



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 40-020-0013

Blandet boligområde, Tangevej 4a, Ribe



Vedtaget

5. februar 2024



Lokalplan nr. 40-020-0013

Blandet boligområde, Tangevej 4a, Ribe

Offentlig høring af forslaget

11.10. 2023 - 29.11.2023

Vedtagelse af planen

05.02. 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	15
RETSVIRKNINGER	21
BESTEMMELSER	23
§1 Lokalplanens formål	23
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	23
§3 Områdets anvendelse	23
§4 Udstykning	24
§5 Veje, stier og parkering	24
§6 Ledningsanlæg m.v.	25
§7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	26
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	29
§10 Grundejerforening	31
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	31
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	31
§13 Vedtagelse	31
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning, Ribe Gl. Politistation	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

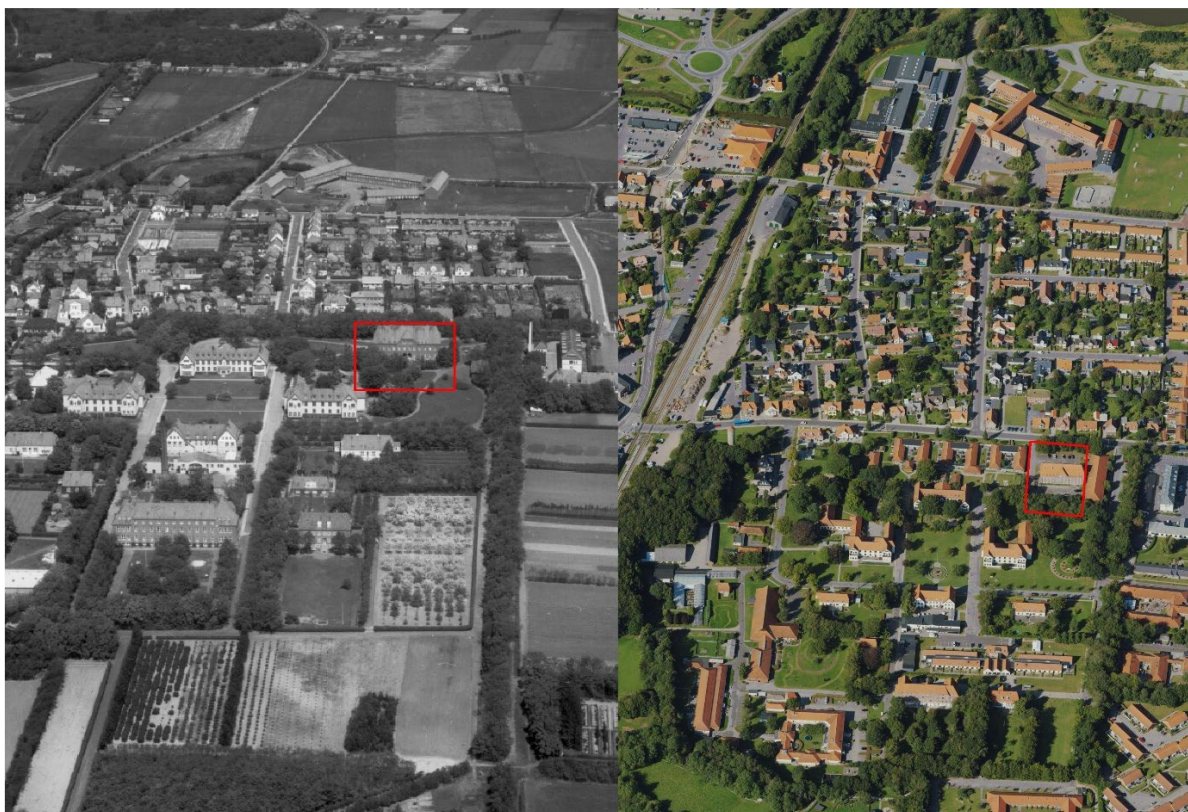
BAGGRUND OG FORMÅL

Bygningerne på Tangevej 4a, har tidligere både været anvendt til hospital og senest politistation. Staten har nu solgt bygningerne, og køberne ønsker at etablere et bofællesskab med fokus på seniorer. I bygningen ønskes der indrettet 12 lejligheder, mulighed for kontorerhverv eller klinik samt en portner-/pedelbolig, der kan opføres syd for bygningen.

Lokalplanen skal fastsætte de overordnede rammer for områdets omdannelse fra offentlig kontorbygning til moderne lejligheder. Lokalplanen skal særligt sikre at ombygningerne foretages med respekt og omtanke for bygningens oprindelige form, arkitektur, og det kulturhistoriske samspil med de omkringliggende områder bygningen indgår i.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Ribelund, blev etableret som et institutionsområde for psykisk handicappede i perioden 1905 – 1926 og består af en smuk og bevaringsværdig bygningsmasse, hvor hovedindtrykket bæres af de store hvide bygninger placeret i et symmetrisk og aksialt anlæg i parken, samt imponante rødstensbygninger flere andre steder i den offentlig tilgængelige park.



Billede TV: Ribelund omkring 1956, set fra syd mod nord. Sylvester Jensen luftfoto. Billede TH: Ribelund i 2021, set fra syd mod nord. SDFE

Lokalplanområdet er beliggende på Tangevej 4a, matr.nr. 543c Ribe Bygrunde. Lokalplanområdet omfatter et grundareal på ca. 4.133 m² samt en bygning i 2 etager med en udnyttet tagetage og yderligere et loftsrum.



Til venstre ses Ribe Boligforening, lokalplanområdet i markeret med rød streg samt institutionsboliger i højre side. Der er på billedet anført husnumre. Stråfoto 2019, SDFE. Set fra nord mod syd.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Ribelund. Mod øst er der foretaget en sammenbygning mod det kontorbyggeri, der ved lokalplanens vedtagelse anvendes af Ribe Boligforening, Bøge Allé 2. Mod vest afgrænses lokalplanområdet hovedsageligt af en række institutionsboliger i én etage, Tangevej 13b m.fl.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet mod Tangevej. Langs Tangevej er etableret en parkeringsplads, der adskilles fra vejen af et areal med græs og store træer.



De store løvtræer skal bevares i det grønne areal mellem parkeringspladsen og Tangevej. Set fra parkeringspladsen mod Tangevej.

Mod syd afgrænses lokalplanområdet mod Ribelund området, herunder direkte mod Bøge Allé 4B-4K. Bøge Allé 4 er ikke længere en del af Ribelunds institutionsbygninger, men er under ombygning til boliger, herunder med mulighed for at foretage en tilbygning direkte syd for lokalplanområdet.



Bøge Allé 4b set fra syd mod nord. Det tidligere hospital og politistation ses i baggrunden, hvor den blå solafskærmning er trukket for.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til Lokalplanen udlægger området til blandet boligområde, så der kan være forskellige typer af boliger i området. Ved lokalplanens udarbejdelse har det lokale hjemmeværnskompagni kontorlokaler i bygningen. Med en ombygning med fokus på seniorer, vil det i fremtiden også kunne blive relevant, at der er mulighed for forskellige sundhedserhverv, serviceerhverv, liberale erhverv eller kontor erhverv.

Bebyggelse

Den oprindelige bygning er bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 2. Bygningerne er i kraft af deres placering i forbindelse med Ribelund, deres arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi sammenholdt med bygningens originalitet og tilstand vurderet som højt bevaringsværdig. Det vil sige, at den oprindelige form og arkitektur skal følges i forbindelse med renoveringer og som her i forbindelse med omdannelser af bygningernes funktioner.



