



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 01-030-0008

Boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg



Endelig vedtagelse

4. december 2023



Lokalplan nr. 01-030-0008

Boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg

Offentlig høring af forslaget

09-02-2023 - 06-04-2023

Supplerende høring

15-09-2023 - 29-09-2023

Vedtagelse af planen

04. 12 2023

Vedtaget

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø





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 samtidig, 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.

Redegørelse Baggrund og formål

Denne lokalplan danner grundlag for at skabe et særligt byområde på Esbjergs tidligere højskolearealer, der ligger attraktivt i forlængelse af Esbjergs campusområde og ved Vognsbøl Park.

Der ønskes et varieret byområde med forskellige boligtyper og et lokalcenter. I centerområdet ønskes bl.a. mulighed for dagligvarebutik, pleje- og sundhedsfunktioner samt lokaler til erhverv og anden service og bylivsfunktion. De forskellige boligtyper skal sikre boligtilbud til de forskellige behov på boligmarkedet.

Visionen er at skabe et bæredygtigt byområde i Esbjerg:

- Et sted hvor den økonomiske, sociale og miljømæssige bæredygtighed bidrager til et levende og smukt byområde, der er vokset ud af stedets DNA.
- Et sted hvor man bor midt i en park tæt på by og vand.

Esbjerg Højskoles oprindelige bygninger er bevaringsværdige, og kulturmiljøet er af national høj værdi. Denne lokalplan har derfor bl.a. til formål at sikre bevaringen af de oprindelige bygninger i området. Ligeledes er det hensigten at bevare og respektere kulturmiljøet gennem bevaringsbestemmelser for landskabet og hensynsfuld placering og udformning af nyt byggeri. Randbeplantning ud mod Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade skal i videst muligt omfang bevares og evt. genetableres, så områdets grønne udtryk mod de store veje forbliver smukt og indbydende ved ankomst til Esbjerg. Området i sin helhed skal fremstå med høj bebyggelse mod Spangsbjerg

Kirkevej og hjørnet mod Stormgade og inde i området, lavere bebyggelse med grønne arealer imellem. Herved skal der sikres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, og at bl.a. p-pladser får en grøn karakter. I redegørelsens afsnit om ubebyggede områder uddybes hvilken karakter, de grønne områder skal have.

Grundet områdets placering i forhold til Vognsbøl Park, Den Grønne Ring og store færdselsårer, skal denne lokalplan sikre gode adgangsmuligheder for bløde trafikanter fra Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade til Vognsbøl Park. En del af det eksisterende stisystem skal bevares, som en del af det eksisterende kulturmiljø.

Lokalplanen skal give mulighed for, at der på hjørnet af Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej skal kunne etableres et ikonisk højhus, der i toppen er slankt, mens det ved bunden vil brede sig ud og rumme en bredere vifte af funktioner for hele området. Generelt skal lokalplanen give mulighed for et levende område, med gode arealer til fælles ophold, som eksempelvis overdækkede atriummiljøer.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 5 ha og omfatter den tidligere Esbjerg Højskole. Området afgrænses mod nord af Spangsbjerg Kirkevej, mod øst af Stormgade, mod syd af et ubebygget areal bl.a. med boldbaner, og mod vest Vognsbølparken.

Vest for lokalplanområdet ligger de to højhuse i *Lysningen 2*, der er opført i området for højskolens tidligere forstanderbolig, som et første led i transformationen af den tidligere højskole. Den højeste bygning i *Lysningen 2* er opført i 14 etager.

Tilstødende boligområder øst for Stormgade består hhv. af åben-lav byggeri nord for Spangsbjerg Kirkevej, og alment byggeri i form af højhuse op til 6 etager syd for Spangsbjerg Kirkevej.

Langs Niels Bohrs Vej, nord for Spangsbjerg Kirkevej, ligger der kollegieboliger og uddannelsesinstitutioner. Her er bygningshøjden op til 2 etager.

Lokalplanområdet er beliggende ved et af Esbjergs hovedfærdselsårer, Stormgade, der giver direkte adgang til midtbyen for både bil- og cykeltrafik.



Skråfoto af lokalplanområdet (markeret med røde prikker) og de omkringliggende områder. SDFE 2019.

Ud mod Spangsbjerg Kirkevej ligger et 10 meter bredt plantebælte bestående hovedsageligt af større ege- og bøgetræer, men også en del buskads bl.a. bestående af pil og røn. Det grønne bælte ud mod Spangsbjerg Kirkevej og på hjørnet til Stormgade er karakteriserende for området. Det danner en visuel forbindelse til Vognsbølparken, som er en del af Den Grønne Ring. Ligeledes er det grønne bælte med til at gøre Stormgade til en grøn indfaldsvej.



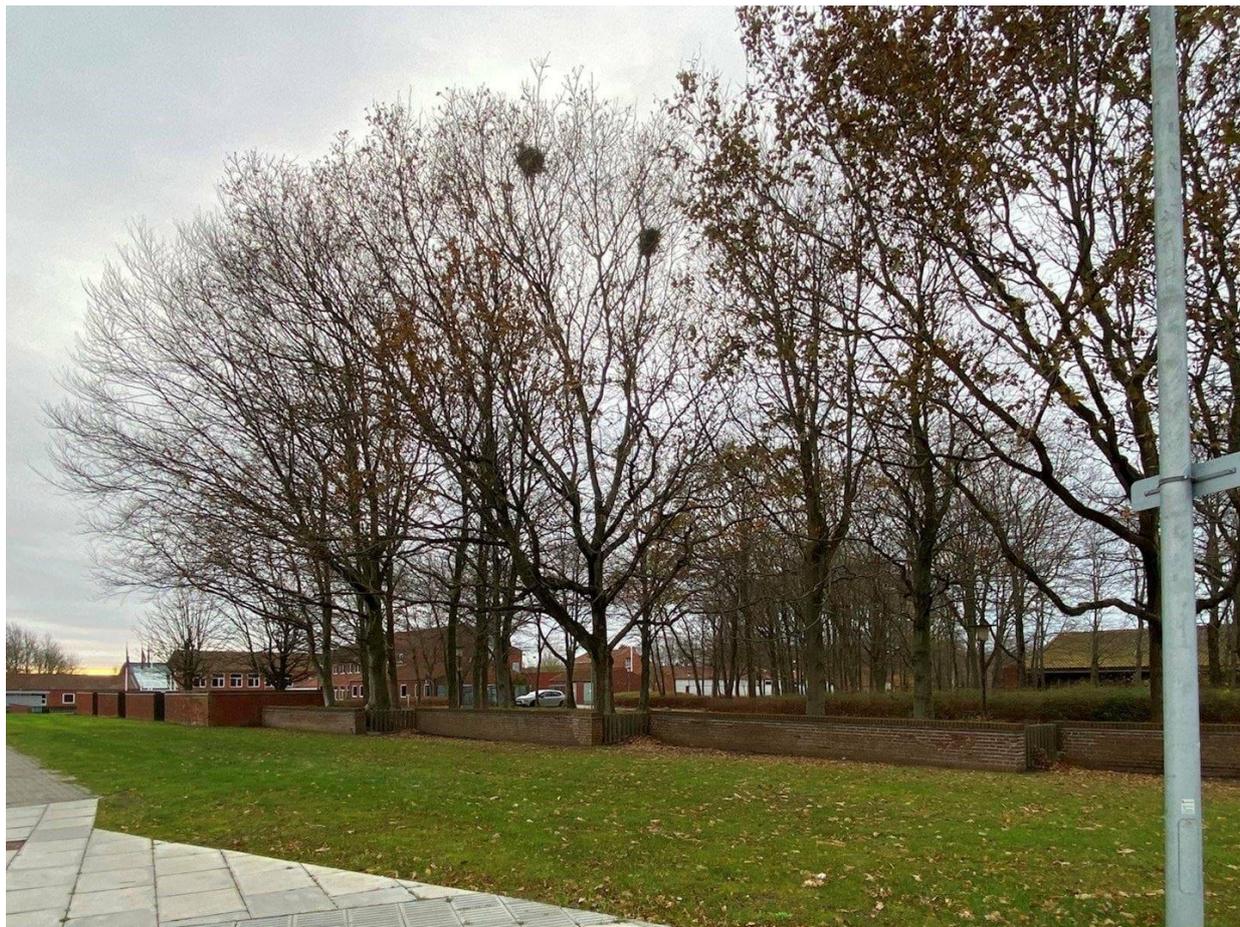
Stormgade set fra nord i sydlig retning, hvor de store træer til højre i billedet markerer lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Google 2022.



Spangsbjerg Kirkevej set fra øst i vestlig retning. Det grønne bælte til lokalplanområdet består af høje træer, hovedsageligt eg og bøg, blandet med buske af bl.a. pil og anden opvækst. I baggrunden ses højhusene i Lysningen 2.



Høje træer, eg og bøg, i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet set fra Stormgade mod nord.



Træer og delvis bevaringsværdig mur i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet, set fra Stormgade mod syd.

I den sydlige del af området ligger 4 punkthuse og Esbjerg Højskoles hovedbygning. Det er herfra at terrænet får et tydeligt fald mod syd og det er tydeligt at bebyggelsen er placeret i forhold til landskabet. Mellem punkthusene står høje træer, bl.a. fyr, eg og bøg, sandsynligvis plantet da husene blev opført.



Parkområdet nord for punkthusene set i sydlig retning. Til venstre ses højskolens gamle bygninger, i midten og til højre i

billedet ses de to østligste punkthuse.



De to vestlige punkthuse set fra nord mod sydvest. I baggrunden ses skoven ved Vognsbøl Park, i forgrunden parkområdet med en af de bevaringsværdige stier med chaussésten.

Esbjerg Højskole har gennem sit 100-årige virke søgt at opfylde tidernes uddannelsesbehov gennem skiftende rammer, skiftende pædagogiske metoder og skiftende samarbejdspartnere.

I 1947 vandt arkitekt Otto Frankild konkurrencen om Danmarks første nybyggeri som rammen om en moderne Højskole i Stormgade i direkte tilknytning til Vognsbølparken og de dyrkede marker omkring, som bidrog til højskolens husholdning.

Arkitekten udtalte om byggeriets største potentiale: "Arealets mest markante træk er den sydvendte skråning, som bygningerne blev anlagt på toppen af". Det var landskabet der satte dagsordenen.



Luftfoto af Esbjerg Højskole, 1968, Peter Nissen. Esbjerg Byhistorisk Arkiv.

I april 1955 blev "arbejderuniversitet" i Esbjerg indviet og satte dermed Esbjerg på landkortet.

Esbjerg Højskoles bygninger og landskab skal ses i sammenhæng med boligforeningsbyggeriet fra samme periode på den østlige side af Stormgade. Højskolen, Spangsbjergparken samt det nærliggende kolonihaveområde er tænkt som en helhed - som et samlet og helstøbt velfærdsbyggeri.

I 2012 sluttede en epoke for Esbjerg Højskole. Bygningerne danner i dag rammen om Esbjerg Park og enkelte boliger, indrettet i de 4 oprindelige punkthuse.



Esbjerg Højskoles gamle bygninger, der i dag danner rammen om Esbjerg Park.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen inddeler planområdet i delområderne A, B, C, D og E som vist på Lokalplankort Bilag B.

Delområde A omfatter de 4 punkthuse og det bevaringsværdige landskab i den sydlige del af lokalplanområdet. Områdets anvendelse fastlægges til beboelse, hotelvirksomhed og fælles opholdsarealer.

I delområde B, afgrænset som vist på Lokalplankort Bilag B, fastlægges anvendelsen til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg, hotel og restauration samt beslægtede aktiviteter. Det er i dette område, de fleste publikumsorienterede funktioner vil være og er således orienteret mod Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade.

Delområde C udlægges til lokalcenter med mulighed for boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt beslægtede aktiviteter, dog ikke butikker og restauranter.

Delområde D udlægges til boliger, herunder bofællesskaber, plejeboliger og lignende, samt fælles opholdsarealer.

Delområde E omfatter den gamle højskoles hovedbygning, som er bevaringsværdig, og forpladsen mod Stormgade. I

dette område fastlægges anvendelsen til lokalcenter med anvendelse forenelig med de bevaringsværdige bygninger og trafikforholdene i området. Dette kan bl.a. være beboelse, liberalt erhverv, herunder butikker, kontorerhverv, sundhedserhverv, offentlige institutioner, hotel og restauration samt beslægtede aktiviteter.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en varieret bebyggelse og sikrer samtidigt, at eksisterende bevaringsværdige bygninger bevares for eftertiden.

Ved renovering af de bevaringsværdige bygninger skal det oprindelige udtryk bevares, ligesom man ved nybyggeri skal være varsom med at introducere et nyt arkitektonisk udtryk.

Ved renovering af eksisterende bygninger eller opførelse af nye bebyggelser skal fokus være på de eksisterende bygningers primære bygningstræk, som de stringente bygningskroppe uden udhæng og anvendelse af enkle, robuste materialer, både i bygninger og som belægninger.

Lokalplanen sikrer, at de 4 oprindelige punkthuse samt hovedbygningen til højskolen bevares og, at ændringer skal ske med respekt for byggeriets oprindelige arkitektur.

Udover de bevaringsværdige bygninger, må der opføres 25.000 m² etageareal til bolig og erhverv. Udover de 25.000 m², må der tillige opføres glasoverdækkede opholdsarealer, f.eks. som atriumgårde mellem bebyggelserne med et samlet areal på 2.500 m².

Lokalplanen udlægger i alt 5 byggefelter til nybyggeri.

I delområde B, udlagt til de udadvendte byfunktioner, herunder dagligvarebutik, er udlagt et byggefelt (B1), hvor der er mulighed for at opføre et højhus på op til 20 etager. Højhusets base vil bl.a. kunne rumme butikker, mens bygningen fra 6. etage og opefter, skal udføres som et tårn. Lokalplanen regulerer ikke tårnets udformning, men fastsætter, at tårnets enkelte etager ikke må være større end 600 m², for at sikre, at tårnet ikke bliver for massivt.

Der udlægges endvidere to byggefelter langs Spangsbjerg Kirkevej (B2 og B3) hvor bebyggelsen må opføres i op til 15 etager. Byggeriet langs Spangsbjerg Kirkevej må således opføres som en sluttet randbebyggelse parallelt med vejen, med en højde af 7 til 15 etager.

I delområde D udlægges et byggefelt til den første bygningsrække nord for punkthusene, B5. Her må bygges huse i højst 2 etager med udnyttelig tagetage. Bygningerne i B5 skal udføres med sadeltag.



Et eksempel på hvordan byggeriet kan se ud. Her illustreres bl.a. overgangen mellem eksisterende byggeri og det planlagte. Visualisering af Friis og Moltke.

Derudover udlægges der et byggefelt (B4), hvor bebyggelsen må opføres i forskellige højder op til 8 etager.

Overdækkede gårdrum er særlige fri- og opholdsarealer, som kan anvendes uafhængigt af vejret. Disse gårdhaver samt altaner og tagterrasser kan i et vist omfang indregnes som en del af de fri- og opholdsarealer, som lokalplanen kræver etableret. Den øvrige del af det krævede fri- og opholdsreal skal etableres udendørs på terræn.



Eksempel på overdækket atrium. Illustration af Friis og Moltke.

Lokalplanen giver mulighed for, at byggeriet både kan opføres med sadeltag og med fladt tag. Sadeltaget er en fin reference til højskolens bygninger, mens det flade tag ses flere steder i nærmiljøet, både for Lysningen 2, for flere af uddannelsesinstitutionerne og for etagebyggeriet på modsatte side af Stormgade. Det flade tag giver også mulighed for at anvende tagfladen til opholdsarealer, herunder tagterrasser og taghaver.



Eksempel på taghave. Foto af CEF Organics.

Lokalplanen giver mulighed for forskelligartet byggeri og byggeri med forskellige materialer, bl.a. materialer som træ og stål, men dog med hovedvægten på tegl.



Illustration af hvordan bygningerne i området kan se ud. Friis og Moltke.

Lokalplanen giver mulighed for anvendelse af mange forskellige facadematerialer, herunder også muligheden for at begrønne facader, som det fx vil kunne være relevant imod erhvervslokaler.



Eksempel på begrønning af facade. Foto: Realdania.

Intentionen er, at der kan skabes et boligområde med forskellige typer bygninger, med nogle gennemgående træer, herunder omkring byggeriets facader der primært udføres i tegl og træ. Lokalplanen har derfor brede rammer i forhold til fx udformning af taghældninger, hvor der er mulighed for at kombinere flade tage med forskellige taghældninger.



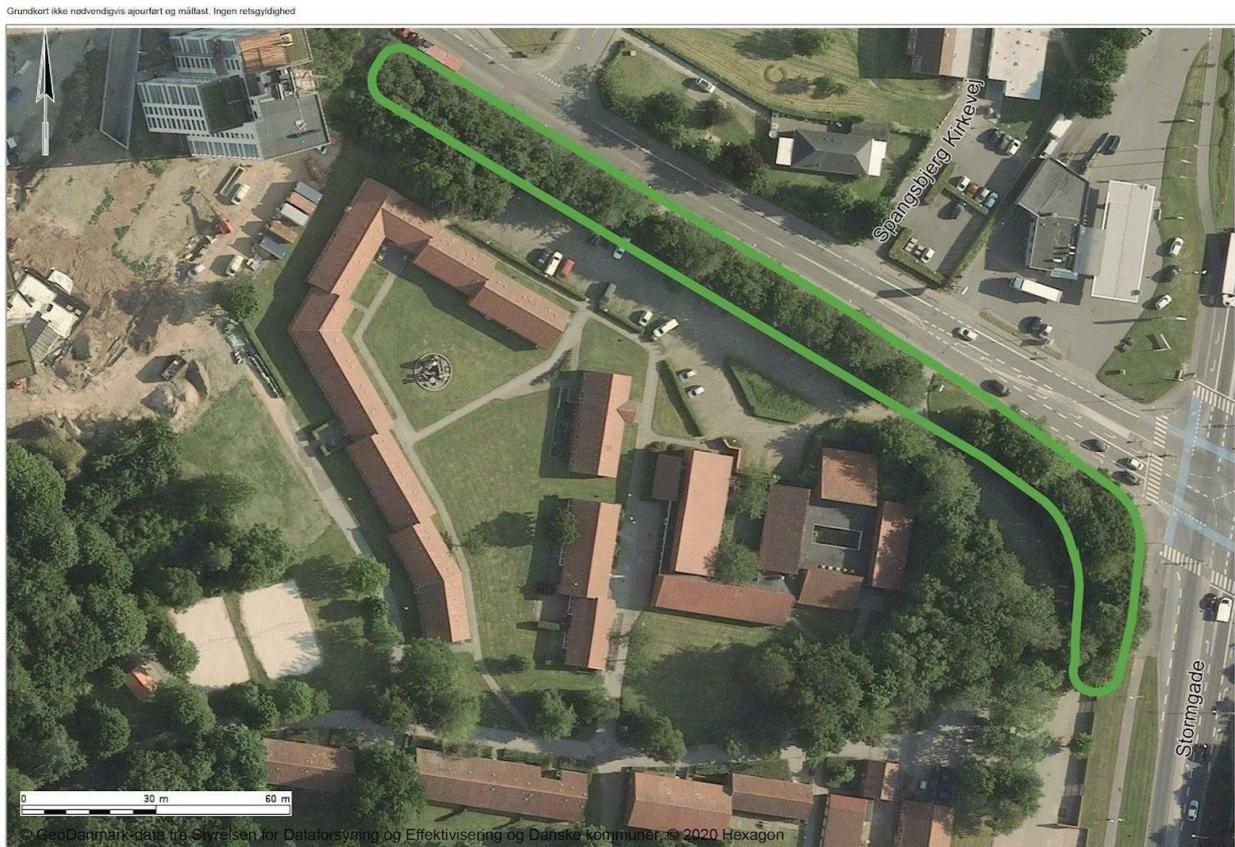
Eksempel på kombination af forskellige facadematerialer, taghældninger og bygningshøjder. Æbeløgade, Århus. Foto: Gitte Hansen, MBYland.

Ubebyggede arealer

Ligesom lokalplanen sikrer de bevaringsværdige bygninger i området, søger lokalplanen også at sikre så meget som muligt af den grønne rand mod både Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej. Træerne i den sydvestlige kant af området udgør en del af skoven i Vognsbøl Park. Disse træer vil i lokalplanen så vidt muligt blive bevaret, samtidig med at skovbrynet udnyttes til f.eks. p-arealer, legeplads, ophold m.m.

