



Lokalplan nr. 40-040-0008

Offentligt område med institution og idrætsfaciliteter



FORSLAG

17. februar 2025



Lokalplan nr. 40-040-0008

Offentligt område med institution og Idrætsfaciliteter

Offentlig høring af forslaget

20.02.2025 - 20.03. 2025

Vedtagelse af planen

xx. xxx 20xx

FORSLAG



Nærmere oplysninger:

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

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



INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	6
Andre planer og love	8
RETSVIRKNINGER	12
BESTEMMELSER	14
§1 Lokalplanens formål	14
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	14
§3 Områdets anvendelse	14
§4 Udstykning	14
§5 Veje, stier og parkering	14
§6 Ledningsanlæg m.v.	15
§7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	16
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	16
§10 Grundejerforening	17
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	17
§13 Vedtagelse	17
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C



HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

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

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

Offentlig høring

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

Når lokalplanen er vedtaget

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

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

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- *Redegørelsen* beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne* og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.



REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Kapaciteten af dagtilbudspladser i Ribe er udfordret og det blev derfor i 2023 politisk besluttet, at opføre en ny integreret institution i Ribe for at imødekomme det fremtidige pasningsbehov.

Nærværende lokalplan er således udarbejdet for at sikre mulighed for opførelse af en ny daginstitution til i alt 216 børn fra 0-6 år i den nordlige del af Ribe by.

Derudover skal lokalplanplanen muliggøre etablering af et idrætsanlæg med fodboldbane til brug for en nærtliggende privatskole, krolf og lign. samt parkering i tilknytning til en mindre eksisterende idrætshal i området.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Ribe, Ribe Nørreemark hvor den forhenværende Nørreemarksskole tidligere lå placeret. Skolen blev i 2019 nedrevet, hvorfor en del af området fremstår som nedrivningstomt, mens den resterende del af arealet er udlagt som grønne arealer og boldbaner.

I forbindelse med nedrivningen blev en mindre halbygning med gymnastiksal og omklædningsfaciliteter bevaret. Denne er efterfølgende blevet solgt til en nærtliggende privatskole, som ligeledes har købt en del af det omgivende areal med henblik på etablering af udendørs idrætsfaciliteter.

Området omfatter et areal på ca. 7.26 ha. og grænser mod nord op til et parcelhuskvarter, adskilt fra området af et bredt læbælte. Mod øst afgrænses området af Engparkstien som en grøn stiforbindelse gennem hele den nordøstlige del af Ribe og på den anden side af denne ligger boligområdet Rønnebærparken bestående af tæt-lav bebyggelse. Området er således placeret centralt omgivet af boligområder, idet der på modsatte side af Sornigvej mod vest ligeledes er udlagt et større område med både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.

Mod syd, på den anden side af Mosevej, ligger den eksisterende børnehave og Ribe Fjernvarme og umiddelbart syd herfor, Tved Å.

Planområdet er omkranset af et bredt beplantet bælte, som er medvirkende til at opretholde hele bydelens grønne karakter med læbælter, allétræer, græsrabatter og grønne stiforbindelser, som forbinder de enkelte boligområder og skaber sikre forbindelser for bløde trafikanter.

Terrænet er forholdsvist jævnt beliggende i kote 3.5 til 4.5. Det lave terræn gør dog også området udsat overfor oversvømmelser i forbindelse med store nedbørsmængder, hvilket der skal tages højde for under projekteringen.



Billede 1 - Luftfoto af området

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til offentlige formål i form af daginstitution, samt sportshal og udendørs idrætsanlæg. Området opdeles i tre delområder; A, B og C.

I delområde A fastlægges anvendelsen til sports- og idrætsanlæg, mens delområde B udlægges til daginstitution. Delområde C fastlægges til grønt område med mulighed for etablering af regnvands- og klimaanlæg.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for opførelsen af en ny daginstitution med tilhørende faciliteter, ligesom den skal sikre grundlaget for, at den nærtliggende privatskole Riberhus i tilknytning til deres ny erhvervede gymnastikhal i området, kan etablere et idrætsanlæg med boldbane mv.

Området er præget af parcel- og rækkehuse fra 1970'erne og 1980'erne, med en relativ lav bygningshøjde og saddeltage. For at sikre, at bebyggelsen tilpasses omgivelserne, fastsætter lokalplanen, at der maksimalt må opføres bebyggelse i én etage med en højde op til 7,5 m fra naturligt terræn.

