

Vedtaget

Ændring 2023.25

Blandet boligområde, Tangevej 4a, Ribe

Februar 2024



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg
Kommune

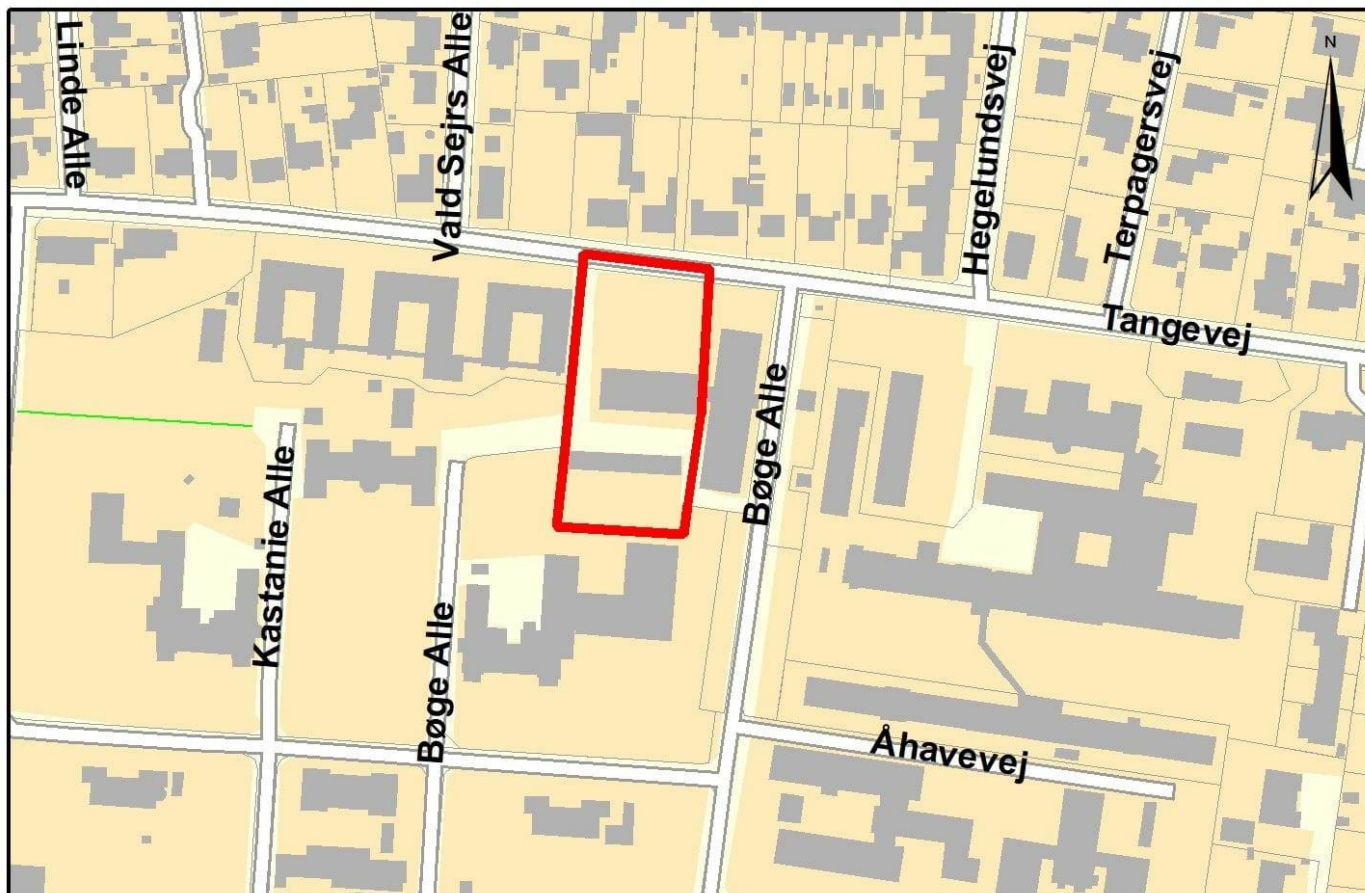


Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2023.25 Blandet boligområde, Tangevej 4a, Ribe
Forslagsdato	09. oktober 2023
Høring start	11. oktober 2023
Høring slut	06. december 2023
Dato for vedtagelse	05. februar 2024
Dato for ikrafttræden	13. februar 2024

Baggrund

Ændringen vil give mulighed for attraktive boliger i Ribe.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område ved Tangevej og Bøge Allé i Ribe.



