

Vedtaget

# 01-020-0010

## Etageboliger ved Hjertingvej og Fiskebrogade i Esbjerg



Esbjerg  
Kommune



EnergiMetropol  
ESBJERG



# Etageboliger ved Hjertingvej og Fiskebrogade i Esbjerg



## 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

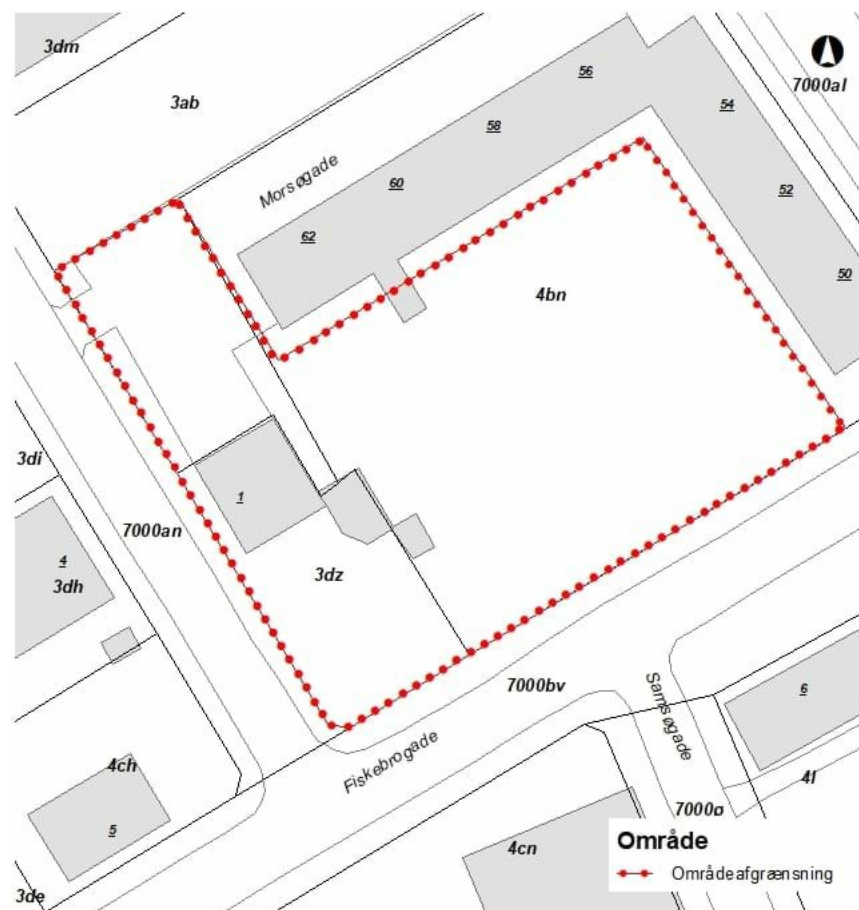
Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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 og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at opføre et etageboligbyggeri mod Fiskebrogade. Projektets realisering forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan for området.



*Kort, der viser lokalplanafgrensningen.*

Lokalplanen har til formål at fastsætte rammerne for områdets udbygning. Herunder skal lokalplanen sikre, at der kan opføres gode og attraktive boliger på en måde, der ikke pålægger erhvervsområdet på havnen restriktioner i dets drift.

Med projektet er der tale om en byfortætning. Det vil sige, at projektet udnytter et område i byen, der i dag er delvist ubebygget, til nyt byggeri.

