Forslag til lokalplan 40-010-0008

Ribe Bykerne

Ribe Jernstøberi



August 2019

Esbjerg Kommune

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på anmeldelse i PlansystemDK.

Byrådet udarbejder lokalplan:

før der igangsættes større bygge- og anlægsarbejder,

hvis et bestemt bymiljø ønskes skabt eller fastholdt,

hvis et areal ønskes overført fra landzone til byzone,

hvis en større bebyggelse ønskes nedrevet,

hvis et område ønskes erhvervet til offentlige formål, eller

hvis bygge- og anvendelsesmulighederne i øvrigt ønskes skærpet eller lempet væsentligt i forhold til gældende bestemmelser.

Lokalplanen skal overholde kommuneplanens rammebestemmelser, men kan indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse, som kommuneplanen angiver.

Fotos / Illustrationer: Esbjerg Kommune, Vandkunsten, Schønherr, NIRAS, API Arkitekter og CFBO

Indhold

Redegørelse 3
1. Lokalplanområdet 3
2. Baggrund 5
3. Arkitektkonkurrence 6
4. 'Ribe-arkitektur' - inspiration fra Ribes historiske bykerne.....7
5. Lokalplanens indhold 8
6. Bebyggelsens omfang og placering 9
7. Bebyggelsens udtryk.....16
8. Trafikale forhold 18
9. Ubebyggede arealer.....21
10. Andre planer.....26
11. Forhold til Kommuneplanen 27
12. Bindinger 28
13. Internationale naturområder, beskyttede arter og Natura 2000 30
14. Miljøvurdering.....31
15. Forhold til gældende lokalplan.....37
16. Udbygningsaftale.....37
17. Forhold til gældende servitutter 37
18. Tilladelser fra andre myndigheder.....39
19. Forhold til anden planlægning 39
20. Høring 40

Høring fra den 29. august til den 30. oktober 2019 40

Bestemmelser 41
§ 1. Lokalplanens formål.....41
§ 2. Områdets afgrænsning.....41
§ 3. Zonebestemmelser 42
§ 4. Områdets anvendelse 42
§ 5. Udstykning 42
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 43
§ 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden 51
§ 8. Veje, stier og parkering.....57
§ 9. Opholds- og ubebyggede arealer 60
§ 10. Ledningsanlæg m.v. 64
§ 11. Grundejerforening 64
§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse.....65
§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder..66
§ 14. Aflysninger i PlansystemDK 67
§ 15. Retsvirkninger 67
§ 16. Midlertidige retsvirkninger 68
§ 17. Vedtagelse 68

Bilag (indsat bag i hæftet)
Matrikelkort..... Bilag A
Forudsætninger ..... Bilag B

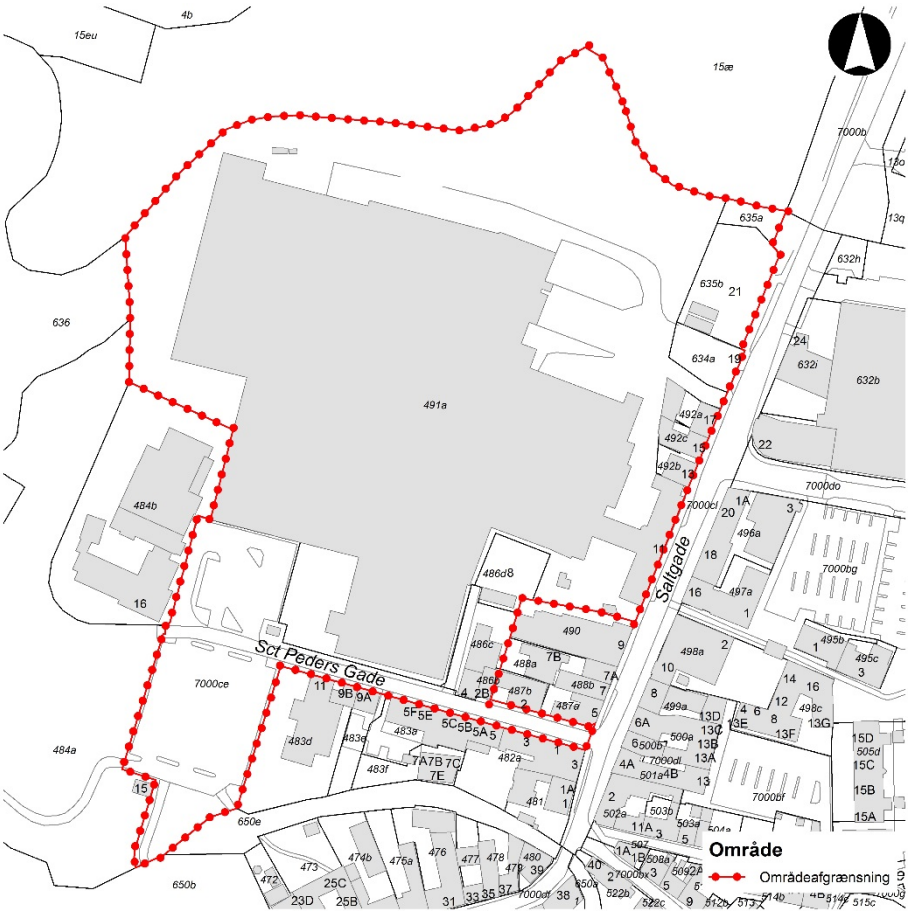
Lokalplankort – Byggefelter og byggeområder ..... Bilag C
Lokalplankort - Terræn ..... Bilag D
Lokalplankort – Udsnit ..... Bilag E
Lokalplankort – Hustyper ..... Bilag F
Illustrationsplan (vejledende) ..... Bilag G
Illustrationsplan – Udsnit (vejledende)..... Bilag H
Illustrationsplan – Parkering (vejledende) ..... Bilag I
Arkitekturprincipper..... Bilag J
Visualiseringer ..... Bilag K

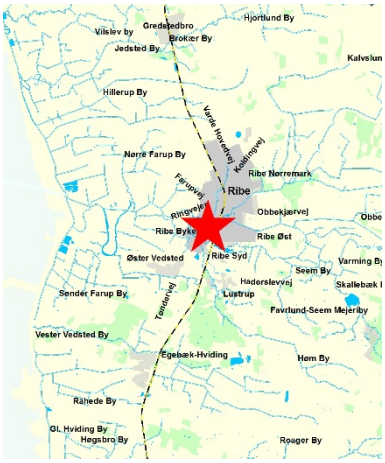
Redegørelse

Lokalplan 40-010-0008

Ribe Bykerne

Ribe Jernstøberi





Lokalplanområdets placering

Lokalplanområdet er beliggende i den centrale del af Ribe, nord for Ribe Å, og udgør et samlet areal på ca. 5,8 ha. Området omfatter en række ejendomme, som ejes af Ribe Jern Ejendomme, samt en offentlig parkeringsplads og en del af det offentlige vejareal, Sct. Peders Gade, som ejes af Esbjerg Kommune.

De nuværende bygninger inden for lokalplanområdet har en maksimal bygningshøjde på ca. 9 m. Undtaget herfra er det eksisterende vandtårn, som har en bygningshøjde på ca. 12,5 m. Vandtårnet kan bevares. Desuden er eksisterende skorsten højere, men den er ikke bevaringsværdig. Generelt er Ribe Jernstøberis bygningshøjde lavere end de tilgrænsende nabobebyggelser i Saltgade, som er ca. 10,5 m høje.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af Hovedengen samt mod nord af Tved Å. Mod øst og syd afgrænses området af Ribe Å og Ribes historiske bykerne. Mod øst afgrænses området af Saltgade.

Mod sydvest grænser området desuden op til Ribe Hallen og Danhostel Ribe samt en forbindelse over Ribe Å til Ribes historiske bykerne. Fra lokalplanområdet er der ca. 4-500 m til Ribe Domkirke.

Eksisterende forhold

Nedenfor er fotos, som viser hvordan området ser ud i dag.



Luftfoto, som viser Ribe set fra luften. Lokalplanområdet (vist med hvid linje) er beliggende på kanten til Ribes historiske bykerne samt Hovedengen og Tved Å. I forgrunden ses Ringvejen med sit buede forløb. (Foto: Esbjerg Kommune)



Ribe Domkirke, som ligger midt i Ribes historiske bykerne ses til venstre, og til højre side ses lokalplanområdet (vist med hvid linje), som er karakteriseret ved den store, sammenhængende bygningsmasse og den markante mørke tagflade. I baggrunden ses Tved Å, Hovedengen og Ringvejen. (Foto: Esbjerg Kommune)

2. Baggrund

Esbjerg Kommune, Realdania og Ribe Jernstøberi A/S har i 2017 gennemført en arkitektkonkurrence for omdannelsen af det nuværende Ribe Jernstøberi til et nyt og attraktivt bykvarter med mange boliger.

Team Vandkunsten, bestående af Vandkunsten, Schønherr, Dansk Energimanagement&Esbensen og Urban Creators, vandt arkitektkonkurrencen med deres forslag til helhedsplanen, benævnt "Støberikvarteret".

Forslaget indebærer, at Ribe Jernstøberi-kvarteret bliver et nyt bykvarter i Ribe, som forholder sig til Ribes eksisterende historie og landskab.

Formålet med denne lokalplan er at omsætte idéerne og visionerne i vinderprojektet til en lokalplan, der skal muliggøre den ønskede omdannelse af området.

Ribe Jernstøberis historie – kort fortalt

Ribe Jernstøberi blev etableret i 1884 på Hovedengen i Danmarks ældste by, Ribe, der på dette tidspunkt rejste sig fra en periode med stagnation som handelsby til en ny periode med industrialiseringen med et voksende indbyggertal.

Jernstøberiet, der blev grundlagt af apotekeren Frederik von Stöcken, blev etableret som ét af mange jernstøberier, der skød op rundt omkring i Danmark i 1900-tallet.

Oprindeligt udgjordes Ribe Jernstøberi af en T-formet bygning med plads til støberi, smedje, lager og to lejligheder. Den oprindelige hovedbygning mod Saltgade er bevaringsværdig, og lokalplanen sikrer derfor, at bygningens ydre skal bevares.

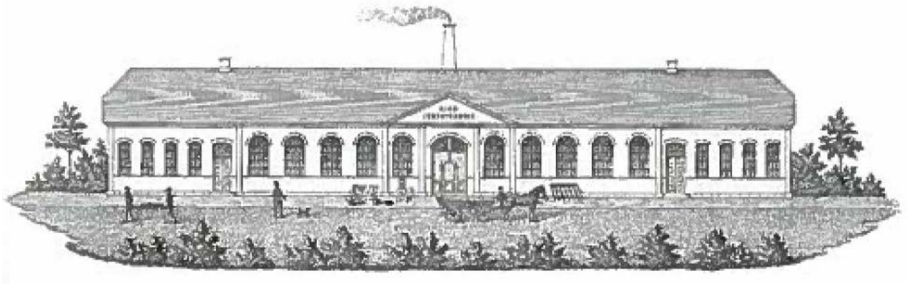


Illustration af 'Hovedbygningen' set fra Saltgade (Illustration: A/S Ribe Jernindustri, 'A/S Ribe Jernindustri 1848-1998 – Fra Støbegods til pladejern').

Igennem tiden blev der opført flere og flere bebyggelser, i takt med at behovet for udvidelser opstod. I dag udgør det samlede bygningsareal ca. 26.000 m².

Udover kakkelovne bestod varesortimentet i starten af støbejernsvinduer, landbrugsredskaber, diverse jerngenstande til skibe og gravkors. Under Første Verdenskrig blev der behov for andre og flere varer, som bl.a. omfattede radiatorer, emaljekøkkentøj og -maskiner og de velkendte 'Ribegryder'. Hen mod årtusindeskiftet blev jernstøberiet og emaljeværkstedet nedlagt til fordel for produktion af panelradiatorer og fjernvarmerør.



De karakteristiske Ribe-gryder. (Foto: A/S Ribe Jernindustri, 'A/S Ribe Jernindustri 1848-1998 – Fra Støbegods til pladejern')

Jernstøberiet har igennem mange år bidraget væsentligt til Ribes identitet, og har haft en stor betydning for Ribes fremgang og har gennem tiden beskæftiget mange arbejdere.

Produktionsaktiviteterne ønskes nu flyttet, hvilket vil frigive et stort areal i byen. Udflytningen vil give en unik mulighed for udvikling af et nyt og spændende bykvarter i direkte tilknytning til Ribes historiske bykerne og lige ud til det fredede marsklandskab, Hovedengen, i Nationalpark Vadehavet.

3. Arkitektkonkurrence

Formålet med at gennemføre en parallel-arkitektkonkurrence for omdannelsen af Ribe Jernstøberi var ønsket om en samlet helhedsplan for området.

Visionen med konkurrencen var at skabe rammerne for et bykvarter, der vil "indgå harmonisk i Ribes enestående symbiose mellem landskab og by" samt vil tilbyde "en arkitektonisk nyfortolkning af Ribes bygningsarv på allerhøjeste niveau". (uddrag fra konkurrenceprogrammet).

Konkret er dette sket ved at anvende de eksisterende gade- og gårdmiljøer samt ældre huse i Ribes historiske bykerne som inspiration for såvel det nye kvarter, som den nye bebyggelse inden for det nye Jernstøberi-kvarter.

I dommerbetænkningen fra konkurrencen s. 23 fremgår, at:

"Vinderprojektet vil koble sig nænsomt til både landskabet og den eksisterende by og vil udvide byen med et afvekslende system af gader"



Vinderforslaget: Team Vandkunstens helhedsplan til omdannelsen af Ribe Jernstøberi. Efterfølgende er dagligvarebutikken mod nordøst efterbearbejdet. (Illustration: Team Vandkunsten)

Vinderforslaget er efterfølgende blevet viderebearbejdet på nogle detaljerede områder, men det høje arkitektoniske niveau er fastholdt. Denne bearbejdning danner grundlaget for denne lokalplan. På Bilag G er den vejledende illustrationsplan, som viser et forslag til, hvordan området kan komme til at se ud i fremtiden.

4. 'Ribe-arkitektur' - inspiration fra Ribes historiske bykerne

Ribes historiske bykerne er karakteriseret ved smalle og krogede gadeforløb, skævt vinklede karréer med en lav og tæt bebyggelsesstruktur, samt karakteristiske adgangspassager/-slipper gennem bebyggelserne.

Det var et mål med konkurrencen og vinderforslaget, såvel som det er et mål med lokalplanen, at det nye kvarter skal opføres i overensstemmelse med og i respekt for bykernens tæthed og bygningsmæssige skala. Der ønskes en tæt og intim skala, som også er beskrevet i Esbjerg Kommunes arkitekturstrategi s. 35. Dette medvirker til at sikre de særlige kvaliteter i både gade- og gårdrum. Skalaen i den nye bydel - både med hensyn til højder, variation og hustyper - refererer tydeligt til skalaen, som karakteriserer Ribes historiske bykerne.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om bygningernes arkitektonisk udtryk, som en nyfortolkning af den klassiske 'Ribe-arkitektur'. Der er med bestemmelser omkring materiale- og farvevalg, kantzoner og adgangspassager/-slipper og lignende sikret,

at ny bebyggelse vil være i arkitektonisk 'familie' med den eksisterende arkitektur i bykernen.

5. Lokalplanens indhold

Formål og mål

Lokalplanen har til formål at sikre omdannelsen af Ribe Jernstøberi til et nyt boligområde og centerområde.

Desuden har lokalplanen til formål at sikre, at ny bebyggelse skal have et arkitektonisk højt niveau, som kendetegner bebyggelserne i Ribes historiske bykerne. Inspireret af de eksisterende bebyggelser har lokalplanen ligeledes til formål at sikre, at bebyggelserne inden for de enkelte karréer varieres.

Lokalplanen har til formål at sikre, at de nye gader i Ribe Jernstøberi-kvarteret opføres med smalle vejprofiler, som en udvidelse af det eksisterende gadenet i Ribes historiske bykerne.

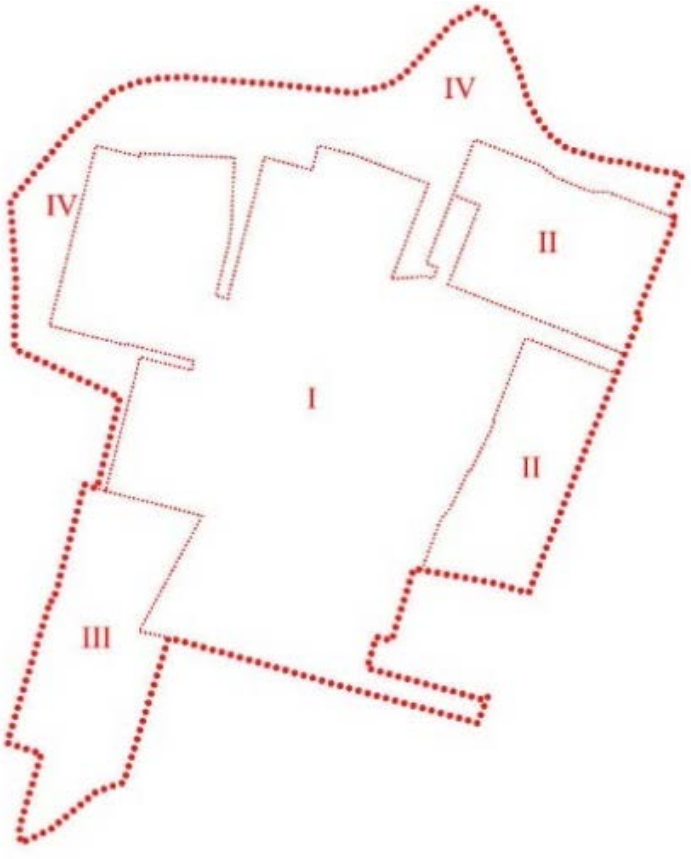
Desuden har lokalplanen til formål at sikre, at det grønne område mod Hovedengen fastholdes, samt at der etableres en offentlig tilgængelig sti i det grønne område.

Endelig er der et formål om at klimasikre lokalplanområdet.

Anvendelser og indhold

Lokalplanen udlægger området ved Ribe Jernstøberi til et nyt boligområde og centerområde.

Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder, som vist på Bilag A. Delområderne har forskellige anvendelser.



Lokalplanområdet vist med opdeling i delområder.

Delområde I

Delområde I udlægges til boligområde med mulighed for indretning af caféer, restauranter og lignende.

Delområde II

Delområde II udlægges til centerområde, herunder dagligvare- og udsalgsvarebutikker, liberalt erhverv, serviceerhverv, hoteller, restauranter, boliger og lignende.

Delområde III

Delområde III fastholdes til offentlig parkeringsplads og et mindre, grønt område på kanten mellem Ribe historiske bykerne, Hovedengen og den offentlige parkeringsplads.

Delområde IV

Delområde IV udlægges til grønt område. Inden for delområdet må der etableres anlæg til rensning og udledning af regnvand.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

Lokalplanen giver mulighed for, at der må etableres i alt max. 33.450 m² bebyggelse inden for lokalplanområdet. Dette svarer til en samlet bebyggelsesprocent på ca. 58 % for området under ét. Arealet fordeles således:

- Delområde I: max. 26.100 m²
- Delområde II: max. 7.300 m²
- Delområde III: max. 50 m²
- Delområde IV: 0 m²

Det samlede maksimale etageareal er inkl. mindre bygninger, såsom kundevognsskure, overdækkede arealer, cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lignende., som må opføres uden for byggefelterne.

Bebyggelsens placering

Overordnet disponering med byggefelter og byggeområder

Bebyggelsen i lokalplanområdet er disponeret med 5 nye boligkarréer, en ny dagligvarebutik i den nordøstlige del af området samt en række øvrige bebyggelser langs Saltgade og Sct. Peders Gade. Heraf er flere af disse øvrige bebyggelser eksisterende; Ribe Jernstøberis oprindelige hovedbygning, vandtårnet, badebygningen og 'Oluf Ring'-bygningen.

På lokalplankortet, Bilag C, er der vist de byggefelter, hvor inden for bebyggelse skal placeres. Desuden er der på Bilag C vist 'byggeområder', som ikke er byggeretsgivende, men som viser principper for omfang af bebyggelsen. På Bilag E (udsnit 1-7), som viser udsnit af lokalplankortet, er 'byggeområderne' omsat til egentlige byggefelter, som er byggeretsgivende.

For langt størstedelen af byggefelterne gælder desuden påbudte byggelinjer, som sikrer, at bebyggelsen trækkes helt ud til gaden, så gaderummene vil blive præcist defineret.

Med de præcise byggefelter og byggelinjer videreføres karakteren i Ribes historiske bykerne, som er kendetegnet ved, at gaderummene er smalle og at bebyggelserne ligger helt ud til gaden.

I miljørapporten er der udarbejdet visualiseringer, som belyser de landskabelige og visuelle påvirkninger af den byomdannelse, som

planlægningen muliggør. Desuden belyser visualiseringerne, hvordan omdannelsen kan påvirke kulturmiljø, kulturarv eller kirkeomgivelser. Illustrationerne er udarbejdet som både før- og eftervisualiseringerne, som er indsat på Bilag K.

Bygningshøjder og etageantal

Den nuværende bebyggelse i Ribes historiske bykerne består primært af bebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage. Dette har været udgangspunktet for lokalplanens bestemmelser om maksimale etageantal for nybyggeri.

Den nye bebyggelse vil variere i højden mellem 10,8 m og 11,5 m. Derved adskiller de nye bygninger sig højdemæssigt kun ubetydeligt fra den omgivende bebyggelse.

Med fastsættelse af de maksimale bygningshøjder og maksimale etageantal er det sikret, at den nye bebyggelse ikke højdemæssigt vil fremstå dominerende oplevet fra hhv. Saltgade og Sct. Peders Gade. Desuden er det sikret, at Ribe Domkirke respekteres, som den højeste bygning i byen.

Byggefelt A-E og G-I (boligkarréer)

Inden for byggefelterne A-E, som vist på Bilag E (udsnit 1-7), skal der opføres boligbebyggelse i karréstruktur. Desuden må der inden for byggefelt G-I, som vist på Bilag E (udsnit 5), opføres boligbebyggelse i overensstemmelse hermed.

Som reference til den måde, som den historiske bykerne er blevet sammensat og bygget ud igennem århundreder, introduceres med lokalplanen 3 hustyper til boligbebyggelserne, som har til hensigt at sikre en varieret bebyggelse med en karakter og skala, som hænger godt sammen med placeringen ved Ribes historiske bykerne. De 3 hustyper er; 'hjørnehus', 'gavlhus' og 'randhus', som beskrevet på Bilag F.

Hjørnehus

Hjørnehuse skal opføres på hjørnerne af karréerne. For at markere bygningshjørnerne skal hjørnehuse opføres i 2 etager med udnyttet tagetage og med saddeltage. Hjørnehusets gavlfacade skal trækkes frem til byggefeltets kant, så gavlmotivet tydeligt tegner sig i gadebilledet, som der er tradition for i Ribe.

Gavlhus

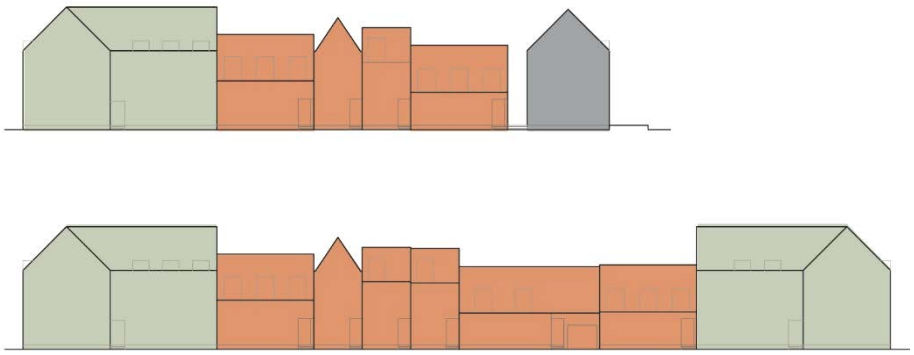
Gavlhuse skal opføres vinkelret på karréen, så en del af bebyggelsen er placeret i gårdrummene. Gavlhuse skal opføres i 2 etager med udnyttet tagetage. Som hustype tilføjer gavlhusene en rumlig variation, eftersom de strækker sig længere ind i karréernes gårdrum end de øvrige hustyper. Gavlhusene skal udføres med saddeltage.

Randhuse

Randhuse skal som hovedregel placeres i byggefelterne imellem hjørne- og gavlhuse. Randhuse må opføres i 1-2 etager med saddeltage. Randhusenes gavle skal orienteres enten parallelt med eller vinkelret på karréen. For at sikre en variation i gadebilledet er der fastsat bestemmelser om, at der maksimalt må opføres 2 randhuse ved siden af hinanden med tagrygge parallelt med gaden.

For at sikre den ønskede variation inden for de enkelte boligkarréer, fastlægger lokalplanen, hvilken af hustyperne, der må opfø-

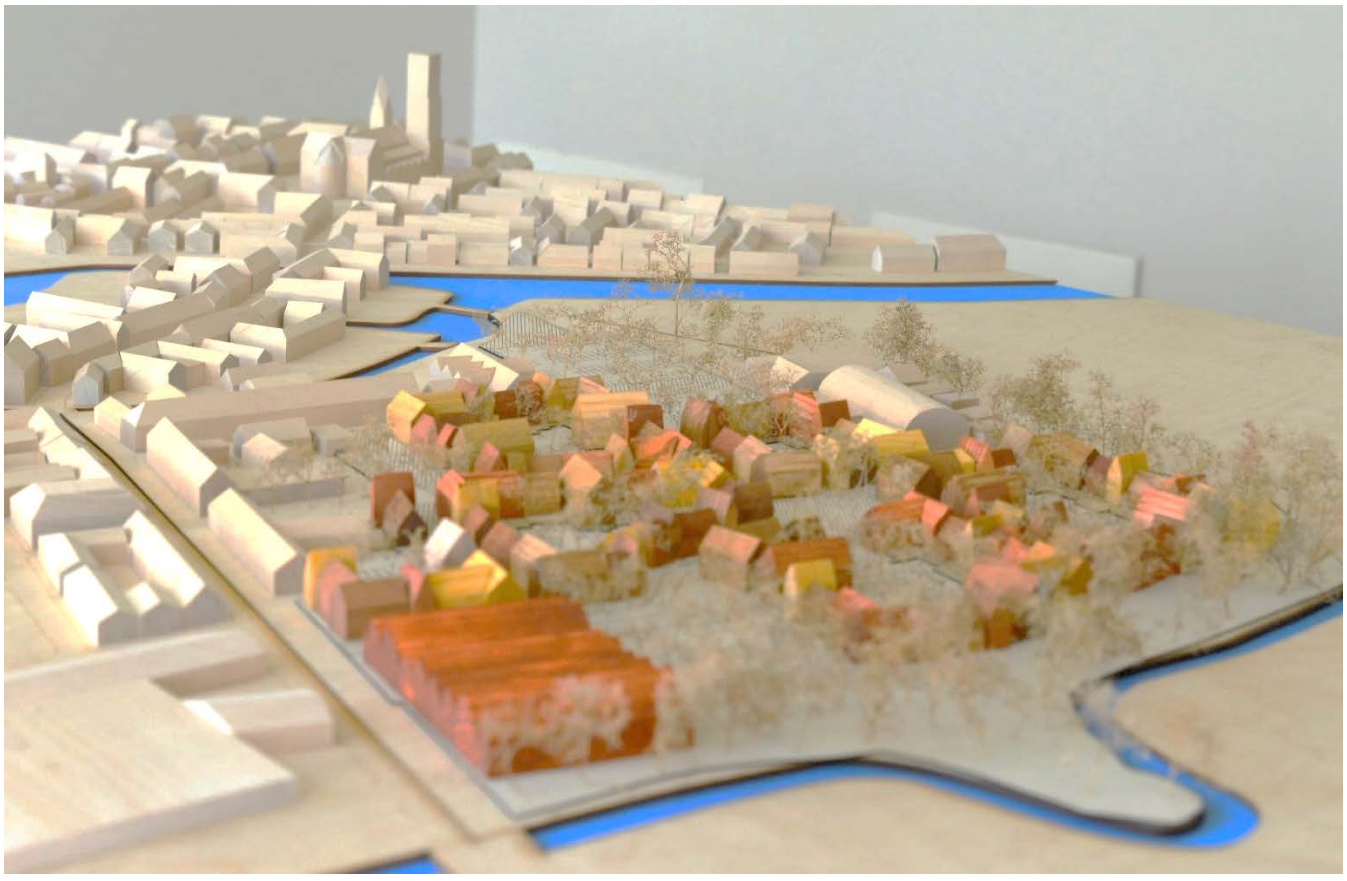
res inden for de enkelte byggefelter. Dette er vist på Bilag E (udsnit 1-7). Alle typerne har en række indbyggede variationsmuligheder, men de maksimale bygningsvolumener ligger fast i forhold til placering mod gaden, maksimale bygningshøjder, maksimale etageantal, tagformer og -hældninger.



Princip-opstalt, som viser en mulig variation i facaden på en karré. Med grønt er vist hjørnehuse, med orange er vist randhuse og med blåt er vist gavlhuse. (Illustration: Team Vandkunsten).

Når man færdes i det nye Jernstøberi-kvarter, vil de enkelte huse tydeligt adskille sig fra hinanden - samtidig med, at der i bykvarteret og karréerne som hele er et harmonisk og sammenhængende udtryk.

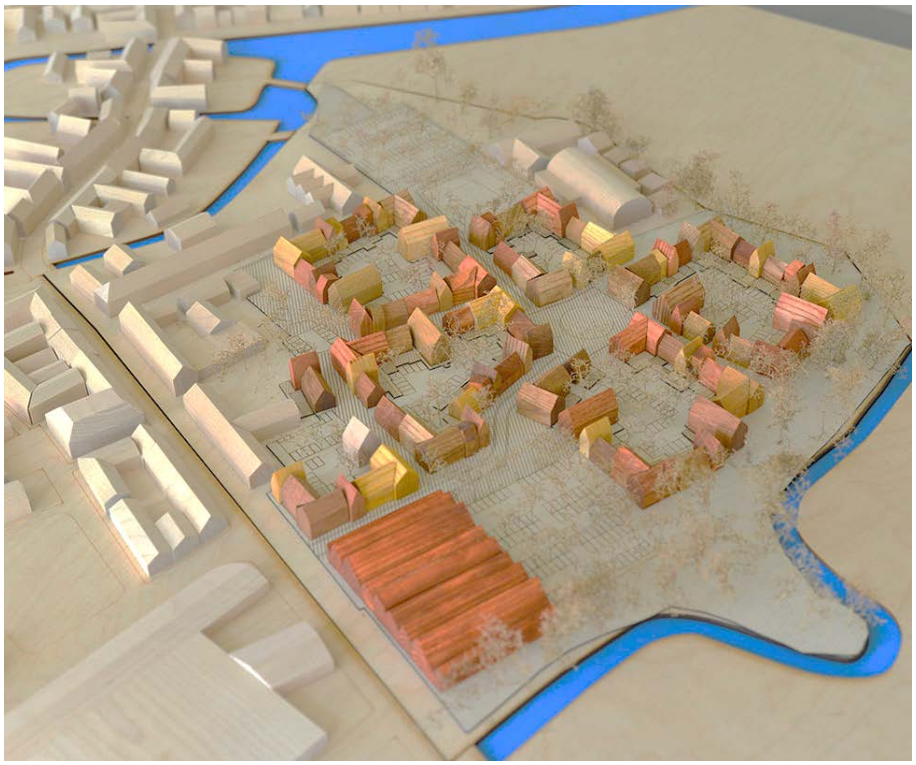
I lokalplanforslaget er der for bebyggelserne fastsat maksimale etageantal og maksimale bygningshøjder.



Modelfotos af vinderforslaget set fra nord mod Ribes historiske bykerne. I baggrunden ses Ribe Domkirke. De nye karréer inden for lokalplanområdet vil hænge naturligt sammen med bebyggelserne i Ribes historiske bykerne. De maksimale bygningshøjder for nybyggeri, som er fastsat i lokalplanforslaget, svarer omtrentligt til højderne på de eksisterende bygninger, og respekterer dermed domkirken som den højeste bygning i byen.



Modelfotos af vinderforslaget set fra vest. I midten af billedet ses de nye karréer og til venstre ses vinderprojektets forslag til ny dagligvarebutik langs Saltgade.



Modelfotos af vinderforslaget set fra nord. Forrest i billedet ses vinderprojektets forslag til ny dagligvarebutik langs Saltgade og bagved ses de nye karréer.

Byggefelt F (dagligvarebutik)

Inden for byggefelt F må der opføres en dagligvarebutik i max. 1 etage med udnyttet tagetage. Tagformen skal udføres som afvalmet saddeltag.



Eksempel på udformning og indretning af ny dagligvarebutik inden for byggefelt F (dagligvarebutik). I baggrunden ses de eksisterende bygninger, som nedrives i forbindelse med realisering af lokalplanen. (Illustration: API Arkitekter).



Den nye dagligvarebutik set fra rundkørslen ved Ringvejen. (Illustration: API Arkitekter).

Byggefelt G (butik og/eller boliger)

Ejendommen Saltgade 17, Ribe, som udgør en mindre del af byggefelt G, er opført i 1922 og er registreret med en middel bevaringsværdi på 4. I konkurrencen for helhedsplanen for Ribe Jernstøberi er det foreslået, at bygningen ikke bevares.

Inden for byggefelt G muliggør lokalplanen, at der må opføres et sammensat, større bygningsvolumen til f.eks. erhverv, butik i tilknytning til Saltgade samt f.eks. boliger på 1. sal. Såfremt der op-

føres et sammensat, større bygningsvolumen, må bebyggelse opføres i max. 2 etager med udnyttet tagetage og tagformen skal være saddeltag.

Alternativt må der inden for byggefeltet opføres boliger i form af hjørne- og randhuse i overensstemmelse med bestemmelserne for disse hustyper.

Byggefelt H (vandtårn)

Jernstøberiets vandtårn har en kulturhistorisk værdi, og lokalplanen giver derfor mulighed for, at vandtårnet kan bevares. Desuden sikrer lokalplanen, at der må opføres elevatortårn eller lignende inden for byggefeltet.

Alternativt må der inden for byggefeltet opføres boliger i form af randhuse i overensstemmelse med bestemmelserne for disse hustyper.

Byggefelt I (badebygning)

I tilknytning til vandtårnet ligger 'badebygningen'. Lokalplanen giver mulighed for, at bygningen kan bevares.

Alternativt må der inden for byggefeltet opføres boliger i form af randhuse i overensstemmelse med bestemmelserne for disse hustyper.

Byggefelt J (hovedbygning og sidebygning)

Byggefelt J omfatter Jernstøberiets oprindelige hovedbygning langs Saltgade samt sidebygningen, som udgør 'benet' i den T-formede bygning. Den del af hovedbygningen, som er placeret mod Saltgade, er udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdien 2. Vurderingen af bevaringsværdien er fastsat efter SAVE-metoden. Bevaringsværdi 1-3 er en høj værdi, 4-6 en middelværdi og 7-9 en lav værdi. Dog er den lille tilbygning mod Saltgade i forlængelse af selve hovedbygningen ikke bevaringsværdig.

Lokalplanen sikrer, at facaden på den bevaringsværdige bygning skal bevares, og ikke må nedrives, ændres eller ombygges uden forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune. Facadeændringer skal ske i overensstemmelse med husets oprindelige karakter og udseende, og renovering af den eksisterende bygning skal ske i overensstemmelse med og i respekt for bygningens oprindelige og originale arkitektur.

For den øvrige del af byggefelt J, som ikke er udpeget som bevaringsværdig, er der udlagt byggefelter, som sikrer, at den eksisterende bebyggelse enten må bevares, eller at der må opføres en ny bebyggelse med tilsvarende maksimale etageantal, bygningshøjde og tagform, som den eksisterende bebyggelse.



Hovedbygningen set fra Saltgade. Denne del af Hovedbygningen er udpeget som bevaringsværdig, og den skal bevares. (Foto: Ribe Jernindustri).

'Oluf Ring'-bygning

Mod Sct. Peders Gade ligger den såkaldte 'Oluf Ring'-bygning, hvor komponisten Oluf Ring har boet. Bygningen er opført i 1921 og er registreret med en middel bevaringsværdi på 5. Bygningen har dog været ubeboet længe og fremstår i meget dårlig stand.

'Oluf Ring'-bygningen er omfattet af Bevaringsdeklaration for Ribes middelalderlige bykerne, tinglyst d. 16. april 1963.

Bevaringsdeklarationen sikrer, at bygningens ydre fremtræden skal godkendes af Esbjerg Kommune. Deklarationen foreskriver, at bebyggelsens ydre fremtræden skal bevares i samme skikkelse, i hvilken, den forefindes. Ændringer af disse forhold må kun udføres med Esbjerg Kommunes forudgående godkendelse.



'Oluf Ring'-bygningen, som er omfattet af bevaringsdeklarationen.

7. Bebyggelsens udtryk

For ny bebyggelse i Jernstøberi-kvarteret fastlægger lokalplanen bestemmelser om bygningernes arkitektonisk udtryk, der giver mulighed for en nyfortolkning af den historiske 'Ribe-arkitektur'. Med 'nyfortolkning' forstås, at der ikke ønskes en direkte efterligning af bebyggelsen i Ribes historiske bykerne, men en moderne udgave, som i udseendet er 'i familie' med den eksisterende bebyggelse, og har samme kvalitet, udstråling og materialer, herunder anvendte farver på facader, tagformer og -materialer, som i bykernen. Den nye bebyggelses arkitektur skal 'passe' til den eksisterende arkitektur i bykernen - på samme måde, som f.eks. den nye Kannikegård passer til bymiljøet omkring Ribe Domkirke.

Det er ikke lokalplanens intention at detailregulere alle nye bebyggelsers arkitektoniske udtryk, farve- og materialevalg m.v., men der fastlægges nogle rammer i bestemmelserne, som bebyggelserne skal holde sig inden for. Rammerne giver plads til forskelligheder og mange muligheder i den detaljerede udformning af den nye bebyggelse. Herved opnås det høje arkitektoniske niveau, som Ribes historiske bykerne har.

Det forudsættes, at alle bygningsfacader, både for- og bagfacader, skal godkendes af bygningsmyndigheden på baggrund af dialog med bygherre, førend der kan gives byggetilladelse.

Der er udarbejdet et bilag, Bilag J, som viser konkrete fotos af gademiljøer, enkelte huse/bygningsdetaljer og gårdmiljøer, som er karakteristiske eksempler fra Ribes historiske bykerne, og som illustrerer nogle af eksemplerne til inspiration for udformning af den nye bebyggelse. Desuden er vist eksempler/forslag til byudstyr i det nye bykvarter.

<u>Facader mod gaderum</u>

Husene i Ribes historiske bykerne har facader, der har samme karakter mod såvel gade- som gårdrum. Byens ældre huse har derudover ofte et forholdsvis stort vinduesareal, med facaden opdelt i

vandrette bånd. De mange vinduer sikrer et stort lysindfald i de smalle gader og tætte gårdmiljøer.

I nybyggeri i Jernstøberi-kvarteret skal gade-facader have et særligt udseende, der lægger sig op ad den eksisterende Ribe-arkitektur. Der stilles ikke krav til en særlig type vinduer til gadesiden, men udelukkende at facaden arkitektonisk lægger sig op ad Ribe-arkitekturen, herunder at vinduesandelen udgør en relativt stor andel af facadearealet mod gaden. Konkret skal 25-40 % af gadefacaden skal være vinduer. Gadefacaderne skal arkitektonisk være vandret opdelte, som ved de nuværende huse.

Facader mod gårdrum

Facader mod gårdrummene kan, ud over at være i 'familie' med Ribe-arkitekturen, have en friere brug af vinduer og døre, samt være tilpasset private haver og/eller fælles opholdsarealer eller lignende.

Materialer

Facaderne i Ribes historiske bykerne består typisk enten af kalket, pudset eller blankt murværk, og tagene er saddeltag med tegl eller naturskifer.

I lokalplanen stilles der ikke krav om udelukkende at anvende tegl til facader, idet der også må anvendes beton som facademateriale, hvis dette kan fremstå som kalket eller pudset murværk udvendigt.

Lokalplanen stilles krav om at tage må udføres i tegl, eternit- eller naturskifer.

Farver

Der stilles i lokalplanen krav om, at farver inden for lokalplanens område, skal være i stil med farver i bykernen. Der er særlige bestemmelser herfor.

Døre og vinduer

Der stilles krav om, at farver på vinduer og døre skal være inden for den palette af farver, som i forvejen benyttes i Ribes historiske bykerne. Der stilles krav om, at døre og vinduer ikke må udføres i plast.

Kviste

Der er bestemmelser om, at kviste ikke må dominere tagfladerne.

Altaner

Historisk set er der ikke altaner mod gaderne i Ribe, og der gives ikke tilladelse til opførelse af altaner i gårdrum i Ribes historiske bykerne.

I overensstemmelse hermed fastlægger lokalplanen, at der ikke må opsættes altaner på facader mod gaden. Dog gives der mulighed for, at der ved nybyggeri må opføres altaner på de facader, som vender ind mod gårdrummene og mod delområde IV, såfremt altanerne fremstår som en integreret del af arkitekturen.

8. Trafikale forhold

Vejadgange

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra tre steder i Saltgade, som vist på Bilag C.

Lokalplanen fastholder den eksisterende vejadgang fra Sct. Peders Gade til Danhostel Ribe (matr. 484b, Ribe Bygrunde) samt til 'Oluf Ring'-bygningen (matr. nr. 486c, Ribe Bygrunde).

De nye gader i Jernstøberi-kvarteret skal sammenkobles med de eksisterende veje, og derfor skal det nye vejnet også sammenkobles i samme kotehøjde, som det eksisterende vejnet ved Saltgade og Sct. Peders Gade. De nye adgangsveje vil således blive etableret i en lavere højde end 4,95 m (DVR90), nemlig i ca. kote 4,0 m og derunder, som er koten for Saltgade og Sct. Peders Gade.

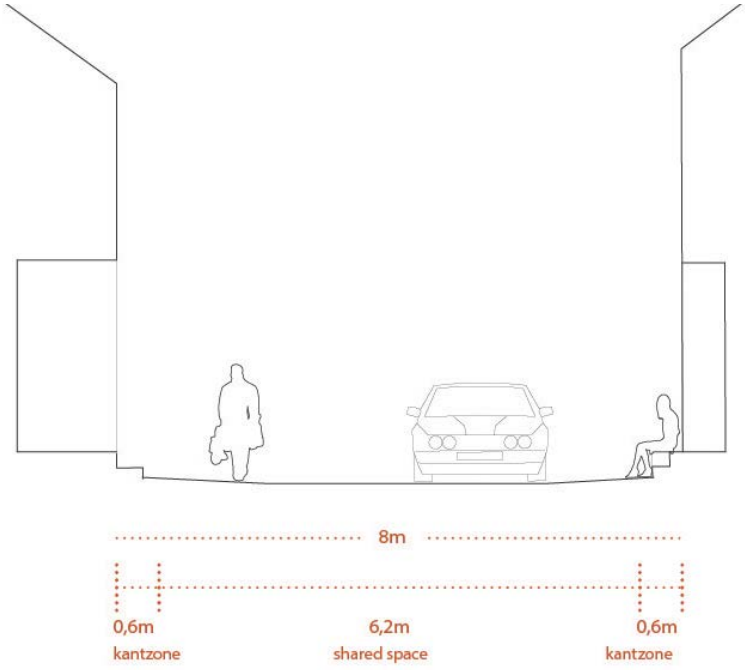
Se desuden 'Afsnit 9 – Klimasikring og terrænregulering', hvor minimum-koter og afværgeforanstaltninger i forhold til bebyggelse, veje og gårdrum er nærmere beskrevet.

Lokalplanen fastlægger placering af vejadgange til de enkelte karréer, hvorfra der er adgang til parkeringsbåsene i karréerne. Ligeledes sikres vejadgang til øvrige parkeringsbåse inden for området.

I planen er der taget højde for, at redningskøretøjer kan køre frem til en afstand af max. 40 m fra den enkelte bolig, som skal kunne nås fra enten gaden eller gårdrummene. Bredden på brandvejene må ikke være mindre end 3,0 m. Samtlige redningsåbninger skal som udgangspunkt kunne betjenes med håndstiger.

Gader

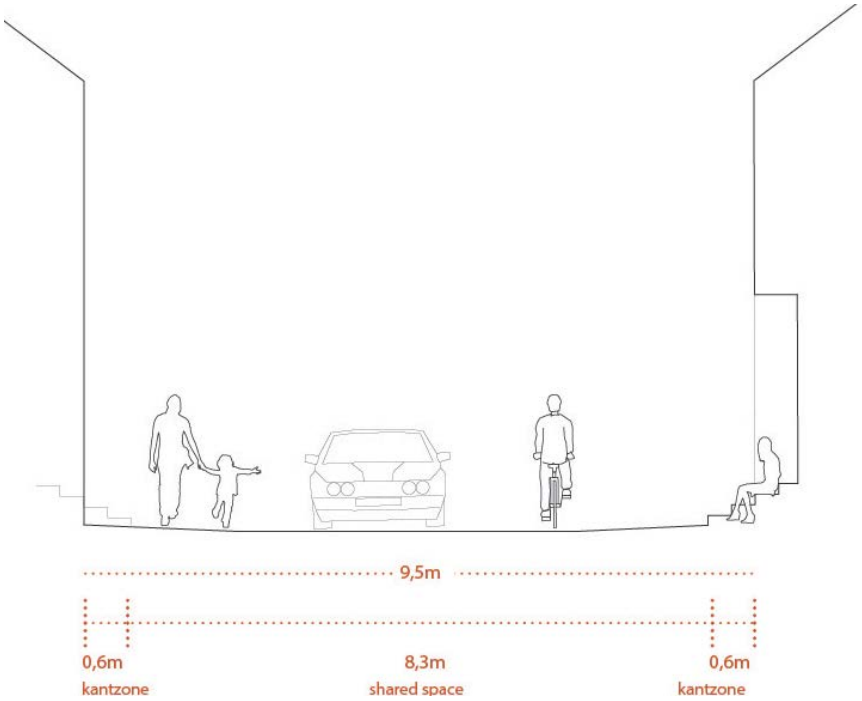
Bykernens karakteristiske smalle vejudlæg har inspireret til, at bredderne på vejudlæggene inden for lokalplanområdet bliver præcist defineret i lokalplanen. Dette er sket med fastlæggelsen af byggefelter og påbudte byggelinjer.



SMALT GADEPROFIL

Snit igennem gadeforløb, som viser eksempler på, hvordan vejprofilerne kan indrettes med kantzoner mod bebyggelserne (Illustration: Team Vandkunsten).

Gaderne inden for lokalplanområdet udlægges som 'områder med fartdæmpning', dvs. gader, hvor der må køres med lav hastighed. Det stiller krav om, at gadeprofilet skal udformes på de gåendes præmisser. Kørebane- og gangareal opdeles derfor ikke med kantsten og lignende - på samme måde som gadeprofilerne i Ribes historiske bykerne.



BREDERE GADEPROFIL

Snit igennem gadeforløb, som viser eksempler på, hvordan vejprofilerne kan indrettes med kantzoner mod bebyggelserne (Illustration: Team Vandkunsten).

Ligeledes fastlægger bestemmelserne, at granit skal anvendes som belægningsmateriale i gaderne og i overgangszonerne fra gaden til gårdrummene, ligesom størstedelen af gaderne i den historiske bykerne.

Lokalplanen stiller dog ikke krav til, hvordan vejudlæggene præcist skal udformes inden for bestemmelserne om gadebredden. Det er nødvendigt i forbindelse med byggemodningen af området, at der udarbejdes et samlet vejprojekt for gaderne, hvor bl.a. terrænregulering og -koter, fald, håndtering af vand og skift i belægning fastlægges nærmere.

Parkering i gader

I gaderne skal der indrettes parkeringsbåse. Etablering af parkeringsbåse skal dog ske under hensyntagen til rimelige oversigtsforhold for trafikanter, udkørsler m.v. På Bilag I (illustrationsplan – parkering (vejledende)) er der vist et princip for placering af parkeringspladser inden for lokalplanområdet, herunder inden for gaderne.

Parkeringsbåsene i gaderne skal primært etableres som parallelparkeringsbåse. Disse skal markeres diskret ved f.eks. skift i belægning, vejsøm eller anden markering. Desuden er der udlagt arealer til parkeringsarealer, som primært indrettes med vinkelrette parkeringsbåse.

Parkeringsbåse i gader og parkeringsarealer, jf. Bilag I, medregnes til opfyldelse af parkeringskrav til bebyggelserne.

Parkering i gårdrum

Lokalplanen sikrer, at der inden for karréernes gårdrum må etableres en vis andel af parkeringsbåsene til karréens boliger. Parkeringsarealer i gårdrummene skal udføres i granit, grus (slotsgrus), asfalt, fliser, græsarmering eller lignende. Der må placeres max. 5 parkeringspladser ved siden af hinanden i gårdrummene, så store og dominerende parkeringsarealer i gårdrummene undgås.

Det er en forudsætning for opførelse af den enkelte karré, at der i forbindelse med ansøgning om byggetilladelsen udarbejdes et samlet gårdrumsprojekt, som viser placering og omfang af parkeringsbåse og manøvrearealer, udstrækning af private haver og fælles opholdsarealer, terrænregulering og koter, træer samt principper for vandhåndtering.

Parkeringsplads til dagligvarebutik

Til dagligvarebutikken i den nordlige del af delområde II udlægges et areal til en parkeringsplads til butikkens kunder og personale. Varelevering skal ske i den vestlige del af området, modsat Saltgade.

Offentlig parkeringsplads

Den eksisterende offentlige parkeringsplads i den sydlige del af lokalplanområdet skal fastholdes. Den nordlige del af denne parkeringsplads skal fortsat kunne rumme en andel busparkeringspladser, som primært benyttes af turister.

Lokalplanen giver mulighed for en nyindretning af parkeringsarealet med etablering af en stiforbindelse tværs igennem området, som vil forbinde Jernstøberi-området med Ribes historiske bykerne via den eksisterende bro.

Bilvask

Lokalplanen fastlægger, at der inden for ét af parkeringsarealerne må indrettes et areal til bilvask på en dertil specielt indrettet bilvaskeplads. Bilvaskepladsen skal indrettet med olieudskiller og renseanlæg til rensning af vaskevand eller lignende. Dette ud fra en bæredygtig betragtning, så nedsivning af olierester ved bilvask på de enkelte grunde undgås.

Stier

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres en række stier for at sikre gode fodgænger- og cykelforbindelser til og igennem området.

Inden for det grønne område mod Hovedengen skal der etableres en offentligt tilgængelig sti, der forbinder Jernstøberi-kvarteret med den øvrige by. Stien kobler det grønne område med det eksisterende stinet i Ribe langs Tved Å og til brolandingen ved Ribe Å.

Desuden fastlægger bestemmelserne, at der skal etableres en række stiforbindelser imellem bebyggelserne, som sikrer god adgang til og fra det grønne område.

Adgangspassager/-slipper

For at sikre adgange mellem gaden og gårdrummene fastlægger lokalplanen, at der skal etableres adgangspassager/-slipper i de enkelte boligopgange ved hjørne- og gavlhuse. I hjørnehusene skal der etableres en adgangspassage, som en port igennem bebyggelsen, og ved gavlhusene skal der etableres en adgangsslippe langs adgangssiden på bygningen. Dette er også kendetegnende i

Ribes historiske bykerne. Adgangspassagerne/-slipperne giver adgang til boligerne fra gaden, men de sikrer også gode fysiske og visuelle forbindelser mellem gaden og gårdrummene, så bylivet kan finde sted på begge sider af karréen.

9. Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet omfatter lokalplanområdets grønne områder, gårdrum og pladser.

Delområde I

'Mulighedernes Plads'

Centralt i det nye bykvarter udlægges areal til et torv, benævnt 'Mulighedernes Plads'. Midterarealet af pladsen skal friholdes for biler. Denne plads kan indrettes ad hoc til ønskelige aktiviteter, der kan berige bylivet i kvarteret.

Gårdrum i karrégårdene

Der skal etableres private haver og terrasser i tilknytning til boligerne. Samtidig sikres det, at der etableres et minimum af fælles opholdsarealer i gårdrummene. På denne måde undgås, at gårdrummene kun bliver parkeringsarealer, men at de også indrettes til private haver og fælles opholdsarealer for karréens beboere.

Lokalplanen fastlægger ikke, hvordan gårdrummene præcist skal indrettes, men nedenfor samt på Bilag H (udsnit 1-7) ses gode eksempler på, hvordan karréerne kan indrettes.



Eksempel på indretning af gårdrum inden for byggefelt B. Gårdrummet er indrettet med fælles opholdsarealer, private haver, parkeringsbåse og træer og anden beplantning. (Illustration: Team Vandkunsten)



Udsnit af eksempel på indretning af gårdrum inden for byggefelt B. (Illustration: Team Vandkunsten)

På principsnittet herunder ses, at parkeringsbåsene i gårdrummet er sænket i forhold til boligernes gulvkoter, som i lokalplanen er fastlagt til min. kote 4,95 m (DVR90). Desuden er der vist placering af private havezoner og fælles opholdsarealer tættest på bygningerne. Parkeringsarealerne kan dobbeltudnyttes til boldspil og andre fælles aktiviteter. Samtidig kan det sænkede areal virke til at klimasikre karréen, idet der kan ske opstuvning af regnvand i gårdrummene, uden at boligerne oversvømmes.



Principsnit, som viser et snit igennem et gårdrum. (Illustration: Team Vandkunsten)



Zoom i principsnit i et gårdrum, som viser private haver mod bebyggelsen og parkeringspladser, som er forsænket, så bilerne ikke virker for dominerende.
(Illustration: Team Vandkunsten)

Der stilles ikke krav om anvendelse af granitbelægning i selve karrégårdene, men som minimum skal granit anvendes som belægning i adgangszonen mellem gade- og gårdrum.

Kantzoner mod det grønne område mod Hovedengen

Fra byggefelternes ydre afgrænsninger er der udlagt kantzoner med en max. bredde på 2,7 m. Inden for de grønne arealer imellem karré A-B og A-C er bredden på kantzonerne dog kun max. 2,0 m.

Inden for delområde I mod de grønne arealer, som vist på Bilag E (udsnit 1-3 og 6), må der inden for kantzonen til hver bolig etableres én terrasse med trappe, som sikrer direkte adgang til de grønne områder i delområde IV.

Imellem terrasserne skal der være en afstand på min. 1,5 m, og terrasser skal udføres som en lukket konstruktion, hvor trapper udføres i hele terrassens længde.

Kantzoner mod gaden

Mod gaden er der udlagt kantzoner på max. 0,6 m, dog med en enkelt undtagelse syd for dagligvarebutikken i den nordlige del af delområde II, hvor kantzonen er smallere.

Inden for kantzonerne må der etableres max. 2 trappetrin til bebyggelsen. Såfremt det af hensyn til terrænet er nødvendigt med flere trappetrin, må disse etableres internt i bebyggelsen. Desuden må der inden for kantzonen opsættes bænke, krukker og lignende.

Delområde III

Grønt område syd for den offentlige parkeringsplads og grøn sigtelinje på parkeringsplads

Det grønne område syd for den offentlige parkeringsplads og mod Ribe Å skal bevares, som et åbent grønt areal med klippet græs, så udsynet til Ribe Domkirke friholdes. Lokalplanen sikrer etablering af en trærække på hver side af den nye sti tværs igennem parkeringsarealet, som vil fremhæve sigtelinjen fra parkeringspladsen til domkirken.

Delområde IV

Det grønne plantebælte mod Hovedengen indgår i den samlede oplevelse af Ribes grønne bymur, og lokalplanen sikrer, at arealet skal fastholdes.

Med lokalplanen er delområde IV inddelt i to områder mod hhv. Hovedengen og mod bebyggelsen med to forskellige grønne karakterer, som afskilles af en offentlig tilgængelig sti. Der er udpeget enkelte træer, som skal bevares. Desuden forudsættes det, at de øvrige, eksisterende træer i det grønne område mod Hovedengen bevares i det omfang, det er muligt - dog således, at der kan etableres udsigtskiler og stiforbindelse igennem de grønne områder.

Grønt areal mod Hovedengen

Imellem lokalplangrænsen og stien skal området gives en naturpræget skovkarakter med grupper af løvtræer af hjemmehørende arter, som i udvokset tilstand har en højde på 6-10 m eller derover. Bunden under træerne skal fremstå som uklippet græs med naturligt forekommende urter og buske/krat. Grupper af træer er typisk 5-10 spredtstående træer med en indbyrdes planteafstand på 3-6 m.

Grønt område mod bebyggelsen

Imellem stien og byggefelterne skal det grønne område gives en mere haveagtig karakter, som består af solitære løvtræer/træ-grupper af hjemmehørende arter, som i fuldt udvokset tilstand har en højde på 4-6 m. Under og imellem træerne skal området fremstå i klippet eller uklippet græs eller som bede med f.eks. blomstrende buske.

Generelt

Klimasikring og terrænregulering

Klimaforandringer gør det nødvendigt at tage højde for oversvømmelser i forbindelse med lokalplanlægning. Konsekvenserne af oversvømmelser kan reduceres ved at sætte krav og vilkår om forebyggende foranstaltninger i planlægningen.

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen udpeget som et område med risiko for oversvømmelse. Lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger. Disse skal være lokalt tilpassede, både i forhold til oversvømmelseskilden og til den planlagte anvendelse af området.

Oversvømmelseskilden for lokalplanområdet vil være bagvand fra vandløbssystemet, som i situationer med længerevarende regn kombineret med lukning af Kammerslusen på grund af tidevand eller stormflod, vil kunne flyde over sine breder og oversvømme omkringliggende arealer. En sådan oversvømmelse vil normalt opstå med et varsel, der muliggør supplerende mobile afværgeløsninger.

Minimum-gulvkote som afværgeforanstaltning

For at sikre de nye bebyggelser mod oversvømmelse fastsættes minimum-gulvkoter for de nye bebyggelser. Ved fastsættelse af minimum-gulvkoterne er anlæggenes levetid taget med i betragtningen. Baggrunden for minimum-gulvkoten på 4,95 m (DVR90) for boliger er, at Jernstøberi-kvarteret vurderes at få en særlig karakter med en høj kvalitet og en lang tidshorisont. Derfor skal den del af området, der planlægges til boliger, sikres mod oversvømmelse svarende til en 100 års-hændelse i perioden hen mod år

2100 og med baggrund i et højudledningsscenarie, benævnt 'RCP 8.5' [1].

Esbjerg Kommune har samtidig vurderet, at dagligvarebutikken er en butik med begrænset åbningstid og evt. med en mere begrænset levetid end boligbebyggelsen, hvorfor der tillades en lavere gulvkote. Dagligvarebutikken skal sikres mod oversvømmelse svarende til en 100 års-hændelse i perioden hen mod 2050, men alene med baggrund i et middel-udledningsscenarie.

For at sikre de nye bebyggelser mod oversvømmelse er det et konkret krav i kommuneplanændring 2018.17 samt jf. §§ 6.14-6.24, at gulvkoterne på ny bebyggelse skal hæves til minimum-gulvkote 4,95 m (DVR90).

Undtaget herfra er dog bebyggelse inden for byggefelt F (dagligvarebutik), hvor en minimum-gulvkote på 4,10 m (DVR90) tillades. Den angivne kote er ønsket af bygherre for dagligvarebutikken på grund af koteforskellen til Saltgade og behovet for at undgå en tilkørsel og et P-areal med uhensigtsmæssige hældninger.

Inden for delområde II (nordlig del), som omfatter byggefelt F, kan der i forbindelse med byggesagsbehandlingen fastsættes bestemmelser om etablering af mobile afværgeforanstaltninger, der modvirker indtrængen af vand ved bygningsåbningerne (hovedindgang, vareindlevering, branddøre). Mobile afværgeforanstaltninger kan være skotter, sandsække, sikring af afløb mod opstigende vand og lignende.

En forudsætning for denne lavere gulvkote for dagligvarebutikken er dog, at ejer udarbejder og tinglyser en deklaration, som Esbjerg Kommune skal godkende, hvori ejer forpligter sig til selv at etablere, drifte og vedligeholde de nødvendige afværgeforanstaltninger, som følge af evt. højere oversvømmelse end de 4,10 m, der kan beskytte ejers ejendom mod oversvømmelser og dermed evt. skader. Det kan f.eks. dreje sig om mobile afværgeforanstaltninger. Esbjerg Kommune skal godkende deklarationen.

For de øvrige eksisterende bebyggelser, som bevares, fastholdes de eksisterende koter, som i dag. Hvis én eller flere af de eksisterende bebyggelser erstattes med ny bebyggelse, gælder kravet om minimum-gulvkote på 4,95 m (DVR90).

På Bilag D er vist minimum-gulvkoter for de enkelte byggefelter/byggeområder.

Øvrige afværgeforanstaltninger

Oversvømmelse ind i lokalplanområdet vil primært ske fra gaderne samt fra det nuværende parkeringsområde mod Skibbroen. For at modvirke oversvømmelse af gader og gårdrum bestemmer lokalplanen, at der ved vejtilslutningerne ind i området sikres, at der kan etableres permanente afværgeforanstaltninger, der kan hindre udefrakommende vand i at trænge ind i området. Afværgeforanstaltninger kan være teknisk udstyr, låger, skotter eller lignende.

[1] Staten har i efteråret 2018 offentliggjort en vejledning til kommunerne om anvendelse af udledningsscenarier. Heri anbefales det at anvende udledningsscenariet RCP (Representative Concentration Pathways) 8.5 ved planlægning på en tidshorisont ud over 2050 og ved anlæg med høj værdi.

Efter behov kan disse foranstaltninger suppleres med mobile vandspærrer, hvor dette er nødvendigt.

Lokalplanen fastsætter desuden, at det er en forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse, at der er udarbejdet og godkendt en samlet vandhåndteringsplan for hele lokalplanområdet.

Som beskrevet under 'Afsnit 8 - Trafikale forhold' er det ligeledes nødvendigt i forbindelse med byggemodningen af området, at der udarbejdes et samlet vejprojekt for gaderne, hvor bl.a. terrænregulering og -koter, fald, håndtering af vand og skift i belægning fastlægges nærmere.

Vandhåndtering

Lokalplanen fastlægger, at der skal udarbejdes en samlet vandhåndteringsplan for hele området.

Der må maksimalt afledes hhv. 50 % og 60 % regnvand fra hhv. området til boliger og centerområdet til spildevandsselskabets kloaksystem. Øvrigt regnvand skal renses og udledes via privat anlæg til Tved Å. Til rensning af regnvand skal der etableres renseforanstaltninger i den nordlige del af lokalplanområdet. Renseforanstaltninger skal friholdes for bebyggelse.

Byudstyr

Lokalplanen stiller krav om en meget enkel og ligefrem udformning af byudstyr, der arkitektonisk ikke dominerer byrummet.

Der ønskes ikke byudstyr, som er ens med det nuværende byudstyr i bykernen, men udstyr, der udformningsmæssigt og arkitektonisk 'passer' til det eksisterende udstyr og skaber en helhedsvirkning. Der er vist eksempler på dette på Bilag J (Arkitekturprincipper - Byudstyr).

10. Andre planer

Ribe Danhostel

Foruden denne lokalplan planlægger naboejendommen, Ribe Danhostel og Ribe Hallen, at udvide og udvikle deres område. Formålet med udvidelsen er at skabe yderligere overnatningsmuligheder. Desuden ønskes spisefaciliteter m.v. forbedret.



Illustration, som viser et forslag til omdannelse af Ribe Danhostel og Ribe Hallen set fra lokalplanområdet i vestlig retning. (Illustration: Vandkunsten)

Denne lokalplan er ikke til hinder for disse ønsker. Det vurderes snarere som en gevinst for hele området, hvis Ribe Danhostel udvider deres aktiviteter til i højere grad at knytte sig op på det fremtidige omgivende bykvarter.

11. Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030. På den baggrund er ændring nr. 2018.17 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne. Vedtagelsen af lokalplanen sker efter vedtagelse af kommuneplanændringen.

Anvendelse

I kommuneplantillægget udlægges den vestlige del af lokalplanområdet til blandet boligområde og den østlige del af lokalplanområdet, som grænser direkte op til Saltgade, udlægges til centerområde.

Butikkers påvirkning af bymiljø

Lokalplanen giver mulighed for etablering af både dagligvare- og udvalgsvarebutikker inden for delområde II med et samlet bruttoetageareal op til 5.500 m².

Lokalplanen fastlægger, at etablering af nye butikker skal ske med en placering mod Saltgade, og at vejbetjeningen skal ske fra Saltgade. Dermed forlænges Ribes eksisterende handelsgader fra Nederdammen og videre i Saltgade. Etablering af butikker i Saltgades nordlige ende understøtter Saltgade som handelsstrøg og er én af hovedindgangene til Ribes historiske bykerne.

Det vurderes, at etablering af butikker i lokalplanområdet vil betyde en positiv påvirkning af det bymiljø, der ønskes skabt ved byomdannelsen. Butikker fastholdes i det pågældende område.

Etablering af butikker inden for delområde II påvirker ikke friarealer.

Bebyggelse

Med kommuneplanændringen gives mulighed for maksimale bebyggelsesprocenter på hhv. max. 150 % for den del, der udlægges til centerområde, og max. 100 % for den del, som udlægges til blandet boligområde. Lokalplanen overholder dette.

Friarealer

Kommuneplanens bestemmelser for etablering af friarealer er i lokalplanen fulgt op ved, at opholdsarealer i lokalplanområdet skal anlægges som sammenhængende grønne arealer med beplantning med mulighed for sol og læ.

Der skal ved nybyggeri sikres opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet til boligformål og mindst 5 % af etagearealet for øvrige anvendelser. For detailhandel til dagligvare- og udvalgsvarebutikker gælder dog, at der skal sikres et passende areal. Opholdsarealer kan, hvor særligt bestemt, være udformet som altaner og tagterrasser. Lokalplanen overholder dette.

Parkering

Parkeringspladser skal etableres i karréernes gårdrum, inden for arealer udlagt til parkeringsarealer samt som parallelparkeringspladser inden for gaderne, i overensstemmelse med principperne vist på Bilag I (Illustrationsplan – parkering (vejledende)).