Esbjerg Kommune har i forbindelse med udbud af lokalplanområdet udpeget randbeplantningen langs Spangsbjerg Kirkevej og på hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade som bevaringsværdig. Dog er det ønsket, at der tyndes

ud i randbeplantningen, så der skabes indblik til lokalplanområdet. I beplantningen langs Spangsbjerg Kirkevej vil der blive udvalgt træer til bevaring i grønne 'lommer', hvorimellem der kan etableres parkeringspladser og en randbeplantning i form af hæk eller buske.



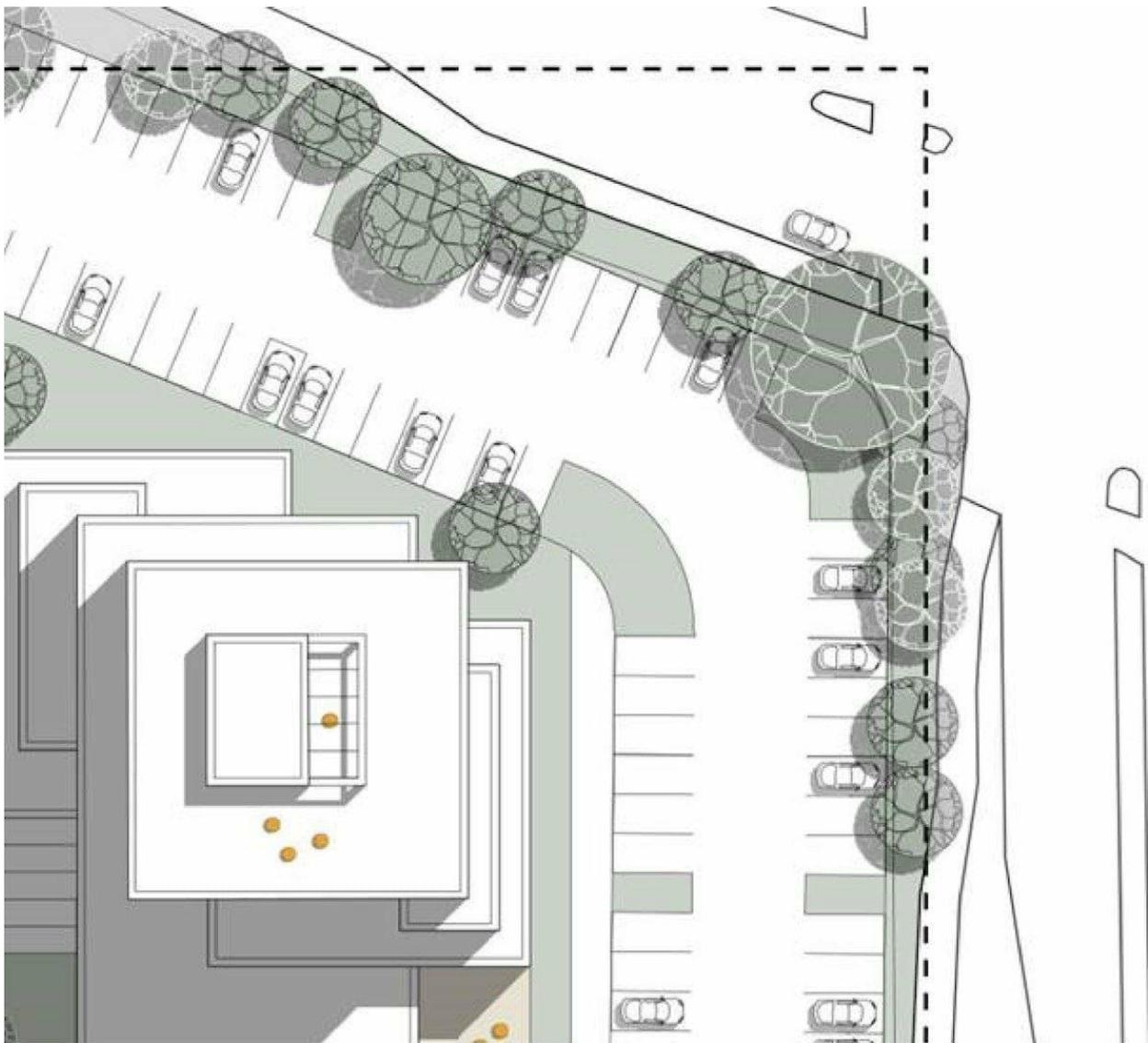
Randbeplantningen, som i et vist omfang søges bevaret, mod Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade, er markeret med en grøn polygon.

Randbeplantningen mod Spangsbjerg Kirkevej er i dag minimum 10 meter bredt. I lokalplanen udlægges der et bælte på 3 meter, hvori de eksisterende træer i et vist omfang bevares, men hvor der også åbnes op, så der skabes indblik til lokalplanområdet. Derudover reserveres 'grønne lommer' langs Spangsbjerg Kirkevej, hvor flere af de eksisterende træer bevares. Dette vises principielt på lokalplankort Bilag B. Lommerne skal have en størrelse på minimum 5x5 m afhængig af de træer, der ønskes bevaret. Træerne, der skal bevares, udpeges af kommunen i samarbejde med bygherre. Der kan være mellem 7 og 15 m mellem de grønne lommer. Træerne vil hver især udvikle deres kroner og udfylde pladsen imellem. På hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade skal der endvidere plantes en hæk eller etableres en lav mur, der skærmer vejkrydset for blændende billygter. Hensigten er at bevare områdets grønne udtryk mod Spangsbjerg Kirkevej og give parkeringsarealerne inden for lokalplanområdet et grønt præg.

Træerne på hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade har særlig stor betydning for det indtryk nordfrakommende bilister får af Esbjerg som by. Det er derfor vigtigt, at disse træer -om nødvendigt- erstattes med nye træer, eller at hjørnet på anden vis får et veldefineret og karakterfuldt udseende. Hjørnet skal være indbydende, da det ligger ud til en vigtig indfaldsvej.

Lokalplanen bestemmer ikke at den nuværende gruppe træer skal bevares, men sikrer derimod at området fortsat vil

opleves grønt, og samtidig muliggøres det at skabe visuel forbindelse til vejnet.



En illustration af hvordan hjørnet mod krydset, Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade kan se ud i fremtiden.

Lokalplanen sikrer, at der på hjørnet etableres træer og større sammenhængende bede, der giver det grønne udtryk. Lokalplanen sikrer desuden, at den eksisterende mur erstattes af en ny afskærmning mod krydset. Den nye afskærmning vil kunne etableres som en mur, som plantekasser eller evt. som en hæk med stedsegrøn beplantning, således at parkering i lokalplanområdet adskilles fra trafikken på de offentlige veje.

Langs den nye afskærmning, skal der etableres flere bede med træer og buske, herunder min. ét større bed, hvor der er plantet mange forskellige træer, buske og stauder, der kan give området et indbydende udseende.



Træer i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet set fra Stormgade mod syd. Disse træer planlægges fjernet i forbindelse med byggeprojektet. Her ses også den bevaringsværdige mur, som lokalplanen sikrer delvist bevaret.



Træer før løvfald i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet. Set fra Stormgade mod nord.



Lokalplanområdets randbeplantning langs Spangsbjerg Kirkevej. I baggrunden ses højhusene i Lysningen 2.

Inde i lokalplanområdet skal der sikres et stort sammenhængende opholdsareal på min. 2.500 m² med en bredde på min. 20 m, så der er mulighed for forskellige aktiviteter og funktioner, herunder håndtering af regnvand ved kraftige regnskyl.



Illustration af hvordan områdets sammenhængende opholdsareal kan se ud. Friis og Moltke.

Lokalplanen fastlægger desuden bevaringsbestemmelser for landskabet syd for de 4 punkthuse og parkarealet mellem og nord for punkthusene, som vist på lokalplankort Bilag B. Der har tidligere været udsigt mellem bygningerne, ligesom bygningerne har haft luft omkring sig, hvilket kan ses på luftfotoet fra 1968 i afsnittet 'Beliggenhed og eksisterende forhold'. Træerne, der oprindeligt blev plantet i en 'bund' af buske, er blevet store, og der

er med tiden blevet tyndet ud i buskadset. Træernes kroner kan løftes og enkelte træer fjernes, for at skabe udvig og luft omkring punkthusene. Ellers fastholdes parkområdet mellem og nord for punkthusene og græsarealet syd for punkthusene, som det er i dag, ved lokalplanens tilblivelse.



Foto af punkthusene set fra syd mod nordvest. Træer, der hæmmer udsigt fra punkthusene, planlægges fjernet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade.

Fra Spangsbjerg Kirkevej må der i alt etableres to vejadgange til planområdet, i princippet som vist på lokalplankort Bilag B. Den østlige vejadgang (V2) skal betjene centerområdet, herunder en dagligvarebutik samt funktionerne i det op til 20 etager høje tårn.

Til at betjene boliger, butikker og eksisterende funktioner i delområderne B, C og E, forventes der behov for ca. 140-160 parkeringsbåse.

Lokalplanens vestlige vejadgang (V3) fra Spangsbjerg Kirkevej skal betjene bebyggelsen langs Spangsbjerg Kirkevej samt byggeriet i lokalplanområdets delområde D og punkthusene i delområde A.

Der forventes i dette område samlet ca. 230-260 parkeringsbåse.

Hver vejadgang skal betjene hver sin del af lokalplanområdet.

Inde i lokalplanområdet skal der etableres interne veje, stier og parkeringsarealer i forhold til områdets brug. Det forventes, at det samlede parkeringsbehov for hele lokalplanområdet er på ca. 350-400 parkeringsbåse, mod de nuværende ca. 160 parkeringsbåse i området.

Ved anlæg af parkeringspladser med mere end 50 båse skal mindst hver 8. parkeringsplads være grøn. Hermed menes et areal, der svarer til en ottendedel af parkeringspladserne ved optimal udnyttelse. Disse grønne parkeringsbåse tæller med i parkeringspladsregnskabet. For at få tilstrækkeligt store plantefelter, skal et plantebed mindst udgøre et areal svarende til to parkeringsbåse. Plantebedets smalleste led skal mindst være 2.5 m bred.

P-arealerne mod Spangsbjerg Kirkevej anlægges i princippet som beskrevet i afsnittet 'Ubebyggede arealer', hvor bevaring af den eksisterende randbeplantning skal prioriteres.

Områdets parkeringspladser kan etableres som en variation af små decentrale pladser, større områder, hvor der også er mulighed for fælles opsamling af renovation, overdækkede parkeringsarealer samt parkeringskældre. Der hvor det er muligt og hensigtsmæssigt, kan parkeringsarealerne have flere funktioner. Således vil de f.eks. også kunne anvendes til ophold og leg samt opsamling og forsinkelse af tag- og overfladevand ved større regnhændelser. Plantebede til opsamling og forsinkelse af regnvand skal tilplantes med planter, der kan tåle skiftende vandstand.

Overdækkede parkeringsarealer kan ligeledes gives et grønt udseende, fx ved at beplante tagene med græs eller stenurt og dermed forsinke regnvand. Ligeledes kan facaderne begrønnes med beplantning.

For at skabe en arealeffektiv udnyttelse af grunden, forventes en større del af områdets parkering etableret som enten parkeringshus- eller kælder, med adgang fra Spangsbjerg Kirkevej. En parkeringskælder eller -hus giver mulighed for at arealet ovenover kan anvendes f.eks. til rekreative formål eller byggeri.

Miljømæssige forhold

Husaffald og erhvervsaffald

Affald fra bebyggelsen skal kildesorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens gældende regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald. Der skal etableres fælles nedgravede affaldsløsninger til betjening af alle boliger i lokalplanområdet.

Støj

Virksomhedsstøj:

Der er ikke kendte virksomhedsstøjklender, der kan belaste planområdet udefra. Inden for lokalplanområdet tillades forskellige erhverv inkl. butikker i miljøklasse 1-3 jf. Miljøstyrelsens Håndbog om Miljø og Planlægning.

De erhverv, lokalplanen tillader, og den nuværende drift fra Esbjerg Park, kan give anledning til støjgener for andre dele af lokalplanområdet i forbindelse med bl.a. varelevering, udsugning og anden virksomhedsdrift. Boliger skal sikres mod støjbelastning.

Støjende aktiviteter skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Der kræves, at et akkrediteret støjfirma udarbejder en støjredegørelse, der dokumenterer, at grænseværdierne for støj kan overholdes i forhold til støjfølsom anvendelse i resten af lokalplanområdet.

Trafikstøj (vejstøj):

En del af lokalplanområdet er omfattet af støjisoliner fra Spangsbjerg Kirkevej og fra Stormgade. Der må ikke opføres boliger eller indrettes opholdsarealer inden for støjisolinerne, medmindre der gennem målinger eller beregninger er fastlagt, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

De vejledende grænseværdier for støj kan overholdes indendørs f.eks. ved at tilbagetrække bygningerne fra vejene og ved at indrette entre, køkken, bryggers, badeværelse o. lign. mod støjbelastede facader, således at opholds- og soverum vender væk fra støjbelastede facader.

De vejledende grænseværdier gælder for såvel private som fælles opholdsarealer og for opholdsarealer over terræn

som altaner og tagterrasser. Bygninger placeret mod de støjbelastede veje vil kunne virke som en støjskærm for de bagvedliggende opholdsarealer. Placeringen og udformningen af bygningerne har i den forbindelse naturligvis indflydelse på indvirkningen.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og 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.

Aflledning af regnvand

Forud for lokalplanens udarbejdelse er der foretaget en række geotekniske undersøgelser af området. Disse undersøgelser er vedhæftet denne lokalplan som bilag. I forbindelse med de geotekniske undersøgelser er det konstateret, at der i området er gode forhold for at nedsive. Med henblik på ikke at overbelaste kloaknettet eller søerne i Vognsbølparken, skal det sikres, at overfladevand fra befæstede arealer i lokalplanområdet nedsives indenfor området, og at der ikke sker yderligere aflledning på overfladen end ved lokalplanens vedtagelse. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der overordnet redegør for, hvorledes overfladevand kan håndteres inden for lokalplanområdet ved en 100 årshændelse.

I forbindelse med den mere detaljerede projektering af området, skal der sikres løsninger til den lokale håndtering af regnvand. Regnvand kan håndteres på flere forskellige måder i lokalplanområdet, bl.a. via vedsivning i faskiner, områder med opmagasineringskapacitet, fx på en legeplads, i områder med fastbund/membran, hvor vand kan forsinkes, inden det nedsives. Herved kan vandet indgå som et rekreativt element i området.



Eksempler på, hvordan vandhåndtering kan indpasses i landskabet.



Eksempler på, hvordan regnvandshåndtering kan anvendes rekreativt i byrummet.

Lokalplanen fastlægger ikke metoder til regnvandshåndteringen. Der er ved lokalplanen givet mulighed for forskellige løsninger afhængig af det enkelte områdes funktion og tektoniske udseende. Mulige løsninger kan omfatte etablering af centrale og decentrale faskiner, forsinkelsesbassiner, regnvandsbede ved parkeringsarealer, nedsænkede opholdsarealer til håndtering af ekstrem regn, afgrænsning af parkeringspladser for at skabe forsinkelseskapacitet samt flere andre metoder.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2022-2034.

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- I Kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til offentlige formål.
- Lokalplanen udlægger området til blandet boligområde og lokalcenter.

På den baggrund er ændring nr. 2022.12 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 skal fastholdes i byzone i overensstemmelse med nuværende kommuneplanramme og kommuneplanændringen.

Rækkefølge

Området er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser.

Anvendelse

I kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til offentlige formål. I kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen til blandet boligområde og lokalcenter med udvidet anvendelse til hotel og restauration samt reservation til dagtilbud. I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til blandet boligområde og lokalcenter.

I centerområdet er der mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m² og 500 m² for udvalgswarebutikker.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent på 75 for området under ét, er i lokalplanen defineret som en ramme til nybyggeri på 25.000 m² bolig- og erhvervsareal udover områdets bevaringsværdige bygninger. Med et samlet grundareal på ca. 50.750 m² giver lokalplanen mulighed for en bebyggelsesprocent på ca. 75 for hele planområdet under ét.

I kommuneplanændringen gives der mulighed for at bygge i op til 20 etager.

Lokalplanen udnytter kommuneplanens rammer, for at sikre en hensigtsmæssig disponering af området, herunder forholdet mellem parkering, teknik og byggeri. Lokalplanen udnytter således i 1 byggefelt kommuneplanens maksimale højde, mens kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent for hele området under ét udnyttes.

Opholdsarealer

Kommuneplanændringen stiller krav om velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. I kommuneplanens rammedel er fastsat normer og krav til kvalitet i de enkelte områder.

Til etageboliger kan opholdsarealer etableres som enten private arealer, fælles arealer eller en kombination af disse. Private opholdsarealer skal have direkte adgang fra den enkelte bolig.

Til åben-lave boliger, tæt-lave boliger og dobbelthuse skal opholdsarealer ligge i direkte forbindelse med boligens opholdsrum.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres flere forskellige typer af opholdsarealer, herunder både private opholdsarealer og fælles opholdsarealer. Lokalplanen stiller krav om, at der på terræn etableres et min. 2.500 m² stort, sammenhængende opholdsareal. Opholdsarealet skal min. have en bredde på 20 m, således der sikres en rummelighed i området. Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere overdækkede atriumgårde til fælles ophold, haver på tagterrasser samt altaner i området. Alt sammen for at sikre gode opholdsarealer til områdets beboere og brugere. Slutteligt vil parkområdet i delområde A også fungere som offentligt opholdsareal.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Middel- og højtbevaringsværdige bygninger, det vil sige bygninger med SAVE bevaringsværdi 1-5, er udpeget i kommuneplanen. Esbjerg Kommunes bevaringsstrategi tilstræber at bevare de bevaringsværdige bygninger i de

afgrænsede kulturmiljøområder. Middel bevaringsværdige bygninger uden for de afgrænsede kulturmiljøer kan i særlige tilfælde opnå tilladelse til nedrivning.

Formålet med udpegningen er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden, herunder en større sammenhængende bygningsmasse.

I forbindelse med udarbejdelse af nærværende lokalplan, er der foretaget en SAVE-registrering af områdets bygninger. De fire punkthuse samt den oprindelige teknikbygning er vurderet højt bevaringsværdige med en SAVE bevaringsværdi på 3. Højskolens hovedbygning er vurderet som middel bevaringsværdig med en SAVE bevaringsværdi på 4.

Muren samt det eksisterede cykelskur langs Stormgade var ikke en del af den oprindelige højskole, men delvist ombygget og tilføjet i forbindelse med senere ombygninger. Muren er dermed ikke udpeget som bevaringsværdig i SAVE registreringen. Muren har dog i kraft af sin rumskabende og miljøskabende funktion en stor værdi for pladsen foran højskolen, og søges derfor bevaret i lokalplanens bestemmelser.

Der må ikke ske om- og tilbygning af de bevaringsværdige bygninger uden kommunens særskilte tilladelse i hvert enkelt tilfælde, herunder udskiftning af døre, vinduer og andre udvendige vedligeholdelsesopgaver, der omfatter udskiftning af bygningsdele.

Klimatilpasning

Arealet er ikke omfattet af kommuneplanens udpegnings som oversvømmelsestruet, men området nord for Vognsbølparken har tidligere været oversvømmet ved ekstremregn.

Lokalplanområdet er beliggende på toppen af områdets højeste punkt, Spangsbjerg. Lokalplanområdets undergrund består af forskellige typer af sand, hvilket betyder at nedsivningsforholdene i området er gode.

For at sikre, at området fremadrettet er tilpasset i forhold til klimaet, er der fastsat bestemmelser om, at al regnvand skal nedsives i området, således der ikke sker overfladeafstrømning mod omgivende arealer, ud over hvad der sker forud for lokalplanens realisering.

