



Lokalplan 40-020-0006



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESJ.ERG



Ribe Øst Lokalplan for Tangekvarteret

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.

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at sikre bevaringen af den ældste del af Tangekvarteret i det østlige Ribe. Tangekvarteret er et villakvarter opført fra starten af det 20. århundrede og frem, placeret udenfor Ribes middelalderbykerne på en tange i Ribe ådal. Udbygningen af kvarteret startede med den første villa i år 1900 på Linde Allé, og fortsatte i en gradvis udbygning mod øst. Tangekvarteret udgør derfor en naturligt opstået tidslinje, der viser stilmæssige og historiske overgange fra historicismen og nationalromantikken, over nyklassicismen og bedre byggeskik-husene til funktionalismen og de senmoderne villaer. Byggeaktiviteterne er dog ikke ophørt i området, og

der er siden opført flere nyere huse, hvoraf nogle er bedre tilpasset de historiske omgivelser end andre.

I Esbjergs Kommunes Kulturmiljøplan 2016 blev lokalplanområdet, sammen med andre villaområder omkring Ribe samt Ribelund, udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Som et led i kommunens indsats for at fremme arkitektonisk kvalitet og bygningsbevaring, ønsker Byrådet at sikre bevaringen af de historiske bygninger der udgør dette særlige kulturmiljø, og sikre områdets kvaliteter som et attraktivt boligområde nær Ribes historiske bymidte.

Samtidig muliggør planen en gradvis udskiftning og tilføjelse af nye huse, og sætter rammerne for hvordan fremtidig bebyggelse sker med respekt for de eksisterende værdier i området. Dette er i tråd med Esbjerg Kommunes Arkitekturstrategi, hvori der lægges vægt på at nyt byggeri i ældre boligområder skal ske med respekt for områdets særlige arkitektur og kvaliteter.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Ribe Øst og omfatter et areal på 157.860 m².

Lokalplanområdet anvendes i dag som boligområde i en hovedsageligt åben/lav struktur med enkelte rækkehuse og højere etagehuse iblandt.

Området afgrænses af mod syd af Tangevej og Idræts Alle, mod nord af Seminarievej, mod øst af Terpagersvej, Kinchsvej og Havedal, mod vest af jernbanearealerne. Alle grunde på Terpagersvej og Havedal er omfattet af planen.

Terrænet i området er generelt fladt, med små terrænforskelle i kote 4-6.

Den eksisterende bebyggelse i området består af villaer, parcelhuse og rækkehuse fra starten af 1900-tallet og frem. Husene fremstår i en variation af stilarter, og er generelt godt vedligeholdt, om end det oprindelige udtryk flere steder er fraveget til fordel for andre, moderne løsninger. Enkelte steder er flere huse bygget i en arkitektonisk sammenhæng, eksempelvis Valdemar Sejrs Alle 16-22, der blev opført som fire ens dobbelthuse i 1920'erne. Flere steder ses der eksempler på bebyggelse der ikke er af en tilstrækkelig kvalitet, eller en passende udformning til at passe ind i kvarteret.

Området fremstår som et grønt område med private haver, men adskiller sig generelt fra senere parcelhuskvarterer ved fraværet af høje hække, der hindrer indkig til forhaverne. Området har således et åbent udtryk på gadesiden, og sammen med en forholdsvis konsekvent placering af bygningerne langs vejnettet, danner dette et veldefineret offentligt gaderum.

Lokalplanens indhold

Intentionen med lokalplanen er at sikre Tangekvarterets æstetiske og historiske værdier som et gammelt boligkvarter. Dette sikres dels på bygningsniveau, dels på bydelsniveau.

Derfor retter en del af lokalplanens bestemmelser sig mod at bevare eller genskabe kvaliteter i de enkelte bygninger der definerer kvarterets karakter. Der sigtes mod at langt de fleste eksisterende bygninger fastholdes i deres oprindelige udtryk. Bestemmelserne har et særskilt fokus på bevaringsværdige bebyggelse, altså bygningerne med den største arkitektoniske og kulturelle værdi, i området. Her stilles der højere krav til kvalitet og originalitet ved indgreb i bygningernes udtryk.

For at sikre kvaliteterne i bydelen som helhed, er det væsentligt at ny bebyggelse indordner sig områdets karakter, hvorfor der i bestemmelserne stilles krav til placering, materialitet og formsprog på nye tilføjelser til området. Inden for disse rammer vurderes det at bygninger med et moderne udtryk kan indpasses i Tangekvarteret på en harmonisk måde.

