



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 40-030-0003

Autocamperplads ved Stampemøllevej i Ribe



Vedtaget

15. januar 2024



Lokalplan nr. 40-030-0003

Autocamperplads ved Stampemøllevej i Ribe

Offentlig høring af forslaget

07. september 2023 - 02. november 2023

Vedtagelse af planen

15. januar 2024



Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
byogarealudvikling@esbjerg.dk

Billedrettigheder:
Fotos tilhører Esbjerg Kommune
Luft- og skråfotos tilhører
Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	8
Andre planer og love	10
RETSVIRKNINGER	14
BESTEMMELSER	16
§1 Lokalplanens formål	16
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	16
§3 Områdets anvendelse	16
§4 Udstykning	16
§5 Veje, stier og parkering	17
§6 Ledningsanlæg m.v.	17
§7 Bebyggelsens omfang og placering	17
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	17
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	19
§10 Grundejerforening	20
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	20
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	20
§13 Vedtagelse	20
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Kort med beskyttet natur	Bilag C



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.



REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er at imødekomme den stigende efterspørgsel på rastepladser til autocampere med mulighed for overnatning i området omkring Ribe.

Formålet med lokalplanen er at skabe rammerne for etablering af en autocamperplads samt at sikre nødvendigt arbejdsareal for oprensning af grøft mod syd. Lokalplanen sikrer, at arealernes grønne karakter bevares, således at der fortsat er en oplevelse af en grøn forgrund til bykernen.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Ribe i tæt kontakt med bykernen.

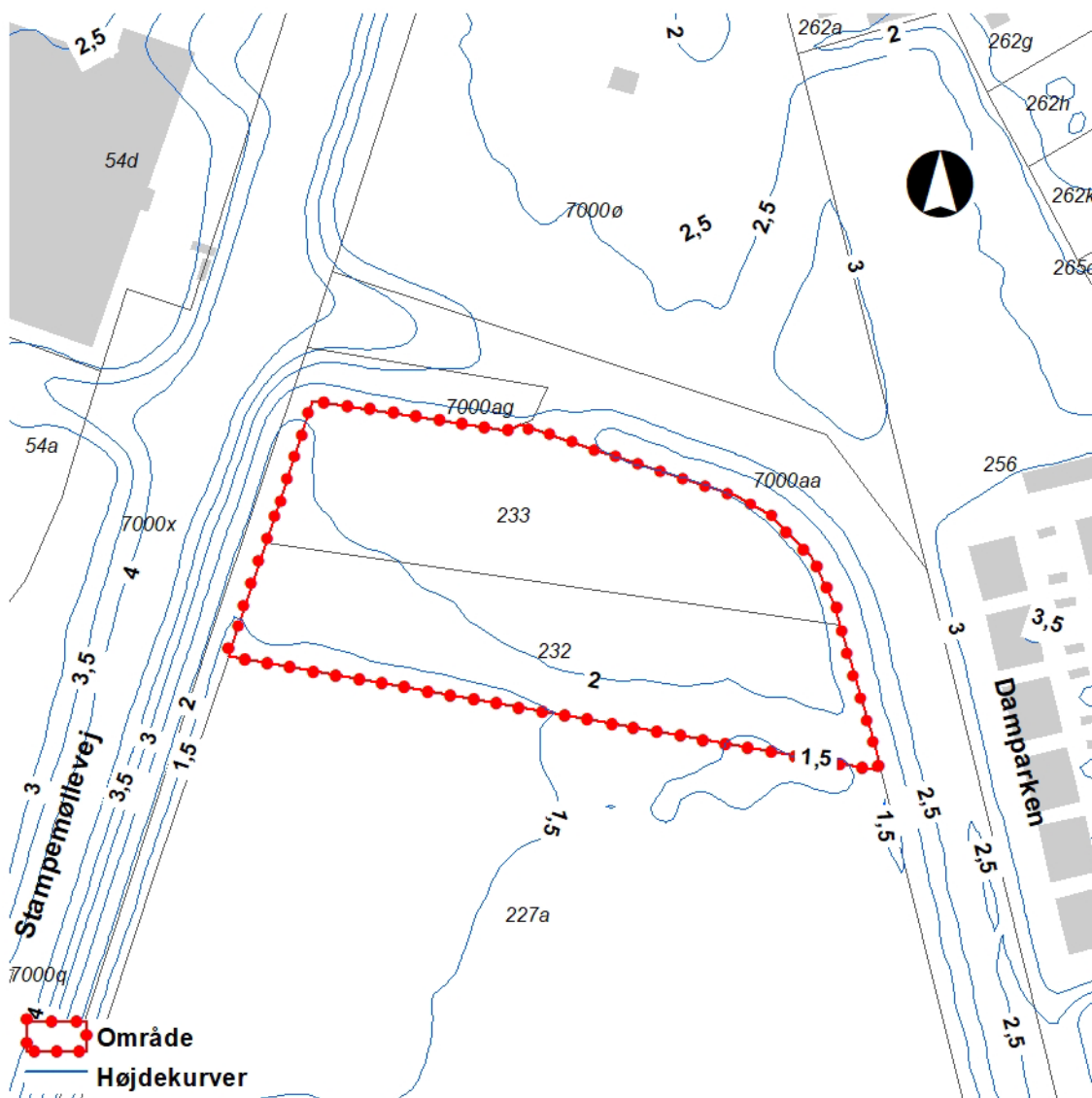
Området omfatter arealerne på matrikel nr. 232 og 233, Søndermarken, Ribe Jorder med et samlet areal på 5.930 m².

