

Lokalplan nr. 01-080-0002.

Østerbyen

Remiseområdet



Februar 2010



Esbjerg
Kommune

Byrådet udarbejder lokalplan for at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse med henblik på tinglysning på ejendommen.

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.

Indhold

Redegørelse	3
1. Lokalplanområdet	3
2. Baggrund	3
3. Lokalplanrådets disposition	4
4. Trafikale forhold	6
5. Skyggediagrammer	7
6. Forhold til Kommuneplanen	8
7. Bindinger	8
8. Forhold til gældende servitutter	10
9. Miljøvurdering	10
10. Tilladelser fra andre myndigheder	10
Forslag til lokalplan har været i offentlig høring fra 4. november til 30. december 2009	11

Bestemmelser	13
§ 1. Lokalplanens formål	13
§ 2. Områdets afgrænsning	13
§ 3. Zonebestemmelser	13
§ 4. Områdets anvendelse	13
§ 5. Udstykning	15
§ 6. Veje, stier og parkering	15
§ 7. Ledningsanlæg m.v.	16
§ 8. Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	17
§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer	18
§ 11. Grundejerforening	19
§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	20
§ 13. Tilladelser i henhold til lokalplanen og andre myndigheder	20
§ 14. Aflysninger i Tingbogen	21
§ 15. Retsvirkninger	21
§ 16. Vedtagelse	22

Bilag

Lokalplankort. Bilag A	Indsat bagerst
Illustrationer. Begrønning af facader. Bilag B	Indsat bagerst
Snit i området. Nyt parkeringshus. Bilag C	Indsat bagerst
Mulige fremtidige forhold. Bilag D.	Indsat bagerst

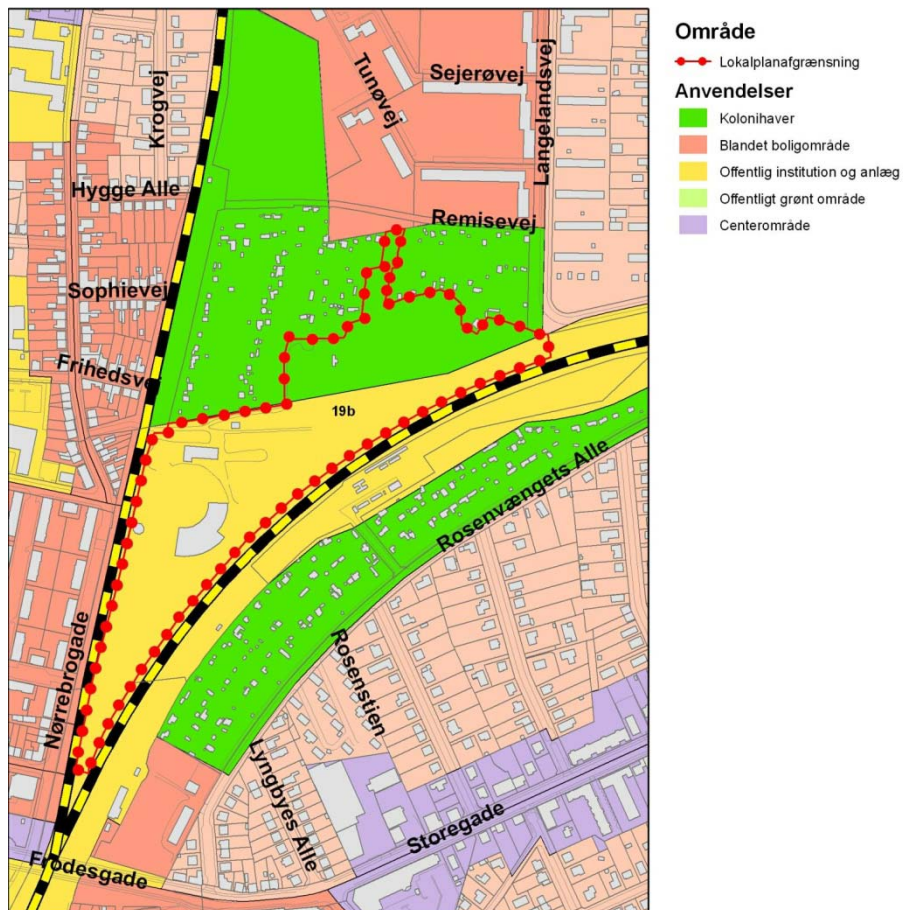
Rettelseskort vedr. ophævelse af en del af Lp 01-080-0002 ved
vedtagelse af Lp 01-080-0010 Indsat bagerst

Redegørelse

Lokalplan nr. 01-080-0002. Østerbyen, Remiseområdet



Lokalplanområdets placering



Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje

1. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger på det gamle remiseområde mellem jernbanen i nordlig retning og jernbanen i østlige retning. Lokalplanområdet støder mod nord op til eksisterende kolonihaver.

I lokalplanområdet er der på nuværende tidspunkt enkelte remisebygninger, der oprindeligt er opført i 1904 og et vandtårn, der er opført i 1952. Selve anlægget med drejeskiven er også tilbage. Jernbanesporene til remiseanlægget er helt fjernet.

Arealerne omkring de eksisterende remisebygninger fremstår som efterladte, ikke detailplanlagte fælles grønne eller grusbelagte områder. Mod nord følger lokalplanområdet afgrænsningen af de fælles arealer. Der er dog én dyrkningshave i lokalplanområdet.

Der er på nuværende tidspunkt adgang til lokalplanområdet fra Nørrebrogade til området via en mindre bro, Remisevej.

2. Baggrund

Anledningen til lokalplanen er et ønske om etablering af et parkeringshus for udvidelse af parkeringskapaciteten omkring sygehuset, og et ønske om etablering af offentlige grønne arealer med fritidsaktiviteter.



Lokalplanområdet set fra nord med de tidligere remisebygninger, vandtårn m.v.

3. Lokalplanområdets disposition

Lokalplanområdet er disponeret, så der bliver forskellige hovedområder. Der bliver et område omkring de nuværende remisebygninger og vandtårnet, hvor der kan foregå forskellige kultur- og fritidsaktiviteter i sammenhæng med de nuværende huse og anlæg. Der kan også bygges nyt, der passer ind i det nuværende bygningsmiljø, inden for en fastlagt byggelinje.

De nuværende remisebygninger skal genanvendes på en måde, som teknisk kan lade sig gøre. Der er mulighed for at fritlægge den bærende bygningskonstruktion i den sydligste remisebygning, jf. indsatte inspirationsfotos på næste side.

På området syd for remisebygningerne bliver der mulighed for at opføre et parkeringshus med maksimalt 3 dæk på hele det viste byggefelt jf. lokalplankortet bagerst. På bilag C og D, indsat bagerst, er der vist snit med den mulige størrelse på parkeringshuset, og 5 visualiseringer af hvordan parkeringshuset kan komme til at se ud sammenlignet med nuværende forhold.

Der er i lokalplanen stillet krav om, at parkeringshuset ikke bliver større end vist på bilag C og D, og at der skal ske en kunstnerisk bearbejdning af facaderne på parkeringshuset. Bl.a. skal facaderne begrønnes med beplantning. Der er særlige bestemmelser herom og eksempler på bilag B.

Der er i lokalplanen ikke fastlagt hvilket facadematerialer der skal anvendes. Der er mulighed for enten tegl, beton, metal, glas eller lign. Derfor kan både farven og materialet på facaderne på parkeringshuset blive anderledes ved et opført parkeringshus end vist

Redegørelse

på skitserne til fremtidige forhold, bilag D. Der er f.eks. også mulighed for at anvende jernplade med en rustik overfladebehandling, som vist på inspirationsfotoet nedenfor.



Inspiration. Væg af jernplade og beplantning. Kultursted i Kolding af Dorte Mandrup Arkitekterne



Inspiration. Jernskulptur af bygningsdele i park. Friedrichshain, Berlin



Inspiration. Jernskulptur af bygningsdele i park. Friedrichshain, Berlin

Redegørelse

På området øst for remiseområdet bliver der et grønt område med offentlig adgang til, som hænger sammen med kultur- og fritidsaktiviteterne ved remisebygningerne. Området skal anlægges efter en fælles plan, som bl.a. kan indeholde bakker af jordformationer bestemte steder.

Den nordlige del af det grønne område, benævnt delområde B2 på lokalplankortet, er også fælles arealer til kolonihaverne nord for lokalplanområdet. Den vestlige del af B2-området kan evt. senere anvendes til kolonihaver.

4. Trafikale forhold

Jf. tegning i margin bliver der offentlig vejadgang til hele lokalplanområdet for biler, gående og cyklister via en ny bro over jernbanen i Nørrebrogade i forlængelse af Haraldsgade. Endvidere bliver der en ny fodgængerbro over jernbanen til Nørrebrogade fra den sydlige del af parkeringshuset.

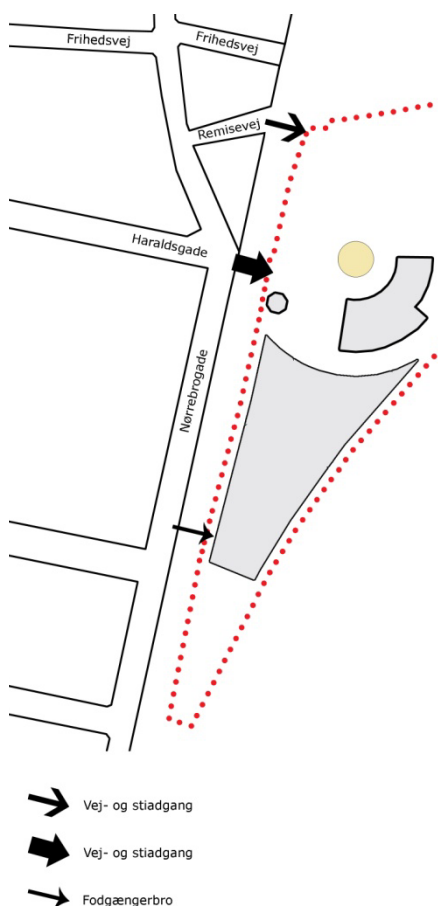
Til kolonihaverne nord for lokalplanområdet er der fortsat adgang for biler, gående og cyklister over den eksisterende smalle bro over jernbanen, Remisevej. Remisevejsbroen indgår i Esbjerg kommunes sammenhængende cykelstinet.

Der stilles krav i lokalplanen om, at denne nye vejbro skal være etableret, førend ny bebyggelse tages i brug i lokalplanområdet. Den nye fodgængerbro skal etableres ved parkeringshuset.

