

Vedtaget

01-015-0006

Sportshal, Tivoligrunden, Esbjerg



Esbjerg
Kommune



Esbjerg



Sportshal, Tivoligrunden, Esbjerg

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer 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

Lokalplanens udarbejdelse kommer på baggrund af et ønske om at etablere et fritidsanlæg i et erhvervsområde for erhverv i miljøklasse 3, som giver mulighed for anlæggelse af et padelcenter.

Tankerne bag projektet er at lokaliseringen af padelcenteret i udkanten af centerområdet med dens aktiviteter, kan

være med til at skabe liv og aktivitet i området – også i ydertimerne.

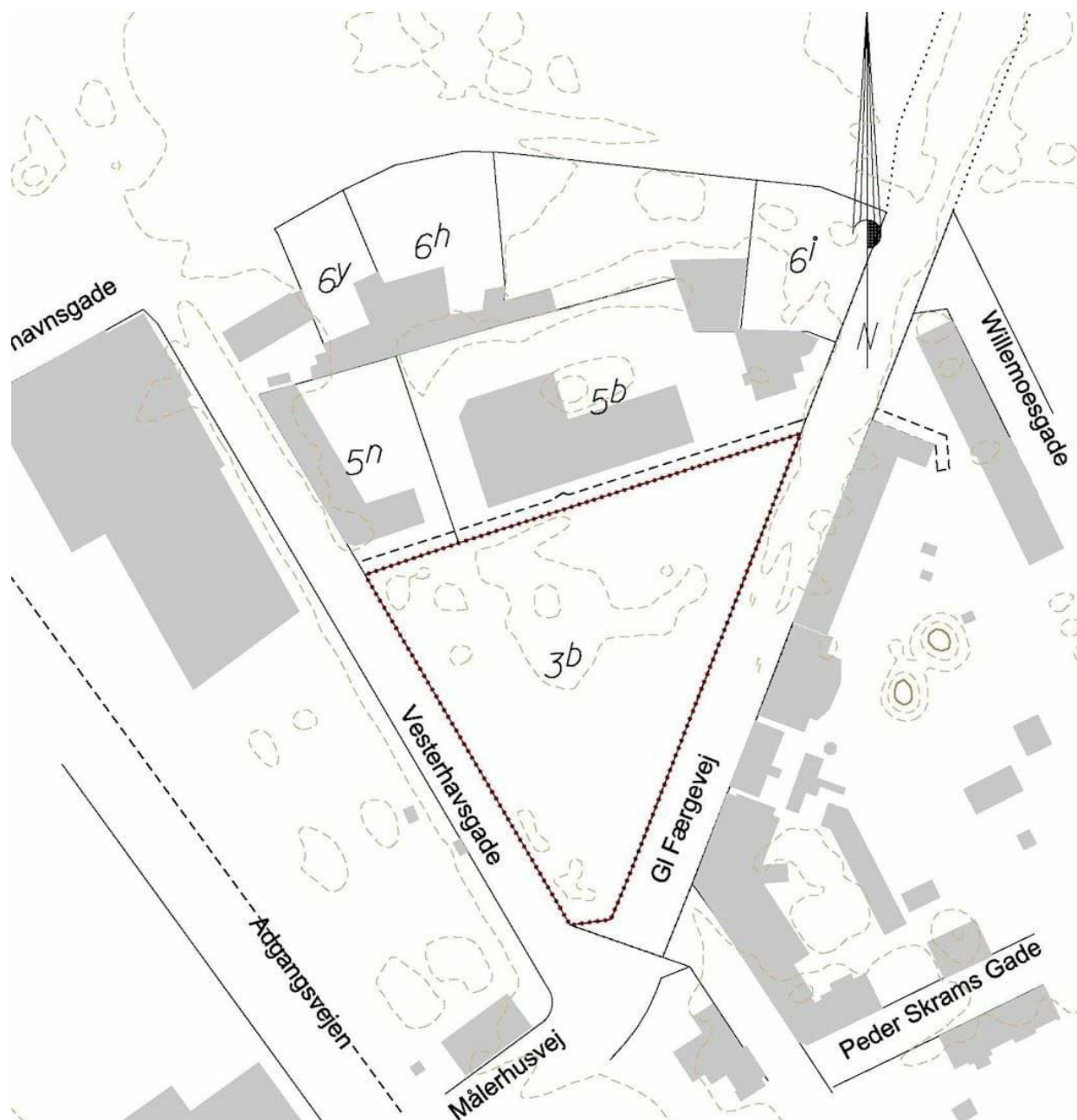
Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Vesterbyen, Esbjerg By, mellem havne- og boligområder sydvest for Strandby Plads og umiddelbart nord for Gl. Færgevejs udmunding i Vesterhavsgade.