Støjbestemmelser

Bestemmelser om støj er fastlagt i kommuneplanen.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget har NIRAS udarbejdet en støjredegørelse for ekstern støj fra dagligvarebutikken inden for byggefelt F (delområde II), dateret d. 24. maj 2019. Rapporten konkluderer følgende (uddrag fra rapport):

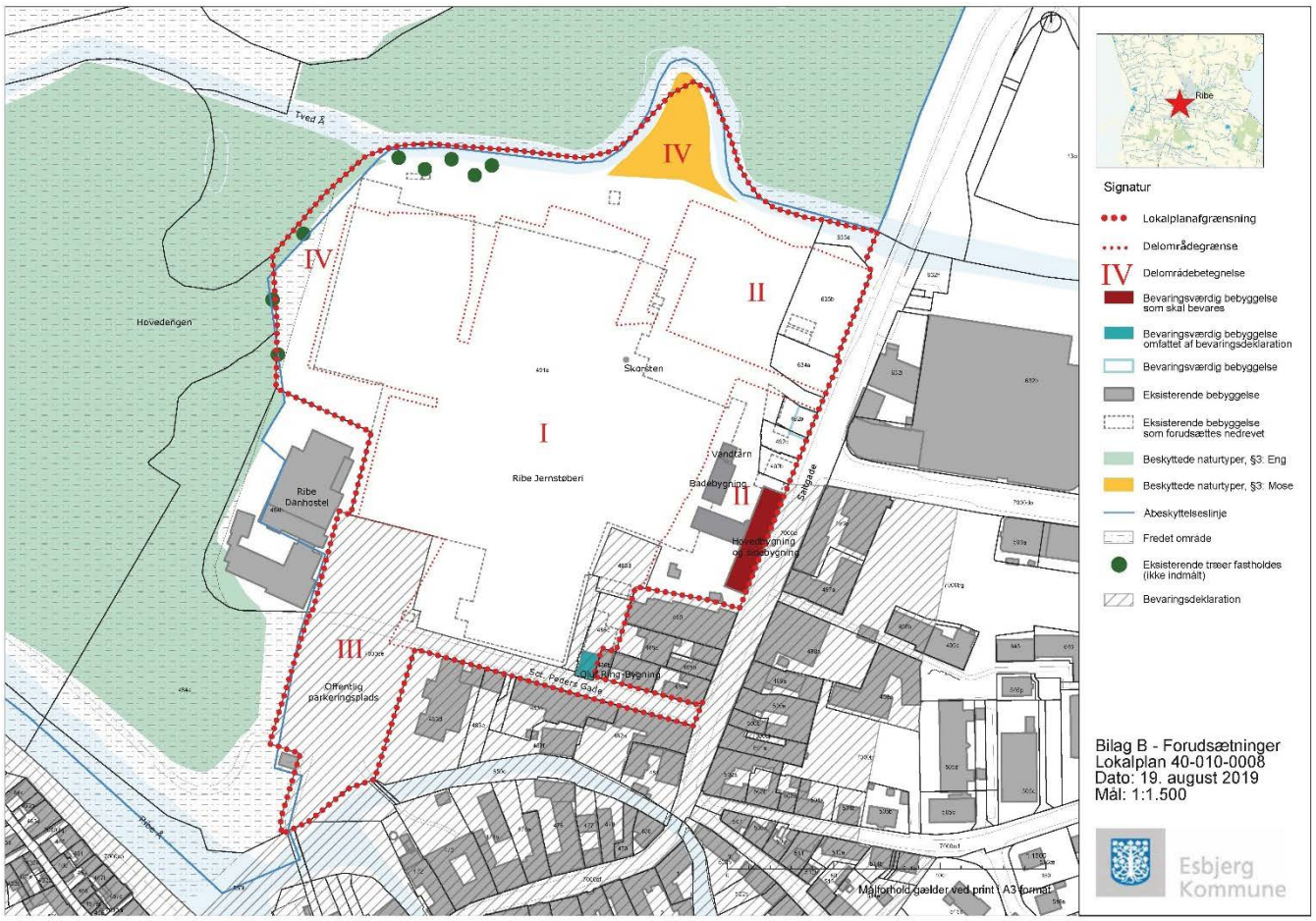
"Butikken vil kunne overholde de vejledende vilkår til lokalplanområdet, idet det er forudsat at:

1. Der maksimalt kommer 2 vareleverancer inden for en sammenhængende 8 timers periode på hverdage (kl. 7.00-18.00), 2 vareleverancer lørdage inde for 7 timer (kl. 07:00-14:00), 1 vareleverance lørdage (kl. 14:00-18:00) samt 2 vareleverancer søndage inde for 8 timer (kl. 07:00-18:00).

2. Der ikke foregår vareindlevering i andre tidsrum end de ovennævnte."

12. Bindinger

Lokalplanen skal respektere bindinger fra kommuneplanens rammer. Herunder redegøres der for de bindinger, der er relevante for området. Desuden angives, hvordan lokalplanen forholder sig til de enkelte bindinger.



Bilag B - Forudsætninger

Bevaringsværdige bygninger

De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Lokalplanen sikrer, at den del af hovedbygningen, som har en bevaringsværdi på 2, skal bevares.

Kulturmiljø

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal bevares 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 de værdifulde kulturmiljøer. Ribes middelalderlige bykerne er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen, hvori lokalplanområdet ligger.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet og dets næromgivelser er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som kirkeomgivelse. Ifølge kommuneplanens retningslinjer må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg m.v., såfremt dette ikke i væsentlig grad forringer oplevelsen af Ribe Domkirke i samspil med det omgivende landskab. Den nye bebyggelse varierer i højden mellem maksimalt 10,8 m og 11,5 m. Derved adskiller de nye bygninger sig højdemæssigt kun ubetydeligt fra den omgivende bebyggelse. Hvorved kigget til domkirketårnet ved ankomst fra nord sikres. Ligeledes vil bebyggelsen højdemæssigt ikke fremstå dominerende oplevet fra hhv. Saltgade og Sct. Peders Gade. Det vurderes derfor, at en bygningshøjde på op til 11,5 m respekterer det omgivende kulturmiljø eller de udpegede kirkeomgivelser.

Tinglyst bevaringsdeklaration

Der er d. 16. april 1963 tinglyst en Bevaringsdeklaration for Ribes middelalderlige bykerne, hvor det bestemmes, at ejendommens ydre fremtræden ikke må ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Inden for det bevaringsværdige område i Ribes middelalderlige bykerne må byggeskik og bebyggelsesforhold ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

Bevaringsdeklarationen omfatter hovedhuse, side- og baghuse samt garager og udhuse. Desuden omfatter deklarationen alle bygningens sider, inklusiv alle bygningsdele, som vinduer, tage, kviste, døre, skorstene, samt mure og hegn m.m. Deklarationen omfatter også transformerbokse, postkasser, skiltning og belysning opsat på mur eller ved gadeskel. Esbjerg Kommune administrerer efter en række bevaringsvejledninger, der fremgår af kommunens hjemmeside.

Byggeskik og bebyggelsesforhold

Inden for det bevaringsværdige område i Ribes middelalderlige bykerne må byggeskik og bebyggelsesforhold ikke ændres uden forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

I by- og gaderum skal kultur- og bymiljøet understøttes. Adgangen til bygningerne skal ske fra gadesiden. Erhvervslokaler i stueetagen med facade mod gaden skal have vinduer mod gaden. Vinduerne må ikke afblændes. Belægninger, beplantning og byinventar skal bidrage til at fastholde, forbedre og genskabe det bevaringsværdige miljø.

Saltgade er karakteriseret som værdifuldt byrum, der skal bevares.

Fortidsminde/kulturarealer

Lokalplanområdet og dets næromgivelser mod vest, syd og øst er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som fortidsminde/kulturareal, også kendt som kulturarvsareal. Ifølge kommuneplanens retningslinjer må kulturarealer med fortidsminder ikke fjernes eller ødelægges, inden fagfolk har haft lejlighed til at registrere og undersøge dem. Det er vurderet, at den planlagte disponering, hvor bebyggelsen placeres, hvor der allerede i dag findes bebyggelse, vil medføre mindst mulig påvirkning i forbindelse med det udpegede fortidsminde/kulturareal.

Natura 2000

Planområdet er mod både nord og syd afgrænset af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet. I miljørapporten fremgår, at:

"Lokalplanområdet anvendes i dag hovedsageligt til industri og parkeringsarealer, og naturinteresserne inden for selve planområdet er derfor meget begrænsede. Der er dog mindre overlap mellem lokalplanområdet og § 3-beskyttede naturområder samt et område, der er udlagt som "særligt værdifuldt naturområde" i

Kommuneplan 2018-30. Derudover afgrænses lokalplanområdet af – eller ligger i nærheden af – en række naturområder, herunder Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet og Nationalpark Vadehavet.

De gennemførte vurderinger viser, at planlægningen for området hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter vil medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89. Ligeledes er det vurderet, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Hvor der er overlap mellem planområdet og § 3-beskyttede naturområder, sikrer lokalplanen, at der ikke må opføres bebyggelse eller øvrige anlæg."

Naturbeskyttelsesloven § 3

Langs den nordlige afgrænsning af lokalplanområdet løber Hjortvad Å/Tved Å og langs den sydvestlige afgrænsning løber Ribe Å. Begge vandløb er omfattede af naturbeskyttelseslovens § 3. Desuden ligger i den nordvestlige del af lokalplanområdet et moseområde, som ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Endelig grænser lokalplanområdet mod vest op til en § 3-beskyttet eng, der er kendt som 'Hovedengen' i Ribe. Engen og planområdet har et mindre overlap.

Lokalplanen sikrer, at der ikke må opføres bebyggelse eller øvrige anlæg inden for arealer, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Åbeskyttelseslinje

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse inden for åbeskyttelseslinjen.

13. Internationale naturområder, beskyttede arter og Natura 2000

Planområdet er både mod nord og syd afgrænset af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet. I henhold til habitatbekendtgørelsen (BEK nr. 1595 af 06/12/2018) skal der foretages en vurdering af, hvorvidt en konkret plan eller et projekt i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Hvis det ikke kan afvises, at den pågældende plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en konsekvensvurdering af, hvorvidt projektet kan medføre skade på de arter og naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte. Hvis det ikke kan udelukkes, at planen eller projektet kan skade et Natura 2000-område, kan der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til det ansøgte.

Der er derfor som del af miljørapporten gennemført en Natura 2000-væsentlighedsvurdering og en vurdering af påvirkninger af bilag IV-arter.

De gennemførte vurderinger viser, at planlægningen for området hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter vil medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89. Ligeledes er det vurderet, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Vurderingerne og vurderingsgrundlaget kan læses i sin helhed i miljørapportens afsnit 6.1.

14. Miljøvurdering

Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) opstiller kriterier for, hvilke planer og programmer, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering med formålet at fremme bæredygtig udvikling.

Der er foretaget en screening af planforslaget i henhold til miljøvurderingsloven, Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25/10/2018. I screeningen er det vurderet, at planlægningen af Ribe Jernstøberi, Ribe Bykerne kan få en væsentlig indvirkning på miljøet ud fra en række forhold, som er defineret i miljøvurderingsloven, herunder forhold som menneskers sundhed, landskab, flora, fauna, kulturarv, arkæologisk arv m.v.

Esbjerg Kommune har på baggrund af screeningen truffet afgørelse om, at planlægningen af Ribe Jernstøberi, Ribe Bykerne skal miljøvurderes. Der er gennemført en afgrænsning af hvilke emner miljørapporten skal behandle, og berørte myndigheder er hørt om afgrænsningen inden miljøvurderingerne er gennemført.

Miljørapportens indhold er afgrænset til at være en belysning af følgende emner:

- Naturforhold
- Forurenet jord i planområdet
- Landskabspåvirkning
- Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser
- Klimasikring/oversvømmelse

Miljøvurderingerne foretages ud fra en 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres, og udgør grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af lokalplanforslaget. 0-alternativet udgør konkret en videreførelse af den industrielle anvendelse af planområdet.

Miljørapporten offentliggøres sammen med lokalplanforslaget i høring i 8 uger.

Når den offentlige høring er afsluttet, udarbejdes en sammenfattende redegørelse jf. miljøvurderingslovens § 13.

Ikke-teknisk resumé

Ikke-teknisk resumé (konklusioner i miljørapport)

I henhold til miljøvurderingsloven (LBK nr. 1225 af 25/10/2018) har Esbjerg Kommune truffet afgørelse om, at planlægningen af Ribe Jernstøberi, Ribe Bykerne, er omfattet af krav om miljøvurdering.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der fremlægges offentligt i høring sammen med lokalplanforslaget.

Miljørapportens indhold

Afgrænsning

Med baggrund i miljøvurderingsloven, herunder en høring af berørte myndigheder, har Esbjerg Kommune afgrænset miljørapportens indhold til at være en belysning af følgende emner:

- Naturforhold
- Forurenet jord i planområdet
- Landskabspåvirkning
- Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser

- Klimasikring/oversvømmelse

Afgrænsningen gengives mere detaljeres i miljørapportens kapitel 3.

Miljøvurderingerne foretages ud fra en 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres, og udgør grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af lokalplanforslaget. 0-alternativet udgør konkret en videreførelse af den industrielle anvendelse af planområdet.

Lokalplanens hovedformål og indhold

Lokalplanforslagets hovedformål er at muliggøre en omdannelse af Ribe Jernstøberis grund ved Saltgade til et attraktivt byområde med boliger, butikker mv.

I forbindelse med at Ribe Jernstøberi i den nærmeste fremtid flytter eller nedlægges, efterlades et stort og spændende byrum med plads og mulighed til netop dette. Det er Esbjerg Kommunes ønske, at dette byområde skal omdannes med stor respekt for det øvrige byggeri i nordens ældste by, og det er uden sammenligning det største sammenhængende byudviklingsprojekt i Ribes historie.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af den helhedsplan, som blev resultatet af en konkurrence igangsat i april 2017 af grundejer, Esbjerg Kommune og Realdania. Helhedsplanen opdeler planområdet i mindre enheder tilpasset Ribe Bys skala. Hoveddisponeringen består af 5 karrélignende strukturer alle relateret til et torv placeret centralt i området. De 5 "karréer" tænkes anvendt til boliger placeret omkring fælles arealer internt i hver bebyggelse. Nordøstligt i planområdet gives plads til en dagligvarebutik, som dermed placeres i nær tilknytning til eksisterende dagligvarebutikker øst for planområdet. Bevaringsværdige bebyggelser langs Saltgade og Sct. Peders Gade bibeholdes.

For at lokalplanen kan vedtages skal der senest samtidig med vedtagelse af lokalplanen vedtages en kommuneplanændring, der udlægger området til boliger og centerformål i stedet for erhvervsformål.

Vurderinger af sandsynlige miljøpåvirkninger

Miljøvurderingerne, som skal belyse den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, som en realisering af lokalplanen vil kunne medføre, findes i miljørapportens kapitel 6, hvor den fulde baggrund for vurderingerne også beskrives, herunder miljøforholdene i planområdet i dag og nationale og internationale miljømål mv. Konklusionerne på vurderingerne af de emner, som vurderes, gengives her i kort form.

Naturforhold

Lokalplanområdet anvendes i dag hovedsageligt til industri og parkeringsarealer, og naturinteresserne inden for selve planområdet er derfor meget begrænsede. Der er dog mindre overlap mellem lokalplanområdet og § 3-beskyttede naturområder samt et område, der er udlagt som "særligt værdifuldt naturområde" i Kommuneplan 2018-30. Derudover afgrænses lokalplanområdet af – eller ligger i nærheden af – en række naturområder, herunder Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet og Nationalpark Vadehavet

De gennemførte vurderinger viser, at planlægningen for området hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter vil medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89. Ligeledes er det vurderet, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Hvor der er overlap mellem planområdet og § 3-beskyttede naturområder, sikrer lokalplanen, at der ikke må opføres bebyggelse eller øvrige anlæg.

Forurenet jord i planområdet

Al jordhåndtering og -flytning vil ske efter retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen med den nødvendige anmeldelse til kommunen. Der er krav om tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 både i forhold til den fremtidige miljøfølsomme anvendelse inden for lokalplanområdet og i forhold til regnvandstilledning til de omgivende vandløb.

I tilladelserne vil der blive stillet de nødvendige krav som sikrer at der ikke vil være væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til hverken menneskers sundhed eller naturen.

Jordflytningen vil udgøre en miljøbelastning under anlægsarbejdet pga. støj og udstødning fra gravemaskiner og lastbiler.

Når byggeprojektet er gennemført, vil hverken den afgravede jord eller den efterladte jord udgøre en større miljørisiko end i den nuværende situation.

Landskabspåvirkning

Lokalplanområdet er i dag visuelt skærmet bag et beplantningsbælte, der afgrænser jernstøberigrunden fra de omgivende grønne landskaber mod både nord og vest. Den eksisterende beplantning spiller desuden en vigtig rolle i forhold af ankomstoplevelsen til både lokalplanområdet og hele Ribe bykerne ved ankomst fra nord.

Lokalplanforslaget fastlægger, at området også fremover skal afskærmes af et beplantningsbælte mod nord og vest. Beplantningsbæltet skal udgøres af grupper af løvtræer (6-10 m i højden) samt af lavere krat/buskads. Nærmest Saltgade skal beplantningsbæltet dog udskiftes med solitære træer, så der skabes visuel forbindelse til dagligvarebutikken i dette område.

Det vurderes, at realiseringen af planen: Dvs. ændringerne i beplantningsbæltet sammen med nybyggeriet inden for de fastlagte maksimale højder, ikke vil have en væsentlig påvirkning på oplevelsen af det omgivende landskab. Dog kan der ske en væsentlig negativ påvirkning på ankomstoplevelsen, hvor beplantningsbæltet ændres til solitære træer i forbindelse med den planlagte store dagligvarebutik.

Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser

Den kommende planlægning og de deraf følgende konsekvenser for både lokalplanområdet og nærområdet er vurderet ud fra seks parametre:

- Lokalplanområdets disponering
- Bevaring
- Den ny bebyggelsesstruktur
- Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning

- Veje, stier og parkering
- De ubebyggede arealer

Disponering: Det vurderes, at den planlagte disponering af lokalplanområdet med henholdsvis tilbagetrukket karrébebyggelse og facadebebyggelse mod de eksisterende gader samt opretholdelsen af især de grønne områder vil styrke områdets identitet og medvirke til en fortsat formidling af lokalplanområdets historie som Ribe Jernstøberi, hvorfor disponeringen ikke vil have en negativ betydning for kulturmiljøet. Yderligere vurderes det, at den planlagte disponering, hvor bebyggelsen hovedsageligt placeres hvor der allerede i dag findes bebyggelse, vil medføre mindst mulig påvirkning i forbindelse med det udpegede fortidsminde kulturareal.

Bevaring: Lokalplanforslaget sikrer at dele af den bevaringsværdige bebyggelse skal bevares. Ved bevaring af disse bygninger fastlægges der bestemmelser som sikrer, at de renoveres og vedligeholdes i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektoniske udtryk. Det vurderes, at hvis der kommer til at ske nedrivning af bevaringsværdige bygninger vil det medføre et tab af historisk værdi, men at det samlede kulturmiljø ikke påvirkes væsentligt.

Den ny bebyggelsesstruktur: Den strukturelle ændring fra de i dag store og lukkede bygningskroppe til den åbne og varierede karréstruktur inden for lokalplanområdet vil have en positiv påvirkning internt i planområdet: Den ny bebyggelse vil på én gang formidle og fortolke områdets industrihistorie og åbne området op som en ny og integreret bydel, der baseres på og viderefører Ribes eksisterende struktur, dog i en gentænkt version. Placeringen af ny bebyggelse i skel mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade, både i form af karrébebyggelse og det større bygningsvolumen, viderefører og forstærker gadernes nuværende udtryk bestående af sammenbygget bebyggelse med flugtende facader. Det vurderes, at oplevelsen af de nære omgivelser, herunder det værdifulde byrum der udgøres af Saltgade, ved den ny bebyggelse vil have en neutral til positiv påvirkning, idet gaderummet fortsat vil opleves som afgrænset og klart defineret. Dette forstærkes yderligere idet bebyggelsen mod Saltgade forlænges mod nord.

Det større bygningsvolumen i lokalplanområdets nordøstlige hjørne adskiller sig dog strukturelt og visuelt fra områdets øvrige bebyggelse, hvilket kan have en negativ påvirkning på ankomstoplevelsen til Ribe bykerne og dets kulturmiljø ved ankomst fra nord. Også baseret på reguleringen af bygningsvolumenets udformning o vurderes det, at bygningen kan have en væsentlig negativ påvirkning på oplevelsen af de nære omgivelser inden for kulturmiljøet. En formildende omstændighed er dog den nære forbindelse til de store erhvervs- og detailhandelsbygninger, der er opført på modsatte side af Saltgade nord for Seminarievej.

Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning: Lokalplanen fastlægger et omfattende sæt af bestemmelser, der regulerer bebyggelsens overordnede fremtoning. Reguleringen er konkret men samtidig fastlægger den bevidst ikke et specifikt arkitektonisk udtryk, men snarere spilleregler som søger at sikre, at bebyggelsen får et familieskab med den historiske byggeskik i Ribe.

Det valg skal ses i sammenhæng med lokalplanens bestemmelser om, at alle byggesager skal enkeltbehandles af byggemyndigheden med fokus på blandt andet arkitektonisk udtryk. Esbjerg Kommune har god erfaring med dialog med bygherrer i Ribe og med at få nye

bygninger til at spille positivt ind i Ribes særlige miljø. I relation til lokalplanen betyder det dog, at det ikke muligt at give en endelig vurdering af, hvorvidt den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning vil kunne få en ikke tilsigtet negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø, herunder temaet bevarende byggeri. Omvendt er der i Ribes historiske bykerne i de senere år opført markant positive eksempler på tilpasset og vellykket nybyggeri og omdannelse, hvilket taler for at den valgte dialogbaserede tilgang kan lykkes og skabe gode resultater.

Veje, stier og parkering: Både de planlagte smalle vejprofiler og de påtænkte belægninger er velkendte fra Ribe bykerne, hvormed de visuelt binder den nye bydel sammen med den gamle. Det vurderes derfor, at etableringen af nye veje, stier og parkering i forbindelse med den nye bydel ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø. Det vurderes dog, at parkeringsarealet ved dagligvarebutikken kan have en negativ påvirkning på omgivelserne, herunder oplevelsen af Saltgade og ankomsten til Ribe bykerne. Dette skyldes at området bliver meget synligt og i udstrakt grad indrettes på bilernes præmisser. Dog skal det nævnes, at området heller ikke i dag tilfører værdi til oplevelsen af gaderummet i Saltgade.

De ubebyggede arealer: Ved etablering af både en offentlig plads og de offentligt tilgængelige grønne områder sikres nærområdets beboere og brugere en adgang til det nye byområde. Ligesom i Ribe bykerne udgøres rummet mellem bygninger hovedsageligt af belagte flader, mens de mere private haver tilføres en mere grøn karakter. Det vurderes derfor, at de ubebyggede arealer spiller fint sammen med oplevelsen af Ribe bykerne og derfor ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø.

Klimasikring/oversvømmelse

I forbindelse med omdannelsen af området hæves terrænet generelt i forhold til det nuværende terrænniveau. Dette sker for at sikre den kommende bebyggelse i området mod oversvømmelse. En kote på minimum 4,95 m (DVR90) er det niveau, der kræves for at oversvømmelsessikre.

Det er i lokalplanen fastlagt, at gulvkoten generelt skal være minimum 4,95 for nybyggeri. Dog tillades en minimumsgulvkote på 4.10 m for dagligvarebutikken nordøstligt i lokalplanområdet ved Saltgade på betingelse af, at butikken sikres mod oversvømmelse op til kote 4,95, ved f.eks. facadeløsninger. Lokalplanen stiller ikke specifikke krav til kotering af de ubebyggede dele af planområdet, men til, at der ved gaderne kan opstilles teknisk udstyr/låger/skotter der kan lukkes for udefra kommende vand. Derudover må eksisterende bebyggelse, som bevares og genanvendes, indrettes med nuværende gulvkote. De beskrevne løsninger er valgt for at sikre en hensigtsmæssig tilpasning til omgivelserne og som en afvejning af forskellige hensyn, herunder kulturarv, tilpasning til eksisterende by, visuelle forhold og tilgængelighed for alle til bebyggelserne.

Det vurderes at der med de i lokalplanen fastlagte bestemmelser er sikret en hensigtsmæssig afvejning af de modsatrettede hensyn og at oversvømmelsesrisikoen for den kommende bebyggelse dermed er imødegået til et passende niveau under de konkrete forhold.

0-alternativ

I rapportens kapitel 5 beskrives, med udgangspunkt i den nuværende miljøstatus, den sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres.

Hvis de foreslåede planer for byomdannelsen af området ikke gennemføres, vil området fortsat kunne anvendes til erhvervsformål, herunder tung industri da dette vil kunne ske ved fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse.

Vurdering af miljøkonsekvenserne herved indgår i miljørapportens kapitel 6 for hver af de afgrænsede emner, der belyses.

Ved en fortsat anvendelse til industri vil området ikke forandre sig væsentligt fra i dag. Overordnet vil det betyde, at den nuværende miljøpåvirkning vil fortsætte, men også at den potentielt kan forøges – f.eks. kan en mere intensiv industridrift medføre en øget mængde tung trafik. Miljøpåvirkningen ved en fortsat anvendelse til industri vil primært være tung trafik og støj. De visuelle forhold vil fortsætte som i dag med en synlig skorsten i området mens resten af bygningsmassen i høj grad er sløret af beplantning mod omgivelserne.

Afværgeforanstaltninger

Afværgeforanstaltninger er beskrevet i miljørapportens kapitel 6, og resumeret samlet i kapitel 7.

Afværge knytter sig i høj grad til gældende lovgivning og vil langt overvejende indgå i behandlingen af de tilladelser, der skal meddeles på baggrund af lokalplanen.

I forhold til naturforhold kan der derudover være behov for i den videre planlægning for området at undersøge, om der er flagermus, der har levested i bygninger eller træer i området, som skal fjernes. I så fald skal der laves en plan for hvorledes nedrivning/fældning kan ske uden påvirkning af flagermus.

I forhold til den konkrete udformning af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal denne godkendes i hvert enkelt tilfælde af Esbjerg Kommune. I den forbindelse er det vigtigt at der findes gode arkitektoniske løsninger, som sikrer, at ny bebyggelse ikke påvirker oplevelsen af kulturmiljøet negativt.

Undersøgte alternativer

I kapitel 8 er der redegjort for, at alternativer til den valgte helhedsplan indgik i den afholdte konkurrence, som gik forud for lokalplanlægningen, og at lokalplanlægningen derfor ikke har indeholdt en overvejelse om andre alternativer end det, som lokalplanen muliggør.

Overvågningsprogram – hvorledes myndigheden vil overvåge væsentlige indvirkninger af planen på miljøet

Overvågning af miljøpåvirkningerne er beskrevet sammen med miljøvurderingerne i kapitel 6, og resumeret samlet i kapitel 9.

Overvågning knytter sig til gældende lovgivning og vil langt overvejende indgå i behandlingen af de tilladelser, der skal meddeles på baggrund af lokalplanen. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ændringer i det plantebælte, som omgiver planområdet mod nord og vest. Men overvågning af fældning og beskæring af plantebæltet bør sikre, at der ikke fældes og beskæres mere end planlagt i beplantningen således at den visuelle afskærmning forsvinder. Herudover vurderes der ikke særlige behov for overvågning

ud over dem, der indgår i lovgivning om efterfølgende tilladelser mv.

15. Forhold til gældende lokalplan

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter:

- Lokalplan nr. 01.16 Ribe Bykerne Nord, vedtaget og annonceret d. 27. december 1999, og
- Lokalplan nr. 01.04 Ribe Vandrehjem, vedtaget 14. januar 1985.

Den væsentligste forskel mellem de gældende planer og forslaget er, at lokalplanområdet med nærværende forslag udlægges til bymidte og blandet boligområde, hvorimod den tidligere lokalplan nr. 01.16 udlagde områdets anvendelse til erhvervsformål m.v.

Lokalplan nr. 01.04 aflyses alene for den del, som ligger inden for nærværende lokalplans grænse.

Som det fremgår af afsnit § 14 vil planerne blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

16. Udbygningsaftale

Der foreligger en udbygningsaftale i henhold til planlovens § 21b, stk. 2, nr. 3. mellem Esbjerg Kommune og grundejer.

Ved aftalen forpligter grundejer sig til følgende:

- At afholde omkostninger ved projektering og etablering af vejanlægget, benævnt 'områder med fartdæmning', i det nye bykvarter.
- At vejanlægget - efter at Esbjerg Kommune har godkendt etableringen - optages som offentlig vej med deraf følgende kommunal vedligeholdelsespligt, bortset fra visse private parkeringsarealer, forudsat at grundejer opfylder sine samtlige forpligtelser i henhold til nærværende udbygningsaftale.

Ved aftalen forpligter Esbjerg Kommune sig til følgende:

- At overtage ansvar og omkostninger for drift og vedligeholdelse af vejanlægget, når vejanlægget med tilhørende afleveringsrapport er færdigetableret (inkl. granit) og godkendt af Esbjerg Kommune. Vejanlægget kan opdeles i etaper efter en forudgående skriftlig aftale med kommunen.
- At foretage de fornødne afværgeforanstaltninger i forbindelse af vandoversvømmelse af offentlige vejarealer i Ribe Jernstøberiområde, som måtte komme som følge af klimaforandring.

Udkast til udbygningsaftale er fremlagt med lokalplanforslaget.

17. Forhold til gældende servitutter

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Af nedenstående beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der kan have betydning for den enkelte grundejer

Dok. om underjordiske anlæg, tinglyst 29.07.1902-911620-47

Der er på ejendommen matr.nr. 492c og delvist på matr.nr. 491a tinglyst en bestemmelse om, at der ikke må etableres underjordiske anlæg i området.

Servitutten er en tilstandsservitut og vil blive aflyst ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Vejret, tinglyst 09.02.1921-911622-47

Der er tinglyst en vejret fra Sct. Peders Gade henover matr.nr. 486c. Vejretten er udarbejdet til fordel for det der nu er matr.nr. 491a. Lokalplanen ændrer ikke på vejretten.

Byggelinje, tinglyst 19.12.1960-911601-47

Der er tinglyst byggelinjer langs Sct. Peders Gade. Byggelinjerne omfatter alene den del af matr.nr. 486c, der ikke flugter med det resterende vejskel. Påtaleretten tilkommer Esbjerg Kommune som vejmyndighed.

Servitutten er en tilstandsservitut og vil blive aflyst ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Dok. Om forbud mod ændringer af facader mv. tinglyst d. 16. april 1963

Renoveringer og ændringer af eksisterende bygninger skal, hvad angår bygningernes ydre fremtræden, godkendes af Esbjerg Kommune, jf. Bevaringsdeklarationen vedtaget af Ribe Byråd og tinglyst den 16. april 1963 på alle ejendomme i bykernen.

Deklarationen foreskriver, at bebyggelsens ydre fremtræden skal bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således, at ændringer af disse forhold kun må udføres med Esbjerg Kommunes forudgående godkendelse. Bestemmelsen omfatter hovedhuse, side- og baghuse, og alle bygningens sider inklusiv alle bygningsdele som vinduer, tage, kviste, døre, skorstene m.m., herunder også garager og udhuse samt mure og hegn m.m. Bestemmelsen omfatter også transformerbokse, postkasser, skiltning og belysning opsat på mur eller ved gadeskel.

Esbjerg Kommune administrerer efter en række bevaringsvejledninger, der fremgår af kommunens hjemmeside. Ændringer af fredede bygninger skal herudover, hvad angår bygningens indre og facaden godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen, jf. Bygningsfredningsloven af 1918.

Bevaringsdeklarationen aflyses således ikke inden for lokalplanområdet.

Fjernvarmepligt, tinglyst 13.01.1972-911638-47

Der er tinglyst aftagepligt fra Ribe Fjernvarmecentral på ejendommen matr. nr. 492b, beliggende Saltgade 13.

Forbud mod bank og lign., tinglyst 22.03.1976-911639-47

Der er tinglyst bestemmelse om, at ejendommen matr.nr. 492b, Saltgade 13, ikke må anvendes til bank, sparekasse, vekslervirksomhed og lignende.

Servitutten er en tilstandsservitut og ophæves i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Færdselsret, tinglyst 28.01.1980-911630-47

Der er tinglyst en færdselsret i en bredde af 1,5 m delvist rundt om matr.nr. 486d, således der er mulighed for at efterse og inspicere trådhegnet. Påtaleretten tilkommer Esbjerg Kommune.

Kabeltracé, tinglyst 7.2.1980- 911631-47

Der er på en del af lokalplanområdet mod Sct. Peders gade tinglyst et kabeltracé 1,5 m fra skellet mod Sct. Peders Gade. I det 1,5 m brede tracé, må der ikke opføres bygninger mv. der hindrer adgang og mulighed for opgravning af kablerne. Påtaleretten tilkommer DIN Forsyning.

Ledningsanlæg, tinglyst 31.05.1983-912389-47

Der er tinglyst et ledningsanlæg med tilhørende brønde, der krydser ind over matr.nr. 635a og 635b fra Saltgade. Der er omkring ledningen et deklarationsbælte på 2 meter. Påtaleretten tilkommer Esbjerg Kommune.

Fredning, tinglyst 23.06.2014-1005427565

Der er tinglyst fredning af hovedengen nord for Ribe. Fredningen omfatter en mindre del af lokalplanområdet mod vest. Påtaleretten tilkommer Fredningsnævnet.

18. Tilladelser fra andre myndigheder

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.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er klassificeret som muligt forurenet. Området må derfor ikke overgå til miljøfølsom anvendelse, førend der er meddelt tilladelse hertil efter jordforureningsloven.

I forbindelse med opførelse af boliger, skal der meddeles særskilte tilladelser til hvert projekt efter jordforureningslovens § 8. Inden disse tilladelser kan meddeles, skal der laves forureningsundersøgelser i byggefelterne. Oplæg til undersøgelse skal godkendes af Esbjerg Kommune og Region Syddanmark.

Det kan blive nødvendigt med byggetekniske foranstaltninger for at sikre indeklimaet.

Der skal udtages jordprøver ved jordflytning.

Hvis forureningen fjernes, er der ikke krav om § 8-tilladelse.

Det fremgår af § 13, hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

Bevaringsdeklarationen

'Oluf Ring'-bygningen er omfattet af Bevaringsdeklarationen, tinglyst d. 16. april 1963 og administreres af Esbjerg Kommune.

Tilladelser

Det fremgår af § 13, hvilke tilladelser Esbjerg Byråd og andre myndigheder skal og kan give, når lokalplanen er endeligt vedtaget.

19. Forhold til anden planlægning

Der henvises til de respektive sektorplaner vedr. det aktuelle lokalplanområde.

Regulativ for flytning af jord	Jord, der flyttes fra og inden for lokalplanområdet, skal håndteres i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes Regulativ for flytning af jord.
Affaldsregulativ	Affald fra borgere, virksomheder og institutioner skal håndteres i henhold til kommunens gældende regulativ for husholdningsaffald, erhvervsaffald og gældende lovgivning på området. I Esbjerg Kommune skal der etableres opsamling af henholdsvis madaffald, restaffald, papir/pap og metal/glas/plast efter kommunens regulativ for husholdningsaffald. Der er truffet beslutning om, at bebyggelsen skal have fælles affaldsløsninger i form af fælles nedgravede affaldsbeholdere. Inden for lokalplanområdet forventes der etableret ca. 5 fælles opsamlingssteder for affald med nedgravede affaldsbeholdere.
Kloak	Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2016-2021. Der må maksimalt afledes 50 % og 60 % regnvand fra hhv. området til boliger og centerområdet. Øvrigt regnvand skal renses og udledes via privat anlæg til Tved Å.
Ledninger	Ledninger skal tilsluttes DIN Forsyning.

20. Høring

For denne lokalplan er høringsperioden 8 uger.

Høring fra den 29. august til den 30. oktober 2019

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplanforslaget, skal du senest den 23. oktober 2019 sende dem til:

Esbjerg Byråd

Plan, Teknik & Miljø

Torvegade 74, Postboks 70

6701 Esbjerg

Email: plan@esbjergkommune.dk/

Bestemmelser

Lokalplan 40-010-0008

Ribe Bykerne

Ribe Jernstøberi

I lokalplanen fastsættes følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2.1.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

at muliggøre omdannelse af Ribe Jernindustri-området til et nyt boligområde og centerområde,

at sikre, at udformningen af ny bebyggelse skal have samme arkitektoniske høje niveau, som Ribes historiske bykerne,

at sikre en varieret bebyggelse inden for den enkelte karré med huse og gårdrum, som tager afsæt i principperne for udseendet af den eksisterende bebyggelse i Ribes historiske bykerne,

at udforme gaderummene i Ribe Jernstøberi-kvarteret, som en udvidelse af det eksisterende gadenet i Ribe med en tæt og by-intim skala,

at sikre et markant gadeprofil langs Saltgade,

at sikre etablering af gode og anvendelige opholdsarealer,

at fastholde et landskabeligt grønt område mod Hovedengen,

at sikre en tæt relation mellem Jernstøberi-kvarteret og Hovedengen, og at bevare og styre de markante overgange mellem by og landskab,

at sikre, at udformningen af gaderum og møblering med byudstyr skal ske på en ensartet måde, så Jernstøberi-kvarteret opleves som en helhed med sin egen karakter og som passer til de tilstødende gader i Ribes historiske bykerne,

at sikre etablering af en offentlig tilgængelig sti i den grønne kant langs Hovedengen og

at klimasikre lokalplanområdet.

§ 2. Områdets afgrænsning

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet, Bilag A, og omfatter matrikelnumrene 486c, 486d, 491a, 492a, 492b, 492c, 634a, 635a, 635b og 7000ce, alle Ribe Bygrunde, samt alle parceller, der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2 Området opdeles, som vist på matrikelkortet, Bilag A, i 4 delområder, benævnt delområde I, II, III og IV.

§ 3. Zonebestemmelser

3.1 Området fastholdes som byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

Delområde I

4.1 Delområde I må kun anvendes til boligområde i form af etageboliger, rækkehuse og åben-lav boliger (se fodnote [2]) samt område med fartdæmpning.

Desuden må der indrettes café, restaurant og lignende inden for de dele af byggefelterne A, B og C, som har facade mod 'Mulighedernes Plads', som vist på Bilag E (udsnit 3).

Delområde II

4.2 Delområde II må kun anvendes til centerområde i form af hovedcenter/bymidte med mulighed for etablering af dagligvare- og udvalgsvarebutikker, liberalt erhverv, serviceerhverv, hoteller, restauranter, kulturanlæg og boliger.

I delområde II må der etableres butikker med et samlet areal på max. 5.500 m². Heraf må der inden for byggefelt F i delområde II (nordlig del) etableres butikker med et samlet areal på max. 2.500 m², og inden for delområde II (sydlig del) max. 2.000 m².

Den enkelte butiks areal må ikke overstige 2.500 m².

Til den enkelte dagligvarebutik kan der tillægges et areal til personalefaciliteter på op til 200 m² pr. butik.

Delområde III

4.3 Delområde III må kun anvendes som parkeringsplads og grønt område.

Delområde IV

4.4 Delområde IV må kun anvendes til grønt område. I delområdet må der ikke etableres bebyggelse. Inden for delområdet må der etableres anlæg til rensning og udledning af regnvand.

4.5 Det er ikke tilladt at sejle på Tved Å.

§ 5. Udstykning

5.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med lokalplankortet, Bilag C, og fastlagte byggefelter, jf. Bilag E (udsnit 1-7).

Bebyggelse i byggefelter kan underopdeles i ejerlejligheder eller udstykkes i sokkelgrunde som selvstændige parceller, når lokalplanens bestemmelser i øvrigt overholdes.

[2] Den eksisterende bebyggelse inden for 'Oluf Ring'-bygningen er i dag en åben-lav bygning.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Inden for lokalplanområdet må der opføres følgende maksimale etageareraler:

	Max. etageareal
Delområde I	26.100 m² (se fodnote [3]) Arealet er inkl. evt. mindre bygninger uden for byggefelterne, jf. §§ 6.3-6.4.
Delområde II	7.300 m² (se fodnote [4]) Arealet er inkl. evt. mindre bygninger uden for byggefelterne, jf. §§ 6.5-6.6.
Delområde III	50 m² Der må alene opføres mindre bygninger inden for delområdet, jf. § 6.7.
Delområde IV	0 m²
Samlet etageareal	33.450 m²

Byggefelter

6.2 Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne, som er vist på Bilag E (udsnit 1-7).

Undtaget herfra er dog mindre bygninger, jf. §§ 6.3-6.7, som må placeres uden for byggefelterne.

De dele af byggefelterne, som ikke anvendes til bebyggelse, må anvendes til gader (benævnt 'områder med fartdæmning'), private haver, fælles opholdsarealer, parkeringsarealer og lignende.

Mindre bygninger

Delområde I

6.3 Uden for byggefelterne må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lignende.

Disse mindre bygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning. Mindre bygninger skal udføres i samme arkitektur, som hovedbebyggelsen.

Mindre bygninger må ikke placeres inden for naturbeskyttede og fredede områder, jf. Bilag B. Mindre bygninger må

[3] Af det samlede etageareal inden for delområde I udgør den eksisterende bebyggelse, 'Oluf Ring'-bygningen, jf. BBR, ca. 150 m².

[4] Af det samlede etageareal inden for delområde II udgør de eksisterende bebyggelser, jf. BBR, vandtårn (byggefelt H) ca. 180 m² og hovedbygning (byggefelt J) ca. 1.300 m².

desuden ikke etableres ovenpå arealer til renseforanstaltninger af regnvand, jf. § 9.17.

Bygningshøjden på mindre bygninger må ikke overstige 3,5 m.

6.4 Inden for hvert af byggeområderne A-E, som vist på Bilag C, må der opføres mindre bygninger i gårdrummene uden for byggefelterne, som vist på Bilag E (udsnit 1-4), med en samlet størrelse på i alt maksimalt 200 m² for hver karré.

I tilknytning til 'Oluf Ring'-bygningen må der opføres mindre bygninger uden for byggefeltet med en samlet størrelse på i alt maksimalt 50 m².

Delområde II

6.5 Uden for byggefelterne må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift, såsom kundevognsskure, overdækkede arealer, cykelskure, affaldsskure, teknikbygninger og lignende.

Disse mindre bygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning. Mindre bygninger skal udføres i samme arkitektur, som hovedbebyggelsen. Undtaget herfra er evt. mindre bygning til kundevognsskur, som må udføres i glas, metal og lign.

Bygningshøjden på mindre bygninger må ikke overstige 3,5 m.

6.6 Inden for delområde II (nordlig del) må der opføres mindre bygninger uden for byggefelt F med en samlet størrelse på i alt maksimalt 200 m².

Inden for delområde II (sydlig del) må der opføres mindre bygninger uden for byggefelterne G-J med en samlet størrelse på i alt maksimalt 150 m².

Delområde III

6.7 Inden for delområde III må der opføres mindre bygninger med en samlet størrelse på i alt maksimalt 50 m².

Bygningstyper

Byggefelt A-E og G-I

6.8 Inden for byggefelterne A-E skal ny bebyggelse opføres som; **hjørnehuse**, **gavlhuse** og **randhuse**, jf. §§ 6.9-6.11.

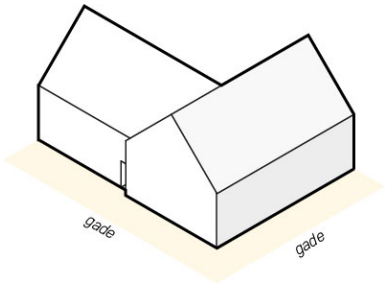
Desuden må ny bebyggelse inden for byggefelterne G-I opføres som hjørne- og/eller randhuse.

Dog må der inden for byggefelt G opføres anden bygningstype, i form af en større, sammensat bygning, jf. § 6.21.

Desuden må de eksisterende bebyggelser inden for byggefelterne H (vandtårn) og I (badebygning) bevares.

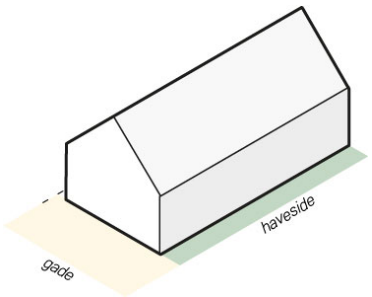
6.9 For hjørnehuse gælder:

Hjørnehus
Se Bilag F – Lokalplankort (hustype – hjørnehus)

Rumlig illustration	
Max. bygningshøjde	11,5 m*
Etageantal	2 etager med udnyttet tagetage
Tagform	Saddeltag. Der må ikke være afvalmning i gavl.
Taghældning i forhold til det vandrette plan (min./max.)	Min. 45 ° / max. 55 °
Placering af bebyggelse	Bebyggelse med gavl mod gaden skal placeres i facadelinjen, som vist i princippet på Bilag F.
	Facaden på sidebygningen skal trækkes min. 0,5 m ind fra facadelinjen, som vist på Bilag F.
Adgangspassage	Der skal etableres en adgangspassage igennem byggefeltet, som forbinder gaden med gårdrummet, i princippet som vist på Bilag F.
	Adgangspassagen skal være min. 1,2 m bred.

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

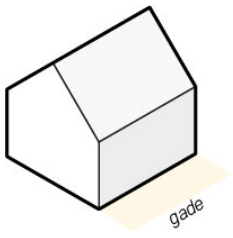
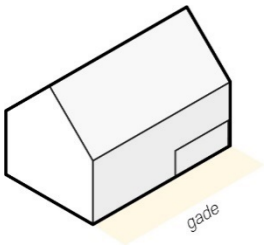
6.10 For gavlhuse gælder:

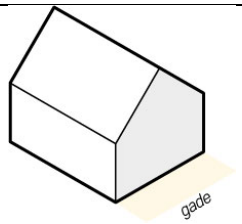
Gavlhus Se Bilag F – Lokalplankort (hustype – gavlhus)	
Rumlig illustration	
Max. bygningshøjde	11,5 m*
Etageantal	2 etager med udnyttet tagetage

Tagform	Saddeltag. Der må ikke være afvalmning i gavl.
Taghældning i forhold til det vandrette plan (min./max.)	Min. 45 ° / max. 55 °
Placering af bebyggelse	Bebyggelse skal placeres med gavl i facadelinjen, som vist på Bilag E (udsnit 1-7) og Bilag F.
Adgangsslippe	Der skal etableres en adgangsslippe på den ene side af bebyggelsen (adgangssiden), som forbinder gaden med gårdrummet, som vist i princippet på Bilag F.
	Adgangsslippen skal være min. 1,2 m bred.
Have	På den anden side af bebyggelsen (havesiden) må der etableres privat haveareal i en bredde på min. 1,0 m, i princippet som vist på Bilag E (udsnit 1-7).

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

6.11 For randhuse gælder:

Randhus Se Bilag F – Lokalplankort (hustype – randhus)	
Rumlig illustration	*Hustype med gavl parallelt med gade/grønt areal:*  *Hustype med gavl parallelt med gade/grønt areal (inkl. garage):*  *Hustype med gavl vinkelret på gade/grønt areal:*

	
Max. bygningshøjde	10,8 m*
Max. etageantal	2 etager med udnyttet tagetage
Tagform	Saddeltag. Der må ikke være afvalmning i gavl.
Taghældning i forhold til det vandrette plan (min./max.)	Min. 45 ° (gælder kun mod gaden) / max. 50 ° (gælder alle sider)
Placering af bebyggelse	Bebyggelse skal placeres enten med gavlen vinkelret på eller parallelt med facadelinjen.
	Der må opføres max. 2 sammenhængende randhuse med gavle parallelt med gaden.
	Ved 3 eller flere sammenhængende randhuse, skal min. ét randhus etableres med gavlen vinkelret på gaden.
Tage	Tagrygge på sammenhængende randhuse, som opføres med gavle parallelt med gaden, må ikke flugte i højden, men skal forskydes min. 0,5 m. i højden i forhold til hinanden.
Garager	Ved randhuse med gavle vinkelret med gaden må der etableres garager med vejadgang fra gaderne.
Øvrigt	Mod gårdrummet må der etableres mindre tilbygninger, så som vinterhaver eller lignende.
	Bredden på mindre tilbygninger må udgøre max. 30 % af husets facadelængde mod gården.

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

Tekniske installationer m.v.

6.12 På tage på bebyggelse mod gårdrummet må der etableres værn på tagterrasser og tekniske installationer, så som ventilation og elevatortårne, i op til 3 m over de angivne max. koter.

Tekniske installationer, som ventilation m.v. (elevatortårne undtaget) skal placeres i mindst samme afstand fra facaden, som højden på den tekniske installation.

Tekniske installationer skal inddækkes og tilpasses ejendommens arkitektur.

Byggekoter og byggeret

6.13 Ny bebyggelse inden for byggefelterne/byggeområderne skal – som afværgeforanstaltning mod oversvømmelse – etableres i fastlagte minimum-gulvkoter, som vist på Bilag D samt jf. §§ 6.14-6.24.

Byggefelt A

6.14 For byggefelt A gælder:

Generelt	
Max. byggeret	5.400 m²
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90)

Byggefelt B

6.15 For byggefelt B gælder:

Generelt	
Max. byggeret	5.100 m²
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90)

Byggefelt C

6.16 For byggefelt C gælder:

Generelt	
Max. byggeret	3.500 m²
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90)

Byggefelt D

6.17 For byggefelt D gælder:

Generelt	
Max. byggeret	5.500 m²
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90)

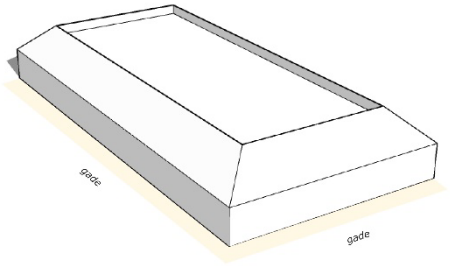
Byggefelt E

6.18 For byggefelt E gælder:

Generelt	
Max. byggeret	5.200 m²
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90)

Byggefelt F (dagligvarebutik)

6.19 For byggefelt F gælder:

Generelt	
Rumlig illustration	
Max. byggeret	2.500 m²
Max. bygningshøjde	8,5 m*
Minimum gulvkote	4,10 m (DVR90) – se desuden § 6.13.
Max. etageantal	1 etage med udnyttet tagetage
Tagform	Ensidigt saddeltag med fladt tag i midten.
Taghældning i forhold til det vandrette plan (max.)	Max. 45 °
Placering af bebyggelse	Min. 90 % af facaden mod Saltgade skal placeres i facadelinjen.
Trapper i kantzone	Uden for byggefelt-kant mod gaden må der etableres trapper inden for en kantzone på max. 0,4 m.
	Trapper skal orienteres vinkelret på gaden.

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

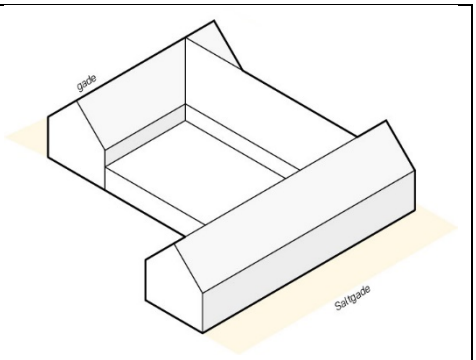
Byggefelt G

6.20 For byggefelt G gælder:

Generelt	
Max. byggeret	2.600 m²
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90) (ved nybyggeri)
Bygningstype	Enten: Boliger i form af **hjørnehus** (jf. § 6.9) og **randhus** (jf. § 6.11) Eller: Sammensat, større bygning (jf. § 6.21).

6.21 Såfremt der opføres en sammensat, større bygning inden for byggefelt G gælder desuden:

Sammensat, større bygning

Rumlig illustration	
Max. bygningshøjde	11,5 m*
Max. etageantal	2 etager med udnyttet tagetage
Tagform	Saddeltag med fladt tag i midten, som vist på den rumlige illustration.
Taghældning i forhold til det vandrette plan (max.)	45 °
Placering af bebyggelse	Min. 95 % af facaden mod Saltgade skal placeres i facadelinjen.
Trapper i kantzone	Uden for byggefelt-kant mod gaden må der etableres trapper inden for en kantzone på max. 0,6 m.
	Trapper skal orienteres vinkelret på gaden.

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

Byggefelt H (vandtårn)

6.22 For byggefelt H gælder:

Generelt	
Max. byggeret	200 m²
Max. bygningshøjde	11,5 m* (ved nybyggeri)
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90) (ved nybyggeri)
Bygningstype	Boliger i form af **randhus**, jf. § 6.11 Eller: Bevaring/renovering af eksisterende bygning, jf. § 7.39.

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

Byggefelt I (badebygning)

6.23 For byggefelt I gælder:

Generelt	
Max. byggeret	350 m²
Max. bygningshøjde	10,8 m*

Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90) (ved nybyggeri)
Bygningstype	Boliger i form af **randhus**, jf. § 6.11 Eller: Bevaring/renovering af eksisterende bygning, jf. § 7.40.

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

Byggefelt J (hovedbygning og sidebygning)

6.24 For byggefelt J gælder:

Generelt	
Max. byggeret	1.300 m²
Max. etageantal	1 etage med udnyttet tagetage*
Minimum gulvkote	4,95 m (DVR90) (ved nybyggeri)
Bygningstype	Bevaring/renovering af eksisterende bygning, jf. §§ 7.41-7.50, eller opførelse af ny bebyggelse, jf. § 7.51.

* Målt fra min. gulvkote. Undtaget herfra er evt. skorstene.

§ 7. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

7.1 Ny bebyggelse skal udformes, så den igennem valg af materialer og detaljer er i overensstemmelse med principperne på Bilag J (se fodnote [5]).

Før ny bebyggelse må opføres, skal bygningsvolumener, facader, materialer og principiel indretning af gårdrum godkendes endeligt af Esbjerg Kommune.

Solceller m.v.

7.2 Der må ikke opsættes solceller, solpaneler, solfangere og lignende på tage og facader, der vender mod gaden.

[5] Udformningen af ny bebyggelse skal være en nyfortolkning af den nuværende 'Ribe-arkitektur', dvs. at det ikke skal være en direkte efterligning af bebyggelserne i Ribes historiske bykerne, men en moderne udgave, der i udseendet og arkitekturen er i 'familie' med bebyggelserne i Ribes historiske bykerne med samme kvaliteter og udstråling.

Ny bebyggelse skal udføres i samme typer af materialer og de samme anvendte farver på facader, tage og i gade- og gårdrum, som er anvendt i Ribes historiske bykerne. Dette er nærmere beskrevet i bestemmelserne.

Der henvises til Bilag J, hvor der er vist inspirationsfotos af eksisterende huse, karrégårde m.v. i Ribes historiske bykerne, som kan anvendes som inspiration til udformning af ny bebyggelse.

Byggefelt A-E og G-I

Facader

7.3 Bebyggelse skal udføres i kalket, pudset eller blankt murværk eller beton.

Blank mur skal være i farverne rød eller rødbrun.

Pudset eller kalket mur og beton skal være i farverne hvid eller tonet hvid, lys gul, gul eller rød.

Der må ikke anvendes signalfarver.

7.4 Facader mod gaden skal fremstå med en vandret facadeopdeling. Dette kan f.eks. ske ved spring i murværket, skift i murforbandt, anden farve, detaljeret murværk eller ved andre arkitektoniske/visuelle tiltag.

7.5 På den enkelte facade mod gaden skal vinduesarealet udgøre 25-40 % af facadearealet.

7.6 Facader mod gårdrummene skal gives samme udtryk som facader mod gaden, jf. §§ 7.3-7.4. Dog må facader mod gårdrummene samt mod delområde IV tilpasses funktionen med private terrasser og/eller altaner.

Døre og vinduer

7.7 Døre og vinduer skal udføres i træ, aluminium eller en kombination heraf. Der må ikke anvendes plastvinduer.

Døre og vinduer skal være i farverne hvid, mørkerød, mørkeblå eller mørkegrøn.

7.8 Der må ikke være ens facadefarve og ens farver på vinduer og døre på den samme side af en karré. Der skal anvendes forskellige facadefarver, og farverne på dørene og vinduerne skal være forskellige fra hus til hus. Dog kan der undtagelsesvis være 2 huse på samme side af en karré, som har samme farver.

To facaderækker ved siden af hinanden eller overfor hinanden, i en gade eller sti, må ikke have samme facade-, dør- og vinduesfarver.

Sokkel

7.9 Bebyggelse skal have en synlig sokkel i farverne sort, mørkegrå eller hvid.

Mindre bygningsdele

7.10 Mindre bygningsdele og mindre facadepartier, der svarer til max. 5 % af facadens areal (ekskl. vinduer og døre), må udføres i andre materialer, fx træ, zink m.v.

Facadepartier må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

Tage

7.11 Tagmateriale på bebyggelse skal udføres i tegl (uden engobering), eternit- eller naturskifer, der ligger lodretvandret. Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

Tegl skal være i farven rød.

Eternit- og naturskifer skal være i farverne grå, mørkegrå eller sort.

Kviste

7.12 Højst 1/3 af tagfladen må have kviste, så kvistene ikke dominere tagene. Kviste må ikke være sammenhængende. Der må ikke opsættes gavl- og frontkviste.

Altaner

7.13 Der må ikke opsættes altaner på facader mod gaden.

Der må opsættes altaner på facader mod gårdrummene samt mod delområde IV, såfremt altaner er integreret i

arkitekturen. Altaner skal udføres med værn, som er tilpasset arkitekturen.

Altaner skal udføres som uderum, der er inden for husfacaden. Desuden må der etableres altaner ovenpå evt. mindre bygninger.

Tagterrasser

7.14 Der må alene indrettes tagterrasser på hustypen 'randhuse', jf. § 6.11, samt ovenpå evt. mindre bygninger. Tagterrasser må alene indrettes mod gårdrummene.

Mindre bygninger

7.15 Facader på mindre bygninger skal udføres i træ, glas eller tegl og må begrønnes.

7.16 Tagmaterialer på mindre bygninger skal udføres i tagpap eller som grønt tag.

Byggefelt F (dagligvarebutik)

Facader

7.17 Bebyggelse skal udføres i kalket, pudset eller blankt murværk eller beton.

Blank mur skal være i farverne rød eller rødbrun.

Pudset eller kalket mur og beton skal være i farverne hvid eller tonet hvid, lys gul, gul eller rød.

Der må ikke anvendes signalfarver.

7.18 Facade mod Saltgade (øst) samt facader mod nord (parkeringsplads) og syd (gade) skal brydes for mindst hver 10. m. Dette kan ske ved spring i murværket på min. 30 cm, anden mursten og fuger, skift i murforbandt, spring i vinduesplacering, anden farve, detaljeret murværk m.v. eller ved andre arkitektoniske/visuelle tiltag.

7.19 Indgangspartiet til butikken skal placeres mod parkeringspladsen og Saltgade, i princippet som vist på Bilag E (udsnit 6).

7.20 Varegård og vareindlevering skal placeres modsat indgangspartiet, jf. § 7.19. Varegård og vareindlevering skal afskærmes.

7.21 Døre og vinduer skal udføres i træ, aluminium eller en kombination heraf. Der må ikke anvendes plastvinduer.

Døre og vinduer skal være i farverne hvid, mørkerød, mørkeblå, mørkegrøn eller mørkegrå.

Sokkel

7.22 Bebyggelse skal have en synlig sokkel i farverne sort, mørkegrå eller hvid.

Mindre bygningsdele

7.23 Mindre bygningsdele og mindre facadepartier, der svarer til max. 5 % af facadens areal (ekskl. vinduer og døre), må udføres i andre materialer, fx træ, zink m.v.

Tage

7.24 Tagmateriale på bebyggelse skal udføres i tegl (uden engobering), eternit- eller naturskifer, der ligger lodretvandret. Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

Tegl skal være i farven rød.

Eternit- og naturskifer skal være i farverne grå, mørkegrå eller sort.

7.25 Såfremt en del af taget udføres med fladt tag, må det flade tag udføres i tagpap eller som grønt tag. Det flade tag må ikke være synligt fra gaden.

Mindre bygninger

7.26 Facader på mindre bygninger skal udføres i træ, glas eller tegl og må begrønnes.

7.27 Tagmaterialer på mindre bygninger skal udføres i glas, tagpap eller som grønt tag.

Skiltning på facader

7.28 Skilte må ikke etableres på tage eller over facadens overkant.

Facadeskiltning skal være begrænset til firmanavn og/eller logo og skal udføres som løse bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning.

Facadeskiltning må maksimalt være 1,5 x 1,5 m pr. facade mod hhv. nord, øst og syd. Der må ikke opsættes facadeskiltning på facader mod vest.

Skilte skal etableres med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.

Skiltning med digitale skærme tillades ikke.

Byggefelt G (større, sammensat bygning)

Facader

7.29 Bebyggelse skal udføres i kalket, pudset eller blankt murværk eller beton.

Blank mur skal være i farverne rød eller rødbrun.

Pudset eller kalket mur og beton skal være i farverne hvid eller tonet hvid, lys gul, gul eller rød.

Der må ikke anvendes signalfarver.

7.30 Facade mod Saltgade (øst) samt facader mod vest og nord (gader) skal brydes for mindst hver 10. m. Dette kan ske ved spring i murværket på min. 30 cm, anden mursten og fuger, spring i vinduesplacering, anden farve, detaljeret murværk m.v. eller ved andre arkitektoniske/visuelle tiltag.

Indgangspartier skal etableres mod Saltgade, som vist i princippet på Bilag E (udsnit 7A).

7.31 Døre og vinduer skal udføres i træ, aluminium eller en kombination heraf. Der må ikke anvendes plastvinduer.

Døre og vinduer skal være i farverne hvid, mørkerød, mørkeblå eller mørkegrøn.

Sokkel

7.32 Bebyggelse skal have en synlig sokkel i farverne sort, mørkegrå eller hvid.

Mindre bygningsdele

7.33 Mindre bygningsdele og mindre facadepartier, der svarer til max. 10 % af facadens areal (ekskl. vinduer og døre), må udføres i andre materialer, fx træ, zink m.v.

7.34 Facadepartier må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

Tage

7.35 Tagmateriale på bebyggelse skal udføres i tegl (uden engobering), eternit- eller naturskifer, der ligger lodretvandret. Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

Tegl skal være i farven rød.

Eternit- og naturskifer skal være i farverne grå, mørkegrå eller sort.

7.36 Såfremt en del af taget udføres med fladt tag, må det flade tag udføres i tagpap eller som grønt tag. Det flade tag må ikke være synligt fra gaden.

Mindre bygninger

7.37 Facader på mindre bygninger skal udføres i træ, glas eller tegl og må begrønnes.

7.38 Tagmaterialer på mindre bygninger skal udføres i tagpap eller som grønt tag.

Byggefelt H (vandtårn)

Ved bevaring af den eksisterende bebyggelse

7.39 Ved bevaring af den eksisterende bebyggelse gælder, at den i forbindelse med renovering, skal renoveres i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur med hensyn til udformning, materiale og farver.

Ved eventuel indretning af loftetage, skal kviste udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur, herunder udformning og materialer.

Der må opføres elevatortårn i tilknytning til den eksisterende bebyggelse. Elevatortårnet må ikke rage op over taget på den eksisterende bebyggelse. Elevatortårn skal udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur, herunder udformning og materialer.

Der må ikke opsættes solceller, solpaneler, solfangere og lignende på eksisterende tage og facader, der vender mod gaden.

Facadetilladelse skal for alle ydre renoveringer opnås, før arbejdet igangsættes.

Byggefelt I (badebygning)

Ved bevaring af den eksisterende bebyggelse

7.40 Ved bevaring af den bebyggelse gælder, at den i forbindelse med renovering, skal renoveres i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur med hensyn til udformning, materiale og farver.

Ved eventuel indretning af loftetage, skal kviste udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur, herunder udformning og materialer.

Der må ikke opsættes solceller, solpaneler, solfangere og lignende på eksisterende tage og facader, der vender mod gaden.

Facadetilladelse skal for alle ydre renoveringer opnås, før arbejdet igangsættes.

Byggefelt J (hovedbygning og sidebygning)

Ved bevaring af den eksisterende bebyggelse

7.41 Den del af den eksisterende bebyggelse inden for byggefelt J (hovedbygning) mod Saltgade, er registreret som bevaringsværdig, som vist på Bilag B.

Den bevaringsværdige bygning med en bevaringsværdi på 2 må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.

De øvrige eksisterende bygninger inden for byggefelt J (sidebygning og mindre bygning nord for den bevaringsværdige del af bebyggelsen) må bevares.

7.42 For den bevaringsværdige bygning gælder, at den oprindelige bebyggelses arkitektoniske helhedspræg skal bevares.

Ændringer, udskiftninger og vedligeholdelse, herunder udskiftning af vinduer eller tagbeklædning, opsætning af skilte, maling eller beklædning af facader eller lignende, skal ske i overensstemmelse med dennes arkitektur, herunder udformning, materialer, farver og andre eksisterende detaljer.

7.43 Hvis den bevaringsværdige bygning totalskades ved brand eller lignende, skal der opføres ny bebyggelse med samme omfang og placering samt arkitektonisk udformning og udtryk, som den tidligere bebyggelse. Dog må loftshøjden i erstatningsbyggeriet være op til 2,3 m.

Facadetilladelse skal for alle ydre renoveringer opnås, før arbejdet igangsættes.

7.44 Den bevaringsværdige bygning skal fremstå i blank mur i teglsten, og de øvrige bygninger inden for byggefeltet må pudses og males i en hvid eller gul farve.

7.45 Vinduer og døre skal udføres i overensstemmelse med den oprindelige udformning og arkitektur.

7.46 Tage skal udføres med teglrøde (naturrød, uden engobering) vingetegl (gammel dansk model) eller naturskifer i overensstemmelse med bygningernes oprindelige udformning og arkitektur.

Der må ikke sættes kviste på den bevaringsværdige bygning.

7.47 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink.

Ventilation skal udføres som tudsten i tegltag og mindre zinktaghætter i pap- og skifertage. Herudover som teglrør og zinkrist i facademur.

7.48 Der må ikke opsættes solceller, solpaneler, solfangere og lignende på eksisterende tage og facader, der vender mod gaden.

7.49 Antenner og paraboler på facaderne eller taget er ikke tilladt. Antennesignaler skal fremføres i jordkabler.

7.50 Skiltning skal godkendes af Esbjerg Kommune, hvad angår placering, omfang, udformning, farver, lys og materialer.

Ved opførelse af ny bebyggelse efter evt. brand

7.51 Ved nybyggeri gælder, at den eksisterende bebyggelses arkitektoniske helhedspræg skal genetableres.

Nybyggeri skal ske i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, materialer og stedlige byggetradition.

'Oluf Ring'-bygning

7.52 For den eksisterende bebyggelse gælder, at renoveringer og ændringer af den eksisterende bebyggelse, hvad angår bygningens ydre fremtræden, skal godkendes af Esbjerg Kommune, jf. Bevaringsdeklarationen, som er vedtaget af Ribe Byråd og tinglyst den 16. april 1963 på alle ejendomme i bykernen.

Skiltning m.v.

Skiltning på facader

7.53 Skiltning på bebyggelse må alene ske på de dele af bebyggelsen, der anvendes til erhvervs- og butiksformål, og udelukkende på lodrette flader. Skilte må ikke etableres

på tage eller over facadens overkant. Se desuden § 7.28, hvad angår skiltebestemmelser for byggefelt F.

Facadeskiltning skal være begrænset til firmanavn skal udføres som løse bogstaver, og må ikke få karakter af facadebeklædning. Skiltning for flere virksomheder i en ejendom skal samordnes på et fælles skilt.

Facadeskiltning skal tilpasses facadeudformningen.

Skilte skal etableres med bagudrettet lys på facaden (coronabelysning).

Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.

Skiltning med digitale skærme tillades ikke.

§ 8. Veje, stier og parkering

Veje

8.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra i alt 3 vejadgange fra Saltgade i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankortet, Bilag C. Koter på nye veje skal tilpasses de eksisterende koter på de omgivende veje, Sct. Peders Gade og Saltgade, jf. § 9.20.

8.2 Der skal sikres vejadgang til matr. nr. 484b, Ribe Bygrunde (Danhostel Ribe) fra Sct. Peders Gade, som vist på Bilag C.

8.3 Der skal sikres vejadgang til matr. nr. 486c, Ribe Bygrunde ('Oluf Ring'-bygning) fra Sct. Peders Gade, som vist på Bilag E (udsnit 5).

Vejadgangen skal etableres med kørefast belægning i en bredde på min. 3,0 m fra Sct. Peders Gade til ejendommen.

Den kørefaste belægning skal udføres i asfalt, granit, græsarmering eller lignende.

8.4 Varelevering til dagligvarebutik inden for byggefelt F, som vist på Bilag E (udsnit 6), skal ske med indkørsel fra Saltgade via delområde I, og udkørsel fra delområde II til Saltgade.

Kørearealerne skal indrettes, så der ikke forekommer bakning med lastbiler i delområde II (nordlig del) til og fra delområde I samt fra den offentlige vej (Saltgade).

8.5 Parkeringsarealer skal vejbetjenes i princippet som vist på Bilag C.

8.6 Karréer skal vejbetjenes i princippet som vist på Bilag C.

8.7 Der skal udlægges areal til 'område med fartdæmpning', dvs. gader, hvor der alene tillades færdsel med lav hastighed, som vist på Bilag C.

8.8 Gaderne, benævnt 'områder med fartdæmpning', samt overgangszoner fra gaden til karrégårdene, som vist på Bilag E (udsnit 1-7), skal udføres i granitbelægning.

Stier

8.9 Der skal udlægges areal til en offentlig tilgængelig sti langs Hovedengen, benævnt sti a-a, som vist på Bilag C.

8.10 Der skal udlægges areal til en offentlig tilgængelig sti, som forbinder lokalplanområdet med Ribes historiske bykerne, benævnt sti b-b, som vist på Bilag C.

8.11 Der skal udlægges areal til stiforbindelser, benævnt sti c-c, imellem sti a-a og områderne med fartdæmpning, som vist på Bilag C.

8.12 Der skal udlægges areal til stiforbindelse imellem områderne med fartdæmpning, benævnt sti d-d, som vist på Bilag E (udsnit 5).

8.13 Sti a-a og b-b skal anlægges i en bredde på min. 1,8 m. Stierne skal anlægges i grus (slotsgrus), tegl eller lignende belægning.