Anvendelse

I lokalplanens område fastlægges anvendelsen til boligformål. Kvarteret har karakter af boligområde, hvilket ikke søges ændret i noget omfang.

I boligområder er der dog fortsat mulighed for at drive bestemte liberale erhverv i eget hjem, f.eks. advokat-, arkitekt-, tandlægevirksomhed og lignende. Dette sker under forudsætning af at der ikke er ansatte i virksomheden, samt at det ikke ændrer bygningens karakter som bolig.

Bebyggelse

Bebyggelsens omfang og placering

For at bevare bebyggelsens karakteristiske struktur definerer lokalplanen nogle særlige byggelinjer. Intentionen er at nye huse placeres med en facade i byggelinjen, hvorved der sikres en ensartet placering af bebyggelsen mod vejen, hvilket allerede er et eksisterende træk i området. Resultatet er et meget veldefineret gaderum og en tydelig afgrænsning af arealer med offentlig og privat karakter. For at bibeholde dette mønster i placeringen skal småbygninger og tilbygninger derfor også enten placeres med en facade i byggelinjen eller placeres bag byggelinjen.

For at bibeholde den eksisterende tæthed og skala i området begrænses bebyggelsesprocenten til 30% og bygningshøjden til 1½ etage.

Bebyggelsens udformning

Tangekvarteret er som kulturmiljø og historisk boligkvarter karakteriseret af en høj grad af ensartethed i bebyggelsens udformning. Dette kommer til udtryk i bygningernes formsprog og materialevalg. Lokalplanen har til formål at sikre at ny bebyggelse indpasses i kulturmiljøet på en harmonisk måde, og centralt for denne ambition er bibeholdelsen af dette ensartede udtryk i området.

Bygningerne i Tangekvarteret er næsten udelukkende opført som murede huse. De fremstår enten med blankt murværk i røde teglsten eller pudsede i en palette af afdæmpede farver typiske for tidsperioden. I området er der kun få, senere undtagelser fra denne karakteristik, og derfor skal fremtidig bebyggelse opføres i tilsvarende materialer for at indpasse sig i miljøet. Bygninger udført i blank mur må ikke pudses eller males, men skal fortsat fremstå i blank mur. Småbygninger, f.eks. skure, garager og drivhuse, kan dog også opføres i malet træ eller glas.

Tagdækningen i området har oftest været røde teglsten i gammelt dansk format eller naturskiffer, med mindre tagflader og inddækninger udført i metal. I forbindelse med udskiftning af tagene i området er der imidlertid foretaget materialevalg der ikke er i tråd med det oprindelige, hvilket ofte fører til et uharmonisk resultat på den enkelte bygning, og en sløring af den ensartede bebyggelse som helhed. Ved fremtidige udskiftninger af taget skal det oprindelige materiale derfor benyttes i stedet. Af hensyn til ensartethed i kulturmiljøet skal ny bebyggelse ligeledes opføres med tage i teglsten, naturskifer, kobber eller zink.

Tagets form er vigtig for bygningens udtryk og byrummets profil. Af både byggetekniske og praktiske årsager blev tage opført ganske stejle indtil modernismen i starten af 1900-tallet. De stejle tage har en rumdannende effekt som resulterer i en særlig gadeprofil og skala i de fleste ældre danske byer. Dette rumlige træk ønskes bibeholdt i lokalplanområdet, hvorfor tage på ny bebyggelse skal have en hældning på minimum 45°.

Vinduer og døre har afgørende betydning for bygningens samlede udtryk, og for at sikre bygningernes bevaringsværdi i området er det vigtigt at disse udføres i de oprindelige materialer.

Bevaringsværdig bebyggelse (1-5)

De bevaringsværdige bygninger i Tangekvarteret er vigtige at værne om da de tilsammen udgør et værdifuldt kulturmiljø som et strålende eksempel på de tidlige villabebyggelser i Danmark. Derfor må de bevaringsværdige bygninger ikke nedrives eller ændres på en måde der er i modstrid med bygningens oprindelige udtryk.

Bygningernes facade skal fremstå så tæt som muligt på det oprindelige. Det indebærer at facadedetaljer skal bevares, herunder gesims, pilastre, refendfugning, kvadre samt andre støbte, pudsede eller murede detaljer. Vinduesåbninger må heller ikke blændes af hensyn til den oprindelige facadekomposition.