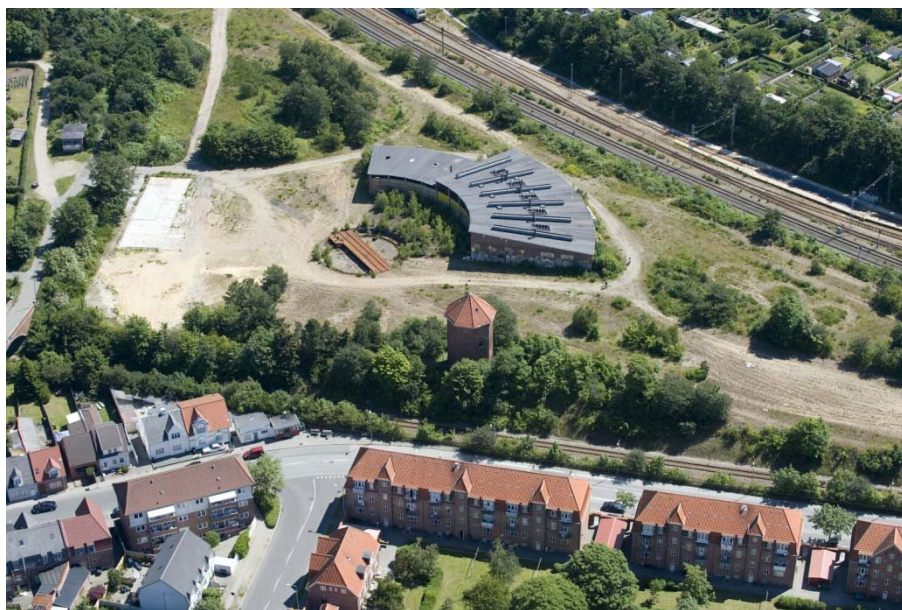
Inde på lokalplanområdet skal der etableres offentlige veje til de forskellige kultur- og fritidsaktiviteter, anlæg og parkering. Adgangen til det planlagte parkeringshus og kolonihaver sker fra de offentlige anlagte veje.

Der bliver adgang for service af jernbanespor mod sydøst bag ved remisebygningen i forbindelse med offentlig vej.

Der skal etableres offentlige tværgående stiforbindelser i hele lokalplanområdet, så bliver sammenhæng mellem funktionerne, aktiviteterne og anlæg.



Principskitse, der viser adgang til området fra Nørrebrogade



Lokalplanområdet, set fra vest, mod planlagt adgangsvejen og ny bro ved Nørrebrogade i forlængelse af Haraldsgade.

Redegørelse

5. Skyggediagrammer

Skyggevirkningen over året som følge af det planlagte parkeringshus i lokalplanen. Parkeringshuset ses i midten og mod nord er de tilbageblevne remisebygninger og vandtårnet. Boligbebyggelsen i Nørrebrogade ses mod vest.



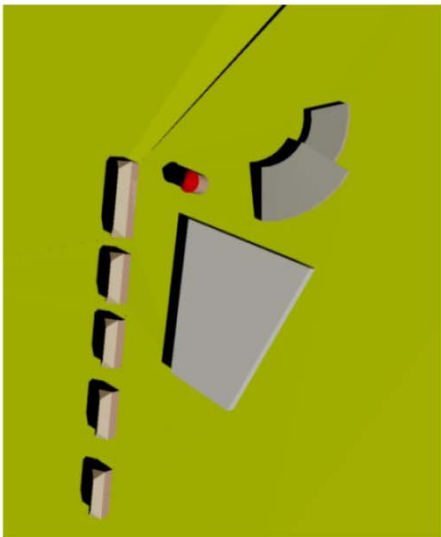
den 21. februar kl. 09:00



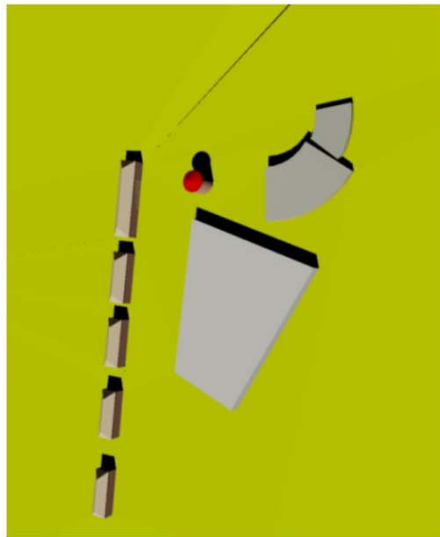
den 21. februar kl. 12:00



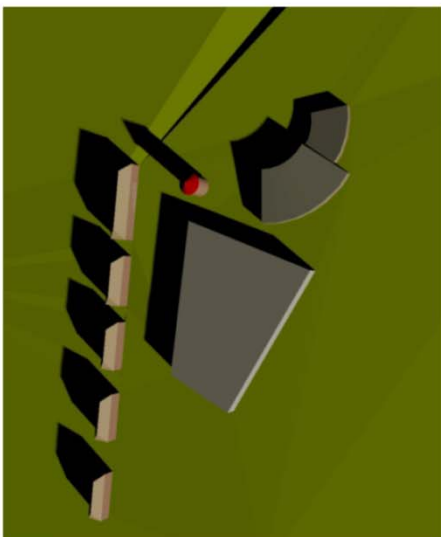
den 21. februar kl. 15:00



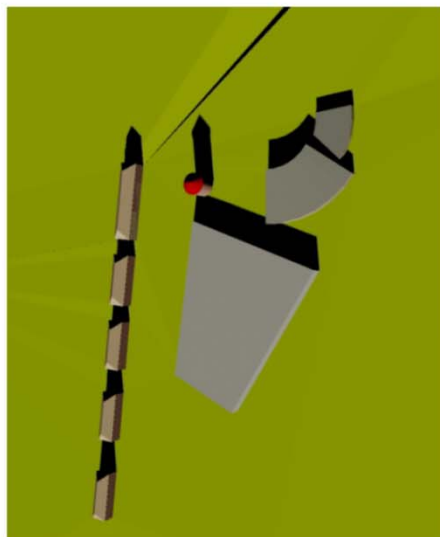
den 21. august kl. 09:00



den 21. august kl. 12:00



den 21. oktober kl. 09:00



den 21. oktober kl. 12:00



den 21. december kl. 12:00

Redegørelse

6. Forhold til Kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2006-2018. I forbindelse med den ordinære revision af Kommuneplan 2010-2022 ændres kommuneplanens rammer for den største del af lokalplanområdet, der ligger syd for Remisevej, benævnt område 01-080-010 i Kommuneplanen. Den øvrige del af lokalplanområdet er en del af Kommuneplanens ramme 01-060-060, som er udlagt til kolonihaver.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen til offentlige anlæg som trafik anlæg, tekniske anlæg og fritidsanlæg, kolonihaver, samt fælles grønne arealer i tilknytning til kolonihaverne med offentlig adgang.

Det sker ved at fordele de enkelte anvendelser i 4 delområder. Det ene giver mulighed for fritidsaktiviteter. Det andet giver mulighed for bydelspark med fritidsaktiviteter. Det tredje giver mulighed for fælles grønt areal og kolonihaver. Det fjerde giver mulighed for opførelse af et parkeringshus.

Bebyggelse

Kommuneplanændringen for rammeområde 01-080-010 giver mulighed for en maksimal bebyggelsesprocent på 75 % for området under ét og en bygningshøjde på maksimal 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten på 75 % udnyttes stort set med de byggemuligheder, der gives i de enkelte delområder A, B1 og C. I de tre delområder er der maksimale bebyggelsesprocenter for nybyggeri, og ved det tredje delområde er der konkrete fysiske begrænsninger for opførelse af et parkeringshus.

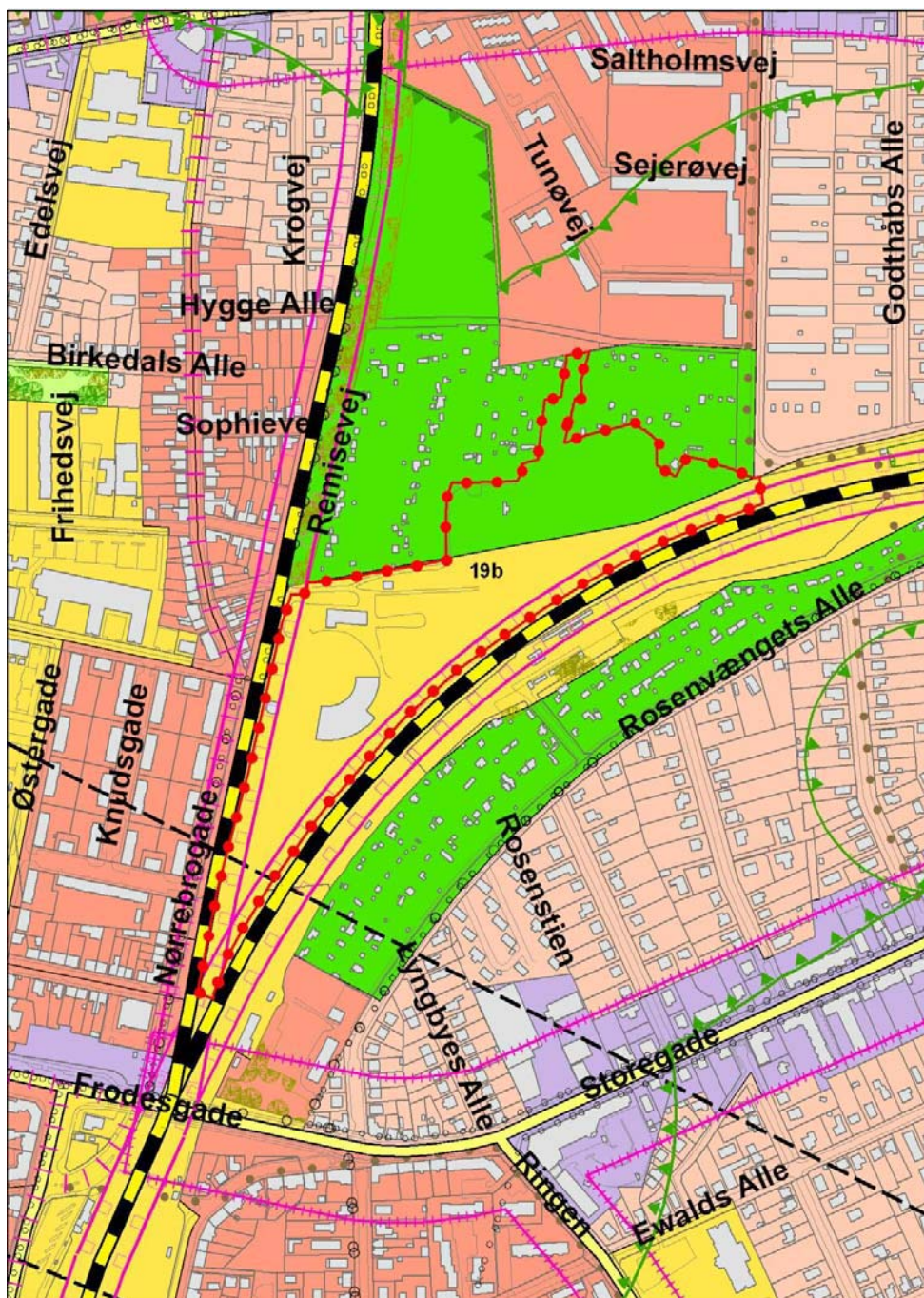
Bygningshøjden i delområderne A, B1 og C er lavere end kommuneplanens ramme, da der ønskes en mindre maksimal bygningshøjde af hensyn til eksisterende nabobebyggelser og af hensyn til, at der ikke kommer høj bebyggelse i og op til det fælles grønne område.