8.14 Sti c-c og d-d skal anlægges i en bredde på min. 1,5 m. Stierne skal anlægges i grus (slotsgrus), tegl eller lignende belægning.

8.15 Der skal udlægges areal til stipassager til karréernes gårdrum ved byggefelt A og B med placeringer i princippet som vist på Bilag E (udsnit 1-2). Stipassager skal udlægges i en bredde på min. 1,5 m.

Parkering

8.16 Der skal udlægges parkering efter følgende minimum krav:

- 1 parkeringsbås pr. bolig,
- 1,5 parkeringsbås pr. 50 m² detailhandel til dagligvare- og udvalgsvarebutikker, cafe, restauration og lignede,
- 0,75 parkeringsbås pr. hotelværelse og
- 1 parkeringsbås pr. 75 m² etageareal med anvendelse til kontorer, administration og lignende.

8.17 Der skal udlægges areal til parkeringsarealer, som vist på Bilag C.

Parkeringsarealer skal udføres med granit, grus (slotsgrus), asfalt eller fliser, i grå, brun eller sort farve eller med græsarmeringssten.

Parkeringsbåse på parkeringsarealer inden for delområde I må medregnes til overholdelse af parkeringskrav til bebyggelse inden for byggefelt A-F, jf. desuden § 8.24.

Parkeringsbåse på parkeringsarealer inden for delområde II (nordlig del) skal medregnes til overholdelse af parkeringskrav til bebyggelse inden for byggefelt F, jf. desuden § 8.27.

Parkeringsbåse på parkeringsarealer inden for delområde II (sydlig del) må medregnes til overholdelse af parkeringskrav til bebyggelse inden for byggefelt G-J.

Parkeringsbåse på parkeringsarealer inden for delområde III er offentlige parkeringspladser, som ikke kan medregnes til overholdelse af parkeringskrav til bebyggelse.

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

Bilvask

8.19 Der må kun indrettes én separat plads til bilvask inden for arealer udlagt til parkeringsarealer, som vist på Bilag C. Areal til bilvask må højst udgøre 150 m². Bilvaskepladsen

skal indrettes med olieudskiller og renseanlæg til rensning af vaskevand eller lignende. Der må ikke indrettes andre bilvaskepladser inden for det øvrige lokalplanområde.

Byudstyr

8.20 Al byudstyr i gaderum, herunder lamper, bænke, steler, skraldespande m.v. inden for hele lokalplanområdet (med undtagelse af de private gårdrum inden for karré A-E), skal have en ensartet udformning og placering. Det enkelte byudstyr skal være ens inden for området.

Udformning af byudstyr skal være enkel, og må ikke arkitektonisk dominere gaderummet.

Der stilles ikke krav om, at byudstyr skal være ens med det nuværende byudstyr i Ribes historiske bykerne. Dog stilles der krav om, at byudstyr skal være ensartet i hele Ribe Jernstøberi-området, så lokalplanområdet fremstår som en helhed.

Byudstyret i hele lokalplanområdet skal have en nutidig teknisk standard.

Se bilag J (Arkitekturprincipper - byudstyr), der henviser til eksempler på byudstyr inden for lokalplanområdet.

Delområde I

Parkering

8.21 Der skal indrettes parkeringsbåse i gaderne, benævnt 'områder med fartdæmpning'. Det skal ske i overensstemmelse med principperne vist på Bilag I. Indretning skal ske under hensyntagen til færdsel med brand- og renovationsbiler samt oversigtsforhold for trafikanter.

Der må ikke etableres parkeringsbåse foran evt. garager.

8.22 Parkeringsbåse i gaderne skal udføres i granit, jf. § 8.8. Parkeringsbåse skal markeres med vejsøm eller farveskift, der passer til granitbelægningen i øvrigt.

8.23 Der må indrettes garager i randhuse med vejadgang fra gaderne, jf. § 6.11. Garager må ikke placeres, så de er til gene for rimelige oversigtsforhold for trafikanter.

8.24 Der skal indrettes parkeringsbåse i karréernes gårdrum i overensstemmelse med principperne, som er vist på Bilag I. Der må placeres max. 6 parkeringsbåse ved siden af hinanden.

Parkeringsbåse i karréernes gårdrum skal udføres i granit, grus (slotsgrus), asfalt eller fliser, i grå, brun eller sort farve eller med græsarmeringssten.

Byggefelt A-E

8.25 Til bebyggelse inden for byggefelt A-E skal der medregnes følgende maksimale antal parkeringsbåse på terræn i gaderne og inden for parkeringsarealer i delområde I:

Byggefelt	Max. antal parkeringsbåse i gaderne ('områder med fartdæmpning) og inden for parkeringsarealer, som må medregnes
Byggefelt A	11 parkeringsbåse
Byggefelt B	11 parkeringsbåse
Byggefelt C	11 parkeringsbåse

Byggefelt D	14 parkeringsbåse
Byggefelt E	12 parkeringsbåse
I alt	59 parkeringsbåse

'Oluf Ring'-bygning

8.26 Parkeringsbåse til 'Oluf Ring'-bygning skal etableres på egen grund.

Delområde II

Byggefelt F (dagligvarebutik)

8.27 Parkeringsbåse til bebyggelse inden for byggefelt F skal etableres på egen grund.

8.28 Ved anlæg af parkeringsarealer på terræn, skal et areal, svarende til hver 8. parkeringsbås udføres som grønt areal, som vist på Bilag E (udsnit 6). Heraf skal der plantes min. 4 træer i et grønt areal, som vist på Bilag E (udsnit 6). Arealet vil stadig tælle med i beregningen af parkeringsbehov.

Byggefelt G-J

8.29 Til bebyggelse inden for byggefelt G-J skal der medregnes følgende maksimale antal parkeringsbåse på terræn i gaderne (benævnt 'områder med fartdæmpning') og inden for parkeringsarealer i delområde I:

Byggefelt	Max. antal parkeringsbåse i gaderne ('områder med fartdæmpning) samt inden for parkeringsarealer, som må medregnes
Byggefelt G	8 parkeringsbåse
Byggefelt H	0 parkeringsbåse
Byggefelt I	8 parkeringsbåse
Byggefelt J	1 parkeringsbåse
I alt	17 parkeringsbåse

Delområde III

8.30 Parkeringsarealet skal anlægges med et grønt præg med træbeplantning, jf. § 9.8.

8.31 Den nordlige del af parkeringspladsen skal indrettes, så den også er egnet til busparkering.

§ 9. Opholds- og ubebyggede arealer

Delområde I

Opholdsarealer

9.1 Inden for de enkelte byggefelter A-E skal der etableres fælles opholdsarealer på terræn med en størrelse på minimum følgende:

Byggefelt	Fælles opholdsareal på terræn inden for de enkelte gårdrum (min. størrelse)
Byggefelt A	200 m²
Byggefelt B	200 m²
Byggefelt C	100 m²
Byggefelt D	150 m²
Byggefelt E	200 m²

Kantzoner mod gader

9.2 Inden for gaderne skal der udlægges en kantzone langs bebyggelsen, som vist på Bilag E (udsnit 1-7).

Kantzonen har en bredde på max. 0,6 m, som måles fra den ydre kant af områderne med fartdæmpning mod byggefelterne. Undtaget herfra er dog kantzonen syd for byggefelt F, som kun må etableres i en bredde på max. 0,4 m, som vist på Bilag E (udsnit 6).

Inden for kantzonen må der etableres trapper til bebyggelserne samt opsættes bænke, krukker og lignende.

Trapper fra bebyggelsen mod gaden skal orienteres vinkelret på gaden.

Kantzoner mod delområde IV

9.3 Inden for delområde I skal der mod delområde IV udlægges en kantzone, som vist på Bilag E (udsnit 1-3 og 6).

Inden for kantzonen må der til hver bolig etableres én terrasse med trappe. Terrassen (inkl. trappe) til den enkelte bolig må gives en størrelse på max. 2,7 x 5,0 m. Dog må terrassen (inkl. trappe) til den enkelte bolig i kantzonerne mod de dele af delområde IV, som er placeret imellem karréerne A-B og A-C kun gives en størrelse på max. 2,0 x 5,0 m.

Imellem hver terrasse skal der være en afstand på min. 1,5 m.

Terrasser (inkl. trapper) skal udføres som en lukket konstruktion i træ, fliser, tegl og/eller beton.

Trapper skal udføres i hele terrassens længde.

Grønne arealer

9.4 Der skal etableres et grønt areal imellem byggefelt E og 'Oluf Ring'-bygning/parkeringsareal, som vist på Bilag E (udsnit 5).

Arealet skal fremstå med et parkagtigt præg med træer og enggræsser/græs.

Der skal plantes træsorter, som i fuldt udvokset tilstand har en højde på min. 4 m.

Der må ikke plantes træer inden for areal udlagt til kørefast belægning, jf. § 8.3.

Affaldshåndtering

9.5 Der skal etableres anlæg til affaldshåndtering med placeringer i princippet som vist på Bilag E.

Delområde II

Pylon

9.6 Der må opsættes en pylon langs Saltgade med en placering i princippet som vist på Bilag E.

Pylonen må gives en bredde på max. 2,25 m, en tykkelse på max. 0,35 m og en højde på max. 4,5 m over terræn.

Pylonen må ikke opsættes, hvor den er til gene for rimelige oversigtsforhold for trafikanter.

Delområde III

Grønne arealer

9.7 Det grønne areal mod Ribes historiske bykerne, som vist på Bilag C, skal fastholdes. Arealet skal fremstå med et parkagtigt præg med solitære træer og enggræsser/græs.

9.8 På begge sider af sti b-b skal der plantes en trærække med træsorter, som i fuldt udvokset tilstand har en højde på min. 10 m. Trærækken skal sikre en visuel forbindelse og sigtelinje fra lokalplanområdet til Ribes historiske bykerne, herunder Ribe Domkirke.

Delområde IV

Grønne arealer

9.9 Der skal sikres et grønt areal mod Hovedengen, som vist på Bilag C, samt jf. §§ 9.10-9.12. Dog undtaget er arealer til renseforanstaltninger for regnvand, § 9.17.

9.10 Inden for det grønne areal imellem lokalplangrænse og sti a-a, benævnt 'Grønt areal mod Hovedengen (skovpræg)', som vist på Bilag C, skal beplantning gives en naturpræget skovkarakter med grupper af løvtræer af hjemmehørende arter, som i fuldt udvokset tilstand har en højde på min. 6 m.

Bunden under træerne skal fremstå som uklippet græs med naturligt forekommende urter og buske/krat.

Trægrupper skal beplantes som 5-10 spredtstående træer med en indbyrdes planteafstand på 3-6 m.

For hver 30 m grønt areal må der etableres en åbning i beplantningen med en bredde på max. 7 m. Dette sker for at sikre kig mod Hovedengen og landskabet. Dette gælder dog ikke den del af det grønne areal, som er omfattet af § 9.12.

9.11 Inden for det grønne areal imellem sti og byggefelter, benævnt 'Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)', som vist på Bilag C, skal beplantning gives en parkagtig karakter med solitære løvtræer/trægrupper af hjemmehørende arter, som i fuldt udvokset tilstand har en højde på min. 4 m.

Under og imellem træerne skal området fremstå i klippet eller uklippet græs og bede med blomstrende buske og lignende.

9.12 Inden for et areal på max. 33 m målt fra skel mod Saltgade i vestlig retning må der etableres enggræs og lignende, som vist på Bilag E. Den eksisterende beplantning må fjernes.

Der skal plantes 2 nye solitære træer med placeringer, som vist på Bilag E. Træer skal være i sejlerøn, som er samme type som de eksisterende vejtræer i Saltgade, og de skal vedligeholdes/plejes på samme måde.

Eksisterende træer

9.13 De eksisterende træer langs Hovedengen, som er vist på Bilag B, skal bevares.

Generelt

Opholdsarealer

9.14 Der skal etableres opholdsarealer svarende til minimum:

- 10 % af etagearealet for boliger,
- 5 % af etagearealet for øvrige anvendelser og
- Et passende areal til dagligvare- og udvalgsvarebutikker.
- Til byggefelt F (dagligvarebutik) skal der etableres et opholdsareal på min. 25 m². Opholdsarealer må etableres på terræn, altan og/eller tagterrasse.

9.15 Opholdsarealer på terræn (i gårdrum og inden for delområde IV), altaner og tagterrasser kan medregnes som opholdsarealer, såfremt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse og oplag, jf. dog §§ 6.3-6.7.

Hegn

9.16 Hegn i skel mod naboer skal enten udføres i murværk eller som levende hegn eller hække. Højden på hegn må være maksimalt 1,5 m.

Der må ikke etableres hegn i skel mod det grønne område og mod stier inden for delområde IV.

Der må ikke etableres hegn mod sti ved byggefelt E.

Overfladevand

9.17 Der skal etableres arealer til renseforanstaltninger for regnvand inden udledning til Tved Å. Renseforanstaltninger skal friholdes for bebyggelse og evt. træer.

Vandløb

9.18 Etablering af bygninger, hegn og lignende faste anlæg indtil 10 m fra vandløbets øverste sydlige kant er, jf. regulativ for Tved/Hjortvad Å, ikke tilladt.

Dog tillades etablering af parkeringsplads inden for delområde II, jf. § 8.17, under forudsætning af, at dele af parkeringspladsen kan rømmes, når det er nødvendigt i forbindelse med rensning af åen.

9.19 Lyskegler fra lysmaster må ikke rettes mod vandløbet og de vandløbsnære arealer.

Klimasikring og terrænregulering

9.20 Der skal udarbejdes et samlet vejprojekt med terrænregulering og vandhåndtering m.v., som skal godkendes af Esbjerg Kommune, jf. § 12.4.

Koter på nye veje og gårdrum må være lavere end minimum-gulvkoter på nye boliger, som vist på Bilag D. Nye gader skal tilsluttes i niveau med de eksisterende, omgivende gader, Sct. Peders Gade og Saltgade.

9.21 Ved vejtilslutninger mod Saltgade og Sct. Peders Gade og fra det nuværende parkeringsområde mod Skibsbroen skal sikres, at der – som afværgeforanstaltning mod oversvømmelse – kan etableres teknisk udstyr, låger, skotter eller lignende, så der kan lukkes af for udefra kommende vand ind i gader og gårdrum inden for lokalplanområdet. Efter behov kan disse foranstaltninger suppleres med mobile vandspærrer, hvor dette er nødvendigt. Dette gælder dog ikke ved indgangen til delområde II (nordlig del), som omfatter F (dagligvarebutik).

9.22 Inden for delområde II (nordlig del), som omfatter byggefelt F (dagligvarebutik), kan der – som afværgeforanstaltning mod oversvømmelse – etableres mobile anlæg i form af skotter, sandsække, sikring af afløb mod opstigende vand og lignende.

Affald m.v.

9.23 Udendørs oplagring og affaldshåndtering må kun ske bag afskærmning og må ikke fremstå synligt mod veje.

§ 10. Ledningsanlæg m.v.

10.1 Ny bebyggelse skal tilsluttes kloak- og vandnet, herunder spildevand.

10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning, såfremt det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

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

10.4 Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration, herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

§ 11. Grundejerforening

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af grundene i lokalplanens område. Undtaget herfra er dog ejer af delområde II (nordlig del). Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.2 Grundejerforeningen skal oprettes af grundejerne, senest, når der er givet ibrugtagningstilladelse til én boligkarré.

11.3 Grundejerforeningen kan optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.4 Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og skal stå for etablering, drift og vedligeholdelse af de i § 8 nævnte stier samt de i § 9 nævnte grønne arealer inden for delområde I og IV. Overdragelsen kan ske etapevis. Grundejerforeningen skal, for at varetage disse forpligtelser, udarbejde en anlægs-, drifts- og plejeplan for de i § 8 nævnte stier og § 9 nævnte grønne arealer. Planen skal godkendes af Esbjerg Kommune.

11.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

11.6 Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve fornøden sikkerhed herfor hos medlemmerne.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Generelt

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

12.1 Den i § 10 nævnte tilslutning til kloak- og vandnet har fundet sted.

12.2 Den i § 10 nævnte tilslutning til kollektiv varmeforsyning har fundet sted, såfremt det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

Lokalplanens byggemuligheder må ikke påbegyndes realiseret, før:

12.3 Der er udarbejdet og godkendt en samlet vandhåndteringsplan for hele lokalplanområdet.

Delområde I

Ny bebyggelse og anlæg inden for delområde I må ikke tages i brug før (se fodnote [6]):

12.4 Der er udarbejdet et samlet vejprojekt for gaderne, hvor bl.a. terrænregulering og -koter, fald, håndtering af vand og skift i belægning fastlægges.

Udformning af gader, stier og pladser i Ribe Jernstøberi-kvarteret skal særligt godkendes af Plan- & Bygningsmyndigheden og Vej & Park, på baggrund af dialog med bygherre, førend der kan gives byggetilladelse.

12.5 De i § 8 nævnte vejadgange, gader (benævnt 'områder med fartdæmpning') og stier inden for delområde I er etableret.

De i § 8 nævnte stier inden for delområde IV er etableret.

12.6 De i § 8 nævnte bilparkeringspladser er anlagt i et omfang nødvendig for antallet af opførte boliger.

12.7 De i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret i et omfang nødvendig for antallet af opførte boliger.

Desuden gælder, at:

12.8 Alle bygningsfacader (både mod gaden og gårdrummene) særligt skal godkendes af Plan- & Bygningsmyndigheden, på baggrund af dialog med bygherre, førend der kan gives byggetilladelse.

12.9 Udformning af de grønne arealer i Ribe Jernstøberi-kvarteret særligt skal godkendes af Plan- & Bygningsmyndigheden og Vej & Park, på baggrund af dialog med bygherre, førend der kan gives byggetilladelse.

---

[6] Såfremt de nævnte anlæg ikke hensigtsmæssigt kan færdiggøres forinden ibrugtagning af bebyggelse, vil der efter en konkret vurdering være mulighed for dispensation fra bestemmelserne – dog kun mod sikkerhedsstillelse for anlæg af arealerne inden for en fastsat frist.

12.10 Al byudstyr, lamper, bænke, steler, skraldespande m.v. særligt skal godkendes af Plan- & Bygningsmyndigheden og Vej & Park, på baggrund af dialog med bygherre, førend der kan gives tilladelse til opstilling.

Delområde II (nordlig del)

Byggefelt F (dagligvarebutik)

Ny bebyggelse og anlæg inden for byggefelt F må ikke tages i brug før:

12.11 Den i § 8 nævnte vejadgang fra Saltgade inden for delområde II (nordlig del) er etableret.

12.12 De i § 8 nævnte bilparkeringspladser inden for delområde II (nordlig del) er anlagt i et omfang nødvendig for anvendelsen til dagligvarebutik.

12.13 Det ved målinger eller beregninger dokumenteres, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Delområde II (sydlig del)

Ny bebyggelse og anlæg inden for delområde II (sydlig del) må ikke tages i brug før:

12.14 De i § 8 nævnte vejadgange og gader (benævnt 'områder med fartdæmpning') er etableret.

12.15 De i § 8 nævnte bilparkeringspladser er anlagt i et omfang nødvendig for antallet af opførte boliger/øvrige anvendelser.

12.16 De i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret i et omfang nødvendig for antallet af opførte boliger.

§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder

13.1 Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til denne lokalplan meddeles af Esbjerg Kommune. Inden for lokalplanområdet skal der ud over ovenstående tilladelser søges særskilt tilladelse fra andre myndigheder, jf. nedenfor:

13.2 Jordforurening: Inden for lokalplanområdet er der ejendomme, der er kortlagt iht. Lov om forurenet jord. Området må derfor ikke overgå til miljøfølsom anvendelse, førend der er meddelt tilladelse hertil efter jordforureningsloven. I forbindelse med opførelse af boliger, skal der meddeles særskilte tilladelser til hvert projekt efter jordforureningslovens § 8. Oplæg til undersøgelse skal godkendes af Esbjerg Kommune og Region Syddanmark. Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune. Hvis forureningen fjernes, er der ikke krav om § 8-tilladelse.

13.3 Museumsloven: 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.

13.4 Spildevandsplanen sætter begrænsning på afledningen af regnvand til forsyningsselskabets kloaksystem, så kloaksystem ikke overbelastes og giver gener i kloakoplandet. Esbjerg Kommune skal derfor godkende tilslutning af regnvand til kloaksystemet, når der etableres nye bygninger og befæstede områder.

13.5 Bevaringsdeklaration: Renovering af den eksisterende bygnings ydre fremtræden ('Oluf Ring'-bygning) skal godkendes af Esbjerg Kommune.

13.6 Vandløbsloven: Etablering af anlæg, eller terrænregulering inden for vandløbets profil, der på sydsiden af Hjortvad/Tved Å er defineret som øverste vandløbskant, kræver godkendelse efter vandløbsloven. Etablering af bygninger, hegn og lignende faste anlæg indtil 10 m fra vandløbets øverste sydlige kant er, jf. regulativ for Tved/Hjortvad Å, ikke tilladt.

13.7 Udledningsansøgning: Der skal indsendes ansøgning om udledning af regnvand efter naturbeskyttelsesloven. Ansøgningen skal indeholde en konkret vurdering af den hydrauliske belastning og sikring af brinken ved udløbsbygværket m.v.

§ 14. Aflysninger i PlansystemDK

14.1 Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK tinglyses eller aflyses Lokalplan nr. 01.16 samt den del af Lokalplan nr. 01.04, som ligger inden for lokalplanens område.

§ 15. 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.

§ 16. 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.

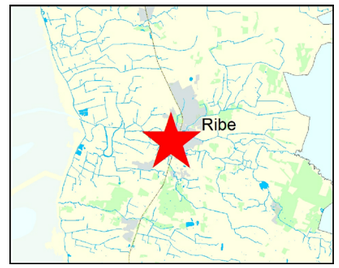
Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

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.

§ 17. Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 40-010-0008, udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 19. august 2019 med henblik på offentlig høring.

Jesper Frost Rasmussen	Erik Jespersen
Borgmester	Direktør for Teknik & Miljø



Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Eksisterende bebyggelse

Bilag A - Matrikelkort
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

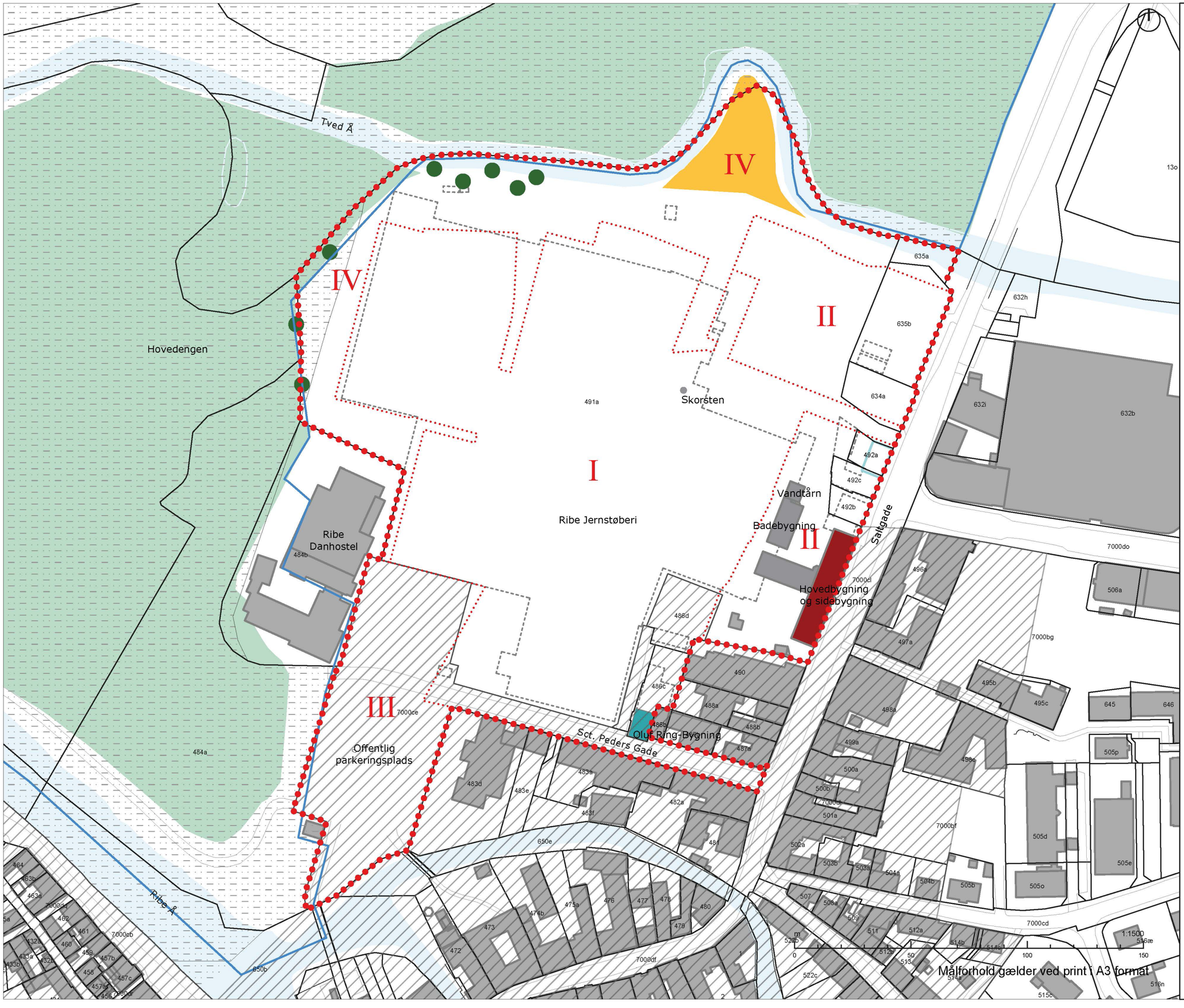
Esbjerg Kommune

Målforhold gælder ved print i A3 format

1:1500

0 50 100 150

IV
IV
II
I
III
7000ce
Tved Å
Hovedengen
Ribe Jernstøberi
Vandtårn
Badebygning
Hovedbygning og sidebygning
Ribe Danhostel
Oluf Ring Bygning
Sct. Peders Gade
Saltgade
Offentlig parkeringsplads
Ribe Å
7000df
7000cd
7000bf
7000bg
7000do
7000cl
7000dl
7000cb
7000dq
7000dr
13o
484a
484b
485
486b
486c
486d
487e
488a
488b
488f
490
491a
492a
492b
492c
496a
496c
497a
498a
499a
500a
500b
501a
502a
503a
503b
504a
504b
505b
505d
505e
505o
505p
506a
507
508a
509
511
512a
512b
513
514a
514b
514c1
515c
516æ
516n
522b
522c
632b
632h
632l
634a
635a
635b
645
646
650b
650e
1
2



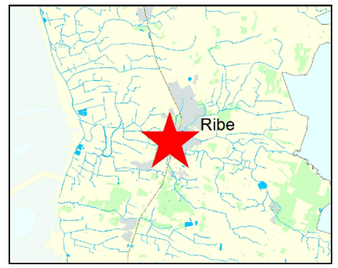
Ribe

Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Bevaringsværdig bebyggelse omfattet af bevaringsdeklaration
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som forudsættes nedrevet
- Beskyttede naturtyper, §3: Eng
- Beskyttede naturtyper, §3: Mose
- Åbeskyttelseslinje
- Fredet område
- Eksisterende træer fastholdes (ikke indmålt)
- Bevaringsdeklaration

Bilag B - Forudsætninger
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

Esbjerg Kommune



Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Bevaringsværdig bebyggelse omfattet af bevaringsdeklaration
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- Byggeområder (for byggefelter se bilag E)
- A Byggefeltbetegnelser
- Byggefelt
- Område med fartdæmpning
- Plads/Torv
- Parkeringsareal
- Vejadgang
- Overkørsel
- Vejadgang til karréer
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Grønt areal mod Hovedengen (skovpræg)
- Princip for placering af affaldstationer

Bilag C - Lokalplankort
Byggefelter og byggeområder
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

Målforhold gælder ved print i A3 format

Esbjerg Kommune

Tved Å

Hovedengen

IV

A

min. gulvkote 4,95 m DVR90

B

min. gulvkote 4,95 m DVR90

Mulighedernes Plads

II

F

Dagligvarebutik

min. gulvkote 4,10 m DVR90

I

C

min. gulvkote 4,95 m DVR90

D

min. gulvkote 4,95 m DVR90

E

min. gulvkote 4,95 m DVR90

G

min. gulvkote 4,95 m DVR90

H

Vandtårn

min. gulvkote 4,95 m DVR90

I

Badebygning

min. gulvkote 4,95 m DVR90

J

Hovedbygning og sidebygning

min. gulvkote 4,95 m DVR90

Ribe Danhostel

Saltgade

III

Offentlig parkeringsplads

Oluf Ring-Bygning

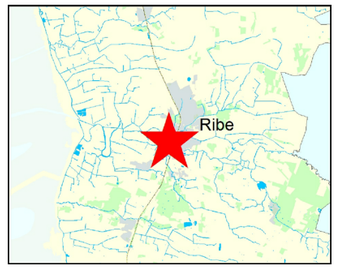
Sct. Peders Gade

Ribe Å

1,5 m
1 m
2,5 m
2 m
3 m
3,5 m
4 m
4,5 m

m 0 50 100 150 1:1500

Målforhold gælder ved print i A3 format



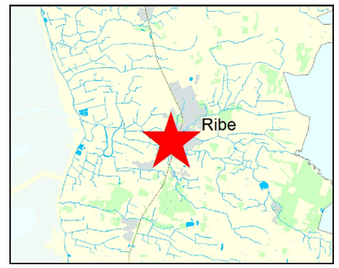
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Bevaringsværdig bebyggelse omfattet af bevaringsdeklaration
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- Byggeområder (for byggefelter se bilag E)
- A Byggefeltbetegnelser
- Byggefelt
- min. x m Minimum gulvkoter, som fastlægges i bestemmelser
- x m Eksisterende terræn (med koteangivelser)

Bilag D - Lokalplankort Terræn

Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

Esbjerg Kommune



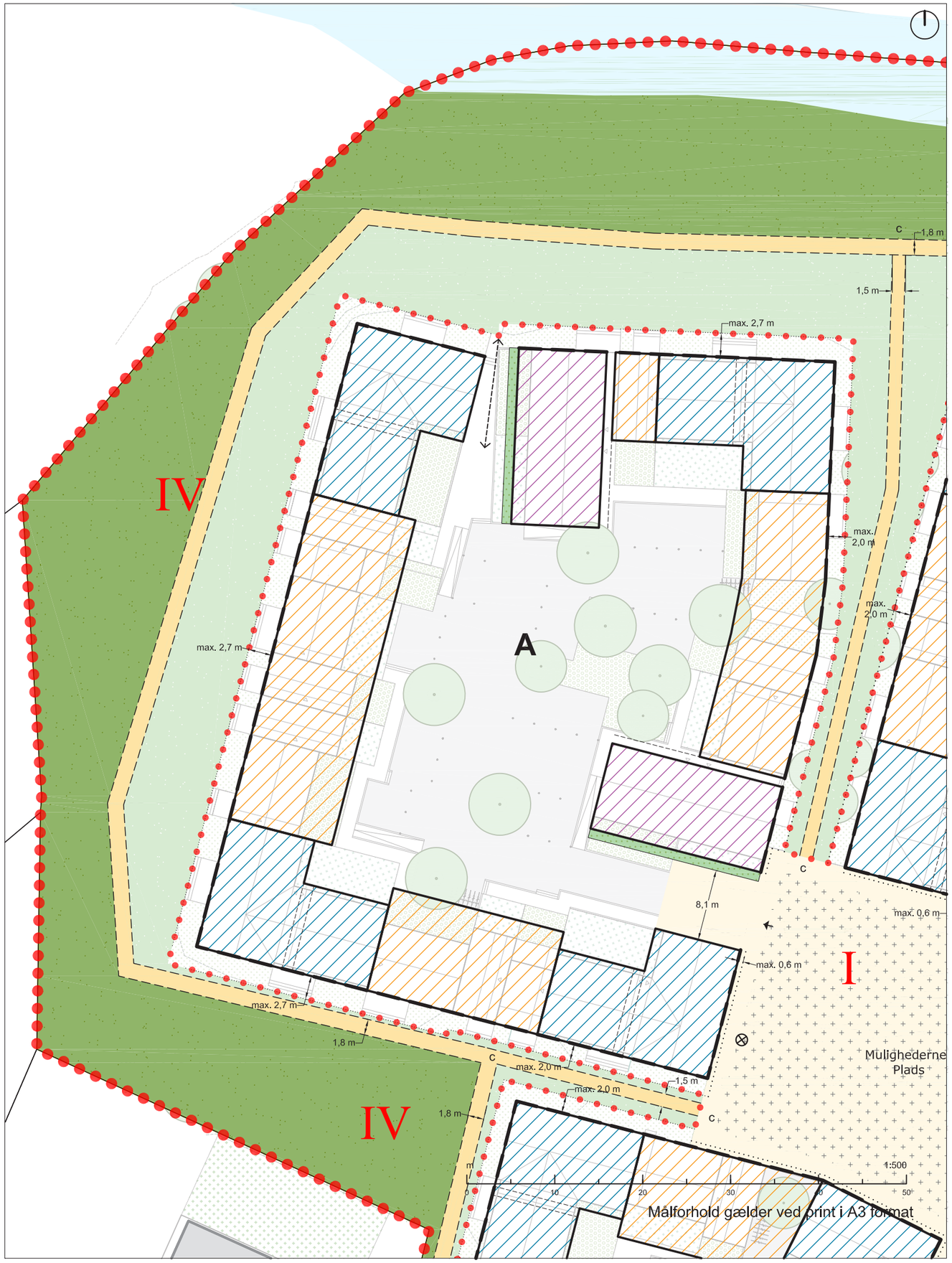
Signatur

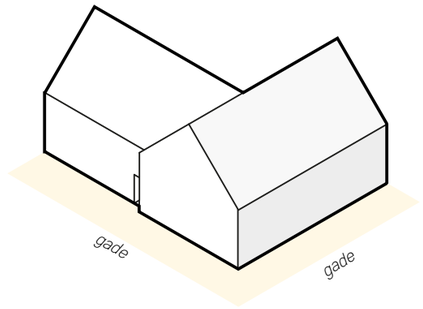
- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Udsnit
- 7 Udsnitsnr.
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Bevaringsværdig bebyggelse omfattet af bevaringsdeklaration
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus

Bilag E - Lokalplankort
Oversigt
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

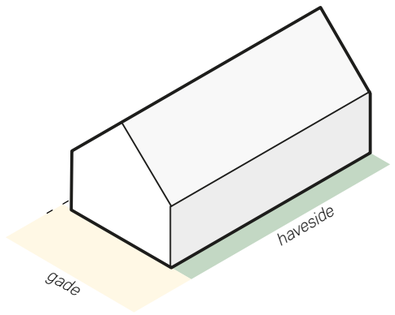
1:500
0 10 20 30 40 50
Målforhold gælder ved print i A3 format

Esbjerg Kommune

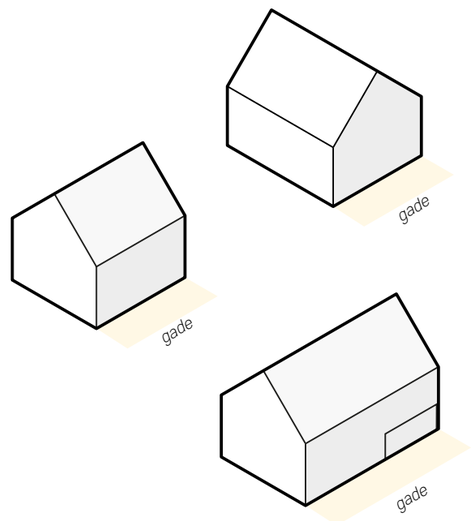




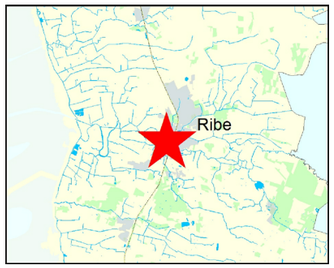
Byggefelt A - *Hjørnehus*



Byggefelt A - *Gavlhus*



Byggefelt A - *Randhus*



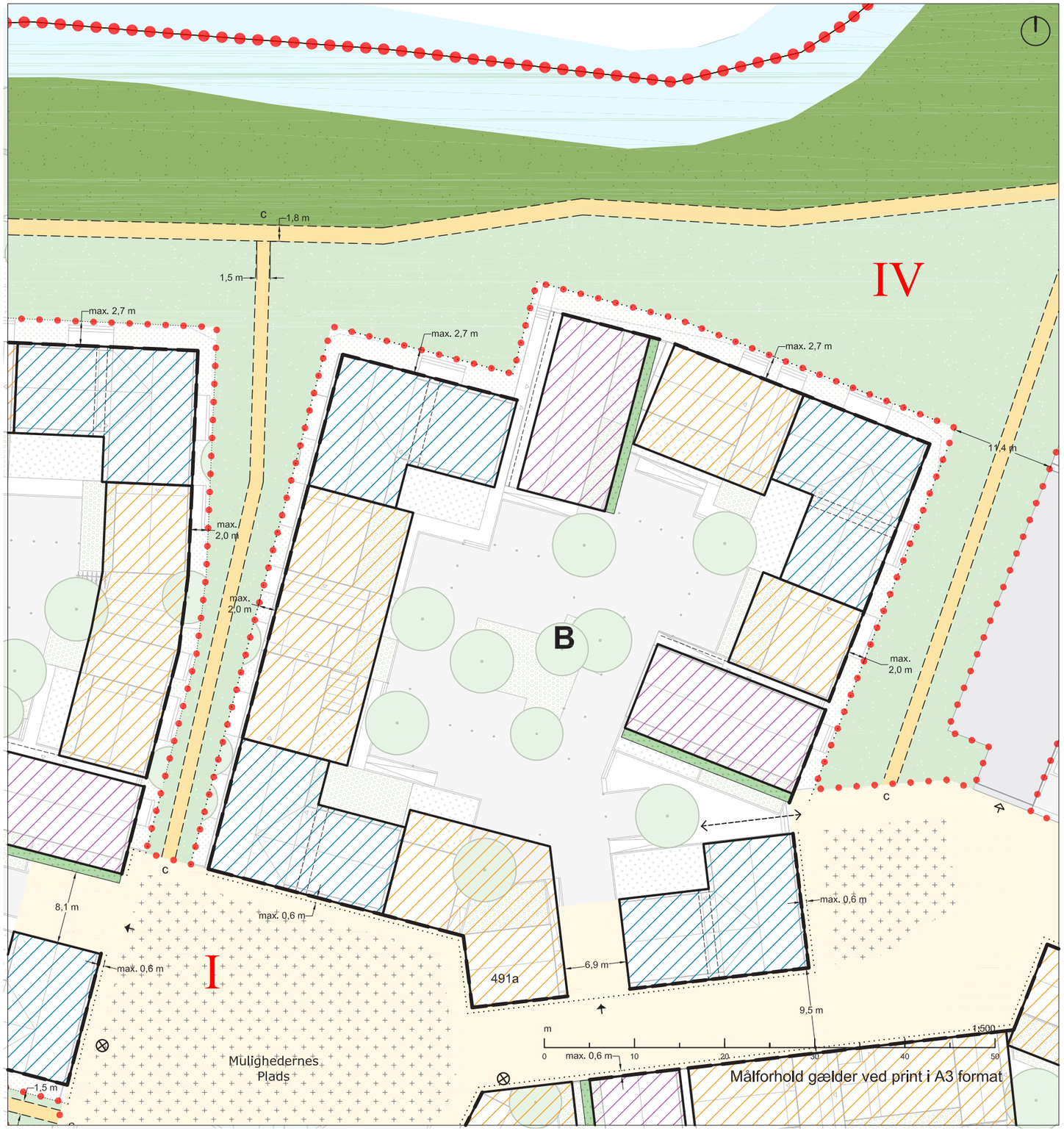
Signatur

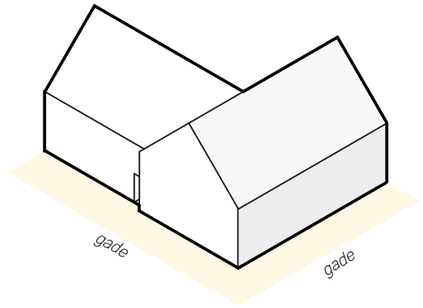
- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Vejadgang til karréer
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Stipassage
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Grønt areal mod Hovedengen (skovpræg)
- Haveareal (privat)
- Affaldsstationer

Bilag E - Lokalplankort

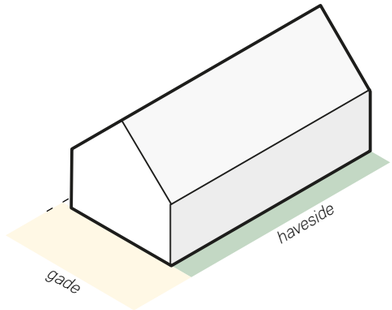
Udsnit 1
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune

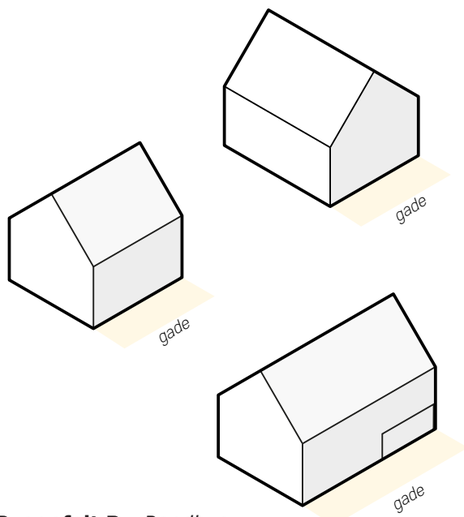




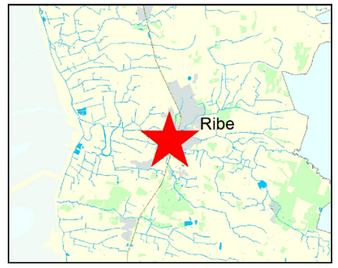
Byggefelt B - *Hjørnehus*



Byggefelt B - *Gavlhus*



Byggefelt B - *Randhus*

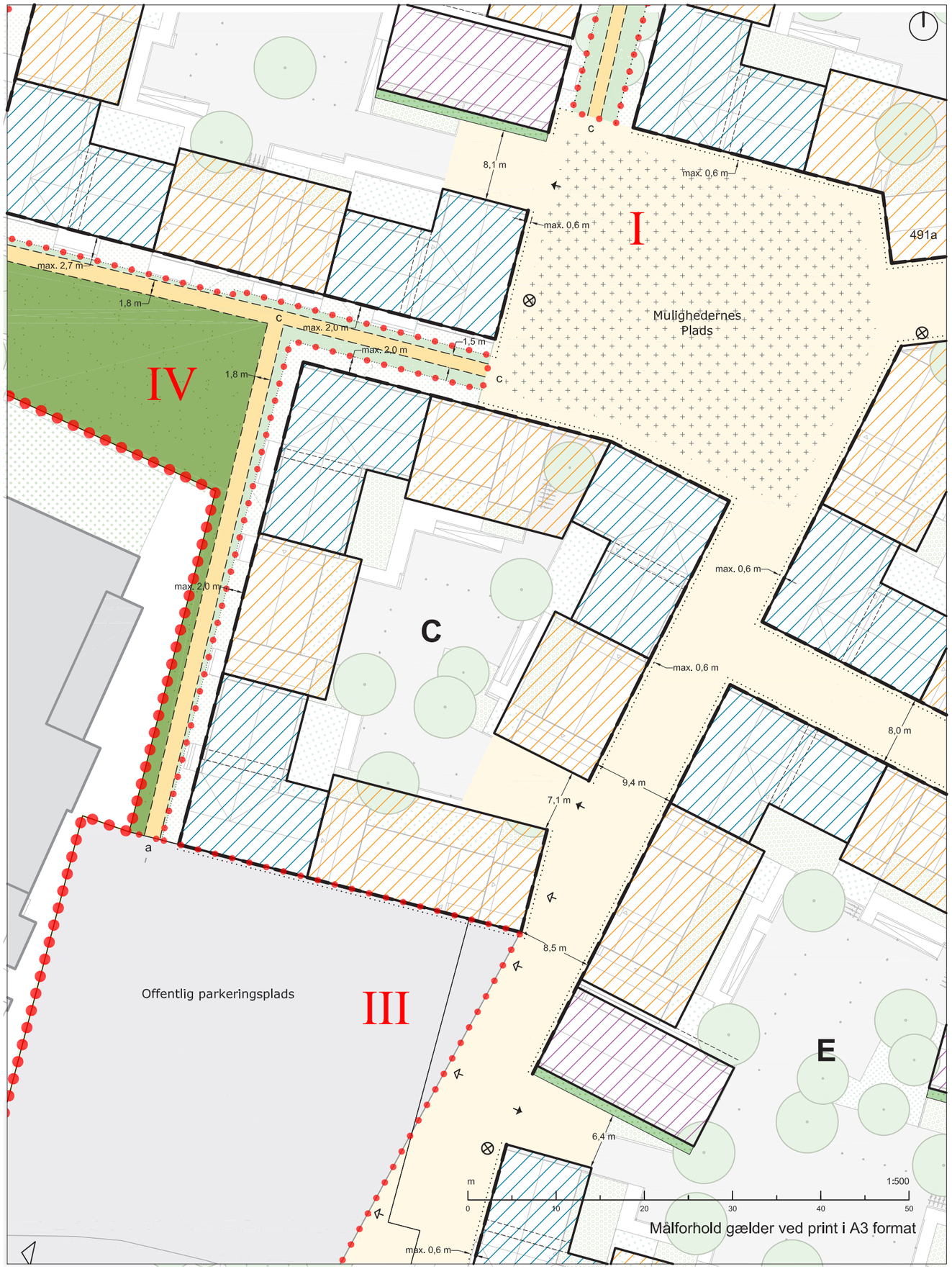


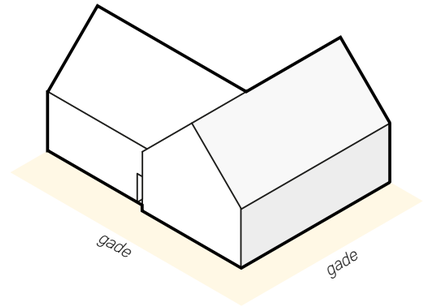
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Parkeringsareal
- Vejadgang til karréer
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Stipassage
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Grønt areal mod Hovedengen (skovpræg)
- Haveareal (privat)
- Affaldsstationer

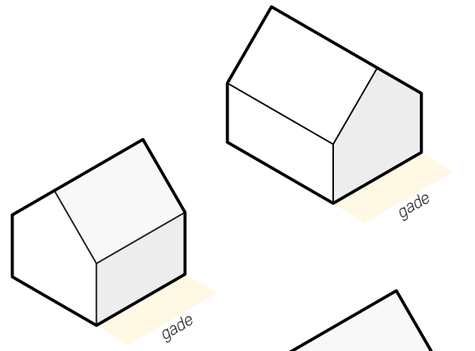
Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 2
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

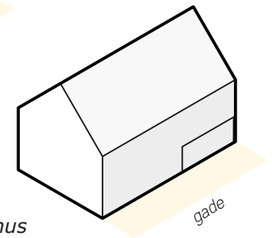
Esbjerg Kommune



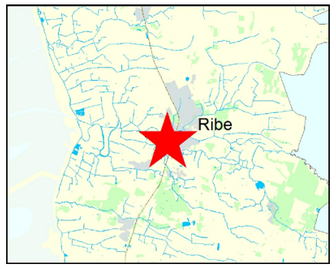


Byggefelt C - *Hjørnehus*





Byggefelt C - *Randhus*

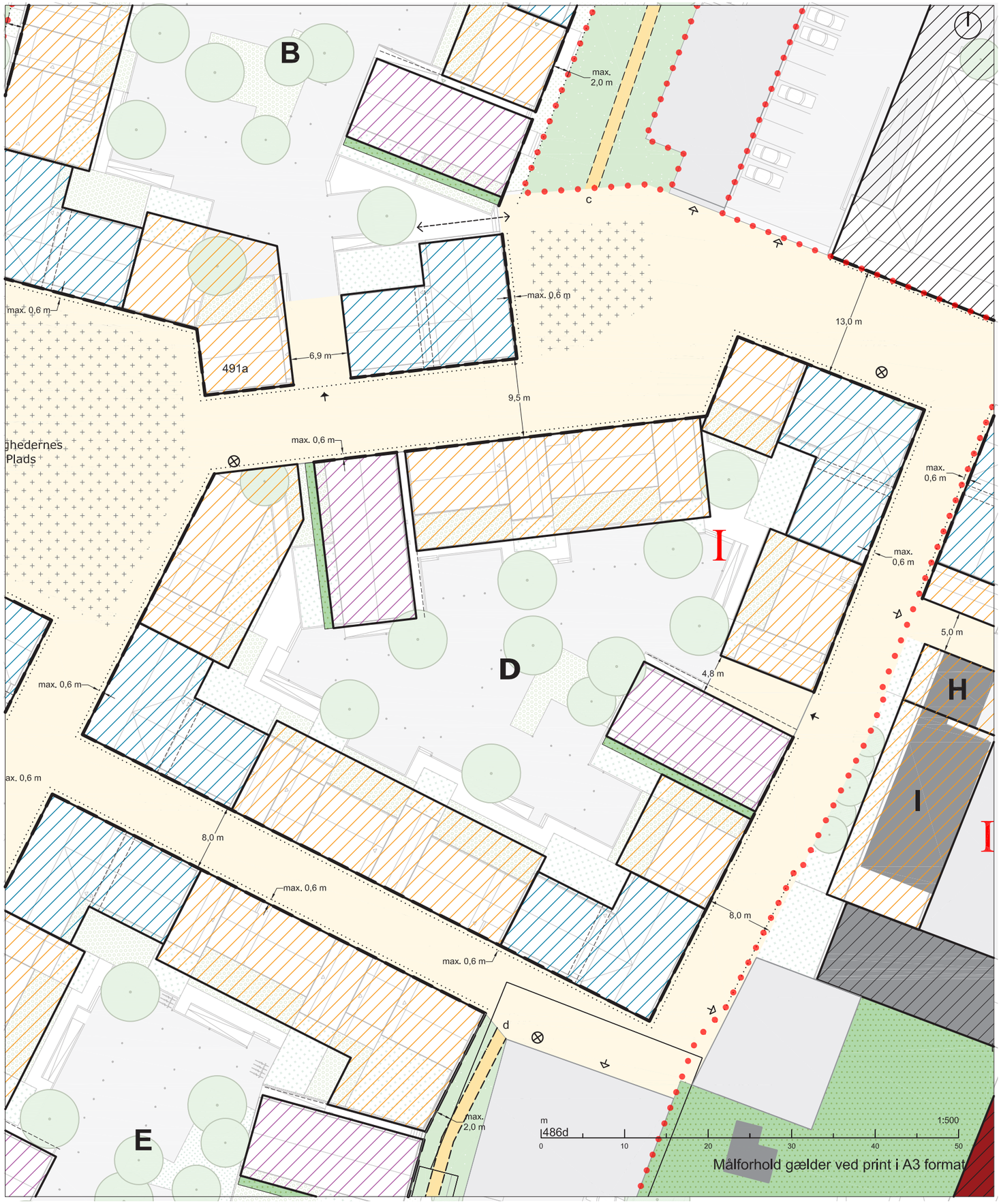


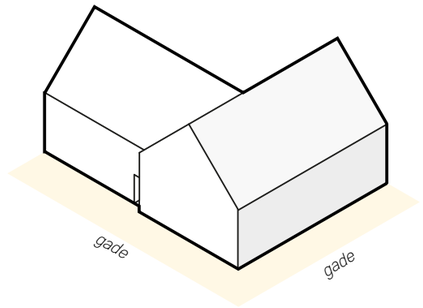
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Parkeringsareal
- Vejadgang til karréer
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Stipassage
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Grønt areal mod Hovedengen (skovpræg)
- Haveareal (privat)
- Affaldsstationer

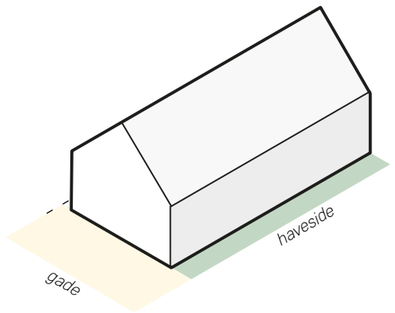
Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 3
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune

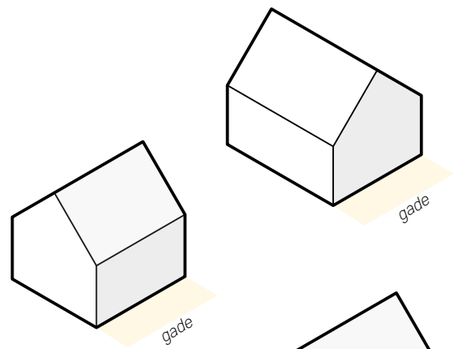




Byggefelt D - *Hjørnehus*



Byggefelt D - *Gavlhus*



Byggefelt D - *Randhus*

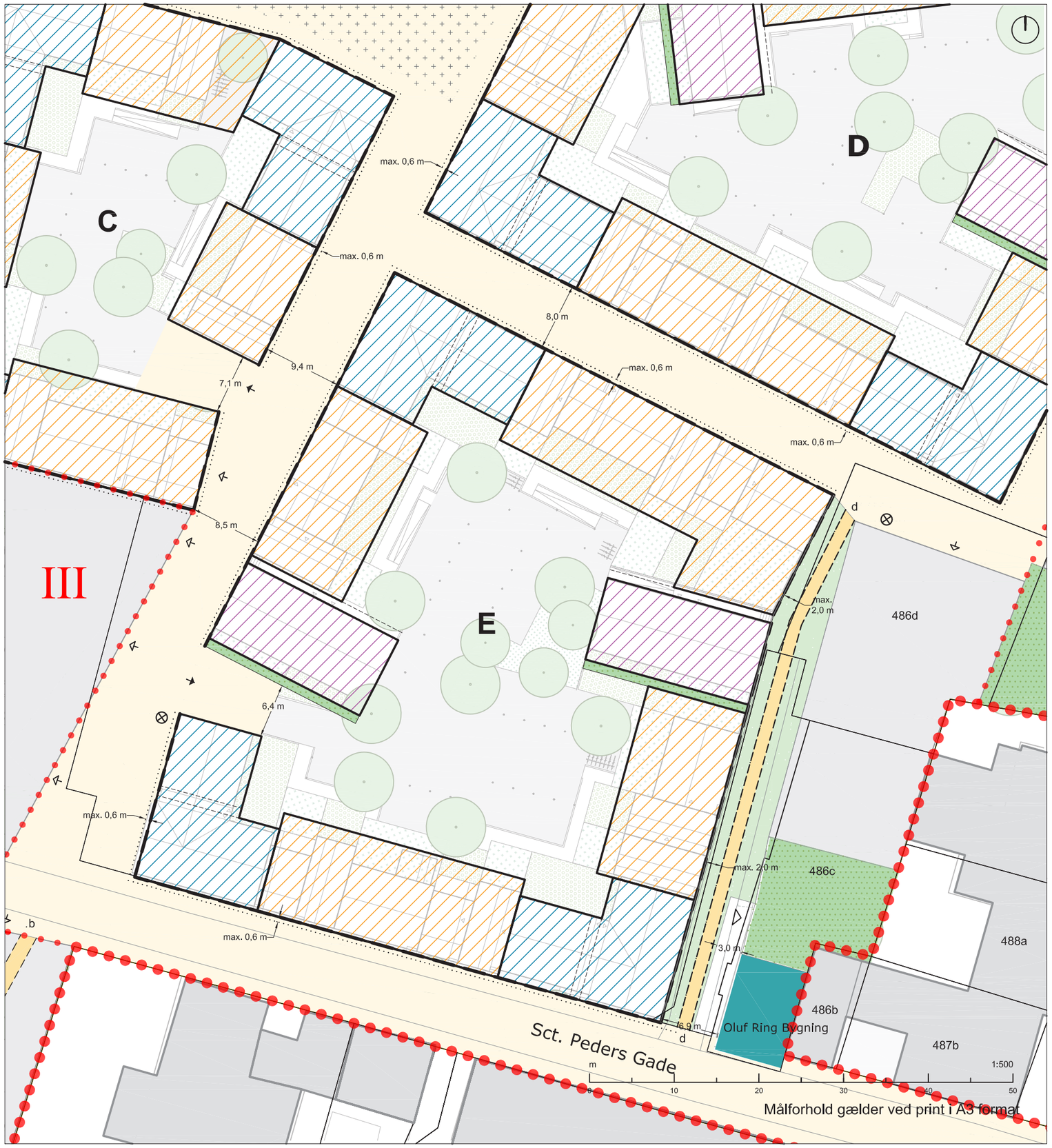


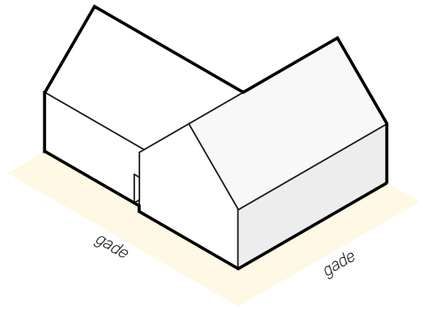
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Parkeringsareal
- Vejadgang til karréer
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Stipassage
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Haveareal (privat)
- Affaldsstationer

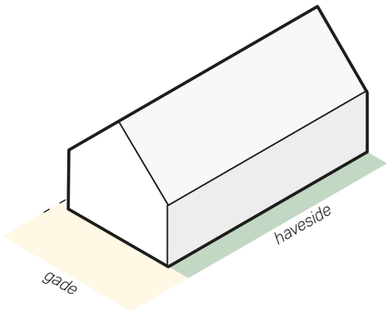
Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 4
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune

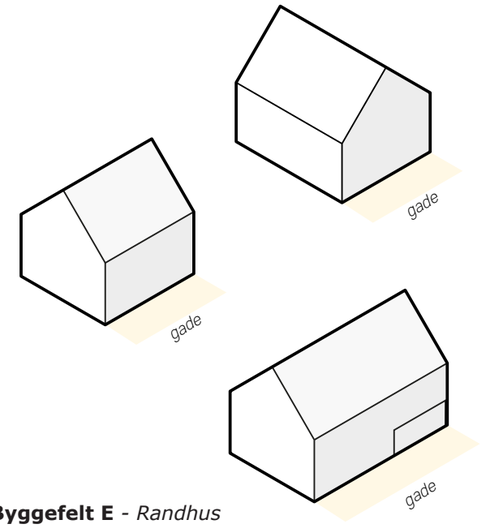




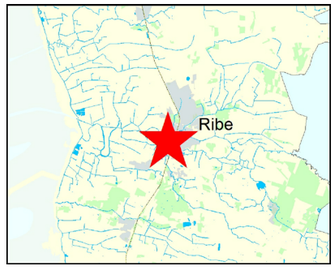
Byggefelt E - *Hjørnehus*



Byggefelt E - *Gavlhus*



Byggefelt E - *Randhus*

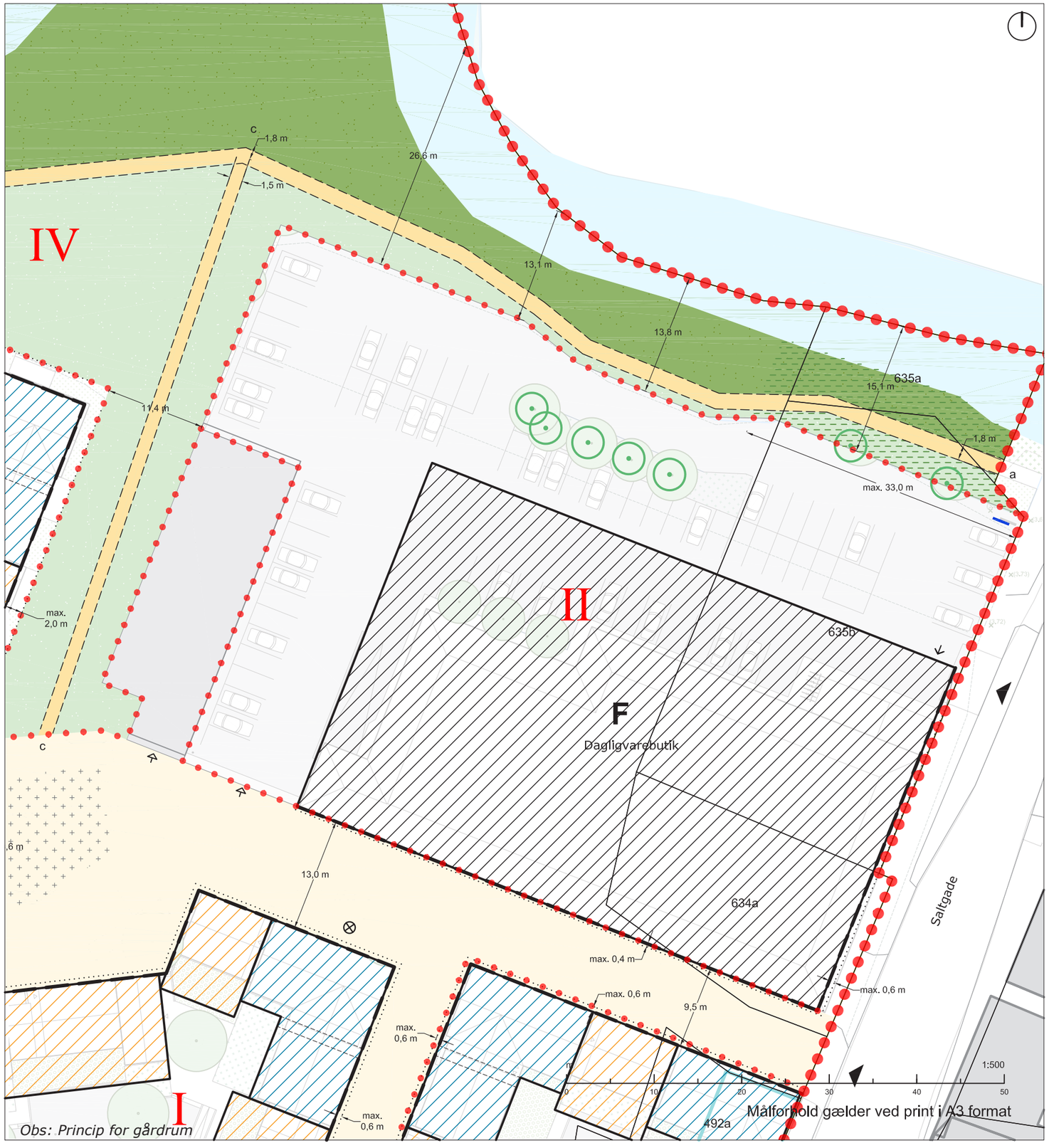


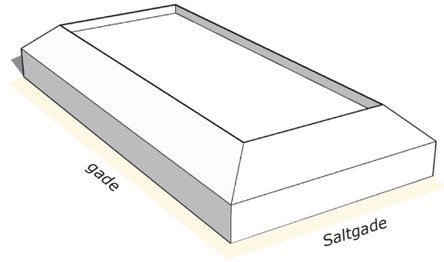
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse omfattet af bevaringsdeklaration
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Parkeringsareal
- Vejadgang til karréer
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Stipassage
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Haveareal (privat)
- Affaldsstationer

Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 5
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune





Byggefelt F - *Dagligvarebutik*

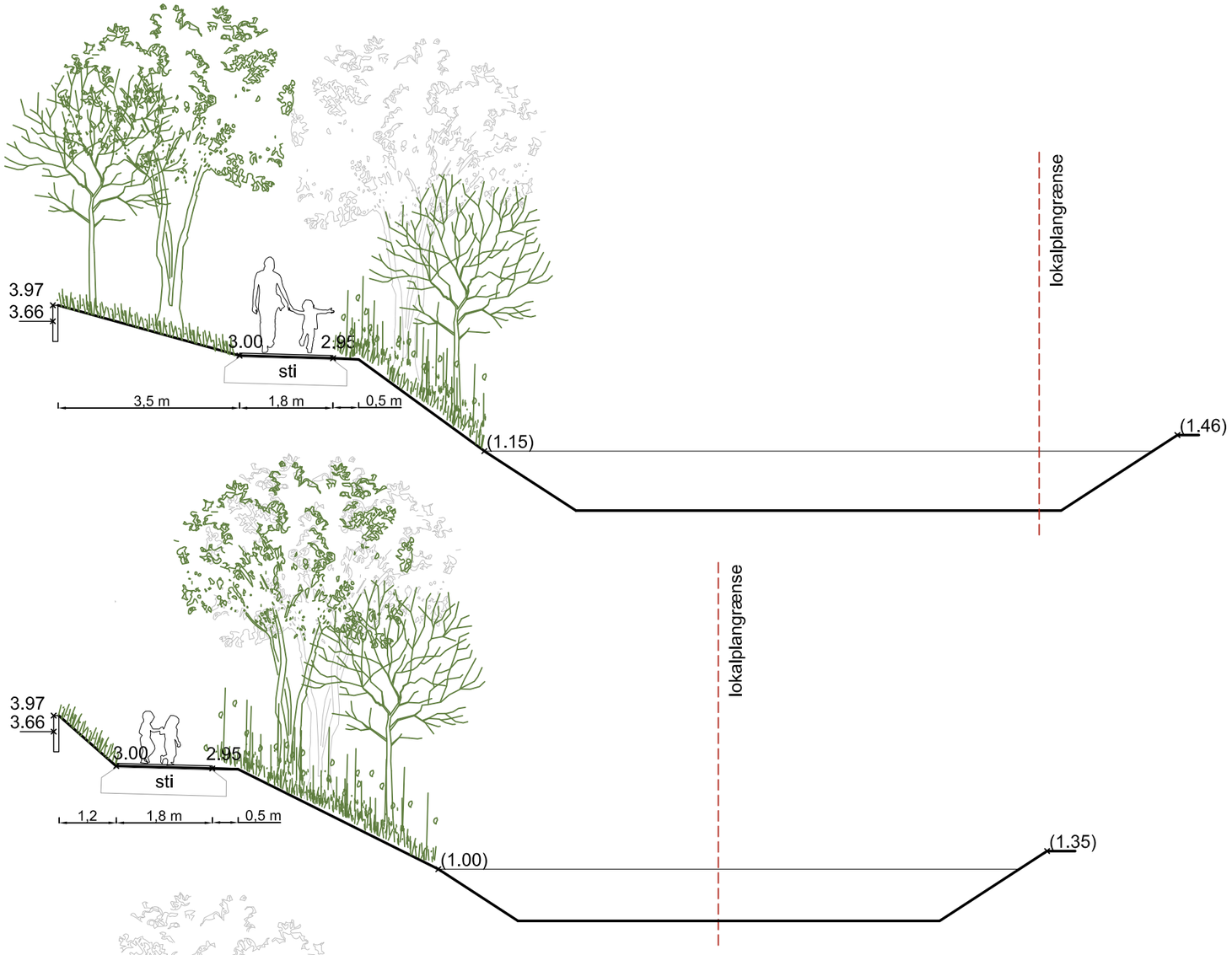


Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Parkeringsareal
- Vejadgang
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af indgang til butik
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Grønt areal mod Hovedengen (skovpræg)
- Enggræsser o.l.
- Affaldsstationer
- Nyt træ
- Pylon