På bevaringsværdige bygninger er det vigtigt for bevaringsværdien at vinduerne fremstår så tæt som muligt på de originale. Vinduernes oprindelige opsprokning, faginddeling og præcise detaljering skal derfor bevares eller genskabes. Det betyder for de fleste historiske bygningers vedkommende, at der skal benyttes vinduer med smalle sprosser og enkeltglas med kitfalse. For at efterkomme bygningsreglementets krav til vinduernes isoleringsevne, kan der på indersiden af vinduet benyttes koblede rammer eller forsatsvinduer.

Af hensyn til tagfladerne på bevaringsværdige bygninger er der visse restriktioner på at sætte nye tagvinduer i disse. Tagvinduerne må have en maksimal størrelse på 60 x 80 cm, og skal opsættes i samme højde på taget så de flugter med hinanden vandret. Antallet af tagvinduer skal begrænses til 1 vindue per 2 løbende meter langs facaden.

Tagfladernes helhedsværdi skal styrkes ved udskiftning af taget, og dette opnås dels ved korrekte materialevalg og dels ved at lægge rygningsten på tegltage i mørtel fremfor at sømme dem fast.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må etableres høje hegn der blokerer for indkig til forhaverne i området. Tangekvarteret har generelt få høje hække og plankeværker, som det ellers kendes fra andre boligkvarterer. Det betyder at kantzonen mellem bygning og vej derfor fremstår åben, hvilket skaber mulighed for interaktion mellem beboere og forbipasserende og effektivt iscenesætter de mange flotte bygninger i området. En bevaring af Tangekvarterets byrumsprofil er derfor et vigtigt led i at fastholde det særlige miljø på stedet. Derfor forhindrer lokalplanen at forhaverne i området bliver bebygget langs vejen med eksempelvis skure, garager eller høje hegn.

Lokalplanen indeholder derudover bestemmelser om omfang og placering af opholdsareal, så beboerne sikres adgang til attraktive udendørs områder. Dette er relevant ved ny bebyggelse, og særligt ved større projekter, er det essentielt at sikre kvaliteten af de grønne arealer.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet har et fuldt udbygget gadenet, og planen indeholder ingen bestemmelser til regulering af vejforhold. Der forventes ikke markante ændringer i den eksisterende vejstruktur.

Planen indeholder bestemmelser der sikrer tilstrækkelige parkeringspladser til områdets beboere. Der skal således etableres 2 parkeringspladser per bolig i åben/lav bebyggelse, og 1½ parkeringsplads i tæt/lav bebyggelse.

Miljømæssige forhold

Lokalplanen er screenet for relevante miljømæssige problemstillinger i forbindelse med planlægningen, og det vurderes at planen ikke vil få negativ betydning for de miljømæssige omstændigheder i området herunder hvad angår støj, støv, lugt eller anden luftforurening. Planen får heller ikke betydning for vandløb, udledning af næringsstoffer eller jordforurening.

Afløsning af regnvand

Hovedparten af lokalplanområdet er separatkloakeret, og det resterende område vil blive separatkloakeret. For at sikre at kloaksystemet ikke overbelastes med regnvand skal tag- og overfladevand fra 65% af grundens areal nedsives på egen grund. Det vil i praksis betyde, at hvis mere end 35% af grundens areal bebygges eller befæstet med en belægning, hvor ikke kan trænge igennem, vil der skulle træffes særlige foranstaltninger for at sikre, at 65% af overfladevandet holdes tilbage på grunden. Det kan f.eks. ske ved hjælp af en faskine til nedsivning.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030, hvilket ikke giver anledning til en kommuneplanændring.

Der er dog i forbindelse med planlægningen foretaget en genregistrering af bevaringsværdige bygninger i området. Der er ligeledes foretaget en screening af alle huse opført 1940-1970, og en efterfølgende SAVE-registrering af de relevante bevaringsværdige bygninger fra denne tidsperiode. De heraf reviderede SAVE-værdier skal registreres ved en kommuneplanændring.

SAVE-værdierne er relevante, fordi kommunen tilstræber bygninger med SAVE-værdi 1-5 bevaret i kulturmiljøer som Tangekvarteret. Derfor er der også særlige bestemmelser i lokalplanen for disse bevaringsværdige bygninger.