Redegørelse

Den tidligere politistation i Ribe ønskes omdannet til boligenheder med bofællesskab og fokus på seniorer. Der skal gives mulighed for at etablere serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv i boligområdet.

Kommuneplanændringen ændrer arealanvendelsen fra Offentligt område til Blandet boligområde og tilføjes kvalitetsbestemmelsen seniorboliger. Området har tidligere været en del af en større kommuneplanramme. Området får med kommuneplanændringen sin egen ramme, hvor bebyggelsesprocenten ændres fra max 40 % til max 50 %.

Kommuneplanændringen skal muliggøre etableringen af sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv. For at muliggøre ønsket om at kunne etablere serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv i området tilføjes der en udvidet anvendelse om dette til kommuneplanens rammedel og retningslinjen ER.7

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv i kommuneplanens hovedstruktur, samt den tilhørende redegørelse til retningslinjen, konsekvensrettes.

Ny udvidet anvendelse til rammedelen:

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv: I området kan der etableres serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv

Hovedstrukturens retningslinje ER.7 ændres fra:

Der udpeges områder til lettere erhverv, der er fastlagt til serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv. Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan indgå som anvendelse i områder til erhverv, detailhandel og offentlige formål.

Ændres til:

I udpegede områder kan der etableres lettere erhverv i form af serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv. Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelsen til ER.7

Tilføjes følgende sætninger:

I boligområder kan der gives mulighed for serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv, når disse underordner sig boligfunktionerne og i øvrigt ikke er til gene for beboerne i området. Muligheden vil typisk gives i de dele af et boligområde, der i forvejen er støjbelastede eller hvor det af andre grunde er mindre attraktivt at placere boliger.

Herudover fastholdes redegørelsesteksten bortset fra det sidste afsnit af teksten, der ændres fra:

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan fremtræde som en egen rammeanvendelse eller som en muliganvendelse i både erhvervsområder, centerområder og offentlige områder. I de tilfælde hvor der tillades tilknyttede kontorfaciliteter er der udelukkende tale om de kontorer, der måtte henhøre til driften af et erhverv i en tung erhvervsklasse. Tilladelsen til tilknyttede kontorfaciliteter tillader således ikke etablering af særskilte kontorerhverv.

Ændres til:

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan fremtræde som en mulig anvendelse i erhvervsområder, centerområder, boligområder og offentlige områder. De to sidste sætninger i redegørelsesteksten til ER.7 flyttes til redegørelsen til ER.14 Tungt erhverv, hvor det sættes ind midt i det første afsnit med en let omskrivning for at passe ind i sammenhængen:

Når der tillades tilknyttede kontorfaciliteter, er der udelukkende tale om de kontorer, der måtte henhøre til driften af et erhverv i en tung erhvervsklasse. Tilladelsen til tilknyttede kontorfaciliteter tillader således ikke etablering af særskiltekontorerhverv.

Arealets afgrænsning, omgivelser og rammer for lokalplanlægningen, fremgår af de følgende sider.

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2023.25 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 40-020-0013.

Indkaldte idéer

I perioden 07-03-2023 til 21-03-2023 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse.

Særligt beskyttede arter og naturområder (natura 2000)

Bilag IV-arter er dyr og planter, der ifølge EF-habitatdirektivet kræver særlig beskyttelse. Natura 2000-områderne er et netværk af internationalt beskyttede naturområder i EU. Natura 2000 er en samlet betegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og ramsar-områder. Kommuneplanændringen vurderes ikke at påvirke natura 2000-områder, bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder jf. nedenstående redegørelse.

Der er gennemført et besigtigelse af bygningerne med henblik på at afklare, om der er flagermus. Der er ved besigtigelsen ikke konstateret hverken flagermus eller spor af flagermus i bygningerne.

Der er inden for planområdet ikke kendskab til national beskyttet naturarealer og arter. Planområdet ligger ca. 400 m til nærmeste Natura 2000-område. Grundet projektets karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter ved den nuværende udformning af projektet.

Miljøvurdering

Kommuneplanændringen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og skal ikke underkastes en miljøvurdering.