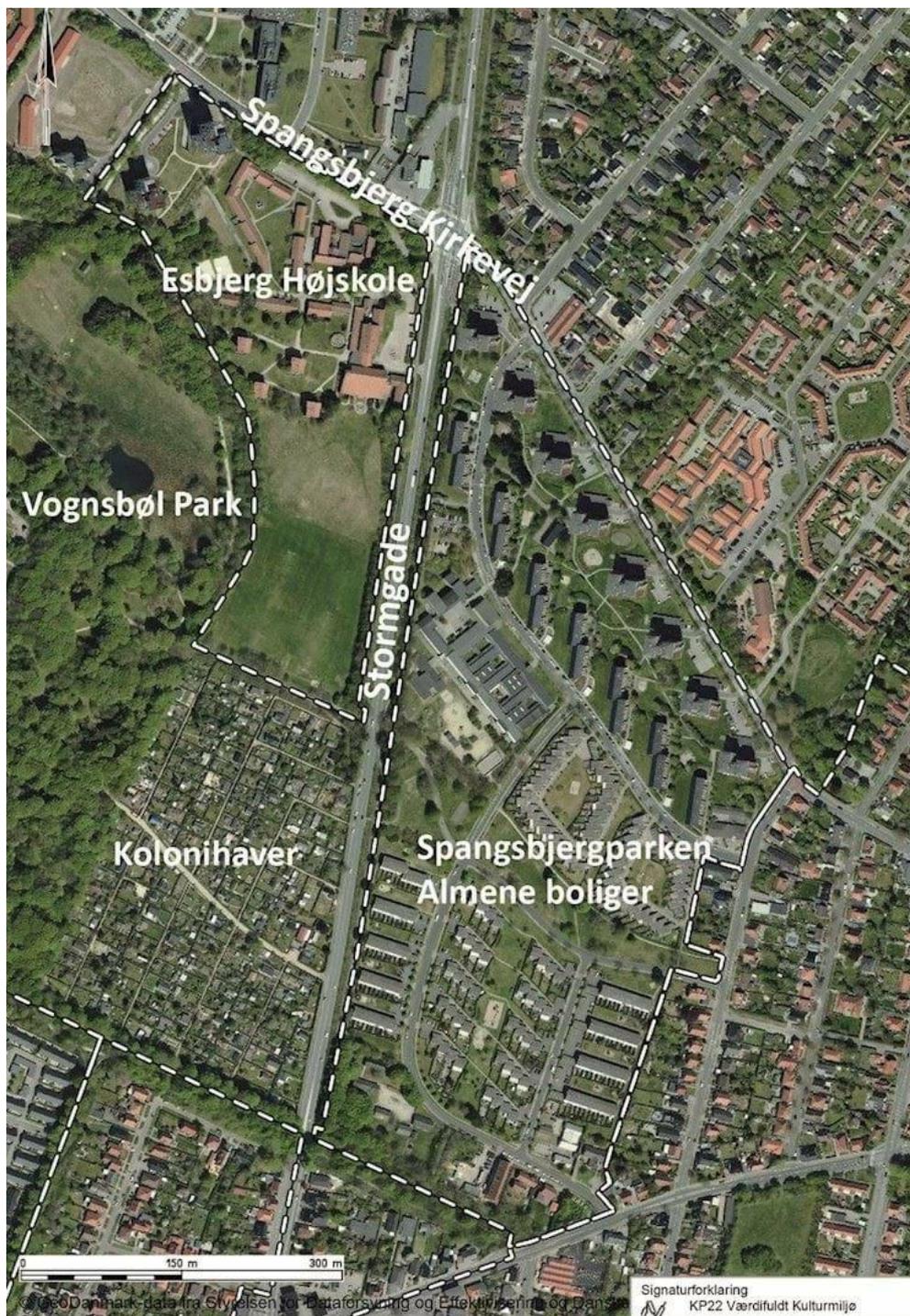
Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, som er vedhæftet denne lokalplan.

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 kulturmiljøer.

Lokalplanområdet er udpeget som kulturmiljø af national høj værdi. Bygninger, grønne anlæg og parkering udgør tilsammen en helhed og et intakt kulturmiljø med en fin landskabelig indpasning. Kulturmiljøet afspejler en væsentlig og meget dynamisk udviklingsperiode for Esbjerg by, og er et eksempel på helhedsorienteret byplanlægning af høj arkitektonisk kvalitet. Kulturmiljøet har en tæt tematisk sammenhæng med boligforeningsbyggeriet fra samme periode på den østlige side af Stormgade. Højskolen, Spangsbjergparken, det nærliggende kolonihaveområde samt de grønne områder er tænkt som en helhed - som et samlet og helstøbt velfærdsbyggeri. Denne helhed er sårbar overfor bygnings- og materialemæssige ændringer i helheden.

Helheden og miljøet har en helstøbt kvalitet i sig selv. Den unikke karakter med grønning, landskab og bebyggelsens kig mod syd er vigtig at fastholde.



Her vises afgrænsningen af kulturmiljøerne Esbjerg Højskole og Spangsbjergparken.

Lokalplanen sikrer dette ved at begrænse yderligere byggeri og anlæg mest muligt mellem de bevaringsværdige bygninger. Lokalplanens stuedlæg fastholder de nuværende forbindelser mellem hovedbygning, punkthuse og hele det offentlige område, Vognsbølparken.

Lokalplanen udlægger byggefeltet og fastsætter bygningsregulerende bestemmelser for de enkelte byggefeltet, med det formål at muliggøre et nyt og markant byggeri, der forholder sig til det område det opføres i, herunder de tilgrænsende bevaringsværdige bygninger i kulturmiljøet.

Derudover er der bestemmelser om, at den første række af nye bygninger nord for de fire punkthuse højst må have en

højde på 2 etager med udnyttet tagetage og skal udføres med saddetag. Det øvrige byggeri nord herfor stiger i højde, og langs Spangsbjerg Kirkevej muliggøres byggeri i op til 15 etager med et enkelt højhus med 20 etager mod Stormgade. Således indpasses arkitekturen landskabet tilsvarende det karakteristiske byggeri i Spangsbjergparken, hvor byggeriet i de lavt liggende områder er lavt, mens det langs Spangsbjerg Kirkevej, der ligger på toppen af bakken, er højt (14 etager).

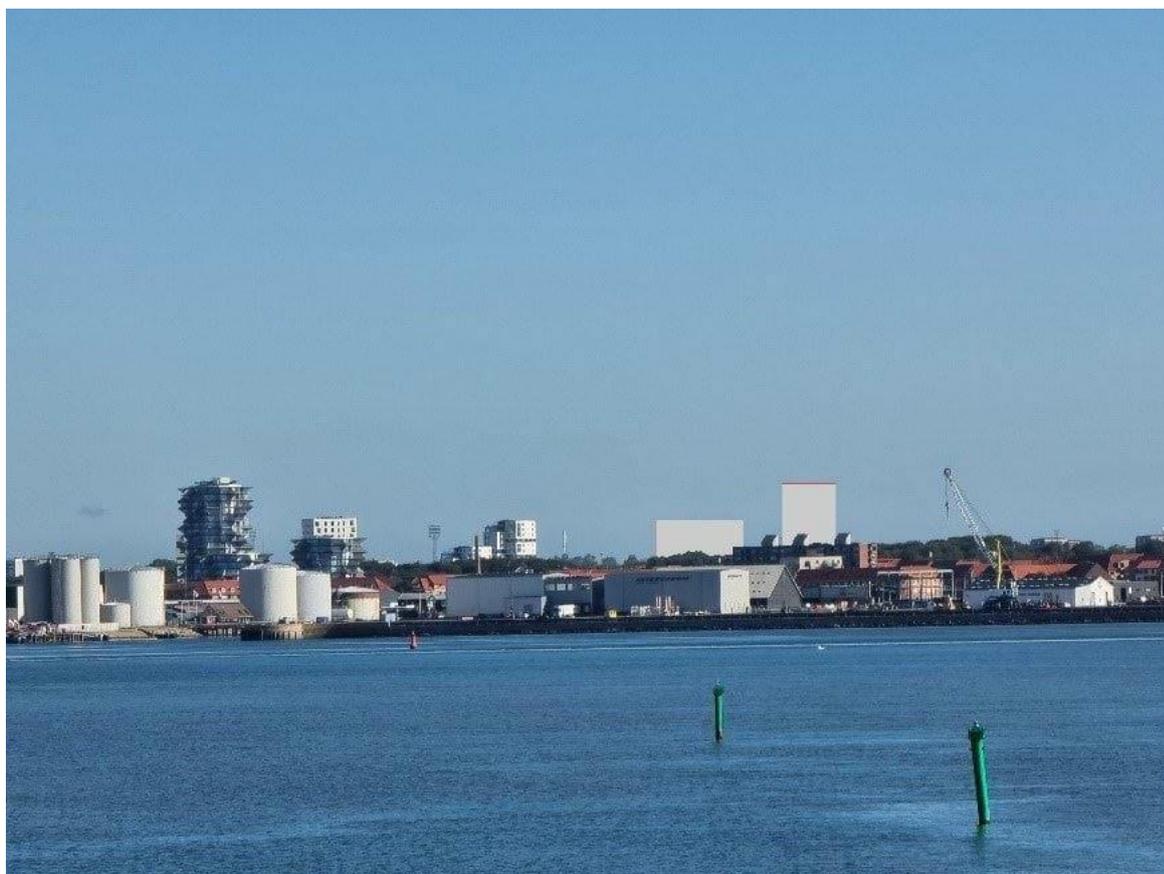
Kystnærhedszonen

Hele lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Nyt byggeri i lokalplanområdet vil kunne blive op til 6 etager højere end det omkringliggende byggeri på Lysningen 2 og i Spangsbjergparken. Med udgangspunkt i områdets afstand på ca. 2 km til kystlinjen ved Taphagevej og ca. 2 km til Esbjerg Havn, vurderes byggeri i lokalplanområdet ikke at have en væsentlig indflydelse på oplevelsen af kystlandskabet.

Havnen og midtbyen er bebygget, flere steder med mulighed for højhuse. Området omkring Grådybet er i årene op til denne lokalplans udarbejdelse ligeledes blevet udbygget med flere højhuse, herunder *Kaktushusene*, ligesom der i nærmiljøet findes de nyere højhuse i *Lysningen 2* på naboarealet mod vest, mens området øst for Stormgade rummer etagebyggeri i 7-15 etager.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et tårn på op til 20 etager. Dette er ca. 20 m højere end de højeste tilgrænsende bygninger, der er 14 etager for Lysningen 2.

For at understøtte udviklingen af forskellige boligtyper og herigennem medvirke til at opfylde Esbjerg Kommunes Vision omkring vækst, attraktive boligudbud og øget bosætning, er det væsentligt, at der flere forskellige steder i Esbjerg og oplandsbyerne findes et bredt udvalg af boligtyper og boformer. Det er vurderet, at der på denne placering, i sammenhæng med den øvrige udvikling af Lysningen, kan tillades et så højt byggeri, da det herved giver mulighed for nogle særligt gode udearealer og en sammenhæng til de tilgrænsende naturområder og grønne kiler og den bevaringsværdige bebyggelse.



Visualisering af det planlagte højhusbyggeri set fra Fanøfærgen. Bygningernes mulige omfang er angivet med grå kasser.

Lufthavnens hindringsplan

Såfremt byggeriet inkl. master og teknikbygninger m.m. når en maks. højde på 75 meter over terræn, overholdes lufthavnens hindringsplan.

Denne lokalplan sikrer, at højhusbyggeri inkl. master og andre tekniske anlæg, ikke overstiger 75 meter i højden.

Konsekvensanalyse af højt byggeri

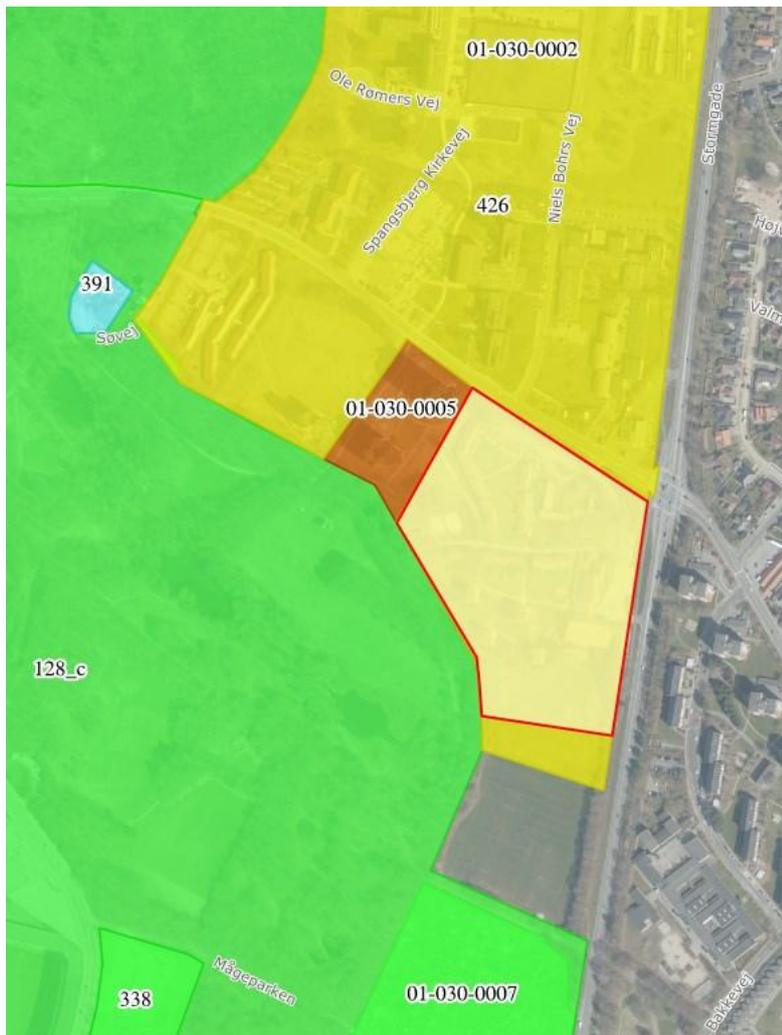
Ved byggeri der overstiger 5 etager, skal der udarbejdes en konsekvensanalyse, der belyser bebyggelsens indflydelse på stedets bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirksomheder, vindforhold, eksterne udsigtsforhold samt dækning af parkeringsbehov og krav til opholdsarealer.

Der er i denne lokalplan redegjort for trafik, funktion og opholdsarealer. En visuel konsekvensanalyse med visualiseringer og skyggediagrammer samt en redegørelse for vindforhold er vedhæftet som bilag til denne lokalplan.

Eksisterende lokalplaner

Området er forud for vedtagelsen af denne lokalplan omfattet af Lokalplan 426 for Uddannelsesletten. Lokalplanen udlægger området til undervisningsformål og dertil knyttede aktiviteter, samt højskole, hotel og boliger tilknyttet undervisning.

Lokalplan 426 aflyses indenfor nærværende lokalplanområde.



Sektorplaner Spildevandsplanen

Området er omfattet af spildevandsplanen som spildevandskloakeret og denne status skal opretholdes. Der vil fra området ikke være mulighed for at aflede regnvand til offentlig kloak eller til nedsivning udenfor lokalplanen, udover den overfladeafstrømning der sker ved lokalplanens udarbejdelse.

Da lokalplanen forudsætter, at al regnvand håndteres inden for lokalplanområdet, er der ikke indsat befæstelsesgrader for lokalplanområdets terrænoverflade.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, som skal sikre at regnvand ifm. skybrud ikke medfører væsentlige gener og skader. Vandhåndteringsplanen er vedhæftet denne lokalplan. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Arkitekturstrategi

Esbjerg Kommunes arkitekturstrategi, indeholder retningslinjer for indpasning af moderne, anderledes byggeri. Det følger af strategien, at indpasning af byggeri med anderledes arkitektur, proportioner og materialer kræver en særlig beliggenhed i forhold til nabobygninger, hvis bygningen skal opfattes som arkitektonisk vellykket. Strategien siger desuden, at hvis områdets eksisterende skala skal overskrides, så skal formålet være, at der opnås en særlig virkning i forhold til dens omgivelser og den eksisterende bebyggelse.

Den eksisterende bebyggelse langs Spangsbjerg Kirkevej i Spangsbjergparken har, med sine otte 14-etagers punkthuse på en række, en meget markant typologi. Ved i lokalplanområdet at bygge høje huse langs med Spangsbjerg Kirkevej, med et markant tårn på hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade, slutter den ny bebyggelse sig til den eksisterende bygningstypologi i Spangsbjergparken. Området er egnet til højhusbyggeri, da det, sammen med de eksisterende højhuse, markerer det høje terræn, og dermed vil fremtræde som en markant visuel oplevelse i store dele af Esbjerg.

Park, skov og friluftsliv

Sektorplanen for Park, skov og friluftsliv udstikker retningslinjer for grønne byområder, så som parker, begrønning langs veje og parkeringspladser samt grønne kiler. Formålet med sektorplanen for Park, skov og friluftsliv er bl.a. at

- sikre en balance mellem det byggede og det groede miljø
- sikre tilstrækkeligt med grønt, der hvor vi bor
- sikre at det grønne understøtter byerne som attraktive steder at gæste, bo og leve i.

I denne lokalplan sikres en del af den eksisterende randbeplantning ud mod Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade. Derudover sikres et større grønt, rekreativt område i den sydlige del af lokalplanområdet. Lokalplanområdets beliggenhed er oplagt til, at området kan fungere som adgang til Vognsbøl Park og Den Grønne Ring - både for områdets beboere og den øvrige offentlighed.

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).

Der er foretaget en screening af lokalplanen og kommuneplanændringen. Det er af screeningen konkluderet, at på trods af at lokalplanen omhandler emner oplistet på lovens bilag 2, herunder byggearbejder i byzone, anlæg til opstuvning af regnvand m.fl., så omfatter området et mindre areal på lokalt plan, ligesom planerne ikke forventes at kunne påvirke et udpeget naturområde.

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.

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.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Der findes i lokalplanområdet ikke registreret områder omfattet af naturbeskyttelsesloven. Vandområderne i

Vognsbølparken er §3 beskyttede områder.

Jordforureningsloven

Område i byzone, der er områdeklassificeret som lettere forurenede:

Lokalplanområdet er beliggende i byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenede (områdeklassificering). Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret område.

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.

Grundvandsbeskyttelse

Der vil ikke være risiko for en væsentlig forurening af jord og grundvand ved nedsivning af tag- og overfladevand i boligområdet. Grundvandet bliver ikke indvundet til drikkevandsformål.

Skovloven

Lokalplanens skovbevoksede arealer er ved lokalplanens udarbejdelse ikke omfattet af fredskovspligt jf. skovlovens § 1, stk. 1 nr. 3. Området er ikke omfattet af fredskovsforpligtelsen, da de skovbevoksede arealer er omfattet af Lokalplan 426 fra 2005, hvor arealerne udlægges til undervisningsformål og dertil knyttede aktiviteter, samt højskole, hotel og boliger tilknyttet undervisning, men er nærmere specificeret anvendelse som friareal med parkering. Arealerne er derfor jf. skovlovens § 3, stk. 4 ikke omfattet af fredskovsforpligtelsen.

Fredskovsforpligtelsen vil kunne pålægges senere hvis arealet fortsat er ejet af Esbjerg Kommune og hvis de skovbevoksede arealer ikke er taget i brug til det i lokalplanen fastsatte formål pr. 14/11 2025.

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. Lokalplanområdet ligger i den udbyggede by, med en afstand på ca. 3 km til nærmeste Natura2000-område i havet mellem Esbjerg og Fanø.

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.

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.

Der er ikke konkret kendskab til forekomsten af bilag IV-arter i området, men det er vurderet sandsynligt, at enkelte træer i randen af lokalplanområdet kan anvendes af forskellige flagermusarter. Lokalplanen sikrer, at denne randbeplantning delvist opretholdes, og en del af træerne fjernes. Det vurderes her, at der i området findes andre egnede levesteder i både større og ældre træer end de, der er i lokalplanområdet. Træer med spættehuller, hulninger m.v. må kun fældes i september og oktober måned.

Det vurderes, at den økologiske funktionalitet for en evt. population af flagermus ikke vil blive påvirket af lokalplanens realisering, da de primære yngle-, raste- og fourageringsområder ligger mod syd og vest i Vognsbølparken.

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.

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.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

1.1

Denne lokalplan har til formål, at

- fastsætte rammerne for udbygningen og omdannelsen af tidligere Esbjerg Højskole til et område med blandede byfunktioner,
- sikre gode, velbeliggende udendørs opholdsarealer,
- sikre en varieret bebyggelse,
- sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening af området med veje og stier, der også giver offentlig adgang til Vognsbøl Park,
- sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse, landskab og randbeplantning, samt,
- sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnummer 1 di og en del af 1 ai, Spangsbjerg, Esbjerg jorder, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanens udstykkes heraf.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og vedbliver ved lokalplanens endelige vedtagelse at være byzone.

2.3

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder; A, B, C, D og E, således som vist på kortbilag B.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

I lokalplanområdet fastlægges anvendelsen til centerformål og boligformål.

Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.

3.2

I delområde A fastlægges anvendelsen til beboelse, hotelvirksomhed og fælles opholdsarealer.

3.3

I delområde B fastlægges anvendelsen til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg, hotel og restauration samt beslægtede aktiviteter.

3.4

I delområde C fastlægges anvendelsen til lokalcenter med mulighed for boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, offentlige institutioner, kultur- og idrætsanlæg samt beslægtede aktiviteter, dog ikke butikker og restaurationer.

