

# Planlægning for Ribe Jernstøberi

Miljørapport

**ESBJERG KOMMUNE**

**21. AUGUST 2019**

# Indhold

---

<b>1</b>	<b>Indledning</b>	<b>3</b>
1.1	Om miljøvurderingsprocessen	3
1.2	Om afgrænsning og krav til miljøvurdering	4
<b>2</b>	<b>Ikke-teknisk resumé</b>	<b>5</b>
2.1	Miljørapportens indhold	5
<b>3</b>	<b>Fra industri til boligområde</b>	<b>11</b>
3.1	Lokalplanlægningens indhold og hovedformål	11
3.2	Forholdet til anden planlægning	22
<b>4</b>	<b>Afgrænsning af miljørapportens indhold</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Kort beskrivelse af 0-alternativ</b>	<b>25</b>
5.1	Aktuel status for planområdet	25
5.2	0-alternativ	27
<b>6</b>	<b>Miljøvurdering</b>	<b>30</b>
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
<b>7</b>	<b>Afværgeforanstaltninger</b>	<b>98</b>
<b>8</b>	<b>Undersøgte alternativer</b>	<b>100</b>
<b>9</b>	<b>Samlet overvågningsprogram</b>	<b>101</b>
<b>10</b>	<b>Referencer</b>	<b>102</b>

---

<b>Appendix 1: Høringsdokumenter om miljørapportens afgrænsning</b>	<b>105</b>
---	------------

---

# 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 erhvervmæssige anvendelse til boliger og forskellige byerhverv, herunder en dagligvarebutik.

Esbjerg Kommune har truffet afgørelse om, at lokalplanforslaget skal miljøvurderes 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 unødigt 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 minimumsgulvkofter 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 detaljeret 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 Realдания. 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.

#### ***Forurennet 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 ankomstopplevelsen, 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:

- Lokalplanrådets 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 lokalplanrådets 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 kulturarerial.

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 lokalplanområdet 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 koter 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 Bykerne, 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 videreudviklet 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. Lokalplanområdet er 5,8 ha stort og er, undtaget et område på 800 m<sup>2</sup>, 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.

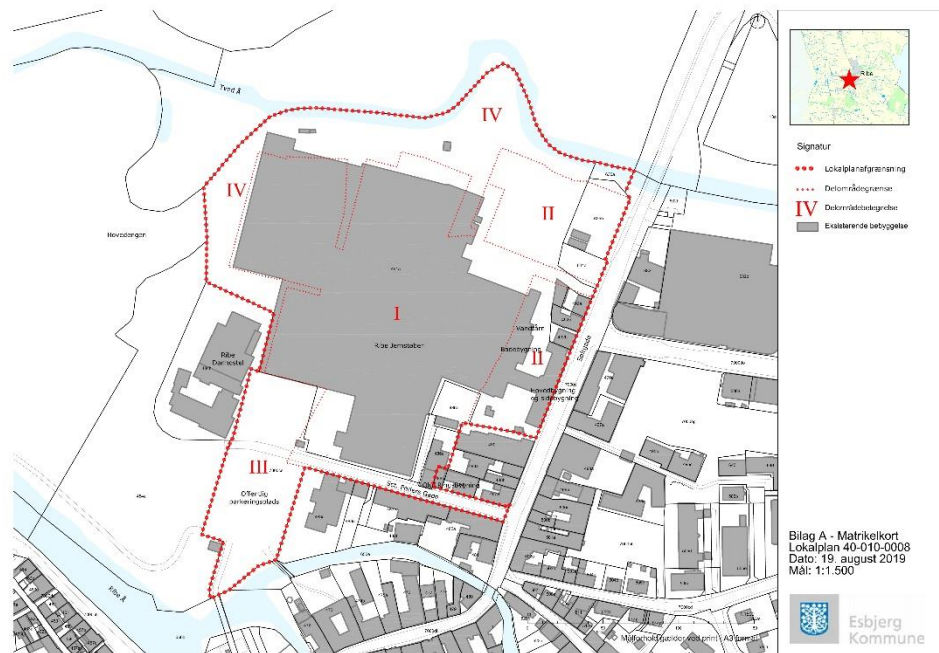
Området er beliggende i et fladt terræn, dog ses stejle hældninger mod henholdsvis Tved Å og Ribe Å, ligesom området falder relativt stejlt mod Hovedengen. Områdets højest beliggende punkt ligger i dag i kote 4,5.

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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> bebyggelse.

#### *Delområde III:*

- Offentlig parkeringsplads samt mindre, grønt område mellem den historiske bykerne, Hovedengen og den offentlige parkeringsplads.
- Etablering af max 50 m<sup>2</sup> 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 udhuse i hovedbygningens haveanlæg.

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

### Den nye bebyggelse – struktur

Der lægges i planforslaget op til en ny bebyggelse med et samlet maksimalt areal på 33.450 m<sup>2</sup>, 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 vrede former, som fortolker og formidler de oprindelige store produktionsbygninger på stedet, mens alle byggefelter mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade forholder sig til gadenes 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.

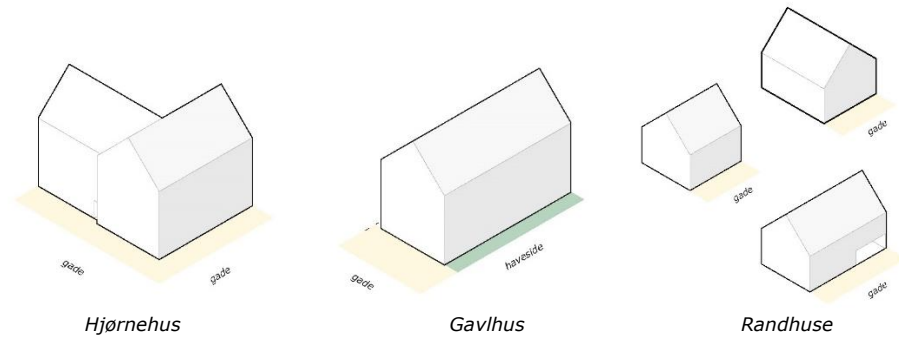
I forbindelse med hver karré fastlægges en facadebyggelinje, der skal sikre, at de enkelte bygninger etableres som sammenhængende bygninger. Dog brydes dette enkelte steder, både i form af tilbagetrukne facadepartier omkring hjørnerne og i form af mindre passager og slipper, der sikrer adgang til de 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 hjørnehuse, gavlhuse og randhuse.  
Illustration: CFBO



*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 gavlhuse en rumlig variation, eftersom de strækker sig længere ind i karréernes gårdrum. Gavlhuse 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.

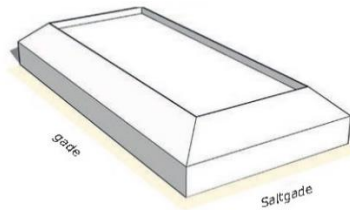
Figur 3.7: Princip for variation af bebyggelse i karréstruktur.  
Grøn bebyggelse: Hjørnehuse  
Blå bebyggelse: Gavlhuse  
Orange bebyggelse: Randhuse med hhv. gavl og facade mod vej.  
Illustration: Team Vandkunsten



#### Større bygningsvolumen:

I planområdet 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.