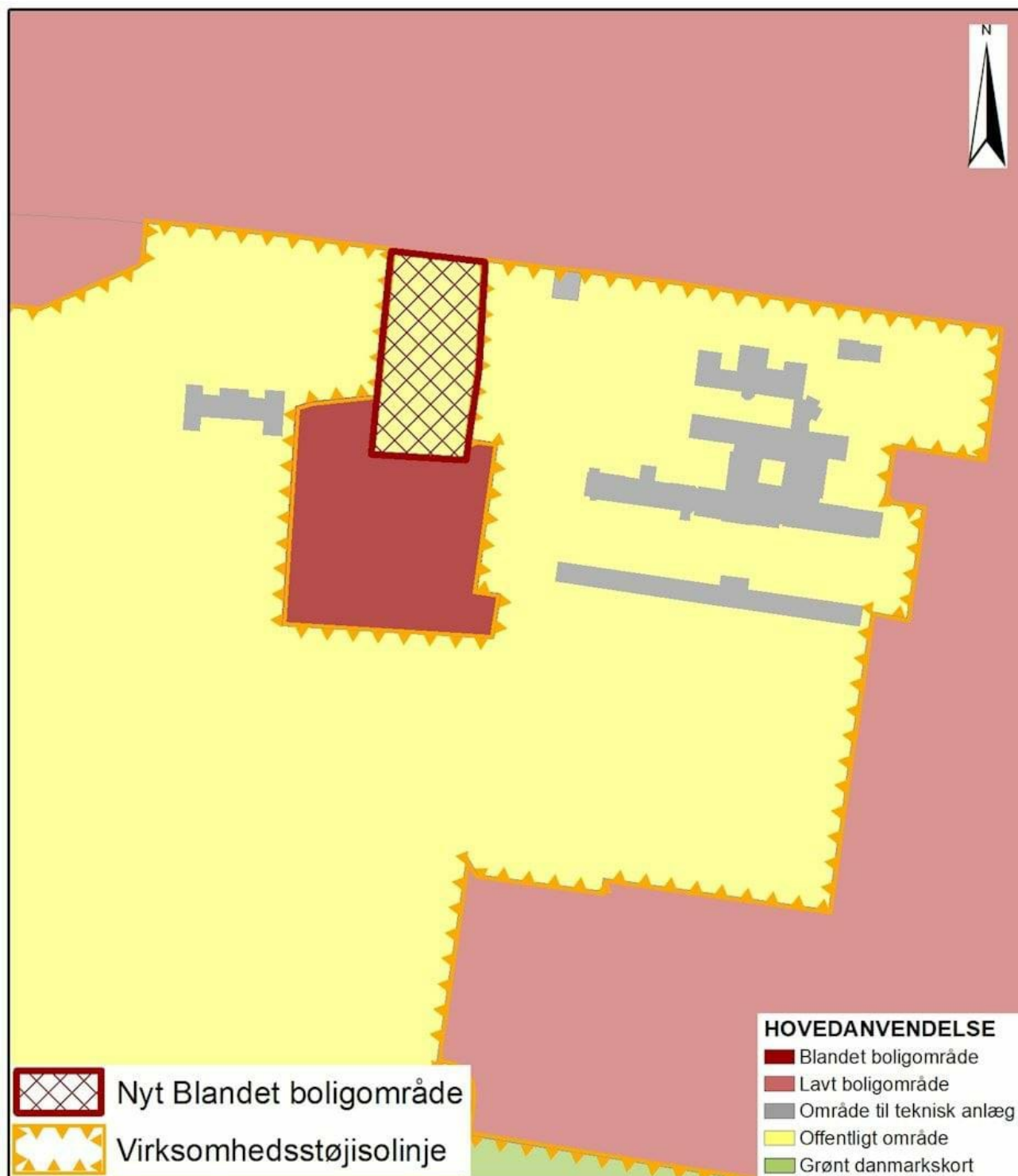
Vedtagelse af Ændringen

I forbindelse med den offentlige høring er der ikke kommet nogen bemærkninger, der har relation til kommuneplanændringen.

Ændringen er vedtaget endeligt uden justeringer.