Matr.nr. 3b Strandby, Esbjerg Jorder udgør lokalplanområdet, med et grundareal på ca. 6.384 m². Grunden har tidligere været anvendt af Esbjerg Tivoli, der lå ud til havet, hvoraf navnet "Tivoligrunden". Grunden ligger uudnyttet hen og er lettere tilgroet med græs og små træer og terrænet er fladt til svagt kuperet. Arealet afgrænses mod vest til Vesterhavsgade, mod sydøst af Gl. Færgevej og mod nord til indkørselsareal til blandet erhverv og boliger.



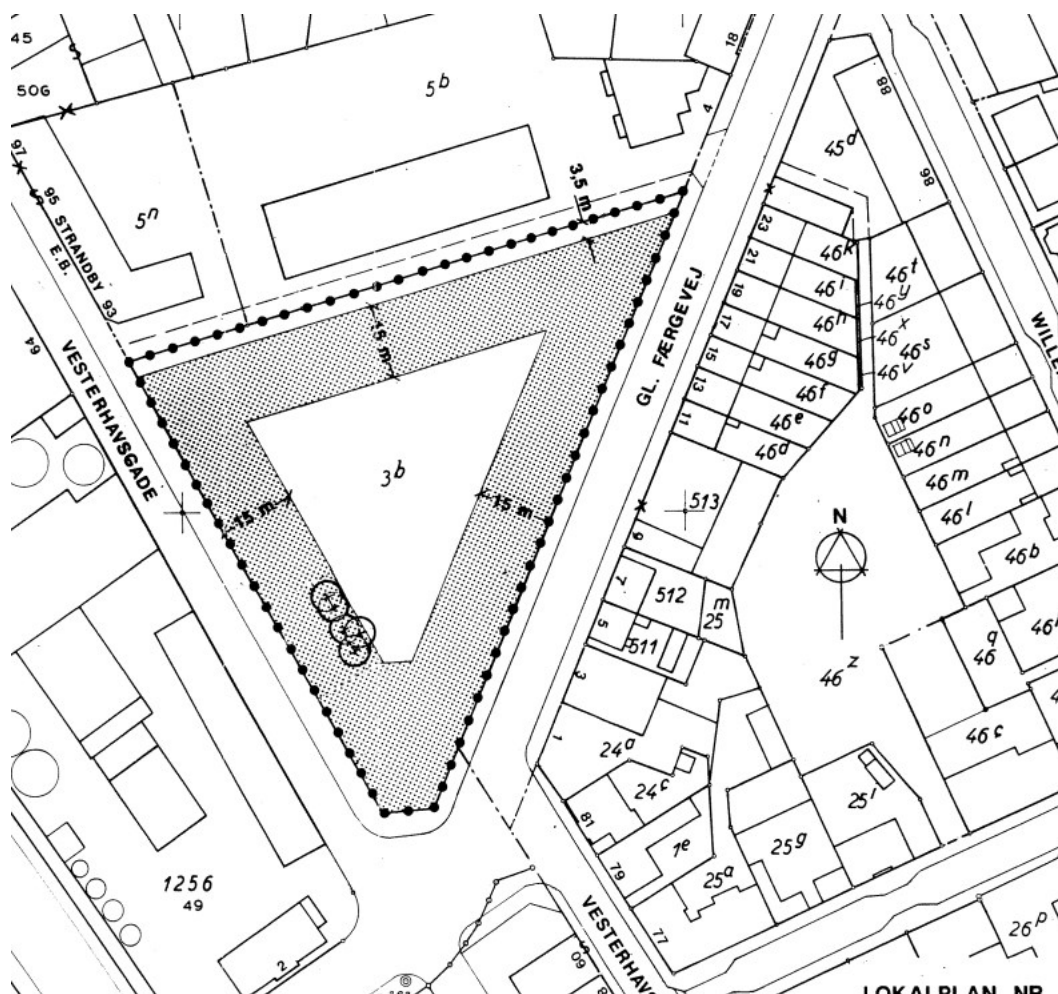
Lokalplan afgrænsning er markeret med rødstiilet linje.



