

VEDTAGET

01-080-0010

Udvidelse af eksisterende parkeringshus Esbjerg



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
Esbjerg



Udvidelse af eksisterende parkeringshus, Esbjerg



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:

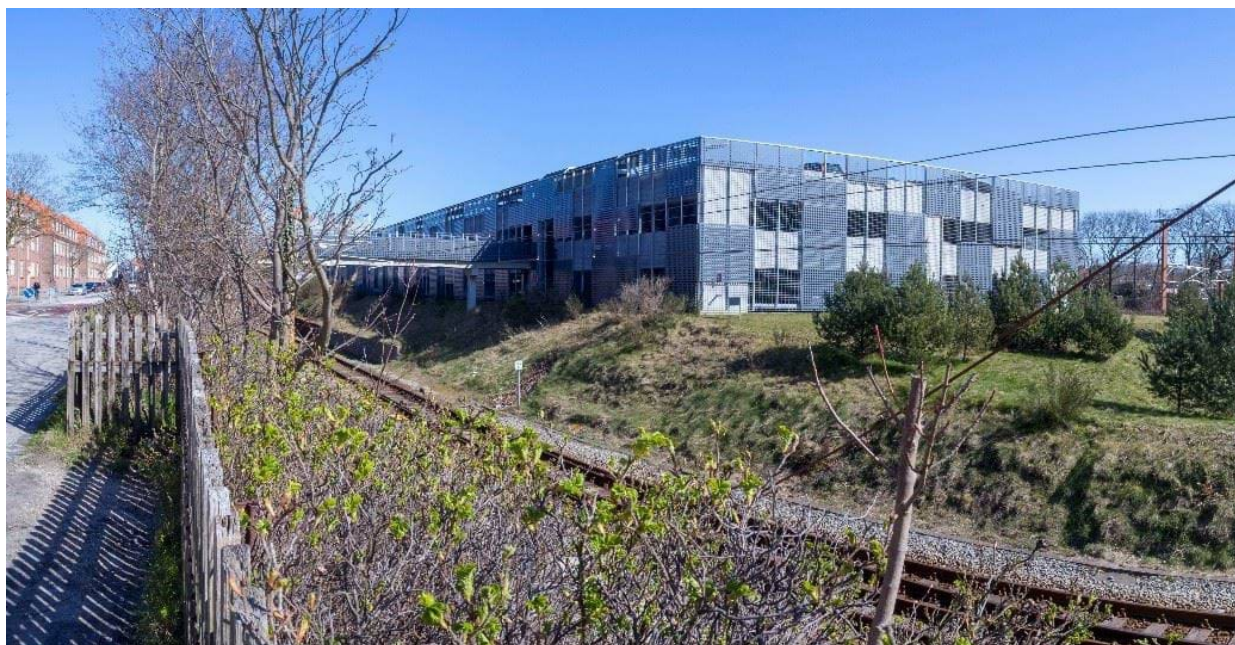
Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

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

Region Syddanmark ønsker med udgangspunkt i et øget behov jf. stigende privatbilisme, tilgang af kandidatuddannelse i medicin samt den generelle udvikling i brugen af sygehusets tilbud at udvide parkeringskapaciteten i parkeringshuset på Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Parkeringshuset har i dag ca. 600 pladser fordelt med ca. 500 pladser primært reserveret til sygehusets ansatte og ca. 100 offentlige pladser ejet af Esbjerg Kommune. Parkeringshuset ønskes udvidet med yderligere ca. 600 pladser reserveret til sygehusets ansatte. Udvidelsen har til formål at minimere parkeringssøgende trafik, ulovlige og lovlige kantstensparkeringer samt forbedring af trafiksikkerheden i området. Parkeringshuset er i dag på tre etager, og udvidelsen skal således bestå af yderligere tre etager oven på den eksisterende bygning.



Det eksisterende parkeringshus set fra Nørregade.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter området omkring det eksisterende parkeringshus på Nørrebrogade. Området ligger på et smalt areal med jernbanen i nordlig retning på vestsiden og jernbanen i østlig retning på østsiden.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 11.000 m² og anvendes i dag som parkeringshus.

Området støder mod øst op til et område med kolonihaver. Mod nord grænser det op til vandtårnet fra 1952 og til det gamle remiseanlæg med oprindelige bygninger fra 1904, og nyere tilbygninger tilføjet med respekt for den oprindelige bygningsform. Remiseområdet er omdannet til "Street Mekka". Mod vest, på den anden side af jernbanen, der fører togene nordpå i Jylland, ligger en stor karré med boliger i 2½ etages rødmuret byggeri.

Den nærmeste banegrav er placeret ca. 16 meter fra boligernes facade og afstanden fra boligerne til parkeringshuset er 34 meter. Parkeringshuset har i dag en facadehøjde på 7,8 meter.

Adgang til lokalplanområdet sker ad en bro i forlængelse af Haraldsgade i områdets nordende og via gangbro over jernbanen i parkeringshusets sydlige ende.



Luffoto af det eksisterende parkeringshus og området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som skal sikre, at det eksisterende parkeringshus med tre parkeringsdæk kan udvides med yderligere tre parkeringsdæk til i alt 6 etager med parkering.

Indenfor lokalplanområdet er der på lokalplankortet fastsat et byggefelt, som udvidelsen af parkeringshuset skal holde sig indenfor. Der er desuden angivet areal til brandvej. Lokalplanen indeholder også bestemmelser for højden, bebyggelsesprocenten og udseendet af udvidelsen af parkeringshuset. Den eksisterende vejbetjening til parkeringshuset fastholdes.

Anvendelse

I lokalplanen fastholdes anvendelsen til parkeringshus og til udvidelse af det eksisterende parkeringshus samt til vejareal, tekniske anlæg og regnvandsbassin.

Bebyggelse

Området, hvor det eksisterende P-hus er placeret, er et billede på den udvikling, Esbjerg har gennemgået over tid.