Området afgrænses mod syd af et åbent grønt område udpeget som §3-område, hvor en grøft afgrænser lokalplanområdet med et lavt liggende eng-område. Mod nord og øst afgrænses området af Stampemøllevej med Ribe Byferie mod øst og Parkeringsarealet, P-syd mod nord. Mod vest er området afgrænset af en offentlig cykelsti med forbindelse til områderne syd for Ribe.

Den nordlige halvdel af lokalplanområdet anvendes i dag som oplag/materialeplads og parkeringsplads, mens den sydlige del er uberørt natur med en kombination af spredt selvsået beplantning. Det eksisterende område er omkranset af en række piletræer, i alt 20 træer, der er plantet i 2018. Langs med Stampemøllevej er der en række piletræer, som over tid vil skabe en allé ind mod bykernen.



Billede 1 - Eksisterende oplag- og materialeplads, der afgrænses af piletræer.



Billede 2 – Afgrænsning af lokalplanområdet med højdekurver.

Oplags- og parkeringsplads i den nordlige del af lokalplanområdet er etableret i kote ca. 2.0. Terrænet falder generelt mod det lavt liggende eng-område mod syd til kote ca. 1.5.

Indenfor lokalplanområdet er der i dag ingen bebyggelse. I nærområdet er der mod nordvest et industriområde med forskellige industribygninger. Mod øst er der et større ferieboligområde med 2 etagers rækkehuse med saddeltag. Ferieboligerne er primært opført med røde teglsten og rød vingetegl med en taghældning på 45 grader.



Billede 3 – Grøft mod syd med eksisterende bebyggelse i baggrunden.



Billede 4 – Randbeplantning mod øst.



LOKALPLANENS INDHOLD

Intentionen med lokalplanen er at sikre, at der kan etableres rastepladser til autocampere med mulighed for overnatning i området med nær tilknytning til Ribe bykerne.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til parkeringsplads for autocampere og muliggør oprensning af grøft mod syd.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en mindre bebyggelse, der kan danne ramme for servicefaciliteter med tilknytning til autocamperpladsen, herunder toilet- og bade faciliteter, depot, kontor og affaldshåndtering.

Affaldshåndtering skal placeres i tilknytning til bebyggelsen med en max afstand på 10 meter. Affaldshåndtering skal afskærmes således, at den ikke fremstår synlig. Lokalplanen giver mulighed for at afskærmningen kan udføres i samme materialer som øvrig bebyggelse eller ved beplantning.

For at sikre det forholdsvise intakte indkig til Ribe og Ribe Domkirke indeholder lokalplanen bestemmelser, der regulerer bygningsvolumen og tillader byggeri i maksimalt 1 etage med uudnyttet tagetage.

Lokalplanen har bestemmelser, der regulerer tagformer, materialer og farver indenfor området. Bestemmelserne medvirker til at videreføre områdets karakter med udgangspunkt i Ribe bykernes særlige byggetradition.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen muliggør etablering af en autocamperplads med et grønt udtryk og fortsat frit udsyn til Ribe.

Piletræerne langs med Stampemøllevej og den offentlige sti mod vest samt randbeplantning mod øst bevares som vist på Lokalplankort, Bilag B. Randbeplantning mod øst har til formål at afskærme autocamperpladsen mod ferieboligområde, der grænser op til lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet er i alt 10 piletræer, som danner afgrænsning for områdets eksisterende oplag-, materiale-, og parkeringsplads i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanen muliggør, at træerne kan flyttes til en anden placering indenfor lokalplanområdet, såfremt træerne ønskes fjernet fra lokalplanområdet, skal dette aftales med Esbjerg Kommune.

Ved flytning af piletræer internt på arealet, skal nyt plantehul være min. 1x1x1 meter, og opfyldes med allé træsmuld ved plantningen. Træet opbindes i 1,5 m højde med tre-punkts rundstokke ø750 mm. 1 m² omkring træet dækkes med flis i 10 cm tykkelse. 2 vandingsposer á 75 L monteres på rundstokkene, og vandes med fast interval på 14 dage fra april til oktober de første 3 år.

Pladsen vil visuelt fungere som forplads for Ribe Bykerne og danne overgangen mellem byen og det åbne land. Pladsens grønne udtryk sikres ved at lokalplanen stiller krav til at vej- og stianlæg udføres med en "grøn" permeabel belægning og ved bevaring af beplantningsbælte mod øst samt piletræer inden for området. Lokalplanen stiller krav til, at piletræer skal stå i en grøn bund af enten græs eller lav buskbeplantning.

Lokalplanen reserverer et arbejdsareal for oprensning af grøft mod syd som vist på Lokalplankort, Bilag B. Indenfor arbejdsarealet tillades enkelte træer eller på anden vis spredt beplantning, men ikke randbeplantning, der forhindrer adgang til grøften med henblik på oprensning.

Indenfor arbejdsarealet tillades etablering/ opførelse af flytbare aktiviteter, herunder autocamperparkering.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes via eksisterende indkørsel fra Stampemøllevej.

Interne veje og stier skal udføres med permeabel grøn belægning, der muliggør nedsivning af overfladevand og nedsætter risikoen for oversvømmelse af området. Lokalplanen tillader flisebelægning på et mindre areal i tilknytning til servicebygninger, svarende til 120 % af det bebyggede areal samt 100 % af areal for affaldshåndtering.

For at undgå grus på kørebanen ved overkørsel til Stampemøllevej skal overkørslen udføres med fastbelægning.