Bygningen i planområdet er opført i 1905, som sygehus til Ribelund. Bygningen er omkring 1983 ombygget til politistation, og i den forbindelse opført et større garageanlæg syd for den oprindelige bygning. I midten af billedet ses det overdækkede areal, der skal genåbnes. Set fra syd.

Lokalplanen angiver nogle nærmere retningslinjer for ombygning og modernisering af bygningen, så den fortsat fremstår i tråd med den oprindelige arkitektur, og samtidig kan bruges til nye formål. Alle ændringer i bygningens facade skal uanset denne lokalplan godkendes af Esbjerg Kommune.

Ændringerne i den bevaringsværdige bygnings facade er fastsat med udgangspunkt i

- bygningens udseende,
- bygningens oprindelige arkitektur,
- senere ændringer i bygninger og
- ændringer i de omkringliggende områder, både indenfor og udenfor planområdet.

Det er med udgangspunkt i bygningens nuværende stand og udseende vurderet, at der kan tillades mindre ombygninger og justeringer af facaden. Dette er vurderet, da der flere steder i bygningen er foretaget konstruktive ændringer på de nuværende vinduer, der er foretaget tilmurring af vinduesåbninger, overdækkede vindfang på bygningens sydside, der er etableret udvendige solafskærmning, asymmetrisk placerede tagvinduer, ændring af hovedtrappen på nordsiden m.v.

Med lokalplanen gives der mulighed for at foretage facadeændringer, herunder montering af altaner, mod at der andre steder sker en forbedring af bygningen i forhold til den oprindelige arkitektur. Det er således en forudsætning for de ændringer, der beskrives efterfølgende, at der foretages tilsvarende ændringer med at tilbageføre bygningsdele til den oprindelige arkitektur, herunder fjerne solafskærmning, genåbne det tilmurede overdækkede arealer under halvbuer på sydfacaden og at tilbageføre trappen mod nord, alt sammen efter originalt forbillede fra bygningstegningerne fra 1912. Affotografering fremgår af Bilag D til lokalplanen.

Af bygningstegningerne fra 1912 fremgår der en række skorstene, der går op igennem tagfladen. Disse skal ikke genetableres, men der må i stedet for sættes tagvinduer, dog symmetrisk i forhold til bygningens rytme.



Bygningens sydfacade med solafskærmningen trukket for, tagvinduer samt tilmuret vindfang.

En del af ejendommens garageanlæg nedrives og erstattes delvist af et nybyggeri. Nybyggeriet skal anvendes til en pedelbolig. Pedelboligen er tiltænkt en som kan føre opsyn med boligerne og hjælpe med at løse de mindre håndværksmæssige udfordringer, som områdets beboere måtte have. Pedelboligen må ikke udstykkes. Pedelboligen skal placeres lavt og skal i arkitektur indordne sig i forhold til garageanlægget, så det ikke bliver dominerende. Der fastlægges et byggefelt, hvor den nye bolig kan opføres.

Pedelboligen er ikke tænkt som et nyt parcelhus i Ribelund, men skal understøtte de øvrige funktioner på ejendommen. Det er derfor også vigtigt, at der ikke bliver tale om et fritliggende hus, men derimod et hus, der er sammenbygget med garageanlægget og et hus, hvor haven ikke er helt isoleret fra lejlighederne i den bevaringsværdige bygning.



Garageanlægget syd for den bevaringsværdige bygning. Dele af anlægget forudsættes revet ned.

De resterende dele af garageanlægget vil kunne fastholdes til opbevaring, men der vil også kunne etableres passage til området syd for bygningerne, herunder den bunker der ligger på ejendommen. I forbindelse med garagebygningen vil der kunne etableres udendørskøkken eller andre fællesfunktioner, men ikke bolig, erhverv eller opvarmede opholdsarealer.



Området syd for garageanlægget med bunkeren bagved træer og Bøge Allé bagved bunkeren.

Det er ikke alle boliger i tagetagen, der kan have et privat opholdsareal i direkte tilknytning til boligen. Omkring bunkeren skal der derfor etableres et samlet opholdsareal på min. 400 m², der kan bruges af alle beboere i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver således mulighed for, at der i området kan foretages ombygninger, herunder udskiftninger af vinduer, indretning af boliger i tagetagen og etablering af altaner på sydsiden af den bevaringsværdige bygning. Altaner må ikke være længere end 2 fag, dvs. et vindue og en altandør. På hver side af murhullet må altanen stikke 25 cm længere ud, for at kunne fastgøre altanen til muren.

Altaner skal opføres som frithængende, dvs. at der ikke må være understøttende søjler eller synlige bæring.

Altanerne skal laves med et transparent udtryk, enten med lodretstående gelænder i enten grå, stål, zink, galvaniseret eller tilsvarende gråligenuancer.

Altanerne må dog ikke være dybere end 1,5 m og ikke længere end ét vinduesfag og ét dørfag således at altanerne ikke bliver for dominerende på facaden og svækker bygningens samlede arkitektoniske udtryk.



Bygningens nordvendte facade efter ombygning set fra nordvest.



Bygningens nordvendte facade før ombygning set fra nordøst.



Bygningens sydvendte facade efter ombygning set fra sydvest.



Bygningens sydvendte facade før ombygning set fra sydvest.

Der er i lokalplanens bilag C indsat facadeopstalter af en ombygning, som der vil kunne opnås tilladelse til i dens helhed. Enkeltelementer udenfor helheden kan der ikke forventes tilladelse til.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at Lokalplanområdets ubebyggede arealer kan inddeles i underområder. Området mellem Tangevej og den bevaringsværdige bygning vil bestå næsten uforandret. Parkeringspladsens bevares, men der vil kunne laves ny belægning, herunder også en anden belægning som fx græsarmering eller brosten. Ved den østlige ende af parkeringspladsen, gives der mulighed for at etablere et udhus til affaldshåndtering, cykler og tilsvarende.

Langs Tangevej står flere store træer. For at kronerne ikke griber ind i hinanden må 2 af dem dog fældes, så de tre langs Tangevej står tilbage.

Da der vil være tale om seniorvenlige boliger, planlægges der ikke efter at etablere legepladser, men opholdsarealer målrettet denne målgruppe.

I området mellem den bevaringsværdige bygning og garageanlægget skal der etableres opholdsarealer til områdets beboere. Belægningen i området brydes op, og der etableres et haveanlæg. Beboerne må derudover etablere små private haveanlæg langs facaden. Der må i området ikke være høje hække eller højt stakit.

Området syd for garageanlægget vil tillige kunne anvendes til fælles opholdsarealer for beboerne, igen i et område uden høje hække eller højt stakit, for at området visuelt kan indgå som en del af det samlede Ribelund.

Trafikale forhold

Til hver ny bolig skal der etableres min. 1 parkeringsbås samtidigt skal der etableres min. 6 gæsteparkeringspladser udover. Etableres der derved 12 boliger, så skal der etableres 18 parkeringspladser.

Såfremt der etableres erhverv, så skal der min. etableres 1 parkeringsbås pr. 100 m² erhvervsareal. Såfremt der er tale om erhverv, der kun har åbent i dagtimerne, vil erhvervet kunne anvende de 4 gæsteparkeringspladser som en del af deres parkeringsnorm.