De to oprindelige jernbanelinjer mod henholdsvis nord og vest er anlagt, så de danner en markant kile ind imellem byens ældre og mere sammenhængende sluttede bebyggelse imod vest og den mere åbne karakter med kolonihaver og villaer o.l. imod øst.

Boligerne overfor parkeringshuset i Nørrebrogade er et smukt og tidstypisk eksempel på boligforeningsbyggeri med en stor karré med boliger i 2 ½ etages muret byggeri.

Jernbanetracéet med de to banegrave fremstår som et markant landskabeligt element, hvor den gamle remise og parkeringshuset ligger som store bygningsmæssige volumener på en "ø" midt i tracéet. På den anden side af tracéet er der en række kolonihaver.

Parkeringshuset er i dag et element, der både funktionelt, i funktion, skala og materialevalg/arkitektur adskiller sig markant fra de røde arbejderboliger langs Nørrebrogade.

Parkeringshuset vil med udvidelsen få et større volumen. Det vil fortsat opleves som et element, der er markant anderledes end boligerne, men som også har en anden landskabelig tilknytning til området. Parkeringshuset vil opleves som en del af det "store strøg", placeret på en ø ude i "slugten" eller jernbanetracéet, med væsentligt anderledes og mere industriagtige bygninger.

Parkeringshuset bliver udvidet med 3 nye parkeringsdæk, der opføres på en udvendigt tilføjede bærende søjlekonstruktion på ca. 1 meter i dybden. Huset tænkes opført som en betonkonstruktion med søjler, dæk og brystningselementer. Konstruktionen tænkes efterfølgende beklædt med en let facade/inddækning.

Lokalplanen giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 360 % indenfor lokalplanområdet og en bygningshøjde på maksimalt 18 meter over terræn med undtagelse af tekniske installationer, elevatorårne og lignende. Den indeholder bestemmelser, der sikrer en kvalificeret og nuanceret bearbejdning af facaderne på parkeringshuset, der nedbryder det store volumen i mindre enheder ved materialevalg, skift i samme, beplantning, belysning, opdeling mm. Det tilstræbes, at bygningen på samme tid vil opleves som tilpasset områdets arkitektur, men samtidig være tro omkring sin rolle og sit tilhørsforhold til det store landskabelige træk.

I lokalplanens bilag F, er der eksempler på materialevalg og udformning af forskellige parkeringshuse i Danmark.

Konsekvensen af udvidelsen af parkeringshuset i forhold til skyggekast og visuelle fremtræden er yderligere beskrevet i "Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg", hvor formål og et resumé er gengivet nedenfor under "Teknisk notat".



Jernbanen mellem det eksisterende parkeringshus og den bevaringsværdige boligbebyggelse i Nørrebrogade.

Ubebyggede arealer

Det eksisterende regnvandsbassin, der er omkranset af træer, og som ligger syd for parkeringshuset, fastholdes. Der skal ligeledes stadigvæk være et sikkerhedshegn mod jernbanen. Belysning skal udformes, så det virker tryghedsfremmende i området.

Arealerne omkring parkeringshuset og adgangsveje skal fremstå oplyste, således der opnås en tryghedsfremmende virkning.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet er tilsluttet med vejadgang til krydset i Nørrebrogade og Haraldsgade. Denne vejadgang fastholdes i lokalplanen. For den gående trafik vil de primære ruter være ad Haraldsgade samt Valdemarsgade, hvorfra banen kan krydses via en fodgængerbro fra parkeringshuset.

Konsekvensen af udvidelsen af parkeringshuset i forhold til kapacitet og trafiksikkerhed er beskrevet i "Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg", hvor formål og et resumé er gengivet nedenfor under "Teknisk notat".

Støj

Trafikstøj:

Konsekvensen af udvidelsen af parkeringshuset i forhold til støj fra personbiler er beskrevet i "Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg", hvor formål og et resumé er gengivet nedenfor under "Teknisk notat".

Støjgener i anlægsfasen:

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

Teknisk notat

Formål

"Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg" belyser konsekvensen af den ændrede trafiksituation i det omkringliggende vejnet ved udvidelse af Parkeringshuset. Notatet rummer både kapacitetsvurderinger på influensvejnettet, som betegner det vejnet bilister til parkeringshuset forventes at benytte, og en vurdering af, om det øgede antal biler forventes at forringe trafikikkerheden også inden for influensvejnettet.

Som konsekvens af den ændrede trafiksituation kan der opstå øget støj fra personbiler. Notatet belyser støjen på nærmeste boligfacader ved indkørslen til Nørrebrogade.

Notatet indeholder desuden beskrivelse af de skyggekast og den visuelle fremtræden, som de yderligere tre etager påfører omgivelserne, og der er en beskrivelse af, hvordan forholdet mellem parkeringshuset og det omgivende kulturmiljø ændres.

Resumé

Trafik – kapacitet og sikkerhed:

I notatet redegøres for den fremtidige trafikafvikling på de nærliggende veje og kryds, når det eksisterende parkeringshus på Nørrebrogade udvides med ca. det dobbelte antal pladser i forhold til i dag. Desuden belyses trafikstøjen som følge af øget ind- og udkørsel til parkeringshuset og bygningens visuelle forandring i omgivelserne.

Den trafikale undersøgelse belyser trafikafviklingen i de to signalregulerede kryds Nørrebrogade/Strandby Kirkevej og Nørrebrogade/Haraldsgade. I det store billede medfører det udvidede parkeringshus ikke nye bilister, fordi bilisterne allerede i dag parkerer andre steder i nærområdet og omfordes således på vejnettet. Nærområdet aflastes derfor som følge af parkeringshusets udvidelse.