Bebyggelsens placering fastlægges inden for særligt udlagte byggefelter for derved at sikre brugbare og funktionelle arealer til udeophold for institutionen. Samtidig udlægges byggefelterne så vandlidende arealer inden for planområdet friholdes for byggeri.

Ubebyggede arealer

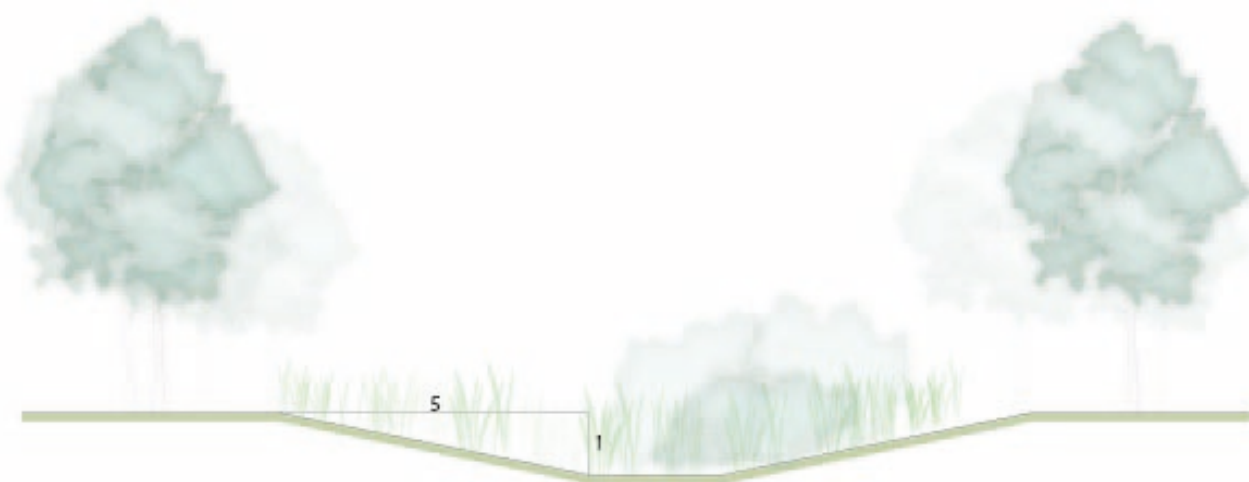


I delområde A skal ubebyggede/ubenyttedes arealer ved beplantning eller befæstelse gives et ordentligt udseende.

Inden for delområde B skal det sikres, at der er tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, som opfordrer til leg og bevægelse. Opholdsarealerne skal placeres i tilknytning og med direkte adgang til institutionen og der skal tages højde for sol- og skyggeforhold.

Delområde C skal etableres som grønt areal med engbeplantning og spredt træbevoksning.

I delområdet sydlige område gives der mulighed for etablering af et regnvandsbassin til håndtering af overfladevand ved større nedbørsmængder. Da arealet er beliggende i tæt nærhed til institutionsområdet, skal bassinet udføres under stor hensyntagen til børn og dyrs sikkerhed. Bassinet skal således udføres med lav dybde og brinkerne må ikke udføres med en skråning stejlere end 1:5.



Principsnit af nedsivningsområde

Området kan derudover etableres med lavninger, som kan opstuve overfladevand i forbindelse med ekstraordinære regnhændelser, så der ikke afvandes til omkringliggende ejendomme.

Trafikale forhold

Vejadgang til planområdet skal ske fra Sorsigvej henholdsvis Mosevej. Fra Sorsigvej sikres der adgang til lokalplanens delområde A via én overkørsel med en bredde på 5 m. mens adgang til daginstitutionen i delområde B skal ske fra Mosevej via én overkørsel med en bredde på 5 m.

Det skal sikres, at varelevering og renovationskørsel til daginstitutionen adskilles fra parkeringsarealerne for institutionens brugere for at minimere potentielt farlige situationer og det skal være muligt for store køretøjer at manøvrere og vende uden at skulle bakke. Parkeringsanlægget i delområde B skal derfor udføres i princippet som vist på kortbilag C.

Miljømæssige forhold

Støj

Lokalplanen muliggør etablering af en daginstitution inden for planområdet. Daginstitutioner betragtes både som støjfølsom anvendelse, men også som en støjende aktivitet.

Området er beliggende inden for støjisolinen fra Ribe Fjernvarme A.M.B.A og kan dermed potentielt blive påvirket af støj fra værket.



For at forebygge støjgener fastlægges der et byggefelt, inden for hvilket al bebyggelse skal opføres. Byggefeltet placeres uden for støjsolinjen, hvormed respektafstanden til virksomheden respekteres.

