

Vedtaget

40-010-0011

Boliger, Tvedgade, Ribe



Esbjerg
Kommune



Boliger, Tvedgade, 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 samtidig, 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

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 01.05 – Saltgadekarreen, der giver mulighed for at anvende området til butikker, kontorer, libere erhverv såsom klinikker, hoteller, restauranter og lignende i alle etager, mens der som hovedregel kun indrettes boliger på 1. sal og tagetager, dog undtaget udpegede ejendomme.

Der foreligger et ønske om, at matr.nr. 505e og 505p Ribe Bygrunde, Ribe, udover de nævnte anvendelser i lokalplan

nr. 01.05, kan ombygges til en bolig og anvendes til boligformål.

Formålet med Lokalplan 40-010-0011 er, at fastsætte anvendelsen i området til boliger med fortsat mulighed for liberale erhverv. Formålet med lokalplanen er ligeledes at fastsætte bygningregulerende bestemmelser for området.

Lokalplan 01.05 aflyses derfor for matr.nr. 505e og 505p i forbindelse med vedtagelsen af Lokalplan 40-010-0011.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanen omfatter matr.nr. 505e og matr.nr. 505p Ribe Bygrunde, og omfatter et areal på ca. 1.965 m², som vist på Matrikelkort, Bilag A.

Lokalplanområdet afgrænses af det nordlige skel fra det tidligere lægehus på Tvedgade 19 og mod øst grænser lokalplanområdet op mod Tvedgade 21. Tvedgade afgrænser planområdets mod syd mens der mod vest afgrænses af beboelsesejendomme på Tvedgade 15a-15d.

Saltgadekarréen indgår i kommuneplanramme 40-010-130, hvor anvendelsen er fastlagt til hovedcenter, der giver mulighed at anvende området til boliger, butikker, showrooms, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restaurant, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende.

Lokalplanens indhold

Lokalplan nr. 04-010-0011 fastsætter bestemmelser, der skal danne baggrunden for områdets udvikling og udbygning, ved at justere anvendelsesmulighederne og byggefeltet i forhold til den tidligere gældende lokalplan, således hele området kan anvendes til boliger.

Anvendelse

I lokalplan fastlægges anvendelsen til boliger i hele området. Lokalplanen giver mulighed for at anvende alle etager til etageboligbebyggelse, dvs. boliger med vandrette lejlighedsskel. Lokalplanen giver desuden mulighed for, at Tvedgade 19b fortsat kan anvendes til erhverv.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 85. Der er udlagt to byggefelter, B1 og B2, hvor al bebyggelse skal etableres inden for. For at byggeriet ikke bliver for tæt, er der fastsat en forholdsmæssig afstand mellem enkelte bygninger, der skal holdes, for at sikre lys og luft imellem bygningernes facader. Afstanden mellem bygningens facader må ikke overstige højden af facaderne. Der må dog gerne etableres altaner og hævede adgangsarealer udenfor bygningens facader, men alene indenfor byggefeltet.

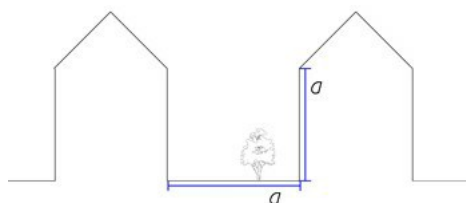


Illustration af indbyrdes afstand mellem bebyggelserne

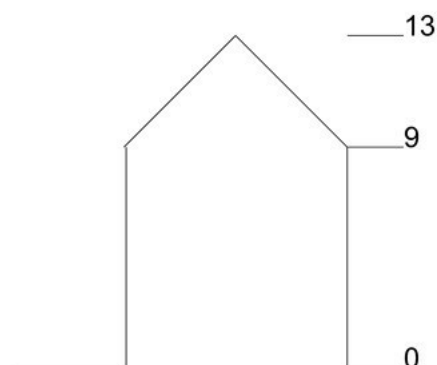
Byggefelt B1 fastlægges med henholdsvis:

- 1,4 meter fra byggefelt B2 på matr.nr. 505p
- 3,5 meter til det østlige skel.
- 1,25 - 7,65 meter fra planområdets sydlige afgrænsnings mod skel og
- 3,5 meter til det vestlige skel.

