

Vedtaget

40-030-0002

Feriecenter ved Damvej Ribe



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESBJERG



Feriecenter ved Damvej Ribe



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.
- Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

Redegørelse Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at skabe bedre servicefaciliteter i form af lager, kontor, personale- og mødefaciliteter i tilknytning til feriecenteret, for at kunne bidrage positivt til turismen i Ribe. Tankerne bag projektet er dels et ønske om at kunne servicere gæsternes behov bedre og dels at etablere tidssvarende servicefaciliteter med større funktionalitet i ferieområdet til følge.

En naboejendom med tidligere helårsbeboelse inkorporeres i Feriecenteret med lokalplanen.

Lokalplanen aflyser et hjørne af delområde F i lokalplan nr. 02.10 Feriebebyggelse ved Stampemølleåen, idet eksisterende byggeri i dette område ønskes udskiftet.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende på kanten af bydelene Ribe Syd og Ribe Bykerne og dermed i tæt kontakt med bylivet i bykernen. Området flankeres mod øst først af Damvej, dernæst Stampemølleåen og Ribe Gl. Kirkegård. Umiddelbart beliggende mod syd og vest ses den karakteristiske bebyggelse med feriecenteret Ribe Byferie, primært udført i rød tegl. Mod nord afgrænses området af et boligområde langs Damvej.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 2.600 m².

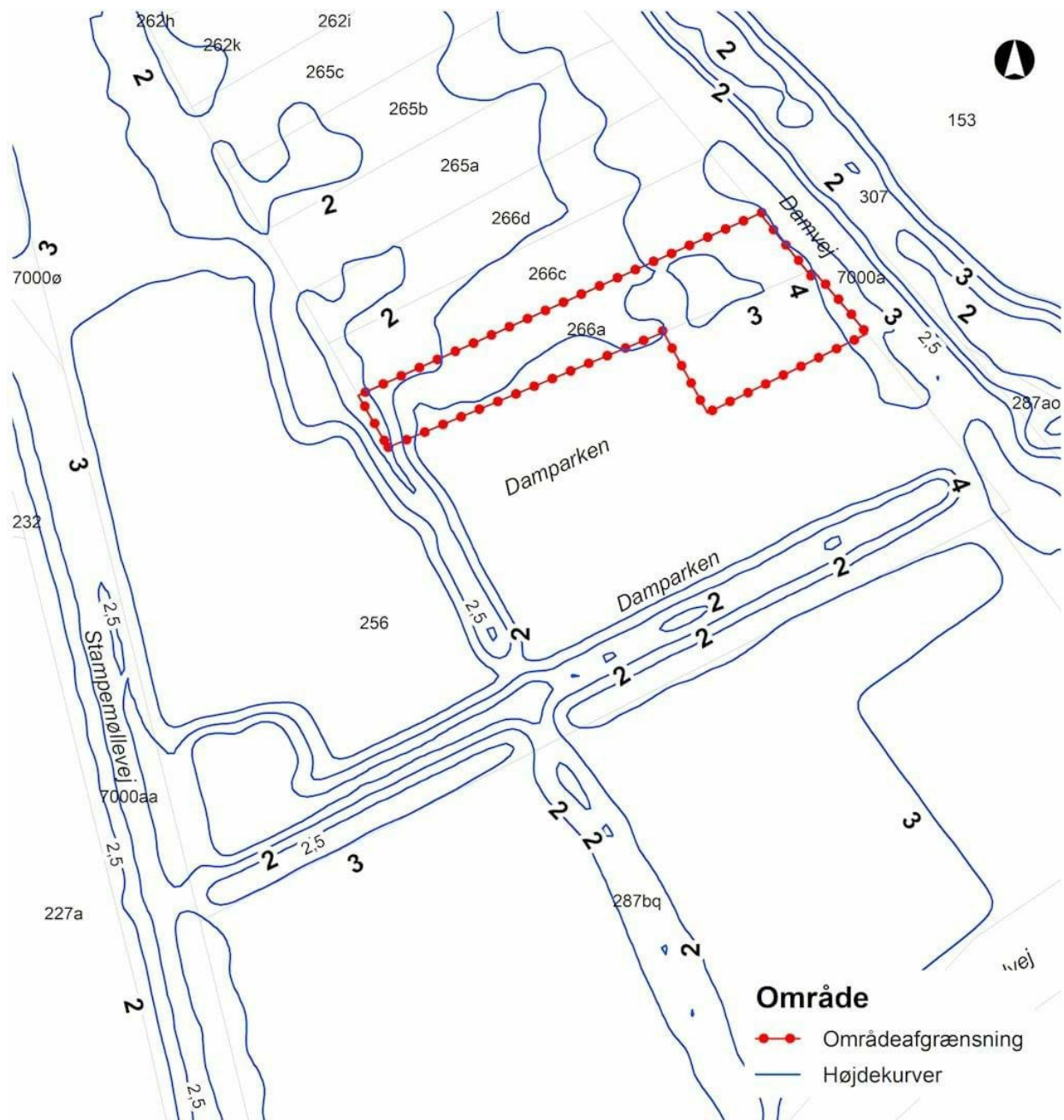
Området rummer eksisterende bebyggelse, som udgøres af bebyggelse til feriecenteret og en tæt-lav helårsbolig med haveanlæg som benyttes til fælles opholdsareal i tilknytning til feriecenteret.