Miljømæssige forhold

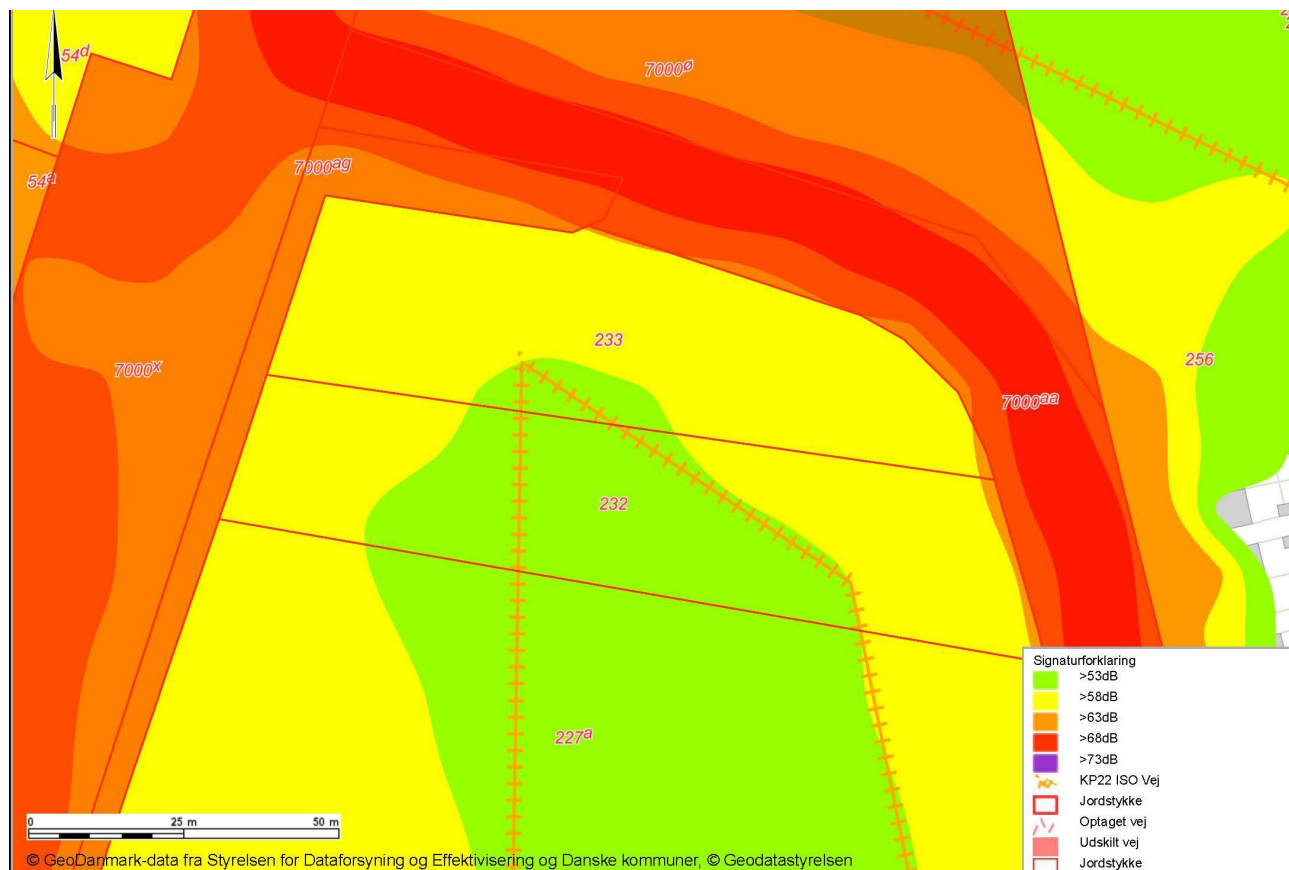
Lokalplanen er screenet for relevante miljømæssige problemstillinger i forbindelse med planlægningen, og det vurderes at planen ikke vil få negativ betydning for de miljømæssige forhold hvad angår støj, støj, lugt eller anden luftforurening.

Støj

Trafikstøj

En stor del af lokalplanområdet er beliggende indenfor en støjisolinje fra Stampemøllevej og Ringvejen vest om Ribe. Autocamperpladsen vil blive påvirket af vejstøj.

Støjniveauet for største delen af lokalplanområdet ligger i dag over grænseværdien for vejstøj på L_{den} 58 dB. Lokalplanen giver mulighed for etablering af en autocamperplads som betegnes som et teknisk anlæg med mulighed for kortere tids opholds, hvorfor lokalplanen ikke indeholder bestemmelser for støjkrav.



Billede 5 – Støjisolinjer og vejstøj indenfor lokalplanområdet.



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.

Støv og lugt

Produktionsvirksomhed

Da en parkeringsplads ikke anses for at være en miljø-, herunder støjfølsom anvendelse, vil etableringen af pladsen ikke få betydning for de eksisterende virksomheder.

Ifølge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende virksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder områder med boliger.

Afledning af regnvand

Overfladevand fra matrikel nr. 233, Søndermarken, Ribe Jorder bliver i dag afledt via afløbssystem til en grøft ved matriklens østlige skel. Overfladevand fra lokalplanområdet skal i fremtiden søges nedsivet indenfor området.

Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand, herunder en eventuel udvidelse af kloaksystemet for overfladevand fra matrikel nr. 233, Søndermarken, Ribe Jorder.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen skal bidrage til virkeliggørelse af ønsket om at etablere en autocamperplads i bydelen Ribe Syd. Området, der med lokalplanen ønskes ændret til teknisk anlæg i byzone, er forud for vedtagelse af planen udlagt som grønt rekreativt område i landzone. Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34, men skal sammen med en kommuneplanændring muliggøre områdets nye arealanvendelse med mulighed for en autocamperplads.

