



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 01-020-0012

Helgolandshaven, boliger og hotel, Esbjerg



Forslag

6. oktober 2025



Lokalplan nr. 01-020-0012

Lokalplannavn

Offentlig høring af forslaget

08.10 2025 - 03.12 2025

Vedtagelse af planen

xx. xxx 20xx

FORSLAG

Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
byogarealudvikling@esbjerg.dk

Billedrettigheder:
Fotos tilhører Esbjerg Kommune
Luft- og skråfotos tilhører
Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur





INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	9
Andre planer og love	17
RETSVIRKNINGER	32
BESTEMMELSER	34
§1 Lokalplanens formål	34
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	34
§3 Områdets anvendelse	34
§4 Udstykning	35
§5 Veje, stier og parkering	35
§6 Ledningsanlæg m.v.	36
§7 Bebyggelsens omfang og placering	37
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	38
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	41
§10 Grundejerforening	42
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	42
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	42
§13 Vedtagelse	42
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C



HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

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

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

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

OFFENTLIG HØRING

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

NÅR LOKALPLANEN ER VEDTAGET

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

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

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- *Redegørelsen* beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne* og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.



REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om at omdanne området ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade i Esbjerg fra erhverv til boliger og lettere erhverv. Området ønskes omdannet til etagebyggeri i op til 16 etager med boliger, lettere erhverv og hotel. Området disponeres med en karréstruktur nord for Helgolandsgade, hvor hjørnerne mod nord, øst og vest fremstår som de højeste punkter i op til 12-13 etager, mens der syd for Helgolandsgade planlægges opført et solitært hotelbyggeri i op til 16 etager.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge de planlægningsmæssige rammer for etablering af byggeri, herunder boliger, erhverv og hotelbebyggelse med tilhørende fællesarealer og parkering. Lokalplanen beskriver rammerne for områdets fremtidige disponering, bebyggelsens placering, udformning og udseende med krav om et ensartet arkitektonisk formsprog og en varieret højdeprofil. Desuden angiver lokalplanen rammerne for trafikforholdene i planområdet samt sikring af velbeliggende udendørs opholdsarealer.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i Strandby, Esbjerg by, tæt ved Esbjergs havneareal mod sydvest og med det centrale Esbjerg mod sydøst. Området omfatter et areal på ca. 8.600 m² fordelt på to adskilte områder på henholdsvis ca. 7.600 m² nord for Helgolandsgade og ca. 1.000 m² syd for Helgolandsgade. Begge anvendes til erhvervsformål i dag.



Figur 1 – Luftfoto af området. Planområdet er vist med rødt stiplede linje.



Det nordlige planområde afgrænses af Helgolandsgade mod syd, Samsøgade og boligområde mod øst, Læsøgade og erhvervsområde mod vest og en større erhvervsbebyggelse mod nord. Det sydlige planområde afgrænses af Helgolandsgade mod nord, mens der mod øst, vest og syd ligger mindre erhvervsejendomme. Området ligger vest for det centrale Esbjerg og ca. 300-400 m fra havnen mod vest.

Terrænet i området er forholdsvis fladt og ligger overvejende mellem ca. kote 3,5 m og 3,75 m DVR90.

Den eksisterende bebyggelse i det nordlige planområde er primært større erhvervsbebyggelse i en etage, mens der mod Helgolandsgade ligger to mindre enkeltstående bygninger i henholdsvis 1,5 etage med erhverv og 2,5 etage med erhverv og bolig. I det sydlige planområde ligger henholdsvis et lavt erhvervsbyggeri og en 3,5 etagers bygning med blandet bolig og erhverv. Denne bygning, Helgolandsgade 26, er bevaringsværdig i kategori 5, hvilket er middel bevaringsværdi. Bygningen kan ses til højre på figur 2 samt på figur 6. Lokalplanen kræver ikke bevaring af den pågældende bygning eller andre bygninger i planområdet, der alle forventes nedrevet for en fuld realisering af lokalplanen.

På baggrund af områdets nuværende anvendelse som erhvervsområde, er der udover et træ på hjørnet af Læsøgade og Helgolandsgade stort set ingen beplantning i området.



Figur 2 – Foto af planområdet på begge sider af Helgolandsgade set fra vest.



Figur 3 – Foto af hjørnet mellem Helgolandsgade og Samsøgade set fra sydvest.



Figur 4 – Foto af hjørnet mellem Helgolandsgade og Samsøgade set fra sydøst.



Figur 5 – Foto af eksisterende erhvervsbebyggelse mod nord set fra øst.



Figur 6 – Foto af eksisterende bebyggelse syd for Helgolandsgade, herunder bevaringsværdig bygning, set fra nordvest.



LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boliger, hoteller og lettere erhverv såsom liberale erhverv, serviceerhverv, kontorerhverv og sundhedserhverv samt parkering, som kan etableres både på terræn, under terræn og integreret i bebyggelsen.

Lokalplanens delområde A udlægges til etageboliger og lettere erhverv, mens delområde B kan anvendes til hotel og lettere erhverv. Delområde C udlægges til vejareal. Der må ikke etableres erhverv, der har større miljøpåvirkning, end hvad der svarer til miljøklasse 1-2, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

I den sydlige del af delområde A må der i stueetagen alene etableres lettere erhverv. Intentionen er at sikre aktive facader mod især Helgolandsgade. I den resterende del af området kan stueetagen både anvendes til erhverv, parkering og bolig.

I planområdets nordlige del planlægges der i delområde C for et gennemgående parkeringsareal mellem Samsøgade og Læsøgade. Dette areal fungerer samtidig som en buffer mod erhvervsarealerne nord for området, og understreger bebyggelsens karréstruktur med veje til alle fire sider.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en karrébebyggelse i delområde A, mens der i delområde B kan opføres en solitær bygning. Bebyggelsens placering sikres i lokalplanen med udlagte byggefelt. Byggefelterne er i delområde A placeret 2 m fra vejskel og 14,5 m fra naboskel mod nord for dels at sikre mulighed for aktive kantzoner i planområdet og for at give plads til vej og parkering nord for bebyggelsen. Dybden af byggefelterne i randen er 14 m, hvilket er dybere end den planlagte bygningsdybde. Derved gives en smule fleksibilitet for mindre justeringer af karréens placering ved realisering af lokalplanen. Byggefelterne i delområde B er fastlagt med en minimum 5 m til naboskel, mens der mod vej lægges op til, at byggeriet kommer tæt på vejskel.

Byggefelterne definerer samtidig det maksimale etageantal, hvor de højeste dele af bebyggelsen i delområde A (12-13 etager) kan etableres i bebyggelsens hjørner mod nord, øst og vest. Imellem hjørnerne trappes bygningen ned til 8 etager, mens der i karrébebyggelsens sydvestlige hjørne kun tillades 3-5 etager af hensyn til blandt andet lysindfaldet i gårdrummet. Gårdrummet kan hæves med op til 2 etager til underliggende parkering, ligesom der centralt i gårdrummet er udlagt et afgrænset byggefelt i op til 3 etager til eksempelvis fælleshus, liberale erhverv eller lignende. Byggefelternes nedtrapninger skal medvirke til at opbryde den ellers markante karrébebyggelsen, så den i udtryk og skala både spiller op imod nabobebyggelsernes 8 etager, mens hjørnerne spiller op mod havnens højere bebyggelser. Derudover giver nedtrapningerne en mindre massiv skyggevirkning på både omgivelserne og planområdets gårdrum, ligesom det muliggør aktive tagflader i flere niveauer.

I delområde B lægges op til to sammenbyggede tårne på op til 14 og 16 etager, der visuelt spiller sammen med de tre hjørnepunkter i bebyggelsen i delområde A. For at understrege de tre hjørnepunkter som bebyggelsens højeste punkter stilles der krav om, at tilgrænsende bebyggelse er minimum en etage eller 3 m lavere end hjørnebebyggelsen.

Der gives i lokalplanområdet mulighed for bebyggelse svarende til en bebyggelsesprocent på op til 400 % for planområdet som helhed. I delområde A gives mulighed for op til henholdsvis 28.500 m² bebyggelse, hvoraf der maksimalt må være 20.500 m² bolig og 5.500 m² til parkering (over terræn). Der sættes ikke et maksimalt areal på erhvervsformål i delområdet. I delområde B må der opføres op til 5.700 m² til hotel. Den samlede bebyggelsesprocent for bolig, erhverv og hotel vil derfor forventeligt være ca. 335 %, mens de resterende ca. 65 % udgør parkering. I forhold til de nuværende forhold og de umiddelbare omgivelser er der tale om en væsentlig forøgelse af bebyggelsesprocenten. Områdets placering mellem midtby og havneområdet vurderes dog som et oplagt sted at skabe byfortætning i Esbjerg, hvor midtbyens tætte bebyggelse og havnens høje bebyggelser forenes. Derudover sikrer lokalplanen med krav til nedtrapninger, materialekrav, kantzone mm., at bebyggelsen indpasses bedst muligt i området og bliver en attraktiv tilføjelse til både byen og nærmiljøet.



Figur 7 – Eksempel på realisering af lokalplanen set fra Læsøgade mod syd. Her ses op- og nedtrapning af etager samt materialeskift med røde teglsten i basen. I baggrunden ses hotellet.