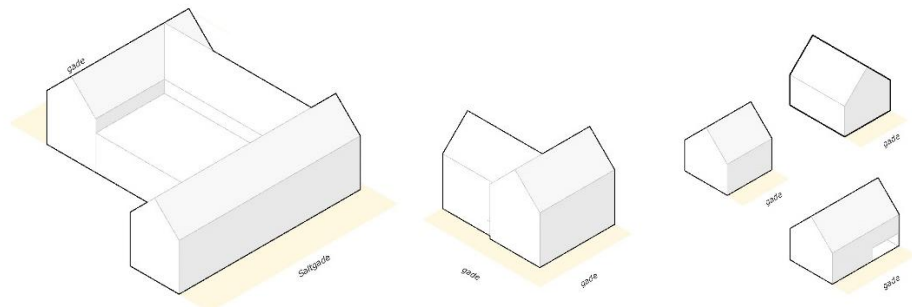
Figur 3.8: Illustration af mulig tagløsning for det større bygningsvolumen.  
Illustration: CFBO



#### 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 tilsvarende 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) gulddokker, 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.

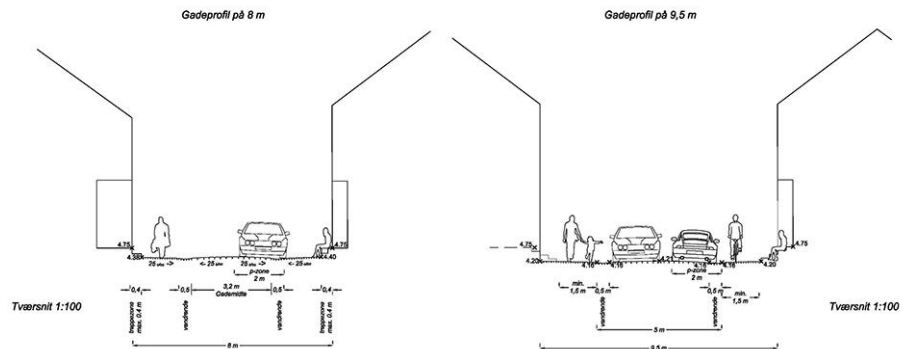
For de større bygningsvoluminer gælder de generelle bestemmelser for ny bebyggelse. Dertil skal facader orienteret mod henholdsvis nord, syd eller øst for byggefelt F og øst, vest eller nord for byggefelt G skal brydes for mindst hver 10. m. Dette kan udføres som spring i murværket på mindst 30 cm, skift 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 vejprofilen 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 omformes 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 jordforurenede eller potentielt jordforurenede. 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 u hensigtsmæssigt spredes til omgivelserne.

Konklusioner af undersøgelserne om nedsivning indgår i kapitel 6.2 om forurennet 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<sup>2</sup>, 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 hovedsageligt 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, transformestation 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sammenbygget med eksisterende anlæg i syd, 4000 m<sup>2</sup> sammenbygget med eksisterende anlæg i nordøst, 600 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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

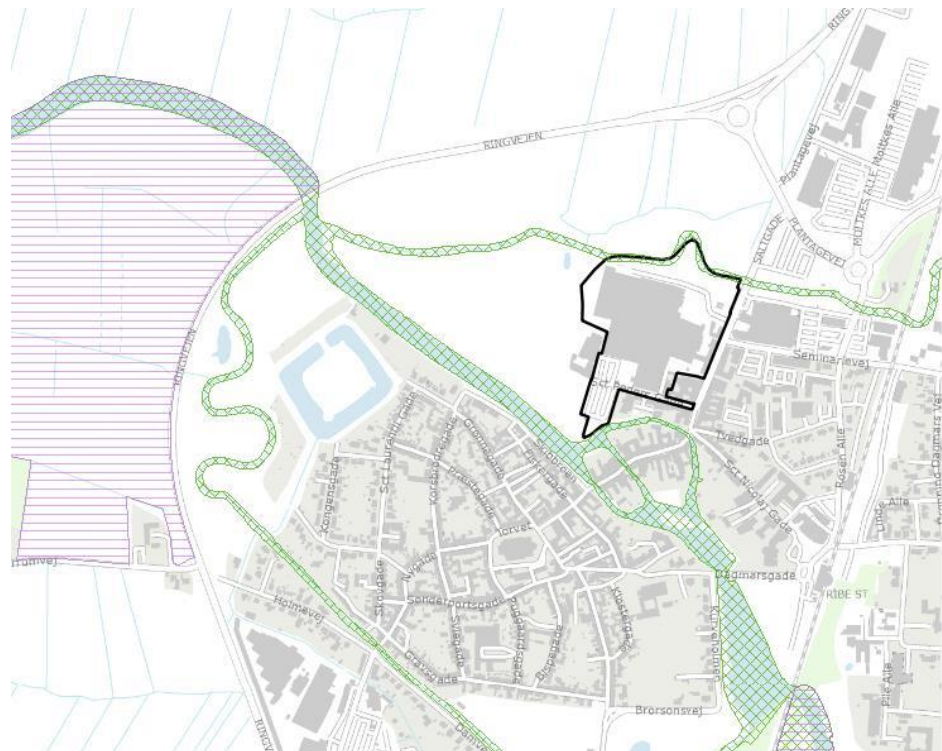
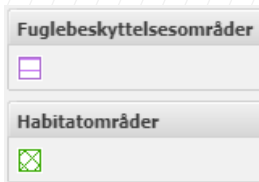
#### 6.1.2.1.1 Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet

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)
	Grårisklit (2170)	Skovklit (2180)
	Klitlavning (2190)	Visse-indlandsklit (2310)
	Græs-indlandsklit (2330)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålage-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)	Stilkeke-krat (9190)
	Skovbevokset tørvemose* (91Do)	Elle- og askeskov* (91Eo)
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 NO-VANA-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)
	pletlet 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 kølleguldsmed (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 kølleguldsmed, 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, trolldflagermus 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 egne levesteder for arten i eller i umiddelbar nærhed af projektområdet.