Kommuneplanområdet 01-060-060 giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 10 og en bebyggelse på 1 etage, hvilket anvendes i lokalplanen.

7. Bindinger

Lokalplanen skal respektere følgende bindinger fra kommuneplanens rammer vist på kortudsnittet og dertil hørende beskrivelse.

Redegørelse



Bindinger

- Planlagt zonegrænse
- Naturbeskyttelseslinie
- Bevaringsværdigt miljø
- Jernbanestøjsolinie
- Vejstøjsolinie
- Støj ved vejkant
- Kystnærhedszone
- Radiokædetracé
- Vandledning
- Fredskov
- Skov
- Jernbane

Område

- Lokalplanafgrænsning

Anvendelser

- Kolonihaver
- Blandet boligområde
- Offentlig institution og anlæg
- Offentligt grønt område
- Centerområde

Lokalplanområdet er markeret med en rød prikket linje **i

Bevaringsværdigt miljø

Der er taget hensyn til det bevaringsværdige bymiljø omkring Nørrebrogade og de eksisterende bevaringsværdige tidligere remisebygninger og anlæg samt vandtårn i lokalplanbestemmelserne. Det er sket ved krav til facadeudformning på nybyggeri ud til bl.a. Nørrebrogade og ved krav til fastholdelse af så meget af den nuværende bevaringsværdige bebyggelse og anlæg som muligt.

3 km kystnærhedszone

Da der er begrænsningerne i den maksimale bygningshøjde, og da området ligger nord for havnen og bymidten, vurderes det, at der ikke er mulighed for at se nybyggeri i lokalplanområdet fra kysten.

Skov

Indgår ikke i lokalplanområdet.

Redegørelse

Støjsolinjer	Støjbindingerne er i lokalplanen fulgt op ved, at der ikke må etableres støjfølsomme anvendelser i område.
Ledningstraceer	Efter oplysninger på bindingskortet indgår der ikke overordnede ledninger i lokalplanområdet.
Radiokædetrace	Kun en mindre del af lokalplanområdet mod syd er omfattet af radiokædetrace. Der er taget hensyn hertil ved, at kun en mindre del af byggefeltet til parkeringshuset går ind i tracéet og ved, at huset kun kan få en maksimal højde på 7,8 m.

8. Forhold til gældende servitutter

Der er ikke servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.

9. Miljøvurdering

Der er indsat skyggediagrammer, jf. punkt 5 i redegørelsen, der viser skyggerne over året, som følge af det planlagte parkeringshus i lokalplanen. Tegningerne med generne af skyggerne viser, at boligerne i Nørrebrogade ikke påvirkes af parkeringshuset. Endvidere kan ses, at de eksisterende remisebygninger og arealerne heromkring kun i begrænset omfang bliver påvirket af gener fra skygger fra parkeringshuset.

Lokalplanen er blevet screenet. På den baggrund vurderes at lokalplanen skal miljøvurderes. Ifølge miljøvurderingen har lokalplanforslaget konsekvenser for bevarelse af remisebygningerne og vandtårnet m.v., idet disse søges bevaret eller i videst muligt omfang genanvendt.

Det er også vurderet, at etablering af de anlæg, som lokalplanen åbner for, kræver en regulering efter bestemmelserne i miljølovgivningen for at sikre, at påvirkningen af omgivelserne i form af støj, spildevand og jordforurening ikke overstiger gældende bestemmelser. Det er også miljøvurderingens konklusion, at disse anlæg med en sådan regulering vil kunne overholde gældende bestemmelser.

10. 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. Museer skal udtale sig vedrørende de eksisterende historiske bygninger. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden. Museet har udtalt sig om eksisterende bygninger, og der er bevaringsbestemmelser i lokalplanen vedrørende eksisterende remisebygninger og vandtårnet samt tilhørende anlæg.
Jordforureningsloven	Lokalplanområdet ligger i byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Lokalplanområdet er kortlagt jf. Jordforureningslovens § 3. Der er foretaget geotekniske borer og forureningsanalyser i noget af delområde A og i hele delområde C, hvor der er påvist forurening. Hvis arealanvendelsen ændres til følsom anvendelse, skal der søges tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Bydelspark/fælles

Redegørelse

græsareal/arealer til fritidsaktiviteter kan anses for værende følsom anvendelse, hvorfor der inden arbejdet påbegyndes i område A, B1 og B2, skal foreligge en tilladelse fra Esbjerg Kommune til ændret arealanvendelse. Hvis der på et senere tidspunkt anlægges kolonihaver i en del af området kræves der en ny tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

Anlæggelsen af parkeringshuset kræver ikke tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Men der vil kunne stilles vilkår med hjemmel i byggelovens § 14 om at Arbejdstilsynets afdampningskriterier kan overholdes i P-huset. Dette gælder også for de bygninger der ønskes opført i delområde A.

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

Forslag til lokalplan har været i offentlig høring fra 4. november til 30. december 2009.

Bestemmelser

Lokalplan nr. 01-080-0002. Østerbyen, Remiseområdet.

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

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at** sikre en væsentlig del af området anvendt til et offentligt grønt område med fritidsaktiviteter.
- at** sikre bevaringsværdige huse ikke nedrives.
- at** sikre ny bebyggelse indpasses arkitektonisk og funktionelt i området.
- at** sikre mulighed for etablering af et parkeringshus i området.
- at** sikre parkeringshuset indpasses på en god byarkitektonisk måde i forhold til det grønne område.
- at** sikre parkeringshusets udseende afpasses efter den bevaringsværdige boligbebyggelse langs Nørrebrogade og de bevaringsværdige remisebygninger.
- at** sikre facaderne på parkeringshuset får en høj arkitektonisk-kunstnerisk kvalitet. Facaderne på parkeringshuset skal begrønnes med beplantning.
- at** sikre vej- og stiforbindelser til og fra området.

§ 2. Områdets afgrænsning

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på Lokalplankortet, bilag A, og omfatter del af matrikelnummer 19b Rørkær, Esbjerg Jorder.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på lokalplankortet i delområderne A, B1, B2 og C.
- 2.3 I forbindelse med planens anmeldelse til tinglysning be- myndiges borgmesteren af Byrådet til at fastlægge det i af- snit 2.1 anførte område matrikulært.

§ 3. Zonebestemmelser

- 3.1 Lokalplanområdet fastholdes som byzone.

§ 4. Områdets anvendelse

- 4.1 Anvendelsen af området fastlægges til offentlige anlæg, som trafik anlæg, tekniske anlæg og fritidsanlæg o. lign, samt til kolonihaver.
- 4.2 Delområde A er til kultur- og fritidsaktiviteter. Der må opfø- res bygninger og anlæg i sammenhæng med kultur- og fri- tidsaktiviteterne og anvendelse af de fælles grønne område i delområde B1 og B2. Bygninger og faciliteter kan være ca- fe, restauration, udstillingslokaler, tribune, scene m.v. i til- knytning til aktiviteterne, toiletter samt bygninger og facili- teter i forbindelse med anvendelse og vedligeholdelse af delområderne B1 og B2.

Bestemmelser

- 4.3 I delområde A skal etableres parkeringspladser i forbindelse med fritidsaktiviteterne og anvendelser i delområde A, B1 og B2. Der er også mulighed for at etablere parkering i delområde B2 i sammenhæng med anvendelser og aktiviteter i delområde B2 samt i sammenhæng med kolonihaverne nord for lokalplanområdet.
- 4.4 Delområde B1 er til bydelspark med fritidsaktiviteter. Der må etableres aktivitetsanlæg til bydelsparkens anvendelse og mindre bygninger som pavilloner, toiletbygninger og skure i forbindelse med vedligeholdelse af parken m.v.
- 4.5 Delområde B2 er til fælles grønt område tilknyttet kolonihaverne nord for lokalplanområdet. Der skal være offentlig adgang til det fælles grønne område. Der er dog mulighed for at nedlægge det fælles grønne område og nyetablere kolonihaver i området vest for den grønne kile, der er fastlagt i § 4.7.
- 4.6 I kolonihaveområdet, jf. § 4.5, kan opføres mindre bebyggelse. Helårsbeboelse i kolonihaverne er ikke tilladt. Natophold er tilladt i perioden 1. april til 1. oktober, samt derudover kun til kortvarige ophold, ferier, weekends o. lign. Der må ikke opstilles beboelsesvogne eller lignede i kolonihaveområdet.
- 4.7 I hele udstrækningen af delområde B2 skal der være en nord-sydgående grøn kile op til punktet e og som er afgrænset mod øst af en linje mellem punkterne i og h. Den grønne kile skal mindst være 30 m bred undtagen de sidste 40 m af strækningen op til punkt e. Punkterne er vist på lokalplankortet.
- 4.8 I delområde B2 må etableres aktivitetsanlæg til det fælles grønne områdes anvendelse og mindre bygninger som pavilloner, toiletbygninger og skure i forbindelse med vedligeholdelse af området m.v.
- 4.9 Delområderne B1 og B2 skal planlægges som sammenhængende grønne områder med fritidsaktiviteter, hvortil der er offentlig adgang.
- 4.10 I delområde C må opføres et privat parkeringshus. Efterfølgende kan parkeringshuset helt eller delvis ændres til offentligt parkeringshus.
- 4.11 I delområde A må der opføres mindre tekniske anlæg til områdets anvendelse, forsyning og drift. Tekniske anlæg skal opføres indenfor byggelinjerne, så de indgår i den øvrige bebyggelse eller beplantning på en god byarkitektonisk måde. Tekniske anlæg må opføres på max 10 m² og ikke højere end 2,5 m over eksisterende terræn.
- 4.12 I delområde B1 og B2 må der opføres mindre tekniske anlæg til områdets anvendelse, forsyning og drift. Tekniske anlæg må ikke være synlige og skal opføres, så de indgår i beplantningen på en god arkitektonisk måde. Tekniske anlæg må opføres på max. 30 m² og ikke højere end 5 m over eksisterende terræn.
- 4.13 I delområde C skal tekniske anlæg til områdets anvendelse, forsyning og drift såsom transformerstation, ventilationsanlæg m.v., opføres som en del af parkeringshuset. Regnvandsbassin placeres jf. § 10.8.

