

Vedtaget

Tillæg nr 2 til lokalplan nr 442 ved Riokarréen Esbjerg



**Lokalplan
01-010-0028**



Esbjerg
Kommune



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.

Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.

Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Dette lokalplantillæg ændrer kun i Lokalplan 442's § 3.4 og tilføjer bestemmelser omkring områdets udstykning og omkring støjisolering af facader.

Lokalplantillægget går ikke ind og definerer nye byggefelter eller ændrer i den mulige byggehøjde, parkeringsnorm og tilsvarende.

Lokalplantillægget opdaterer anvendelsesbestemmelserne for hjørnet, således anvendelsesmulighederne tilpasses for at kunne realisere en fortætning af centrum med storbykvaliteter, såsom butikker, restauranter og kulturinstitutioner, således som det er beskrevet i kommuneplanen og Vision 2020 og som det i øvrigt er skitseret i Lokalplan 422's hovedanvendelsesbestemmelse.

Lokalplantillægget ændres således Lokalplan 422's §3.4 fra:

§ 3.4 Områdets anvendelse

I stueetagen på hjørnet af Torvegade og Danmarksgade kan der etableres pengeinstitut alene med facade mod Danmarksgade.

Der kan etableres butikker og restauranter i kælderetagen, stueetagen og på 1. sal.

1. til 9. sal må herudover kun anvendes til liberalt erhverv eller boligformål.

Til fremadrettet at hedde:

Kælderetager må kun anvendes til depotrum, parkering, lager, restauration, fitness, klinikker og butik.

Stueetage må kun anvendes til publikumsorienterede hotelfunktioner, butikker, restauranter, showrooms, liberalt erhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner samt kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende.

Pengeinstitutter må alene etableres med facade mod Danmarksgade.

1. til 8. sal må kun anvendes til liberalt erhverv, hotel, restauration, showrooms og boliger.

Lokalplantillægget ændres således Lokalplan 422's §4 fra:

§ 4 Udstykning

Ingen særlige bestemmelser

Til fremadrettet at hedde

Der må i lokalplanområdet foretages

- sokkeludstyknings omkring bygninger,*
- udstykning omkring parkeringsarealer, opholdsarealer og andre fælles friarealer,*
- udstykninger uden mindste grundstørrelse således, at nogle ejendomme hovedsageligt består af et byggefelt/det bebyggede areal.*

Da der siden Lokalplan 442's vedtagelse er kommet ny lovgivning omkring støj fra virksomheder mv., er

det i tillægget tilføjet, at det ved enten målinger eller beregninger kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Lokalplanens indhold

Dette tillæg nr. 2 indeholder beskrivelse af hvad ejendommen matr.nr. 265a Esbjerg Bygrunde kan anvendes til.

Lokalplanområde

Planområdet for dette tillæg er markeret med rød prikket linje.

Tillægget til Lokalplan 442 fra 2002 omfatter hjørnet af Torvegade og Danmarksgade, matr.nr. 265a Esbjerg Bygrunde.

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 2.850 m², der ved tillæggets udarbejdelse henligger som et ubebygget areal, der midlertidigt anvendes til parkeringsplads og legeplads.

Baggrund

I 2002 blev Lokalplan 442 vedtaget for karren Torvegade, Danmarksgade, Englandsgade og Norgesgade, herunder for hjørnet omfattet af dette tillæg.

Lokalplan 442 giver mulighed for, at der på hjørnet kan opføres en bygning på 6-9 etager og med en fællesgård til parkering og ophold.

De detaljerende anvendelsesbestemmelser i Lokalplan 442's er ikke fyldestgørende, da de ikke får fastsat bestemmelser alle de anvendelses muligheder, der gives med lokalplanens § 3.1.

Lokalplan 442's anvendelsesbestemmelser er desuden ikke fyldestgørende, i forhold til de byudviklingsinteresserne, der aktuelt er for området.

Dette tillæg skal derfor specificere anvendelsesbestemmelsen for byggeri, så det i højere grad stemmer overens med både kommuneplan og byplanintentioner for området.