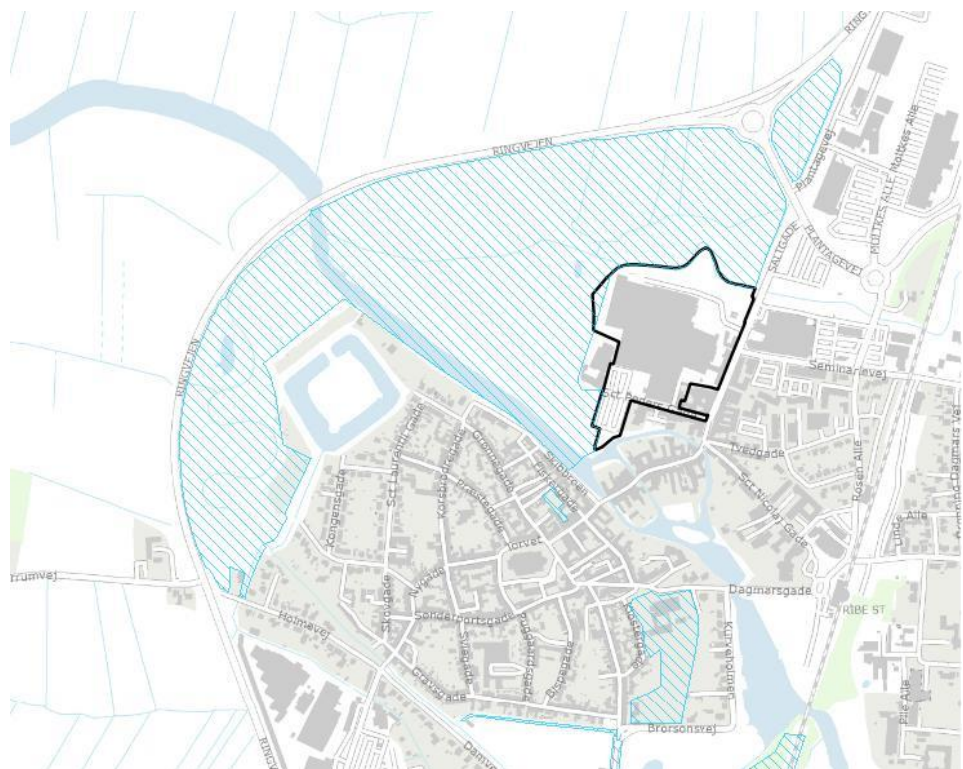
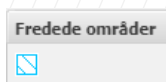
### 6.1.2.2 Øvrige naturbeskyttelsesinteresser

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.

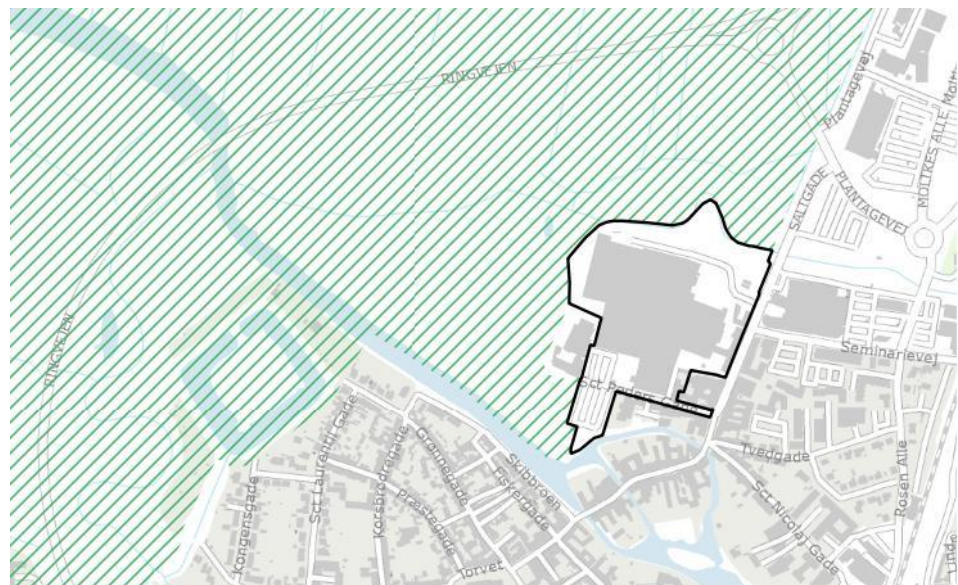
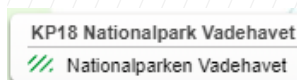
Omtrent 300 m sydøst for planområdet, ligger Ribe Å Vildtreservat, der er et 91 ha stort område, som har til formål at sikre arealerne omkring Ribe Å som raste-, fouragerings- og yngleområde for vandfugle. Området blev udlagt som vildtreservat i 1960 og ordningen forlænget i 2000, og vildtreservatet 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 udpegingen 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<sup>2</sup>, hvoraf ca. 300 km<sup>2</sup> er landområde. Nationalparken rummer lavvandede havområder, vadeflader, sandbanker, barriererør, 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



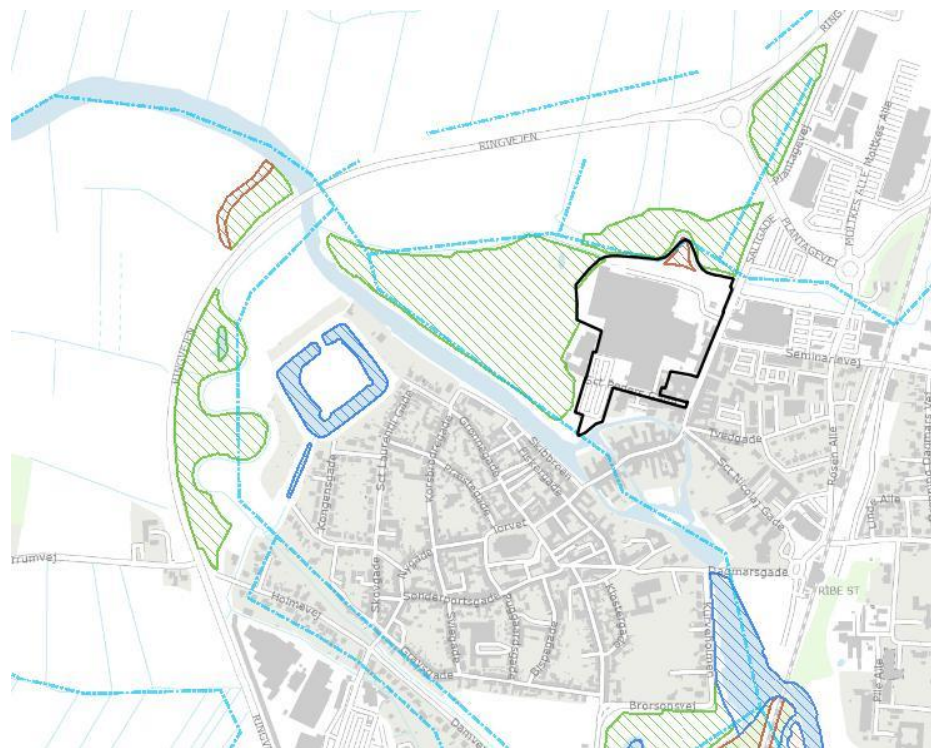
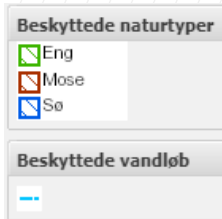
#### 6.1.2.2.4 § 3-beskyttede naturområder

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 besøgt 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 besøgt 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, hylde 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-rottehaie 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, fløjlgræs, alm. hundegræs, røgræs, rød svingel og eng-rottehaie 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 anvendelse 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 <sup>1</sup>
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-

<sup>1</sup> 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<sup>2</sup>), samt naturlige søer (>100 m<sup>2</sup>) 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 væsentligheds-vurdering (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 sprednings- og 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 mindst 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-, fouragerings- og yngleområde 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, vadeblader, 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 projektilpasning 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 træække 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.<sup>2</sup> 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 rensset 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

---

<sup>2</sup> 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 Forurennet jord i planområdet

De erhvervsaktiviteter, der har fundet sted i planområdet har medført at størstedelen af området enten er forurennet eller kan være forurennet 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.

