

A map of the Esbjerg region in Denmark. The map shows the coastline and various municipalities. A red star is located in the western part of the region, near the town of Esbjerg. The municipalities labeled on the map include Hjørring, Tarp, Vester Nebel, Bryndum, Skads, Andrup, Tjæreborg, Bramming, Gerding, Vejrup, Endrup, Grimstrup, Esbjerg, Store Darum, Jernvedlund, Gredstedbro, Vilslev, Farup, Ribe, Øster-Vedsted, Lustrup, Vester Vedsted, Egebæk - Hviding, Roager, and Mande.



Esbjerg
Kommune

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.

Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.

Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at have et samlet og helhedsorienteret plangrundlag for udviklingen af Esbjergs indre by. Formålet er at skabe basis for en livlig bykerne og en fortsat stærk bymæssig udvikling i Esbjerg. Det er målsætningen, at lokalplanen kan understøtte kommunens Vision 2020, i forhold til de afgørende pejlemærker, der drejer sig om fortætning, byliv og aktivitet i Esbjerg.

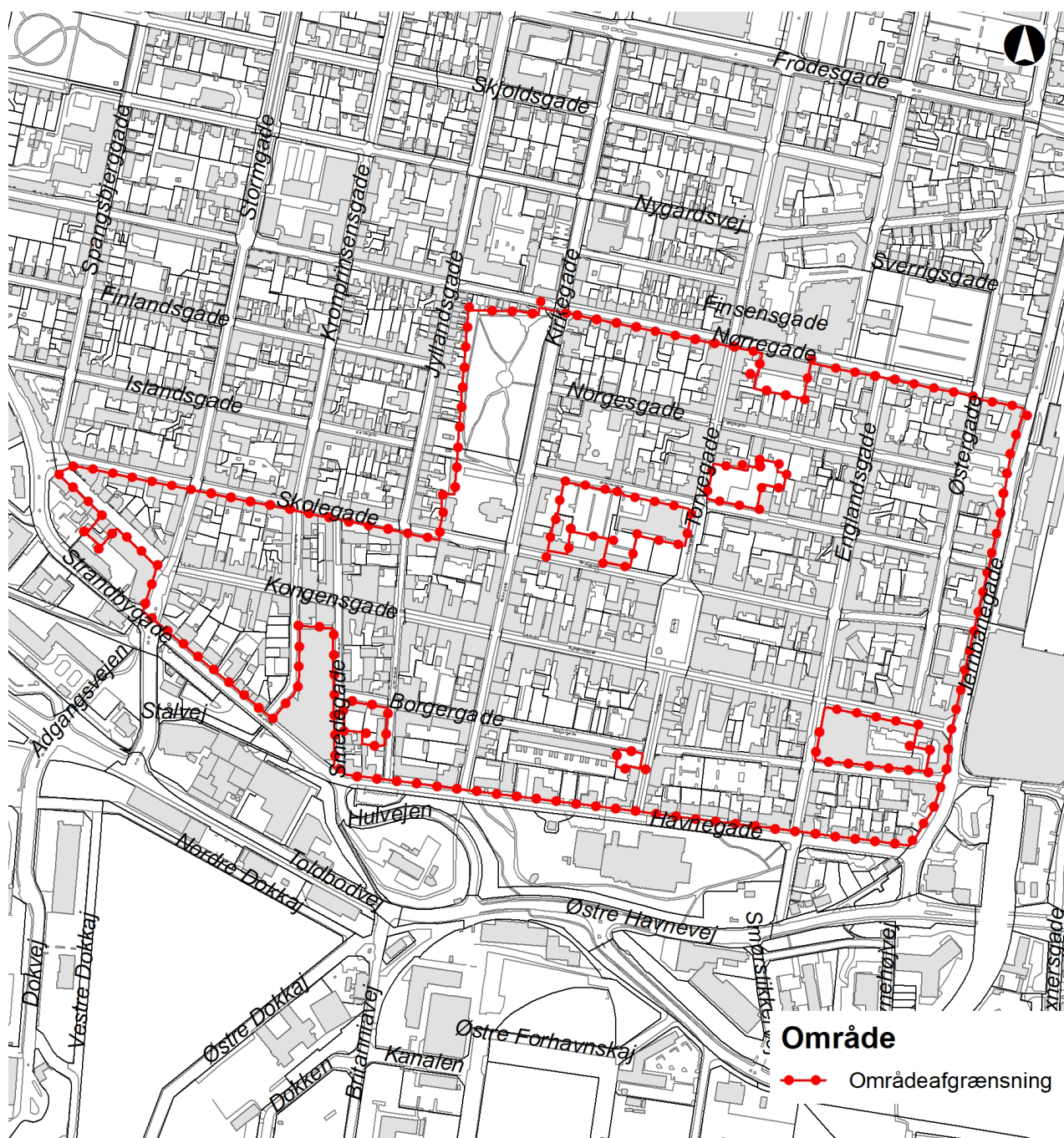
Lokalplanen er initieret af en vedvarende interesse for udvikling af nye projekter i Esbjergs indre by. Projekter, der i en helhed kan medvirke til at berige den indre by, der i forvejen er præget af skiftende tiders arkitekturer og bygningsstørrelser, med nye elementer og kvaliteter.

Denne lokalplan erstatter over tredive af de hidtidige lokalplaner i Esbjergs indre by. Flere af de eksisterende planer overlapper hinanden, indeholder utidssvarende eller direkte modsatrettede bestemmelser. Det betyder, at lokalplanen forenkler administrationen i lokalplanområdet med positivt udbytte for alle parter.

På det bygningsmæssige niveau er det ønsket, at lokalplanen skal udstikke en række enkle principper for omfang, placering og udformning af nye byggerier i området. Desuden skal lokalplanen opstille nye vilkår for ændringer på den store gruppe eksisterende bygninger i området, der er udpeget som bevaringsværdige.

På det byrumsmæssige niveau er det ønsket med lokalplanen, at fastholde de primære parker og pladser i området, der bidrager til bylivet, fx som åndehuller, samlingssteder og aktivitetspladser. Desuden skal lokalplanen bidrage til at sikre gennemskuelige vilkår for nogle af de passager og stier i den indre by, der skaber fodgængerforbindelser på tværs af karreer og giver muligheder for at sætte gårdrummene i spil som en del af den aktive by.

Beliggenhed og eksisterende forhold



Lokalplanområdet, som fremgår af ovenstående kort, udgør hovedparten af Esbjergs indre by og omfatter et areal på ca. 37 hektar. Området ligger mellem Jernbanegade i øst og hhv. I.C. Møllerparken og Strandbygade i vest, Havnegade mod syd og hhv. Skolegade og Nørregade mod nord. En række enkeltejendomme, der ligger inden for den nævnte afgrænsning, er ikke omfattet af lokalplanen, da disse er under omdannelse eller omfattet af andre lokalplaner, der ikke er forenelige med denne lokalplan og som ønskes videreført.

Syd for lokalplanområdet ligger Esbjerg Musikhus, Byparken og Esbjerg Havn. Øst for lokalplanområdet ligger Esbjerg Station og Broen indkøbscenter i forbindelse med et omfangsrigt nord-sydgående jernbaneterræn. Der er begrænsede færdselsmuligheder fra lokalplanområdet og til den del af midtbyen, der ligger øst for jernbanen. Ved lokalplanområdet kan fodgænger- og cykeltrafik færdes på tværs under banen gennem en viadukt i forlængelse af Borgergade og på Øster Havnevej. Frodesgade og Øster Havnevej giver mulighed for at biltrafik krydser jernbanen.

Nord for lokalplanområdet ligger Esbjerg hovedbibliotek og Museumspladsen, der er et offentligt byrum og p-plads. Mod nord-vest er der et udbygget byområde med ældre villaer og etageejendomme.



Havnegade ved Torvegade set mod øst.



Havnegade set mod øst.



Nørregade set mod Jernbanegade.



Torvegade set mod lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold

Den overordnede hensigt med lokalplanen er at medvirke til liv og aktivitet i den indre by. Lokalplanen øger derfor generelt mulighederne for bymæssig fortætning og giver forenklede rammer for anvendelse i området. Planen sikrer desuden, at nye byggerier viderefører den indre bys særlige karakteristika med sammenhængende randbebyggelse, varieret arkitektur og mindre bygningsenheder.

Lokalplanen fastholder de eksisterende byrum som parker, pladser og gader som ubebyggede områder. Der er dog muligheder for, at ændre udformningen af byrummene, hvis der opstår nye behov eller ønsker end dem, byrummene opfylder i dag.

Lokalplanen lægger vægt på at sikre, at de eksisterende karakteristika bevares. Derfor indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at al eksisterende bebyggelse kun må nedrives efter særlig tilladelse.

Anvendelse

I hele lokalplanområdet lægges der vægt på, at sikre gode muligheder for funktioner, der trækker publikum til den indre by og derved bidrager til et aktivt bybillede.

Lokalplanen sikrer, at de primære handelsgader fastholdes som et livligt butiks-, café- og restaurantmiljø, med basis i et stort og varieret udbud af udvalgswarebutikker. Det sker ved at anvendelsesbestemmelsen begrænser passive funktioner som boliger og kontorer, der ligger i stueetager mod de gadestrækninger og pladser, der er afgørende for at skabe en livlig indre by med et aktivt og konkurrencedygtigt handelsliv. Den pågældende gadestrækning fremgår med brun signatur på bilag D og omfatter hovedparten af Kongensgade og Torvet.

Lokalplanen sikrer vide rammer for anvendelsen i størstedelen af den indre by. Det sker ved at en del gadestrækninger, der ikke er markeret på kortbilag D, har lempelige anvendelsesmuligheder. Det ønskes at give stor frihed til at etablere de funktioner, der passer på de konkrete steder, så lang tid at de rent miljømæssigt er forenelige med det omkringliggende bymiljø, fx i forhold til støj og lugt.

Lokalplanen sikrer, at Skolegade og de gader, der støder op mod Kongensgade, understøtter den livlige indre by. Det sker ved at udpege en række gadestrækninger, der har sekundær betydning for at skabe aktivitet i byen, uden boliger i stueetager. Der er primært tale om de mest aktive dele af sidegaderne til Kongensgade. Området fremgår med blå signatur på bilag D.

I hele området er der mulighed for at bibeholde de dagligvarebutikker, der er i dag. Desuden er der udpeget enkelte muligheder for udvidelser på specifikke arealer, da et tidssvarende dagligvareudbud hører med til en indre by i Esbjerg.

Bebyggelsens omfang og placering

Det sikres i lokalplanen, at ny bebyggelse i området primært opføres som randbebyggelse mod gader og offentlige byrum. Herved fastholdes det karakteristiske gadenet, der på flere niveauer anses som et bærende element i den indre by.

Inden for lokalplanområdet er der udlagt en række byggefelter. De har til formål at afgrænse områder

for bebyggelse samt fastlægge byggelinjer som randbebyggelse skal placeres efter mod gader og byrum.

I størstedelen af lokalplanområdet fastsættes den maksimale bygningshøjde til fem etager. Bygningshøjden kan give mulighed for større skyggepåvirkning, primært i karréernes gårdum, hvilket anses som en acceptabel konsekvens ved den byfortætning, som lokalplanen har til formål at give mulighed for.

I enkelte dele af området sættes bygningshøjden til 2,5 etager. Det er herved muligt at sikre en god tilpasning til de eksisterende bygninger og byrum. Den lavere bygningshøjde fastlægges for et område omkring I.C. Møller-parken og Vor Frelzers Kirke (byggefelt C) der sikrer, at det eksisterende præg med lavere villaer og etageboliger fastholdes og skaber en overgang til området ved Vor Frelzers Kirke og I C Møller-parken.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af opholdsarealer på tage i byggefelternes mellemzone. Hævede opholdsarealer kan give øgede indbliksgener for omkringboende, hvilket må forventes, når der er tale om en tæt by. For at begrænse eventuelle gener sikrer lokalplanen dog, at hævede opholdsarealer, der ligger nærmere naboskel end 2,5 meter skal afskærmes på en måde, der minimerer indblik til omkringliggende boliger.

Nærværende lokalplan giver ikke mulighed for høje bygninger i den indre by ud over dem, der i forvejen er givet mulighed for i gældende lokalplaner, der ikke aflyses af denne lokalplan. Det betyder, at det vil være nødvendigt at udarbejde specifikke lokalplaner og kommuneplantillæg for enkeltstående projekter, hvis der på et tidspunkt opstår ønske om bygninger, der er væsentligt højere end angivet i lokalplanen.

Byggefelter

Lokalplanen inddeles i tre byggefelter:

Byggefelt A

Byggefelt A er det område, der ønskes tættest bebygget i den indre by. I byggefeltet er der i forvejen flere relativt store bygningsenheder og en høj bebyggelsestæthed med stor andel af butikker og erhverv.

I byggefeltet prioriteres det at opnå muligheder for udvikling af butikker og erhverv frem for opholdsarealer på terræn. Opholdsarealer kan indpasses i byggeriet som tagterrasser, altaner eller lignende med henblik på at friholde terrænniveauet til andre formål. Byggeri kan eventuelt etableres som større enheder med sammenhængende parkeringsløsninger i konstruktion.

Byggefelt B

Byggefelt B er et af de områder i den indre by, der ønskes bebygget med en vis tæthed og op til fem etager. Der ønskes balance mellem boliger, erhverv og handel. De eksisterende byrumskvaliteter i baggårdsområderne ønskes fastholdt og forbedret, da det er en af forudsætningerne for attraktive boliger i området.

I byggefeltet skal der opføres randbebyggelse mod veje og byrum. De bagvedliggende bygningsdele skal på den ene side sikre muligheder for at etablere butikker og erhverv i stueniveau og samtidig muliggøre attraktive boliger med opholdsarealer.

Bebyggelse skal udformes således, at der er mulighed for gode udendørs opholdsarealer og at

skyggegener mindskes. Bebyggelse i mellemzonen må derfor kun overstige 3,5 meters højde, hvis afstanden til naboskel er større end fem meter. Byggefeltets opholdszoner skal friholdes for al bebyggelse.

Byggefelt C

I byggefelt C ønskes der lavere bebyggelseshøjde og tæthed end for de øvrige områder i lokalplanområdet. Det ønskes at tilgodese de eksisterende bygningsmæssige karakteristika i form af en lavere og mere fritliggende bygningsmasse end andre steder i lokalplanområdet. Desuden ønskes en harmonisk kant mod I C Møllerparken og pladsen ved Vor Frelsers Kirke.

Særligt område ved Borgergade

I lokalplanen er der et mindre område, der ligger inden for to karreer i Borgergade. Dette område ligger uden for de udpegede byggefelter. Baggrunden for dette er, at der i det pågældende område er en særlig mulighed for at gennemføre en større og sammenhængende byomdannelse. Forudsætningen for at denne byomdannelse kan gennemføres er, at der foretages særskilt lokalplanlægning. Med det nuværende vidensgrundlag er der ikke forudsætninger for at fastsætte byggeretsgivende bestemmelser for området.

I området har lokalplanen ikke til formål umiddelbart at muliggøre opførelse af ny bebyggelse. Dette må først finde sted efter vedtagelse af detaljerede lokalplaner for byggeriet.



Illustration af de parkeringsområder, der ikke er underlagt byggeretsgivende bestemmelser i lokalplanen.

Bebyggelsens udformning

Det ønskes at den indre by opleves som en sammenhængende helhed samtidig med, at der er mulighed for at skabe variation bygningerne imellem. Det bidrager til oplevelsesrigdommen i byen og giver muligheder for at fremme særlige karaktertræk.

I dag er der i den indre by en forskelligartet bygningsmasse. Variationen er særlig tydelig i enkelte gader, men fremstår dog mere som reglen end undtagelsen inden for hele lokalplanområdet. Der er mange stilarter repræsenteret i bybilledet og der er stor variation i de enkelte bygningers arkitektur, højder, materialer, tagformer og facadeudformninger.

Variationerne bidrager på forskellig vis til oplevelsen af byen og giver det sammensatte bybillede, der er

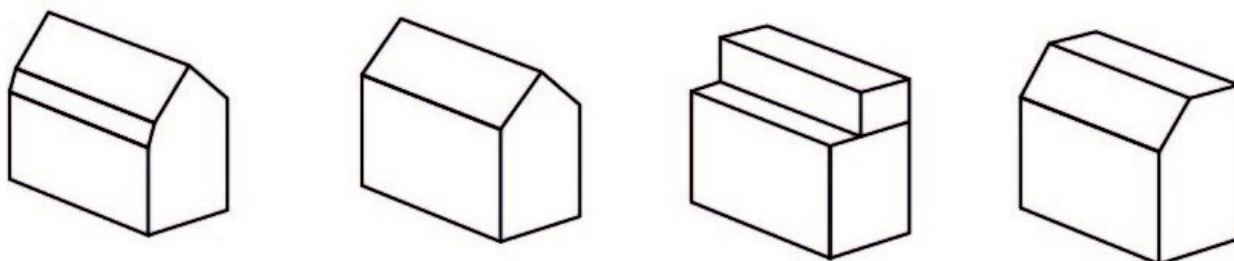
karakteristisk for Esbjerg og synliggør fortællingen om byens opståen og gradvise forandring. Karaktertrækket understøttes delvist gennem lokalplanen ved at tillade andre tagformer end saddeltage og muligheder for variation i facadeudformning og arkitektur. Lokalplanen giver på ovennævnte punkter stor fleksibilitet, mens den fastholder enkelte strukturerende og samlende elementer:

- Først og fremmest sikrer lokalplanen, at byen videreføres med det fremherskende randbebyggelsesmønster, da dette er med til at give en overordnet sammenhæng i bybilledet, der passer godt til gridnettet.
- Stueetager skal være åbne mod gader. Det sikrer, at der er oplevelsesrigdom i bybilledet og interaktion mellem ude og inde.
- Lokalplanen sikrer, at der anvendes teglsten som det primære facademateriale. Tegl ses som et vigtigt element for at sikre sammenhæng på tværs af forskellige tiders arkitektur og ulig stilarter.
- Lokalplanen begrænser de enkelte facaders længde for at modvirke lange monotone gader. Det sker gennem et krav om at facader skal brydes for hver 25. meter.

Bygningshøjder og tagudformning

Udformningen af tage varierer i området. Det ønskes, at give stor frihed på dette punkt og tage kan derfor udformes som saddeltage, masardtage eller flade tage med tilbagerykning mod gaden. Det afgørende er at fastlægge højderne for skæringen mellem facade og tag, samt den maksimale bygningshøjde i de enkelte dele af lokalplanområdet. Disse højder har stor indflydelse på sammenhængen til de eksisterende bygningsfacader og har betydning for, at bebyggelsen i helheden virker sammenhængende i gadebilledet.

Lokalplanen fastsætter lavere højder for byggefelt C. Derved fastholdes en harmonisk kant mod I C Møllerparken og pladsen ved Vor Frelses Kirke.



Der er mulighed for variation i tagformer.

Variation i højder, karakter og materialer

Der lægges vægt på at bebyggelse i den indre by har karakter af enkelthuse. Derfor stiller lokalplanen krav om at facader skal brydes for mindst hver 25. meter. Herved sikres det, at der er en varieret facaderytme og er med til at skabe et mangfoldigt facadeudtryk i bybilledet.

Aktive stueetager

Stueetager i hele den indre by skal være åbne eller delvist åbne mod gader. Det skal sikre den bedst mulige relation mellem bygningernes indre og de tilstødende offentlige byrum.

I den del af Kongensgade, der kun må anvendes til butikker i stueniveau, er der krav om at vinduesarealets andel af facaden er mindst 60 % i stueniveau. Dette har til formål at fastholde Kongensgades karakter som oplevelsesrig handelsgade med mange udstillingsvinduer.

I de dele af Torvegade, Skolegade, Englandsgade, Kirkegade, Jyllandsgade og Smedegade, der ikke må anvendes til boliger i stueniveau, men må anvendes til fx liberalt erhverv som kontor og klinikker, skal stueetager være åbne, men her gælder imidlertid samme bestemmelse som den øvrige del af lokalplanområdet med krav om 60 % vinduesareal i stueniveau. Der gives således mulighed for at variere åbenheden i facaden efter det erhverv, der er i den enkelte bygning.

Materialer

Den rødlige teglsten er det fremherskende facademateriale i den indre by. Lokalplanen viderefører dette, da teglstenen anses som et vigtigt element for at sikre sammenhængen på tværs af de forskellige tiders arkitektur og stilarter. Der er dog mulighed for at mindre dele af facader, fx facadepartier, kan udformes med andre materialer.

Byrum

I området er der flere eksisterende byrum, der skal videreføres og lokalplanen opstiller rammer for udformning af disse.

For pladser, torve og parker ønskes en uændret fortsættelse af den eksisterende anvendelse. Kravene til områderne må imidlertid være så lempelige, at det er muligt at ændre på udformningen af de enkelte byrum, hvis det viser sig hensigtsmæssigt for anvendelsen af områderne. I lokalplanen er det afgørende derfor at sikre, at karakteren som fortrinsvist ubebyggede offentlige byrum sikres.

I området er der en række gårdum. Der er flere af disse baggårdsmiljøer, der rummer muligheder for at tilføre kvalitet til bymiljøet i den indre by. Kosmoramakarreen er et eksempel på dette.



Bevaringsværdig bebyggelse

I forbindelse med udarbejdelse af denne lokalplan er gennemført en registrering af bevaringsværdi for alle bygninger opført til og med 1970. Registreringen er udført efter SAVE-systemet, og fastsætter en bevaringsværdi på en skal fra 1 til 9, hvor 1 gives til den mest bevaringsværdige bygning.

I lokalplanen er opstillet en række bestemmelser, som gælder for de mest bevaringsværdige bygninger.

For dem alle gælder, at alle ydre bygningsændringer alene må foretages efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune. Bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives.

For bygninger med bevaringsværdi 1-3 efter SAVE-systemet gælder en række bevarende bestemmelser, hvis hovedformål er at sikre og forbedre bygningernes bevaringsværdi. For disse bygninger vil der typist være begrænsede muligheder for at ændre bygningernes ydre. Alle bygningsændringer skal foretages under hensyntagen til bevaring af det arkitektoniske udtryk.

For bygninger med bevaringsværdi 4-5 efter SAVE-systemet er fastsat en række bestemmelser i lokalplanen der sikrer, at ombygninger, ændringer og nedrivninger i området kun er muligt efter særlig tilladelse. For bygninger i denne kategori er der særligt fokus på at bygningernes oprindelige arkitektoniske udtryk mod gaden skal respekteres. Mod gården kan tillades bygningsændringer, som ikke nødvendigvis understøtter bygningernes bevaringsværdier.

Bygninger, der ikke er markeret som bevaringsværdige på bilag F betragtes ikke som bevaringsværdige, og kan efter ansøgning nedrives, og erstattes med ny bebyggelse efter bestemmelserne i denne lokalplan.



I C Møllerparken.

Bygningshøjde omkring Vor Frelzers Kirke

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse op til fem etager i en stor del af området. Undtagelserne er områderne omkring Vor Frelzers Kirke, delområde C. I disse områder er bygningshøjden begrænset på baggrund af, at den eksisterende bebyggelse er lavere end i resten af bymidten og med henblik på at sikre relationen til Vor Frelzers Kirkes.

Parker, pladser og stier

Lokalplanen opstiller grundlæggende rammer for udformning og afgrænsning af de offentlige områder som pladser, parker og stier.

Pladser, torve og parker anses som essentielle elementer, der medvirker til at sikre en levende og oplevelsesrig bymidte. Byrummene giver rum for færdsel, ophold og arrangementer, der adskiller sig fra det, der er muligt i den øvrige by. Derfor sikrer lokalplanen at byrummene primært fremstår som ubebyggede områder, der har mulighed for forskellig anvendelse, der på forskellig vis kan tilpasses de varierende krav på forskellige årstider og i løbet af døgnet.

Det er væsentligt at lokalplanen sikrer, at byens offentlige rum kan forandres over tid. Lokalplanens opgave er at gøre det muligt, at de enkelte byrum kan tilpasses til de behov, der er relevante for byen. På den baggrund opstiller lokalplanen lempelige krav til den nærmere udformning af de enkelte byrum.

