

Forslag

Indre by, Nørregade 22-24



Lokalplan 01-010-0027



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.

Baggrund og formål

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra en privat bygherre om at etablere ungdomsboliger i gårdrummet, bag ved den eksisterende randbebyggelse ved Nørregade 22-24 i Esbjerg by. På den måde bliver området fortættet, så der kan opføres ungdomsboliger i bymidten.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanens område ligger i Esbjerg bymidte og omfatter en del af karréen ved Nørregade, Torvegade, Norgesgade og Englandsgade. Lokalplanen omfatter matr.nr. 390, Esbjerg Bygrunde, og har et areal på ca. 2.164 m². Lokalplanen afgrænses af Nørregade mod nord og eksisterende randbebyggelse, bagbebyggelse og gårdarealer mod syd, øst og vest.

Gårdrummet anvendes i dag som parkeringsareal og beplantningen består af kummer med bevoksning. Den eksisterende bebyggelse i området består af randbebyggelser, som er bygninger placeret i gadeskel, der tilsammen danner en karréstruktur.



Randbebyggelsen Nørregade 22-24, set fra øst ved Torvegade mod vest.

Ved denne lokalplans vedtagelse anvendes bebyggelsen til kontorerhverv og boliger. Der er indgang til bygningen fra Nørregade og fra Norgesgade via gården. Lokalplanområdets nuværende bebyggelsesprocent er ca. 160 %.



Gårdrummet set mod øst. Lokalplanen afgrænses mod øst af skellet mod naboejendommen, der har et baghus, som ligger i skel. Resten af skel fremstår med fast hegn.

Gårdrummet, bag ved randbebyggelsen, benyttes primært til parkering. Desuden er der parkering i kælder under gårdrummet og randbebyggelsen. Der er vejadgang til parkeringsarealet og p-kælderen fra Norgesgade, via den tilstødende matr. 347, Esbjerg Bygrunde. Der er ca. 60 parkeringsbåse i p-kælderen og 39 parkeringsbåse på terræn.



Gårdrummet med parkering set mod vest. Ligefrem ses randbebyggelsen ud mod Torvegade.



Set mod syd. Gårdrummet er afgrænset af en lav mur mod syd. Eksisterende beplantning på

nabomatriklen skaber en grøn karakter i gårdrummet.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til centerformål. Det betyder at området kan anvendes til boliger, liberalt erhverv, caféer, restauranter, offentlige kultur institutioner og offentlige institutioner. Den nye bygning i baggården må dog kun anvendes til boliger.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at fortætte området, så der kan etableres en bygning i byggefelt B. Den nye bygning bliver placeret i gården og skal være på tre etager, med en højde på ca. 11 meter. Den kan rumme ca. 15 ungdomsboliger.

Mod øst og syd skal en del af facaden have lukkede facader uden vinduer. På den måde minimeres indbliksgener mod naboer. På vestsiden af bygningen må der etableres altaner, og på østsiden må der opføres én altangang som skal være afskærmet for indblik mod de omkringboende.

Facaderne skal enten være blank teglstensmur, pudset, en vandskuret facade eller med træbeklædning. På etager over stueetagen, må der også være beton-, facade- eller metalplader.

Der må opføres ét trappe- og elevatortårn som også må udføres med betonelementer.

Tage må ikke være reflekterende eller blanke og der må etableres grønne tage. Tagbeklædning bliver med en belægning af zink, tegl og naturskifer, men tagbeklædning på de mindre bygninger, som f.eks. cykelskure eller overdækninger må også udføres i andre materialer.

Randbebyggelsen, ved Nørregade 22-24 i delområde A, er bevaringsværdig og må ikke nedrives, ombygges, eller på anden måde ændres i det ydre, uden forudgående særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Hvis det, en gang i fremtiden skulle blive nødvendigt at rive den bevarelsesværdige bygning ned, indeholder lokalplanen bestemmelser for en ny bebyggelse.

Ved en ny bebyggelse, må der ikke bygges højere end den nuværende højde, som er 17 meter. Der må kun være indeliggende altaner ud mod vejen, og facaden kan bl. a. være pudset.

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 200 %.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger at der skal være et større velbeliggende friareal på vestsiden af den nye bygning i gårdrummet i byggefelt B. Her kan der kan placeres kummer til beplantning, borde og bænke.

Trafikale forhold

Der er i dag vejadgang til gårdrummet fra Norgesgade via en vej over matrikel nr. 347, Esbjerg Bygrunde, som ligger syd for grunden. Herfra er der op- og nedkørsel til parkeringskælderen og adgang til parkeringsarealet på terræn. Der er desuden mulighed for at cykle og gå til gården via den nuværende vejadgang fra Norgesgade. De adgange bliver fastholdt. Som beboer er det desuden muligt at gå til gården via de gennemgående indgange i randbebyggelsen, som fører fra Nørregade til gårdrummet.

Parkeringsregulativet for indre by fastsætter, at der skal være en p.plads til hver 6 ungdomsbolig. Det svarer til at der skal være ca. 5 nye parkeringspladser. Den eksisterende randbebyggelse, som indeholder erhverv og boliger, skal have mindst 39 parkeringpladser. Sammenlagt bliver det til ca. 44 parkeringspladser til den samlede bebyggelse indenfor lokalplanområdet i forhold til det konkrete projekt.

På terræn og i parkeringskælderen under terræn vil der samlet set være ca. 71 parkeringspladser til rådighed. Det er tilstrækkeligt i forhold til den samlede bebyggelse på grunden. Det er også sikret at etablere en cykelparkeringsplads pr. bolig på terræn, i forbindelse med nyt byggeri på byggefelt B.

Støj

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ny boligbebyggelse som er beliggende bag ved en eksisterende randbebyggelse mod Nørregade. Derfor forventes det ikke at de nye boliger vil blive påvirket af trafikstøj.