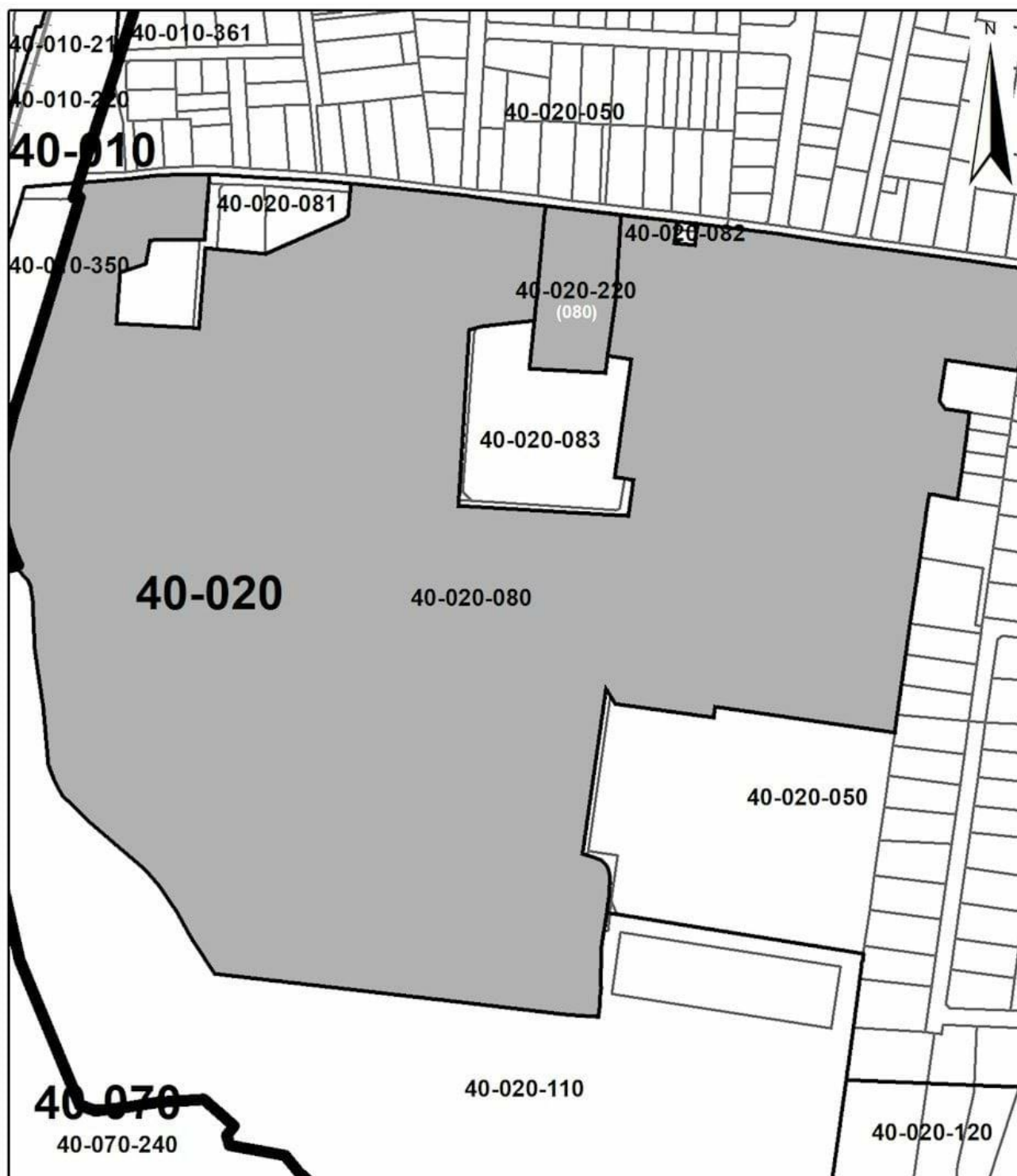
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en del af Offentligt område til Blandet boligområde samt virksomhedsstøjisoliner. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