Retningslinjer for ændringer af bevaringsværdige bygninger

Perioden 1868-90, Små huse

Esbjergs huse var fra starten små og ydmyge arbejderboliger. I dag er kun enkelte helheder af småhuse fra den første tid bevaret. Man finder disse helheder især i Vesterhavsgade, Islandsgade og H.C. Ørstedgade, hvor de fleste huse i dag er fint renoverede og betragtes som attraktive byboliger.

Bygningerne bør bevares med røde tegltag eller skifertage uden udhæng. Kviste må ikke være dominerende, vinduerne bør være dannebrogsvinduer eller 2-rammede opsprossede vinduer. Farver på facaderne bør tilpasses omgivelserne.

Perioden 1890-1915, Storstadshuse

I modsætning til hovedparten af andre danske byer sprang Esbjergs byggeri direkte fra småhusbyggeri til 3-4 etagers storstadsbyggeri ofte med tårne og masser af facadeudsmykning. Årsagen til dette pludselige dimensions- og stilskifte skyldtes at investorer kom til Esbjerg for at starte virksomheder op i tilknytning til havnens hurtige udvikling. Samtidig eksploderede befolkningstilvæksten så boligbehovet blev stort.

Bygningsdetaljer på facaderne bør bevares og istandsættes. Bygningernes fagdeling bør være synlig i stueetagerens butiksudformning. Vinduernes opdeling bør bibeholdes. Tagene fra denne periode vil oftest være naturskifer – som bør søges bevaret eller erstattet med nye tage af naturskifer. Kviste opdeles så de ikke virker dominerende for tagfladen. Tagflader der ikke er synlige i gadebilledet kan have andre materialer.

Murede ydervægge

I Esbjerg har teglværkerne i Måde været storleverandør til husbyggerier indtil teglværkerne lukkede sidst i 60'erne. Teglværkerne havde et stort udvalg både i almindelige mursten og formmursten. Udsmykket murværk ses derfor på mange bygninger i Esbjerg. Bygninger opført i blank mur skal bevares med blank mur, da dette facadeudtryk er en væsentlig del af Esbjergs arkitektoniske kulturarv.

Vinduer og døre

Vinduer og døre er meget vigtige for en bygnings udseende. De enkelte arkitekturperioder markerer sig ofte stærkt ved ændring af udformningen af vinduer og døre. Bedre Byggeskikperioden var eksempelvis karakteriseret ved småsprossede vinduer – mens den funktionalistiske periode havde helt usprossede vinduer ofte lavet af stål. Det samme forhold gør sig gældende med udformningen af døre. I en periode for nogle år siden blev mange vinduer og døre udskiftet, især for at forbedre isoleringen i huset. Mange af de vinduer og døre, der blev udskiftet – passede ikke til de huse de blev sat i. Lokalplanen giver mulighed for at udskifte vinduer og døre til nye, der i form, farve og materiale svarer til det oprindelige udseende.

Der gives ikke mulighed for at anvende vinduer af plast. Plast er et nyere materiale, som vurderes at være fremmed i Esbjerg bymidte. Træ/alu-vinduer vil kunne anvendes der, hvor et træ/alu-vindue kan give en bygning et udtryk, som er i bedre overensstemmelse med det originale udtryk end et trævindue vil være. Det kan f.eks. være i funkisbygninger, hvor de oprindelige vinduer har været af jern.

Tage, tårne, kviste og altaner

Synlige tage er en vigtig del af bygningernes arkitektur. I Esbjerg indre by blev de fleste gamle etagehuse opført med naturskifertag – medens de mindre huse og villaer oftest havde tegltage. Det er karakteristisk at hjørnebygninger ofte blev markeret ved flotte tårne, hvoraf mange er bevaret. Kviste kan være en del af bygningens oprindelige arkitektur. De fleste kviste er dog først kommet til, når tagetagerne er blevet udnyttet.

Måde teglværk fremstillede i sin tid nogle karakteristiske røde blødt svungne falsteglsten, som desværre ikke fremstilles i dag. Men andre danske og tyske fabrikker fremstiller i dag tagsten, der minder meget om Måde tegl.

Ved bygningsændringer bør tagets hovedform respekteres. Ved udskiftning af tagbelægning anvendes som hovedregel samme materiale som oprindeligt eller et materiale tæt på det oprindelige.

Oprindelige tårne og kviste bør bevares, og nye kviste og tårne skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne, og må ikke dominere tagfladen.

Ovenlysvinduers størrelse tilpasses bygningens arkitektur og tagfladens størrelse og må ikke virke dominerende. Over hanebånd godkendes kun små tagvinduer i et begrænset antal.

Nye altaner og tagterrasser i tagfladen skal normalt etableres mod gårdfacaden og tilpasses bygningen og omgivelserne. I gadefacaderne tillades kun indeliggende altaner, og kun såfremt de kan indpasses i bygningens arkitektur.

Skorstene bør bevares, hvis de har markant betydning for bygningens arkitektur.

Farver og materialer

Facadebeklædning bør undgås. Tilladelse til facadebeklædning gives kun på baggrund af en konkret helhedsplan for bygningens facader, der kan tilføje bygningens arkitektur og omgivelser noget positivt. Gavle kan med særlig tilladelse beklædes, hvis det kan tilpasses bygningens arkitektur. Facade- og gavlfarver skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelser. Stærke og dominerende farver må kun bruges på begrænsede flader.

Markiser, baldakiner og tyverisikring

Løse stofmarkiser opsat over stueetagen kan opsættes ved butiksfacader, hvis de ikke dækker for væsentlige bygningsdetaljer og i øvrigt kan tilpasses bygningens arkitektur.

Stofmarkiser bør ikke være for lange, uden at de er opdelt – helst svarende til bygningens fagdeling. Farven på markiser skal være ensfarvede. Farven må desuden ikke være dominerende, blank eller med signalfarve og skal tilpasses bygningen og gadestrækningen.

Faste baldakiner kan kun undtagelsesvist forventes godkendt, hvis de på overbevisende måde kan indarbejdes i bygningens og gadestrækningens arkitektur. De må ikke virke skæmmende på bygningen, og de må ikke genere nabobygningerne og deres skiltning. Udvendig solafskærmning skal undgås oven over stueetagen. Tyverisikring bør ikke monteres udvendigt. Løse gitre kan eventuelt opsættes, hvis de kan tilpasses bygningens arkitektur.

Trafikale forhold

Der er tale om et eksisterende byområde med et fuldt udbygget gadenet. Området er afgrænset således, at der ligger flere primære veje lige uden for lokalplanafrænsningen, samt to, der går igennem lokalplanområdet.

Ved lokalplanens vedtagelse er der flere gadetyper indenfor området, herunder fx gågader, sivegader og gader med cykelstier. Fællestrækket i gadenettet er, at det følger det oprindelige gridnet, der igennem byens korte historie har virket som et grundlæggende og strukturerende element for bebyggelse og færdsel i Esbjergs indre by.

Lokalplanen sikrer muligheder for at ændre på udformning og indretning af gaderne i området således at byen kan tilpasses til skiftende tiders behov. Lokalplanen sikrer dog, at ændringer kun sker således, at den grundlæggende gridstruktur respekteres.

Parkering

Lokalplanen indeholder ikke krav om etablering af parkeringspladser, da der findes et parkeringsregulativ for området. Parkeringsregulativet fastlægger retningslinjer for udformning og omfang af parkering. Parkeringskrav fastlægges i forbindelse med byggetilladelser.

Lokalplanen stiller krav om, at offentlige p-pladser genetableres i et tilsvarende antal, når der nedlægges offentlige p-pladser inden for lokalplanområdet. Herved sikres det, at der fastholdes offentlige p-pladser til at betjene området uanset hvilken fortætning der sker i området.

Parkering i området kan etableres som p-kældre, som p-huse eller som parkering på terræn.

I forbindelse med lokalplanen vurderes det, at bymæssig fortætning med boliger, butikker og erhverv muligvis vil medvirke til at øge biltrafikken i området. Den øgede trafik vil dog have en begrænset betydning i forhold til den samlede trafik, der i forvejen er i området.

Miljømæssige forhold

I forhold til eksisterende produktionserhverv er det vurderet, at lokalplanen ikke medfører skærpede vilkår for produktionsvirksomheder.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i et større geografisk område i Esbjerg By, som er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer og lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Der er derfor indsat en bestemmelse om, at som minimum skal tag- og overfladevand fra 50% af arealet på ejendomme i området nedsives på egen grund. Dette kan ske i form af ordinære faskiner, eller det kan ske i form af LAR løsninger, hvor regnvandet eksempelvis ledes til regnbede med grøn vegetation, hvorfra vandet kan nedsive.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

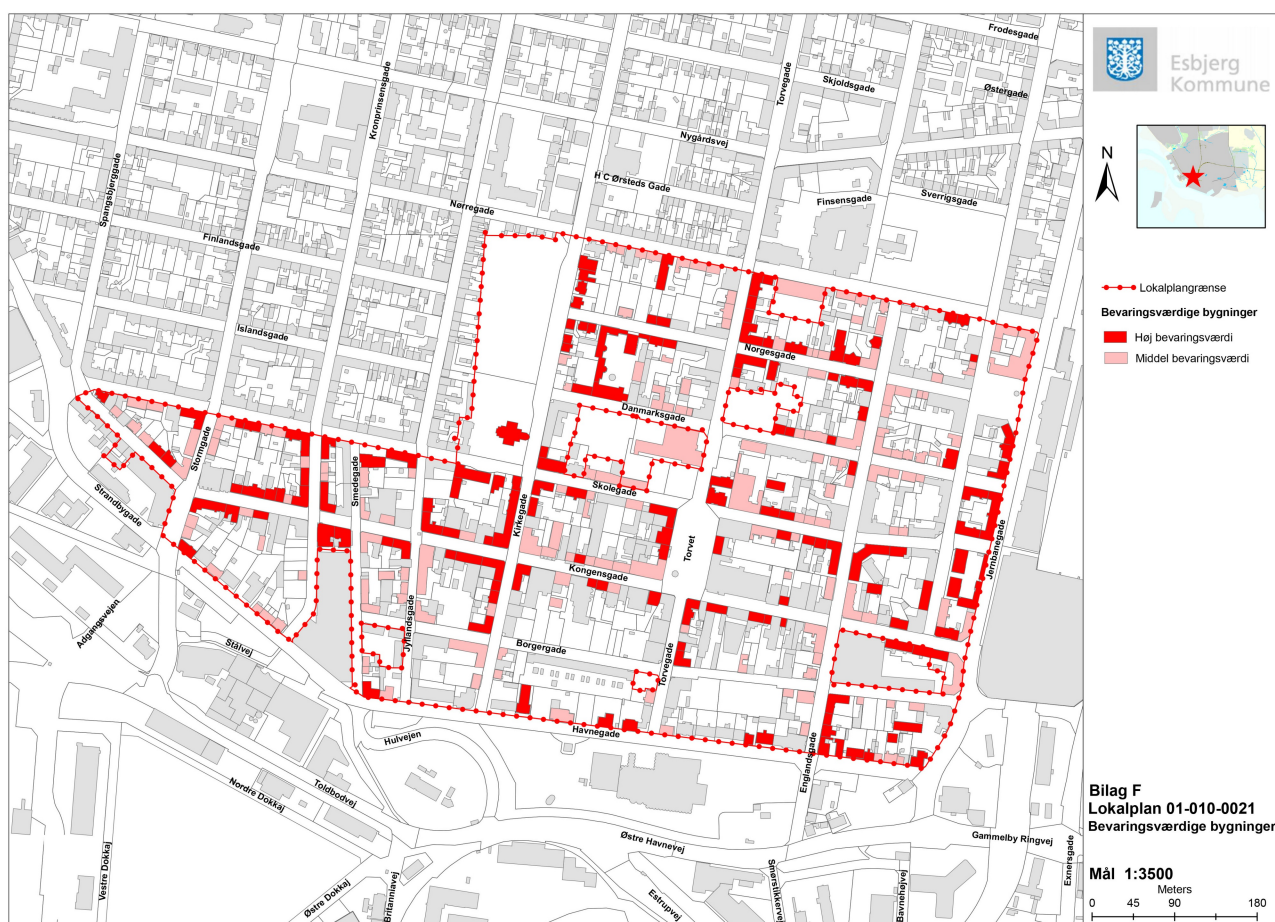
Kommuneplan

Kommuneplanændring

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet to ændringer af Kommuneplan 2018-2030.

Kommuneplanændring 2017.07 er udarbejdet på baggrund af en registrering af bevaringsværdier for alle bygninger opført før 1970, og indeholder en udpegning af bevaringsværdige bygninger i Esbjerg Bymidte. Den hidtidige registrering af bevaringsværdige bygninger blev gennemført i forbindelse med udarbejdelsen af Esbjerg Kommuneatlas i 1992. Den nye registrering tager derfor højde for eventuelle bygningsændringer, der måtte være sket efter 1992, og giver et opdateret billede af Esbjerg bymidtes bevaringstilstand.

Kommuneplanændring indeholder desuden en ændring af bebyggelsesprocenten for en del af området. Ændringen betyder, at den maksimale bebyggelsesprocent sættes til 500 i kommuneplanen for de mest centrale områder i den indre by.



Kommuneplanændring 2019.36 er udarbejdet for at udpege en del af Esbjerg som et område, der kan blive udsat for oversvømmelse.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet som byzone.

Anvendelse

Lokalplanområdet er beliggende i den indre by. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen til centerområde.

Bebyggelse

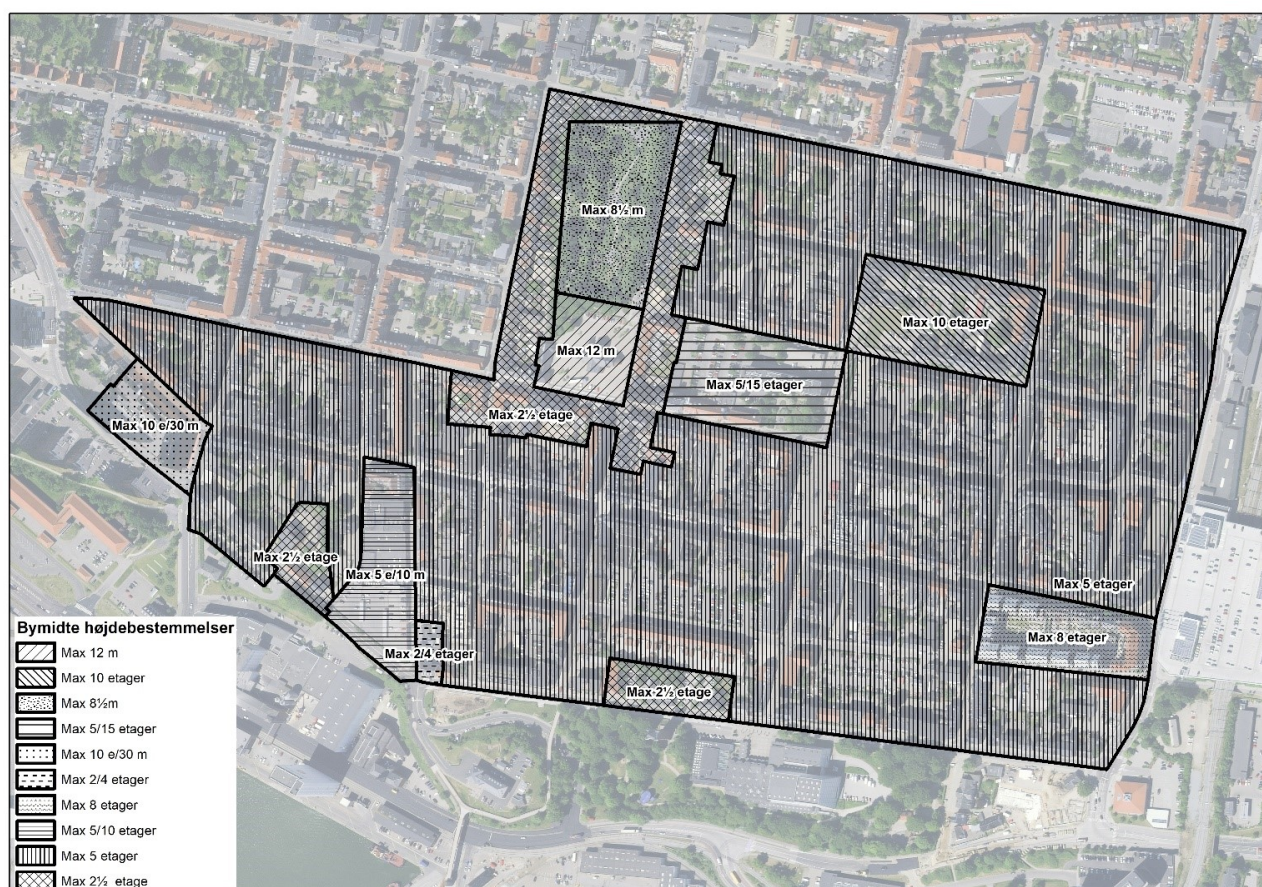
Kommuneplanen sætter en maksimal bebyggelsesprocent 350 % for størstedelen af området, samt hhv. 500 % og 100 % for mindre dele af området. Lokalplanen ligger inden for disse rammer.

Bebyggelsesprocenten sættes således til 500 % for den del af området, hvor kommuneplanen muliggør dette. I denne del af området er det ønsket, at lokalplanen understøtter højst mulig tæthed i bebyggelse for at sikre en høj grad af aktivitet.

For den del af lokalplanområdet, der er underlagt kommuneplanens bebyggelsestæthed på 100 %, udnytter lokalplanen rammen fuldt ud, da dette anses som en passende bebyggelsestæthed til et blandet boligområde med etageboliger, der har den karakter, der findes i delområdet i dag.

For den del af området hvor bebyggelsestætheden i kommuneplanen er sat til 350 % er bebyggeshøjden i lokalplanen sat til maksimalt 5 etager. Dette vurderes at stemme til en maksimal bebyggelsestæthed på 300 % i centerområdet med boliger, da der her skal være mulighed for tilknyttede udeopholdsarealer, samt passende lys og luft omkring boligerne. Af den grund modsvarer lokalplanen ikke fuldt ud kommuneplanens rammer.

Kommuneplanens maksimale højder på hhv. 10 og 15 etager udnyttes ikke fuldt ud i lokalplanen. Baggrunden er, at det ønskes, at der inden for området skal udarbejdes særskilte lokalplaner for samtlige projekter, der overstiger 5 etager. Kommuneplanens muligheder for højt byggeri i den indre by kan på den baggrund først udnyttes efter en nærmere planlægning for specifikke projekter.



Bevaringsværdigt miljø

Lokalplanområdet er en del af bykernen med bevaringsværdigt miljø.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres som randbebyggelse, hvilket understøtter karréstrukturen og bidrager til at fastholde de værdifulde byrum i det bevaringsværdige miljø i Esbjergs indre by.

Bestemmelser for nyt byggeris omfang, placering og udformning i lokalplanen, sikrer en harmonisk helhedsopfattelse og et sammenhængende arkitektoniske udtryk for den nye bebyggelse i det bevaringsværdige miljø.

Byggeskik og bebyggelsesforhold

Hele området er udpeget som et område hvor der ønskes særlig opmærksomhed på byggeskik og bebyggelsesforhold. Lokalplanen sikrer dette gennem bestemmelser for nye byggeriers udformning og omfang.

Butiksareal

Lokalplanen udnytter delvist kommuneplanens rammer for udvalgswarebutikker ved at give mulighed for udvalgswarebutikker, der er op til 5.000 m². For dagligvarebutikker gælder der visse begrænsninger i størrelser og placeringsmuligheder. De skærpede bestemmelser for dagligvarebutikker sikrer, at større nye dagligvarebutikker etableres på baggrund af konkrete vurderinger og med hensyn til trafikale forhold og miljømæssige hensyn som støj. På samme tid sikres det dog, at de eksisterende dagligvarebutikker kan fortsætte, og i et vist omfang ændres, samtidig med at små dagligvarebutikkers vilkår er lempelige i forhold til placeringsmuligheder.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens bymidteafgrænsning for detailhandel. Inden for lokalplanens afgrænsning er der en samlet rummelighed på 110.800 m² med en restrummelighed på 70.300 m².

Nærværende lokalplan giver mulighed for et samlet bruttoetageareal til butikker op til 110.800 m², hvilket ligger inden for den samlede ramme.

Opholdsarealer

Kommuneplanens bestemmelser for friarealer, er i lokalplanen sikret ved krav om etablering af opholdsarealer for hhv. erhvervs- og boligformål. Foruden arealer på terræn i gårdrum, kan kravene om opholdsarealer opfyldes ved at etablere tagterrasser og altaner i tilknytning til boliger og erhverv.

Parkering fastsættes i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativ. Der gives mulighed for at der kan indrettes parkeringskælder, parkering på terræn i gårdrum, samt mulighed for bagvedliggende p-huse.

Støjbestemmelser

Bestemmelser om støj er fastlagt i kommuneplanen.

En del af lokalplanområdet er omfattet af virksomhedsstøjisolering, og indenfor området må der ikke gives tilladelse til støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende, kan godtgøres, at vejledende grænseværdier overholdes.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor støjisoleringerne fra Skolegade, Torvegade og Stormgade.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at facader og opholdsarealer skal udformes, så henholdsvis indendørs og udendørs støjniveau overholder Miljøstyrelsens grænseværdier.

Bebyggelsens indpasning

Ny bebyggelse skal afpasses i forhold til omgivelserne med hensyn til bygningsvolumen, placeringer og proportioner. Lokalplanen regulerer bygningernes placering, højde, samt ydre fremtræden, for netop at sikre indpasning i det bestående bymiljø.

Kulturmiljøer

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøet.

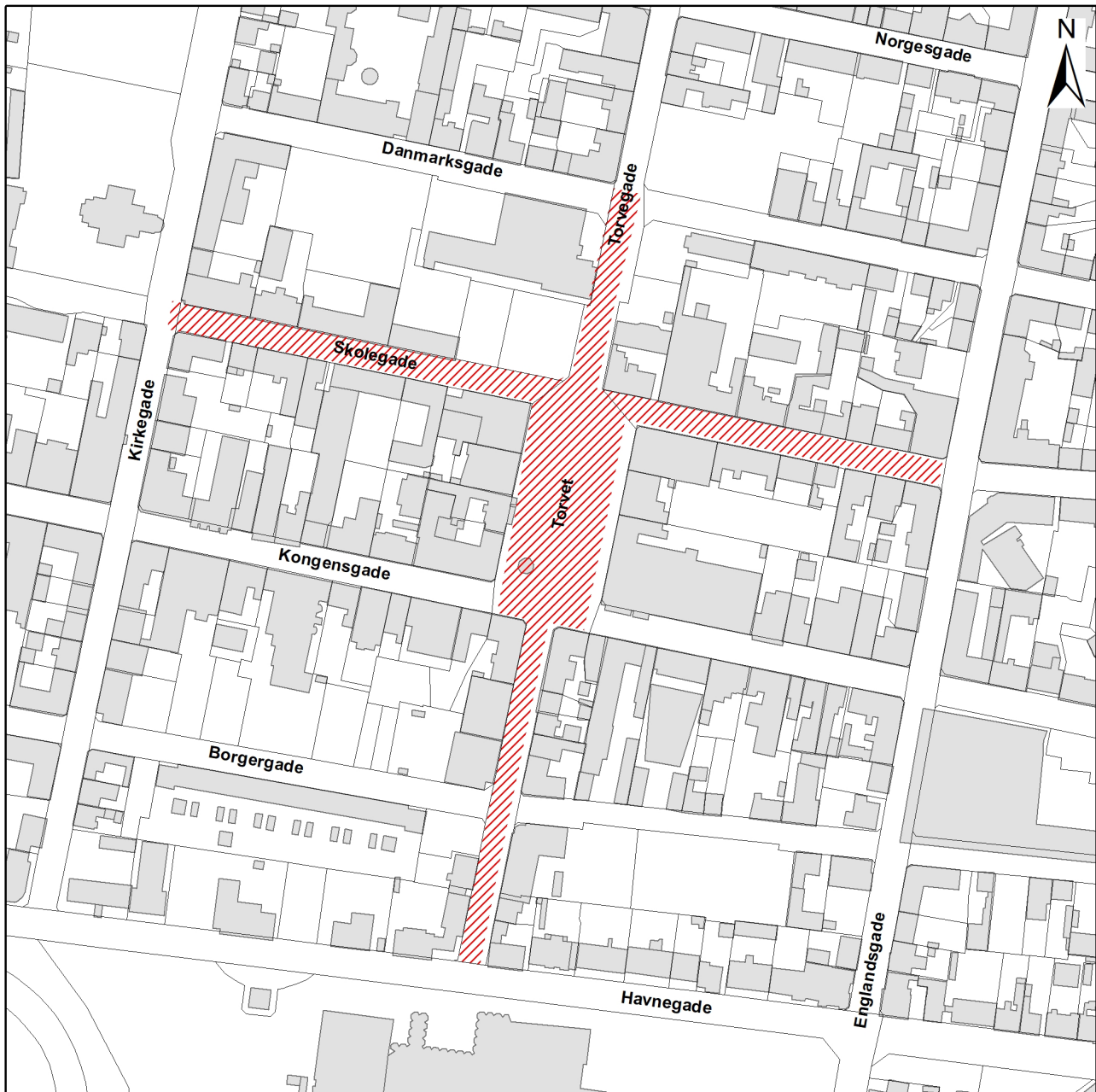
Lokalplanen sikrer dette ved at placering af ny bebyggelse opføres som randbebyggelse, der følger gridstrukturen, som er udpeget som en bærende værdi i kulturmiljøet.