Lokalplanområdet i rødstiplet linje. Her ses et fladt terræn indenfor lokalplanafgrensningen.

Området var i det forrige århundrede et yndet forlystelsessted og var langs Gl. Færgevej bebygget med bl.a. en restauration med festsal, en cirkusbygning med tilhørende stalde, en karrusel og lysthuse. Området, som dengang lå helt ud til standen, blev efterhånden omringet af erhvervsjendomme og mistede karakteren af forlystelses- og udflugtssted. Bebyggelsen forfaldt og i 1982 blev de sidste rester fjernet.

Omgivelserne syd og vest for planområdet er havneområder, hvilket vil sige erhvervsbebyggelser med tilknytning til Esbjerg havn. Mod nord og øst er de nærmeste omgivelser karréer med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse. Der blev i 1994 vedtaget en lokalplan for området, der udlagde området til erhvervsformål i etagebebyggelse, hvilket stadig gælder i dag. Bebyggelsen skulle opføres som randbebyggelse med en højde på op til 12 m og maks. 3 etager.



Klip fra Lokalplan 256, fra 1994.

Lokalplanens indhold Anvendelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at området kan anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3 med ikke-miljøbelastende virksomheder, engroshandel, distribution, liberale erhverv samt fritidsanlæg.

Lokalplanen er udarbejdet med det formål, at give mulighed for at etablere et padelcenter. Lokalplanen åbner desuden mulighed for, at der i området indrettes andre lettere erhvervsformål, som fx handel, distribution og liberale erhverv. Der vil i tilknytning til et padelcenter således kunne indrettes f.eks. en klinik til fysioterapi.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse indenfor to fastsatte og forskellige byggefelt. I byggefelt B1 må byggeri opføres med en samlet højde på op til 10 m. I byggefelt B2 gives der mulighed for en bygningshøjde på 12m. Bebyggelsen skal placeres tilbagetrukket fra Gl. Færgevej og delvist fra Vesterhavsgade, og må kun opføres indenfor de udlagte byggefelt B1 og B2.

Byggefelterne er trukket væk fra Gl. Færgevej, og opføres således ikke som en ny randbebyggelse. Ved at trække byggeriet væk fra Gl. Færgevej, sikres det, at beboerne på Gl. Færgevej 1-23 får ca. 30 m i stedet for ca. 15 m til nærmeste bygning mod vest.



Byggefelt B1-B2 er placeret tilbagetrukket i forhold til Gl. Færgevej.

Tankerne bag det nye anlæg er, at bygningernes volumen samt farve- og materialevalg skal indpasses i det eksisterende bebyggelse på Gl. Færgevej, samtidig med at der skabes attraktive opholdsarealer inde og ude, hvor områdets gæster og ansatte har de bedste lys-, og temperaturforhold samt grønne omgivelser.

Byggeri i byggefelterne B1 og B2 skal udføres i mursten, beton, facadeplader, f.eks. af træ, glas, metal, akrylglas og fibercement.

Facaderne på padelhallen ønskes opført med nogle facader, der kan åbnes op, enten som skydedøre eller porte, der kan hæves eller trækkes fra. Den resterende del af facaden vil enten blive muret, opbygget af facadeplader eller beklædt med træ.

Der er ved lokalplanen mulighed for, at der kan opsættes tekniske installationer på tagfladen, dog må de tekniske installationer ikke være højere end 2 m over tagfladen og de skal placeres i en afstand til facaden proportionalt med den tekniske installations højde, dvs. en teknisk installations højde på 1 m skal placeres 1 m fra facaden.