Esbjerg Kommunes vision 2020 er, at Esbjerg skal være den attraktive storby. Den mangfoldige by med de mange oplevelser, dynamisk byliv, med forskellige boligtyper, kultur, smukke omgivelser, tæt på friluftsliv og natur.

Esbjerg skal være den kreative pionerby, hvor det entreprenante livssyn står stærkt.

Esbjerg skal være fremtidens Energimetropol. Den innovativ erhvervsby med mange uddannelses- og karrieremuligheder. Og den internationale vidensby, der er i front med udviklingen af vedvarende energi og resurser.

Der skal være plads til flere beboere, flere aktiviteter og flere erhvervsvirksomheder.

Dette tillæg retter desuden op på en syntaksfejl, så det præcises, at der kun må være 9 etager i området. Lokalplan 442's anvendelsesbestemmelser omtaler 9. sal, forstået som 10. etage. Dette tages ud med nærværende tillæg og erstattes af 8. sal, for at undgå misforståelser.

Trafikale forhold

Lokalplantillægget forventes ikke at ændre på de trafikale forhold som forudsat ved Lokalplan 422s vedtagelse.

Forhold til Kommuneplanen

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-30, idet de gældende kommuneplanrammer for område 01-010-460 videreføres i kommuneplantillægget.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen til bymidte med mulighed for boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3.

Bindinger

Lokalplantillægget skal udover rammerne defineret i Lokalplan 442 respektere følgende bindinger fra kommuneplanens rammer.

Støjsolinjer

Lokalplanområdet er beliggende indenfor støjsolinjerne fra Virksomheder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at facader skal udføres, så det indendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

7. Forhold til gældende lokalplan

Nærværende lokalplan er at regne som et tillæg til Lokalplan 422 for karréen Torvegade – Danmarksgade - Englandsgade - Norgesgade fra 2002.

Lokalplantillægget præciserer udelukkende i anvendelsesbestemmelserne for det aktuelt ubebyggede område på hjørnet af Torvegade og Danmarksgade samt fastsætter nærmere udstykningsbestemmelser for området og for at respektere produktionserhverv på Esbjerg Havn.

Lokalplantillægget giver herved mulighed for, at der kan inkorporeres flere by- og centerfunktioner i området, ligesom der tages udgangspunkt i udviklingen af detailhandlen, bl.a. med mulighed for indretning af showrooms.

Spildevandsplanen

Området er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Ifølge Spildevandsplanen skal mindst 50% af tag- og overfladevand fra området med by-fortætning i Bymidten nedsives på ejendommen. Bygherren skal derfor søge Esbjerg Kommune om tilladelse til nedsivning af regnvand.

Dette krav er stillet for at aflaste kloaksystemet, og hjælpe med til at fremtidssikre afledningen af overfladevand i Esbjerg bymidte ved stigende nedbørsmængder.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Natura 2000

Internationale naturområder og beskyttede arter

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Planen skønnes desuden ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Lokalplanområdet rummer ikke beskyttede arter og natur. Det vurderes ikke, at den biologiske mangfoldighed påvirkes negativt af de foreslåede ændringer.

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Der er ikke tinglyst servitutter kommunen vurderer har betydning for lokalplanen. Der kan dog være tinglyst servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

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

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Forslaget til Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 442, har været i offentlig høring fra den 14. august til den 11. september 2019.

Ovenstående forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 442 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 1. oktober 2019.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at sikre et bredt udbud af byfunktioner i områder og

at fastsætte nærmere bestemmelser om udstykning i området.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr. 265a Esbjerg Bygrunde.

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved vedtagelsen af Tillæg 2 til Lokalplan 442.

§ 3 Områdets anvendelse

Ændringer i forhold til Lokalplan nr. 442

Anvendelse

Indenfor Tillæg nr. 2 til Lokalplan 442s område, således som defineret i § 2 ophæves Lokalplan nr. 442's § 3.4 og erstattes af nedenstående § 3.4:

§ 3.4

Kælderetager må kun anvendes til depotrum, parkering, lager, restauration, fitness, klinikker og butik.

Stueetage må kun anvendes til publikumsorienterede hotelfunktioner, butikker, restauranter, showrooms, liberalt erhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner samt kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende.

Pengeinstitutter må alene etableres med facade mod Danmarksgade.