Hovedstier

Kongensgade er udlagt som hovedstiforbindelse. Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser for visse gader, stier og passager, at hovedstiforbindelser fortsat kan anvendes for fodgængere.

Spillesteder

En del af området er omfattet af binding om spillesteder og beslægtede aktiviteter. Afgrænsningen fremgår af nedenstående kort.



Spillesteder og beslægtede aktiviteter defineres som steder, der har natåbent og hvor musik fra spillestedet eller fra spillestedets gæster kan optræde som støj for naboer. Spillesteder kan f.eks. være diskoteker, natklubber, musiksteder samt barer, værtshuse og bodegaer i det omfang, der spilles høj musik disse steder.

Det anbefales at spillesteder placeres inden for ovenstående område, da der herved er bedre muligheder for at mindske de miljøkonflikter, der er risiko for ved høj musik og aktivitet i nattetimerne. Desuden øges spillestedernes attraktivitet, ved at samle spillestederne omkring Torvet, Skolegade og Torvegade.

Værdifulde byrum

Bindingen er i lokalplanen fulgt op ved, at der er fastsat bestemmelser om anvendelsen af visse

stueetager til publikumsorienterede faciliteter og at der er bestemmelser om åbne facader. Bestemmelserne er formuleret med udgangspunkt i at understøtte og aktivere særlige byrum.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i den bynære del af kystnærhedszonen. Med lokalplanen er der mulighed for at bygge i op til fem etager med fastsatte max højder. Dette svarer til en stor del af den eksisterende indre by.

Nyt byggeri vil kun i begrænset grad være særlig synligt i kystlandskabet og vil ikke påvirke kysten væsentligt, da der i dag findes byggeri i området og idet der findes flere foranliggende høje bebyggelser, fx i form af havnerelaterede bygninger med store industri- og bygningsanlæg. Området fremtræder desuden allerede i dag som et bymæssigt bebygget bycenterområde med relativ tæt bebyggelse.

På den baggrund vurderes det, at ændringer, der er i overensstemmelse med lokalplanen, kun i begrænset omfang vil påvirke kyststrækningen visuelt. Områdets nuværende karakter fremgår af de vedlagte illustrationer fra tre udvalgte positioner ved kysten.

Visualiseringerne fremgår i bilag til lokalplanen.

Klimatilpasning og udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse

Lokalplanområdet ligger i et større geografisk område i Esbjerg By, som er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer og lokalplanen skal derfor indeholde bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Disse skal være lokalt tilpassede, både i forhold til oversvømmelseskilden og til den planlagte anvendelse af området.

Oversvømmelseskilden er regn fra skybrud eller langvarige hændelser, som i visse tilfælde også kan falde sammen med højvandshændelser i Vadehavet og dermed sætte kloaksystemet under yderligere pres.

De geologiske forhold i Indre By indikerer, at lokalplanområdet overordnet er velegnet til nedsivning, hvilket giver mulighed for at afkoble regnvand fra kloaksystemet.

Der er derfor indsat en bestemmelse om, at som minimum skal tag- og overfladevand fra 50% af arealet på ejendomme i området nedsives på egen grund. Dette kan ske i form af ordinære faskiner, eller det kan ske i form af LAR løsninger, hvor regnvandet eksempelvis ledes til regnbede med grøn vegetation, hvorfra vandet kan nedsive.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder nedenstående lokalplaner og byplanvedtægter indtil den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

Den væsentligste forskel mellem de gældende planer og forslaget er at størstedelen af de gældende planer, regulerer anvendelse, bebyggelse og andre anlæg for mindre områder som enkeltejendomme eller enkeltkarreer, mens den nye lokalplan regulerer de nævnte forhold i en samlet plan og ud fra et helhedsorienteret perspektiv, der bunder i kommunens aktuelle vision.

Som det fremgår af lokalplanens § 13, vil de dele af planerne, der overlapper den nye lokalplan, blive afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Byplanvedtægt nr. 36 Inden for lokalplanområdet gælder byplanvedtægt nr. 36, vedtaget af Esbjerg Byråd den 14-4-1975. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, parkeringsanlæg, ubebyggede arealer og stier. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Byplanvedtægt nr. 38 Inden for lokalplanområdet gælder byplanvedtægt nr. 38, vedtaget af Esbjerg Byråd den 8-12-1975. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 01-010-0002 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 01-010-0002, vedtaget af Esbjerg Byråd den 15-6-2009, tinglyst den 3-8-2009. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 104 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 104, vedtaget af Esbjerg Byråd den 28-8-1978. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets gader. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 104_1 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 104_1, vedtaget af Esbjerg Byråd den 25-5-1992. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der ændrer lokalplan 104 for enkelte gaders udformning. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 132 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 132, vedtaget af Esbjerg Byråd den 10-9-1979, tinglyst den 9-10-1979. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 150 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 150, vedtaget af Esbjerg Byråd den 10-11-1980, tinglyst den 10-2-1981. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang, placering, ydre fremtræden, samt ubebyggede arealer. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 200 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 200, vedtaget af Esbjerg Byråd den 10-2-1986. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Del af Lp 204-1 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 204-1, vedtaget af Esbjerg Byråd den 14-9-1987, tinglyst den 7-4-1989. Som det fremgår af bestemmelserne vil del af planen blive afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og skiltning.

Lp 213 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 213, vedtaget af Esbjerg Byråd den 9-6-1986, tinglyst den 5-3-1987. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens omfang, placering samt ubebyggede arealer. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 231 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 231, vedtaget af Esbjerg Byråd den 22-06-1987, tinglyst den 28-11-1988. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 231_1 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 231_1, vedtaget af Esbjerg Byråd den 19-5-2008, tinglyst den 13-6-2008. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 237 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 237, vedtaget af Esbjerg Byråd den 27-9-1988, tinglyst den 23-5-1989. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 246 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 246, vedtaget af Esbjerg Byråd den 22-1-1990, tinglyst den 3-4-1990. Lokalplanen indeholder bestemmelser for områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, samt ubebyggede arealer. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 262 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 262, vedtaget af Esbjerg Byråd den 26-2-1990, tinglyst den 10-7-1990. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, butiksstørrelser m.m. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 273 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 273, vedtaget af Esbjerg Byråd den 14-11-1989, tinglyst den 26-3-1990. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 286 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 286, vedtaget af Esbjerg Byråd den 26-11-1990, tinglyst den 29-1-1991. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 299 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 299, vedtaget af Esbjerg Byråd den 25-3-1991, tinglyst den 10-9-1991. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 303 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 303, vedtaget af Esbjerg Byråd den 13-12-1993, tinglyst den 5-5-1994. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 307 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 307, vedtaget af Esbjerg Byråd den 24-8-1992, tinglyst den 7-10-1992. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens ydre fremtræden. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 314 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 314, vedtaget af Esbjerg Byråd den 28-9-1992, tinglyst den 7-10-1992. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 322 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 322, vedtaget af Esbjerg Byråd den 22-3-1993, tinglyst den 3-5-1993. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 326 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 326, vedtaget af Esbjerg Byråd den 13-12-93, tinglyst den 27-5-1994. Lokalplanen indeholder bestemmelser om anvendelse og bevaring af eksisterende bebyggelse. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 348 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 348, vedtaget af Esbjerg Byråd den 14-12-1992. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets udformning som plads og gade for fodgængere. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 352 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 352, vedtaget af Esbjerg Byråd den 26-6-1995, tinglyst den 2-10-1995. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 364 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 164, vedtaget af Esbjerg Byråd den 12-8-1996, tinglyst den 18-11-1996. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 371 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 371, vedtaget af Esbjerg Byråd den 26-5-1997, tinglyst den 19-6-1997. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 371_1 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 371_1, vedtaget af Esbjerg Byråd den 22-3-2004, tinglyst den 29-4-2004. Lokalplanen indeholder tilføjelser til lokalplan 371 om områdets anvendelse, samt bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 371_2 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 371_2, vedtaget af Esbjerg Byråd den 12-9-2005, tinglyst den 10-10-2005. Lokalplanen indeholder tilføjelser til lokalplan 371 og 371_1, bl.a. for områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 431 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 431, vedtaget af Esbjerg Byråd den 24-6-2002, tinglyst den 14-8-2002. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lp 441 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 441, vedtaget af Esbjerg Byråd den 27-5-2002, tinglyst den 14-8-2002. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Del af Lp 442 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 442, vedtaget af Esbjerg Byråd den 9-9-2002, tinglyst den 25-10-2002. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering. Lokalplanen giver blandt andet mulighed for høj bebyggelse på hjørnet af Danmarksgade og Torvegade. En del af lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Del af Lp 442_1 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 442-1, vedtaget af Esbjerg Byråd den 23-6-2003, tinglyst den 11-9-2003. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang. En del af lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Del af Lp 465 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 465, vedtaget af Esbjerg Byråd den 24-11-2005, tinglyst den 7-11-2005. Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, bebyggelsens omfang, placering, samt ubebyggede arealer. En del af lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

LP 521 Inden for lokalplanområdet gælder Lokalplan 521, vedtaget af Esbjerg Byråd den 21-12-2009.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om områdets anvendelse og bebyggelsens omfang og placering.
Lokalplanen bliver afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er i Esbjerg Kommunes Spildevandsplan 2016-2021 udlagt til separatkloakering, hvilket er gennemført for en del af området.

Lokalplanen stiller krav om, at tag- og overfladevand fra mindst 50 % af en ejendoms areal skal nedsives på egen grund. Dette krav er stillet for at aflaste kloaksystemet, og hjælpe med til at fremtidssikre afledningen af overfladevand i Esbjerg bymidte ved stigende nedbørsmængder.

Varmeforsyningsplanen

Lokalplanområdet er beliggende i et område, hvor der er mulighed for tilslutning til fjernvarmenettet, i henhold til Esbjerg Kommunes varmeplanlægning.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Ifølge Miljøvurderingsloven - Bekendtgørelse nr. 1225 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) af 25/10/2018 - skal planer, der kan forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet, ledsages af en miljøvurdering (miljørapport).

Esbjerg Kommune har vurderet, at lokalplan og kommuneplanændring har en karakter, der vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 3. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene.

Miljørapporten fremgår af lokalplanens bilag G.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Jordforureningsloven

Ved den endelige vedtagelse vil lokalplanområdet eller dele heraf overgå til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til, om det område der overgår fra landzone til byzone, skal undtages for områdeklassificeringen.

EU-direktiver

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket. Planen skønnes desuden ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Forhold til gældende servitutter

Inden for området er der pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. De enkelte servitutter er gennemgået i forbindelse med tilvejebringelse af lokalplanen og det er vurderet, hvilke servitutter, der har betydning for lokalplanen.

Der er tre deklarationer, der strider imod lokalplanen eller indeholder dele, der strider mod lokalplanen. Det drejer sig om følgende dokumenter:

Matr. nr. 619 og 621 begge Esbjerg Bygrunde

Dato: 12.06.1980, Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Deklarationen fastsætter i § 1 en højdebegrænsning på byggeri på matr. nr. 619 Esbjerg Bygrunde.

Deklarationens § 1 aflyses med henvisning til lokalplanens formål om at muliggøre bygningsmæssig fortætning i området.

Påtaleret: De til enhver tidværende ejere af matr. nr. 619 og 621 Esbjerg Bygrunde samt Esbjerg byråds byplanudvalg.

Matr. nr. 777a Esbjerg Bygrunde

Dato: 27.09.1963, Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Deklarationen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 65.

Deklarationen aflyses med henvisning til lokalplanens formål om at muliggøre bygningsmæssig fortætning i området.

Aflysning af deklarationen skal ske med samtykke fra boligministeriet.

Påtaleret: Esbjerg Byråd

Jf. planlovens § 26, stk. 2 skal de påtaleberettigede underrettes samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Matr. nr. 690c Esbjerg Bygrunde

Dato 13.10.1989, Dok om ombygning af kontorer

Deklarationen fastsætter krav om, at tre lejligheder i stueetagen på Englandsgade 14-14A skal benyttes til boligformål. Esbjerg Kommune ønsker at muliggøre en bredere anvendelse i bygningens stueetage.

Der er tale om en offentlig retlig servitut, som ikke aflyses med lokalplanen, men aflysningen kan evt. ske iht. almindelig praksis, hvis dette er relevant, fx i forbindelse med en byggesag på den berørte ejendom. Påtaleret: Esbjerg byråd, miljø- og planlægningsudvalget.

Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse.

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

Lokalplanen indeholder i afsnit §§ 7 og 8 bestemmelser om, at bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

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

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

at fastlægge rammer og afgrænsning for områdets anvendelse til bymidte.

at sikre placering og udformning af områdets gader, pladser, parker og stier,

at opsætte retningslinjer for bygningsmæssig fortætning i området, der sikrer forholdet til eksisterende bevaringsværdige karaktertræk og bebyggelser,

at understøtte et aktivt byliv,

at aflyse servitutter, der ikke er forenelige med lokalplanen.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 105, 106, 107, 108, 109a, 109b, 109c, 109e, 109f, 109g, 110, 111, 113, 114, 116, 117, 118, 119b, 119c, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128a, 129, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138a, 168a, 168b, 182a, 182e, 183a, 183b, 183c, 183d, 183e, 183f, 184, 185, 202, 217a, 225a, 226, 227, 228, 229, 230, 231a, 232, 233, 254, 255, 256, 259, 260, 261, 262, 263a, 264, 266c, 267, 268, 270, 271, 272a, 272c, 273, 274, 275, 276a, 276b, 276c, 276d, 293a, 293b, 293c, 293d, 293e, 297, 298, 301a, 301b, 301c, 302, 303, 304, 307a, 308a, 309a, 309b, 309c, 309d, 311a, 311b, 311c, 312, 313, 314, 315, 336a, 336b, 337, 338, 339, 340a, 341a, 341b, 342, 345, 346a, 346b, 346c, 347, 348a, 349a, 350, 351, 352, 353a, 353b, 353c, 354, 355, 357a, 358, 375, 379a, 380, 381, 382, 383a, 383b, 384, 385, 386a, 386b, 386d, 387a, 387d, 388a, 388c, 391a, 392, 394, 395a, 395b, 396, 397a, 397c, 397d, 442, 538, 541, 542a, 543, 553b, 554, 561, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570a, 570b, 571, 572, 573, 576, 577, 579g, 582a, 583, 584, 586a, 586b, 587, 590, 591, 594, 595, 602a, 603, 604, 605, 606a, 607, 608, 609, 610a, 610b, 611, 612, 613, 614a, 615, 616, 617, 618, 619, 621, 622, 623a, 623b, 625, 626, 627, 628, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 638, 639, 640, 641, 642, 649, 651, 652, 653, 654a, 654b, 654c, 655a, 656, 657, 658, 659, 660a, 661, 663, 664, 665, 667a, 668, 669, 671a, 671b, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 680b, 682, 684, 687, 688, 689a, 690a, 690b, 690c, 691, 692, 693, 694, 695, 696a, 698, 699, 700, 703, 704, 705a, 706, 707, 708, 710, 712, 713, 714, 715a, 716, 719, 720, 721a, 723a, 724a, 725a, 726, 727a, 727b, 728, 729a, 729c, 752, 756a, 758a, 759a, 760, 761a, 761c, 763, 765, 766, 767, 768, 769, 771a, 774a, 774z, 774b, 777a, 777b, 777c, 780, 781, 782, 783, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 808, 809, 820, 821, 825, 826, 829, 830, 831a, 832, 836, 845, 847, 876, 878, 879a, 879b, 881, 882, 883, 885, 886, 890a, 890b, 891, 895, 896, 897a, 898, 900, 901a, 901b, 906, 908, 909, 910, 911, 912, 915, 916, 918, 922, 923, 927, 928, 917, 931a, 932a, 935, 944a, 946, 947, 948a, 948c, 948d,

948f, 948g, 948h, 948l, 948n, 949a, 7000ac, 7000ad, 7000ag, 7000ch, 7000cp, 7000cr, 7000cs, 7000cæ, 7000cø, 7000da, 7000db, 7000dc, 7000dd, 7000df, 7000dg, 7000di, 7000dp, 7000dq, 7000dr, 7000ds, 7000dt, 7000du, 7000dv, 7000dx, 7000dy, 7000dz, 7000dæ, 7000dø, 7000ea, 7000eb, 7000ec, 7000ed, 7000ee, 7000ef, 7000eg, 7000eh, 7000ei, 7000ek, 7000el, 7000em, 7000r, tilhørende Esbjerg Bygrunde, samt alle parceller der efter byrådets behandling af lokalplanforslaget udstykkes heraf.

2.2

Området fastholdes som byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området udlægges til centerformål.

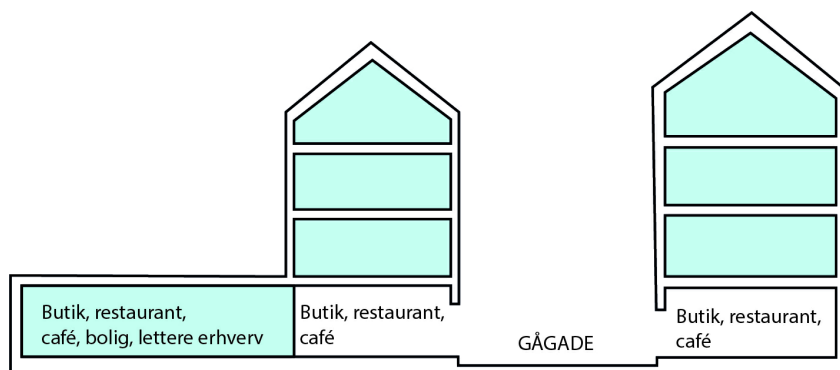
3.2

Mod de dele af Kongensgade og Torvet, der er markeret med brun streg på bilag D, gælder følgende[1]:

- stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgswarebutikker, cafeer, restaurationer, publikumsorienterede kulturinstitutioner.

- etager over stueniveau må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt boliger, hoteller, cafeer, restaurationer og offentlige funktioner.

[1] Det er kun den del af ejendommens bebyggelse, der ligger mindre end 10 meter fra gadeskel, der er omfattet af §§ 3.2 og 3.3. For de dele af ejendommen, der ligger udenfor denne zone, er det § 3.4, der gælder.



3.3

Mod de dele af Smedegade, Jyllandsgade, Kirkegade, Torvegade, Englandsgade og Skolegade, der er markeret med blå streg på bilag D, gælder følgende:

- stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer og offentlige funktioner,

- etager over stueniveau må kun anvendes til udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger og offentlige funktioner.

3.4

I den del af området, der ikke ligger mod de gader, der er markeret med blå eller brun streg på bilag D, gælder følgende:

- stueetager må kun anvendes til dagligvarebutikker med bruttoetageareal op til 600 m², udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger, offentlige funktioner og p-huse,

- etager over stueniveau må kun anvendes til udvalgswarebutikker, lettere erhverv som kontorer, liberalt erhverv, samt hoteller, cafeer, restaurationer, boliger, offentlige funktioner og p-huse.

3.5

Der må ikke etableres virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 3. Varelevering om aftenen og natten er dog tilladt.

3.6

I lokalplanområdet må der være udvalgswarebutikker med et samlet areal på max 130.000 m². Den enkelte butiks areal må ikke overstige 5.000 m², beregnet efter bestemmelserne i Planloven om butiksstørrelser.

Dagligvarebutikker

3.7

Indenfor området kan hvert af de områder, der er markeret med Z på bilag D, anvendes til én dagligvarebutik med et areal, der er større end 600 m².

3.8

Den enkelte dagligvarebutik må maksimalt have bruttoetageareal, der svarer til det, der fremgår herunder:

Smedegade, matr.nr. 112a: 5.000 m²

Skolegade, matr.nr. 769: 650 m²

Østergade, matr.nr. 315: 704 m²

3.9

I området må dagligvarebutikker have et samlet areal på max 20.000 m², beregnet efter bestemmelserne om butiksstørrelser i Planloven.

Andre bestemmelser for hele området

3.10

Der må opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Bygninger, såsom transformerstation, må opføres med max 10 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse småbygninger må dog ikke placeres mod veje og offentlige byrum og de skal placeres og udformes med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

3.11

I en boligejendom kan der drives virksomhed, der almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lign. liberale erhverv samt dagpleje og lign. under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom.
- at virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke ændres.
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende.
- at virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering. Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende.
- at virksomheden højst udgør 25 % af etagearealet. At der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,75 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må i lokalplanområdet foretages mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsanlæg samt friareal.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Områdets primære gadestruktur, gridnettet, skal fastholdes i sin overordnede form, dvs i forhold til gadernes placering. Der må ændres på gadernes udformning, fx vejbredder, vejprofiler og indretning.

5.2

Når ejendomme med eksisterende offentlige p-pladser ændres, skal der som minimum etableres et tilsvarende antal offentlige parkeringspladser på ejendommen. Pladserne skal ved skiltning markeres som offentlige p-pladser og den enkelte plads skal mindst være 2,5 x 5 m.

Parkering

5.3

Indenfor byggefeltene kan parkering etableres i p-huse, som underjordisk parkering og som parkering på terræn. Parkering i konstruktion over kælderniveau, må ikke placeres nærmere end 10 meter fra vejskel.

5.4

På terræn må parkering ikke etableres nærmere vejskel end 3 meter.

5.5

Der må etableres underjordisk parkering i hele lokalplanområdet.

5.6

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

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

6.2

Fælles ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Eksisterende bebyggelse må ikke nedrives uden særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

7.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt A må ikke overstige 400 %. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt B må ikke overstige 300 %. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i byggefelt C må ikke overstige 100 %.

Bebyggelsesprocenterne i området udregnes jfr. Byggelovens alm. bestemmelser.

7.3

Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne A, B, C, der er vist på bilag B.

7.4

Ny bebyggelse skal opføres således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

7.5

Der må etableres parkering under terræn i hele lokalplanområdet.

Byggefelt A

7.6

Ny bebyggelse inden for byggefelt A skal opføres som sluttet randbebyggelse med mulighed for bagvedliggende byggeri. Det betyder at:

- den primære bebyggelse skal placeres mod gader,
- mod gader skal bygningsfacader være sammenhængende med nabobygninger,
- hele den enkelte bygnings facade mod gade skal være placeret i byggefeltsafgrænsningen, der er vist med sort streg på bilag B.

7.7

Der må opføres bebyggelse, der har et samlet fodaftryk, der svarer til hele byggefeltets areal.