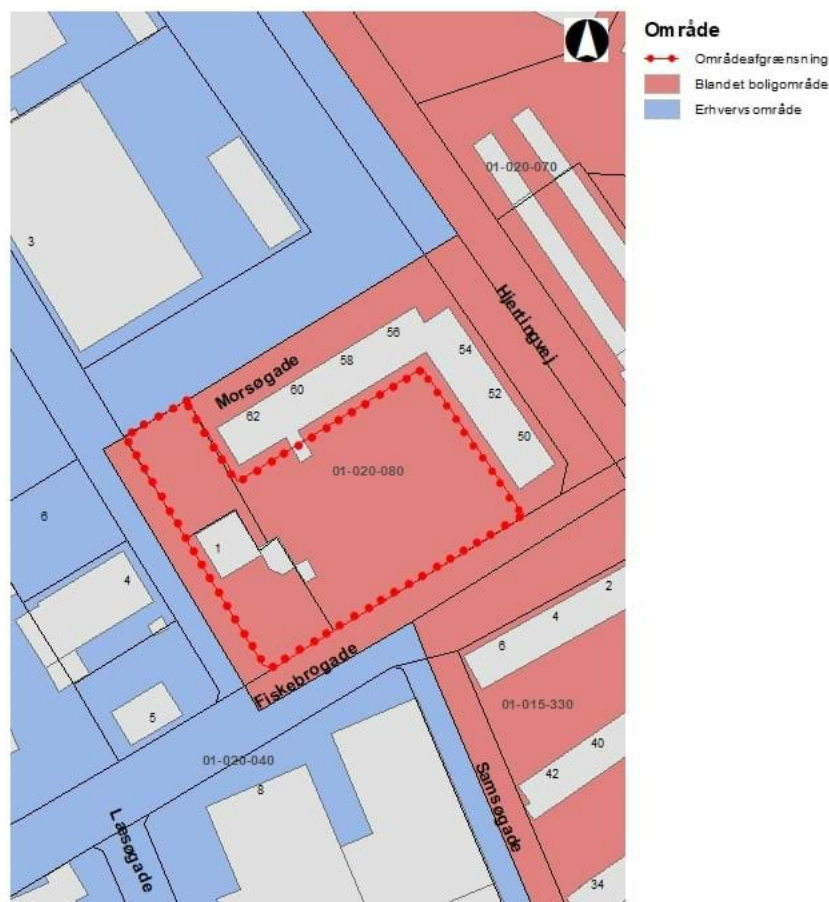
I forbindelse med projektet er det relevant at sikre, at der også i fremtiden er tilstrækkelige velbeliggende og



anvendelige friarealer til de boliger, der ligger nord-vest for lokalplanområdet. Desuden skal lokalplanen understøtte, at områdets bebyggelse og ubebyggede områder opnår en vis sammenhæng med de omkringliggende områder. Herunder forholdet til nabobebyggelsen, fx i forhold til lysforhold, bebyggelsens arkitektur og den eksisterende infrastruktur omkring boligerne. Lokalplanen skal desuden sikre, at der er tilstrækkelige parkeringspladser til bebyggelsen.

## Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Esbjerg. Området ligger tæt på den indre bys mange funktioner, som handel, service og kulturinstitutioner. Desuden ligger den i relation til havnens erhvervsområder, der blandt andet indeholder virksomheder med produktionserhverv.



*Kort, der viser kommuneplanens anvendelse og lokalplanens afgrænsning. Rød er udlagt som boligområde og blå er udlagt til erhverv.*

Der er blandet bebyggelse omkring lokalplanområdet, der ligger blandt andet flere boligejendomme i tre etager, der er opført med røde teglsten.

Lokalplanområdet omfatter et areal på 4.165 m<sup>2</sup>. Området består i dag af flere ejendomme, der anvendes til forskellige formål. Den ene del af lokalplanområdet fungerer i dag som en del af det udendørs friareal, der hører til den eksisterende boligbebyggelse, der ligger mod nord, mens den syd-vestligste del anvendes til erhverv. En mindre del af lokalplanområdet anvendes til parkering for den eksisterende boligbebyggelse.

Projektets realisering forudsætter, at en del af arealet, der i dag anvendes til opholdsareal for de eksisterende boliger, inddrages som bebygget område. For at sikre, at der fremadrettet er tilstrækkelige opholdsarealer for både eksisterende og nye boliger, medtager lokalplanen hele det område, der i dag anvendes som opholdsareal.



*Lokalplanområdet i dag med den nærmeste eksisterende boligbebyggelse i baggrunden. Hovedparten af lokalplanområdet er i dag anvendt som græsplæne, legeplads og opholdsarealer.*

Området afgrænses af Fiskebrogade mod syd og Morsøgade mod vest. Mod nord og øst følger lokalplanafrænsningen ikke vej- eller stiforbindelser, men følger den forventede matrikelopdeling mellem eksisterende og ny boligbebyggelse.

Terrænet i området er relativt fladt. Der er dog en mindre terrænforskel, der betyder, at den syd-vestlige del af lokalplanområdet ligger lavere end resten af området. Dette er relevant ved etablering af ny bebyggelse i området.

Den eksisterende bebyggelse inden for området består af en mindre erhvervsbygning i tegl. Opførelse af ny boligbebyggelse i området forudsætter, at den eksisterende bebyggelse nedrives.

Der er i dag beplantning i form af træer og buske, der fungerer som randbeplantning ud mod Fiskebrogade. Beplantningen kan ikke bevares i sin fulde udstrækning, når lokalplanens muligheder udnyttes fuldt ud.