1. sal må kun anvendes til hotel, butikker, restauranter showrooms, liberalt erhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, boliger, restauranter, offentlige institutioner samt kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende.

2. sal til 8. sal må kun anvendes til liberalt erhverv, hotel, restauration, showrooms, offentlige institutioner og boliger.

§ 4 Udstykning

Indenfor Tillæg nr. 2 til Lokalplan 442s område, således som defineret i § 2.1 ophæves Lokalplan nr. 442s § 4 og erstattes af nedenstående § 4:

§ 4

Der må i lokalplanområdet foretages

- sokkeludstyknings omkring bygninger,
- udstykning omkring parkeringsarealer, opholdsarealer og andre fælles friarealer,
- udstykninger uden mindste grundstørrelse således, at nogle ejendomme hovedsageligt består af et byggefelt/det bebyggede areal.

§ 5 Veje, stier og parkering

Bestemmelserne fremgår i eksisterende lokalplan nr. 442.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

Bestemmelserne fremgår i eksisterende lokalplan nr. 442.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bestemmelserne fremgår i eksisterende lokalplan nr. 442.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Facader skal udføres, så det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj ikke overskrides.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

Bestemmelserne fremgår i eksisterende lokalplan nr. 442.

§ 10 Grundejerforening

Bestemmelserne fremgår i eksisterende lokalplan nr. 442.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det ved målinger eller beregninger dokumenteres, at det indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

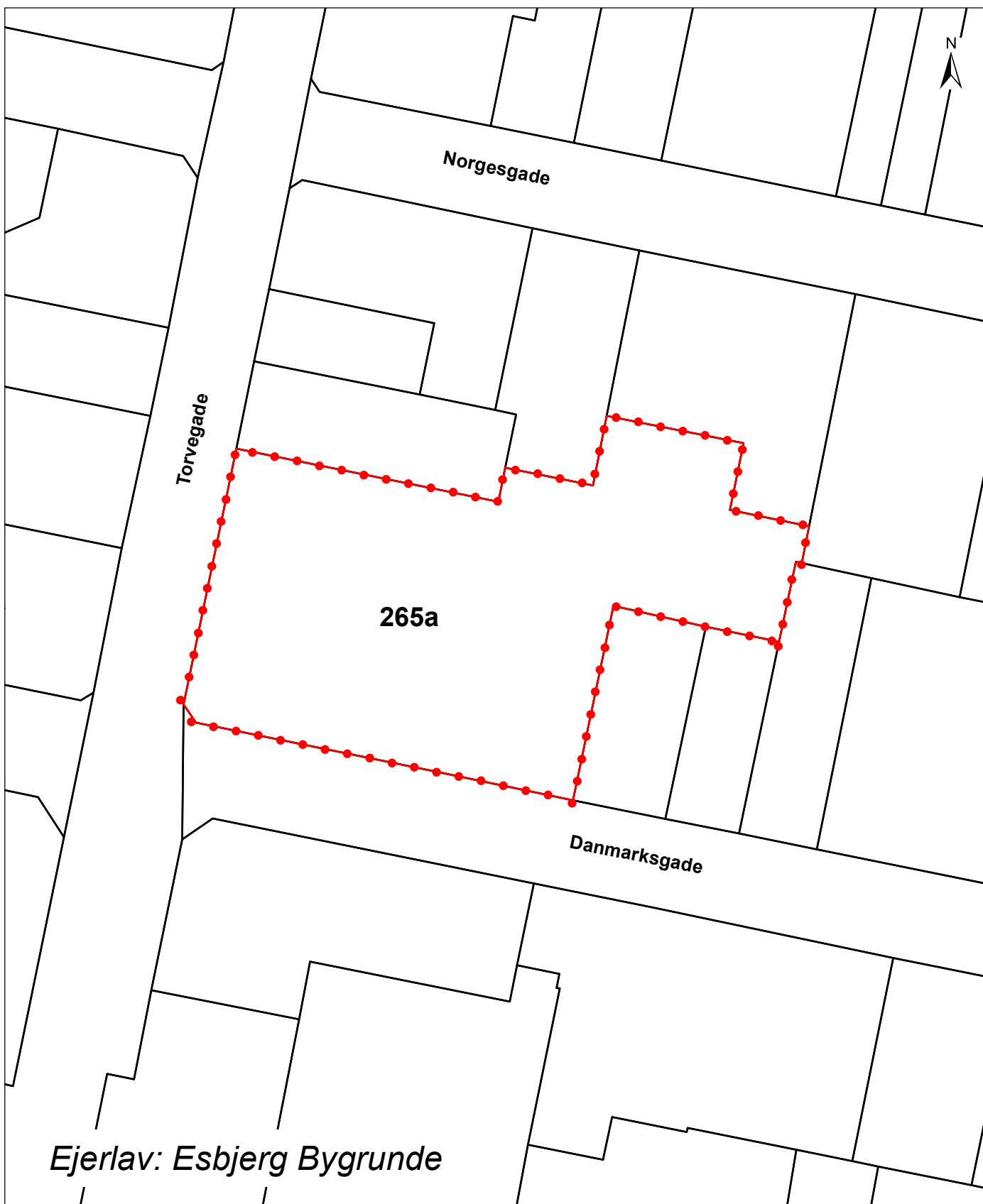
Bestemmelserne fremgår i eksisterende lokalplan nr. 442.