7.8

Bebyggelse må være op til 5 etager. Dog kun således, at:

- den samlede bygningshøjde ikke overstiger 17 meter fra terræn,
- bagvedliggende byggeri ikke er højere end randbebyggelsen,
- facadehøjden mod gadeskel ikke overstiger 13 meter fra terræn. Den del af bygningen, der overstiger denne højde, skal enten tilbagetrækkes med mindst 1,5 meter eller opføres som tag med hældning på maksimalt 70 grader.

7.9

Sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse må ikke placeres mod gader og offentlige byrum.

Byggefelt B

7.10

Ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse med mulighed for bagvedliggende bygningsdele. Det betyder at:

- den primære bebyggelse skal placeres mod gader,
- bygningsfacader skal være sammenhængende med nabobygninger.
- hele den enkelte bygnings facade mod gade skal være placeret i byggefeltsafgrænsningen, vist på principdiagram.

7.11

Byggefeltet inddeles i henholdsvis kantzone, mellemzone og opholdszone, som vist på principdiagram.

Kantzonen er det område, der ligger nærmest gadeskel. Kantzonen har en bredde på 10 meter fra gadeskel.

Mellemzonen er det område, der ligger op mod kantzonen.

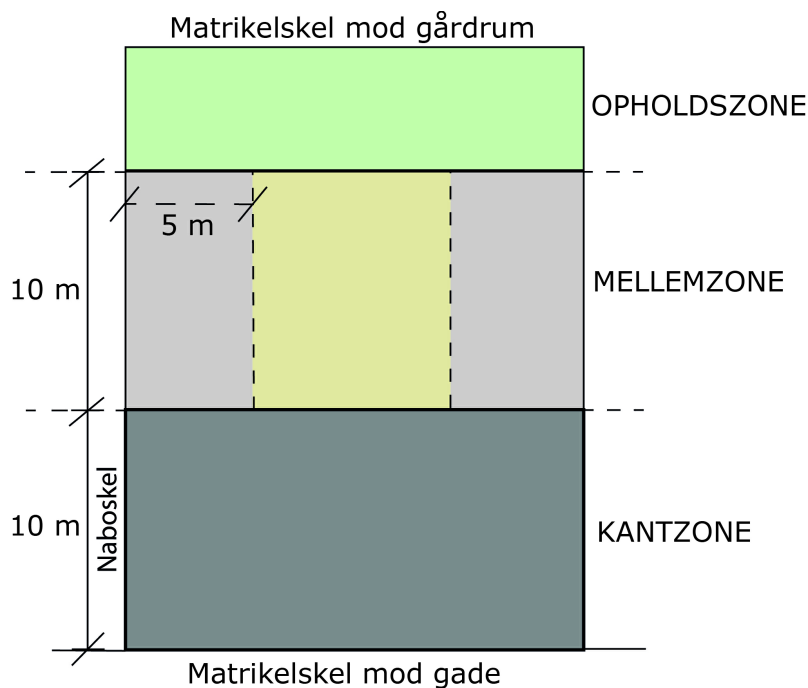
Mellemzonen har en bredde på 10 meter fra kantzonen.

Opholdszonen er den del af byggefeltet, der ikke ligger i kant- og mellemzonen.

7.12

Bebyggelse må være op til 5 etager. Dog kun således, at:

- den samlede bygningshøjde ikke overstiger 17 meter fra terræn,
 - facadehøjden mod gadeskel ikke overstiger 13 meter fra terræn.
- Den del af bygningen, der overstiger denne højde, skal enten tilbagetrækkes med mindst 1,5 meter eller opføres som tag med hældning på maksimalt 70 grader.



Principdiagram med zoner i byggefelt B.

For kantzonen gælder:

7.13

Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse må ikke placeres i kantzonen.

7.14

Der må opføres bebyggelse, der har et samlet fodaftryk, der svarer til hele kantzonens areal.

For mellemzonen gælder:

7.15

I mellemzonen må der opføres bebyggelse med et samlet fodaftryk på hele den enkelte ejendoms mellemzoneareal. Bebyggelsen skal dog være sammenhængende med bebyggelsen i kantzonen.

7.16

Den højeste bygningsdel inden for mellemzonen, må ikke overstige den bygningshøjde, der på den enkelte ejendom er opført i kantzonen.

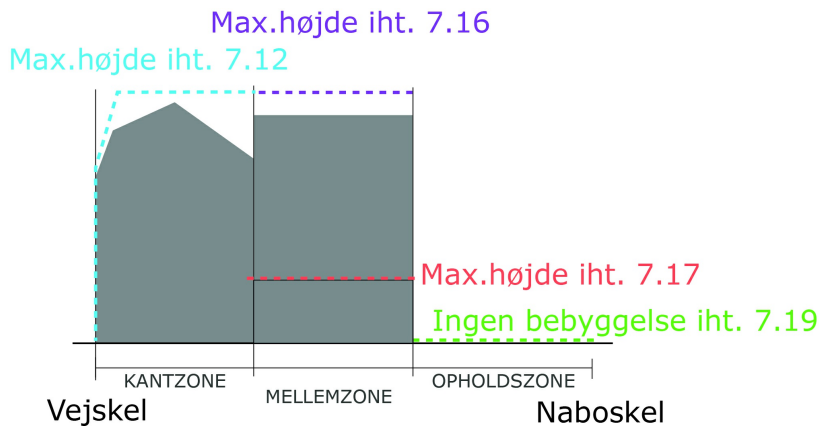
7.17

Den del af bebyggelsen, der er mere end 3,5 meter over terræn, skal

mindst have en afstand til naboskel på 5 meter.

7.18

Der må etableres udendørs opholdsarealer på tage. Hævede opholdsarealer skal dog afskærmes for indblik mod naboer, hvis de placeres nærmere end 2,5 meter fra naboskel.



Overblik over højdebestemmelser i byggefelt B.

For opholdszonen gælder:

7.19

I opholdszonen må der ikke opføres bebyggelse. Dette gælder også sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse.

Byggefelt C

7.20

Ny bebyggelse inden for byggefelt C skal opføres som sluttet randbebyggelse. Det betyder at:

- bebyggelse skal placeres mod gader,
- bygningsfacader mod gadeskel skal være sammenhængende med nabobygninger,
- mindst 70 % af den enkelte bygnings facade mod gade skal være placeret i byggefeltsafgrænsningen, vist på bilag B.

7.21

Byggefelt C inddeles i henholdsvis kantzone, mellemzone og opholdszone.

Kantzonen er det område, der ligger nærmest gadeskel. Kantzonen har en bredde på 10 meter fra gadeskel.

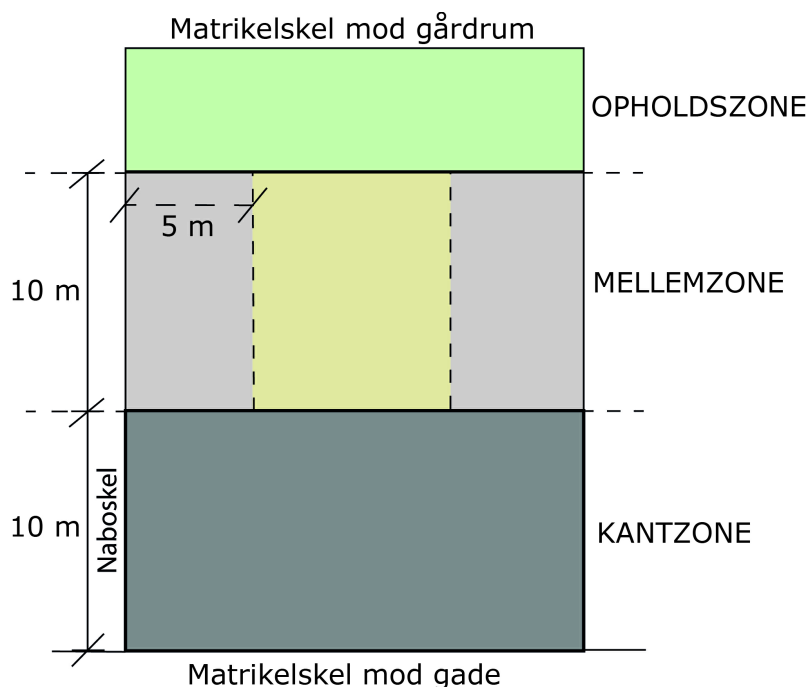
Mellemzonen er det område, der ligger op mod kantzonen.
Mellemzonen har en bredde på 10 meter fra kantzonen.

Opholdszonen er den del af byggefeltet, der ikke ligger i kant- og mellemzonen.

7.22

Bebyggelse må være op til 2 etager med udnyttet tagetage. Dog kun således, at:

- den samlede bygningshøjde ikke overstiger 12 meter fra terræn,
 - facadehøjden mod gadeskel ikke overstiger 7 meter fra terræn.
- Den del af bygningen, der overstiger denne højde, skal opføres som tag med hældning på maksimalt 45 grader.



Principdiagram med zoner i byggefelt C.

For kantzonen gælder:

7.23

Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse m.v. skal placeres i en afstand af mindst 5 m fra gadeskel.

7.24

Der må opføres bebyggelse, der har et samlet fodaftryk, der svarer til hele kantzonens areal.

For mellemzonen gælder:

7.25

Den højeste bygningsdel inden for mellemzonen, må ikke overstige den bygningshøjde, der på den enkelte ejendom er opført i kantzonen.

7.26

I mellemzonen må der opføres bebyggelse, der har et samlet fodaftrek på hele den enkelte ejendoms mellemzoneareal. Dog kun således, at den del af bebyggelsen, der er højere end 3,5 meter over terræn, har et fodaftrek på max 50 % af den enkelte ejendoms midterzoneareal.

7.27

Den del af bebyggelsen, der overstiger 3,5 meter over terræn, skal mindst have en afstand til naboskel på 5 meter.

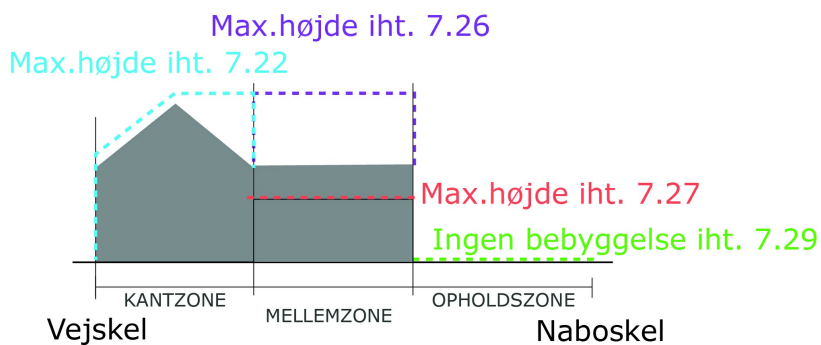
7.28

Der må etableres udendørs opholdsarealer på tage. Hævede opholdsarealer skal dog afskærmes for indblik mod naboer, hvis de placeres nærmere end 2,5 meter fra naboskel.

For opholdszonen gælder:

7.29

I opholdszonen må der ikke opføres bebyggelse. Dette gælder også sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse.



Uden for byggefeltet

7.30

Uden for byggefeltet må der kun opføres mindre bygninger, samt tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

7.31

Den enkelte bygning, fx transformerstation, cykelskur, affaldshåndtering, toilethuse, grillbar mv., må opføres med et fodaftryk på max 40 m².

7.32

Disse mindre bygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne, den øvrige bebyggelse, samt byrumskarakteren i området.

7.33

Den samlede bygningshøjde må ikke overstige 5 meter fra terræn.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Facader

8.1

Facader mod gader og offentlige byrum skal fremstå som enten blank teglstensmur eller som pudset/vandskuret facade. Dog må op til 20 % af den enkelte facade over stueetagen, foruden vinduesarealer og altaner, udføres med beton-, facade- eller metalplader.

8.2

Mod de gadestrækninger, der er markeret med brun og blå streg på bilag D, skal facader i stueniveau udformes som særligt åbne facader. Dvs. at:

- mindst 60 % af den enkelte stueetages facadeareal mod gadeskel skal fremstå som transparente udstillingsvinduer og –dørpartier.
- mindst 20 % af bygningers facadeareal over stueniveau mod gadeskel, skal fremstå som transparente vindues- og dørpartier.

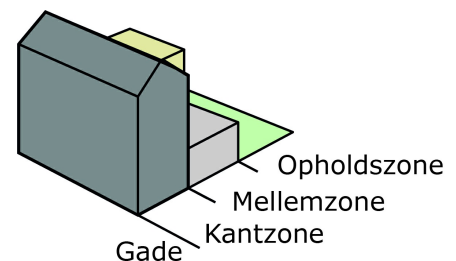


Illustration af zoner i byggefelt B.

8.3

Mod de gadestrækninger, der ikke er markeret med brun og blå streg på bilag D, skal facader i stueniveau udformes som åbne eller delvist åbne facader. Dvs. at:

- mindst 30 % af den enkelte stueetages facadeareal mod gadeskel skal fremstå som transparente vindues- og dørpartier.
- mindst 20 % af bygningers facadeareal over stueniveau mod gadeskel, skal fremstå som transparente vindues- og dørpartier.

8.4

Ved nybyggerier, hvor facaden mod gader og offentlige byrum er længere end 25 meter, skal facaden mod gade og offentlige byrum

opdeles således, at bygningen opfattes som flere enkelthuse.
Opdelingen skal ske for mindst hver 25. meter.

Tage

8.5

Tage må ikke være reflekterende eller blanke.

8.6

Tagbeklædning skal, med undtagelse af bygningsdele med taghældning under 25 grader, udføres med belægning af zink, tegl og natur- og eternitskifer. Tagbeklædning på mindre bygninger må dog udføres i andre materialer.

Altaner

8.7

Mod gadeskel må der kun etableres indeliggende altaner og karnapper, dvs. altaner, der ligger inden for facadelinjen.

8.8

På øvrige bygningssider må der kun etableres altaner og karnapper, hvis de opfylder følgende betingelser:

- den placeres inden for facaden og højst 1,5 meter ud fra bygningens facade,
- den ikke placeres tættere på naboskel end 2,5 meter,
- den tilpasses bygningens arkitektur, herunder vinduesrytme,
- den ikke placeres på stolper eller søjler.

8.9

Mod gaden må altaner ikke etableres i tagfladen og ikke over gesims eller murkrone.

8.10

Der må ikke etableres altangange.

Tekniske installationer

8.11

Ventilationsanlæg og materialer vedrørende ventilation skal placeres, så det ikke er synligt fra offentlig vej. Ventilationsafkastet skal trækkes mindst 2 meter tilbage fra bygningens facade og må ikke være højere end 1 meter over tag.

8.12

Tekniske installationer skal inddækkes og tilpasses ejendommens arkitektur.

8.13

Elevatorer og trapper skal integreres i bygningen.

8.14

Der må ikke opsættes paraboler, der er synlig fra offentlig vej.

8.15

Solenergianlæg og lign. skal antirefleksbehandles og skal integreres som en del af bygningens arkitektur.

8.16

Antenner til mobiltelefoni må kun opsættes på bygninger, hvis de indpasses i bygningens arkitektur.

Skiltning

8.17

Skiltning på facader skal etableres plant med bygningens facade og må ikke etableres på taget eller over det flade tags murkrone.

8.18

Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

8.19

Skilteformen skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver og udskårne logoelementer. Pladeskilte tillades ikke. Belysning skal være coronabelysning. Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.

8.20

Der må kun skiltes på bygningens facade mellem stueetagen og 1. sals vinduer.

8.21

Vinduer må ikke blændes. Dette gælder både tilklæbning med reklame, maling med videre og blænding udført i faste materialer. Dog må op til 20 % af det enkelte vindues areal afdækkes med translucent folie.

8.22

Der må opsættes ét udhængsskilt i forbindelse med hver butiksindgang i stueplan.

8.23

Udhængsskilte må have en størrelse på højst 80x80 cm.

Bygningsbevaring

Følgende bestemmelser gælder for bygninger med høj bevaringsværdi, som markeret med rød på bilag F.

8.24

Bygninger, markeret med rød farve på bilag F, er bevaringsværdige, og må ikke nedrives, ombygges, eller på anden måde ændres i det ydre, uden forudgående særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

8.25

Ved bygningsmæssige ændringer skal bevaringsværdige bygningers oprindelige arkitektoniske udtryk respekteres.

8.26

Ved udskiftning af vinduer skal vinduers oprindelige faginddeling og opsprosning bevares eller genskabes.

8.27

Der tillades ikke plast- eller træ/aluvinduer i bygninger, som oprindeligt har haft trævinduer. Ved bygninger, hvor de oprindelige vinduer var udført af jern eller stål, kan anvendes træ/alu, såfremt vinduernes oprindelige spinkle udtryk derved kan bevares eller genskabes.

8.28

Bygningsdetaljer på facader, som cordongesimser, pudsede gesimser, refendfugninger, kvadre, dekorationer og anden facadeudsmykning, skal bevares.

8.29

Facader i blank mur skal bevares som blank mur.

8.30

Eksisterende originale vindueshuller skal, som udgangspunkt, bevares.

8.31

Altaner kan kun etableres på bevaringsværdige bygninger, såfremt

altaner kan udføres og placeres på en måde, som ikke forringer bygningens bevaringsværdi.

8.32

Bygningers oprindelige tagmateriale skal som udgangspunkt bevares. Dog kan det tillades, at der anvendes eternitskifer, som alternativ til naturskiffer, hvor naturskifer har været det oprindelige tagmateriale.

8.33

Ændret farvesætning af bevaringsværdige bygninger og bygningsdele skal godkendes af Esbjerg Kommune.

8.34

Den samlede bredde på kviste på samme tagflade må ikke udgøre mere end en tredjedel af tagfladens bredde.

8.35

Kviste skal udformes som enten tagkviste, pultkviste eller taskekviste, og skal proportioneres under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

8.36

Ovenlys skal proportioneres og placeres under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

Følgende bestemmelser gælder for bygninger med middel bevaringsværdi, som markeret med lyserød på bilag F:

8.37

Bygninger, markeret med lyserød farve på bilag F, er bevaringsværdige, og må ikke nedrives, ombygges, eller på anden måde ændres i det ydre, uden forudgående særlig tilladelse fra Esbjerg Kommune.

8.38

Ved bygningsmæssige ændringer skal bevaringsværdige bygningers oprindelige arkitektoniske udtryk mod gaden respekteres.

8.39

Bygningsdetaljer på facader mod gaden, som cordongesimser, pudsede gesimser, refendfugninger, kvadre, dekorationer og anden facadeudsmykning, skal bevares.

8.40

Facader mod gaden i blank mur skal bevares som blank mur.

8.41

Altaner kan kun etableres på bevaringsværdige bygninger, såfremt altaner kan udføres og placeres på en måde, som ikke forringer bygningens bevaringsværdi.

8.42

Ændret farvesætning af bevaringsværdige bygninger og bygningsdele skal godkendes af Esbjerg Kommune.

8.43

Den samlede bredde på kviste på samme tagflade må ikke udgøre mere end en tredjedel af tagfladens bredde.

8.44

Kviste skal udformes som enten tagkviste, pultkviste eller taskekviste, og skal proportioneres under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

8.45

Ovenlys skal proportioneres og placeres under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet til boligformål og mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealer skal anlægges som velbeliggende og sammenhængende arealer med mulighed for sol og læ.

9.2

Altaner og tagterrasser anses som opholdsarealer.

9.3

Opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse og oplag.

9.4

Opholdsarealer med støjende aktiviteter skal afskærmes med transparente eller begrønnede støjdæmpende værn.

9.5

Opholdsarealer, der ligger mere end 2 meter over terræn og nærmere end 2,5 meter fra naboskel, skal afskærmes mod naboskel for at undgå indbliksgener.

9.6

Opholdsarealer skal placeres og udformes således at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Parker og pladser

9.7

Område R, der er vist på bilag C, er et eksisterende parkområde, der skal bevares som grønt parkområde. Vedligeholdelse og ændringer indenfor området skal ske således, at det understøtter områdets anvendelse til ophold, fodgængerfærdsel, rekreation og leg. Området skal friholdes for anden bebyggelse end de bygninger, der er nødvendige for områdernes funktion og drift.

9.8

Område S, der er vist på bilag C, er et eksisterende område, der skal bevares som grønt opholdsareal. Vedligeholdelse og ændringer indenfor området skal ske således, at områdets anvendelse til ophold, fodgængerfærdsel, rekreation og leg, understøttes. Området skal friholdes for bebyggelse.

9.9

Område J, der er vist på bilag C, skal bevares som en ubebygget plads. Vedligeholdelse og ændringer indenfor området skal ske således, at anvendelsen til ophold, understøttes.

9.10

Område U, der er vist på bilag C, skal bevares som et ubebygget byrum. Vedligeholdelse og ændringer indenfor området skal ske således, at det understøtter anvendelse til ophold og færdsel.

Gader

9.11

Gadenettet i området er fuldt udbygget, som vist på lokalplankortet

bilag B. Ved ændringer af de enkelte gaders udformning og vejprofil, skal det sikres, at ændringerne som helhed giver fortsat mulighed for at trafikbetjene de enkelte ejendomme i området, samt sikrer fremkommelighed for større køretøjer, fx redningskøretøjer.

9.12

Gader skal udformes med fast belægning på færdselsarealer for fodgængere, cyklister og bilister.

9.13

Beplantning i områdets gadenet skal tilstræbes bevaret således, at træer og buske fungerer som karaktergivende elementer i byrummet.

Indenfor byggefelter

9.14

Der må ikke etableres faste hegn mod vejskel.

9.15

Udendørs oplagring må kun ske bag afskærmning og må ikke fremstå synligt mod omgivelserne.

9.16

Henstilling af campingvogne, lystbåde og lign. samt oplagring, må ikke finde sted på ubebyggede arealer.

9.17

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 50 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og el, før den tages i brug.

11.2

Nybyggeri skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, med mindre det kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til

lavenergi bygninger i Bygningsreglementet.

11.3

Før ny bebyggelse må tages i brug, skal det ved målinger eller beregninger dokumenteres, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen er overholdt.

11.4

Der må kun opsættes altaner og indrettes andre opholdsarealer, såfremt det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsen for støj er overholdt.

11.5

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i § 5 nævnte parkeringspladser og § 9 nævnte opholdsarealer, støjskærmende foranstaltninger og afskærmende beplantning og hegn være etableret.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

12.1

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses følgende planer for det område, det ligger indenfor lokalplanens afgrænsning:

- byplanvedtægt nr. 36 og nr. 38,

- lokalplan Lp 01-010-0002, Lp 01-010-0004, Lp 01-010-0012, Lp 01-015-0002, Lp 104, Lp 104_1, Lp 132, Lp 150, Lp 200, Lp 213, Lp 231, Lp 231_1, Lp 237, Lp 246, Lp 262, Lp 273, Lp 286, Lp 299, Lp 303, Lp 307, Lp 314, Lp 322, Lp 326, Lp 348, Lp 352, Lp 364, Lp 371, Lp 371_1, Lp 371_2, Lp 431, Lp 441, Lp 465 og Lp 521.

- dele af lokalplan Lp 442 og Lp 442_1, Lp 204-1.

12.2

Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse:

Matr. nr. 619 og 621 begge Esbjerg Bygrunde

Dato: 12.06.1980, Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Deklarationen fastsætter i § 1 en højdebegrænsning på byggeri på matr. nr. 619 Esbjerg Bygrunde. Deklarationens § 1 aflyses med henvisning til lokalplanens formål om at muliggøre bygningsmæssig fortætning i området.

Påtaleret: De til enhver tidværende ejere af matr. nr. 619 og 621 Esbjerg Bygrunde samt Esbjerg byråds byplanudvalg.

Matr. nr. 777a Esbjerg Bygrunde

Dato: 27.09.1963, Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Deklarationen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 65.
Deklarationen aflyses med henvisning til lokalplanens formål om at muliggøre bygningsmæssig fortætning i området.

Aflysning af deklARATIONEN skal ske med samtykke fra boligministeriet.