Et signalreguleret kryds kan forårsage kødannelse, hvis ikke krydset er dimensioneret eller indstillet til den mængde biler, der kører igennem. I notatet er der foretaget en beregning af belastningen på krydsene i morgen- og eftermiddagstimerne, hvor hovedparten af sygehusets ansatte møder på arbejde eller kører hjem fra arbejde. Beregningen viser, at der allerede i 2030 uden udvidelse af parkeringshuset vil være en merbelastning i krydset Nørrebrogade/Strandby Kirkevej, der vil kræve en tilpasning af krydset. Krydset Nørrebrogade/Haraldsgade vil ved udvidelse af parkeringshuset desuden kræve en mindre signalteknisk tilpasning for at opretholde en trafikafvikling, som er sammenlignelig med situationen, som den er i dag. Tiltagene er oplyst i notatet.

Trafikkerheden vurderes at være uændret i de to eksisterende signalregulerede kryds Nørrebrogade/Strandby Kirkevej og Nørrebrogade/Haraldsgade ved udvidelse af parkeringshuset. Dette skyldes, at signalreguleringerne forsat vil sikre de gående og cyklende trafikanters krydsning af vejen.

Som en del af Esbjerg Kommunes Trafikplan for midtbyen er der af hensyn til trafiksikkerheden allerede planlagt etablering af cykelstier langs Nørrebrogade mellem Strandby Kirkevej og Jernbanevej samt forbedring af trafiksikkerheden i krydsningspunktet foran Boldesager Skole.

Støj:

Et øget antal biler ved indkørslen til parkeringshuset kan føre til øget støj på de nærliggende beboelsesejendomme. Der er derfor foretaget en beregning af trafikstøjen, såfremt parkeringshuset er udvides. Beregningen viser, at stigningen i støjen på facaden langs Nørrebrogade og Haraldsgade er mindre end 1 dB, beregnet som et gennemsnit hen over et døgn. En stigning på under 1 dB er under grænsen for det hørbare. Der vil i morgen- og eftermiddagstimerne være udslag, som er lidt større, men stadig ikke så stort, at det vil kunne høres.

Skyggediagrammer og visuel fremtræden:

P-huset udvides med tre etager ovenpå de eksisterende tre. Facadehøjden øges fra ca. 7,6 meter til ca. 18 meter, og det vil betyde en større visuel forandring i nærområdet. Dog redegøres der for i notatet, at parkeringshuset ikke vil betyde væsentlige ændringer i oplevelsen af gademiljøet i Nørrebrogade, og at bygningen vil opleves som en del af den store sammenhængende landskabelige "slugt".

Der er desuden udarbejdet skyggediagrammer, der simulerer solens bane over himmelen for at vise udstrækningen af skyggerne fra parkeringshuset. Skyggediagrammerne viser, at boligerne langs Nørrebrogade i begrænset omfang vil blive påvirket af skygger om morgenen i forår og efterår. Skyggediagrammerne er vist i notatet og i bilag C.

Afledning af regnvand

Regnvand skal nedsives på egen grund. Det ledes til det eksisterende regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030.

Kommuneplanens ramme for området er udlagt til Teknisk anlæg, som med kommuneplanændringen udlægges som to rammeområder.

Rammeområdet 01-080-012, hvor parkeringshuset ligger, tillægges en lille del af et Offentligt område, samt får en øget bygningshøjde fra 8½ meter og 3 etager til 20 meter og 6 etager samt en bebyggelsesprocent, der øges fra max 75% til max 500% for området under et.

Den oprindelige bebyggelsesprocent på 75% omfatter både det eksisterende parkeringshus, remisen med Street Mekka og remiseparken. Den nye bebyggelsesprocent på max 500% omfatter nu kun parkeringshuset.

I overensstemmelse med Ændring 2020.56 til kommuneplanen er Lokalplan nr. 01-080-0010 udarbejdet.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændringen 2020.56 fastholdes lokalplanområdet som byzone.

Anvendelse

I Kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til Offentligt område og til Teknisk anlæg til landbaseret trafik, som vej- og stianlæg, havneanlæg, jernbane og stationer, rangeranlæg, transportkorridor, godsbaneterminal, lufthavn, trafikcenter, parkeringsareal og lignende.

Kommuneplanændringen fastlægger området til Teknisk anlæg.

I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelse i lokalplanen til parkering, udvidelse af parkeringshuset, vejareal og mindre tekniske anlæg.

Bebyggelse

I kommuneplanændringen er der fastsat ny bygningshøjde på max 20 meter og 6 etager samt ny bebyggelsesprocent på max 500%. I lokalplanen fastsættes bygningshøjde på max 18 meter, hvor tekniske installationer, elevatortårne og lignende kan overstige bygningshøjden med max 2 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til max 360%.

Opholdsarealer

I kommuneplanændringen og i lokalplanen stilles der ikke krav om opholdsarealer.

Klimatilpasning

Det eksisterende regnvandsbassin fastholdes.

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. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Sektorplan for kulturmiljøer i Esbjerg Kommune.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at bebyggelsen får et arkitektonisk udtryk, der er indpasset i det eksisterende bymiljø.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanområdet er beliggende umiddelbart udenfor områderne, der udgør bykernen og havnen.

Det planlagte byggeri vil ikke være synligt fra kysten.

Lufthavnens hindringsplan

Lokalplanområdet ligger uden for lufthavnens hindringsplan.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan nr. 01-080-0002 Østerbyen, Remiseområdet.

Den del af planen, der omfatter nærværende lokalplanområde, bliver aflyst ved denne her lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsen ikke må tages i brug, før tilslutning til vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted.

Vand:

Er fremført som almen forsyning af Din Forsyning.

Spildevand:

Området er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Ei:

Er fremført fra SYD ENERGI i Esbjerg.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Regnvand fra parkeringshuset skal tilsluttes det eksisterende regnvandsbassin syd for parkeringshuset.

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.