Lokalplanen giver mulighed for at opsætte skilt på bygninger med logo eller navn på facaden med coronabelysning.

For at sikre et ordentligt og roligt udseende tillades pladeskilte samt løbende og blinkende lysreklamer ikke.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal sikres gode og anvendelige opholdsarealer med mulighed for udendørs fritidsaktiviteter, samt sikre at regnvandshændelser skal håndteres lokalt i området.

Intentionen med planområdets ubebyggede arealer er at skabe et sammenhængende grønt udtryk. Primært gennem disponering af beplantning og via håndtering af områdets regnvand med LAR (Lokal Afledning af Regnvand) løsninger, herunder eventuelt ved brug af permeable belægninger.

Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelser om, at der skal sikres arealer med mulighed for regnvandshåndtering, f.eks. ved ikke at befæste for store arealer, eller ved at lave bassiner, der kan tilbageholde regnvand fra ejendommen.

Det er derudover intentionen at beplante lokalplanområdet med spredte bevoksninger af buske og træer på de grønne arealer og ved parkeringspladsen.

For at øge tryghed og trafikssikkerhed giver lokalplanen mulighed for etablering af belysning med ensartet armatur, hvor lyskilden ikke er til gene for omgivelserne.

Indenfor planområdets ubebyggede arealer må der desuden etableres udendørs fritidsaktiviteter, herunder udendørs padelbane, legeplads med tilknytning til erhvervet, opholdsarealer og skilte.

Lokalplanen sikrer at opsætning af skilte sker i overensstemmelse med skiltevejledningen for områder udenfor indre by.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal betjenes via op til to nye overkørsler fra Gl. Færgevej, der skal placeres centralt i området, så der er gode oversigtsforhold for ind- og udkørsel på Gl. Færgevej og så bilister ikke oplever farlige situationer. Oversigtsforhold er sikret ved placering af stoplinje ved vejskel, et afstandskrav der muliggør svingkurver, og en friholdelse af parkeringspladser ved overkørsler.

I lokalplanen er der sikret adgang for fodgængertrafik, således fodgængere ikke skal krydse Gl. Færgevej eller færdes på parkeringsarealerne for at tilgå padelcenteret og opholdsarealerne.

Affaldshåndtering, vareindlevering mv. planlægges udført via Vesterhavsgade uden bakning med lastbil til og fra offentlig vej samt der hvor der naturligt er fodgængertrafik. Der forventes ved lokalplanens realisering, at der skal etableres molokker langs Vesterhavsgade til håndtering af renovation.

I området vil der skulle etableres en parkeringsplads. Indenfor lokalplanområdet skal parkeringsområdet etableres som fælles parkeringsareal efter principperne, som vist på Situationsplanen Bilag C. Der skal mindst anlægges 1 parkeringsbås pr. 100 m² sportshal, lagerbygning eller tilsvarende, samt 1 parkeringsbås pr. 50 m² facilitetsbygning, klinikker, liberalt erhverv og tilsvarende. Der skal tillige etableres min. 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal i

tilknytning til indgangen til bygningen, uanset anvendelse.

Situationsplanen viser et eksempel på bebyggelse i området og rummer ca. 45 parkeringspladser til biler og ca. 30 cykelparkeringspladser.

Miljømæssige forhold

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støv- 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.

Støj

Området er beliggende umiddelbart op til havnen og er som følge deraf underlagt isolinjen for virksomhedsstøj, indenfor hvilken, der ikke gives tilladelse til støjfølsom anvendelse. Lokalplanen udlægger området til erhverv og fritidsaktiviteter. Ingen af aktiviteterne vurderes at være støjfølsomme og påvirker derfor ikke de omkringliggende virksomheders rammevilkår.

Hvis der i lokalplanområdet etableres udendørsbaner, skal brugen af denne forventes pålagt restriktioner i forhold til åbningstid og evt. afskærmning, så bl.a. boligerne på den modsatte side af Gl. Færgevej ikke generes unødvendigt. Samtidig vil padelhallen kunne virke som støjskærm mod støj fra havnen, overfor de boliger der ligger langs Gl. Færgevej.