Den nye bebyggelse planlægges i bygningens base udført i teglsten, og lokalplanen stiller krav om røde tegl i de nederste etager for at skabe et materialemæssigt samspil med særligt boligbebyggelsen nordøst for planområdet, men også den øvrige midtby mod øst, hvor røde teglsten er et gennemgående element. Der skal ske en op-/nedtrapning af etageantallet med røde teglsten, så der for mindst hver 20. meter sker et spring i etageantallet, der udføres i røde teglsten. Der stilles ydermere krav til, at facaderne mod gader og offentlige byrum skal brydes for mindst hver 20. meter ved eksempelvis detaljering eller spring i murværket, nicher, begrønning eller andre arkitektoniske tiltag, der skal bidrage til en indbydende og varieret kantzone. For hele byggeriet stilles krav om en grid-inddeling med en vertikal opdeling for mindst hver 10. meter for at skabe en visuel sammenhæng i hele byggeriet.

I bebyggelsens øvrige etager er der krav om et tydeligt skift i materiale og udtryk i forhold til basen, hvilket skal sikres gennem valg af et andet facademateriale med en anden struktur, farve og/eller materialitet. Facaderne skal fremstå lyse og lette, og der må kun benyttes farver i overensstemmelse med den viste farveskala eller lignende lyse, naturlige jordfarvetoner. Facaderne skal fremstå i en lysere farve/nuance end basens røde teglsten.



Figur 8 – Eksempler på materialeskift mellem base og øvrig bebyggelse samt tagterrasser muliggjort af op- og nedtrapning.



Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet til boligformål, hvoraf der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 % af etagearealet. Ved erhvervs- og hotelformål skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 2 % af etagearealet. Opholdsarealer må etableres som gårdarealer, altaner, tagterrasser og lign., når de er placeret og indrettet til formålet, og der er sikret gode vind-, sol- og støjforhold.

Der skal etableres minimum ét fælles opholdsareal med et areal på mindst 500 m². Ved etablering af flere fælles opholdsarealer i planområdet, skal de øvrige opholdsarealer anlægges med et areal på mindst 100 m². Lokalplanens disponering lægger op til, at det primære fælles opholdsareal etableres i det hævede gårdrum, og bebyggelsens op- og nedtrapninger muliggør flere selvstændige fælles opholdsarealer som tagterrasser.



Figur 9 – Eksempel på det hævede gårdrum i delområde A.

Det centrale hævede opholdsareal i bebyggelsens gårdrum skal have direkte og tilgængelig forbindelse til sti a-a, der går gennem planområdet, så der skabes et sammenhængende og naturligt flow i gårdrummet. Derudover vil forbindelsen mellem stien og gårdrummet være med til at åbne den ellers ret lukkede karréstruktur og skabe mulige semi-offentlige områder mellem gadeniveau og gården. I projektforslaget lægges der ligeledes op til, at de to niveauer forbindes af en bred trappe og siddetrappe, der binder de to uderum sammen, hvilket er beskrevet i lokalplanen. Bebyggelsens karréstruktur og etagenedtrapning giver mulighed for at skabe et attraktivt hævet gårdrum med gode vind-, sol- og lydforhold. At arealet er hævet over gadeplan, bidrager desuden til at skabe et mere intimt og privat område midt i det ellers urbane miljø i og omkring planområdet.

Mod gadeplan stilles der som nævnt krav til facadernes udformning, så der skabes en variation i udtrykket, og så der skabes attraktive byrum i gaderummene omkring bebyggelsen med eksempelvis nicher, siddemuligheder og begrønning. Der lægges med lokalplanen samtidig op til en generel forskønnelse af gaderummene langs bebyggelsen med mulighed for etablering af sideparkering, træer, bede og lignende.



Figur 10 – Eksempel på attraktiv kantzone langs Læsøgade og Samsøgade med variation i facade og mulighed for ophold.

Trafikale forhold

Lokalplanens nordlige område vejbetjenes, som vist på bilag B, fra Læsøgade og Samsøgade, hvorfra der dels vil være adgang til en parkeringsgade vej med parkering i delområde C samt vejadgange til parkeringskælder/-dæk i delområde A. Delområde B mod syd vejbetjenes fra Helgolandsgade.



Figur 11 – Eksempel på gennemgående vej mellem Læsøgade og Samsøgade med parkering samt forskønnelse af gaderum.



Parkeringsgaden i lokalplanens delområde C vil foruden parkering kunne håndtere renovation og andre tekniske funktioner. I forbindelse med parkeringspladserne er der krav om begrønning i form af træer og beplantning, der ligeledes kan anvendes til afledning af regnvand. Derudover skal der ved hver overkørsel etableres henholdsvis en hævet flade i fortovets bredde og en vejindsnævring samt et centralt vejbump, for at tydeliggøre vejens mere private karakter.

Parkering etableres både på terræn og under terræn. Langs den gennemgående vej nord for bebyggelsen etableres parkering på terræn, mens der etableres parkeringskælder og -dæk under selve bebyggelsen og bebyggelsens gårdrum. Der skal mindst anlægges/udlægges 1 p-plads pr. bolig i etageboligbebyggelse (dog kun ½ p-plads pr. bolig under 80 m²) og 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til erhverv eller hotel. Derudover skal der etableres cykelparkering svarende til 2 pladser pr. bolig og 2 pladser pr. 100 m² etageareal til erhverv.

Lokalplanområdets parkeringsarealer vil primært blive etableret som sammenhængende parkeringsfaciliteter placeret i delområde A og C nord for Helgolandsgade. Hotellet i delområde B vil derfor også skulle anvende parkeringspladserne nord for Helgolandsgade.

Lokalplanen udlægger areal til en sti gennem området sydvestlige del fra Helgolandsgade til Læsøgade for at åbne bebyggelsen op og integrere planområdet yderligere i omgivelserne.

Miljømæssige forhold

Da planområdet er beliggende op til de eksisterende erhvervsområder på Esbjerg Havn, og udlægger området til blandt andet boliger, må der jf. Planlovens §15a og §15b kun planlægges indenfor området, hvis det kan sikres, at den fremtidige anvendelse ikke vil være påvirket af støjgener, lugt, støv eller anden luftforurening fra produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

Der er i miljøvurderingen lavet nærmere vurderinger af forhold omkring særligt støj- og luftgener fra de omkringliggende erhvervsområder og fra de tilgrænsende veje.

Det konkluderes ved disse undersøgelser, at planområdet ikke er et støjbelastet område ligesom det konkluderes at området ikke er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening, så længe der ikke planlægges byggeri (inkl. luftindtag), højere end 49 m.

Støj

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er beliggende indenfor virksomhedsstøj-isolinje fra det omkringliggende erhvervsområde på Esbjerg Havn med erhverv særligt nord og vest for området. Beregninger ifm. lokalplanlægningen har påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes, når man kigger på den faktiske anvendelse i området samt beregninger for nærliggende virksomheder. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at støjgrænser for virksomhedsstøj skal dokumenteres overholdt inden ibrugtagning.

Med henblik på at vurdere, hvorvidt planområdet er støjbelastet, er der foretaget en vurdering med udgangspunkt i to typer af virksomheder – virksomheder med en miljøgodkendelse og virksomheder uden en miljøgodkendelse.

For virksomheder med miljøgodkendelse er der taget udgangspunkt i miljøgodkendelsens maksimalt tilladte støj, uanset om virksomheden i virkeligheden støjer mindre end tilladt.

For virksomheder uden miljøgodkendelse er der foretaget en screening af virksomhederne i og omkring planområdet, der potentielt kan påvirke planområdet med støj. For de virksomheder, der ved screeningen er vurderet at kunne påvirke planområdet, er der herefter udarbejdet konkrete undersøgelser og målinger for at undersøge den konkrete støjpåvirkning.

Ved lokalplanlægningen har der særligt været fokus på støjforholdene fra Esbjerg Havn.



Der er foretaget besigtigelser mm. for at afdække de støjmæssige forhold i forbindelse med kajnære aktiviteter på havnen. Støjen kommer primært fra mobilkran og skibe, der ligger til. Kranens støj kommer i forbindelse med transport, der foregår på offentlig vej, hvorfor denne støj indgår som trafikstøj og ikke virksomhedsstøj.

Under besigtigelsen af området er der ikke observeret nogen nævneværdig støj fra havnen. Det bekræfter billedet af, at støj fra havnen ikke udgør et væsentligt problem i området. Der er dog tale om stikprøver.

Det er ikke muligt at foretage præcise beregninger af støjen fra kajnære aktiviteter. Dette skyldes, at støjen relaterer sig til de skibe der anløber havnen. Det er ikke muligt entydigt at definere hvilke skibe, der anløber havnen, hvornår de ankommer, eller hvor store de er, samt at Esbjerg Havn som erhvervshavn må ikke afvise skibe.

Esbjerg Havn arbejder på at placere skibene i havnen, så de tager størst muligt hensyn til omgivelserne, herunder eksisterende boligområder på f.eks. Vesterhavsgade, som ligger tættere på bassinet ved Trafikhavnskaj end planområdet gør.