Miljømæssige forhold

Virksomhedsstøj

Inden for lokalplanområdet gives mulighed for at omdanne et erhverv til boliger. Ejendommen mod syd og bygningerne mod vest anvendes i dag til hhv. boliger og til institutionsboliger. Den nærmeste nabo, der anvendes til erhverv, er Ribe Boligforenings kontorlokaler på Bøge Allé 2. Der er ingen produktionserhverv i området.

Der vurderes på den baggrund, at eksisterende erhverv ikke bliver påvirket i deres drift, herunder for skærpede miljøforhold ved at indpasse boliger på dette sted.

Trafikstøj (vejstøj, jernbanestøj)

Der er vurderet på om de nye boliger langs Tangevej vil kunne være udsat for trafikstøj. Fra de nye boliger til Tangevej er der ca. 38 m. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for nærmere undersøgelser eller redegørelse for støjholdene, da der ikke er konkret mistanke om støjproblemer for de nye boliger.

Til de nye boliger er opholdsarealerne placeret syd for den bevaringsværdige bygning og syd for det nuværende garageanlæg, og dermed endnu længere til vejen.

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

Afledning af regnvand

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en vandhåndteringsplan, hvor der beregnes, hvordan det sikres at der i forbindelse med skybrud ikke opstår væsentlige gener for beboerne i bebyggelsen eller beboere i de tilstødende boliger.

Ejendommen er i dag separatkloakeret, hvor regnvand fra taget på den bevaringsværdige bygning samt parkeringsarealer mod Tangevej ledes til den offentlige regnvandskloak, med udløb til grøft og udløb til Ribe Å. Ejendommen afleder regnvand fra et befæstet areal på 1.400 m², mens regnvand fra de øvrige arealer, herunder de befæstede arealer på gårdsiden samt fra garagebygningen nedsives via faskiner i området.

I forbindelse med omdannelsen vil et areal på ca. 600 m² umiddelbart syd for bygningen blive omdannet til opholdsarealer, hvorved befæstelsesgraden herefter vil falde for planområdet, fra ca. 60% ca. til ca. 45% for hele ejendommen.

I spildevandsplanen er ejendommens befæstelsesgrad aktuelt sat til maksimalt 60%, mens det jf. spildevandsplanen er tilstræbt en befæstelse på maksimalt 35 for planlægning af areal til blandet boligområde.

Regnvand fra befæstede arealer ønskes fortsat ledt til den offentlige regnvandskloak med udløb til grøft og Ribe Å således som forud for lokalplanens vedtagelse.

Beregningerne viser, at den nødvendige kapacitet til at opstuve regnvand kan enten etableres via faskiner, regnbede eller anden kapacitet.

Såfremt der etableres en fordybning alene i området syd for den bevaringsværdige bygning, kan regnvandet håndteres ved en gennemsnitlig dybde på 20 cm. Arealet kan anvendes til kørevej og opholdsareal, i de perioder hvor der ikke står vand i området. Herved kan afløbsgraden for området overholdes.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanramme 40-020-080, der er udlagt til offentlige formål. Da anvendelsen går ud over det kommuneplanen giver mulighed for, er det sideløbende med udarbejdelsen af denne lokalplan, også udarbejdet en kommuneplanændring, der udlægger planområdet til blandet boligområde.

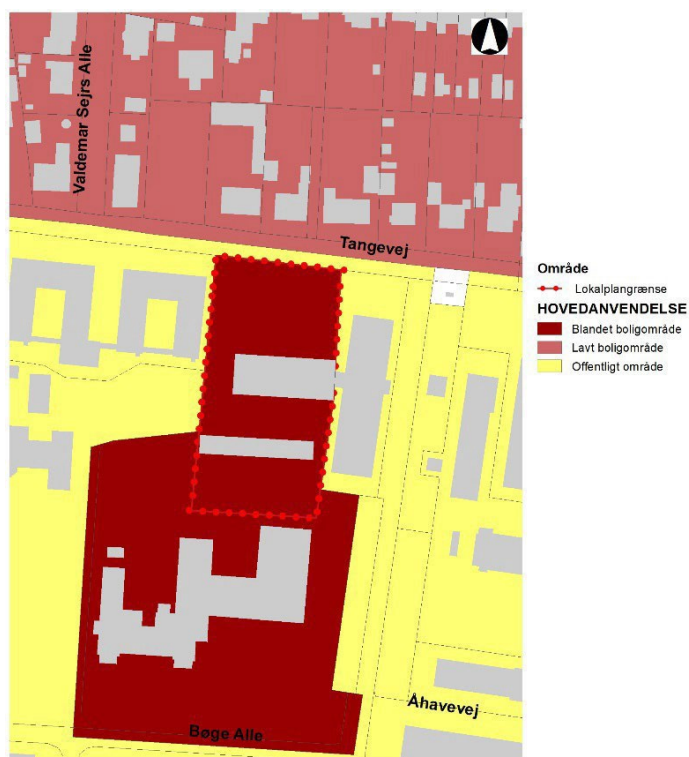
Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger. Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Det vil sige virksomheder der påvirker omgivelserne i ubetydelig grad. Kommuneplanændringen giver mulighed for sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

Anvendelse

Ved kommuneplanændringen udlægges området til blandet boligområde, med mulighed for at etablere sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv og kontor erhverv.



Bebyggelse

Ejendommen har ved lokalplanens udarbejdelse en bebyggelsesprocent på ca. 35%. I Forbindelse med den ændrede anvendelse af bygningen, herunder inddragelse af tørreloft til beboelse og etablering af pedelbolig, øges bebyggelsesprocenten. Ved kommuneplanændringen hæves bebyggelsesprocenten til 50%. Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 1 etager for lav bebyggelse og til max. 4 etager for etagebebyggelse.

Opholdsarealer

For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

Lokalplanen sikrer dette ved, at der udlægges både private opholdsarealer og fælles opholdsarealer. Der planlægges altaner til flere lejligheder, private have til lejligheder i stueetage og herudover fælles opholdsarealer.

Bevaringsværdige bygninger

De Bevaringsværdige bygninger skal respekteres og bevares i henhold til bevaringssystemet SAVE. I værdifulde kulturmiljøer skal bevaringsværdige bygninger i kategori 1-3 bevares.

Tangevej 4a er bevaringsværdig med en SAVE-Værdi på 2. Lokalplanen sikrer, at de bevaringsværdige bygninger skal bevares i forbindelse med tiltag i området. Lokalplanen sikrer via bestemmelser, at facader kun må ombygges via særskilt tilladelse fra Esbjerg Kommune, herunder at ombygninger kun må foretages på en sådan måde bygningen bevarer sine hovedtræk og at væsentlige bygningsdele tilbageføres til original stand.