Arealerne omfattet af støjsolinjen for Ribe Fjernvarme A.M.B.A udlægges til grønne friarealer og vandhåndtering, parkeringsanlæg samt boldbane.

Ligeledes er området disponeret med delområde ud fra betragtninger om en respektafstand til de omkringliggende boliger mod henholdsvis nord og øst. Således udlægges et bredt bælte langs lokalplanens nordlige og østlige afgrænsning som grønne friarealer, som dermed ikke kan udnyttes som udearealer for daginstitutionen.

Støjudbredelse fra Sorsigvej henholdsvis Mosevej vurderes ikke at påvirke væsentligt ind i lokalplanområdet.

Støv- og støjgener i anlægsfasen

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

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

Afledning af regnvand

I henhold til Spildevandsplan 2022-2027 er området planlagt spildevandskloakeret. Overfladevand må således ikke udledes til det offentlige kloaksystem, men skal håndteres på egen grund, f.eks. ved nedsivning.

Planområdet er ydermere relativt lavt beliggende med terræn i kote 3.5 til 4.5. Af kommuneplanen fremgår det at en stor del af arealet er omfattet af en håndtérbar oversvømmelsesrisiko, mens der særligt i det nordøstligste hjørne af planområdet er alvorlig risiko for oversvømmelse.

Lokalplanen fastlægger delområder, inden for hvilke, der må opføres bebyggelse. Arealerne med høj oversvømmelsesrisiko udlægges som selvstændigt delområde uden mulighed for bebyggelse.

I delområde C muliggøres endvidere etablering af et regnvandsbassin for opstuvning af overfladevand ved skybrudshændelser.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34

I kommuneplanen deles området op i to rammer, hvor den sydlige del er reserveret til dagtilbud

Lokalplanen placerer daginstitutionen i den nordøstlige del og sports- og idrætsanlæg i den vestlige del af området

For at justere rammeinddelingen af området, tilføje en reservation til idrætsanlæg samt markere daginstitutionen med en støjsolinje offentliggøres kommuneplanændring nr. 2023.40 samtidig med denne lokalplan.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.



Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

Anvendelse

Anvendelsen fastlægges til offentlige formål i form af daginstitution og idrætsanlæg.

Bebyggelse

Kommuneplanrammen fastlægger den maksimale bebyggelsesprocent i hele området til 40 %. Dette udnyttes i delområde B, mens lokalplanen begrænser bebyggelsesprocenten i delområde A til 10 %. Område A ønskes kun let bebygget, idet området er udlagt til idrætsanlæg.

I delområde C muliggøres byggeri slet ikke, idet området i kommuneplanen er registreret med høj risiko for oversvømmelse. Området bør derfor ikke bebygges, men udlægges i stedet til grønt område med anlæg til vandhåndtering.

Bebyggelsen tillades i lokalplanen opført i én etage med en bygningshøjde op til 8,5 m. i overensstemmelse med kommuneplanen.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsareal, der svarer til mindst 10 % af det samlede grundareal. Da lokalplanen skal muliggøre etableringen af en daginstitution i området, er det væsentligt for børnenes trivsel og fysiske velbefindende, at der er gode udendørs opholdsarealer, som ved placering og indretning opfordrer til aktivitet og leg. Lokalplanen stiller derfor krav om, at der etableres gode, velbeliggende udearealer under hensyntagen til sol- og skyggeforhold, svarende til min. 100 % af det bebyggede areal.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

En del af planområdet er udpeget med høj risiko for oversvømmelse. Disse arealer friholdes for byggeri ved udlæg af delområder, som sikrer, at der ikke kan bebygges. I stedet muliggøres etablering af anlæg til regnvandshåndtering.

Derudover stiller lokalplanen krav om, at befæstede arealer udføres med permeabel belægning og at regnvand skal nedsives på egen grund.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Byplanvedtægt nr. 10 for et område til offentlige formål på Ribe Nørremark, som fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål forbeholdt til skole.

Ved vedtagelsen af nærværende lokalplan aflyses den del af Byplanvedtægt nr. 10, som ligger inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

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



Området er planlagt spildevandskloakeret, hvilket medfører, at overfladevand ikke må udledes til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægs- arbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke konstateret fredede eller bevaringsværdige arter inden for planområdet, ligesom området ikke indeholder eller grænser op til registrerede arealer beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven.

Mod syd findes der på modsatte side af Mosevej et areal med fredskov, som afkaster en skovbyggelinje. Skovbyggelinjen omfatter store dele af planområdet og der skal således meddeles dispensation fra denne iht. Naturbeskyttelseslovens § 17, inden bebyggelse og anlæg inden for området kan påbegyndes.