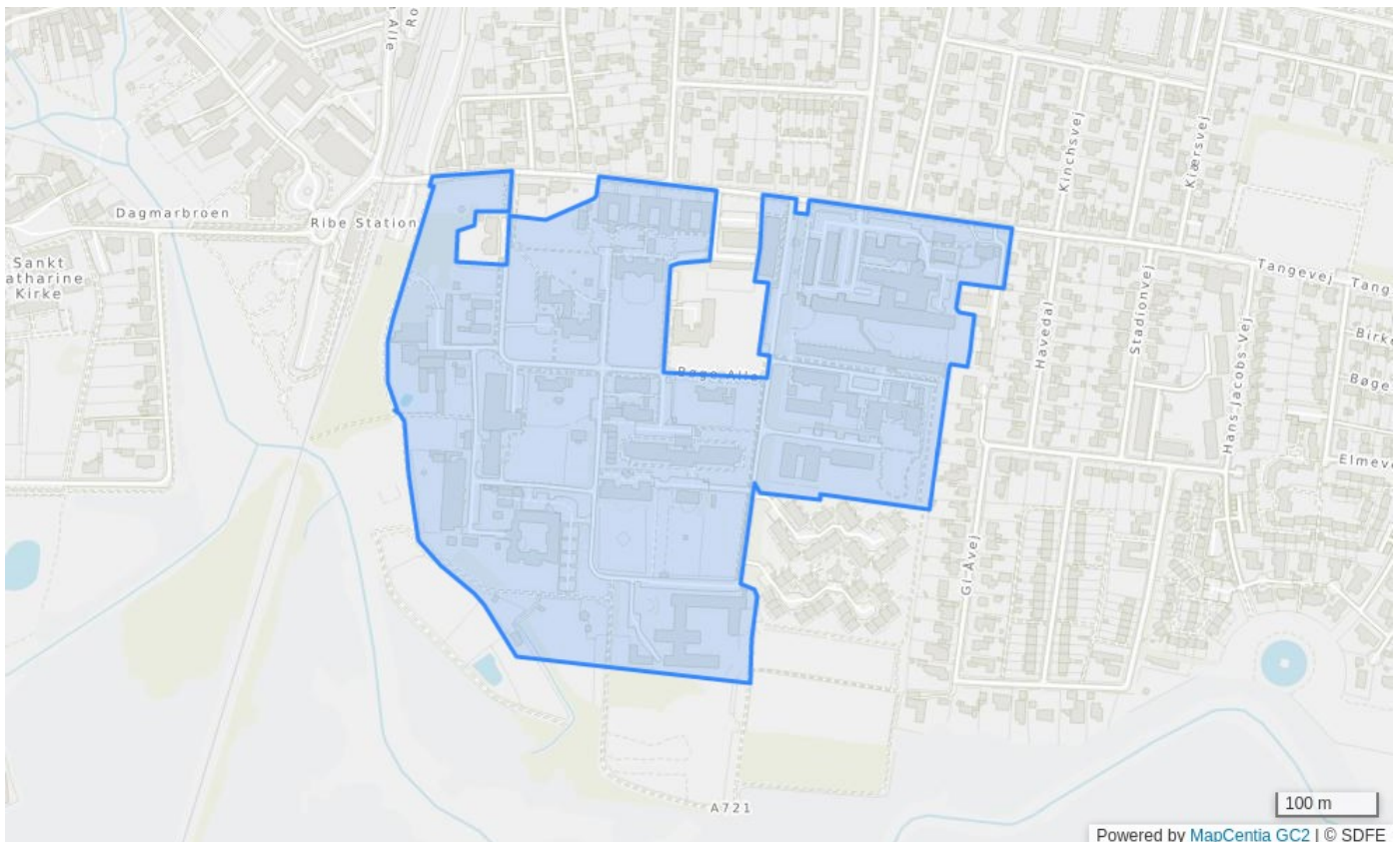
Af kortet kan ses at nyt enkeltområde 40-020-220 udskilles fra enkeltområde 40-020-080.



Følgende rammeområder bliver udlagt i ændringen, hvor anvendelsesbestemmelser og bindinger fremgår:

De nævnte bindinger i rammedelen kan ses på Esbjerg Kommunes [WebKort](#).

40-020-080 - Ribelund



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-080
Rammenavn	Ribelund
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Offentligt område
Institutioner	Anvendelsen fastlægges til institutioner af almennyttig karakter. I tilknytning til institutionen tillades der sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, caféfunktioner og mindre kiosksalg, når disse funktioner indgår som en del af institutionens almindelige drift og virke. I området kan der etableres religiøse institutioner og foreninger. Der må ikke gives tilladelse til at etablere boligbebyggelse, undtagen boliger i tilknytning til institutioner i områder.
B% max 40 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 40 for området under et.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for offentlige institutioner	Ved offentlige institutioner skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til velbeliggende, anvendelige og sammenhængende fælles udendørs opholdsarealer for personale og brugere. Opholdsarealer for personalet kan ved behov udlægges særskilt. Opholdsarealer til institutioner med børn rummer tilhørende legepladsarealer, arealer til andre udendørs aktiviteter som boldspil eller lignende.