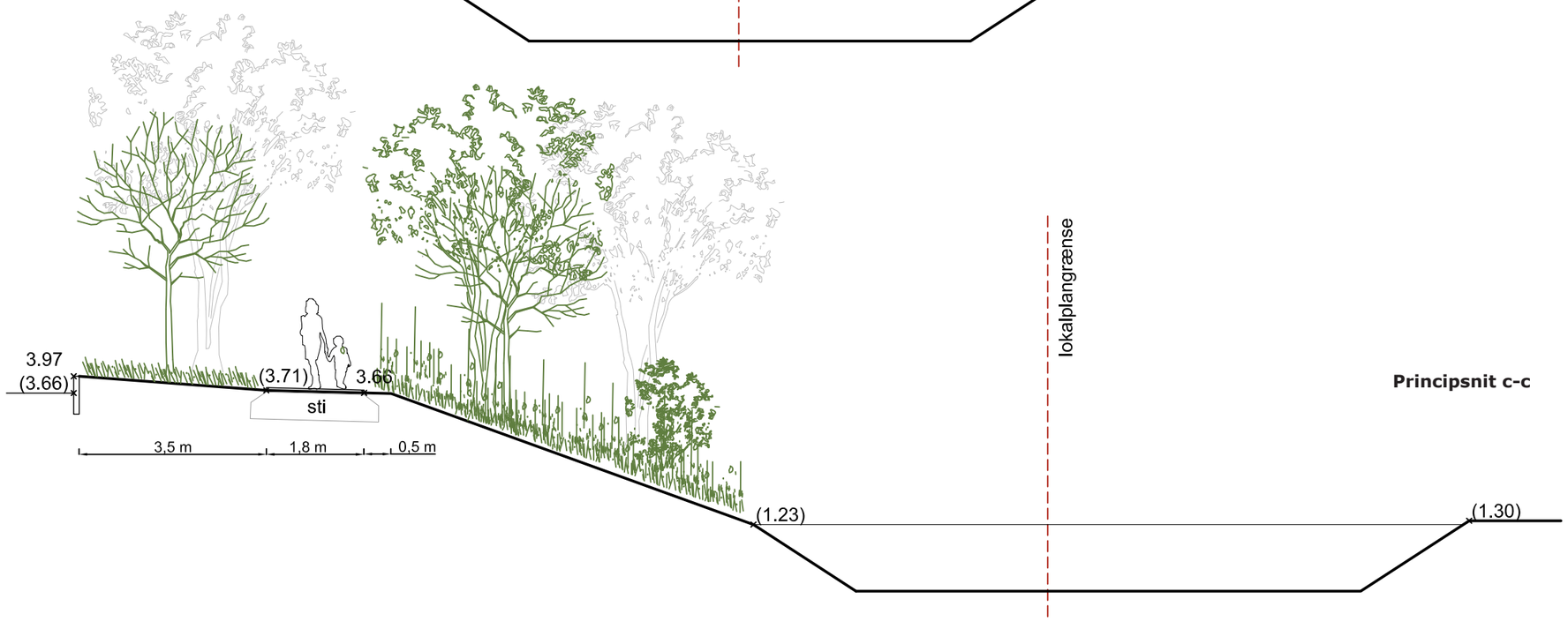
Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 6
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune

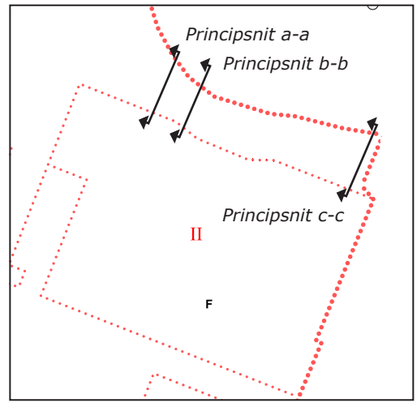


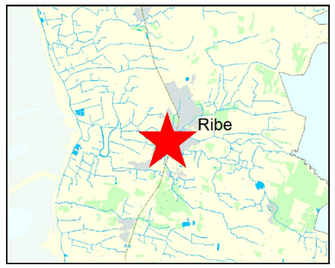
Principsnit a-a

Principsnit b-b



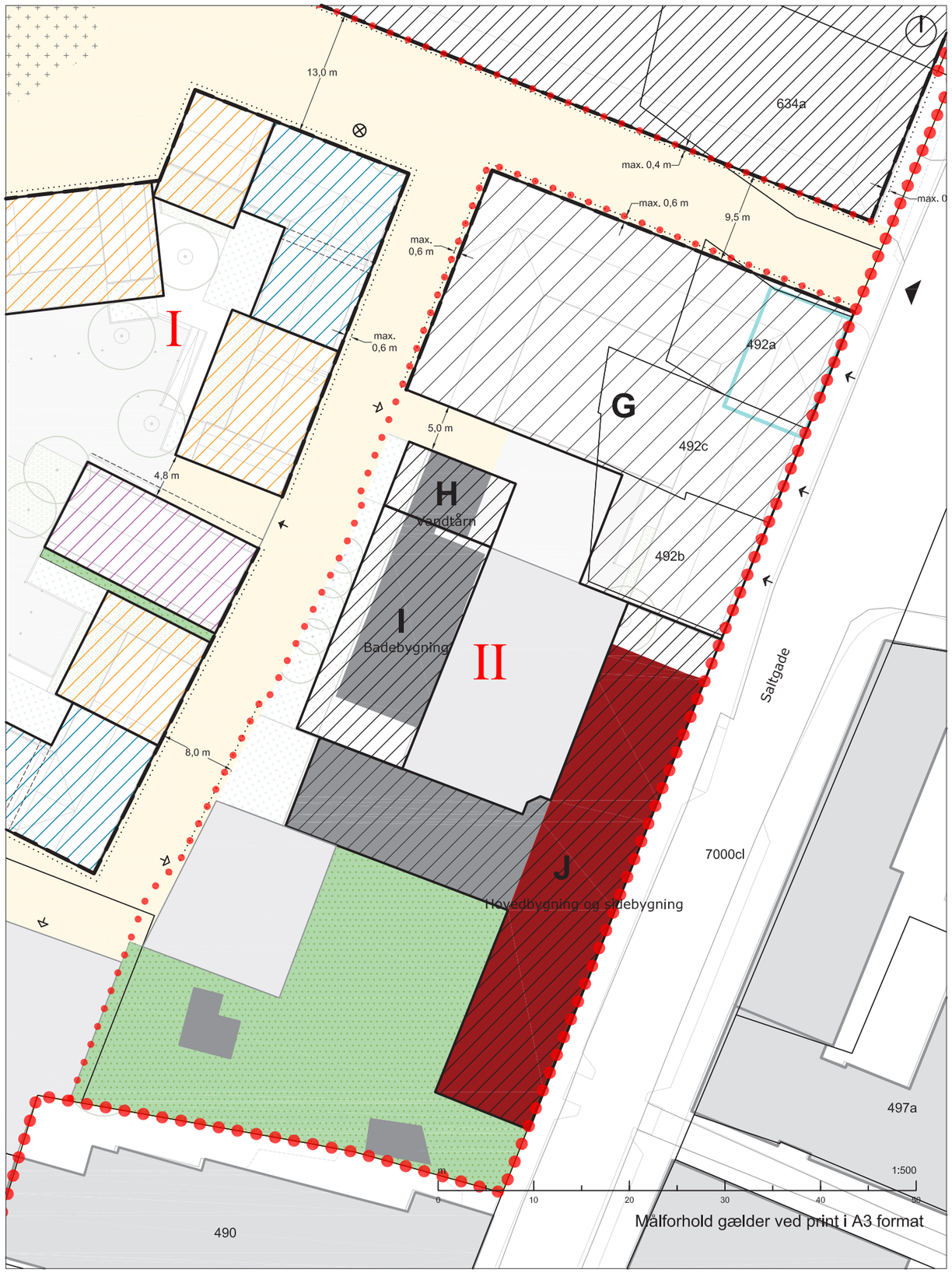
Principsnit c-c

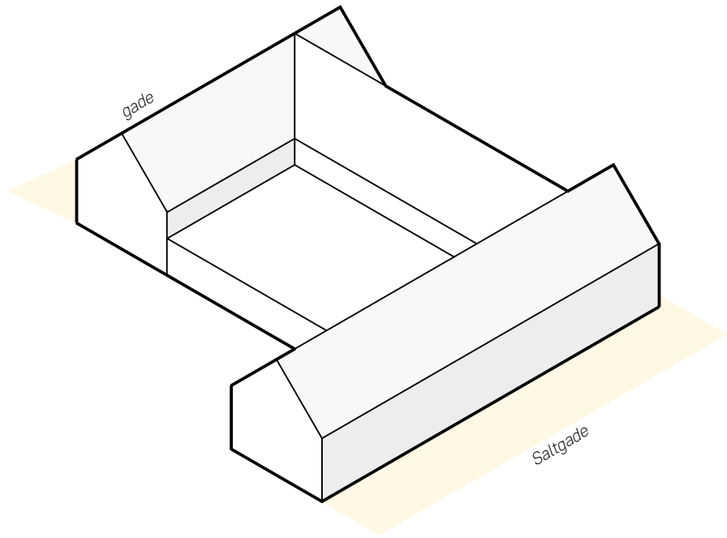




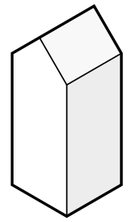
Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 6
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:100

Esbjerg Kommune

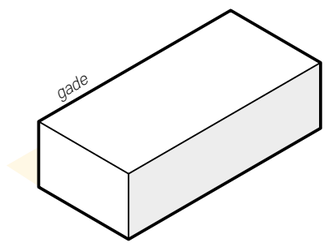




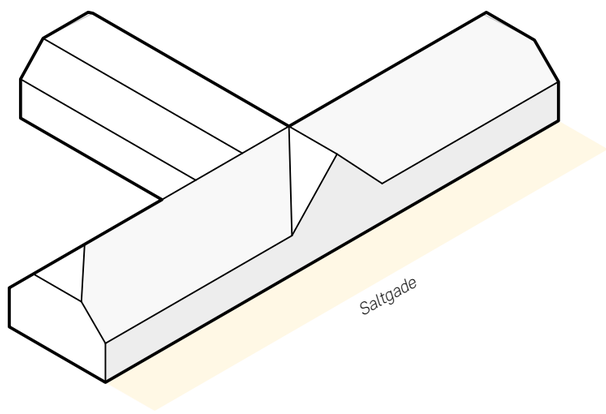
Byggefelt G - *Sammensat, større bygning*



Byggefelt H - *Vandtårn (eksisterende)*



Byggefelt I - *Badebygning (eksisterende)*



Byggefelt J - *Hovedbygning og sidebygning (eksisterende)*

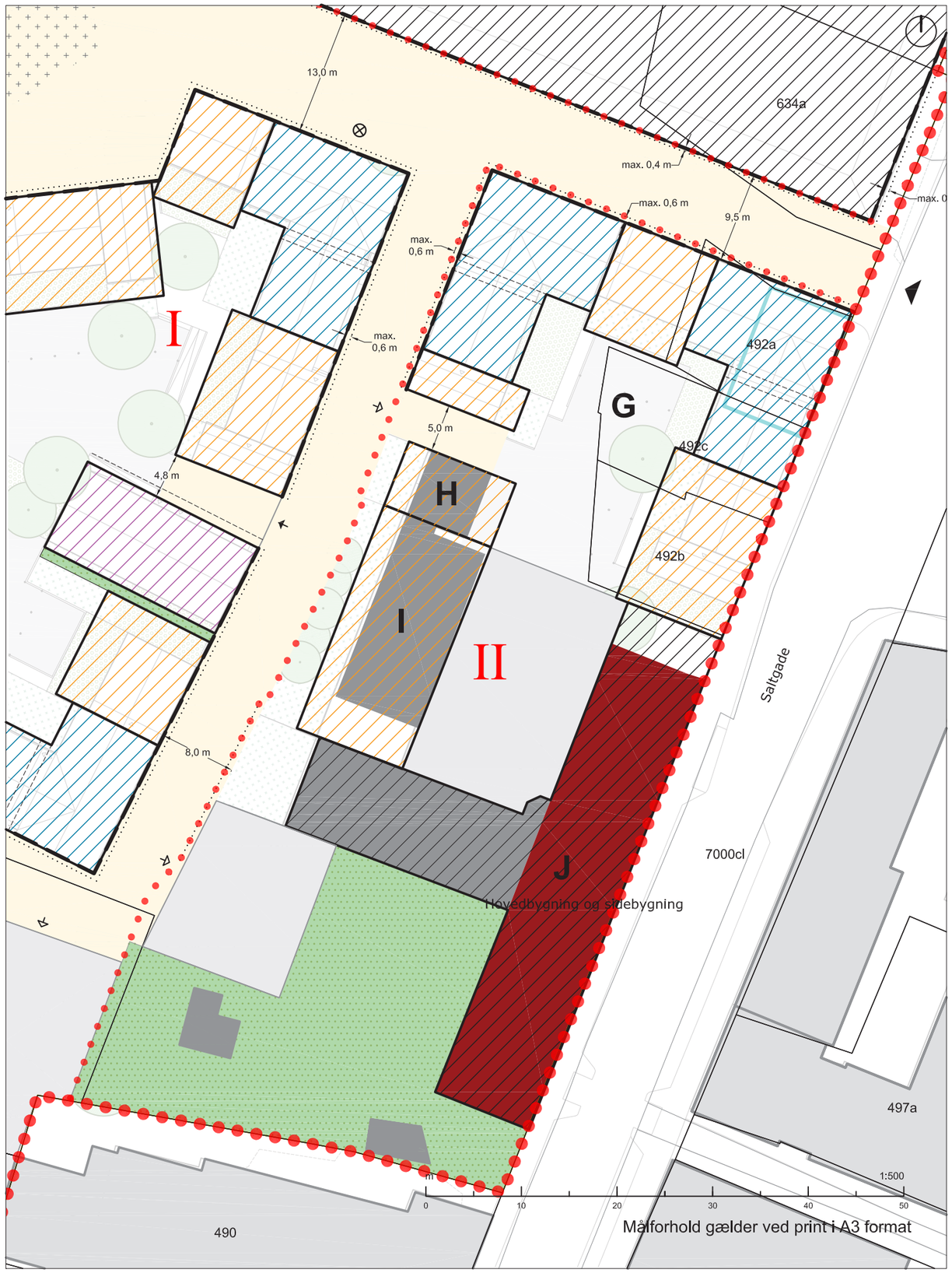


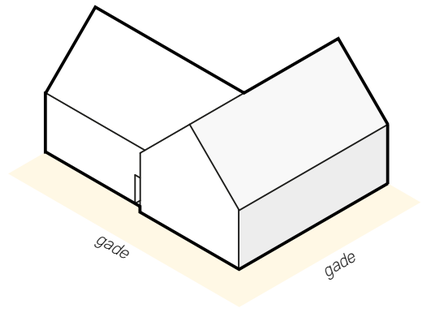
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Parkeringsareal
- Vejadgang
- Vejadgang til karréer
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af indgang til butik
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Haveareal (privat)
- Affaldsstationer

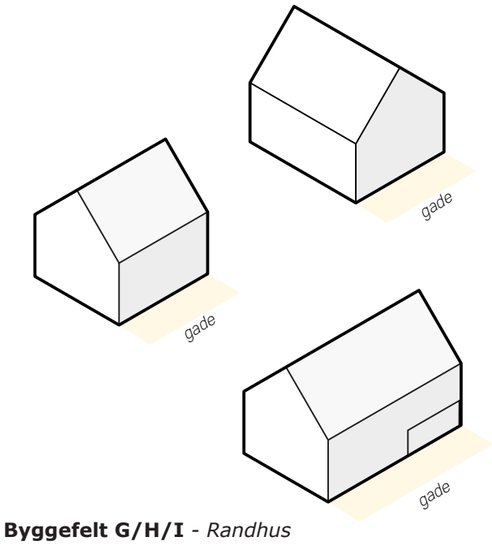
Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 7A
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune

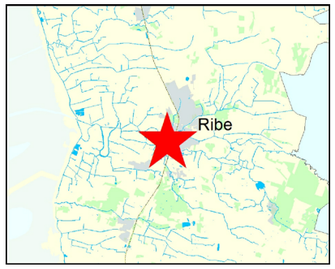




Byggefelt G - *Hjørnehus*



Byggefelt G/H/I - *Randhus*



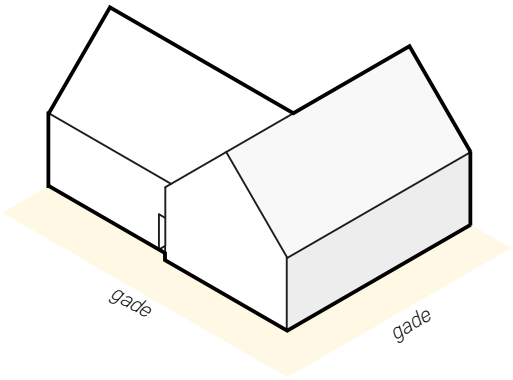
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- A Byggefeltbetegnelse
- Byggefelt
- Byggefelt: Hjørnehus
- Byggefelt: Randhus
- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Kantzone
- Område med fartdæmpning
- Torveareal
- Parkeringsareal
- Vejadgang
- Vejadgang til karréer
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af indgang til butik
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Adgangspassage/-slippe (min. 1,2 m bredde)
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Haveareal (privat)
- Affaldsstationer

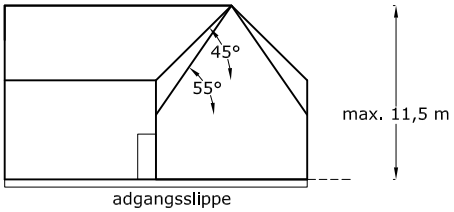
Bilag E - Lokalplankort
Udsnit 7B
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune

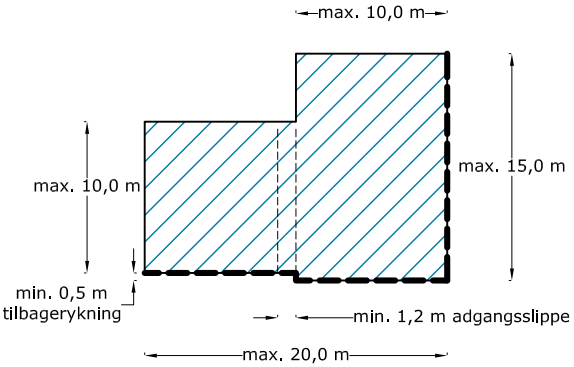
Hjørnehus



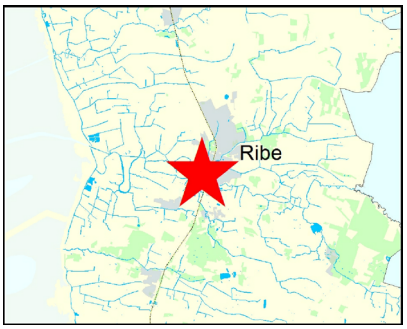
Rumlig illustration



Snit med angivelse af taghældninger



Byggefelt



Signatur

Byggefelt: Hjørnehus

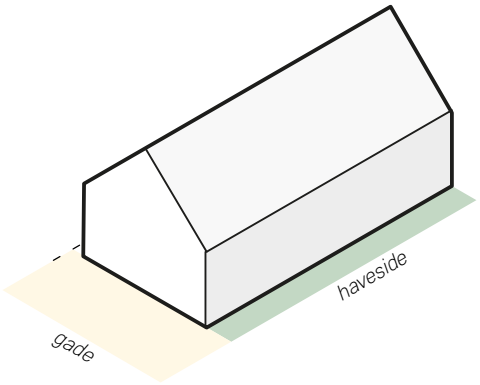
Facadelinje

Adgangsslippe

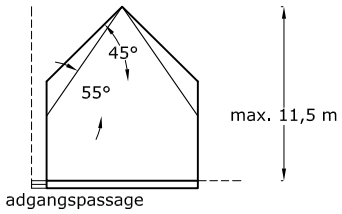
Bilag F - Lokalplankort
Hustype - Hjørnehus
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune

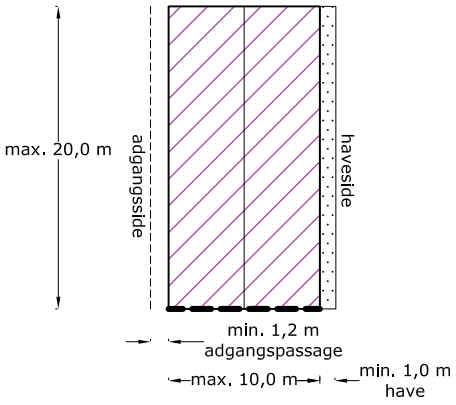
Gavlhus



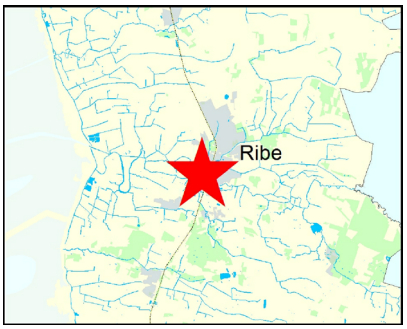
Rumlig illustration



Snit med angivelse af taghældninger



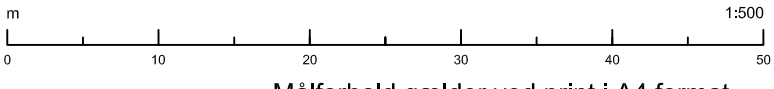
Byggefelt



Signatur

- Byggefelt: Gavlhus
- Facadelinje
- Adgangspassage
- Have

Bilag F - Lokalplankort
Hustype - Gavlhus
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

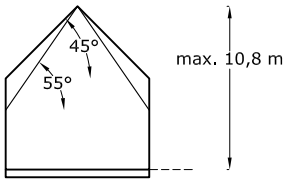


Målforhold gælder ved print i A4 format

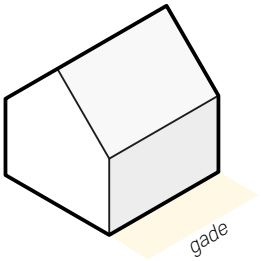
Esbjerg Kommune

Randhus 1

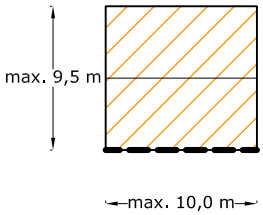
Hustype med gavl parallelt med gaden/grønt areal



Snit med angivelse af taghældninger



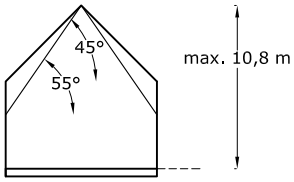
Rumlig illustration



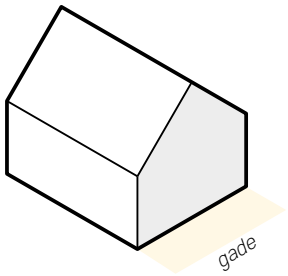
Byggefelt

Randhus 2

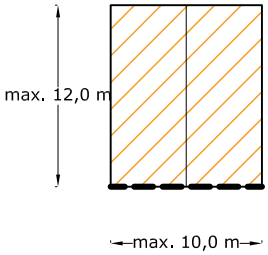
Hustype med gavl vinkelret på gaden/grønt areal



Snit med angivelse af taghældninger



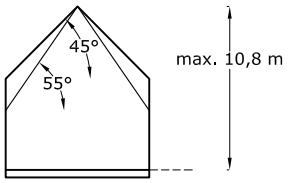
Rumlig illustration



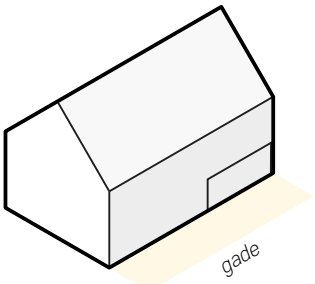
Byggefelt

Randhus 3

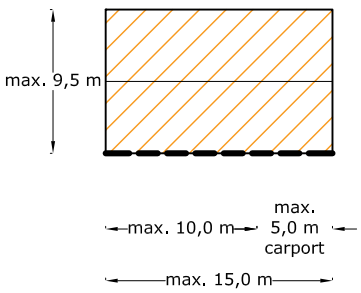
Hustype med gavl parallelt med gaden/ grønt areal, inkl. carport



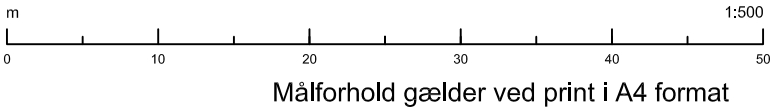
Snit med angivelse af taghældninger



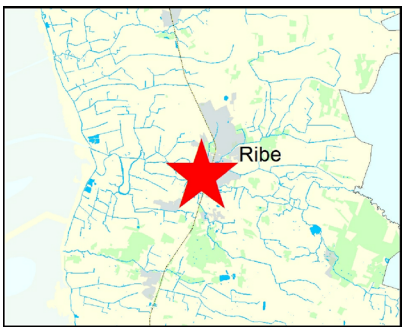
Rumlig illustration



Byggefelt



Målforhold gælder ved print i A4 format



Signatur

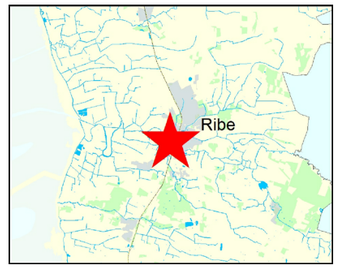
Byggefelt: Randhus

Facadelinje

Bilag F - Lokalplankort
Hustype - Randhus
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune





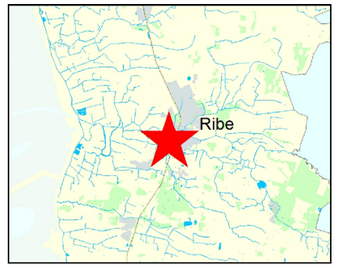
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelser

Bilag G - Illustrationsplan
(Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

Esbjerg Kommune



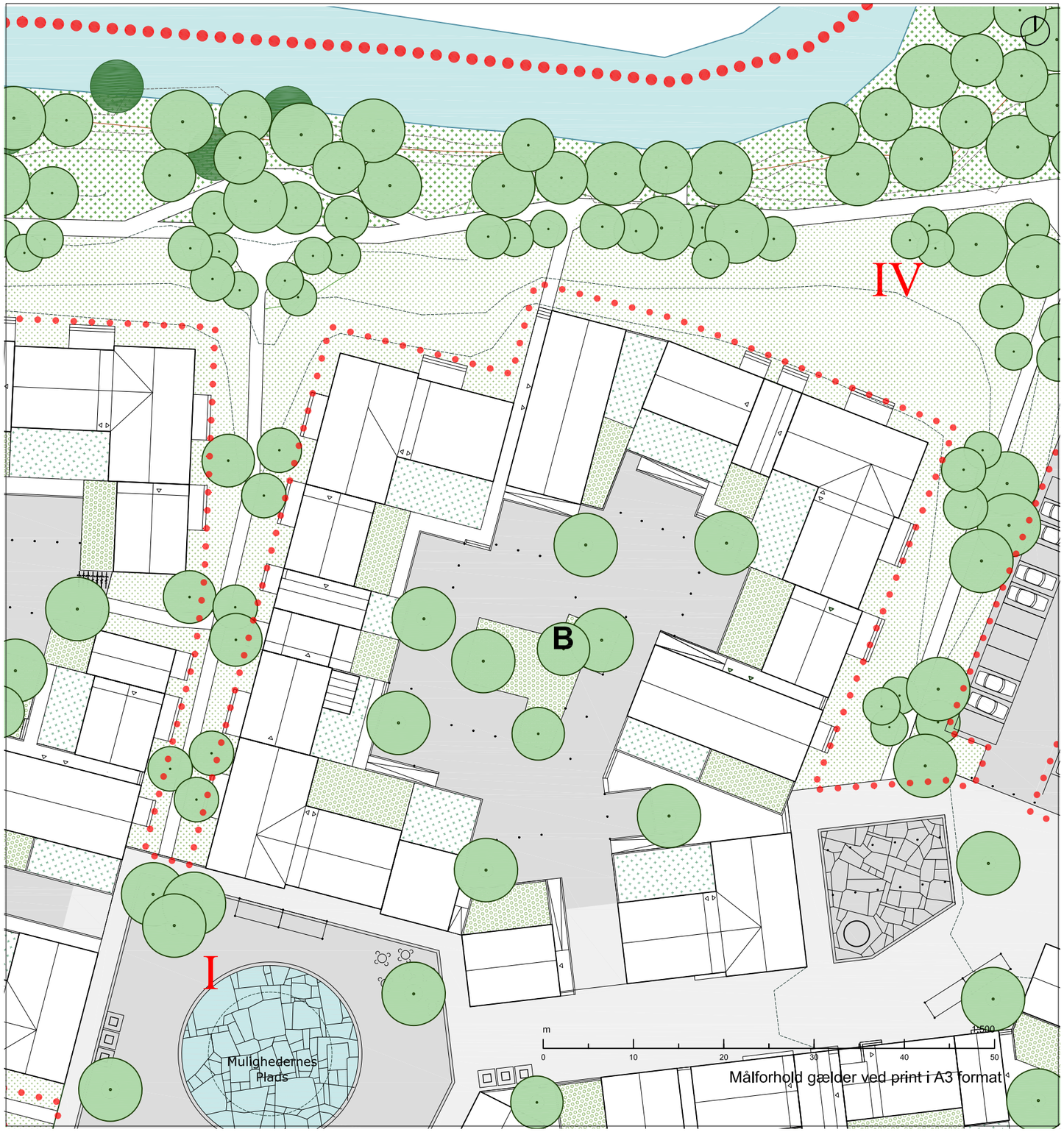


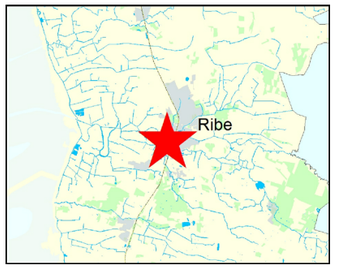
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H - Illustrationsplan
Udsnit 1 (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune



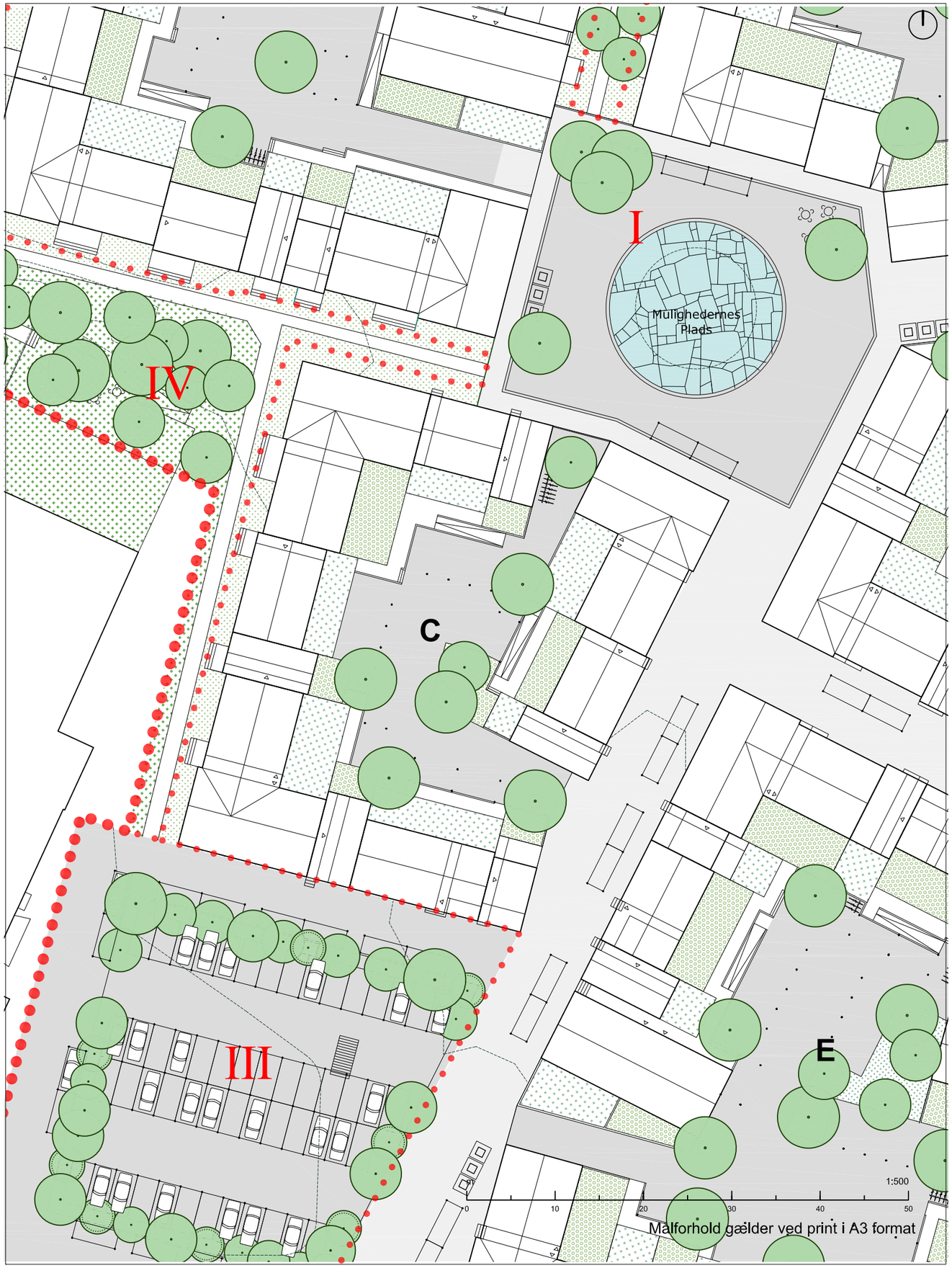


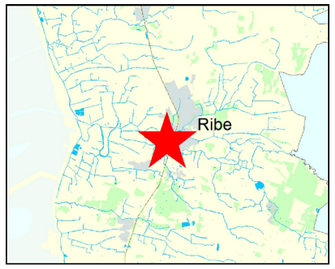
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H - Illustrationsplan
Udsnit 2 (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune





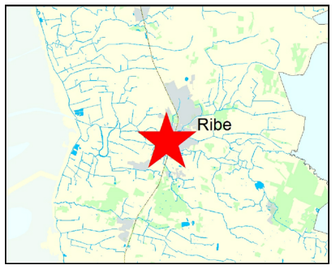
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H - Illustrationsplan
Udsnit 3 (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune





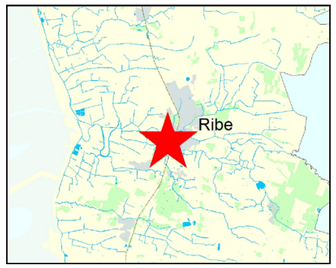
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H - Illustrationsplan
Udsnit 4(Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune



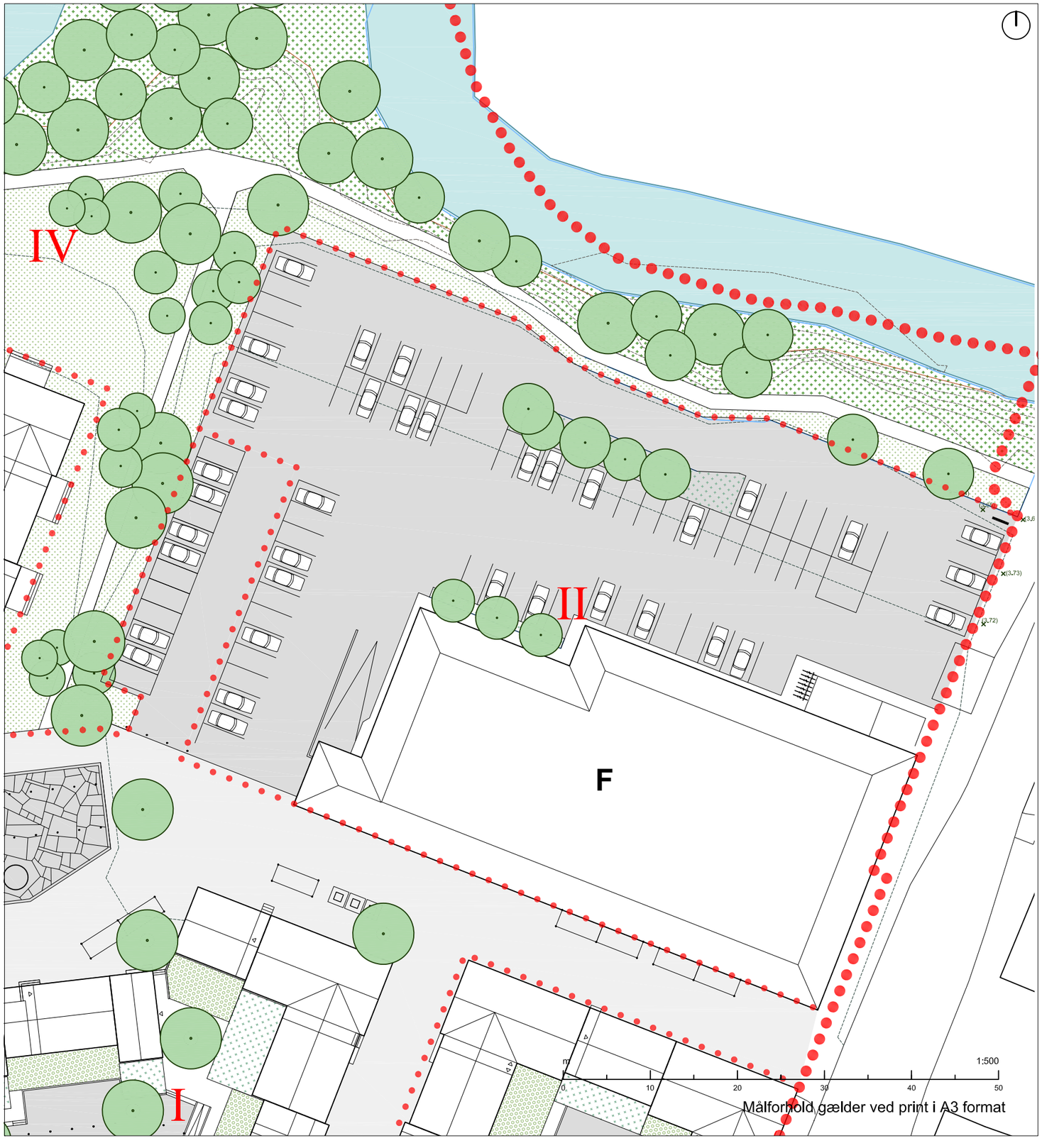


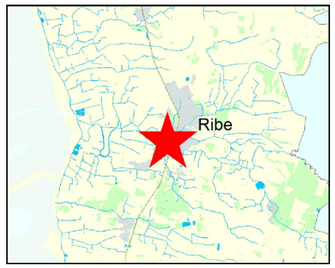
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H -Illustrationsplan
Udsnit 5 (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune



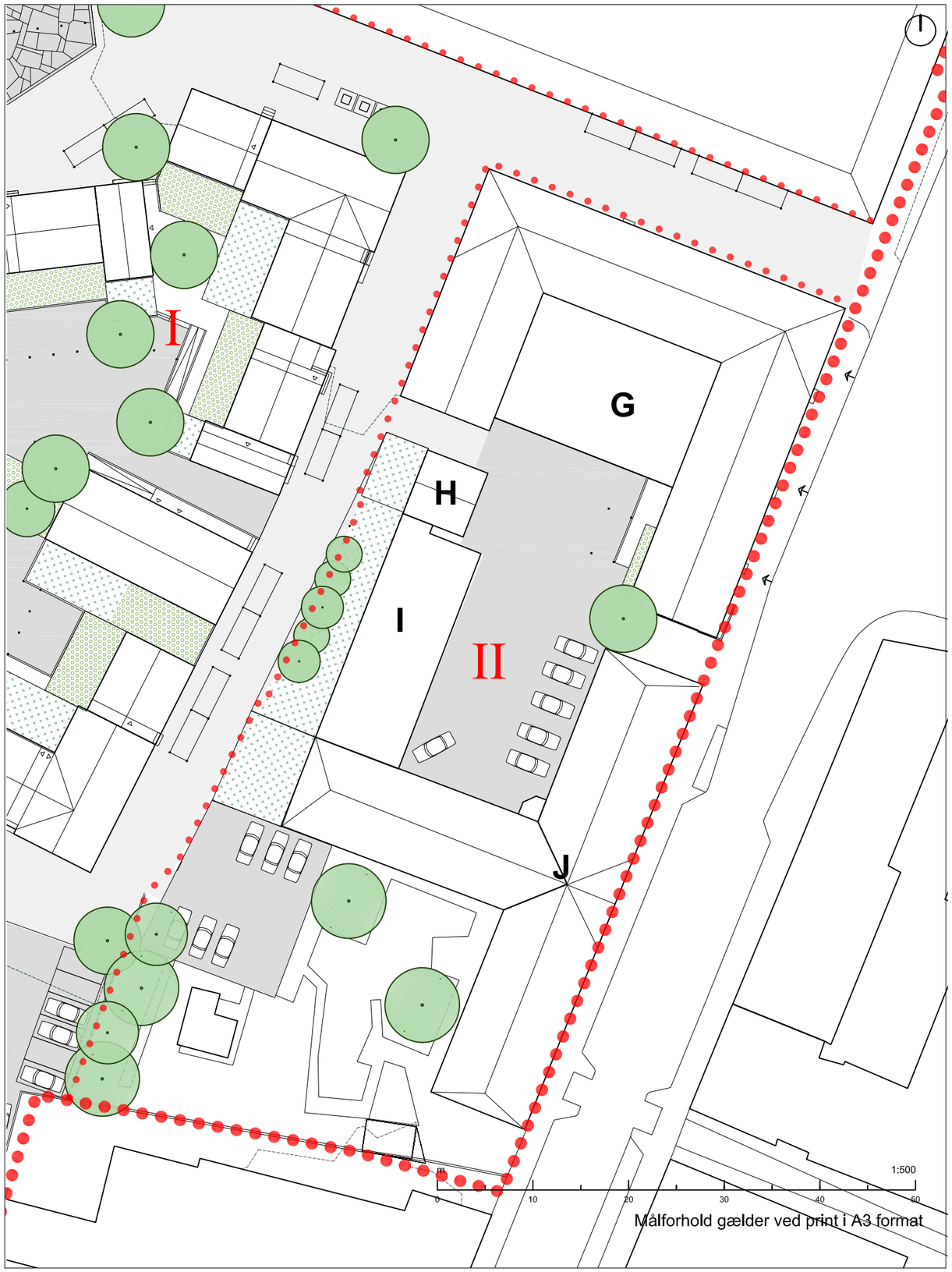


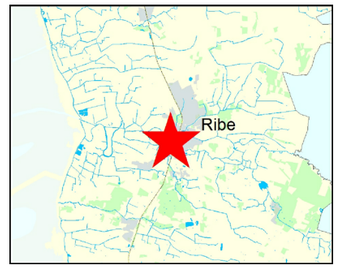
Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H - Illustrationsplan
Udsnit 6 (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune



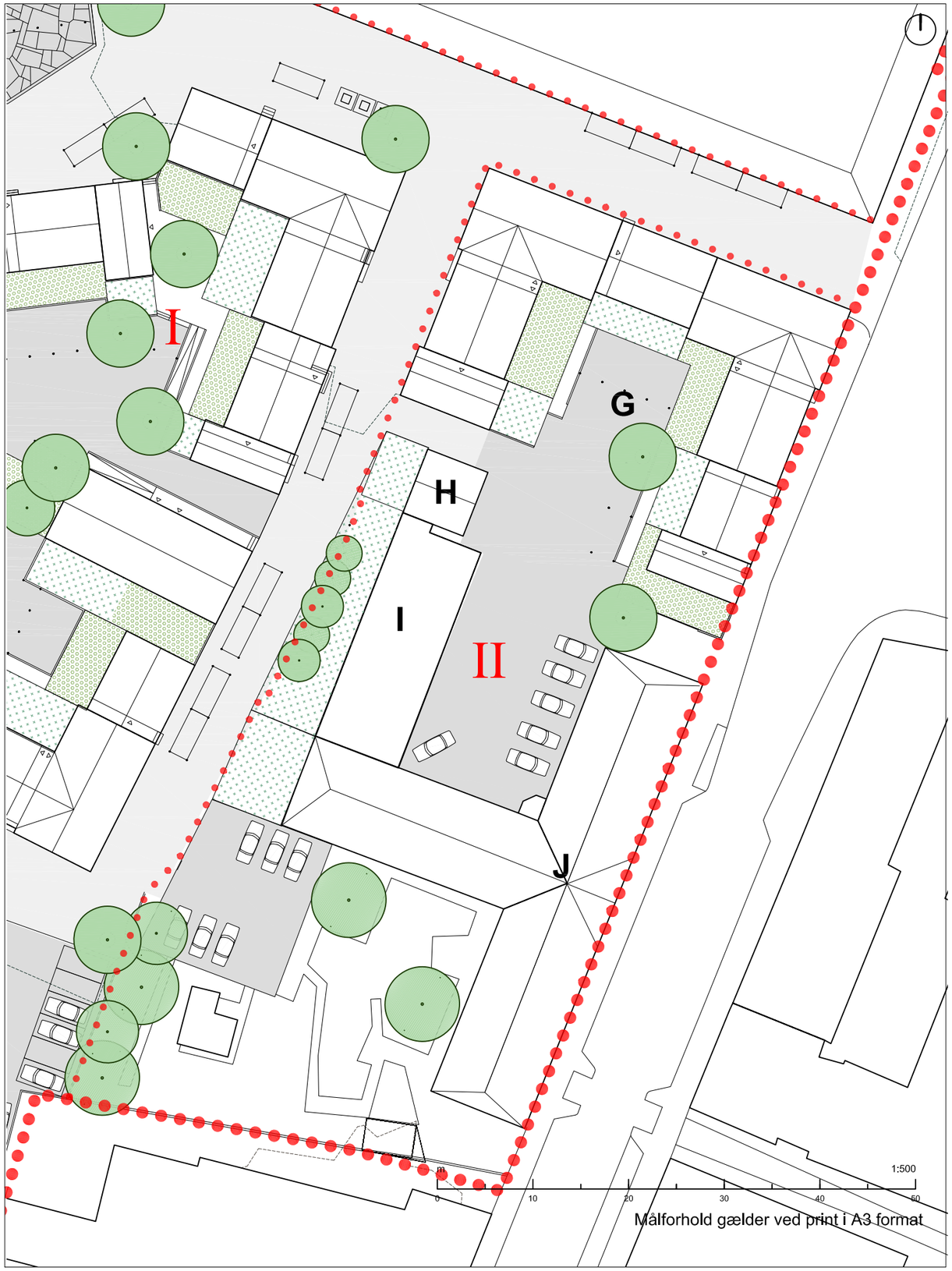


Signatur

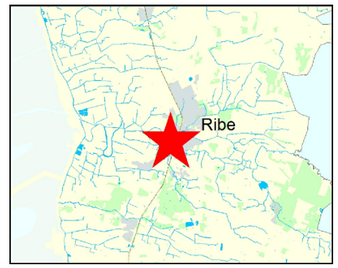
- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H - Illustrationsplan
Udsnit 7A (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune



Målforhold gælder ved print i A3 format

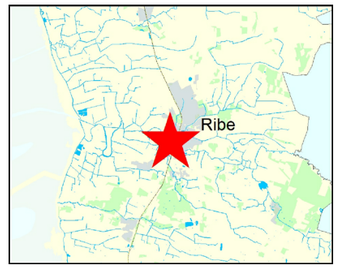


Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelse

Bilag H - Illustrationsplan
Udsnit 7B (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:500

Esbjerg Kommune



Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelser
- Parkering

Tved Å

IV

IV

II

A

B

F
Dagligvarebutik

Hovedengen

Mulighedernes
Plads

I

D

G

H
Vandtårn

C

I
Badebygning

II

Saltgade

Ribe
Danhostel

J
Hovedbygning
og sidebygning

E

III

Oluf Ring-Bygning

Sct. Peders Gade

Offentlig
parkeringsplads

Ribe Å

m
0
50
100
150
1:1500

Målforhold gælder ved print i A3 format

Bilag I - Illustrationsplan
Parkering (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

Esbjerg
Kommune

Gademiljøer



Bygninger vender med både langside og gavl til gaden.
Forskellige farvede facader i varierende bygningshøjder.
Gule, hvide og røde facader.
Små fremspring mellem facaderne.



Bygninger vender med både langside og gavl til gaden.
Tage med rødt tegl. En mindre del af tagene har kviste.
Forskellige vinduer.
Trappetrin i granit.



Bygninger vender med både langside og gavl til gaden.
Forskellige facadematerialer: Murværk og pudset mur.
Forskellige vinduer.
Rød port.



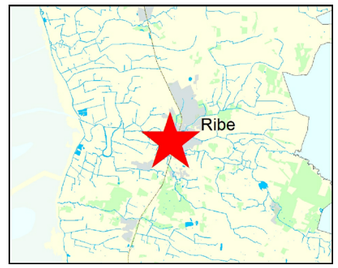
Bygninger vender med både langside og gavl til gaden.
Forskellige farvede facader i varierende bygningshøjder.
Gule, hvide og røde facader.
Små fremspring mellem facaderne.



Bygninger i forskellige højder med fremspring i facaderne.
Tag med rødt tegl.
Fortrinsvise hvide facader.
Venstre side: Garageport integreret i facade.



Bygninger i forskellige højder med fremspring i facaderne.
Tage med rødt tegl.
Facader med ren murværk. Hvide og gule facader.
Sorte sokler. Hvid sokkel.



Bilag J - Arkitekturprincipper
Gademiljøer
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

Enkelte huse/bygningsdetaljer



To etages huse. Facader i ren rød murværk og forskellige facadefarver i gul og okker nuancer.
Vinduerne udgør en stor del af facaderne.
Vandrette gesimsbånd.
Mørkeblå døre.



I billedets midte "et hjørnehus" på 2 etager med udnyttet tagetage.
Rød facade, pudset murværk, med vandrette gesimsbånd.
Vinduer på en stor del af facaderne. Særlige vinduer til butik eller cafe i stueetagen.



To etagers hus med langsiden til gaden.
Gul facade med mange grønne vinduer, velproportioneret.
Hvide vandrette gesimsbånd.
Sort sokkel. Granit trappesten.



Huse med dels langside og dels gavl til gaden.
Facader med røde mursten og vandrette gesimsbånd i mursten.
Mange hvide vinduer.
Hvid sokkel.



Et etages hus. Rød facade og rødt tegltag.
Hvide vandrette gesimsbånd.



En vandret opdelt gavl med gul farve.
Proportionering af vinduer i et fleretagers hus.
Sort sokkel.



Zinkkviste på en mindre del af tagfladen.
Rødt tegltag.



Forskellige nuancer i rød-brun murværk i krydsforbandt.
Muret stik/mønster i murværket.



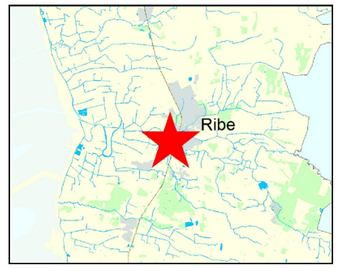
Rødmalet trævindue i hus af røde mursten.



Dobbelt hoveddør i mørke blå farve.



Rødmalet hoveddør i hus af røde mursten og med røde teglsten.



Bilag J - Arkitekturprincipper
Enkelte huse/bygn.detaljer
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

Gårdmiljøer



Gårdmiljø



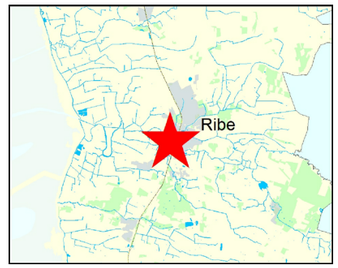
Gårdmiljø



Gårdmiljø



Gårdmiljø



Bilag J - Arkitekturprincipper
Gårdmiljøer
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

Byudstyr



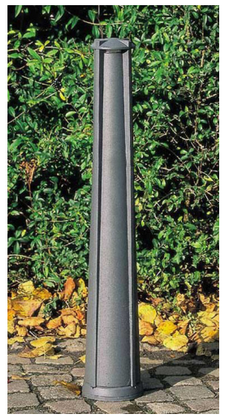
Den valgte affaldsspand har et udseende, der passer godt ind i hele Ribes bymiljø.



Bænke har støbejernsgavle og afrundede sæde- og rygbrædder i hårdt træ.



Cykelstativerne i Ribe skal være pulverlakeret i mørk grafitalgrå.



I Ydre Bykerne anvendes en støbejernspullert forsynet med refleksbånd og brudsikring.



Et informationsskilt med to "vinger" til opstilling fx på de store parkeringspladser.



Gadebelysningen, hvor lygtehus og pæl er et fælles design.



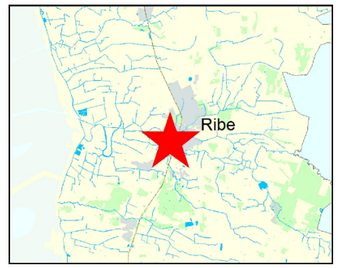
Væghængt gadebelysning anvendes flere steder i ydre bykerne, hvor der ikke er plads til lygtepæle.



I ydre bykerne anvendes blå emaljeskilte med hvid kant og tekst.



Skiltning udføres i runde rør i galvaniseret stål, som males grå, som i bykernen.



Bilag J - Arkitekturprincipper
Byudstyr
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

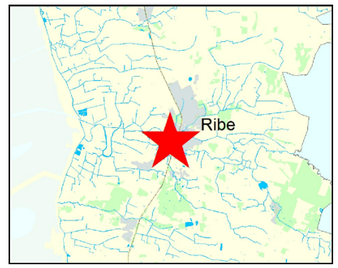
Udsigt til planområdet henover Hovedengen, set fra Ringgaden – før og efter.
Visualisering: NIRAS



FØR - *Set fra Ringgaden*



EFTER - *Set fra Ringgaden*



Bilag K - Visualiseringer
Udsigt henover Hovedengen, set fra Ringgaden
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

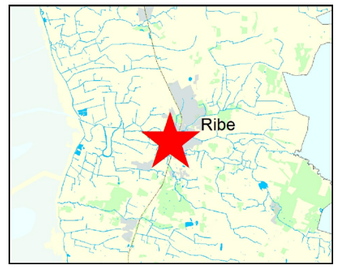
Ankomsten til Ribe bykerne fra nord via Plantagevej – før og efter.
Visualisering: NIRAS



FØR - *Set fra Plantagevej*



EFTER - *Set fra Plantagevej*



Bilag K - Visualiseringer
Ankomsten til Ribe bykerne fra nord via Plantagevej
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

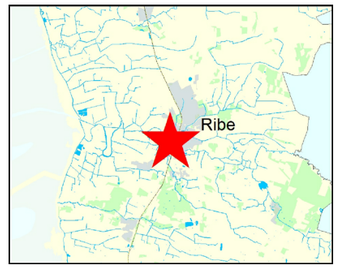
Bygningskroppe mod Saltgade – før og efter.
Visualisering: NIRAS



FØR - *Saltgade*



EFTER - *Saltgade*



Bilag K - Visualiseringer
Bygningskroppe mod Saltgade
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

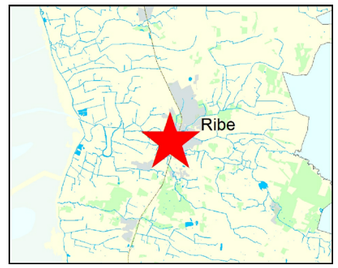
Bygningskroppe mod Sct. Peders Gade – før og efter.
Visualisering: NIRAS



FØR - *Sct. Peders Gade*



EFTER - *Sct. Peders Gade*



Bilag K - Visualiseringer
Bygningskroppe mod Sct. Peders Gade
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019

Esbjerg Kommune

UDBYGNINGSAFTALE

mellem

Ribe Jern Ejendomme A/S
CVR-nr. 34889236
Saltgade 11
6760 Ribe
(herefter "Selskabet")

og

Esbjerg Kommune
CVR-nr. 29189803
Torvegade 74
6700 Esbjerg
(herefter "Kommunen")

1. BAGGRUND

1.1. Nærværende udbygningsaftale oprettes i tilslutning til forslag til lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi, idet dette lokalplanforslag indeholder de planmæssige rammer for den byomdannelse, der skal finde sted i lokalplanområdet, og hvorved det hidtil af Ribe Jern Ejendomme A/S drevne industrianlæg omdannes til et nyt bykvarter primært med boliger i tilknytning til Ribes eksisterende historiske bykvarter.

1.2. Selskabet ejer de af lokalplanforslaget omfattede matrikler bortset fra matr.nr. 486d, Ribe Bygrunde, der ejes af Syd Energi Net A/S, men som kan indgå i Vejanlægget efter nærmere aftale, og bortset fra matr.nr. 7000ce, Ribe Bygrunde, som i forvejen ejes af Esbjerg Kommune. Selskabet er ansvarlig for indgåelse af denne aftale med Syd Energi Net A/S såfremt det er nødvendigt for at kunne realisere lokalplanforslaget. Esbjerg Kommune skal kunne modtage en kopi af denne aftale ved anmodning om ibrugtagningstilladelse. Samtlige omkostninger forbundet med erhvervelse af matr. nr. 486d, Ribe Bygrunde, afholdes af Selskabet.

2. FORMÅL

2.1. Formålet med udbygningsaftalen er at fastsætte bestemmelser om,

at Selskabet skal afholde omkostningerne ved projekteringen og etableringen af Vejanlægget i det nye bykvarter,

at Vejanlægget efter at Esbjerg Kommune har godkendt etableringen optages som offentlig vej med deraf følgende kommunal vedligeholdelsespligt bortset fra visse private parkeringsarealer, forudsat at Selskabet opfylder sine samtlige forpligtelser i henhold til nærværende udbygningsaftale.

3. AFTALENS GENSTAND

3.1. Genstanden for udbygningsaftalen er kun de vejarealer, der i lokalplanforslaget benævnes "områder med fartdæmpning" (i det følgende benævnt "Vejanlægget"), og som i dag ejes af Selskabet. De vejarealer, der ejes af Kommunen, dvs. Sct Peders Gade og et mindre areal ved den offentlige parkeringsplads, er således ikke omfattet af aftalen.

3.2. Med de ovennævnte undtagelser omfatter udbygningsaftalen således de veje, der omtales i lokalplanforslagets §§ 8.1-8.8. De stier og parkeringsanlæg, der omhandles i den resterende del af § 8 (8.9-8.31) omfattes således ikke af aftalen.

3.3. Der henvises til kortbilag C – lokalplankort (byggefelter og byggeområder) i lokalplanforslaget.

4. PROJEKTERING OG ETABLERING AF VEJANLÆG

4.1. Selskabet har selv ansvaret for projekteringen og etableringen af Vejanlægget, som skal udføres i overensstemmelse med lokalplanforslaget. Esbjerg Kommune etablerer således ikke Vejanlægget. Den centrale del af "Mulighedernes Plads" som vist på kortbilag G – illustrationsplan (vejledende) må, jf. lokalplanforslaget, befæstes med andet materiale end granit efter nærmere aftale mellem parterne. Selskabet er forpligtet til at afholde de med etableringen af Vejanlægget faktisk forbundne omkostninger. Selskabet indhenter for egen regning alle fornødne tilladelser. Selskabet er i forhold til Esbjerg Kommune ansvarlig for Vejanlægget i overensstemmelse med dansk rets almindelige erstatningsregler indtil overdragelsen af anlægget til kommunen.

4.2. Selskabet skal senest samtidig med indlevering af ansøgning om byggetilladelse til bebyggelsen indlevere et estimat over de samlede udgifter forbundet med anlægsarbejderne for etablering af Vejanlægget etapevist, jf. punkt 4.5. Vejanlægget skal dog senest være etableret på det tidspunkt, hvor bebyggelsen for hver etape er færdig, og inden der udstedes ibrugtagningstilladelse til den aktuelle bebyggelse.

4.3. Selskabet stiller senest 3 uger efter indsendelse af materialet jf, punkt 4.2. sikkerhed overfor Esbjerg Kommune i form af en anfordringsgaranti for indkøb og udførelse af slutbelægning på Vejanlægget, dvs. granit samt lægning af granitten. Garantistillelsen skal svare til et estimat, som skal godkendes af kommunen jf. punkt 4.2. Garantistillelsen frigives, når der har været afholdt afleveringsforretning mellem Selskabet og entreprenøren, og eventuelle mangler er udbedret og Vejanlægget er godkendt af kommunen.

4.4. Selskabet bærer i forhold til Esbjerg Kommune risikoen for Vejanlægget indtil overdragelsen af Vejanlægget til kommunen. Esbjerg Kommune deltager i afleveringsforretningen med entreprenøren uden at dette medfører en retslig forpligtelse for kommunen af nogen art.

4.5. Etableringen af Vejanlægget sker i to eller flere etaper i takt med, at byggefelterne sælges, og byggeriet påbegyndes.

Vejetaperne tilstræbes opdelt, således at de svarer til flowet i Selskabets salg af byggefelter.

4.6. Vejprojektet med tilhørende udbudsmateriale skal godkendes af Esbjerg Kommune. Esbjerg Kommune skal inddrages i projektet samt i tilsynets med arbejdets udførelse. Der skal løbende afleveres kvalitetssikring som opfylder Esbjerg Kommunes standarder for denne type arbejder. I forbindelse med udarbejdelsen af projektbeskrivelsen skal der i videst mulige omfang ske inddragelse af ledningsejere, ligesom forholdene omkring museumslovgivningen, evt. forurening og forekomsten af deponeret støbesand skal indgå.

4.7. Ingen af parterne kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter udbygningsaftalen uden den anden parts samtykke.

5. DRIFTEN AF VEJANLÆGGET

5.1. Når Vejanlægget med tilhørende afleveringsrapport er færdigetableret (inkl. granit) og godkendt af Esbjerg Kommune, overtager Kommunen fremadrettet ansvaret og omkostningerne for driften og vedligeholdelsen af Vejanlægget. Vejanlægget kan opdeles i etaper efter en forudgående skriftlig aftale med kommunen.

5.2. Det til Vejanlægget svarende areal udstykkes som én eller flere særskilte matrikler og overdrages vederlagsfrit til Kommunen. Esbjerg Kommune ejer efter overdragelsen Vejanlægget.

5.3. Esbjerg Kommune foretager fornødne afværgeforanstaltninger i forbindelse af vandoversvømmelse af offentlige vejarealer i Ribe Jernstøberiområde, som måtte komme som følge af klimaforandring.

5.4. Parkeringsarealer/p-båse som udmatrikuleres og medregnes til opfyldelsen af parkeringskrav overtages ikke som offentlig vejareal og Esbjerg Kommune kan ikke påtage sig driften heraf.

6. BETINGELSE

6.1. Denne udbygningsaftale er i det hele betinget af, at den forudsatte lokalplan, jf. forslag 40-010-0008, i al væsentligt vedtages og gennemføres. Aftalen er betinget af, at Esbjerg Byråd godkender den i sin helhed. Ingen af parterne kan gøres krav mod hinanden som følge heraf.

6.2. Påklages den til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne lokalplan, kommuneplan/tillæg, miljørapporter, og træffer klageinstansen afgørelse om ophævelse af den samlede lokalplan, ophæves nærværende aftale mellem parterne. Træffer klageinstansen afgørelse om delvis ophævelse af lokalplanen, optages der forhandling mellem parterne, idet aftalen kan ophæves helt eller delvist af en part, såfremt klageinstansens afgørelse indebærer en ændring eller ændringer af lokalplanen, der er væsentlige for den pågældende part.
Såfremt der konstateres uoverensstemmelser mellem udbygningsaftalen og den lokalplan, der er vedtaget i forbindelse med udbygningsaftalen går planens bestemmelser forud for bestemmelserne i udbygningsaftalen. I øvrigt har alle myndighedskrav forrang for udbygningsaftalen.

7. OFFENTLIGGØRELSE

7.1. Kommunen er ansvarlig for offentliggørelsen i henhold til planloven, og holder Selskabet orienteret om processen.

BILAG

Bilag 1: Kortbilag C – lokalplankort (byggefelter og byggeområder) fra lokalplanforslaget.
Bilag 2: Kortbilag G – illustrationsplan (vejledende).

Dato: 27/8 2019

For Ribe Jern Ejendomme A/S:

Kim Baarsøe

Michael Boel Olesen

For Esbjerg Kommune:

Jesper Frost Rasmussen

Søren Abildtrup





Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- Bevaringsværdig bebyggelse som skal bevares
- Bevaringsværdig bebyggelse omfattet af bevaringsdeklaration
- Bevaringsværdig bebyggelse
- Eksisterende bebyggelse som må fastholdes
- Byggeområder (for byggefelter se bilag E)
- A Byggefeltbetegnelser
- Byggefelt
- Område med fartdæmpning
- Plads/Torv
- Parkeringsareal
- Vejadgang
- Overkørsel
- Vejadgang til karréer
- Vejadgang til parkeringsarealer
- Principiel placering af stiforløb
- a-a Stibetegnelse
- Grønt areal mod bebyggelse (parkpræg)
- Grønt areal mod Hovedengen (skovpræg)
- Princip for placering af affaldstationer

Bilag C - Lokalplankort
Byggefelter og byggeområder
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

Esbjerg Kommune





Signatur

- Lokalplanafgrænsning
- Delområdegrænse
- IV Delområdebetegnelse
- A Byggefeltbetegnelser

Bilag G - Illustrationsplan (Vejledende)
Lokalplan 40-010-0008
Dato: 19. august 2019
Mål: 1:1.500

Esbjerg Kommune



Planlægning for Ribe Jernstøberi

Miljørapport

ESBJERG KOMMUNE

21. AUGUST 2019

Indhold

1	**Indledning**	**3**
1.1	Om miljøvurderingsprocessen	3
1.2	Om afgrænsning og krav til miljøvurdering	4
2	**Ikke-teknisk resumé**	**5**
2.1	Miljørapportens indhold	5
3	**Fra industri til boligområde**	**11**
3.1	Lokalplanlægningens indhold og hovedformål	11
3.2	Forholdet til anden planlægning	22
4	**Afgrænsning af miljørapportens indhold**	**23**
5	**Kort beskrivelse af 0-alternativ**	**25**
5.1	Aktuel status for planområdet	25
5.2	0-alternativ	27
6	**Miljøvurdering**	**30**
6.1	Naturforhold	30
6.2	Forurenet jord i planområdet	51
6.3	Landskabspåvirkning	56
6.4	Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser	65
6.5	Klimasikring / oversvømmelse	95
7	**Afværgeforanstaltninger**	**98**
8	**Undersøgte alternativer**	**100**
9	**Samlet overvågningsprogram**	**101**
10	**Referencer**	**102**

Appendix 1: Høringsdokumenter om miljørapportens afgrænsning 105

1 Indledning

Esbjerg Kommune har udarbejdet et forslag til Lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi (Esbjerg Kommune, 2019a). Sideløbende er der udarbejdet en kommuneplanændring 2018.17 - Ribe Bykerne, Boliger på Ribe Jernindustrigrund (Esbjerg Kommune, 2019b), som omhandler et større geografisk område end lokalplanforslaget. Lokalplanen kan ikke vedtages hvis ikke de nødvendige kommuneplanændringer vedtages senest samtidig med lokalplanen.

Lokalplanlægningen omhandler et eksisterende erhvervsareal beliggende centralt i Ribe ved Saltgade, og skal give mulighed for en omdannelse af området fra den nuværende erhvervsmæssige anvendelse til boliger og forskellige byerhverv, herunder en dagligvarebutik.

Esbjerg Kommune har truffet afgørelse om, at der skal udarbejdes miljøvurdering af planlægningen for Ribe Jernstøberi, Ribe Bykerne, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25/10/2018) herefter benævnt miljøvurderingsloven.

Denne miljørapport indeholder miljøvurderingen af lokalplanforslaget.

Formålet med miljøvurderingsloven er at fremme en bæredygtig udvikling ved at sikre, at der foretages en miljøvurdering af planer og programmer, hvis gennemførelse kan påvirke miljøet væsentligt. Målet er at minimere eller helt undgå negative miljøkonsekvenser ved gennemførelse af en plan eller et program.

1.1 Om miljøvurderingsprocessen

Den samlede miljøvurderingsproces består af fem faser:

Første fase bruges til at afgrænse indholdet af miljøvurderingen (scoping) og til at høre berørte myndigheder for at afdække relevant viden i arbejdet med miljøvurderingen.

Afgrænsningen er vedlagt denne miljøvurdering som bilag 1.

Anden fase består af selve miljøvurderingen og udarbejdelse af miljørapporten. Miljøvurderingen (nærværende rapport) indeholder en beskrivelse og vurdering af planens sandsynlige indvirkning på de miljøparametre, der er besluttet ved den forudgående afgrænsning.

Tredje fase er høringsfasen, hvor offentligheden og berørte parter samt berørte myndigheder får mulighed for at udtale sig om planforslaget og miljøvurderingen.

Miljøvurderingsrapporten fremlægges i offentlig høring sammen med planforslaget således at offentligheden kan forholde sig til planernes eventuelle indvirkning på miljøet.

Fjerde fase består i planens endelige vedtagelse, planmyndighedens sammenfattende redegørelse relateret til miljøvurderingen og dennes offentliggørelse sammen med offentliggørelsen af den vedtagne plan.