Bassinet ved Trafikhavnskaj er det bassin, der vurderes at være den største udfordring, da dette har den korteste afstand til planområdet samt kan håndtere større skibe end bassinet nord for ved Nordsøkaj/Rødspættekaj. Det skal i forbindelse med bassinet ved Trafikhavnskaj nævnes, at der i dette bassin er mulighed for at give skibene landstrøm, og at dette gøres når muligt.

På baggrund af ovennævnte faktorer samt erfaringsdata fra typiske skibe i havne som denne er der udført konkrete beregninger med udgangspunkt i en støj kildestyrke på op til 100 dB og på alle tider af døgnet. Beregningerne påviser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes i alle planområdets referencepunkter, hvorfor støj fra havnens aktiviteter ikke vurderes at være til væsentlig gene for lokalplanområdet.

Ved realisering af planprojektet kan de nyetablerede boliger have en påvirkning på senere driftsudvidelser for de ikke-miljøgodkende virksomheder, hvor der ikke allerede ligger boliger tættere på virksomheden end planområdet. Det vurderes, at der vil være tale om meget få virksomheder og arealer, der vil kunne blive begrænset yderligere i forhold til i dag, da der allerede findes flere boliger i området, herunder også indenfor lokalplanområdet.

På baggrund af ovenstående vurderes området ikke at være støjbelastet og at havnens aktiviteter og støjforhold ikke at være til hinder for, at der kan planlægges for bolig og hotel i planområdet.

Inden for lokalplanområdets delområde B planlægges for hotel, som særligt ifm. varelevering kan forårsage støjgener. Da hotellet ligger umiddelbart nord for boligejendommen Nyhavns-gade 21, planlægges varelevering at foregå på bygningens nordside ifm. holdepladsen foran hotellet, for at minimere støjgener for boligejendommen. Varelevering kan også foregå på hotellets bagside, såfremt det ved beregninger kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes inden for lokalplanens rammer. Samme hensyn gør sig gældende for ejendommens affaldshåndtering, som skal placeres og etableres, så det ikke forårsager gener for naboejendomme.

Trafikstøj (vejstøj, jernbanestøj)

Lokalplanområdet ligger delvist inden for vejstøj-isolinje fra Helgolandsgade. Der må ikke opføres boliger eller indrettes opholdsarealer inden for støj-isolinjerne, medmindre det gennem målinger eller beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder, hvoraf boligområder som udgangspunkt har en støjgrænse på 58 dB.

Beregninger ifm. lokalplanlægningen har påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes, og lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at støjgrænserne skal dokumenteres overholdt inden ibrugtagning.



Støv og lugt

Støv- og støjgener i anlægsfasen

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støvgener 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.

Produktionserhverv

I forbindelse med planlægningen for området, har der været gennemført OML-beregninger, med henblik på at kunne fastsætte bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, således at forureningsgener ikke vil påvirke boligerne.

I planlægningssituationen skal der tages højde for eksisterende byggerier, som kan være allerede begrænsede faktorer for virksomhedernes drift. Derudover defineres virksomhedernes maksimale produktionskapacitet af deres eksisterende miljøgodkendelse. Hvis ikke virksomhederne har en miljøgodkendelse vil det være de generelle grænseværdier, som vil være gældende. For processer, som genererer lugt, vil det være 5 LE/m³ (lugtenheder) for boliger og 10 LE/m³ for erhverv (samt for hotel/erhverv ved Kaktus Tårnene over 27 m), som definerer kapaciteten.

Kaktus Tårnene ligger øst for alle tre virksomheder, og ligger dermed i den dominerende vindretning, og samtidig er Kaktus Tårnene i en højde af 66 m. Dette gør, at Kaktus Tårnene vil være den dominerende receptor i forhold til de tre virksomheders emissioner af stoffer i planlægningssituationen for Helgolandsgade, men på grund af lempelsen for lugt over 27 m ved Kaktus Tårnene, så er etageboligerne ved Engparken de mest sensitive receptorer ift. lugt.

Det fremgår af resultaterne, at B-værdierne for immissionerne fra TripleNine, Dancoat og ZPD overholdes i projektområdet i de fem valgte receptorhøjder fra 30-49 m, når der beregnes på virksomhedernes maksimale produktionskapacitet, hvor den begrænsende faktor er Kaktus Tårnene.

Afledning af regnvand

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40 % af planområdets areal nedsives på egen grund, og Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Lokalplanen fastlægger ikke metoder til regnvandshåndtering, men der kan anvendes forskellige LAR-løsninger for at opnå den tilstrækkelige kapacitet til håndtering af en 100 årshændelse. Her kan anvendes løsninger til forsinkelse af regnvand i faskiner, parkeringsarealer eller bassiner, regnvandsbede eller lignende, og lokalplanen giver mulighed for LAR-løsninger i hele lokalplanområdet.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, der ligeledes lægger op til, at 60 % håndteres via kloak, mens de resterende 40 % kan nedsives i regnbede. Både nord og syd for Helgolandsgade overskrider befæstelsesgraden 60 % og er opgjort til at være ca. 72,6 % mod nord og ca. 71,3 % mod syd. Regnvand fra overskridelsen skal derfor håndteres lokalt, hvilket mod nord er beregnet til at kunne håndteres med eksempelvis 50 m² regnbed med 52 cm dybde eller tilsvarende, mens det mod syd kan håndteres ved eksempelvis 7 m² regnbed med en dybde på 44 cm.

Ekstremregn ved en 100 årshændelse foreslås håndteret i parkeringskælder. Beregninger viser, at håndtering af en 100 årshændelse med en varighed på 30 minutter vil kræve et forsinkelsesvolumen på 528 m³ svarende til ca. 29 cm vand i parkeringskælderen. Skal parkeringskælderen også håndtere vandet fra lokalplanens sydlige område, vil det svare til yderligere 5,4 cm. Vandet vurderes af nedsive efter ca. 2,7 timer.

Alternativt kan det håndteres på terræn ved nedsækning af terrænet svarende til den fornødne volumen.



Udbygningsaftale

Planlovens §21 åbner mulighed for, at grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af ejendommen. Der er indgået en udbygningsaftale mellem grundejer og Esbjerg Kommune med henblik på at sikre god og sikker trafikafvikling i området samt for at forskønne kantzonerne i området.

I udbygningsaftalen forpligter grundejer sig til at foranledige udførelse og betale;

- Forskønnelse og opgradering af kantzoner langs Læsøgade, Samsøgade og Helgolandsgade med etablering af offentligt tilgængelig kantstensparkering samt begrønning i form af træer og bede.
- Etablering af holdeplads på Helgolandsgade foran delområde B inkl. omlægning af fortov. Holdepladsen vil være placeret delvis på egen grund og delvis på vejareal. Fortov omlægges, så det holdes på indersiden af holdepladsen, så biler ikke krydser fortovet.



ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34 i forhold til anvendelsen, bebyggelsesprocent og bygningshøjder i området.

På den baggrund er ændring nr. 2024.42 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

Rækkefølge

Området er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser. Udstykning og bebyggelse af området skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens senest vedtagne tids- og rækkefølgebestemmelser.

Anvendelse

Området er i Kommuneplan 2022-34 udlagt til erhverv i miljøklasse 5.

Området udlægges med kommuneplanændring 2024.42 til to nye anvendelser. Boligdelen udlægges til boligområde, med mulighed for at etablere etageboliger. Erhverv delen udlægges til letter erhverv med mulighed for hotel og lettere erhverv. Begge anvendelser har mulighed for at etablere erhverv i miljøklasse 1-2 såsom liberale erhverv, serviceerhverv, kontor erhverv og sundhedserhverv.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens sætter to bebyggelsesprocent en for boligområdet maks. 400% og for det letter erhvervsområde maks. 600%. Den maksimale højde på 16 etager udnyttes kun i delområde B, mens bebyggelsen i delområde A ikke må overstige 14 etager.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsareal, der svarer til 10 % af boligernes etageareal og 2 % af etagearealet til erhverv og hotel. Heraf skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 % af det samlede etageareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse. Lokalplanen sikrer dette ved at udlægge et fælles grønt fællesareal i bebyggelsens gårdrum samt flere tagterrasser muliggjort af de mange op- og nedtrapninger i bebyggelsen.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes én bevaringsværdig bygning i lokalplanområdet. Bygningen, Helgolandsgade 26, er bevaringsværdig i kategori 5, hvilket er middel bevaringsværdi.

Bygninger med bevaringsværdi 4-5 skal som udgangspunkt bevares, når deres arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi afspejler de bærende bevaringsværdier i området. Udenfor værdifulde kulturmiljøer kan godkendes nedrivning i særlige tilfælde.

Lokalplanen kræver ikke at bygningen bevares, og den vil således kunne nedrives.



Klimatilpasning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2022-2034 udpeget som et område med alvorlig oversvømmelsestrussel. Jf. Kommuneplanens retningslinjer må der i områder med alvorlig oversvømmelsestrussel som udgangspunkt ikke planlægges for ny bebyggelse. Planlægning for ny bebyggelse vil i så fald kræve nye beregninger, der kan påvise en ændret oversvømmelsestrussel. Alternativt kan det ske ved, at området indgår i en godkendt samlet løsning med afværgeforanstaltninger for et større område.

Planområdet ligger samtidig inden for Kommuneplanens stormflodssikringszone. Stormflodssikringszonen afgrænser den del af byen, hvori den endelige linjeføring af stormflodsbeskyttelse kommer til at blive placeret.