I det følgende redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet som byzone.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til boligområde.

Bebyggelse

Kommuneplanen sætter en maksimal bebyggelsesprocent på 30% for området, og en bygningshøjde på 1 etage med udnyttelig tagetage. Disse rammer udnytter lokalplanen fuldt ud, da dette vil understøtte områdets eksisterende struktur som villakvarter.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsarealer på minimum 100% af boligernes etageareal. Der foreligger også bestemmelser om arealets placering og kvalitet.

Lokalplanen sikrer dette ved at indskrive kommuneplanrammens retningslinjer i planens bestemmelser.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes en stor mængde bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer disse ved at indskrive bestemmelser om bygningernes bevaring og genskabelse af deres oprindelige arkitektur.

Bestemmelserne for bevaringsværdig bebyggelse foreskriver at denne ikke må nedrives uden forudgående tilladelse fra kommunen. Herudover sikres bygningernes bevaringsværdi gennem restriktive bestemmelser for ændringer af bygningernes udseende. Hovedreglen er at bygningerne fastholdes eller tilbageføres til deres oprindelige udtryk. Dette indebærer at den oprindelige detaljering i gesimser, pudsede detaljer, pilastre etc. skal bevares uændret i udtryk, og at vinduer og døre skal fremstå historisk korrekt.

Der er i forbindelse med planlægningen foretaget en genregistrering af bevaringsværdige bygninger i området. Der er ligeledes foretaget en screening af alle huse opført 1940-1970, og en efterfølgende SAVE-registrering af de relevante bevaringsværdige bygninger fra denne tidsperiode. De heraf reviderede SAVE-værdier skal registreres ved en kommuneplanændring.

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" (= Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet).

Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Det er den værdi, der fremgår her på hjemmesiden.

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie:

- Er bygningen et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik?
- Er bygningstypen eller bygningsformen sjældnen?
- Har bygningen dannet forbillede for andre bygninger?
- Står bygningen intakt?
- Er udskiftninger og ombygninger tilpasset bygningens udtryk?
- Er bygningen betydningsfuld i gadebilledet eller i landskabet?

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Når der senere sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En bygning kan ved en god tilbageføring eller renovering opnå en højere karakter end ved den oprindelige vurdering.

Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

Klimatilpasning

Bebyggelsen i lokalplanområdet placeres i overensstemmelse med Klimatilpasningsplanen for Esbjerg Kommune.

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. Lokalplanens område er, sammen med Ribelund og andre villakvarterer i Ribe, udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Da den vestligste del af Tangekvarteret i Kulturmiljøplan 2016 beskrevet som truet af "uheldige ombygninger", er der i nærværende plan lagt særlig vægt på at sikre kulturmiljøets bevaringsværdier og samlede kvalitet. Lokalplanen sikrer dette ved at definere byggelinjer så fremtidig bebyggelse placeres med samme regulære afstand til veje som eksisterende bebyggelse, samt ved bestemmelser for fremtidige bygningers udformning og materialitet, der vil sikre fremtidig bebyggelses kompatibilitet med det værdifulde kulturmiljø. Der fastsættes bestemmelser for eksisterende bebyggelse, som forhindrer negative forandringer af facader, tage, vinduer og betydningsfulde bygningsdetaljer.

Lokalplanens afgrænsning følger i store træk afgrænsningen af den vestlige del af kulturmiljøets kerne, bortset fra de arealer der allerede er omfattet af lokalplaner, navnlig Ribelund. I den østlige del af lokalplanområdet omfatter lokalplanen dog begge sider af Terpagersvej. Denne justering sker for at sikre en ensartet regulering af begge sider af vejen, og for at inkludere et antal bevaringsværdige bygninger, der ellers ikke ville være omfattet af bevarende bestemmelser. I den vestlige del af kulturmiljøkernelen ligger desuden en remisebygning, der ikke er omfattet af lokalplanen. Denne er ikke inkluderet, da den har en anden anvendelse og separat historie fra resten af lokalplanområdet, hvorfor der opnås en mere logisk sammenhængende og forståelig planlægning ved at ekskludere den.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

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

Området er separatkloakeret, hvilket medfører, at der maksimalt må afledes regnvand fra 35% af grundenes areal.

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.