Lokalplanen er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2, 10b og 13a. Da der er tale om et område med udvidelse af eksisterende parkeringshus på lokalt plan, er der ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

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

I forbindelse med, at Sydvestjysk Sygehus ombygges og udvides til et akutsygehus, er der blevet konstateret manglende parkeringskapacitet.

På den baggrund er flere mulige placeringer undersøgt: en tilføjelse af tre dæk til det eksisterende p-hus på Nørrebrogade (A) og et nyt p-hus placeret 3 steder på sygehusets parkeringsplads syd (B/B1/B2).

Placeringerne er vurderet ud fra en lang række parametre, herunder trafikale hensyn, støj, kulturmiljø, bevaringsværdige bygninger, skyggepåvirkninger, indpasning i byrum, beredskab, afstande, anlægsøkonomi og følgevirkninger.

På baggrund af samtlige parametre er det blevet konkluderet at placering A er den bedste.

Det er derfor placering A der indgår i kommuneplanændring 2020.56 og lokalplan 01-080-0010 og denne afgørelse.

Der er desuden udarbejdet et teknisk notat, "Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg", der belyser konsekvenserne ved udvidelse af parkeringshuset i forhold til trafikkapacitet og – sikkerhed på influensvejnettet, støj fra personbiler samt skyggekast og den visuelle fremtræden ved udvidelse med yderligere tre etager.



Billeder af placeringsmuligheder for parkeringshus

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.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet er beliggende inden for skovbyggelinjen. Al bebyggelse vil derfor kræve en dispensation fra skovbyggelinjen udstedt af Esbjerg Kommune.

Påvirkningen af landskabet, som er Remiseparken, er minimal.

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurennet (områdeklassificering). Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret område.

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

EUs naturdirektiver Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Det berørte område ligger ca. 3 km fra nærmeste Natura 2000-område. Det drejer sig om habitatområde nr. 78 og fuglebeskyttelsesområde nr. 57, Vadehavet. Idet projektområdet er beliggende i et allerede bymæssigt bebygget område og relativt langt fra Natura 2000-området, vurderes det ikke i sig selv eller i kumulation med andre projekter, at kunne medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området eller de arter og naturtyper, området er udpeget for at beskytte.

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.

Der kan forekomme arter af flagermus i eller omkring området. Det vurderes dog ikke, at en udvidelse af det eksisterende parkeringshus i højden i væsentlig grad vil kunne påvirke yngle eller rasteområder for flagermus eller andre bilag IV-arter.

Forhold til gældende servitutter

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellige karakter.

Af nedenstående beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen.

Der er kun medtaget de servitutter, kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen.

Der kan være tinglyst andre servitutter, der kan have betydning for den enkelte grundejer.

Deklaration om byggefelt, brandveje, kloak m.m.:

Dokumentet omhandler anvendelse, bebyggelsesforhold, byggeretligt skel, brandveje, kloak, regnvandsbassin m.m.

Deklarationen skal korrigeres på følgende områder:

- Nærværende lokalplan er gældende for området.
- Korrektion af byggefelt, som udvides med 1 meter hele vejen rundt om bygningen, grundet bærende konstruktioner for tre nye etager.
- Skellinje mod nord på matr. 19h Rørkjær, Esbjerg Jorder skal reguleres, så den nye facadelinje ligger 1 meter nord for den eksisterende skellinje.
- Det byggeretslige skel tilpasses den nye facadelinje og skellinje med 1 meter længere mod nord.
- Arealet til brandveje fastholdes, men tilpasses den nye udstrækning på 1 meter hele vejen rundt om parkeringshuset.
- Der ændres ikke på kloak og regnvandsbassin.
- Der sker ingen ændringer i påtaleret og tinglysning.

Deklaration om rådighedsindskrænkning i forbindelse med indførelse af elektrisk drift på Banedanmarks

Hovedstrækninger:

Der er ingen ændringer af deklARATIONEN.

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.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger:

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

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

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

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

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

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at sikre, at det eksisterende parkeringshus kan udvides.

at sikre, at der indarbejdes stillingtagen til- og behandling af, hvorledes de omkringliggende grønne områder inddrages i arkitektoniske udtryk – fx ved begrønning af facader.

sikre, at facaderne på parkeringshuset får en høj arkitektonisk kvalitet, samt at bygningskroppen visuelt brydes ned i mindre dele.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 19h, 19i Rørkær, Esbjerg Jorder, og del af 19b, 19k, 7000az Rørkær, Esbjerg Jorder samt alle parceller, der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 19h, 19i Rørkær, Esbjerg Jorder, og del af 19b, 19k, 7000az Rørkær, Esbjerg Jorder samt alle parceller, der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Området fastholdes som byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området udlægges til udvidelse af eksisterende parkeringshus.

3.2

Området må kun anvendes til parkering, parkeringshus, vejareal og tekniske anlæg.

3.3

I lokalplanområdet skal tekniske anlæg til områdets anvendelse, forsyning og drift, såsom transformerstation, ventilationsanlæg m.v., opføres som en del af parkeringshuset.

3.4

I lokalplanområdet må fundamenter og begrønning ligge udenfor byggefeltet, men indenfor lokalplanområdet.

3.5

Det eksisterende regnvandsbassin fastholdes.

§ 4 Udstykning

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

P-huset skal vejbetjenes med eksisterende infrastrukturer via Nørrebrogade med T-krydset og Haraldsgade med gangbro over jernbanen i parkeringshusets sydende.

5.2

Der udlægges et befæstet areal til brand- og redningsvej med nødvendigt vende- og manøvreareal, jf. Lokalplankortet, Bilag B. Brand- og redningsveje skal have en anlægsbredde på min. 3 m og et betjeningsareal på 1 m ud fra bygningen.

§ 6. Miljøforhold

6.1

Miljøstyrelsens gældende vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse og de rammer, der er planlagt for området.