Stormflodssikringen forventes etableret som et rekreativt forløb med cykelsti, grønne elementer samt spots med kunst, arkitektur og/eller land art. Derudover muliggør lokalplanen etablering af LAR-løsninger i hele planområdet til lokal håndtering af regnvandet.

Bebyggelsen planlægges etableret med parkering i både kælder og store dele af stueetagen, hvormed disse arealer ikke vil være væsentlig følsomme overfor oversvømmelse. Bebyggelse i stueplan med lettere erhverv, hotel eller andre mere følsomme anvendelser bør i stedet lokalsikres med vandtætte ydermure, hævede elinstallationer, døråbninger med skodder eller andre lokale tiltag, der kan klimasikre de enkelte bygningsdele. Desuden stilles krav om, at funktioner som boliger, hotel, følsomt erhverv og lignende kun må placeres over terræn. Under terræn må alene etableres mindre følsomme anvendelser som parkeringskælder.

Klimasikringen forventes primært at være relevant frem til realiseringen af risikostyringsplanen, hvor Esbjerg Midtby stormflodssikres, jf. forslaget Klima- og Risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn. En evt. højvandsmur i lokalplanområdet skal følge principperne i det fremlagte forslag til Klima- og Risikostyringsplanen.

På baggrund af ovenstående samt på baggrund af vandhåndteringsplan udarbejdet for planområdet vurderes oversvømmelsesrisikoen for det konkrete planområde at være håndterbar og kan løses gennem tiltag, der sikrer, at bebyggelsen er resilient mod oversvømmelser fra havet.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. I byzonerne er det kun nødvendigt at foretage en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Dette indebærer, at det i en tæt og sammenhængende bystruktur kun er for de dele af byen, der opleves som en del af kysten, der skal foretages en visualisering.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 49 m, hvilket vil medføre en visuel påvirkning af kyststrækningen med sin synlighed i området. Der skal derfor jf. Planlovens gøres rede for påvirkningen på kysten, hvortil der er udarbejdet visualiseringer af det planlagte byggeri fra 6 forskellige fotostandpunkter både tæt ved og langt fra planområdet. Da bebyggelsen med sine 49 m vurderes at afvige væsentligt i højden ift. den eksisterende bebyggelse i området, skal der ydermere gives en begrundelse for dette på netop denne placering.

Planområdet ligger i umiddelbar tilknytning til Esbjergs havneområde, hvor der findes flere høje bebyggelser i tilknytning til havnens funktioner og erhverv. Blandt andet Valsemøllen ca. 1,2 km. mod syd med en højde på ca. 60 m og borerigge ca. 1,2 km. mod nordvest med deres ca. 120 m. Desuden indgår flere vindmølle-installationsskibe med deres op mod 100 m høje "ben", boreriggene og andre markante periodevise elementer på havnen sammen med havnens faste skorstenene og siloer en dynamisk skyline langs kystlinjen, der ændrer sig over tid, og hvor høje installationer kommer og går. Den dynamiske skyline ændrer sig både fra måned til måned med variation i skibe og borerigge, men også over årene, hvor bygninger, skorsten og siloer kommer og går. Bebyggelsen kommer med sin trappende udformning og høje punkter til at bidrage til den dynamiske skyline. Mange af disse elementer og deres visuelle indvirkning på havnefronten/kyststrækningen kan særligt ses på fotopunkt 3 (figur 18). Ca. 500 m nord for planområdet ligger Kaktustårnene, hvor det højeste tårn med sine 57 m også indgår som en væsentlig del af kystens visuelle udtryk set fra havsiden og Fanø (se fotopunkt 1, figur 14).

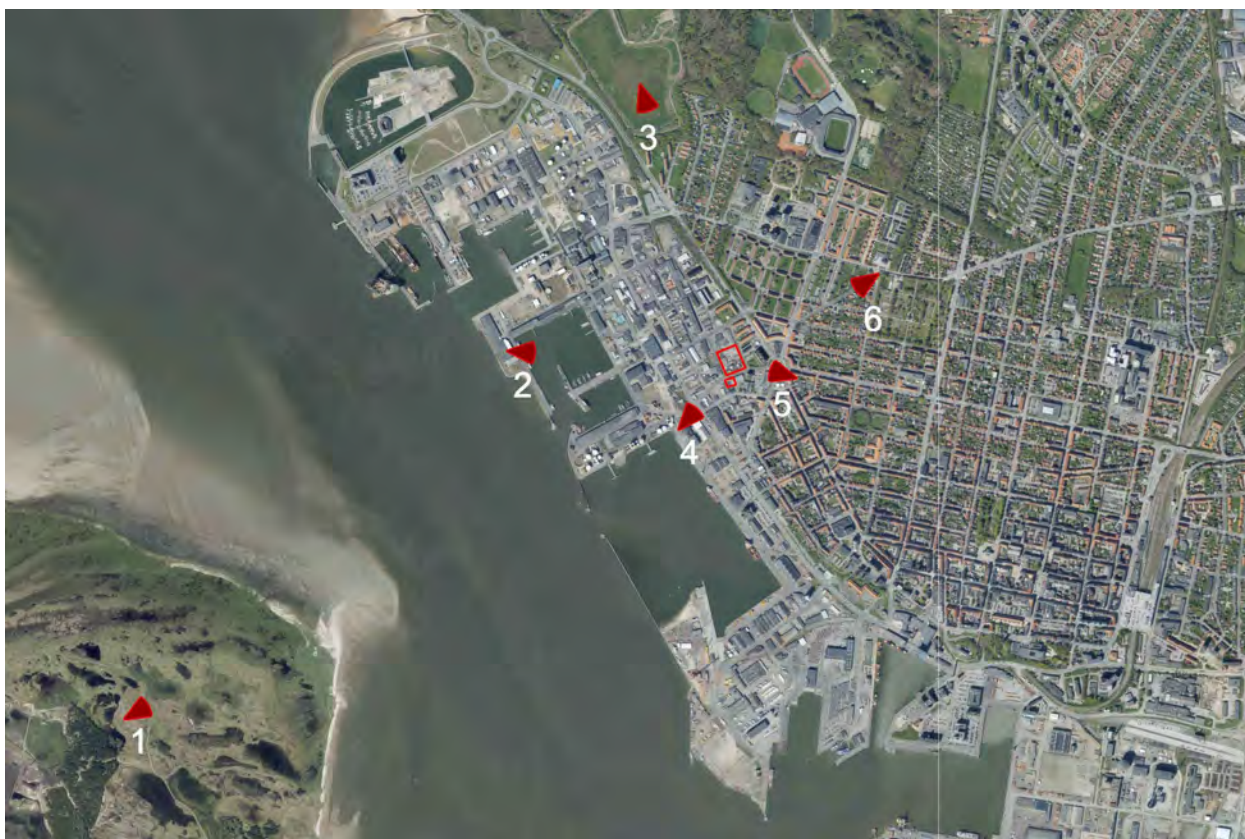


I forhold til den planlagte højde og dens afvigelse ift. eksisterende bebyggelse i området, lægges der vægt på planområdets placeringen lige mellem havnens ovennævnte høje bebyggelser, både permanente og periodevis, mod vest og midtbyens tætte bebyggelse mod øst.

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 findes et bredt udvalg af boligtyper og boformer, samt at der sker en fortætning af byen. I dén optik vurderes planområdets placering mellem midtby og havn som en oplagt placering til byfortætning, hvor midtbyens tætte bebyggelse møder havnens høje bebyggelser, og hvor konsekvenserne af højt byggeri for eksisterende boliger vurderes at være mindre, end tilfældet vil være mere centralt i byen.

Det vurderes på baggrund af ovenstående, at det planlagte byggeri med op til 49 m vil afvige fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet, men at det ikke vurderes at være et væsentligt fremmedelement langs kysten og havneområdet som helhed. Projektet kommer til at indgå i havnefrontens dynamiske skyline i de kommende årtier, og byggeriets op- og nedtrapninger kombineret med dets høje punkter vurderes at bidrage til det dynamiske bybillede, der over måneder og år ændrer sig langs havnen. Det vurderes derfor og ud fra de nedenstående fotostandpunkter, at den planlagte bebyggelse vil få en uvæsentlig betydning på den bynære del af kystzonen.

For at kunne vurdere lokalplanens påvirkning af kystnærhedszonen, er der udarbejdet et dækkende antal visualiseringer fra omgivelserne. Disse skal ligeledes vise påvirkningen af byrummene omkring planområdet.



Figur 12 - Oversigtskort viser de 6 anvendte fotostandpunkter. Fotopunkt 1, 2 og 3 refererer primært til kystnærhedszonen, mens fotopunkt 4, 5 og 6 er valgt med fokus på konsekvensanalysen af højt byggeri. Planområdet er vist med rød afgrænsning.

Fotopunkt 1



Figur 13 – Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 1, som er placeret på bunkeranlægget i det nordlige Fanø.



Figur 14 – Den nye bebyggelse er visualiseret centralt i billedet. Bebyggelsen er visualiseret som lys volumen uden materialer. Til venstre for bebyggelsen ses Kaktustårnene, hvor særligt det højeste tårn indgår i kystlinjens skyline.