Beplantningen i planområdet er sparsom og udgøres af græs og enkelte store træer.

Matrikulært overføres matr.nr. 266a Søndermarken, Ribe Jorde, som rummer helårsbeboelse til matr.nr. 256 Søndermarken, Ribe Jorde som udgøres af Ribe Byferie Resort.



Billede med lokalplanområdet markeret i rød streg.



Terrænet i området stiger en smule fra vest mod øst og ligger cirka i kote 3 m – kote 3,75 m DVR90 hvor ny bebyggelse ønskes opført. I den vestlige ende falder terrænet til kote 1.50 m DVR90 mod Haulund bæk som løber langs boligområdets bagside og gennem feriecenteret. I den østlige ende stiger terrænet til kote 4 m DVR90 mod Damvej.



Stemningsbillede fra feriecenteret.



Stemningsbillede fra feriecenteret.



Billedet viser eksisterende servicebygninger indenfor lokalplanområdet



Billede langs planområdets østlige afgrænsning, set fra Damvej fra nord mod syd.



Billede med kig til eksisterende helårshus, som benyttes som servicebygning af feriecenteret.



Billede fra vest mod øst med eksisterende helårshus og plankeværk mellem matr.nr. 266c og 266a Søndermarken, Ribe Jorder

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger, at planområdet skal anvendes til bebyggelse med servicefaciliteter i tæt tilknytning til feriecenteret. Området bebyggelse på ca. 1000m² vil bl.a. kunne anvendes til servicefaciliteter, kontorlokaler, lagerrum og lignende funktioner.

Den eksisterende vejadgang til ferieresortet vil fortsat benyttes, og dertil anlægges en vejadgang til en servicebygning fra Damvej.

Bebyggelse

I lokalplanen er der fastsat byggefelter, der giver mulighed for forskellige materialevalg og bygningshøjder. I byggefelt B6 ses eksisterende bålhytte-bebyggelse. Byggefelt B1-B5 skal rumme et nyt sammenbygget byggeri til møde- og servicefaciliteter, samt sekundært byggeri til cykelskur og miljøstation.

Se lokalplan kort Bilag B

Tankerne bag det nye byggeri er, at bygningernes placering, volumen samt farve- og materialevalg skal indpasses i det eksisterende bebyggede miljø i feriecenteret, og tage højde for mulige genevirkninger til naboområder.



Illustration der viser proportioner på det nye og eksisterende byggeri. Bygningen til venstre er den eksisterende receptionsbygning på ca. 8 m, på 2 etager og udnyttet tagetage, som ligger i kote 3,75 m DVR90. Det ses at bygningshøjde og -krop på den nye bebyggelse, som også placeres i kote 3,75 m DVR90 ikke afviger væsentligt fra proportionerne på det eksisterende feriecenters bebyggelse.

I bestemmelserne er det angivet, at bebyggelsen, på nær sekundær byggeri, skal placeres min 2,5 m til nabo- og vejskel. Sekundær byggeri må placeres min 2 m fra naboskel. Alle bebyggelser skal overholde højdegrænseplanet for at sikre naboerne mod for stor bebyggelse.

Højden på den eksisterende bebyggelse i feriecenteret er maks. 8 m. Lokalplanen muliggør kun at der bygges i op til 8,5 m i byggefelt B2, som har karakter af en driftshal. Den øvrige bebyggelse må også kun bygges i en højde op til 8 m. Al bebyggelse må kun opføres i en etage med udnyttet tagetage, svarende til 1 etage lavere end den eksisterende bebyggelse i feriecenteret.

Taghældningen på den nye bebyggelse skal indpasses til den eksisterende bebyggelse, og skal derfor opføres med lignende taghældninger. Driftshallen opføres med en taghældning på 40gr., mens øvrige servicebebyggelse opføres med en taghældning på 44 gr. Sekundært byggeri skal opføres med en taghældning på 35 gr.

Materiale- og farvevalget differentieres alt efter om bebyggelsen benyttes til feriecenterets gæster eller til servicefaciliteter. Bebyggelse til feriecenterets gæster opføres i rød tegl, og servicebebyggelse samt sekundært byggeri opføres i sort træ med tag i listepap, og indpasses derved arkitektonisk og kvalitetsmæssigt i eksisterende bebyggelse.