Skovbyggelinjen søges reduceret efter vedtagelsen af nærværende lokalplan.

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurennet (områdeklassificering). Lokalplanområdet er tidligere blevet undtaget fra områdeklassificeringen.

Dette indebærer, at det anses for dokumenteret i henhold til jordforureningslovens 72b, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger uden for nærmeste indvindingsområde for drikkevand og er ikke udpeget som område med særlige drikkevandsinteresser.

Skovloven

Fredskovspligt

Der er ikke registreret fredskov inden for planområdet.

EUs naturdirektiver

Vandområdeplanen



Arealet med planlagt ændret anvendelse, ligger ca. 190 meter fra det til det offentlige vandløb Hjortvad Å. Hjortvad Å omfattet af vandområdeplan 2021-2027 (VP3) og har målopfyldelse på miljømålet "God økologisk tilstand".

Arealet grænser ikke direkte op til Tved Å, men grænser op til regnvandsledninger med udløb i åen. For at sikre, at der ikke sker en øget hydraulisk belastning af vandløbet og de vandløbsnære arealer, skal tag- og overfladevand håndteres lokalt.

Lokalplanen fastlægger derfor bestemmelser om nedsivning af regnvand på egen grund og etablering af et regnvandsbassin i delområde C til opstuvning af overfladevand ved store regnvandshændelser så overfladevand ikke løber til eksisterende å-udløb.

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.

Planområdet er beliggende ca. 190 m fra Tved Å, som er en del af Natura 2000-område 89 – Vadehavet. Lokalplanen stiller krav om at overfladevand skal håndteres lokalt, og der vil dermed som udgangspunkt ikke ske udledning til Tved Å. Lokalplanen muliggør ikke anlæg eller aktiviteter, som vurderes at kunne påvirke Natura 2000-området i øvrigt.

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

Bilag IV-arter

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

I forbindelse med miljøscreening af lokalplanen er der ikke registreret kendte forekomster bilag IV-arter inden for planområdet eller de tilgrænsende arealer.

Det kan dog ikke udelukkes at der findes flagermus området. Det er kommunens vurdering at disse flagermus, inden for lokalplanområdet kun vil findes i tilknytning til eksisterende beplantning.



Lokalplanen fastlægger at læhegnet som omkranser planområdet skal bevares og opretholdes i samme bredde.

Et mindre læhegn inden for planområdet skal dog fjernes ved realiseringen af den nye daginstitution og det kan ikke udelukkes, at hegnet udgør et fødesøgningsområde for flagermus. Læhegnet står i forbindelse med øvrige læhegn og indgår i et større område med anden beplantningen i omkringliggende haver og grønne områder. Læhegnet vurderes således kun at udgøre en meget lille del af det samlede potentielle habitat, og det er dermed Esbjerg kommunes vurdering at fældning af læhegnet ikke vil påvirke den økologiske



funktionalitet for flagermusene i området. Det vurderes derfor, at forholdene for flagermus i området ikke forringes væsentligt ved lokalplanens realisering.

Forud for fældning af læhegnet, skal det undersøges for evt. rastende flagermus. Hvis der findes flagermus i læhegnet, skal arbejdet således udføres under hensyntagen til flagermusene og i samarbejde med Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø, som er myndighed for beskyttede arter.

Forhold til gældende servitutter

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

Dato/løbenummer: 23.08.1973-6293-47

Tekniske anlæg: El / vand / varme / gas

Tillægstekst: Dok om højspænding mv

Dato/løbenummer: 27.09.1974-914502-47

Forsyningspligt: Varme

Tillægstekst: Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Resp lån i off midler

Dato/løbenummer: 17.01.1975-914503-47

Tillægstekst: Byplanvedtægt nr. 10

Dato/løbenummer: 25.02.1981-914504-47

Tillægstekst: Tilslutning og aftagning af varme

Dato/løbenummer: 19.02.2024-1015488578

Deklaration om færdselsret

Færdsel: Vejret

RETSVIRKNINGER

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

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

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

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

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;



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

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

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

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

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

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

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;

Muliggøre etablering af en ny daginstitution med gode udendørs opholdsarealer

Fastlægge principper for områdets disponering ved udlæg af delområder og byggefeltet

Sikre trygge adgangsforhold for bløde trafikanter

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 530b Nørremarken Ribe Jorder, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§3.1 Lokalplanområdet området opdeles i delområde A, B og C som vist på lokalplankortet, Bilag B.