3.5

I delområde D fastlægges anvendelsen til boliger, herunder bofællesskaber, plejeboliger og lignende, samt fælles opholdsarealer.

3.6

I delområde E fastlægges anvendelsen til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, offentlige institutioner, liberalt erhverv, kontorerhverv, engroshandel, kultur- og idrætsanlæg, hotel og restauration samt beslægtede aktiviteter.

3.7

Lokalplanområdet må kun anvendes til funktioner med en miljøpåvirkning, der svarer til miljøklasse 1-3 i Håndbog om Miljø og Planlægning.

I en boligejendom kan der drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i et beboelsesområde, f.eks. frisør, ejendomshandel, advokatvirksomhed samt dagpleje og lign. i miljøklasse 1 jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden efter Esbjerg Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af

beboelse ikke ændres,

- at erhvervsandelen maksimalt udgør 25 % af boligetagearealet,
- at virksomheden ikke medfører behov for yderligere parkering.

Parkering skal foregå på egen grund, og erhvervsudøvelsen må ikke medføre belastende trafik eller anden ulempe for de omkringboende, og

at der højst er ét skilt pr. virksomhed, og at skiltets areal højst er 0,5 m². Farverne på skiltet må ikke være signalfarver. Skiltet skal sidde plant på virksomhedens husmur.

Der kan ikke tillades anden type virksomhed.

3.8

Det samlede areal til butikker må ikke overstige 3000 m².

3.9

Hver enkelt udvalgsvarebutiks areal må ikke overstige 500 m², beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser.

3.10

Hver enkelt dagligvarebutiks areal må ikke overstige 1.200 m², beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser.

3.11

Indenfor lokalplanområdet må der kun opsættes mobiltelefonmaster på taget af bygningerne højere end 14 etager. Masten må opføres med en maksimum højde på 10 m over kronekanten på den bygning masten opføres på. Masten skal udføres som smal gråhvid cylindermast eller gittermast.

3.12

En mast skal være forberedt til opsætning af antenner for min. fire operatører og skal således stilles til rådighed for andre antenneformål og operatører mod rimelig betaling. Antennerne skal opsættes med symmetri/med samme afstand på cylinderen. Ved siden af masten, må der opsættes en teknikkabine for alle operatører på max. 20 m² bebygget areal, og ikke højere end 3,5 meter over tagfladen.

3.13

Inden for delområderne B, C og D må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantenner m.v. Der må dog ikke opstilles vindmøller.

Inden for delområderne A og E må der opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning, såfremt det kan indpasses det bevaringsværdige landskab og bebyggelsen i områderne. Anlæg kan være energiforsyningsanlæg, såsom transformerstation, cykelskur, bålhytte m.v. Der må ikke anlægges regnvandsbassin.

§ 4 Udstykning

4.1

I lokalplanområdet må foretages:

- Sokkeludstyknings omkring bygninger,
- Udstykning omkring parkeringsarealer, opholdsarealer og andre fælles friarealer,
- Udstykninger uden mindste grundstørrelse således, at nogle ejendomme hovedsageligt består af et byggefelt/det bebyggede areal.

Ved sokkeludstyknings skal parkerings- og opholdsarealer, fællesvej, kloak m.v. sikres ved tinglyst deklARATION.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Lokalplanområdet skal vej- og stibetjenes fra Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort Bilag B.

5.2

Vejadgang, V1 fra Stormgade må anvendes til aktiviteter i delområde E og B.

5.3

Vejadgang V2 fra Spangsbjerg Kirkevej må maksimalt betjene 230 parkeringsbåse i delområde B, C og E.

5.4

Vejadgang V3 fra Spangsbjerg Kirkevej, må maksimalt betjene 300 parkeringsbåse i Delområde C, D og A.

5.5

Lokalplanområdet skal indrettes således, at det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der færdes bløde trafikanter.

Kørearealer i området skal indrettes således, at køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej.

5.6

I lokalplanområdet skal der minimum etableres veje som vist i princippet på lokalplankort Bilag B.

5.7

Der skal mindst anlægges/udlægges følgende parkering:

1 p-plads pr. bolig i etageboligbebyggelse,

½ p-plads pr. bolig mindre end 80 m²,

1 p-pladser pr. 100 m² etageareal til erhverv,

1 p-pladser pr. 200 m² etageareal til plejehjem/botilbud,

1 p-pladser pr. 50 m² etageareal til butik,

1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser i beværtning.

1 parkeringsplads pr. 8 siddepladser i biograf eller teater

5.8

Der skal mindst anlægges følgende cykelparkering:

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.
- 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² erhvervsareal.

5.9

Ved anlæg af 50 parkeringspladser på terræn skal mindst hver 8. parkeringsplads være grøn; dvs. et areal, der svarer til en ottendedel af parkeringspladserne ved optimal udnyttelse. Disse grønne parkeringsbåse tæller med i parkeringspladsregnskabet.

5.10

Enkeltstående plantebede til træer skal minimum være 2,5 x 5 meter. Plantebede må anvendes til håndtering af overfladevand.

5.11

Plantebede ifm. regnvandshåndtering langs veje og p-arealer skal etableres jf. Esbjerg Kommunes Vejledning for park- og vejelementer i lokalplanlægning, Smukke Byområder.

Plantebedet skal tilplantes med træer, der er tilpasset vækstforholdene.

5.12

Parkeringsarealer skal indrettes, så der ikke sker bakning ind over fortove, gangarealer eller cykelstier.

5.13

Arealer langs veje inden for lokalplanområdet må anvendes til beplantning samt parkering, jf. dog bestemmelser om oversigt og mødesigt. Oversigtsforhold skal overholde vejreglernes anbefalinger.

5.14

Eksisterende, bevaringsværdige stianlæg, som markeret på lokalplankort Bilag B, skal bevares i samme karakter, som ved lokalplanens tilblivelse. Dvs. anlagt med chaussésten i samme mønster som ved lokalplanens tilblivelse.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Der skal etableres nedgravede anlæg til opsamling af husaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal

m.v. til betjening af alle boliger inden for lokalplanområdet.

6.2

Tekniske anlæg, herunder transformerstationer og nedgravede anlæg til fælles opsamling af affald m.m., må ikke placeres tættere end 5 m fra skel mod matrikel nr. 1es Spangsbjerg, Esbjerg Jorder.

Nedsivning af regnvand

6.3

Anlæg til nedsivning, opstuvning og forsinkelse af regnvand skal etableres med naturligt udseende og indpasses i landskabet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Der må, udover den bevaringsværdige bebyggelse, etableres 25.000 m² etageareal til boliger og erhverv inden for lokalplanområdet.

7.2

Udover arealet til boliger og erhverv nævnt i § 7.1, må der i området etableres overdækkede glasarealer med et samlet areal på 2.500 m².

7.3

Der kan udover arealet til boliger og overdækkede glasarealer, som nævnt i §§ 7.1 og 7.2, etableres glasoverdækkede stier, der forbinder bebyggelse. Højden på overdækningerne må ikke overstige 2,75 m.

7.4

Fælles parkering integreret i bygninger, medregnes ikke i de 25.000 m² etageareal nævnt i § 7.1.

7.5

Bebyggelse skal opføres inden for de på lokalplankort Bilag B viste byggefeltter og med de på tabellen i § 7.8 angivne maksimale bygningshøjder og etageantal.

7.6

Uden for byggefeltterne må der opføres:

- Overdækninger til kundevogne i tilknytning til dagligvarebutikken i delområde B,
- Mindre bygninger som cykelskure, carporte, åbne overdækninger, udhuse og lignende, med et areal på højst 50 m² og en bygningshøjde på højst 2,5 meter,
- De i § 6.1 nævnte nedgravede affaldsbeholdere.

7.7

Udover de i § 7.8 nævnte etageantal må der på bygninger med fladt tag og for bygninger med sadeltag, etableres tagterrasser.

7.8

Byggefelt	Maks. etage	Maks. Facadehøjde (m)	Maks. højde (m)
B1	14	50	55 inkl. tekniske anlæg m.m.*
B2	12	43	48
B3	8	29	33,5
B4	8	29	33,5
B5	2 med udnyttet tagetage	7,5	13

*Af hensyn til lufthavnens hindringsplan, må der ikke placeres master, teknikbygninger o.l. på bygningens tag, hvis den samlede højde dermed overstiger 75 m over terræn.

7.9

Byggeri i mere end 4 etager indenfor byggefelt B1, må ikke udføres med en grundplan (boliger, altaner og adgangsarealer) på mere end 600 m² pr. etage og en facadelængde på maksimalt 35 m.

7.10

Bygninger skal placeres min. 2,5 m fra kørebane kant på veje.

7.11

Ventilationshætter, solpaneler og lignende tekniske installationer på tagflader, skure til opbevaring og ophold på tagterrasse samt støjværn medregnes ikke i bebyggelsens højde og kan således overskride de fastsatte maksimumkoter. Den samlede bygningshøjde inkl. tekniske installationer må dog højst være 75 m.

Ventilationsudkast og lignende tekniske installationer på tagflader samt skure til opbevaring og ophold på tagterrasse må have en højde på højst 2,5 meter.

Ventilationsudkast og lignende tekniske installationer på tagflader skal placeres mindst 4 meter fra tagfladens skæring med facaden. Stølværn om tagterrasse må have en højde på højst 2 meter.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader på hovedbebyggelse skal udføres i tegl, beton, natursten, træ, pudsede partier eller en kombination af disse. Mindre facadepartier på op til 25% af facaden ekskl. vinduer må udføres i andre materialer.

Desuden må facaderne begrønnes med f.eks. klatreplanter eller beplantning direkte på facaden.

8.2

Ved nybyggerier, hvor facaden mod gader og offentlige byrum er længere end 35 meter, skal facaden mod gade og offentlige byrum opdeles således, at bygningen opfattes som flere enkelthuse. Opdelingen skal ske for mindst hver 35. meter. Opdelingen kan ske jf. §8.3 eller ved andre arkitektoniske/visuelle tiltag.

8.3

- spring i murværket på min. 30 cm,
- anden mursten og fuger,
- spring i vinduesplacering,
- anden farve,
- detaljeret murværk mv. eller
- Andet arkitektonisk/visuelt tiltag

8.4

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

8.5

Solenergianlæg og lignende skal anti-refleksbehandles og skal integreres som en del af bygningens arkitektur.

Solenergianlæg må ikke etableres på terræn.

Sekundære bygninger

8.6

Sekundære bygninger omfatter garager og carporte, drivhuse, skure, kundevognshuse, udhuse og teknikhuse.

8.7

Facader på sekundære bygninger skal enten opføres i tegl eller må beklædes med glas, aluminium, malede stålplader, fibercement, behandlet træ og hårdtræ med et naturligt indhold af olie.

I delområderne A og E må facader på sekundær bebyggelse opføres i tegl eller træ og skal indpasses i den øvrige bebyggelse og landskabet.

8.8

Sekundære bygninger må kun opføres udenfor byggefeltet, såfremt:

- Ingen bygninger må opføres tættere på vejskel end 5 m,
- Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,50 m fra skel være højere end 2,50 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveau.

De sider, der vender mod lokalplanafgrænsningen, må ikke udgøre en større samlet længde end 25 m pr. skellinje. Kun bygningernes længste side mod lokalplanafgrænsningen medregnes. Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod lokalplanafgrænsningen.

I delområderne A og E skal sekundær bebyggelse indpasses i landskabet og hovedbebyggelsen, f.eks. med skærmende beplantning.

8.9

Der må kun etableres sekundær bebyggelse i delområderne A og E, såfremt disse kan indpasses i landskabet og den eksisterende bebyggelse.

8.10

Elevatorer og trapper skal integreres i bygningerne.

Støj

8.11

Ved etablering af boliger skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

8.12

Støjbelastede opholdsarealer, herunder altaner, hvor støjgrænsen ikke kan overholdes, medregnes ikke i opgørelsen af opholdsareal/friareal.

Altaner

8.13

Sydvendte altaner i byggefelt B5 må udføres indenfor bygningsfacaden som indeliggende altaner.

Øvrige altaner i delområderne B, C og D må udføres uden synlig bæring.

Der må ikke etableres altangange.

Tage

8.14

Tagformen på bygninger i byggefelterne B1, B2, B3 og B4 må udføres med taghældning på 0-85 grader.

8.15

Tagformen på bebyggelsen i byggefelt B5 skal udføres med en taghældning på 25-45 grader.*

*Bygningerne i B5 markerer overgangen mellem kulturmiljøet i den sydlige del af området og den ny bebyggelse i den nordlige del af området. Derfor skal disse have nogenlunde samme formsprog, som de oprindelige bygninger i området.

8.16

Tage skal udformes i enten tegl, stål, natursten eller som grønne tage i f.eks. græs eller sedum.

Flade tage må udføres med tagpap.

Bevaring

8.17

De bevaringsværdige bygninger, som er udpeget på lokalplankort Bilag B, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden Esbjerg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

8.18

Den bevaringsværdige del af muren, som er udpeget på lokalplankortet, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Reklameskiltning på bygninger og terræn

8.19

Skiltning skal etableres plant med bygningens facade og må ikke etableres på taget eller over murkronen.

Udhængsskilte af max. størrelse 60 cm x 60 cm på sidefacader er dog tilladt jf. § 8.23.

8.20

Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

8.21

Facadeskilte på bygninger må udføres som løse bogstaver opsat plant på facaden ved hovedindgangen til bygningen. Bogstaverne kan udføres med indvendig lyskilde. Lyset må ikke være til gene for omgivelserne og der må ikke være blinkende eller løbende lys.

8.22

Hver bygning må have et facadeskilt, hvor bogstaver max. må være 80 cm høje. Skiltets længde må max. være 10 m.

8.23

Der kan opsættes yderligere 2 biskilte eller udhængsskilte af max. størrelse 60 cm x 60 m på sidefacader.

8.24

Ved etablering af erhverv i boligen i delområde C, må der opsættes ét skilt, med en størrelse på 42 x 84 centimeter, ved adgangsdøren og et henvisningsskilt, med en skilteflade på højst 0,5 m² og i en maksimal højde på 1,5 meter over terræn, ved indkørslen.

8.25

Skiltning og reklamering på terræn skal foregå efter følgende retningslinjer:

Ved vejadgang V2 må der opstilles ét skilt på maksimalt 8 m². Skiltet må ikke være højere end 6 meter over terræn og ikke bredere end 2,2 m. Skiltet skal udformes som et såkaldt "pylon-skilt" – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform.

8.26

Pyloner må ikke virke distraherende for trafikken og kun logo eller tekst må oplyses.

8.27

Pyloner skal placeres udenfor oversigtslinjerne.

8.28

Opføres der flere virksomheder og butikker inden for lokalplanområdet, skal disse anvende samme skilt/pylon.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

Opholdsarealer

9.1

Ved nybyggeri skal der sikres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

Opholdsarealer skal anlægges som arealer med mulighed for sol og læ og skal skærmes f.eks. med beplantning.

9.2

Opholdsarealer kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal, herunder må overdækkede opholdsarealer indregnes.

9.3

Indenfor delområde B, C og/eller D, skal der udlægges et fælles, udendørs opholdsareal med et sammenhængende areal på min. 2.500 m² og en bredde på min. 20 m.

9.4

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

9.5

Altaner må kun opføres indenfor byggefeltet.

Beplantning

9.6

Der skal opretholdes en randbeplantning mod Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade, i princippet som vist på lokalplankort Bilag B og illustrationsplan Bilag C.

Langs Spangsbjerg Kirkevej skal enkeltstående træer eller trægrupper i den eksisterende randbeplantning bevares i bede på min. 5 x 5 meter.

Resten af randbeplantningen må bestå af buske af forskellige arter og skal have en semiåben karakter, så der er indblik til lokalplanområdet.

Genplantning skal ske med arter så som eg og bøg, der med tiden opnår samme fylde og karakter, som de eksisterende træer ved udarbejdelsen af denne lokalplan.

På hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade skal der etableres et sammenhængende plantebed på minimum 60 m². Bedet skal være minimum 5 m bredt og tilplantes med forskellige træer, buske og stauder, i princippet som vist på illustrationen.*

Randbeplantningen må gennembrydes der, hvor det er hensigtsmæssigt for passage for bløde trafikanter.



9.7

Parkområdet nord for og mellem punkthusene i delområde A skal fremstå som klippet græsslette med spredte træer, sådan som ved lokalplanens tilblivelse.*

Træer, der står for tætte på bebyggelsen må fjernes, så der skabes luft og udsigt mod syd. Flertallet af de eksisterende solitærtræer skal dog bevares. Store træers kroner må beskæres for neden, så der skabes udkig mod syd.



*Parkområdet nord for og mellem punkthusene, som det ser ud ved lokalplanens tilblivelse.

9.8

Ubebyggede arealer syd for punkthusene i delområde A, skal bevares med de nuværende landskabelige karakterer.*



*Landskabet syd for punkthusene, som det ser ud ved lokalplanens tilblivelse. Træerne må beskæres for neden, så der skabes udkig mod syd, ellers skal dette landskabelige udtryk fastholdes.

Belægning / nedsivning

9.9

Tag- og overfladevand skal i alle tilfælde nedsives indenfor lokalplanområdet.

9.10

Anlæg til nedsivning kan indgå som rekreative elementer, indpasset i terrænet og må ikke fremstå som tekniske anlæg.

Anlæg til nedsivning kan omfatte grøfter, forsinkelsesbassiner, områder med permanent vandspejl, faskiner eller tilsvarende måde for at nedsive regnvand, herunder at anlægget har flere funktioner, fx boldbane eller legeplads.

Terrænregulering

9.11

Der må ikke foretages terrænregulering i det bevaringsværdige landskab, som er vist på lokalplankort Bilag B, uden kommunens særskilte tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.12

Der må indenfor byggefelterne foretages terrænreguleringer på +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn.

Terrænregulering i forbindelse med regnvandshåndtering er tilladt uden for byggefelterne inden for delområderne B og C.

9.13

Terrænreguleringer på mere end +/- 0.5 m skal afsluttes med en varierende hældning og et organisk udtryk.

Hældningen på regnvandssøer og lignende må højst være 1:5.

Oplag

9.14

Udendørs oplagring og renovation må kun finde sted for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende.

9.15

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

Ubebyggede fælles- og friarealer samt veje må ikke anvendes til oplag og henstilling af trailere, campingvogne, både og ikke indregistrerede køretøjer.

§ 10 Grundejerforening

10.1

Der sal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere i lokalplanens område. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer i disse, skal godkendes af Esbjerg Kommune.

10.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når der er solgt mere end 3 grunde til bebyggelse.

10.3

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

10.4

Grundejerforeningen har ret til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved at optage lån, at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse og administration af foreningens opgaver, og til at kræve fornøden sikkerhed herfor hos medlemmerne.