6.2

Parkeringshuset skal udformes således, at der ikke opstår lysgener fra billygterne hos naboejendommene.

§ 7 Ledningsanlæg m.v.

7.1

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

7.2

Ledningsanlæg i lokalplanområdet skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

8.1

Udvidelsen af parkeringshuset skal placeres indenfor det viste byggefelt på lokalplankortet, bilag A.

8.2

Parkeringshuset kan udvides op til 1 meter uden om det eksisterende parkeringshus eksklusiv begrønning af facader, og evt. skærm, stativ eller andet hertil, samt inklusiv trapper, elevatortårne, overdækninger m.m. Bygningen skal placeres med en mindsteafstand på 15 meter mod nordøst til eksisterende remisebygninger og 4 meter fra skel til jernbanen.

8.3

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må maksimalt være 360%.

8.4

Parkeringshuset må højst være med 6 dæk, og bygningshøjden må ikke overstige 18 meter over kote 17,25. Dog kan tekniske installationer, elevatortårne og lignende overstige bygningshøjde med maksimalt 2 meter.

8.5

Mindre bygningsdele, som ventilationsanlæg og materialer vedrørende ventilation skal placeres, så det ikke er synligt fra offentlig vej. Ventilationsafkastet skal trækkes 2 meter tilbage fra bygningens facade.

§ 9 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

9.1

Der skal lægges vægt på, at parkeringshuset får en arkitektonisk fremtræden, der giver området kvalitet. Parkeringshuset skal både i sit hovedtræk, materialevalg og detaljering udformes, så det skaber et arkitektonisk helhedsudtryk, der respekterer det eksisterende bymiljø og er i harmoni med dette. Det fremtidige forløb af Nørrebrogade skal fremstå som en harmonisk helhed.

9.2

Facader på parkeringshuset kan udføres i tegl, træ, beton, metal, glas eller materialer med samme virkning som glas. Facader skal fremstå med farver dannet af hvidt eller sort eller af disse farvers blanding eller som jordfarver. Der må ikke anvendes signalfarver som lilla, turkis, højrød og lignende farver. Der kan dog gives tilladelse til brug af andre farver i begrænset omfang, såfremt farveanvendelsen er begrundet i et særligt arkitektonisk/kunstnerisk udtryk.

9.3

Der skal etableres begrønning i form af beplantning på eller ved bygningens facader. Begrønningen skal fordeles på en begrundet måde, som understøtter bygningens arkitektoniske udtryk.

9.4

Ved begrønning skal beplantningen helt eller delvist dække facaderne.

9.5

Ved begrønning af facaderne skal det sikres, at planterne har tilstrækkeligt jordareal at vokse i.

9.6

Parkeringshusets facader skal løbende brydes af lodrette materiale- eller detaljeskift eller lignende, der underopdeler og giver en arkitektonisk/kunstnerisk variation i facaden – eksempelvis med delvis begrønning.

9.7

Belysning i og af parkeringshuset skal medvirke til, at facaderne om aftenen får et let arkitektonisk/kunstnerisk udseende.

9.8

Skiltning på parkeringshuset skal indgå på en underordnet måde i forhold til facadernes arkitektoniske og kunstneriske udtryk. Der må ikke være reklamering på parkeringshuset og i hele lokalplanområdet.

9.9

Ventilationsanlæg m.v. skal opføres som en del af parkeringshuset og må ikke opsættes udvendigt på bygningens facade. Evt. tekniske anlæg på tagflade skal begrænses mest muligt og arkitektonisk indpasses i parkeringshuset og må ikke kunne ses nede fra de nærmeste gader til lokalplanområdet.

9.10

De anvendte tag og facadematerialer må ikke fremstå så blanke og reflekterende, at den omkringliggende bebyggelse og trafikken generes herved.

9.11

Eventuelle solceller/solpaneler/solfangere og lign. må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.

9.12

Eventuelle solceller/solpaneler/solfangere skal placeres på øverste dæk, så de ikke er synlige fra nærmeste vej, sti og husene i Nørrebrogade, der ligger overfor parkeringshuset.

9.13

Der må ikke opsættes antenne uden på parkeringshusets facade, og den må ikke være synlig fra vej og sti.

§ 10 Opholds- og ubebyggede arealer

10.1

Overfladevand fra parkeringshuset skal ledes til det eksisterende regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet syd for parkeringshuset.

10.2

Hvis det ikke er muligt at nedsive indenfor lokalplanområdet, må overfladevand forsinkes.

10.3

Belysning skal udformes således, at det har en tryghedsfremmende virkning i området.

10.4

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

10.5

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

10.6

Det eksisterende regnvandsbassin samt træer, der i udvokset stand har en højde på minimum 10 m, fastholdes.

10.7

I lokalplanområdet skal der etableres et sikkerhedshegn mod jernbanen.

10.8

Der må ikke foretages udendørs oplag i området.

10.9

Henstilling af busser, lastbiler, campingvogne o. lign., må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 11 Grundejerforening

11.1

Med det sigte at forestå drift og vedligeholdelse af lokalplanområdets fælles veje og stier, fællesarealer og fælles beplantning skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere indenfor lokalplanområdet. Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

§ 12 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

12.1

Parkeringshuset skal være tilsluttet kloak-, vand-, og elforsyning, før det tages i brug.

12.2

Regnvand fra parkeringshuset skal tilsluttes regnvandsbassin, fastlagt i § 10.1

12.3

Før parkeringshuset tages i brug, skal det ved målinger og beregninger dokumenteres, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen kan overholdes.

§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

13.1

Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Kommune. Inden for lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelser søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder jfr. nedenfor:

13.2

Bestemmelser i lokalplanen træder først i kraft, når der foreligger fornøden kommuneplanændring herfor.

13.3

Miljøbeskyttelse: Hver enkelt virksomhed skal i fornødent omfang godkendes af godkendelsesmyndigheden i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.