Der findes fredede fortidsminder op til lokalplanområdet, hhv. Sct Nikolaj Kirketomt og Klostertomt. Ifølge Museumsloven må der ikke ske ændringer i tilstanden af arealer indenfor 100 meter fra et fredet fortidsminde, medmindre dette ikke er synligt i terræn. Eftersom fortidsminderne er underjordiske, er lokalplanområdet således ikke omfattet af beskyttelseslinjerne.

Lokalplanområdet er derfor disponeret således, at museumslovens bestemmelser om fredede fortidsminder overholdes.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Der er ikke fundet beskyttede naturtyper i lokalplanområdet.

Jordforureningsloven

Område i byzone, der er områdeklassificeret som lettere forurenede:

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

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Forhold til gældende servitutter 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.

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 området anvendt til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

at sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse.

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

at aflyse deklaration af 7. marts 1947, tinglyst på ejendommene Dronning Dagmars Vej 3, 3a, 5, 7, 9, 11, 13.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553a, 554, 555, 556, 557a, 557b, 558, 559, 560a, 560c, 560d, 560e, 560f, 560g, 560h, 560i, 560m, 560n, 560o, 560p, 560q, 560r, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570a, 570b, 571, 572, 573, 574a, 574b, 574c, 574d, 574e, 574f, 574g, 57h, 574i, 574k, 574l, 574m, 574n, 574o, 574p, 574q, 574r, 574s, 574t, 574u, 575a, 575b, 575c, 576a, 576b, 576c, 576d, 576e, 576f, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600a, 601, 602, 603a, 603b, 603c, 603e, 603f, 603g, 603h, 603i, 603k, 603l, 603m, 603n, 603q, 603r, 603s, 604, 605a, 605b, 605c, 606, 607a, 607b, 608, 609, 610, 611, 612, 613b, 613c, 614, 615, 618a, 618b, 619, 620a, 620b, 621, 622, 623, 624, 7000a, 7000b, 7000bm, 7000bn, 7000bo, 7000c, 7000e Ribe Bygrunde, 1b, 1i, 1u, 5aæ, 5aø, 5b, 5ba, 5bc, 5bd, 5be, 5bg, 5bh, 5bi, 5bk, 5bl, 5bm, 5bo, 5bp, 5bq, 5br, 5bx, by, 5bæ, 5bø, 5ca, 5cb, 6b, 6c, 8a, 8b, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8k, 8l, 8m, 8o, 8p, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 18ab, 18ac, 18ad, 18g, 18h, 18i, 18k, 18l, 18m, 18n, 18o, 18p, 18q, 18s, 18u, 18v, 18x, 18y, 18z, 18æ, 18ø, 18aa, 7000a, 7000b, 7000f, 7000h, 7000l, 7000o Ribe Ladegård samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.4 Lokalplanområdet ligger i, og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

§ 4 Udstykning

4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Der skal mindst udlægges følgende parkering: 2 p-pladser pr. bolig i åben/lav bebyggelse. 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

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

6.2 På hver ejendom kan opsættes én husantenne i en højde der ikke overstiger tagryggen og antennen må ikke være synlig fra vej og sti.

6.3 Der må ikke opsættes husstands vindmøller inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelse, bortset fra småbygninger og tilbygninger, skal opføres således den ene facade er placeret langs de på bilag B angivne facadebyggelinjer, hhv. 3, 4, 5 og 6 meter fra vejskel. På hjørnegrunde med 2 byggelinjer skal bygningen placeres langs mindst én af disse og placeres bag dem begge.

7.2 Tilbygninger og småbygninger, herunder garager eller skure, skal placeres bag byggelinjerne som vist på bilag B, hhv. 3, 4, 5 og 6 meter fra vejskel.

7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.

7.4 Bebyggelse må maks. være i én etage med udnyttelig tagetage.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Facader

8.1 Facader, herunder gavle, må kun fremstå som følgende:

- a) facader i blank mur af hånd- eller blødstrogne teglsten i mørkerøde nuancer.
- b) ensartede pudsede facader i en af følgende farver: rød okker, lys umbra naturel, lys umbra brændt, terra di sienna naturel, terra di sienna brændt, sienna claire, okker, gulokker, naturhvidt.

8.2 Sokler må kun fremstå som følgende:

- a) Sokler i bart murværk ført under terræn.
- b) Støbte eller pudsede sokler, der fremstår enten umalede eller malede i mørkegrå eller sorte nuancer.