Fotopunkt 2



Figur 15 – Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 2, som er placeret på Nordsøkaj vest for planområdet.



Figur 16 – Den nye bebyggelse er visualiseret med karréstrukturen centralt i billedet, mens hotelbygningen ses bag frysehuset til højre. Bebyggelsen er visualiseret som lys volumen uden materialer.

Fotopunkt 3



Figur 17 – Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 1, som er placeret på Mågehøj i det nordvestlige Esbjerg.



Figur 18 – Den nye bebyggelse er visualiseret centralt i billedet, mens man til højre ser flere af havneområdet høje midlertidige anlæg, der præger havnens kontinuerlige skyline. Bebyggelsen er visualiseret som lys volumen uden materialer.



Forhold fra kommuneplanen

Støj-isolinjer

Lokalplanområdet er i sin helhed placeret inden for virksomhedsstøj-isolinje fra det omkringliggende erhvervsområde samt delvist beliggende inden for vejstøj-isolinje fra Helgolandsgade. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj og virksomhedsstøj skal overholdes, og at det er dokumenteret inden ibrugtagning.

Alvorlig oversvømmelsestrussel

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2022-2034 udpeget som et område med alvorlig oversvømmelsestrussel. Der henvises til afsnittet om Klimatilpasning, hvor der er redegjort for oversvømmelsestruslen i området.

Stormflodssikringszone

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af 'Klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn' arbejdet med tre forskellige muligheder for linjeføring til stormflodsbeskyttelse.

Stormflodssikringszonen afgrænser den del af byen, hvori den endelige placering af linjeføringen kommer til at ske, og er herudover forlænget ud langs det nye erhvervsområde i Måde. Byudvikling inden for denne zone skal ske med respekt for en senere beslutning om den endelige placering af linjeføringen. Zonen skal således friholdes for byggeri eller anlæg, som på et senere tidspunkt kan hindre eller besværliggøre linjeføringen.

Stormflodssikringen forventes etableret som et rekreativt forløb med cykelsti, grønne elementer samt spots med kunst, arkitektur og/eller land art.

Lokalplanen vurderes ikke at give mulighed for bebyggelse, der har indflydelse på stormflodssikringens planlagte forløb.

Lugtkonsekvenszone

Lokalplanområdet er placeret i et område udpeget som lugtkonsekvenszone.

Der henvises til afsnittet under miljømæssige forhold, hvor der er redegjort for lugtforholdene i området og de udarbejdede OML-beregninger. Beregningerne viser, at grænseværdierne for lugt overholdes inden for lokalplanområdet i fem receptorhøjder fra 30-49 m.

Konsekvensanalyse af højt byggeri

Ved byggeri over 5 etager skal der udarbejdes en konsekvensanalyse, der belyser bebyggelsens indflydelse på stedets bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirkninger, vindforhold, eksterne udsigtsforhold samt dækning af parkeringsbehov og krav til opholdsarealer. En visuel konsekvensanalyse med visualiseringer og skyggediagrammer samt en redegørelse for vindforhold er beskrevet i miljørapporten. Konsekvensanalysen indgår ligeledes som en del af miljørapportens analysepunkt om rummelig og visuel oplevelse af byen og kysten

Bebyggelsesmønster

Planområdet ligger i kanten af Esbjergs havneområde med industrihavnen mod vest og den mere homogene bebyggelsesstruktur i bymidten startende mod øst med 100 m til rundkørslen ved Strandby Plads. Planområdet afgrænses umiddelbart mod nord, vest og syd primært af lavere erhvervsbebyggelse med varierede højder og udtryk, ligesom planområdets eksisterende bebyggelse består af varieret erhvervsbyggeri med enkelte boliger. Øst for området ligger flere etageboligbebyggelser i op til 8 etager, og området bærer som resten af havneområdet derfor præg af en varieret bebyggelse i både højde og udtryk.



Sammenlignet med den eksisterende lave bebyggelse i planområdet vil ny bebyggelse i op til 12-16 etager være en markant forandring, både af det nære miljø og af oplevelsen af bebyggelsen på større afstand. Bebyggelsen vurderes dog at kunne indpasses i det allerede meget varierede bebyggelsesmønster i området, og den nye bebyggelse kommer visuelt primært til at have et sammenhæng med byggeriet på Hjertingvej 2-6 og Helgolandsgade 18, som begge er i 8 etager, samt havnens højere bygningsværker som f.eks. boreriggene mod vest, der præger byens skyline. På den måde vil bebyggelsen opleves som en integreret del af den samlede skyline/bebyggelsesmønster for havneområdet, om end det i nærområdet vil være en væsentlig forandring af det eksisterende lave bebyggelsesmønster.

Byrum

Den planlagte bebyggelse overstiger markant eksisterende bebyggelse og nabobebyggelse, hvor de højeste bygninger er op til 8 etager. Bebyggelsen nord for Helgolandsgade planlægges i op til 13 etager, mens hoteltårnet mod syd planlægges i op til 16 etager. Den høje bebyggelse efterlader til gengæld mere plads mellem bygningerne indenfor lokalplanens rammer, hvor særligt uderummene i den nordlige karréstruktur samt den gennemgående sti vil bidrage kvalitativt til områdets byrum.

Bebyggelsens højde vil have en væsentlig indvirkning på byrummene umiddelbart omkring, som i dag er præget af lavt eller ingen byggeri. Derfor er der krav til en varieret kantzone, hvor der skabes et varieret udtryk i materialitet, nicher til ophold, begrønning og lignende, så det oplevede rum for fodgængere ikke blive for bastant. Desuden er der krav om røde teglsten i byggeriets nederste etager, mens de øvrige etager kan fremstå i andre farver og materialer. Materialeskiftet mellem basen og de øvrige etager kunne skabe en materialemæssig genkendelighed i gadeplan og samspil på tværs af gaderne.



Figur 19 – Eksisterende forhold set fra fotostandpunkt 5 på modsatte side af rundkørslen på Strandby Plads.



Figur 20 - Ny bebyggelse visualiseret med hotelbygning til venstre og karréstrukturen i midten. Bebyggelsen er visualiseret uden materialer.

Af visualiseringen ovenfor ses, hvordan bebyggelsen vil medføre en ændring af byrummene, idet planområdet i dag er præget af væsentlig lavere byggeri. Bebyggelsens nedtrapninger og krav til materialer og arkitektonisk udtryk får dog byggeriets primære masse til at indgå i samspil med de højeste bygninger i nærområdet, som ses i højre og venstre forgrund på figur 20, og bebyggelsen vurderes samlet set at tilgodese områdets byrum på trods af den væsentlige ændring af områdets karakter.

Funktion

Planområdet ændrer funktion fra at være primært erhvervsformål med enkelte boliger til at blive etagebebyggelse med mulighed for boliger, lettere erhverv og hotel. De publikumsorienterede funktioner i form af lettere erhverv vil ligge i gadeplan mod Samsøgade, Helgolandsgade og Læsøgade med boliger ovenover, mens hotellet vil ligge syd for Helgolandsgade.

De ændrede anvendelsestyper og den øgede bebyggelsesomfang vil give et mere varieret anvendelsesbillede med et mere kontinuerligt liv i løbet af døgnet med attraktive boliger, hotel, liberale erhverv og lignende samt grønne fællesarealer. Muligheden for mindre erhverv i stueetagen kan både generere funktioner, som områdets beboere har behov for i hverdagen, men ligeledes funktioner, der kan have gavn af placeringen tæt på både havn og by. Ligeledes kan hotellet med dets placering både henvende sig mod byens og havnens funktioner og sammen med den resterende bebyggelse i lokalplanområdet agere landmark mellem by og havn.

Trafikale forhold

Planområdet er beliggende ca. 100 m vest for rundkørslen ved Strandby Plads, som forbinder området til den resterende by i både nordlig, sydlig og østlig retning samt havneområdet mod vest. Helgolandsgade har sit udspring fra rundkørslen i øst-vestlig retning, mens Samsøgade og Læsøgade forbinder området i nord-sydlig retning. Lokalplanen lægger op til, at der vil være adgang til områdets parkering og interne vej fra både



Læsøgade og Samsøgade, mens der fra Helgolandsgade kun etableres overkørsel til ganske få parkeringspladser ved hotellet.

Den trafikale påvirkning fra de nye boliger, hotel og erhverv vurderes på den baggrund at kunne håndteres med det eksisterende vejnet.

