

vedtaget

40-020-0010

Ribe Øst, for almene boliger på Nipsvej



Kommuneplan

Vores fremtid i storkommunen

2018-30



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESB-ENG



Ribe Øst Almene Boliger på Nipsvej i Ribe

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 denne lokalplan er et ønske fra Ribe Boligforening om at opføre 21 nye almene boliger til erstatning for 10 eksisterende almene boliger. De eksisterende boliger er dårlig stand, og det er vurderet, at det ikke er rentabelt at renovere boligerne. Det er i overensstemmelse med Vision 2025 at fortætte byen og give mulighed for opførelse af flere boliger på mindre plads, således at vi udnytter de allerede eksisterende byområder bedre.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der kan opføres 21 tæt-lave boliger med fælles grønne arealer og private opholdsarealer.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Tangekvarteret i Ribe, og omfatter et areal på 6760 m².

I området findes i dag 10 ens fritliggende enfamiliehuse, som udlejes som almene boliger af Ribe Boligforening. De eksisterende bygninger er opført i 1962, med fladt tag og facader i tegl og pudsede partier. De eksisterende boliger er i dårlig teknisk tilstand, og vil blive nedrevet i forbindelse med reliseringen af denne plan.

Området afgrænses af Seminarievej mod nord og Nipsvej mod øst. Mod syd og vest afgrænses området af eksisterende fritliggende enfamiliehuse. Området gennemskæres af Jacob A Riis Vej. Terrænet i området er overvejende fladt med en svag hældning mod nord.

Lokalplanens indhold

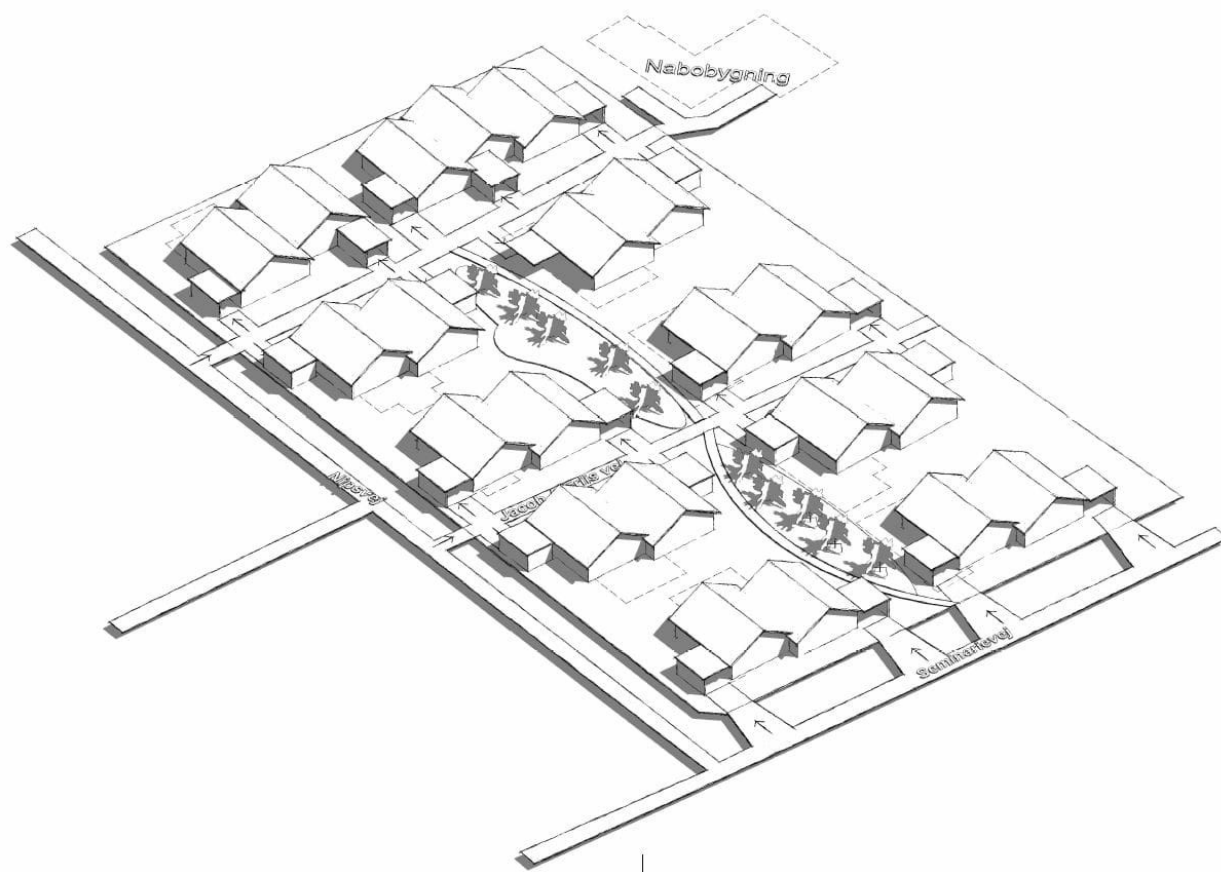
Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 21 tæt-lave boliger omkring et fælles grønt areal.

Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til tæt-lave boliger i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 21 tæt-lave boliger omkring et fælles grønt areal. Boligerne opføres i én etage, og der er mulighed for opførelse af småhuse i forbindelse med boligbebyggelsen.



Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at der skal udlægges opholdsarealer svarende til 100% af etagearealet. Der skal anlægges et samlet opholdsareal på mindst 500 m². Derudover kan opholdsarealer anlægges som individuelle arealer knyttet til hver bolig, som f.eks. terrasser.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet gennemskæres af Jacob A Riis Vej, som er en privat fællesvej udlagt i matriklen, og ikke selvstændigt udmatrikuleret. Vejen bevares, og vil fortsat have samme forløb som nu.

Derudover skal der fortsat sikres en vejadgang til ejendommen Nipsvej 4B, som i dag har vejadgang igennem lokalplanområdet. Vejen kan forlægges, men der skal sikres en fri og uhindret vejadgang til ejendommen.

Miljømæssige forhold

Støj

Trafikstøj:

En trafiktælling fra 2012 viser, at boligerne langs Seminarievej kan være påvirket af vejstøj. For at sikre, at boligerne ikke bliver støjbelastede indeholder lokalplanen bestemmelse om, at støjkravene skal dokumenteres overholdt som forudsætning for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne.

Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

Afledning af regnvand

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til lavt boligområde. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til boligformål som tæt-lave boliger.

Bebyggelse

I overensstemmelse med kommuneplanen er bebyggelsesprocenten i lokalplanen fastsat til 30.

Opholdsarealer

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges opholdsarealet til 100% af etagearealet. Da der opføres mere end 10 boliger, kræves desuden at mindst 500 m² af opholdsarealet anlægges samlet.

Kulturmiljøer

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 så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøer.

Lokalplan området er omfattet af det udpegede kulturmiljø "Ribe villakvarterer, Tangekvarteret og Ribelund". Området ligger i bufferzonen til kulturmiljøkernen. Det er derfor vurderet at den nødvendige tilpasning til kulturmiljøet skal ske i form af tilpasning til materialer, volumen og skala. Lokalplanen sikrer dette ved at stille krav om at bebyggelsen opføres overvejende i tegl på facaderne og i en skala, der harmonerer med det omkringliggende miljø.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt til at være separatkloakeret.

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. 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 forurenset (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.

EUs naturdirektiver 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.

Forhold til gældende servitutter

Der er på ejendommen tinglyst servitut omkring vejret til og fra matr.nr. 120ad. Vejretten er også sikret i lokalplanen.

Der er tinglyst servitut omkring oversigtsforhold ved udløbet af Jacob A. Riis Vej til Nipsvej. Oversigtarealet er indeholdt i det i lokalplanen udlagte vejareal.

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.

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

Lokalplanens formål er

- at udlægge lokalplanens område til boligformål
- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med op til 21 boliger i tæt/lav bebyggelse

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A, og omfatter matrikelnummer 119g, Østermade, Ribe Jorder.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål samt til vejadgang for andre ejendomme.

3.2

Bebyggelse må kun ske som tæt-lav bebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Der skal mindst anlægges 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse.

P-pladserne kan anlægges ved de enkelte boliger, eller som et samlet parkeringsanlæg.