Sundhedscenter og Sygeplejeklinik	I området kan der etableres sundhedscenter og sygeplejeklinik
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Friluftsfacilitet	I udpegede områder kan der etableres friluftsfaciliteter, der kan understøtte det aktive udeliv i Esbjerg Kommune.
Plejhjem	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for plejhjem samt beslægtede aktiviteter.
Sociale tilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for sociale tilbud.
Seniorboliger	I området gives der mulighed for seniorboliger.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Almene boliger	I området findes almene boliger.

Bindinger

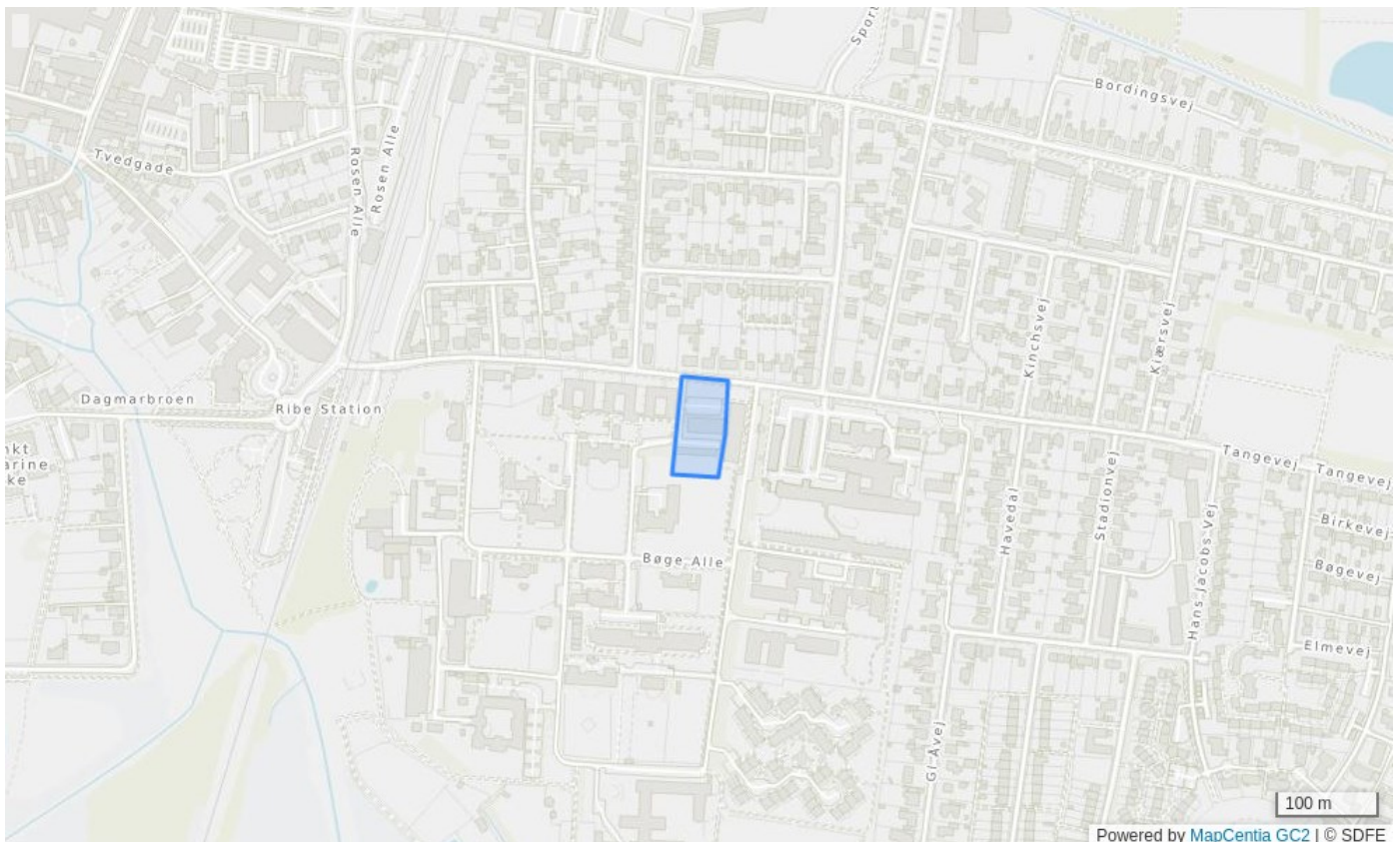
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde 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 det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandedning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Værdifuldt landskab	De værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af en landbrugs- eller skovbrugsejendom. Der kan normalt ikke udlægges arealer til formål, som ikke er forenelige med regionale og nationale landskabsmæssige værdier. Eventuelt nødvendigt byggeri eller anlæg skal placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i landskabet.
Søbeskyttelseslinje(Fagdata)	Inden for 150 m af søen må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.
Større uforstyrret landskab	Området skal søges friholdt for større byggerier og tekniske anlæg. Nødvendigt byggeri og anlæg skal søges placeret og udformet, så det i mindst mulig grad skæmmer oplevelsen af det uforstyrrede landskab.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredet fortidsminde(Fagdata)	Inden for 100m fra et fredet fortidsminde må der ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Lavbundsareal	Inden for de udpegede lavbundsområder må der ikke tillades forhold der strider mod gældende lovgivning.
Kulturarvsareal(Fagdata)	Indenfor kulturarvsarealer kan der findes skjulte fortidsminder. Byggeri eller andet jordarbejde henlægges så vidt muligt udenfor det arkæologiske følsomme område. Kulturarvsarealer er ikke fredede.
Jordforurening V1(Fagdata)	På V1 og V2 kortlagte ejendomme skal der ved ændret anvendelse til, eller ved bygge- og anlægsarbejde på ejendomme med særligt følsom eller følsom anvendelse meddeles tilladelse efter jordforureningsloven. På V1 og V2 kortlagte ejendomme, der er beliggende inden for Regionens indsatsområder for grundvand eller overfladevand, skal der ligeledes meddeles tilladelse efter jordforureningsloven til bygge- og anlægsarbejde.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