8.3 Småbygninger må udover ovenstående materialer også opføres i malet træ eller glas.

8.4 Alt træværk på bebyggelse skal fremstå malet. Dette omfatter træværk på alle bygningsdele.

8.5 Tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal udføres med facader i samme materialer og med samme detaljering som denne. Murværk skal opføres med samme forbandt som på eksisterende bebyggelse.

8.6 Eksisterende facader og dekorationer i blank mur skal bevares som blank mur, og må således ikke pudses.

Tage

8.7 Bygninger, bortset fra småbygninger og tilbygninger under 5 m², skal have en taghældning på minimum 45°.

8.8 Tilbygninger over 5 m² skal have samme tagmateriale og -hældning som den eksisterende bygning.

8.9 Tilbygninger under 5 m², eksempelvis karnapper, må maksimalt have en taghældning der svarer til den eksisterende bebyggelses. Disse tilbygningers tage skal placeres under den eksisterende bebyggelses gesims, eller i forlængelse af bebyggelsens tagflade.

8.10 Tage må ikke udføres helvalmede, i form af mansardtage, eller med tårne og spir, medmindre det er i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.

8.11 Bygninger, bortset fra småbygninger, skal have ensartede tage i tegl, zink, kobber eller naturskifer.

8.12 Tegltage skal udføres i røde vingetegl, gammelt dansk format. Glaserede tagsten og tagsten i andre formater eller farver tillades ikke.

8.13 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink eller kobber.

8.14 Ved udskiftning af taget, skal bygningens oprindelige tagmateriale fastholdes eller tilbageføres.

8.15 Ved ombygning eller udskiftning af taget, skal tagets oprindelige udformning bevares eller genskabes.

8.16 Ved udskiftning af taget, skal bygningens oprindelige gesims eller udhæng bevares eller genskabes i sin oprindelige udformning.

8.17 Solceller eller solfangere må ikke opsættes på bygninger i lokalplanområdet.

Kviste og altaner

8.18 Der må ikke opsættes altaner, kvistaltaner eller tagterrasser på eksisterende bygninger.

8.19 Kviste skal som udgangspunkt placeres symmetrisk eller så de flugter med vinduer i facaden.

8.20 Kvistvinduer skal som udgangspunkt have en højde på ca. 2/3 af de nedenstående vinduers højde. Kvistenes samlede bredde (inkl. flunker) skal som udgangspunkt svare til de nedenstående vinduers bredde.

8.21 Kvistvinduer skal i faginddeling, opsprosnings og overfladebehandling svare til de oprindelige vinduer på bygningen.

8.22 Flunker på kviste må være maks. 150 mm brede, og skal beklædes med zink eller malet træ, eller være murede eller pudsede.

8.23 Kviste skal udformes så tagene herpå svarer til bygningens oprindelige arkitektur hvad angår formsprog, materiale og detaljering.

Døre og vinduer

8.24 Nye vinduer og døre skal udføres i samme proportioner, faginddeling og opsprosnings som de oprindelige.

8.25 Ved udskiftning af vinduer, skal vinduernes oprindelige faginddeling og opsprosnings genskabes.

8.26 Der tillades ikke plast-vinduer.

Trapper og elevatorer

8.27 Trappetårne og elevatorer skal integreres i bygningskroppen.

Bevaringsværdige bygninger (1-5)

8.28 Bygninger markeret med rødt og lyserødt på bilag C, er bevaringsværdige og må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

8.29 Ved bygningsmæssige ændringer, skal bevaringsværdige bygningers oprindelige arkitektoniske udtryk bevares.

8.30 Eksisterende muråbninger skal bevares.

8.31 Ved udskiftning af døre og vinduer, skal deres oprindelige proportionering, opsprosnings og detaljering bevares eller genskabes.

8.32 Der tillades ikke plast-vinduer.

8.33 Eksisterende bygningers oprindelige facadedetaljer, f.eks. gesimser, cordongesimser, kvadre, refendfugning, støbte detaljer, etc., skal bevares.

8.34 Pudsede bygningslementer, f.eks. facader, gesimser, pilastre, etc., skal bevares.

8.35 Rygningssten på tegltage skal lægges i mørtel.

8.36 Der må sættes vinduer i tagfladen på bevaringsværdige bygninger under følgende betingelser:

- a) Det enkelte tagvindue må være maks. 60 x 80 cm.
- b) Tagvinduerne skal placeres i samme højde så de flugter med hinanden.
- c) Der må opsættes maks. 1 tagvindue per 2 lb.m. målt langs facaden.