Kommuneplanændring nr. 2022.20 omfatter hele lokalplanområdet.

På den baggrund er kommuneplanændring nr. 2022.20 til kommuneplan 2022-34 offentliggjort samtidig med denne lokalplan.

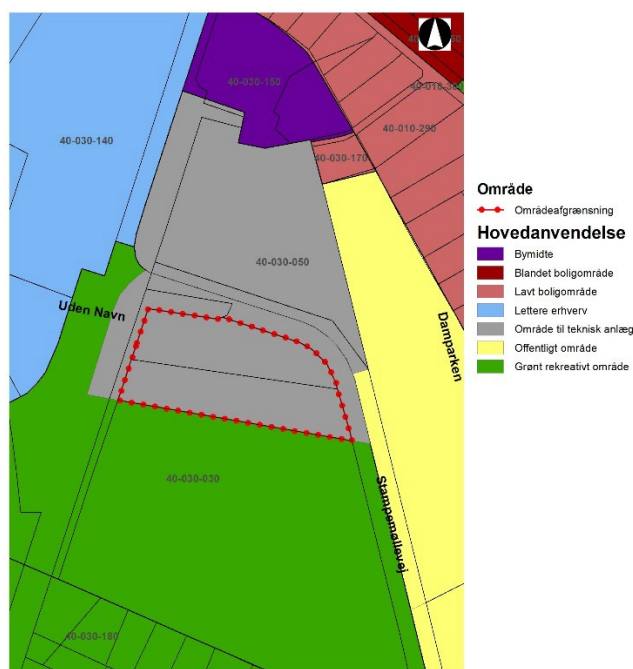
I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den tilhørende kommuneplanændring.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2022-34 er området udlagt til grønt rekreativt område. I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til teknisk anlæg for en autocamperplads.



Bebyggelse

Kommuneplanen beskriver, at der kan opføres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.

Lokalplanen muliggør opførelse af mindre bebyggelse med servicefaciliteter og anlæg, der er nødvendige for driften af en autocamperplads.

Opholdsarealer

Kommuneplanen stiller krav om at der etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Indenfor lokalplanområdet gives mulighed for etablering af opholdsarealer, hvor der kan opsættes borde og bænke.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Hele lokalplanområdet er udpeget som område med alvorlig risiko for oversvømmelse, hvor der ved ekstreme regnmængder vil være risiko for oversvømmelse på grund af den nære lokation til Stampemølle å og Havlund Bæk.

Området anvendes til en autocamperplads, hvor autocampere må parkere og hvor der kun tillades kortere tids ophold. I tilfælde af risiko for oversvømmelse vil autocampere hurtigt kunne flyttes.

Der er tale om en parkeringsplads, der er hensigtsmæssig placeret i området. Autocamperpladsen er en del af et større sammenhængende infrastrukturanlæg, hvor mindre bebyggelse med servicebygninger er nødvendige for driften. Servicebygningerne sidestilles med teknikhuse, der tillades placeret i nær tilknytning til infrastrukturanlæg for vindmøller og lignende.

Lokalplanen tillader opførelse en mindre bebyggelse, der kan danne ramme for servicefaciliteter med tilknytning til autocamperpladsen. Der er udelukkende tilladt at etablere bebyggelse, der kan relateres til driften af autocamperpladsen. Overnatning i servicebygninger indenfor lokalplan-området vil ikke være tilladt.



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 ikke en del af et kulturmiljø, men grænser op til det værdifulde kulturmiljø med Ribes middelalderlige bykerne og Voldstedet Riberhus Slotsbanke. Ribe Bykerne er placeret på en bakke – voldanlægget med slotsbanken ligger på den vestlige kant af denne bakke. Vest for området strækker marsken sig og mod nord og syd afgrænses området af lavere liggende moseområder.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af det lavere liggende moseområde. Lokalplanen tilstræber at det åbne og flade land udenom byen bevares og at "indkørslen" til bykernen udformes som en naturlig overgang til den bymæssige bebyggelse. Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres i respekt for nærheden til Ribe med bestemmelser omkring volumen og materialevalg.

Eksisterende lokalplaner

Indenfor lokalplanområdet gælder følgende planer:

Lokalplan nr. 02.01, Haderslevvejs forlægning, vedtaget af Ribe byråd den 18. december 1978, aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og forslaget er anvendelse af området.

Som det fremgår af afsnit §12 vil planen blive afløst indenfor lokalplanens område ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er delvist omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Matrikel nr. 233, Søndermarken, Ribe Jorder er omfattet af Spildevandsplan 2022-2027 som et overfladevandskloakeret område, mens matrikel nr. 232, Søndermarken, Ribe Jorder ikke er omfattet af Spildevandsplan 2022-2027.

Hvis matrikel nr. 232, Søndermarken, Ribe Jorder skal aflede overfladevand til grøften, så skal matriklen administrativt indarbejdes i spildevandsplanen som et overfladevandskloakeret område.

Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.



Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse i henhold til Miljøvurderingsloven på baggrund af en miljørapport / miljøkonsekvensrapport (VVM).

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 anlægs- arbejde. 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.

Naturbeskyttelsesloven

Indenfor lokalplanområdet findes en mose, som er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen indeholder bestemmelse der sikrer, at der ikke sker tilstandsændringer og at den beskyttede mose bevares.

Jordforureningsloven

Ved endelig vedtagelse vil lokalplanområdet overgå til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Derfor skal der ved regulativ tages stilling til, om det område der overgår fra landzone til byzone, skal undtages fra områdeklassificeringen.

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 meter jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Der er ingen drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

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/raste- områder 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 yngle- eller rastesteder.