Aabeskyttelseslinje(Fagdata)

Inden for 150 m af vandløbet må der ikke placeres bebyggelse, foretages terrænregulering eller ske tilplantning.

40-020-220 - Område med den gamle Politistation



Bestemmelser

Rammenummer	40-020-220
Rammenavn	Område med den gamle Politistation
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 50 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for området under et.
Max 2½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på

Sundhedserhverv	mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 1-3	I området kan der etableres serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv
Trafikbetjening med kollektiv trafik	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1 til klasse 3. Klasse 1-3 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en ubetydelig til en mindre grad af påvirkning.
Bevaringsværdig bygning	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Seniorboliger	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
	I området gives der mulighed for seniorboliger.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reservede motorveje og primærveje.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde 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 det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandedning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Hovedkloakledning

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Isolinje for virksomhedsstøj

Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien



Sagsnummer

23/3748

Announce:

Vedtaget kommuneplanændring nr. 2023.75 og lokalplan nr. 40-020-0013 for Blandet boligområde, Tangevej 4a, Ribe

Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 05.02.24 kommuneplanændring nr. 2023.75 og lokalplan nr. 40-020-0013

Forslagene har til formål

- at sikre renoveringer og nybyggeri arkitektonisk og materialemæssigt udføres i overensstemmelse med den eksisterende bygnings oprindelige arkitektur og karakter,
- at sikre, at lokalplanområdet fastholdes som åbent grønt parkområde i samspil med de eksisterende bygninger og ny tilbygning samt øvrige bebyggelser i Ribelund
- at sikre at tilbygninger sker inden for et defineret byggefelt,
- at sikre træerne jf. Lokalplankort, Bilag B og
- at sikre lokalplanområdet kan omdannes fra offentlige formål til et blandet boligområde.

Ændringer i forhold til forslagene

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

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via høringsportalen. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks på høringsportalen med vedhæftede links.

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



Klagevejledning

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

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

Links

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=df7bfce0-b>

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/blandet-bolig-og-erhverv-tangevej-4a-ribe/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202325-blandet-boligomraade-tangevej-4a-ribe/>

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