Lokalplanen sikrer at området, også i fremtiden, kun er berørt af det niveau af støj som er tilladt. Derfor er der medtaget bestemmelse om, at det i henhold til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende, kan godtgøres, at vejledende grænseværdier overholdes. Og at facader og opholdsarealer skal udformes, så henholdsvis indendørs- og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, og forventes ikke at blive separatkloakeret inden for de kommende 10 år.

For at undgå at det fællesledningsnet bliver overbelastet, indeholder lokalplanen bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Derfor er der medtaget en bestemmelse om, tag- og overfladevand fra min. 50 % af arealet på ejendomme i området nedsives på egen grund.

Det kan ske i form af ordinære faskiner, eller det kan ske i form af LAR løsninger, hvor regnvandet eksempelvis ledes til regnbede med grøn vegetation, hvorfra vandet kan sive ned i jorden.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030. I det nedenstående er der redegjort for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes som byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i den indre by. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen til centerområde. Det betyder at der er mulighed for at etablere boliger, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, caféer, restauranter og offentlige funktioner.

Bebyggelse

Kommuneplanrammens maksimale bebyggelsesprocent for området er på 300 %. Lokalplanen begrænser det til en maksimal bebyggelsesprocent på 200 % for at sikre areal til ophold. Kommuneplanens krav om at der max. må være 5 etager bliver fastholdt, sådan at den maksimale højde på bygningen ud mod Norgesgade må være 17 meter.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ud mod gade, bliver opført som randbebyggelse. På den måde er det sikret, at en fremtidig ny bygning, bidrager til at fastholde den eksisterende karréstruktur og understøtter de værdifulde byrum i det kulturmiljø, som lokalplanområdet er en del af.

Området er udpeget som kulturmiljø, hvor der ønskes særlig opmærksomhed på byggeskik og bebyggelsesforhold. Lokalplanen sikrer det gennem bestemmelser for det nye byggeris udformning og omfang.

Opholdsarealer

Kommuneplanens bestemmelser for friarealer, er sikret i lokalplanen ved krav om etablering af opholdsarealer for henholdsvis erhvervs- og boligformål. Foruden arealer på terræn i gårdrummet, kan kravene om opholdsarealer opfyldes ved at etablere tagterasser og altaner i tilknytning til boliger og erhverv.

Kommuneplanen stiller krav om, at der ved etablering af mere end 10 boliger, skal være et sammenhængende fælles opholdsareal på minimum 500 m². Lokalplanen sikrer med bestemmelser at det skal være i gårdrummet.

Der er mulighed for at opsætte borde, bænke som vil give mulighed for mødesteder og ophold for områdets beboere.

Bevaringsværdige bygninger

Den eksisterende randbebyggelse indgår i en karréstruktur med gaderne Nørregade, Torvegade, Norgesgade og Englandsgade, hvor der er bygninger med bevaringsværdier mellem to og syv. Bygningen er udpeget med en bevaringsværdi på 5, som Esbjerg Kommune betegner som en middel-bevaringsværdi. Det betyder at der skal indhentes tilladelse ved Esbjerg Kommune, forud for alle ændringer.

I kommuneplanen er det fastlagt at, der i lokalplanområdet skal være særlig opmærksomhed på byggeskik, bebyggelsesforhold, og at helheden i bebyggelsen skal fastholdes.

Lokalplanen sikrer det med bestemmelser, der fastholder de mest karakteristiske træk ved randbebyggelsen, som søjler, altangangen og gavlenes udseende. Desuden er der fastlagt bestemmelser, som definerer omfang og udformning for fremtidigt nyt byggeri.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger i et større geografisk område i Esbjerg By, som er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer og lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Der er derfor indsat en bestemmelse om, at som minimum skal tag- og overfladevand fra 50% af arealet på ejendomme i området nedsives på egen grund. Dette kan ske i form af ordinære faskiner, eller det kan ske i form af LAR løsninger, hvor regnvandet eksempelvis ledes til regnbede med grøn vegetation, hvorfra vandet kan nedsive.

Kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger inden for et område udpeget til særligt kulturmiljø for indre by i Esbjerg.

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde som det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøet.

I lokalplanområdet, er den udpegede bevaringsværdi primært det oprindelige gridnet omkring karréstrukturen og den deraf følgende gadestruktur.

Lokalplanen sikrer det ved at fastholde karréstrukturen med bestemmelser for randbebyggelsens placering.

Kystnærhedszonen

Projektet er beliggende indefor kystnærhedszonen, men udenfor den kystnære del af byzonen. Projektet vurderes ikke at stride mod planlovens bestemmelser om kystnærhedszone da der ikke er visuel sammenhæng mellem kysten og det ansøgte. Områder inden for kystnærhedszonen skal principielt friholdes for bebyggelse der ikke er afhængig af kystnærheden. Der må kun inddrages arealer i kystnærhedszonen, i byzone, hvis der er en særlig begrundelse, både i forhold til planlægning og funktioner.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 204-1, vedtaget af Esbjerg Byråd den 14-9-1987, tinglyst den 7-4-1989. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og skiltning.

Som det fremgår af § 14, bestemmelserne vil, den del af planen som er omfattet af nærværende lokalplan, blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er omfattet af kloakopland D53 som er fælleskloakeret. Området forventes ikke at blive separatkloakeret, inden for de kommende 10 år.

I spildevandsplanen er der begrænsninger på hvor meget overfladevand der kan afledes direkte til kloaksystemet.

Lokalplanen stiller krav om, at tag- og overfladevand fra mindst 50 % af en ejendoms areal skal nedsives på egen grund. Det krav er stillet for at aflaste kloaksystemet, og hjælpe med til at fremtidssikre afledningen af overfladevand i Esbjerg Bymidte ved stigende nedbørsmængder.

Lokalplanområdet er allerede delvist udbygget og der er fremført forsyningsledninger i de tilgrænsende veje. I forbindelse med nybyggeri skal der føres forsynings- og afløbsledninger ind til bebyggelsen i gården.

Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 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.

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret område. Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune. Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

EU-direktiver

Natura 2000

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.

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.