13.4

Anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter skal screenes og/eller er VVM-pligtige, kan ikke godkendes før Esbjerg Kommune har screenet de miljømæssige konsekvenser.

13.5

Jordforurening: Inden for lokalplanområdet kan der være ejendomme, der er eller bliver kortlagt iht. Lov om forurenede jord. For disse ejendomme skal Esbjerg Kommune give tilladelse efter jordforureningslovens § 8, inden ejendommene tages i brug til miljøfølsom anvendelse (som f.eks. til boligformål). Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

13.6

Museumsloven: 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.

13.7

Udformning af og størrelsen på sikkerhedshegnet mod jernbanen jf. § 10.7, skal kunne godkendes af banemyndighederne.

§ 14 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

14.1

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses lokalplan nr. 01-080-0002 for det område, som nærværende lokalplan dækker.

§ 15 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-080-0010 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 20. september 2021.

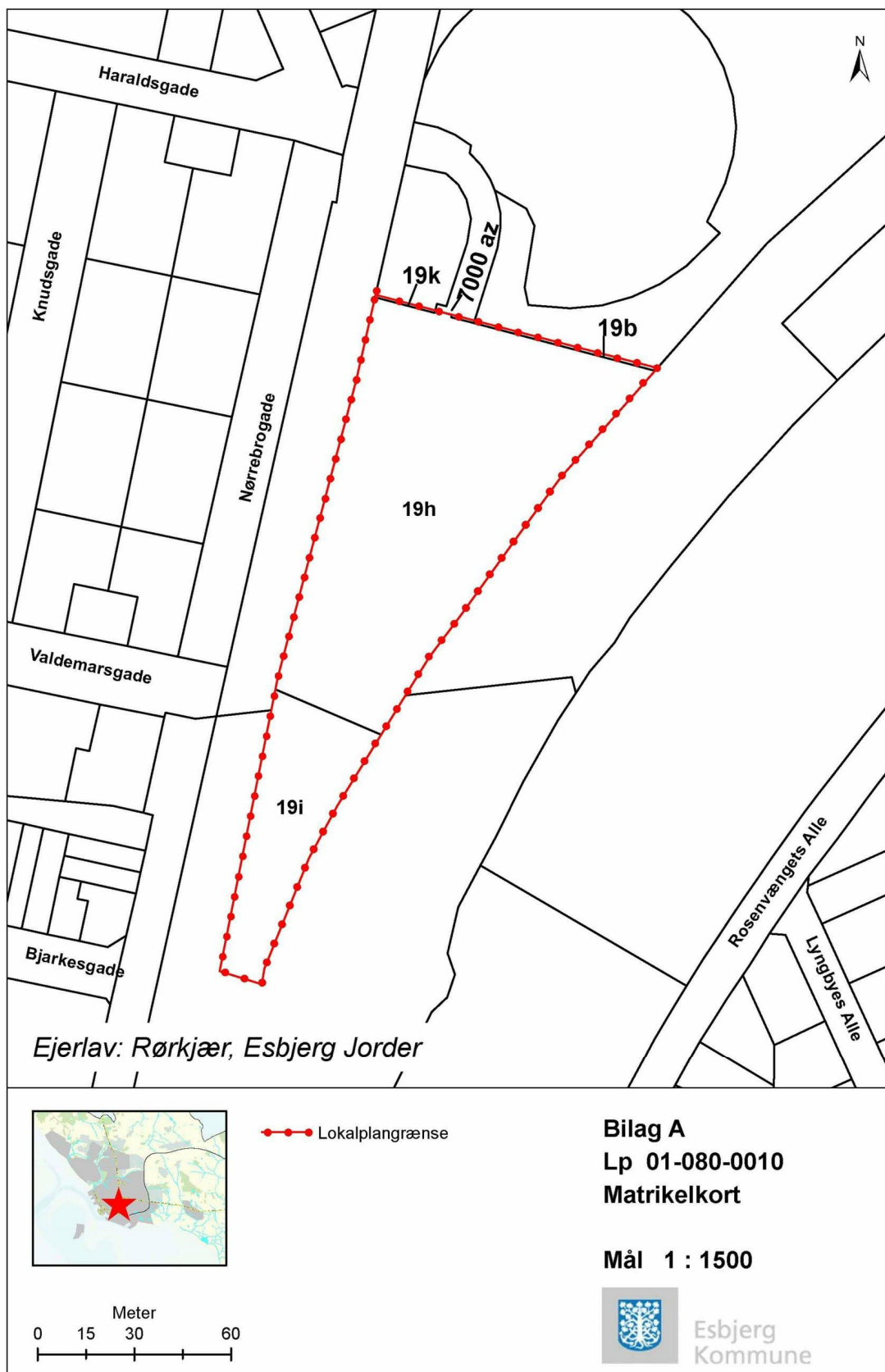
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Bilag