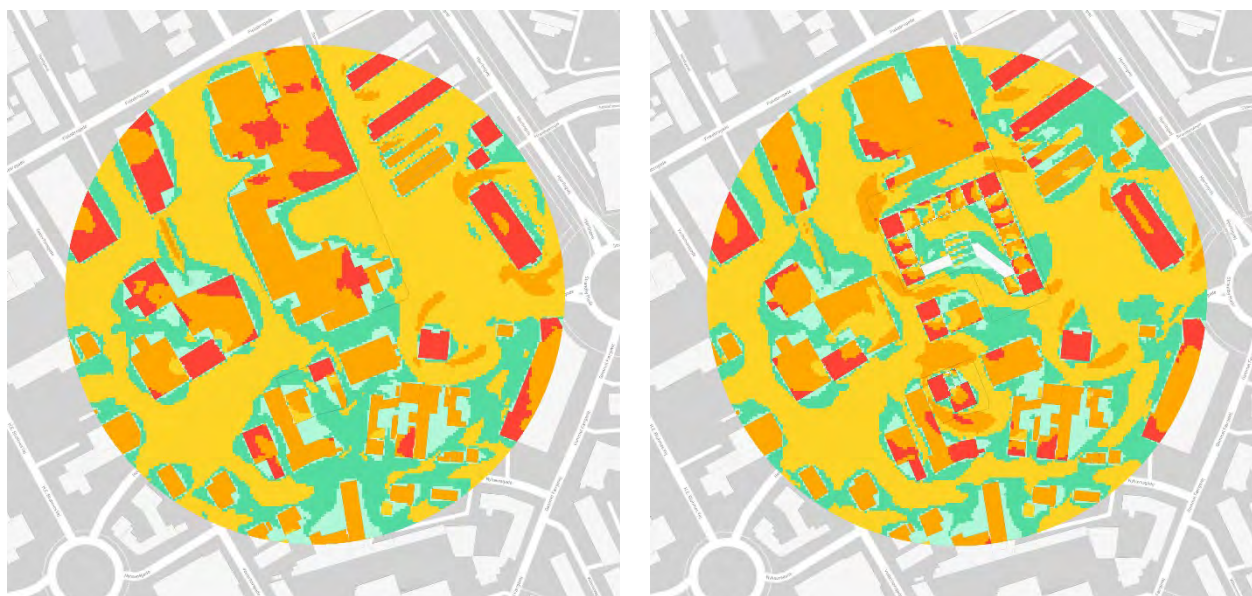
Skyggevirkning

Grundet byggeriets omfang og højde vil det utvivlsomt generere yderligere skyggevirkning i området, hvilket er analyseret ved udarbejdelse af skyggediagrammer for fire tidspunkter på året. Skyggerne fra byggeriet vil om morgenen og formiddagen primært ramme de omkringliggende erhvervsfunktioner mod vest og nordvest, hvorfor skyggevirkningen hér ikke vurderes at være væsentlige.

Skyggevirkningen eftermiddag og aften vil i højere grad ramme eksisterende boliger øst for planområdet, hvor primært parkeringsarealer og garager ved ejendommen Hjertingvej 2-6 vil opleve skyggegener fra planområdet sidst på eftermiddagen. Boligblokkene Hjertingvej 28-34 vil ligeledes blive skyggeramt om eftermiddagen, men størstedelen af skyggerne vil her ramme forarealer og skure syd for boligerne. De mest påvirkede arealer anvendes dermed primært til parkering og færdsel, hvorfor skyggevirkningen ikke vurderes at være væsentlig for området. Der er lavet en mere gennemgående vurdering af skyggepåvirkninger i miljørapporten.

Vindforhold

Bebyggelsens højde og placering vil have indflydelse på vindforholdene i planområdet og området middelbart omkring. Der er udarbejdet vindanalyser (figur 21), der viser, at forholdene i nærområdet påvirkes i forskellig grad, hvor særligt forholdene omkring hotellet vil blive ændret væsentligt i forhold til eksisterende forhold.



Figur 21 – Vindanalyse af de nuværende vindforhold samt vindforholdene ved realisering af lokalplanen.

På vejarealet nord for hotelbygningen i krydset mellem Helgolandsgade og Læsøgade vil vindforholdene blive mærkbart forværret. Vindforholdene vurderes dog at være inden for det acceptable og forventelige for et åbent vejareal i området, ligesom det er inden for det acceptable for fodgængere. Arealet lægger desuden ikke op til ophold eller lignende.

Vindanalysen viser en væsentlig påvirkning af arealet syd for hotelbygningen, hvor ejendommen Nyhavnsgade 21 har et grønt opholdsareal. Der er derfor udarbejdet vindsimulationer, hvor der etableres et hegn i skel



mellem lokalplanområdet og Nyhavnsgade 21, hvor det er påvist, at et hegn på 1,8 m vil give en væsentlig forbedring af vindforholdene. Lokalplanen stiller derfor krav om etablering af et vindafskærmende hegn på minimum 1,8 m i skel. I den øvrige del af planområdet og nærområdet vurderes vindpåvirkningen ikke væsentlig. Dog vil der formentlig være behov for afskærmende foranstaltninger eller tilpasninger af flere tagterrasser i planområdet.

Der er lavet en mere gennemgående vurdering af vindforholdene i miljørapporten.

Eksterne udsigtsforhold

Lokalplanens realisering må forventes at få indflydelse på de nuværende udsigtsforhold for særligt ejendommene øst og nordøst for planområdet, hvor de højere etager af Hjertingvej 2-6 og 28-34 ikke længere vil have udsigt hen over planområdet mod havnen og havet, som de har i dag. Desuden vil Helgolandsgade 18 få påvirket sin udsigt mod nordvest og vest, hvor størstedelen af den ny bebyggelse vil blive opført i en større højde end Helgolandsgade 18.

Der må desuden forventes indbliksgener for ejendommen Nyhavnsgade 21 ved realisering af lokalplanens mulige 14-16 etager umiddelbart nord for ejendommen. For at begrænse indbliksgener er der fastsat bestemmelser om, at der ikke må etableres altaner mod syd i delområde B.

Dækning af parkeringsbehov

Parkeringskravene i lokalplanen er fastlagt i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes parkeringsregulativ og vil overholde følgende:

- ½ p-plads pr. bolig mindre end 80 m²
- 1 p-plads pr. bolig større end 80 m²
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til erhverv, og
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til hotel inkl. tilknyttede arealer som gange, depoter ol.

Parkeringsbehovet opfyldes med parkeringsdæk og parkeringskælder under det planlagte byggeri i delområde A samt etablering af parkering på terræn i delområde B og C.

Krav til opholdsarealer

I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for opholdsarealer skal for boliger etableres både private og fælles opholdsarealer svarende til i alt minimum 10 % af det samlede etageareal, mens der til erhvervs- og hotelformål skal etableres opholdsareal svarende til 2 % af etagearealet.

Private opholdsarealer skal have direkte adgang fra den enkelte bolig og kan etableres som eksempelvis altaner og tagterrasser.

Fælles opholdsarealer skal hver have et areal på minimum 100 m², mens der skal etableres minimum ét fælles opholdsareal på mindst 500 m². Dette areal forventes etableret i karrébebyggelsens gårdrum, hvor bebyggelsens nedtrapning sikrer gode lysforhold og mulighed for læ. Øvrige fælles opholdsarealer kan f.eks. etableres som tagterrasser, hvilket muliggøres af bebyggelsens op- og nedtrapninger.

Eksisterende lokalplaner

Den sydlige del af planområdet (matr.nr. 2qr og 2qx) er omfattet af lokalplan nr. 240 For et område mellem Helgolandsgade og Nyhavnsgade. Lokalplanen udlægger området til erhvervsformål.

Lokalplan nr. 240 aflyses indenfor nærværende lokalplanområde.

Sektorplaner

Spildevandsplanen



Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan som fælleskloakeret, men forventes separatkloakeret. Området er planlagt til at være alment forsynet.

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40 % af ejendommens areal nedsives på egen grund. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Plangrundlaget er omfattet af krav om miljøvurdering, jævnfør § 8, stk. 1 nr. 1, da planlægningen dels vurderes desuden at være omfattet af loven bilag 2, herunder særligt pkt. 10b., og dels pga. planlægningens omfang samt forholdet til særligt miljøpåvirkningerne og potentielle begrænsninger på virksomheder, der skal undersøges nærmere, end hvad der kan klarlægges ved en screening.

Da det på nuværende tidspunkt ikke kan afvises, hvorvidt projektet vil kunne få en væsentlig indflydelse på miljøet, foretages der således en miljøvurdering af planerne.

Miljørapport

På baggrund af en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. miljøvurderingslovens § 11 er der udpeget fem miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket af planlægningen, og som der er redegjort for i miljørapporten.

De udpegede miljøfaktorer er:

- Overfladevand
- Virksomhedsstøj
- Trafikstøj
- Lugt
- Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten

Resultaterne af miljørapporten er indarbejdet under hvert emne her i lokalplanen.

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 anlægs- arbejde. 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

Der findes ikke naturbeskyttede områder inden for planområdet.

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenede (områdeklassificering). Dette indebærer, at den øverste 1/2 m jord som udgangspunkt anses for at være lettere forurenede (se dog nedenfor).

Flere steder optræder desuden V1 og V2 forurening af området på baggrund af konkrete aktiviteter, der kan have forårsaget en forurening (V1) eller konstateret jordforurening (V2). Det skal sikres, at den forurenede jord



håndteres med en jordhåndteringsplan, herunder analyser ifm. anlægsarbejdet. Det skal endvidere sikres, at jordforureningen ikke giver anledning til indeklimaproblemer ifm. den fremtidige anvendelse.

Ændret anvendelse af området til mere følsomme anvendelser kræver i forbindelse med byggetilladelsen en §8-tilladelse fra Esbjerg Kommune i henhold til Jordforureningslovens.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser for almen vandindvinding.

EU's 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. Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområde Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt fuglebeskyttelses- og ramsarområde Vadehavet, som ligger ca. 1400 m fra planområdet og med bl.a. erhvervshavn imellem.