Servitutter

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Af nedenstående beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der kan have betydning for den enkelte grundejer.

I henhold til planlovens § 18 ophæves følgende eksisterende, private tilstandsservitut, fsva. servituttens § 3 vedr. forbud mod yderligere bebyggelse på matr. 347 og 390:

Servitut 22.12.1970-16607-49 49_K_113 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Der er desuden registreret følgende rådighedsservitut, vedr. beskyttelsesrum på matriklen, som skal respekteres:

04.10.1983-29757-49 Dok om beskyttelsesrum

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.

Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at sikre området anvendt til boligformål, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, caféer, restaurationer og offentlige funktioner.

at sikre, at der må opføres en bygning i gårdrummet bag ved den eksisterende bebyggelse,

at sikre at ny bebyggelse er indpasset arkitektonisk og funktionelt i området, både gennem bygningens højde og facadens udformning,

at sikre velbeliggende og anvendelige opholdsarealer,

at sikre vejadgang fra Norgesgade.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort, Bilag A og omfatter matrikelnummer 390 Esbjerg Bygrunde, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, hoteller, caféer, restaurationer og offentlige funktioner,

3.2

Der må ikke etableres virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3.

3.3

I lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

3.4

I en bolig må der kun drives virksomhed, som almindeligvis må udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv, desuden dagpleje og lignende under forudsætning af:

- At virksomheden kun drives af den, som bor i den pågældende ejendom.

- At virksomheden, efter Esbjerg Kommunes vurdering, drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.
- At virksomheden ikke medfører ulempe for dem som bor omkring.
- At virksomheden højst udgør 25 % af etagearealet.
- At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signal-farver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Byggefelt A

3.5

Byggefelt A må kun anvendes til en eller flere af følgende funktioner: boliger, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, hoteller, caféer, restaurationer og offentlige funktioner.

3.6

Byggefelt B må kun anvendes til boliger og funktioner som beskrevet i stk. 3.4

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra Norgesgade via matr. 347, Esbjerg Bygrunde, i overensstemmelse med princippet vist på bilag B.

5.2

Der skal være adgang for beboere i lokalplanområdet fra Nørregade til gårdrummet.

5.3

Der skal etableres areal til parkering på terræn, som vist i princippet på Lokalplankortet, Bilag B.

5.4

Der må etableres areal til parkering under terræn i hele lokalplanområdet, som vist i princippet på Lokalplankortet, Bilag B.

Belysning

5.5

Der skal etableres belysning af adgangsvejen til lokalplanområdet og parkeringsarealer i en lige linje. Det skal opstilles med armatur med en lyspunktshøjde på højst 5,5 meter, og skal være udformet således at lyskeglen ikke er til gene for de omkringboende.

5.6

Øvrig udendørs belysning, herunder belysning af stier, bygningsdele mv. må kun etableres med opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

5.7

Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet armatur.

Stier

5.8

Der skal være adgang for gående fra Norgesgade, via matrikel 347, Esbjerg Bygrunde, som vist i princippet på bilag B.

Parkeringsarealer

5.9

Til nybyggeri skal der etableres følgende antal parkeringspladser:

En parkeringsplads for hver 50 m² etageareal til butikker, grillbarer og restaurationer inkl. tilhørende lager-, arkiv- og depotrum.

En parkeringsplads for hver 75 m² etageareal til kontorer, klinikker mv.

En parkeringsplads for hver 125 m² etageareal til boliger, dog mindst ½ parkeringsplads for hver bolig.

En parkeringsplads for hver 200 m² etageareal til ungdomsboliger

5.10

Henstilling af busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

5.11

Der skal etableres mindst én cykelparkeringsplads på terræn, pr. ungdomsbolig.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.

Affaldshåndtering

6.2

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende kan placeres i affaldsrum i stueplan og tømmes fra portåbninger mod Nørregade.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200 %

7.2

Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltene A og B, som vist på bilag B.

7.3

Uden for byggefeltene må der kun opføres bygninger som cykelskure eller overdækninger. Den samlede bygningshøjde må

ikke overstige 5 meter fra terræn.

7.4

Ved ny bebyggelse gælder det for tekniske installationer som ventilationshætter, solpaneler og lign. på tagflader at:

- de skal trækkes min. 2 meter tilbage fra bygningens facade, og må ikke være højere end 2 meter over tag,
- de skal afskærmes,
- de medregnes ikke i bebyggelsens højde og må derfor overskride den fastsatte maksimumskote,
- de skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

Byggefelt A:

7.5

I byggefelt A, må det højeste punkt på bygningen ikke overstige 17 meter fra terræn.

7.6

I byggefelt A må facadehøjden ikke overstige 13 meter, målt fra terræn til skæringen mellem facade og tag.

Den del af bygningen, der overstiger den højde i gadeskel, skal enten trækkes tilbage fra facaden med mindst 1,5 meter, eller opføres med tage på max. 70 grader.

7.7

Ny bebyggelse, inden for byggefelt A, skal opføres som sluttet randbebyggelse med mulighed for bagvedliggende byggeri. Det betyder at:

- bebyggelse skal placeres mod Nørregade,
- bygningens facader mod gaden skal opføres i skel til nabobebyggelserne.
- mindst 70 % af den enkelte bygnings facade, skal være placeret i byggefeltets afgrænsning ud mod gaden, som vist på bilag B.

Byggefelt B

7.8

I byggefelt B må bebyggelse have en højde af max. 10,5 meter.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Facader:

8.1 Vinduer må ikke blændes, hverken helt eller delvist. Det gælder både tilklæbning med reklame, maling med videre og blænding udført i faste materialer.

Byggefelt A:

8.2

Ved nybyggeri skal facader udføres i enten blank teglstensmur eller som pudset/vandskuret facade. Dog må op til 20 % af den enkelte facades areal over stueetagen, foruden vinduesarealer og altaner

udføres med beton-, facade- eller metalplader.