Påtaleret: Esbjerg Byråd

Jf. planlovens § 26, stk. 2 skal de påtaleberettigede underrettes samtidig med offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 01-010-0021 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 3. oktober 2019, med henblik på offentlig høring.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

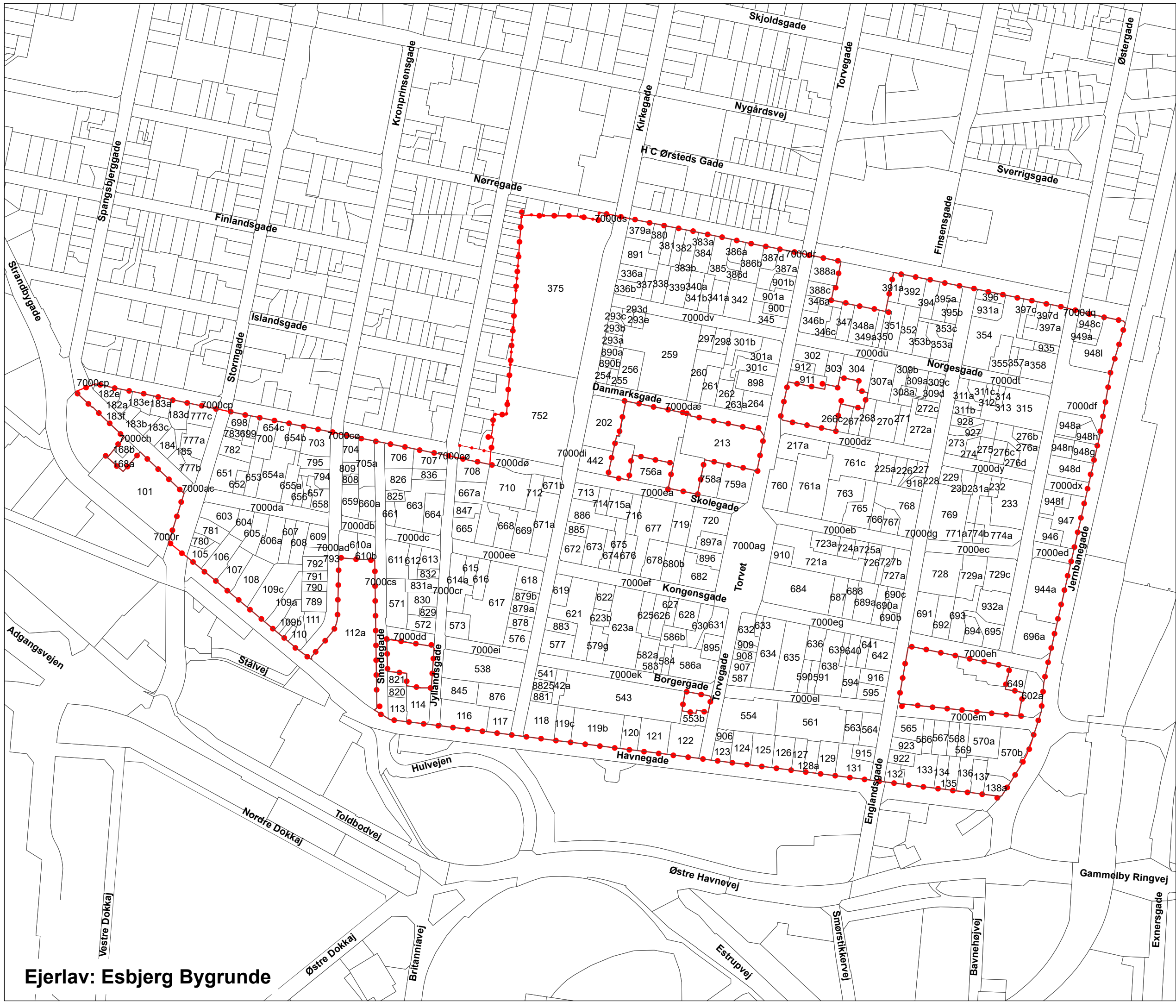
Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

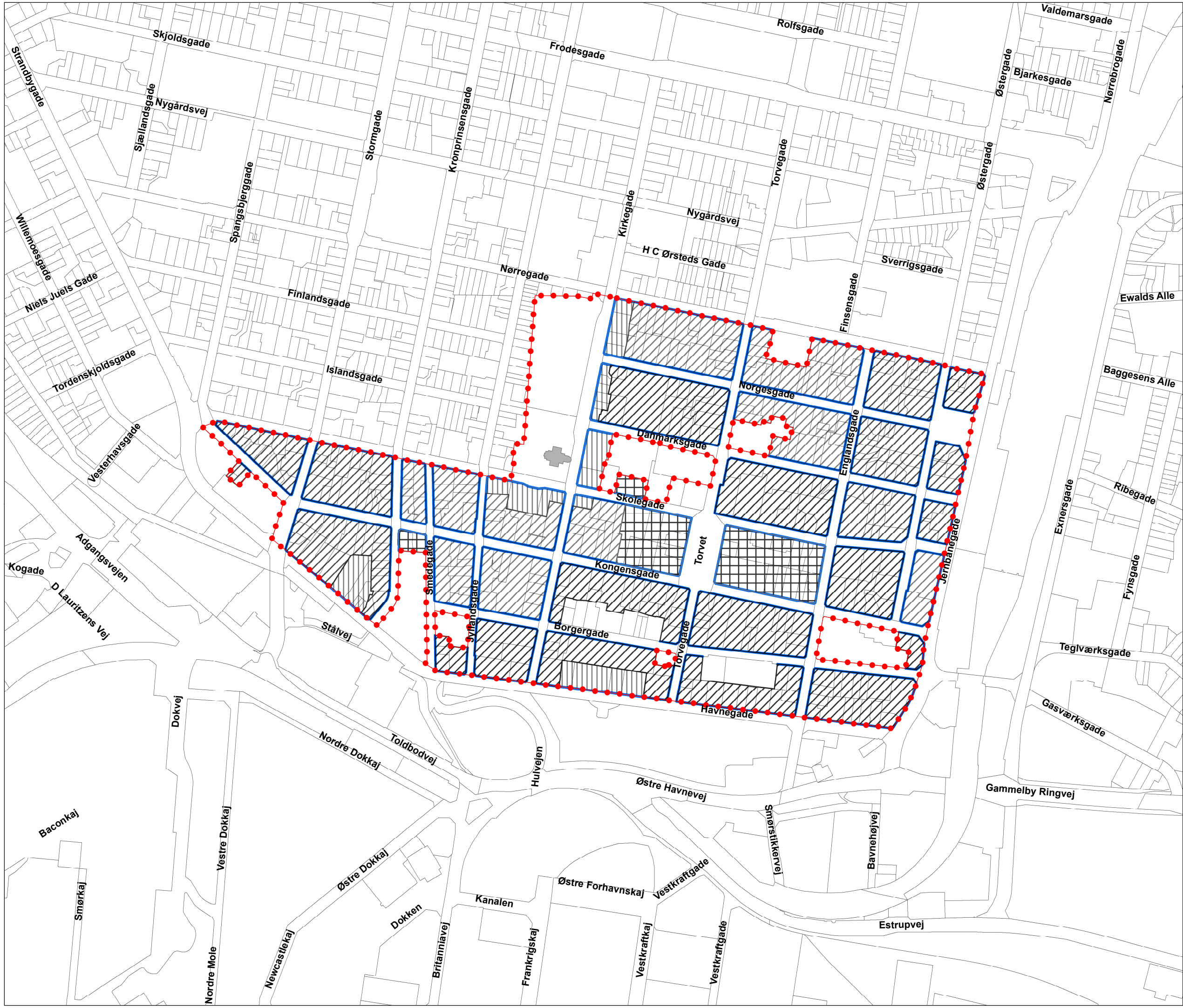


—●— Lokalplangrænse

Bilag A
Lokalplan 01-010-0021
Matrikelkort

Mål 1:3500
Meters
0 45 90 180

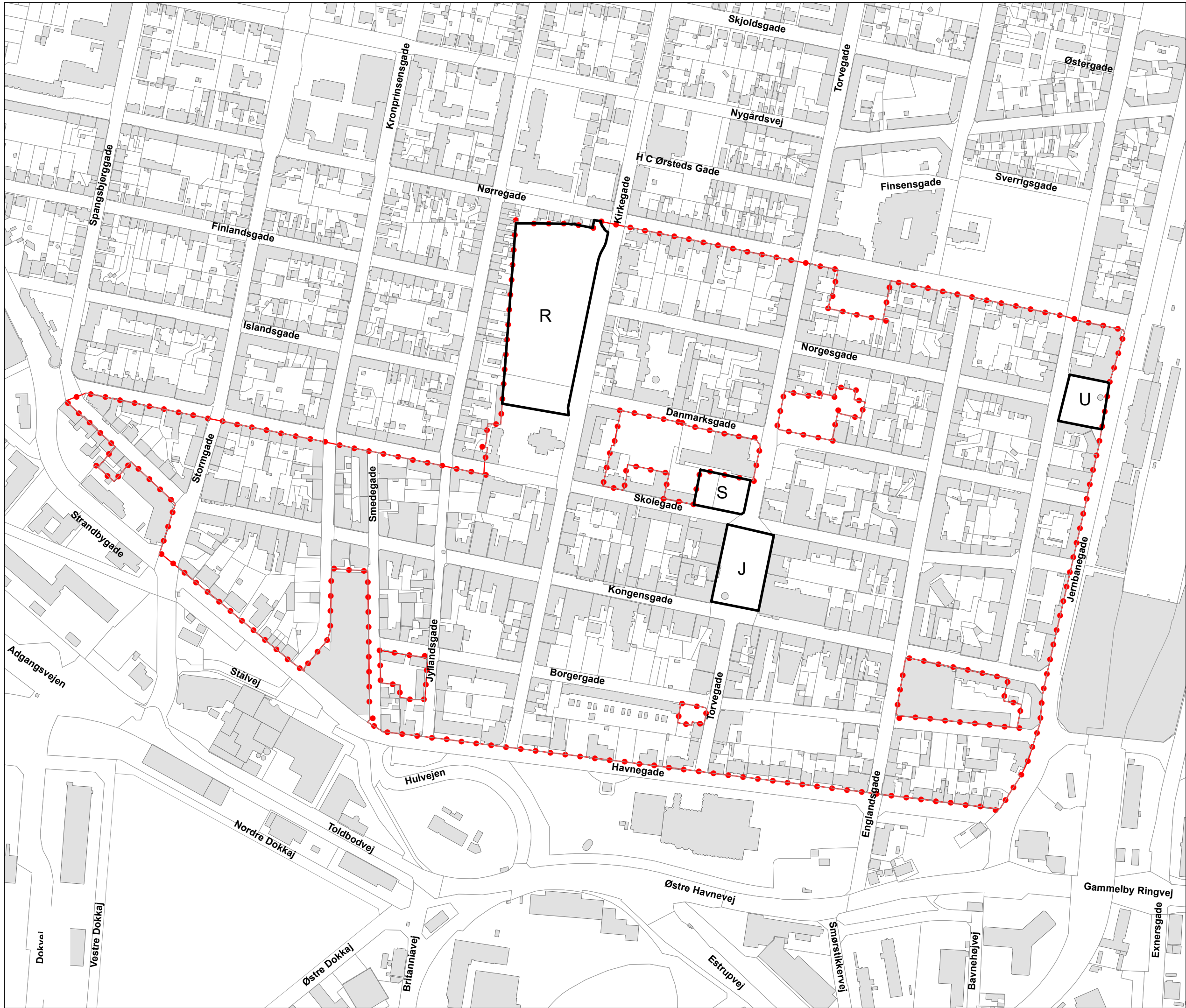




-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt A
-  Byggefelt B
-  Byggefelt C
-  Byggefelt afgrænsning mod gade og byrum

Bilag B
Lokalplan 01-010-0021
Byggefelter

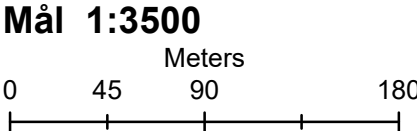
Mål 1:3500
Meters
0 45 90 180



—•— Lokalplangrænse

□ Område J-R-S-U

Bilag C
Lokalplan 01-010-0021
Pladser og parker

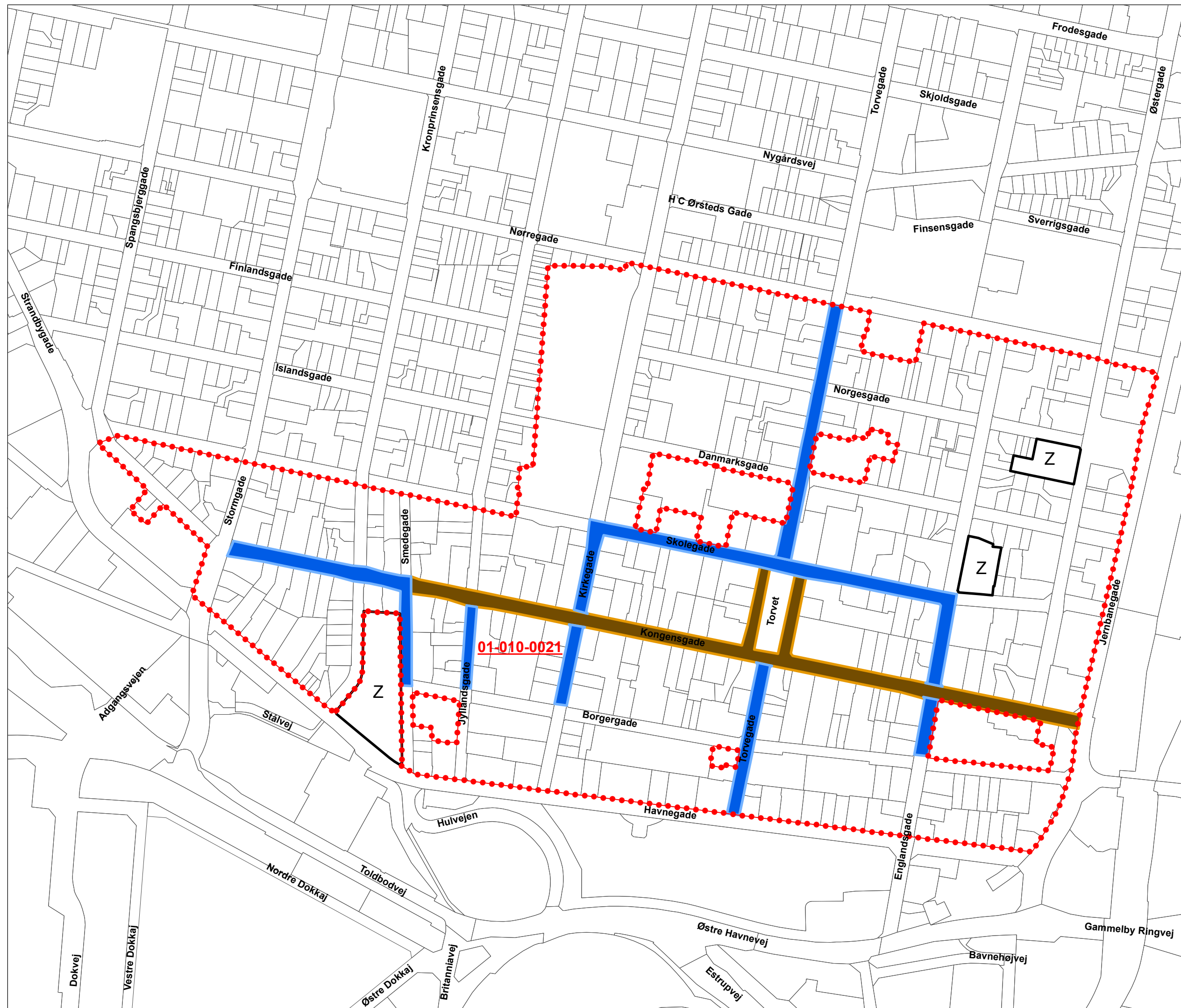
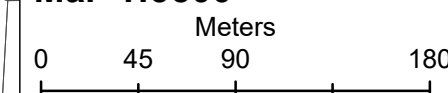




-  Lokalplangrænse
-  Aktivetsgader
-  Handelsgader
-  Dagligvarebutikker
over 600 m²

Bilag D
Lokalplan 01-010-0021
Aktive facader

Mål 1:3500



Bilag E

- Visualiseringer

Lokalplan 01-010-0021



Esbjerg
Kommune

Indeholder FOT-data fra Geodatastyrelsen,
Luftfoto hentet i maj 2019. 2018.
Visualiseringerne og billeder er udført af LandSyd - Landinspektører I/S
Maj 2019

Visualiseringer

De visualiserede bygninger svarer til, at lokalplanens bestemmelser udnyttes fuldt ud. De visualiserede bygninger er udført uden et større antal detaljer, men med de maksimale volumener, Lokalplan 01-010-00021 giver mulighed for.

I hvert byggefelt, er der indsat en model, repræsenterende lokalplanens maksimale bygningshøjde, for en bygning med saddeltag og en taghældning på 50 grader. Hver bygning har en facadelængde på 20 m placeret med udgangspunkt i en 3D-terrænmodel af bymidten i Esbjerg. Modellen er vist som en grå kasse med en rød afgrænsning, for at fremhæve byggeriet.

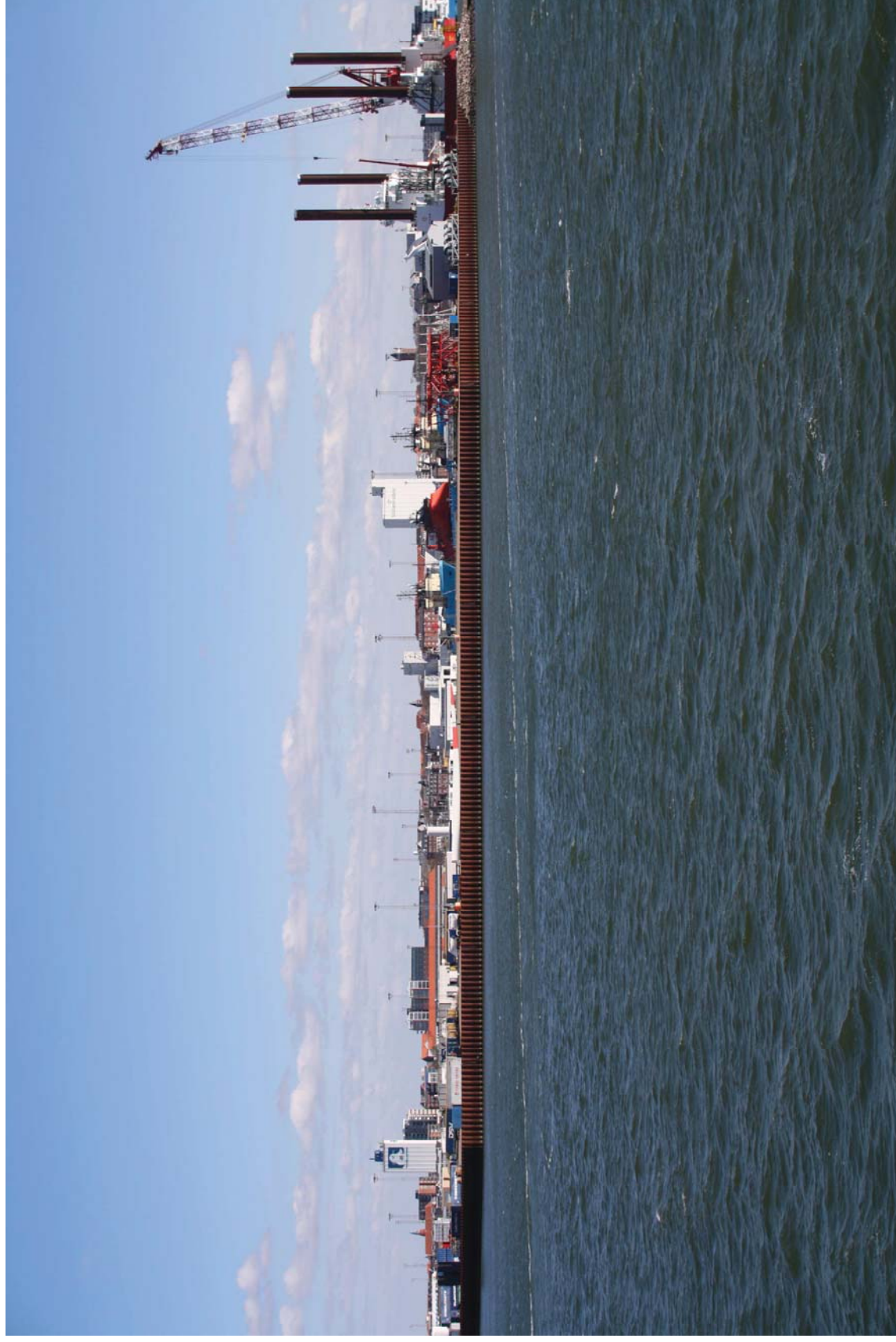
Billederne til visualiseringen er optaget med normalobjektiv, for at give et retvisende perspektiv i visualiseringerne.



Lokalplanområdet er markeret med rødt, fotostandpunktets placering og orientering er vist med rødt.

Billederne til visualiseringen er taget i april 2019.

Betragtningsafstanden for visualiseringen er ca. 27 cm, såfremt dette bilag printes i A4.