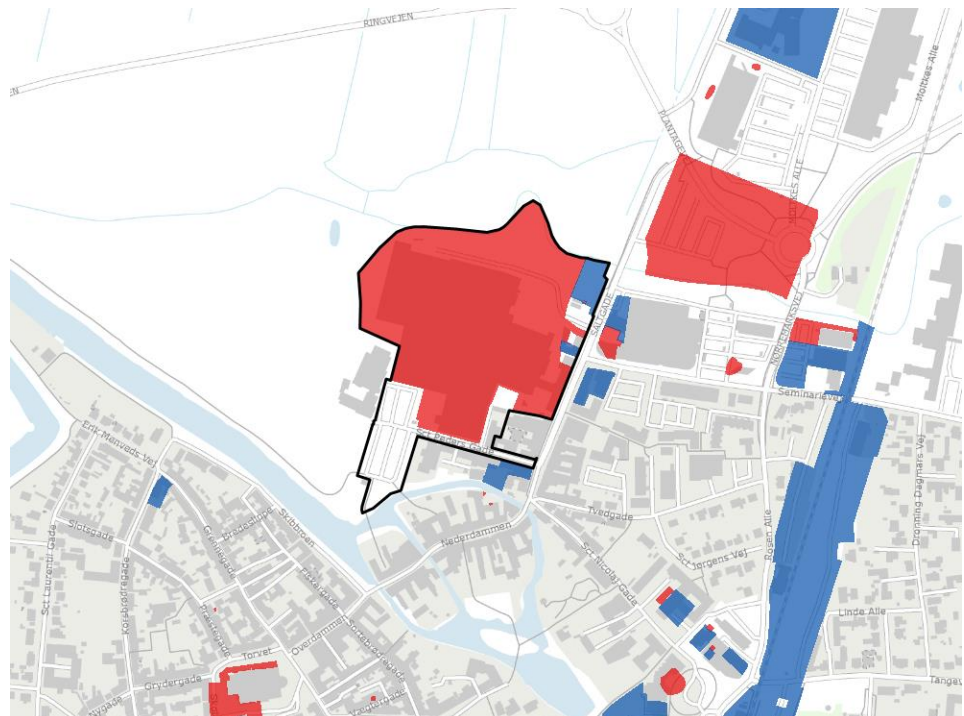
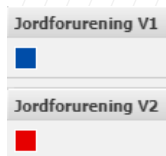
Jordflytningen vil udgøre en miljøbelastning under anlægsarbejdet pga. støj og udstødning fra gravemaskiner og lastbiler.

Når byggeprojektet er gennemført vil hverken den afgravede jord eller den efterladte jord udgøre en større miljörisiko 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 paralleløpdrag (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 olieoplæg og desuden oplæg 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 forurenede jord i Danmark. De væsentligste love og bekendtgørelser er:

Jordforureningsloven – Bekendtgørelse af lov om forurenede 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 forurenede 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 forureningsituationen 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 nedsiveregnavand 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 bygnings-elementer, 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 landskabslementer 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.

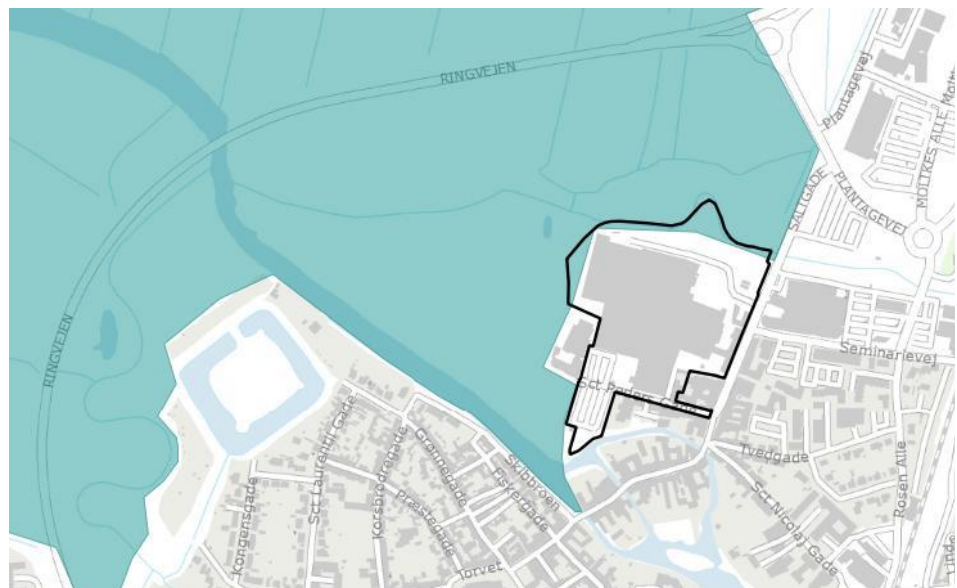
Formålet med fredningen er blandt andet at sikre udsigten over landskabet og dermed hindre bebyggelse og tilplantning.

### **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.



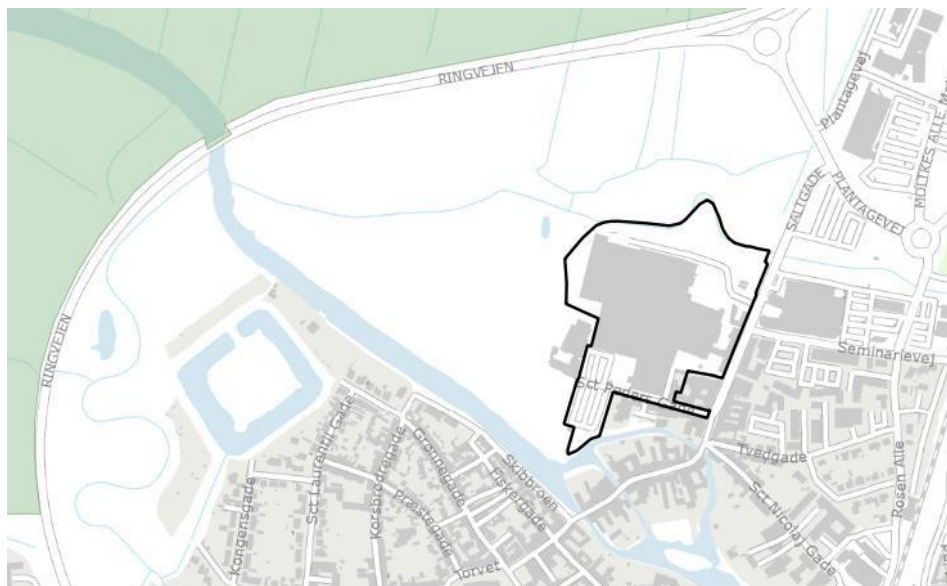
Større sammenhængende landskaber er landskaber, der grundet geologiske dannelser, arealanvendelsesmæssige forhold og /eller oplevelsesmæssige forhold indgår i værdifulde sammenhænge. Større sammenhængende landskaber udpeges på baggrund af karaktergivende elementer og strukturer bestående af terræn, beplantning, byggeri, veje, mv., der tilsammen skaber en sammenhængende helhed i en større skala.