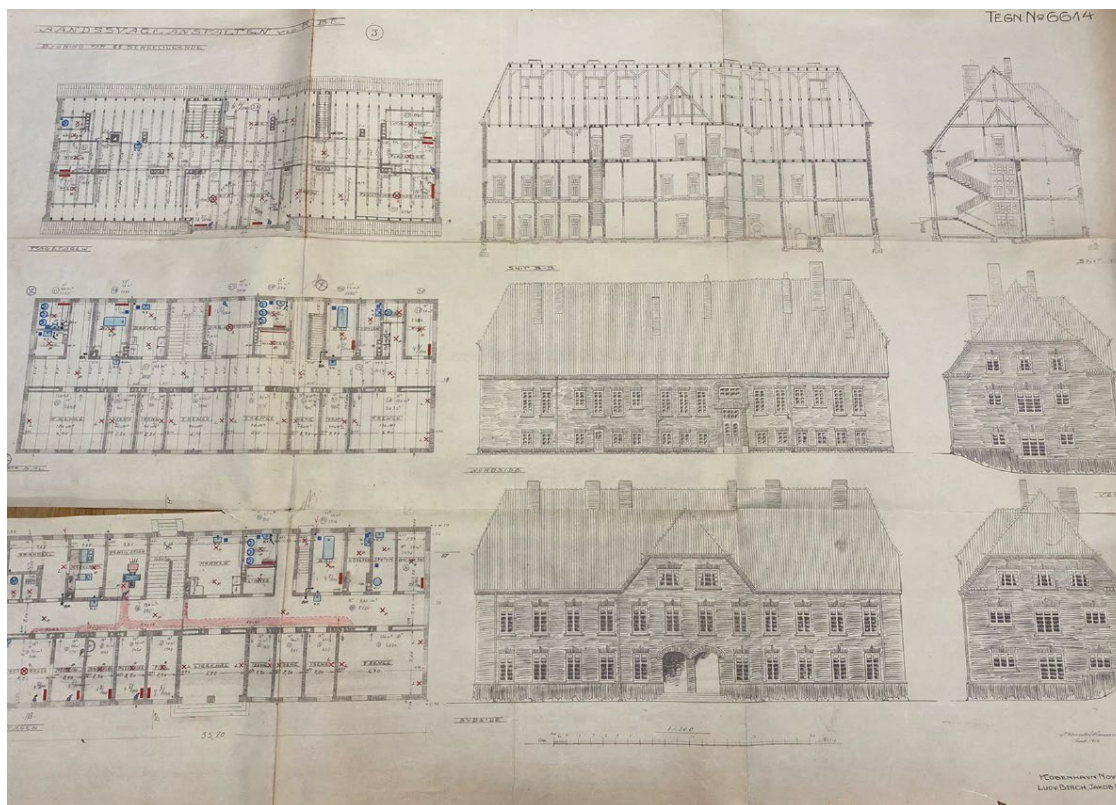


Foto af bygningstegninger fra 1912. Se desuden bilag D.

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 og det øvrige Tangekvarter er udpeget som kulturmiljø. Området har sin egen åbne og grønne karakter. Der er desuden i området flere bevaringsværdige sammenhænge og bevaringsværdige bygninger. Mange af disse er udpeget i Kommuneatlas Ribe, herunder Tangevej 4a. Tangevej 4a indgår som en del af den rumskabende bebyggelse mod Tangevej, men også som en prætentios, solitær bygning, som delvist afskærmes af enkeltstående træer, der markerer afgrænsningen mellem vej og den tidligere institutionsbygning.

Lokalplanen sikrer det kulturhistoriske samspil med det omgivende miljø ved at der i lokalplanens bestemmelser sikres, lokalplanområdet fastholdes som et åbent og grønt parkområde i sammenhæng med de eksisterende bygninger i planområdet og ny bebyggelse. Dette sikres ved at der ny bebyggelse er udlagt et fastlagt byggefelt, og ved at eksisterende bevaringsværdige bebyggelse ikke må fjernes og ved at de bevaringsværdige træer sikres mod fældning.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er en del af Lokalplan 40-020-0004 for Ribelund. I lokalplanen udlægges planområdet til offentlige formål. Lokalplan 40-020-0004 aflyses indenfor nærværende lokalplans afgrænsning ved den endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

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

Lokalplanen fastsætter begrænsninger om, at der alene må ledes overfladevand fra et areal svarende til 35% af grundarealet til offentlig regnvandsledning. Der udledes ved lokalplanens vedtagelse regnvand fra et befæstet areal på ca. 60 % af planområdet.

Der skal efter vedtagelse af lokalplanen ansøges om særskilt udløbstilladelse til at ændre afledningen af regnvand fra planområdet, herunder om tilladelse til etablering af anlæg til håndtering af regnvand indenfor planområdet, så krav i spildevandsplanen opfyldes.

Regnvandet kan håndteres ved, at der etableres et område, hvor regnvand kan forsinkes i tilfælde af kraftig nedbør.

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).

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.

Jordforureningsloven

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

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.

Det nærmeste Natura2000 område ligger ca. 380 m væk fra planområdet, og udgøres af Habitatområde H78 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde, Fuglebeskyttelsesområde 51 Ribe Holme og enge med Kongeåens udløb samt 27, Vadehavet. Ingen af områderne forventes at blive påvirket af lokalplanens realisering, da der mellem Natura2000-områderne og planområdet ligger den øvrige del af Ribelund samt det forhold at udledningen af overfladevand reduceres.

Lokalplanen er miljøscreenet 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 levesteder.

Der er gennemført en besigtigelse af ejendommen for at afklare, om der er sandsynlighed for at bygningen er et levested for flagermus.

Loftsrummet, samt yderligere dele af tagkonstruktionen der var synlige fra etagen inder loftrummet, blev gennemgået grundigt og alle spær blev undersøgt på begge sider for tilsmudsninger eller afsatte ekskrementer af flagermus. Der blev desuden på alle spær set efter flagermus i mellemrum ved samlinger af spær og de øvrige trækonstruktioner i taget. Taget er tidligere, anslået for ca. 10-15 år siden, renoveret. Det fremstod derfor relativt moderne med plastikundertag mellem spær og teglbeklædning.

Tagrummet og tagkonstruktionen var meget åben, og det var muligt, at se alle dele af spær og de øvre dele af taget under rygningen efter forekomster af flagermus. Det var let at komme til, at se efter flagermus ved alle samlingerne af de forskellige dele af spærene. Det var desuden muligt at eftersøge alle spær og hele gulvfladen under tagkonstruktionerne for spor af flagermus i form af tilsmudsning og ekskrementer.

Der kunne ved de visuelle besigtigelser ikke konstateres nogen form for tegn på nuværende eller tidligere forekomster af flagermus i loftrummet under taget.

Forhold til gældende servitutter

Der er for ejendommen vedtaget og tinglyst flere forskellige servitutter. Der er på lokalplankortet stedfæstet et byggeretligt skel tinglyst på ejendommen. Lokalplanens byggefelter respekterer dette byggeretlige skel.

Der er ikke tinglyst andre servitutter af betydning for lokalplanens realisering.

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 renoveringer og nybyggeri arkitektonisk og materialemæssigt udføres i overensstemmelse med den eksisterende bygnings oprindelige arkitektur og karakter,

at sikre, at lokalplanområdet fastholdes som åbent grønt parkområde i samspil med de eksisterende bygninger og ny tilbygning samt øvrige bebyggelser i Ribelund

at sikre at tilbygninger sker inden for et defineret byggefelt,
at sikre træerne jf. Lokalplankort, Bilag B og

at sikre lokalplanområdet kan omdannes fra offentlige formål til et blandet boligområde.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

§ 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Kortbilag A og omfatter matr.nr. 543c Ribe Bygrunde.

§ 2.2 Lokalplanområdet fastholdes som Byzone

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§ 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger og til erhvervsformål som sundhedserhverv, serviceerhverv og liberale erhverv, når disse underordner sig boligfunktionerne og i øvrigt ikke er til gene for beboerne i området.

§ 3.2 Der må etableres op til 12 etageboliger og 1 fritliggende bolig.

§ 3.3 Areal til erhverv må maksimalt udgør 10% af det totale bygningsareal.