Den eksisterende boligbebyggelse og parkering, der ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet.





Den eksisterende boligbebyggelse, der ligger på modsatte side af Fiskebrogade.



Den eksisterende erhvervsejendom, der ligger i lokalplanområdet.



Størstedelen af lokalplanområdet set fra Fiskebrogade.

## Lokalplanens indhold Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til etageboliger. Det vil sige boligbebyggelse med lejligheder.

## Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere boligbebyggelse i op til 3½ etager, med højder, der overordnet set svarer til den eksisterende boligbebyggelse, der ligger på Hjerdingvej 50-62.

Byggeriet skal opføres med rødlige teglsten som den primære facadebeklædning. Tage skal ligeledes beklædes med rødlig tegl og skal udformes som symmetriske saddeltage. Dette svarer til den boligbebyggelse, der ligger nærmest lokalplanområdet. Der er mulighed for at etablere altaner, herunder altangange mod nord. Dette er hensigtsmæssigt, da der på den måde er mulighed for at etablere mindre boligenheder uden at der skal bruges unødigt meget areal til trapper og elevatorer.





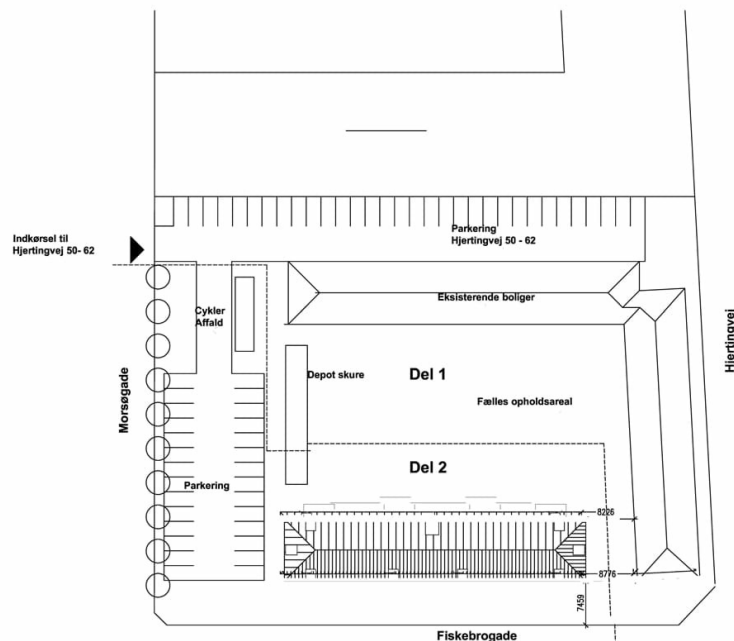
*Eksempel på facader som det er muligt at opføre inden for lokalplanens bestemmelser.*

Det er intentionen, at lokalplanen herved medvirker til, at områdets eksisterende og nye bebyggelse opfattes som en samlet helhed, der løfter områdets karakter.

Boligbebyggelsen skal placeres inden for byggefelt 1, der ligger ud mod Fiskebrogade. Herved sikres det, at der er bedst mulig afstand til den eksisterende bebyggelse og at der kan skabes sammenhængende og velbeliggende udeopholdsarealer mellem bygningerne. Byggefeltet svarer til placeringen af den bebyggelse, der er udført støjberregninger på i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse.

Uden for byggefeltet er der udelukkende mulighed for at etablere lave småbygninger som udhuse, cykelskure og lignende. Disse bygninger skal dog placeres uden for det område, der er forbeholdt som udendørs opholdsareal. Herved sikres det, at der er plads til større sammenhængende friarealer.

Den syd-vestlige del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse, da der på dette område er risiko for oversvømmelse jævnfør kommunens kortlægning af klimapåvirkninger.



*Illustrationsplan af bebyggelse, der er mulighed for at opføre inden for lokalplanens bestemmelser.*

## Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der skal være gode og anvendelige opholdsarealer, der ikke er støjbelastede. Dette gælder både i forhold til vejstøj, fra de omkringliggende veje eller i form af virksomhedsstøj, fra erhvervsområdet på havnen.

Bebyggelsens placering gør det muligt at afskærme opholdsarealerne mod veje og åbner for at skabe et gårdrum mellem bygningerne. Her kan der etableres lege- og siddeområder, der svarer til anvendelsen i området.

Der er mulighed for at etablere altaner på bygningerne. Både i form af altangange mod nord og individuelle altaner mod gaden.