8.3

Ved nybyggeri skal facader i stueniveau ud mod gadeskel, udformes som åbne eller delvist åbne facader. Dvs. at:

- mindst 30 % af stueetages facadeareal, mod gadeskel, skal fremstå som transparente vindues- og dørpartier.
- mindst 20 % af bygningers facadeareal over stueniveau mod gadeskel, skal fremstå som transparente vindues- og dørpartier.

8.4

Ved nybyggeri ud mod gaden, må der ikke:

- etableres altaner i tagfladen
- etableres gesims eller murkrone
- etableres altangange
- etableres kviste

8.5

Ved nybyggeri, hvor facaden er længere end 25 meter, skal facaden mod gaden opdeles således at bygningen opfattes som flere enkelthuse. Opdelingen skal ske for mindst hver 25.meter.

Byggefelt B

8.6

Facader i byggefelt B skal fremstå som enten blank teglstensmur, som pudset/vandskuret facade eller med træbeklædning. Op til 20 % af den enkelte facade over stueetagen, foruden vinduesarealer, altangange og altaner, må udføres med beton-, facade- eller metalplader.

8.7

Der må kun opføres ét trappe- og elevatorårn, som også må udføres med betonelementer.

8.8

I byggefelt B, skal de facader, som er markeret med blå streg på lokalplankort Bilag B, fremstå uden vinduer.

8.9

Der må ikke være vinduer på bygningens nordlige facade.

Byggefelt A og B

Tage

8.10

Tage må ikke være reflekterende eller blanke. Der må etableres grønne tage.

8.11

Tagbeklædning skal, med undtagelse af bygningsdele med taghældning under 25 grader, udføres med belægning af zink, stål, tegl og naturskifer. Tagbeklædning på mindre bygninger må dog

udføres i andre materialer.

Sekundære bygninger

8.12

Facader og tagmaterialer på sekundære bygninger som cykelskure mv. må ikke opføres i komposit materialer.

Tekniske anlæg

8.13

Solceller/solpaneler/solfanger og lign. må ikke udføres i reflekterende materiale. Solcellerne/solpanelet/solfangeren skal nedfældes i tagfladen plant med taghældningen, og arealet af solcellerne/solpanelet/solfangeren må ikke udgøre mere end 20% af tagfladen.

8.14

Solenergianlæg og lign. skal antirefleksbehandles og skal integreres som en del af bygningens arkitektur.

8.15

Tekniske installationer skal inddækkes og tilpasses ejendommens arkitektur.

8.16

Der må ikke opsættes paraboler, der er synlig fra offentlig vej.

Støj

8.17

Ved etablering af boliger, skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Byggefelt A

8.18

Der må opsættes max. én antenne når

- højden ikke overstiger tagryggen,
- antennen ikke er være synlig fra vej og sti,
- de indpasses i bygningens arkitektur.

8.19

Ved nybyggeri skal ventilationsanlæg og materialer vedrørende ventilation placeres, så det ikke er synligt fra offentlig vej. Ventilationsafkastet skal trækkes mindst 2 meter tilbage fra bygningens facade og må ikke være højere end 2 meter over tag.

Bygningsbevaring

8.20

Eksisterende bygning på byggefelt A er middelbevaringsværdig (save værdi 5), og må ikke nedrives, ombygges, eller på anden måde ændres i det ydre, uden forudgående særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune

8.21

Den oprindelige bebyggelses arkitektoniske helhedspræg skal bevares. Ændringer, udskiftninger og vedligeholdelse skal ske i overensstemmelse med denne arkitektur.

8.22

På den eksisterende bygning i byggefelt A gælder følgende:

- søjler i stueetagen skal være synlige, og må ikke inddækkes,
- gavle må ikke ændres, og der må ikke placeres nogen form for beklædning
- altangange må ikke inddækkes, eller på anden måde ændres i fremtoning.

8.23

Ændret farvesætning af bevaringsværdige bygninger og bygningsdele skal godkendes af Esbjerg Kommune.

SkilteByggefelt A

8.24

Der må kun skiltes på bygningens facade mellem stueetagen og 1. sals vinduer.

8.25

Der må kun opsættes ét udhængsskilt i forbindelse med erhverv, ved hver indgang i stueplan, derudover skal skiltning på facader etableres plant med bygningens facade og må ikke etableres på taget eller over det flade tags murkrone.

8.26

Udhængsskilte må max. have en størrelse på 80 x 40 cm.

8.27

Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

8.28

Skilteformen skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver. Pladeskilte tillades ikke. Belysning skal være coronabelysning. Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.

Byggefelt B

8.29

Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

AltanerByggefelt A

8.30

Ved ny bebyggelse i byggefelt A må der kun etableres indeliggende altaner og udeliggende karnapper, dvs. altaner, der ligger inden for

facadelinjen.

8.31

På øvrige bygningssider må der kun etableres altaner og karnapper, hvis de opfylder følgende betingelser:

- den placeres indenfor facaden og højst 1.5 meter ud fra bygningens facade,
- den ikke placeres tættere på naboskel end 2.5 meter,
- den tilpasses bygningens arkitektur, herunder vinduesrytme,
- den ikke placeres på stolper eller søjler.

Byggefelt B

8.32

I byggefelt B må der kun etableres altaner på vestsiden af bygningen, med enten

- max 1.5 meter ud fra bygningens facade, eller
- max 1.5 meter ud over byggefeltets afgrænsning.

8.33

Der må kun etableres én altangang mod øst.

8.34

Altangangen skal være afskærmet i en højde af min. 180 cm. og der må ikke være udsyn til de omkringboende. Afskærmningen skal bestå af træ- eller metallameller med åbninger mellem lamellerne samt stækmetal, metal-net/mesh med perforeringer eller andet materiale, der indgår som en integreret del af bygningens arkitektur. Altangangen må begrønnes med planter.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet til boligformål og mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål.

Opholdsarealer skal anlægges som velbeliggende og sammenhængende arealer med mulighed for sol og læ, og skal skærmes med beplantning. Princip for placering af opholdsarealer på terræn er vist på lokalplankortet, bilag B.