Støv og lugt

Ifølge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder områder med boliger.

Samlet set er det vurderet, at planlægningen for den ændrede anvendelse ikke vil medføre skærpede vilkår for de omkringliggende produktionsvirksomheder.

Afledning af regnvand

For at mindske presset på kloakken, må der maksimalt afledes regnvand fra området, svarende til 60 % af området. Der må således kun befæstes 60 % af grunden, mens regnvand fra de resterende 40 % skal nedsives. Hvis nedsivning ikke er muligt kan der gives tilladelse til forsinkelse inden afledning til kloaksystemet. Regnvand kan forsinkes fx ved at etablere underjordiske rørsystemer eller ved at lave lavninger i terrænet, hvor vandet kan forsinkes.

Med lokalplanen fastsættes at vand fra tag og overflade fra min 40 % af lokalplanområdet skal nedsives eller forsinkes internt i lokalplanområdet. Derudover muliggøres at der kan etableres forskellige LAR løsninger, herunder at belægningen på tilkørselsarealerne udføres med græsarmeringssten.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030s rammer for området.

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- Anvendelse

På den baggrund er ændring nr. 2021.72 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 fastholdes lokalplanområdet i byzone.

Anvendelse

Området er i Kommuneplan 2018-2030 udlagt til erhverv i miljøklasse 5.

Området udlægges med kommuneplanændring 2021.72 til erhverv i miljøklasse 1-3 med mulighed for fritidsanlæg, som f.eks. padel. Baggrunden for det er at, et nyt plangrundlag for området både skal sikre, at der ikke skabes indskrænkning i fortsat udvikling af erhverv på Esbjerg Havn i forhold til skærpede støj- og miljøkrav, og at nærliggende nuværende og kommende boliger ikke vil blive påvirket af støj og andre miljøgener fra området. På denne vis udgør lokalplanområdet en zonerings af erhverv, således at området optræder som en buffer mellem boligområdet og de mere miljøbelastende aktiviteter.

Planen skal laves, så den kan rumme et padelcenter, men være så fleksibel og robust, at der også vil kunne være andre lettere erhvervsaktiviteter, hvis padelcenteret på et tidspunkt nedlægges.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent for det overordnede lokalplanområde er på 100 %, hvilket også er fastsat som maksimal bebyggelsesprocent i denne lokalplan. I forbindelse med en evt. udstykning af området, vil bebyggelsesprocenten kunne overstige 100 for det enkelte matr.nr., men ikke for lokalplanområdet samlet set.

Kommuneplanændringen giver mulighed for ny bebyggelse i op til 12 m højde. I lokalplanen er anført to byggefelt, som har grundstykkets form af en trekant, og som er beliggende 1 m fra skel mod Vesterhavsgade, som vist på Lokalplankortet Bilag B.

Opholdsarealer

I Kommuneplanen stilles krav om fælles opholdsarealer på min. 5 % af etagearealet. Opholdsarealet skal kunne bruges af områdets ansatte og gæster.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2018-2030 og i forslaget til risikostyringsplanen udpeget som et område, der er alvorligt truet af oversvømmelse med havvand. Jf. Kommuneplan 2018-2030 - *Klima og håndtering af vand*, må der i områder med alvorlig oversvømmelsestrussel som udgangspunkt ikke planlægges for ny bebyggelse, medmindre at

der foreligger nye valide beregninger, der kan påvise, at oversvømmelsestruslen er ændret, fx i form af en godkendt lokal løsning. Den lokale løsning må dog ikke medføre, at den afværgede oversvømmelse skubbes til naboarealer eller at udgiften til oversvømmelsessikring skubbes til fremtidige ejere af det oversvømmelsestruede areal.

Oversvømmelsesrisikoen indenfor lokalplanområdet vurderes dog håndterbar, da bebyggelsens værdi på byggefelt B2 ikke forringes som følge af at blive oversvømmet i perioder, og da oversvømmelse kan afværges på henholdsvis byggefelt B1 og B2 ved en simpel forhøjelse af gulvkoten.