## Trafikale forhold

Der ligger eksisterende veje omkring lokalplanområdet. Vejadgang kan ske fra Morsøgade.

## Miljømæssige forhold

Under miljømæssige forhold hører blandt andet støj, lugt og støv. Herunder forholdet til produktionserhverv. Der redegøres for disse emner i de følgende underafsnit.

Planlægningen kan også medføre andre påvirkninger. Herunder indblik og skyggeforhold. Enkelte af de eksisterende boliger, der ligger nærmest lokalplanområdet, vil opleve indblik og skygge som følge af den bebyggelse, som lokalplanen giver mulighed for at opføre syd for den eksisterende bygning. Dette forhold gælder specielt for de boliger, der ligger umiddelbart nord for lokalplanens byggefelt. På det sted hvor bebyggelsen kommer nærmest den



eksisterende etageboligbebyggelse, vil afstanden mellem ny og eksisterende bebyggelse være cirka 8 meter og bebyggelsen vil have højde, der svarer til den eksisterende bebyggelse. Det betyder, at de lejligheder, der ligger nærmest byggefeltet, får begrænset tidsrum for direkte sol i opholdsrum.

Lokalplanen begrænser skygger, ved at fastlægge byggefelt, der begrænser byggeriets placering og bygningens bredde. Indblik håndteres ved at primære vinduesåbninger og ankomstarealer, herunder trappeopgange, ikke placeres på gavlen mod den eksisterende bebyggelse.

Samlet set vurderes, at lokalplanen medfører skygge og indblikforhold, der ligger inden for det, der er rimeligt i en tættere bebygget og bymæssig sammenhæng. Her må det forventes, at der på

## Støj

Der planlægges boliger i lokalplanområdet, hvilket er en støjfølsom anvendelse. Dette er relevant i forhold til støj fra hhv. virksomheder og trafik.

Virksomhedsstøj:

Der ligger virksomheder i naboområdet mod vest. Det skal sikres, at virksomhederne ikke bliver påført skærpede støjkrav som følge af projektet. De vejledende støjgrænser til virksomhederne i dag er 50/45/40 dB dag/aften/nat. Der er foretaget støjberegninger, som tager udgangspunkt i, at virksomhederne i dag kan overholde de vejledende grænseværdier. Beregningerne viser, at der, som følge af projektet, er enkelte lejligheder som kan blive udsat for støj over de vejledende grænseværdier.

For at sikre, at virksomhederne ikke kan blive mødt med skærpede støjkrav, skal disse lejligheder sikres, så grænseværdierne, for indendørs støj for åbne vinduer, 38/33/28 dB dag/aften/nat, kan overholdes. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at støjkravene skal dokumenteres overholdt som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, således at eksisterende erhverv kan fortsætte uden begrænsninger i driften.

Trafikstøj:

Der foreligger beregning af niveauet for facadestøj på det byggeri som lokalplanen giver mulighed for at etablere. Beregningerne viser, at støjniveauet ved en del af lejlighederne overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi (58 dB). Det skal derfor sikres, at der træffes foranstaltninger, så grænseværdien kan overholdes, eller sikres, at indendørs støj for åbne vinduer ikke overskrider grænseværdien på 46 dB. Derfor fastsættes krav til overholdelse af indendørs grænseværdier for støj.

Der skal endvidere kunne anvises velbeliggende udendørs opholdsarealer med et støjniveau under Lden 58 dB. Derfor fastsættes krav til overholdelse af udendørs grænseværdier for støj på opholdsarealer.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at støjkravene skal dokumenteres overholdt som forudsætning for ibrugtagningstilladelse af ny bebyggelse. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der udarbejdet et støjnotat. Det viser, at det er muligt at opføre et byggeri på grunden, der opfylder støjkravene.

## Støv og lugt

Produktionserhverv:

Ifølge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder områder med boliger.

Nærmeste område med produktionsvirksomheder ligger umiddelbart op til lokalplanens afgrænsning mod sydvest. Området benævnt 21-030-110 giver mulighed for virksomheder klassificeret som 3-5 i henhold til Håndbog for Miljø og Planlægning. Eftersom der med lokalplanen ikke ændres på rammeanvendelsen i området, vil den eksisterende anvendelse som hovedcenter fortsat være definerende for produktionsvirksomhedernes udfoldelsesmuligheder i forhold til støj, lugt, støv eller anden luftforurening. Samlet set er det derfor vurderet, at planlægningen for den ændrede anvendelse ikke vil medføre skærpede vilkår for produktionsvirksomhederne.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt. Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

## Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området er fælleskloakeret, men vil blive separatkloakeret. I henhold til Spildevandsplan 2016-2021 så må der maksimalt afledes regnvand fra 35 % af grundarealet. Dette krav skal sikre, at DIN Forsynings regnvandssystem ikke overbelastes, når det regner.