9.2

Ved etablering af mere end 10 boliger gælder følgende:

- der skal anlægges et opholdsareal på min. 500 m²
- det fælles opholdsareal skal have en størrelse og en udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter, så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter.

9.3

Udendørs opholdsarealer må etableres på terræn, altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

9.4

Opholdsarealer, herunder ophold på terræn, tagterrasser og altaner,

skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

9.5

Henstilling af campingvogne, lystbåde og lignende og samt oplagring, må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

Beplantning

9.6

Der skal etableres afskærmende beplantning af hjemmehørende danske arter.

Terrænregulering

9.7

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

Belægning/nedsivning

9.8

Tag og overfladevand fra den del af lokalplanområdet, der medfører en befæstelse på mere end 50% af grundarealet, skal nedsives på egen grund. Hvis nedsivning ikke er mulig, skal tag- og overfladevandet forsinkes inden afledning.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand-, el- og fjernvarmenet, før den tages i brug.

11.2

Før ny bebyggelse må tages i brug, skal det ved målinger eller beregninger dokumenteres, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

11.3

Før ny bebyggelse må tages i brug skal de i afsnit § 6 nævnte parkeringsarealer være etableret.

11.4

Før ny bebyggelse må tages i brug, skal de i afsnit § 10 nævnte opholdsarealer være etableret.

11.5

Områder er omfattet af område klassificering med krav om analyser inden jordhåndtering og eller flytning. Esbjerg Kommune skal give tilladelse efter jordforureningslovens § 8, inden ejendommen tages i brug til miljøfølsom anvendelse (som f.eks. boliger) Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

Servitut 22.12.1970-16607-49_K_113 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. aflyses delvis med lokalplanen. Således ophæves § 3 vedrørende forbud mod yderligere bebyggelse på matrikel 347 og 390.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-010-0027 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 17. december 2019, med henblik på offentlig høring.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø



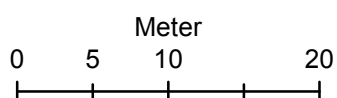
Nørregade

390

Ejerlav: Esbjerg Bygrunde



—••••• Lokalplangrænse



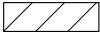
Bilag A
Lp 01-010-0027
Matrikelkort

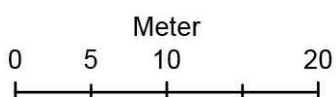
Mål 1:500



Esbjerg
Kommune



-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Areal til vej- og parkering på terræn
-  Areal til fri- og opholdsarealer
-  Vejadgang via matr. nr. 347
-  Op- og nedkørsel til p-kælder
-  Lukket facade