Udenfor byggefelt B1 og B2 må der alene opføres skure, affaldsgård og lignende sekundær bebyggelse med en maksimal højde på 2,5 meter.

Inden for byggefelt B1 må opføres etageboligbebyggelse i op til 2 etager med udnyttet tagetage. Facadehøjden må ikke være mere end 9 meter høj og med en totalhøjde på 13 meter.

Facadehøjden beregnes fra terræn til tagets skæring med facaden.



Eksempel på terræn-, facade- og totalhøjde på en bygning.

Alle hævede opholdsarealer såsom altaner, og tagterrasser, samt hævede adgangsarealer og trappetårn skal placeres inden for byggefelt B1. Adgangsarealer og altaner indgår ikke ved beregningen af afstanden mellem bygningskroppe.

I lokalplanområdet skal den indbyrdes afstand mellem boligbebyggelserne minimum svare til facadehøjden af den højeste, tilgrænsende bygningsfacade. Den indbyrdes afstand mellem bygningerne er fastsat for at sikre gode opholdsarealer mellem bebyggelserne.

Til hver etageboligbebyggelse kan der opføres trappetårn, udvendig på bygningen. Trappetårnet må ikke være højere end 11 m, på og med en bredde på maks. 7 m.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre kviste, dog må disse højst udgøre halvdelen af tagfladen.

Den eksisterende bygning i byggefelt B2 må ombygges, så den kan anvendes til boligformål. Ved ombygningen må 1. sal udnyttes.

Esbjerg Kommunes Kommuneplan2018-30 udpeges områder, der grundet klimaforandringer og vandstigninger, kan være i fare for at blive oversvømmet. Lokalplanområdet vil efter lokalplanens realisering have en væsentligt mindre befæstelsesgrad, ligesom der ved ekstreme vejrhændelser, vil være mulighed for at forsinke regnvand i en faskine eller på anden måde.

Området er jf. beregningerne i risiko for at blive oversvømmet til ca. kote 3,75 m DVR90. Lokalplanen fastsætter ud fra et forsigtighedsprincip en mindste gulvkote til boliger, til kote 4,10 m DVR90.

Ubebyggede arealer

Der ønskes et attraktivt boligområde, hvor der er gode og anvendelige opholdsarealer for områdets beboere og gæster. Lokalplanen fastlægger, i overensstemmelse med Esbjerg Kommuneplan, at min. 10 % af boligarealet skal udlægges som opholdsarealer, enten på terræn eller som en altan.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende parkering, der skal sikre, at der er tilstrækkelig kapacitet i området, så parkering ikke sker på de tilgrænsende veje og naboområder. Der skal minimum etableres 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

Parkering etableres i en parkeringskælder, for herved at skabe bedre plads til opholdsarealer.

Planområdet er udpeget som område i risiko for at blive oversvømmet.



Kort over områder i risiko for at blive oversvømmet i og omkring lokalplanområdet.

Det er i forbindelse med oversvømmelseskortlægningen vurderet, at oversvømmelsestruslen frem mod 2050 er af kompleks karakter og dermed svær at håndtere i forhold til bebyggelse. En lokal løsning må ikke medføre, at den afværgede oversvømmelse skubbes til naboarealer eller at udgiften til oversvømmelsessikring skubbes til fremtidige ejere af det oversvømmelsestruede areal. Lokalplantillægget giver mulighed for at bygge i området, under forudsætning af, at etableres mulighed for forsinkelser af 48 m³ vand, fx på terræn, i parkeringskælder eller på anden tilsvarende måde, så overfladevand op til kote 3.75 m DVR90 ikke skubbes til naboer.

Trafikale forhold

Vejadgang til og fra lokalplanområdet skal ske ad Tvedgade. Gode adgangsforhold for bilister, cyklister og fodgængere til og fra lokalplanområdet skal sikres, ved at der er oversigtsarealer omkring indkørslerne. Dette gøres bl.a. ved at der i lokalplanen fastsættes bestemmelser vedrørende fri oversigt, hvor der ikke må være planter eller lignende i oversigtsarealer.