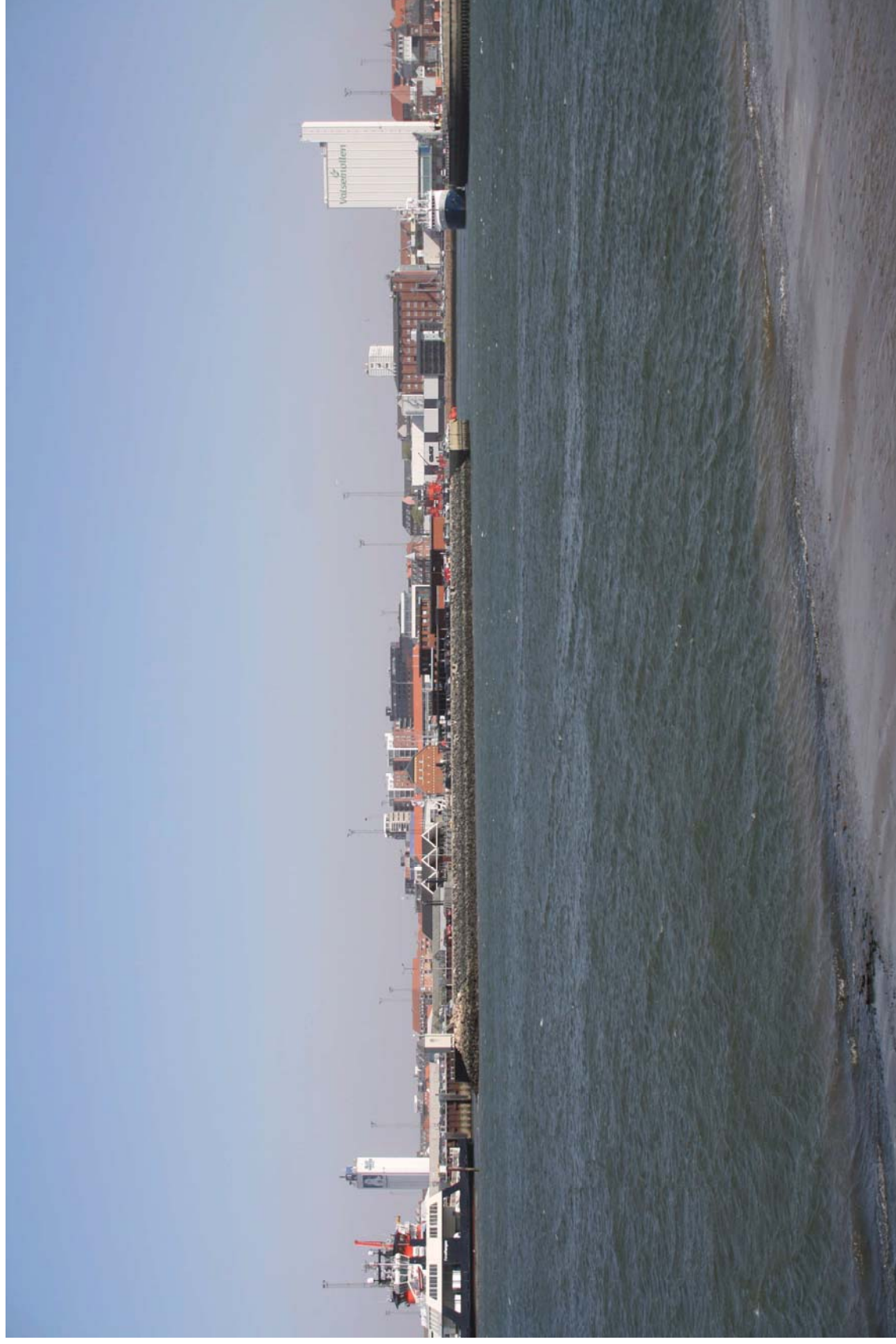


Fotostandpunkt 1
Eksisterende forhold

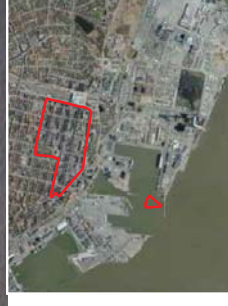




Fotostandpunkt 1
Visualisering

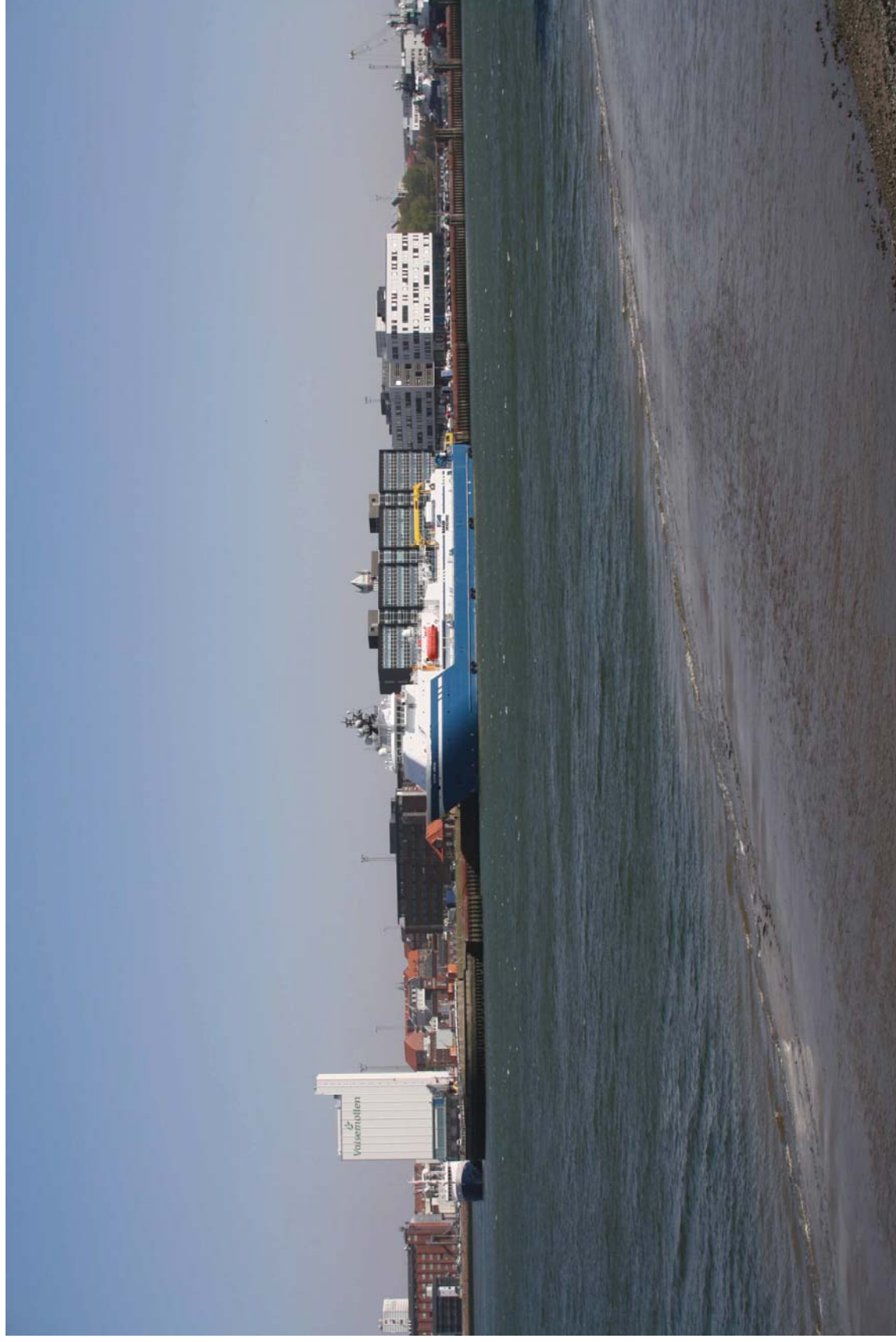


Fotostandpunkt 2
Eksisterende forhold





Fotostandpunkt 2
Visualisering



Fotostandpunkt 3
Eksisterende forhold





Fotostandpunkt 3
Visualisierung



Esbjerg
Kommune



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
Industrimiljø & Affald

Industrimiljø 2. maj 2019
Sagsbehandler: Anitta Knattrup

Miljørapport – kommuneplanændring og lokalplan

**Kommuneplanændring nr. 2017.07 og
lokalplan nr. 01-010-0021, Den centrale del af Esbjerg midtby**



EnergiMetropol
ESBJERG

Telefon 76 16 16 16
www.esbjergkommune.dk

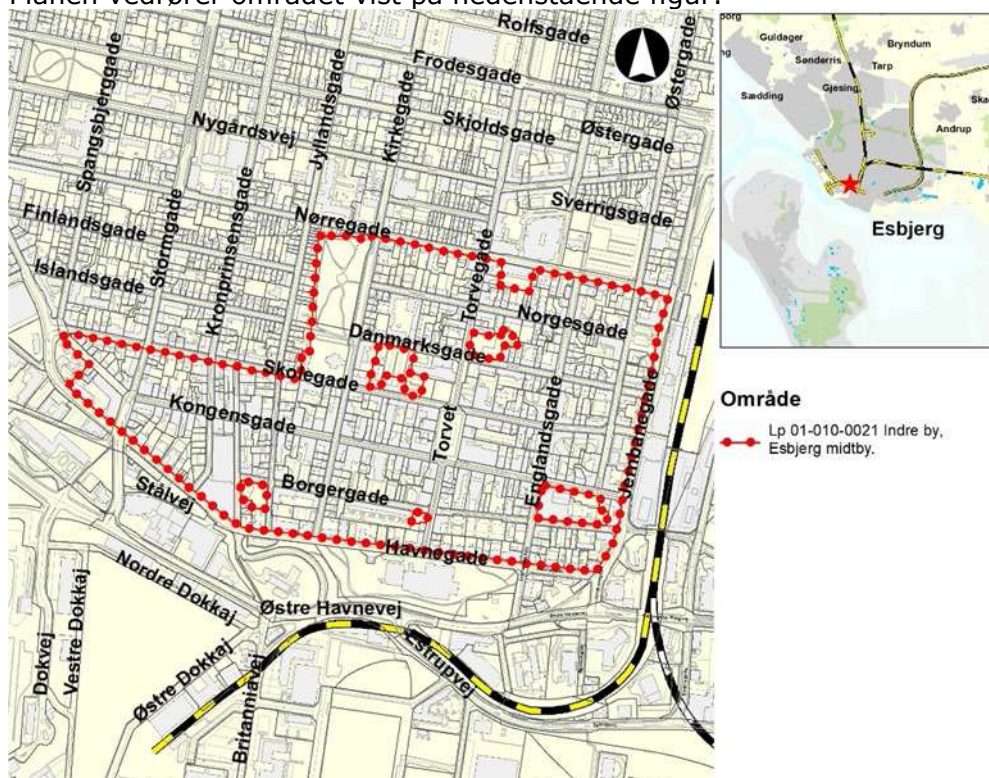
Indhold

1. Ikke teknisk resumé	3
2. Indledning	5
2.1 Baggrund for planerne	5
2.2 Planernes indhold	5
2.3 Planens relation til andre planer	6
2.4 Lov om miljøvurdering af planer og programmer	7
3. Miljømæssig vurdering	9
3.1 Grønne byområder	9
3.2 Grundvand og klima	11
4. Konklusion	17
5. Afbødende foranstaltninger	18
6. Vurdering af alternativer	19
6.1 Alternativer	19
6.2 0-alternativet	20
7. Overvågning	22
Bilag 1: Screeningsskema	23
Bilag 2: Afgrænsning af miljørapportens indhold	27

1. Ikke teknisk resumé

I nærværende miljørapport er der foretaget en miljømæssig vurdering af kommuneplanændring nr. 2017.07 og lokalplan nr. 01-010-0021, Den centrale del af Esbjerg midtby.

Planen vedrører området vist på nedenstående figur:



I miljørapporten er der foretaget vurderinger af de mulige væsentlige miljøpåvirkninger, som planernes realisering kan give anledning til, samt af områdets følsomhed overfor sådanne påvirkninger, herunder i forhold til udpegede målsætninger og beskyttelseshensyn, som gælder for området.

Vurderingerne omfatter følgende forhold:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Landskab
- Grundvand, overfladevand og jordbund
- Luft
- Klimatiske faktorer
- Befolkningens levevilkår og materielle goder
- Menneskers sundhed
- Kulturarv, herunder kirkeomgivelser, arkitektur og arkæologi

I forlængelse af de miljømæssige vurderinger er der foretaget vurderinger af:

- Afbødende foranstaltninger
- Alternativer
- Overvågning

På baggrund af indledende screening af planerne blev det vurderet, at emnerne omhandlende grønne byområder samt overfladevand og klima indeholdte nogle udfordringer der krævede mere gennemgående vurderinger.

Miljøvurdering af planerne finder sted samtidig med, at den udarbejdes, således at resultaterne af vurderingen kan få indflydelse på planens endelig udformning. Dermed er miljøvurderingen medvirkende til at sikre, at miljøhensyn integreres i lokalplan og kommuneplanændring.

På baggrund af vurderingerne er det konkluderet, at de positive aspekter i 2-Alternativet overstiger det oprindelige forslag til planerne. Der er på den baggrund lavet ændringer i den endelige version af planerne, for at imødekomme de udfordringer der er blevet påpeget i processen.

2. Indledning

I nærværende miljørapport er der foretaget en miljømæssig vurdering af lokalplan for enkeltområde nr. 01-010-0021, Indre by og kommuneplanændring nr. 2017.07.

Et forslag til planen forventes udsendt i offentlig høring i 5. juni 2019

2.1 Baggrund for planerne

Baggrunden for planerne er et ønske om et samlet og helhedsorienteret plangrundlag for udviklingen af Esbjergs indre by. Formålet er at skabe basis for en livlig bykerne og en fortsat stærk bymæssig udvikling i Esbjerg. Det er målsætningen, at lokalplanen understøtter kommunens Vision 2020, i forhold til de afgørende pejlemærker, der drejer sig om fortætning, byliv og aktivitet i Esbjerg.

Lokalplanen er initieret af en vedvarende interesse for udvikling af nye byggeprojekter i Esbjergs indre by. Projekter, der i en helhed kan medvirke til at berige den indre by, der i forvejen er præget af skiftende tiders arkitekturer og bygningsstørrelser, med nye elementer og kvaliteter.

Lokalplanen der udarbejdes erstatter over tredive hidtidige lokalplaner i Esbjergs indre by. Flere af de eksisterende planer overlapper hinanden, indeholder utidssvarende eller direkte modsatrettede bestemmelser. Det betyder, at lokalplanen forenkler administrationen i lokalplanområdet. På det bygningsmæssige niveau er det ønsket, at lokalplanen skal udstikke enkle principper for omfang, placering og udformning af nye byggerier i området. Desuden skal lokalplanen opstille nye vilkår for bevaring af den store gruppe eksisterende bygninger i området, der er udpeget som bevaringsværdige.

På det byrumsmæssige niveau er det ønsket med lokalplanen, at fastholde de primære parker og pladser, der findes i området. De bidrager til bylivet, fx som åndehuller, samlingssteder og aktivitetspladser.

2.2 Planernes indhold

Kommuneplanændringen vedrører primært udpegning af bevaringsværdige bygninger. Dette følges op med særlige bestemmelser i lokalplanen, der gælder for de bevaringsværdige bygninger.

Den overordnede hensigt med lokalplanen er, at medvirke til liv og aktivitet i den indre by. Lokalplanen øger derfor generelt mulighederne for bymæssig fortætning og giver forenklede rammer for anvendelse i området. Planen sikrer desuden, at nye byggerier viderefører den indre

bys særlige karakteristika med sammenhængende randbebyggelse, varieret arkitektur og mindre bygningsenheder.

Lokalplanen fastholder de eksisterende byrum som parker, pladser og gader som ubebyggede områder. I området er der flere eksisterende byrum, der skal videreføres og lokalplanen opstiller rammer for udformning af disse. Der er dog muligheder for, at ændre udformningen af byrummene, hvis der opstår nye behov eller ønsker end dem, de opfylder i dag. Det kan fx være ønsker om at beplante områder eller udforme friarealer til brug for lokal afledning af overfladevand.

For pladser, torve og parker ønskes i dag en uændret anvendelse og dermed fortsættelse af den eksisterende anvendelse. Kravene til områderne er imidlertid så lempelige, at det er muligt at ændre på udformningen af de enkelte byrum, hvis det viser sig hensigtsmæssigt for anvendelsen af områderne. I lokalplanen er det afgørende at karakteren som fortrinsvist ubebyggede offentlige byrum sikres.

I området er der en række gårdrum. Flere af disse baggårdsmiljøer rummer muligheder for at tilføre kvalitet til bymiljøet i den indre by. Kosmoramakarréen er et eksempel på dette. Lokalplanen understøtter transformationsmuligheder i karreerne. Lokalplanen sikrer, at de centrale dele af størstedelen af karreerne friholdes for ny bebyggelse og derved på sigt bliver ubebyggede områder med plads til grønne elementer.

Lokalplanen sikrer etablering af opholdsarealer for hhv. erhvervs- og boligformål. Foruden arealer på terræn i gårdrum, kan kravene om opholdsarealer opfyldes ved at etablere tagterrasser og altaner i tilknytning til boliger og erhverv.

Parkering fastsættes i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativ. Der gives mulighed for at der kan indrettes parkeringskælder, parkering på terræn i gårdrum, samt mulighed for bagvedliggende p-huse.

2.3 Planens relation til andre planer

Udarbejdelsen af planer skal være i overensstemmelse med relaterede planer de kan spille sammen med.

Nedenstående er en liste af planer som kommuneplanændringen og lokalplanen spiller sammen med og som de er i overensstemmelse med.

- Spildevandsplan 2016–2021
- Trafikplan
- Klimatilpasningsplan

- Kulturmiljøplan
- Vision 2025 for velfærd og vækst
- Vandområdeplaner 2015-2021
- Natura 2000-planer
- Handleplaner for realiseringen af disse planer
- Kommunal risikostyringsplan
- Råstofplan
- Sektorplaner
- Affaldsplan 2019-2024

Omhandler specifikt lokalplanen

- Kommuneplanen

2.4 Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Screening, afgrænsning af miljørapportens indhold samt miljøvurdering er foretaget i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)¹.

Krav om miljøvurdering

Det er vurderet, at planerne indebærer planlægningsmæssige ændringer, der kan få indvirkning på miljøet og derfor er omfattet af loven om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det er vurderet, at planerne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, pkt. 10b (Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg).

Det er vurderet, at planerne fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer og programmer og i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes af få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 2, nr. 1 og 2.

Kommunen har på baggrund af en screening efter lovens §§ 8, stk. 2 og 10 den 21. februar 2019 truffet afgørelse om, at planerne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På den baggrund er der foretaget en miljøvurdering af planforslaget i henhold til miljøvurderingsloven, i hvilken forbindelse nærværende miljørapport er udarbejdet.

¹ Lovbekendtgørelse nr. 1225 af 25. oktober 2018 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Miljørapporten

Miljøvurderingsloven fastsætter kravene til processen i forbindelse med miljøvurderingens gennemførelse og de indholdsmæssige krav.

I den forbindelse fremgår det af lovens § 12, at der skal udarbejdes en miljørapport, der vurderer den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse og rimelige alternativer under hensyn til planens eller programmets mål og geografiske anvendelsesområde.

Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, der er nævnt i lovens bilag 4.

Miljørapporten skal dog kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad den indeholder, og på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

Miljøvurderingerne i nærværende rapport er udført på baggrund af en udpegning af de potentielle miljøpåvirkninger, som planerne vurderes at kunne medføre. Udpegningen er udført som en screening og efterfølgende afgrænsning under inddragelse af berørte myndigheder jf. lovens §§ 8, stk. 2 og 11.

Et screeningsskema til nærværende sag er vist i bilag 1. Det efterfølgende skema til afgrænsning er vist i bilag 2.

Grundlag for miljøvurderingen

Miljørapporten og det miljømæssige grundlag for de valgte planforslag bygger på faglige vurderinger foretaget på baggrund af dels foreliggende dokumentationer og oplysninger, dels normal anvendt praksis inden for de respektive områder, herunder ved inddragelse af udmeldte befæstelsesgrader, årsmiddelnedbør, oversvømmelsesrisiko o.l. Det benyttede oplysningsgrundlag vurderes ikke at være mangelfuldt eller usikkert i et omfang, som har væsentlig betydning for rapportens konklusioner.

3. Miljømæssig vurdering

For hvert undertema, som under screeningen er angivet med "x" i kategorien "væsentlige" er der i nedenstående tekst lavet en miljømæssig vurdering af de potentielle konsekvenser.

For de undertemaer, som under screeningen er angivet med "x" i "mindre betydende" er der ligeledes lavet miljømæssig vurdering, hvis undertemaet har en tilknytning til et undertema med "x" i "væsentlige", jf. bilag 1.

Temaerne i screeningskema er som følgende:

- Biologisk mangfoldighed, flora, fauna
- Befolkningen
- Menneskers sundhed
- Grundvand, overfladevand, jordbund
- Luft, klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Landskab
- Kulturarv, kirker og deres omgivelser, Arkitektoniske og Arkæologisk arv

I screeningens høringsfase, har det vist sig, at der er 2 emner som er gået igen. Emnerne omhandler udelukkende emner der forekommer i lokalplanen, og derfor dem der er arbejdet videre med i den miljømæssige vurdering. Emnerne er beskrevet på tværs af de temaer oplyst i screeningsskemaet. Der er derfor valgt at arbejde videre med de overordnede emner "Grønne byområder" og Overfladevand og klima". Der er foretaget en miljømæssig vurdering af de udvalgte emner i det nedenstående.

3.1 Grønne byområder

Nuværende miljøstatus

Den Indre by har i dag kun få grønne områder, IC Møllerparken og Heerups Have, og enkelte private karrégårde. I periferien af indre by ligger desuden Byparken.

I de senere år er der forsvundet mange grønne hjørner i byen, der ellers var et pusterum i den tætte by. I stedet er der bygget højt byggeri og der er kun blevet meget små udearealer tilbage, hvoraf store dele er parkering.

Ved renoveringen af Kongensgade og sidegaderne er der plantet træer i gaderne og etableret opholdszoner i de østvendte dele af sidegaderne, hvor der er mest sol.

Ellers er der kun få træer i gaderne i midtbyen.

Ønskede situation

For at skabe sunde byer er det ved byfortætning vigtigt at der samtidig med at der bygges tættere bliver udlagt flere grønne byrum og at der gøres plads til bynatur og øget biodiversitet.

Dels for at sikre et

- Bedre klima i byen: træer skygger og sænker temperaturen i byen, giver læ, optager store mængder vand og reducerer ved fotosyntesen CO₂
- Mindske forureningen i byen ved at beplantning optager mikropartiklerne
- Øger biodiversiteten ved at træer og grønne områder er levested for dyr og planter
- Sundere boliger ved at der er adgang til grønne områder med lys, frisk luft og udsigt til grønne områder
- For menneskene i midtbyen til stille ophold, motion og rekreative aktiviteter.

De grønne byrum kan samtidig bidrage til at løse klimaudfordringerne ved at give plads til LAR-løsninger, nedsivning af regnvand ligesom store træer forbruger store mængder vand.

Foranstaltninger

I planlægningen af byudviklingen er det derfor nødvendigt, at definere en grøn struktur for midtbyen, der ikke kun er en registrering af de få offentlige grønne områder, men en udpegning af nye grønne byrum.

Det er nødvendigt, at udpege gader og nye pladser hvori der kan indarbejdes grønne elementer, der kan styrke oplevelsen af rummene. I gaderne kan man på strækninger f.eks. trække facaden tilbage så der opstår et byrum med plads til træer og ophold i gaden.

Der kan trafiksaneres som i sidegaderne til Kongensgade, hvor der kan udlægges opholdszoner til mere byliv, udeservering og bynatur.

Der udpeges karréer der skal blive grønne friarealer i byen med stiforbindelser igennem, hvor ejerne forpligtes til at anlægge og vedligeholde et grønt byrum som etableres som en større helhed for karréen. For at skabe lys og gode opholdsarealer i disse karréer bør bygningerne i karréens sydlige og vestlige afgrænsning være lavere end mod nord og øst.

Der bør stilles krav om beplantning på p-dæk og tagterrasser, der skal dimensioneres så der kan plantes store træer og buske, der kan sikre at der skabes et grønt miljø.

De grønne byrum skal have en størrelse så de kan indgå som en del af LAR-løsningerne ved klimatilpasning.

3.2 Grundvand og klima

Nuværende miljøstatus

Spildevandsplanen

I 2010 besluttede Byrådet, at alle fælleskloakerede områder skal separatkloakeres. Regn- og spildevand fra fælleskloakerede områder ledes i dag til Renseanlæg Vest. Under kraftig regn afledes fortyndet spildevand fra Esbjerg Midtby via overløbsbygværker og renseanlæg til havnen og til Fovrfeld Bæk. Det er en målsætning i spildevandsplanen at begrænse afledning af fortyndet spildevand til hav og vandløb. Dette kan dels gøres ved at separere regn- og spildevand og/eller ved at reducere tilledning af regnvand fra befæstede arealer til fælleskloakken.

Dette arbejde prioriteres af DIN Forsyning Spildevand A/S ud fra en række kriterier, herunder de økonomiske rammer fastsat af Forsyningssekretariatet.

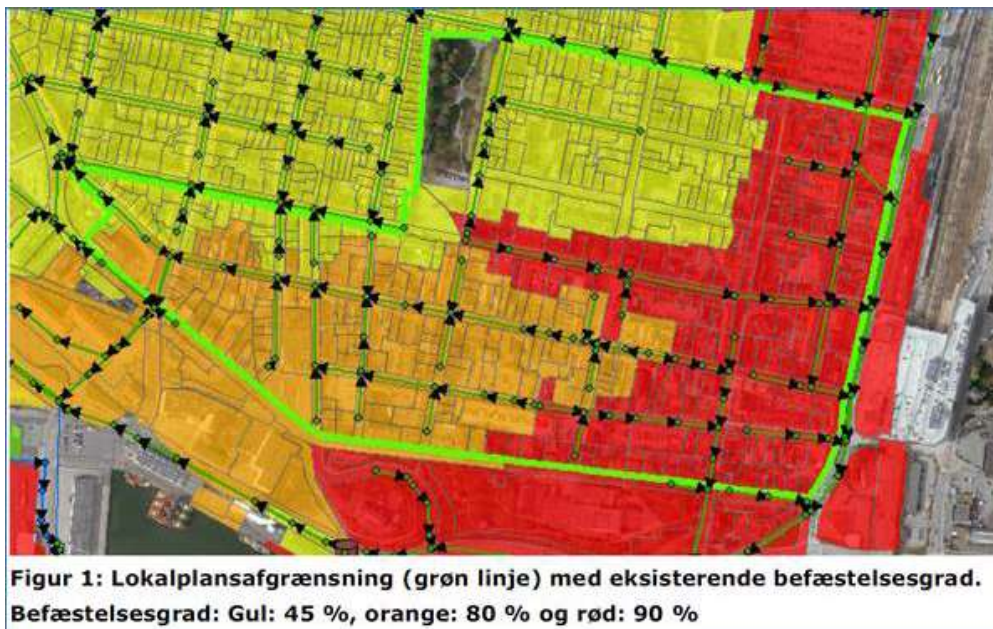
Det har derfor medført, at der er områder inden for Bymidten, som ikke forventes separatkloakeret inden for de nærmeste 10 år.