Ifølge kommuneplanens retningslinjer skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabslementer 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 område, 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.<sup>3</sup>

Figur 6.15: Udsigt til planområdet henover Hovedengen, set fra Ringgaden – før og efter.  
Visualisering: NIRAS



<sup>3</sup> 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:

- Lokalplanrådets 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 lokalplanrådets 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 lokalplanområdet 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**

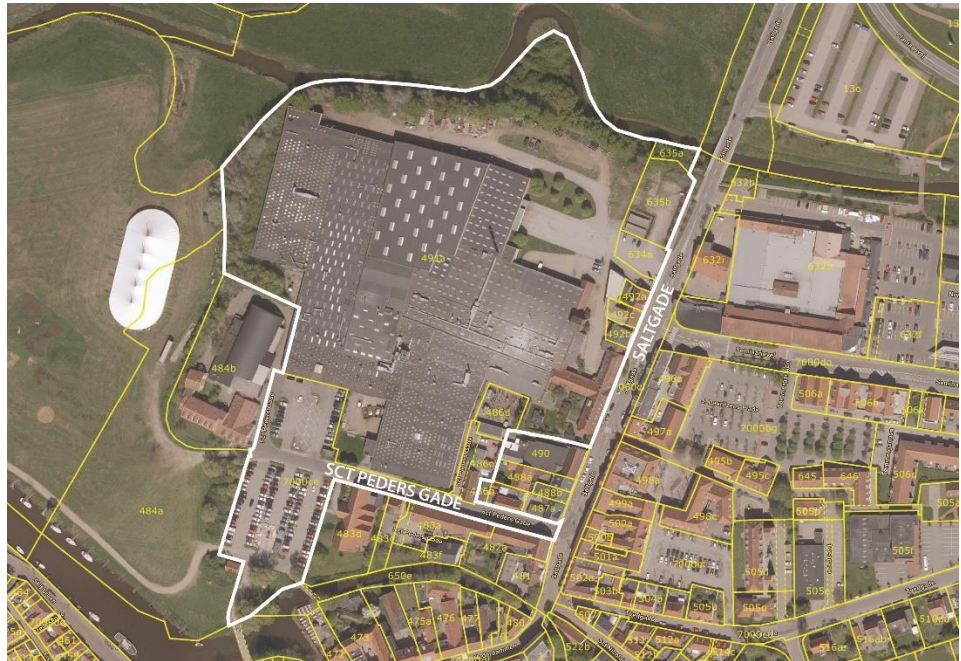
Lokalplanområdet, der ligger umiddelbart nordøst for Ribe bykerne, indgår i et område, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Dertil findes i planområdet fire bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Området anvendes i dag hovedsageligt til industri og parkeringsarealer.

##### *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 fabriksbatter 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 opsprokning 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 beboelsejendom samt en mindre del af støberiets fabrikker. Boligen er udpeget som bevaringsværdig.

Modsat lokalplanrådets øvrige randbebyggelse er Sct. Peders Gade 4 opført som et gavlhuse. 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 volumener 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 erhvervsbygninger 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 lænehuse 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 snørkede 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 belægnings: 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.

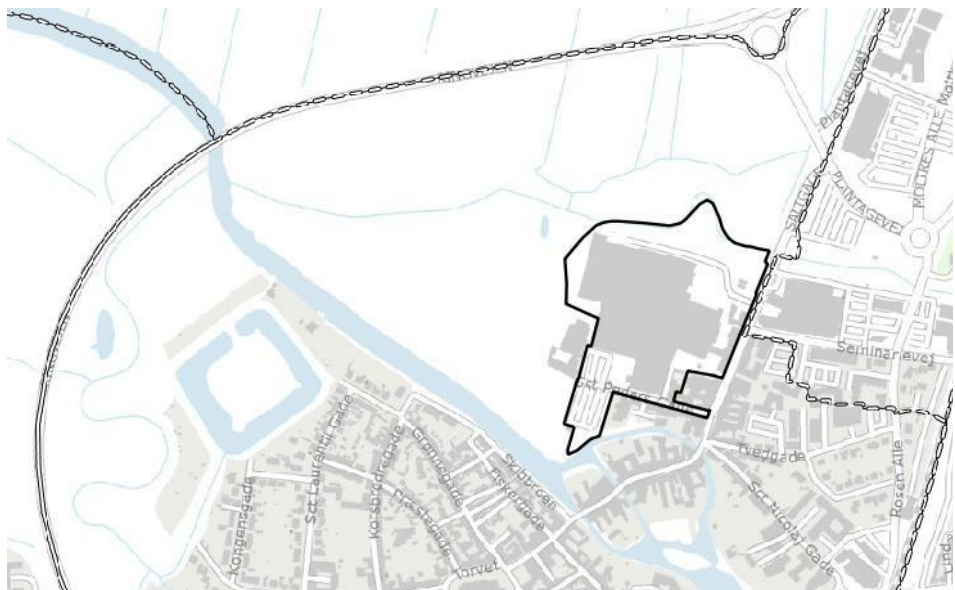
Findes der under jordarbejde spor af fortidsminder, skal arbejdet, i henhold til museumslovens § 27, standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsminder skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museum. Finder kulturministeren, 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 området 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 området 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 kulturmiljøes 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.

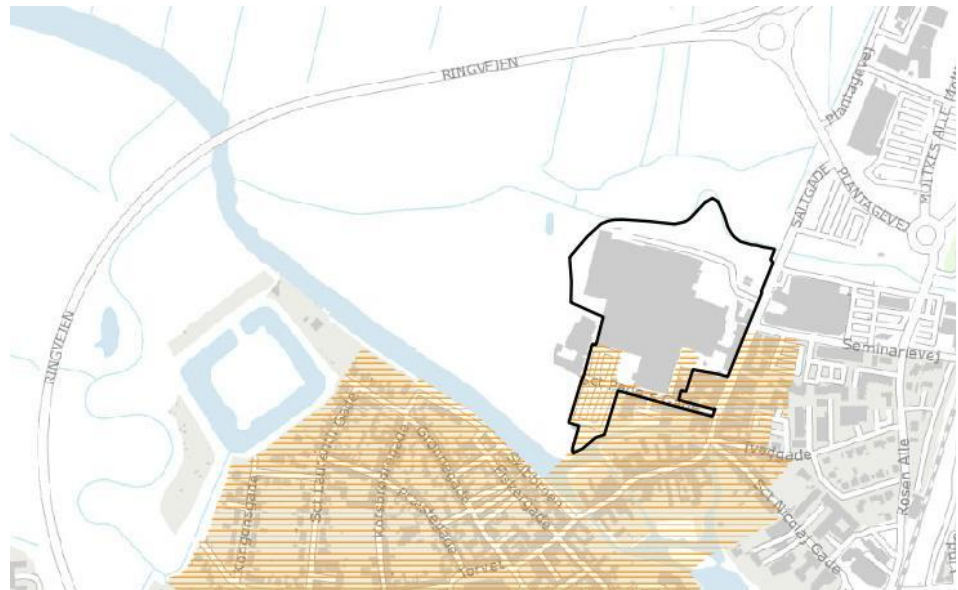
Ifølge Kommuneplan 2018-30 er bygninger beliggende inden for et udpeget kulturmiljø bevaringsværdige, når de har en bevaringsværdi mellem 1 og 5. Det vil sige, at bygningerne beliggende Saltgade 11 og 17 samt Sct. Peders Gade 4 er bevaringsværdige.