Støj

Lokalplanområdet er beliggende ud til Tvedgade, hvor der er trafik. Boligerne beliggende tættest på Tvedgade kan i mindre grad blive påvirket af vejstøj.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes Spildevandsplan 2016 – 2021, hvor området ikke må befæstes mere end 80 %, svarende til at regn – og overfladevand fra min. 20 % af grundarealet skal nedsives på egen grund. Befæstes mere end det tilladte, skal der etableres nedsivningsløsninger såsom bassiner og bede eller mulighed for at

forsinke vandet.

For at sikre at kloaksystemet ikke overbelastes, er der indskrevet en bestemmelse i lokalplanen om, at der ikke må afledes mere regnvand fra området end 50 % af grundarealet. Den resterende vandmængde skal nedsives eller forsinkes inden for området.

I forbindelse med meget kraftige regnhændelser kan regnvand strømme på overfladen til laveliggende ejendomme og give gener for andre.

I forbindelse med etablering af byggeriet bør det derfor sikres, at risikoen for overfladeafstrømning minimeres mest muligt f.eks. ved at etablere opsamlingsmulighed på befæstede arealer.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes området til byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til bymidte, hvor der gives mulighed for at etablere boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende.

Lokalplanens anvendelse til boligformål er i overensstemmelse med kommuneplanramme 40-010-130.

Bebyggelse

I kommuneplanramme 40-010-130 gives der mulighed for at opføres bebyggelse i op til tre etager og med en bebyggelsesprocent, der ikke må overstige 150.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplan 40-010-130, men giver dog kun mulighed for en bebyggelsesprocent på 85.

Opholdsarealer

Kommuneplan 2018 – 30 stiller krav om at der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen. I lokalplanområdet forventes opholdsarealer at blive etableret delvist på terræn og delvist på altaner og tagterrasser.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Oversvømmelseskortene fra klimatilpasningsplanen 2014 er baseret på screeningsanalyser, hvor der er foretaget følgende forudsætninger og forenklinger:

- Analysen er foretaget på en højdemodel fra 2014, hvor de eksisterende bygninger er inkluderet, således at vandet

skal stige til tagkoten, før bygningerne vises som værende oversvømmede. Dvs. hvis vandet står op langs bygningen er den i risiko for at blive oversvømmet.

- Marsken er fyldt med vand til kote 1,93 m. Dette sker ca. 1 gang om året.
- Sluserne er lukket.
- Stemmeværkerne i Ribe lægges ind i kote 2,24 m.
- Jorden er mættet. Dvs. ingen nedsivning.
- Terrænet er impermeabelt og ændres ikke pga. f.eks. stort vandpres eller strømning.
- Intet vand forsvinder. Dvs. ingen nedsivning, fordampning eller lign.
- Kloaker, dræn, pumper o.lign. er ikke inkluderet.
- Tiden er ikke inkluderet. Resultatet er ligevægtssituationen. Vandet er altid vandret.
- Regnmængden er konstant over hele oplandet.

Dvs. der modelleres et "worst-case-scenarie". I forslaget til kommuneplansændringen er der taget udgangspunkt i en 100 års hændelse i 2050. Hændelsen er defineret, som at grundet længerevarende vestenvind er sluserne lukkede og marsken er fyldt med vand fra baglandet til kote 1,93 m, hvorefter der falder en 100 års regn hændelse, som er på 85 mm regn. Da marsken har et opland på næsten 2.000 km² vil 85 mm regn i hele oplandet, betyder en stigning af vandspejlet i marsken til kote 3,75 m.

At marsken fyldes med vand til kote 1,93 m, sker ifølge kommunens vandløbsmålinger ca. 1 gang om året. Med klimascenariernes konsekvenser forventes det at ske oftere og med længere intervaller. Klimascenarierne forventer mere vestenvind og mere nedbør.

En 100 års regn hændelse i 2050, svarer efter klimascenarie RCP 8.5 til en 10 års hændelse i 2100. Dvs. det som vil ske ca. hvert 100. år i 2050, vil ske hvert 10. år i 2100.

Oversvømmelseskortene fra klimatilpasningsplanen, viser at ved en 100 års hændelse i 2050 oversvømmes lokalplanområdet op til kote 3,75 m.