Med den politiske vedtagelse af Spildevandsplan 2016-2021 blev det besluttet, at regnvand som opfattes som rent skal nedsives, hvis det er muligt. Tagvandet i den indre by opfattes som rent, og da der ikke er drikkevandsinteresser i Esbjerg By som kræver beskyttelse, og da området geologi i langt overvejende grad har vist sig at være velegnet til nedsivning af regnvand, så er det oplagt at nedsive tagvandet i bymidten.

Regnvand

Der er udført hydrauliske beregninger, der viser konsekvenserne for stuvningsniveauet i den eksisterende fælleskloak ved en 10 års hændelse i den indre by. De viser, at det maksimale stuvningsniveau ved en 10 års regn stuver til over terræn ved flere kloakbrønde. For dele af kloaksystemet er kapaciteten allerede overskredet i statusscenariet, hvorfor lokalplanændringen med øget by-fortætning og med øgede fremtidige nedbørsmængder vil betyde, at problemer med stuvning til over terræn vil blive forværret.

Det skal bemærkes, at en øget befæstelsesgrad indenfor lokalplanområdet ikke kun medfører øgede stuvningsniveauer i lokalplanområdet, men også nedstrøms i afløbssystemet.



Figuren viser, at området afgrænset af Nørregade, Englandsgade, Danmarksgade og Kirkegade vil være særligt sårbar overfor by-fortætning, hvis der i forbindelse med nye by-fortætningsprojekter accepteres en øget afledning af regnvand.

Ovenstående figur viser afgrænsningen af Bymidten med angivelse af de eksisterende befæstelsesgrader anvendt ved etablering af kloaksystemet, såvel for fælleskloakerede og separatkloakerede områder.

Konsekvensen vil være, at der vil være risikoen for opstuvning af opblandet spildevand i kældre og på terræn i forbindelse med kraftige regnhændelser/skybrud i og nedstrøms i det fælleskloakerede kloakområdet.

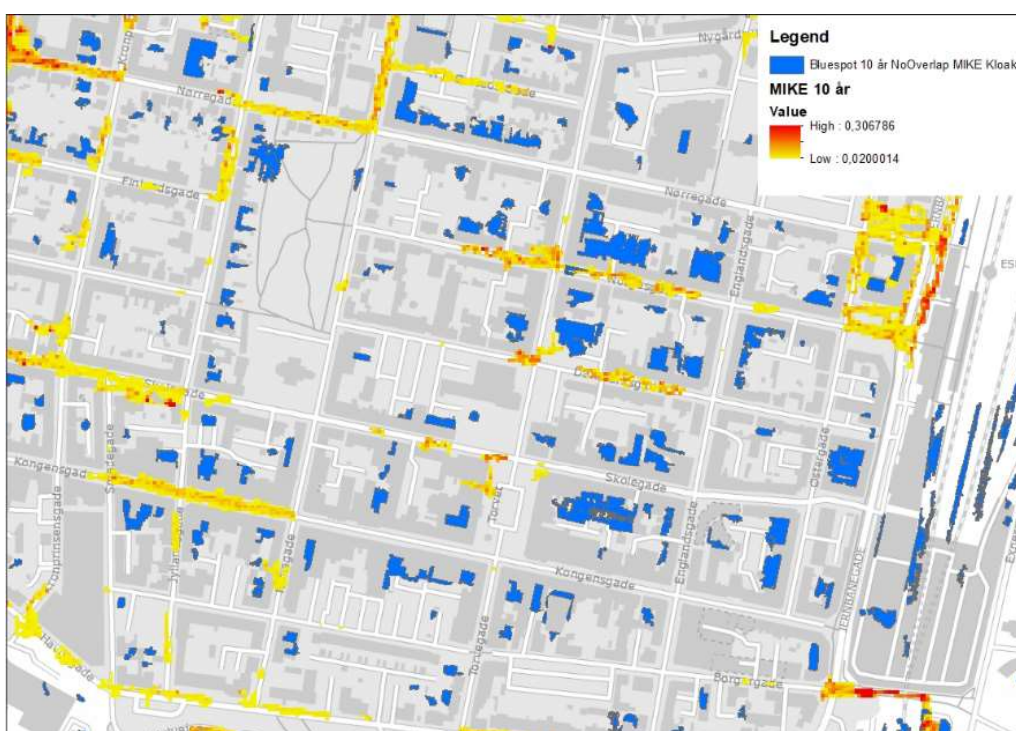
Et andet problem er, at recipientmyndighedens i forbindelse med separatkloakering stiller krav om BAT ved udledning af regnvand til recipienter. Dette er normalt ensbetydende med, at der stilles krav om etablering af bassin til rensning af regnvandet inden udledning. Da kloaksystemet fra den indre by afleder mod havnen, så vil det kræve, at Esbjerg Havn afgiver arealer til rensning af regnvandet.

En øget befæstelsesgrad inden for lokalplanområdet medfører som nævnt øget afledning af ufortyndet spildevand fra fælleskloakerede områder til havnen og Fovrfeld Bæk. Separering af regn- og spildevand afhjælper denne problematik. Separering har imidlertid lange udsigter i store dele af lokalplansområdet.

Lokalplanændringen medfører på sigt øget udledning af overfladevand, når området bliver separeret. Der vil således være en miljømæssig gevinst ved at nedsive mest muligt regnvand, da omfanget af eventuelle renseforanstaltninger ved udløbspunkterne på Esbjerg Havn herved kan reduceres. Det vil endvidere være vanskeligt at få den nødvendige plads på Esbjerg Havn til etablering af de optimale renseforanstaltninger inden udledning af regnvandet fra den indre by.

Klima

Oversvømmelseskort, som i 2014 er udarbejdet i forbindelse med Esbjerg Kommunes klimatilpasningsplan viser, at der er risiko for oversvømmelser i Indre by, jf. nedenstående kort.



Oversvømmelseskort fra 2014.

Oversvømmelsesrisikoen underbygges af data fra Forsikring & Pension om klimarelaterede skadesanmeldelser samt af nyere hydrauliske beregninger fra DIN Forsyning A/S.

Overordnet set indikerer de geologiske forhold i Indre By, at lokalplanområdet er velegnet til nedsivning af regnvand.

En meget stor del af arealerne i de eksisterende gårdum i lokalplanområdet er fuldt befæstede med enten asfalt eller anden tæt belægning.

Samtidig er der inden for lokalplanområdet en del gårdrum med stejl hældning ned mod gågaden. Dette forøger risikoen for, at en stor del af regnvandet, som under skybrud eller langvarige regnhændelser ikke kan løbe i afløb, vil kunne ende i gågaden eller give gener i lavere beliggende områder i Skolegade / Stormgade området.

Den planlagte byfortætning, med mere befæstelse og flere tagflader vil sammen med klimaforandringer forventeligt medføre en forøgelse af risikoen for fremtidige oversvømmelsessituationer i Indre By.

Eftersom lokalplanområdet er i risiko for at blive oversvømmet skal der i forbindelse med kommuneplanændringen ske en udpegning af området som oversvømmelsestruet, jf. planlovens bestemmelser.

Udpegningen betyder, at der ved lokalplanlægning for området skal sikres, at der etableres passende afværgeforanstaltninger.

Dele af Esbjerg Indre By er udpeget i medfør af oversvømmelsesloven og der skal i 2020 udarbejdes en risikostyringsplan herfor. Selve lokalplanområdet er ikke omfattet af den oversvømmelses-screening, som ligger til grund for udpegningen, men området vil kunne være en del af de helhedsløsninger, som vil skulle udvikles i medfør af risikostyringsplanen.

Ønskede situation

Regnvand

Den ønskede situation i lokalplanområdet er at lokalplan 01-010-0021 medvirker til, at sikre, at spildevandsplanens rammer for håndtering af regnvand understøttes, så der forebygges for oversvømmelser og skader som følge af regnvand, såvel i lokalplanområdet som områder nedstrøms lokalplanområdet, samt at lokalplanen medvirker til at skabe så optimale afledningsbetingelser for regnvandets rensning inden afledning til recipienten ved Esbjerg Havn.

Klima

Den ønskede situation i lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for klimatilpasning.

Af Kommuneplanen fremgår af retningslinje KL.6; Klimatilpasning og byudvikling: KL 6

I områder, der er udpeget som værende i risiko for oversvømmelser skal der etableres afværgeforanstaltninger i forbindelse med planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg, arealanvendelse med videre.

Udpegede områder fremgår af kommuneplankortet.

*Redegørelse:**Udpegningen af områder, som er i risiko for oversvømmelse sker på baggrund af en forudgående kortlægning.**Valg af afværgeforanstaltninger skal være lokalt tilpassede, både i forhold til oversvømmelseskilden og i forhold til den planlagte anvendelse af området.**Generelt skal løsningerne prioritere sikring af flere grønne områder, færre befæstede arealer og en velovervejet håndtering af overfladevand.**Der skal arbejdes med helhedsorienterede løsninger, som i videst mulig omfang er robuste i forhold til senere ændringer i klimaet, og som inddrager hensynet til økonomi, miljø, natur og menneskers trivsel.*

Som led i en helhedsorienteret planlægning bør disse løsninger med baggrund i at områdets geologi, som gør det velegnet til nedsivning, i videst muligt omfang udformes som integrerede grønne projekter med Lokal Afledning af Regnvand (LAR) som samtidig tilfører Indre By merværdi i form af grøn storbykvalitet.

ForanstaltningerRegnvand

Nedenstående er forslag til bestemmelser i lokalplanen for Esbjerg Midtby:

- Ved nye byggeprojekter må der maksimalt afledes regnvand fra 50% af grundenes areal til kloaksystemet.
- Ved planlægning af nye veje samt ved større vedligeholdelsesarbejde af eksisterende veje, skal projektet udføres som et klimatilpasningsprojekt, hvor der tages højde for klimasikring og vandets vej.
- Tagvandet ved nye projekter skal nedsives.
- Forsyningsselskabet skal ifm. separering nedsive mest muligt regnvand.

Klima

Med baggrund i udpegning af området i kommuneplanen som oversvømmelsestruet foreslås det, at formålet med lokalplanen udvides til at omfatte klimatilpasning, således at der bliver tale om en klimatilpasningslokalplan.

Det foreslås at der i lokalplanen indarbejdes bestemmelser, som sikrer at regnvand, herunder tagvand håndteres på egen grund ved hjælp af nedsivning.

Dette bør ske ved hjælp af LAR løsninger, som udformes ud fra de lokale forhold i det enkelte delområde, herunder i det enkelte gårdrum eller vejstrækning.

I forbindelse med renovering af vejstrækninger bør der indarbejdes integrerede løsninger, som på samme tid tager højde for behovet for at transportere vand ved regnhændelser og fungerer som rekreative elementer i bybilledet.

I lokalplanen illustreres løsningsmuligheder ved hjælp af principskitser, som bl.a. tager højde for arealernes hældningsgrader. På arealer med stejle hældninger kan hældningen udnyttes til at lade vand løbe på overfladen i render eller vandtrapper.

Nedsivning kan ske ved hjælp af permeable belægninger udformet med græsarmering eller permeable teglsten.

Det anbefales, at der i lokalplanen fokuseres på muligheder for at inddrage gårdrummene i Indre By til klimatilpasningsløsninger.

En supplerende værdi ved denne form for løsning er, at der kan sikres et mere grønt miljø i Indre By end det er tilfældet i dag. Esbjerg er blandt andet karakteriseret ved forholdsvis meget vind, hvilket kan udfordre menneskers lyst til at opholde sig på større pladser i længere tid ad gangen. LAR løsninger i gårdrummene vil give beboerne i området mulighed for at opholde sig i mere intime områder, hvor der er bedre muligheder for at skabe læ.

Eftersom bestemmelserne i lokalplanen først vil skulle opfyldes ved nybygning eller renoveringer og dermed have en forholdsvis lang tidshorisont for implementering, vil der parallelt hermed kunne arbejdes med et andet spor bestående af dialog og partnerskaber med bygningsejere og borgere i Indre By, med henblik på at opnå forbedringer ad frivillighedens vej.

Der bør endvidere også tages højde for mulighederne for at opmagasinere vand uden for selve lokalplanområdet i parker og lignende. Dette kan gøres ved hjælp af igangsætning af strategisk klimatilpasningsplanlægning for Esbjerg By og i forbindelse med den risikostyringsplan, som skal udarbejdes i 2020 i medfør af Oversvømmelsesloven.

4. Konklusion

Laver man ændringer i de endelige planer, baseret på de input der er kommet i miljøvurderingsprocessen, vurderes det, at de positive miljømæssige påvirkninger planerne kan have på miljøet vil overstige de negative effekter de oprindelige planer kunne have fået på Esbjerg Kommunes miljø.

Planerne vurderes desuden ikke, at være i modstrid med de forskellige hensyn og målsætninger på en sådan måde, at der ikke kan findes løsninger herpå gennem den videre planlægning.

5. Afbødende foranstaltninger

I forbindelse med høringen af berørte myndigheder er der fremsat forslag om, at planen tilrettes / ændres således, at der stilles vilkår i lokalplanen der tager hensyn til grønne områder i byen og der tages mere grundigt stilling til håndtering af overfladevand.

Forslag om at dele af karréerne friholdes for bebyggelse og dermed også fremmer biodiversiteten samt at der skal ske større nedsivning end i dag er indarbejdet i det omfang der er mulighed for det.

6. Vurdering af alternativer

6.1 Alternativer

I forbindelse med høringen af berørte myndigheder og processen med miljøvurdering har Plan fremsat 2 forslag om alternativer.

Alternativ 1

Alternativ 1 er den situation, der er i dag, men hvor lokalplan 01-010-0021 gennemføres med krav om at befæstelsesgraden i området ikke må være højere end 80 %. Der er flere steder givet mulighed for bebyggelse, der udfylder hele ejendommenes areal.

Overfladevand

Omdannelser og opførelse af nye byggerier betyder ofte, at udnyttelsen på de berørte ejendomme øges i forhold til den nuværende situation.

Lokalplan 01-010-0021 sætter begrænsning for befæstelsesgraden. Ændringen vurderes at udgøre en positiv ændring i forhold til 0-alternativet.

Grønt

I lokalplanen udfyldes karréerne med etagebebyggelse ud mod vejskel samtidig med at der gives tilladelse til at bebygge 100 % i gårdrummene. Lokalplanen indeholder ikke krav vedrørende byens grønne struktur og bynatur.

Lokalplanens bestemmelser for byggeriets omfang og placering betyder, at der ikke er plads til grønne byrum eller træplantning i terræn inden for karréerne.

I lokalplanen forudsættes at der etableres opholdsarealer på tagene. Det bidrager ikke til at den almindelige bruger af byen kan anvende dem.

Alternativ 2

Alternativ 2 er den nuværende situation, men hvor lokalplan 01-010-0021 gennemføres med krav om at:

- Dele af karréerne skal friholdes for bebyggelse,
- Andelen af befæstede arealer ikke må overstige 50 %.
- Overfladevand fra den del af de befæstede arealer, der overstiger 50 % af ejendommens areal, skal nedsives.

Overfladevand

Gennem krav om begrænsning af bebyggelsens udstrækning og gennem begrænsning af andel af belægninger, sikres det, at befæstelsesgraden

begrænses markant i forhold til den nuværende situation (0-alternativet) og alternativ 1.

Fuldstændig udmøntning af lokalplanens krav vurderes at medføre, at den samlede befæstelsesgrad i lokalplanområdet bliver ca. 75 % mod de nuværende ca. 80-90 %.

Grønt

I lokalplanen udfyldes karréerne med etagebebyggelse ud mod vejskel samtidig med at der friholdes arealer centralt i hovedparten af gårdrummene. Lokalplanen indeholder krav vedrørende byens eksisterende grønne område, fx I.C. Møllerparken. Der er vide muligheder for at tilføre grønne elementer i lokalplanområdet, fx ved renovering af gadestrækninger, da lokalplanen indeholder få begrænsninger for områder uden for byggefeltene.

Lokalplanens bestemmelser for byggeriets omfang og placering betyder, at der sikres plads til grønne byrum, træplantning i terræn inden for karréerne og til at den almindelige bruger af byen kan anvende dem, og det vil øge biodiversiteten i området.

6.2 0-alternativet

0-alternativet er et udtryk for, hvordan udviklingen vil ske, hvis ikke planlægningen for det nye område bliver gennemført. Dvs. at de eksisterende spredte lokalplaner regulerer befæstelse og nye bebyggelser etableres uden at der udarbejdes lokalplaner.

Overfladevand

Den indre by i Esbjerg er i dag et tæt bebygget byområde. Den eksisterende bebyggelse består hovedsageligt af ældre byejendomme, der er mellem to og fire etager. I området er der en høj befæstelsesgrad i form af fx veje, fortove, parkeringsarealer, pladser og opholdsarealer. Samlet set vurderes det, at omkring 80-90 % af arealet i lokalplanområdet i dag er befæstet.

I området er der 37 gældende lokalplaner, der regulerer anvendelse, bebyggelsestæthed og udformning af bygninger og udearealer. Størstedelen af planerne dækker små områder, hvilket vil sige én til to ejendomme. Samlet set gælder de byggeretsgivende lokalplaner for størstedelen af områdets areal. Der er stor variation i lokalplanernes indhold, alder og detaljeringsgrad.

I forhold til regulering af befæstelse gælder følgende forhold:
Lokalplanerne, der er temalokalplaner for fx skiltning og facader, samt ældre lokalplaner og byplanvedtægter, regulerer ikke befæstelsesgrad.

Byggeretsgivende lokalplaner vil ofte indeholde bestemmelser, der begrænser befæstelsesgraden i området. Det gør de lokalplaner, der findes inden for det aktuelle område imidlertid ikke. I de områder, der ikke er omfattet af lokalplaner, er der ikke bindende regulering af befæstelsesgrader.

Samlet set betyder ovenstående, at ingen dele af området i dag er underlagt bindende regulering for befæstelse.

Der er i disse år interesse for at investere i byens ejendomme. Det har i den seneste tid betydet, at der løbende omdannes eksisterende bygninger og opføres nye byggerier i den indre by. Dette har øget bebyggelsestætheden og befæstelsesgraden i området lidt efter lidt.

Der er stadig betydelige omdannelsespotentialer i den indre by og det må forventes, at fortætningstendensen fortsætter i samme takt som hidtil. Det betyder, at befæstelsesgraden i 0-alternativet løbende øges, da mange byggeprojekter kan gennemføres uden lokalplaner, der regulerer udformningen, herunder befæstelsesgrader.

Grønt

Den Indre by har i dag kun få grønne områder, IC Møllerparken og Heerups Have, og enkelte private karrégårde. I periferien af indre by ligger desuden Byparken.

I de senere år er der forsvundet mange grønne hjørner i byen, der ellers var et pusterum i den tætte by. I stedet er der bygget højt byggeri og der er kun blevet meget små udearealer tilbage, hvoraf store dele er parkering.

Ved renoveringen af Kongensgade og sidegaderne er der plantet træer i gaderne og etableret opholdszoner i de østvendte dele af sidegaderne, hvor der er mest sol. I de øvrige gader i midtbyen er der kun få træer i gaderne.

Det må forventes, at fortætningstendensen fortsætter i samme takt som hidtil i den indre by. Det betyder at udviklingstendensen med færre ubebyggede områder i karreeerne fortsættes som hidtil.

Inden for de nuværende rammer kan der etableres grønne anlæg og træer på ubebyggede områder. Dette kan ske i forbindelse med renoverings- og byfornyelsesprojekter eller som private initiativer, der udspringer af de enkelte lodsejeres ønsker.

7. Overvågning

På grundlag af den danske miljølovgivning udfører staten og kommunen løbende overvågningsopgaver bl.a. med henblik på at sikre, at miljøtilstanden i omgivelserne ikke forringes.

Da planforslaget ikke medfører ændringer i det fysiske miljø, vurderes at planen i sig selv ikke skal medføre, at der iværksættes konkrete overvågningsforanstaltninger. Inden der kan gennemføres ændringer i det fysiske miljø, skal der tages nærmere stilling til konkrete projekter efter gældende regler.

Konkrete påvirkninger vil først blive synliggjort i forbindelse med efterfølgende realisering af projekter, i hvilken forbindelse der kan fastlægges overvågnings-programmer i det omfang, at det vurderes relevant i forhold til projektet og de synliggjorte påvirkninger.