Bilag B

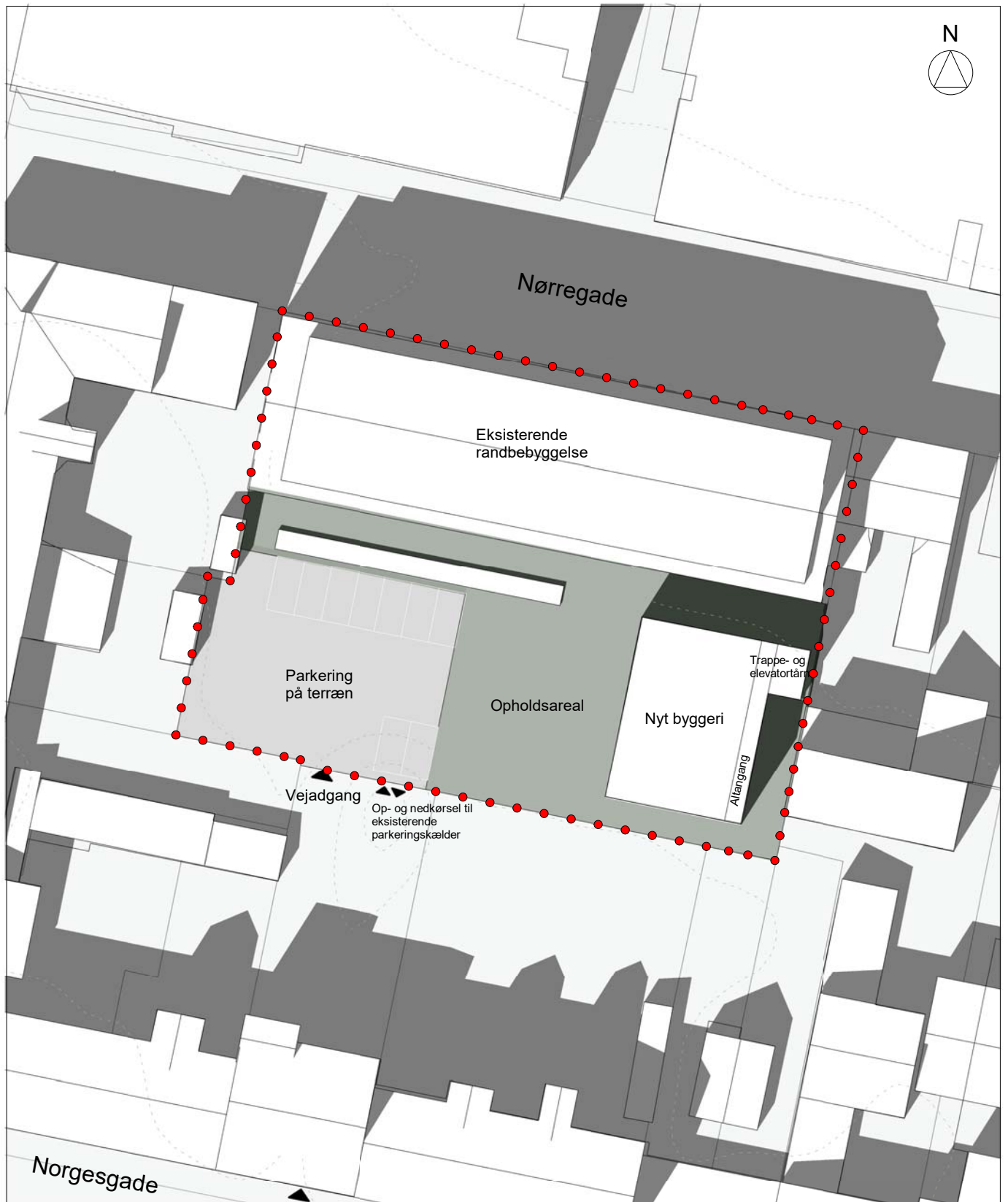
Lp 01-010-0027

Lokalplankort

Mål 1:500



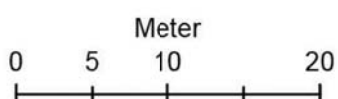
Esbjerg
Kommune



—●—●—● Lokalplangrænse

Bilag C Lp 01-010-0027 Illustrationsplan

Mål 1:500



NØRREGADE 22

ESBJERG
STUDIEBOLIGER
SKYGGE OG INDBLIK



Eksisterende bebyggelse: 21. marts kl. 9



2 etager nybygning: 21. marts kl. 9



3 etager nybygning: 21. marts kl. 9



Eksisterende bebyggelse: 21. marts kl. 12



2 etager nybygning: 21. marts kl. 12



3 etager nybygning: 21. marts kl. 12



Eksisterende bebyggelse: 21. marts kl. 15



2 etager nybygning: 21. marts kl.15



3 etager nybygning: 21. marts kl.15



Eksisterende bebyggelse: 21. marts kl. 18



2 etager nybygning: 21. marts kl.18



3 etager nybygning: 21. marts kl.18



Eksisterende bebyggelse: 21. juni kl. 9



2 etager nybygning: 21. juni kl. 9



3 etager nybygning: 21. juni kl. 9



Eksisterende bebyggelse: 21. juni kl. 12



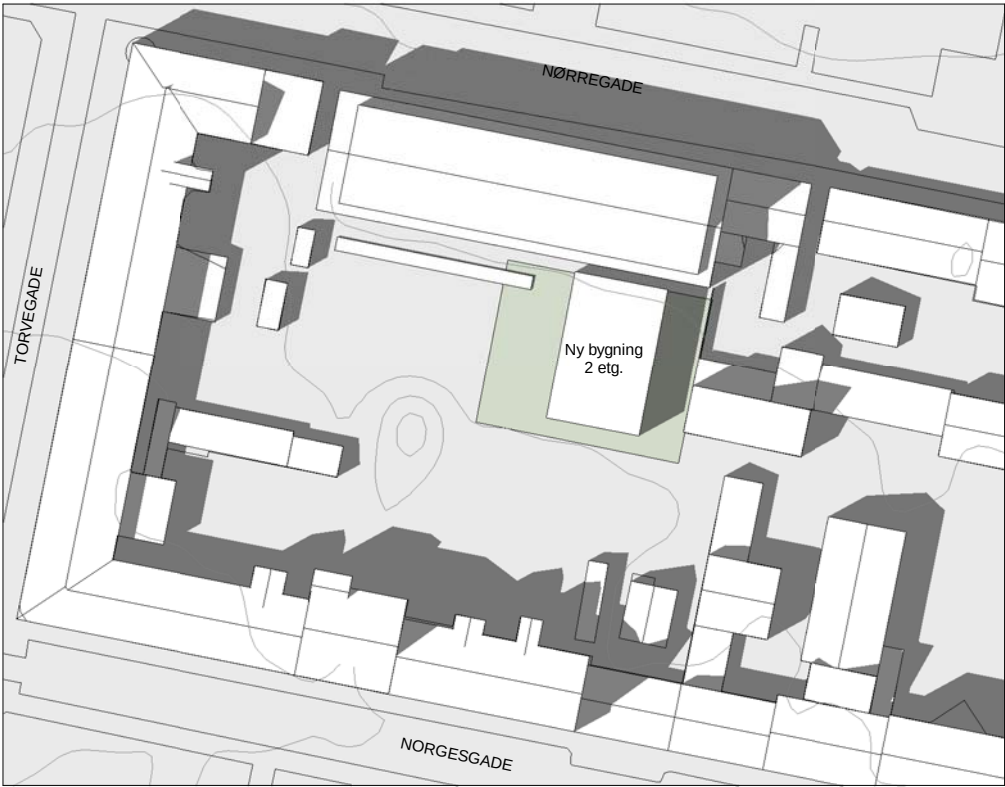
2 etager nybygning: 21. juni kl. 12



3 etager nybygning: 21. juni kl. 12



Eksisterende bebyggelse: 21. juni kl. 15



2 etager nybygning: 21. juni kl. 15



3 etager nybygning: 21. juni kl. 15



Eksisterende bebyggelse: 21. juni kl. 18



2 etager nybygning: 21. juni kl. 18



3 etager nybygning: 21. juni kl. 18



Eksisterende bebyggelse: 21. september kl. 9



2 etager nybygning: 21. september kl. 9



3 etager nybygning: 21. september kl. 9



Eksisterende bebyggelse: 21. september kl. 12



2 etager nybygning: 21. september kl. 12



3 etager nybygning: 21. september kl. 12



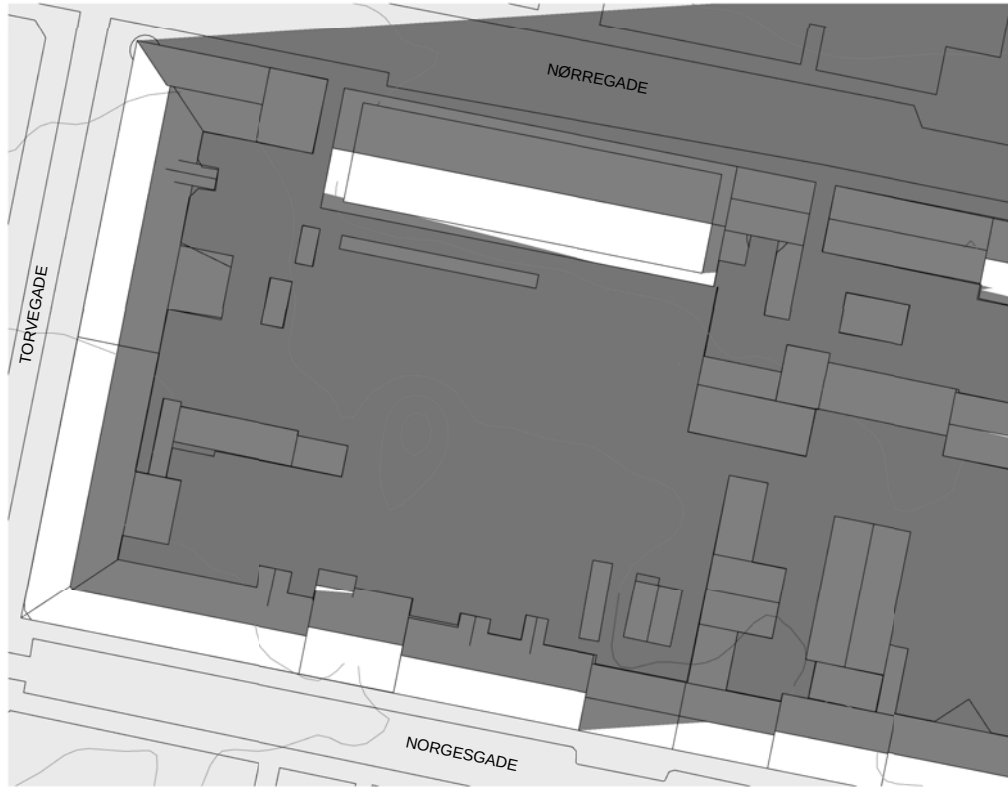
Eksisterende bebyggelse: 21. september kl. 15



2 etager nybygning: 21. september kl. 15



3 etager nybygning: 21. september kl. 15



Eksisterende bebyggelse: 21. september kl. 18



2 etager nybygning: 21. september kl. 18



3 etager nybygning: 21. september kl. 18



Eksisterende bebyggelse: 21. dec kl. 9



2 etager nybygning: 21. dec kl. 9



3 etager nybygning: 21. dec kl. 9



Eksisterende bebyggelse: 21. dec kl. 12



2 etager nybygning: 21. dec kl. 12



3 etager nybygning: 21. dec kl. 12



Eksisterende bebyggelse: 21. dec kl. 15



2 etager nybygning: 21. dec kl.15



3 etager nybygning: 21. dec kl. 15



Eksisterende bebyggelse: 21. dec kl. 18



2 etager nybygning: 21. dec kl. 18



3 etager nybygning: 21. dec kl. 18

1

VESTSIDE

Vestfacaden bliver den mest åbne facade med de største vinduespartier. Her kan der også etableres altaner. Der vil ikke være store indbliksgener fra vestfacaden, da der her er en større afstand til omkringliggende boliger.

Der etableres et større opholdsareal vest for bygningen og herfra vil der også være god afstand til nabobebyggelse.

2

ØSTSIDE

Den østvendte facade ligger tæt på naboejendommen og der er derfor arbejdet med at minimere indbliksgener. Trappe- og elevatortårnet opføres med en lukket facade mod øst, hvor der ikke er vinduespartier.