For at tillade naturligt lysindfald, giver lokalplanen mulighed for ovenlys i driftshallen, og 2 vinduer i facaden for bebyggelsen i byggefelt B2, mod matr.nr. 266c Søndermarken, Ribe Jorder.

For at imødegå risiko for oversvømmelse stiller lokalplanen krav om at bebyggelsen etableres med en gulvkote på min. kote 3,75 m DVR90. Eksisterende feriecenter ses opført mellem kote 3,5 – 3,75 m DVR90, mens det tidligere helårshus i planområdet er opført i kote 3 m DVR90.

Lokalplanen giver kun mulighed for at etablere solenergianlæg på bygningstage. De skal integreres som en del af

bygningens arkitektur og anti-refleksbehandles, og må ikke placeres i tagflader beliggende ud mod det åbne land, således at de ikke dominerer bebyggelsens arkitektoniske kvaliteter.

I overensstemmelse med skiltningen i feriecenteret, er der i lokalplanens bestemmelser anført, at der må skiltes på bygningernes facader, og at skiltning kun må have karakter af informations- eller vejvisningsskiltning og have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse eller områdets disponering.



Illustration der viser bebyggelse mod Damvej i karakteristisk rød tegl, og servicebebyggelse i sort træ og tag med listetækket tagpap.



Illustration som skråfoto af det nye byggeri i byggefelt B1-B5. Bygningen til venstre i billedet udenfor lokalplanområdet rummer eksisterende reception. Det ses at proportionerne på det nye byggeri klinger med eksisterende bebyggelse. I byggefelt B2, beliggende længst mod højre, ses porte i gavlenden, ovenlys og vinduer i facaden til personalekontoret.



Illustration der viser den nye bebyggelses volumener og materialer.

Ubebyggede arealer

Intentionen med planen er at give de ubebyggede arealer et udtryk der ligger i tråd med det eksisterende feriecenter.

Opholdsarealer i planområdets vestlige område mod Haulund bæk bibeholdes.

For at hindre indsyn til naboområder og markere afgrænsningen af feriecenteret tydeligere, muliggør lokalplanen at der etableres et fast hegn i skel mellem matr.nr. 266c og matr.nr. 266a Søndermarken, Ribe Jorder op til 1,8 m højde. Se Lokalplankoretet, Bilag B.

I forbindelse med realisering af lokalplanen, vil der skulle terrænreguleres idet området hvor ny bebyggelse skal opføres varierer i terrænkoter mellem kote 3 m og 3,75 m DVR90. Lokalplanen fastsætter at al terrænregulering mellem skel og indtil 2 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til naboejendomme, så der ikke etableres unaturlige og uhensigtsmæssige terrænspring. Lokalplanen sikrer at overfladevand i forbindelse med terrænreguleringen ledes væk fra naboskel, idet naboejendommen ligger lavere i terræn, og føres til feriecenterets regnvandsbassin.

Området vil blive belyst med armatur, som i det øvrige ferieresort, og hvor lyskilden ikke er til gene for omgivelserne.

Det er intentionen at området skal have et velplejet udtryk, og derfor må der ikke forekomme udendørs synlig oplagring og store køretøjer må heller ikke henstilles inden for lokalplanområdet.



Billede der viser opholdsarealer i planområdets vestlige side mod Haulund bæk.

Trafikale forhold

Der er ikke fastlagt bestemmelser vedr. trafikale forhold ud over anvisning af adgange til feriecenteret, idet planområdet skal ses i tæt tilknytning til de eksisterende bebyggelser ved feriecenteret, herunder mht. interne vej- og stinet. Med realisering af lokalplanen tilføjes området en adgang til Damvej, se Kortbilag B, som skal sikre trafiksikkerhedsmæssig til- og frakørsel med materialer til servicebebyggelsen. Levering af vare til feriecenteret vil foregå som det hidtil har gjort, hvor varevogne og lastbiler undgår at bakke i forbindelse med levering, idet de holder på Damvej ved af og på læsning.

Til feriecenteret er der tilknyttet et parkeringsareal på ca. 2000 m² med ca. 65 parkeringsbåse, og i tilknytning ligger foruden et område på ca. 4500 m² med offentlig parkering. Dermed er der rigelig parkeringsareal til både gæster og feriecenterets personale.

Lokalplanen udløser ikke et krav om parkeringsarealer, da der ikke ændres på nuværende forhold vedr. personale parkering, der etableres ikke flere ferieenheder, og da der med realisering af lokalplanen ikke forventes yderligere ansatte eller gæster, blot bedre faciliteter for begge grupper. Der tilbydes fx mødelokaler og cykeludlejning for feriecenterets gæster. Cykelparkeringen sker i servicebygningen i byggefelt B5.



Eksisterende tekniske bygninger med adgang til porte fra Damvej.