Lokalplanen stiller et krav, om at der ved etablering af nybyggeri skal være en godkendt lokal løsning, som består i, at nybyggeri skal etableres med en terrænkote på 4 m DVR90. Terrænkoten i området er i dag ca. kote 3.5 m DVR90. Lokalplanområdet vil derfor gennemgå en planering af terrænkoten, så den er i samme niveau på hele grunden.

Hallerne planlægges at blive opført som delvist uopvarmede, med facader der kan åbnes op. Såfremt hallerne ved en ekstrem klimahændelse bliver oversvømmet, er dette herved en indkalkuleret risiko, som bygningerne er designet i forhold til.

Facilitetsbygninger til omklædning, cafeteria, klinik, liberale erhverv mv. skal lokal sikres. Dette kan bl.a. ske ved at ydermuren gøres vandtæt og døråbninger gives skodder, der kan sættes på ved behov.

Derudover giver lokalplanen mulighed for, at der i området kan etableres en stormflodssikring, men udelukkende som en del af en fælles linjeføring langs havneområdet, når denne er besluttet. Stormflodssikringen kan bestå af en mur, terrænhævning eller lign., der også kan anvendes til forskellige former for aktivitet eller kunst.

Klimasikringen forventes primært at være relevant frem til realiseringen af risikostyringsplanen, hvor Esbjerg Midtby stormflodssikres, jf. forslaget Klima- og Risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn. En evt. højvandsmur i lokalplanområdet skal følge principperne i det fremlagte forslag til Klima- og Risikostyringsplanen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger i byzone og ligger derfor ikke indenfor kystnærhedszonen, men indenfor den kystnære del af byzonen, med en afstand på ca. 200 m til havnekanten.

Lokalplanen giver ikke mulighed for at bygge højere end den eksisterende omgivende og foranliggende bebyggelse. Lokalplanen vil derfor ikke medføre en ændret visuel påvirkning af kystlandskabet.

Det er nødvendigt at kunne opføre en hal med en højde på op til 12 m, bl.a. for at kunne etablere indendørs fritidsaktiviteter eller for at hallen evt. senere kan anvendes til lager og engro.

Eksisterende lokalplaner

Den gamle lokalplan 256 gjaldt for lokalplanområdet mellem Vesterhavsgade, Nyhavnsgade og Gl. Færgevej. Den væsentligste forskel mellem Lokalplan 256 og Lokalplan 01-015-0006 er, at det ønskede byggeri adskiller sig fra den gamle lokalplan primært ved at

- Byggeri trækkes tilbage fra facadelinjen
- Byggeriet opføres bl.a. i glas, beton og skalmures
- Byggeriets taghældning

Det ønskede byggeri er i overensstemmelse med den gamle lokalplan i forhold til

- Områdets hovedanvendelse som erhvervsområde

- Byggeriets maksimale højde
- Intentioner om klimasikring
- Underordner sig bebyggelsesprocenten

Som det fremgår af § 11 vil Lokalplan 256 blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Grunden ligger i kloakopland D53. Kloakoplandet er fælleskloakeret, men skal på sigt separatkloakeres. Der er ikke aktuelle planer om at det skal ske inden for de kommende år.

Da området blev kloakeret, blev det ikke beregnet i forhold til øget befæstelse indenfor lokalplanområdet og til klimaændringer. Der er derfor behov for, at en passende volumen af tag- og overfladevand kan forsinkes eller nedsives indenfor lokalplanområdet.

Kravet til forsinkelse er stillet for at undgå at kloakledningen overbelastes og giver gener hos borgere og virksomheder i kloakoplandet.

For at muliggøre nedsivning fra tag- og overfladevand og imødekomme skybrudshændelser skal der fastlægges hvordan regnvand håndteres. Det er ikke endeligt fastlagt ved udarbejdelse af lokalplanen.

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

Ingen registrerede forekomster.