Udbredelsen af oversvømmelsen sker fra vejen, Tvedgade, og er herigennem forbundet til marsken.

I oversvømmelsesanalyserne inkluderer ikke kloakkerne. Dvs. det vand, som kloakkerne flytter ikke er inkluderet. Oversvømmelseskort, hvor kloakken er inkluderet, men marsken ikke er, viser ligeledes oversvømmelser i området.

Volumen af oversvømmelserne op til kote 3,75 m er ud fra den nationale højmodel udregnet til at udgøre ca. 48 m³. Samtidig skal de nuværende hydrologiske forbindelser til nabomatrikel og vejen forbliver uændret. Således at når magasinet er fyldt med 48 m³ da vil det overskydende vand fordele sig til naboejendommene, ligesom i den nuværende situation.

For ikke at stille naboerne ringere end forud for lokalplanens realisering, så skal der i lokalplanområdet etableres en kapacitet til håndtering af regnvand på min. 48 m³ overfladevand. Vandet vil fx kunne håndteres i et lukket rørsystem, i en faskine eller fx ved at lede det til en kælder. For ikke at bryde de hydrologiske forbindelser, skal det sikres, at overfaldevand kan løbe ind på grunden i min. kote 3,75 m DVR90. Dette kan enten ske ved en rist, en grøft eller på anden måde på terræn.

Ifølge klimatilpasningsplanens oversvømmelseskortlægningen er afstanden fra terræn til grundvandet i 2050 omkring 3,5 m, og der er således gode nedsivningsforhold i det meste af året.

Udover de beregninger, der ligger til grund for kommuneplanens bindinger, er der beregnet at for at kunne håndtere en 100 års hændelse i 2100 vil det kræve håndtering af oversvømmelser op til kote 4,95 m.

Esbjerg Kommune kan ikke ved særlige bestemmelser i lokalplaner eller betingelser i byggetilladelser sikre ny eller eksisterende bebyggelse mod stormflodsskader. Dermed kan kommunen heller ikke pådrage sig ansvaret for vind- og

stormflodsskader samt opstuvning af vand ved bebyggelse i udsatte områder.

Når grundejere vælger at bygge i disse områder er det derfor grundejerens eget ansvar at sikre sine bygninger mod indtrængende vand bedst muligt.

Det er kommunens overordnede arkitektoniske holdning, at områdets oprindelige byggetradition med placering af bebyggelse i niveau med terrænet skal videreføres i nybyggeri.

Lokalplanen åbner derfor kun mulighed for at bygninger kan sikres mod skader forårsaget af stormflod ved byggetekniske tiltag, det vil sige f.eks. ved hjælp af forøget sokkelhøjde og lignende.

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.

Lokalplanområdet er beliggende inden for Ribe Bykerne, der som helhed er udpeget som kulturmiljø. Der er derfor vurderet at den nødvendige tilpasning til kulturmiljøet skal ske i form af tilpasning af materialer. Lokalplanen sikrer bl.a. dette ved at stille krav om at bebyggelse opføres overvejende i tegl, der harmonerer med det omkringliggende miljø.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter: Lokalplan nr. 01.05 -

Saltgadekarreen. Ved lokalplanens endelig vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses de dele af lokalplan nr. 01.05 der er beliggende inden for lokalplan nr. 40-010-0011.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan, som er udlagt til fælleskloakering. Der skal derfor ikke udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Regn – og overfladevand fra minimum 20 % af grundarealet skal nedsives inden for lokalplanområdet.

For at sikre at kloaksystemet ikke overbelastes, er der dog indskrevet en bestemmelse i lokalplanen om, at der ikke må afledes mere regnvand fra området end 50 % af grundarealet. Den resterende vandmængde skal nedsives eller forsinkes inden for området.

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 på trods af at den fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 2, omfatter anlæg, der har så begrænset indvirkning på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde, at dets påvirkning vurderes som mindre betydende. Afgørelsen er vedlagt lokalplanen som et selvstændigt dokument. I forbindelse med lokalplanens realisering, skal der særligt være fokus på om projektet kan være omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10 b Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af parkeringsanlæg.

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

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og er omfattet af områdeklassificering.

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering).

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 i området ikke tinglyst servitutter af betydning for lokalplanens realisering.