Illustration set fra Damvej, øst mod vest. Her ses bebyggelsen i B2, driftshallen, hvori der er modtagelse af varer via

adgang fra Damvej. Se også Lokalplankortet, Kortbilag B.

Afledning af regnvand

Regnvand skal håndteres på egen grund. Det afledes til feriecenterets regnvandsbassin som ved eksisterende forhold.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030 og Forslag til kommuneplan 2022-2036s rammer for området

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- Anvendelse
- Højde

På den baggrund er ændring nr. 2021.74 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen/ (evt. kommuneplanændring) fastholdes lokalplanområdet i byzone.

Anvendelse

I Kommuneplan 2018-2030 og Forslag til kommuneplan 2022-2036 er en del af området udlagt til boligområde og den anden del er udlagt til offentligt område.

Med kommuneplanændringen ændres boligområdet til offentligt område.

Lokalplanområdet skal anvendes til bebyggelser til servicefaciliteter i tæt tilknytning til Feriecenteret Ribe Byferie.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent for området er på 40 og den er i lokalplanen enslydende. Kommuneplansændringen giver mulighed for ny bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage. Den nuværende kommuneplanramme giver mulighed for at bygge i op til 8 m i højden, og kommuneplansændringen giver mulighed for at bygge i op til 8,5 m højde, som er enslydende i lokalplanen, men kun for byggefelt B2, som skal rumme en driftshal.

Opholdsarealer

Lokalplanen fastlægger ikke krav om opholdsarealer, idet ca. 30 % af planområdet indeholder eksisterende opholdsarealer som bibeholdes, og idet realisering af lokalplanen skal ses i sammenhæng med det overordnede areal

for feriecenteret. Den kommende bebyggelse vil medføre en befæstelse, der er en smule større, med ca. 170m², end ved eksisterende forhold. Arealerne der vil blive omdannet til bebyggelse, er udlagt til græs og uden faciliteter, og giver ikke anledning til ophold for gæster eller personale.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Udpegnings af alvorlig oversvømmelse

Oversvømmelseskortet i Kommuneplan2018 stammer fra klimatilpasningsplanen 2014 og er baseret på screeningsanalyser, hvor der er foretaget følgende forudsætninger og forenklinger:

- Analysen er foretaget på en højdemodel fra 2014, hvor de eksisterende bygninger er inkluderet, således at vandet skal stige til tagkoten, før bygningerne vises som værende oversvømmede. Dvs. hvis vandet står op langs bygningen er den i risiko for at blive oversvømmet.
- Marsken er fyldt med vand til kote 1,93. Dette sker ca. 1 gang om året.
- Sluserne er lukket.
- Stemmeværkerne i Ribe lægges ind i kote 2,24 m.
- Jorden er mættet. Dvs. ingen nedsivning.
- Terrænet er impermeabelt og ændres ikke pga. f.eks. stort vandpres eller strømning.
- Intet vand forsvinder. Dvs. ingen nedsivning, fordampning eller lign.
- Kloaker, dræn, pumper o.lign. er ikke inkluderet.
- Tiden er ikke inkluderet. Resultatet er ligevægtssituationen. Vandet er altid vandret.
- Regnmængden er konstant over hele oplandet.

Dvs. der modelleres et "worst-case-scenarie".

I forbindelse med forslaget til kommuneplanændringen vedr. Klima og håndtering af vand (Ændring 2019.48) blev der foretaget en revision af den gældende klima-tilpasningsplan fra 2014.

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

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

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

Ifølge klimatilpasningsplanens oversvømmelseskortlægningen er afstanden fra terræn til grundvandet i 2050 omkring 3,5 m.

Diskussion af oversvømmelsesgrundlaget

Oversvømmelsesanalysen er en screeningsanalyse, som beregner et worst-case-scenarie. Der er flere forudsætninger, der skal være opfyldte før analysens resultater skal blive virkelige. At marsken fyldes, sker ca. en gang om året, dernæst skal der falde en regnmængde, som svarer til f.eks. en 100 års hændelse i hele oplandets størrelse på ca. 2.000 km². Hvorefter vandet skal løbe direkte til marsken.

Ved en simpel overslagsregning, så svarer 1 mm regn i hele oplandet til at vandet i marsken stiger med 5 cm. Men da det meste vand enten vil nedsive, fordampe eller være forsinket i transporten til marsken, da vil kote stigningen i marsken være mindre og forsinket.

Ribe Å har ca. et oplandsareal på det halve af marsken, dvs. 962 km² og en længde på 71 km. Middelhastigheden er ifølge DMU på ca. 0,3 m/s. Dvs. det tager ca. 65 timer for vandet at løbe fra udspring til marsken.

Sandsynligheden for at en regnhændelse resulterer i de beregnede oversvømmelses-koter er afhængigt af sammenfaldet af de enkelte hændelser og forudsætninger. Dvs. alle forudsætningerne skal være opfyldt før hændelserne er valide. Sandsynligheden for at forudsætningerne eller tilsvarende er opfyldt er ikke beregnet.