Forhold til gældende servitutter

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen kan ophæves udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse er i strid med lokalplanens formål.

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

- 26.04.1935 Deklaration om byggelinje på matr.nr. 232 og 233 Søndermarken, Ribe Jorder
- 11.11.1963 Deklaration om adgangsforhold på matr.nr. 232 og 233 Søndermarken, Ribe Jorder
- 28.11.1963 Deklaration om adgangsforhold på matr.nr. 232 og 233 Søndermarken, Ribe Jorder
- 27.02.1970 Deklaration om adgangsforhold på matr.nr. 232 og 233 Søndermarken, Ribe Jorder

RETSVIRKNINGER

Efter Plan & Byudviklingsudvalgets 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.



BESTEMMELSER

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at sikre, at der kan etableres en parkeringsplads for autocampere,
- at sikre, at nyt byggeri indpasses i områdets karakter,
- at sikre det fornødne arbejdsareal for oprensning ved grøft mod syd,
- at sikre arealerne en karakter af åbent, grønt område.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

- §2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort, Bilag A og omfatter matrikelnumrene 232 og 233 Søndermarken, Ribe Jorder, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.
- §2.2. Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres ved lokalplanens vedtagelse til byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rasteplads for autocampere med dertil hørende for driften nødvendige faciliteter.
- §3.2 Der må opføres de til formålet nødvendige servicebygninger med toilet- og badefaciliteter, administration, affaldshåndtering samt faciliteter for aftømning af spildevand. Der tillades ikke overnatning i servicebygninger.
- §3.3 Indenfor lokalplanområdet skal der sikres mulighed for oprensning af grøfter. Som vist på Lokalplankort, bilag B er der udlagt et arbejdsareal på 4 meter fra grøftekanten.
- §3.4 Indenfor lokalplanområdet må der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning, herunder el-standere.

§4 UDSYKNING

- §4.1 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti, samt almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.



§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- §5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Stampemøllevej som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- §5.2 Eksisterende allé træer mod Stampemøllevej og offentlig cykelsti mod vest skal bevares, som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- §5.3 Vej- og stianlæg indenfor lokalplanområdet skal udføres med en permeabel (vandgennemtrængelig belægning) belægning med et grønt udtryk.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

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

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- §7.1 I tilknytning til autocamperpladsen, må der opføres bygninger med servicefaciliteter, såsom toilet- og bedefaciliteter, depot, kontor og renovationsforhold og tømningsfaciliteter for spildevand.
- §7.2 Der kan opføres en samlet bebyggelse på max. 100 m². Enten som en samlet bygning eller fordelt på flere mindre bygninger placeret i tilknytning til hinanden med en max indbyrdes afstand på 5 meter.
- §7.3 Bebyggelse skal placeres i den øst- eller vestlige del af lokalplanområdet.
- §7.4 For at sikre indkig til Ribe må der ikke placeres bebyggelse på kanten af §-3 området mod syd i henhold til Lokalplankort, Bilag B.
- §7.5 Affaldshåndtering skal placeres i tilknytning til bygning med max afstand på 10 meter.
- §7.6 Affaldshåndtering skal indgå som en del af den samlede bebyggelse eller afskærmes således, at den ikke fremstår synlig fra de omkringliggende veje, stier og nabobebyggelse.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- §8.1 Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med uudnyttet tagetage.
- §8.2 Bygninger skal opføres i blødsrøgne røde mursten. Murværket skal fremstå i blank mur.
- §8.3 Taget skal udføres med taghældning på 45 grader. Tagbeklædning skal udføres med vingetegl Gl. dansk model med gesims.



§8.4 Vinduer skal udføres hvide i træ eller træ/alu.

§8.5 Ovenlys må etableres i maks. 10% af tagfladen og ikke i rygningen.

§8.6 Affaldshåndtering skal afskærmes. Afskærmning skal udføres i materialer som øvrig bebyggelse eller ved lodret/ vandret stående sortmalet træbeklædning eller ved tæt afskærmende beplantning.

Skiltning

§8.7 Der må kun opsættes lokal skiltning med bestemmelser og regler for området.

§8.8 Fritstående skilte tillades med en max. højde på 1,5 meter.

§8.9 Skiltebelysning skal udformes således at lyskegle skal ramme skiltet og må ikke være udadgående. Lyskeglen må ikke være til gene for omgivelserne.

§8.10 Skilte skal respektere oversigtslinjer og må ikke virke distraherende for trafikken.

§8.11 Reklameskilte og beachflag tillades ikke.

§8.12 Indenfor lokalplanområdet må der opstilles højst 3 stk. flagstænger, som ikke må være højere end 10 meter. Alle flagstænger i området skal placeres som en samlet helhed – F.eks. på linje eller i en gruppe. Flag må alene bruges til reklamering med firmanavn og/eller logo for autocamperpladsen samt nationale flag.

Tekniske anlæg

§8.13 Der kan opstilles anlæg til områdets forsyning jævnfør §3.3. Anlægget må maks. være 12 m² og ikke højere end 2,5 meter over terræn.

§8.14 Transformerstationen skal indpasses i omgivelserne eller afskærmes med beplantning.

§8.15 For solenergianlæg (solceller/ solpaneler/ solfanger og lign.) gælder følgende:

- Anlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener.
- Anlæg må kun etableres fladt direkte på tagpladen, og skal opsættes i en samlet geometrisk form som et rektangel eller et kvadrat.
- Anlæg må ikke etableres i tagflader beliggende ud mod det åbne land.
- Anlæg må ikke etablere på terræn.

§8.16 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller samt mini-, og micromøller indenfor lokalplanområdet.