Hvis der er behov for at aflede regnvand ud over de 35 % af grundarealet, skal dette ske ved nedsivning på grunden.

Ved skybrud kan der ske overfladisk afstrømning af regnvand til lavereliggende områder, hvor det kan medfører gener og skader på andre ejendomme. For at mindske dette indeholder lokalplanen begrænsninger for terrænregulering.

## Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-30 i forhold til størrelsen af det udendørs opholdsareal og bebyggelsesprocenten i området.

På den baggrund er ændring nr. 2020.63 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

## Rækkefølge

Området er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser.

## Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til blandet boligområde. I kommuneplantillægget ændres dette ikke. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til område for etageboliger. Dette svarer til ejerens aktuelle projekt for ejendommen.

## Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent på 100 % for området under ét og højde på fire etager udnyttes delvist idet, der er mulighed for bebyggelse i 3½ etage og 100 % for den enkelte ejendom. Lokalplanens etageantal svarer til den nærtliggende bebyggelse og begrænsningen sikrer derved, at bebyggelsen relaterer sig til den nærmestliggende bebyggelse.

## Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsareal, der er rimelige og velbeliggende. Lokalplanen sikrer dette ved at sikre, at udendørs opholdsarealer ikke er støjbelastede og ved at fastlægge et særligt område til opholdsareal. Lokalplanen fastlægger desuden, at udendørs opholdsareal skal udgøre mindst 20 % af bebyggelsens etageareal. Baggrunden for det kravet er, at arealet både skal fungere som opholdsareal for den eksisterende bebyggelse, der ligger uden for lokalplanområdet, og for den nye bebyggelse, der ligger inden for lokalplanområdet.

## Bevaringsværdige bygninger

Der findes ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

## Klimatilpasning Kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et kulturmiljø.

## Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Områder inden for kystnærhedszonen skal principielt friholdes for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærheden. Inddragelse af arealer i kystnærhedszonen i byzone må kun ske, hvor der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

Planlægning til havneformål accepteres således sædvanligvis i kystnærhedszonen, idet den funktionelle begrundelse er åbenlys. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Ved planlægning indenfor kystnærhedszonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning.

I denne sag vurderes det, at der er tale om et areal, der i forvejen er anvendt til boligområde og som indgår i den bymæssige sammenhæng. Der er tale om bebyggelse, der ikke er højere end de eksisterende bygninger, der omgiver lokalplanområdet mod nord. Der vurderes ikke at være en visuel påvirkning fra kysten, da der er meget bebyggelse foran området. Det drejer sig om havnens bygninger og erhvervsbyggeriet mod vest.

## Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

## Sektorplaner Spildevandsplanen



I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

## Forhold til anden lovgivning

### Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse i henhold til Miljøvurderingsloven på baggrund af en miljørapport/miljøkonsekvensrapport (VVM).

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Der er sideløbende med lokalplanforslaget offentliggjort afgørelse om ikke at udarbejde miljørapport.

## Museumsloven

Sydvestjyske museer har ved lokalplanprocessen oplyst, at området er beliggende, hvor den tidligere Strandby landsby lå. Der er mulighed for fortidsminder i området. Det anbefales, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse af uforstyrrede arealer for at klarlægge omfanget af fortidsminder i området inden byggefasen.

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.

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Lokalplanområdet er disponeret således, at museumslovens bestemmelser om fredede fortidsminder overholdes.

## Naturbeskyttelsesloven

Der findes ingen beskyttede naturtyper inden for området.

## Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret område. Dette betyder, at der skal udarbejdes en plan for håndtering af overskudsjord med krav om analyser af jorden.

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

Et areal, der ligger umiddelbart vest for byggefelt 1 er kortlagt som forurenet areal (V1-kortlagt). Det skal undersøges,

hvorvidt der er en jordforurening - og om denne har betydning for det kommende boligbyggeri. Der skal, såfremt der er en forurening indenfor projektområdet, meddeles en § 8-tilladelse efter jordforureningsloven. Med denne tilladelse vil der blive stillet vilkår til sikring af f.eks. indeklimate og anden kontaktrisiko ift. jordforureningen.

## Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende udenfor område med drikkevandsinteresser.

Den planlagte arealanvendelse vurderes på den baggrund ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen.