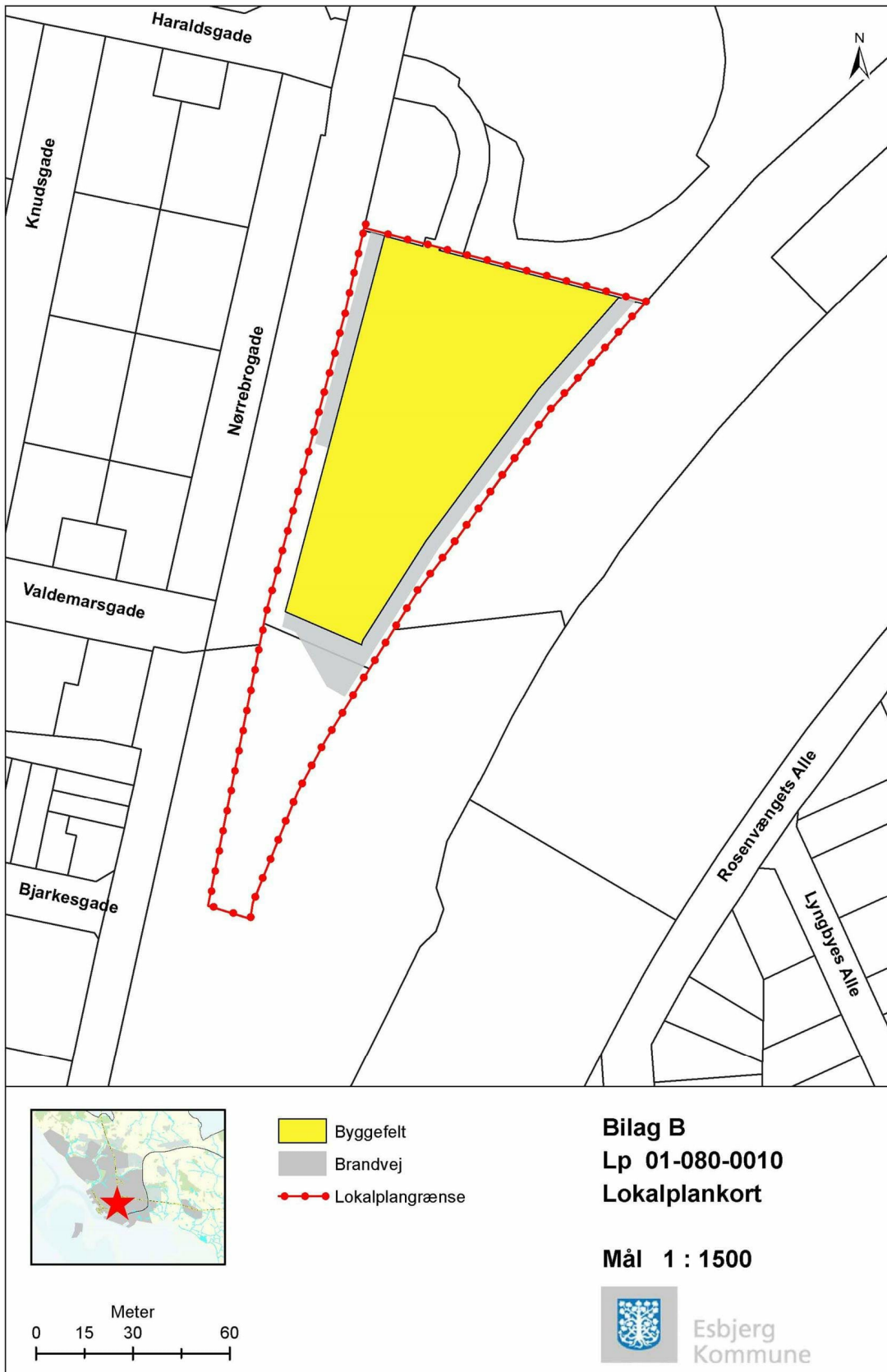
Bilag A

Matrikelkort



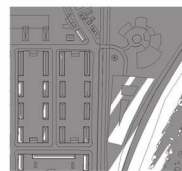
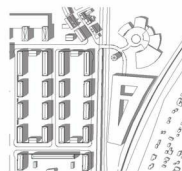
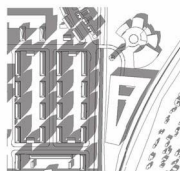
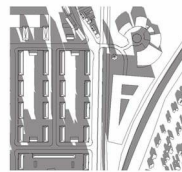
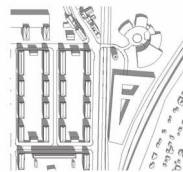
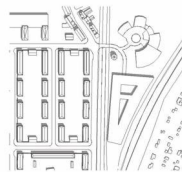
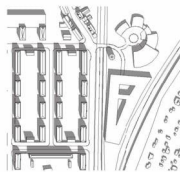
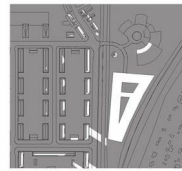
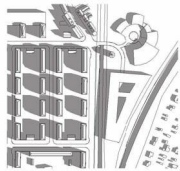
Bilag B

Lokalplankort



Bilag C1

Skyggediagram, eksisterende



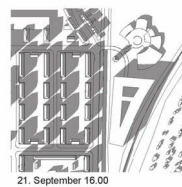
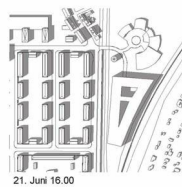
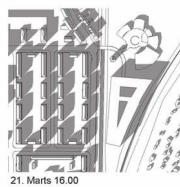
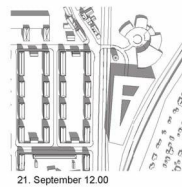
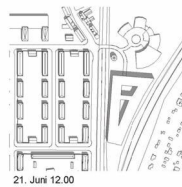
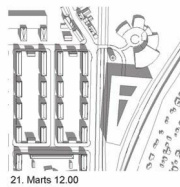
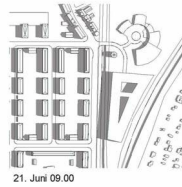
SKYGGEDIAGRAMMER
 Skyggediagrammet viser computergenererede skygger under eksisterende forhold.