Bygherre bør være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

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 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

at sikre området anvendt til boliger, med mulighed for liberalt erhverv i en mindre del af området,

at sikre at ny bebyggelse placeres og udformes så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

3.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr.505e og 505p Ribe Bygrunde.

3.2 Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse fastholdes området i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Områdets anvendelse fastsættes til boligformål med etageboliger og fritliggende boliger. Der må i byggefelt B2 drives liberalt erhverv.

3.2 Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning

Der må i lokalplanområdet foretages sokkeludstyknings samt foretages sammenlægninger og arealoverførelser, dog må grundstørrelsen ikke være mindre end 350 m².

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Tvedgade i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort, Bilag B. Nye vejadgange skal etableres vinkelret på Tvedgade.

5.2 Der skal sikres oversigtsarealer som vist på Lokalplankort, Bilag B, ved lokalplanens tilslutning til Tvedgade.

5.3 På oversigtsarealer må der ikke bygges, opsættes skilte eller beplantes med træer og buske i en højde større end 0,8 m.

5.4 Kørearealer skal indrettes, så der ikke forekommer bakning til og fra offentlig vej.

5.5 Der skal anlægges min.:

- 1,5 parkeringspladser pr. bolig
- 1 parkeringsplads pr. 75 m² til liberalt erhverv og offentlige formål.

5.6 Parkeringspladser skal tilvejebringes i parkeringskælder.

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

5.8 Ved opkørsel fra parkeringskælder skal der etableres en hvilestrækning med en udstrækning på mindst 5 meter fra vejskellet. På hvilestrækningen må der ikke være en hældning stejlere end 60 ‰.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspændingsledninger, lavspændinger, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsesprocenten inden for lokalplanområdet må ikke overstige 85 %.

7.2 Ny bolig- og erhvervsbebyggelse skal opføres inden for byggefeltene B1 og B2, som vist på Lokalplankort, Bilag B.

7.3 Byggefelt B1 er placeret:

- 1,4 meter fra byggefelt B2 på matr.nr. 505p Ribe Bygrunde, Ribe,
- 3,5 meter fra planområdets østlige og vestlige afgrænsning
- 1,25 - 7,65 meter fra planområdets sydlige afgrænsnings mod skel.

7.4 Byggefelt B2 er placeret:

- 2 meter fra planområdets nordlige og vestlige afgrænsning

- 2 meter fra matr.nr. 505e Ribe Bygrunde, Ribe, skelgrænse og
- 6,9 meter fra det østlige skel

7.5 Ny boligbebyggelse inden for byggefelt B1 og B2 skal sikres mod oversvømmelse, mindst til kote 3,75 m og med en gulvkote på mindst kote 4,10 m. (DVR90)

7.6 Den indbyrdes afstand mellem beboelsesbygninger på samme grund må ikke være mindre end facadehøjden af højeste, tilgrænsende bygnings facade, dog mindst 5 meter.

7.7 Facadehøjden beregnes fra terræn til tagets skæringer med facaden.

7.8 Bebyggelse inden for byggefelterne B1 må ikke opføres i mere end 2 etager med udnyttet tagetage, dog med en facadehøjde på maks. 8 m og en totalhøjde på 12 m, målt fra niveauplanet, fastsat til kote 3,75 m (DVR90). Der må opføres ét trappetårn, men en facadehøjde på op til 9 m og en facadebredde på op til 7 m i byggefelt B1.

7.9 Der må etableres hævede adgangsarealer mellem de enkelte bygninger, i princippet som vist på følgende illustration.



7.10 Bebyggelse indenfor byggefelt B2 må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage, dog med en facadehøjde på maksimalt 4 m og en totalhøjde på 6,5 m, målt fra niveauplanet, fastsat til kote 3,95 m. (DVR90).

7.11 Kviste på bebyggelse inden for byggefelterne B1 og B2 må højest udgøre halvdelen af tagfladen.

7.12 Udenfor byggefelterne må der kun opføres udhuse, affaldsgård og lignende sekundære bebyggelser.

7.13 Bebyggelser uden for byggefelterne må ikke opføres i en højde på mere end 2,5 m.

7.14 Underjordiske anlæg, herunder ramper og trapper, må placeres i hele lokalplanområdet, dog må de inkl. rækværk o. lign. ikke være højere end 1,3 m.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1 Facader og tag på beboelsesbebyggelse, inden for byggefelterne B1 og B2, skal opføres i røde eller rødbrune tegl-, facade- og tagsten.