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/raste- områder og mod at forstyrre fugle på reder.

Jf. EU's Habitatdirektiv er alle flagermus inkluderet i direktivets bilag IV og dermed beskyttede. Beskyttelsen indebærer et forbud mod forsætligt at forstyrre arten med skadelig virkning for arten eller bestanden, samt forbud mod at beskadige eller ødelægge arternes levesteder. Der er 17 forskellige flagermusarter i Danmark, som har specifikke krav til deres levesteder, hvilket gør dem sårbare overfor ændringer i deres nærmiljø. Yngle- og rastesteder er egnede træer og i bygninger, hvor de søger uforstyrrede områder på f.eks. lofter og i skunke.

Andre bilag IV arter

Baseret på en konkret vurdering af både projektområdet og nærområdet er der ikke kendskab til, at der findes særligt beskyttede arter som strandtudse, spidssnudet frø, markfirben og bilag IV-arter. Projektområdet ligger ikke i eller mellem egnede yngle- og rasteområder, og arternes yngle- og rasteområder vil derfor ikke blive påvirket af projektet. Skulle der alligevel under anlægsfasen blive opdaget fredede padder i projektområdet, skal disse håndteres i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder artsfredningsbekendtgørelsen.

Flagermus

Lokalplan, giver mulighed for etablering af blandet bolig og erhverv i lokalplanområdet. For at realisere dette, skal der nedrives bygninger. Der er foretaget en screening, og på baggrund af områdets anvendelse og forstyrrelser fra områdets daglige aktiviteter i og omkring bygningerne vurderes bygningerne ikke at være egnede som egnede yngle- og rasteområder. Derudover udgør bygningerne kun en mindre del af den samlede bygningsmasse i Esbjerg midtby, hvor området vurderes ikke at rumme særlige kvaliteter eller naturtyper,



der ikke også findes bedre i nærområdet. Der findes desuden et betydeligt udbud af alternative rastemuligheder for flagermus i midtbyen – både i form af andre grønne strukturer og på ældre bygninger.

Som en del af det videre arbejde vil det skulle sikres i sagsbehandlingen, at ingen flagermus forstyrres eller bringes i fare i forbindelse med nedrivningen. Bygninger skal derfor undersøges umiddelbart før nedrivning, herunder lofter, i skunke, hulheder og sprækker for tilstedeværelse af flagermus. Konstateres der mod forventning flagermus forud for nedrivning i området, skal nedrivningen ske enten fra de sidste uger i april til den første uge i maj eller fra de sidste uger i august til de første uger i september, da disse perioder ligger udenfor yngle- og dvaletid.

Konklusion

På den baggrund vurderes det, at nedrivningen ikke vil påvirke den flagemusenes økologiske funktionalitet eller integritet af området.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV - udover det ovennævnte om flagermus - ikke vil blive påvirket, idet lokalplanområdet ikke er egnede levesteder for andre beskyttede arter som f.eks. odder, birkemus eller markfirben.

Forhold til gældende servitutter

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet

- Servitut vedr. forbud mod salg af benzin, olier eller gummi til biler, gas og gasanlæg på matr.nr. 2qp Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 21.11.1952-913842-49.
- Servitut vedr. fælles brandmur/gavl på matr.nr. 2qq Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 31.03.1953-913844-49
- Servitut vedr. fælles brandmur/gavl på matr.nr. 2qy Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 31.03.1953-913850-49
- Servitut vedr. fælles brandmur/gavl på matr.nr. 2qy Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 31.03.1953-913851-49
- Servitut vedr. fælles brandmur/gavl på matr.nr. 2qx Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 13.09.1954-913847-49
- Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse mv. på matr.nr. 2qx Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 11.03.1958-913848-49
- Servitut vedr. fælles brandmur/gavl på matr.nr. 2qy Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 26.02.1959-913852-49
- Servitut vedr. fælles brandmur/gavl på matr.nr. 2qq Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 26.09.1960-913845-49
- Servitut vedr. bygningsplacering på matr.nr. 2qx Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 10.08.1961-913849-49
- Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse mv. på matr.nr. 2qv Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 02.01.1963-913846-49
- Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse mv. på matr.nr. 2qy Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 02.01.1963-913853-49
- Servitut vedr. bebyggelse, benyttelse mv. på matr.nr. 2qp Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 23.01.1963-913843-49
- Servitut fælles brandmur/gavl på matr.nr. 2qy Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 12.02.1971-1902-49



- Servitut vedr. lokalplan nr. 240 på matr.nr. 2qr og 2qx Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 16.11.1987-22429-49

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, vil servituten vedr. forbud mod salg af benzin, olier eller gummi til biler, gas og gasanlæg på matr.nr. 2qp Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 21.11.1952-913842-49 blive afløst.



RETSVIRKNINGER

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

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

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

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

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

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

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

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

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

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

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

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

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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



Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

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

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



BESTEMMELSER

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at sikre et område anvendt til boligformål, lettere erhverv og samt et andet til hotel,
- at give mulighed for omdannelse af planområdet, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse,
- at sikre gode, velbeliggende udendørs opholdsarealer,
- at skabe et attraktivt område med boliger, lette erhverv samt hotel,
- at sikre, at bebyggelsen opføres i et sammenhængende arkitektonisk formsprog,
- at sikre en varieret højdeprofil og give mulighed for højt byggeri i området, og
- at sikre en hensigtsmæssig trafikalt betjening af området.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

- §2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort bilag A og omfatter matrikelnumrene 2qp, 2qq, 2qr, 2qv, 2qx og 2qy.
- §2.2. Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.
- §2.3. Lokalplanområdet inddeles i delområde A, B og C som vist på bilag B.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger, hoteller og lettere erhverv såsom liberale erhverv, serviceerhverv, kontor erhverv og sundhedserhverv. Der må i alle delområder etableres parkering samt tekniske anlæg og lignende til områdets interne forsyning.
- §3.2 Lokalplanens delområde A må kun anvendes til etageboliger og lettere erhverv.
- §3.3 Lokalplanens delområde B må kun anvendes til hotel og lettere erhverv.
- §3.4 Lokalplanens delområde C må kun anvendes til vejareal og parkering.
- §3.5 I delområde A må stueetagen mod Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade i de byggefelter, der er markeret med stiplede blå linje på bilag B, kun anvendes til lettere erhverv såsom liberale erhverv, serviceerhverv, kontor erhverv og sundhedserhverv.



Det resterende facadeareal i stuegangen kan bruges som skærm til parkeringsdækket.

§3.6 Boliger må kun anvendes til helårsbeboelser

§3.7 Der må ikke etableres erhverv, der har større miljøpåvirkning, end hvad der svarer til miljøklasse 1-2, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

§3.8 Inden for lokalplanområdet må der opføres tekniske anlæg til områdets forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantenner m.v. Der må dog ikke opstilles vindmøller.

§4 UDSTYKNING

§4.1 I lokalplanområdet må foretages

- a. Sokkeludstyknings omkring bygninger og tekniske anlæg
- b. Udstykninger uden mindste grundstørrelse.

Ved sokkeludstyknings skal parkerings- og opholdsarealer, fællesveje, kloak mv. sikres via tinglyst servitut.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Delområde A og C må kun vejbetjenes fra Læsøgade og Samsøgade, og delområde B vejbetjenes fra Helgolandsgade i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.

§5.2 Ved etablering af vej i delområde C skal der ved overkørsel fra henholdsvis Læsøgade og Samsøgade etableres en hævet flade svarende minimum til bredden på det tilgrænsende fortov.

Ved hver overkørsel skal der ligeledes etableres en indsnævring af vejen ved etablering af grønne bede på hver side af vejen. Indsnævringen skal have en bredde på minimum 5,5 m.

Derudover skal der etableres minimum ét vejbumpe centralt på vejstrækningen.

§5.3 Der må maksimalt etableres én vejadgang til parkeringskælder/-dæk fra Læsøgade og én fra Samsøgade i overensstemmelse med principperne vist på bilag B.

§5.4 Ved ind- og udkørsler indenfor, til og fra lokalplanområdet skal der sikres tilstrækkelige oversigtsarealer jf. vejreglerne.

§5.5 Der skal udlægges areal til stiforbindelsen a-a efter princippet som vist på bilag B. Selve stien skal være mindst 3 m bred.



§5.6 Der skal etableres fortov langs Helgolandsgade, Læsøgade og Samsøgade med en bredde på minimum 3 m målt fra bygningens facade. Dette kan både omfatte fortov på egen grund (planområdet) samt fortov på offentligt areal.

§5.7 Der skal mindst anlægges/udlægges følgende parkering:

- ½ p-plads pr. bolig mindre end 80 m²
- 1 p-plads pr. bolig større end 80 m²
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til erhverv, og
- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til hotel inkl. tilknyttede arealer som gange, depoter ol.

§5.8 Der skal mindst anlægges følgende cykelparkering:

- 2 cykelparkeringspladser pr. bolig,
- 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal til erhverv.

§5.9 Parkeringspladser kan etableres som overfladeparkering, underjordisk parkering eller parkeringsdæk.

§5.10 Parkerings- og kørearealer skal indrettes, så der ikke sker bakning ind over fortove, gangarealer, cykelstier eller på offentlig vej.