Ved planforslagets endelige vedtagelse skal der således iht. Miljøvurderingslovens § 9 foreligge et notat, der redegør for eventuelle ændringer i planen som følge af

miljøvurderingens konklusioner og borgernes bemærkninger til planforslaget og miljøvurderingsrapporten.

Femte fase er den opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det overvågningsprogram, der er fastlagt i miljørapporten. Denne overvågning skal i videst muligt omfang ske via eksisterende sektorovervågningsprogrammer, således at unødig opstilling af særskilte overvågningsprogrammer undgås.

1.2 Om afgrænsning og krav til miljøvurdering

Kravene til miljøvurderingens indhold fremgår af miljøvurderingslovens § 12 og bilag 4.

Generelt skal en plan miljøvurderes ud fra et bredt miljøbegreb, og det er den sandsynlige væsentlige miljøpåvirkning, der skal fastlægges, beskrives og evalueres.

Udgangspunktet for miljøvurderingen er et meget bredt og omfattende miljøbegreb, der blandt andet rummer den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Afgrænsningen af det konkrete indhold sker ved, at myndigheden indledende vurderer for hvilke af de ovenstående parametre, der kan være tale om en sandsynlig væsentlig påvirkning. Miljørapporten afgrænses til alene at behandle disse emner.

Miljørapporten skal samtidig kun indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges under hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder, samt til, hvor detaljeret planen er, hvad planens indhold er, og på hvilket trin i et beslutningsforløb, planen befinder sig – herunder hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

Høringsdokumenter fra Esbjerg Kommunes afgrænsningsproces er bilagt miljørapporten som bilag 1.

I kapitel 3 beskrives indholdet i planforslaget overordnet og i kapitel 4 beskrives det hvilke emner, miljøvurderingen er afgrænset til at behandle.

Selve miljøvurderingerne af planforslaget fremgår af kapitel 6.

Miljøvurderingerne er hovedsageligt foretaget på baggrund af eksisterende og tilgængeligt materiale. Der er dog tilvejebragt nye registreringer for så vidt angår muligheden for nedsivning af regnvand inden for planområdet, og der er beregnet på virksomhedsstøj relateret til varelevering til dagligvarebutikken nordligst i lokalplanområdet. Dertil er der beregnet oversvømmelsesrisiko for planområdet i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen for at kunne fastlægge minimumsgulvkoter for den kommende bebyggelse i området i overensstemmelse med nugældende praksis og retningslinjer.

Pålideligheden i miljørapporten knytter sig således dels til kvaliteten af de anvendte planer og tilgængelige data, dels til de gennemførte registreringer og beregninger.

2 Ikke-teknisk resumé

I henhold til miljøvurderingsloven (LBK nr 1225 af 25/10/2018) har Esbjerg kommune truffet afgørelse om, at forslag til Lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi (Esbjerg Kommune, 2019a) er omfattet af krav om miljøvurdering.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der fremlægges offentligt i høring sammen med lokalplanforslaget.

2.1 Miljørapportens indhold

2.1.1 Afgrænsning

Med baggrund i miljøvurderingsloven, herunder en høring af berørte myndigheder, har Esbjerg Kommune afgrænset miljørapportens indhold til at være en belysning af følgende emner:

- **Naturforhold**
- **Forurenet jord i planområdet**
- **Landskabspåvirkning**
- **Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser**
- **Klimasikring/oversvømmelse**

Afgrænsningen gengives mere detaljeres i miljørapportens kapitel 3.

Miljøvurderingerne foretages ud fra en 0-alternativ. 0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres, og udgør grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af lokalplanforslaget. 0-alternativet udgør konkret en videreførelse af den industrielle anvendelse af planområdet.

2.1.2 Lokalplanens hovedformål og indhold

Lokalplanforslagets hovedformål er at muliggøre en omdannelse af Ribe Jernstøberis grund ved Saltgade til et attraktivt byområde med boliger, butikker mv.

I forbindelse med at Ribe Jernstøberi i den nærmeste fremtid flytter eller nedlægges, efterlades et stort og spændende byrum med plads og mulighed til netop dette. Det er Esbjerg Kommunes ønske, at dette byområde skal omdannes med stor respekt for det øvrige byggeri i nordens ældste by, og det er uden sammenligning det største sammenhængende byudviklingsprojekt i Ribes historie.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af den helhedsplan, som blev resultatet af en konkurrence igangsat i april 2017 af grundejer, Esbjerg Kommune og Realdania. Helhedsplanen opdeler planområdet i mindre enheder tilpasset Ribe Bys skala. Hoveddisponeringen består af 5 karrélignende strukturer alle relateret til et torv placeret centralt i området. De 5 "karréer" tænkes anvendt til boliger placeret omkring fælles arealer internt i hver bebyggelse. Nordøstligt i planområdet gives plads til en dagligvarebutik, som dermed placeres i nær tilknytning til eksisterende dagligvarebutikker øst for planområdet. Bevaringsværdige bebyggelser langs Saltgade og Sct. Peders Gade bibeholdes.

For at lokalplanen kan vedtages skal der senest samtidig med vedtagelse af lokalplanen vedtages en kommuneplanændring, der udlægger området til boliger og centerformål i stedet for erhvervsformål.

2.1.3 Vurderinger af sandsynlige miljøpåvirkninger

Miljøvurderingerne, som skal belyse den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet, som en realisering af lokalplanen vil kunne medføre, findes i miljørapportens kapitel 6, hvor den fulde baggrund for vurderingerne også beskrives, herunder miljøforholdene i planområdet i dag og nationale og internationale miljømål mv. Konklusionerne på vurderingerne af de emner, som vurderes, gengives her i kort form.

Naturforhold

Lokalplanområdet anvendes i dag hovedsageligt til industri og parkeringsarealer, og naturinteresserne inden for selve planområdet er derfor meget begrænsede. Der er dog mindre overlap mellem lokalplanområdet og § 3-beskyttede naturområder samt et område, der er udlagt som "særligt værdifuldt naturområde" i Kommuneplan 2018-30. Derudover afgrænses lokalplanområdet af – eller ligger i nærheden af – en række naturområder, herunder Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet og Nationalpark Vadehavet.

De gennemførte vurderinger viser, at planlægningen for området hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter vil medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89. Ligeledes er det vurderet, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Hvor der er overlap mellem planområdet og § 3-beskyttede naturområder, sikrer lokalplanen, at der ikke må opføres bebyggelse eller øvrige anlæg.

Forurenet jord i planområdet

Al jordhåndtering og -flytning vil ske efter retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen med den nødvendige anmeldelse til kommunen. Der er krav om tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 både i forhold til den fremtidige miljøfølsomme anvendelse inden for lokalplanområdet og i forhold til regnvandstilledning til de omgivende vandløb.

I tilladelserne vil der blive stillet de nødvendige krav som sikrer at der ikke vil være væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til hverken menneskers sundhed eller naturen.

Jordflytningen vil udgøre en miljøbelastning under anlægsarbejdet pga. støj og udstødning fra gravemaskiner og lastbiler.

Når byggeprojektet er gennemført vil hverken den afgravede jord eller den efterladte jord udgøre en større miljørisiko end i den nuværende situation.

Landskabspåvirkning

Lokalplanområdet er i dag visuelt skærmet bag et beplantningsbælte, der afgrænser jernstøberigrunden fra de omgivende grønne landskaber mod både nord og vest. Den eksisterende beplantning spiller desuden en vigtig rolle i forhold af ankomstoplevelsen til både lokalplanområdet og hele Ribe bykerne ved ankomst fra nord.

Lokalplanforslaget fastlægger, at området også fremover skal afskærmes af et beplantningsbælte mod nord og vest. Beplantningsbæltet skal udgøres af grupper af løvtræer (6-10 m i højden) samt af lavere krat/buskads. Nærmest Saltgade skal beplantningsbæltet dog udskiftes med solitære træer, så der skabes visuel forbindelse til dagligvarebutikken i dette område.

Det vurderes, at realiseringen af planen: Dvs. ændringerne i beplantningsbæltet sammen med nybyggeriet inden for de fastlagte maksimale højder, ikke vil have en væsentlig påvirkning på oplevelsen af det omgivende landskab. Dog kan der ske en væsentlig negativ påvirkning på ankomstoplevelsen, hvor beplantningsbæltet ændres til solitære træer i forbindelse med den planlagte store dagligvarebutik.

Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser
Den kommende planlægning og de deraf følgende konsekvenser for både lokalplanområdet og nærområdet er vurderet ud fra seks parametre:

- Lokalplanområdets disponering
- Bevaring
- Den ny bebyggelsesstruktur
- Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning
- Veje, stier og parkering
- De ubebyggede arealer

Disponering: Det vurderes, at den planlagte disponering af lokalplanområdet med henholdsvis tilbagetrukket karrébebyggelse og facadebebyggelse mod de eksisterende gader samt opretholdelsen af især de grønne områder vil styrke områdets identitet og medvirke til en fortsat formidling af lokalplanområdets historie som Ribe Jernstøberi, hvorfor disponeringen ikke vil have en negativ betydning for kulturmiljøet. Yderligere vurderes det, at den planlagte disponering, hvor bebyggelsen hovedsageligt placeres hvor der allerede i dag findes bebyggelse, vil medføre mindst mulig påvirkning i forbindelse med det udpegede fortidsminde kulturareal.

Bevaring: Lokalplanforslaget sikrer at dele af den bevaringsværdige bebyggelse skal bevares. Ved bevaring af disse bygninger fastlægges der bestemmelser som sikrer, at de renoveres og vedligeholdes i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektoniske udtryk. Det vurderes, at hvis der kommer til at ske nedrivning af bevaringsværdige bygninger vil det medføre et tab af historisk værdi, men at det samlede kulturmiljø ikke påvirkes væsentligt.

Den ny bebyggelsesstruktur: Den strukturelle ændring fra de i dag store og lukkede bygningskroppe til den åbne og varierede karréstruktur inden for lokalplanområdet vil have en positiv påvirkning internt i planområdet: Den ny bebyggelse vil på én gang formidle og fortolke områdets industrihistorie og åbne området op som en ny og integreret bydel, der baseres på og viderefører Ribes eksisterende struktur, dog i en gentænkt version. Placeringen af ny bebyggelse i skel mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade, både i form af karrébebyggelse og det større bygningsvolumen, viderefører og forstærker gadernes nuværende udtryk bestående af sammenbygget bebyggelse med flugtende facader. Det vurderes, at oplevelsen af de nære omgivelser, herunder det værdifulde byrum der udgøres af Saltgade, ved den ny bebyggelse vil have en neutral til positiv påvirkning, idet gaderummet fortsat vil opleves som afgrænset og klart defineret. Dette forstærkes yderligere idet bebyggelsen mod Saltgade forlænges mod nord.

Det større bygningsvolumen i lokalplanområdets nordøstlige hjørne adskiller sig dog strukturelt og visuelt fra områdets øvrige bebyggelse, hvilket kan have en negativ påvirkning på ankomstoplevelsen til Ribe bykerne og dets kulturmiljø ved ankomst fra nord. Også baseret på reguleringen af bygningsvolumenets udformning o vurderes det, at bygningen kan have en væsentlig negativ påvirkning på oplevelsen af de nære omgivelser inden for kulturmiljøet. En formildende omstændighed er dog den nære forbindelse til de store erhvervs- og detailhandelsbygninger, der er opført på modsatte side af Saltgade nord for Seminarievej.

Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning: Lokalplanen fastlægger et omfattende sæt af bestemmelser, der regulerer bebyggelsens overordnede fremtoning. Reguleringen er konkret men samtidig fastlægger den bevidst ikke et specifikt arkitektonisk udtryk, men snarere spilleregler som søger at sikre, at bebyggelsen får et familieskab med den historiske byggeskik i Ribe.
Det valg skal ses i sammenhæng med lokalplanens bestemmelser om, at alle byggesager skal enkeltbehandles af byggemyndigheden med fokus på blandt andet arkitektonisk udtryk. Esbjerg Kommune har god erfaring med dialog med bygherrer i Ribe og med at få nye bygninger til at spille positivt ind i Ribes særlige miljø. I relation til lokalplanen betyder det dog, at det ikke muligt at give en endelig vurdering af, hvorvidt den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning vil kunne få en ikke tilsigtet negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø, herunder temaet bevarende byggeri. Omvendt er der i Ribes historiske bykerne i de senere år opført markant positive eksempler på tilpasset og vellykket nybyggeri og omdannelse, hvilket taler for at den valgte dialogbaserede tilgang kan lykkes og skabe gode resultater.

Veje, stier og parkering: Både de planlagte smalle vejprofiler og de påtænkte belægninger er velkendte fra Ribe bykerne, hvormed de visuelt binder den nye bydel sammen med den gamle. Det vurderes derfor, at etableringen af nye veje, stier og parkering i forbindelse med den nye bydel ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø. Det vurderes dog, at parkeringsarealet ved dagligvarebutikken kan have en negativ påvirkning på omgivelserne, herunder oplevelsen af Saltgade og ankomsten til Ribe bykerne. Dette skyldes at området bliver meget synligt og i udstrakt grad indrettes på bilernes præmisser. Dog skal det nævnes, at området heller ikke i dag tilfører værdi til oplevelsen af gaderummet i Saltgade.

De ubebyggede arealer: Ved etablering af både en offentlig plads og de offentligt tilgængelige grønne områder sikres nærområdets beboere og brugere en adgang til det nye byområde. Ligesom i Ribe bykerne udgøres rummet mellem bygninger hovedsageligt af belagte flader, mens de mere private haver tilføres en mere grøn karakter. Det vurderes derfor, at de ubebyggede arealer spiller fint sammen med oplevelsen af Ribe bykerne og derfor ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø.

Klimasikring/oversvømmelse
I forbindelse med omdannelsen af området hæves terrænet generelt i forhold til det nuværende terrænniveau. Dette sker for at sikre den kommende bebyggelse i området mod oversvømmelse. En kote på minimum 4,95 DVR90 er det niveau, der kræves for at oversvømmelsessikre.

Det er i lokalplanen fastlagt, at gulvkoten generelt skal være minimum 4,95 for nybyggeri. Dog tillades en minimumsgulvkote på 4.10 m for dagligvarebutikken nordøstligt i lokalplanområdet ved Saltgade på betingelse af, at butikken sikres

mod oversvømmelse op til kote 4,95 ved f.eks. facadeløsninger. Lokalplanen stiller ikke specifikke krav til kotering af de ubebyggede dele af planområdet, men til, at der ved gaderne kan opstilles teknisk udstyr/låger/skotter der kan lukkes for udefra kommende vand. Derudover må eksisterende bebyggelse, som bevares og genanvendes, indrettes med nuværende gulvkote. De beskrevne løsninger er valgt for at sikre en hensigtsmæssig tilpasning til omgivelserne og som en afvejning af forskellige hensyn, herunder kulturarv, tilpasning til eksisterende by, visuelle forhold og tilgængelighed for alle til bebyggelserne.

Det vurderes at der med de i lokalplanen fastlagte bestemmelser er sikret en hensigtsmæssig afvejning af de modsatrettede hensyn og at oversvømmelsesrisikoen for den kommende bebyggelse dermed er imødegået til et passende niveau under de konkrete forhold.

0-alternativ
I rapportens kapitel 5 beskrives, med udgangspunkt i den nuværende miljøstatus, den sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres.

Hvis de foreslåede planer for byomdannelsen af området ikke gennemføres, vil området fortsat kunne anvendes til erhvervsformål, herunder tung industri da dette vil kunne ske ved fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse.

Vurdering af miljøkonsekvenserne herved indgår i miljørapportens kapitel 6 for hver af de afgrænsede emner, der belyses.

Ved en fortsat anvendelse til industri vil området ikke forandre sig væsentligt fra i dag. Overordnet vil det betyde, at den nuværende miljøpåvirkning vil fortsætte, men også at den potentielt kan forøges – f.eks. kan en mere intensiv industridrift medføre en øget mængde tung trafik. Miljøpåvirkningen ved en fortsat anvendelse til industri vil primært være tung trafik og støj. De visuelle forhold vil fortsætte som i dag med en synlig skorsten i området mens resten af bygningsmassen i høj grad er sløret af beplantning mod omgivelserne..

Afværgeforanstaltninger
Afværgeforanstaltninger er beskrevet i miljørapportens kapitel 6, og resumeret samlet i kapitel 7.

Afværge knytter sig i høj grad til gældende lovgivning og vil langt overvejende indgå i behandlingen af de tilladelser, der skal meddeles på baggrund af lokalplanen.

I forhold til naturforhold kan der derudover være behov for i den videre planlægning for området at undersøge, om der er flagermus, der har levested i bygninger eller træer i området, som skal fjernes. I så fald skal der laves en plan for hvorledes nedrivning/fældning kan ske uden påvirkning af flagermus.

I forhold til den konkrete udformning af ny bebyggelse inden for lokalplanområdet skal denne godkendes i hvert enkelt tilfælde af Esbjerg Kommune. I den forbindelse er det vigtigt at der findes gode arkitektoniske løsninger, som sikrer, at ny bebyggelse ikke påvirker oplevelsen af kulturmiljøet negativt.

Undersøgte alternativer
I kapitel 8 er der redegjort for, at alternativer til den valgte helhedsplan indgik i den afholdte konkurrence, som gik forud for lokalplanlægningen, og at lokalplan-

lægningen derfor ikke har indeholdt en overvejelse om andre alternativer end det, som lokalplanen muliggør.

Overvågningsprogram – hvorledes myndigheden vil overvåge væsentlige indvirkninger af planen på miljøet
Overvågning af miljøpåvirkningerne er beskrevet sammen med miljøvurderingerne i kapitel 6, og resumeret samlet i kapitel 9.

Overvågning knytter sig til gældende lovgivning og vil langt overvejende indgå i behandlingen af de tilladelser, der skal meddeles på baggrund af lokalplanen. Lokalplanen fastlægger bestemmelser for ændringer i den plantebælte, som omgiver planområdet mod nord og vest. Men overvågning af fældning og beskæring af plantebæltet bør sikre, at der ikke fældes og beskæres mere end planlagt i beplantningen således at den visuelle afskærmning forsvinder. Herudover vurderes der ikke særlige behov for overvågning ud over dem, der indgår i lovgivning om efterfølgende tilladelser mv.

3 Fra industri til boligområde

Dette kapitel beskriver planforslagets indhold, hovedformål og forbindelser med andre relevante planer og programmer.

3.1 Lokalplanlægningens indhold og hovedformål

Ifølge Esbjergs Kommunes Helhedsplan 2014-18 – Indsatsområder og projekter i Esbjerg Kommune er det kommunens mål at udvikle Ribes kvaliteter med respekt for det historiske grundlag samt at sikre et varieret boligudbud, hvor kvaliteten i nye boligområder udvikles med bæredygtige principper i trygge rammer.

I forbindelse med at Ribe Jernstøberi i den nærmeste fremtid flytter eller nedlægges, efterlades et stort og spændende byrum med plads og mulighed til netop dette. Det er Esbjerg Kommunes ønske, at dette byområde skal omdannes med stor respekt for det øvrige byggeri i nordens ældste by, og det er uden sammenligning det største sammenhængende byudviklingsprojekt i Ribes historie.

I april 2017 igangsatte grundejer, Esbjerg Kommune og Realdania konkurrencen "JERNSTØBERIET RIBE – Helhedsplan for Jernstøberiet". I helhedsplanen skulle en række temaer belyses, herunder:

- det arkitektoniske hovedgreb og bebyggelsens disponering,
- koblingen til omgivelserne, herunder den gamle bykerne, ankomsten fra nord og det omgivende landskab,
- områdets anvendelse, herunder boliger, dagligvareforretning og kontor- og butikserhverv,
- de ubebyggede arealer,
- trafik og parkering i området,
- klimasikring, tilgængelighed, bæredygtighed, mv.

Helhedsplanen opdeler planområdet i mindre enheder tilpasset Ribe Bys skala. Hoveddisponeringen består af 5 karrélignende strukturer alle relateret til et torv placeret centralt i området. De 5 "karréer" tænkes anvendt til boliger placeret omkring fælles arealer internt i hver bebyggelse. Nordøstligt i planområdet gives plads til en dagligvarebutik, som dermed placeres i nær tilknytning til eksisterende dagligvarebutikker øst for planområdet. Bevaringsværdige bebyggelser langs Saltgade og Sct. Peders Gade kan med den foreslåede struktur bibeholdes, og der gives mulighed for nye bebyggelser i tilknytning hertil.



Figur 3.1: Vinderforslag – helhedsplan for omdannelsen af Ribe Jernstøberi.
Illustration: Team Vandkunsten

3.1.1 Ny lokalplan - Forslag til Lokalplan 40-010-0008, Ribe Byker-ne, Ribe Jernstøberi

På baggrund af den tilvejebragte helhedsplan er der efterfølgende i samarbejde mellem grundejer og Esbjerg Kommune udarbejdet en ny lokalplan for området. I forbindelse med lokalplanlægningen er konkurrenceforslagets helhedsplan videre-udviklet og bearbejdet.

Lokalplanens afgrænsning og mål

Planområdet omfatter ejendommene Saltgade 11-21 og Sct. Peders Gade 2-8 (matr.nr. 486c, 486d, 491a, 492a, 492b, 634a, 635a, 635b samt vejmatr.nr. 7000ce, alle af Ribe Bygrunde) beliggende i området Ribe Jernstøberi. Lokalplan-området er 5,8 ha stort og er, undtaget et område på 800 m^2, beliggende i byzone.



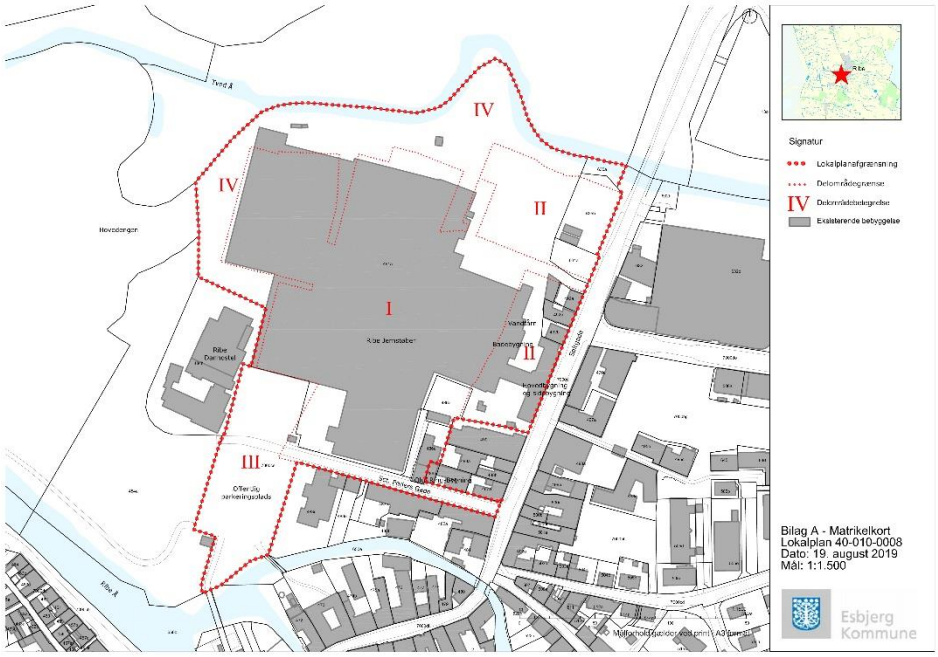
Figur 3.2: Oversigtskort der viser planområdets placering og omgivelser.
Ortofoto forår 2018.

Området er beliggende i den centrale del af Ribe, nord for Ribe Å. Lokalplanområdet afgrænses mod nord og vest af Hovedengen samt mod nord af Tved Å. Mod øst og syd afgrænses området af Ribe Å og af Ribes historiske bykerne samt mod øst af Saltgade. Mod sydvest grænser området desuden op til Ribe Hallen og Danhostel Ribe samt en forbindelse over Ribe Å til den historiske bykerne.

Området er beliggende i et fladt terræn, dog ses stejle hældninger mod henholdsvis Tved Å og Ribe Å, ligesom området falder relativt stejlt mod Hovedengen. Områdets højest beliggende punkt ligger i dag i kote 4,5.

Lokalplanens formål er at muliggøre et nyt bykvarter med boliger, cafeer, butikker, mv, som skal opføres i overensstemmelse med og i respekt for bykernens tæthed og bygningsmæssige skala. Således ønskes de særlige kvaliteter i både gade- og gårdrum sikret. Dertil er det målet at det nye kvarter skal opføres i et arkitektonisk udtryk, der fremstår som en nyfortolkning af den klassiske Ribe-arkitektur, hvilket giver sig udslag i krav til materialer, farver, kantzoner, adgangspassager, mv.

Lokalplanområdets disponering
Planområdet, der skal omdannes fra industri til bolig- og centerområde, er inddelt i fire delområder med forskellig anvendelse:



Figur 3.3: Oversigtskort, der viser lokalplanens delområder. Illustration: CFBO

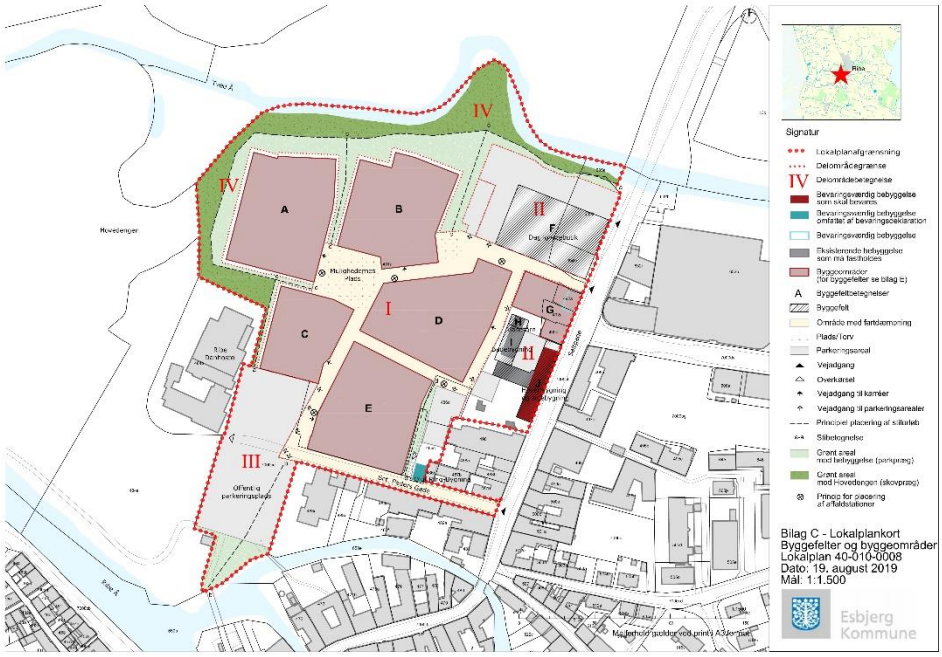
Delområde I:
- Boligområde med mulighed for indretning af cafeer, restauranter og lignende.
- Etablering af max 26.100 m^2 bebyggelse.

Delområde II:
- Centerområde med mulighed for etablering af blandede byfunktioner, herunder dagligvare- og udsalgsvarebutikker, liberalt erhverv, serviceerhverv, hoteller, restauranter, boliger og lignende.
- Etablering af max 7.300 m^2 bebyggelse.

Delområde III:
- Offentlig parkeringsplads samt mindre, grønt område mellem den historiske bykerne, Hovedengen og den offentlige parkeringsplads.
- Etablering af max 50 m^2 bebyggelse.

Delområde IV:
- Grønt område
- Ingen mulighed for bebyggelse.
- Der må I den nordlige del af området ved Tved Å etableres nødvendige anlæg til rensning og udledning af regnvand til Tved Å

Bevaring
Der er i lokalplanen udpeget tre bevaringsværdige bygninger. Af disse kræves Saltgade 11, Ribe Jernstøberis hovedbygning, bevaret mens Sct. Peders Gade 4 skal administreres efter bevaringsdeklarationen, som den er omfattet af. Saltgade 17 kan bevares – men forudsættes i planen nedrevet.



Figur 3.4: Oversigtskort, der viser lokalplanens delområder samt markering af bevaringsværdige bygninger. Illustration: CFBO

Dertil er fem ikke-bevaringsværdige bygninger udpeget som bygninger, der *kan* bevares: Den øst-vest orienterede del af hovedbygningen, den nord-syd orienterede badebygning vest for hovedbygningen, vandtårnet nord for badebygningen samt to mindre udhus i hovedbygningens haveanlæg.

Al yderligere eksisterende bebyggelse, herunder produktionsbygninger, skorsten og lignende, forudsættes nedrevet.

Den ny bebyggelse – struktur

Der lægges i planforslaget op til en ny bebyggelse med et samlet maksimalt areal på 33.450 m^2, hvilket svarer til en samlet bebyggelsesprocent på 58 % for området under et.

Overordnet disponeres bebyggelsen inden for planområdet ud fra to strukturelle typologier:

- Karrébebyggelse
- Større bygningsvolumen

Placeringen af de enkelte strukturelle typologier er baseret på og inspireret af de eksisterende omgivelser. På den tilbagetrukne del af planområdet præger byggefelter med irregulære og vredne former, som fortolker og formidler de oprindelige store produktionsbygninger på stedet, mens alle byggefelter mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade forholder sig til gadens øvrige facadebebyggelse og det afgrænsede gaderum. I planområdets nordøstligste hjørne er på det hidtil ubebyggede areal placeret et større bygningsvolumen.



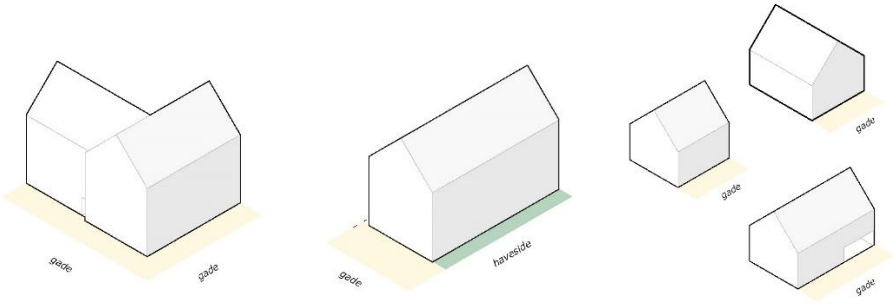
Figur 3.5: Oversigtskort, der viser lokalplanens overordnede struktur i form af byggefelter. Illustration: CFBO

Karrébebyggelse:
Der etableres fem nye byggefelter til bebyggelse med karréstruktur. Disse er trukket tilbage fra de eksisterende gadeforløb, dog med undtagelse af byggefelt E, der grænser op til Sct. Peders Gade, hvor den flugter med gadens øvrige facadebebyggelse. Yderligere udgør facadebebyggelsen mod Saltgade samt de bagvedliggende byggefelter en mindre karrélignende struktur.

I forbindelse med hver karré fastlægges en facadebyggelinje, der skal sikre, at de enkelte bygninger etableres som sammenhængende bygninger. Dog brydes dette enkelte steder, både i form af tilbagetrukne facadepartier omkring hjørnerne og i form af mindre passager og slipper, der sikrer adgang til de semiprivate gårdrum. Til hvert gårdrum findes desuden mindst én større åbning, som sikrer vejadgang til de interne parkeringsarealer.

Karréerne etableres med tre forskellige bygningstyper, der i lokalplanen defineres som:

- Hjørnehuse
- Gavlhuse
- Randhuse



Figur 3.6: Lokalplanens definition af henholdsvis hjørnehus, gavlhus og randhus. Illustration: CFBO

Hjørnehus *Gavlhus* *Randhuse*

Hjørnehuse skal opføres på hjørnerne af karréerne. For at markere bygningshjørnerne skal hjørnehuse opføres i 2 etager med udnyttet tagetage, med en maksimal højde af 11,5 m og med symmetriske sadeltage. Hjørnehusets gavlfacade skal trækkes frem til byggefeltets kant, så gavlmotivet tydeligt tegner sig i gadebilledet, som der er tradition for i Ribe.

Gavlhuse skal opføres vinkelret på karréen, så en del af bebyggelsen er placeret i gårdrummene og skaber en rumlig variation her. Gavlhuse kan opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage med en maksimal højde af 11,5 m. Som hustype tilføjer gavlhusene en rumlig variation, eftersom de strækker sig længere ind i karréernes gårdrum. Gavlhusene skal udføres med symmetriske sadeltage.

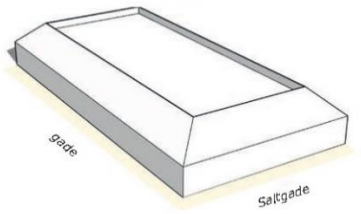
Randhuse skal som hovedregel placeres i byggefelterne mellem hjørne- og gavlhuse. Randhuse må opføres i 1-2 etager med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 10,8 m. Taget skal være sadeltag. Randhusenes gavle må orienteres enten parallelt med eller vinkelret på karréen. For at sikre en variation i gadebilledet er der fastsat bestemmelser om, at der maksimalt må opføres 2 sammenhængende randhuse med tagrygge parallelt med gaden.



Figur 3.7: Princip for variation af bebyggelse i karréstruktur. Grøn bebyggelse: Hjørnehus Blå bebyggelse: Gavlhus Orange bebyggelse: Randhuse med hhv. gavl og facade mod vej. Illustration: Team Vandkunsten

Større bygningsvolumen:
I planområdets nordøstligste hjørne ønskes etableret en dagligvarebutik i form af et større bygningsvolumen. Lokalplanen fastlægger, at denne maksimalt må opføres i 2 etager og med en højde på maksimalt 8,5 m, mens taget må udformes som et afvalmet sadeltag.

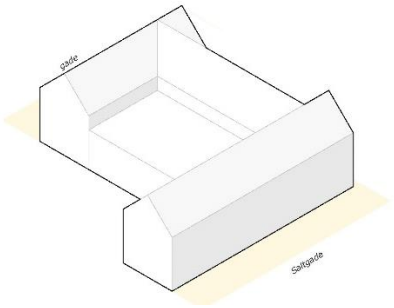
Figur 3.8: Illustration af mulig tagløsning for det større bygningsvolumen.
Illustration: CFBO



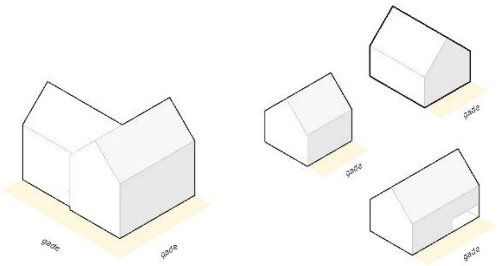
Afvalmet sadeltag

Mod Saltgade fastlægger lokalplanen to forskellige byggemuligheder for byggefelt G, der ligger i forlængelse af den gamle hovedbygning. Der kan her opføres et større bygningsvolumen til erhverv og boliger eller der kan opføres boliger i form af rand- og hjørnehus som beskrevet under karrébebyggelsen.

Figur 3.9: To alternative byggemuligheder for byggefelt G.
Illustration: CFBO



Alternativ 1 – større bygningsvolumen



Alternativ 2 – hjørnehus og randhuse

Ved alternativ 1 må bebyggelsen opføres i maksimalt 2 etager med udnyttet tagetage og en højde på maksimalt 11,5 m. Boliger skal placeres på førstesalen, mens stueetagen forbeholdes til erhverv, butik eller lignende. Ved alternativ 2 skal bebyggelsen forbeholdes til boliger. Hjørnehuset må opføres i 2 etager med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 11,5, mens randbebyggelsen må opføres i 1-2 etager med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 10,8 m. Tagformen skal ved begge alternativer fremstå som sadeltag, dog kan den indre del af taget ved alternativ 2 udføres med fladt tag.

Øvrige byggefelter:
I forbindelse med byggefelt H-K fastlægger lokalplanen bestemmelser for, at den eksisterende bebyggelse enten kan bevares og renoveres eller nedrives til fordel for ny bebyggelse med et etageantal og en bygningshøjde, der tilsvarer eller er lavere end de eksisterende forhold samt en tilsvarende tagform. Undtaget er dog den del af byggefelt H, der vender mod Saltgade, hvor den bevaringsværdige hovedbygning (Saltgade 11) ikke må nedrives.

Den ny bebyggelse – arkitektonisk fremtoning
Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser for bebyggelsens arkitektoniske fremtoning, herunder både bestemmelser for ny og eksisterende bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse underinddeles yderligere i bevaringsværdig og ikke-bevaringsværdig bebyggelse.

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse:
For de bevaringsværdige bygninger, der ikke nedrives, det vil sige Saltgade 11 samt eventuelt Sct. Peders Gade 4, gælder det, at der kun kan foretages byg-

ningsændringer såfremt bygningens arkitektoniske helhedspræg bevares. Det vil sige at alle udbedringer, udskiftninger og vedligehold skal ske i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, materialer og stedlige byggetradition. Det betyder blandt andet, at nye vinduer skal udføres på oprindelig vis som støbejernsvinduer med ægte, gennemgående sprosser og kitfals. På Sct. Peders Gade 4 kan der dog opføres kviste i forbindelse med udnyttelse af den eksisterende tagetage såfremt disse udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur i øvrigt.

Øvrig eksisterende bebyggelse:
For den øvrige eksisterende bebyggelse, der ikke nedrives, herunder eventuelt tilbygningen til Saltgade 11, badebygningen og vandtårnet, gælder det at eventuelle renoveringer skal udføres i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur med hensyn til udformning, materialer og farver. Der muliggøres indretning af tagetager, og fastlægges at disse skal udføres i overensstemmelse med den pågældende bygning arkitektur.

Ny bebyggelse:
Den ny bebyggelse udgøres af henholdsvis karrébebyggelse og større bygningsvoluminer.

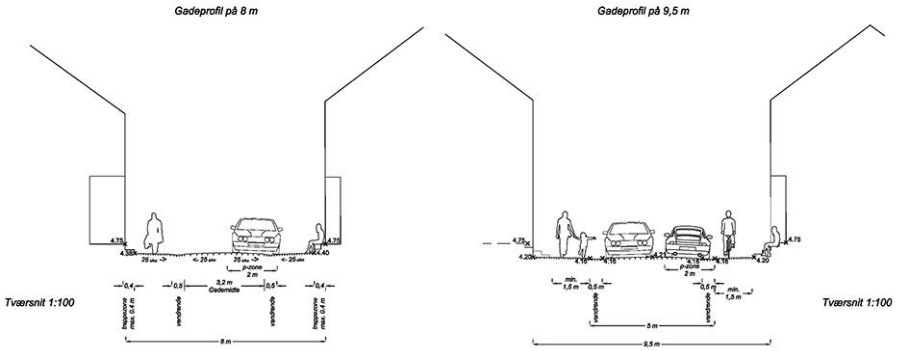
For karrébebyggelsen gælder det, at alle facader mod gade skal udføres som en nytolkning af den originale Ribe-arkitektur, dvs. at facaderne skal fremstå i velkendte materialer/farver og visuelt være opdelt med en horisontal facadeopdeling. Dette kan udføres som spring i murværket, skift i murforbandt, farveskift, murede facadedetaljer eller tilsvarende arkitektoniske tiltag. Ligeledes skal vinduesarealet udgøre 25-40 % af facaden, således at den eksisterende balance mellem den åbne og den lukkede del af facaden videreføres. På bygningernes gårdside er der rum til en mere fri fortolkning af en moderne Ribe-arkitektur. Dog skal alle facader udføres som blankt eller kalket/pudset murværk i farverne (lys) guldokker, murstensrød eller brækket hvid eller som beton i samme farvetoner. Alle tage skal desuden udføres i røde tegl, eternitplader eller naturskifer i farverne grå, mørkegrå eller sort. Der kan i forbindelse med karrébebyggelsen desuden etableres kviste og altaner, sidstnævnte dog kun på facader, der ikke vender mod en vej, og kun såfremt de integreres i arkitekturen. For at undgå at kvistene dominerer tagfladerne må de samlet maksimalt udgøre 1/3 af tagets bredde. Desuden må de ikke udformes som hverken gavl- eller frontkviste, ligesom de ikke må etableres som sammenhængende kviste.

For de større bygningsvoluminer gælder de generelle bestemmelser for ny bebyggelse. Dertil skal facader orienteret mod henholdsvis nord, syd eller øst for byggefelt F og øst, vest eller nord for byggefelt G skal brydes for mindst hver 10. m. Dette kan udføres som spring i murværket på mindst 30 cm, skift i teglsten og fuge, spring i vinduesplacering, farveskift, murede facadedetaljer eller tilsvarende arkitektoniske tiltag. For byggefelt F skal indgangspartiet etableres i forbindelse med den nordlige parkeringsplads, mens samme for byggefelt G skal placeres mod Saltgade.

Veje, stier og parkering
Lokalplanen fastlægger, at vejadgang til planområdet skal opretholdes via de eksisterende gader Saltgade og Sct. Peders Gade. Internt i planområdet skal området vejbetjenes af nye gadeforløb, der indretningsmæssigt inspireres af de smalle vejudlæg i Ribe bykerne. Ligeledes inspireret af bykernen opdeles gadeprofilet ikke visuelt i separate zoner til gående og kørende. Frem for at etablere adskillende

kantsten kan gadens granitbelægning trækkes hen over fortovsarealet, således at vejprofilet visuelt fremstår som ét.

Figur 3.10: Eksempel på indretning af gadeprofil med bredde på hhv. 8 og 9,5 m. Illustration: Team Vandkunsten



Selvom de interne gader til dels indrettes på de bløde trafikanters vilkår, etableres der i planområdet yderligere stier til både gående og cyklende. Stierne skal blandt andet forbinde planområdet med Hovedengen og den øvrige by. Dertil etableres adgangspassager og slipper, der forbinder gårdrummene i de enkelte karréstrukturer, således at der kan opstå byliv både i og omkring karréerne. Stierne skal anlægges i grus/slotsgrus, tegl eller tilsvarende belægning.

I forbindelse med den ny bebyggelse skal der etableres parkering til både boliger og erhverv. Parkering i planområdet etableres både som vejsideparkering, der på diskret vis markeres med eksempelvis farveskift, vejsøm eller lignende. Dertil etableres en vis mængde parkering i de indre gårdrum (10-14 båse pr. karré), disse kan udføres i granit, grus/slotsgrus, asfalt, fliser, græsarmering eller lignende. Til dagligvarebutikken i planområdets nordøstlige hjørne udlægges arealer til parkering henholdsvis nord og vest for byggefeltet. En del af denne skal udføres som grønt areal. Parkeringspladsen i planområdets sydlige del fastholdes således at parkeringspladsen fortsat kan servicere især besøgende i Ribe bykerne, herunder blandt andet busparkering. Parkeringspladsen tænkes nyindrettet med beplantning bl.a.

De ubebyggede arealer

Pladser og torve:

Centralt i det nye bykvarter udlægges areal til et torv, benævnt 'Mulighedernes Plads'. Pladsens midterste areal skal friholdes for biler. Denne plads kan indrettes ad hoc til ønskelige aktiviteter, der kan berige bylivet i kvarteret.

Gårdrum:

I de enkelte gårdrum etableres, udover parkeringsbåse, private haver og terrasser i tilknytning til boligerne. Desuden etableres der fælles opholdsarealer.

Der stilles ikke specifikke krav til hvorledes de enkelte gårdrum skal indrettes, ligesom der ikke fastlægges bestemmelser for belægninger. Dog skal overgangszonen mellem gade- og gårdmiljø belægges med granit.

Beplantning:

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for etablering af grønne områder både nord og vest for den ny bebyggelse og syd for den eksisterende parkeringsplads.

Nord og vest for den ny bebyggelse etableres en ny sti, der forløber gennem et grønt område. På stiens yderside (mod Hovedengen) gives det grønne område en naturpræget skovkarakter med grupper af løvtræer på 6-10 m i højden samt krat/buskads og uklippet græs. Stiens inderside (mod bebyggelsen) gives en mere haveagtig karakter med solitære træer på 4-6 m i højden samt græs, bede og blomstrende buske.

Det grønne område syd for den eksisterende parkeringsplads fastholdes som i dag, således at området fortsat fremstår som et åbent grønt areal med græs.

Figur 3.11: Eksempel på indretning af gårdrum. Illustration: Team Vandkunsten



Klimasikring – gulvkoter for bebyggelsen mv.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser i § 6 konkrete minimums- og maksimumsgulvkoter for de forskellige bebyggelser. Nybyggeri skal generelt opføres med en gulvkote på 4,95 DVR90. Undtaget herfor gælder for dagligvarebutikken i byggefelt F en minimumsgulvkote på 4,10, idet der fra ejers side skal sikres andre nødvendige tiltag f.eks. i form af facadeløsninger. Eksisterende byggeri, der omdannes til andre anvendelser, kan indrettes med nuværende gulvkoter.

Lokalplanen fastlægger ikke nærmere bestemmelser for terrænregulering og min. koter i gader og i gårdrum, da dette vil afhænge af en række forhold, herunder den konkrete disponering og de principper for vandhåndtering, som vil blive valgt endeligt i forbindelse med projekteringen af området. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der ved gader etableres teknisk udstyr/låger/skotter for at sikre mod indtrængende vand ude fra ind i området.

3.2 Forholdet til anden planlægning

3.2.1 Kommuneplan 2018-30

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2018's rammer for lokalplanlægningen omfattet af 3 forskellige rammeområder. Selve Jernstøberigrunden er udlagt til lettere erhverv uden boliger (miljøklasse 3). Resten af lokalplanområdet indgår i en samlet kommuneplanramme for Saltgadekvarteret, som udlægger området til Bymidte: Anvendelsen fastlægges til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende. Den maksimale miljøklasse for virksomheder i området er klasse 3.

Udviklingen af et nyt bykvarter med boliger mv. kræver en kommuneplanændring. Ændringen vil udlægge den største del af jernstøberigrunden til boliger, mens området op mod Saltgade indlemmes i bymidteafgrænsningen. Der ønskes ikke en arealmæssigt større bymidte i Ribe, derfor ændres udpegningen i bymidtens sydlige og østlige kant fra bymidte til andre formål. Totalt set medfører det en arealmæssigt lidt mindre bymidte og ikke mindst, at bymidten flytter sig i nordvestlig retning. Begge dele ligger helt i tråd med de overordnede ønsker til udvikling af Ribes bymidte samtidig med at Saltgade dermed tillægges mere vægt som detailhandelsmæssigt forbindelsesled mellem den gamle bykerne og marskcentret.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen i øvrigt er nærmere belyst i lokalplanens redegørelse punkt 11.

Redegørelse for kommuneplanændringerne findes i forslag til kommuneplanændring 2018.17 (Esbjerg Kommune, 2019b), som fremlægges i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget.

3.2.2 Andre planforhold

I og omkring planområdet findes en lang række af beskyttede arealer og naturtyper. Hertil indgår planområdet og dets omgivelser i en række forskellige udpegninger f.eks. mht. landskab og natur, samt kulturmiljø. De konkrete bindinger belyses nærmere i rapportens kapitel 6.

Store dele af planområdet er kortlagt som jordforurenet eller potentielt jordforurenet. Også dette belyses nærmere i rapportens kapitel 6.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplan 2016-2021. Der må maksimalt afledes 50% og 60% regnvand fra hhv. området til bolig og centerområdet til Din Forsynings anlæg. Øvrigt regnvand skal renses og udledes via privat anlæg til Tved Å.

4 Afgrænsning af miljørapportens indhold

I dette kapitel beskrives den afgrænsning af miljørapporten, som Esbjerg Kommune har besluttet.

Med baggrund i miljøvurderingsloven har Esbjerg Kommune afgrænset miljørapportens indhold til at være en belysning af følgende emner:

- **Natura 2000**
  Planområdet er både mod nord og syd afgrænset af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet. I henhold til habitatbekendtgørelsen (BEK nr 1595 af 06/12/2018) skal der foretages en vurdering af, hvorvidt en konkret plan eller et projekt i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Hvis det ikke kan afvises, at den pågældende plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en konsekvensvurdering af, hvorvidt projektet kan medføre skade på de arter og naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte. Hvis det ikke kan udelukkes, at planen eller projektet kan skade et Natura 2000-område, kan der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til det ansøgte.
- **Naturbeskyttelse og fredning**
  Mindre dele af planområdet er beskyttet natur eller fredet. Det skal vurderes om de beskyttede/fredede arealer påvirkes af den udvikling, som planlægningen giver mulighed for.
- **Beskyttede arter**
  Det indgår i vurderingen af Natura 2000 om der kan være påvirkning af beskyttede arter i eller udenfor planområdet – jf. udpegningsgrundlaget.
- **Forurenet jord**
  Det skal belyses hvordan det sikres at forurenet jord i planområdet håndteres så forureningen ved en omdannelse af området ikke påvirker omgivelserne yderligere eller påvirker menneskers sundhed.
- **Landskabspåvirkning**
  Planområdet grænser op til et område udpeget som større sammenhængende landskab. Planområdet grænser op til et større fredet engområde beliggende vest for planområdet.
  Det skal belyses om den byomdannelse, som planlægningen muliggør, kan påvirke landskabsoplevelsen. Der skal udarbejdes visualiseringer som del af /grundlag for disse vurderinger.
- **Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser**
  Planområdet ligger inden for udpeget kulturmiljø. Flere bygninger inden for planområdet er udpeget som bevaringsværdige. Dertil gælder retningslinjer for kirkeomgivelserne som indebærer, at der ikke må udlægges areal til byggeri, anlæg mv som væsentligt kan forringe oplevelsen af Ribe Domkirke i samspil med det omgivende landskab. Udformning og tilpasning af ny bebyggelse i forhold til den historiske by er et væsentligt indholdspunkt i planlægningen.
  Det skal belyses om den byomdannelse, som planlægningen muliggør, kan påvirke kulturmiljø, kulturarv eller kirkeomgivelser. Der skal udarbejdes visualiseringer som del af / grundlag for disse vurderinger
- **Klimasikring/oversvømmelse**
  Planområdet ligger lavt og er som udgangspunkt sårbart overfor fremtidige vandstigninger og oversvømmelser. Kommuneplanen stiller krav om at bebyggelse af området skal sikres ved at hæve gulvkoten. Samtidig skal bebyggelsen tilpasses omgivelserne, herunder eksisterende gader og naturbeskyttede arealer. Det skal vurderes om planlægningen sikrer den kommende bebyggelse mod oversvømmelse.

Den fulde afgrænsningsbeslutning kan læses i bilag 1.

Esbjerg Kommune har i forbindelse med afgrænsningen udpeget følgende berørte myndigheder:

- Naturstyrelsen, Vadehavet
- Erhvervsstyrelsen
- Ribe Stift
- Vejdirektoratet
- Beredskabsstyrelsen, Beredskabet
- Region Syddanmark
- Miljø/Naturstyrelsen
- Fredningsnævnet
- Kystdirektoratet

Der er gennemført en høring af berørte myndigheder vedrørende beslutningen om afgrænsningen af miljørapportens indhold efter miljøvurderingslovens § 32 stk. 1 nr. 2. Høringen blev gennemført i perioden 24. august 2018 til 07. september 2018. Der indkom 1 bemærkning fra de berørte myndigheder.

Fredningsnævnet gjorde opmærksom på, at fredninger gælder uanset indholdet i en lokalplan, og at fravigelser fra fredningsbestemmelserne alene kan ske ved at søge Fredningsnævnet om dispensation. På baggrund af høringssvaret fastholdt Esbjerg kommune det forslag til afgrænsning, som var udsendt i høring.

I Esbjerg Kommunes afgrænsning blev der gjort opmærksom på, at der muligvis undervejs i processen med udarbejdelse af lokalplanen og miljørapporten kunne opstå viden om emner, der også skulle belyses i miljørapporten.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er følgende forhold, som ikke indgik i afgrænsningen, undersøgt:

Virksomhedsstøj relateret til varelevering til dagligvarebutikken, der muliggøres i den nordlige del af planområdet. Det har været undersøgt, om de gældende grænseværdier for støj kan overholdes ift. naboer, og om der skulle indarbejdes krav om afværgeforanstaltninger i lokalplanens bestemmelser. Støjberegningerne viser, at grænseværdierne kan overholdes under beskrevne forudsætninger (NIRAS, 2019c). Der er derfor ikke indarbejdet krav om afværgeforanstaltninger i lokalplanens bestemmelser, og emnet er heller ikke nærmere belyst i miljørapporten.

Det er fundet nødvendigt i forbindelse med planlægningen og miljøvurderingerne at undersøge, om det er muligt at nedsive eller subsidiært forsinke regnvand inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med kravene i den gældende spildevandsplan. Da der er registreret jordforurening og potentiel jordforurening i planområdet er det i sammenhæng hermed undersøgt, om nedsivningen af regnvand kan foregå på en måde, hvor eksisterende forurening ikke uhensigtsmæssigt spredes til omgivelserne.

Konklusioner af undersøgelserne om nedsivning indgår i kapitel 6.2 om forurenet jord.

5 Kort beskrivelse af 0-alternativ

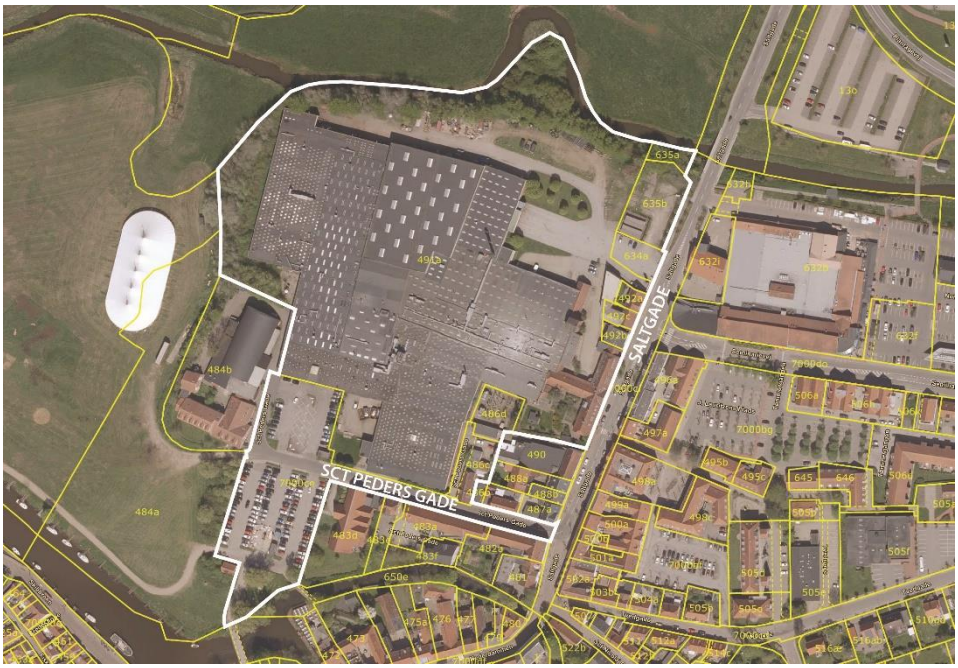
0-alternativet svarer til den situation, hvor planen ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med et sandsynligt fremtidigt alternativ.

Vurderingerne i forhold til 0-alternativet indgår i miljøvurderingerne i kapitel 6. I dette kapitel beskrives dels den aktuelle miljømæssige status for planområdet, dels indholdet i det sandsynlige 0-alternativ.

5.1 Aktuel status for planområdet

Området anvendes i dag hovedsageligt til jernstøberi. Jernstøberier indgår i håndbog om miljø og planlægning i oversigten over virksomheder, som normalt kategoriseres som virksomhedsklasse 6.

Derudover findes i den sydvestlige del af planområdet et større parkeringsareal, mens der mod Saltgade og Sankt Peders Gade er enkelte mindre ejendomme, som i dag anvendes til erhverv i form af administration og serviceerhverv. Den nordøstlige del af området er i dag ubebygget, men fremstår delvist befæstet.



Figur 5.1: Luftfoto der viser de eksisterende forhold i planområdet.
Ortofoto forår 2018.

Kulturarv og landskab

De store industribygninger, der gennem årene er blevet ud- og sammenbygget til en bygningsmasse på ca. 25.000 m^2, ligger tilbagetrukket på grunden, således at bygningsmassen i videst muligt omfang skjules bag randbebyggelsen mod Saltgade. Dog er industribygningerne meget synlige ved ankomsten fra nord, da der her ikke er skærmende bebyggelse eller beplantning mod gaden. Ligeledes er anlæggets skorsten synlig på lang afstand, da den rager op over den beplantning, der skærmer anlæggets ellers relativt lave bebyggelse mod henholdsvis nord og vest samt til dels syd.



Figur 5.2: Den nordøstlige del af planområdet med cykelskur og parkering på terræn. Foto set mod øst.



Figur 5.3: Den nordlige del af planområdet anvendes hovedsaligt til oplag. Foto set mod vest.



Figur 5.4: Den sydvestlige del af planområdet præges af høj grad af befæstelse i form af parkeringsarealer. Foto set mod sydøst.

Planområdets ubebyggede områder udgøres i høj grad af befæstede asfaltarealer, som både anvendes til intern transport og til store parkeringspladser. Mod nord findes et grønt bånd med græs langs planområdets grænse. Dette område anvendes i høj grad til oplagring af køretøjer, vogne og materialer, men også til dagsparkering for støberiets ansatte. Udover det levende hegn mod henholdsvis nord og vest findes kun relativt få træer inden for planområdet, ingen af disse er af bevaringsværdig karakter.

Jordforurening

Området er i dag klassificeret med jordforurening V2, hvilket betyder, at der er dokumenteret jordforurening i en sådan grad og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø. Der skal ved omdannelsen af området tages stilling til, hvorledes dette håndteres. Der er i dag ikke indsats ift. den eksisterende jordforurening på grunden.

Klimasikring/overfladevand

I forbindelse med større regnhændelser (fra 5-års hændelser og op) (NIRAS, 2019a) vil arealer inden for planområdet være i risiko for oversvømmelse. Risikoen for oversvømmelse i området må på den baggrund vurderes at være væsentlig, og forventeligt stigende.

Ved omdannelsen af byområdet skal der tages stilling til, hvorledes regnvand/overfladevand ledes fra området, således at der ikke ledes forurening fra den forurenede jord til de nærliggende naturområder.

5.2 0-alternativ

Hvis de foreslåede planer for byomdannelsen af området ikke gennemføres, vil området fortsat kunne anvendes til erhvervsformål, herunder tung industri da dette vil kunne ske ved fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse. En miljøgodkendelse af en virksomhed som ophører vil kunne overtages af andre i en periode på 3 år efter ophør.

Det sandsynlige scenarium på kort sigt vil være et af to scenarier:

1. At industribygningerne fortsat anvendes til industri, hvilket kan have betydning for omgivelserne i form af trafik, støj, lugt, mv.
   Aktivitetsniveauet aktuelt er langt fra det højeste, der har været på virksomheden, og en ny virksomhed vil kunne medføre betydeligt mere transport f.eks. end den nuværende.
   Støjgrænser vil skulle overholdes ved eksisterende naboer uanset hvilken konkret anvendelse og hvilket konkret aktivitetsniveau, der måtte være på selve virksomheden, men støj fra øget trafik på offentlig vej vil ikke være omfattet af disse begrænsninger.
   Hele området vil endvidere kunne anvendes og udbygges i overensstemmelse med den gældende lokalplan for området, som giver mulighed for forøget bebyggelse af området.
2. At bygningerne kommer til at stå tomme og langsomt vil forfalde, hvilket vil have en visuel og muligvis på længere sigt sikkerhedsmæssig betydning for omgivelserne.

Eksisterende lokalplaner
Inden for planområdet findes i dag to lokalplaner.



Figur 5.5: Eksisterende lokalplaner i området.

Lokalplan 01.04 giver inden for planområdet mulighed for:
- Området må anvendes til parkeringsplads og bypark.
- Der må ikke etableres bebyggelse udover toiletbygning, transformerstation og lignende mindre bygninger.
- Vejadgangen til Hovedengen må ikke fjernes.

Lokalplan 04.16 giver mulighed for:
- Området må anvendes til erhvervsformål i form af industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed. Der kan etableres detailhandel i stueetagen med et areal på max 200 m2 alene eller samlet.
- Der må kun etableres én ind- og udkørsel fra Saltgade.
- Ny bebyggelse må kun etableres inden for de i lokalplanen anviste byggefelter (1100 m2 sammenbygget med eksisterende anlæg i syd, 4000 m2 sammenbygget med eksisterende anlæg i nordøst, 600 m2 i form af randbebyggelse mod Saltgade i nordøst).
- Mod de omkringliggende fredede arealer i nord og vest skal der etableres et tæt afskærmende plantebælte.

Gældende lokalplanlægning giver altså mulighed for yderligere 5700 m^2 bebyggelse inden for planområdet.

Eksisterende kommuneplanrammer
Inden for planområdet findes i dag tre kommuneplanrammer, jf. Kommuneplan 2018-30 (Esbjerg Kommune, 2017).



Figur 5.6: Eksisterende kommuneplanrammer i Kommuneplan 2018-30.

Rammeområde 40-010-120 giver mulighed for:
- Lettere erhverv uden boliger, miljøklasse 3.
- Max bebyggelsesprocent på 75 for hver ejendom.
- Max 1½ etage over terræn.
- Krav til rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
- Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:
    - Max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området.

    - Max tilladte støj i naboerhvervsområder.
    - Max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder.
    - Max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Rammeområde 40-010-130 giver mulighed for:

- Bymidte med mulighed for boliger, butikker, showrooms, liberalt erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingserhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt parkeringshuse og lignende, miljøklasse 3.
- Max bebyggelsesprocent på 150 for området under ét.
- Max tre etager over terræn.
- Krav til rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer:
    - Mindst 5 % af etagearealet for erhverv.
    - Mindst 10 % af etagearealet for boliger.
    - Mindst 10 % af det samlede grundareal ved mere end tre boliger (fælles opholdsareal).
    - Mindst 500 m^2 ved mere end 10 boliger (fælles opholdsareal)
- Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:
    - Max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området.
    - Max tilladte støj i naboerhvervsområder.
    - Max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder.
    - Max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Rammeområde 40-010-140 giver mulighed for:

- Lettere erhverv uden boliger, miljøklasse 3.
- Max bebyggelsesprocent på 75 for hver ejendom.
- Max 1½ etage over terræn.
- Krav til rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
- Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:
    - Max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området.
    - Max tilladte støj i naboerhvervsområder.
    - Max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder.
    - Max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Der vil umiddelbart kunne udarbejdes nye lokalplaner i overensstemmelse med de gældende rammebestemmelser.

6 Miljøvurdering

I dette kapitel beskrives og vurderes den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

6.1 Naturforhold

Opførelse af ny bebyggelse kan have betydning for de eksisterende naturforhold i eller i nærheden af planområdet. I dette afsnit belyses det, hvorvidt den byomdannelse, som planlægningen muliggør, kan påvirke naturforhold.

Beskrivelser og vurderinger er foretaget på baggrund af eksisterende viden, herunder data fra Natura 2000-planerne (Miljøstyrelsen, 2019c)*, kortgrundlaget for Natura 2000-planerne* (Miljøstyrelsen, 2019c)*, Danmarks Miljøportal* (Danmarks Miljøportal, 2019)*, Danmarks Naturdata* (Danmarks Naturdata, 2019) *samt relevant faglitteratur såsom Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV* (Søgaard & Asferg, 2007)*, Miljøstyrelsens artsleksikon* (Miljøstyrelsen, 2019a) *og data fra DOF-basen* (Dansk Ornitologisk Forening, 2019) *og Naturbasen.dk* (Fugleognatur.dk, 2019).

6.1.1 Konklusion

Lokalplanområdet anvendes i dag hovedsageligt til industri og parkeringsarealer, og naturinteresserne inden for selve planområdet er derfor meget begrænsede. Der er dog mindre overlap mellem lokalplanområdet og § 3-beskyttede naturområder samt et område, der er udlagt som "særligt værdifuldt naturområde" i Kommuneplan 2018-30. Derudover afgrænses lokalplanområdet af – eller ligger i nærheden af – en række naturområder, herunder Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet og Nationalpark Vadehavet.

De gennemførte vurderinger viser, at planlægningen for området hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter vil medføre væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89. Ligeledes er det vurderet, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for arter på habitatdirektivets bilag IV.

Hvor der er overlap mellem planområdet og § 3-beskyttede naturområder, sikrer lokalplanen, at der ikke må opføres bebyggelse eller øvrige anlæg.

6.1.2 Miljøstatus/miljøforhold. Tilstand i dag

Lokalplanområdet anvendes i dag hovedsageligt til industri og parkeringsarealer. Naturinteresserne inden for selve planområdet er derfor meget begrænsede.

Planområdet er både mod nord og syd afgrænset af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet. Ligeledes er der både inden for og i umiddelbar nærhed af planområdet enkelte områder, der er omfattet af beskyttelsesbestemmelser i Naturbeskyttelseslovens § 3, ligesom der i nærheden af planområdet er et fredet område, samt et natur- og vildtreservat og Nationalpark Vadehavet. I det følgende beskrives disse eksisterende naturværdier. Beskrivelserne er opdelt i områder og arter beskyttet via international lovgivning (Natura 2000-områder og bilag IV-arter) og øvrige naturbeskyttelsesinteresser (fredning og vildtreservater, Nationalpark Vadehavet, Kommuneplan 2018-30, §3-beskyttede naturområder samt beskyttelseskrævende arter).

6.1.2.1 International naturbeskyttelse

6.1.2.1.1 Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet

Vadehavet er et næringsrigt og lavvandet vådområde i overgangen mellem hav og land. Med dets tidevand, meget store biologiske produktion og særlige naturtyper er Vadehavet bl.a. et af de vigtigste vådområder for vandfugle, der benytter den østatlantiske trækrute, og er samtidig levested for store bestande af spættet sæl (Miljøstyrelsen, 2019d).

Natura 2000-område nr. 89 Vadehavet, der afgrænser planområdet mod nord og syd, strækker sig over et meget stort område og udgøres af fire habitatområder (H78, H86, H90 og H230) og ni fuglebeskyttelsesområder (F49, F51, F52, F53, F55, F57, F60, F65 og F67). Udpegningsgrundlaget for de habitat- og fuglebeskyttelsesområder, der ligger i nærheden af planområdet for Jernstøberiet i Ribe og derfor er relevante i forhold til nærværende miljøvurdering, beskrives i det følgende. De øvrige Natura 2000-områder ligger i så lang afstand fra planområdet, at der ikke vurderes at være risiko for, at helhedsplanen vil kunne påvirke udpegningsgrundlaget for disse. Disse områder beskrives derfor ikke nærmere.

Planområdet og afgrænsningen af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet fremgår af Figur 6.1.

Figur 6.1: Planområdet samt afgrænsning af den del af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet, der ligger i nærheden af planområdet.



Habitatområde nr. 78: Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde

Det nærmeste habitatområde udgøres af H78: Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde. Tved Å løber vest for og umiddelbart udenfor planområdet, mens Ribe Å løber umiddelbart syd for området. Varde Å berører ikke planområdet

Udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 78 fremgår af Tabel 6.1. Der er 34 naturtyper og ti arter på udpegningsgrundlaget.

*Tabel 6.1: Naturtyper og arter, der udgør udpegningsgrundlaget for Habitatområde H78: Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde. Tal i parentes henviser til de talkoder, som benyttes for naturtyper og arter fra habitatdirektivets bilag 1 og 2. * angiver at der er tale om en prioriteret naturtype.*

(Miljøstyrelsen, 2016a).

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 78		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Flodmunding (1130)
	Vadeflade (1140)	Lagune* (1150)
	Bugt (1160)	Rev (1170)
	Enårig strandengsvegetation (1310)	Vadegræssamfund (1320)
	Strandeng (1330)	Forklit (2110)
	Hvid klit (2120)	Grå/grøn klit (2130)
	Klithede* (2140)	Havtornklit (2160)
	Gårisklit (2170)	Skovklit (2180)
	Klitlavning (2190)	Visse-indlandsklit (2310)
	Græs-indlandsklit (2330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Våd hede (4010)	Tør hede (4030)
	Kalkoverdrev* (6210)	Surt overdrev* (6230)
	Tidvis våd eng (6410)	Tørvelavning (7150)
	Rigkær (7230)	Stilkege-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91D0)	Elle- og askeskov* (91E0)
Arter:	Havlampret (1095)	Bæklampret (1096)
	Flodlampret (1099)	Stavsild (1103)
	Laks (1106)	Snæbel* (1113)
	Marsvin (1351)	Odder (1355)
	Gråsæl (1364)	Spættet sæl (1365)

Ifølge det GIS-kort, der ligger til grund for de gældende Natura 2000-planer (Miljøstyrelsen, 2019c), er der ikke kortlagt lysåbne habitatnaturtyper, skov-habitatnaturtyper eller sø-habitatnaturtyper i umiddelbar nærhed af planområdet. Den nærmeste lysåbne habitatnaturtype er et rigkær, der ligger mere end 1,5 km sydøst for planområdet.