Jordforureningsloven

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

Indenfor matr.nr. 3b Strandby, Esbjerg Jorder er jord områdeklassificeret. Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Flere steder optræder desuden V2 forurening af området på baggrund af konstateret jordforurening. Det skal sikres, at den forurennet jord håndteres med en jordhåndteringsplan, herunder analyser ifm. anlægsarbejdet. Det skal endvidere sikres, at jordforureningen ikke giver anledning til indeklimateproblemer ifm. den fremtidige anvendelse.

Ved etablering af en eventuel legeplads skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren eller der skal være en varig, fast belægning til stede, inden arealet tages i brug til legeplads. Der kan også tilkøres ren afdækningsjord.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser for almen vandindvinding.

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

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

Der er på ejendommen ikke tinglyst servitutter af betydning for områdets disponering.

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

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendt til let erhverv,
- at sikre området indpasset i den omgivende bebyggelse og
- at sikre afværgeforanstaltninger mht. oversvømmelse.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr. 3b Strandby, Esbjerg Jorder, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse fastholdes området i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området udlægges til erhvervsformål.

3.2

Området må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3 med ikke-miljøbelastende virksomheder, engroshandel, distribution, liberale erhverv samt fritidsanlæg.

§ 4 Udstykning

4.1

Mindre skelreguleringer og udstykning til vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra Gl. Færgevej, mens varelevering og renovation skal ske via Vesterhavsgade i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort Bilag B.

5.2

Området skal indrettes således, at varelevering og affaldshåndtering kan ske uden bakning med lastbil til og fra offentlig vej, samt hvor der naturligt er fodgængertrafik.

5.3

Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal efter principperne, som vist på Situationsplanen Bilag C,

samt følge dimensionering og afstandskrav efter principperne vist nedenfor.

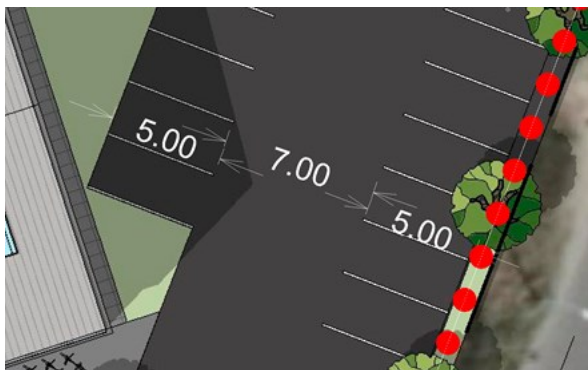


Illustration af dimensionering og afstandskrav for parkeringsareal.

5.4

Der skal sikres fri oversigt ved adgangsveje til og fra Gl. Færgevej, ved placering af stoplinje ved vejskel.

5.5

Der skal mindst anlægges 1 parkeringsbås pr. 100 m² sportshal, lagerbygning eller tilsvarende, samt 1 parkeringsbås pr. 50 m² facilitetsbygning, klinikker eller tilsvarende.

5.6

Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 1 bås pr. 100 m² etageareal inden for byggefeltet.

5.7

Parkeringsarealer med mere end 50 p-båse skal forsynes med spredt træbeplantning i grøn bund. Der skal mindst etableres et træ ud for hver 8. parkeringsbås. Se illustration.

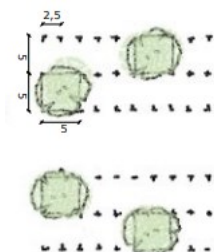


Illustration med et træ per 8. parkeringsbås.

5.8

Belysning af opholdsarealer og parkeringsarealer skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 5,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

5.9

Der skal etableres en adgang til opholdsarealerne i overensstemmelse med principperne vist på Situationsplanen Bilag C, så bløde trafikanter ikke skal krydse veje og parkeringsarealer.

5.10

Langs Gl. Færgevej skal der etableres en træække efter principperne, vist på Situationsplanen Bilag C. Plantebede til træer skal som hovedregel være 1,2 meter brede.

5.11

Hvert træes rodvenlige bærelagssystem skal have et volumen på min. 16m³ vækstmedie. Ved vækstmedie forstås den jord, hvori der kan forekomme rodvækst. Det strukturbærende system af plast eller sten skal ikke medregnes.