§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

- §9.1 Der tillades flisebelægning ved servicebygning og område for affaldshåndtering.
- §9.2 Der tillades fliser på et areal svarende til 120 % af det bebyggede areal samt 100 % af areal for affaldshåndtering.
- §9.3 Der skal sikres et friholdt arbejdsareal for oprensning af grøft mod syd på min. 4 meter fra grøftekant som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- §9.4 Visuelt skal lokalplanområdet fremstå grønt ud mod det åbne lavt liggende engområde mod syd.
- §9.5 Indenfor område med §3-beskyttet mose som angivet på kort med beskyttet natur, Bilag C må der ikke foretages tilstandsændringer.

Beplantning

- §9.6 Randbeplantning med Piletræer langs Stampemøllevej og offentlig sti mod vest, som er markeret som eksisterende blivende træer på Lokalplankort, Bilag B skal bevares.
- §9.7 Beplantning med piletræer internt i lokalplanområdet, som er markeret som eksisterende flytbare træer på Lokalplankortet, Bilag B kan flyttes efter aftale med Esbjerg Kommune. Esbjergs kommunes anvisninger vedr. plantehul og etableringspleje skal følges.
- §9.8 Piletræer skal stå på en grøn bund af enten græs eller lav buskbeplantning i en radius på min. 1 meter fra de enkelte træer.
- §9.9 Eksisterende randbeplantning mod øst, som vist på Lokalplankort, Bilag B skal bevares med de nuværende landskabelige karakterer. Beplantningen må ikke beskæres eller fælles uden tilladelse fra Esbjerg Kommune.
- §9.10 Der tillades spredt beplantning langs grøft mod syd, som fortsat muliggør oprensning af grøften.

Belysning

- §9.11 Belysning skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunktshøjde på højst 5,5 meter.
- §9.12 Lyskeglens udbredelse på terræn skal holdes indenfor lokalplanområdet og skal orienteres mod jorden.
- §9.13 Belysning skal være i overensstemmelse med resten af Ribe



§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1 Der er ingen krav om grundejerforening.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

den i § 7 nævnte bebyggelse er tilsluttet kloak-, vand-, el- og varmforsyningen.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner:

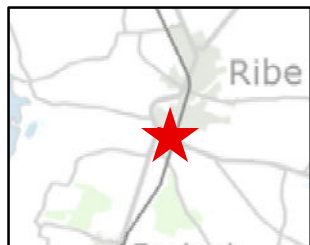
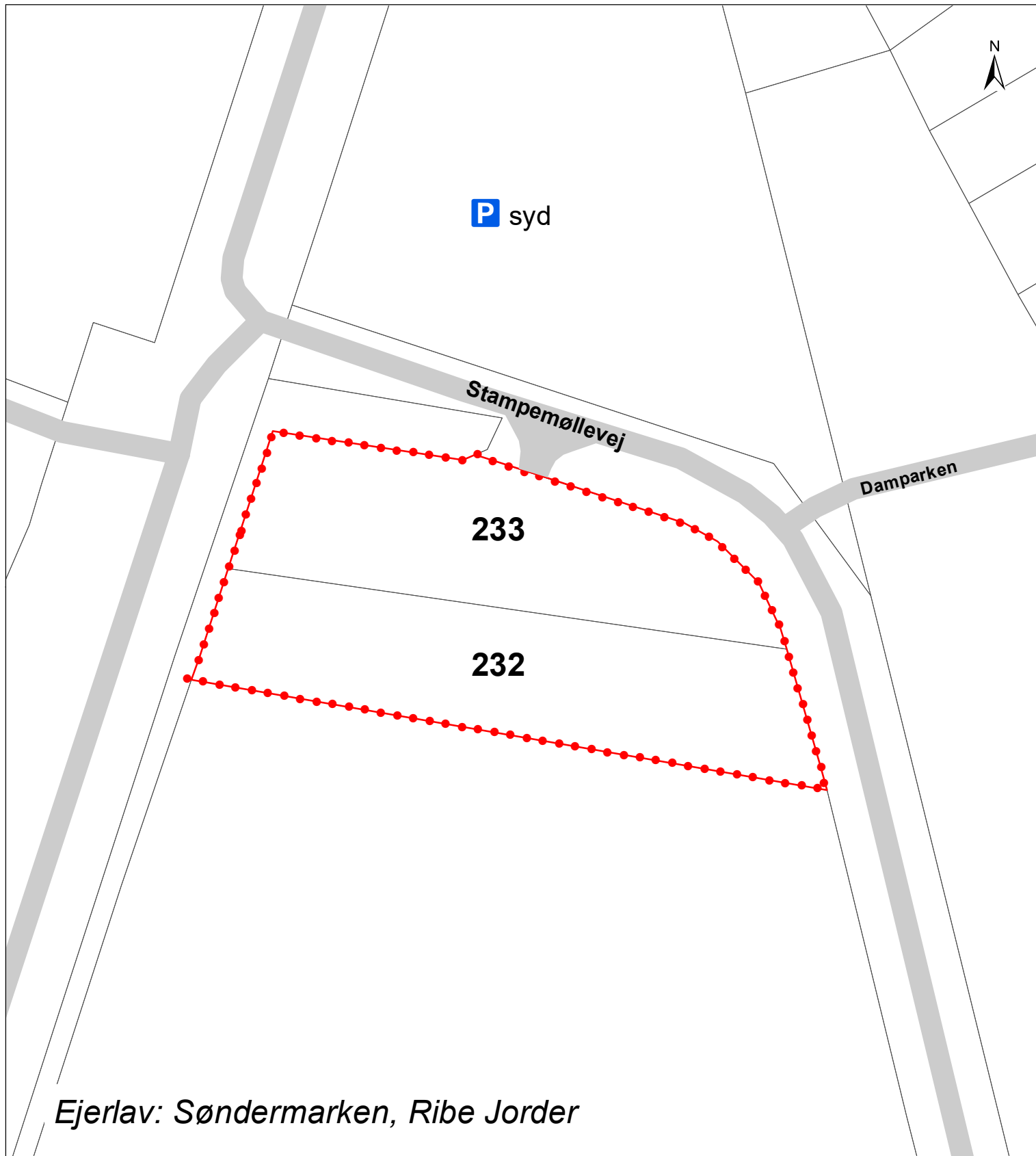
- Lokalplan nr. 02.01, Haderslevs forlægning, vedtaget af Ribe byråd den 18. december 1978, aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§13 VEDTAGELSE