Habitatnaturtypen "vandløb" fremgår ikke af GIS-kortet, der ligger til grund for Natura 2000-planerne, men i Naturdata i Danmarks Miljøportal (Danmarks Naturdata, 2019) er både Tved Å og Ribe Å kortlagt som habitatnaturtypen "Vandløb med vandplanter (3260)". Natura 2000-områdets vandløb og deres miljøtilstand er beskrevet i vandområdeplanerne for området. Ifølge kortgrundlaget for vandområdeplanerne, så er tilstanden af Hjortvad Å/Tved Å, der er beliggende nord for planområdet, 'god', mens tilstanden af Ribe Å, der ligger syd for planområdet, er 'moderat' (Miljøstyrelsen, 2019b). Miljømålet for begge vandløb er god økologisk tilstand.

Både bæklampret, snæbel, laks og odder er ifølge basisanalysen til Natura 2000-planen registreret i vandløbssystemet, der grænser op til planområdet (Miljøstyrelsen, 2019c), (Naturstyrelsen, 2014). Der er derfor en stor sandsynlighed for, at arterne færdes i eller i nærheden af vandløbene.

Snæbel er en prioriteret art, og den forekommer kun meget få steder i Danmark.

Arterne stavsild, flodlampret og havlampret blev for første gang taget med i NOVANA-overvågningsprogrammet i 2011-15, og arternes forekomst er derfor ikke kortlagt i Natura 2000-basisanalysen eller kortgrundlaget til Natura 2000-planen (Naturstyrelsen, 2014), (Miljøstyrelsen, 2019c). Alle tre arter gyder i vandløb, og det er sandsynligt, at arterne kan forekomme i de vandløb, der afgrænser projektområdet. Eksempelvis er der regelmæssige fangster af stavsild i Ribe Å (Miljøstyrelsen, 2019a).

Fuglebeskyttelsesområde nr. 51: Ribe Holme og enge med Kongeåens udløb

Det nærmeste fuglebeskyttelsesområde udgøres af F51: Ribe Holme og enge med Kongeåens udløb. Fuglebeskyttelsesområdet ligger vest og sydøst for projektområdet. Mod vest følger det Ringvejen. Hvor det er nærmest på projektområdet, ligger det i en afstand på cirka 250 meter.

Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde nr. 51 fremgår af Tabel 6.2. Som det fremgår af tabellen, er der 14 fuglearter på udpegningsgrundlaget for dette fuglebeskyttelsesområde. Heraf er der 11 arter af ynglefugle og tre arter af trækfugle.

Tabel 6.2: Arter, der udgør det gældende udpegningsgrundlag for fuglebeskyttelsesområde nr. 51. 'T' = trækfugl, 'Y' = ynglefugl.

(Miljøstyrelsen, 2016b)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 51		
Fugle:	rørdrum (Y)	hvid stork (Y)
	kortnæbbet gås (T)	bramgås (T)
	rørhøg (Y)	hedehøg (Y)
	plettet rørvagtel (Y)	engsnarre (Y)
	klyde (Y)	hjejle (T)
	brushane (Y)	sorthovedet måge (Y)
	mosehornugle (Y)	blåhals (Y)

Planområdet vurderes ikke at være egnet som yngle- eller rasteområde for fuglearter på udpegningsgrundlaget for F51. Ifølge kortgrundlaget for Natura 2000-planen er der i et eng- og moseområde, der ligger mere end 500 meter syd for planområdet, kortlagt levesteder for rørdrum, rørhøg og plettet rørvagtel. Derudover er der ifølge Naturbasen.dk observeret hvid stork 450 meter sydvest for planområdet (Fugleognatur.dk, 2019). Arten har rede ved det gamle rådhus i Ribe.

6.1.2.1.2 Bilag IV-arter

Marsvin, snæbel og odder, der indgår i udpegningsgrundlaget for habitatområde H78, er alle bilag IV-arter. Som beskrevet i afsnit 6.1.2.1.1, kan både snæbel og odder forekomme i de vandløb, der afgrænser planområdet. Derudover kan der være andre bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Ifølge Håndbog om habitatdirektivets bilag IV (Søgaard & Asferg, 2007) er der i det 10 x 10 km kvadrat, som planområdet ligger inden for, registreret følgende arter:

- Flagermus: vandflagermus, sydflagermus og pipistrelflagermus
- Odder
- Markfirben
- Spidssnudet frø

Ifølge oplysninger fra Esbjerg Kommune, så er der udover ovenstående arter specifikt kendskab i kommunen til forekomster af grøn mosaikguldsmed (ca. 7 km vest for planområdet), grøn køllegguldsmed (ca. 7 km nord for planområdet), strandtudse (ca. 11 km nordøst for planområdet), løgfrø (ca. 3 km øst for planområdet) og birkemus (ca. 3 km syd for planområdet) (Esbjerg Kommune, 2018). På grund af afstanden til de kendte forekomster af disse arter, vurderes det indledningsvist, at der ikke er risiko for, at planlægningen for området vil påvirke arterne grøn mosaikguldsmed, grøn køllegguldsmed, strandtudse, løgfrø og birkemus.

I VVM-redegørelsen for en omfartsvej ved Ribe er det beskrevet, at der i området omkring omfartsvejen er kendskab til i alt 7-8 arter af flagermus. Dette omfatter - udover de arter, der er nævnt i ovenstående – følgende arter: brunflagermus, skimmelflagermus, dværgflagermus, troldflagermus og langøret flagermus ((Vejdirektoratet, Ribe Omfartsvej. VVM-redegørelse. Miljøvurdering., 2015). Lo-

kalplanområdet øst for den i den sydlige del af omfartsvejen, som omfatter en strækning fra Ribe til Gredstedbro. Det er derfor usikkert, hvorvidt alle flagermusarterne kan forventes at forekomme i eller i nærheden af planområdet. Det fremgår dog af VVM-redegørelsen for omfartsvejen, at den største artsdiversitet af flagermus blandt andet findes i området omkring Ribe by (Vejdirektoratet, Ribe Omfartsvej. VVM-redegørelse. Miljøvurdering., 2015).

Flagermus
Alle danske arter af flagermus er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i habitatdirektivets bilag IV. De arter, der er registreret i det 10 x 10 km kvadrat, som planområdet ligger inden for, omfatter vandflagermus, sydflagermus og pipistrelflagermus (Søgaard & Asferg, 2007). Derudover kan der som nævnt i ovenstående også forekomme en række andre arter af flagermus.

Ingen af disse flagermusarter er regnet for truede i Danmark og alle regnes for at have en gunstig bevaringstilstand. Enkelte af arterne forekommer dog relativt sjældent i det vestlige Jylland. Det sidste gælder f.eks. brunflagermus og troldflagermus, som begge er ret tæt knyttet til områder med gammel løvskov (Vejdirektoratet, Ribe Omfartsvej. VVM-redegørelse. Miljøvurdering., 2015).

Flagermus benytter ofte hulheder i træer eller huse som sommer- og vinterkvarter. De enkelte arter af flagermus har forskellige præferencer mht. fødesøgningsområde og sommer- og vinterophold. Det er særligt gamle træer med hulheder, der kan være egnede som levested for flagermus. I forhold til bygninger som levested for flagermus, så er der forskelle på arterne i deres præferencer, men alle bygningstyper kan i princippet være et potentielt levested for flagermus (Vejdirektoratet, 2011).

Flagermusenes føde består af insekter som fanges i luften nær vådområder, marker, skove og levende hegn.

Der er ingen registreringer af flagermus nær lokaliteten, men det kan ikke udelukkes at én eller flere arter kan have levested i træer indenfor lokalplanområdet, eller i nogle af de bygninger, der skal nedrives.

Odder
Odderen lever i tilknytning til både stillestående og rindende vand, salt- og ferskvand, og den foretrækker uforstyrrede vandløb, søer, større moser og fjordområder, med gode skjulmuligheder i form af vegetation (Miljøstyrelsen, 2019a). Odder er registreret i vandløbssystemet, der grænser op til planområdet (Miljøstyrelsen, 2019b), og det kan forventes, at odder jævnligt færdes i de tilgrænsende vandløb. Der er dog ingen rørskovsområder i eller i umiddelbar nærhed af planområdet, der vurderes at være egnede som levested for odder. Omkring 500 meter syd for planområdet, ligger et eng- og moseområde, der vurderes at have af en størrelse og kvalitet, så de kan indeholde potentielle yngleområder eller længerevarende rasteområder for odder.

Markfirben
Der er ikke kendskab til, at der er registreret markfirben inden for eller i nærheden af planområdet. Arten lever i tilknytning til tørre og åbne områder med sandet og gruset bund, og der vurderes ikke at forekomme egnede levesteder for arten i eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Spidssnudet frø
Der er ikke kendskab til, at der er registreret spidssnudet frø inden for eller i nærheden af planområdet. Der er ingen vandhuller i eller i nærheden af planområdet, der kan fungere som levested for arten, og der vurderes ikke at forekomme egnede levesteder for arten i eller i umiddelbar nærhed af projektområdet.

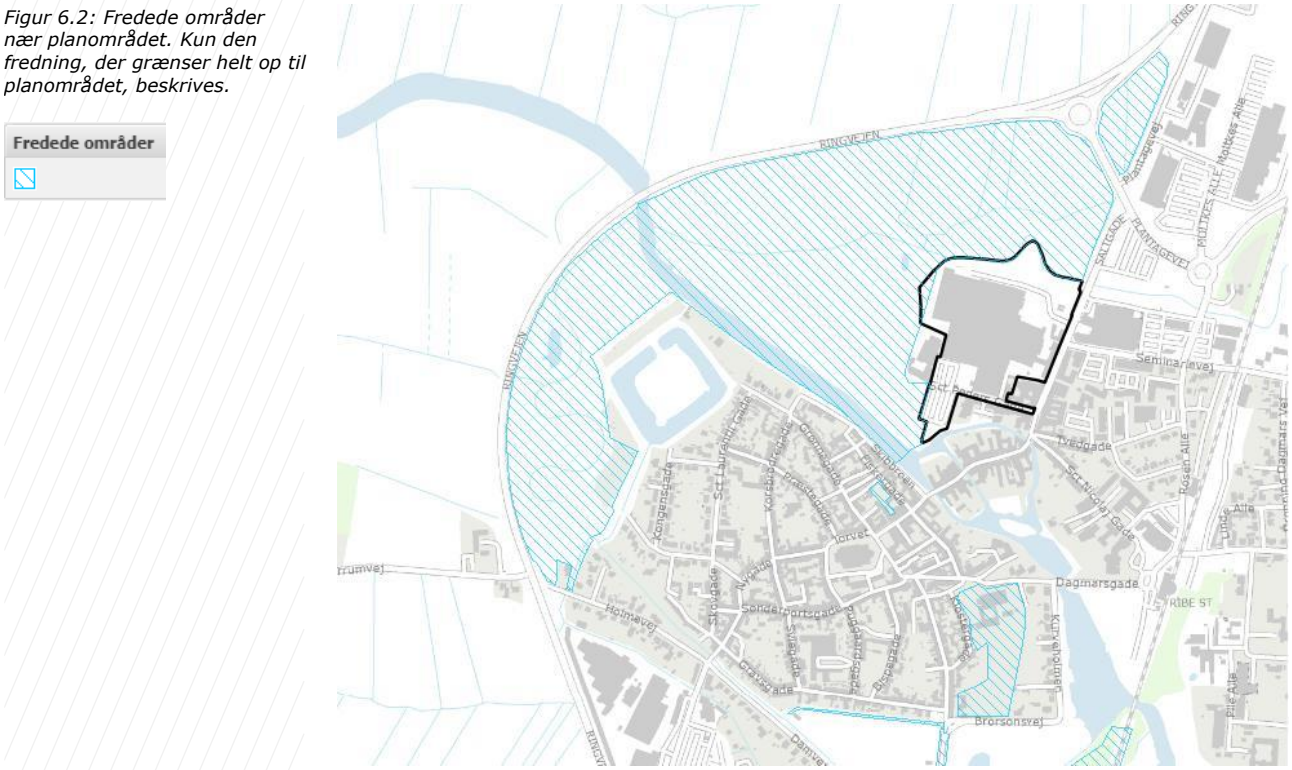
6.1.2.2 Øvrige naturbeskyttelsesinteresser

I det følgende beskrives øvrige naturbeskyttelsesinteresser inden for og i nærheden af planområdet. Beskrivelsen omfatter fredninger og vildtreservater, Nationalpark Vadehavet, § 3-beskyttede naturområder, samt beskyttelseskrævende arter. Endvidere beskrives relevante naturmæssige interesser i Kommuneplan 2018-30 (Esbjerg Kommune, 2017).

6.1.2.2.1 Fredninger og vildtreservater

En mindre del af planområdet samt de tilgrænsende enge Nørremark og Hovedengen, der er beliggende umiddelbart vest og nord for planområdet, er fredet område. Fredningen betegnes "Hovedengen i Ribe" (Natur- og Miljøklagenævnet, 2011). Det fredede område og lokalplanområdet fremgår af Figur 6.2.

Figur 6.2: Fredede områder nær planområdet. Kun den fredning, der grænser helt op til planområdet, beskrives.



Hovedengen i Ribe er en arealfredning fra 2011, som blandt andet har til formål "*at sikre, at området drives på en måde, som sikrer og forbedrer forholdene for engfuglene og engvegetationen*" og "*at sikre at områdets æstetiske, landskabelige, naturmæssige, og kulturhistoriske kvaliteter bevares og forbedres*" samt "*at sikre og udvikle områdets rekreative kvaliteter ved at skabe mulighed for flere stier og broer i området*".

Fredningen omfatter et areal på ca. 33 ha og omfatter tre tidligere fredninger.

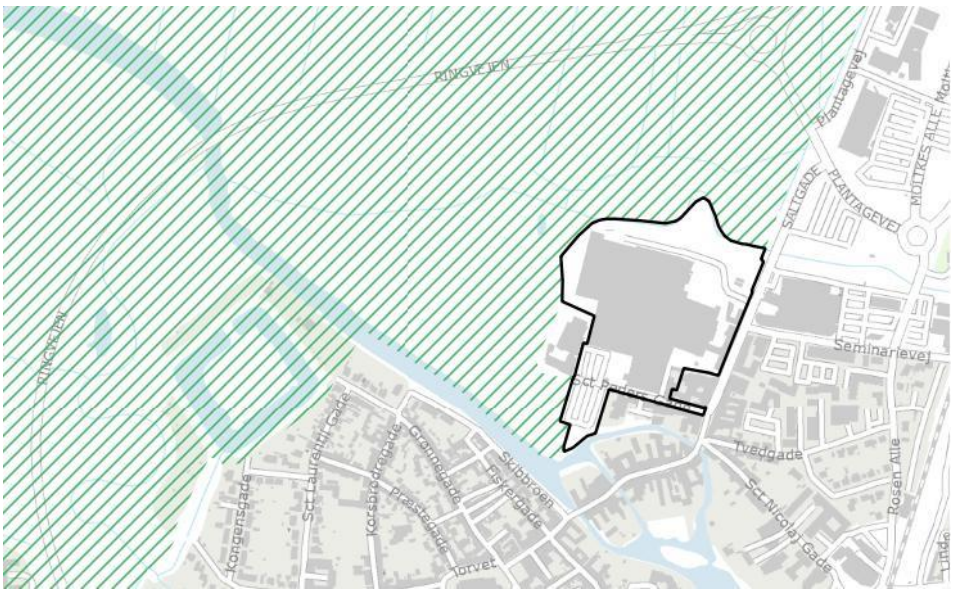
Omtrent 300 m sydøst for planområdet, ligger Ribe Å Vildtreservat, der er et 91 ha stort område, som har til formål at sikre arealerne omkring Ribe Å som raste-, fourageringss- og yngleområde for vandfugle. Området blev udlagt som vildtreservat i 1960 og ordningen forlænget i 2000, og vildtreservatet er omfattet af: Bekendtgørelse om Ribe Å Vildtreservat (BEK nr 11352 af 19/06/2000). Vildtreservatet består af ca. 2/3 landareal og 1/3 vandareal, og der er forbud mod at udøve jagt på eller på anden måde at ombringe, indfange eller forjage pattedyr og vandfugle i området.

Vildtreservatet ved Ribe Å i Miljøstyrelsens folder om området beskrevet som *"et frodigt ferskvandsområde med rørskov og sivbevoksninger. Åens uregelmæssige og forgrenede løb mellem øer, holme, sump og enge står i kontrast til reservatets beliggenhed i nær tilknytning til Ribe by. I vinterhalvåret oversvømmes en del af reservatets lavest liggende landarealer"* (Miljøstyrelsen, Ribe, 2009). Ligeledes er det beskrevet, at området er værdifuldt for vandfugle med tilknytning til ferskvandsbiotoper - både som raste- og yngleplads.

6.1.2.2.2 Nationalpark Vadehavet

Planområdet grænser mod nord og vest til Nationalpark Vadehavet (se Figur 6.3). Nationalpark Vadehavet er Danmarks største nationalpark. Baggrunden for udpegningen af Vadehavet som nationalpark er, at Vadehavet indeholder unik og særpræget dansk natur, som består af nogle af de mest enestående og værdifulde naturområder og landskaber i Danmark og også internationalt. Nationalparken strækker sig fra den dansk-tyske grænse til Blåvandshuk og har et areal på 1.459 km^2, hvoraf ca. 300 km^2 er landområde. Nationalparken rummer lavvandede havområder, vadeflader, sandbanker, barriereøer, tidevandsrender, klitter, marskområder og strandenge. Den strækker sig over fire kommuner: Tønder, Esbjerg, Fanø og Varde (Nationalpark Vadehavet, 2019).

Figur 6.3: Planområdet grænser op til Nationalpark Vadehavet mod nord og vest.

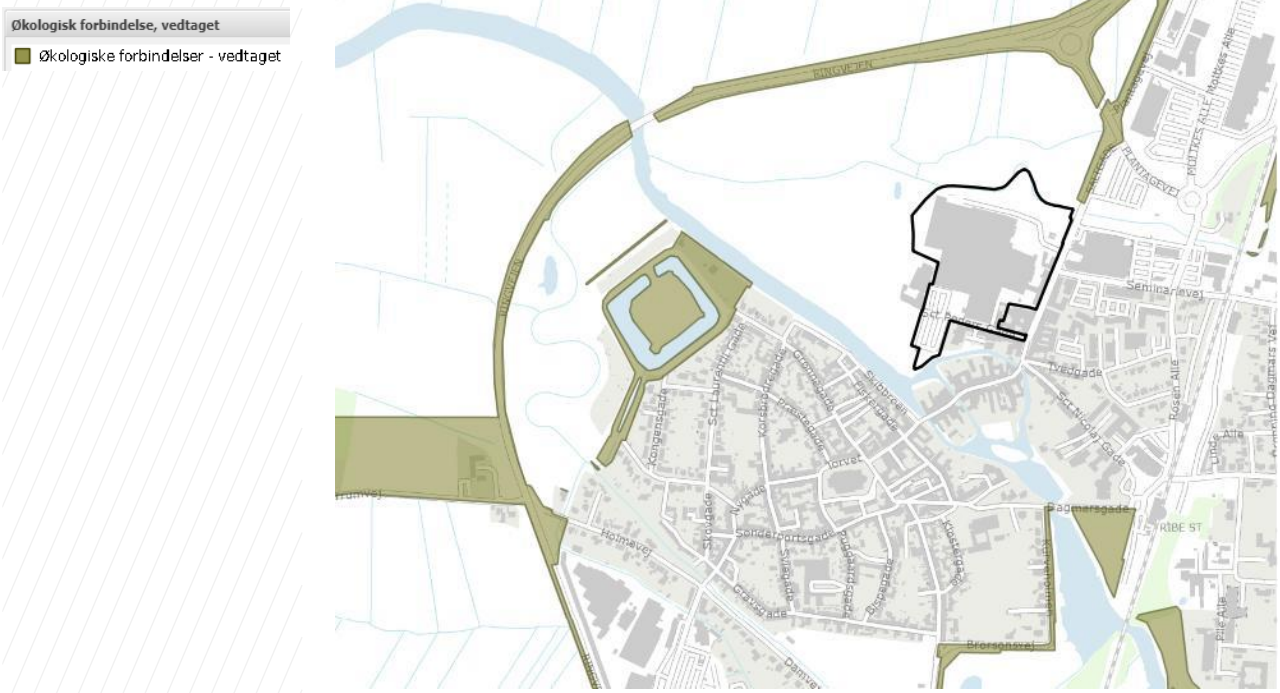


6.1.2.2.3 Kommuneplan 2018-2030

Selve planområdet ligger ikke inden for områder, der er udpeget som økologiske forbindelser i Esbjerg Kommuneplan 2018-2030, men umiddelbart nord for området findes en økologisk forbindelse (se Figur 6.4).

Ifølge Kommuneplanens redegørelse udgør de økologiske forbindelser nuværende, værdifulde spredningsveje mellem naturområder.

Figur 6.4: Økologiske forbindelser i nærheden af planområdet.



I Esbjerg Kommuneplan 2018-2030 er forhold vedrørende naturbeskyttelse samlet i kategorien "Særligt værdifulde naturbeskyttelsesområder". Denne omfatter internationale naturbeskyttelsesområder, § 3-beskyttede naturtyper, Nationalpark Vadehavet og økologiske forbindelser. Planområdet ligger omgivet af "særligt værdifulde naturbeskyttelsesområder", og som det fremgår af Figur 6.5, er der et mindre overlap med lokalplanområdet i den sydligste del, hvor der i dag er et mindre grønt område. Arealet, hvor der er overlap ligger dog hverken inden for internationale naturbeskyttelsesområder, § 3-beskyttede naturtyper, Nationalpark Vadehavet eller økologiske forbindelser, og en del af arealet er asfalteret ved de nuværende forhold.



Figur 6.5: Særligt værdifulde naturbeskyttelsesområder jf. Kommuneplan 2018-2030.

Naturbeskyttelsesområde, vedtaget
Naturbeskyttelsesinteresser - vedtaget

6.1.2.2.4 § 3-beskyttede naturområder

Planområdet og de nærliggende § 3-beskyttede naturområder, fremgår af Figur 6.6. I det følgende beskrives de § 3-beskyttede naturområder, der ligger inden for en afstand af 300 meter til planområdet.

Langs den nordlige afgrænsning af planområdet løber Hjortvad Å/Tved Å og langs den sydvestlige afgrænsning løber Ribe Å. Begge vandløb er omfattede af naturbeskyttelseslovens § 3.

Inden for lokalplanområdet i den nordvestlige del ligger et moseområde, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Mosen, som er af undernaturtypen fugtigt krat, er besigtiget af Esbjerg Kommune i 2017 (Danmarks Naturdata, 2019). Området er beskrevet som en meget tilgroet mose med forekomst af adskillige have- og ikke-hjemmehørende buske. Der var ved besigtigelsen i 2017 et meget begrænset urtelag, med især stor nælde og skvalderkål. Trusler er tilgroning, idet mosen trænger til rydning af buske, slåning og bekæmpelse af invasive arter. Naturtilstand blev estimeret til dårlig (V). Der er endvidere foretaget en besigtigelse i 2014, ligeledes af Esbjerg Kommune (Danmarks Naturdata, 2019). Ved denne lejlighed er arealet besigtiget fra modsat side af den tilstødende å, og det er beskrevet, at næsten halvdelen af arealet var dækket af næringselskende stauder som stor nælde, lådden dueurt og høj sødgræs. Den øvrige del er tilgroet i pil, hyld og havebuske. Tilstanden blev i 2014 estimeret til ringe (IV).

Figur 6.6: Planområdet samt nærliggende § 3-beskyttede naturområder.



På nordsiden af Hjortvad Å/Tved Å, nord for planområdet, ligger en § 3-beskyttet eng. Engen er besigtiget af Esbjerg Kommune i 2014 (Danmarks Naturdata, 2019). Den er beskrevet som en *"Eng påvirket af tidligere mere intensiv drift. Langs østkanten er arealet domineret af alm. rajgræs, denne del er formodentlig tidligere omlagt. Den øvrige del er domineret af mose-bunke, eng-rottehale og kryb-hvene. Engen er temmelig knoldet og størstedelen er næppe omlagt i en længere årrække. Der blev ingen steder registreret næringsfølsomme arter. Arealet tilføres naturligt næringsstoffer fra oversvømmelse af Ribe Å"* (Danmarks Naturdata, 2019). Engen er en natureng og blev i 2014 afgræsset af Galloway kvæg. Den var tydeligt afvandet med partier med fugtigbundsarter. Der blev registreret en række almindelige, karakteristiske arter for enge (særligt græsser), en del problemarter (tegn på negativ påvirkning), men ingen stjernearter, der er positive indikatorer, som er følsomme over for forringet naturtilstand. Naturtilstanden blev ved besigtigelsen i 2014 estimeret til ringe (IV).

Mod vest grænser planområdet til en § 3-beskyttet eng, der er kendt som 'Hovedengen' i Ribe. Engen og planområdet har et mindre overlap. Der er tale om en fersk kultureng, som blev besigtiget af Esbjerg Kommune i 2014, og er beskrevet således: *"Hovedengen i Ribe er stærkt præget af funktion som rekreativt areal. Generelt er engen forholdsvis tør og naturligt forekommende fugtigbundsarter findes kun sporadisk. Hovedparten af engen er helt domineret af alm. rajgræs med mange høst-borst. Mod vest og mod nord er andre arter som alm. hvene, alm. kvik, fløjlsgræs, alm. hundegræs, rørgræs, rød svingel og eng-rottehale mere hyppige. Engen er meget artsfattig og der er langt imellem bredbladede urter - bortset fra høst-borst og skræpper"* (Danmarks Naturdata, 2019). Det blev ved besigtigelsen noteret, at områdets anvendelsen til afholdelse af arrangementer ikke fremmer naturværdierne, og naturtilstanden blev ved besigtigelsen i 2014 estimeret til at være dårlig (V).

Cirka 200 m nordøst for planområdet ligger en beskyttet fersk kultureng, som er besigtiget af Esbjerg Kommune i maj 2017. Engen er beskrevet således: *"Eng domineret af en blanding af rørgræs, eng-rævehale og alm. rapgræs, ofte med betydelige indslag af lav ranunkel, knæbøjet rævehale, lyse-siv, alm. syre og krybhvene. Mod vest dominerer rørgræs, mens engen mod nordøst er mest divers. Her var både eng-forglemmigej, nikkende star, trævlekrone og baldrian sp. Engen er mest kulturpræget mod sydøst. Der er tørrere områder mod sydvest og nord, hvor der er lidt mere vellugtende gulaks. Der går en tilgroet grøft ned mellem engens to matrikler."* Der blev sædvanligvis taget slet, men ved besigtigelsen var det endnu ikke sket, og vegetationen var høj. Engen var tydeligt afvandet og fugtigbundsarter fandtes pletvist. Der blev ikke beskrevet trusler eller behov for yderligere pleje. Der blev registreret en række arter, herunder indikatorarten vellugtende gulaks. Forekommer 1-2 indikatorarter på et areal er der stor sandsynlighed for, at det har en høj biologisk værdi. Endvidere blev der registreret 10 stjernearter, der er positive indikatorer, som er følsomme over for forringet naturtilstand, og 7 problemarter, hvilket er tegn på negativ påvirkning. Naturtilstanden blev estimeret til at være ringe (IV).

6.1.2.2.5 Beskyttelseskrævende arter

Udover de arter, der er opført på habitatdirektivets bilag IV, og som derfor er beskrevet i afsnit 6.1.2.1.2, kan planområdet og de nærliggende naturområder potentielt være levested for andre beskyttelseskrævende arter.

Ifølge Naturbasen.dk er der inden for ca. 500 m fra centrum af planområdet observeret en række arter, der enten er rødlistede, fredede eller som er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i habitatdirektivets bilag IV. Disse arter fremgår af Tabel 6.3.

Som det fremgår af Tabel 6.3 er der enkelte registreringer af sjældne fugle i nærheden af planområdet. Registreringerne omfatter hvid stork, der har rede ved det gamle rådhus i Ribe, og som er en sjælden art, der er rødlistevurderet som kritisk truet (CR) på den danske rødliste (Wind & Pihl, 2010). Derudover er der registreret lærkefalk og vandstær, som begge er vurderet som moderat truede (EN) på den danske rødliste (Wind & Pihl, 2010). Planområdet ligger inden for en DOF-lokalitet: 'Ribe Vest', som omfatter den sydvestlige del af Ribe by samt engene inden for Ringvejen. Der er i alt observeret 123 fuglearter på lokaliteten (Dansk Ornitologisk Forening, 2019). Der er mange observationer af almindeligt forekommende arter som bramgås, blisgås, kortnæbbet gås, gråand, hættemåge, stormmåge, landsvale, stær, råge og allike, men også en række observationer af mindre almindelige arter som hvid stork, hvepsevåge, rød glemte, havørn, blå kærhøg, trane, slørugle, mosehornugle, vandstær og græshoppesanger. Arterne er registreret som overflyvende, rastende eller fouragerende.

Udover vandflagermus, der som alle andre arter af flagermus er omfattet af habitatdirektivets bilag IV, er der i Tabel 6.3 ingen registreringer af pattedyr på habitatdirektivets bilag IV eller rødlistede arter i eller i nærheden af planområdet. Det er dog sandsynligt, at der kan færdes arter som hare, rådyr, ræv, egern og forskellige mus og mårdyr i og i nærheden af planområdet (Baagøe & Jensen, 2007), og i DOF-basen er der således også registreringer af rådyr og hare fra den lokalitet, som planområdet ligger inden for (Dansk Ornitologisk Forening, 2019). Med undtagelse af hare, der er opført som sårbar (VU) på den danske rødliste (Wind & Pihl, 2010), er de fleste mindre pattedyrsarter relativt almindeligt forekommende i Danmark.

Tabel 6.3: Rødlistede, fredede og bilag IV-arter, der er observeret inden for ca. 500 m fra centrum af planområdet.

(Fugleognatur.dk, 2019)

Art	Artsgruppe	Antal observationer	Rødlistestatus	Habitatarter, bilag	Fredede arter	Afstand fra planområdet (meter) og retning	År
Hvid stork	Fugle	3	CR	-		450-500 SV	2004, 2017, 2018[1]
Lærkefalk	Fugle	1	EN	-		300 SV	2018
Vandstær	Fugle	2	EN	-		Hhv.40 S og 450 S	2004, 2017
Grynet dugrosetlav	Laver	1	NT	-		110 SV	2013
Vandflagermus	Pattedyr	1	-	IV	X	175 S	2018
Flodlampret	Fisk	2	-	II, V		Hhv. 60 og 80	2010, 2011
Snog	Krybdyr	1	-	-	X	260 S	2013

Som det fremgår af Tabel 6.3, så er der i 2013 registreret snog i nærheden af projektområdet. Arten er i løbet af de sidste 100 år gået betydeligt tilbage, men den er ikke rødlistevurderet som truet eller sårbar. Arten er dog som alle danske arter af padder og krybdyr fredet i henhold til artsfredningsbekendtgørelsen (BEK nr. 867 af 27/06/2016).

6.1.3 Regulerende lovgivning

EU's habitat- og fuglebeskyttelsesdirektiv

EU har vedtaget to naturbeskyttelsesdirektiver, som pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, der fx er sjældne eller karakteristiske for EU-landene:

- EU's habitatdirektiv (Rådets direktiv nr. 92/43/1992) har til formål at beskytte arter og naturtyper, der er sjældne, truede, karakteristiske eller sårbare i EU. Hvert EU-land skal udpege områder, der kan fungere som sikre levesteder for de arter samt bevare de naturtyper, som er opført på habitatdirektivets bilag I og II. Disse områder betegnes habitatområder.
- EU's fuglebeskyttelsesdirektiv (Rådets direktiv nr. 79/409/1979) har til formål at beskytte levesteder og rasteområder for fugle, som er sjældne, truede eller følsomme overfor ændringer i levesteder i EU. Hvert EU-land skal udpege om-

[1] Hvid stork har rede ved det gamle rådhus.

råder for at beskytte fugle, der er omfattet af fuglebeskyttelsesdirektivet. Disse områder benævnes fuglebeskyttelsesområder.

Habitatbekendtgørelsen - Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter - BEK nr. 1595 af 06/12/2018

I Danmark er de europæiske naturbeskyttelsesdirektiver, der er beskrevet herover, primært implementeret via habitatbekendtgørelsen (BEK nr 1595 af 06/12/2018). Habitatbekendtgørelsen har blandt andet til formål at udpege internationale beskyttelsesområder og fastlægge regler for administrationen af disse områder.

Naturbeskyttelsesloven – Lov om naturbeskyttelse – LBK nr. 240 af 13/03/2019

Naturområder beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven (LBK nr 240 af 13/03/2019) omfatter heder, moser, enge, strandenge og overdrev (>2500 m^2), samt naturlige søer (>100 m^2) og vandløb. Mindre vandhuller kan også være beskyttede, hvis de ligger i tilknytning til en anden beskyttet naturtype, for eksempel rørsump, mose eller eng. § 3-beskyttelsen skal sikre områderne som naturlige levesteder for en lang række truede dyr og planter og som vigtige elementer i kulturlandskabet.

I henhold til naturbeskyttelsesloven (kapitel 6) kan landarealer og ferske vande fredes med det formål, at værne om områdets natur- og miljøværdier, samt at beskytte de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier.

Artsfredningsbekendtgørelsen - Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt – BEK nr. 867 af 27/06/2016

Alle krybdyr og padder samt 10 arter af insekter er beskyttet af en særlig fredning i artsfredningsbekendtgørelsen (BEK nr. 867 af 27/06/2016). Det gælder også en række truede plantearter, blandt andet alle danske orkideer. Planterne og dyrene er beskyttet overalt i det danske landskab uden tilknytning til særlige beskyttelsesområder.

Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet – BEK nr. 1159 af 30/09/2010

Nationalpark Vadehavet er oprettet i henhold til Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet (BEK nr 1159 af 30/09/2010). Vadehavet er omfattet af en lang række internationale og nationale love og bestemmelser, og Nationalpark Vadehavet har ikke indført miljøbegrænsninger, der går ud over disse regler og reguleringer vedrørende dette.

Bekendtgørelse om Ribe Å Vildtreservat - BEK nr. 11352 af 19/06/2000

Bekendtgørelsen har til formål at sikre et område ved Ribe Å som raste-, fouragerings- og yngleområde for vandfugle. Det er derfor forbudt at udøve jagt på eller på anden måde at ombringe, indfange eller forjage pattedyr og vandfugle.

6.1.4 Miljømål, internationale, nationale og lokale

Natura 2000

Natura 2000 er betegnelsen for det internationale netværk af habitatområder og fuglebeskyttelsesområder i EU. For hvert område findes et udpegningsgrundlag, med de arter og naturtyper, som de enkelte områder skal beskytte. Formålet med

Natura 2000-netværket er at sikre gunstig bevaringsstatus for de arter og naturtyper, som findes på udpegningsgrundlaget. Før der kan gives tilladelse til en plan eller et projekt, skal det sikres, at den pågældende plan eller projekt ikke påvirker udpegningsgrundlaget af relevante Natura 2000-områder. Den indledende vurdering af mulige påvirkninger af et Natura 2000-område betegnes en væsentlighedsvurdering (eller alternativt 'en foreløbig vurdering'). Formålet med denne vurdering er at belyse, om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre projekter og/eller planer, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Hvis det ikke kan udelukkes at et Natura 2000-område vil blive væsentligt påvirket, skal der udarbejdes en såkaldt Natura 2000-konsekvensvurdering. Konsekvensvurderingen skal belyse hvorvidt det kan udelukkes at projektet eller planen kan gennemføres uden at medføre skade på de arter og naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for. Hvis dette ikke kan udelukkes, kan der kun i meget sjældne tilfælde meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til pågældende projekt eller plan.

Målsætningen for hvert enkelt Natura 2000-område er fastlagt i den gældende Natura 2000-plan 2016-2021 (Miljøstyrelsen, 2016a). For Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet, er den overordnede målsætning for hele Vadehavsområdet med dets mange beskyttelsesområder, at det skal være kendetegnet ved en god naturtilstand.

De overordnede mål for Natura 2000-område nr. 89 er følgende:

- *At områdets økologiske integritet sikres i form af en for naturtyperne hensigtsmæssig drift/pleje og hydrologi, en lav næringsstofbelastning, bekæmpelse af invasive arter og gode spredningsog etableringsmuligheder for flora og fauna.*
- *At Vadehavet fastholdes som et af landets vigtigste yngle- og rasteområder for havpattedyr, fugle og fisk knyttet til kystområder med bl.a. tidevandspåvirkede strandenge og lavvandede havområder.*

Bilag IV-arter
Bilag IV i habitatdirektivet indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Disse arter betegnes som bilag IV-arter. Det skal sikres, at et projekt eller en plan ikke forsætligt forstyrrer bilag IV-arter i deres naturlige udbredelsesområde, eller ødelægger eller beskadiger arternes yngle eller rasteområder i arternes naturlige udbredelsesområde, hvilket gælder både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det er ikke tilladt at gennemføre et projekt eller en plan, der kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområde for disse arter. Forudsætningen for dette er, at den økologiske funktionalitet af et yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter opretholdes på mindste samme niveau som hidtil.

§ 3-beskyttede naturområder
Den generelle beskyttelse af naturtyperne, der er omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven, er et af de væsentligste instrumenter til at beskytte naturområderne, beskytte levesteder for de vilde planter og dyr og dermed bidrage til beskyttelsen af disse arter.

Der er tale om en forbudsbestemmelse, der ikke tillader tilstandsændringer af beskyttede naturtyper. Esbjerg Kommune er myndighed, og kommunalbestyrelsen har i særlige tilfælde mulighed for at dispensere fra bestemmelsen.

Fredning og vildtreservater
Formålet med fredningen af Hovedengen er blandt andet at sikre og genskabe det landskab og de kulturværdier, der var til stede ved den oprindelige fredning af arealerne, men som i vidt omfang er gået tabt siden hen. Der er eksempelvis sket etablering af en vej og faskinering af åløbet langs Ribe Å på Hovedengen. Fredningen har således til formål at området drives på en måde, som sikrer og forbedrer forholdene for engfugle og engvegetation, samt at sikre, at områdets naturmæssige værdier bevares (Natur- og Miljøklagenævnet, 2011). Derudover er der en række landskabsmæssige formål med fredningen, hvilket er beskrevet i afsnit 6.3.

Ribe Å Vildtreservat har til formål at sikre arealerne omkring Ribe Å som raste-, fourageringsområde for vandfugle (BEK nr 11352 af 19/06/2000). Der er således forbud mod at udøve jagt på eller på anden måde at ombringe, indfange eller forjage pattedyr og vandfugle i området.

Nationalpark Vadehavet
Nationalpark Vadehavet har blandt andet til formål at bevare, styrke og udvikle naturen, dens mangfoldighed, sammenhæng og dynamik, især for de internationalt betydningsfulde lavvandede havområder, vadeflader, marskenge og øvrige kystnære naturarealer samt at styrke mulighederne for særlige naturoplevelser, kulturhistoriske oplevelser og friluftsliv i vadehavslandskabet (Nationalpark Vadehavet, 2019).

Kommuneplan 2018-30
De økologiske forbindelser skal sikre, at bestande af planter og dyr kan spredes i landskabet og udveksle tilstrækkeligt med individer og gener til at fastholde en sund udvikling. Samtidig skal forbindelserne gøre det muligt for plante- og dyrearter at komme til de nye levesteder, der skabes i landskabet. Ifølge Esbjerg Kommuneplan 2018-30 (Esbjerg Kommune, 2017) gælder der således følgende i områder med økologiske forbindelser:

- *Indenfor de økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige spredningsveje sikres og styrkes.*
- *Ved etablering af anlæg eller byggeri, skal hensynet til dyre- og plantelivets spredningsmuligheder sikres gennem projekttilpasning eller kompenserende foranstaltninger.*

Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser udgør kernen i det grønne danmarkskort, og det er derfor særligt vigtigt, at naturbeskyttelsen her prioriteres højt. Det er fra områderne med særligt værdifuld natur, at planter og dyr skal kunne sprede sig til nye levesteder i takt med, at netværket af naturområder udvikles. Ifølge kommuneplanen gælder følgende retningslinjer inden for områder med særligt værdifuld natur (Esbjerg Kommune, 2017):

- *Indenfor den særligt værdifulde natur prioriteres naturbeskyttelse over øvrige interesser. Det skal gennem planlægning og forvaltning sikres, at områderne udvikles som attraktive levesteder for dyr og planter.*

6.1.5 Vurdering af 0-alternativ
0-alternativet vil medføre, at området fortsat kan anvendes som i dag.

Såfremt lokalplanen ikke vedtages, vil de beskrevne miljøpåvirkninger ikke være relevante. Det vil samtidig kunne betyde, at lokalplanens potentielt positive miljøeffekter ikke opnås.

6.1.6 Vurdering af konsekvenserne af lokalplanforslaget i og uden for området

I det følgende vurderes konsekvenserne af lokalplanforslaget på de eksisterende naturværdier i og udenfor lokalplanområdet. Vurderingerne er opdelt i områder og arter beskyttet via international lovgivning (Natura 2000-områder og bilag IV-arter) og øvrige naturbeskyttelsesinteresser (fredning og vildtreservater, Nationalpark Vadehavet, Kommuneplan 2018-30, §3-beskyttede naturområder samt beskyttelseskrævende arter).

6.1.6.1 International naturbeskyttelse

Natura 2000-områder

Som beskrevet i afsnit 6.1.4 kan en plan eller et projekt ikke vedtages eller tillades, hvis det kan skade udpegningsgrundlaget for et Natura 2000-område. Det er derfor et fokuspunkt i den nærmere planlægning, at det sker uden risiko for væsentlige påvirkninger af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet.

Ifølge MiljøGIS for Natura 2000-planerne (Miljøstyrelsen, 2019c) ligger den nærmeste terrestriske habitatnaturtype mere end 1,5 km sydøst for planområdet. På grund af denne afstand er der ikke risiko for påvirkning af terrestriske habitatnaturtyper.

De vandløb, der ligger nord og syd for planområdet, er begge kortlagt som habitatnaturtype 3260: vandløb. Ligeledes er der med stor sandsynlighed en række arter på udpegningsgrundlaget, som lever i eller i tilknytning til vandløbene. Planlægningen for området medfører ikke fysiske påvirkninger af vandløbene og dermed heller ikke af de arter, der lever i tilknytning til vandløb. Vandløbenes funktion som passage for vandrende fiskearter og odder vil heller ikke blive forringet af planlægningen. De mulige påvirkninger af vandløb og de arter, der lever i tilknytning hertil, knytter sig håndteringen af overfladevand fra planområdet. I forbindelse med planlægningen for området har der derfor været fokus på at sikre, at der etableres de nødvendige tiltag for at undgå, at der sker ændringer i udledningen af overfladevand til vandløbene, som kan være til skade for disse. Lokalplanen fastlægger desuden, at der udarbejdes en samlet vandhåndteringsplan for hele området. Derved sikres det, at udledning af overfladevand fra planområdet ikke medfører væsentlige påvirkninger af levesteder for naturtypen vandløb, samt de arter på udpegningsgrundlaget for habitatområde H78, der lever i vandløbet.

Den eneste art på udpegningsgrundlaget for H78, der potentielt kan færdes inden for lokalplanområdet, er odder. Arten anvender med stor sandsynlighed vandløbene, som afgrænser lokalområdet, til transport og fødesøgning. Det kan heller ikke udelukkes, at odder kan færdes i de naturområder, der ligger i tilknytning til vandløbene. Der vurderes dog ikke at være egnede yngleområder for odder i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, og der er derfor ikke risiko for, at projektet kan påvirke artens muligheder for at yngle. Påvirkninger af odder vil udelukkende kunne ske som følge af, at anvendelsen af området ændres fra erhverv til bolig, hvilket vil kunne medføre en forøgelse af omfanget af menneskelige forstyrrelser og støj. Men da odder er nataktiv, og da støj og forstyrrelser fra planområdet må forventes at foregå i dagtimerne, vurderes det, at en eventuel forøgelse i støj og forstyrrelser ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af arten.

Fuglebeskyttelsesområde nr. 51 er beliggende omkring 250 meter fra planområdet. Hovedengen og de øvrige naturområder, der ligger inden for eller i umiddelbar nærhed af planområdet, vurderes ikke at være egnede som levested for fuglearter

på udpegningsgrundlaget for F51. Planlægningen vil derfor ikke medføre fysiske påvirkninger af områder, der kan være levested for arter på udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområde nr. 51. Fuglene kan dog også påvirkes af støj og forstyrrelse fra anlægsarbejdet og fra den efterfølgende rekreative anvendelse af de nærliggende naturområder. Det vurderes dog, at omfanget af støj og forstyrrelser som følge af planlægningen ikke vil få et niveau, så det vil kunne påvirke eventuelle fugle i fuglebeskyttelsesområdet. Ligeledes vurderes det, at en eventuel midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med etablering af bebyggelse m.m. vil være så begrænset både tidsmæssigt og i omfang, at det ikke påvirke potentielle levesteder for fugle på udpegningsgrundlaget for F51.

På baggrund af ovenstående kan det konkluderes, at lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet. Der skal derfor ikke gennemføres en nærmere Natura 2000-konsekvensvurdering.

Bilag IV-arter
I afsnit 6.1.2.1 er det beskrevet, at der potentielt kan forekomme forskellige arter af flagermus samt odder i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet. Odder er også på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet, og der er derfor foretaget en vurdering af lokalplanens påvirkning af odder i ovenstående afsnit om Natura 2000. Det er her vurderet, at planlægningen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af odder. I forlængelse heraf kan det ligeledes vurderes, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for yngle- og rasteområder for eventuelle forekomster af odder i eller i nærheden af lokalplanområdet.

Det kan ikke udelukkes, at der kan være flagermus, som har sommer- og/eller vinterkvarter i nogle af de eksisterende bygninger, der skal nedrives som en del af planlægningen for området. Som en del af den nærmere planlægning sikres, at nedrivning sker uden påvirkning af eventuelle flagermus. Der skal derfor foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, som benytter de eksisterende bygninger. I så fald skal der laves en plan for, hvordan nedrivning kan ske uden påvirkning af eventuelle flagermus. Dette kan for eksempel ske ved at nedrive bygningerne i en periode, hvor flagermusene ikke anvender dem som yngle- eller rasteområde, eller ved at foretage udslusning af flagermus, inden nedrivningen igangsættes. Ved at undgå påvirkninger af eventuelle flagermus i perioder, hvor de er mest sårbare (yngleperioden og i forbindelse med overvintring), vurderes det, at flagermusene vil kunne finde andre egnede bygninger i nærheden, som de vil kunne anvende som sommer- og/eller vinterkvarter. På baggrund heraf vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for eventuelle flagermus, der har levested i bygninger.

Planlægningen for området vil medføre, at der skal fældes nogle eksisterende træer. Disse træer kan potentielt fungere som levested for flagermus. Der er dog i lokalplanen udpeget en række træer, som skal bevares. De træer der skal bevares vil med stor sandsynlighed også være de største og ældste træer, og dermed også træer, der potentielt kan indeholde hulheder, som kan være levested for flagermus. Det kan dog ikke udelukkes, at der skal fældes træer, som er levested for arter af flagermus. Som en del af den nærmere planlægning skal det derfor sikres, at fældning af træer sker uden påvirkning af eventuelle flagermus. Der skal derfor foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, som benytter de træer, der skal fældes. Og i så fald skal der laves en plan for, hvordan fældning kan ske uden påvirkning af de flagermus, som anvender træerne som sommer- og/eller vinterkvarter. Ved at undgå påvirkninger af eventuelle flagermus i perioder, hvor de er

mest sårbare (yngleperioden og i forbindelse med overvintring), vurderes det, at flagermusene vil kunne finde andre egnede træer i nærheden, som de vil kunne anvende som sommer- og/eller vinterkvarter. Lokalplanen vil desuden sikre, at der plantes en række træer, som med tiden vil kunne fungere som levesteder for flagermus i området. På baggrund heraf vurderes det, at planlægningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for eventuelle flagermus.

6.1.6.2 Øvrige naturbeskyttelsesinteresser

Fredning og vildtreservater

En mindre del af lokalplanområdet ligger inden for det fredede område "Hovedengen i Ribe". Derudover grænser planområdet mod vest op til det fredede område. Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til, om der vil være behov for at foretage midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med etableringen af bebyggelsen inden for lokalplanområdet. Det kan derfor heller ikke udelukkes, at den nærmere planlægning viser, at eventuelle midlertidige grundvandssænkninger vil få et omfang, så det kan påvirke naturområder indenfor fredningen. Det forventes dog, at en eventuel grundvandssænkning vil være begrænset både tidsmæssigt og i omfang, og det vurderes derfor, at en midlertidig grundvandssænkning ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af det fredede områdes naturmæssige værdier, herunder forholdene for engfugle og engvegetation. Planlægningen for området vurderes derfor ikke at påvirke det naturbeskyttelsesmæssige formål med fredningen, da planlægningen ikke vil påvirke forholdene for engfugle og engvegetation.

Ribe Å Vildtreservat ligger omtrent 300 meter sydøst for lokalplanområdet. Planlægningen vil ikke påvirke vildtreservatets formål, som er at sikre arealerne omkring Ribe Å som raste-, fouragerings- og yngleområde for vandfugle.

Nationalpark Vadehavet

Planområdet grænser mod nord og vest til Nationalpark Vadehavet. Planlægningen for området vil ikke påvirke naturområder, der er karakteristiske for nationalparken, eller påvirke muligheden for særlige naturoplevelser, kulturhistoriske oplevelser og friluftsliv i vadehavslandskabet. Planlægningen vil derfor ikke påvirke formålet med Nationalpark Vadehavet.

Kommuneplan 2018-30

Umiddelbart nord for lokalplanområdet findes en økologisk forbindelse, og planlægningen vil derfor ikke medføre direkte påvirkninger af økologiske forbindelser.

Det grønne bælte mod Hovedengen vil være med til at sikre, at der fortsat er spredningsveje for planter og dyr imellem de to vandløb, der omkranser lokalplanområdet.

Planområdet ligger desuden omgivet af områder, der i kommuneplanen er udpeget som "særligt værdifulde naturbeskyttelsesområder". I den sydlige del af planområdet er der et mindre overlap mellem planområdet og de særligt værdifulde naturbeskyttelsesområder. Arealet, hvor der er overlap ligger dog hverken inden for internationale naturbeskyttelsesområder, § 3-beskyttede naturtyper, Nationalpark Vadehavet eller økologiske forbindelser, og en del af arealet er asfalteret ved de nuværende forhold. Området ligger inden for lokalplanforslagets delområde III, som fastholdes til offentlig parkeringsplads og et mindre, grønt område på kanten mellem Ribe historiske bykerne, Hovedengen og den offentlige parkeringsplads. Lokalplanen sikrer etablering af en trærække på hver side af den nye sti tværs igennem parkeringsarealet, som vil fremhæve sigtelinjen fra parkeringspladsen til

domkirken. Træerne vil desuden med tiden kunne fungere som levesteder for en række dyrearter. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke er i uoverensstemmelse med udpegningen som "særligt værdifuldt naturområde" i Kommuneplan 2018-30.

§ 3-beskyttede naturområder

Inden for lokalplanområdet i den nordvestlige del ligger et moseområde, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Mod vest grænser planområdet til en § 3-beskyttet eng, der er kendt som 'Hovedengen' i Ribe. Engen og lokalplanområdet har et mindre overlap. De § 3-beskyttede område ligger indenfor lokalplanens delområde IV, der udlægges til grønt område. Udlægning til grønt område vurderes overordnet set ikke at være i uoverensstemmelse med beskyttelsesbestemmelserne i naturbeskyttelsesloven. En hensigtsmæssig drift og pleje af området vil potentielt kunne medvirke til, at naturtilstanden af det § 3-beskyttede naturområde forbedres.[2] I forbindelse med planlægning af plantning af træer i delområde IV, skal det dog sikres, at disse etableres udenfor § 3-beskyttede naturområder. Alternativt vil der skulle ansøges om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til plantning af træer.

De øvrige nærliggende § 3-beskyttede naturområder vil ikke blive direkte påvirket af lokalplanen. Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til, om der vil være behov for at foretage midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med etableringen af bebyggelsen inden for lokalplanområdet. Det forventes, at en eventuel grundvandssænkning vil være begrænset både tidsmæssigt og i omfang, og at den derfor ikke vil medføre væsentlige påvirkninger af nærliggende naturområder. I den nærmere planlægning for området skal det dog sikres, at eventuelle midlertidige grundvandssænkninger først gennemføres efter en nærmere vurdering af, om grundvandssænkningen har et omfang, så det kan medføre en midlertidig påvirkning af tilstanden af nærliggende § 3-beskyttede naturområder. I så fald kan grundvandssænkningen først gennemføres, hvis der er givet en dispensation fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3.

Planlægningen for området medfører ikke fysiske påvirkninger af de § 3-beskyttede vandløb, der grænser op til lokalplanområdet. De mulige påvirkninger af vandløb og de arter, der lever i tilknytning hertil, knytter sig derfor håndteringen af overfladevand fra planområdet. I forbindelse med planlægningen for området har der derfor været et stort fokus på at sikre, at der etableres de nødvendige tiltag for at undgå, at der sker påvirkninger af vandløb eller arter der lever i eller i tilknytning hertil. Lokalplanen fastlægger således også, at der udarbejdes en samlet vandhåndteringsplan for hele området. Dette kan eksempelvis ske ved at eventuel udledning af overfladevand bliver renset grundigt inden udledning til recipienterne, samt at udledningen sker uden væsentlig påvirkning af den nuværende vandføring i vandløbene. Derved undgås påvirkninger af naturtypen vandløb.

Andre beskyttelseskrævende arter

Som beskrevet i de ovenstående afsnit, så vil planlægningen ikke medføre direkte påvirkninger af naturområder, der kan fungere som levested for beskyttelseskrævende arter. De mulige påvirkninger af beskyttelseskrævende arter som følge af planlægningen for området omfatter primært støj og forstyrrelser. Dette må både

[2] Der skal være opmærksomhed på, at tilstandsændringer af § 3-beskyttede naturområder kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven – også selv om der er tale om tilstandsændringer som følge af naturforbedrende tiltag.

forventes at ske, når bebyggelser m.m. bliver etableret samt i den efterfølgende periode, da området bliver omdannet til beboelse, og derfor må det forventes, at et større antal mennesker færdes i og i nærheden af planområdet - også på tidspunkter (fx aftener og weekender), hvor der ikke har været aktiviteter i forbindelser med områdets funktion som jernstøberi. Hovedengen, der ligger tæt på lokalplanområdet, er ved de nuværende forhold præget af en del rekreative aktiviteter, og områdets egnethed som levested for beskyttelseskrævende arter vurderes derfor at være begrænset. Der er således heller ikke registreret forekomst af ynglefugle i området, og det forventes heller ikke, at området er særligt egnet som levested for mindre pattedyr, padder, krybdyr m.m. En eventuel mindre forøgelse i støj og forstyrrelser fra den rekreative brug af nærliggende naturområder vurderes derfor ikke at medføre væsentlige påvirkninger af beskyttelseskrævende arter.

Som tidligere nævnt så er der på nuværende tidspunkt ikke kendskab til, om der skal foretages midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med etableringen af bebyggelsen inden for lokalplanområdet. Det forventes dog, at en eventuel grundvandssænkning vil være begrænset både tidsmæssigt og i omfang, og det vurderes derfor, at en midlertidig grundvandssænkning ikke vil påvirke beskyttelseskrævende arter.

6.1.7 Afværgeforanstaltninger

Lokalplanforslaget for Ribe Jernstøberi indeholder en række rammer og retningslinjer for den fremtidige planlægningen. De i vurderingen beskrevne hensyn og konkrete afværgende/afbødende foranstaltninger er derfor mere knyttet til den efterfølgende detailplanlægning end til selve lokalplanforslaget.

I det følgende er opsummeret de beskrevne hensyn og konkrete afværgende/afbødende foranstaltninger til den efterfølgende planlægning:

Flagermus:

- For at sikre at planlægningen for området kan ske uden påvirkning af flagermus, skal der foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, der har levested i træer, som skal fældes, eller i bygninger, der skal nedrives. I så fald skal der laves en plan for, hvordan nedrivning og/eller fældning kan ske uden påvirkning af flagermus.

§ 3-beskyttede naturområder:

- I forbindelse med planlægning af plantning af træer i delområde IV, skal det sikres, at disse etableres udenfor § 3-beskyttede naturområder. Alternativt vil der skulle ansøges om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til plantning af træer.
- I den nærmere planlægning skal der foretages en undersøgelse af, om eventuelle midlertidige grundvandssænkninger vil have et omfang, så det kan påvirke tilstanden af nærliggende § 3-beskyttede naturområder. I så fald kan grundvandssænkningen først gennemføres, hvis der er givet en dispensation fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3.

6.1.8 Beskrivelse af kumulative effekter

Der er ikke kendskab til andre kommende eller planlagte planer eller projekter, som kan give anledning til kumulative effekter på naturforhold.

I henhold til Habitatbekendtgørelsen (BEK nr 1595 af 06/12/2018) skal det sikres, at planen i kumulation med andre planer og projekter ikke kan have en negativ påvirkning på de arter og naturtyper, som Natura 2000-områderne er udpeget for

at bevare. Da der ikke er andre kommende eller planlagte planer eller projekter, som kan give anledning til kumulative effekter på naturforhold i eller i nærheden af planområdet, vurderes det, at planlægningen for området hverken i sig selv eller i kumulation med andre planer eller projekter vil medføre en væsentlig påvirkning af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet.

6.1.9 Beskrivelse af tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler og manglende viden i grundlaget for beskrivelser og vurderinger af naturforhold.

6.1.10 Forslag til overvågning

Overvågning af lokalplanens indvirkning på miljøet sker via en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner. I forhold til beskyttet natur, så vil der blive gennemført en konkret sagsbehandling, hvis der skal gives tilladelse til projekter, der kan berøre beskyttet natur, eller som kan ændre tilstanden af naturtyper, der er beskyttet af bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3. Der foreslås derfor ikke yderligere specifik overvågning.

6.2 Forurenet jord i planområdet

De erhvervsaktiviteter, der har fundet sted i planområdet har medført at størstedelen af området enten er forurenet eller kan være forurenet med miljøskadelige stoffer. Forurening af jorden med miljøskadelige stoffer kan have betydning for menneskers sundhed, for jordbund, flora og fauna.

6.2.1 Konklusion

Al jordhåndtering og -flytning vil ske efter retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen med den nødvendige anmeldelse til kommunen. Der er krav om tilladelse efter Jordforureningslovens § 8 både i forhold til den fremtidige miljøfølsomme anvendelse inden for lokalplanområdet og i forhold til regnvandstilledning til de omgivende vandløb.

I tilladelserne vil der blive stillet de nødvendige krav som sikrer at der ikke vil være væsentlige miljøpåvirkninger i forhold til hverken menneskers sundhed eller naturen.

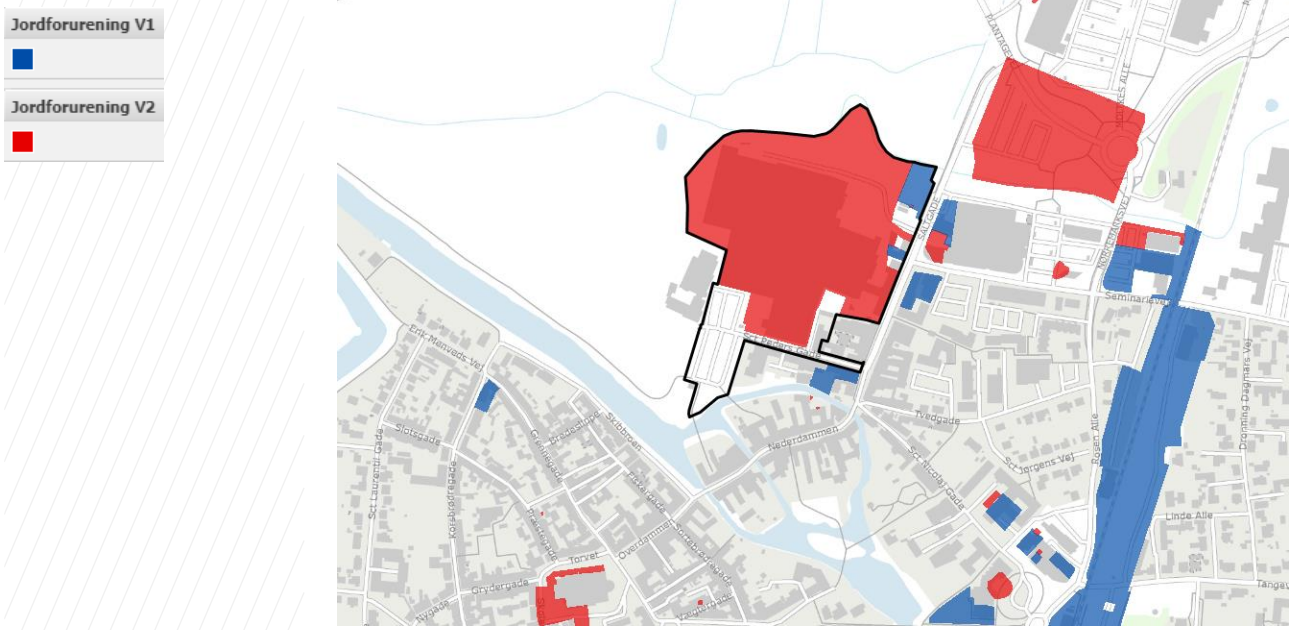
Jordflytningen vil udgøre en miljøbelastning under anlægsarbejdet pga. støj og udstødning fra gravemaskiner og lastbiler.

Når byggeprojektet er gennemført vil hverken den afgravede jord eller den efterladte jord udgøre en større miljørisiko end i den nuværende situation.

6.2.2 Miljøstatus/miljøforhold. Tilstand i dag

Der har siden 1843 været jernindustri på en betydelig del af lokalplanområdet Størstedelen af området er kortlagt på vidensniveau 2 (V2) iht. Jordforureningsloven, mindre dele på vidensniveau 1 (V1). Det betyder at der er både undersøgte og potentielle jordforureninger inden for planområdet. De kortlagte områder fremgår af figur 6.7.

Figur 6.7: Oversigtskort der viser de kendte forureningskilder i planområdet



Den eksisterende viden om jordforurening og potentielt forurenende aktiviteter, som har foregået i området, er blevet sammenskrevet af NIRAS for Esbjerg Kommune i notat af 3. marts 2017 (NIRAS, 2017). Kortlægningen blev udført før der blev afholdt parallelopdrag (arkitektkonkurrence) om bebyggelsesplanen for området.

Det fremgår af notatet at der er en række forhold på grunden i relation til jordforurening, og at grunden er delvist undersøgt. Fra notatet kendes følgende forhold, som udgør de væsentligste kilder til kendt og mulig jordforurening:

- Der et område med dokumenteret olieforurening.
- Store dele af ejendommen er opfyldt med støbesand fra virksomhedens produktion. Analyser viser, at fyldjorden indeholder tungmetaller.
- Der har været tanke med olieoplag og desuden oplag af kemikalieaffald og jernaffald i bygninger og uden for bygninger.
- Der er oplysninger, der indikerer, at der har været anvendt chlorerede, polære opløsningsmidler samt formaldehyd, phenol, isocyanat og polyol i dele af produktionen. Tidligere undersøgelser har ikke omfattet analyser for disse parametre.

De kendte og potentielle forureningskilder er placeret spredt ud over hele grundens areal, herunder er der udlagt støbesand på størstedelen af industrigrunden

Tidligere oprensningsindsats på ejendommen
Der et område med dokumenteret olieforurening, hvor der er sket delvis afgravning, og der er gennemført oppumpning af mobil fri fase af olie fra en brønd i perioden 1998 -2012, hvor pumpning blev indstillet. Det må forventes, at der er fortsat er residual fri fase af olie i jorden i det berørte område.

Kortlagt grund – krav om § 8-tilladelse
Region Syddanmark har oplyst, at anlægsaktiviteter og nedsivning af regnvand vil kræve tilladelse efter Jordforureningslovens §8 i forhold til beliggenheden ved Tved Å og Ribe Å.

Kortlægningen medfører ligeledes § 8-pligt ved ændring til mere følsom arealanvendelse såsom bolig.

Formålet med § 8-pligten er at sikre, både at eventuel fremtidig offentlig indsats i forhold til vandløb ikke umuliggøres eller fordyres væsentlig, og at der ikke er risiko for menneskers sundhed fra jord- og grundvandsforurening ved en fremtidig mere følsom arealanvendelse, i dette tilfælde til boliger.

6.2.3 Regulerende lovgivning

Der er et omfattende regelsæt omkring håndtering af forurenet jord i Danmark. De væsentligste love og bekendtgørelser er:

Jordforureningsloven – Bekendtgørelse af lov om forurenet jord. (LBK nr. 282 af 27/03/2017)

Jordflytningsbekendtgørelsen - Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord. (BEK nr. 1452 af 07/12/2015)

6.2.4 Miljømål, internationale, nationale og lokale

Der er ikke ud over gældende lovgivning, opstillet andre relevante internationale, nationale eller lokale miljømål for jordforurening.

6.2.5 Vurdering af 0-alternativ

0-alternativet vil medføre at der fortsat drives virksomhed i planområdet, og at jordforureningen ikke skal håndteres i forbindelse med en byggemodning til boliger.

6.2.6 Vurdering af konsekvenserne af planerne i og uden for området

Håndtering af den forurenede jord

Inden der igangsættes gravearbejdet i planområdet, som er en kortlagt ejendom, skal der indhentes tilladelse til dette fra kommunen – en såkaldt § 8 tilladelse jf. jordforureningsloven.

Region Syddanmark har oplyst, at anlægsaktiviteter og eventuel nedsivning af regnvand ligeledes vil kræve tilladelse efter Jordforureningslovens §8 i forhold til beliggenheden ved Tved Å og Ribe Å.

Kommunen kan i tilladelsen stille krav om nødvendige foranstaltninger, som grundejer selv skal betale. Foranstaltninger, der forebygger spredning af forurenet materiale før, under og efter eventuelt anlægsarbejde.

Som grundlag for at få en § 8-tilladelse skal der udføres en mere detaljeret forureningsundersøgelse med henblik på en vurdering af forureningssituationen fra tidligere og nuværende potentielle kilder til jordforurening på ejendommen.

På baggrund af resultaterne fra forureningsundersøgelsen vil der blive udført en risikovurdering overfor både vandløb og en ændring til boliganvendelse. Såfremt der er en risiko for vandløbet fra konstateret forurening, må projektet ikke umuliggøre eller væsentlig fordyre en eventuel fremtidig offentlig indsats. Såfremt dette er tilfældet, vil der skulle udføres afværgeforanstaltninger, der fjerner den risiko, som fordyres eller umuliggøres i en fremtidig offentlig indsats. En potentiel risiko for boliganvendelse skal forebygges ved foranstaltninger, der sikrer mod såvel kontaktrisiko som risiko for påvirkning af inde-luften i boliger fra jordforurening. På ubefæstede arealer (bede, græs mm.) vil der blive sikret mod risiko for kontakt ved udlægning af markeringsnet og 0,5 meter ren jord øverst. Herved mindskes risikoen for at komme i kontakt med den forurenede jord i forhold til den nuværende situation.

Ved det ønskede projekt (ændring af ejendommen fra erhverv til boliger) vil de igangværende muligt forurenende aktiviteter ophøre. Hermed mindskes den fremtidige risiko for miljøpåvirkning.

De eksisterende potentielle punktkilder vil blive undersøgt i en forureningsundersøgelse, og punktkilder som tekniske anlæg vil blive fjernet i forbindelse med nedrivningen af de eksisterende bygninger og byggemodning til den fremtidige bebyggelse. Herved mindskes risikoen for miljøpåvirkning også.

I og med at al den forurening, der måtte findes i området, skal håndteres efter dette regelsæt, vurderes det, at en realisering af lokalplanen ikke vil medføre væ-

sentlig miljøpåvirkning hverken i forhold til naturen eller i forhold til menneskers sundhed.