Der etableres gennemgående lejligheder med adgang fra svalegang på østsiden af bygningen. Svalegangen ligger overfor eksisterende baghusbebyggelse med en lukket gavl på nabogrunden. Langs svalegangen kan der arbejdes med en delvis afskærmning, som samtidigt kan bidrage til en varieret og spændende arkitektur. Hermed bliver eventuelle indbliksgener mindre.



Eksempel på afskærmning af svalegang

3

SYDSIDE

Sydfacaden opføres uden vinduespartier. Facaden kan begrønnes med facadebeplantning for at skabe en grøn kant mod gårdrummet. Der er mulighed for adgang til svalegang fra sydsiden



Eksempel på begrønning af facade

INDBLIK





Lokalplan nr. 01-010-0027, Indre by, Boliger på Nørregade 22-24, vil ikke få væsentlige miljømæssige konsekvenser

Esbjerg Kommune har startet en planproces for lokalplan nr. 01-010-0027, Indre by, Boliger på Nørregade 22-24. Kommunen har inddraget relevante interessenter i planprocessen og på denne måde begrænset planens miljømæssige konsekvenser.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at lokalplan nr. 01-010-0027, Indre by, Boliger på Nørregade 22-24, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens¹ § 10.

Begrundelse

Planen er ikke omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, og der er på den baggrund ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

Planen er screenet og der er nærmere redegjort for de vurderinger, der ligger til grund for afgørelsen herunder.

Emner	Påvirkning	Uacceptabel	Uønsket	Acceptabel	Ubetydelig
Biologisk mangfoldighed, flora, fauna	Lokalplanen sikrer, at der kan være et sammenhængende opholdsreal på min. 500 m ² .			X	
Grundvand, overfladevand, jordbund	Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal nedsive tag- og overfladevand eller tag- og overfladevand skal forsinkes inden afledning.			X	
Materielle goder	Lokalplanen befinder sig i et kulturmiljø. Der er sikret, at nyt byggeri passer bedst overens med de eksisterende bygninger i området.			X	
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Lokalplanen sikrer at nybyggeri skal passe overens med kulturmiljøet.			X	
Andre forhold	I dag er området fælleskloakeret, men det skal sandsynligvis separatkloakeres. Derfor kan det			X	

¹ Miljøvurderingsloven jf. lovbek. Nr. 1225 af 25/10 2018



	være hensigtsmæssigt at seperatkloakeres helt eller delvist. Indenfor lokalplanområdet er der ikke fjernvarmeledninger, skal der undersøges om stikket fra Nørregade 24 kan bruges.				
Miljøvurdering	<u>Konklusion</u> Screeningen har vist, at der på et enkelt punkt om spildevand er vurderet at være mulighed for en mindre miljøpåvirkning. Her er det muligt for lokalplanen at minimere påvirkningen. På alle øvrige punkter er det vurderet, at påvirkningen er ubetydelig eller har en positiv effekt. Samlet set vurderes det, at de undersøgte punkter ikke medfører en miljøpåvirkning, der skal undersøges nærmere.				