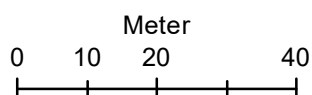
Ovenstående Lokalplan nr. 40-030-0003 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd i Esbjerg den 15. januar 2024.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



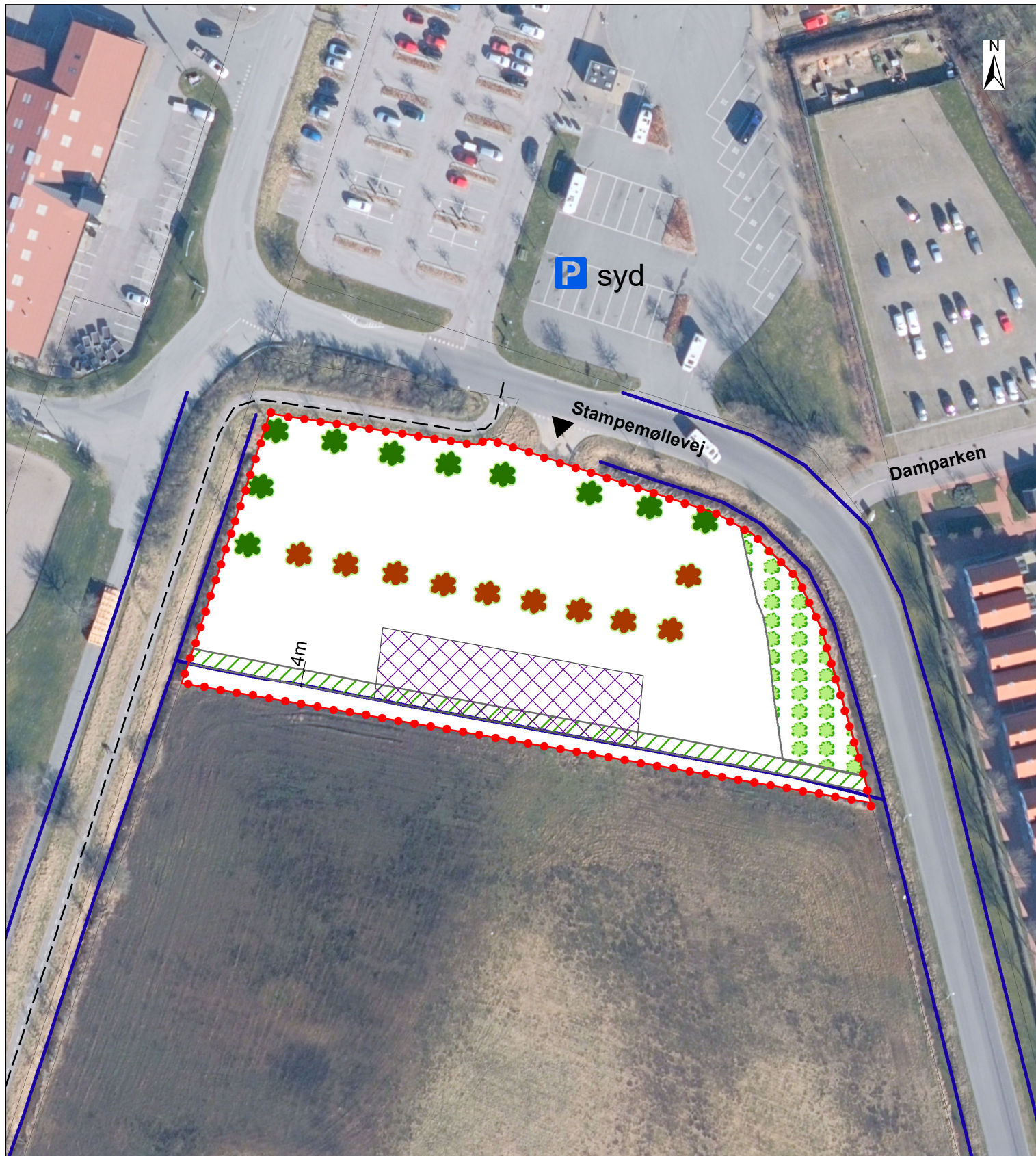
—••••• Lokalplangrænse



Bilag A
Lp 40-030-0003
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



—●— Lokalplangrænse

Eksisterende randbeplantning, der bevares

Eksisterende blivende træer, der bevares.

Eksisterende træer der kan flyttes

Grøft

Arbejdsareal til oprensning af grøft.