Vurderinger af regnvandshåndtering – maj 2019
Regnvand afledes i dag fra grunden via sandfang til vandløbene. I forbindelse med projektet vil området blive separatkloakeret. Esbjerg Kommunes spildevandsplan fastlægger, at 50 % (for boligområde) hhv. 40 % (for centerområde) af regnvandet i et byfortætningsområde skal nedsives inden for egen grund. Kan regnmængderne ikke håndteres som forudsat i spildevandsplanen, skal der findes et alternativ, f.eks. at vandet forsinkes og/eller renses inden udledning til vandløb.

På grund af, at der er viden om dokumenteret og potentiel risiko for jordforurening på grunden fra de tidligere industriaktiviteter, er det i forbindelse med lokalplanlægningen fundet nødvendigt at undersøge, hvorvidt det vil være muligt at nedsiveregnvand inden for planområdet, uden at dette potentielt kommer til at medvirke til en spredning af jordforurening til det omgivende miljø (vandløb) (NIRAS, 2019b).

De gennemførte undersøgelser har omfattet jordbundsundersøgelser i forhold til mulighederne for nedsivning af regnvand i et udpeget område i den nordlige del af lokalplanområdet, samt kemiske analyser af jord og grundvand med henblik på vurdering af evt. påvirkning af vandløb.

På baggrund af undersøgelserne er det konkluderet at nedsivning ikke er den rigtige løsning idet forureningsspredning til vandløbet er sandsynlig. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om, at den del af regnvandet, der ikke kan ledes til Din Forsynings kloakanlæg, skal udledes til Tved Å via et privat anlæg til rensning og udledning til vandløbet nord for lokalplanområdet.

Miljøgener i anlægsfasen
Jordflytningen vil udgøre en miljøbelastning under anlægsarbejdet pga. støj og udstødning fra gravemaskiner og lastbiler, men efter gennemførelse af omdannelsen af området vil hverken den afgravede jord eller den efterladte jord udgøre en større miljørisiko end i den nuværende situation.

6.2.7 Afværgeforanstaltninger
Al jordhåndtering og -flytning vil ske efter retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen med den nødvendige anmeldelse til kommunen. Forurenet jord vil enten blive bortkørt eller indkapslet således at risikoen for miljøpåvirkning mindskes. Lokalplanen kan ikke regulere jordforureningen, da dette sker via lovgivningen om jordforurening.

Der vurderes ikke behov for afværgeforanstaltninger ud over de som følger af Jordforureningslovgivningen.

6.2.8 Beskrivelse af kumulative effekter
Der vurderes ikke at være kumulative effekter relateret til jordforureningen.

6.2.9 Beskrivelse af tekniske mangler og manglende viden
Vurderingerne er baseret på den historiske gennemgang og eksisterende viden om jordforurening inden for området. Denne er behæftet med usikkerhed da der for størstedelen af området er kortlagt på vidensniveau 1.

6.2.10 Forslag til overvågning

Der vurderes ikke at være behov for et overvågningsprogram fsva. jordforurening.

6.3 Landskabspåvirkning

Den byomdannelse, som planlægningen muliggør, kan have betydning for oplevelsen af landskabet inden for og i nærheden af planområdet. I dette kapitel belyses det, hvorvidt byomdannelsen påvirker landskabet, herunder de visuelle forbindelser på tværs af landskabet, det fredede engområde vest for planområdet og oplevelsen af Nationalpark Vadehavet (vest for planområdet). Vurderingen er foretaget på baggrund af besigtigelse på stedet, fotos og visualiseringer.

6.3.1 Konklusion

Lokalplanområdet er i dag visuelt skærmet bag et beplantningsbælte, der afgrænser jernstøberigrunden fra de omgivende grønne landskaber mod både nord og vest. Den eksisterende beplantning spiller desuden en vigtig rolle i forhold af ankomstoplevelsen til både lokalplanområdet og hele Ribe bykerne ved ankomst fra nord.

Lokalplanforslaget fastlægger, at området også fremover skal afskærmes af et beplantningsbælte mod nord og vest, men at dette skal ændres fra det nuværende. Beplantningsbæltet skal fremadrettet udgøres af grupper af løvtræer (6-10 m i højden) samt af lavere krat/buskads. Nærmest Saltgade på en strækning på 33 m skal beplantningsbæltet dog udskiftes med solitære træer, så der skabes visuel forbindelse til dagligvarebutikken i dette område.

Det vurderes, at realiseringen af planen: Dvs. ændringerne i beplantningsbæltet sammen med nybyggeriet inden for de fastlagte maksimale højder, ikke vil have en væsentlig påvirkning på oplevelsen af det omgivende landskab. Dog kan der ske en væsentlig negativ påvirkning på ankomstoplevelsen, hvor beplantningsbæltet ændres til et mere urbant beplantningsprincip i forbindelse med den planlagte store dagligvarebutik.

6.3.2 Miljøstatus/miljøforhold. Tilstand i dag

Planområdet er i dag tæt bebygget med hovedsageligt fabriksbebyggelse, herunder en større skorsten og asfalterede parkeringsarealer.

Figur 6.8: Skråfoto af planområdet set fra øst.



Den nordligste del af planområdet fremstår mere åben, hvor bebyggelsen ligger tilbagetrukket, således at mødet mellem fabriksbebyggelse og Saltgade på afstand ikke virker så domineret af den store industribygning.

Ribe er placeret i et fladt landskab, hvorfra byen er vokset op på nogle små sandbanker. Den klare grænse mellem landskabsfladen og byen fremhæves yderligere af en lav beplantning, der slører Ribes lave bebyggelse, mens de høje bygningselementer, herunder tårne og spir, skyder sig op som visuelle pejlemærker. Dette opleves især ved ankomst fra nord samt fra Ringvejen, der fører vest om byen.



Figur 6.9: Ankomsten til Ribe bykerne og lokalplanområdet fra nord. Midt i billedet ses Ribe Jernstøberis skorsten, til venstre bag beplantningen ses Ribe Domkirke.
Foto: NIRAS

Det er netop ved ankomsten fra nord at planområdet er placeret: Derved udgør området en form for ankomst til Ribe bykerne. Allerede på afstand ser man fra Plantagevej den høje skorsten, der rager op over den ellers afskærmende beplantning, og som dermed indgår i Ribes skyline sammen med bl.a. domkirkens tårne.



Figur 6.10: Planområdet set fra vest. Beplantningsbæltet afskærmer for den lave bebyggelse. Uden løv ses Ribe Jernstøberis skorsten samt Ribe Hallen dog tydeligt gennem beplantningen.
Foto: NIRAS



Figur 6.11: Planområdet set fra syd. Beplantningsbæltet afskærmer for den lave bebyggelse. Kun Ribe Jernstøberis skorsten samt Ribe Vandrerhjem ses tydeligt.
Foto: NIRAS

Udover skorstenen er bebyggelsen inden for lokalplanområdet af en lavere højde, som skærmes mod både nord og vest (samt til dels mod syd) af en tæt-lav beplantning, der følger matrikelskel nord og vest for matriklerne 484b, 491a og 7000ce, alle af Ribe Bygrunde. Umiddelbart nord for beplantningsbæltet forløber Tved Å, mens arealerne nord og vest for planområdet udgøres af engområde, herunder Hovedengen, som er fredet. Over engene er der vide udsigter fra både bebyggelsen langs Skibsbroen (Ribe Å), fra Riberhus Slotsbanke og fra Ringvejen.

6.3.3 Regulerende lovgivning

Nationalparkloven - Lov om nationalparker - (LBK nr 120 af 26/01/2017)
I henhold til nationalparklovens § 2 skal nationalparker bevare og styrke de landskabelige og geologiske værdier samt bevare og synliggøre de kulturhistoriske værdier og mangfoldigheden i kulturlandskabet.

Naturbeskyttelsesloven – Lov om naturbeskyttelse – (LBK nr 240 af 13/03/2019)
I henhold til naturbeskyttelsesloven kan et område fredes med det formål at værne landets natur og miljø, herunder beskytte de landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier.

Planloven – Lov om planlægning – (LBK nr. 287 af 16/04/2018)
I henhold til planlovens § 11a skal en kommuneplan indeholde retningslinjer for sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større sammenhængende landskaber.

6.3.4 Miljømål, internationale, nationale og lokale

UNESCO World Heritage
Den danske del af Vadehavet, beliggende umiddelbart vest og nord for planområdet, blev i juni 2014 udpeget som verdensarv ved UNESCO's 38. møde i Doha, Qatar.

UNESCO's udpegning af den danske del af Vadehavet som verdensnaturarv er en global anerkendelse af det arbejde, som i årtier er blevet gjort for at beskytte området.

Der følger ikke nye reguleringer af området med udpegningen, da UNESCO kun udpeger områder, der i forvejen er godt beskyttet. Vadehavet er allerede i dag et natur- og vildtreservatområde og nyder derfor en meget høj grad af beskyttelse.

Nationalpark Vadehavet
De tilgrænsende enge vest og nord for planområdet blev i oktober 2010 indviet som nationalpark, baseret på en udpegning fra 2008. Kort med afgrænsningen af nationalparken i forhold til planområdet fremgår af Figur 6.3 i afsnittet om naturforhold.

Nationalparken er udpeget på baggrund af, at området er et helt enestående marsk- og tidevandsområde af international betydning, et specielt dynamisk landskab og økosystem, hvis vigtighed strækker sig langt ud over nationale grænser. Det er vitalt både som rasteområde for millioner af trækfugle, som yngleområde for fugle og som opvækstområde for fisk og havpattedyr. Området har en rig kulturhistorie med bl.a. landvinding og digebyggeri.

Ifølge Plan for Nationalpark Vadehavet 2019-2024 er natur og landskab udpeget som indsatsområde. En målsætning for indsatsområdet er at bevare og styrke

kvalitet og mangfoldighed i forbindelse med kulturskabte naturarealer, herunder ferske enge og klæggrave. Dertil skal nationalparkens karakterdannende landskabselementer og markante geologiske formationer bevares og synliggøres, og den dynamiske landskabsdannelse af klit- og marskområder fremmes.

Fredning

Fredede områder

En mindre del af planområdet samt de tilgrænsende enge Nørremark og Hovedengen, beliggende umiddelbart vest og nord for planområdet, er i januar 2010 udpeget som fredet område af Fredningsnævnet for Sydjylland, Sydlige del. Kort med afgrænsningen af de fredede områder i nærheden af planområdet fremgår af Figur 6.2 i afsnittet om naturforhold.

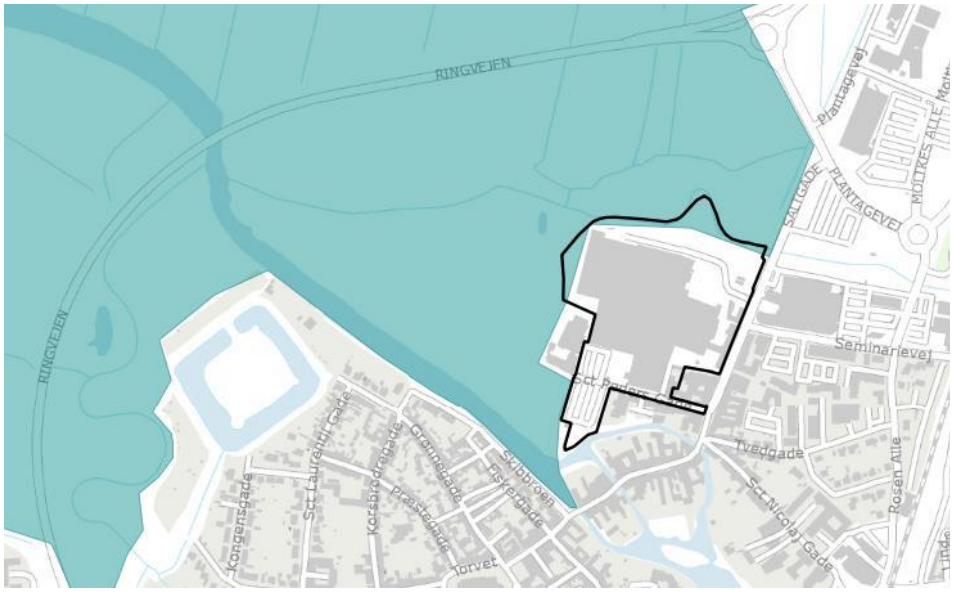
Fredningen er begrundet i engenes afgørende betydning for Ribes kulturhistorie, ligesom deres markante afgrænsning mellem land og by – en grænse, der er bevaret tilbage fra middelalderen.

Formålet med fredningen er blandt andet at sikre udsigten over landskabet og dermed hindre bebyggelse og tilplantning.

Kommuneplan 2018-30

Større sammenhængende landskaber

En mindre del af planområdet samt de tilgrænsende enge mod henholdsvis vest og nord er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som større sammenhængende landskab.



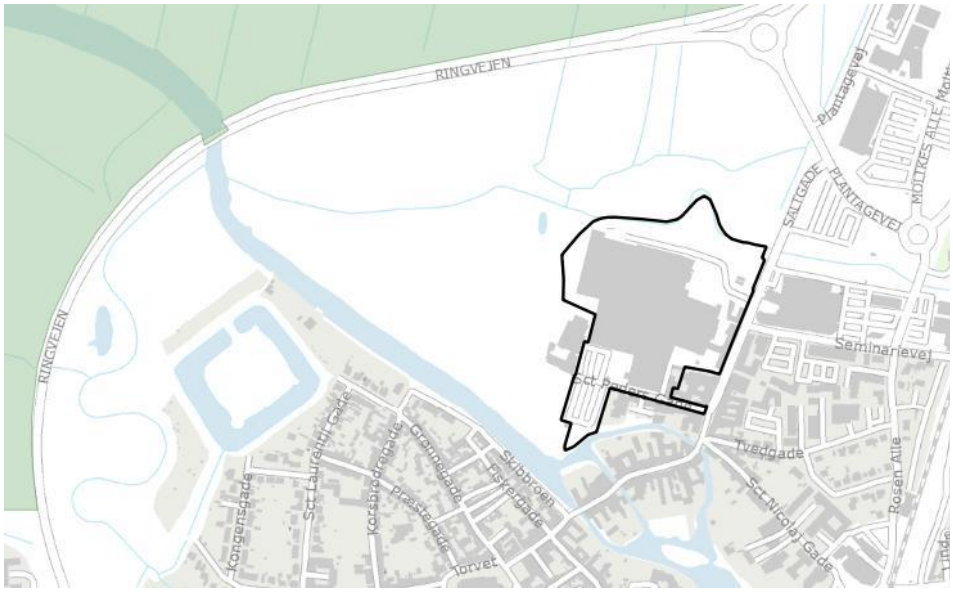
Figur 6.12: Kort der viser planområdet i forhold til afgrænsningen af de i Kommuneplan 2018-30 udpegede større sammenhængende landskaber.

Større sammenhængende landskaber er landskaber, der grundet geologiske dannelser, arealanvendelsesmæssige forhold og /eller oplevelsesmæssige forhold indgår i værdifulde sammenhænge. Større sammenhængende landskaber udpeges på baggrund af karaktergivende elementer og strukturer bestående af terræn, beplantning, byggeri, veje, mv., der tilsammen skaber en sammenhængende helhed i en større skala.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer inden for større sammenhængende landskaber sikres.

Værdifuldt landskab

Engene nord og vest for Ringvejen, beliggende ca. 250 m fra planområdet, er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som værdifuldt landskab.



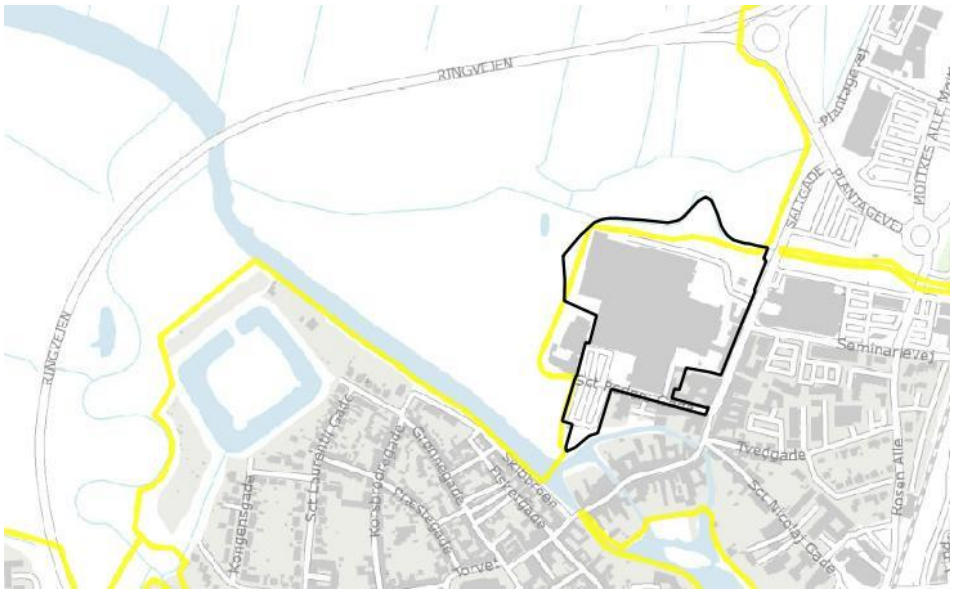
Figur 6.13: Kort der viser planområdet i forhold til afgrænsningen af det i Kommuneplan 2018-30 udpegede værdifulde landskab.

Værdifulde landskaber er landskaber, der i særlig grad skal beskyttes og bevares. De umiddelbart smukkeste landskaber er ofte knyttet til ådalene, kysterne og de vidtstrakte landskaber. Der findes imidlertid også andre områder med landskabelig værdi. Det kan være områder, der tydeligt afspejler de geologiske processer, der har givet landskabet form eller landskaber, som vidner om områdets kulturhistorie.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal værdifulde landskaber friholdes for bebyggelse og anlæg. De værdifulde landskaber må kun i ganske særlige tilfælde inddrages til byvækst.

Landskabskarakterområde

En mindre del af planområdet samt de tilgrænsende enge mod henholdsvis vest og nord er i Kommuneplan 2018-30 omfattet af afgrænsningen for landskabskarakterområde 561.22 Marsken.



Figur 6.14: Kort der viser planområdet i forhold til afgrænsningen af de i Kommuneplan 2018-30 udpegede landskabskarakterområder.

Det åbne land i Esbjerg Kommune er inddelt i landskabskarakterområder. Et karakterområde er et afgrænset områder, der ved sin fremtræden afspejler bestemte natur- og kulturgeografiske træk og som adskiller sig fra de omkringliggende områder.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal landskabets karakter inden for landskabskarakterområderne understøttes og udvikles. Særlige natur- og kulturhistoriske værdier skal søges bevaret.

For karakterområde 561.22 Marsken fremhæves de markante udsigter og store vidder, som kan opleves på hele marskfladen pga. den sparsomme beplantning. Området er derfor sårbart overfor anlæg, bygninger og beplantninger, der kan forstyrre eller sløre den visuelle sammenhæng på tværs af marskfladen.

6.3.5 Vurdering af 0-alternativ

0-alternativet vil medføre, at området fortsat anvendes som i dag.

De beskrevne eksisterende problemstillinger omkring i særdeleshed den høje skorsten vil derfor fortsætte i 0-alternativet, hvorimod også den skærmende beplantning vil fastholdes og sikre landskabet mod kig til de store fabriksbygninger.

6.3.6 Vurdering af konsekvenserne af planerne i og uden for området

Konsekvenser i forbindelse med den ny bebyggelse

Den ny bebyggelse opføres som erstatning for de eksisterende produktionsbygninger og udgøres hovedsageligt af boliger placeret i en karrélignende struktur. Dog opføres en ny dagligvarebutik i planområdets nordøstlige hjørne, som i dag fremstår ubebygget.

Til brug for vurderingerne er der udarbejdet visualiseringer, som viser hvordan området kan komme til at se ud når det er fuldt omdannet.[3]

Figur 6.15: Udsigt til planområdet henover Hovedengen, set fra Ringgaden – før og efter. Visualisering: NIRAS



[3] For omdannelses-projektet er udarbejdet 4 visualiseringer i form af fotomatch til vurdering af projektet. Ved fotomatch indarbejdes en 3D model i georefererede fotos fra full-frame spejlrefleks kamera, opmålt med højpræcisions landmåler GPS fra relevante standpunkter i området. Formålet med visualiseringerne er at give et retvisende billede af de fremtidige forhold og projektets indpasning i konteksten. Visualiseringerne kan benyttes til at vurdere de landskabelige og visuelle påvirkninger fra projektet. For projektet benyttes grundkort, den digitale højdemodel samt ortofotos fra området. Projektet som vises i visualiseringerne skal ses som en illustration af et muligt fremtidigt eksempel på den omdannelse, som lokalplanen muliggør.

Mens den eksisterende bebyggelse bortset fra skorstenen og vandtårnet fremstår med en højde på maks 9 m, kan den ny bebyggelse opføres med en højde op til 11,5 m.



Figur 6.16: Ankomsten til Ribe bykerne fra nord via Plantagevej – før og efter. Visualisering: NIRAS

Dagligvarebutikken i planområdets nordøstlige hjørne kan desuden opføres med en bygningsdybde op til cirka 23 m, hvor den eksisterende randbebyggelse mod Saltgade ikke er dybere end omkring 10 m.

Vurdering:
Den ny bebyggelse er primært placeret, hvor der allerede i dag findes bebyggelse. Dertil er bebyggelsen planlagt med en højde, der ikke er højere end bebyggelsen i de nærmeste omgivelser og ikke væsentligt højere end de oprindelige bygninger i planområdet. En stor del af den ny bebyggelse vil også fremover blive skærmet af beplantningsbæltet mod henholdsvis vest og nord. Det vurderes derfor, at oplevelsen af den ny bebyggelse ikke i væsentlig grad vil have negativ påvirkning på de visuelle forbindelser i nærområdet, herunder de større sammenhængende landskaber, det værdifulde landskab og oplevelsen af landskabskarakterområde 562.22 Marsken.

Konsekvenser i forbindelse med de grønne områder
Nord og vest for den ny bebyggelse etableres et grønt område, delvist anlagt som et naturpræget område med skovkarakter og delvist anlagt med en mere haveagtig karakter. Det grønne område i den sydligste del af planområdet fastholdes som et åbent grønt areal med græs.

Vurdering:
Beplantningsbæltet fremstår i dag som en skærm mellem lokalplanområdets bebyggelse og det omgivende landskab. Den planlagte beplantning med skovkarakter etableres med grupper af træer imellem hvilke der etableres lavere buskads. Det kan derfor formodes, at den ny bebyggelse vil fremstå mere synlig end den nuværende. Såfremt der ikke tyndes overdrevent i den eksisterende beplantning, det vil sige at der ikke ryddes for store "huller" i hegnet, vil dette fortsat opleves som en helhed, der som en grøn væg skaber en lodret grænse mellem det bebyggede og landskabet, jf. visualiseringen af landskabet set fra vest (figur 6.17). Det vurderes derfor, at den planlagte beplantningen ikke vil medføre en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende landskab, herunder de større sammenhængende landskaber, det værdifulde landskab og oplevelsen af landskabskarakterområde 562.22 Marsken.

Det større bygningsvolumen i planområdets nordøstlige hjørne kan opføres med en dybde op til cirka 23 m. Ved en samtidig udtynding af det nordlige beplantningsbælte generelt og udskiftning af de 33 østligste meter af plantebæltet med solitære træer østligt på strækningen nærmest Saltgade vil der åbnes for indkig til den ny dagligvarebutik. På den måde skifter den østligste del fra et landskabeligt udtryk til et mere urbant. Dagligvarebutikken vil med en bygningsdybde op til 23 m samt etableringen af en større parkeringsplads mellem bygning og beplantning fremstå markant og dominerende i forhold til de nære omgivelser. Det vurderes derfor, at den dybe bygningskrop sammenholdt med ændrede beplantning, vil have en negativ påvirkning i forhold til den landskabelige ankomst til Ribe bykerne fra nord. En formildende omstændighed er dog, at bebyggelsen på modsatte side af Saltgade tilsvarende skiller sig ud fra den omgivende bebyggelse, dog er denne trukket længere væk fra Saltgade.

6.3.7 Afværgeforanstaltninger
De i afsnit 1.1.6 nævnte påvirkninger er alle direkte konsekvenser af lokalplanens regulerende bestemmelser. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for yderligere afværgeforanstaltninger.

6.3.8 Beskrivelse af kumulative effekter
Der vurderes ikke at være kumulative effekter under dette emne.

6.3.9 Beskrivelse af tekniske mangler og manglende viden
Der vurderes ikke at være tekniske mangler i grundlaget for beregninger og vurderinger om dette emne.

6.3.10 Forslag til overvågning
Det vurderes, at der i forbindelse med anlægsarbejdet skal være fuld opmærksomhed på, at der ikke i strid med lokalplanens bestemmelser fældes og beskæres overdrevent i den eksisterende beplantning mod henholdsvis nord og vest, således at den visuelle afskærmning af den ny bydel og særligt dagligvarebutikken i lokalplanområdets nordøstlige hjørne forsvinder.

6.4 Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser

Opførelse af ny bebyggelse kan have betydning for oplevelsen af kulturarven inden for og i nærheden af planområdet. I dette kapitel belyses det, hvorvidt den byomdannelse, som planlægningen muliggør, kan påvirke kulturmiljø, kulturarv eller kirkeomgivelser. Vurderingen er foretaget på baggrund af besigtigelse på stedet, historiske og nutidige fotos samt visualiseringer.

6.4.1 Konklusion

Den kommende planlægning og de deraf følgende konsekvenser for både lokalplanområdet og nærområdet er vurderet ud fra seks parametre:

- Lokalplanområdets disponering
- Bevaring
- Den ny bebyggelsesstruktur
- Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning
- Veje, stier og parkering
- De ubebyggede arealer

Disponering: Det vurderes, at den planlagte disponering af lokalplanområdet med henholdsvis tilbagetrukket karrébebyggelse og facadebebyggelse mod de eksisterende gader samt opretholdelsen af især de grønne områder vil styrke områdets identitet og medvirke til en fortsat formidling af lokalplanområdets historie som Ribe Jernstøberi, hvorfor disponeringen ikke vil have en negativ betydning for kulturmiljøet. Yderligere vurderes det, at den planlagte disponering, hvor bebyggelsen hovedsageligt placeres hvor der allerede i dag findes bebyggelse, vil medføre mindst mulig påvirkning i forbindelse med det udpegede fortidsminde kulturareal.

Bevaring: Lokalplanforslaget sikrer at dele af den bevaringsværdige bebyggelse skal bevares. Ved bevaring af disse bygninger fastlægges der bestemmelser som sikrer, at de renoveres og vedligeholdes i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektoniske udtryk. Det vurderes, at hvis der kommer til at ske nedrivning af bevaringsværdige bygninger, som lokalplanen muliggør nedrivning af, vil det medføre et tab af historisk værdi, men at det samlede kulturmiljø ikke påvirkes væsentligt. Det skal i den sammenhæng bemærkes, at såfremt Ribe Jernstøberis gamle hovedbygning på Saltgade 11, som lokalplanen fastlægger skal bevares, skulle blive nedrevet, ville dette have stor betydning for det samlede kulturmiljø.

Den ny bebyggelsesstruktur: Den strukturelle ændring fra de i dag store og lukkede bygningskroppe til den åbne og varierede karréstruktur inden for lokalplanområdet vil have en positiv påvirkning internt i planområdet: Den ny bebyggelse vil på én gang formidle og fortolke områdets industrihistorie og åbne området op som en ny og integreret bydel, der baseres på og viderefører Ribes eksisterende struktur, dog i en gentænkt version. Placeringen af ny bebyggelse i skel mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade, både i form af karrébebyggelse og det større bygningsvolumen, viderefører og forstærker gadernes nuværende udtryk bestående af sammenbygget bebyggelse med flugtende facader. Det vurderes, at oplevelsen af de nære omgivelser, herunder det værdifulde byrum der udgøres af Saltgade, ved den ny bebyggelse vil have en neutral til positiv påvirkning, idet gaderummet fortsat vil opleves som afgrænset og klart defineret. Dette forstærkes yderligere idet bebyggelsen mod Saltgade forlænges mod nord.

Det større bygningsvolumen i lokalplanområdets nordøstlige hjørne adskiller sig dog strukturelt og visuelt fra områdets øvrige bebyggelse, hvilket kan have en negativ påvirkning på ankomstoplevelsen til Ribe bykerne og dets kulturmiljø ved ankomst fra nord. Også baseret på reguleringen af bygningsvolumenets udformning o vurderes det, at bygningen kan have en væsentlig negativ påvirkning på oplevelsen af de nære omgivelser inden for kulturmiljøet. En formildende omstændighed er dog den nære forbindelse til de store erhvervs- og detailhandelsbygninger, der er opført på modsatte side af Saltgade nord for Seminarievej.

Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning: Lokalplanen fastlægger et omfattende sæt af bestemmelser, der regulerer bebyggelsens overordnede fremtoning. Reguleringen er konkret men samtidig fastlægger den bevidst ikke et specifikt arkitektonisk udtryk, men snarere spilleregler som søger at sikre, at bebyggelsen får et familieskab med den historiske byggeskik i Ribe.
Det valg skal ses i sammenhæng med lokalplanens bestemmelser om, at alle byggesager skal enkeltbehandles af byggemyndigheden med fokus på blandt andet arkitektonisk udtryk. Esbjerg Kommune har god erfaring med dialog med bygherrer i Ribe og med at få nye bygninger til at spille positivt ind i Ribes særlige miljø. I relation til lokalplanen betyder det dog, at det ikke muligt at give en endelig vurdering af, hvorvidt den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning vil kunne få en ikke tilsigtet negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø, herunder temaet bevarende byggeri. Omvendt er der i Ribes historiske bykerne i de senere år opført markant positive eksempler på tilpasset og vellykket nybyggeri og omdannelse, hvilket taler for at den valgte dialogbaserede tilgang kan lykkes og skabe gode resultater.

Veje, stier og parkering: Både de planlagte smalle vejprofiler og de påtænkte belægninger er velkendte fra Ribe bykerne, hvormed de visuelt binder den nye bydel sammen med den gamle. Det vurderes derfor, at etableringen af nye veje, stier og parkering i forbindelse med den nye bydel ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø. Det vurderes dog, at parkeringsarealet ved dagligvarebutikken kan have en negativ påvirkning på omgivelserne, herunder oplevelsen af Saltgade og ankomsten til Ribe bykerne. Dette skyldes at området bliver meget synlig og i udstrakt grad indrettes på bilernes præmisser. Dog skal det nævnes, at området heller ikke i dag tilfører værdi til oplevelsen af gaderummet i Saltgade.

De ubebyggede arealer: Ved etablering af både en offentlig plads og de offentligt tilgængelige grønne områder sikres nærområdets beboere og brugere en adgang til det nye byområde. Ligesom i Ribe bykerne udgøres rummet mellem bygninger hovedsageligt af belagte flader, mens de mere private haver tilføres en mere grøn karakter. Det vurderes derfor, at de ubebyggede arealer spiller fint sammen med oplevelsen af Ribe bykerne og derfor ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø.

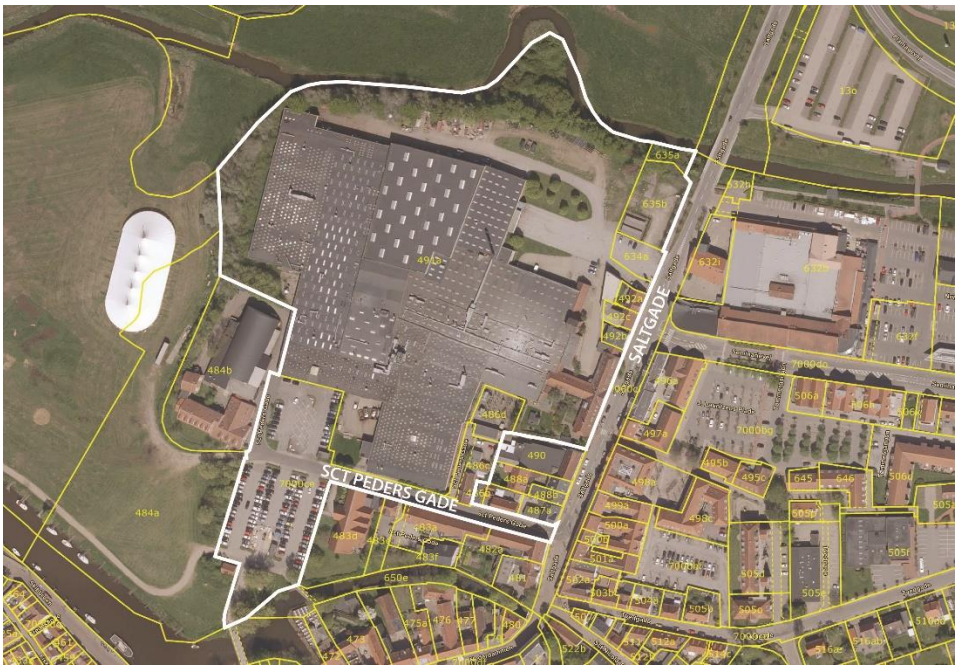
6.4.2 Miljøstatus/miljøforhold. Tilstand i dag

Planområdet

Lokalplanområdet, der ligger umiddelbart nordøst for Ribe bykerne, indgår i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Dertil findes i planområdet fire bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Området anvendes i dag hovedsageligt til industri og parkeringsarealer.

Struktur:
Området kan strukturelt inddeles i tre typologier: Randbebyggelsen mod Saltgade

(og til dels Sct. Peders Gade), den tætte bygningsmasse, der udgør fabriksanlægget og de åbne flader, der udgøres af både grønne og asfalterede arealer, herunder parkeringspladsen i den sydlige del af området.

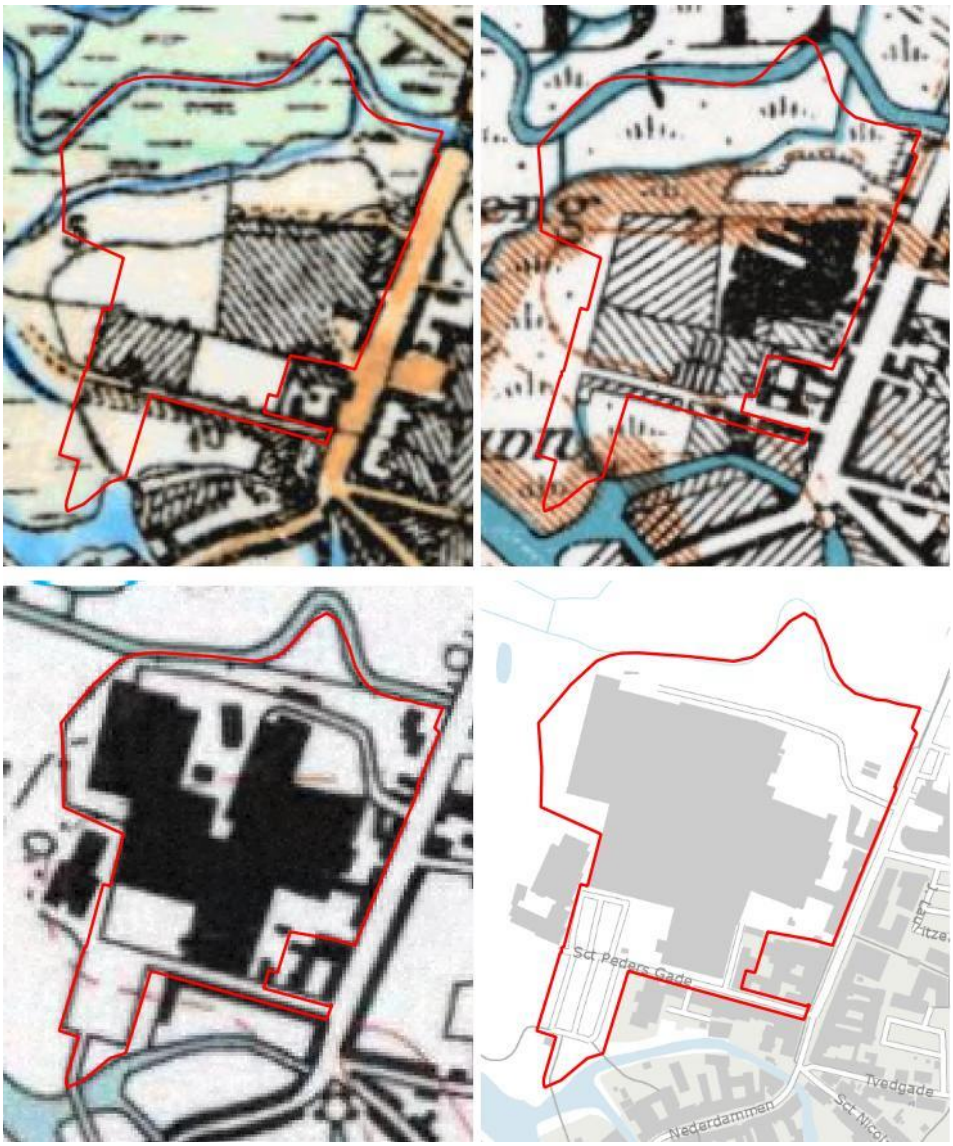


Figur 6.17: Luftfoto af lokalplanområdet fra foråret 2018. Mod Saltgade og den østlige del af Sct. Peders Gader brydes områdets storskalabyggeri af mindre randbebyggelser.

Området bærer tydeligt præg af den historiske funktion som jernstøberi med store, sammenbyggede fabrikshaller og store, asfalterede flader. Særligt i tagfladerne, men også til dels i facaderne, ses bygningens udviklingshistorie, hvor de oprindelige "friarealer" mellem produktionsbygningerne i starten af det 21. århundrede er blevet sammenbygget. Dette har haft stor betydning for, hvorledes anlægget i dag fremstår i forhold til udformning og struktur. Anlæggets enkeltbygninger varierer mellem én og to etager, dog er ingen bygninger, vandtårnet og skorstenen undtaget, opført højere end cirka 9 m.

Mod Saltgade og (til dels) Sct. Peders Gade bryder randbebyggelser den store skala ned i en størrelse, der er mere velkendt for omgivelserne med forhuse, der varierer imellem én og to etager, med udnyttede tagetager. Den nordligste del af Saltgade fremstår uden bebyggelse i lokalplanområdet. Her opleves de store industribygninger, der ligger placeret tilbagetrukket på grunden, uden en skærmende bebyggelse eller beplantning mod gaden.

De ubebyggede flader udgøres i høj grad af asfalterede arealer, der giver området et meget urbant og industrielt udtryk. Kun i mindre grad ses grønne arealer, og af disse fremstår store dele som restarealer, særligt i den nordlige del af området.



Figur 6.18: Fabriksanlæggets udviklingshistorie: Øverst: Høje målebordsblade fra 1840-1899 og lave målebordsblade fra 1901-1945. Nederst: 4 cm kort fra 1950-1970 og skærmkort fra 2018.

Planområdets grænse er søgt indplaceret men på kortene af ældre dato er det ikke målfast.

Arkitektonisk fremtoning:
Inden for lokalplanområdet fremstår bygningerne med meget forskelligartede udtryk. Fælles er dog, at bygningerne mod gaden er opført som randbebyggelse, mens de tilbagetrukne fabrikshaller fremstår i et mere industrielt udtryk.



Figur 6.19: De eksisterende bygninger, facaderækken mod Saltgade: Saltgade 11. Foto: NIRAS





Figur 6.20: De eksisterende bygninger, facaderækken mod Saltgade: Saltgade 13-17. Foto: NIRAS

Mod Saltgade findes inden for lokalplanområdet fire facadebygninger, hvoraf de to er bevaringsværdige: Både Ribe Jernstøberis hovedbygning (Saltgade 11), opført 1848, og Saltgade 17, opført 1922, fremstår som røde længehuse i blank tegl med hvide, pudsede facadeelementer. Også tagene er af rød tegl, begge udformet som sadeltage med en hældning på ca. 45 grader, nr. 11 dog yderligere med halvvalm. Begge bygninger er udført med kvist, nr. 11 i form af en central frontispice og nr. 17 i form af en decentral frontkvist i to fag. Begge bygninger er udført med vertikalt orienterede vinduer i henholdsvis støbejern og træ, som fremstår med en opsprosning og detaljeringsgrad, der er tilpasset bygningernes opførelsestidspunkt og arkitektur i øvrigt.

De to øvrige bygninger er opført i henholdsvis 1920 (ombygget 1988) og 1971. Disse er mindre typiske i deres udformning i forhold til Ribe bykernes arkitektoniske fremtræden i øvrigt, særlig pga. bygningernes tagformer: nr. 13 er udført med fladt tag, nr. 15 med sadeltag med lav taghældning. Dertil adskiller de to bygninger sig fra den øvrige bebyggelse ved deres facadeudtryk: Nr. 13 fremstår som en muret grundstruktur med gennemgående vinduesbånd og en visuelt tung facadebeklædning i træ.



Figur 6.21: De eksisterende bygninger, facaderækken mod Sct. Peders Gade: Sct. Peders Gade 4.
Foto: NIRAS



Figur 6.22: De eksisterende bygninger, facaderækken mod Sct. Peders Gade: Produktionsanlæggets sydlige side.
Foto: NIRAS

Mod Sct. Peders Gade findes inden for planområdet én beboelsesejendom samt en mindre del af støberiets fabrikker. Boligen er udpeget som bevaringsværdig.

Modsat lokalplanområdets øvrige randbebyggelse er Sct. Peders Gade 4 opført som et gavlhus. Bygningen, der er fra 1921, er dog opført i en for Ribe og samtiden typisk arkitektonisk udformning med pudsede teglfacader, gesimsbånd og et kvartvalmet sadeltag med en hældning på omkring 45 grader. På bygningen er

opsat en stentavle: ”Oluf Ring boede i dette hus da han i 1915 komponerede melodien Se nu stiger solen og i 1922 Danmark nu blunder.”

Fabriksbygningen mod Sct. Peders Gade er i sit udtryk ikke tilpasset de øvrige bygninger langs gaden: Rødstensbygningen er forsøgt tilpasset gadens skala med sin relativt lave facadehøjde, ligesom brugen af murede piller bryder facaden ned i mindre fag. Dette afvejer dog ikke for den for gadebilledet ukendte bygningsform med fladt tag, ligesom den lukkede facade med kun relativt små vinduer placeret under tagets stern fremstår afvisende overfor sine omgivelser.



Figur 6.23: De eksisterende bygninger, bagvedliggende produktionsbygninger: De ældste produktionsbygninger. Foto: NIRAS



Figur 6.24: De eksisterende bygninger, bagvedliggende produktionsbygninger: De næstældste produktionsbygninger.
Foto: NIRAS



Figur 6.25: De eksisterende bygninger, bagvedliggende produktionsbygninger: De nyeste produktionsbygninger.
Foto: NIRAS

Placeret tilbagetrukket på grunden findes det store fabriksanlæg med mange større og mindre, sammenbyggede industribygninger i varierende arkitektonisk udtryk.

Den ældste del af anlægget udgøres af flere mindre bygninger, hvoraf størstedelen fremstår med røde teglsadeltag i en hældning på ca. 45 grader. Enkelte tage adskiller sig dog, enten ved at være med ensidig taghældning eller ved at være belagt med tagpap eller bølgeplader. Bygningerne er af tegl, som både kan stå med blanke eller pudsede facader.

Den næstældste del udgøres af større fabrikshaller, opført med facader i blank eller pudset tegl og med flade tage. Bygningerne er fortsat udført med vinduesåbninger, dog er disse i deres placering ikke så regulære som i den ældste del.

Den nyere del af anlægget er opført som store voluminer i røde tegl med højtsiddende vinduesbånd og lodrette facadebånd, der bryder de store facader op i mindre elementer.

De nære omgivelser

Lokalplanområdets vigtigste omgivelser udgøres af henholdsvis Saltgade, Sct. Peders Gade og Ribe bykerne.



Figur 6.26: Oversigtsfoto over lokalplanområdet og dets nærmeste omgivelser.

Saltgade:

Bebyggelsen langs Saltgade udgøres overordnet af to typologier, som adskilles ved Seminarievej.



Figur 6.27: Den østlige del af bebyggelsen langs Saltgade: Nyere butiks- og erhvervsbyggeri i rød tegl nord for Seminarievej.
Fotos: NIRAS

Saltgade 24



Saltgade 22-24

Nord for Seminarievej består bebyggelsen af nyere erhvervs- og detailhandelsbutikker opført efter år 2000. Bygningerne er udført i røde teglsten og facaderne præges af store glaspartier i et tidstypisk udtryk, hvilket adskiller bygningerne fra

gadens øvrige bebyggelse. Også bygningernes struktur/orientering mod gaden samt arkitektoniske udformning med henholdsvis forskudt sadeltag og fladt tag/ensidigt taghældning adskiller visuelt den nordlige del af Saltgade fra den sydlige.

Figur 6.28: Den østlige del af bebyggelsen langs Saltgade:

Ældre og nyere randbebyggelse i form af længehuse syd for Seminarievej.
Fotos: NIRAS

Saltgade 18-20



Saltgade 10-18



Saltgade 6-10



Saltgade 2-6





Figur 6.29: Den vestlige del af bebyggelsen langs Saltgade. Foto: NIRAS

Saltgade 5-9

Syd for Seminarievej udgøres bebyggelsen mod Saltgade af en blanding af ældre og nyere randbebyggelse. Trods de forskellige aldre og deraf kommende forskelligartede arkitektoniske stilarter/udtryk fremstår alle bygningerne som del af en helhed: Sammenbyggede længehuse med sadeltag i rød tegl eller gråsort skifer samt en hældning på omkring 45 grader. Bygningerne er med enkelte undtagelser opført i to etager, hvoraf flere desuden har udnyttede tagetager, hvorfor tagfladerne præges af både tagvinduer og tagkviste. Bygningerne langs Saltgade, som ligger uden for lokalplanområdet, er generelt højere end eksisterende bygninger inden for lokalplanområdet.

Facaderne er alle af tegl, heraf er nogle pudsede og malede i jordfarver, mens andre står i blank rød tegl. Vinduerne er generelt placeret taktfast i facaderne, dog præges enkelte af stueetagerne af senere isatte butiksvinduer, der bryder facadens rytme i øvrigt. Dertil er vinduerne alle af vertikal orientering og udformet med en sprosseinddeling, der er tilpasset husets alder og arkitektoniske udtryk. Den nyere bygning (Saltgade 10) er udført uden sprosser og med to større vinduespartier, som dog i sin udformning er fint tilpasset gadens helhedsudtryk. I stueetagen ses flere porte, gennem hvilke der er adgang til de bagvedliggende bygninger og gårdrum.



Figur 6.30: Udsnit af gaderummets belægninger, Saltgade.
Foto: NIRAS

De ubebyggede arealer i Saltgade består af vej, parkeringsareal og fortov. Til disse er der brugt forskellige materialer, som markerer overgangen mellem de enkelte elementer: Asfalt på vejen, brosten til parkeringslommer, kantsten af granit, pigsten omkring gadetræer, rød teglbelægning som opmærksomhedsfelt mellem fortov og kantsten, betonfliser til fortov og chaussésten til overgangen mellem fortov og bygningsfacade.

Sct. Peders Gade:
Bebyggelsen på Sct. Peders Gade er især koncentreret omkring den sydlige side af gaden.



Figur 6.31: Den sydlige del af bebyggelsen langs Sct. Peders Gade.
Fotos: NIRAS

Sct. Peders Gade 1-5



Sct. Peders Gade 9-11



Figur 6.32: Den nordlige del af bebyggelsen langs Sct. Peders Gade.

Sct. Peders Gade 2-4

Bebyggelsen langs Sct. Peders Gade består hovedsageligt af sammenbyggede længehuse, dog ses også enkelte fritliggende villaer. Gaden fremstår arkitektonisk meget usammenhængende, hvilket dels skyldes de meget varierende bygningsstørrelser, dels bygningernes meget forskelligartede formsprog. Fælles er dog en primær brug af røde teglsten, både til facade og tag.

Den ældste del af bebyggelsen fremstår med en overordnet taktfast facadeinddeling, hvorimod den nyere del virker mere uharmonisk i sit facadeudtryk. Dertil giver blændede vinduer og lukkede facadepartier gaden et lidt tillukket og utilgængeligt udtryk.

Også gaderummets belægninger er mere enkle i deres fremtoning: Vejen er af asfalt, kantstenen af granit og fortovet af betonfliser med ledelinjer af chaussésten.

Ribe bykerne:
Syd for lokalplanområdet forbindes området via Nederdammen, Mellemdammen og Overdammen med Domkirkepladsen og dermed Ribe bykerne.





Figur 6.33: Forløbet ad snørklede gader via Nederdammen, Mellemdammen og Overdammen til ankomst ved den åbne plads omkring Ribe Domkirke. Fotos: NIRAS





Den gamle middelalderstruktur er tydeligt aflæselig i Ribes snoede gader og stræder, gennem hvilke nye kig og oplevelser venter bag hvert et sving. Også byens matrikelstruktur formidler byens alder, hvor lange og ofte smalle matrikler danner ramme for en typisk bygningsstruktur bestående af forhus, sidehus og/eller baghus, til hvilke der er adgang via porte og smalle slipper. Domkirken udgør byens højeste bygning, hvilket fremhæves af den åbne plads, der findes omkring hele kirken. Også de omkransende bygninger samt bygningerne ved byens største ankomstveje er relativt høje – oftest 2 etager med udnyttet tagetage. Langs de smallere stræder er bygningerne generelt lavere.

Mod gaden danner de sammenbyggede facadebygninger et helstøbt bymiljø, der trods varierende alder, arkitektur, materialer og formgivning skaber og afgrænser et sammenhængende byrum. De enkelte bygninger følger dog nogle helt faste og klare principper, som sikrer helheden: Bygningerne er primært udformet som længehuse med tag af rød tegl udført med en taghældning på ca. 45 grader. Tagfladen bliver eventuelt suppleret med frontkviste og lignende, der skaber variation og liv. Facaderne er af bindingsværk eller fremstår i blank rød tegl eller som en pudset teglfacade med bemaling i de kendte jordfarver. Facadedekorationerne og mængden af samme varierer i forhold til bygningens alder og stilart, men er dog ofte af relativ enkel karakter. Bygningerne er generelt udformet med opsprossede vinduer af vertikal orientering. Dog præges mange butikker af større vinduespartier, der er isat i nyere tid. Også døre og porte er generelt tilpasset bygningens helhedsmæssige udtryk.

De ubebyggede arealer udgøres af gader og stræder, pladser og torve samt af private haver og gårdrum. De offentlige arealer præges især af hårde belægninger: Granitsten på pladsen omkring kirken, betonfliser på fortove og vej- og kantarealer af chaussésten. Langs Skibsbroen ses desuden pigsten. De private haver og gårdrum er derimod af mere grøn karakter, hvilket ses i særligt høj grad langs Ribe Å.

6.4.3 Regulerende lovgivning

Planloven – Lov om Planlægning – **(LBK nr. 287 af 16/04/2018)**
I henhold til planlovens § 11a skal en kommuneplan indeholde retningslinjer for sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

Bygningsfredningsloven – Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer – (LBK nr. 219 af 06/03/2018)
I henhold til bygningsfredningslovens § 17 er en bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud

mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.
I henhold til bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

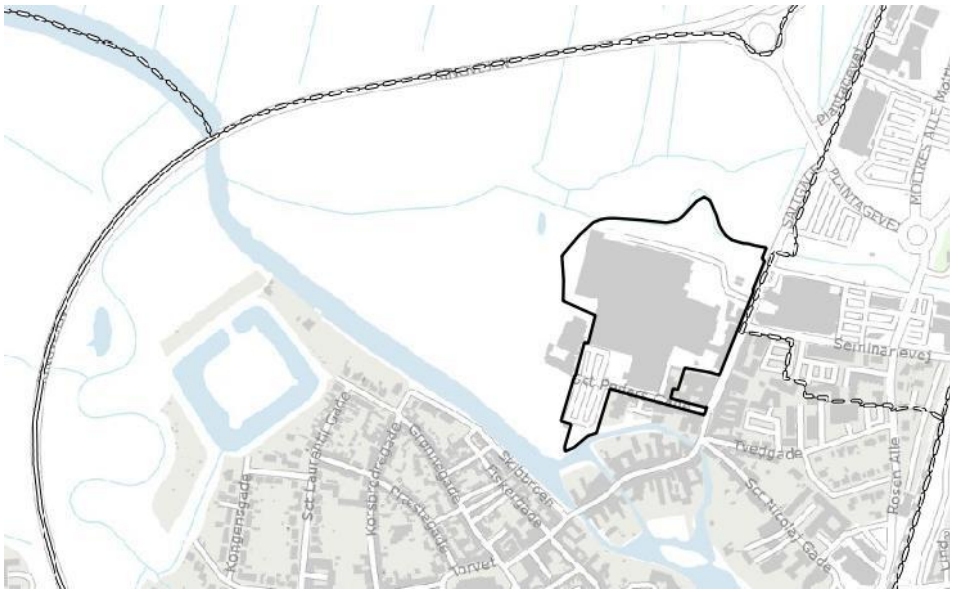
Museumsloven – (LBK nr. 1505 af 14/12/2006)
I henhold til museumslovens § 23 skal kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndighederne virke for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden.
Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet, i henhold til museumslovens § 27, standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsminder skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Finder kulturministeren, at det pågældende fortidsminde bør bevares for eftertiden, kan kulturministeren erhverve fortidsmindet og eventuelt omkringliggende areal.

6.4.4 Miljømål, internationale, nationale og lokale

Kommuneplan 2018-2030

Kulturmiljø

Lokalplanområdet er beliggende inden for et område, der i Kommuneplan 2018-30 er udpeget som kulturmiljø, heraf en del som kulturmiljøkerne og en del som særligt værdifuldt kulturmiljø.



Figur 6.34: Kort der viser lokalplanområdet i forhold til afgrænsningen af det i Kommuneplan 2018-30 udpegede kulturmiljø Ribe Bykerne og Voldstedet Riberhus Slotsbanke.

Et kulturmiljø defineres i Esbjerg Kommuneplan som et geografisk afgrænset område, der ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Et kulturmiljø rummer en bærende kulturhistorisk fortælling, som udgøres af en bebygget struktur. Kulturmiljøkernen er den bebyggede struktur eller fortælling, der indeholder kulturmiljøets DNA. Det er kernen der definerer omgivelserne og afgrænsningen af det særligt værdifulde kulturmiljø. Det særligt værdifulde kulturmiljø kan således defineres som kernens omgivelser f.eks. i form af ejerlav, landskab eller grundlag for den bebyggelse, der ligger i kernen.

For kulturmiljøet Ribe Bykerne er de bærende bevaringsværdier den tydeligt genkendelige middelalderbykerne, der alle steder i bykernen er aflæselig i struktur og bebyggelse. Dertil fremhæves den nære forbindelse mellem byen og dens landomgivelser. Af sårbarheder nævnes ændringer på middelalderstrukturen samt dens bebyggelse, herunder materialer, udformning mv.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal de bærende bevaringsværdier og helheder inden for et kulturmiljø sikres. Ligeledes skal ny bebyggelse og ombygninger bidrage til at bevare og genskabe områdets kulturhistoriske værdi.

Bevarende byggeri
Inden for de i Kommuneplan 2018-30 udpegede kulturmiljøer gælder desuden de i kommuneplanen specificerede bestemmelser for bevarende byggeri.

I kulturmiljøerne kan helheden være sårbar overfor ikke-tilpassede nybyggerier eller ombygninger.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal ny bebyggelse og ombygninger inden for de udpegede kulturmiljøer bidrage til at bevare og genskabe områdets kulturhistoriske værdi.

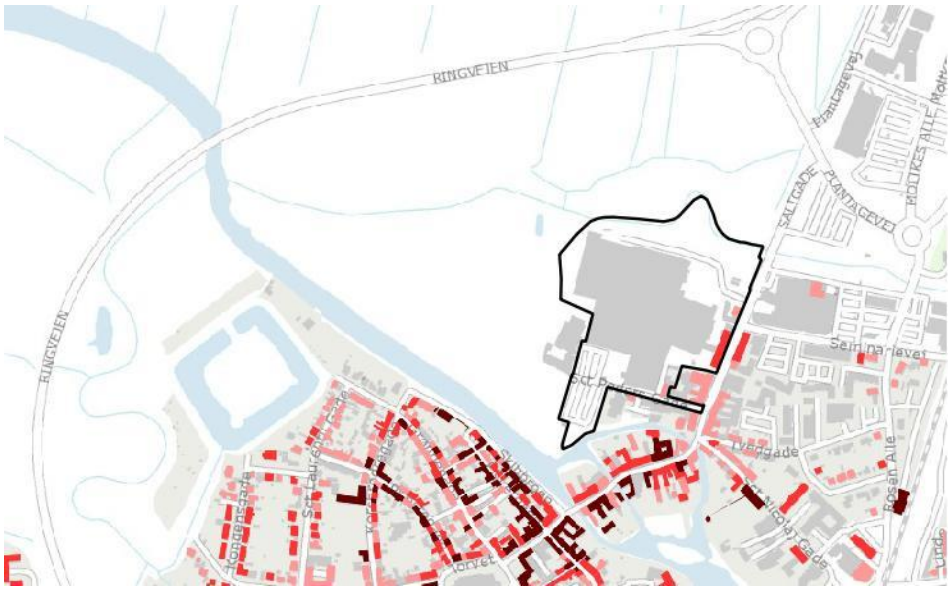
Nyanlæg og arealudlæg i kulturmiljøer
Inden for de i Kommuneplan 2018-30 udpegede kulturmiljøer gælder desuden de i kommuneplanen specificerede bestemmelser for nyanlæg og arealudlæg i kulturmiljøer.

Potentialet for udvikling af et kulturmiljøs bærende fortælling sikres ved, at der gøres rede for hvorledes det påtænkte byggeri eller anlæg vil påvirke fortællingen. Kun hvis det godtgøres, at kulturmiljøets bærende fortælling ikke tilsidesættes i væsentligt omfang, eller der ikke er andre placeringsmuligheder, vil det påtænkte byggeri eller anlæg kunne realiseres.

Esbjerg Kommune og Sydvestjyske Museer har sammen udarbejdet anbefalinger til, hvordan de bærende bevaringsværdier og helheder i de enkelte kulturmiljøer kan bevares og udvikles bedst muligt.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal nyanlæg eller arealudlæg til byggeri eller anlæg mv. i de udpegede kulturmiljøer ske i tråd med de bærende bevaringsværdier.

Bevaringsværdige bygninger
Der findes inden for lokalplanområdet tre bygninger med bevaringsværdier mellem 1 og 5 og én med bevaringsværdien 6. Dertil er et større antal bygninger beliggende umiddelbart uden for lokalplanområdet registreret med bevaringsværdier mellem 1 og 5, herunder størstedelen af facadebebyggelsen mod Saltgade samt så godt som al facadebebyggelsen mod Nederdammen, Mellemdammen og Ribe bykernes øvrige gader.



Figur 6.35: Kort der viser lokalplanområdet i forhold til de i Kommuneplan 2018-30 udpegede bevaringsværdige bygninger.

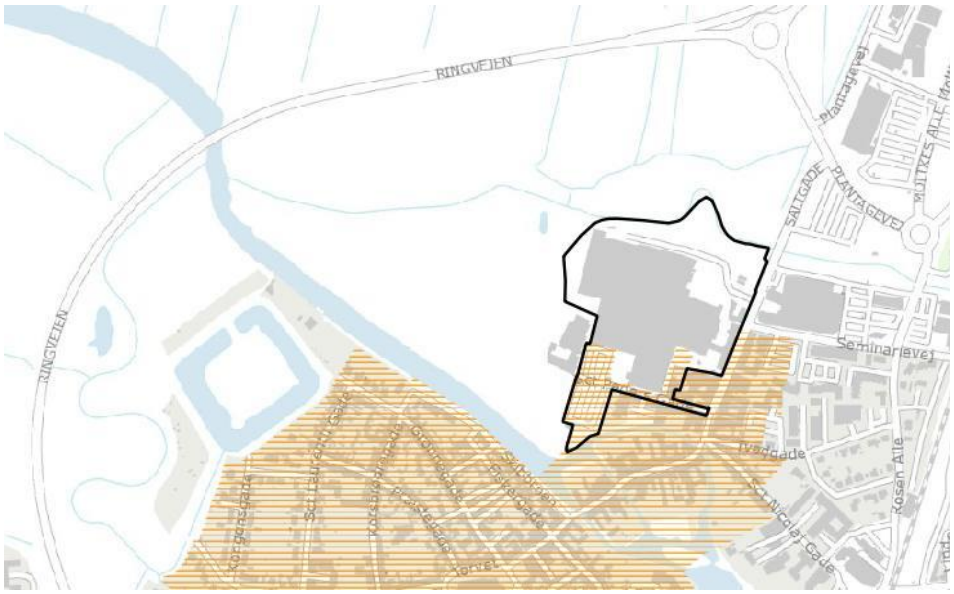
Bevaringsværdige bygninger kategoriseres efter SAVE-metoden. SAVE-kategorisering skabes ud fra fem kriterier: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, bygningens originalitet og bygningens tilstand.

Ifølge Kommuneplan 2018-30 er bygninger beliggende inden for et udpeget kulturmiljø bevaringsværdige, når de har en bevaringsværdi mellem 1 og 5. Det vil sige, at bygningerne beliggende Saltgade 11 og 17 samt Sct. Peders Gade 4 er bevaringsværdige.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal alle bevaringsværdige bygninger tilstræbes bevaret.

Tinglyst bevaringsdeklaration

En del af lokalplanområdet samt det tilstødende bymiljø mod henholdsvis syd og øst er omfattet af en tinglyst bevaringsdeklaration fra april 1963. Den tinglyste bevaringsdeklaration er desuden optaget i Kommuneplan 2018-30.



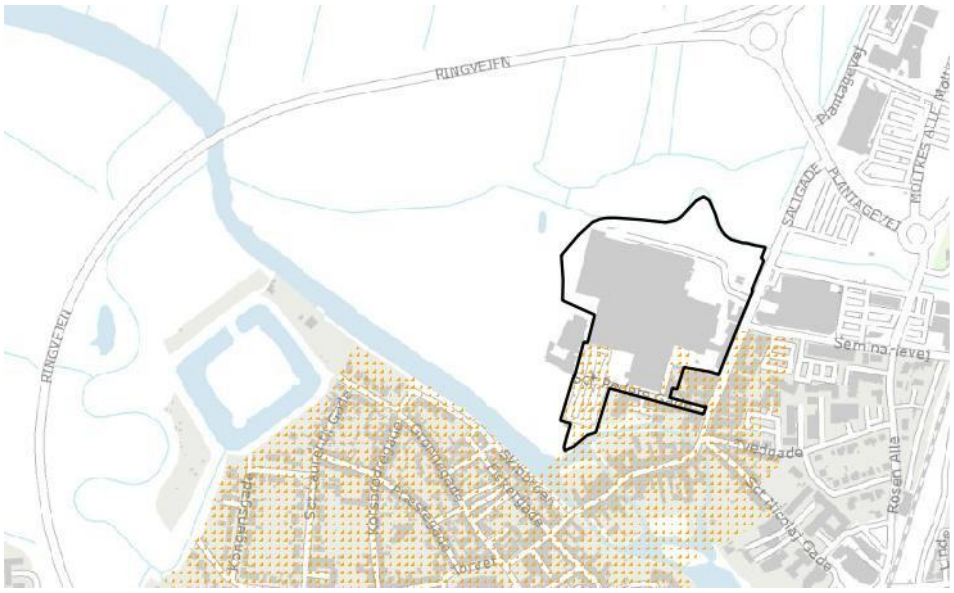
Figur 6.36: Kort der viser lokalplanområdet i forhold til afgrænsningen af den tinglyste bevaringsdeklaration fra april 1963

Bevaringsdeklarationen gælder hele matrikler og dermed alle former for bygningsværker på matriklerne, hvilket vil sige, at de udover hovedhuset også gælder udhuse, mure og lignende.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal bebyggelsen inden for det udpegede område bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes. Ændringer på eksisterende bebyggelse må kun ske med kommunens godkendelse.

Byggeskik og bebyggelsesforhold

En del af lokalplanområdet samt det tilstødende bymiljø mod henholdsvis syd og øst er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som område med bestemmelser om byggeskik og bebyggelsesforhold.



Figur 6.37: Kort der viser lokalplanområdet i forhold til afgrænsningen af det i Kommuneplan 2018-30 udpegede område med bindinger for byggeskik og bebyggelsesforhold.

De udpegede områder udgør særlige steder, hvor der ønskes en ekstra opmærksomhed på at sikre byggeskik og bebyggelsesforhold. Det vil sige, at nye huse eller ombygninger skal tilpasses den lokale byggeskik i henhold til bygningernes proportioner og materialer. I forhold til nybyggeri er det væsentligt, at arbejder søges udført i et omfang, der bidrager til bevaring og understøttelse af områdernes kulturhistoriske værdi.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal helheden i bebyggelsen indenfor det afgrænsede område fastholdes.

Værdifulde byrum

En del af gaderummet øst for lokalplanområdet er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som værdifuldt byrum.



Figur 6.38: Kort der viser lokalplanområdet i forhold til afgrænsningen af de i Kommuneplan 2018-30 udpegede værdifulde byrum.

Ribe Domkirkeplads og gaderne i Ribe bykerne, herunder en del af Saltgade, udgør en helhed. Ribes brolagte gader og stræder fornyes løbende med nye granitbelægninger. Arbejdet udføres med respekt for det oprindelige udseende og materialevalg.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal de værdifulde byrums kvaliteter fastholdes og forbedres.

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet og dets næromgivelser er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som kirkeomgivelse.

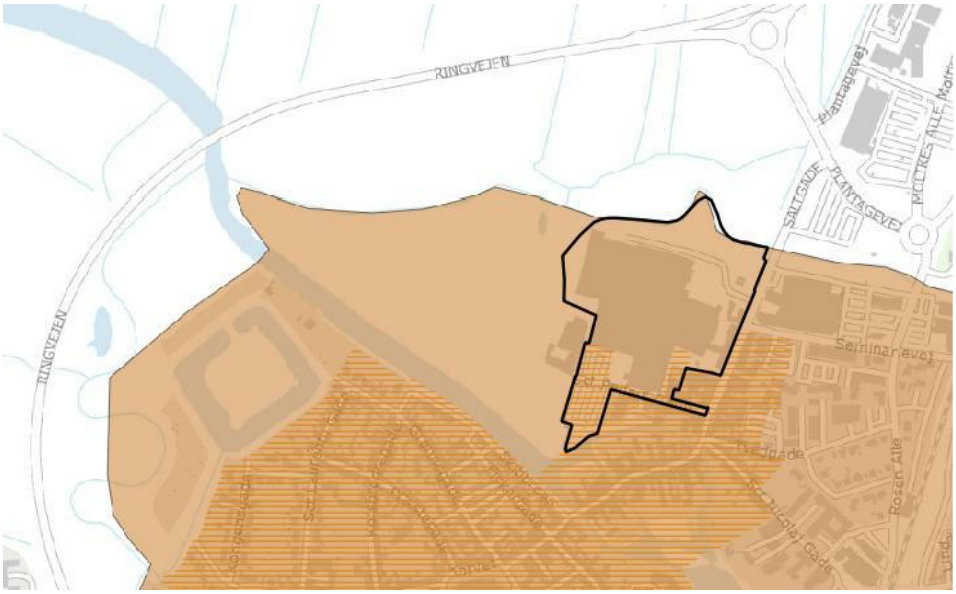


Figur 6.39: Kort der viser lokalplanområdet i forhold til afgrænsningen af de i Kommuneplan 2018-30 udpegede kirkeomgivelser (kirkeomgivelser omfatter hele kortudsnittet).

De ældste kirker har typisk været synlige i landskabet fra lang afstand. Af hensyn til både den kulturhistoriske og landskabelige værdi ønskes denne synlighed sikret for fremtiden, således at oplevelsen af kirken fra det åbne land ikke forringes af nyt byggeri eller store anlæg. Kommuneplanens retningslinje skal derfor sikre en mere udstrakt beskyttelse af kirkernes omgivelser, så deres betydning som markante kulturmonumenter i landsbyer og det åbne land ikke udviskes.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer må der kun udlægges areal til byggeri, anlæg med videre, såfremt dette ikke i væsentlig grad forringer oplevelsen af kirken i samspil med det omgivende landskab.