5.12

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

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

6.2

Til forsinkelse og evt. nedsivning af regnvand, kan der etableres forskellige LAR løsninger, herunder etablering af forsinkelsesbassin.

6.3

Der skal indrettes anlæg til fælles opsamling af affald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende, evt. som molokker.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 100 %.

7.2

Bebyggelse må kun placeres inden for byggefelt B1 og B2 som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

7.3

Bebyggelse skal etableres med en terrænkote på 4 m DVR90.

Bygningerne kan stormflodssikres ved skodder til dørene, vandtæt ydermur eller lign.

7.4

Bebyggelse indenfor byggefelt B1 må maks. have en højde på 10 m målt fra terrænkote 4 m DVR90 og bebyggelse indenfor byggefelt B2 må maks. have en højde på 12 m målt fra terrænkote 4 m DVR90.

7.5

Mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift skal opføres min. 10 m fra Gl. Færgevej.

Bygninger, såsom transformerstation, må opføres med maks. 10 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

7.6

Tekniske installationer på tage skal inddækkes, må maks. være 2 m højere end taget og skal placeres i en afstand til facaden proportionalt med den tekniske installations højde, dvs. en teknisk installations højde på 1 m skal placeres 1 m fra facaden. De tekniske installationer må dog ikke medføre overstigning af bebyggelseshøjden jf. § 7.4.

7.7

I byggefelt B1 og B2 må ventilationsanlæg ikke opføres på facaden i retning af Gl. Færgevej, og ventilationsanlæg på tage skal afskærmes mod nord og øst.

7.8

Fritstående skilte, flagstænger, legeredskaber og udendørs fritidsaktiviteter skal opføres, så de er synlige fra Gl. Færgevej.

7.9

Affaldsgård og andre øvrige faste konstruktioner skal opføres eller afskærmes, så de ikke er synlige fra Gl. Færgevej.

7.10

Afværgeforanstaltninger for stormflodssikring i lokalplanområdet må alene ske som en fælles sikring mod stormflod langs havneområdet. Valg af LAR-løsninger og konstruktionstyper skal følge risikostyringsplanens principmuligheder.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Bygningernes facader skal fremtræde i mursten, beton, og facadeplader af fx træ, glas, metal, akrylglas og fibercement, med mulighed for skydedøre eller porte der kan hæves eller trækkes fra. Se illustration.



Illustration med skydedøre der kan trækkes fra.

8.2

Solceller/solpaneler/solfanger og lignende skal etableres som en integreret del af bygningerne og må ikke opføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.

8.3

Solenergianlæg skal placeres samlet på den enkelte tagflade.

8.4

Belysning af udendørs padelbane, fitness og torv med aktiviteter skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 5,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

8.5

Skiltning på facader skal etableres plant med bygningens facade og må ikke etableres på taget eller over det

flade tags murkrone.

8.6

Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

8.7

Skilteformen på bygninger skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver og udskårne logoelementer.

Belysning skal være coronabelysning.

Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.

Pladeskilte tillades ikke.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet. Opholdsarealer skal anlægges som velbeliggende og sammenhængende arealer med mulighed for sol og læ.

9.2

Opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse og oplag.

9.3

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40 % af ejendommens areal nedsives, hvis nedsivning ikke er muligt kan det tillades at det forsinkes internt i lokalplanområdet.

9.4

Det skal sikres, at bolde fra udendørsaktiviteter ikke kan ryge ud på omkringliggende veje og parkeringsarealer, fx ved afskærmning, hegning og overdækning.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og elnet, før den tages i brug.

10.2

Før ny bebyggelse tages i brug skal de i afsnit § 5 og § 9 nævnte beplantnings-, vandhåndtering og parkeringsarealer være etableret.

§ 11 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

11.1

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

Lokalplan 256 for et område mellem Vesterhavsgade og Gl. Færgevej, indberettet til plansystemDK/tinglyst den 7. 12.1994.

§ 12 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 01-015-0006 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget den 02.06.2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Annoncering