Overvejende røde tegl - og facadesten på eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet.

8.2 Mindre dele af facader og gavle samt trappetårn, inden for byggefelterne B1 og B2, kan udføres i andre materialer såsom zink, glas eller pudset, vandskuret eller tilsvarende behandlet teglsten.

8.3 Tage på bebyggelsen, inden for byggefeltene B1 og B2, skal udføres med saddetag med en taghældning på 40-50 grader.

8.4 Tag - og facadematerialer må ikke udføres i reflekterende materialer, som kan medføre blændingsgene for områdets naboer, genboer og trafikanter.

8.5 Udhuse, skure og sekundær bebyggelse udenfor for byggefeltene skal enten opføres i tegl eller beklædes med træ eller facadeplader i glas.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1 Der skal ved nybyggeri sikres velbeliggende, anvendelige og fælles opholdsarealer svarende til 10 % af etagearealet inden for byggefelt B1 og B2.

9.2 Opholdsarealer kan tilvejebringes som fælles gårdarealer, altan, tagterrasse eller lignende hævede opholdsarealer.

9.3 Hævede opholdsarealer må kun etableres indenfor byggefeltene.

9.4 Hegn i skel mod naboer skal enten udføres som plankeværk af træ eller hæk.

9.5 Langs lokalplanområdets afgrænsning mod matr.nr. 505f Ribe Bygrunde, Ribe, skal der udlægges et grønt område med græs, med en bredde på min. 0,5 m.

9.6 Som minimum skal tag - og overfladevand fra 50 % af ejendommens arealer nedsives på egen grund, tilbageholdes eller forsinkes på grunden, så den direkte afledning svarer til en maksimal befæstelsesgrad på 50.

9.7 Ved nedsivning af regnvand på egen grund kan der etableres forskellige LAR-løsninger, mens der til forsinkelse af regnvand kan etableres bassiner.

9.8 I lokalplanområdet skal der som minimum etableres rummelighed for håndtering af 48 m³ regnvand under kote 3,75 m. (DVR90) og med tilløb i umiddelbar nærhed af Tvedgade.

9.9 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende skal placeres og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området og nabobebyggelse.

9.10 Affaldsbeholdere, genbrugscontainere og lignende kan etableres som nedgravede affaldssystemer.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal de parkeringspladser nævnt i § 5 være etableret.

11.2 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal oversigtsarealet nævnt i § 5 være etableret.

11.3 Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal de opholdsarealer nævnt i § 9, være etableret.

11.4 Før nu bebyggelse kan tages i brug, skal håndtering af regn - og overfladevand nævnt i §§ 9.6 - 9.8, være

etableret.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Ved lokalplanens endelig vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses de dele af lokalplan nr. 01.05 der er beliggende inden for lokalplan nr. 40-010-0011s afgrænsning.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 40-010-0011 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 21. juni 2021.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