§ 3.4 Lokalplanområdet må kun anvendes til funktioner med en miljøpåvirkning, der svarer til klasse 1 i Håndbog om Miljø og Planlægning.

§ 3.5 Inden for lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 3.6 De arealer, som på Lokalplankortet, Bilag B er markeret som fælles ophold- og køreareal og må ikke bebygges.

Disse arealer samt ubebyggede dele af byggefelt B4, beplantes så de får et grønt udtryk. Der kan opstilles bænke og lignende som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning.

§4 Udstykning

§ 4.1 Indenfor lokalplanområdet må der alene foretages udstykning til almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§ 5.1 Lokalplanplanområdet skal vejbetjenes som vist på Lokalplankortet, Kortbilag B.

§ 5.2 Lokalplanområdet skal indrettes, så det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der færdes bløde trafikanter. Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej.

§ 5.3 Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 1 plads pr. 100 m² etageareal.

§ 5.4 Der skal anlægges

- 1 p-bås pr. bolig
- 6 gæsteparkeringspladser og
- 1 p-bås pr. 100 m² erhvervsareal

§ 5.5 Der skal først anlægges parkering til erhverv, såfremt der er behov for mere end 4 p-båse.

§ 5.6 De eksisterende stiforbindelser til matr.nr. 543n og 543h Ribe Bygrunde, således som vist på Lokalplankortet, Bilag B, må ikke blokeres, afskæres, forhindres eller yderligere besværliggøres.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

- §6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.
- §6.2 Anlæg til fællesopsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer skal placeres indenfor det på Lokalplankortet, Bilag B byggefelt B2. Anlæggene skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller placeres på terræn som en samlet samlet helhed, med afskærmende beplantning.
- §6.3 Indenfor lokalplanområdet må der etableres tekniske anlæg til håndtering af overfladevand, herunder udenfor byggefeltene.
- §6.4 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- §7.1 Der må kun opføres ny boligbebyggelse indenfor Byggefelt B1. Den bevaringsværdige bygning, således som udpeget på lokalplankortet, må kun ombygges til boliger eller til sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv eller kontorerhverv.
- § 7.2 Der må kun opføres sekundær bebyggelse indenfor byggefelt B2, B3 og B4.
- § 7.3 I den bevaringsværdige bygning må der ikke etableres mere end 12 lejligheder og der må ikke etableres mere end 150 m² erhvervslokaler

B1 – byggefelt 1

- § 7.4 Indenfor byggefelt B1 må der kun opføres ét enfamilieshus sammenbygget med garageanlægget i byggefelt B3. Byggeri i byggefelt B1 og B3 skal opføres med samme facadelinje mod nord, således som vist på Lokalplankortet bilag B.
- § 7.5 Enfamilieshuset i byggefelt B1 må ikke have et samlet etageareal på mere end 150 m².
- § 7.6 Der må indenfor byggefelt B1 etableres op til 50 m² sekundær bebyggelse sammenbygget med enfamilieshuset.

B2 – byggefelt 2

§ 7.7 Indenfor byggefelt B2 må der kun opføres én sekundær bygning til opbevaring, cykelparkering, affaldshåndtering og lignende. Bygningens længste side skal placeres vinkelret på den bevaringsværdige bygning.

§ 7.8 Indenfor byggefelt B2 må det samlede bygningsareal ikke udgøre mere end 20 m².

B3 – byggefelt 3

§ 7.9 Indenfor byggefelt B3 må det samlede bygningsareal ikke udgøre mere end 150 m².

B4 – byggefelt 4

§ 7.10 Indenfor byggefelt B4 må det samlede bygningsareal ikke udgøre mere end 85 m², fordelt med 65 m² bunker og 20 m² ny pavillon.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

Bevaringsværdige bygning

§8.1.1 Den bevaringsværdige bygning, som er markeret på Lokalplankortet, Bilag B, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Vinduer

§8.1.2 På den bevaringsværdige bygning må der kun anvendes trævinduer enten med 2 eller 3-lagsglas med kitfalsprofil eller som kitfalsede vinduer med koblede ruder eller forsatsruder bagved.

§8.1.3 Vinduer skal udføres med gennemgående sprosser, således som på Bilag C.

§8.1.4 Tilmurede vinduer skal genisættes, således som vist på Bilag C.

Døre

§8.1.5 Der må i nordfacaden etableres 2 yderligere døre mod Tangevej, således som vist på Bilag C.

§8.1.6 Alle døre skal udføres i træ og med opsporede vinduer, således som vist på Bilag C.

Tagvinduer

§8.1.7 Der må etableres tagvinduer med en størrelse og en placering som vist på Bilag C. Tagvinduer placeres ovenover underliggende vinduer og symmetrisk i facaden.

§8.1.8 Tagvinduer på 2. sal samt 3. sals sydside må ikke være større end (l x b) 1,4 x 0,8 m.

§8.1.9 Tagvinduer på nordsiden af den bevaringsværdige bygnings 3. sal må ikke omfatte mere end 4 vinduer, og hvert vindue må ikke være større end (l x b) 0,9 x 0,6 m.

Kviste

§8.1.10 Der må ikke opsættes kviste på nordfacaden.

§8.1.11 Der må på sydfacaden opsættes 8 kviste med saddetag med en hældning på op til 35 grader, med en placering, udformning og en størrelse således som vist på Bilag C. Kviste placeres symmetrisk i forhold til facaden og inddækkes med zink.

Altaner

§8.1.12 Der må kun opsættes altaner på sydfacaden.

§8.1.13 Der må på sydsiden etableres altaner ind spændte i konstruktionen, med en størrelse og en placering som vist på Bilag C. Altaner placeres symmetrisk i facaden, frithængende og uden understøttende stolper. Gelænder skal give et transparent udstyk og enten udføres som lodretstående gelænder i enten grå, stål, zink, galvaniseret eller tilsvarende grålige nuancer.

§8.1.14 Altaner må ikke have en længde på mere end 2 vinduesfag tillagt 25 cm på hver side af vindueshullet. Altaner må ikke have en dybde på mere end 1,5 m.

Facade

§8.1.15 Den bevaringsværdige bygning skal fremstå i blank mur, og må således ikke males, pudses eller på anden måde ommures uden særskilt tilladelse.

§8.1.16 Facaden i de eksisterende buer omkring vindfang/overdækning på den bevaringsværdige bygnings sydfacade skal fjernes og tilbagerykkes, således som vist på Bilag C.

§8.1.17 Der må på facaden opsættes ét skilt med et samlet areal på 0,06 m² og med størrelse som et stykke A3-papir, i tilknytning til virksomhed i ejendommen. Skiltet må kun oplyses med coronabelysning.

§8.1.18 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink. Tag

§8.1.19 Tagformen må ikke ændres.

§8.1.20 Tag skal beklædes med teglrøde (naturrød, uden engobering) vingetegl, gammel dansk model. Rygningen skal lægges i mørtel.

Trappe

§8.1.21 Trappen på den nordsiden af den bevaringsværdige bygning, skal ombygges efter originalt forbillede, jf. bygningstegningerne på Bilag C og Bilag D.

Nybyggeri

B1 og B3 – byggefelt 1 og 3

§8.2 Nybyggeri i byggefelt B1 skal fremstå med samme facade som bebyggelsen i Byggefelt B3.

§8.3 Byggeri i byggefelt B1 og B3 skal udføres med lodretstående brædder af sortmalet træ, udført som 1 på 2.