BILAG C1
 SKYGGEDIAGRAMMER
 LOKALPLAN 01-080-0009
 EKSISTERENDE FORHOLD

Bilag C

Bilag C2

Skyggediagram, fremtidige forhold

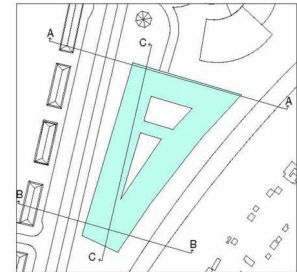
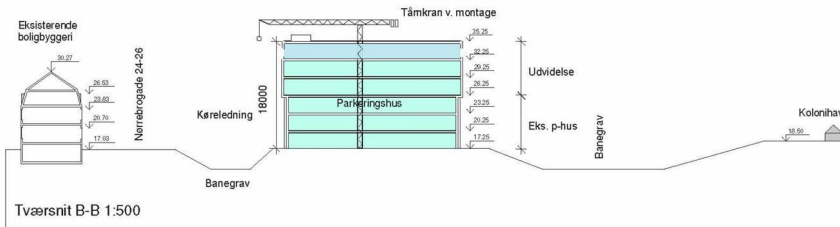
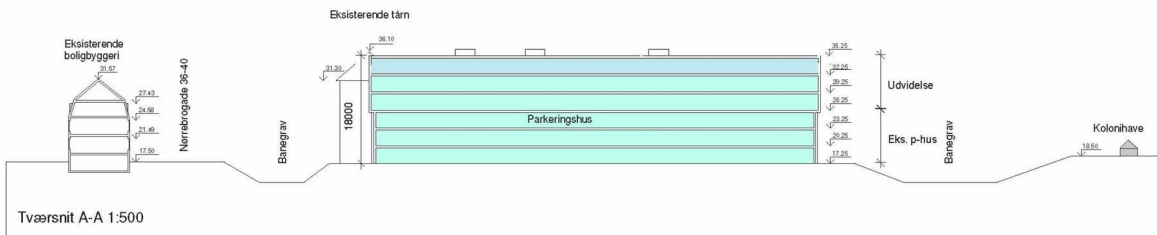
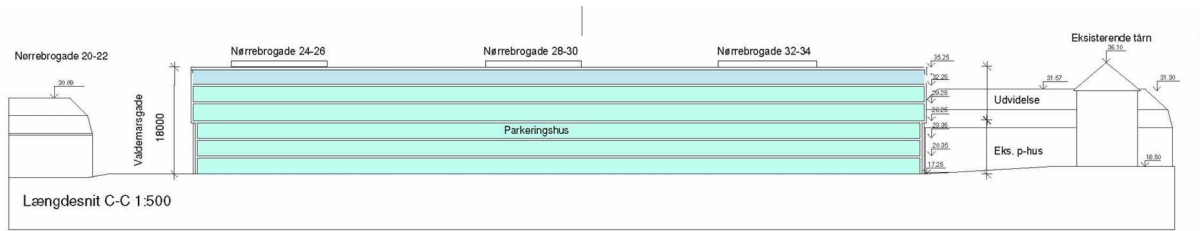


BILAG C2
SKYGGEDIAGRAMMER
LOKALPLAN 01-080-0009
FREM TIDIGE FORHOLD

Bilag C

Bilag D

Snit, fremtidige forhold



BILAG D
SNIT
LOKALPLAN 01-080-0009
FREMtidIGE FORHOLD

Bilag D

Bilag E1

Volumenstudie, fremtidige forhold



Bilag E

Bilag E2

Volumenstudie, fremtidige forhold



BILAG E2
VOLUMENSTUDIE
LOKALPLAN 01-080-0009
FREMtidIGE OG EKsISTERENDE FORHOLD

Bilag E

Bilag F

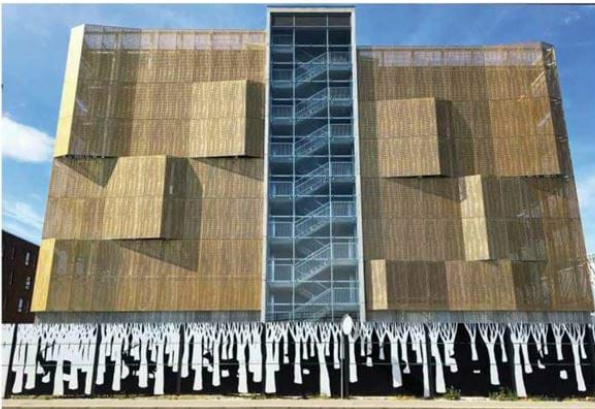
Inspirationsfotos, eksempler på materialevalg



SORTEBRØDRE PLADS, ROSKILDE
FOTO: CARINA DRESCHLER



HERLEV HOSPITAL
MANGOR OG NAGEL



BELLA KVARTER
DISSING OG WESTLING



EGEDAL BY
VISUALISERING: HOLSCHER

BILAG F
EKSEMPLER PÅ MATERIALEVALG
LOKALPLAN 01-080-0009
INSPIRATIONSFOTOS

Bilag F



**By- & Arealudvikling
Teknik & Miljø**

**Lokalplan nr. 01-080-0010, udvidelse af eksisterende parkeringshus,
Esbjerg.**

Kommuneplanændring nr. 2020.56

Vedtaget 20. september 2021



Esbjerg Byråd har den 20. september 2021 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 01-080-0010 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2020.56 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål

at sikre et lille område tillægges til Teknisk anlæg,

at sikre, at det eksisterende parkeringshus kan udvides,

at sikre, at der indarbejdes stillingtagen til – og behandling af, hvorledes de omkringliggende grønne områder inddrages i arkitektoniske udtryk – fx ved begrønning af facader,

at sikre, at facaderne på parkeringshuset får en høj arkitektonisk kvalitet, samt at bygningskroppen visuelt brydes ned i mindre dele,

Ændringer i forhold til forslaget

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

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

Planerne er indberettet i Plandata. Kan også ses via disse link, Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/udvidelse-af-eksisterende-parkeringshus-remise-omraadet-esbjerg/>

Kommuneplanændringen:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/%C3%A6ndringer/aendring-202056-udvidelse-af-eksisterende-parkeringshus-esbjerg/>

Planen kan også ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/planer

Afgørelsen af screening af udvidelse af eksisterende parkeringshus er annonceret på www.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer under kategorien Miljøvurdering af planer og projekter (VVM).

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). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes 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 disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.

Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Annonce: Kan ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 22.09.2021.