Bestemmelser

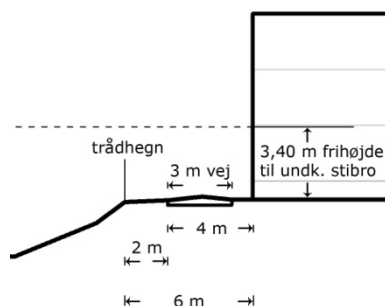
§ 5. Udstykning

- 5.1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med lokalplanens formål.
- 5.2 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§ 6. Veje, stier og parkering

- 6.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes med en offentlig adgangsvej fra punkt V, vist i princippet på lokalplankortet overfor T-krydset Nørrebrogade og Haraldsgade.
- 6.2 I delområderne A, B1 og B2 skal der etableres vejadgang som betjener delområderne A, B1 og B2 samt kolonihaverne nord for lokalplanområdet. Vejadgangen til kolonihaveområdet kan enten tage udgangspunkt i punktet a, ved nuværende bro over jernbanen, Remisevej, eller udgangspunkt i punkt V og mindst forløbe til punkt c. Alle punkter vist i princippet på lokalplankortet.
- 6.3 Der skal etableres offentlig tilgængelige parkering for delområderne A, B1 og B2 i forbindelse med veje i delområderne A og B2. Parkeringen i B2 skal også kunne anvendes af kolonihaverne nord for lokalplanområdet.
- 6.4 I delområderne A, B1 og B2 skal der etableres et stinet med offentlig adgang, hvor der som minimum er forbindelse mellem punkterne V, a, c, e og d, der er vist i princippet på lokalplankortet. Det etablerede stinet kan befæstes så det kan anvendes til arbejdskørsel i forbindelse med anlæggelse og vedligeholdelse af de fælles grønne områder.
- 6.5 Parkeringshuset i delområde C, skal vejbetjenes med en offentlig vej fra punkt V, vist i princippet på lokalplankortet, via delområde A. Vejarealet skal i sin udformning tilpasse sig anvendelsen af delområde A. Vejen over delområde A skal mindst være 10 m fra både det eksisterende vandtårn og de eksisterende remisebygninger.
- 6.6 I sammenhæng med vejadgangen til parkeringshuset i delområde C skal der etableres en offentlig vejadgang på delområde A syd om de tidligere remisebygninger til mindst punkt f, i princippet vist på lokalplankortet.
- 6.7 Der skal være stiadgang kun for jernbanepersonale fra punkt f til jernbaneområdet sydøst for lokalplanområdet, bl.a. via af eksisterende trappenedgange på skråningen til jernbanespor.

Bestemmelser



Principsnit med placering af byggefelt til parkeringshus i forhold til jernbanen.

- 6.8 Omkring hele parkeringshuset i delområde C skal der udlægges et med græsarmering befæstet areal til brand- og redningsvej med en bredde på minimum 3 m og med et frit tilgængeligt betjeningsareal for redningsvæsenet på minimum 1 m ud fra bygningen. Til bygningen medregnes al opsætning på facaden, herunder begrønning, hvor dette er fastlagt. Afstanden fra brand- og redningsvejen til jernbaneskråningen skal være mindst på 2 m. Se principsnit i margin og afgrænsning af byggefeltet i delområde C på lokalplankortet.
- 6.9 Parkeringshuset i delområde C skal stibetjenes med den offentlige tilgængelige sti fra punkt V. Punktet er vist i princippet på lokalplankortet. Parkeringshuset skal desuden stibetjenes med fodgængerbro via punkt b, der ligger overfor T-krydset Nørrebrogade og Valdemarsgade, så sydlig en placering som muligt. Punkt b er vist i princippet på lokalplankortet. Placering af punkt b kan dog flyttes mod nord afhængig af den konkrete udformning af parkeringshuset. Der skal være en frihøjde under stibroen fra parkeringshuset til punkt b på minimum 3,4 m af hensyn til brand- og redningskøretøjer.
- 6.10 Henstilling af biler, busser, lastbiler, arbejdskøretøjer, campingvogne o. lign., må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 7. Ledningsanlæg m.v.

- 7.1 Ledningsanlæg i lokalplanområdet skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.
- 7.2 Lednings- og lysanlæg skal føres i jorden.

§ 8. Bebyggelsens omfang og placering

- 8.1 I delområde A skal bebyggelse placeres indenfor de afgrænsende byggelinjer, som vist på lokalplankortet. Byggelinjer følger den buede afgrænsning af bydelsparken, delområde B1, og der er en afstand til områdefrænsningen mod vest og nord på 20 m. Der er vist en strækning på 30 m mod sydøst, hvor der kan etableres adgang til jernbanesporene.
- 8.2 I delområde A må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 % og bygningshøjden må ikke overstige 1 etage og 6,5 m over eksisterende terræn.
- 8.3 I delområderne B1 og B2 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 10 %, og bygningshøjden må ikke overstige 1 etage og 5 m over eksisterende terræn.
- 8.4 Inden for kolonihaveområdet i B2 må der på havelodderne opføres huse på maksimalt 25 m². Husene må ikke opføres nærmere vej, sti og nabolod end 2,5 m.
- 8.5 I delområde C skal parkeringshus inkl. begrønning af facader og evt. skærm, stativ eller andet hertil, samt trapper, elevatortårne, overdækninger m.v. placeres indenfor det viste byggefelt på lokalplankortet. Byggefeltet er 6 m fra skel til jernbanen, 15 m fra eksisterende remisebygninger mod nordøst og en radius på 67,3 m fra midten af den eksisterende drejeskive mod nordvest. Afgrænsningen mod syd er, som vist på lokalplankortet, ud for Valdemarsgade.

Bestemmelser

- 8.6 I delområde C må parkeringshuset højst være med 3 dæk, og bygningshøjden, inkl. tekniske anlæg, må ikke overstige 7,8 m over kote 17,25.

§ 9. Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 9.1 De oprindelige remisebygninger og vandtårnet samt tilhørende anlæg, herunder drejeskive i delområde A, som vist på lokalplankortet med en særlig signatur, skal i så stor udstrækning som muligt bevare sit arkitektoniske helhedspræg og må ikke nedrives uden Byrådets tilladelse. Der må dog foretages ændringer, udskiftninger og vedligehold, hvis det sker i overensstemmelse med bygningernes oprindelige, arkitektonisk udtryk. På den sydligste af de eksisterende remisebygninger kan væggene helt eller delvis nedtages, så de bærende bygningskonstruktioner står frie.
- 9.2 Anvendelse af de tidligere remisebygninger og vandtårnet i delområde A skal knyttes til de fælles grønne områder B1 og B2.
- 9.3 I delområde A skal nye bygninger og anlæg udformes og placeres med hensyntagen til det arkitektoniske udtryk af de eksisterende bevaringsværdige huse og anlæg samt områdets beplantning.
- 9.4 I delområde A skal skiltning og reklamering være i overensstemmelse med principperne i Esbjerg Kommunes "Skiltevejledning områder uden for indre by" gældende for Gl. Esbjerg Kommune.
- 9.5 I delområderne B1 og B2 skal bygninger, aktivitetsanlæg, belysning, skiltning og møblering m.v. udformes, indpasses og placeres med hensyntagen til områdernes funktion som offentlige grønne områder.
- 9.6 I delområderne B1 og B2 må kun anvendes oplysnings- og henvisningsskiltning, der udformningsmæssigt er indpasset i områdernes udformning som offentlige grønne områder.
- 9.7 Facader på parkeringshuset, inden for byggefeltet i delområde C, kan udføres i enten tegl, beton, metal, glas eller materialer med samme virkning som glas. Facader skal fremstå med farver dannet af hvidt eller sort eller af disse farvers blanding eller som jordfarver. Der må ikke anvendes signalfarver som lilla, turkis, høj rød og lignende farver. Der kan dog gives tilladelse til brug af andre farver i begrænset omfang, såfremt farveanvendelsen er begrundet i et særligt arkitektonisk/kunstnerisk udtryk.
- 9.8 Facader på parkeringshuset skal begrønnes med beplantning. Begrønningen skal fordeles på en begrundet måde hen over facaden, gerne så begrønningen er samlet i felter.
- 9.9 Begrønningen skal enten ske ved beplantning, der klatrer direkte på facaden, eller ved begrønning på en skærm sat uden på facaden. På bilag B, indsat bagerst, er der vist illustrationer med eksempler på mulige begrønningstyper og transparente facader hvor belysning også indgår. Begrønningen må gerne have en vis gennemsigtelighed som vist på illustrationerne bilag B.
- 9.10 Ved begrønning af facaderne skal det sikres, at planterne har tilstrækkelig jordareal at vokse i.

Bestemmelser

- 9.11 Omfanget af begrønningen på facaderne:
- Den nordlige facade mod tidligere remisebygninger skal primært fremstå helt begrønnet, svarende til en begrønning på ca. 85 % af facaden.
- Den vestlige facade overfor husene i Nørrebrogade skal fremstå med en væsentlig del af facaden begrønnet, svarende til en begrønning på ca. 50 % af facaden.
- Den sydlige facade mod Storegade skal fremstå med en væsentlig del af facaden begrønnet, svarende til en begrønning på ca. 50 % af facaden.
- Den østlige facade mod jernbanen og kolonihaverne mod øst skal fremstå med en vis del af facaden begrønnet, svarende til en begrønning på ca. 30 % af facaden.
- Den nævnte fleksibilitet i procent begrønninger kan benyttes afhængig af, hvordan den konkrete udformning af det samlede projekt til parkeringshus opfylder målene om begrønning.
- 9.12 Parkeringshusets facader skal løbende brydes af lodrette materiale- eller detaljeskift eller lignende, der underopdeler og giver en arkitektonisk/kunstnerisk variation i facaden.
- 9.13 Den sydlige, vestlige og nordlige facade skal særlig udformes, så de fremtræder harmonisk ved valg af materialer, konstruktion og detaljer, herunder belysning, i forhold til de andre eksisterende bygninger i lokalplanområdet og de bevarelsesværdige huse på vestsiden af Nørrebrogade. Det fremtidige forløb af Nørrebrogade skal fremstå som en harmonisk helhed.
- 9.14 Belysning i og af parkeringshuset skal medvirke til at facaderne om aftenen får et let arkitektonisk/kunstnerisk udseende.
- 9.15 Skiltning på parkeringshuset og i hele delområde C skal indgå på en underordnet måde i forhold til facadernes arkitektoniske og kunstneriske udtryk. Der må ikke være reklamering på parkeringshuset og i hele delområde C.
- 9.16 I delområde C skal ventilationsanlæg m.v. opføres som en del af parkeringshuset og må ikke opsættes udvendigt på bygningens facade. Evt. tekniske anlæg på tagflade skal begrænses mest muligt og arkitektonisk indpasses i parkeringshuset og må ikke kunne ses nede fra de nærmeste gader til lokalplanområdet.
- 9.17 De anvendte tag og facadematerialer må ikke fremstå så blanke eller reflekterende, at den omkringliggende bebyggelse og trafikken generes herved.
- 9.18 Solceller af reflekterende materiale må ikke være synlig fra nærmeste vej og sti.
- 9.19 På hver ejendom kan opsættes én antenne, der ikke må overstige facadehøjden. Antenne må ikke opsættes uden på parkeringshusets facade og må ikke være synlig fra vej og sti.

§ 10. Opholds- og ubebyggede arealer

- 10.1 Delområde A anlægges efter en fælles plan i sammenhæng med delområderne B1 og B2. I delområde A kan etableres

Bestemmelser

- udendørs fritidsaktiviteter også i sammenhæng med bygningerne nævnt i § 4.2. Den fælles plan for delområde A skal tage udgangspunkt i de bevaringsværdige remiseanlæg og skal nærmest mod Nørrebrogade fremstå som et indbydende byrum med bevidst plante- og materialevalg af høj kvalitet.
- 10.2 Der anlægges sammenhængende grønne fælles områder med fritidsaktiviteter med offentlig adgang i delområde B1 og B2 efter en overordnet plan, hvor der indgår beplantning, belægning, belysning, skiltning, anlæg og bebyggelse.
- 10.3 Den overordnede plan for delområderne B1 og B2 skal være sammenhængende med plan for udformning af delområde A med hensyn til beplantning, belægning, belysning, skiltning, anlæg og bebyggelse.
- 10.4 Der skal udarbejdes en plejeplan for delområderne B1 og B2, som kan godkendes af Esbjerg Kommune.
- 10.5 I delområderne B1 og B2 kan jordbearbejdning og etablering af volde være en del af den fælles plan. Anlæggelse af jordvolde af lettere forurenede jord kræver en tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven, se § 13.
- 10.6 I delområde B1 kan jordvolde ikke være tættere på den syd-østlige afgrænsning end 10 m, og tættere på den nordlige afgrænsning af delområdet mellem punkterne g og h end 20 m. Der er dog en løbende nedtrapning af afstandskravet 30 m tæt på punkt h. Punkterne og afgrænsningen er angivet på lokalplankortet, herunder en særlig afstand til østlige lokalplanafgrænsning.
- 10.7 I delområde B2 må jordvolde kun etableres på arealet øst for strækningen mellem punkter h og i. Voldene må ikke være tættere på den nord-østlige afgrænsning af delområdet end 20 m. Punkterne og afgrænsningen er angivet på lokalplankortet.
- 10.8 I delområderne B1 og B2 kan volde maksimalt have en højde på 6.5 m.
- 10.9 Der kan etableres regnvandsbassin i delområde C syd for byggefelt til parkeringshus. Regnvandsbassinet skal formgives, så det passer til parkeringshusets stramme udseende. Omkring bassinet skal plantes træer, der i udvokset stand har en højde på minimum 10 m.
- 10.10 I lokalplanområdet skal der etableres et sikkerhedshegn mod jernbanen.
- 10.11 Udendørs oplagring må kun ske bag afskærmning og må ikke fremstå synligt mod omgivelserne.
- 10.12 Henstilling af campingvogne, lystbåde og lign. samt oplagring, må ikke finde sted på ubebyggede arealer.¹

§ 11. Grundejerforening

- 11.1 Med det sigte at forestå drift og vedligeholdelse af områdets fælles veje og stier, fællesarealer og fælles beplantning skal der oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle

¹ Opstilling af campingvogn, som vil gøres til genstand for boligmæssig udnyttelse, der ikke er rent forbigående art, kræver byggetilladelse jævnfør Byggelovens § 2. En sådan tilladelse kan ikke forventes givet af Esbjerg Kommune.

Bestemmelser

grundejere indenfor lokalplanområdet. Grundejerne etablerer en grundejerforening, når de grønne områder er etableret. Vedtægter og vedtægtsændringer skal godkendes af Esbjerg Kommune.

§ 12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 12.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand-, el- og fjernvarmenet, før den tages i brug. Regn- og spildevand afledes i forskellige ledninger. Regnvand fra parkeringshuset skal tilsluttes regnvandsbassin, fastlagt i § 10.9.
- 12.2 Kolonihaver er undtaget fra § 12.1.
- 12.3 Før ny bebyggelse i delområde A og C tages i brug, skal der være etableres en offentlig tilgængelig broforbindelse over jernbanen for bilister, cyklister og fodgængere til punkt V, som er vist i princippet på lokalplankortet placeret overfor T-krydset Nørrebrogade og Haraldsgade.
- 12.4 Før parkeringshuset i delområde C tages i brug skal endvidere fodgængerbroen fra parkeringshuset til punkt b i Nørrebrogade være etableret, jf. den nærmere placering m.v. fastlagt i § 6.9.
- 12.5 Før ny bebyggelse tages i brug skal de i afsnit § 6 nævnte veje, stier og parkering være etableret i godkendt omfang eller i takt med byggeriet gennem anfordringsgaranti til Esbjerg Kommune.

§ 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 jfr. nedenfor:
- 13.2 Miljøbeskyttelse, virksomheder: Hver enkelt virksomhed skal i fornødent omfang godkendes af Statens Miljøcenter eller Esbjerg Kommune i henhold til Miljøbeskyttelsesloven.
- 13.3 VVM-Pligt: Anlæg eller projekter indenfor lokalplanområdet, der i henhold til planloven og Samlebekendtgørelsen skal screenes og/eller er VVM-pligtige, kan ikke godkendes før Esbjerg Kommune har screenet og om nødvendigt har tilvejebragt et Kommuneplantillæg, der belyser de miljømæssige konsekvenser.
- 13.4 Jordforurening: Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurennet (områdeklassificering). Lokalplanområdet er kortlagt jf. Jordforureningslovens § 3. Hvis arealanvendelsen ændres til følsom anvendelse, skal der søges tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Bydelspark/fælles græsareal/arealer til fritidsaktiviteter kan anses for værende følsom anvendelse, hvorfor der inden arbejdet påbegyndes i område A, B1 og B2, skal foreligge en tilladelse fra Esbjerg Kommune til ændret arealanvendelse. Hvis der på et senere tidspunkt anlægges kolonihaver i en del af området kræves der en ny tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

Bestemmelser

- 13.5 Miljøbeskyttelse, jordvolde: Anlæggelse af volde af lettere forurenede jord kræver en tilladelse fra Esbjerg Kommune efter Miljølovens § 19.
- 13.6 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. Endvidere skal museerne udtale sig om de bevaringsværdige bygninger. Museet har udtalt sig om eksisterende bygninger, jf. punkt 10 i redegørelsen.
- 13.7 Udformning af og størrelsen på sikkerhedshegnet mod jernbanen, jf. § 10.10, skal kunne godkendes af banemyndighederne.

§ 14. Aflysninger i Tingbogen

- 14.1 (Ingen bestemmelse)

§ 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.

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.

Andre servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for planens virkeliggørelse.

Der er områder, som omfattes af lokalplanen, og som udlægges til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter Planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit § 9 bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

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

Bestemmelser

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

§ 16. Vedtagelse

Lokalplan nr. 01-080-0002 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 1. februar 2010.



Johnny Søtrup
borgmester

Hans Kjær
direktør for Teknik & Miljø




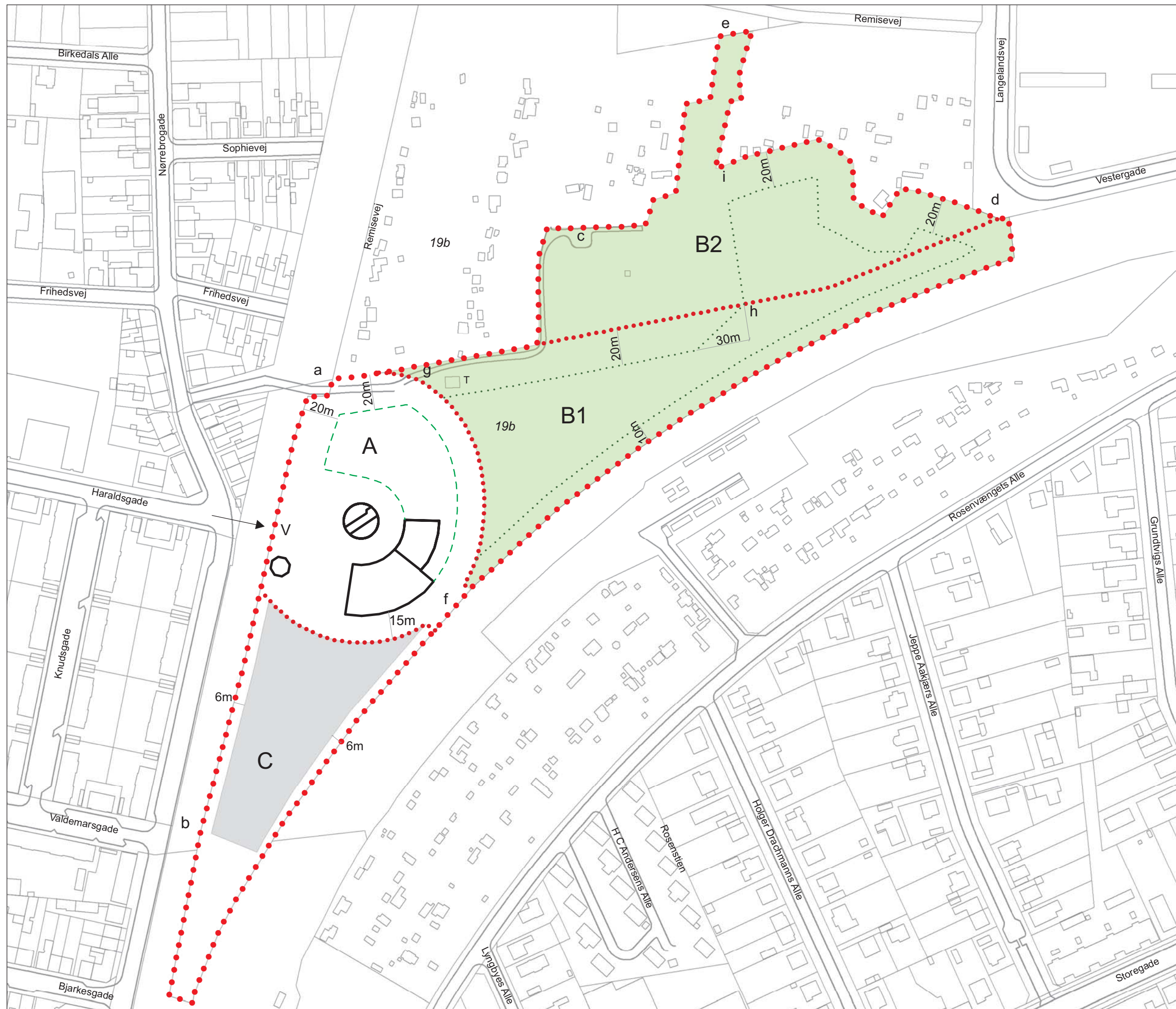
- Lokalplangrænse
- Lokalplan delområde
- - - Byggelinie
- ⋯⋯⋯ Linie, afgræsning af jordvold

Anvendelse

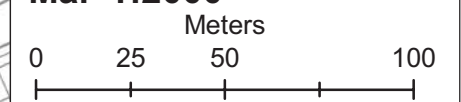
-  Byggefelt til parkeringshus
-  Fælles grønt område

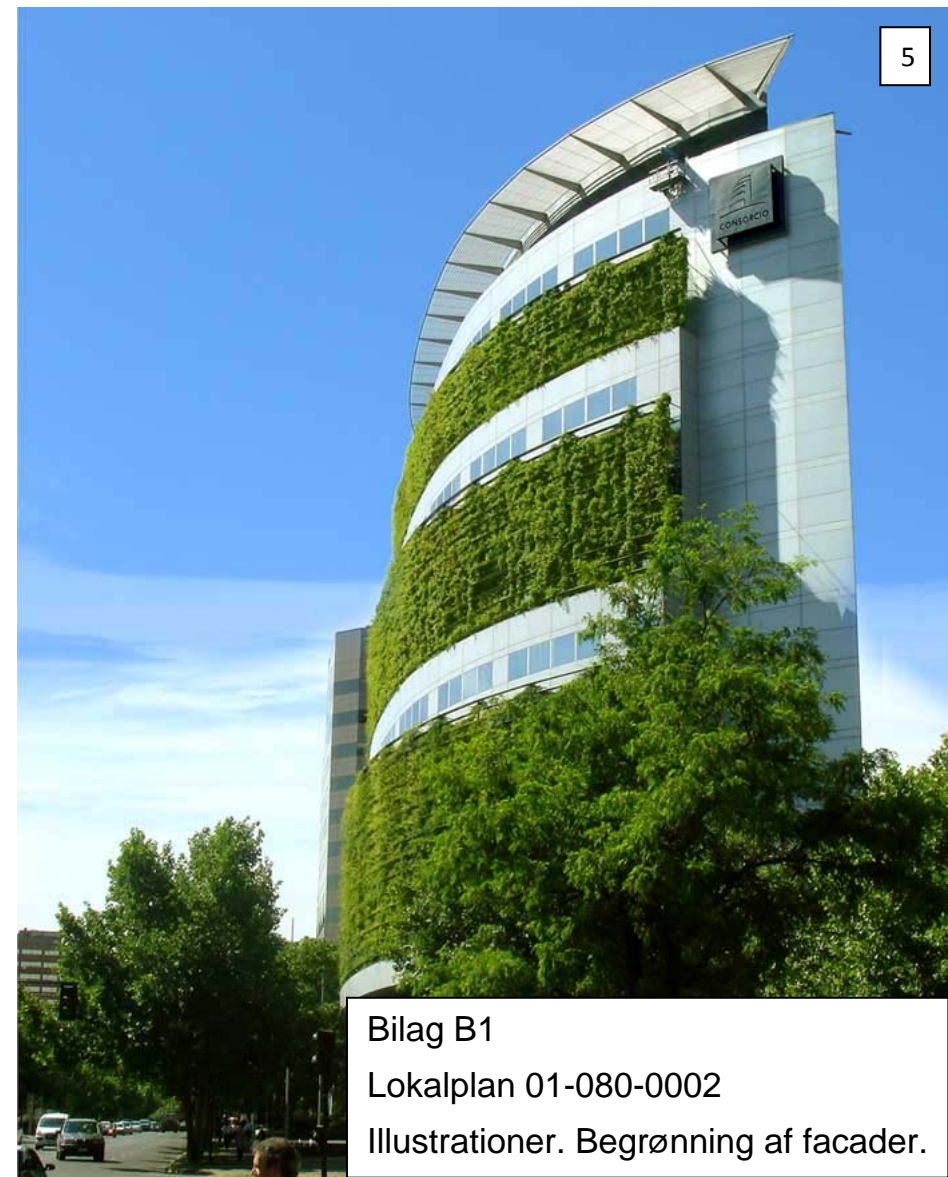
Bevaringsværdig

-  Bevaringsværdig bygning / anlæg
- T Transformerstation
- V Adgangsvej



Bilag A
Lokalplan 01-080-0002
Dato: 01.02.2010
Mål 1:2000





Øverst og midten til venstre (1+2):

Parkeringshus i Kreuzberg i Berlin - Tyskland

Fotos: Jan Ove Petersen

Nederst til venstre (3):

Hameau de gîtes ruraux i Jupilles - Frankrig

Design: Edouard Francois

Kilde: *best designed outdoor living*

Forfattere: Martin Nicholas Kunz og Christian Schönwetter

Øverst og nederst til højre (4+5):

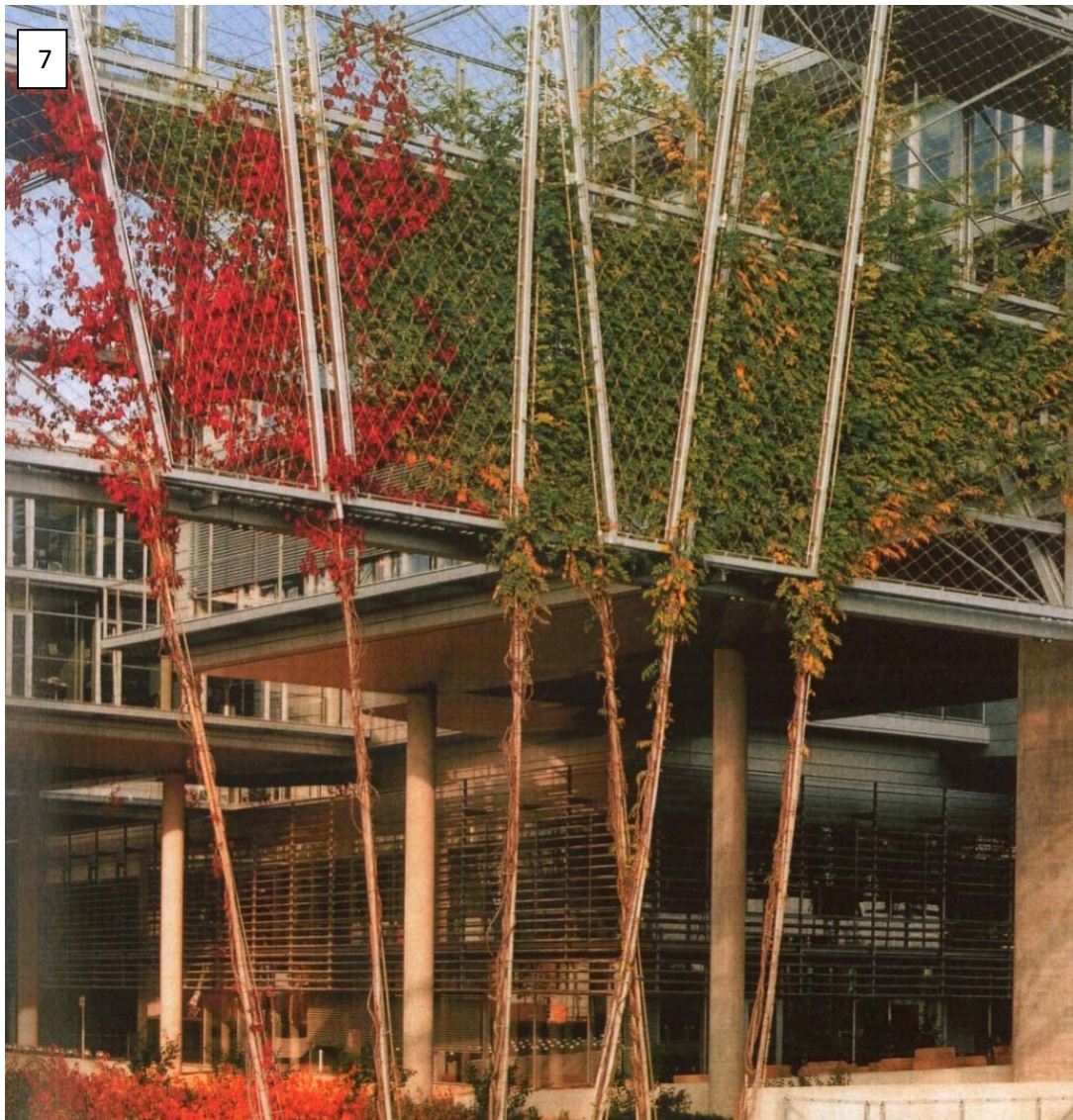
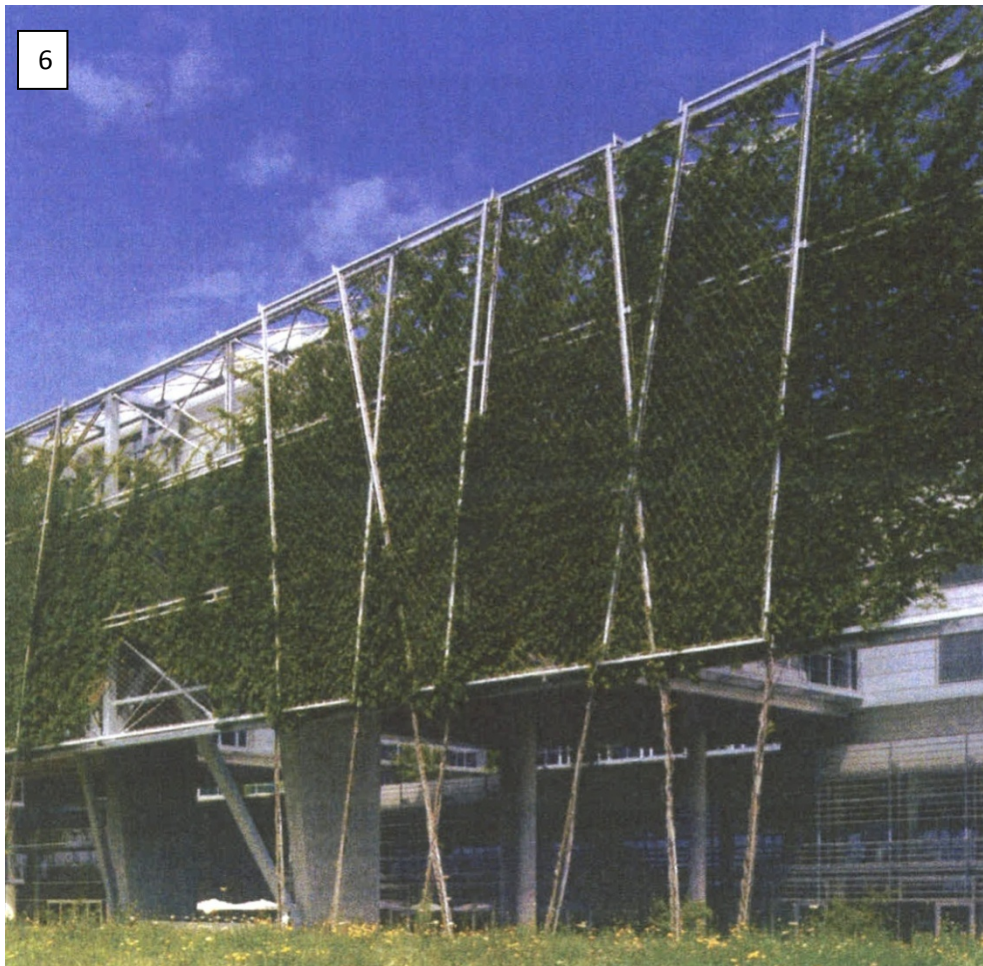
Kontorbygningen Consorcio i Santiago - Chile

Arkitekter: Enrique Browne - Borja Huidobro

Kilde:

<http://www.plataformaarquitectura.cl>

Fotos: Luis Poirot and Guy Wenborne



Øverst og nederst til venstre (6+7):

Swiss re i München - Tyskland
 Design: BRT Architekten Bothe Richter Teherani + Peter Kluska + Martha Schwartz

Kilde: best designed outdoor living

Forfattere: Martin Nicholas Kunz og Christian Schönwetter

Øverst i midten (8):

Boligbebyggelse på Fredensgade i Kolding - Danmark

Foto: Jan Ove Petersen

Øverst til højre (9):

Boligbebyggelse i Frankrig

Foto: Erling Sonne

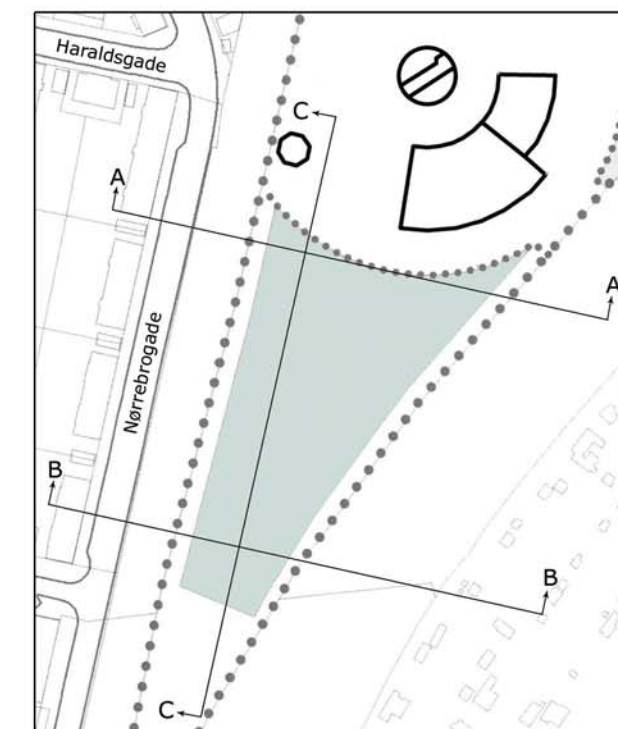
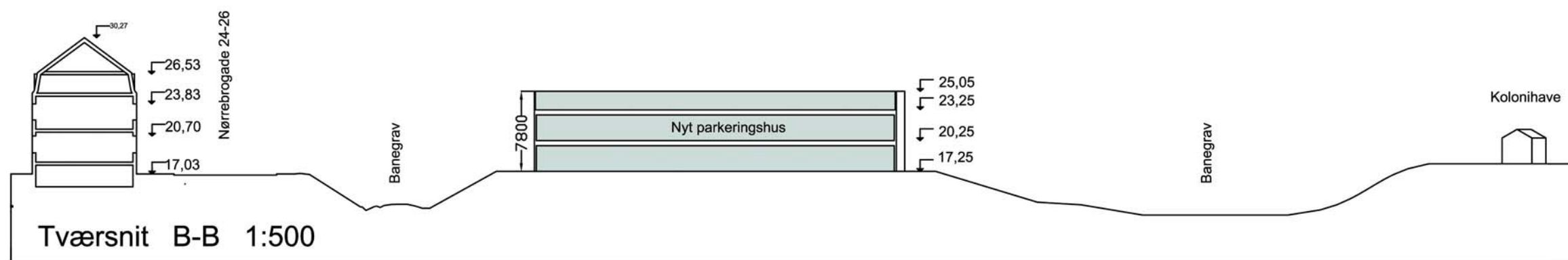
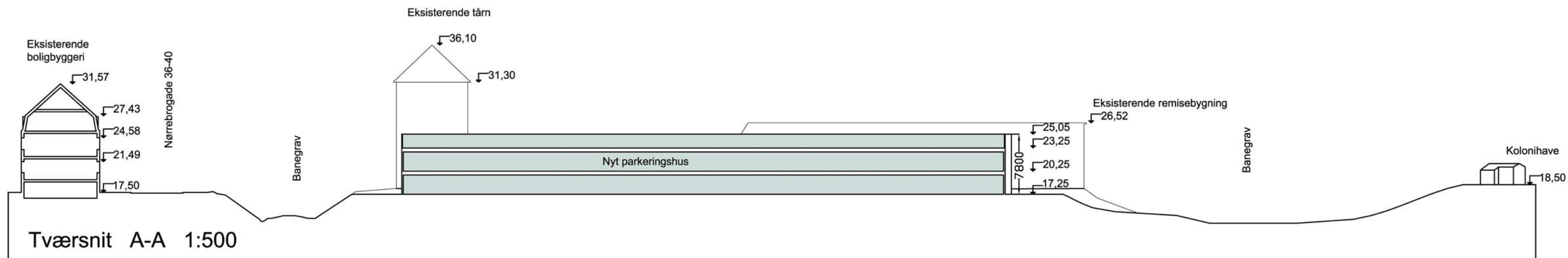
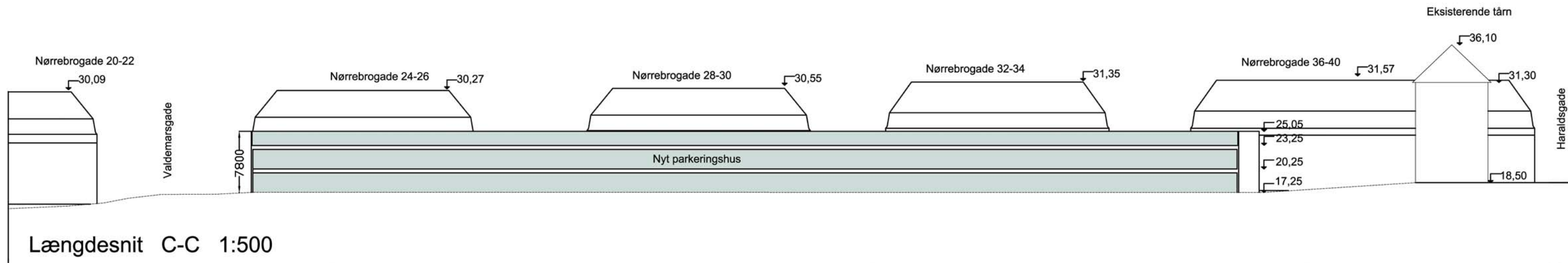
Nederst til højre (10):

Boligbebyggelsen Airspace Tokyo i Tokyo - Japan

Facadedesign: Thom Faulders og Proce2

Kilde: <http://www.faulders-studio.com>





Bilag C
 Lokalplan 01-080-0002
 Længdesnit og tværsnit med nyt
 parkeringshus



**Skitse af mulige fremtidige forhold.
Vest- og sydfacade af parkeringshus set mod nord fra Nørrebrogade.**

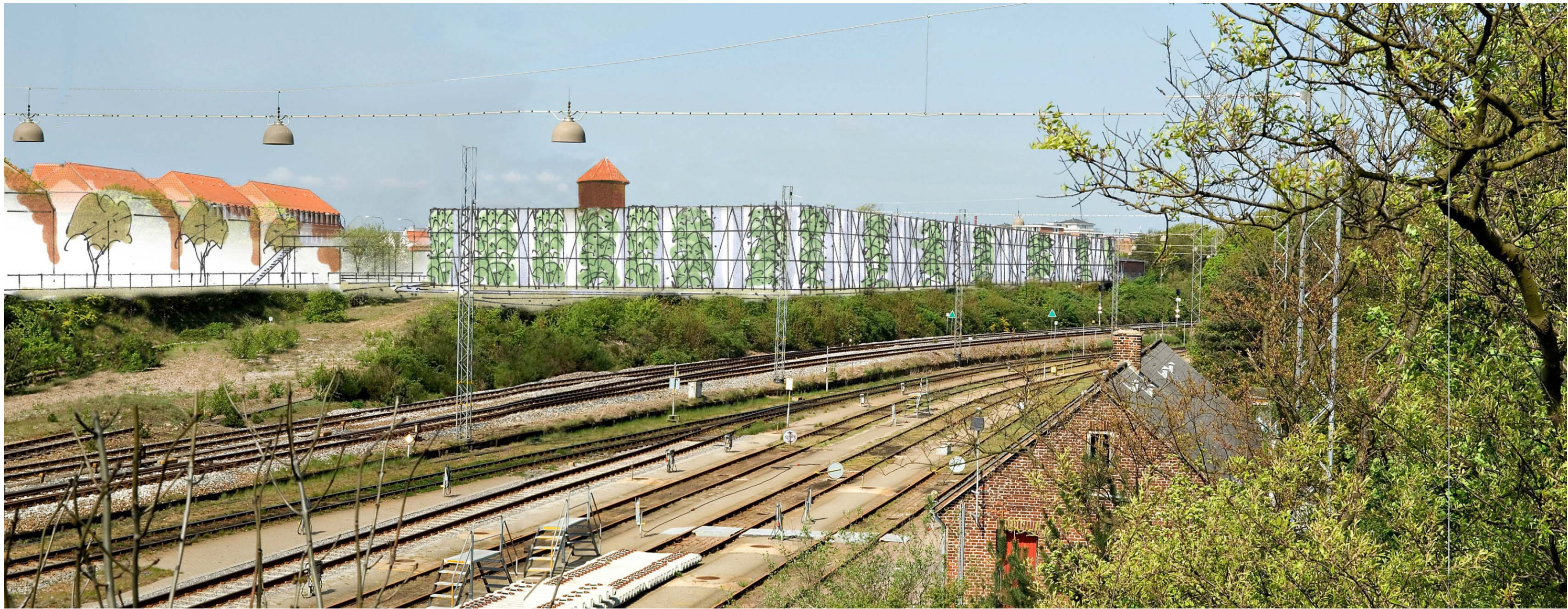


Nuværende forhold.

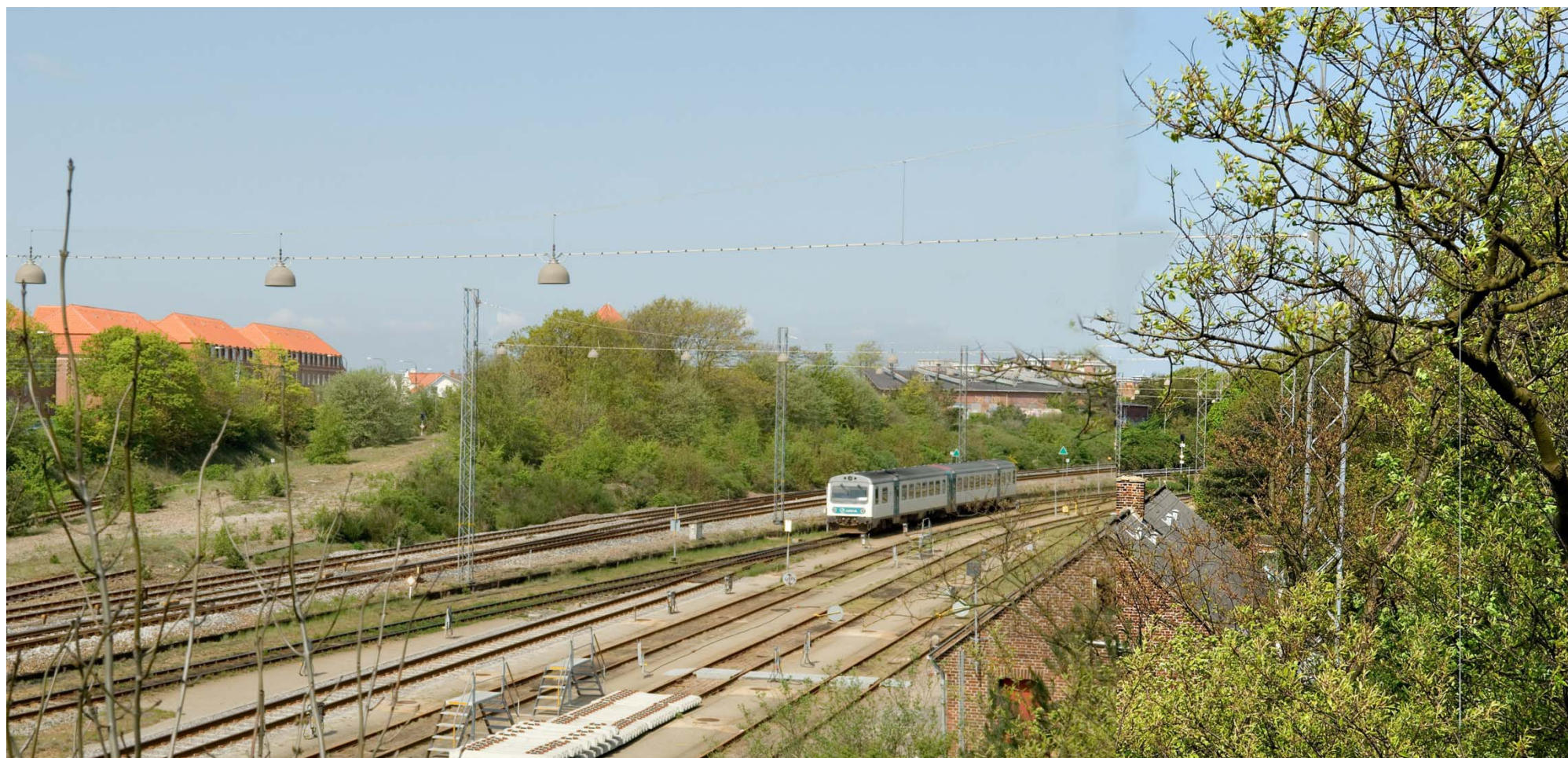
Skitse af parkeringshus set mod nord fra Nørrebrogade

Bilag D1

Lokalplan 01-080-0002



**Skitse af mulige fremtidige forhold.
Syd- og østfacade af parkeringshus set fra sydøst.**



Nuværende forhold.

**Skitse af parkeringshus set fra
sydøst**

Bilag D2

Lokalplan 01-080-0002



**Skitse af mulige fremtidige forhold.
Nordfacade af parkeringshus set mod syd inde fra remiseområdet.**



Nuværende forhold.

**Skitse af parkeringshus set inde
fra remiseområdet.**

Bilag D3

Lokalplan 01-080-0002



**Skitse af mulige fremtidige forhold.
Nord- og vestfacade af parkeringshus set mod syd fra Nørrebrogade.**



Nuværende forhold.

Skitse af parkeringshus set mod syd fra Nørrebrogade

Bilag D4

Lokalplan 01-080-0002



**Skitse af mulige fremtidige forhold.
Nordfacade af parkeringshus set mod syd fra repos i
trappeopgang i Nørrebrogade nr. 40 mellem 1. og 2. sal.**

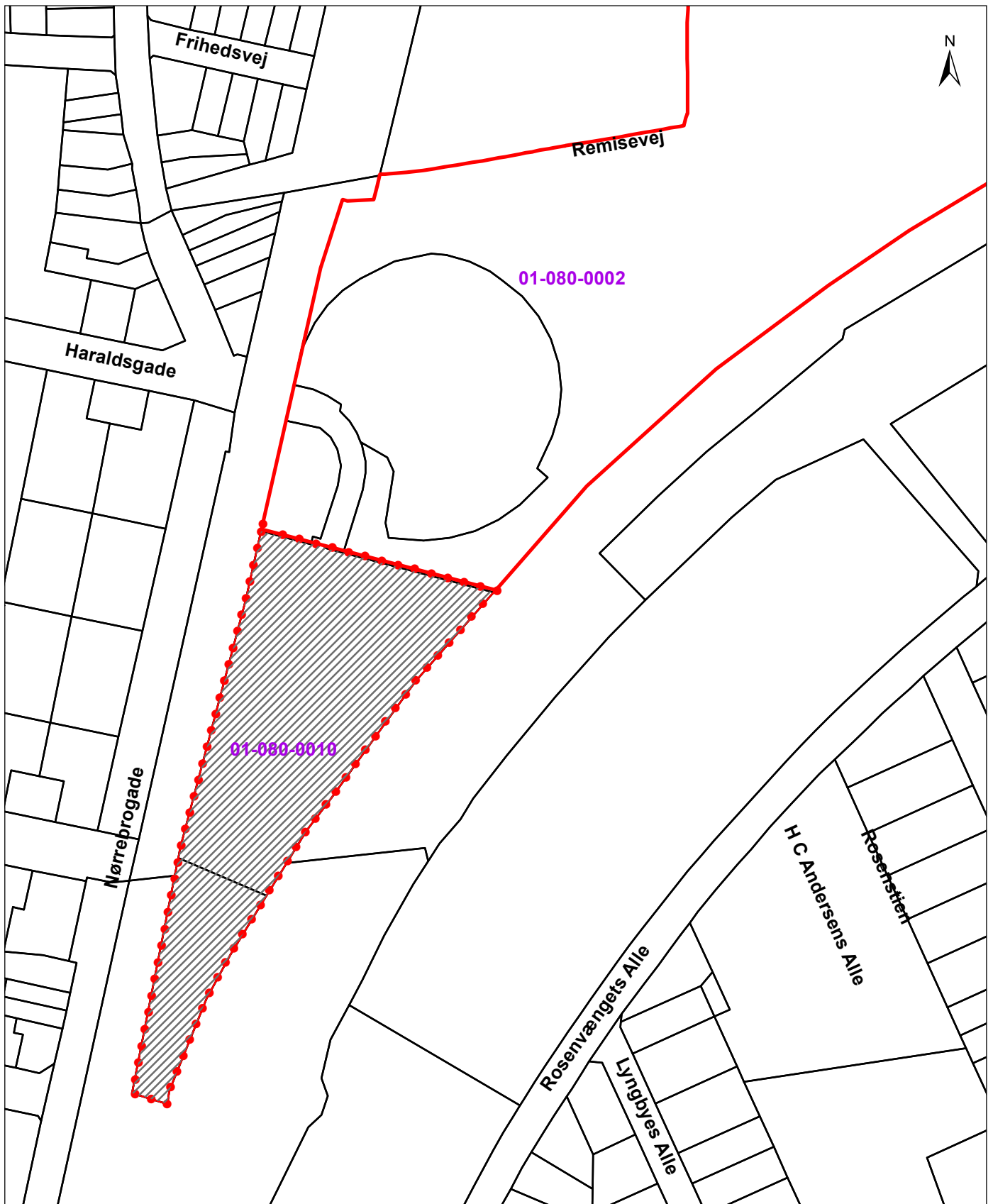





Nuværende forhold.

**Skitse af parkeringshus set fra
opgang i Nørrebrogade**

Bilag D5

Lokalplan 01-080-0002



-  Lp 01-080-0010
-  Ophæves af en del af
lp 01-080-0002
vedtagelse af Lp 01-080-0010
-  Lp 01-080-0010

Rettelsesblad

Lp 01-080-0002

Dato : 22. september 2021

Mål 1 : 2000