§8.4 Byggeri i byggefelt B1 og B3 må ikke udføres med en facadehøjde på mere end 3,2 m og en samlet højde på 3,5 m.

§8.5 Vinduesrammer skal være sorte.

§8.6 Byggeri i byggefelt B1 og B3 skal udføres med enten ensidig taghældning med den højeste side mod den bevaringsværdige bygning, eller med fladt tag.

§8.7 Tagfladen mellem byggeri i byggefelt B1 og B3 skal fremstå som én samlet og ubrudt tagflade, herunder uden spring i facadehøjde og sternbrædder.

§8.8 Tage i byggefelt B1 og B3 må kun beklædes med sedum, eller med sort fast tag som fx tagpap eller tagflade uden prægning, eller sorte solceller.

Solceller skal være integreret i tagfladen og må ikke være højere end murkronen.

B2 – byggefelt 2

§8.9 Byggeri i byggefelt B2 skal udføres med lodretstående brædder af sortmalet træ, udført som 1 på 2.

§8.10 Byggeri i byggefelt B2 må ikke udføres med en facadehøjde på mere end 2,5 m og en samlet højde på 3,0 m.

§8.11 Byggeri i byggefelt B2 skal udføres med enten ensidig taghældning med den højeste side mod parkeringspladsen, eller med fladtag.

B4 – byggefelt 4

§8.12 I byggefelt B4 må den eksisterende bunker anvendes til sekundær bebyggelse.

§8.13 I byggefelt B4 må der etableres en pavillon på op til 20 m² overdækket areal til ophold. Pavillonen må etableres i træ eller aluminium og lukkes tæt med glassider.

§8.14 Bebyggelse i byggefelt B4 må ikke være højere end 3,5 m over terræn.

§8.15 Bunkeren, således som udpeget på Lokalplankortet Bilag B, må ikke ændres eller udvendig ombygges uden særskilt tilladelse.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

§9.1 Ved nybyggeri og ved ændret anvendelse af den bevaringsværdige bygning, skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 25 % af etagearealet til boligformål og mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ og skal skærmes med beplantning, eller som altaner.

§9.2 Der skal foruden de i § 9.1 udlagte opholdsarealer udlægges et fælles opholdsareal, svarende til mindst 400 m² i tilknytning til byggefelt B4. Arealet skal have et grønt udtryk med græs, blomsterbede eller mindre buske, samt områder til ophold og mulighed for mindre stier.

§9.3 Arealet markeret som fællesopholdsareal mellem den bevaringsværdige bygning og byggefelt B3, må anvendes multifunktionelt, herunder med fortsat mulighed for at betjene garageanlæg i byggefelt B3 samt opholdsarealer for boligerne.

§9.4 De 3 bevaringsværdige træer, således som vist på lokalplankortet skal bevares.

- Træerne må ikke beskæres eller fælles uden tilladelse fra Esbjerg Kommune.
- Ved fældning genplantes efter aftale med Esbjerg Kommune.
- Træernes vækstvilkår må ikke forringes, f.eks. ved terrænregulering, ændring af belægning osv.

§9.5 Der må ikke plantes træer eller buske mellem de bevaringsværdige træer, der kan opnå en højde på mere end 60 cm.

§9.6 For arealet til den bevaringsværdige bebyggelse, således som vist på lokalplankortet Bilag B, må kun anvendes til afskærmende beplantning. Beplantningen skal min. have en højde på 1 m over terrænet ved parkeringsarealet.

§9.7 Ubebyggede arealer kan anvendes til håndtering af regnvand.

§9.8 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning.

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

§9.10 Støttemure må højst være 0,5 meter og skal udføres enten i røde mursten eller granit. Støttemure må kun opføres i nær tilknytning til den bevaringsværdige bygning.

§9.11 Hegn i skel må kun etableres som levede hegn af bøg. Hække må ikke være højere end 1,6 m, for at sikre det landskabelige sammenhæng mellem lokalplanområdet og Ribelund.

§9.12 Der må ikke etableres faste hegn inden for lokalplanens område, bortset fra afskærmning omkring terrasser. Hegnet skal i givet fald opføres i sammenhæng med bebyggelsen og må maks. være 1,60 meter højt og må ikke placeres mere end 3 m fra facaden.

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

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

§10 GRUNDEJERFORENING

Da lokalplanområdet ikke kan udstykkes, er der ikke fastsat bestemmelser om etablering af en grundejerforening.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede;

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede; de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede;

det i § 9 nævnte afskærmende beplantning er etableret;

nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres,

at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Der er for ejendommen vedtaget og tinglyst flere forskellige servitutter. Der er på lokalplankortet stedfæstet et byggeretligt skel tinglyst på ejendommen. Lokalplanens byggefelter respekterer dette byggeretlige skel.

Der er ikke tinglyst andre servitutter af betydning for lokalplanens realisering.

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 40-020-0013 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Byrådet i Esbjerg den 05.02.2024.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

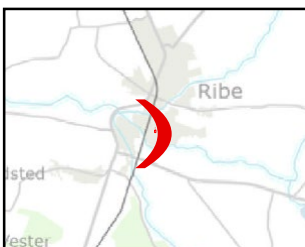


Tangevej

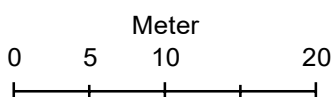
543c

Bøge Alle

Ejerlav: Ribe Bygrunde



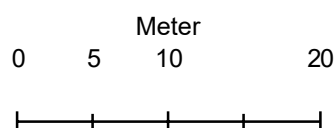
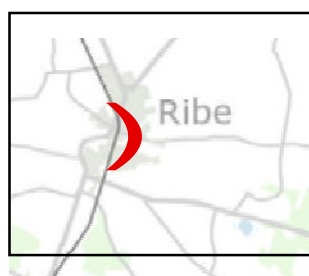
—+— Lokalplangrænse



Bilag A
Lp 40-020-0013
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



- Lokalplangrænse
- B1
- B2
- B3
- B4
- Bevaringsværdige_Bygninger
- Bunker
- Facadelinje
- Tinglyst byggelinje

- Bevaringsværdigt træ
- Træ der må fælles Bøgehæk
- Afskærmende beplantning
- Fælles opholdsareal
- Vejadgang
- Stiforbindelse