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



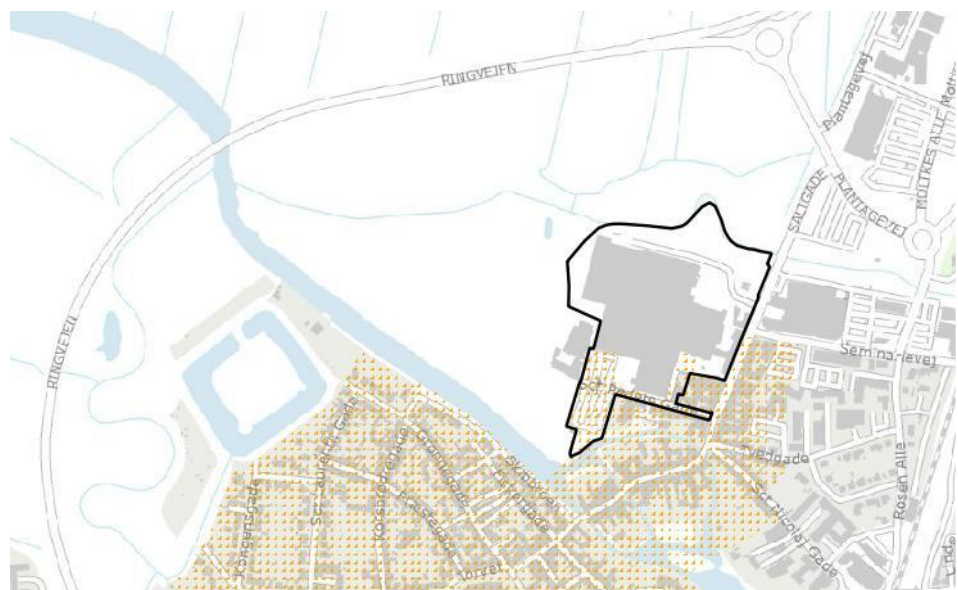
Bevaringsdeklarationen gælder hele matrikler og dermed alle former for bygningsværker på matriklerne, hvilket vil sige, at de udover hovedhuset også gælder udhuse, mure og lignende.

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).



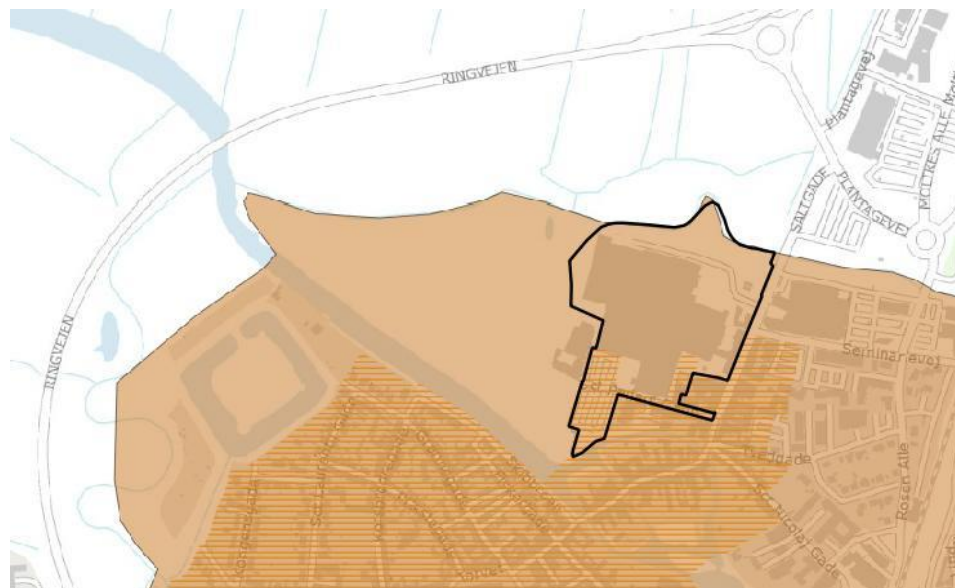
De ældste kirker har typisk været synlige i landskabet fra lang afstand. Af hensyn til både den kulturhistoriske og landskabelige værdi ønskes denne synlighed sikret for fremtiden, således at oplevelsen af kirken fra det åbne land ikke forringes af nyt byggeri eller store anlæg. Kommuneplanens retningslinje 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.

#### Fortidsminde kulturarealer

Lokalplanområdet og dets næromgivelser 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 industri anlægget. 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:

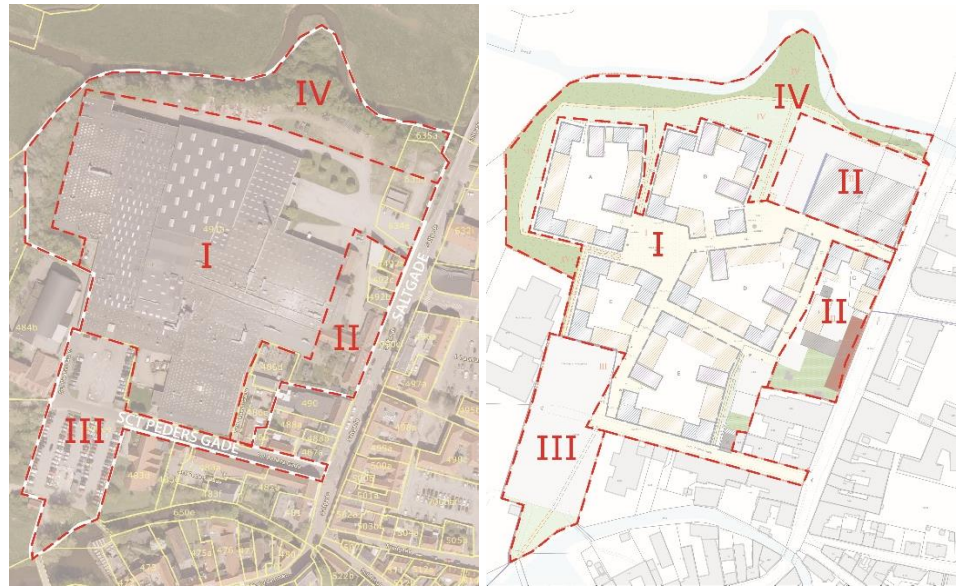
- Lokalplanområdets disponering
- Bevaring
- Den ny bebyggelsesstruktur
- Den ny bebyggelses arkitektoniske fremtoning
- Veje, stier og parkering
- De ubebyggede arealer

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 byggefeltet 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.