10.5

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og skal stå for drift og vedligeholdelse af de fælles grønne arealer samt interne private fælles veje. Overdragelsen kan ske etapevis, og er ikke betinget af fuldstændig færdiggørelse af arealerne først.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etablerede i godkendt omfang,
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede i godkendt omfang,
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes,
- det i § 6 nævnte anlæg til nedsivning, opstuvning og forsinkelse af regnvand er etableret,
- de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er etablerede,
- de i § 9 nævnte beplantningsbælter er etablerede,
- nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder kvalifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

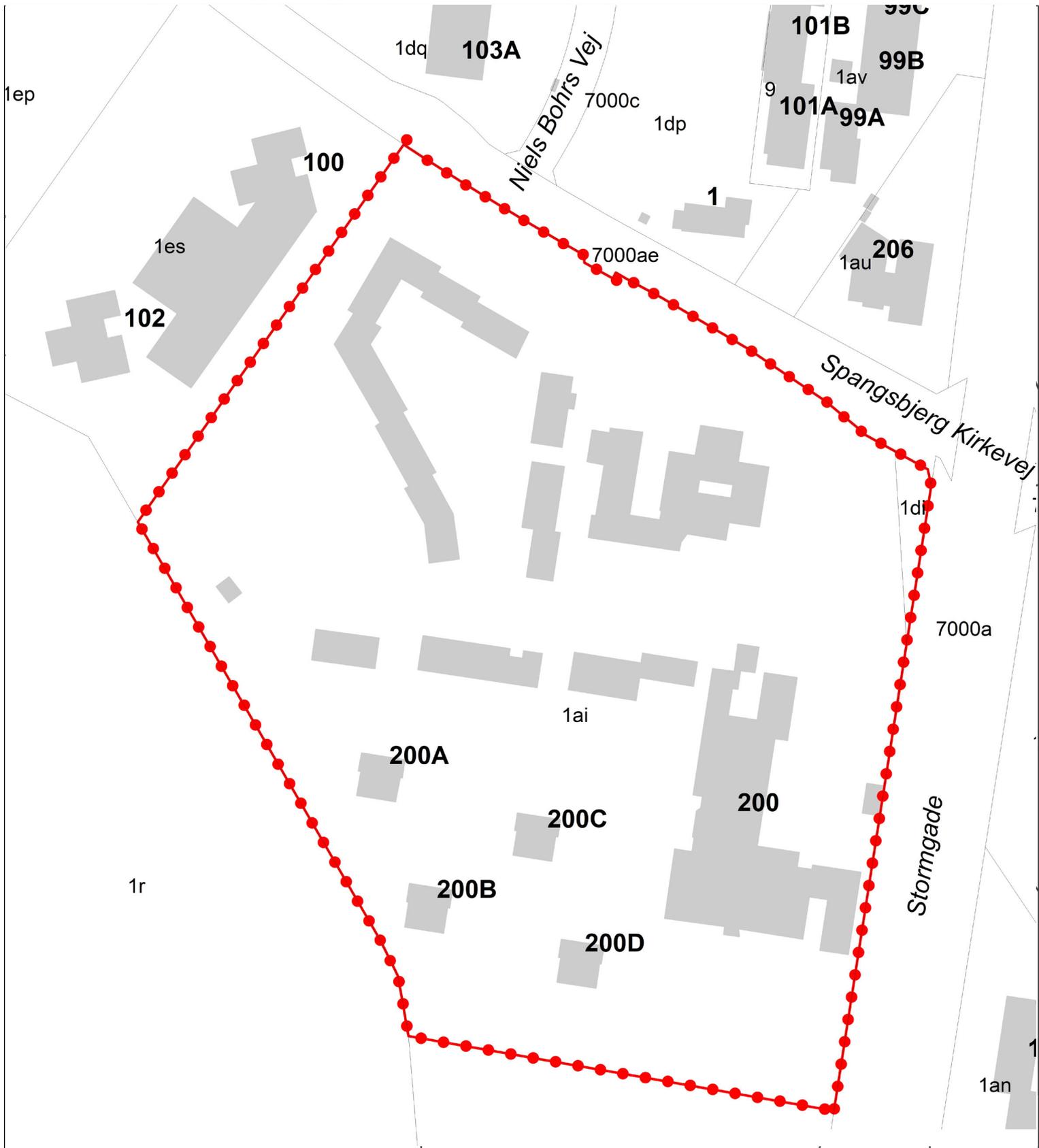
12.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner: Lokalplan nr. 426 Uddannelsessletten, vedtaget november 2005 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 13 Vedtagelse

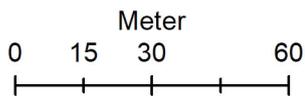
Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-030-0008 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 4. december 2023, med henblik på offentlig høring.

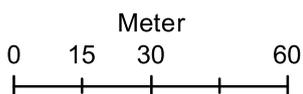
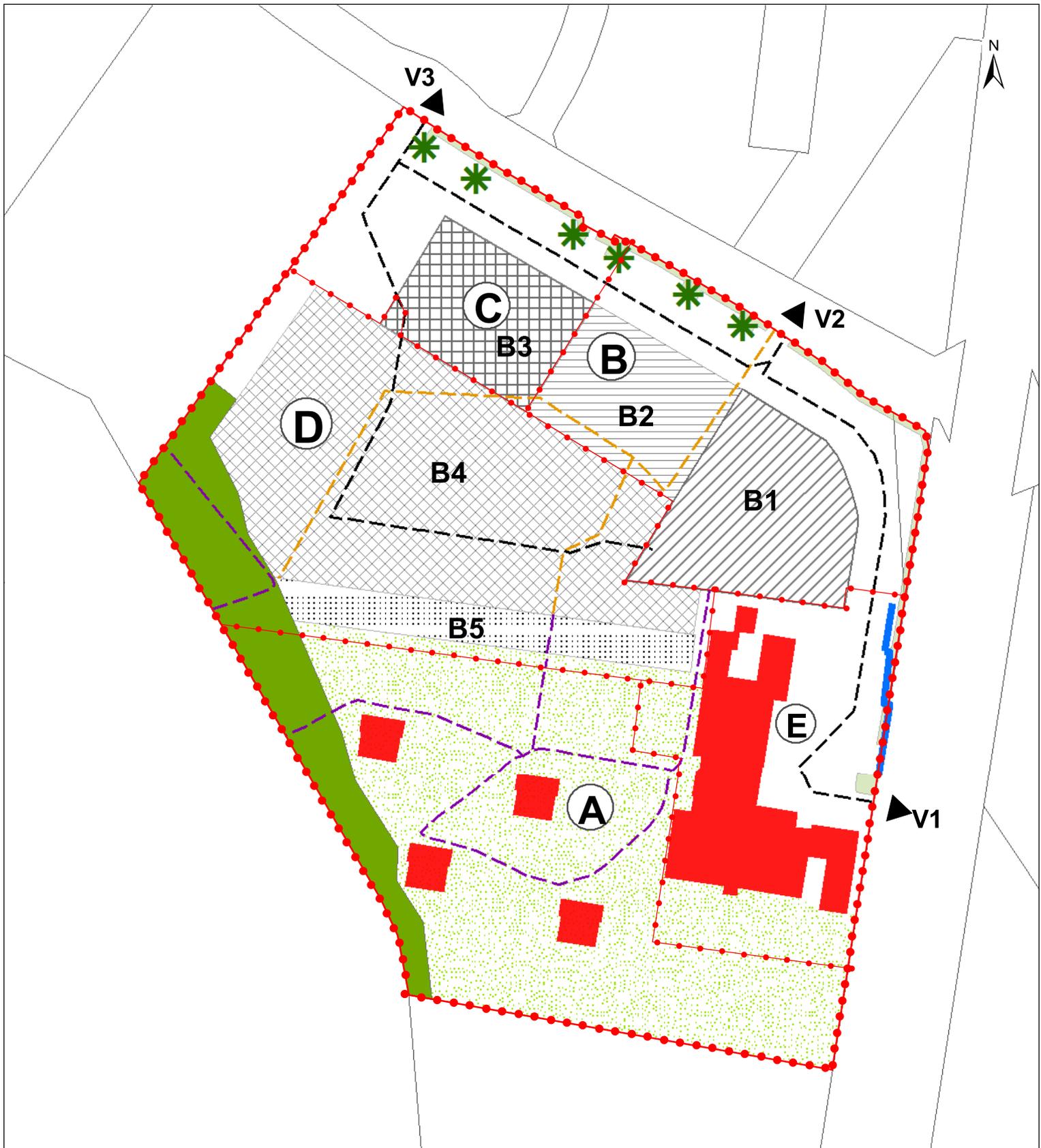
Jesper FroRasmussen, Borgmester
Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



●●●●● Lokalplangrænse

Bilag A
Lp 01-030-0008
Lokalplankort



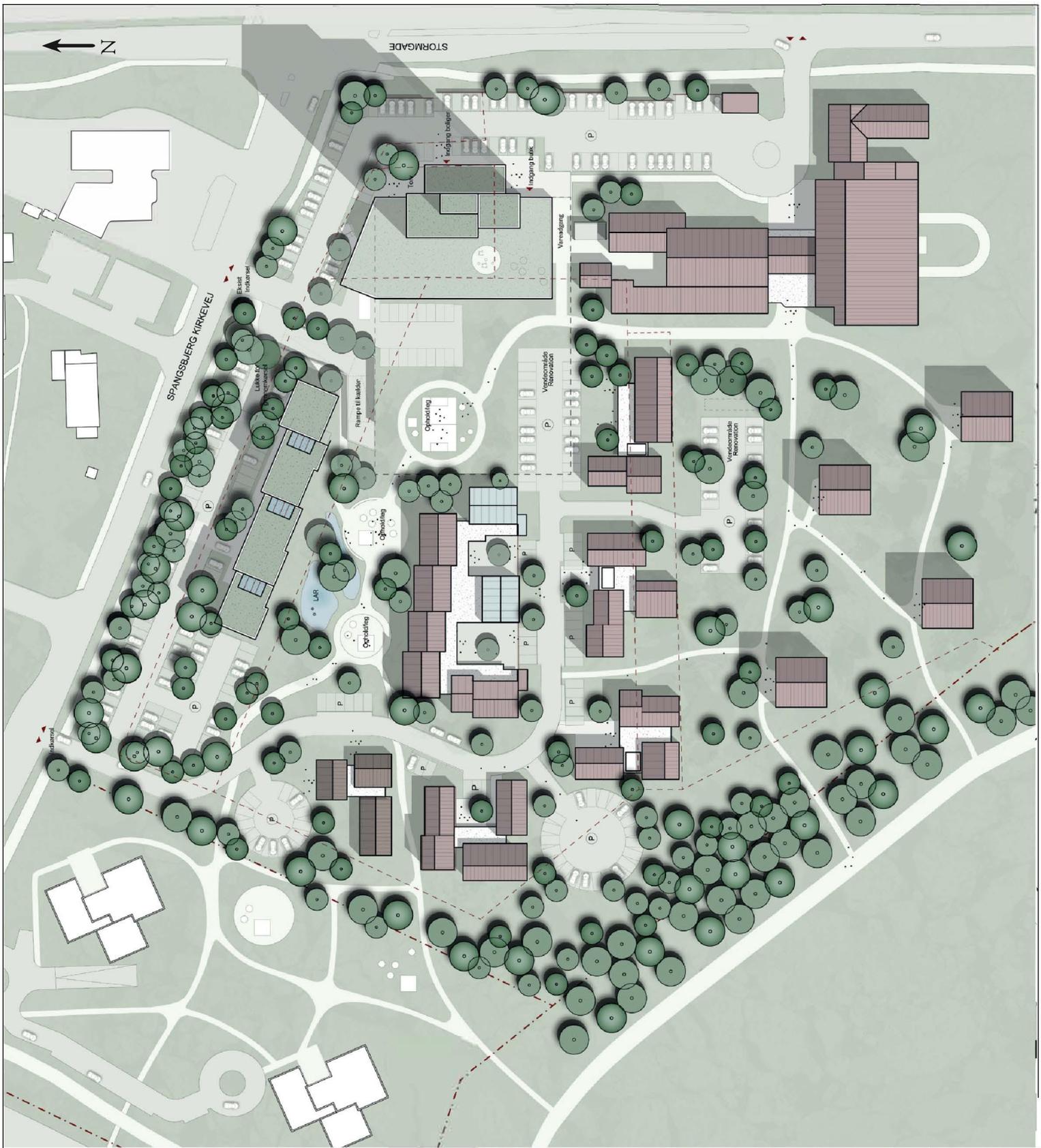


- Lokalplangrænse
- Delområde A-E
- Byggefelt 1
- Byggefelt 2
- Byggefelt 3
- Byggefelt 4
- Byggefelt 5
- Skov

- Bevaringsværdige træer
- Vejadgang
- Vej
- Bevaringsværdig sti
- Bevaringsværdig mur
- Ny sti
- Bevaringsværdige bygninger
- Randbeplantning
- Bevaringsværdigt landskab

Bilag B
Lp 01-030-0008
Lokalplankort





Bilag C
Lp 01-030-0008
Illustrationsplan



Esbjerg
Kommune



ANNONCE

VEDTAGELSE AF LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

Sagsnummer

22/21716

Indsæt teaser / underoverskrift

Vedtaget kommuneplanændring nr. 2022.12 og lokalplan nr. 01-030-0008 for et nyt boligområde og centerområde

Indhold

Den 04-12-2023 vedtog Esbjerg Kommunes byråd kommuneplanændring nr. 2022.12 og lokalplan nr. 01-030-0008.

Forslagene har til formål

- At fastlægge rammerne for udbygningen og omdannelsen af tidligere Esbjerg Højskole til et område med blandede byfunktioner.
- At sikre gode, velbeliggende udendørs opholdsarealer.
- At sikre en varieret bebyggelse.
- At sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening af området med veje og stier, der også giver offentlig adgang til Vognsbølparken.
- At sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse, landskab og randbeplantning.
- At sikre at ny bebyggelse placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet.

Ændringer i forhold til forslagene

Vedtagelsen af lokalplan nr. 01-030-0008 og kommuneplanændring 2022. 12 medfører ikke ændringer i forhold til det forslag, der har været i supplerende høring.

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

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se Høringsportalen i en grå boks med vedhæftede links.



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).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt på Høringsportalen under Dokumentation & Tilladelser.

Links

Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-og-centeromraade-paa-uddannelsessletten-esbjerg/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202212-boligomraade-og-centeromraade-paa-uddannelsessletten-esbjerg/>

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

Høringsportalen: <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=0fa48bb5-2>