## EUs naturdirektiver Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

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.

## Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

## Vandområdeplanen Forhold til gældende servitutter

Ingen servitutter aflyses som følge af planen.

## Retsvirkninger

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

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

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

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

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

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

når ejendommen udlægges til offentlige formål;

når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;

når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

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

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

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

#### Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

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

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.

## Bestemmelser

### § 1 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendt til etageboliger,
- at sikre opholdsarealer til beboere i boligerne inden for og omkring lokalplanområdet,
- at sikre bygningernes indpasning i området gennem krav til bygningsstørrelser, udformning og materialer,
- at mindske mulige konsekvenser af oversvømmelser gennem ved at fastlægge byggefelt for placering af bebyggelse
- at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje, jernbaner, virksomheder, institutioner

### § 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og inkluderer matrikelnumrene 3dz Strandby, Esbjerg Jorder, del af 3ab og 4bn Strandby, Esbjerg jorder, samt alle matrikler, der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen, udstykkes heraf.

#### 2.2

Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

#### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.

#### 3.2

Bebyggelse må kun ske som etageboliger med tilhørende småbygninger som udhuse, cykelskure, affaldshåndtering og lignende.

### § 4 Udstykning



Ingen bestemmelser.

## § 5 Veje, stier og parkering

### 5.1

Området skal vej- og stibetjenes fra Morsøgade i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.

### 5.2

Der skal anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig i etageboligbebyggelse.

### 5.3

Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal. P-arealet skal placeres på arealet, der ligger mod Morsøgade.

### 5.4

P-pladser i lokalplanområdet, der nedlægges som følge af ændringer, skal genetableres, således at parkeringskapaciteten ikke forringes for beboere i de eksisterende boliger. Dette krav gælder ikke for parkeringspladser på hjørneejendommen mod Fiskebrogade og Morsøgade.

### 5.5

Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 2 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

### 5.6

Belysning af veje og parkeringsarealer skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 5,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

### 5.7

Udendørs belysning af stier, opholdsarealer, bygningsdele mv. må kun etableres med opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne. Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet armatur.

### 5.8

Ved anlæg af parkeringsarealer på terræn, skal et areal, svarende til hver 8. parkeringsplads udføres som grønt areal med spredt træbeplantning på grøn bund. Arealet vil stadig tælle med i beregningen af parkeringsbehov. Plantebede til træer skal minimum være 2,5x5 meter.

### 5.9

Stier skal anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

## § 6 Ledningsanlæg m.v.

### 6.1

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres ved indkørslen mod Morsøgade. Anlæggene skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som

udhuse, cykelskure og lignende eller fremstå som fritliggende bygninger i terræn med afskærmende beplantning.

## 6.2

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

## 6.3

Der må ikke opsættes mini- og mikromøller inden for lokalplanområdet.

## 6.4

På hver ejendom kan opsættes én husantenne i en højde der ikke overstiger tagryggen og antennen må ikke være synlig fra vej og sti.

## 6.5

Der kan etableres støjafskærmning som støjmur eller lignende, hvis dette er nødvendigt for at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes på opholdsarealet i området. Disse må dog ikke etableres nærmere end 10 meter fra lokalplanafgrensningen.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 100 %.

### **Bebyggelse inden for byggefelt 1**

#### 7.2

Boligbebyggelse må kun opføres inden for det på bilag B viste byggefelt 1.

#### 7.3

Bebyggelse må højst opføres i 3½ etage.

#### 7.4

Bebyggelse må have en højde af maks. 15 meter.

#### 7.5

Facadehøjden må ikke overstige 10,5 meter målt fra terræn til skæringen mellem facade og tag.

### **Bebyggelse uden for byggefelt**

#### 7.6

Småhuse som udhuse, cykelskure og anlæg til håndtering af affald, må placeres uden for byggefelt 1. Dog ikke inden for området, der er markeret til ophold på lokalplankortet, bilag B.

#### 7.7

Bebyggelse uden for byggefelt 1 skal have en afstand på mindst 2,5 meter til naboskel og veje.

## **For bebyggelse i hele området**

### **7.8**

Ventilationshætter, solpaneler og lignende tekniske installationer på tagflader, medregnes ikke i bebyggelsens højde og kan således overskride de fastsatte maksimumskoter. Ventilationsudkast og lignende tekniske installationer på tagflader må have en højde på højst én meter over taget.