§3.2 Delområde A må kun anvendes til sports- og idrætsanlæg, herunder sportshal samt tilhørende parkeringsplads.

§3.3 Delområde B må kun anvendes til daginstitution samt tilhørende parkeringsplads.

§3.4 Delområde C skal etableres som grønt område med anlæg til regnvandshåndtering.

§4 UDSTYKNING

§4.1 Ingen bestemmelser

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Området skal vejbetjenes fra Sorsigvej og Mosevej i overensstemmelse med principperne vist på Bilag C.



§5.2 Lokalplanområdet skal indrettes i princippet om vist på kortbilag C, så det ikke er nødvendigt for lastbiler og renovationskøretøjer at bakke, hvor der færdes bløde trafikanter.

Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke skal bakke til og fra offentlig vej.

§5.3 Lokalplanområdet skal forbindes til områdets stisystem ved etablering af stier som vist i princippet på Bilag C.

§5.4 Der skal i Delområde B etableres parkering i tilstrækkeligt omfang, dog min. 40 parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag C.

Der skal i Delområde B etableres cykelparkering med mindst 1 plads pr. 4 institutionspladser.

§ 5.5 Der skal i Delområde A etableres parkering i tilstrækkeligt omfang, min. 10 parkeringspladser i princippet som vist på kortbilag C.

Der skal i Delområde A etableres cykelparkering til min. 20 cykler.

§ 56 Alle parkeringsarealer skal udføres med permeabel belægning.

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

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

§6.2 Solenergianlæg må kun monteres på tagflader, enten som integrerede solceller i tagmaterialet eller monteret plant på tagfladen. Solcelleanlæg skal desuden udføres med sorte paneler og rammer og skal anti-refleksbehandles.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§7.1 I delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10 % for delområdet som helhed.

§7.2 I delområde B må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % for delområdet som helhed.

§7.3 I delområde C må der kun opføres enkelte småbygninger som shelters eller bålhytter. Den enkelte bygning må ikke opføres med et areal over 30 m² og det samlede bebyggede areal må ikke overstige 100 m².

§7.4 Al bebyggelse må højst opføres i én etage med en maks. bygningshøjde på 7,5 m. fra færdigt terræn.



- §7.5 Al bebyggelse skal placeres inden for det angivne byggefelt som vist på bilag B. Undtaget herfor er mindre småbygninger under 50 m², som f.eks. legeredskaber, småbygninger, overdækninger og lign.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- §8.1 Tage skal udføres som flade tage, med ensidet taghældning, saddeltag eller forskudt tag med en maks. hældning på 30 gr.
- §8.2 Tage skal oplægges med mørke, ikke-reflekterende materialer, sort solcelletag eller udføres som grønt tag.
- §8.3 Facader må kun udføres i træ, tegl som blank murværk samt metal. Dele af facaden må desuden udføres i glas.

Ny bebyggelse i træ skal udføres med bræddebeklædning, listebeklædning, klinkbeklædning eller monteret med fer og not. Bebyggelsen må ikke have karakter af bjælkehytter eller udføres som laftekonstruktion.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

- §9.1 Ubebyggede arealer skal disponeres til opholdsarealer, parkering og grønne friarealer som vist i princippet på kortbilag C.
- §9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og/eller belægning gives et ordentligt udseende.
- §9.3 Der kan i forbindelse med nyt byggeri tillades terrænregulering op til kote 5. Påfyldning skal udføres så reguleret terræn får et naturligt, jævnt skrånende udtryk.

Terrænreguleringer må ikke ske nærmere skel end 2,5 m.

- §9.4 I delområde B skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til min. 50 % af det bebyggede areal.
Opholdsarealerne skal placeres, så der tages højde for sol- og skyggeforhold og indrettes til legeplads, som opfordrer til leg og fysisk aktivitet.
- §9.5 Delområde C skal etableres som grønt område med engbeplantning og træbevoksning.
- §9.6 Inden for delområde C skal der tillige etableres et regnvandsbassin som vist principielt på kortbilag B. Bassinet skal udformes som en naturlig lavning i terrænet med lave brinker med en maks. hældning på 1:5.
- §9.7 Overfladevand skal nedsives på egen grund eller udledes til regnvandsbassin jf. § 9.6.



§9.8 Beplantningsbæltet langs lokalplanområdets afgrænsning som vist på kortbilag B skal opretholdes med samme tæthed og bredde.