Kilde: Niras notat 14-12-2020

Oversvømmelse indenfor lokalplanafgrænsningen

Planområdet er i risiko for at blive oversvømmet i forbindelse med fremtidens mere ekstreme vejrhændelser. Området er i kommuneplan2018 beliggende i et område, hvor oversvømmelsestruslen er registeret til alvorlig.



Illustrationen ovenfor er fra Kommuneplan2018 med udsnit af oversvømmelseskortene fra klimatilpasningsplanen 2014, som viser at ved en 100 års hændelse i 2050 oversvømmes planområdet op til kote 3,75 m. Udbredelsen af oversvømmelsen sker fra Haulund bæk og kanalen langs ferieresortet, og er herigennem forbundet til marsken.

På matrikelkortet ses at planrådets terræn er beliggende mellem kote 1.5 m – 4 m DVR90. I de byggefelter B1-B5 hvor ny bebyggelse skal etableres er terrænet mellem kote 3 m – kote 3,75 m DVR90.

Byggefelt B1-B5 til ny bebyggelse har et fodafttryk på ca. 1100 m².

Volumen af oversvømmelserne op til kote 3,75 m er ud fra en estimering på baggrund af fodafttrykket for planrådets byggefelter estimeret til at udgøre ca. 800m³.

Klimatilpasningstiltag

Ved en 100 års hændelse i 2050 fyldes arealet på grunden op til kote 3,75 m, og dermed fortrænges der ca. 800 m³ vand, hvor lokalplanen med byggefelt B1-B5 muliggør etablering af bebyggelse.

Den estimerede volumen på ca. 800 m³ i planområdet vurderes at udgøre en forsvindende lille mængde opmagasineringskapacitet set i forhold til opmagasineringskapaciteten i Ribe Å og marskens mere end 950 km².

Idet oversvømmelsen ved ejendommen langs Damvej sker fra Haulundbæk fra vest mod øst på tværs af matrikelsskel, og da den estimerede volumen er så relativt lille, vurderes opmagasineringskapaciteten på ca. 800 m³ i planområdet ikke at øge oversvømmelsesrisikoen for nabomatriklerne.

Til håndtering af 100 års regnhændelser frem mod 2050 skal der terrænreguleres til kote 3,75 m og/eller ydermure gøres vandtætte og døråbninger gives skodder, der kan sættes på ved behov, således bygningerne i sig selv er beskyttet mod oversvømmelserne.

Begrundelse for konkrete afværgeforanstaltninger

I lokalplanen stilles der krav om at bygningerne skal være udformet således, at de er i stand til at kunne klare en oversvømmelse af området til min. kote. 3,75 m DVR90.

For planområdet er der tale om eksisterende bebygget areal, med mindre udvidelser og tilpasninger i forhold til at sikre en fortsat drift af området i tilknytning til Ribe Byferie Resort. Det vurderes ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering ikke bæredygtigt eller proportionalt, at fastsætte krav om at etablere yderligere afværgeforanstaltninger i forhold til at forhindre en eventuel meget lille påvirkning af naboarealer indenfor oplandet.

Lokalplanen giver alene yderligere mulighed for at fortrænge ca. 800 m³ vand i forhold til det samlede opland og oversvømmede areal i beregningsgrundlaget for klimatilpasningsplanen. Med den valgte løsning vurderes det således, at være holdbar i forhold til både det overordnede oversvømmelsesområde og i forhold til det aktuelle planområde.

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.

Området ligger indenfor kulturmiljøet Ribe Bykerne udpeget i Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan. I lighed med eksisterende lokalplan for bebyggelse i feriecenteret sikrer nærværende lokalplan, at bebyggelsen udformes med

respekt for de store bevaringsværdier i Ribe, med karakteristisk arkitektur, volumen, placering og materialevalg i lighed med eksisterende feriebebyggelse.

Værdifuldt landbrugsområde

Området er ikke udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for den sydlige del af lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter:

Lokalplan nr. 02.10 Feriebebyggelse ved Stampemøllen.

Den væsentligste forskel mellem den gældende plan og forslaget er placering af bebyggelse og materialevalg.

Som det fremgår af § 12 vil den del af planen som omfatter nærværende lokalplans afgrænsning blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan, som et spildevandskloakeret kloakopland, hvilket medfører at spildevandet skal afledes til Ribe Renseanlæg.

Da området er beliggende i et område, der er omfattet af alvorlig oversvømmelsesrisiko, så skal spildevandssystemet etableres, således at der ikke kan afledes overfladevand til spildevandssystemet. Regnvandet skal derfor håndteres på egen grund ved at blive ledet til feriecenterets regnvandsbassin, se foto nedenfor.

Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand



Billedet viser feriecenterets regnvandsbassin til overfladevand. Regnvandsbassinet er udformet som en smuk kanal langs teglstensbebyggelsen, og udgør ca. 3000m².

I forhold til eksisterende forhold i feriecenteret, inklusive planområdet, foretages der en yderligere befæstelse, med et areal på ca. 170 m². Dvs. at overfladevandet der afledes til regnvandsbassinet potentielt bliver en smule større. Med regnvandsbassinets kapacitet på min 3000m³, kan den forøgede afledning håndteres med eksisterende forhold.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller 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

Der er ikke beskyttet natur eller udpegede beskyttelseszoner indenfor planområdet.

Jordforureningsloven

Område i landzone, der overgår til byzone:

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

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

Grundvandsbeskyttelse

Ikke relevant – ingen drikkevandsinteresser – udenfor beskyttelseszone.

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.

Ribe Stampemølleå langs Damvej øst for planområdet er en del af det meget store Natura2000 område nr. 89 Vadehavet. Natura2000 området omfatter fire habitatområder og ti fuglebeskyttelsesområder. Stampemølleåen er et habitatområde.

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

Bilag IV-arter

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.

Ribe Stampemølleå langs Damvej øst for planområdet er en del af det meget store Natura2000 område nr. 89 Vadehavet. Natura2000 området omfatter fire habitatområder og ti fuglebeskyttelsesområder. Stampemølleåen er et habitatområde.

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.

Forhold til gældende servitutter

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

Der er tinglyst en forsyningsledning over lokalplanområdet 9. dec. 1974 ca. 10 m parallelt med Haulund bæk, og er derfor ikke aktuel ved realisering af lokalplanen.

Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

når ejendommen udlægges til offentlige formål;

når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;

når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

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

bestemmelser.

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

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

1.1

at sikre udvidelse af et område til servicebebyggelse i tilknytning til feriecenteret Ribe Byferie. tæt på Ribe by.

1.2

at sikre bevarelse af eksisterende bebyggelses arkitektoniske karaktertræk.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkortet Bilag A og inkluderer 266a og en del af matr.nr. 256 Søndermarken, Ribe Jorder.

2.2

Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til offentligt område, med specifik anvendelse feriecenter.

3.2

Lokalplanområdet skal anvendes til bebyggelser med servicefaciliteter i tæt tilknytning til eksisterende bebyggelser med feriecenter.

§ 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

Området skal vejbetjenes fra Damvej som vist på Lokalplankortet Bilag A.

5.2

Ved overkørsler til området skal der sikres oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 40.

7.2

Bebyggelse må højst opføres i 1 etager med udnyttelig tagetage.

7.3

Bebyggelse må have en maks. højde på 8,5 meter i byggefelt B2 og maks. 8 m i de rasterende byggefelter målt fra kote 3,75 m DVR90.

7.4

Bebyggelsen skal opføres indenfor de på Lokalplankortet Bilag B viste byggefelt B1-B5.

7.5

Ny sekundær bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres i overensstemmelse med det på Lokalplankortet Bilag B viste byggefelt, B5 med min 2 meter til .

7.6

Byggefelt B2, vist på Lokalplankortet Bilag B, skal have en afstand af mindst 2,5 meter til nabo- og vejskel. Det skrå højdegrænseplan skal overholdes.

Se bilag B

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

For byggefelt B1, B2, og B5 er gældende:

For bebyggelse i byggefelt B1, vist på Lokalplankortet Bilag B, skal facader udføres i sortmalet træ og tag i listetækket tagpap.

8.2

For byggefelt, B2, er gældende:

På nær 2 vinduer i facaden på bebyggelse i B2, må der ikke opføres vinduer i facaden på bebyggelse mod matr.nr. 266c Søndermarken, Ribe Jorder.

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

8.3

For byggefelt, B3, er gældende:

For bebyggelse i byggefelt B3, vist på Lokalplankortet Bilag B, skal facader udføres i røde blødstøgne teglsten og fremstå som blankt murværk. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i glas, træ og zink. Tage skal udføres med rød vingetegl.

8.4

For byggefelt, B4, er gældende:

Taget skal fremstå fladt.

Taghældning

8.5

Sekundært byggeri i B5 skal udføres med en taghældning mellem 33-37gr., mens bebyggelse i B2 skal udføres med en taghældning mellem 38-42gr, og bebyggelse i B1, B3 og B4 skal udføres med en taghældning mellem 43-46 gr.

Oversvømmelsessikring

8.6

Ny bebyggelsen skal oversvømmelsessikres til min. kote 3,75 m DVR90. Bygningerne kan oversvømmelsessikres ved skodder til dørene, vandtæt ydermur eller ved en højere sokkelkote.

Solenergianlæg på tage

8.7

Der må kun placeres solenergianlæg på bygningstage. Solenergianlæg skal anti-refleksbehandles, skal integreres som en del af bygningens arkitektur, og må ikke placeres i tagflader beliggende ud mod det åbne land.