### **7.9**

Tekniske installationer på tagfladen skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

## **§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden**

### **Facader**

#### **8.1**

Facader på beboelsesbygninger skal udføres i rødlige teglsten. Mindre facadepartier, der svarer til max. 20 % af den enkelte facades areal, eksklusiv vinduer og døre, må udføres i andre materialer.

#### **8.2**

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, fibercement (Eternit), kobber, aluminium og kompositmaterialer.

#### **8.3**

Indgangsparti til den enkelte ejendom skal placeres mod gade eller offentligt byrum.

#### **8.4**

Sokkelhøjder der overstiger 0,5 meter i forhold til det omgivende terræn, skal fremstå som en del af bygningens facade.

#### **8.5**

Facader på sekundære bygninger som småhuse, carporte og garager skal udføres i træ, teglsten eller stål.

#### **8.6**

For byggeri inden for byggefelt 1, må der ikke etableres vinduer og altaner på den facade, der vender mod nord.

### **Tage**

#### **8.6**

Tage på beboelsesbygninger skal fremstå som symmetriske saddeltage.

#### **8.7**

Taghældningen på beboelsesbygninger skal være mellem 40 - 45 grader.

#### **8.8**

Tage på sekundære bygninger skal fremstå som fladt tag med op til 5 graders hældning.

8.9

Tagmaterialet på beboelsesbygninger skal udføres i rødlige teglsten.

8.10

Flade tage må udføres med andre materialer.

8.11

Tage må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

### **Skiltning**

8.12

Skiltning og reklamering må ikke finde sted i lokalplanområdet. Ved etablering af erhverv i boligen må der dog opsættes ét skilt, med en størrelse på max 42x84 centimeter, ved adgangsdøren og et henvisningsskilt, med en skilteflade på højst 0,5 m<sup>2</sup> og en maksimal højde på 1,5 meter, ved indkørslen. Der må desuden opsættes de henvisningsskilte, der er nødvendige for at boligområdet fungerer.

8.13

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

### **Støj**

8.14

Ved etablering af boliger skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

### **Solceller m.v.**

8.15

Solceller/solpaneler/solfanger og lign. må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.

8.16

Solcellerne/solpanelet/solfangeren skal være parallel med tagfladen, og arealet af solcellerne/solpanelet/solfangeren må ikke udgøre mere end 20 %/x af tagfladen.

8.17

Solenergianlæg skal placeres samlet på den enkelte tagflade.

### **Altaner**

8.18

Altaner skal placeres inden for byggefeltet.

#### 8.19

Mod gadeskel må der kun etableres altaner og karnapper, der udkrager op til 1,2 meter fra facadelinjen. Den enkelte altan og karnap må ikke være længere end 2,5 m.

#### 8.20

Mod gaden må altaner kun udføres som påhængte altaner, dvs. uden stolper.

#### 8.21

Der må ikke etableres svalegane og altangange mod gader.

#### 8.21

Altangange mod udeopholdsrummet skal udformes og inddækkes således, at dele af altangangen kan begrønnes med klatreplanter. Alternativt skal altangange udformes med facadebeklædning, der på anden vis medvirker til, at altangangene på hver etage opleves som flere usammenhængende altangange.

### **Elevatore og trapper**

#### 8.22

Elevatore og trapper skal integreres i bygningen.

## **§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer**

#### 9.1

Ejendomme må ikke befæstes på mere end 65 % af ejendommens areal. Bebyggelse anses som befæstet areal.

#### 9.2

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 65 % af den enkelte ejendom nedsives på egen grund. Hvis nedsivning ikke er mulig, skal tag- og overfladevandet forsinkes inden afledning.

#### 9.3

Parkeringsarealer skal udformes således, at de kan anvendes til opmagasinering af regnvand, når der er meget nedbør på kort tid (regnhændelser større end  $T=5$ ).

#### 9.4

Hegn mod skel, skal være levende hegn.

#### 9.5

Der skal på opholdsarealerne anlægges mindst én legeplads. Legepladsen skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til boligerne.

#### 9.6

Der skal udlægges et fælles opholdsareal, svarende til mindst 20 % af det samlede etageareal.

#### 9.7



Udendørs opholdsarealer må etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

#### 9.8

Opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

#### 9.9

Terrænregulering må højst være +/- 0,5 meter. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 2,5 meter fra skel.

#### 9.10

Udendørs oplag må kun finde sted inden for afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

#### 9.11

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

### § 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

#### 10.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede;
- det i §§ 9.2-9.3 nævnte overflade- og spildevandshåndtering er etableret.