5.2

Området skal vejbetjenes fra Seminarievej, Nipsvej og Jacob A Riis Vej i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.

5.3

Der skal udlægges areal til vejen A-B, som er markeret på bilag B.

Vej A-B skal udlægges i en bredde af mindst 7 meter, og respektere det udlæg, der er optaget som vej i matriklen, inkl. oversigtsareal.

5.4

Der skal anlægges en vejadgang (C-D) til Nipsvej 4B, matr.nr. 120ad, Østermade, Ribe Jorder, således at der er fri og uhindret adgang mellem Nipsvej og matr.nr. 120ad, Østermade, Ribe Jorder. Vejadgangen C-D er markeret med stiplede linje på Bilag B, lokalplankort.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller fremstå som fritliggende bygninger i terræn med afskærmende beplantning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30 %.

7.2

Bebyggelse må højst opføres i 1 etager med udnyttelig tagetage.

Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter.

7.3

Garager, carporte og udhuse m.v. skal placeres i forbindelse med boligbebyggelsen, og må ikke være fritstående.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader på beboelsesbygninger skal udføres i tegl. Mindre facadepartier må udføres i lette materialer, men tegl skal være det dominerende materiale på bygningen.

8.2

Tagmaterialet på beboelsesbygninger skal udføres i teglsten, tagpap eller zink.

Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

8.3

Vinduer skal fremstå i træ eller træ-alu. Der må ikke anvendes plastvinduer.

Vinduer skal fremstå grå eller sorte.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet til boligformål.

Der skal udlægges et fælles opholdsareal, svarende til mindst 500 m². Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ.

9.2

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 65 % af lokalplanområdet nedsives på egen grund. Hvis nedsivning ikke er mulig, skal tag- og overfladevandet forsinkes inden afledning.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og vejadgange er etablerede;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etablerede;
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Ingen bestemmelser.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 40-020-0010 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd,

Plan- og Miljøudvalget den 17. november 2020.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø



Seminarievej

Jacob A Riis Vej

119g

Nipsvej

Ejerlav: Østermade, Ribe Jorder



—•••• Lokalplangrænse

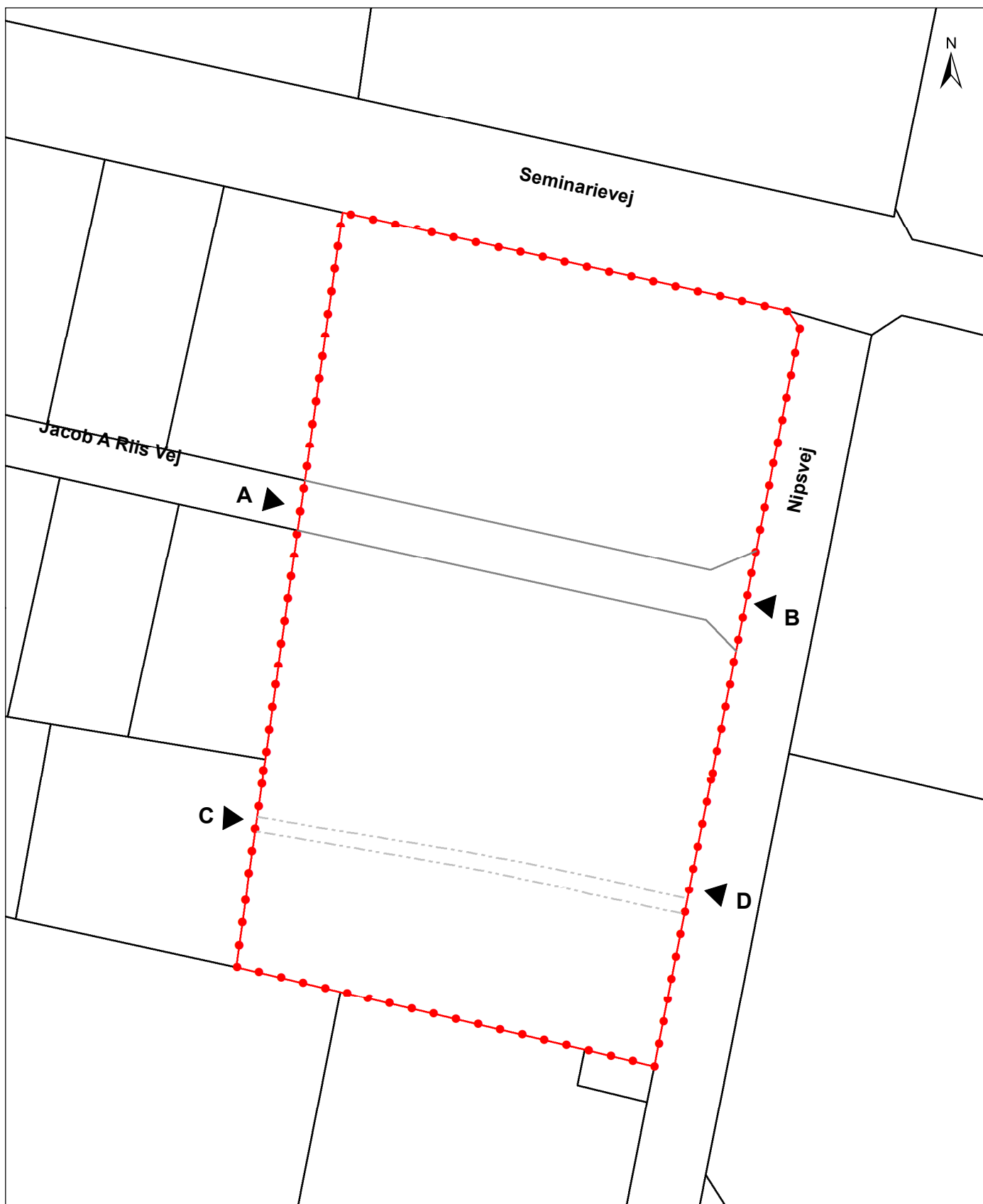
Meter
0 7,5 15 30

Bilag A
Lp 40-020-0010
Matrikelkort

Mål 1:750



Esbjerg
Kommune



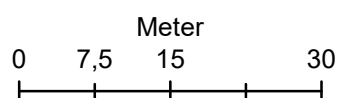
- Lokalplangrænse
- ▲ Tislutning til vej
- Eksisterende vejudlæg
- Vejudlæg

Bilag B

Lp 40-020-0010

Lokalplankort

Mål 1:750

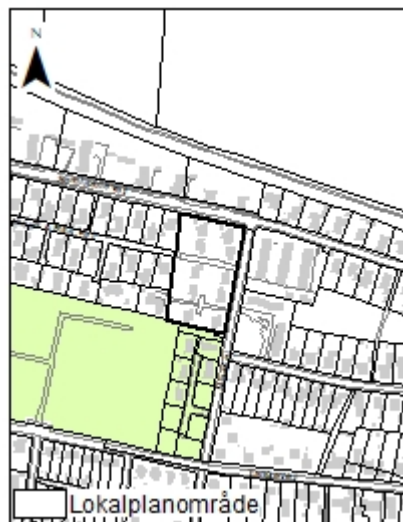


Esbjerg
Kommune



**Plan
Teknik & Miljø**

**Ribe Øst, Almene Boliger på Nipsvej i Ribe
Lokalplan nr. 40-020-0010 Vedtaget**



Esbjerg Byråd har den 17. november 2020 endeligt vedtaget lokalplan nr. 40-020-000, Ribe Øst Almene Boliger på Nipsvej.

Lokalplanen har til formål at muliggøre nedrivning af 10 eksisterende boliger og i stedet opføre 21 nye tæt-lav-boliger i området.

Ændringer i forhold til forslaget

Forslaget har været i offentligt høring fra den 8. oktober 2020 til og med den 5. november 2020. Der er ikke kommet bemærkninger.

Der er ikke foretaget ændringer af lokalplanen i forhold til forslaget.

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

Lokalplanen, der er indberettet i Plandata.dk er offentlig tilgængelig på internetadressen www.esbjerg.dk/planer-projekter-og-trafik/planer/lokalplaner

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

Planen kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan ikke klage over planens 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 denne afgørelse, 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.

Annonce: Kan ses på internetadressen www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer den 20. november 2020.