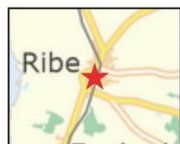
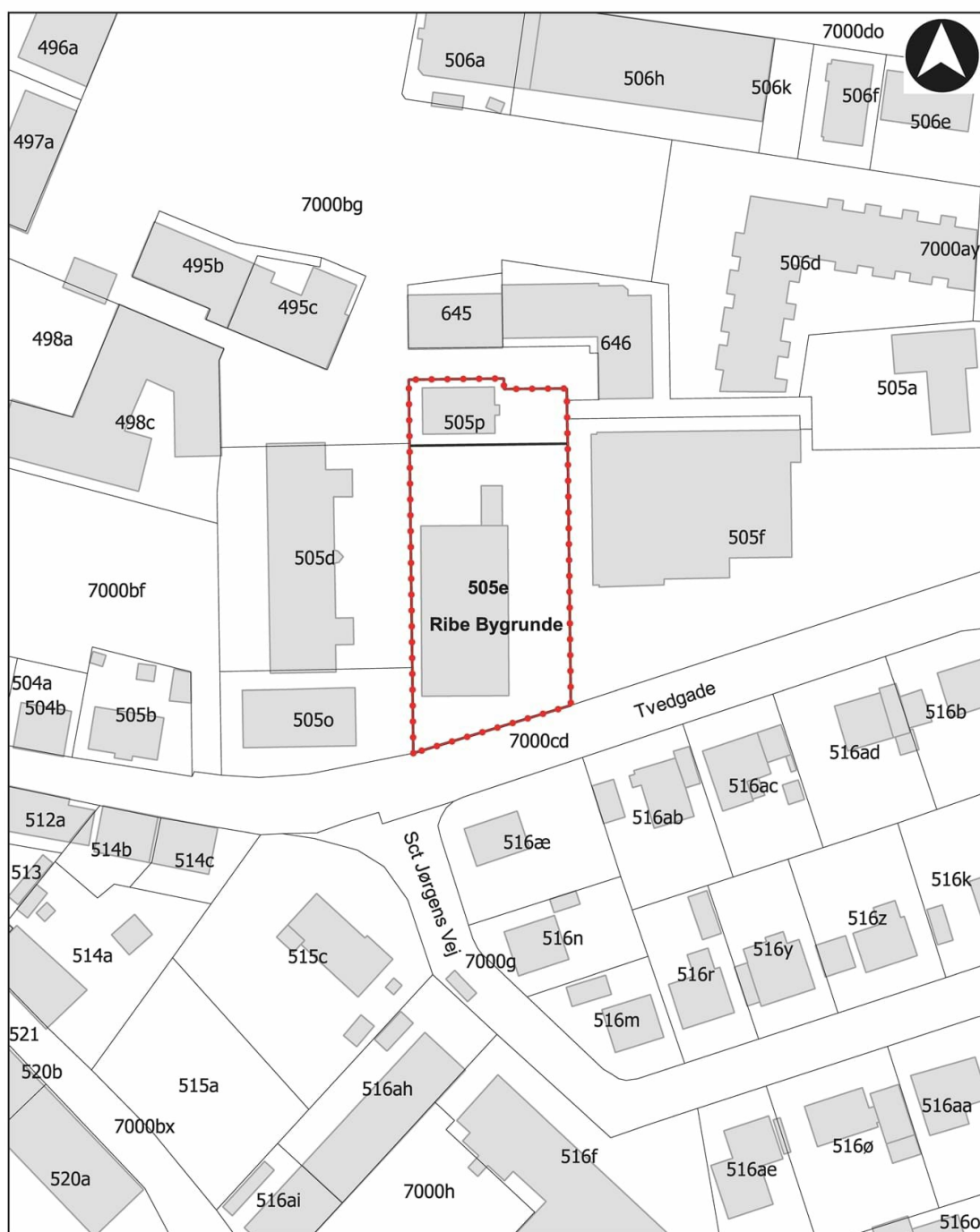
Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Bilag

Brug sidemenuen for at finde de enkelte kortbilag tilknyttet til lokalplanen.

Bilag A

Bilag A Matrikelkort



0 10 20 30 40 m

Målforhold gælder ved print i A4

- Lokalplanområde
- Berørte matrikler
- Eksisterende bygninger
- Matrikelgrænse

Bilag A
Lokalplan 40-010-0011
Matrikelkort
Mål 1 : 1.000



Esbjerg
Kommune

Bilag B

Bilag B Lokalplankort



Bilag C

Bilag C Illustrationsplan



Annoncering

Lokalplan nr. 40-010-0011 Boliger ved Tvedgade i Ribe er vedtaget

Esbjerg Byråd har den 21. juli 2021 endeligt vedtaget lokalplan nr. 40-010-0011 Boliger ved Tvedgade i Ribe.

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendt til boliger, med mulighed for liberalt erhverv i en mindre del af området,
- at sikre at ny bebyggelse placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet.

Ændringer i forhold til forslaget

Forslaget har været i offentligt høring fra d. 21. april til d. 19. maj. Der er kommet 2 bemærkninger. Der er ikke sket ændringer 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 her

Lokalplanen kan ses på internetadressen

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boliger-tvedgade-ribe/>

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 <https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer> den 29. juni 2021.