#### 10.2

Før ny bebyggelse tages i brug, skal det via målinger eller beregninger fra et akkrediteret støjfirma dokumenteres, at Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser mht. vejstøj og virksomhedsstøj kan overholdes. Mht. vejstøj skal der dokumenteres, at der etableres tilstrækkelige opholdsarealer, som ikke er støjbelastede over grænseværdierne. Hvor facadeværdien er overskredet, skal der etableres specialvinduer i beboelsesrum så krav til indendørs støj for åbnevinduer er overholdt. Mht. virksomhedsstøj skal der redegøres for hvilke foranstaltninger der etableres, og dokumenteres, at grænseværdierne kan overholdes på alle opholdsarealer. Mht. indendørsstøj for åbne vinduer i beboelsesrum skal der, ligesom ved vejstøj, etableres specialvinduer i de beboelsesrum, hvor facadeværdien er overskredet, så krav til indendørs støj for åbne vinduer er overholdt.

#### 10.3

Indenfor lokalplanområdet er der områder, der er kortlagt iht. Lov om forurennet jord. For disse områder gælder det at:

- Esbjerg Kommune skal give tilladelse efter jordforureningslovens § 8, inden ejendommene tages i brug til miljøfølsom anvendelse.
- Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.
- Der skal udarbejdes en jordhåndteringsplan således, at overskudsjord håndteres under hensyntagen til forureningsniveau.

## § 11 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Ingen.

## § 12 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-020-0010, udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd, Plan & Miljøudvalget, den 17. maj 2021.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø



Morsøgade

3ab

4bn

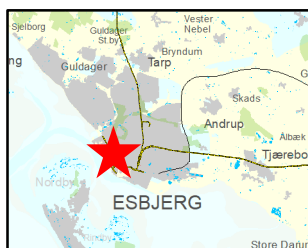
4bn

3dz

Fiskebrogade

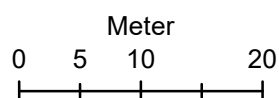
Samsøgade

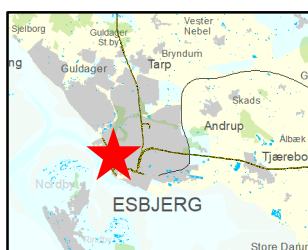
*Ejerlav: Strandby, Esbjerg Jorder*



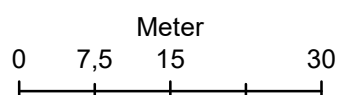
—•—•—•— Lokalplangrænse

**Bilag A**  
**Lp 01-020-0010**  
**Matrikelkort**





- Lokalplangrænse
- Byggefelt 1
- Opholdsareal
- Tilslutning til vej
- Skel



## Bilag B

### Lp 01-020-0010

### Lokalplankort



**By & Arealudvikling  
Teknik & Miljø**

**Lokalplan nr. nr. 01-020-0010 Etageboliger ved Hjertingvej i Esbjerg og  
Kommuneplanændring nr. 2020.63  
Vedttaget**



Esbjerg Byråd har den 17. maj 2021 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 01-020-0010 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2020.63 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål

- at sikre området anvendt til etageboliger,
- at sikre opholdsarealer til beboere i boligerne inden for og omkring lokalplanområdet,
- at sikre bygningernes indpasning i området gennem krav til bygningsstørrelser, udformning og materialer,
- at mindske mulige konsekvenser af oversvømmelser gennem ved at fastlægge byggefelt for placering af bebyggelse
- at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje, jernbaner, virksomheder, institutioner.

### **Ændringer i forhold til forslaget**

Med vedtagelsen af planerne er der ikke sket ændringer i lokalplanen og kommuneplanændringen.

## Retsvirkninger

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

## Her kan du se planerne

Planerne er indberettet i Plandata. Kan også ses via disse link,

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/find-lokalplan/>

Kommuneplanændringen:

<http://kommuneplan.esbjergkommune.dk/dk/aendringer/>

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

## Klagevejledning

*Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020). 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](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) eller [www.virk.dk](http://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 videresender 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.*

## Personoplysninger:

*Når du henvender dig til os, udleverer du nogle personoplysninger.*

*Personoplysningerne bruger vi, når vi behandler og besvarer din henvendelse, og de*



*kan blive gemt til brug for vores videre sagsbehandling.*

*Vi har ansvar for, at dine oplysninger behandles og opbevares forsvarligt indenfor rammerne af EU's databeskyttelsesforordning.*

[Læs mere om vores behandling af dine persondata](#)

Annonce: Kan ses på internetadressen <https://www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer>  
den 19. maj 2021.