Skiltning

8.8

Skiltning indenfor lokalplanområdet må kun have karakter af vejvisnings- og informationsiltning, og have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse. Der må kun skiltes på bygningens facade.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Der må opsættes fast hegn i skel mellem matr.nr. 266c og 266a Søndermarken, Ribe Jorder i op til 1,8 m højde fra eksisterende terræn og udført i træ.

9.2

Al terrænregulering mellem skel og indtil 2 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

9.3

Ejendomme må ikke befæstes på mere end 40 % af ejendommens areal. Bebyggelse anses som befæstet areal.

9.4

Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund eller ledes til regnvandsbassin (kanal).

9.5

Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet armatur som i eksisterende område.

9.6

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

9.7

Udendørs oplag må kun finde sted inden for afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

§ 10 Grundejerforening

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret;
- nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmforsyning.
- nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

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

Lokalplan nr. 02.10 – Feriebebyggelse ved Stampemølleåen tinglyst den 16.09.1992 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

13.1

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 40-030-0002 Feriecenter udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 06.09.22.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Annoncering



Damvej

266a

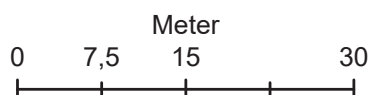
del af 256

Damparken

Ejerlav: Søndermarken, Ribe jorder



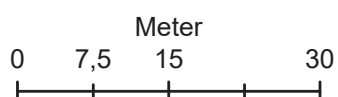
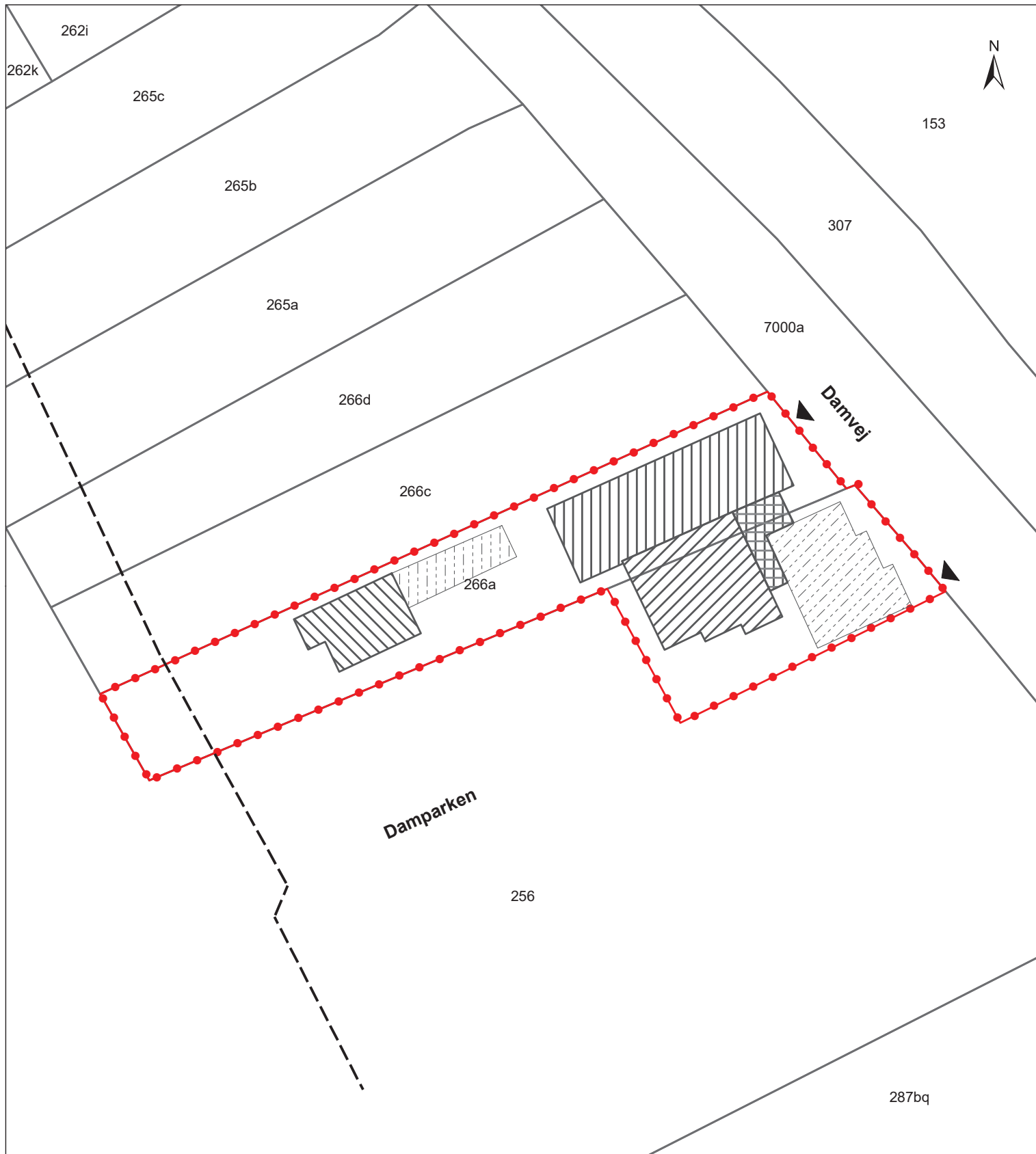
—•—•— Lokalplangrænse