§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1 Ingen bestemmelser.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte stier er etablerede;
- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etablerede;
- de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er etablerede,
- det i § 9 nævnte regnvandsbassin er etableret.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner inden for lokalplanens afgrænsning:

- Den del af Byplanvedtægt nr. 10 for et område til offentlige formål på Ribe Nørreremark vedtaget af Ribe Byråd den 13. maj 1975, der ligger inden for nærværende lokalplans afgrænsning.

§13 VEDTAGELSE

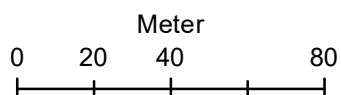
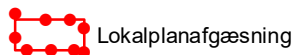
Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 40-040-0008 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den 17.02.2025

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



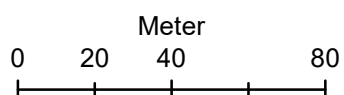
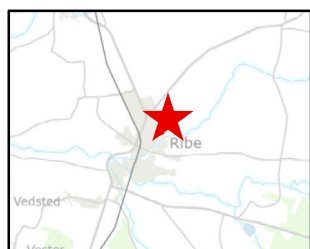
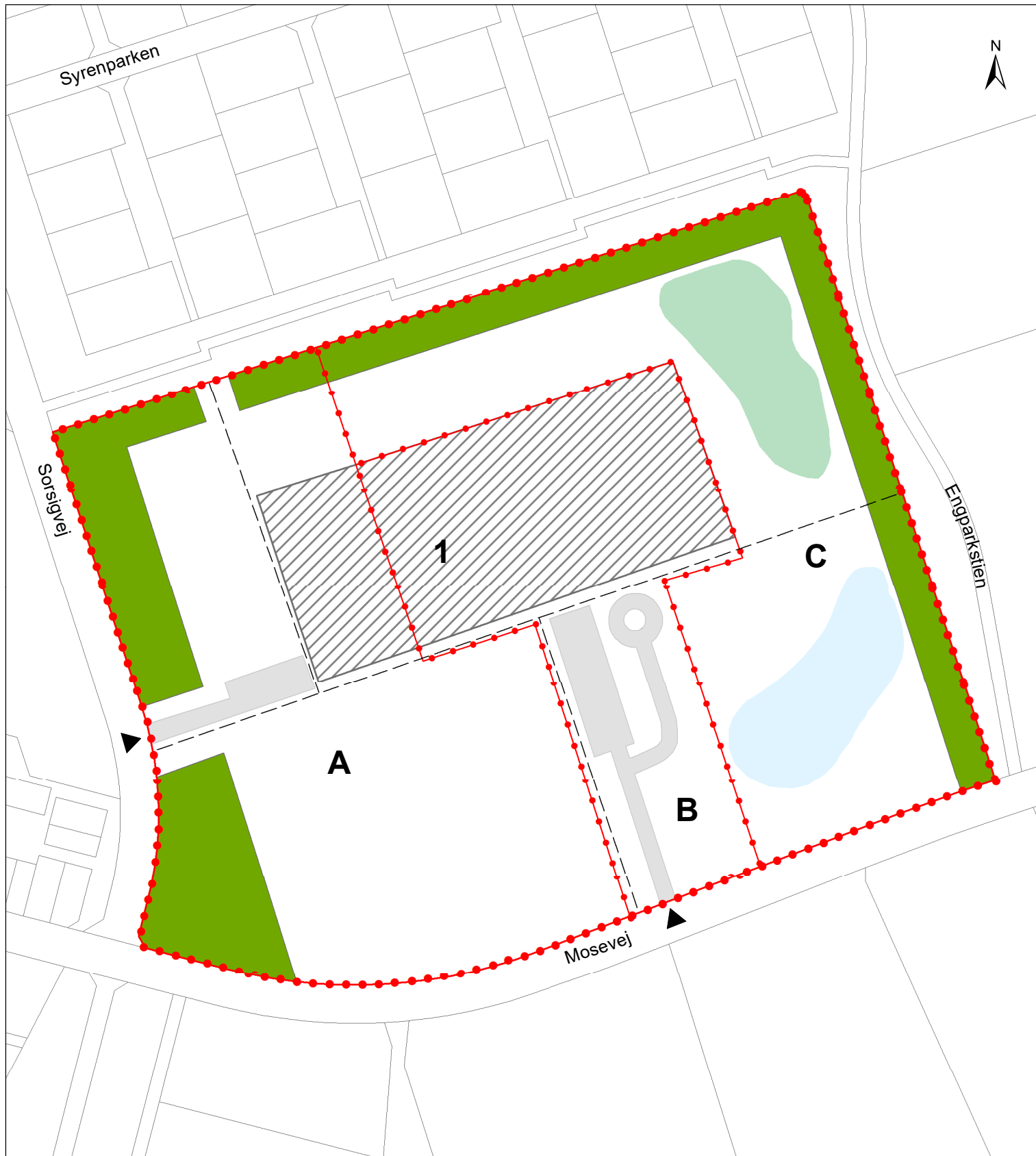
Ejerlav: Nørremarken, Ribe Jorder