8.37 Skorstenspiber må ikke nedtages, men skal fastholdes i deres oprindelige udtryk eller pudses i samme farve som bygningens facade.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1 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.

9.2 Som minimum skal tag- og overfladevand fra 65 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

9.3 Der må ikke etableres udendørs oplag.

Hegn

9.4 I forhaven, dvs. området mellem hhv. ejendommens facade og vejen hvorfra ejendommen betjenes, må der ikke etableres hegn over 1,5 meter.

9.5 Hegn må kun være i form af levende hegn, malet træværk, murværk eller raftehegn.

9.6 Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde som det levende hegn når det er udvokset.

Opholdsarealer

9.7 Der skal etableres opholdsarealer svarende til 100 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal.

9.8 Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug.

9.9 Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal være minimum 500 m². Opholdsarealet skal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter såsom boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter, uden at det er til gene for de omkringliggende boliger.

Belysning

9.10 Udvendig belysning skal være afskærmet så det ikke generer naboer samt forbipasserende, og må maksimalt have en lyspunktshøjde på 3 meter.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

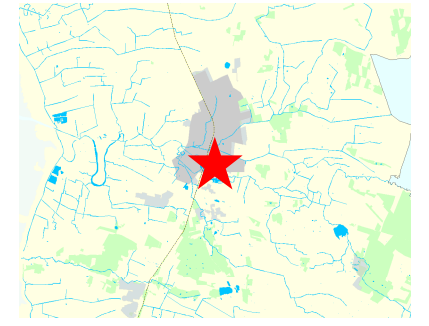
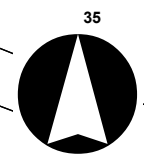
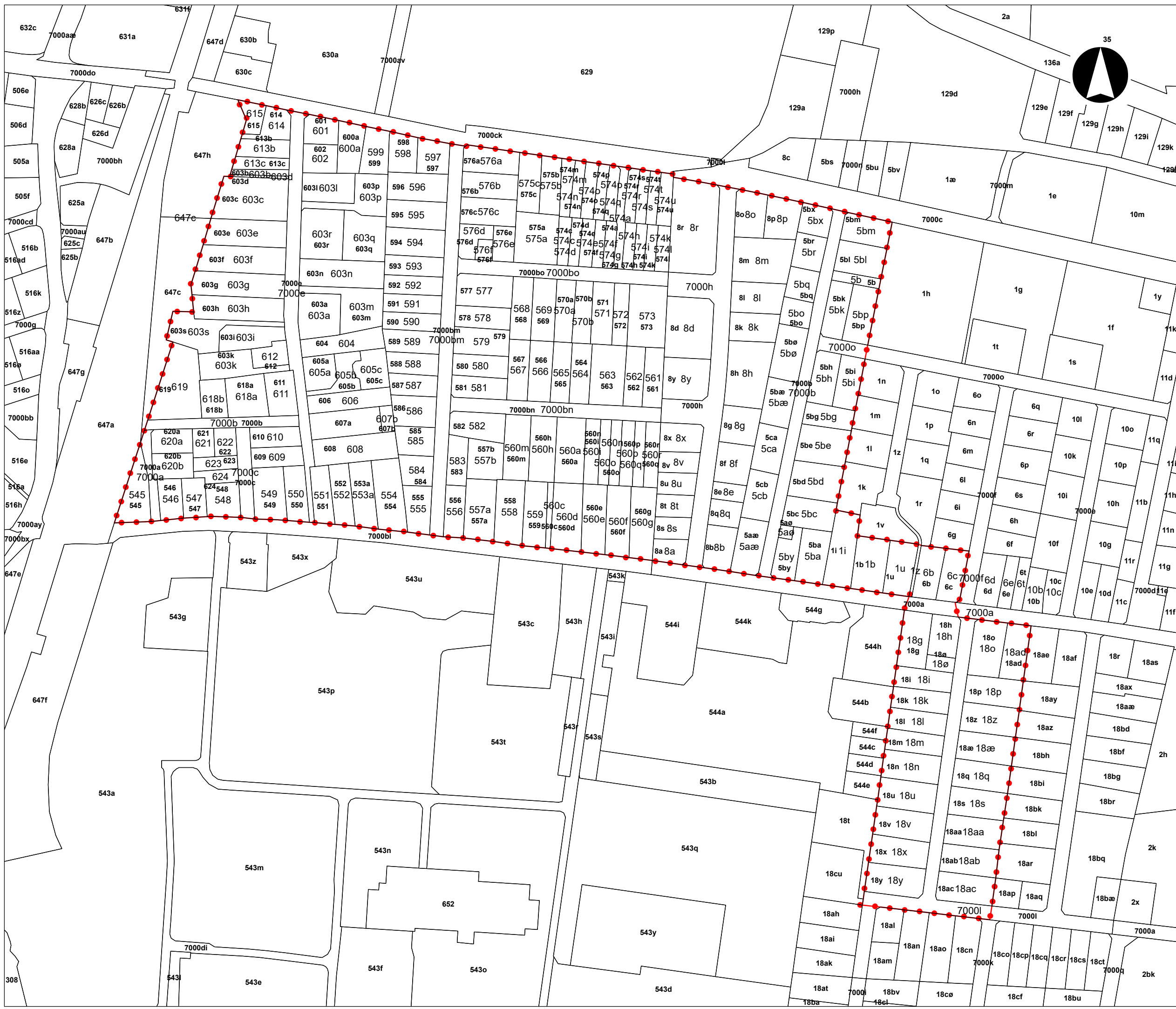
12.1 Deklaration af 7. marts 1947, tinglyst på ejendommene Dronning Dagmars Vej 3, 3a, 5, 7, 9, 11, 13 aflyses ved vedtagelsen af denne lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 40-020-0006, udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 2. juni 2020.