Bilag A
Lp 40-030-0002
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



●●●●● Lokalplangrænse



B1



B2



B3



B4



B5



B6



Adgang



Kloakforsyning_tinglyst

Bilag B

Lp 40-030-0002

Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



Bilag C
Lp 40-030-0002
illustrationsplan



Esbjerg
Kommune



ANNONCESKABELON

Vælg type af annonce nedenfor og tryk på pilen for at folde den ud.

Marker de resterende lukkede overskrifter og slet dem.

Gem den udfyldte annonce som en pdf og vedlæg den i cowiplan.

FORSLAG TIL LOKALPLAN

FORSLAG TIL KOMMUNEPLANÆNDRING

VEDTAGELSE AF LOKALPLAN

VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANÆNDRING

FORSLAG TIL LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

VEDTAGELSE AF LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

Sagsnummer

21/27874

Vælg område

6760 Ribe

Vælg type

Afgørelse

Vælg kategori

Kommuneplan og lokalplan

Titel

Feriecenter ved Damvej, Ribe

Indsæt teaser / underoverskrift



Vedtaget kommuneplanændring nr. 2021.74 og lokalplan nr. 40-030-0002 for
Feriecenter ved Damvej, Ribe

Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 05.09.22 kommuneplanændring nr. 2021.74 og lokalplan nr. 40-030-0002

Forslagene har til formål

- at sikre udvidelsen af et område til servicebebyggelse i tilknytning til feriecenteret Ribe Byferie,
- at sikre bevarelsen af eksisterende bebyggelses arkitektoniske karaktertræk.

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 denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks med vedhæftede links.

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

Klagevejledning

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

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

****Dokumentation & Tilladelser**** (Vedlagte filer)

Klagevejledning

**** Links **** (Til boksen)

Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/find-lokalplan/> (link til planen)

Kommuneplanændring: <https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/>

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



Publiceringsdato **08-09-2022**

Besvarelse fra 12-04-2021
Besvarelse til **07-06-2022**

Autoluk efter denne dato Klik eller tryk for at angive en dato.

ANNONCE VED MILJØSCREENINGSAFGØRELSE

Sagsnummer

Ex. 20/23542

Vælg område

> Tryk for at vælge område <

Vælg type

Afgørelse

Vælg kategori

Kommuneplan og lokalplan

Titel

Ex. Miljøscreeningsafgørelse for et boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup syd

Indsæt teaser / underoverskrift

Ex. Ændring af kommuneplanens anvendelsesbestemmelse for et område ved Mølleparken i Esbjerg og lokalplan 03-010-0008, Boligbebyggelse i Mølleparken, Esbjerg, vil ikke få væsentlige miljømæssige konsekvenser.

Indhold

Ex. Esbjerg Kommune har den 11-08-2020 startet en planproces for lokalplan nr. 03-010-0008, Boligbebyggelse i Mølleparken, Esbjerg, og ændring af kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for et område ved Mølleparken i Esbjerg. Kommunen har



inddraget relevante interessenter i planprocessen og på denne måde begrænset planens miljømæssige konsekvenser.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at lokalplan nr. **03-010-0008, Boligbebyggelse Mølleparken i Esbjerg, og ændringer af kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for et område ved Mølleparken, Esbjerg**, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens¹ § 10.

Begrundelse

A: Planen er ikke omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, og der er på den baggrund ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

B: Planen er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 1 eller 2, men da der er tale om et mindre område på lokalt plan eller små ændringer i det gældende plangrundlag, er der ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

Vedlagte filer

Afgørelse om miljøvurderingspligt

Publiceringsdato

Klik eller tryk for at angive en dato.

Besvarelse fra Besvarelse til

Klik eller tryk for at angive en dato.

Klik eller tryk for at angive en dato.

Autoluk efter denne dato

Klik eller tryk for at angive en dato.

¹ Miljøvurderingsloven jf. **lovbek. nr. 1976 af 27. oktober 2021**



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

INDKALDELSE AF IDEER OG FORSLAG VED LP og KPÆ

INDKALDELSE AF IDEER OG FORSLAG VED KPÆ

EKSEMPEL PÅ UDFYLDT FORM