Bilag B

Lp 40-020-0013

Lokalplankort



Esbjerg
Kommune

Bilag C

Lokalplan XX

Bygningstegninger

Nordfacade



Nordfacade



Sydfacade



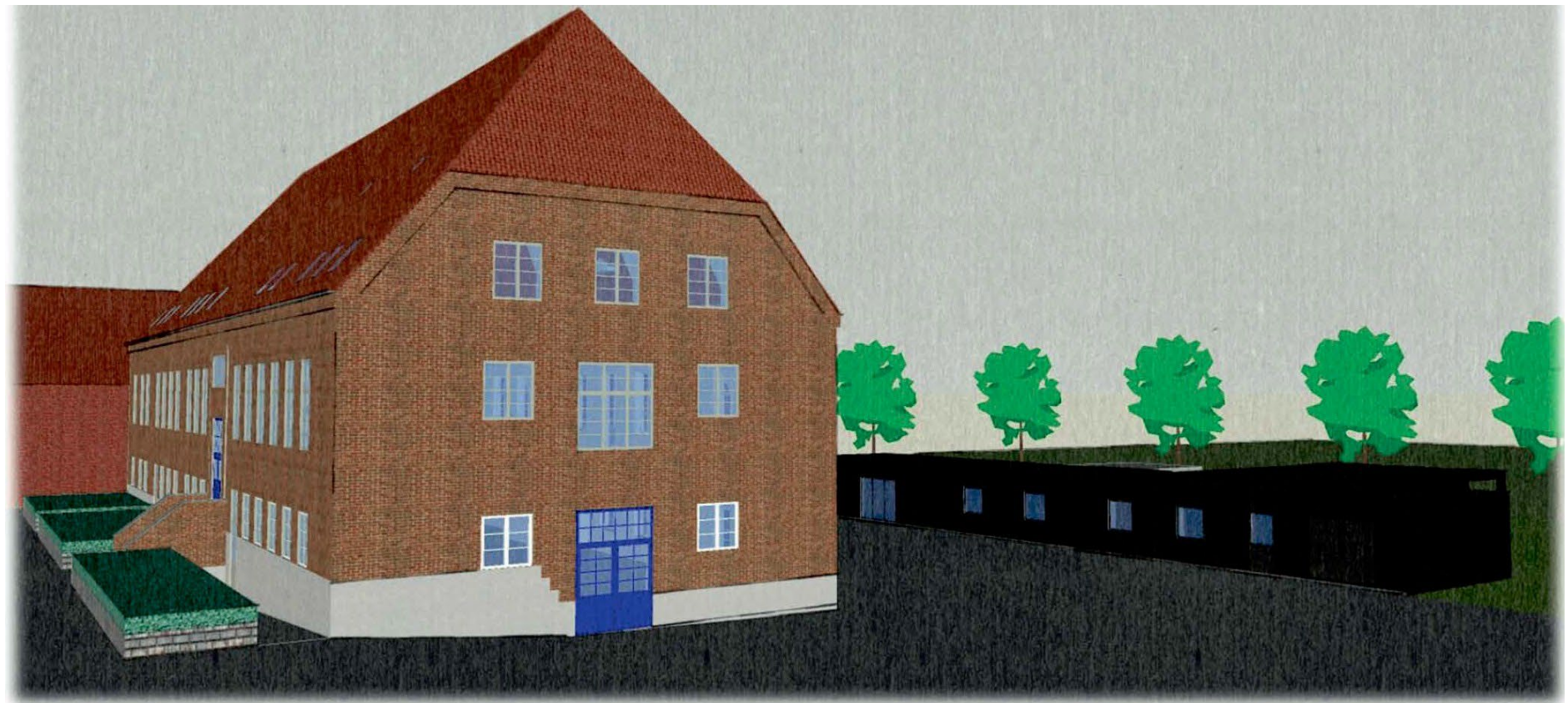
Sydfacade



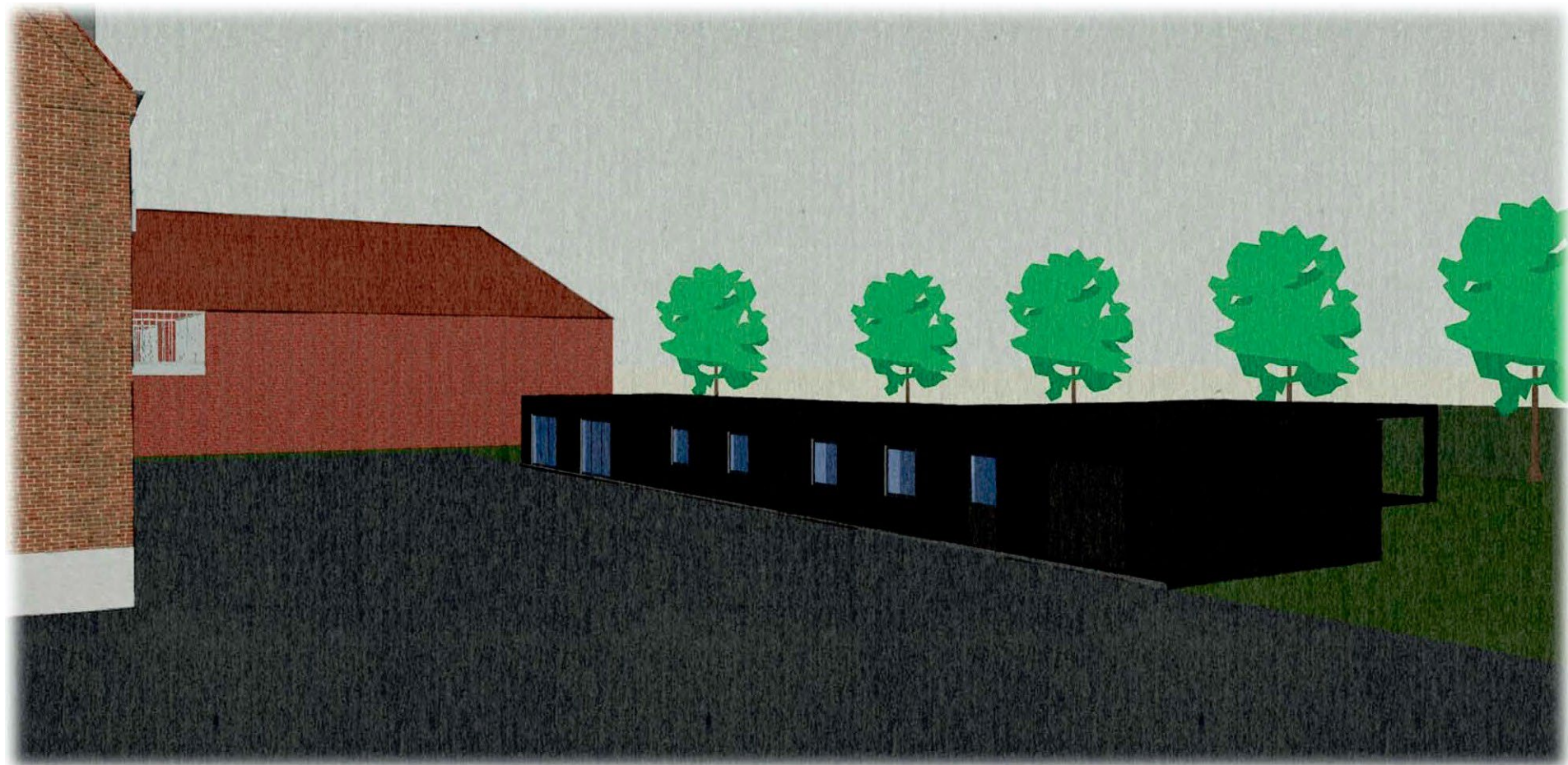
Sydvestfacade



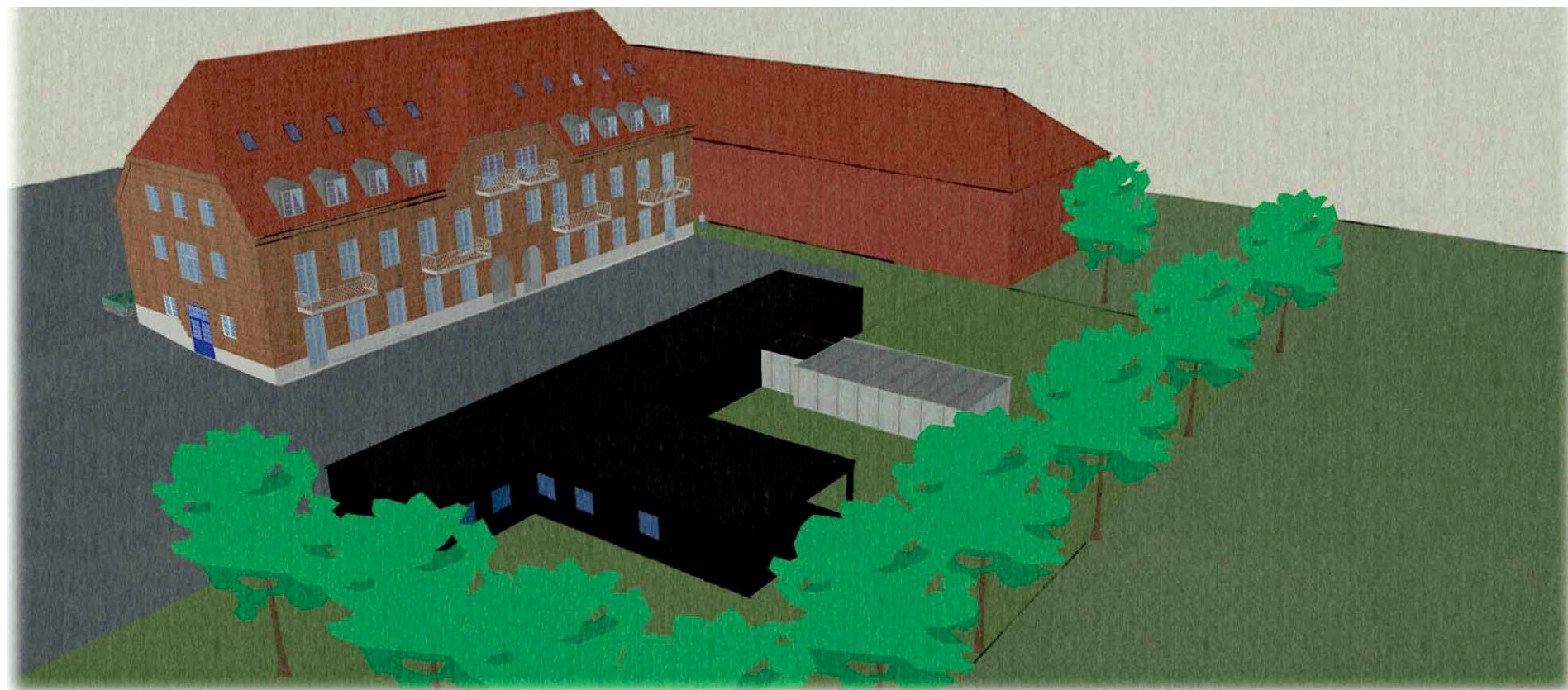
Nordvestfacade



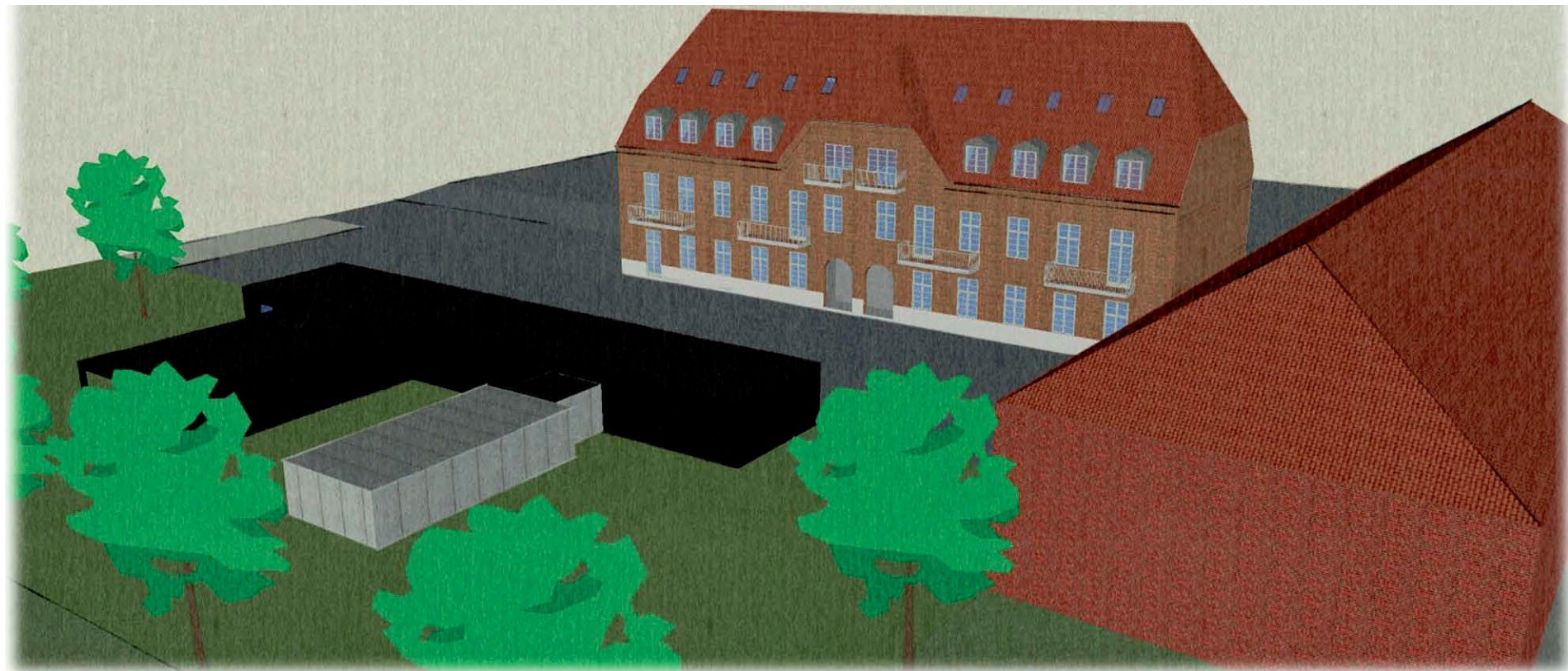
Ændring af eksisterende garageanlæg



Ændring af eksisterende garageanlæg



Ændring af eksisterende garageanlæg





Sagsnummer

23/3748

Annonce:

**Vedtaget kommuneplanændring nr. 2023.75 og lokalplan nr. 40-020-0013 for
Blandet boligområde, Tangevej 4a, Ribe**

Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 05.02.24 kommuneplanændring nr. 2023.75 og lokalplan nr. 40-020-0013

Forslagene har til formål

- at sikre renoveringer og nybyggeri arkitektonisk og materialemæssigt udføres i overensstemmelse med den eksisterende bygnings oprindelige arkitektur og karakter,
- at sikre, at lokalplanområdet fastholdes som åbent grønt parkområde i samspil med de eksisterende bygninger og ny tilbygning samt øvrige bebyggelser i Ribelund
- at sikre at tilbygninger sker inden for et defineret byggefelt,
- at sikre træerne jf. Lokalplankort, Bilag B og
- at sikre lokalplanområdet kan omdannes fra offentlige formål til et blandet boligområde.

Ændringer i forhold til forslagene

Med vedtagelsen af planerne er der ikke sket ændringer i lokalplanen eller kommuneplanændringen.

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 høringsportalen. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks på høringsportalen 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.

Links

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=df7bfce0-b>

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/blandet-bolig-og-erhverv-tangevej-4a-ribe/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202325-blandet-boligomraade-tangevej-4a-ribe/>

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