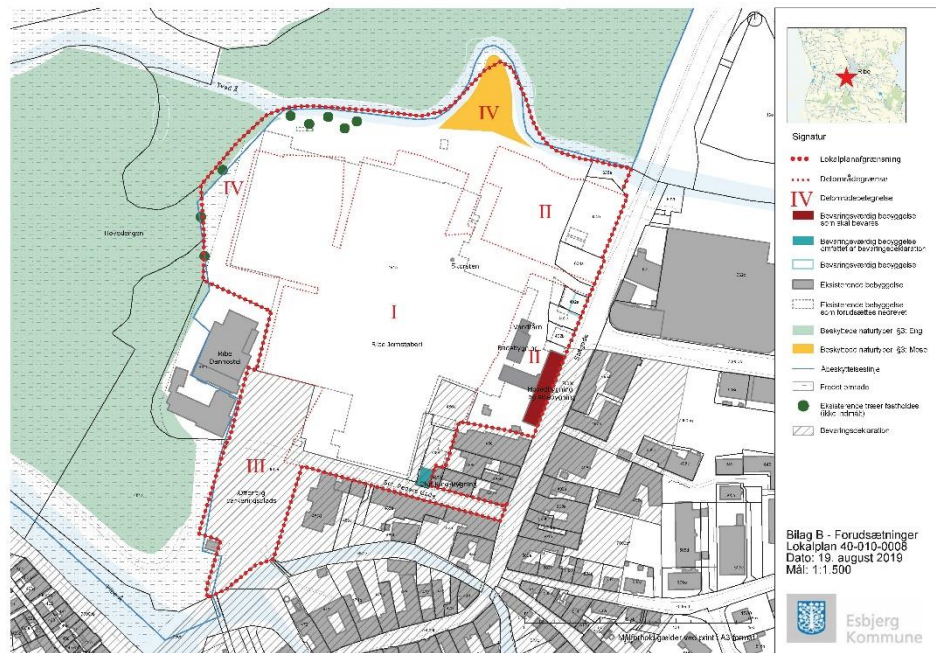
Placeringen af bebyggelse i skel mod henholdsvis Saltgade og Sct. Peders Gade forstærker oplevelsen af gaderne som afgrænsede byrum, hvilket i dag sløres af dels den tilbagetrukne bebyggelse mod Sct. Peders Gade, dels den manglende bebyggelse mod Saltgade.

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.

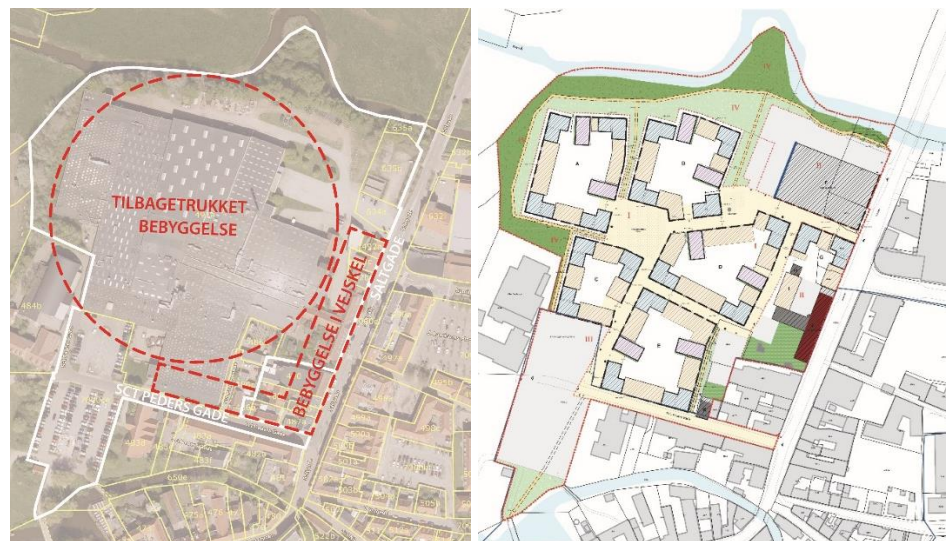
Hverken tilbygningen til Saltgade 11, badebygningen eller vandtårnet er udpeget som bevaringsværdige. Alligevel fremstår de i dag som formidlende elementer i forhold til Ribe Jernstøberis tidligste byggerier. En eventuel bevaring af disse vil derfor tilføre lokalplanområdet en historisk forbindelse, 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



maksimal 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 randhuse 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.<sup>4</sup>

Figur 6.44: Bygningskroppe mod Saltgade – før og efter.  
Visualisering: NIRAS



<sup>4</sup> 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 karrébebyggelsens varierende udtryk i form af henholdsvis hjørnehuse, gavlhuse og randhuse tilpasser sig og viderefører de uhomogene, men alligevel helstøbte, bygningsforløb fra bykernen, hvor facade-rækkerne 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 ankomstopplevelsen 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 bebyggelses 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 bygningssmyndigheden 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

Enkelte huse/bygningsdetaljer



Til etagers huse. Facader i røde eller hvide mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

I domkirken midter: et påvirket "alt" 2 etagers huse i røde mursten. Huse facader, rustne mursten, røde vindstøddøre gennemskåret. Indkørsler på en størrelse af forskellene. Indkørsler umiddelbart efter ind i indkørslerne.

Til etagers huse i røde mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

Huse i røde mursten og træpaneler. Facader i røde mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

Et etagers huse. Røde facader og rustne tag. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene.



Et enkelt etagers huse i røde mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

Zinktag på en ældre del af bygningen. Røde tagpap.

Facader i røde mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

Indkørsler i røde mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

Indkørsler i røde mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

Indkørsler i røde mursten og træpaneler. Indkørsler i gul og mørke træpaneler. Vinduerne sættes en størrelse af forskellene. Indkørsler gennemskåret af vindstøddøre.

Bilag J - Arkitekturprincipper  
Lokalplan 40-010-0008  
Dato: 07. juni 2019

Vurdering:

I lokalplanen redegøres det for, hvorledes den nye 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 belægningsarter 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 tilføjes 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 koter 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 Fødevarerministeriet 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 u hensigtsmæssigt løsninger i form af dårlig tilpasning til omgivende gader, bebyggelser og byrum.

Afværgeforanstaltninger for det samlede byområde i form af en mere samlet oversvømmelse sikring 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 u hensigtsmæssigt 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 oversvømmessikring 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.

### **Forurennet 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.miljoportal.dk/html5/index.html?viewer=distribution>. Miljøstyrelsen.
- Danmarks Naturdata. (2019). Data fra myndighedernes naturregistreringer:  
<https://naturdata.miljoportal.dk/>.
- Dansk Ornitologisk Forening. (2019). [www.dofbasen.dk](http://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 forurennet 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.