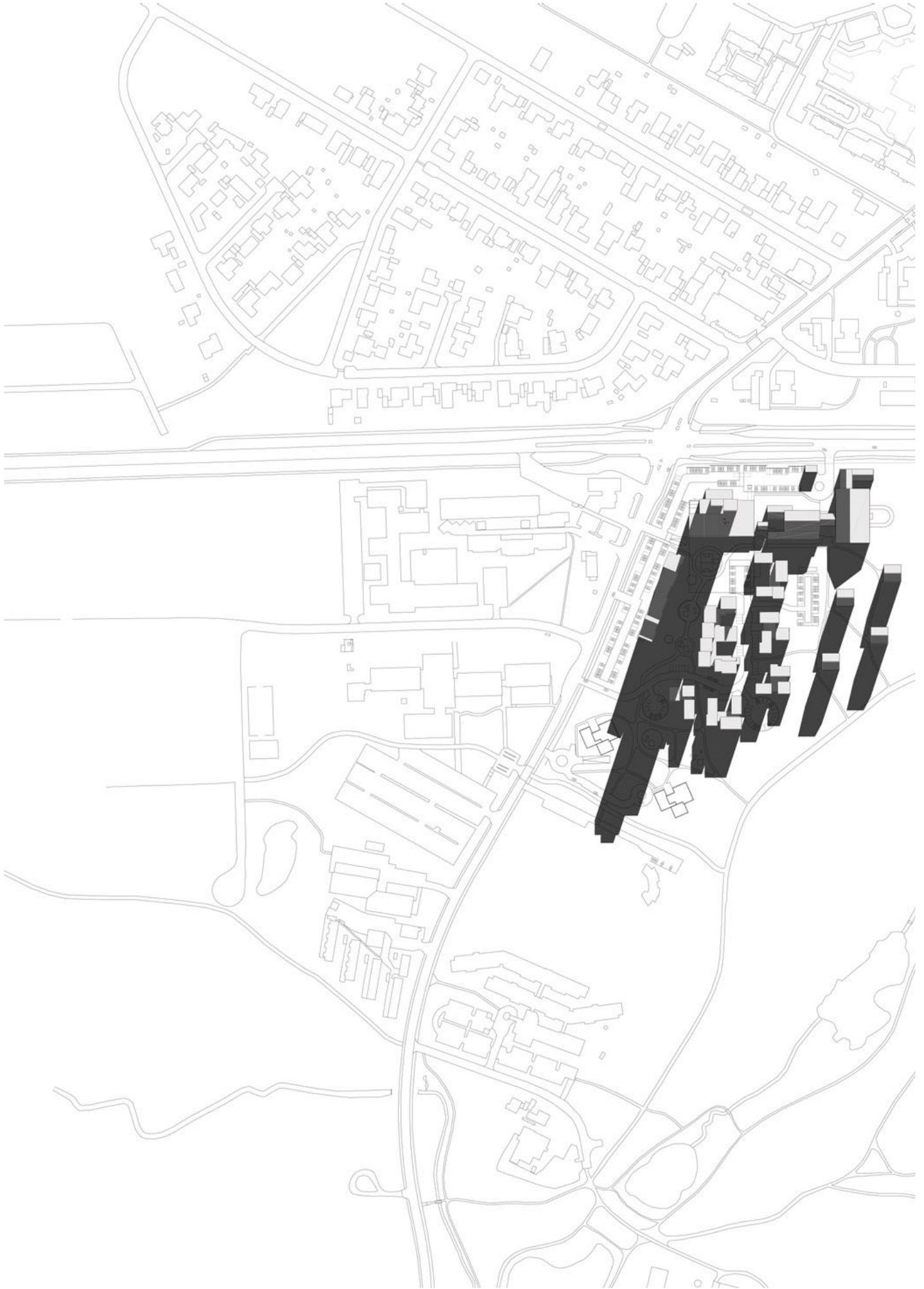


SKYGGEDIAGRAM 21. DECEMBER KL. 10:00





SKYGGEDIAGRAM 21. DECEMBER KL. 14:00

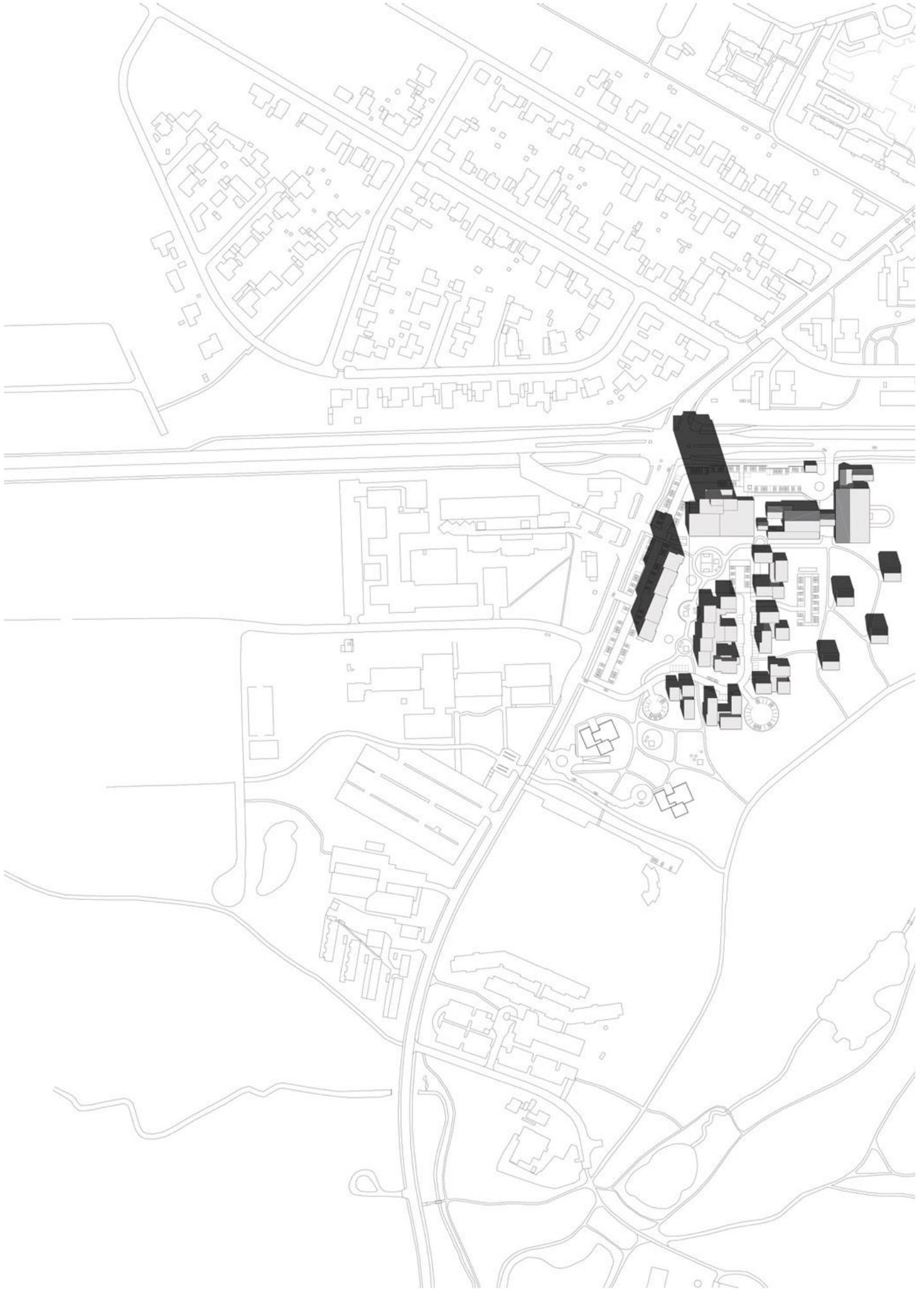


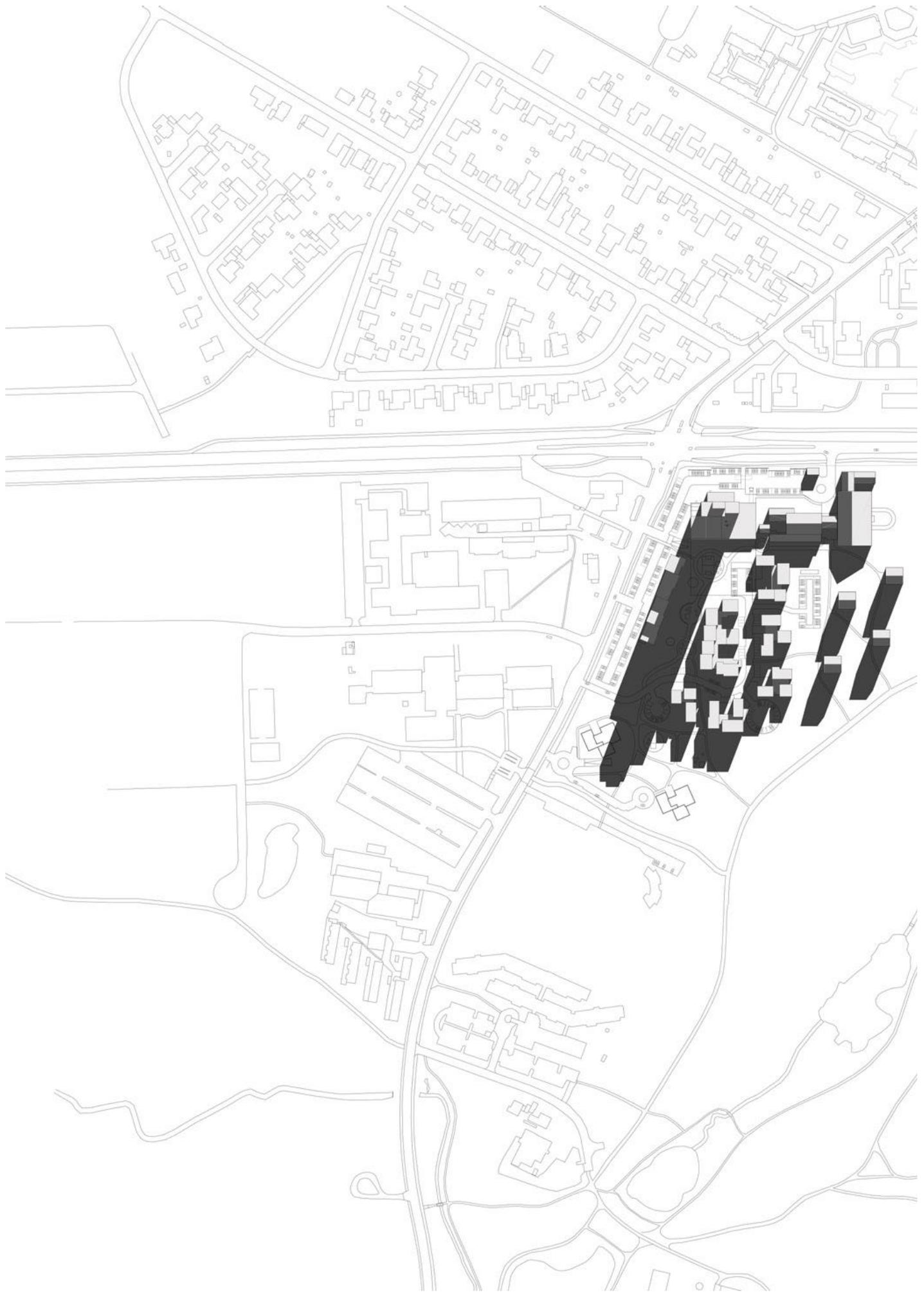
















LandSyd Lysningen, Esbjerg Trafikvurdering	Trafikplan ApS Niels Bohrs Vej 6 6700 Esbjerg Tlf.: 41 76 68 40 info@trafikplan.dk www.trafikplan.dk CVR: 37539163
Dato 14. november 2022	

Indhold

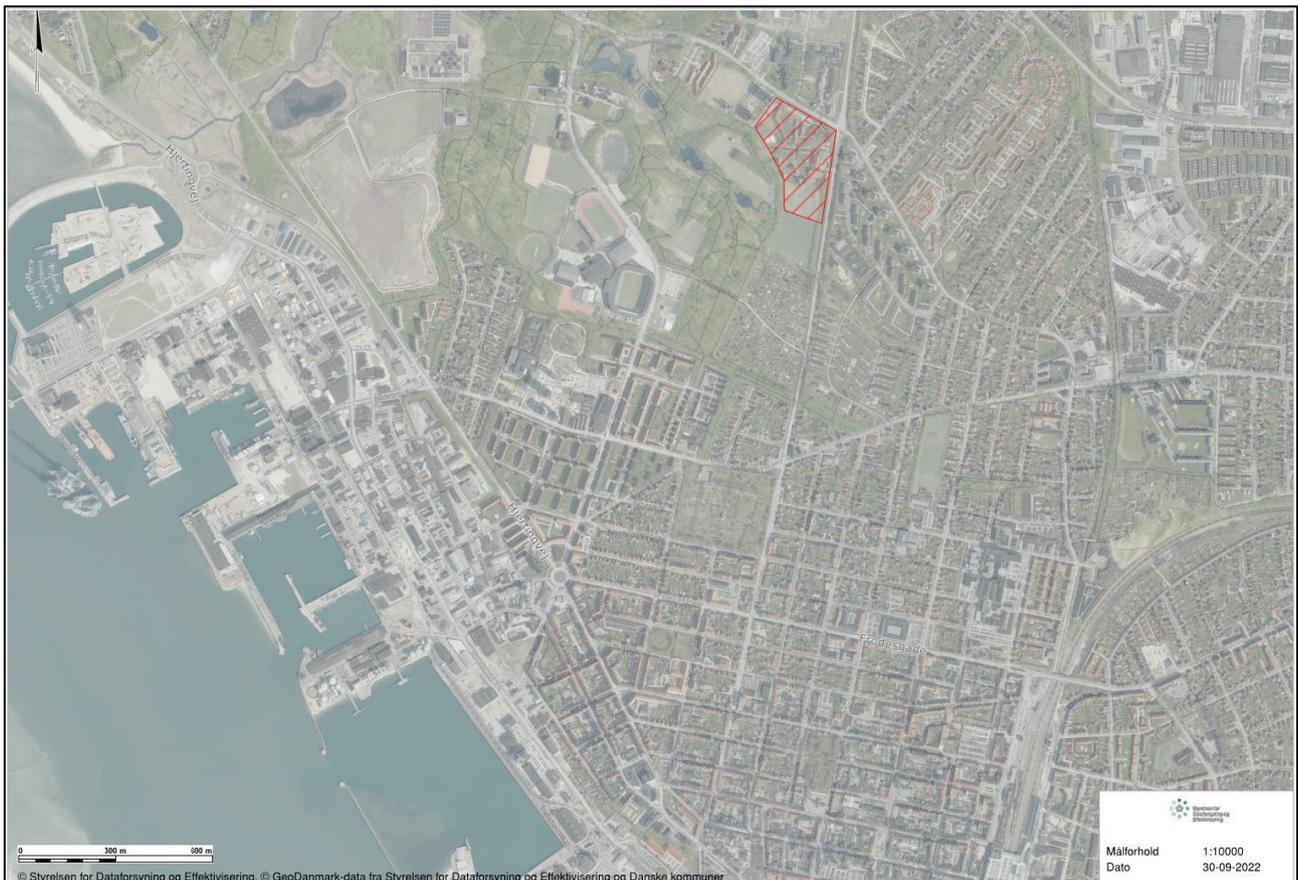
1	Baggrund.....	2
2	Eksisterende forhold.....	3
2.1	Vej- og stinet.....	4
2.1.1	Stormgade	4
2.1.2	Spangsbjerg Kirkevej.....	4
3	Projektbeskrivelse.....	6
4	Forventet trafik til området	8
5	Vurdering og anbefalinger	10
5.1	Trafikafvikling	10
5.2	Trafiksikkerhed	14

1 Baggrund

Esbjerg Kommune er i øjeblikket ved at udarbejde en ny lokalplan for udviklingen af området ved den gamle Højskole i Esbjerg, kaldet Lysningen. Her ønskes etableret en blanding af boliger, erhverv og dagligvarebutik. Området er beliggende nord for Esbjerg midtby på matrikel 1ai, og afgrænses af de to veje Stormgade mod øst og Spangsbjerg Kirkevej mod nord. Mod vest afgrænses området af boligbyggeriet Lysningen 2 og mod syd og sydvest af boldbaner og det grønne område Vognsbølparken.

I forbindelse med lokalplanen er Trafikplan ApS blevet bedt om at udarbejde en vurdering af projektets påvirkningen af trafikken og trafiksikkerheden på det tilstødende vejnet. Vurdering af den interne trafikafvikling og trafiksikkerhed på projektområdet indgår ikke i opgaven

Området fremgår af nedenstående figur.



Figur 1. Esbjerg med lokalplanområdet markeret med rødt.

2 Eksisterende forhold

Projektområdet er beliggende nord for Esbjerg Midtby ud til Stormgade, der er den primære indfaldsvej til Esbjerg fra nord.

På matriklen ligger den gamle Højskole, som på nuværende tidspunkt består af en hovedbygning og 4 punkthuse. Højskolen er lukket, og den gamle hovedbygning fungerer i stedet som kursus- og konferencecenter, mens der i de fire punkthuse er i alt ca. 100 ungdomsboliger.



Figur 2. Eksisterende forhold. Vejadgange er markeret med pile

2.1 Vej- og stinet

2.1.1 Stormgade

Stormgade er den primære indfaldsvej til Esbjerg fra nord. Vejen er 2-sporet med en kørebanebredde på ca. 10 m. Der er fællessti langs den vestliges side af vejen ind mod projektområdet og cykelsti samt fortov langs den østlige side af vejen. Stierne langs vejen er adskilt fra kørebanen med en bred rabat. Hastighedsbegrænsningen er 60 km/t.

Der foreligger ikke nyere trafiktællinger på Stormgade i nærheden af projektområdet. I 2009 er der målt en HDT på ca. 14.300 syd for området. Her er der målt en gennemsnitshastighed på 64,2 km/t og en 85 % fraktil på 72,1 km/t. Andelen af tung trafik udgør 4,7 %. Både trafikintensiteten og hastighedsniveauet på Stormgade er således meget høj.

Langs hele Stormgade fra Tarp i nord til havnen i syd er der kun få direkte tilslutninger til vejen. Ud for den sydlige del af projektområdet er der en overkørsel ind til det nuværende kursuscenter ECH Park.

Krydset med Spangsbjerg Kirkevej er signalreguleret med fuld kanalisering (både- højre og venstresvingsbaner) på alle fire vejben. Krydset er for nyligt ombygget med bunden venstresving på Stormgade. På Stormgade er der buslommer i begge frafarter.

2.1.2 Spangsbjerg Kirkevej

Spangsbjerg Kirkevej er en fordelingsvej i Esbjerg. Vejen er 2-sporet med en kørebanebredde på ca. 7 m. Der er cykelsti og fortov langs begge sider af vejen. Hastighedsgrænsen er den generelle i byområder på 50 km/t.



Figur 3. Spangsbjerg Kirkevej set mod vest.

Ud for projektområdet er der flere overkørsler på Spangsbjerg Kirkevej. Ind mod projektområdet er der en overkørsel ca. 50 m vest for stopstregen ved krydset med Stormgade. Der er en kort venstresvingsbane ind mod denne. På nordsiden af vejen er der to overkørsler mod en tankstation samt en overkørsel til EHI Kollegierne. Disse tre overkørsler er placeret inden for 80 m af krydset med Stormgade. Længere mod vest tilslutter sidevejen Niels Bohrs Vej i et prioriteret T-kryds.

Spangsbjerg Kirkevej er således præget af mange overkørsler med forholdsvis kort afstand til det signalregulerede kryds med Stormgade.

Der foreligger ikke nyere trafiktællinger på Spangsbjerg Kirkevej i nærheden af projektområdet. I 2010 er der målt en HDT på ca. 8.400 vest for projektområdet. Her er der målt en gennemsnitshastighed på 41,9 km/t og en 85 % fraktil på 49,3 km/t. Andelen af tung trafik udgør 2,9 %.

Der er busstoppesteder på Spangsbjerg Kirkevej umiddelbart vest for Niels Bohrs Vejs tilslutning. På den nordlige side er dette udført med buslomme, mens bussen standser på kørebanen i den sydlige side.

3 Projektbeskrivelse

I lokalplanen ønskes mulighed for at omdanne og udbygge området, så det består af en kombination af boliger, erhverv samt dagligvarebutik.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre i alt 27.000 m² etageareal. Der er i dette notat taget udgangspunkt i et lidt højere antal, for at sikre en robust analyse, der også giver mulighed for at ændre i fordelingen af arealer mellem de forskellige anvendelser i lokalplanen. Der regnes således med at der kan opføres i alt ca. 32.000 m² etageareal som angivet i nedenstående:

Tabel 1. Oversigt over arealanvendelse.

Anvendelse	Areal
Boliger (ca. 250 stk)	27.450 m ²
Dagligvarebutik	1.200 m ²
Liberalt erhverv	3.000 m ²
I alt	31.650 m²

En foreløbig situationsplan for projektet fremgår af nedenstående figur.

Projektområdets interne indretning indgår ikke i de trafikale vurderinger i nærværende notat, som udelukkende forholder sig til konsekvenserne for det omkringliggende offentlige vejnet, herunder placering af overkørsler til projektområdet.



Figur 4. Oversigt over planlagt indretning af lokalplanområdet.

I projektet ønskes, udover eksisterende overkørsler til Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade, etableret en yderligere overkørsel til Spangsbjerg Kirkevej længst mod vest.

4 Forventet trafik til området

Baseret på den fremtidige arealanvendelse vurderes den fremtidige trafik som området vil generere. Trafikken vurderes på baggrund af de seneste turrater fra Vejdirektoratet¹, som angivet i nedenstående tabel.

Der findes ikke turrater for kursus- og konferencefaciliteter, men denne er i det følgende regnet som liberalt erhverv.

Den eksisterende trafik til kursuscentret og ungdomsboliger forventes uændret med projektet, og er således indeholdt i de nuværende trafikmængder på det omkringliggende vejnet. I de følgende beregninger foretages der ikke et fradrag for den eksisterende trafik, hvilket medfører en ekstra sikkerhed i beregningerne.

Tabel 2. Forventet fremtidig trafik til projektområdet

Arealanvendelse	m2	Antal	Turrate (pr 100 m2 eller enhed) HDT	Antal ture - HDT	Spidstime- andel	Spidstime (hverdags eftermiddag)	Retnings- fordeling (eftermiddag)	
							Ind	Ud
Ny anvendelse								
Dagligvarebutik	1.500		156	2.340	0,14	328	0,5	0,5
Liberalt erhverv	3.000		8,4	252	0,2	50	0,17	0,83
Rækkehuse, syd	3.600	35	4,2	151	0,1	15	0,83	0,17
Rækkehuse, nord	2.000	19	4,2	84	0,1	8	0,83	0,17
Seniorboliger	5.500	55	3,4	187	0,1	19	0,83	0,17
Punkthuse	2.976	28	3,4	101	0,1	10	0,83	0,17
Lejligheder mod Sp. Kirkevej	6.350	66	3,4	216	0,1	22	0,83	0,17
Lejligheder, Parkhu- set	10.000	80	3,4	340	0,1	34	0,83	0,17
I alt	24.926			3.671		486		
Eksisterende - blivende								
Kursus/konference	5.000		8,4	420	0,2	84	0,17	0,83
Samlet fremtidig trafik								
				4.091		570	276	294

Den største spidstimetrafik for området vurderes at forekomme på hverdags eftermiddage. Her er der sammenfald mellem trafik til/fra dagligvarebutikken, en primær trafikstrøm ind mod boligerne og tilsvarende en primær strøm af trafik væk fra erhvervsdelen.

Grundet indretningen af området og parkeringspladserne samt placeringen af vejtilslutningerne vurderes trafikken til dagligvarebutikken at køre nogenlunde ligeligt fordelt via den østlige

¹ Vejdirektoratet – Katalog Turrater 2020

overkørsel på Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade. Trafik der skal fra butikken mod nord, øst eller vest vil anvende adgangen til Spangsbjerg Kirkevej, mens trafik der skal mod syd ad Stormgade vil anvende overkørslen direkte ud til Stormgade. Af trafikikkerhedsmæssige årsager er det forudsat at venstresving ud på Stormgade forbydes. Det antages at den udkørende trafik fra butikken således er fordelt med 75 % mod Spangsbjerg Kirkevej og 25 % mod Stormgade mod syd.

Boliger i den østlige del af området samt erhvervsdelen vil også anvende den østlige overkørsel til Spangsbjerg Kirkevej, som også giver adgang til parkeringskælderens. De resterende boliger forventes at anvende den vestlige overkørsel.

Trafik til det eksisterende kursuscenter vil primært foregå via Stormgade. Her vurderes det at 75 % af trafikken anvender denne adgang, mens de resterende 25 % anvender den østlige overkørsel på Spangsbjerg Kirkevej.

Tabel 3. Forventet fordeling af spidstimetrafikken på vejadgange.

Fordeling af spidstimetrafik	Antal ture - HDT	Spidstime (hverdags eftermiddag)	Ind	Ud
Trafik til/fra Stormgade	1.193	186	93	93
Trafik til/fra Spangsbjerg Kirkevej				
Østlig adgangsvej (100 boliger)	2.160	310	122	188
Vestlig adgangsvej (150 boliger)	739	74	61	13

Trafikken fra Stormgade ind mod området forventes at følge den eksisterende fordeling af trafikken på Stormgade mod hhv. nord og syd i spidstimen. Tidligere tælling viser at ca. 55% af trafikken på Stormgade kører mod nord om eftermiddagen, mens 45 % kører mod syd. Med den forudsatte ændring af overkørslen med forbud mod venstresving ud, vil alt udkørende trafik være mod syd.

Trafikken i de to overkørsler på Spangsbjerg Kirkevej forventes at have en større andel der kører til/fra øst til Stormgade end vest mod Gl. Vardevej. Det forudsættes således at fordelingen af trafikken i spidstimen er 65/35 til/fra hhv. Stormgade og Gl. Vardevej.

5 Vurdering og anbefalinger

I det følgende vurderes på trafikafvikling og trafiksikkerheden ved det foreslåede projekt, og der opstilles på den baggrund en række anbefalinger til tiltag der kan forbedre disse forhold.

5.1 Trafikafvikling

For at vurdere trafikafviklingen er der foretaget en kapacitetsberegning i DanKap for de tre adgange til hhv. Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej for en hverdags eftermiddag.

På baggrund af tællinger i nærområdet, vurderes døgntrafikken på Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej at være steget med 0,4 % pr. år siden tællingerne i hhv. 2009 og 2010. Med udgangspunkt i dette er spidstimetrafikken er i de følgende beregninger fremskrevet til 2023.

Det skal bemærkes, at ved sammenligning af trafiktællinger på Stormgade tilbage til år 2000 ses det, at selvom døgntrafikken er steget, så er spidstimetrafikken ikke ændret siden år 2000. Det vurderes derfor, at der er tillagt en ekstra sikkerhed i beregningerne ved også at fremskrive den eksisterende spidstimetrafik fra 2009 tællingen med 0,4 % pr år, og at der i denne fremskrivning dermed en robusthed ift. en eventuel stigning i trafikken på Stormgade de kommende år. Hvorvidt dette også er gældende for Spangsbjerg Kirkevej er usikkert, men vest for området hvor Spangsbjerg Kirkevej bliver til Parkvej er der en tællestation der har talt kontinuerligt de sidste 10 år. Heraf ses det, at der ikke har været en stigning i trafikken over den periode, men trafikken har ligget på samme niveau år for år med tendens til et lille fald.

For at kvalificere beregningerne nærmere, anbefales det at der gennemføres nye tællinger på vejene, men dette har ikke været muligt ifm. udarbejdelsen af nærværende analyse, og beregningerne er derved udført ud fra ovenstående forudsætninger.

Der er regnet med en lastbilandel på 5 % på både Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej.

Resultaterne af kapacitetsberegningerne for en eftermiddagsspidsstunde fremgår af nedenstående figurer.

Lysningen_Esbjerg_St
Tid på dagen: Eftermiddag
Trafik: Stormgade_50_pct_venstresvingsforbud

Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder
Parametre: Vejregler

Strøm/Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden n i tilfartssporet		
	B	t sek/Kt	n5% Kt
Stormgade LH	0,44	4	3
Stormgade V	0,09	7	1
Stormgade L	0,50		
Adgangsvej VH	0,24	12	2

Figur 5. Resultat af kapacitetsberegning for adgangsvej til Stormgade.

Lysningen_Esbjerg_St
Tid på dagen: Eftermiddag
Trafik: Sp. Kirkevej_øst_5+_pct

Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder
Parametre: Vejregler

Strøm/Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden n i tilfartssporet		
	B	t sek/Kt	n5% Kt
Sp. Kirkev LH	0,26	3	2
Sp. Kirkev V	0,10	5	1
Sp. Kirkev L	0,30		
Adgangsvej VH	0,49	18	4

Figur 6. Resultat af kapacitetsberegning for Spangsbjerg Kirkevej - østligt kryds.

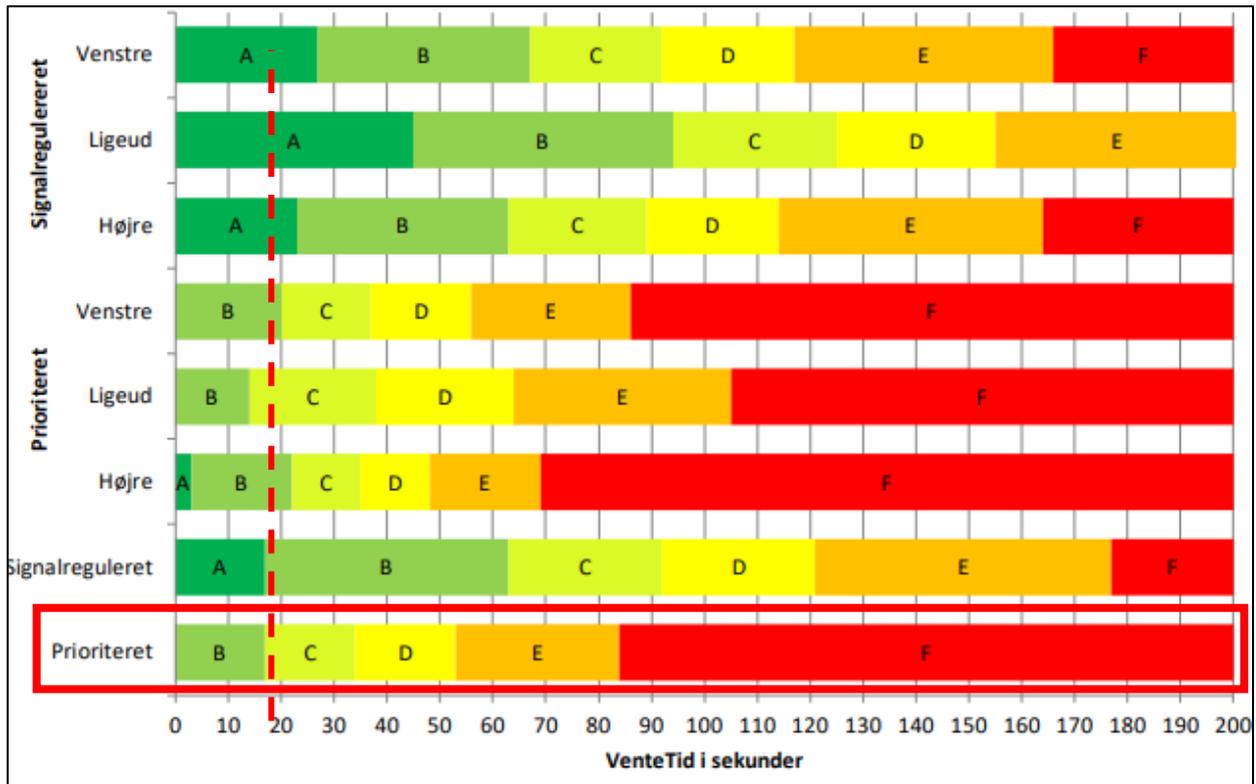
Lysningen_Esbjerg_St			
Tid på dagen: Eftermiddag			
Trafik: Sp. Kirkevej_vest			
Beregningsperiodens længde: T = 3600 sekunder			
Parametre: Vejregler			
Strøm/Gren	Middelforsinkelsen t og kølængden n i tilfartssporet		
	B	t sek/Kt	n5% Kt
Sp. Kirkev LH	0,25	3	2
Sp. Kirkev VL	0,35	4	2
Adgangsvej VH	0,03	10	0

Figur 7. Resultat af kapacitetsberegning for Spangsbjerg Kirkevej - vestligt kryds.

Som det fremgår af kapacitetsberegningerne, så ses der generelt lave forsinkelser for trafikken på de offentlige veje, mens den største belastning opstår for den udkørende trafik fra projektområdet.

På Stormgade afvikles trafikken uden større forsinkelser. Størst er forsinkelsen for de udkørende mod højre med en belastningsgrad på 0,24 og en gennemsnitlig forsinkelse på 12 sekunder med op mod 2 biler i kø. De venstresvingende ind fra Stormgade afvikles uden nævneværdige forsinkelser.

De største forsinkelser opleves for de udkørende ved det østlige kryds på Spangsbjerg Kirkevej. Her er belastningsgraden 0,49 og den gennemsnitlige forsinkelse på 18 sekunder med op mod 4 biler i kø. Trafikafviklingsmæssigt er dette ikke problematisk, da køen opstaves internt på området og ikke påvirker trafikafviklingen på det omkringliggende vejnet. En forsinkelse på ca. 18 sekunder på sidevejen i et prioriteret kryds svarer til et oplevet serviceniveau "C" for bilister, jf. nedenstående. Da der er tale om en spidsbelastning, vurderes dette serviceniveau acceptabelt.



Figur 8. Oplevet serviceniveau afhængig af ventetid og manøvre i hhv. prioriterede og signalregulerede kryds.

I det østlige kryds på Spangsbjerg Kirkevej oplever de venstresvingende ind mod området en belastningsgrad på 0,10. Her opstår en gennemsnitlig forsinkelse på ca. 5 sekunder og kun op mod 1 køretøj i kø for svingning ind mod området. I beregningerne er der ikke taget hensyn til evt. opstuvende kø på Spangsbjerg Kirkevej fra signalanlægget ved Stormgade. En kø på Spangsbjerg Kirkevej vil påvirke trafikafviklingen i krydset med den østlige tilslutning negativt. Den nuværende venstresvinsbane i det østlige kryds giver dog mulighed for at op til 3 biler kan afvente venstresving uden at genere den øvrige trafikafvikling på Spangsbjerg Kirkevej, så i forhold til den beregnede kø er der en vis restkapacitet i magasinet for de venstresvingende.

Den største belastning i det vestlige kryds på Spangsbjerg Kirkevej er på det østlige ben, hvor belastningsgraden er 0,35 med en gennemsnitlig forsinkelse på 4 sekunder og en kølængde på op til 2 biler. Forsinkelserne opstår pga. de venstresvingende ind mod området, da disse også holder de ligeudkørende tilbage da der ikke er en venstresvingsbane. Regnes der med en venstresvingsbane på Spangsbjerg Kirkvej, fjernes forsinkelserne for de ligeudkørende, mens de venstresvingende fortsat vil opleve minimal forsinkelse på i gennemsnit 4 sekunder.

På baggrund af ovenstående forventes der ikke at opstå trafikafviklingsproblemer som følge af projektet.

5.2 Trafiksikkerhed

Af hensyn til trafiksikkerheden skal der sikres tilstrækkelig oversigt fra udkørslen fra projektområdet til både Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade. På Spangsbjerg Kirkevej kan det blive nødvendigt at fjerne beplantning og træer for at sikre oversigten. De eksisterende rabatter langs Stormgade er brede, og det vurderes at det påkrævede oversigtsareal kan være inden for vejrabatterne.

Internt på projektområdet skal det sikres, at der ikke opstilles pyloner, skilte eller andre sigt-hindrende genstande i oversigtsarealet. Overkørslerne skal udformes efter arealbehovskurver for det dimensionsgivende køretøj. For overkørslen til Stormgade, hvor varelevering til butikken vil foregå fra, vurderes dette at være et sættevognstog. Fra Spangsbjerg Kirkevej vurderes en almindelig 12 m lastbil at være tilstrækkeligt. Dette svarer også til kravet for redningskøretøjer.

Spangsbjerg Kirkevej er kompleks ud for projektområdet med mange overkørsler. Særligt kombinationen af den østlige adgang til projektområdet og den modsatliggende overkørsel mod tankstationen er uhensigtsmæssig

For at øge sikkerheden og reducere risikoen for uheld i forbindelse med svingning fra Spangsbjerg Kirkevej, bør der etableres et gennemgående midterareal fra krydset med Stormgade til Niels Bohrs Vej. Midterarealet bør være mindst 3 m bredt, således der kan etableres venstresvingsbaner mod overkørslerne. Der er allerede eksisterende svingbane mod den østlige overkørsel mod projektområdet, men det vurderes muligt at anlægge dette mod EHI Kollegierne på nordsiden af vejen, samt til Niels Bohrsvej og den vestlige overkørsel til projektområdet. Kapacitetsberegningerne viser at kølængderne er begrænset mod projektområdet, hvorfor de forholdsvis korte udstrækninger af venstresvingsbanerne vurderes tilstrækkelige.

Der kan med fordel etableres midterheller på strækningerne imellem venstresvingsbanerne. Disse kan fungere som støttepunkter for krydsende lette trafikanter på strækningen.

De eksisterende busstoppesteder på Spangsbjerg Kirkevej bør flyttes længere mod vest, således de ikke er i konflikt med den vestlige adgang til projektområdet.

Varelevering og renovation til dagligvarebutikken og conferencecentret vil foregå midt på p-området mellem den nye bygning med dagligvarebutikken og de eksisterende bygninger med conferencecenter. Lastbiltrafikken skal være ensrettet med indkørsel fra Spangsbjerg Kirkevej og udkørsel til Stormgade. Der bør indrettes enten en varegård, hvor lastbiler kan tilgå uden at være i konflikt med fodgængere, eller alternativt en læsselomme på p-arealet, således lastbiler holder ud for varegården, og varer derfra trækkes på palleløfter mv. Denne løsning vil eliminere behovet for bakning, hvilket er positivt.

Som tidligere nævnt er det forudsat at venstresving ud på Stormgade forbydes ud fra et trafiksikkerhedsmæssigt synspunkt. Venstresvingende vil have vanskeligt ved at komme ud i spidsperioder og derved er der risiko for risikobetonet kørsel, som medfører en stor uheldsrisiko.

Det har været overvejet at begrænse overkørslen til Stormgade til kun højre ind/højre ud af hensyn til trafiksikkerheden. Dette vurderes dog ikke hensigtsmæssigt, da dette vil medføre, at trafikanter der skal til området fra syd (centrum) vil foretage u hensigtsmæssige u-vendinger i det signalregulerede kryds med Spangsbjerg Kirkevej.

Da overkørslen er bred (ca. 6,5 m) bør den opdeles i en ind- og udkørsel ved hjælp af midterafmærkning med spærrelinje og midterhelle, som "tvinger" de udkørende mod højre og syd ad Stormgade og derved minimerer risikoen for venstresving ud på Stormgade.

Af hensyn til cyklisternes sikkerhed ved overkørslen, bør cykelstien langs den vestlige side af Stormgade trækkes ud til kørebane kanten ca. 30 m før overkørslen. Derved øges bilisternes opmærksomhed på cyklisterne på tværs af overkørslen.

For at mindske risikoen for uheld med venstresvingende ind fra Stormgade til projektområdet bør der etableres en venstresvingsbane, således bagfrakommende kan passere de venstresvingende. Da kørebanebredden på Stormgade er ca. 10 m bred, kan en venstresvingsbane etableres uden at skulle udvide kørebanearealet, men udelukkende ved ændring af afmærkningen på Stormgade. For øget synlighed bør der dog etableres en kantstensafgrænset helle ved venstresvingsbanens start.

En højresvingsbane ind mod området fra Stormgade anbefales ikke. Trafikken kan afvikles uden større forsinkelser uden en højresvingsbane. En højresvingsbane vil forringe oversigten for de udkørende fra området, da en ligeudkørende mod syd på Stormgade kan være skjult bag en bil i højresvingsbanen. Dette kan medføre farlige situationer.

Principperne for den samlede trafikale løsning på Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej fremgår af nedenstående figur.



Figur 9. Forslag til trafikale tiltag.

Boligområde og centerområde på uddannelsessletten, Esbjerg – Klimasikring og afvanding

Vandhåndteringsplan



Bygherre: Claus Sørensen Ejendomme A/S

Ingeniør: INGENIØRVÆRKET
Nordre Dokkaj 7, 2. Sal
6700 Esbjerg

Sagsnummer: 2.022.1207

Dato: 28.11.2022

Rev. Dato 09.01.2023

Udarbejdet af: JBR

Indholdsfortegnelse

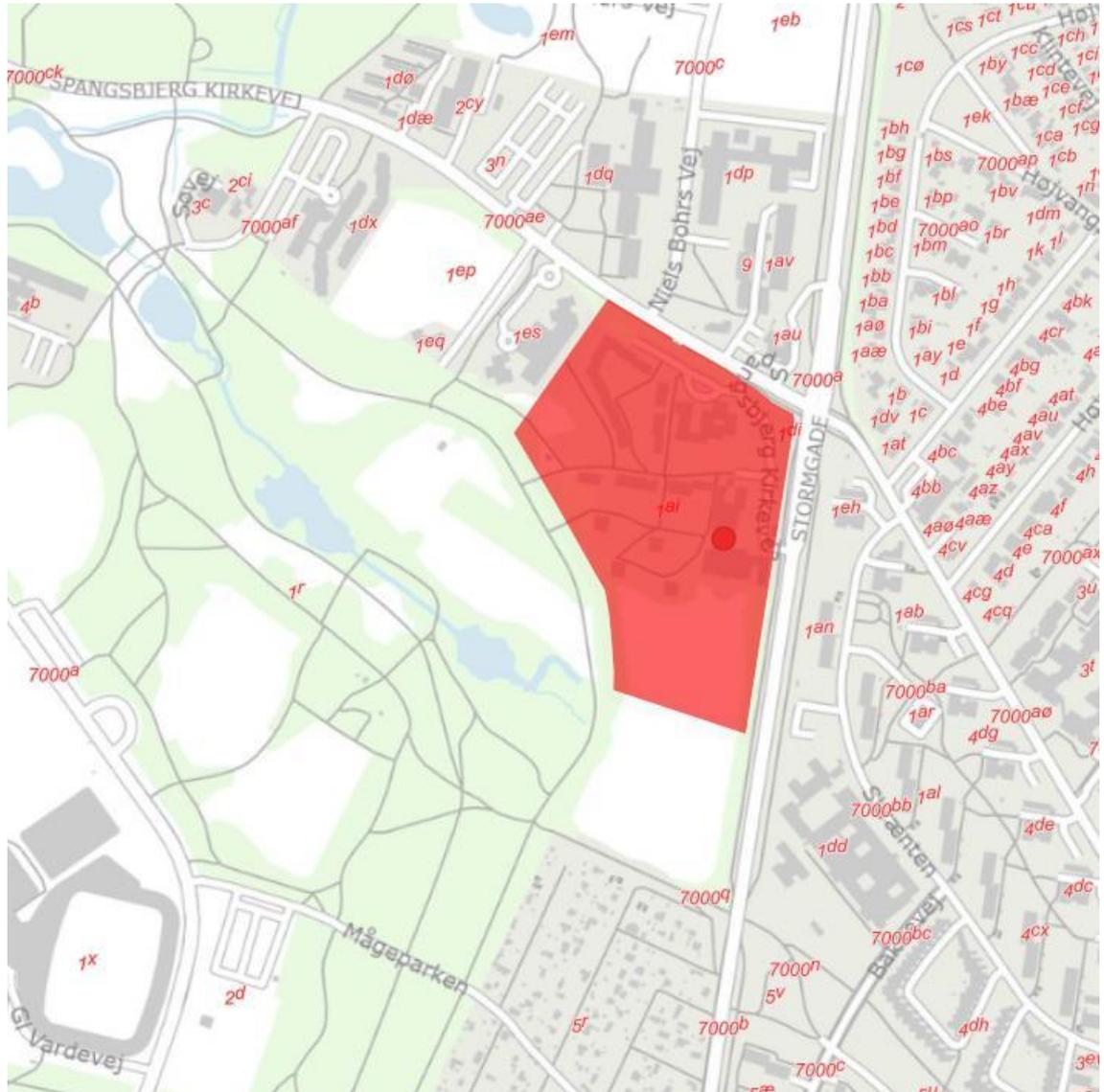
1. Hvad ønskes der planlagt for	3
2. Geografisk afgrænsning af området på kort	3
3. Kommuneplanens screeningskort for oversvømmelsestrussel	4
4. Jordbundsforhold	4
5. Afstand til grundvandsspejl i sommer/vinterperiode	5
6. Afledningsmetode for overfladevand	5
7. Ekstrem – 100 års hændelse	5
8. Beskrivelse af terrænforholdene	6
9. Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ind i og ud af arealet	6
10. Beregning af tilbageholdelsesvolumen inden for området	7
11. Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ud af området	7
12. Vurdering af om der er behov for afværgeforanstaltninger	8

1. Hvad ønskes der planlagt for

Der ønskes planlagt etablering af et kommende bolig- og centerområde på Stormgade 200, 6700 Esbjerg, matrikel nr. 1ai og 1di, Esbjerg Jorder.

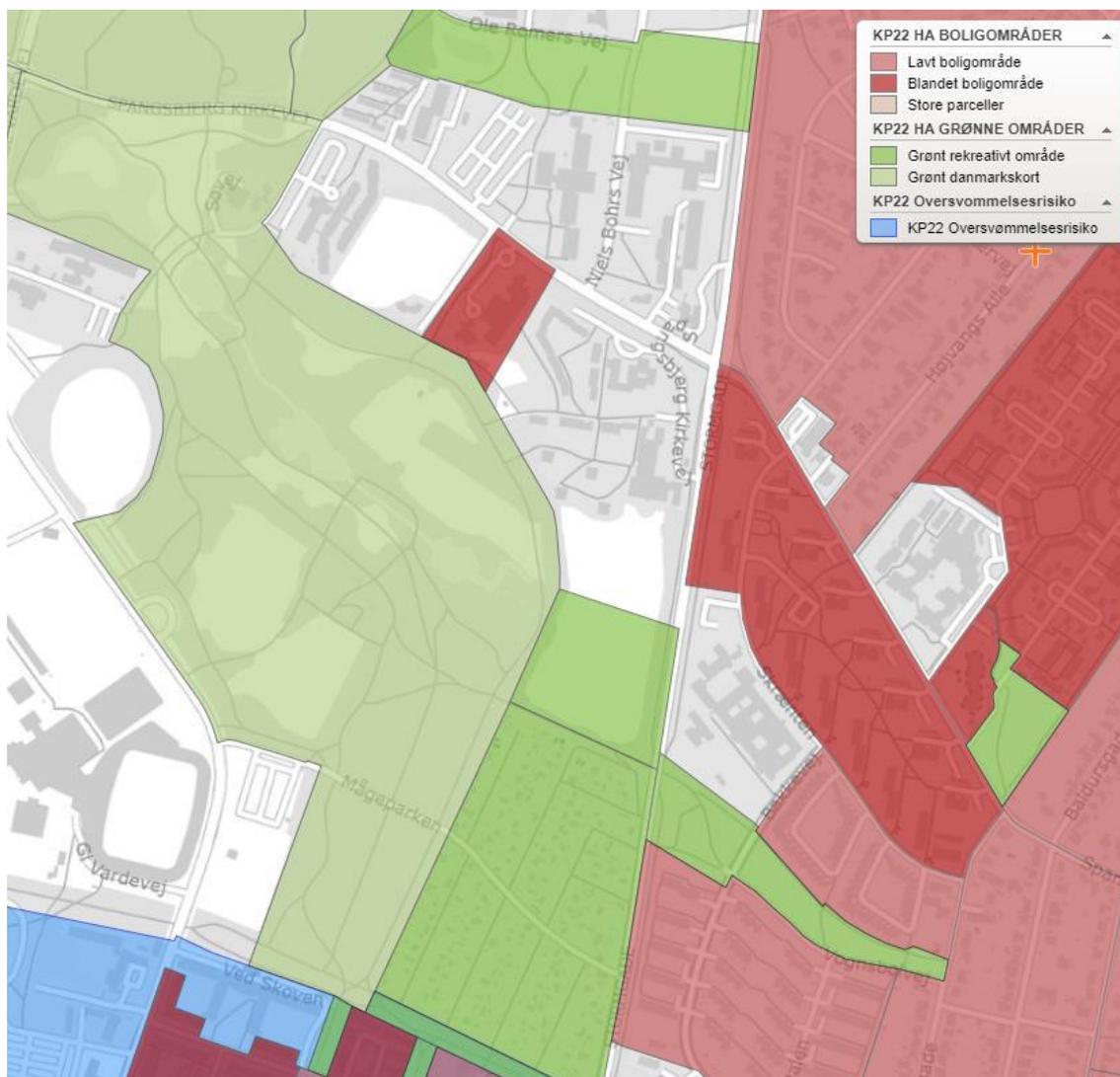
2. Geografisk afgrænsning af området på kort

Det geografiske område er som angivet nedenfor beliggende i krydset imellem Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej.



3. Kommuneplanens screeningskort for oversvømmelsestrussel

Jf. kommuneplanen screeningskort for oversvømmelse er der ikke på matriklen eller de nærmeste tilstødende arealer oversvømmelsesrisiko.



4. Jordbundsforhold

Boreprofiler jf. den "Bilag 3 - indledende geoteknisk placeringsundersøgelse fra Jysk Geoteknik" viser at jordbundsforholdene er sand, og at grundvandsspejlet er placeret i minimum dybde af 7,7 meter under terræn. Dvs. at jordbundsforhold er velegnet til nedsivning.

5. Afstand til grundvandsspejl i sommer/vinterperiode

Der forelægges jf. måling dybde til vandspejl inkl. genpejling i april måned 2017, hvor det højeste niveau er 7,7 meter under terræn, og fra August måned 2022 inkl. genpejling, hvor højeste niveau er 9,7 meter under terræn.

6. Afledningsmetode for overfladevand

Da jordbundsforholdene er velegnede til nedsivning, etableres faskine anlæg opdelt i delområder på matriklen. Til dimensionering af størrelse af de enkelte faskiner anvendes spildevandkomiteens regneark for dimensionering af LAR-anlæg herunder faskiner.

Faskine anlægget dimensioneres jf. krav i Esbjerg Kommunes notat "5.7 Dimensionering af private afløbssystemer".

Overfladevand fra eksisterende bebyggelse og befæstede arealer på matriklen er i dag nedsivet via faskiner og fungerer uden problemer.

7. Ekstremregn – 100-årshændelse i år 2100

I forhold til ekstrem regn vil systemet være designet så op til 5 års hændelsen vil blive ført til faskine, hvorfra det vil nedsives.

I forhold til regn hændelser imellem 5 års til 100 års hændelser vil vandet håndteres på terræn.

Dette er tænkt udført ved at lave nedsænkning af parkeringsarealer, hvor området vil være aflukket, så man sikrer at kunne holde vandet inde på parkeringsarealer i forbindelse med opstuvning på terræn. Derudover tænkes der lavet en mindre sø, der kan fungere som regnvandsbassin med forsinkelse.

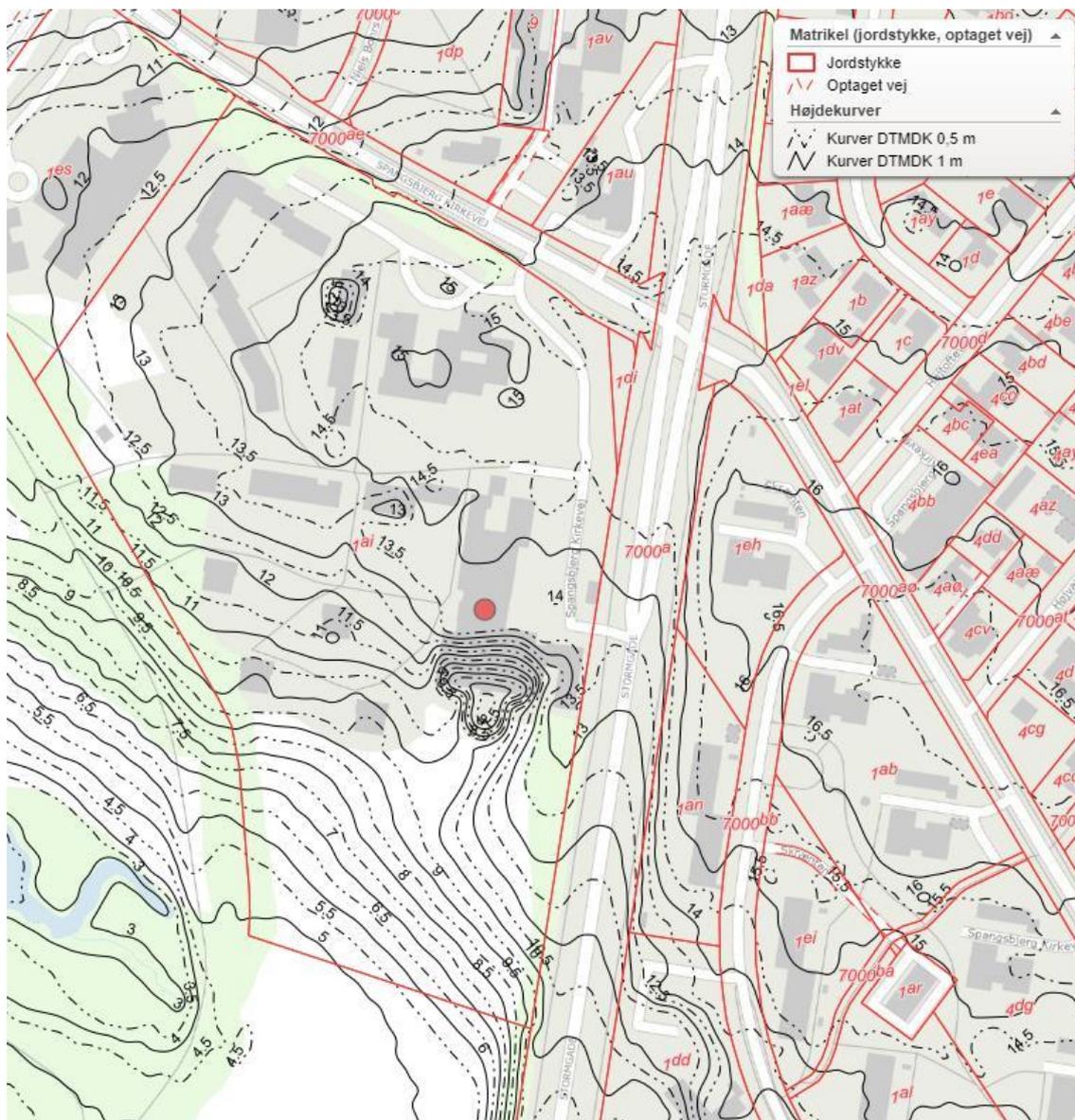
Regnvandssystemet udføres i sektioner, så det kan sikres at parkeringsarealet er det lavest placeret område i hver sektion, og dermed at opstuvningen af regnvand vil ske på parkeringsarealerne.

Bilag 1: "Angivelse af opstuvningsarealer ved regnhændelser" illustrerer den sektionsopdeling der tænkes udført på afledning af regnvand både i form af faskiner og opstuvning på terræn.

8. Beskrivelse af terrænforholdene

Som angivet på illustration nedenfor er terrænforholdene faldende imod syd.

De største højdeforskelle på matriklen er den sydlige del med det eksisterende byggeri, som ikke berøres af det planlagte byggeri.



9. Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ind i arealet

Der vurderes ud fra terrænforholdene ikke af være risiko for afstrømning af overfladevand ind på matriklen.

10. Beregning af tilbageholdelsesvolumen inden for Området

Det samlede befæstelsesareal er på ca. 17.000 m² i den nye bebyggelse.

5-års hændelsen

Den foreløbige kalkulation af faskineanlæg for en 5 årig regnhændelse vil der for den nye bebyggelse skulle være et samlet volumen på 352 m³ fordelt på de enkelte sektioner angivet i bilag 1. Den foreløbige kalkulation er medsendt som bilag 2.

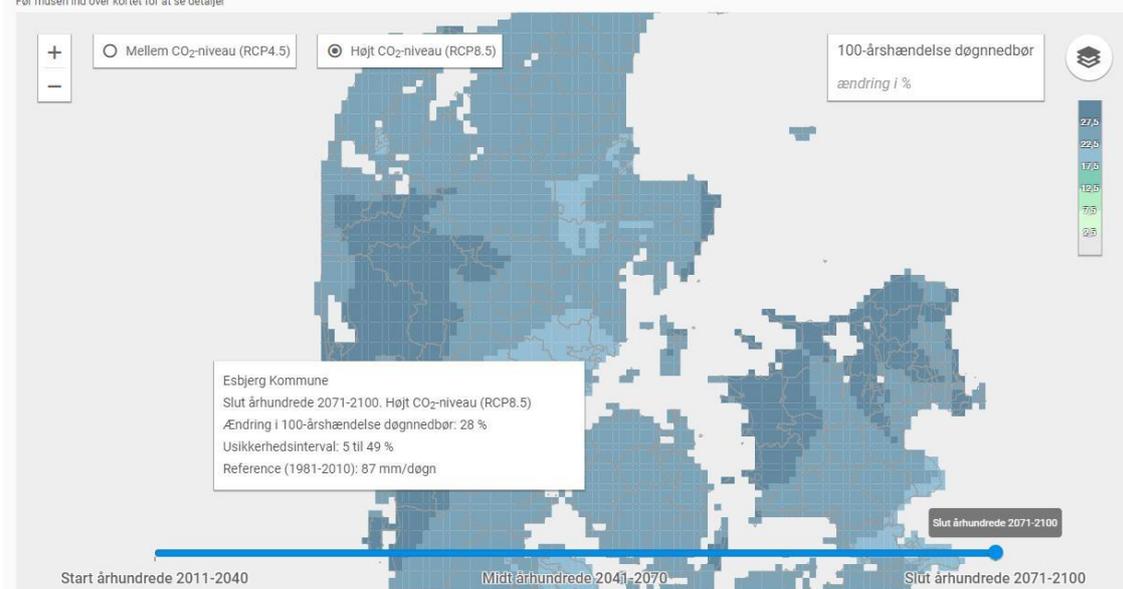
Volume vil skulle tilrettes i forhold til jordens faktiske nedsivningsevne på placeringen af faskinerne.

Det vurderes at der i byggefeltet nemt vil kunne etableres den fornødne kapacitet.

100-årshændelsen i år 2100

Jf. klimaatlasset på DMI vil en 100-års hændelse i år 2100 være 111 mm/døgn for Esbjerg. (Referenceperioden 1981-2010 på 87 mm/døgn med en forøgelse på 28 %)

Ændring i nedbør (returværdier) i Esbjerg Kommune i forhold til referenceperioden 1981-2010
Før musen ind over kortet for at se detaljer



Der er i beregning af opstuvningsvolumen regnet med klimafaktor på 1,4 for en 100 årig fremskrivning (ca. svarende til år 2122) og en 100 års regn. Regnintensitets bliver dermed som følger nedenfor:

Regnhændelse	Døgnmængde (mm)	Regnintensitet (l/s/ha)
Nuværende 100 års hændelse	87	380
Fremtidig 100 års hændelse	111	494

Det samlede volumen der skal kunne tilbageholdes i faskine og på terræn er 847 m³.

Fratrukket volumen i faskiner giver det at det samlede volumen der skal kunne opstaves på terræn for den nye bebyggelse, er 496 m³. Dette Volumen fordeles på opstuvningsområder angivet på opstuvningsarealer angivet i bilag 1.

11. Vurdering af risiko for afstrømning af overfladevand ud af området

Som det fremgår af tidligere pkt. 6, håndteres overfladevand, der falder på området med den nye bebyggelse med opstuvning på terræn.

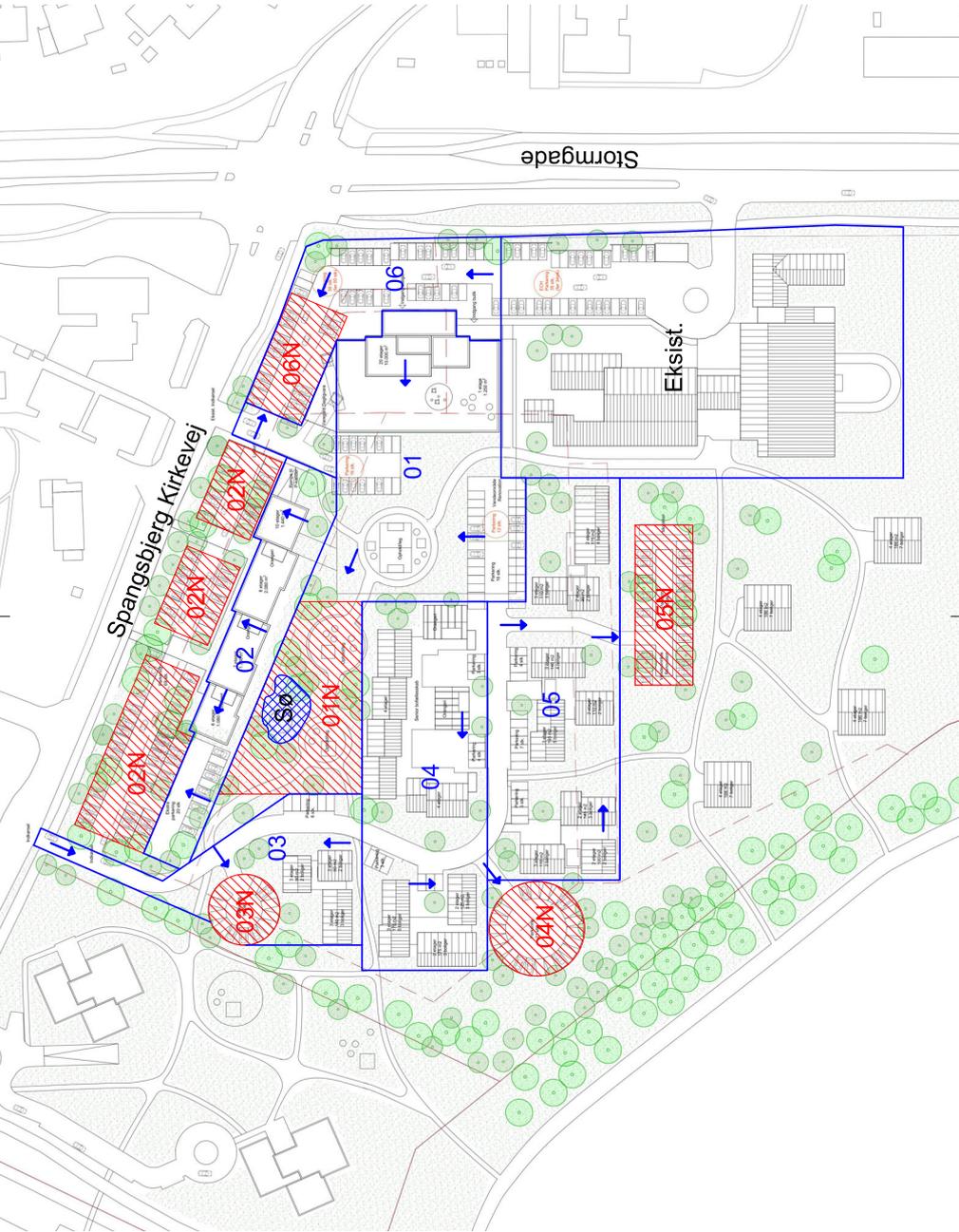
Da det bevaringsværdige landskab ikke berøres af yderligere byggeri, vil afstrømning af overfladevand fra det bevaringsværdige landskab strømme videre til de lavere beliggende på matriklen, hvor størstedelen akkumuleres.

12. Vurdering af om der er behov for afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med vandstrømning ud af matriklen i forhold til det nye byggeri.

SIGNATUR:  

Opstillingsansøgning
SØ



Løsgave	Dato	Retulds	Tegnet	Guldet
Bygherre: Claus Sorensen Ejendomme A/S			Sag nr.: 2022.1207	
Projekt: ESBJERG HØJSKOLE			Målestok: 1 : 1000	
Emne: Angivelse af opstillingsarealer ved regnrådgiver			Regn. nr.:	Bilag 1
Tilrettet: GB	Kontroll: JBR	Godk.: FMB	Udført: -	
INGENIØR VERKET Kontak: 20 11 80 70 Tlf: 44 44 44 44 Mail: k@ingeniorkontor.dk CVR: 34953391				

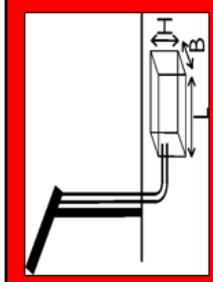
Bilag 2 – 5 års og 100 års regnhændelse

Dimensionering af faskine for 5 års regnhændelse: Volumen i faskine 244,6x1,2x1,2 = **353 m³**

Nedbørskarakteristika	
Kommune	Esbjerg
Designkarakteristika	
Gentagelsesperiode (år)	5 år
Sikkerhedsfaktor (klima, fremtidig udbygning, etc)	1,2
Oplandskarakteristika	
Befæstet areal (m ²)	17000
Jord- og nedsvinningskarakteristika	
K (Hydraulisk ledningsevne) - se evt måling neders	1,50E-04 m/s

Indtast blå og røde tal i kolonne B.
Derefter tryk på knappen "Beregn"

Beregn



Faskine	
Bredde	1,2 m
Højde	1,2 m
Hurums andel i faskine (Plast: 0,95, sten: 0,25)	0,95 0-1
Udsvining i faskinebund: 0=Nej, 1=Ja	0
Længde faskine	
Drean kapacitet, gennemsnit	244,6 m
	4,42E+01 l/s

Pi ikke - intern beregning	
Afskærende lednings kapacitet l	6,00E+01
Volumen m ³	-1
Total opland (m ²)	1000

Beregningsstjek	Dræn kap l/s	Iterationsafstand	Antal iterationer
Faskine	OK	334,648 44,292218	0,0983% 12
Regnbød	OK	853,696 3,75	0,0000% 1
Grøft	OK	322,045 48,499106	0,0971% 11
Perm. bel.	OK	-0,96691 60	0,0000% 1

Hjælpstørrelser, faskine	
Opstuvningsvolumen	334,65 [m ³]
Faskine volumen	352,26 [m ³]
Regn, der holdes umiddelbart	19,89 [mm]
Regn, der siver pr døgn	224,89 [mm/døgn]
Karakteristika for dimensionerende kasseregn	
Tørrimetid	2 timer
Samlet nedbør (mm)	7,56E+03 [s]
Afløbstal	2,60E+01 [l/sek/ha]

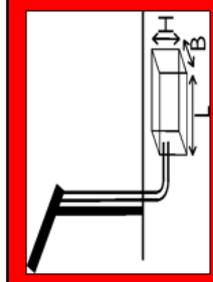
Dimensionerende kasseregn, Aflobsteknik s. 269	Vr.k (mm)	16,40
	Varighed (h)	0,70

Beregning af volumen for 100 års regnhændelse: Samlet volumen i faskine og på belægninger 588,2x1,2x1,2 = **847 m³**

Nedbørskarakteristika	
Kommune	Esbjerg
Designkarakteristika	
Gentagelsesperiode (år)	100 år
Sikkerhedsfaktor (klima, fremtidig udbygning, etc)	1,4
Oplandskarakteristika	
Befæstet areal (m ²)	17000
Jord- og nedsvinningskarakteristika	
K (Hydraulisk ledningsevne) - se evt måling neders	1,50E-04 m/s

Indtast blå og røde tal i kolonne B.
Derefter tryk på knappen "Beregn"

Beregn



Faskine	
Bredde	1,2 m
Højde	1,2 m
Hurums andel i faskine (Plast: 0,95, sten: 0,25)	0,95 0-1
Udsvining i faskinebund: 0=Nej, 1=Ja	0
Længde faskine	
Drean kapacitet, gennemsnit	588,2 m
	1,06E+02 l/s

Pi ikke - intern beregning	
Afskærende lednings kapacitet l	6,00E+01
Volumen m ³	4
Total opland (m ²)	1000

Beregningsstjek	Dræn kap l/s	Iterationsafstand	Antal iterationer
Faskine	OK	804,724 106,19145	0,0855% 12
Regnbød	OK	2197,89 3,75	0,0000% 1
Grøft	OK	774,891 116,23408	0,0517% 12
Perm. bel.	OK	4,08466 60	0,0000% 1

Hjælpstørrelser, faskine	
Opstuvningsvolumen	804,72 [m ³]
Faskine volumen	847,08 [m ³]
Regn, der holdes umiddelbart	47,34 [mm]
Regn, der siver pr døgn	539,24 [mm/døgn]
Tørrimetid	2 timer
Samlet nedbør (mm)	7,58E+03 [s]
Afløbstal	6,24E+01 [l/sek/ha]

Dimensionerende kasseregn, Aflobsteknik s. 269	Vr.k (mm)	39,45
	Varighed (h)	0,58