Bilag 1: Screeningsskema

Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	1. vurdering			Problem og årsag. Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.	Håndtering
	Uansetlige	Betydende	Ikke relevant		
Biologisk mangfoldighed, flora, fauna					
Grønne byområder, dvs. grønne rekreative områder, kolonihaver, kirkegårde		X		Lokalplanen er hovedsagligt orienteret omkring bebyggelsen, hvilket også fremgår af redegørelsesdelen af lokalplanen. Risikoen er at der ved ensidigt fokus udvikles en bymæssig struktur der er fattig på grønne parker, pladser, veje og enkeltelementer. Byen vil dermed blive "hårdere" og mindre indbydende at bo og leve i.	Emnet indgår i miljørapport.
		X		Lokalplanforslaget går meget på bebyggelsen og ikke så meget på byens grønne områder og elementer. Det er en udfordring i forhold til at styrke og bevare de offentlige rum's grønne præg.	Emnet indgår i miljørapport.
			X		
Den biologiske mangfoldighed, herunder beskyttede arter		X		At sikre liv og biodiversitet i byen	
			X		
Skovarealet			X		
			X		
Fredskov			X		
Natura 2000-områder			X		
Naturbeskyttelsesområder			X		
			X		
Økologisk forbindelse			X		
			X		
Potentiele naturområder			X		
Potentiele økologiske forbindelser			X		
			X		
			X		
Befolkningen					
Risiko for kriminalitet			X		
Trafikale adgangsforhold			X	Det skal sikres at brandvejene mindst er 3 m bredde og automobilvejstræet kan holde i en afstand på <40m målt i gangstien til enhver flugvejsside i bebyggelsen. Dette gælder også flugvejssider i baggårde. Der skal tages højde for max. drejeradius for skningskaretøjene ved udformning af brandvejene.	
			X		
Adgang til uddannelse og arbejde			X		
Byggeri			X		
Beredskab i øvrigt			X	Jf. BR-18 skal der være en redningsåbning fra hver boligenhed, dog en redningsåbning pr. etage hvis boligenheden er i flere etager. Såfremt redningsåbninger er placeret i en højde >10,8 m over terræn i øverste etage skal der udlægges redningsarealer i en bredde på mindst 4 m, til indsats med drejestigen, efter nærmere aftale med SVJ. Porte og passager til baggårde som skningskaretøjene skal kunne benytte skal mindst være 3,0 m bred og 3,4 m høj. Der skal være plads og mulighed for at kunne nå samtlige redningsåbninger, som er placeret i en højde <10,8 m over terræn, med vores håndstiger.	Forhold reguleres gennem Bygningsreglementets bestemmelser og sikres i forbindelse med byggetilladelser.
Menneskers sundhed					
Støjbelastning			X	Områdets karakter som centerområde/bl. bolig og erhverv ændres ikke med den nye lokalplan. Ved nybyggeri af boliger og anden følsom anvendelse skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes.	Kravet indskrives i lokalplanens bestemmelser som forudsætning for brugtagning af nyt byggeri.
			X		
Trafikstøj			X		
Badevandskvaliteten			X		

Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	1. vurdering			Problem og årsag. Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.	Håndtering
	væsentlige	Betydende	ubetydelige		
Luftforurening i byerne	x		x	Forskning viser at beplantning og grønne tage i byen bidrager til at reducere luftforurening i byerne ved at træernes blade optager støv, NO2 og SO2	Lokalplanen sikrer mulighed for at indpasse grønne elementer i bebyggelse og friarealer, herunder offentlige pladser, parker og gader.
Sunde boliger	x		x	Lokalplanens skal sikre at nye boliger får tilstrækkelige udendørs opholdsarealer, som ikke er støbelastede.	Emnet indgår i miljørapport.
	x		x	Til sunde boliger hører mulighed for motion og rekreation i nærheden af boligen.	Emnet indgår i miljørapport.
Trafiksikkerhed, trafikvikling og tilgængelighed	x		x		
Rekreation og friluftsliv	x		x	Mulighed for frisk luft og motion i byen	Emnet indgår i miljørapport.
Stråleniveau	x		x		
Skygge og lys	x		x	Lokalplanen skal sikre, at nye boliger placeres, så der er tilstrækkelig tilgang af dagslys, samt at eksisterende boligers lysforhold ikke forringes til under acceptabelt niveau.	Lokalplanen sikrer at placering af hovedbebyggelsen sker som randbebyggelse. Der sikres blandt andet ubebyggede områder inde i kvarterne, der giver mulighed for sollys.
Støvgener	x		x		
Andre gener eller sundhedsmæssige påvirkninger	x		x		
Risikovirkksomhed	x		x		
Grundvand, overfladevand, jordbund					
Grundvandskvalitet, herunder pesticidforurening	x		x		
	x		x		
Forurening af vandløb og søer med næringsalte og miljøfremmede stoffer	x		x		
	x		x		
Fysiske forhold i vandløb	x		x		
	x		x		
Kvælstofudledning	x		x		
	x		x		
Udledning af miljøfremmede stoffer	x		x	Det forudsættes, at tag- og overfladevand nedslives eller ledes til forsynings ledningsnet.	I lokalplanen er indsat bestemmelse, så det kræves at overfladevand håndteres på egen grund.
	x		x		
Spildevand	x		x	I henhold til vedhæftede notat af 05.02.2019, med bilag er det vores vurdering at punkt udlever krav om miljøvurdering.	Emnet indgår i miljørapport.
	x		x		
Lavbundsareal	x		x		
	x		x		
Anvendelse af vandløb, søer og kystvande	x		x		
	x		x		
Oriskvandsinteresser og indvindingsoplande	x		x		
	x		x		
Jordforurening	x		x	Se besvarelse fra NÅV	
	x		x	Der er flere arealer med kortlagt jordforurening. På disse arealer skal der af hensyn til kontaktrisiko og sikring af indklima ansøges om en § 8-tiladelse efter Jordforureningsloven. Generelt er jorden indenfor lokalplanområdet områdeklassificeret. Dette betyder, at der skal foretages jordanalyser inden bortskaffelse.	Oplysningen indsættes i lokalplanen.
Nedslivning eller ophobning af forurenede eller miljøfremmede stoffer i jorden	x		x		
	x		x		
	x		x		
Luft, klimatiske faktorer					
NO _x , CO ₂ , SO ₂ emissioner eller partikelemissioner	x		x		

Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	1. vurdering				Problem og årsag. Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.	Håndtering
	Uenset i planens betydning	Betydende ubetydelige	Ikke relevant			
		X			Forskning viser at beplantning og grønne tage i byen bidrager til at reducere luftforurening i byerne ved at træernes blade optager støv, CO ₂ , NO ₂ og SO ₂ .	Lokalplanen sikrer mulighed for at indpasse grønne elementer i bebyggelse og friarealer, herunder offentlige pladser, parker og gader.
Energiforbrug			X			
Energieffektiviteten			X		Lokalplanen bør fremme lavere energiforbrug ved fortætning af byen.	Bygningsreglementet stiller krav om energiforbrug i nyt byggeri. Der indgår ikke særlige krav i lokalplanen.
Anvendelse af vedvarende energi og brændsler			X		Lokalplanen bør sætte retningslinjer for anvendelse af vedvarende energikilder i byen.	Emnet indgår ikke i lokalplanen.
Lugtgener			X			
Risiko for bygninger og infrastruktur som følge af klimatiske ændringer, herunder vandstandsændringer			X		Kommunens oversvømmelseskortlægning viser, at området også med nuværende anvendelse er i risiko for oversvømmelser. Data fra Forsikring & Pension om klimarelaterede forsikringskader underbygger dette. Lokalplanforslagets bestemmelser om fortætning vurderes at medføre egede problemer med afledning af overflødevand i forbindelse med regnhændelser. Dette gælder både indenfor og udenfor lokalplanområdet.	Indgår i miljørapport.
Klimatilpasningsplan for Esbjerg Kommune			X		Eksisterende områder er ikke omfattet af nuværende klimatilpasningsplan.	Emnet indgår i miljørapport.
		X			Grønne områders og beplantnings bidrag til klimatilpasningsplanen	Lokalplanen sikrer mulighed for at indpasse grønne elementer i bebyggelse og friarealer, herunder offentlige pladser, parker og gader.
Materielle goder						
Adgang til service			X			
Byerne, så de bliver mere attraktive at bo i			X		Kommuneplanens binding om spillesteder er ikke refereret i lokalplanen. Bindningen har til formål at sikre, at støjende aktiviteter koncentrerer i de mest centrale dele af byen. Dette kan have betydning for, hvorvidt der i disse dele af byen f.eks. bør planlægges for opholdsarealer på tage og altaner mod gårdrummene.	Oplysning om bindingen indsættes i lokalplanens redegørelse.
			X		Lokalplanen bør sikre flere rekreative områder i byen.	Emnet indgår i miljørapport.
Landdistrikternes udviklingsvilkår			X			
Genanvendelse			X			
Råstofområderne			X			
Landbrug			X			
Reserveret til byformål			X			
Landskab						
Værdifulde landskaber			X			
Stærre uforstyrrede landskaber			X			
Stærre sammenhængende landskaber			X			
Landskaber generelt			X			
Kystnærhedszonen			X		Der skal redegøres for hvorvidt ændringsmulighederne i lokalplanen vil kunne påvirke kystlandskabet.	Der udarbejdes visualiseringer i forbindelse med lokalplanen.
Strandbeskyttelseslinje			X			
Sø- og åbeskyttelseslinje			X			
Skovbyggetlinjer			X			
Skovrejsningsområde			X			
Kulturarv, kirker og deres omgivelser.						
Arkitektonisk og arkæologisk arv						

Kan planen medføre ændringer i eller påvirkninger af:	1. vurdering			Problem og årsag. Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.	Håndtering
	Væsentlig	Betydende	Ubetydelig		
Kulturmiljøer	X	X		Esbjerg bymidte er i kulturmiljøregistreringen blevet vurderet til at have en national høj værdi. De bærende bevaringsværdier i kulturmiljøet er gridnettet og karrestrukturen med en blanding af velbevaret etagebebyggelse, offentlige bygninger og villæer, der tilsammen udgør en helhed = byens profil. Byens profil er sårbar overfor ikke-tilpasset byggeri. Det anbefales i kulturmiljøregistreringen, at hele kulturmiljøet bliver omfattet af lokalplaner.	Det er sikret at lokalplanen respekterer gridnet og karrestruktur gennem bygningsregulerende bestemmelser.
Høj arkitektonisk kvalitet i nybyggeri	X	X		Hvorfor ikke en beskrivelse af de grønne bymiljøer, der er essentielle for at sikre en levende og oplevelsesrig by?	Indgår i miljørapport.
	X	X		Lokalplanen bør sætte krav til nybyggeris indpasning i det eksisterende miljø.	Lokalplanen indeholder bygningsregulerende bestemmelser, der sikrer, at ny bebyggelse indpasses til eksisterende
	X	X		Der bør også være krav til høj landskabsarkitektonisk værdi	Området er i dag bebygget. De landskabelige træk ligger uden for lokalplanområdet.
Arkitektonisk arv	X	X		Lokalplanen skal sikre bevarelse af bevaringsværdig bebyggelse og bevaringsværdig bystruktur.	Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser for bevaringsværdige bygninger.
Arkæologisk arv	X	X			
Kirke	X	X		Bebyggelse omkring Vor Frue Kirke skal respektere kirkens status, som dominerende bygningsværk.	Der er indsat særlige begrænsninger for bebyggelse ud mod Vor Frue Kirke og IC Møllerparken. Herved respekteres det nævnte forhold i lokalplanen.
Sten- og jordluger	X	X			
Fredede fortidsminder	X	X			
Fredede områder	X	X			
	X	X			
	X	X			
	X	X			
	X	X			
	X	X			
Teknisk anlæg					
Forsvarets arealer	X	X			
Forsvarets olieledning	X	X			
Pyrtårne	X	X			
Højspændingskorridor	X	X			
Lufthavnshøjdegrænseplan	X	X			
Forsyningsanlæg	X	X			
	X	X			
	X	X			
Miljøvurdering					
Er planen omfattet af Miljøvurderingsloven?	JA			Planerne er omfattet af § 2, stk. 2	
Omfatter planen projekter på lovens bilag 1 eller 27	JA			Bilag 2, nr. 10b	
Hvis ja - Er der tale om et mindre område på lokalt plan eller små ændringer i gældende plangrundlag?	JA			Der skal træffes screeningsafgørelse efter §10	
Hvis nej - Vil planen kunne få væsentlig indvirkning på miljøet?	JA				

K&B: Kommune- og Byplan
NBV: Natur- og Varmiljø
VSP: Vej- og Park

Naturstyrelsen
Region Syddanmark
Kystdirektoratet
Sydvestjyske Museer
Sydvestjysk Brandvæsen

Trafik- og Byggestyrelsen
Slots- og Kulturstyrelsen
Ribe Stift
Erhvervsstyrelsen
DEN Forsyning

Væsentlige	væsentlig og
Betydende	betydende og
Ubetydelige	ubetydelig og der
Ikke relevant	der pågældende

Bilag 2: Afgrænsning af miljørapportens indhold

Nedenstående emner blev valgt ud i forbindelse med afgrænsning af miljørapportens indhold:

Emner	Begrundelse
Grønne byområder	Der er flere steder i screeningsskemaet udtrykt bekymring for mængden af bebyggelse kontra grønne områder og muligheden for rekreative områder og motion.
Overfladevand og klima	Der er udtrykt bekymring for hvordan det i lokalplanen er beskrevet hvordan de øgede regnmængder vil håndteres og de øgede klimamæssige udfordringer det vil medføre.

I den efterfølgende høring af afgrænsningen, blev der ikke påpeget yderligere emner, som bør beskrives i miljørapporten.



Torvegade 74, 6700 Esbjerg

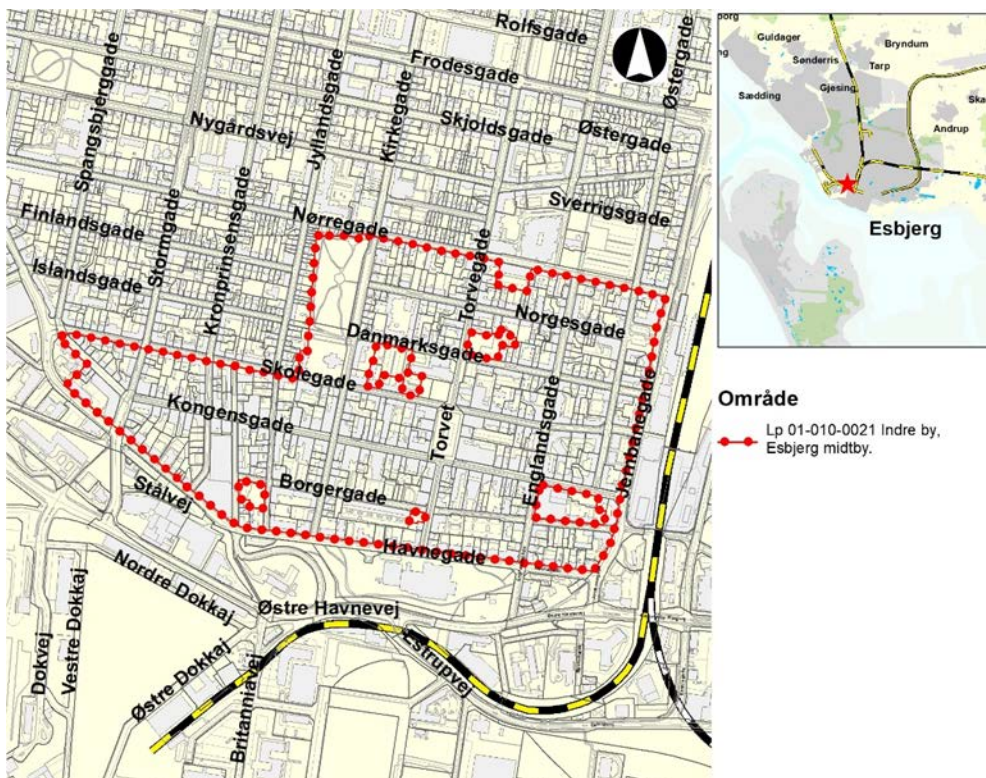
Dato
Sagsid

2. september 2019
19/4625

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af kommuneplanændring nr. 2017.07 og lokalplan nr. 01-010-0021, Den centrale del af Esbjerg midtby

Indledning

Esbjerg Kommune, Plan har udarbejdet en kommuneplanændring samt lokalplan for den centrale del af Esbjerg midtby. I forbindelse med forslag til plandokumenterne er der udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene i overensstemmelse med miljøvurderingsloven¹.



¹ Miljøvurderingsloven: Lbk. nr. 1225 af 25. oktober 2018



Planforslagene har sammen med den tilhørende miljørapport været i offentlig høring fra den 6. juni 2019 til den 1. august 2019. Der indkom 14 høringssvar i offentlighedsfasen.

Sammen med den endelige vedtagelse af planforslaget skal der i henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, udarbejdes en sammenfattende redegørelse.

Den sammenfattende redegørelse indeholder:

1. hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
2. hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
3. hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
4. hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse er udarbejdet af Esbjerg Kommune, Industrimiljø og offentliggøres samtidig med Esbjerg Kommunes beslutning om at godkende og offentliggøre kommuneplanændring nr. 2017.07 og lokalplan nr. 01-010-0021, Den centrale del af Esbjerg midtby.

Integration af miljøhensyn

Udgangspunktet for planen er et ønske om, at få et samlet og helhedsorienteret plangrundlag for udviklingen af Esbjergs indre by. Formålet er at skabe basis for en livlig bykerne og en fortsat stærk bymæssig udvikling i Esbjerg. Det er målsætningen, at lokalplanen understøtter kommunens Vision 2020, i forhold til de afgørende pejlemærker, der drejer sig om fortætning, byliv og aktivitet i Esbjerg.

Planerne er initieret af en vedvarende interesse for udvikling af nye byggeprojekter i Esbjergs indre by. Projekter, der i en helhed kan medvirke til at berige den indre by, der i forvejen er præget af skiftende tiders arkitekturer og bygningsstørrelser, med nye elementer og kvaliteter.

Planen og miljøvurderingen er udarbejdet i en samlet proces, hvorfor miljøhensyn er indarbejdet i planerne. Der er blandt andet sket en tilpasning af planerne på følgende områder:

- Der lægges op til flere grønne områder i Esbjerg Midtby.
- Der udarbejdes en selvstændig klimatilpasningsplan, der medfører, at et større område end denne miljøvurdering indeholder inddrages.
- Befæstelsesgraden fastlægges til ikke at må være højere end 50%.

Miljørapporten / Miljøkonsekvensrapporten og høringsfasen

Der er indkommet 17 hørings svar i forbindelse med den offentlige høring om forslagene til kommuneplanændring nr. 2017.07 og lokalplan nr. 01-010-0021, Den centrale del af Esbjerg midtby og den medfølgende miljørapport. Heraf er der ingen af hørings svarene der relaterer sig til miljørapporten.

Alle hørings svar er gennemgået og behandlet i særskilt notat, der indgår som bilag til den politiske behandling ved den endelige vedtagelse af planen, og er således offentlig tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Esbjerg Kommune, Plan har efter høringens afslutning foretaget mindre ændringer i planerne. Det vurderes, at ændringerne ikke giver anledning til yderligere miljøvurdering eller supplerende høring af planforslagene.

Alternativer

Miljørapporten indeholder en vurdering af 2 alternative scenarier:

- Alternativ 1: Alternativ 1 er den situation, der er i dag, men hvor lokalplanen gennemføres med krav om at befæstelsesgraden i området ikke må være højere end 80 %. I lokalplanen udfyldes karréerne med etagebebyggelse ud mod vejskel samtidig med at der gives tilladelse til at bebygge 100 % i gårdrummene. Lokalplanen indeholder ikke krav vedrørende byens grønne struktur og bynatur.
- Alternativ 2: Alternativ 2 er den nuværende situation, men hvor lokalplanen gennemføres med krav om at, dele af karréerne skal friholdes for bebyggelse, andelen af befæstede arealer ikke må overstige 50% samt at overfladevand fra den del af de befæstede arealer, der overstiger 50% af ejendommens areal, skal nedsives. Der gives desuden mulighed for at, tilføre grønne elementer i lokalplanområdet, fx ved renovering af gadestrækninger, da lokalplanen indeholder få begrænsninger for områder uden for byggefeltene.
- 0-alternativet: De eksisterende 37 gældende lokalplaner bibeholdes. Lokalplanerne er ikke underlagt bindende regulering for befæstelse. Der er i disse år interesse for at investere i byens ejendomme. Det har i den seneste tid betydet, at der løbende omdannes eksisterende bygninger og opføres nye byggerier i den indre by. Dette har øget bebyggelsestætheden og befæstelsesgraden i området lidt efter lidt. Der er stadig betydelige omdannelsespotentialer i den indre by og det må forventes, at fortætningstendensen fortsætter i samme takt som hidtil. Det betyder, at befæstelsesgraden i 0-alternativet løbende øges, da mange byggeprojekter kan gennemføres uden lokalplaner, der regulerer udformningen, herunder befæstelsesgrader.

Det er vurderet, at der vil blive integreret de største miljøhensyn i planerne ved alternativ 2. Planerne er derfor udarbejdet efter dette alternativ.

0-alternativet medtages i miljøvurderingen som referenceramme for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af planforslagene.

Konsekvenserne af 0-alternativet vil være en fortsættelse af den nuværende anvendelse af arealet, og er beskrevet i miljørapporten.

Overvågning

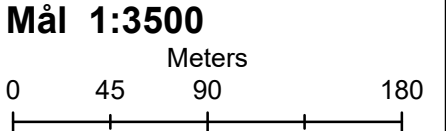
Overvågning kan generelt beskrives som en aktivitet, der har til hensigt at sikre, at miljøtilstanden i omgivelserne ikke forringes.

Da planforslagene ikke medfører ændringer i det fysiske miljø er det blevet vurderet, at der ikke skal iværksættes konkrete overvågningsforanstaltninger. Inden der kan gennemføres ændringer i det fysiske miljø, skal der tages nærmere stilling til konkrete projekter efter gældende regler.



- N
- Lokalplangrænse
- Bevaringsværdige bygninger**
- Høj bevaringsværdi
 - Middel bevaringsværdi

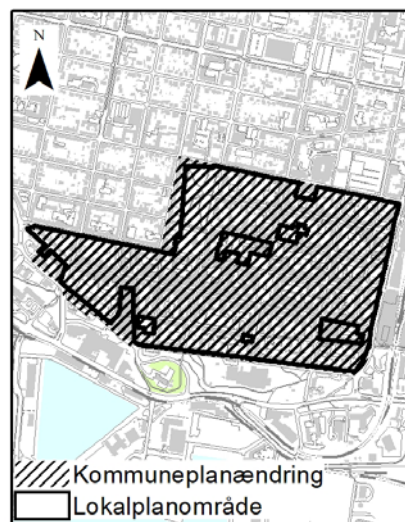
Bilag F
Lokalplan 01-010-0021
Bevaringsværdige bygninger





**Plan
Teknik & Miljø**

**Esbjerg, indre by
Lokalplan nr. 01-010-0021 for en del af den indre by i Esbjerg
Kommuneplanændring nr. 2017.07
Medtilhørende miljørapport
Vedtaget**



Esbjerg Byråd har den 3. oktober 2019 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 01-010-0021 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2017.07 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål at

- fastlægge rammer og afgrænsning for områdets anvendelse til henholdsvis bymidte,
- sikre placering og udformning af områdets gader, pladser, parker og stier,
- opsætte retningslinjer for bygningsmæssig fortætning i området, der sikrer forholdet til eksisterende bevaringsværdige karaktertræk og bebyggelser,
- understøtte et aktivt byliv,
- aflyse servitutter, der ikke er forenelige med lokalplanen.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ikke ændret i kommuneplanændringen. I lokalplanen er følgende ændret i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

Del af lokalplanens § 1 er ændret fra:

".. at fastlægge rammer og afgrænsning for områdets anvendelse til henholdsvis bymidte, blandet boligområde og bydelscenter" til " ..at fastlægge rammer og afgrænsning for områdets anvendelse til bymidte."

Bestemmelse 3.12 udgår.

Matr. nr. 101, 112a og 213, Esbjerg Bygrunde, er taget ud af lokalplanområdet.

§ 8.6 er ændret fra:

"Tagbeklædning skal, med undtagelse af bygningsdele med taghældning under 25 grader, udføres med belægning af zink, tegl og naturskifer. Tagbeklædning på mindre bygninger må dog udføres i andre materialer."

til:

"Tagbeklædning skal, med undtagelse af bygningsdele med taghældning under 25 grader, udføres med belægning af zink, tegl og natur- og eternit-skifer. Tagbeklædning på mindre bygninger må dog udføres i andre materialer."

Første sætning i § 8.19 er ændret fra:

"Skilteformen skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver."

til:

"Skilteformen skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver og udskårne logoelementer."

§ 8.21 er ændret fra:

"Vinduer må ikke blændes helt eller delvist. Dette gælder både tilklæbning med reklame, maling med videre og blænding udført i faste materialer."

til:

"Vinduer må ikke blændes. Dette gælder både tilklæbning med reklame, maling med videre og blænding udført i faste materialer. Dog må op til 20 % af det enkelte vindues areal afdækkes med translucent folie."

Del af § 3.8 er ændret fra:

"Østergade, matr.nr. 315: 650 m²" til "Østergade, matr. nr. 315: 704 m²."

Henvisningerne i §§ 7.10-7.19 er ændret til "som vist på principdiagram" i stedet for "som vist på bilag B".

Der er indsat redegørelsestekst om produktionsvirksomheder.

En del af området er overgået fra byggefelt B til C. Det drejer sig om matrikelnummer 109a, 109b, 109c, 109e, 109f, 109g, 110, 113, 119b, 119c, 120, 121, 820 og 821, alle tilhørende Esbjerg Bygrunde.

Der er indsat bestemmelse om kviste og ovenlys på bevaringsværdige bygninger med middel og høj bevaringsværdi:

- o Den samlede bredde på kviste på samme tagflade må ikke udgøre mere end en tredjedel af tagfladens bredde.
- o Kviste skal udformes som enten tagkviste, pultkviste eller taskekviste, og skal proportioneres under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.
- o Ovenlys skal proportioneres og placeres under hensyn til bygningens arkitektoniske udtryk.

Bilag B er ændret så byggefeltafgrænsningen mod gader er tydeligere.

Desuden er der foretaget en række redaktionelle ændringer.

Miljørapport

Esbjerg Kommune har vedtaget miljørapport i forbindelse med kommuneplanændringen og lokalplanforslaget i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. Nr. 1225 af 25/10 2018). Miljørapporten kan ses [her](#).

Retsvirkninger

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

Planerne kan ses/erhverves her

Planerne er indberettet i Plandata og er offentligt tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planerne kan ses via link, og på www.lokalplaner.esbjergkommune.dk/dk/find-lokalplan/ og www.kommuneplan.esbjergkommune.dk/dk/aendringer/.

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

Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 287 af 16. april 2018). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes indhold. Planklagenævnet afgør sagen og kan bestemme, om projektet skal sættes i stå, mens klagen behandles.

Klageberettiget er erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.

Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Annonce : Kan ses på internetadressen <https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer> den 10. oktober 2019.