<u>Fortidsminde kulturarealer</u>
Lokalplanområdet og dets nærområdgivelser mod vest, syd og øst er i Kommuneplan 2018-30 udpeget som fortidsminde kulturareal, også kendt som kulturarvsareal.



Figur 6.40: Kort der viser lokalplanområdet i forhold til afgrænsningen af det i Kommuneplan 2018-30 udpegede fortidsminde kulturareal.

Museerne og Slots- og kulturstyrelsen har udpeget fortidsminde kulturarealer, som kan rumme værdifulde skjulte fortidsminder og kulturlevn. Dermed kan bygherrer og myndigheder allerede i en tidlig fase forholde sig til, hvorvidt et område forventes at have særlig arkæologisk betydning, og dermed hvorvidt arkæologiske forundersøgelser samt eventuelle udgravninger kan forventes.

At et område tilsyneladende er fundtomt må ikke opfattes som en garanti for, at der ikke er fortidsminder på stedet. Det kan kun fagfolkenes forundersøgelser afklare.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer må kulturarealer med fortidsminder ikke fjernes eller ødelægges inden fagfolk har haft lejlighed til at registrere og undersøge dem.

6.4.5 Vurdering af 0-alternativ

0-alternativet vil medføre, at området fortsat kan anvendes som i dag.

De beskrevne eksisterende problemstillinger omkring den eksisterende industribebyggelse, der ikke i skala, struktur eller arkitektur er tilpasset Ribes bebyggelse i øvrigt, vil derfor fortsætte i 0-alternativet.

Tilmed vil der, jf. lokalplan 01.16 kunne tilføjes yderligere bebyggelse til industrianlægget. Den nye industribebyggelse vil dog ikke overstige 8,5 m i højden, hvorfor den ikke umiddelbart vil have betydning for omgivelserne. Mod Saltgade vil ny randbebyggelse kunne opføres i et udtryk, der er tilpasset bebyggelsen i Saltgade i øvrigt. Ny randbebyggelse vil kunne skærme for den bagvedliggende industribebyggelse i forbindelse med ankomst til Ribe fra nord.

6.4.6 Vurdering af konsekvenserne af lokalplanforslaget i og uden for området

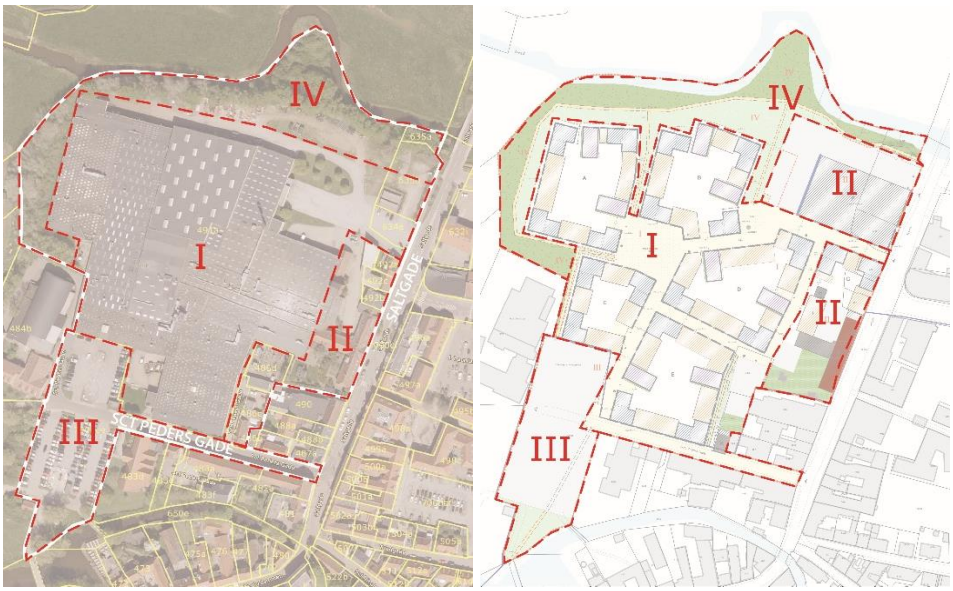
I dette afsnit vurderes den kommende planlægning og de deraf følgende konsekvenser for både lokalplanområdet og nærområdet ud fra seks parametre:

- Lokalplanområdets disponering
- Bevaring
- Den ny bebyggelsesstruktur
- Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning
- Veje, stier og parkering
- De ubebyggede arealer

Vurderingerne er baseret på baggrund af beskrivelsen af planens indhold (se kapitel 3), de til planen udarbejdede visualiseringer samt analyserne af de eksisterende forhold både i og omkring lokalplanområdet.

Konsekvenser i forbindelse med lokalplanområdets disponering

Områdets planlagte disponering ændres. Den nye disponering er tydeligt inspireret af de eksisterende forhold, dog med den ændring, at de tilbagetrukne arealer i stedet for anvendelse til produktionserhverv nu kan anvendes boliger samt cafeer, restauranter og lignende. Mod Saltgade præges området fortsat af facadebebyggelse med centerformål, dog inkluderes et større areal nordøst i lokalplanområdet til dagligvarebutik, hvor området i dag ligger ubebygget.



Figur 6.41: Lokalplanområdets disponering – før og efter. Illustration: NIRAS og CFBO

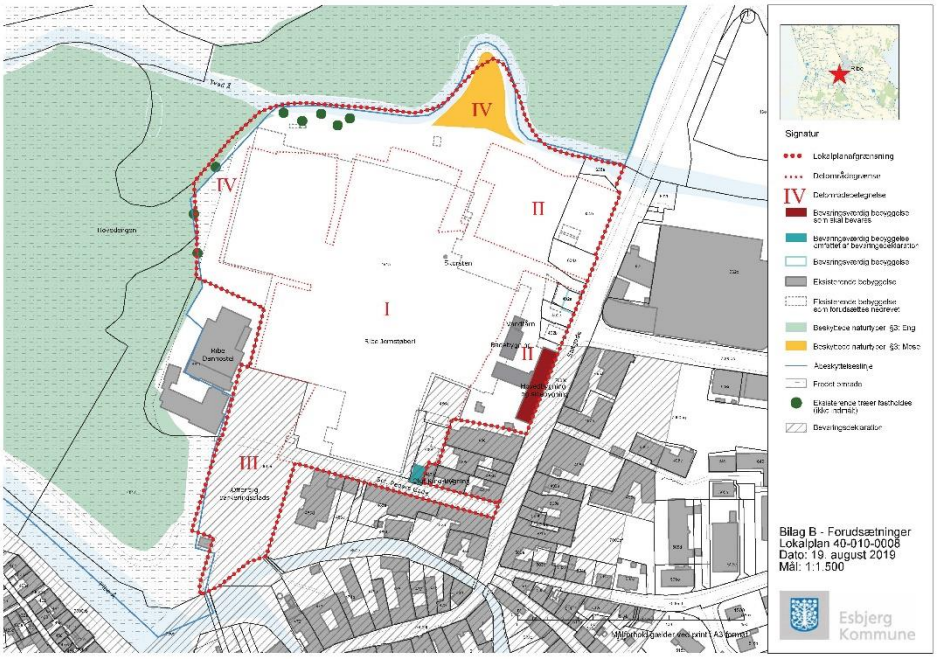
Der ændres som udgangspunkt ikke på hverken de offentlige parkeringsarealer mod syd eller de grønne arealer mod nord og vest, dog begrænses mængden af beplantning nord for den planlagte dagligvarebutik, hvilket åbner for indkig til lokalplanområdet ved ankomst til nord.

Vurdering:
Områdets planlagte disponering med de største byggefelter til boliger placeret tilbagetrukket fra Saltgade er tydeligt inspireret af området eksisterende forhold, hvor de store produktionsbygninger lå placeret på samme sted. Dermed er den ny bebyggelse, til trods for områdets ændrede anvendelse, med til at formidle områdets historiske funktion i forbindelse med Ribe Jernstøberi.

Placeringen af bebyggelse i skel mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade forstærker oplevelsen af gaderne som afgrænsede byrum, hvilket i dag sløres af dels den tilbagetrukne bebyggelse mod Sct. Peders Gade, dels den manglende bebyggelse mod Saltgade.

Det vurderes derfor, at den planlagte disponering af lokalplanområdet med henholdsvis tilbagetrukket karrébebyggelse og facadebebyggelse mod de eksisterende gader samt opretholdelsen af især de grønne områder vil styrke områdets identitet og medvirke til en fortsat formidling af lokalplanområdets historie som Ribe Jernstøberi, hvorfor disponeringen ikke vil have en negativ betydning for kulturmiljøet. Yderligere vurderes det, at den planlagte disponering, hvor bebyggelsen hovedsageligt placeres hvor der allerede i dag findes bebyggelse, vil medføre mindst mulig påvirkning i forbindelse med det udpegede fortidsminde kulturareal.

Konsekvenser i forbindelse med bevaring
Der findes inden for lokalplanområdet tre bevaringsværdige bygninger; Saltgade 11, Saltgade 17 og Sct. Peders Gade 4.



Figur 6.42: Lokalplanområdets 3 bevaringsværdige bygninger vist på Bilag B i lokalplanen. Illustration: CFBO

I forhold til de tre bygninger fastlægger lokalplanen, at Saltgade 11 (Ribe Jernstøberis hovedbygning) skal bevares for den del, der vender mod Saltgade. Sct Peders Gade 4 skal administreres efter bevaringsdeklarationen, som den er omfattet af. Saltgade 17 kan enten bevares eller nedrives til fordel for ny bebyggelse. Såfremt bevaringsværdige bygninger ikke rives ned, kan der foretages ændringer på facader og tag så længe bygningens arkitektoniske helhedspræg fastholdes, det vil sige at alle udbedringer, udskiftninger og vedligehold skal ske i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur, materialer og stedlige byggetradition.

Yderligere tre bygninger kan ifølge lokalplanen bevares, selvom ingen af disse er udpeget som bevaringsværdige ifølge SAVE. Det gælder tilbygningen til Saltgade 11, badebygningen og vandtårnet. Såfremt bygningerne bevares, kan de renoveres/ombygges i overensstemmelse med den enkelte bygning arkitektoniske udtryk.

Vurdering:
Ifølge Esbjerg Kommuneplan 2018-30 skal alle bevaringsværdige bygninger tilstræbes bevaret. De to bygninger mod Saltgade udgør alle en del af det eksisterende gadeforløb mod Saltgade og er opført med en proportionering og arkitektur, der er tilpasset gadens overordnede udtryk. Dog er facaderækkens samlede karakter allerede opbrudt, idet Saltgade 13-15 ikke tilsvarende er opført i et arkitektonisk sammenhængende udtryk. Det vurderes derfor, at en nedrivning af den bevaringsværdige bygning Saltgade 17 vil have en væsentlig negativ påvirkning på den enkelte bygning, mens påvirkningen på de samlede omgivelser ikke vil være af væsentlig betydning. Derimod er bevaringen af Saltgade 11 væsentlig, da denne udgør en vigtig og central fortælling, både i gadebilledet som helhed, som enkeltbygning og som formidler af jernstøberiets historie på grunden.

Den bevaringsværdige bygning Sct. Peders Gade 4 er ligeledes udført i et tidsmæssigt tilpasset arkitektonisk udtryk. Bygningen har dog undergået flere ændringer, herunder udskiftning af vinduer, døre og skorsten samt tilføjelse af kvist

og tilbygning på bygningens bagside. Dertil har bygningen mistet sin miljømæssige sammenhæng til de omgivende bygninger, som for størstedelen enten fremstår ombyggede eller er af nyere opførselsdato. Lokalplanen fastlægger bygningen fortsat håndteres indenfor den gældende bevaringsdeklaration.

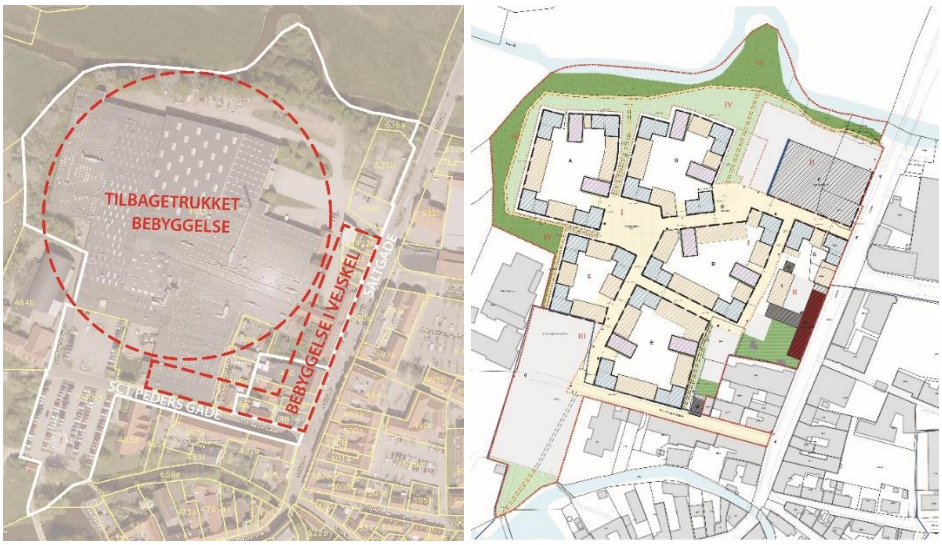
Såfremt de bevaringsværdige bygninger ikke rives ned, skal alle ændringer tilpasses den enkelte bygnings eksisterende udtryk og dermed Ribes arkitektoniske helhedsudtryk i øvrigt. Det vurderes, at dette ikke vil påvirke de enkelte bevaringsværdige bygninger eller kulturmiljøet som helhed i en negativ retning, ligesom det er i overensstemmelse med den gældende tinglyste bevaringsdeklaration.

Hverken tilbygningen til Saltgade 11, badebygningen eller vandtårnet er udpeget som bevaringsværdige. Alligevel fremstår de i dag som formidlende elementer i forhold til Ribe Jernstøberis tidligste byggerier. En eventuel bevaring af disse vil derfor tilføre lokalplanområdet en historisk forbindelse, mens en nedrivning ikke vil medføre væsentlig negativ påvirkning, da bygningerne er opført bag den gamle hovedbygning og dermed ikke umiddelbart er synlige fra gaden.

Såfremt bygningerne ikke rives ned fastlægger lokalplanen at de kan renoveres i overensstemmelse med den enkelte bygnings arkitektoniske udformning. Der muliggøres endvidere udnyttelse af tagetager, og fastlægges, at dette skal ske med udformning, der er i overensstemmelse med den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk.

Konsekvenser i forbindelse med den ny bebyggelsesstruktur

Den planlagte struktur udgøres af henholdsvis karrélignende bebyggelser opført tilbagetrukket i lokalplanområdet, facadebebyggelse mod Saltgade og Sct. Peders Gade og et større bygningsvolumen opført i lokalplanområdets nordøstligste hjørne. Karréerne fremstår med atypisk vredne grundformer, som skaber forskelligartede gårdrum samt afgrænser et indre torv mellem strukturerne.



Figur 6.43: Lokalplanområdets bebyggelsesstruktur – før og efter.
Illustration: NIRAS og Team Vandkunsten

Den interne opbygning i de karrélignende strukturer, der opføres hvor de nuværende produktionsbygninger ligger, består af henholdsvis hjørnehuse, gavlhuse og randhuse, som sammenbygges efter nærmere beskrevne regler (se kapitel 3). Den

maksimale bygningshøjde er 2 etager med udnyttet tagetage og alle bygninger opføres med sadeltag.

Mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade trækkes karréstrukturerne helt frem til vejskel. Den ny bebyggelse kan opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage og med en maksimal højde på op til 11,5 for hjørnehus og 10,8 for rand-huse i øvrige.

Til brug for vurderingerne er der udarbejdet visualiseringer, som viser hvordan området kan komme til at se ud når det er fuldt omdannet.[4]

Figur 6.44: Bygningskroppe mod Saltgade – før og efter. Visualisering: NIRAS



[4] For omdannelses-projektet er udarbejdet 4 visualiseringer i form af fotomatch til vurdering af projektet. Ved fotomatch indarbejdes en 3D model i georefererede fotos fra full-frame spejlrefleks kamera, opmålt med højpræcisions landmåler GPS fra relevante standpunkter i området. Formålet med visualiseringerne er at give et retvisende billede af de fremtidige forhold og projektets indpasning i konteksten. Visualiseringerne kan benyttes til at vurdere de landskabelige og visuelle påvirkninger fra projektet. For projektet benyttes grundkort, den digitale højdemodel samt ortofotos fra området. Projektet som vises i visualiseringerne skal ses som en illustration af et muligt fremtidigt eksempel på den omdannelse, som lokalplanen muliggør.



Figur 6.45: Bygningskroppe mod Sct. Peders Vej – før og efter.
Visualisering: NIRAS

Det større bygningsvolumen i lokalplanområdets nordøstligste hjørne placeres ligeledes i skel mod vej, hvor lokalplanområdet i dag fremstår med en åben og til dels uafsluttet karakter.

Vurdering:
De tilbagetrukne karréstrukturer danner tilsammen en ny bydel, der dels formidler og fortolker områdets historie med de store, tilbagetrukne produktionsbygninger, dels nyfortolker den eksisterende karréstruktur kendt fra Ribe bykerne: De vredne strukturer skaber slyngede gaderum mellem de enkelte karréer, mens passager-

ne/slipperne til gårdrummene mimer de eksisterende slipper, der udgør små genveje for områdets beboere. Også karrébebyggelsernes varierende udtryk i form af henholdsvis hjørnehuse, gavlhuse og randhuse tilpasser sig og viderefører de uhomogene, men alligevel helstøbte, bygningsforløb fra bykernen, hvor facaderækkerne præges af variationer i både bygningernes orientering, arkitektur, størrelse, alder, mv. Den strukturelle ændring fra de i dag store og lukkede bygningskroppe til den åbne og varierede karréstruktur inden for lokalplanområdet vil have en positiv påvirkning internt i planområdet: Den ny bebyggelse vil på én gang formidle og fortolke områdets industrihistorie og åbne området op som en ny og integreret bydel, der baseres på og viderefører Ribes eksisterende struktur, dog i en gentænkt version.

Med placeringen af bebyggelsen i skel mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade, både i form af karrébebyggelse og det større bygningsvolumen, videreføres og forstærkes gadens nuværende udtryk bestående af sammenbygget bebyggelse med flugtende facader. Det vurderes, at oplevelsen af de nære omgivelser, herunder det værdifulde byrum der udgøres af Saltgade, ved den ny bebyggelse vil have en neutral til positiv påvirkning, idet gaderummet fortsat vil opleves som afgrænset og klart defineret. Dette forstærkes yderligere idet bebyggelsen mod Saltgade forlænges mod nord.

Det større bygningsvolumen i lokalplanområdets nordøstlige hjørne adskiller sig strukturelt og visuelt fra områdets øvrige bebyggelse, hvilket kan have en negativ påvirkning på ankomstoplevelsen til Ribe bykerne og dets kulturmiljø ved ankomst fra nord. Se mere om dette i afsnit 6.3.

Den ny bebyggelse varierer i højden mellem maksimalt 10,8 m og 11,5 m. Derved adskiller bygningerne sig højdemæssigt ikke væsentligt fra den omgivende bebyggelse (Saltgade 11 undtaget), hvorved kigget til domkirketårnet ved ankomst fra nord sikres. Ligeledes vil bebyggelsen højdemæssigt ikke fremstå dominerende oplevet fra henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade. Det vurderes derfor, at en bygningshøjde på op til 11,5 m ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning i forhold til hverken det omgivende kulturmiljø eller de udpegede kirkeomgivelser.

Mens bebyggelserne i karréstrukturerne generelt fremstår med en facadeopdeling og –variation, der tilpasses de omgivende bygningers bredde, opføres det større bygningsvolumen i lokalplanområdets nordøstlige hjørne uden tilsvarende opdeling. Mod Saltgade kan bygningen opføres med en bredde op til cirka 15 m. Sammenholdt med en bygningshøjde på maksimalt 10,8 m vil bygningen kunne fremstå lang og visuelt tung, særligt hvis den opføres uden en faginddeling, der kan bryde facaden op i flere mindre elementer. Samtidig fastlægger lokalplanen, at taget enten skal udføres som et valmet sadeltag eller et shedtag. Sidstnævnte tagtype er i dag ukendt for området, der generelt præges af sadeltage og til dels flade tage. Baseret på disse parametre vurderes det, at bygningen kan have en væsentlig negativ påvirkning på oplevelsen af de nære omgivelser inden for kulturmiljøet. En formildende omstændighed er dog den nære forbindelse til de store erhvervs- og detailhandelsbygninger, der er opført på modsatte side af Saltgade nord for Seminarievej.

Konsekvenser i forbindelse med den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning

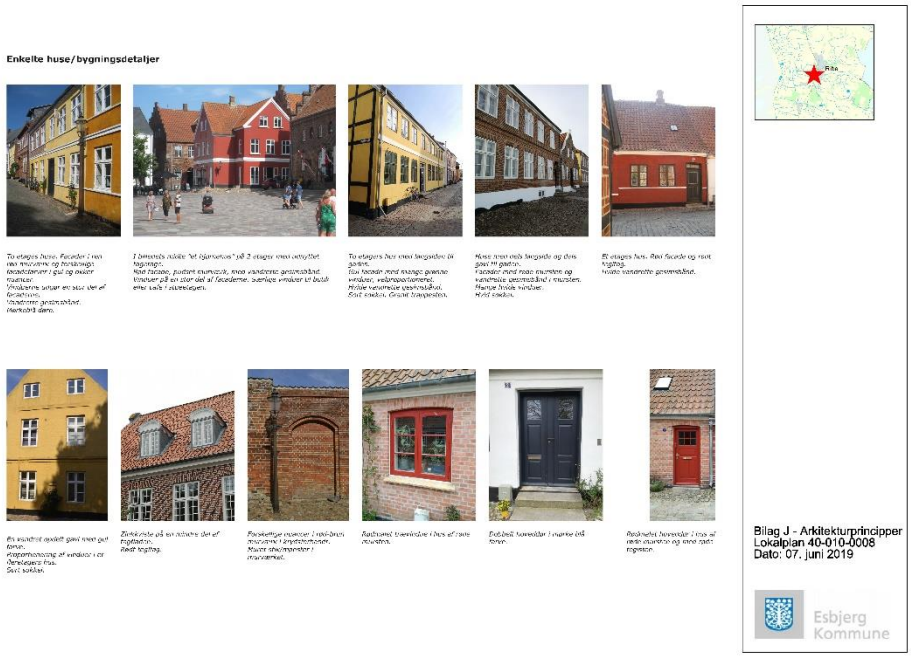
Den ny bebyggelse skal arkitektonisk fremstå som en nyfortolkning af den oprindelige Ribe-arkitektur. Det vil sige, at bygningerne i forhold til kvalitet, udstråling og materialer skal tale sammen med den øvrige bebyggelse i Ribe uden dog at

være en direkte efterligning – det skal kunne ses at der er tale om en ny og moderne bydel.

Konkret udmønter ønsket om en moderniseret Ribe-arkitektur sig i lokalplanen i et sæt af bestemmelser for bl.a. materialer og farver for facader og tag, krav til et minimums- og maksimumsareal for vinduer i facader samt bestemmelser for placering og til dels udformning af kviste og altaner. Bestemmelserne er af en karakter, der ikke søger at detailregulere alle nye bebyggelsers arkitektoniske udtryk, derimod henviser lokalplanen til et bilag med retningsgivende inspirationsfotos fra Ribe midtby, ligesom der lægges op til, at hver enkelt byggesag skal godkendes af bygningsmyndigheden i forhold til blandt andet facadens arkitektoniske udtryk.

Esbjerg Kommune har over en længere årrække opbygget en tradition for tæt dialog med bygherrer, naboer mv omkring alle forandringer i Ribe Bykerne – både byggerier, grønne områder, byudstyr mv. Lokalplanens bestemmelser og tankesæt bygger videre på denne tradition. Esbjerg Kommune har ud over dialog ifm ansøgninger og enkeltprojekter siden 2007 haft løbende dialog med Ribe Byforum på et mere overordnet niveau.

Esbjerg Kommune vurderer at dialogen har resulteret i gode resultater og samtidig gjort sagsbehandlingen af konkrete projekter langt mere smidig end mere traditionelle sagsbehandlingsmetoder. Forventningen er, at der kan komme tilsvarende gode processer og resultater ved behandling af ansøgninger om nybyggerier mv. på i Jernstøberi-kvarteret på baggrund af lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser.



Figur 6.46: Lokalplanens bilag J – Arkitekturprincipper Bilaget viser og beskriver eksempler på principper for den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning. Fotos: Esbjerg Kommune

Vurdering:
I lokalplanen redegøres det for, hvorledes den ny og den gamle arkitektur i Ribe ønskes sammentænkt, således at den nye bydel tilpasser sig og forstærker den eksisterende bebyggelse i Ribe bykerne. Samtidig skal bebyggelsen tydeligt formidle, at der er tale om en ny bydel, hvorfor bebyggelsen ønskes udført som en moderne fortolkning af den omgivende arkitektur.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der regulerer bebyggelsens overordnede fremtoning. Reguleringen er konkret men samtidig fastlægger den bevidst ikke et specifikt arkitektonisk udtryk, men snarere spilleregler som søger at sikre, at bebyggelsen får et familieskab med den historiske byggeskik i Ribe. Det valg skal ses i sammenhæng med lokalplanens bestemmelser om, at alle byggesager skal enkeltbehandles af byggemyndigheden med fokus på blandt andet arkitektonisk udtryk. Esbjerg Kommune har god erfaring med dialog med bygherrer i Ribe og med at få nye bygninger til at spille positivt ind i Ribes særlige miljø.

I relation til lokalplanen betyder det dog, at det ikke muligt at give en endelig vurdering af, hvorvidt den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning vil kunne få en ikke tilsigtet negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø, herunder temaet bevarende byggeri. Omvendt er der i Ribes historiske bykerne i de senere år opført markant positive eksempler på tilpasset og vellykket nybyggeri og omdannelse, hvilket taler for at den valgte dialogbaserede tilgang kan lykkes og skabe gode resultater.

Konsekvenser i forbindelse med veje, stier og parkering
De nye veje, stier og parkering indrettes med størst muligt hensyn til de bløde trafikanter med fartdæmpede veje, der ikke visuelt afgrænses for fortovene. Vejene udføres i granit og parkering etableres og markeres så diskret som muligt. Dog adskiller parkeringsarealet omkring byggefelt F sig fra den øvrige del af lokalplanområdet, både i størrelse og materialer, da der i forbindelse med dagligvarebutikken er et øget behov for parkering.

Vurdering:
Både de smalle vejprofiler og de påtænkte belægninger er velkendte fra Ribe bykerne, hvormed de visuelt binder den nye bydel sammen med den gamle. Det vurderes derfor, at etableringen af nye veje, stier og parkering i forbindelse med den nye bydel ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø.

Dog adskiller parkeringsarealet omkring dagligvarebutikken sig fra det øvrige lokalplanområde, da dette område i større grad indrettes på bilernes præmisser. Placeringen af parkeringsarealet nord for byggefeltet betyder, at pladsen bliver meget synlig, både i forbindelse med ankomst til Ribe bykerne fra nord og i forbindelse med oplevelsen af Saltgade. Det vurderes derfor, at parkeringsarealet kan have en negativ påvirkning på omgivelserne, herunder oplevelsen af Saltgade og ankomsten til Ribe bykerne. Dog skal det nævnes, at området heller ikke i dag tilfører værdi til oplevelsen af gaderummet i Saltgade.

Konsekvenser i forbindelse med de ubebyggede arealer
Lokalplanområdet indrettes med både offentlige og private pladser i form af henholdsvis "Mulighedernes Plads" og de indre gårdrum med både private og fælles havearealer. Der fastlægges dog ikke specifikke bestemmelser for indretningen af de enkelte gårdrum, dog skal overgangszonen mellem gade- og gårdmiljø belægges med granit.

Lokalplanområdets grønne områder nord og vest for bebyggelsen adskilles af en offentlig sti i en naturpræget og en havepræget zone. Førstnævnte, der adskiller planområdet fra den tilstødende Hovedeng, fremstår som et levende hegn med grupper af træer, buskads og græs, mens den haveprægede zone fremstår med solitære træer af lavere højde, bede, buske og græs. Mod syd fastholdes det eksisterende grønne areal med en åben og grøn karakter.

Vurdering:
Ved etablering af både en offentlig plads og de offentligt tilgængelige grønne områder sikres nærområdets beboere og brugere en adgang til det nye byområde. Ligesom i Ribe bykerne udgøres rummet mellem bygninger hovedsageligt af belagte flader, mens de mere private haver tilføres en mere grøn karakter. Det vurderes derfor, at de ubebyggede arealer spiller fint sammen med oplevelsen af Ribe bykerne og derfor ikke vil have en væsentlig negativ påvirkning på det omgivende kulturmiljø.

6.4.7 Afværgeforanstaltninger
Det vurderes, at lokalplanens regulering af den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning skal følges op med nær dialog om alle de enkelte byggesager, som alle skal godkendes for så vidt angår facadeudtryk af Esbjerg Kommune. Her bør det sikres, at der findes gode løsninger på eksempelvis udformning og placering af vinduer, udformning, størrelse og placering af kviste, mv.

6.4.8 Beskrivelse af kumulative effekter
Der vurderes ikke at være kumulative effekter under dette emne.

6.4.9 Beskrivelse af tekniske mangler og manglende viden
Lokalplanens regulerende bestemmelser for den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning er på trods af at den er relativt omfattende alligevel ikke mere konkret end at det ikke er muligt endeligt at vurdere den mulige påvirkning på omgivelserne.

6.4.10 Forslag til overvågning
Det vurderes, at der i forbindelse med anlægsarbejdet skal være fuld opmærksomhed på mulige fund og fortidsminder, der kan dukke frem af jorden. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

6.5 Klimasikring / oversvømmelse

Håndteringen af nedbøren i området kan have betydning både inden for og uden for planområdet, f.eks. for vandløb og andre recipienter, som modtager vand, og for værdier som bygninger mv hvis der opstår risiko for oversvømmelse.

6.5.1 Konklusion

I forbindelse med omdannelsen af området hæves terrænet generelt i forhold til det nuværende terrænniveau. Dette sker for at sikre den kommende bebyggelse i området mod oversvømmelse. En kote på minimum 4,95 DVR90 er det niveau, der kræves for at oversvømmelsessikre.

Det er i lokalplanen fastlagt, at gulvkoten generelt skal være minimum 4,95 for nybyggeri. Dog tillades en minimumsgulvkote på 4.10 for dagligvarebutikken nordøstligt i lokalplanområdet ved Saltgade på betingelse af, at butikken sikres mod oversvømmelse op til kote 4,95 ved f.eks. facadeløsninger. Lokalplanen stiller ikke specifikke krav til kotering af de ubebyggede dele af planområdet, men til, at der ved gaderne kan opstilles teknisk udstyr/låger/skotter der kan lukkes for udefra kommende vand. Derudover må eksisterende bebyggelse, som bevares og genanvendes, indrettes med nuværende gulvkote. De beskrevne løsninger er valgt for at sikre en hensigtsmæssig tilpasning til omgivelserne og som en afvejning af forskellige hensyn, herunder kulturarv, tilpasning til eksisterende by, visuelle forhold og tilgængelighed for alle til bebyggelserne.

Det vurderes at der med de i lokalplanen fastlagte bestemmelser er sikret en hensigtsmæssig afvejning af de modsatrettede hensyn og at oversvømmelsesrisikoen for den kommende bebyggelse dermed er imødegået til et passende niveau under de konkrete forhold.

6.5.2 Miljøstatus/miljøforhold. Tilstand i dag

Lokalplanområdet ligger lavt og er som udgangspunkt sårbart overfor fremtidige vandstigninger og oversvømmelser.

Terrænet i området er hævet fra det oprindelige og store dele af området er opfyldt. Det betyder at området ligger højere end engarealerne vest og nord for lokalplanområdet.

Saltgade ligger i ca. kote 3,50 – 4,50. Sct. Peders Gade falder mod vest fra kote ca. 4,25/4,50 ned mod kote 3,25 ved overgangen til Hovedengen. Størstedelen af lokalplanområdet ligger omkring kote 4,00.

6.5.3 Regulerende lovgivning

Planloven – Lov om Planlægning – (LBK nr. 287 af 16/04/2018)
I henhold til planlovens § 11a stk. 1 nr. 18 og 19 skal en kommuneplan indeholde retningslinjer for "udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, og for etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion ved planlægning af byudvikling, særlige tekniske anlæg, ændret arealanvendelse m.v. i de udpegede områder," samt for " friholdelse af arealer for ny bebyggelse eller etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealet er i væsentlig risiko for oversvømmelse, jf. kapitel 2 i lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer og bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet".

Lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer – (LBK nr. 1085 af 22/09/2017)
Loven fastlægger at Miljø- og Fødevareministeriet foretager en vurdering af risikoen for oversvømmelse for hvert vanddistrikt. På den baggrund udpeges risikoområder. Kommunalbestyrelsen skal udarbejde risikostyringsplaner for de udpegede risikoområder. Hertil gælder planlovens krav som citeret ovenfor for de udpegede risikoområder.

6.5.4 Miljømål, internationale, nationale og lokale

Esbjerg Kommuneplan 2018-2030 (Esbjerg Kommune, 2017)
Kommuneplanen fastlægger retningslinjer for klimatilpasning.

Retningslinje KL. 2 Terrænkote ny bebyggelse
Fremtidige udlæg til bolig og erhverv kan kun ske i en terrænkote over 4,75 DVR90 vest for Bramming – Tønder jernbanen og over 3,90 DVR90 øst for jernbanen.
Fremtidige udlæg til bolig og erhverv kan kun ske i vandlidende områder, når der foreligger en plan for, hvorledes overfladevandet kan håndteres på en økonomisk forsvarlig vis.

6.5.5 Vurdering af 0-alternativ

0-alternativet vil medføre, at området fortsat anvendes som i dag til industri.

Kommuneplanens krav om minimumskoter for ny bebyggelse, skal derfor ikke overholdes, og eksisterende bebyggelser forbliver beliggende i en lavere kote.

Fremadrettet kan risikoen for oversvømmelse af bebyggelsen i planområdet derfor ikke afvises.

6.5.6 Vurdering af konsekvenserne af planerne i og uden for området

Lokalplanen sikrer med bestemmelser i § 6 konkrete minimumsgulvkoter for de forskellige bebyggelser.

Da kommuneplanens retningslinjer er udarbejdet før de nugældende planlovsbestemmelser om oversvømmelsesrisiko trådte i kraft 1. februar 2018 har Esbjerg Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen fået foretaget en beregning af oversvømmelsesrisikoen baseret på de nugældende lovbestemmelser og retningslinjer herfor (NIRAS, 2019a).

Beregningerne viser, at ny bebyggelse skal have en gulvkote på minimum 4,95 DVR90 for at være sikret tilstrækkeligt mod fremtidige oversvømmelser (en 100 års hændelse). På den baggrund fastlægger lokalplanen krav om at al ny bebyggelse skal opføres med en gulvkote på minimum 4,95 m. Dog fastlægges det, at dagligvarebutikken i byggefelt F kan opføres med en minimumsgulvkote på 4,10 m. Dette sker på baggrund af ønske fra bygherre, og på betingelse af at bygherre på anden måde sikrer butikken mod oversvømmelse (f.eks. ved facadeløsninger eller mobile sikringer). Kote 4.10 svarer til en 20-års hændelse, og er fundet acceptabel af Esbjerg Kommune på ovenstående betingelser.

Eksisterende bebyggelser kan omdannes og genanvendes til nye anvendelser med eksisterende gulvkote.

Lokalplanen fastlægger ikke nærmere bestemmelser for terrænregulering og minimumskoter i gader og i gårdrum, da dette vil afhænge af en række forhold, herunder den konkrete disponering og de principper for vandhåndtering, som vil blive valgt endeligt i forbindelse med projekteringen af området. I den forbindelse vil der blive taget stilling til konkrete afværgeforanstaltninger for de ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet. Lokalplanen fastlægger bestemmelse om at der ved gaderne etableres teknisk udstyr/låger/skotter så der kan lukkes af for udefra kommende vand.

Lokalplanlægningen omhandler et byomdannelsesområde, som ligger i et kulturmiljø, hvor der indgår bevaringsværdige bygninger, og hvor omgivelserne også er en del af kulturmiljøet. Den eksisterende bebyggelse, hvoraf noget skal bevares, og gader og bebyggelser i omgivelserne ligger i stor udstrækning under kote 4,95.

De beskrevne løsninger er valgt for at sikre en hensigtsmæssig tilpasning til omgivelserne og som en afvejning af forskellige hensyn, herunder kulturarv, tilpasning til eksisterende by, visuelle forhold og tilgængelighed for alle til bebyggelserne.

Det vurderes at der med de i lokalplanen fastlagte bestemmelser er sikret en hensigtsmæssig afvejning af de modsatrettede hensyn og at oversvømmelsesrisikoen for den kommende bebyggelse dermed er imødegået til et passende niveau under de konkrete forhold.

6.5.7 Afværgeforanstaltninger

Lokalplanområdet indgår i en allerede eksisterende by, som er delvist oversvømmelsestruet.

Det er ikke nødvendigvis på langt sigt hensigtsmæssigt at løse oversvømmelsesrisikoen alene for lokalplanområdet isoleret set, og det vil medføre uhensigtsmæssigt løsninger i form af dårlig tilpasning til omgivende gader, bebyggelser og byrum.

Afværgeforanstaltninger for det samlede byområde i form af en mere samlet oversvømmelsessikring kan blive nødvendig i fremtiden.

6.5.8 Beskrivelse af kumulative effekter

Oversvømmelse er i sin natur ikke et lokalt fænomen men knyttet til vand fra nedbør og fra havet, og i mange tilfælde en kombination af disse, og vand der samler sig uhensigtsmæssigt i et større geografisk område.

Kumulative effekter forstået som effekter af en realisering af lokalplanen for Ribe Jernstøberis område kombineret med effekter af realisering af andre planer eller projekter i nærområdet er der ikke kendskab til.

6.5.9 Beskrivelse af tekniske mangler og manglende viden

Der foreligger ikke tekniske mangler i forhold til de foretagne beskrivelser og vurderinger om oversvømmelsesrisiko.

6.5.10 Forslag til overvågning

Vandstanden i vandområderne, herunder hele Vadehavet, følges løbende, og der vurderes ikke at være behov for overvågning herudover.

7 Afværgeforanstaltninger

Dette kapitel samler op på de i kapitel 6 beskrevne afværgeforanstaltninger: Planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse.

Naturforhold

Lokalplanforslaget for Ribe Jernstøberi indeholder en række rammer og retningslinjer for den fremtidige planlægning. De i vurderingen beskrevne hensyn og konkrete afværgende/afbødende foranstaltninger er derfor mere knyttet til den efterfølgende detailplanlægning end til selve lokalplanforslaget.

I det følgende er opsummeret de beskrevne hensyn og konkrete afværgende/afbødende foranstaltninger til den efterfølgende planlægning:

Flagermus:

- For at sikre at planlægningen for området kan ske uden påvirkning af flagermus, skal der foretages en undersøgelse af, om der er flagermus, der har levested i træer, som skal fældes, eller i bygninger, der skal nedrives. I så fald skal der laves en plan for, hvordan nedrivning og/eller fældning kan ske uden påvirkning af flagermus.

§ 3-beskyttede naturområder:

- I forbindelse med planlægning af plantning af træer i delområde IV, skal det sikres, at disse etableres udenfor § 3-beskyttede naturområder. Alternativt vil der skulle ansøges om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til plantning af træer.
- I den nærmere planlægning skal der foretages en undersøgelse af, om eventuelle midlertidige grundvandssænkninger vil have et omfang, så det kan påvirke tilstanden af nærliggende § 3-beskyttede naturområder. I så fald kan grundvandssænkningen først gennemføres, hvis der er givet en dispensation fra bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3.

Forurenet jord

Al jordhåndtering og -flytning vil ske efter retningslinjerne i jordflytningsbekendtgørelsen med den nødvendige anmeldelse til kommunen. Forurenet jord vil enten blive bortkørt eller indkapslet således at risikoen for miljøpåvirkning mindskes. Lokalplanen kan ikke regulere jordforureningen, da dette sker via lovgivningen om jordforurening.

Der vurderes ikke behov for afværgeforanstaltninger ud over de som følger af Jordforureningslovgivningen.

Landskabspåvirkning

De i afsnit 1.1.6 nævnte påvirkninger er alle direkte konsekvenser af lokalplanens regulerende bestemmelser. Det vurderes derfor, at der ikke er behov for yderligere afværgeforanstaltninger.

Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser

Det vurderes, at lokalplanens regulering af den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning skal følges op med nær dialog om alle de enkelte byggesager, som alle skal godkendes for så vidt angår facadeudtryk af Esbjerg Kommune. Her bør det

sikres, at der findes gode løsninger på eksempelvis udformning og placering af vinduer, udformning, størrelse og placering af kviste, mv.

Klimasikring/oversvømmelse
Lokalplanområdet indgår i en allerede eksisterende by, som er delvist oversvømmelsestruet.

Det er ikke nødvendigvis på langt sigt hensigtsmæssigt at løse oversvømmelsesrisikoen alene for lokalplanområdet isoleret set, og det vil medføre uhensigtsmæssigt løsninger i form af dårlig tilpasning til omgivende gader, bebyggelser og byrum.

Afværgeforanstaltninger for det samlede byområde i form af en mere samlet oversvømmelsessikring kan blive nødvendig i fremtiden.

8 Undersøgte alternativer

Lokalplanlægningen for en omdannelse af Ribe Jernstøberis grund ved Saltgade har sin baggrund i, at den industrielle produktion skal ophøre på stedet.

I den situation kan 2 veje følges: Enten kan andre lignende industrivirksomheder flytte ind i området, eller grunden kan omdannes til andre byformål. Esbjerg Kommune har sammen med grundejer valgt at planlægge for en byomdannelse da dette alternativ er i tråd med de udviklingsønsker for Ribe, kommunen har haft igennem en årrække.

Esbjerg Kommune, Realdania og Ribe Jernstøberi A/S har i 2017 gennemført en arkitektkonkurrence for omdannelsen af det nuværende Ribe Jernstøberi til et nyt og attraktivt bykvarter med mange boliger.

Team Vandkunsten, bestående af Tegnestuen Vandkunsten, Schønherr A/S, Dansk Energimanagement&Esbensen A/S og Urban Creators Aps, vandt arkitektkonkurrencen med deres forslag til helhedsplanen, benævnt "Støberikvarteret" (Team Vandkunsten, 2017).

Forslaget indebærer, at Ribe Jernstøberi-kvarteret bliver et nyt bykvarter i Ribe, som forholder sig til Ribes eksisterende historie og landskab.

Formålet med at gennemføre en parallel-arkitektkonkurrence for omdannelsen af Ribe Jernstøberi var ønsket om en samlet helhedsplan for området.

Visionen med konkurrencen var at skabe rammerne for et bykvarter, der vil "indgå harmonisk i Ribes enestående symbiose mellem landskab og by" samt vil tilbyde "en arkitektonisk nyfortolkning af Ribes bygningsarv på allerhøjeste niveau". (uddrag fra konkurrenceprogrammet).

Konkret er dette sket ved at anvende de eksisterende gade- og gårdmiljøer samt ældre huse i Ribes historiske bykerne som inspiration for såvel det nye kvarter, som den nye bebyggelse inden for det nye Jernstøberi-kvarter.

Via arkitektkonkurrencen blev alternative muligheder for grundens disponering og anvendelse undersøgt og belyst, og på en baggrund valgte dommerkomiteen det forslag, som har dannet grundlaget for lokalplanlægningen, som det mest attraktive udviklingsperspektiv.

Der er på den baggrund ikke arbejdet med alternativer til indretningen af området i forbindelse med selve lokalplanlægningen – da denne proces gik forud for lokalplanen.

9 Samlet overvågningsprogram

Dette kapitel indeholder en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning i overensstemmelse med miljøvurderingslovens § 14. Overvågning indgår i kapitel 6 af rapporten, men er her samlet.

Naturforhold

Overvågning af lokalplanens indvirkning på miljøet sker via en række lovgivninger, der særskilt regulerer de pågældende aktiviteter, herunder den almindelige kommunale kontrol med overholdelse af bebyggelsesregulerende bestemmelser i lokalplaner. I forhold til beskyttet natur, så vil der blive gennemført en konkret sagsbehandling, hvis der skal gives tilladelse til projekter, der kan berøre beskyttet natur, eller som kan ændre tilstanden af naturtyper, der er beskyttet af bestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 3.

Der foreslås derfor ikke yderligere specifik overvågning.

Forurenet jord

Der vurderes ikke at være behov for et overvågningsprogram fsva. jordforurening.

Landskabspåvirkning

Det vurderes, at der i forbindelse med anlægsarbejdet skal være fuld opmærksomhed på, at der ikke fældes og beskæres mere i den eksisterende beplantning mod henholdsvis nord og vest end lokalplanens bestemmelser giver mulighed for, således at den visuelle afskærmning af den ny bydel fjernes.

Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser

Det vurderes, at der i forbindelse med anlægsarbejdet skal være fuld opmærksomhed på mulige fund og fortidsminder, der kan dukke frem af jorden. Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet standses, i det omfang det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum.

Klimasikring/oversvømmelse

Vandstanden i vandområderne, herunder hele Vadehavet, følges løbende, og der vurderes ikke at være behov for overvågning herudover.

10 Referencer

BEK nr 11352 af 19/06/2000. Bekendtgørelse om Ribe Å Vildtreservat. Miljø- og Fødevareministeriet.

BEK nr 1159 af 30/09/2010. Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet. Miljø- og Fødevareministeriet.

BEK nr 1595 af 06/12/2018. Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter. Miljø- og Fødevareministeriet.

BEK nr. 1452 af 07/12/2015. Bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

BEK nr. 867 af 27/06/2016. Bekendtgørelse om fredning af visse dyre- og plantearter og pleje af tilskadekommet vildt. Miljø- og Fødevareministeriet.

Baagøe & Jensen. (2007). Dansk Pattedyratlas. Gyldendal.

Danmarks Miljøportal. (2019). https://arealinformation.miljoeportal.dk/html5/index.html?viewer=distribution. Miljøstyrelsen.

Danmarks Naturdata. (2019). Data fra myndighederens naturregistreringer: https://naturdata.miljoeportal.dk/.

Dansk Ornitologisk Forening. (2019). www.dofbasen.dk.

Esbjerg Kommune. (2017). Kommuneplan 2018-30.

Esbjerg Kommune. (2018). Foreløbig konsekvensvurdering, Jernstøberiet. *Upubliceret*.

Esbjerg Kommune. (2019a). Forslag til Lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi.

Esbjerg Kommune. (2019b). Kommuneplanændring 2018.17 - Ribe Bykerne, Boliger på Ribe Jernindustrigrund.

Fugleognatur.dk. (2019). Data fra Naturbasen er benyttet i henhold til licens E03/2014.

LBK nr 120 af 26/01/2017. Nationalparkloven - Lov om Nationalparker.

LBK nr 1225 af 25/10/2018. Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Miljø- og Fødevareministeriet.

LBK nr 240 af 13/03/2019. Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse. Miljø- og Fødevareministeriet.

LBK nr. 1085 af 22/09/2017. Lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer.

LBK nr. 1505 af 14/12/2006. Museumsloven.

LBK nr. 219 af 06/03/2018. Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger om bymiljøer.

LBK nr. 282 af 27/03/2017. Bekendtgørelse af lov om forurenet jord.

LBK nr. 287 af 16/04/2018. Lov om planlægning.

Miljøstyrelsen. (2009). Ribe. *Reservatfolder nr. 28*.

Miljøstyrelsen. (2016a). Natura 2000-plan 2016-2021: Vadehavet - Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å, H86 Brede Å, H90 Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkogen og F57 Vadehavet. Natura 2000-område nr. 89. Habitatområde H78, H86 og H90. Fuglebeskyttelsesområde F57. Miljø- og Fødevareministeriet.

Miljøstyrelsen. (2016b). Natura 2000-plan 2016-2021 Vadehavet – Ribe Holme. Natura 2000-område nr. 89. Fuglebeskyttelsesområde F51. Miljø- og Fødevareministeriet.

Miljøstyrelsen. (2019a). Artsleksikon: https://mst.dk/natur-vand/natur/artsleksikon/. Miljø- og Fødevareministeriet.

Miljøstyrelsen. (2019b). MiljøGIS for vandområdeplanerne 2015-2021. *http://miljoegis.mim.dk/cbkort?profile=vandrammedirektiv2-2016*.

Miljøstyrelsen. (2019c). MiljøGIS for Natura 2000-planerne: http://miljoegis.mim.dk/spatialmap?&&profile=natura2000planer2-2016.

Miljøstyrelsen. (2019d). Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet, delplan for H78 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde, H86 Brede Å, H90 Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkogen og F57 Vadehavet: https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-planer/nat. Miljø- og Fødevareministeriet.

Nationalpark Vadehavet. (2019). Om Nationalpark Vadehavet: https://nationalparkvadehavet.dk/om-nationalpark-vadehavet/. Naturstyrelsen.

Natur- og Miljøklagenævnet. (2011). Afgørelser – Reg. nr.: 08106.00. Fredningen vedrører: Hovedengen i Ribe.

Naturstyrelsen. (2014). Natura 2000 basisanalyse 2016-2021. Revideret udgave. Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å, H86 Brede Å, H90 Vidå med tilløb, Rudbøl Sø og Magisterkogen og F57 Vadehavet Natura 2000-område nr. 89 Habitatområde H78, H86 & H90 Fuglebeskyttelsesområde F57. Miljøministeriet.

NIRAS. (2017). Ribe Jernindustri. Notat vedr. historisk anvendelse og forureningsforhold.

NIRAS. (2019a). Ribe Jernstøberi, oversvømmelsesanalyse. Udarbejdet for Esbjerg Kommune.

NIRAS. (2019b). Miljøundersøgelser, Saltgade 11, 6760 Ribe. Udarbejdet for Ribe Jern Ejendomme.

NIRAS. (2019c). Lidl Ribe, beregning ekstern støj. Udarbejdet for Lidl Danmark A/S.

Rådets direktiv nr. 79/409/1979. Rådets direktiv 79/409/EØF af 2. april 1979 om beskyttelse af vilde fugle.

Rådets direktiv nr. 92/43/1992. Rådets direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (Habitatdirektivet).

Søgaard & Asferg. (2007). Håndbog om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Team Vandkunsten. (01. September 2017). Støberikvarteret - Helhedsplan for Ribe Jernstøberi.

Vejdirektoratet. (2011). En vejledning. Flagermus og større veje. Registrering af flagermus og vurdering af afværgeforanstaltninger . *Rapport 382*.

Vejdirektoratet. (2015). Ribe Omfartsvej. VVM-redegørelse. Miljøvurdering. *Rapport 534*.

Wind, P., & Pihl, S. (2010). Den danske rødliste: https://bios.au.dk/raadgivning/natur/redlistframe/. Danmarks Miljøundersøgelser, Aarhus Universitet.

Teknik & Miljø
Industrimiljø & Affald

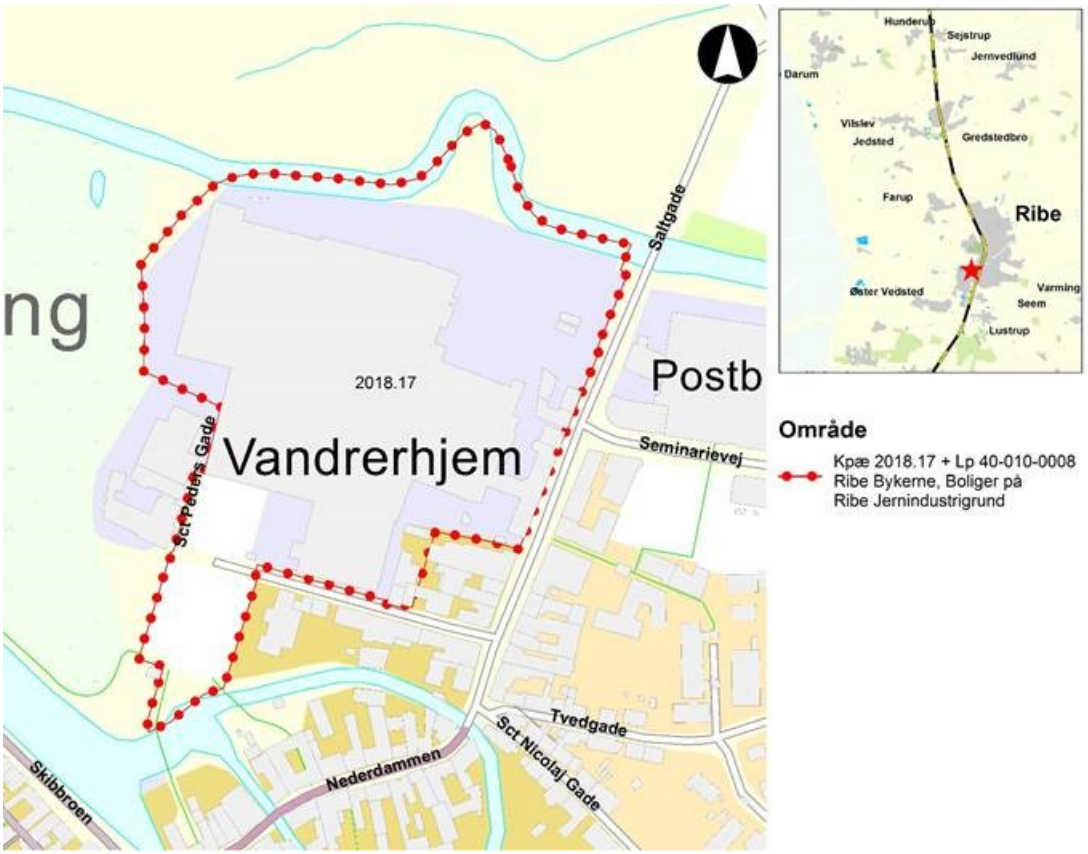
Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Dato	24. august 2018
Sagsbehandler	Anitta Knattrup
Telefon direkte	76 16 13 94
E-mail	ankna@esbjergkommune.dk
Sagsid	18/21787

Høring af berørte myndigheder – afgørelse om miljøvurdering og afgrænsning af miljøvurdering af "Lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi" og tilhørende kommuneplanændring 2018.17 – i Esbjerg kommune

Esbjerg Kommune har igangsat udarbejdelse af en lokalplan med tilhørende kommuneplanændring for Ribe Jernstøberi. Planområdet er et centralt beliggende erhvervsområde, som ønskes omdannet fra den nuværende erhvervsmæssige anvendelse til boliger og forskellige byerhverv, herunder en dagligvarebutik.

Planområdets placering og afgrænsning kan ses af nedenstående kort:

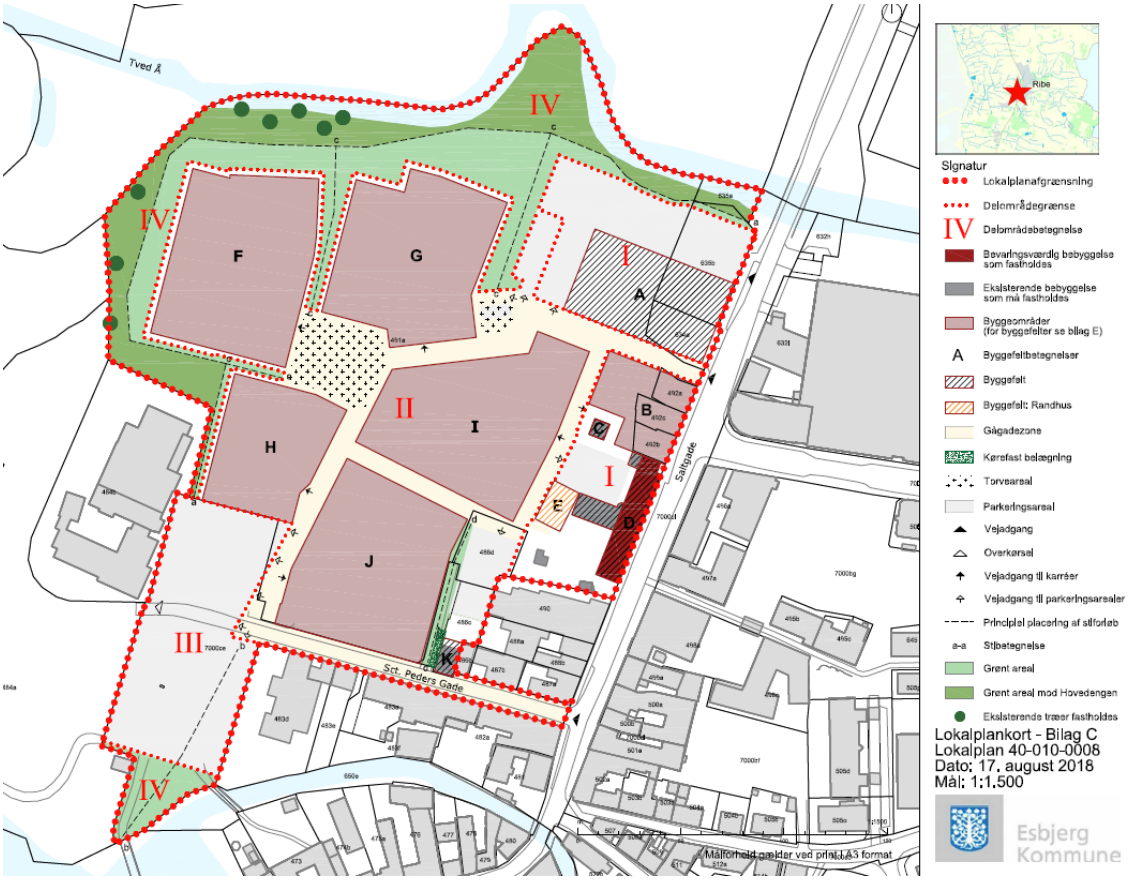


Grundlaget for lokalplanen er en helhedsplan, som er tilvejebragt i en konkurrence afholdt i samarbejde mellem grundejer, Esbjerg Kommune og Realdania. Helhedsplanen indeholder ca. 200 byhus-boliger, en dagligvarebutik og en café mv.

Bebyggelsesprocent vil blive maksimal på 55-60% for området som helhed. Den maksimal hushøjde vil blive på 2 etager med udnyttet tagetage.

Baggrunden for planarbejdet er Ribe Jernstøberis flytning fra Ribe bymidte til erhvervsområdet i Ribe Nord, som efterlader et stort og spændende byområde, der skal opbygges med stor respekt for det øvrige byggeri i nordens ældste by. Det er uden sammenligning det største sammenhængende byudviklingsprojekt i Ribes historie, der er igangsat.

Området er i dag fuldt udbygget og næsten fuldstændig befæstet. Store dele af planområdet er kortlagt på vidensniveau 2 ift jordforurening.



Høringens grundlag og formål
Kommunen har indledende vurderet at lokalplan og kommuneplanændring er omfattet af miljøvurderingsloven: Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) - LBK nr. 448 af 10/05/2017 – afsnit II om miljøvurdering mv af planer og programmer, § 8, stk. 1, nr. 1.

Forud for udarbejdelsen af miljørapporten skal der foretages en afgrænsning af miljørapportens indhold, jf. § 11, i den forbindelse vil berørte myndigheder blive hørt jf. lovens § 32.

Det er som grundlag for afgørelserne udarbejdet et skema med indledende vurderinger af afgrænsning af hvilke miljøforhold, der forventes at kunne blive påvirket.

På baggrund af dette har Esbjerg Kommune skønnet, at miljøvurderingen skal have fokus på en række områder, som kan ses kortfattet beskrevet herunder.

I som berørte myndigheder bedes oplyse om eventuelle yderligere ønsker til indholdet af miljøvurderingen samt eventuelle kommentarer til beslutningen om at gennemføre en miljøvurdering.

Bemærkninger eller forslag til miljørapportens indhold skal være indsendt senest **den 7. september 2018**. Bemærkninger/forslag skal sendes til ankna@esbjergkommune.dk

Miljøvurderingens fokusområder
Med baggrund i miljøvurderingsloven skønner Esbjerg Kommune, at miljøvurderingen af Lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi med tilhørende kommuneplanændring 2018.17 særligt skal have fokus på følgende emner:

- **Natura 2000**
  Planområdet er både mod nord og syd afgrænset af Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet. I henhold til habitatbekendtgørelsen (BEK nr 926 af 27/06/2016) skal der foretages en vurdering af, hvorvidt en konkret plan eller et projekt i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. Hvis det ikke kan afvises, at den pågældende plan eller projekt kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der foretages en konsekvensvurdering af, hvorvidt projektet kan medføre skade på de arter og naturtyper, som Natura 2000-området er udpeget for at beskytte. Hvis det ikke kan udelukkes, at planen eller projektet kan skade et Natura 2000-område, kan der som udgangspunkt ikke meddeles tilladelse, dispensation eller godkendelse til det ansøgte.
- **Naturbeskyttelse og fredning**
  Mindre dele af planområdet er beskyttet natur eller fredet. Det skal vurderes om

de beskyttede/fredede arealer påvirkes af den udvikling, som planlægningen giver mulighed for.

- **Beskyttede arter**
  Det indgår i vurderingen af Natura 2000 om der kan være påvirkning af beskyttede arter i eller udenfor planområdet – jf. udpegningsgrundlaget.
- **Forurenet jord**
  Det skal belyses hvordan det sikres at forurenet jord i planområdet håndteres så forureningen ved en omdannelse af området ikke påvirker omgivelserne yderligere eller påvirker menneskers sundhed.

- **Landskabspåvirkning**
  Planområdet grænser op til et område udpeget som større sammenhængende landskab. Planområdet grænser op til et større fredet engområde beliggende vest for planområdet.
  Det skal belyses om den byomdannelse, som planlægningen muliggør, kan påvirke landskabsoplevelsen. Der forventes udarbejdet visualiseringer som del af /grundlag for disse vurderinger.
- **Kulturmiljø/kulturarv/kirkeomgivelser**
  Planområdet ligger inden for udpeget kulturmiljø. Flere bygninger inden for planområdet er udpeget som bevaringsværdige. Dertil gælder retningslinjer for kirkeomgivelserne som indebærer, at der ikke må udlægges areal til byggeri, anlæg mv som væsentligt kan forringe oplevelsen af Ribe Domkirke i samspil med det omgivende landskab. Udformning og tilpasning af ny bebyggelse i forhold til den historiske by er et væsentligt indholdspunkt i planlægningen.
  Det skal belyses om den byomdannelse, som planlægningen muliggør, kan påvirke kulturmiljø, kulturarv eller kirkeomgivelser. Der forventes udarbejdet visualiseringer som del af / grundlag for disse vurderinger.

- **Klimasikring/oversvømmelse**
  Planområdet ligger lavt og er som udgangspunkt sårbart overfor fremtidige vandstigninger og oversvømmelser. Kommuneplanen stiller krav om at bebyggelse af området skal sikres ved at hæve gulvkoten. Samtidig skal bebyggelsen tilpasses omgivelserne, herunder eksisterende gader og naturbeskyttede arealer. Det skal vurderes om planlægningen sikrer den kommende bebyggelse mod oversvømmelse.

Det kan ikke udelukkes, at der gennem planprocessen kan fremkomme yderligere fokusområder, der bør undersøges nærmere i den forestående miljøvurdering. I givet fald vil disse blive medtaget.

Venlig hilsen



Anitta Knattrup
Biolog

Kopi til:

Naturstyrelsen, Vadehavet vad@nst.dk
Erhvervsstyrelsen, erst@erst.dk
Ribe Stift, kmrib@km.dk
Vejdirektoratet, vd@vd.dk
Beredskabsstyrelsen, Beredskabet brs@brs.dk
Region Syddanmark, kontakt@rsyd.dk
Miljøstyrelsen, mst@mst.dk
Fredningsnævnet, sydjyllandsyd@fredningsnaevn.dk
Kystdirektoratet, kdi@kyst.dk

Fredningsnævnet for Sydjylland
Sydlig del

Esbjerg Kommune
Att.: Biolog Anitta Knattrup
Sendt pr. mail:
ankna@esbjergkommune.dk

Dokken 1
6700 Esbjerg
Åbent 08.30-15.00
Tlf.: 9968 8800

E-mail: esbjerg@domstol.dk
www.domstol.dk/esbjerg
SE-nr. 50 03 28 17

6. september 2018
FN SJS 45/2018

J.nr.: FN SJS 45/2018: Høringssag – Lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi

Fredningsnævnet har den 24. august 2018 modtaget en høringsmail fra Esbjerg Kommune i anledning af Lokalplan 40-010-0008, Ribe Bykerne, Ribe Jernstøberi.

En del af det område, der eventuelt bliver berørt, er fredet. Ifølge høringsskrivelsen skal det vurderes, om de fredede arealer påvirkes af den udvikling, som planlægningen giver mulighed for.

Fredningsnævnet skal i anledning af sagen udtale følgende:

En lokalplan ændrer ikke på konsekvensen af, at et område er fredet. Hvis der på baggrund af lokalplanen, skal opføres bygninger eller andet, der ifølge fredningsbestemmelser kræver dispensation, skal der søges herom på sædvanlig vis.

Fredningsnævnet foretager sig ikke yderligere i anledning af sagen.

Fredningsnævnet for Sydjylland, Sydlig del

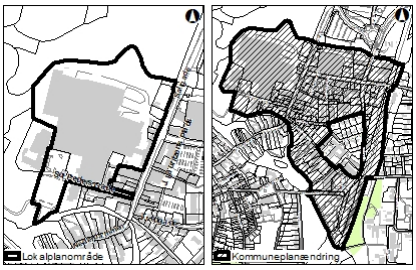
Margit G. Laub
formand

Esbjerg Kommune

Plan
Teknik & Miljø
Torvegade 74
6700 Esbjerg

Plan
Teknik & Miljø

Forslag til kommuneplanændring nr. 2018.17 og forslag til lokalplan nr. 40-010-0008 for Ribe Jernstøberi, Ribe Bykerne. Miljørapport for planlægningen. En udbygningsaftale mellem Ribe Jern Ejendomme A/S og Esbjerg Kommune.



Esbjerg Byråd vedtog den 19. august 2019 at offentliggøre forslag til kommuneplanændring nr. 2018.17, forslag til lokalplan nr. 40-010-0008 for Ribe Jernstøberi, Bykerne og Miljørapport for planlægningen, samt en udbygningsaftale mellem Ribe Jern Ejendomme A/S og Esbjerg Kommune.

Forslag til kommuneplanændring, Ribe Bykerne, boliger på Ribe Jernstøberigrund har til formål:

at ændre på udstrækningen af centret i Ribe, så centerfunktioner flyttes til Saltgade, som en del af Ribe Jernstøberi. Omfanget af centret i Ribe er uforandret.

at ændre anvendelsen af en del af Ribe Jernstøberigrunden fra erhverv til boliger.

Forslag til lokalplan for Ribe Jernstøberi, Ribe Bykerne har til formål:

at muliggøre omdannelse af Ribe Jernstøberi, Bykerne til et nyt bolig- og centerområde.
at sikre, at udformningen af ny bebyggelse har samme arkitektoniske høje niveau, som Ribes historiske bykerne.
at udforme gaderummene i Ribe Jernstøberikvarteret, som en udvidelse af det eksisterende gadenet i Ribe med en tæt og by-intim skala.
at fastholde et landskabeligt grønt område mod Hovedengen.

Miljøvurdering

Esbjerg Kommune har afgjort, at planlægningen for Ribe Jernstøberi, Ribe Bykerne kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingsloven.

Udbygningsaftalen

Udbygningsaftalen omhandler at bygherre, Ribe Jern Ejendomme, anlægger gader i det nye bykvarter og at Esbjerg Kommune herefter overtager gaderne og driften heraf.

Retsvirkninger

Planforslagene 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.

Din mulighed

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til kommuneplanændringen og lokalplanforslaget, tilhørende miljørapport og udbygningsaftale, skal de indsendes skriftligt til Esbjerg Byråd, Plan, Teknik & Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg, eller pr. e-mail: plan@esbjergkommune.dk senest den 30. oktober 2019.

Her kan du finde forslagene

Du kan få forslagene i Byggeservice, Plan, Teknik & Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg.
Du kan også finde forslagene her: Kommuneplanændringen og Lokalplan, miljørapport og udbygningsaftale.

Annoncen: Kan findes på internetadressen www.esbjergkommune.dk/annoncer
fra den 29. august 2019.