Område, hvor der ikke må placeres bebyggelse. Parkering tilladt

— Hovedsti

Adgangsvej

Meter
0 10 20 40

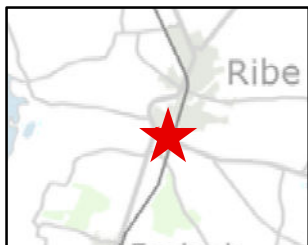
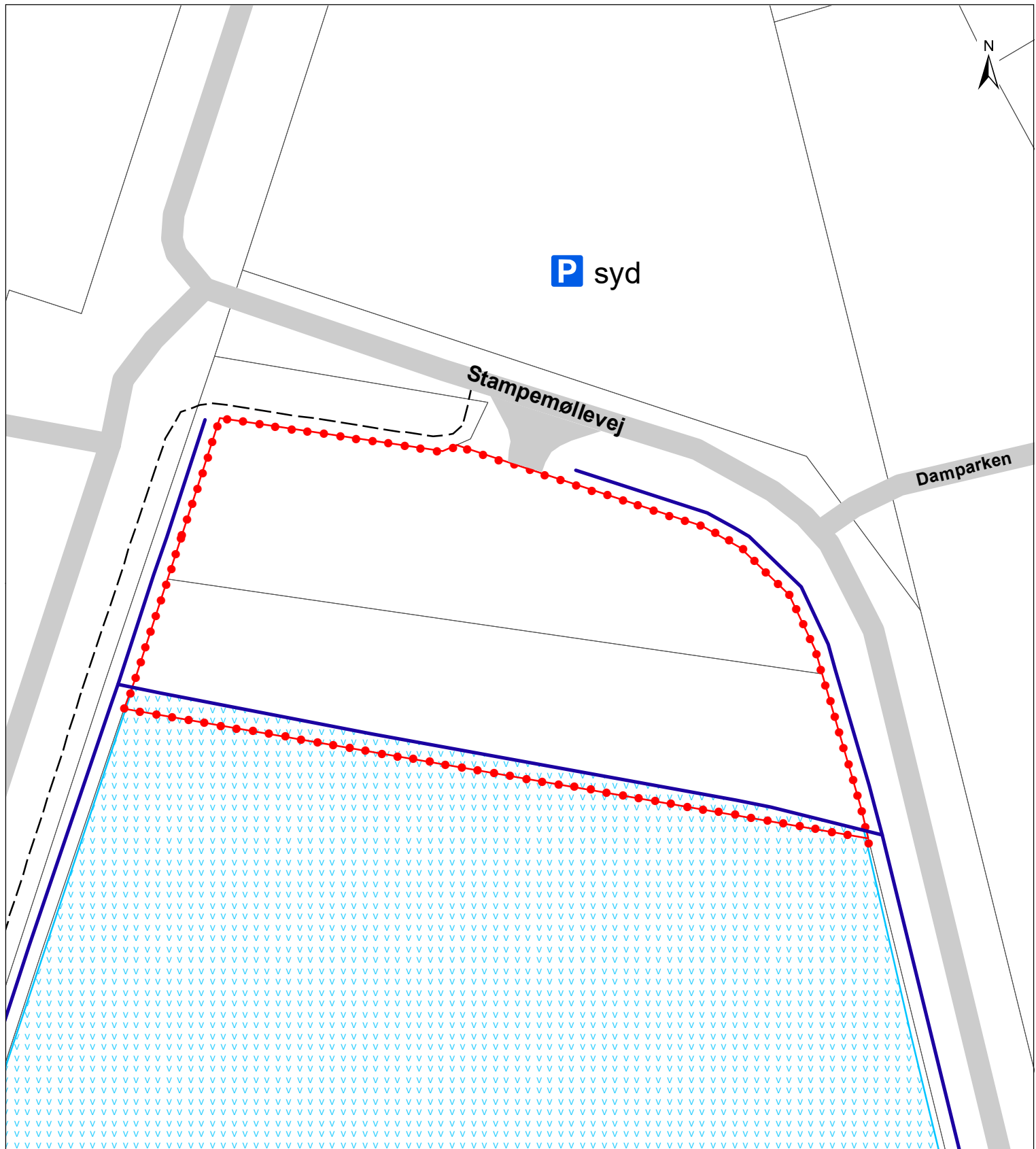
Bilag B

Lp 40-030-0003

Lokalplankort

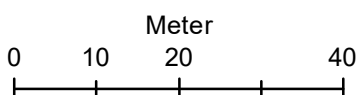


Esbjerg
Kommune



- Lokalplangrænse
- Beskyttede naturtyper §3 Mose
- Grøft
- - - Hovedsti

Bilag C
Lp 40-030-0003
Kort med beskyttet natur



Esbjerg
Kommune



ANNONCE - VEDTAGELSE AF LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

Sagsnummer

22/25529

Vedtaget kommuneplanændring nr. 2022.20 og lokalplan nr. 40-030-0003 for en Autocamperplads ved Stampemøllevej i Ribe.

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 15. januar 2024 kommuneplanændring nr. 2022.20 og lokalplan nr. 40-030-0003.

Planerne har til formål

- at sikre, at der kan etableres en parkeringsplads for autocampere,
- at sikre, at nyt byggeri indpasses i områdets karakter,
- at sikre det fornødne arbejdsareal for oprensning ved grøft mod syd,
- at sikre arealerne en karakter af åbent, grønt område.

Ændringer i forhold til forslagene

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 40-030-0003 og kommuneplanændring 2022.20 er der ikke sket ændringer i lokalplanen eller kommuneplanændringen i forhold til det forslag, der har været i høring.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se Høringsportalen under den grå boks med vedhæftede links.

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

Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt på høringsportalen under Dokumentation & Tilladelser.



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Links

Lokalplanen:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202220-autocamperplads-ved-stampemoellevej-i-ribe/>

Kommuneplanændring:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/autocamperplads-ved-stampemoellevej-i-ribe/>

Klageportalen

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=ced819fc-a>