Bilag A
Lp 40-040-0008
Matrikelkort



**Esbjerg
Kommune**



- Lokalplangrænse
- Delområdesafgrænsning A-C
- ▨ Byggefelt 1
- Beplantningsbæltet
- Lavning
- Regnvandsbassin
- Vejudlæg
- ▲ Vej ind- og udkørsler
- Sti

Bilag B

Lp 40-040-0008

Lokalplankort



Esbjerg
Kommune





ANNONCE
FORSLAG TIL KOMMUNEPLANÆNDRING NR. OG LOKALPLAN NR. 40-040-0008
FOR ET OFFENTLIGT OMRÅDE MED INSTITUTION OG IDRÆTSFACILITETER,
RIBE NØRREMARK.

Sagsnummer

EMN-25/0000117

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 03-02-2025 at offentliggøre forslagene til kommuneplanændring nr. 2023.40 og lokalplan nr. 40-040-0008 for et offentligt område med institution og idrætsfaciliteter, Ribe Nørreremark.

Forslagene har til formål

- at muliggøre etablering af en ny daginstitution med gode udendørs opholdsarealer
- at fastlægge principper for områdets disponering ved udlæg af delområder og byggefelt
- at sikre trygge adgangsforhold for bløde trafikanter.

Miljøvurdering

Esbjerg Kommune har afgjort, at kommuneplanændringen og lokalplansforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023).

Annonce med klageadgang kan ses på høringsportalen i den grå boks med vedhæftede links.

Retsvirkninger

Lokalplanforslaget har den foreløbige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Her kan du se planen

Planforslagene kan tilgås i Plandata eller via denne hjemmeside. Se her den grå boks med vedhæftede links.

Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/offentligt-omraade-med-institution-og-idraetsfaciliteter/>

Kommuneplanændring: <https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202340-offentligt-omraade-med-institution-og-idraetsfaciliteter/>

Høringsportal – Miljøscreeningsafgørelse

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=8b377125-0>



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Høringsportal – Lokalplan/kommuneplanændring

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=f4acfb4e-0>

Din mulighed

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til planforslagene, skal disse indsendes skriftligt enten digitalt eller via brev.

Ved digital henvendelse kan du nederst på denne side finde en blå boks med teksten "Sig din mening*" og direkte herfra indsende dit svar.

Ved fysisk henvendelse fremsendes brevet til Esbjerg Byråd, Teknik & Miljø, Byplan, Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Alle henvendelser skal være modtaget senest den 20. marts 2025



Torvegade 74, 6700 Esbjerg
Dato 05. september 2024

Miljøvurdering af planer og programmer

Afgørelse om miljøvurderingspligt for kommuneplanændring nr. 2023.40 og lokalplan nr. 04-040-0008 – offentligt område med institution og idrætsfaciliteter, Ribe.

Esbjerg Kommune har igangsat en planproces for en ny daginstitution i Ribe. Anmodningen omhandler ny planlægning som vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens § 2 stk. 1.

Esbjerg Kommune har gennemført en miljøscreening i henhold til bekendtgørelsen af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)¹. Planen er omfattet af lovens § 8 stk. 1, men vurderes efter § 8 stk. 2, da den fastsætter rammerne for et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Miljøscreeningen er gennemført efter inddragelse af de relevante kriterier der er angivet i lovens bilag 3 og afgørelsen træffes efter høring af berørte myndigheder jf. lovens § 32.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at kommuneplanændring nr. 2023.40 og lokalplan nr. 04-040-0008 – offentligt område med institution og idrætsfaciliteter, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 10.

I følgende skema er der redegjort for de vurderinger der ligger til grund for afgørelsen.