Senere ændringer

Hvis lokalplan nr. 01-010-0027 ændres, er I forpligtet til at anmelde den påtænkte ændring jf. Miljøvurderingslovens § 8 med henblik på at få afgjort om ændringen betyder, at der skal foretages en miljøvurdering.

Partshøring

Der er blevet vurderet om der er parter i sagen i henhold til forvaltningslovens² § 19.

Kommunen har vurderet, at der ikke forekommer andre parter i sagen end ansøger som i henhold til forvaltningslovens § 19 har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med baggrund i Miljøvurderingsloven samt planloven³.

Klagevejledning

Afgørelsen af, at planen skal miljøvurderes, kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, af miljøministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. 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 gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden 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

² Forvaltningsloven jf. lovbek. Nr. 433 af 22. april 2014

³ Planloven jf. lovbek. nr. 287 af 16. april 2018

begrundet anmodning til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber den 16. januar 2020.

Afgørelser efter miljøvurderingsloven kan efter planloven inden 6 måneder fra meddelelsesdato indbringes til domstolsafgørelse.

Yderligere oplysninger kan fås hos Berit Elleby, Plan, Esbjerg Kommune
tlf. 7616 1373, beell@esbjergkommune.dk.

Venlig hilsen

Berit Elleby
Byplanlægger

Kopi til:

Afgørelsen er sendt i kopi til de organisationer og personer der er tilmeldt Esbjerg Kommune, Plans notificering af annoncer.

Annoncering under "Miljøvurdering af planer og projekter (VVM)":

Forslag til lokalplan nr. 01-010-0027 – Indre by, Boliger ved Nørregade 22-24 (eksempler:

Der kan planlægges for boligbyggeri uden at Esbjerg Kommune forinden udarbejder en miljøkonsekvensrapport i medfør Miljøvurderingsloven (lovbek. Nr. 1225 af 25/10 2018).

Klagefrist: 16. januar 2020.

Yderligere oplysninger kan fås hos Berit Elleby, Plan, tlf. 7616 1373.

Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport, kan påklages af Miljø- og Fødevarerministeren og enhver med retlig interesse i sagens udfald. Se klagevejledning i afgørelsen.

Der er ret til aktindsigt efter reglerne i lov om aktindsigt i miljøoplysninger, forvaltningsloven og offentlighedsloven.

Selve afgørelsen om forslag til lokalplan er annonceret under kategorien Annoncekategori.

Personoplysninger

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.

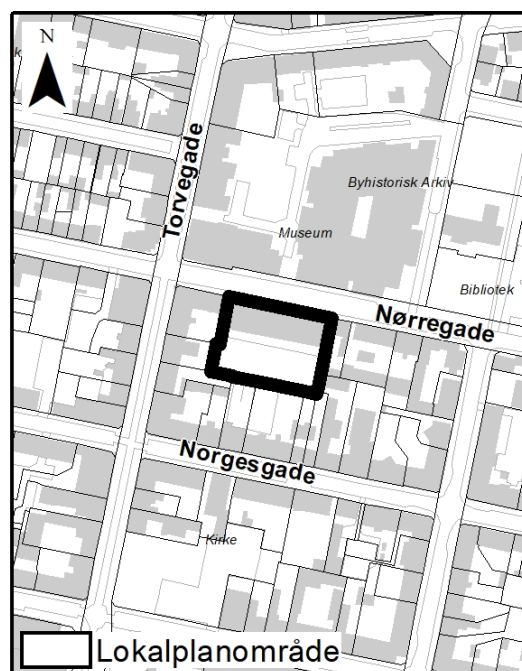
Vi har ansvar for, at dine oplysninger behandles og opbevares forsvarligt indenfor rammerne af EU's databeskyttelsesforordning.

[Læs mere om vores behandling af dine persondata på www.esbjerg.dk](http://www.esbjerg.dk)



**Plan
Teknik & Miljø**

**Esbjerg Bygrunde, Indre by, Boliger på Nørregade 22-24
Forslag til lokalplan nr. 01-010-0027**



Esbjerg Byråd vedtog den 17. december 2019, at offentliggøre forslag til lokalplan nr. 01-010-0027.

Forslaget har til formål

- at sikre området anvendt til boligformål, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, caféer, restaurationer og offentlige funktioner.
- at sikre, at der må opføres en bygning i gårdrummet bag ved den eksisterende bebyggelse,
- at sikre at ny bebyggelse er indpasset arkitektonisk og funktionelt i området, både gennem bygningens højde og facadens udformning,
- at sikre velbeliggende og anvendelige opholdsarealer,
- at sikre vejadgang fra Norgesgade.

Retsvirkninger

Lokalplanforslaget har den foreløbige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Her kan du se forslaget

Forslaget er fremlagt på hovedbiblioteket i Esbjerg fra den 19. december 2019 til og med den 13. februar 2020.

Du kan få forslaget i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planen kan også ses på dette link:

Lokalplan

www.lokalplaner.esbjergkommune.dk/dk/find-lokalplan/

Miljøvurdering

Esbjerg Kommune har afgjort, at lokalplanforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. Nr. 1225 af 25/10 2018). Annonce med klageadgang kan ses på internetadressen <http://www.esbjergkommune.dk/annoncer>

Din mulighed

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget, skal de indsendes skriftligt til Esbjerg Byråd, Plan, Teknik & Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg, eller pr. e-mail: plan@esbjergkommune.dk senest den 13. februar 2020.

Annonce: Kan ses på internetadressen www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer den 19. december 2019.