§ 13 Vedtagelse

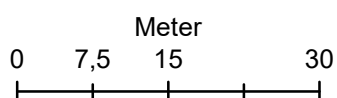
Ovenstående forslag til Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 442 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 1. oktober 2019.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø



—•—•— Lokalplangrænse



Bilag A
Lp 01-010-0028
Lokalplankort

Mål 1 : 750

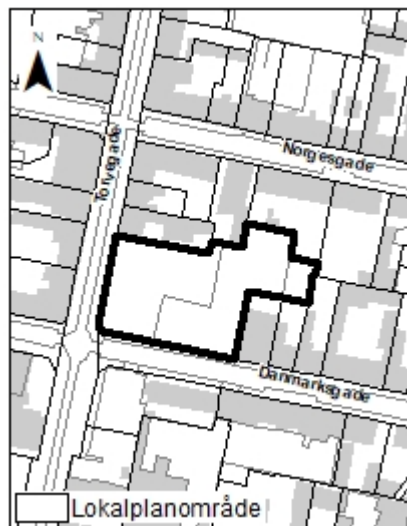


Esbjerg
Kommune



**Plan
Teknik & Miljø**

**Riokarréen, Torvegade, Danmarksgade
Vedtaget til Lokalplan nr. 01-010-0028, Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr.
442, Riokarréen, Torvegade, Danmarksgade**



Plan & Miljøudvalget har den 01.10.19 endeligt vedtaget Tillægget nr. 2 til den eksisterende Lokalplan nr. 442 fra år 2002, omfattende Karréen Torvegade – Danmarksgade – Englandsgade – Norgesgade, Esbjerg Kommune.

Tillæg nr. 2 har til formål

at sikre et bredt udbud af byfunktioner i områder og

at fastsætte nærmere bestemmelser om udstykning i området.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

I tillægget er tilpasset mindre tekniske ændringer, så tillægget er i overensstemmelse med gældende lokalplan.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelses dato, hvorefter ejendomme inden for området kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Planen kan ses/erhverves her

Tillægget er indberettet i PlanData, er offentlig tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planen kan også ses på [Via](#) linket i toppen eller bunden kan du finde den endelig vedtaget lokalplan fra den 8. oktober 2019.

Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.

Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 287 af 16. april 2018). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes indhold. Planklagenævnet afgør sagen og kan bestemme, om projektet skal sættes i stå, mens klagen behandles.

Klageberettiget er erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.

Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Når du henvender dig til os udleverer du nogle personoplysninger. Personoplysningerne bruger vi, når vi behandler og besvarer din henvendelse, og de kan blive gemt til brug for vores videre sagsbehandling.

Vi har ansvar for, at dine oplysninger behandles og opbevares forsvarligt indenfor rammerne af EU's databeskyttelsesforordning.

Læs mere om vores behandling af dine persondata på www.esbjergkommune.dk

Annoncen: Kan ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer
fra den 8. oktober 2019.