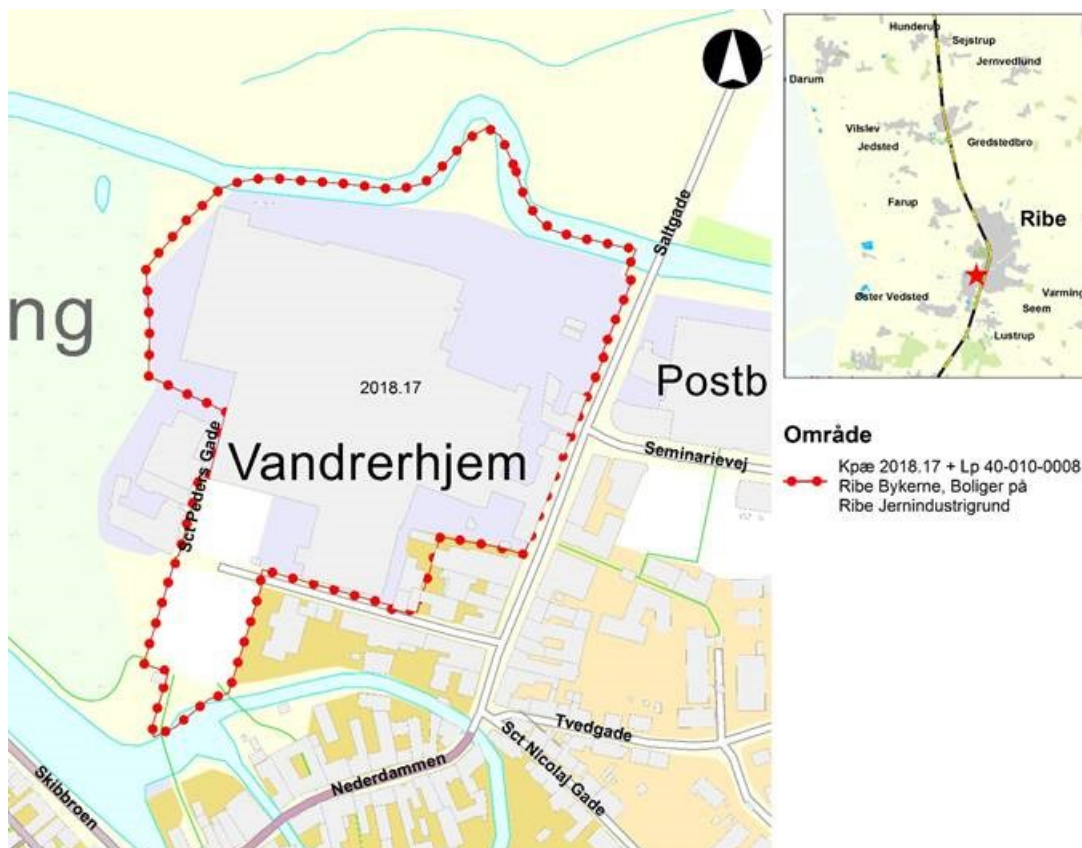
Torvegade 74, 6700 Esbjerg

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:

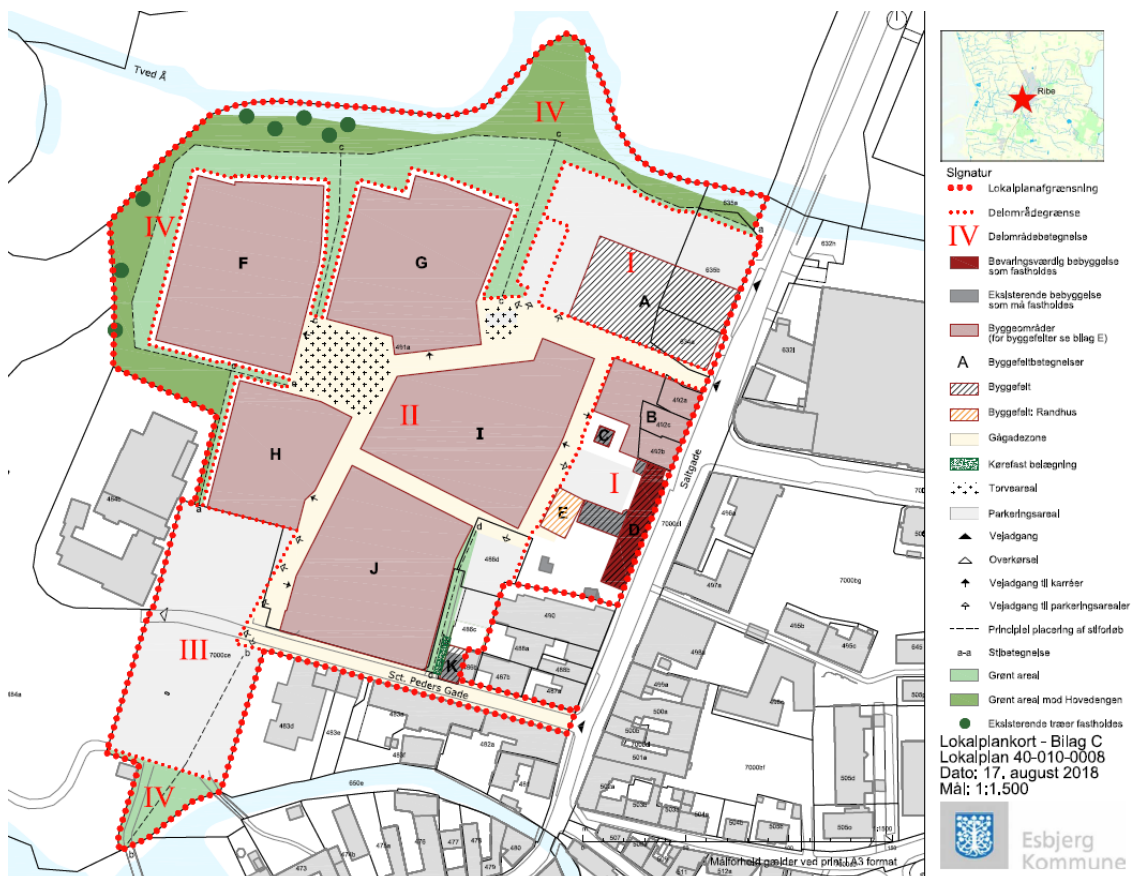


Grundlaget for lokalplanen er en helhedsplan, som er tilvejebragt i en konkurrence afholdt i samarbejde mellem grundejer, Esbjerg Kommune og Realdania. Helhedsplanen indeholder ca. 200 byhus-boliger, en dagligvarebutik og en café mv.

Bebyggelsesprocent vil blive maksimal på 55-60% for området som helhed. Den maksimale 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](mailto: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.

- **Forurennet jord**

Det skal belyses hvordan det sikres at forurennet 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](mailto:vad@nst.dk)

Erhvervsstyrelsen, [erst@erst.dk](mailto:erst@erst.dk)

Ribe Stift, [kmrib@km.dk](mailto:kmrib@km.dk)

Vejdirektoratet, [vd@vd.dk](mailto:vd@vd.dk)

Beredskabsstyrelsen, Beredskabet [brs@brs.dk](mailto:brs@brs.dk)

Region Syddanmark, [kontakt@rsyd.dk](mailto:kontakt@rsyd.dk)

Miljøstyrelsen, [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk)

Fredningsnævnet, [syddjyllandsyd@fredningsnaevn.dk](mailto:syddjyllandsyd@fredningsnaevn.dk)

Kystdirektoratet, [kdi@kyst.dk](mailto:kdi@kyst.dk)

**Fredningsnævnet for Sydjylland  
Sydlig del**

Esbjerg Kommune  
Att.: Biolog Anitta Knattrup  
Sendt pr. mail:  
[ankna@esbjergkommune.dk](mailto:ankna@esbjergkommune.dk)

Dokken 1  
6700 Esbjerg  
Åbent 08.30-15.00  
Tlf.: 9968 8800

E-mail: [esbjerg@domstol.dk](mailto:esbjerg@domstol.dk)  
[www.domstol.dk/esbjerg](http://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