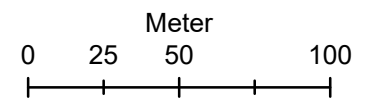
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

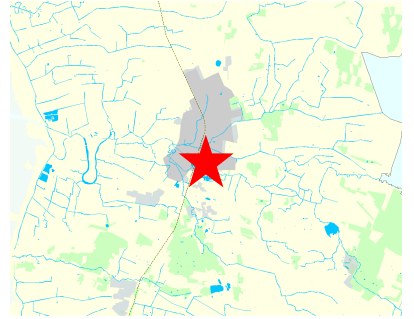







—●— Lokalplangrænse

Bilag A
Lp 40-020-0006
Matrikelkort
Dato : januar 2018
Mål 1 : 2500



Målforhold gælder ved print i A3 format



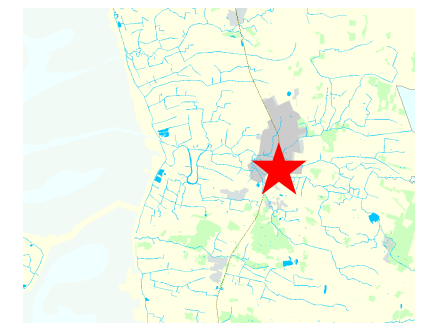
-  Lokalplangrænse
-  3m byggelinje
-  4m byggelinje
-  5m byggelinje
-  6m byggelinje

Bilag B
Lp 40-020-0006
Lokalplankort

Mål 1 : 2500

Meter
 0 25 50 100

Målforshold gælder ved print i A3 format



- Lokalplangrænse
- Bevaringsværdige bygninger**
 - Høj bevaringsværdi
 - Middel bevaringsværdi

Bilag C
Lp 40-020-0006
Bevaringsværdi
bygninger

Mål 1 : 2500

Meter
 0 25 50 100

Målføhold gælder ved print i A3 format



Plan Teknik & Miljø

Lokalplan nr. 40-020-0006, Ribe Øst, Lokalplan for Tangekvarteret Kommuneplanændring nr. 2019.44 Vedtaget 2. juni 2020



Esbjerg Byråd har den 2. juni 2020 endeligt vedtaget Lokalplan 40-020-0006 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2019.44 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål at sikre området anvendt til boligformål, sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse og sikre at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende kulturmiljø.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

- Der tillades træ-aluvinduer, porte og døre for alle bygninger, uanset bevaringsværdig.
- Derudover en række mindre redaktionelle ændringer af mindre betydning.

Retsvirkninger

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

Planen kan ses/erhverves her

Lokalplanen, der er indberettet i PlanDK, er offentlig tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planen kan også ses på internetadressen www.esbjerg.dk/planer-projekter-og-trafik/kommune-og-byplan/find-lokalplaner

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. 287 af 16. april 2018). 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.

Announce : Kan ses på internetadressen www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer d. 10. juni 2020.