Emner	Påvirkning	Uacceptabel	Uønsket	Acceptabel	Ubetydelig
Biologisk mangfoldighed, flora, fauna	Lokalplanområdet omfatter et areal i byzone, hvor der, udover de eksisterende boldbaner, tidligere har ligget en kommunal folkeskole. Denne blev i 2019 revet ned, og planområdet har siden henligget delvist som nedrivningstomt uden særlige naturværdier. Lokalplanområdet omkranses af et læbælte bestående af krat og løvfældende træer, ligesom der findes mindre bælte imellem boldbanerne. Beplantningen inden for planområdet vil blive fjernet, mens det omgivende bælte bevares, hvorved levesteder og ledelinjer for evt. flagermus i området vil blive bevaret. Planerne vurderes derfor ikke at påvirke den biologiske mangfoldighed i væsentligt omfang.				x

¹ Miljøvurderingsloven jf. lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023



Befolkningen	Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til offentligt formål i form af institution af almennyttig karakter samt idrætsanlæg. Områdets arealanvendelse ændres således ikke men omdisponeres alene inden for planafgrænsningen. En del af planområdet er omfattet af støjisolinen fra Robe Fjernvarme. Denne sikres respekteret ved udlæg af delområder og byggefeltet, så der ikke etableres støjfølsomme aktiviteter inden for isolinen. Ligeledes sikres der ved udlæg af delområder tilstrækkelig afstand til nærtliggende boligområder, så disse ikke belastes af støj fra børnehavens udearealer.				x
Grundvand, overfladevand, jordbund	Planområdet er beliggende i et område, hvor der er risiko for oversvømmelse, ligesom der er konstateret højtstående grundvand. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som påviser behov for påfyldning af jord, for at sikre tilstrækkelig afstand til terrænnært grundvand. Dette sikres ved lokalplanens bestemmelser. Den nærtliggende Hjortvad Å er hydraulisk belastet, og overfladevand må derfor ikke udledes til åen. Overfladevand skal derfor håndteres lokalt inden for planområdet, hvorfor der stilles krav om etablering af et større LAR-område til opstuvning og nedsivning af regnvand i områdets sydøstlige hjørne, hvor terrænet naturligt er lavest.			x	
Materielle goder	Lokalplanen sikrer mulighed for etablering af en ny, tidssvarende daginstitution, som vil medvirke til udviklingen af Ribe Nørreremark og sikre at området er attraktivt for tilflytning for børnefamilier.			x	
Landskab og byggelinjer	Området er omfattet af en skovbyggelinje, hvorfor der skal opnås forudgående dispensation til byggeri og anlæg inden for planområdet.			x	
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Der er ingen særlige kulturarvsudpegninger eller arkitektoniske interesser i eller omkring planområdet.			x	
Miljøvurdering	Konklusion På en række punkter er der vurderet at være mulighed for en mindre påvirkning. Her er det muligt for lokalplanen at minimere påvirkningen. På alle øvrige punkter er det vurderet, at påvirkningen er ubetydelig. Samlet set vurderes det, at de undersøgte punkter ikke medfører en miljøpåvirkning, der skal undersøges nærmere.	Uacceptabel (Ua) Uønsket (Uø) Acceptabel (Ac) Ubetydelig (Ub)			



Partshøring

Esbjerg Kommune har vurderet, at der ikke forekommer andre parter i sagen end ansøger, som i henhold til forvaltningslovens² § 19 har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med baggrund i Miljøvurderingsloven samt Planloven³.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, kan afgørelser efter miljøvurderingsloven påklages efter de klageregler, der er fastsat i den lovgivning, som planen er udarbejdet i henhold til. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planlægningen, kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Klageberettigede parter inkluderer myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Klagen indsendes via 'Klageportalen for Nævnenes Hus' som kan tilgås på www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse af afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Klagegebyr

Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Fritagelse for brug af Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus – www.naevneneshus.dk

Klagefristen udløber den 20. marts 2025.

² Forvaltningsloven jf. [lovbek. nr 433 af 22/04/2014](#)

³ Planloven jf. [lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer](#)



ANNONCE VED MILJØSCREENINGSAFGØRELSE

FOR ET OFFENTLIGT OMRÅDE MED INSTITUTION OG IDRÆTSFACILITETER

Sagsnummer

EMN-25/0000117

Ændring af kommuneplanens rammeområder nr. 40.040.20 og 40.040.21 og lokalplan nr. 40-040-0008 for et offentligt område med institution og idrætsfaciliteter, Ribe Nørremark, vil ikke få væsentlige miljømæssige konsekvenser.

Indhold

Esbjerg Kommune har udarbejdet forslag til kommuneplanændring 2023.40 og lokalplan nr. 40-040-0008 for et offentligt område med institution og idrætsfaciliteter, Ribe Nørremark.

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

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at lokalplan nr. 40-040-0008 – Offentligt område med institution og idrætsfaciliteter og kommuneplanændring nr. 2023.40, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens¹ § 10.

Begrundelse

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.

¹ Miljøvurderingsloven jf. [lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023](#)



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling