

Vedtaget

Ændring 2022.05

Aflastningscenter ved Trojels Knæ, Ribe

November 2022



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg
Kommune

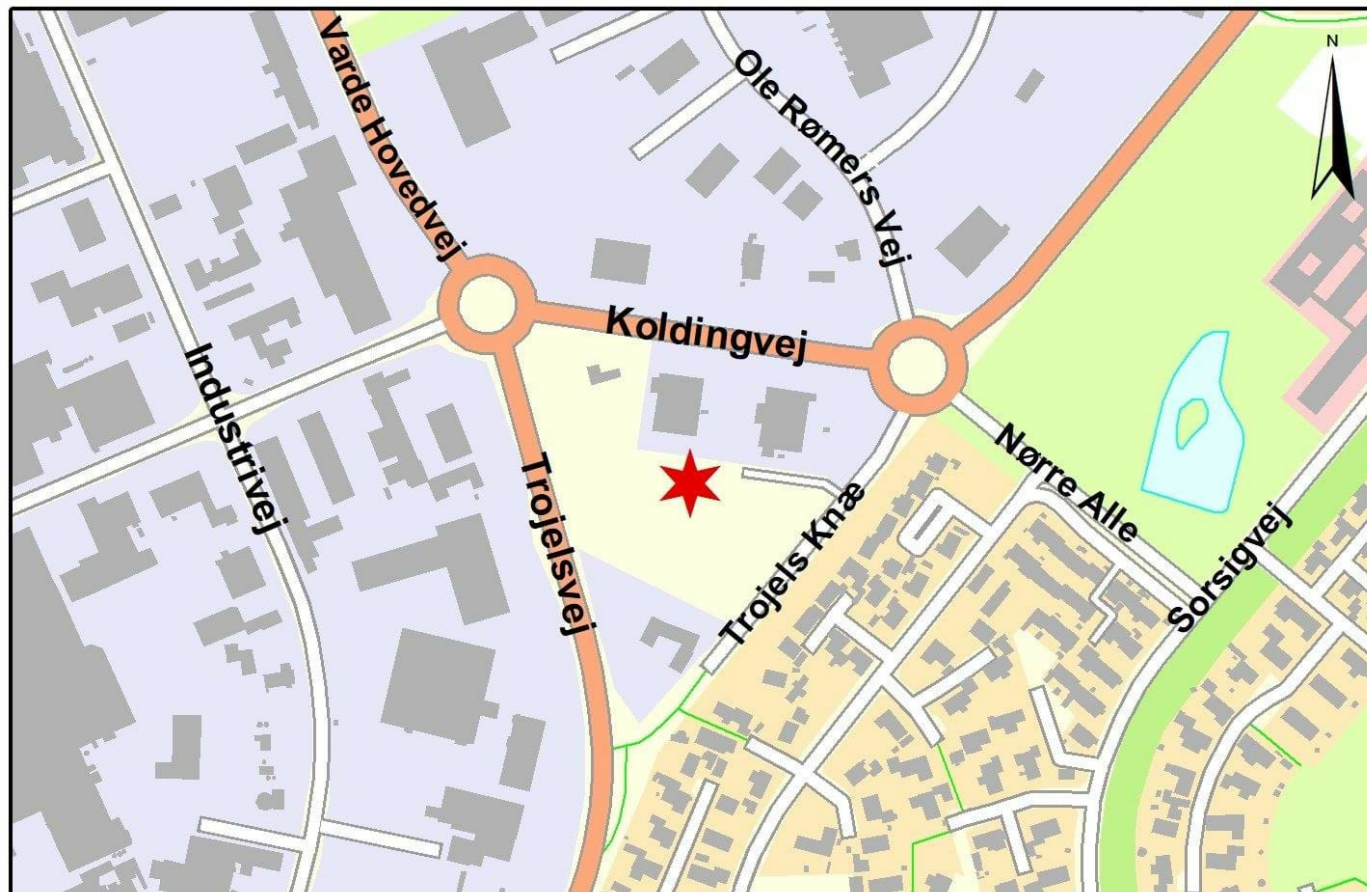


Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2022.05 Aflastningscenter ved Trojels Knæ, Ribe
Forslagsdato	20. juni 2022
Høring start	01. juli 2022
Høring slut	20. september 2022
Dato for vedtagelse	07. november 2022
Dato for ikrafttræden	14. november 2022

Baggrund

Ændringen vil give mulighed for etablering af et aflastningscenter for større udvalgswarebutikker uden dagligvarebutikker.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område ved Koldingvej, Trojelsvej og Trojels Knæ i Ribe.



Redegørelse

Der anmodes om en ændring af kommuneplanen, der muliggør etablering af et aflastningscenter for større udvalgswarebutikker ved Trojels Knæ. Aflastningscentret skal styrke Ribe som samlet udbudspunkt og give en fortsat mulighed for etablering af store udvalgswarebutikker i Ribe by.

I aflastningscentret ønskes der en maksimal ramme til detailhandel på 7.000m² med en minimumsstørrelse på 900 m² per butik.

Den gældende rammeanvendelse for aflastningscentre indeholder muligheden for dagligvarebutikker på op til 3.900 m², men da Trojels Knæ fremover udelukkende ønskes anvendt til udvalgswarebutikker er der behov for at sikre dette i både hovedstrukturen og i rammedelen. I hovedstrukturen udvides retningslinje "CE. 17 Aflastningscenter" i hovedstrukturen med et par sætninger, mens kommuneplanens rammedel tilføjes en ny rammeanvendelse.

Hovedstrukturens retningslinjen CE. 17 'Aflastningscenter' udvides med følgende:

"Den samlede ramme for detailhandel i aflastningscentret i Ribe er 7.000 m². Aflastningscentret i Ribe er udelukkende udlagt til udvalgswarebutikker. Udvalgswarebutikker i Ribes aflastningscenter skal være mindst 900 m²

per butik.”

Ændringen medfører ligeledes at redegørelsesteksten til retningslinjen også omfatter tekst om aflastningscentret i Ribe.

Rammedelen tilføjes en ny rammeanvendelse:

‘Aflastningscenter uden dagligvarebutikker’

Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter med mulighed for at etablere udvalgswarebutikker på mindst 900 m², restaurant, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, håndværkerhverv og offentlige institutioner. Der tillades ikke dagligvarebutikker.

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

Indkaldte idéer

I perioden 24-02-2022 til 10-03-2022 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside.

Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse. I den forbindelse er der kommet en ide om at anvende området til den Aldi-butik, der er foreslået placeret ved Nørremarksvej. Der er herudover i tre høringssvar udtrykt bekymring omkring tilgængelighed, støj og øvrige gener, der måtte komme med udbygning af området.

Formålet med kommuneplanændringen er at sikre arealer til fremtidig udbygning med større udvalgswarebutikker i Ribe. Udbygges området i stedet med en tredje dagligvarebutik, vil dette areal ikke kunne anvendes til udbygning med udvalgswarebutikker. Denne idé modarbejder dermed formålet med ændringen. De bekymringer der knytter sig til en senere udbygning af området kan ikke håndteres i kommuneplanen, men skal håndteres med en senere lokalplanlægning.

Særligt beskyttede arter og naturområder (natura 2000)

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

Der er indenfor projektområdet ikke kendskab til nationalt beskyttede naturtyper eller arter. Området ligger ca. 1200 m nærmeste Natura 2000-område (N89 Vadehavet). Grundet projektets karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter ved den nuværende udformning af projektet.

Miljøvurdering

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

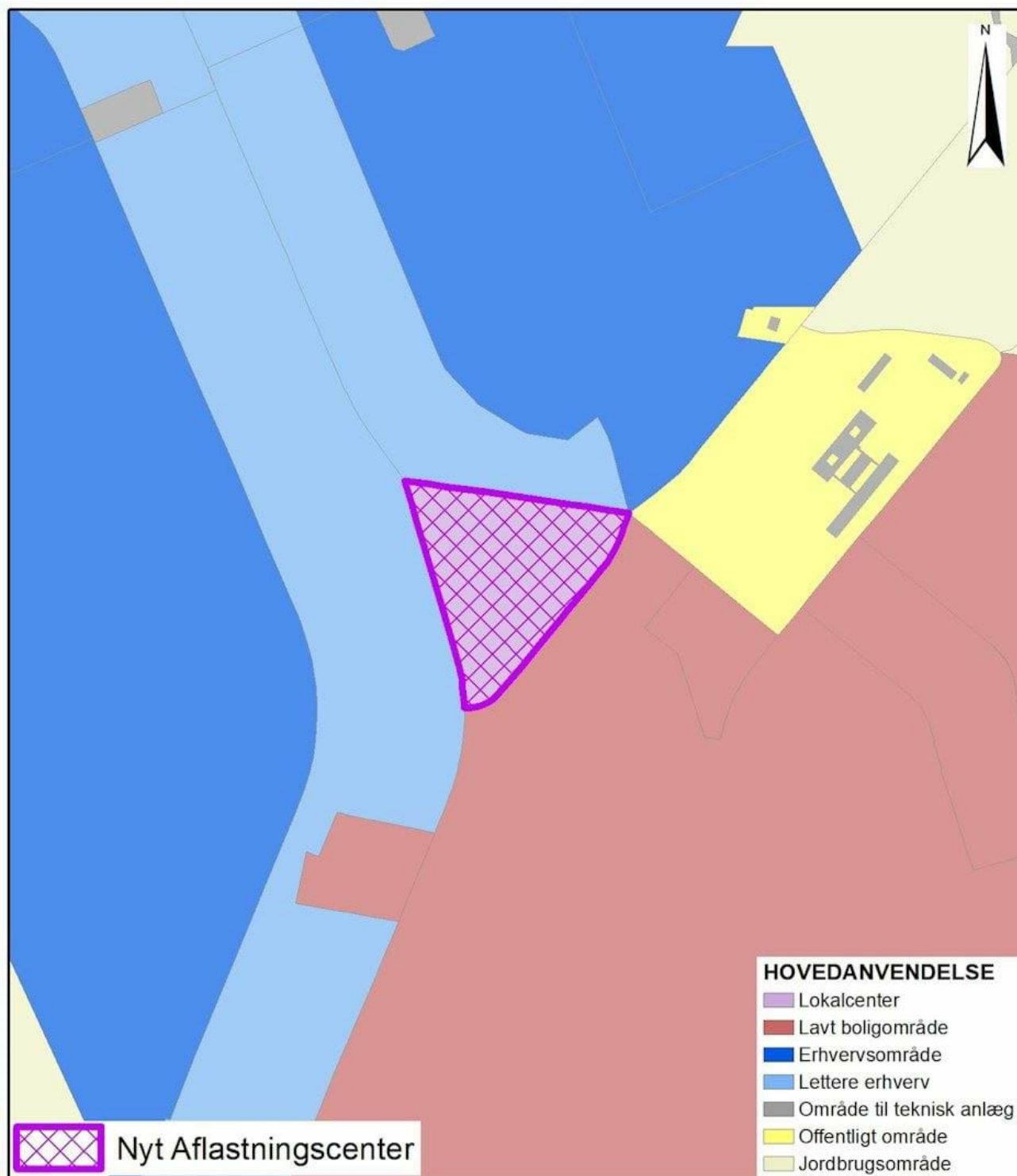
Vedtagelse af Ændringen

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

Ændringen er vedtaget endeligt uden justeringer.

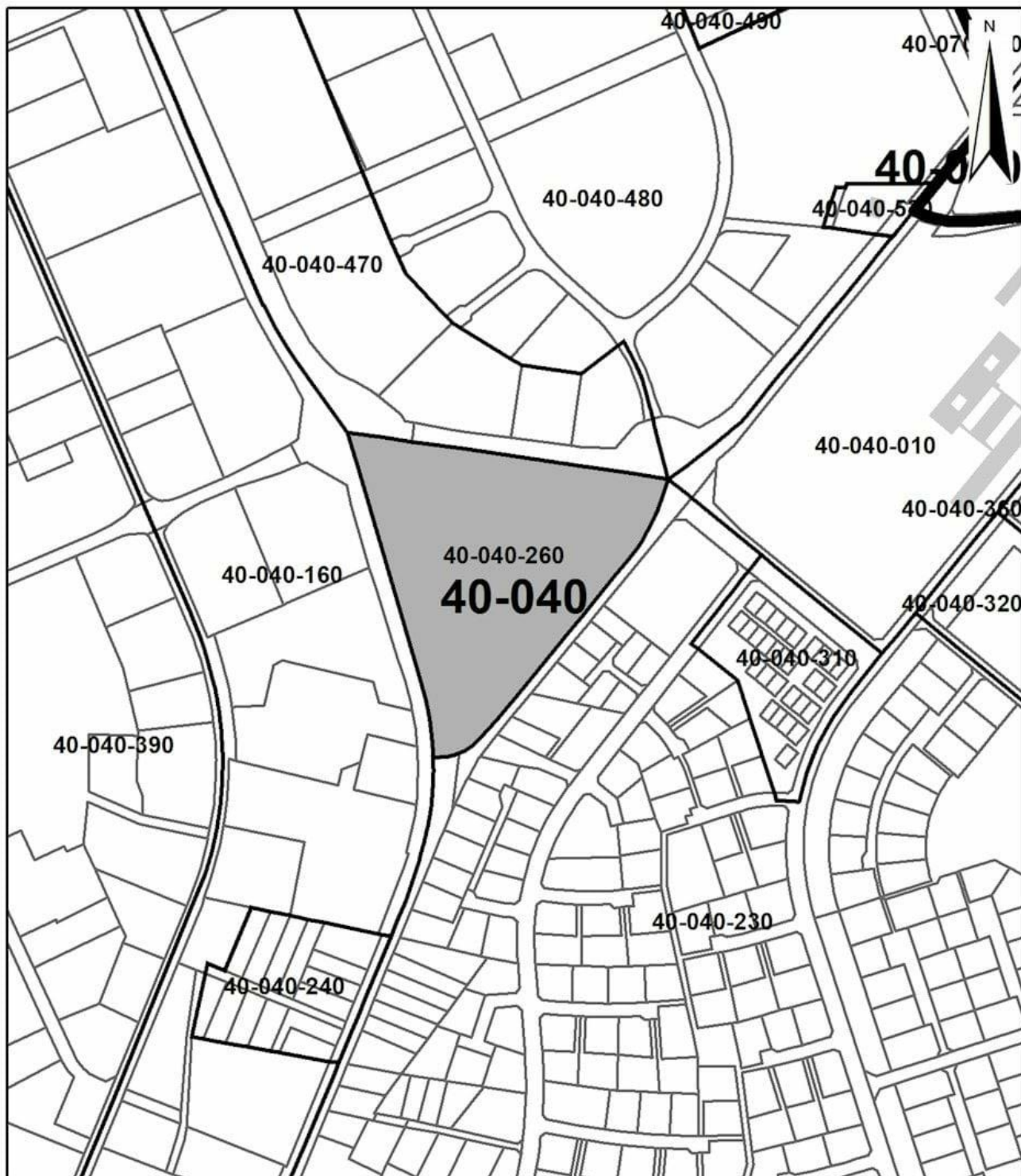
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres et Lokalcenter til Aflastningscenter. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

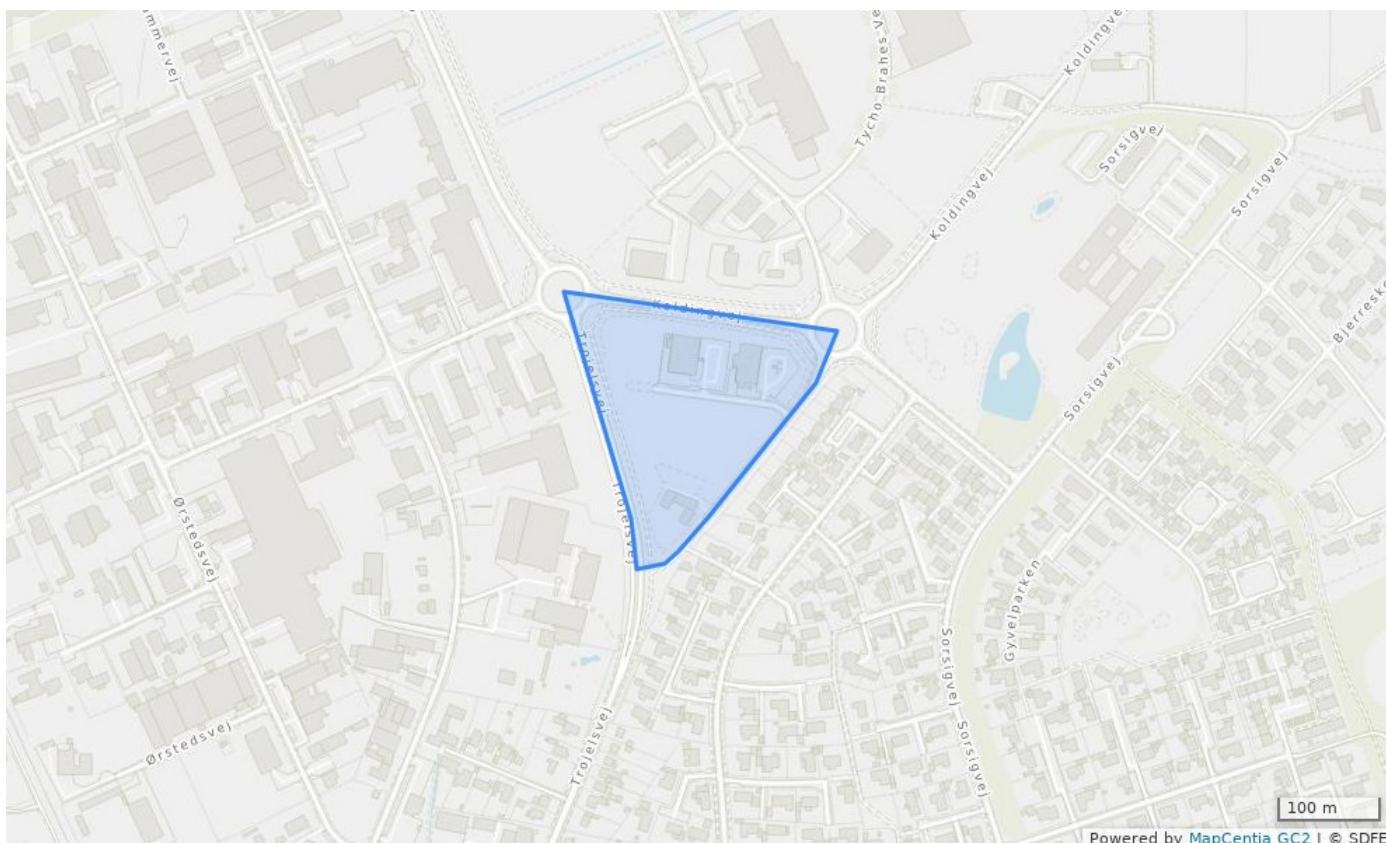
Af kortet kan ses at ændringen omfatter enkeltområde 40-040-260.



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

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

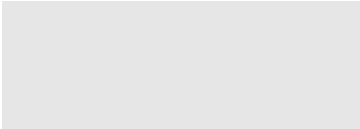
40-040-260 - Centerområde Ribe Nord



Bestemmelser

Rammenummer	40-040-260
Rammenavn	Centerområde Ribe Nord
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Aflastningscenter
Aflastningscenter uden dagligvarebutikker	Anvendelsen fastlægges til aflastningscenter med mulighed for at etablere udvalgswarebutikker på mindst 900 m ² , restaurant, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, håndværkserhverv og offentlige institutioner. Der tillades ikke dagligvarebutikker.
B% max 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for hver ejendom.
Max 1½ etage	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 1 etage med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.
Centerstøj 55	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 og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bindinger	
Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reservede motorveje og primærveje.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandedning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reservede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinen.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i



henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjsolinien



VEDTAGELSE AF KOMMUNEPLANÆNDRING

Sagsnummer

21/28187

Vælg område

6760 Ribe

Vælg type

Afgørelse

Vælg kategori

Kommuneplan og lokalplan

Titel

Aflastningscenter i Ribe

Indsæt teaser / underoverskrift

Vedtagelse af kommuneplanændring 2022.05 for et aflastningscenter i Ribe

Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 07-11-2022 kommuneplanændring 2022.05.

Kommuneplanændringen har til formål

- at etablere et aflastningscenter i Ribe
- at give mulighed for yderligere udvikling med store udvalgswarebutikker i Ribe

Ændringer i forhold til forslaget

Vedtagelsen af kommuneplanændring 2022.05 medfører ikke ændringer i forhold til det udkast, der har været i høring.

Her kan du se planen

Den vedtagne kommuneplanændring kan tilgås i Plandata. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks med link til plandata.

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

Klagevejledning

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



For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt denne side under Dokumentation & Tilladelser. For direkte adgang til klageportalen, følg henvisningen i den grå boks med Links.

**** Links **** (Til boksen)

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202205-aflastningscenter-ved-trojels-knae-ribe/>

Klageportalen:

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

Publiceringsdato **14-11-2022**

Autoluk efter denne dato **12-12-2022**