§5.11 Ved anlæg af parkeringspladser på terræn skal et areal svarende til hver 8. parkeringsplads udføres som et grønt areal med træbeplantning på grøn bund.

Arealet vil stadig tælle med i beregningen af parkeringsbehov

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

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

§5.14 Øvrig udendørs belysning, herunder belysning af stier, bygningsdele mv. må kun etableres med opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 3,5 m og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

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

§6.2 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal etableres som nedgravede affaldsløsninger. Affaldsstationerne skal placeres så ingen boliger ligger med større afstand end 75 m hertil.



Affaldshåndtering i delområde B skal etableres og placeres således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes.

- §6.3 Inden for hele lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Småbygninger, såsom transformerstation, må opføres med et bygningsareal på maks. 15 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn. Disse små bygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- §7.1 I delområde A må der maksimalt opføres boliger, erhverv og parkering med et samlet etageareal på 28.500 m², dog ikke mere end:

20.500 m² bolig

5.500 m² parkering

- §7.2 I delområde B må der maksimalt opføres bebyggelse med et samlet etageareal på 5.700 m².

- §7.3 Bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på bilag B.

- §7.4 Sekundær bebyggelse som overdækninger, udhuse, cykelskure og anlæg til håndtering af affald og lign må placeres uden for byggefelter, samt orangeri eller lignende mindre bygninger til ophold i forbindelse med områdets fælles opholdsarealer. Dog under forudsætning af, at facadehøjden ikke overstiger 2,5 m.

- §7.5 Bebyggelsen i de enkelte byggefelter må ikke overstige nedenstående etageantal og højder og må ikke være mere end 5 etager eller 20 m lavere end det maksimalt tilladte.

Bebyggelse i byggefelt B12 og B13 må desuden ikke etableres med en bygningshøjde under 34 m.

Byggefelt	Maks. etage	Maks. højde (m)
B2	2	7
B3	3	10
B5	5	16
B8	8	25
B9	9	28
B11	11	34
B12	12	37
B13	13	40
B14	14	43
B16	16	49



§7.6 Hvis der bygges i andre højder/etageantal end angivet i § 7.5, skal springene i antal etager mellem byggefeltene fastholdes.

Dette omfatter dog ikke byggefeltene B12 og B13, hvor de tilgrænsende byggefelt kan reduceres i højden, uden at byggefelt B12 og B13 reduceres tilsvarende.

§7.7 Udover de i § 7.5 nævnte maks. etageantal må der på bygninger med fladt tag etableres en ekstra etage i form af en tagterrasse til og med 15. etage.

§7.8 Ventilationshætter, solenergianlæg og lignende tekniske installationer på tagflader, skure til opbevaring og ophold på tagterrasse samt værn medregnes ikke i bebyggelsens højde og kan således overskride de fastsatte maksimumshøjder.

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

Ventilationsudkast, solenergianlæg og lignende tekniske installationer på tagflader skal placeres i en afstand på minimum 1 x installationens højde fra tagfladens skæring med facaden.

§7.9 Tekniske installationer på tage skal afskærmes og må ikke være synlig fra vej og sti.

§7.10 Der må ikke etableres luftindtag med en placering på mere end 49 m over terræn.

Luftindtag skal indarbejdes gennem farver, materialer eller lignende, så de fremstår som en integreret del af facaden.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

§8.1 Ved etablering af boliger skal Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj overholdes.

Facader

§8.2 Facader skal opbygges med en fast gridstruktur bestående af vertikale søjler og horisontale facadebånd. Søjler og bånd skal fremstå som fremtrædende elementer, så der opstår en indrykket flade mellem dem. Alle facadeåbninger, materialeskift, spring, vinduer m.v. skal placeres inden for disse indrykkede flader. Strukturen skal understøtte en opdeling af bygningen i både horisontal og vertikal retning. Den vertikale opdeling skal ske for mindst hver 10. meter.

§8.3 Facader i stueplan mod gader og offentlige byrum skal brydes således, at bygningen opfattes som flere enkelthuse. Opdelingen skal ske for mindst hver 20. meter og kan ske ved:

- spring i murværket på min. 30 cm,
- anden mursten og fuger,
- anden materiale i stueetage og indgange,
- etablering af niche til ophold, begrønning mv.,
- variation i vinduesplacering,



- detaljeret murværk mv. eller
- andre arkitektoniske/visuelle tiltag.

§8.4 Bebyggelsens nederste etage skal opføres i røde teglsten. Ved bebyggelse i mere end 3 etager skal minimum de nederste 2 etager og maks. de nederste 6 etager opføres i røde teglsten.

Der skal mindst hver 20. meter ske en op-/nedtrapning i facadens etageantal, der udføres i røde teglsten.

§8.5 Mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, vinduesfelter, indgangspartier, altaner og lignende samt sekundære bygninger må desuden udføres i andre farver tegl, malet eller pudset tegl, skærmtegl, natursten, stål, træ eller en kombination af disse.

§8.6 Bebyggelsens øvrige etager skal opføres, så facaden fremstår med et skift i materiale og udtryk i forhold til basen. Dette skal sikres gennem valg af et andet facademateriale, der tydeligt har en anden struktur, farve og/eller materialitet. Der kan anvendes materialer som malet eller pudset tegl, skærmtegl, natursten, stål, træ eller en kombination af disse.

Facaderne skal fremstå lyse og lette, og der må kun benyttes farver i overensstemmelse med den viste farveskala eller lignende lyse, naturlige jordfarvetoner. Facaderne skal fremstå i en tydeligt lysere farve/nuance end basens røde teglsten.



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

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

Tage

§8.9 Tage i planområdet skal udføres, så de fremstår flade (med op til 5° hældning).

Sekundære bygninger kan dog udføres med anden tagudformning og taghældning.

Tekniske anlæg



§8.10 Solenergianlæg og lignende skal anti-refleksbehandles og skal integreres som en del af bygningens arkitektur eller placeres på tagflader jf. § 7.8.

§8.11 Solenergianlæg og antenner må ikke etableres på terræn.

§8.12 Antenner må kun opsættes på bygninger, hvis de indpasses i bygningens arkitektur.

§8.13 Ny bebyggelse skal sikres mod oversvømmelse.

Valg af LAR-løsninger og konstruktionstyper skal følge risikostyringsplanens principmuligheder.

Værdifulde funktioner som boliger, hotel, følsomt erhverv og lignende må kun placeres over terræn. Under terræn må alene etableres mindre følsomme anvendelser som parkeringskælder.

Lokalsikring af bebyggelse placeret på terræn kan ske med vandtætte ydermure, døråbninger med skodder eller andre lokale tiltag, der kan klimasikre de enkelte bygningsdele og funktioner.

Altaner

§8.14 Altaner må overskride byggefelt/bygningsfacade med op til 1 m, når der i gadeplan er en frihøjde på min. 4 m under altanen. Øvrige altaner skal holdes indenfor byggefelt/bygningsfacade.

§8.15 I delområde B må der ikke etableres altaner mod syd.

Altaner samt tagterrasser og hævede opholdsarealer må desuden ikke etableres tættere på naboskel end 5 m.

§8.16 Elevatorer og trapper skal integreres i bygningerne.

Skiltning

§8.17 Skiltning må ikke etableres over 1. sals højde og skal etableres plant med bygningens facade.

Dog må der opsættes udhængsskilte med en maks. størrelse på 60 x 60 cm. Der må i delområde B højst opsættes 1 udhængsskilt, mens der i delområde A højst må etableres 1 mod henholdsvis Samsøgade, Helgolandsgade og Læsøgade.

§8.18 Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

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

§8.19 Der må i delområde A og B hvert opstilles højst 3 flagstænger, som ikke må være højere end 12 m.

§8.20 Der må i delområde A og B hvert opstilles ét skilt på maksimalt 8 m². Skiltet må ikke være højere end 6 m over terræn og ikke bredere end 2,2 m. Skiltet skal udformes som et såkaldt "pylon-skilt" – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform.



Pylon-skilte må kun placeres på egen grund og i forbindelse med en indkørsel til parkering.

§8.21 Etableres der flere virksomheder indenfor samme delområde, skal disse anvende samme pylon.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

§9.1 Alle ubebyggede opholdsarealer skal etableres, så de overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§9.2 Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet til boligformål.

Heraf skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 % af det samlede etageareal til boligformål.

De enkelte fælles opholdsarealer skal have et areal på minimum 100 m², og der skal etableres mindst ét fælles opholdsareal med et sammenhængende areal på minimum 500 m².

§9.3 De enkelte fælles opholdsarealer skal placeres og etableres velbeliggende i forhold til solforhold og læ, så der skabes kvalitative og attraktive uderum i området.

§9.4 Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 2 % af etagearealet til erhvervs- og hotelformål.

§9.5 Opholdsarealer må etableres som gårdarealer, altaner, tagterrasser og lign., når de er placeret og indrettet til formålet.

§9.6 Fælles opholdsarealer skal fremstå overvejende grønne og indrettes med blandet beplantning i form af træer, buske, græsser og lignende.

Fælles opholdsarealer på tagterrasser kan dog etableres med mindre grøn karakter end primære fællesarealer på terræn eller hævet gårdrum.

§9.7 Ved etablering af hævet fælles opholdsareal i delområde A (byggefelt B2) skal der etableres minimum én direkte og tilgængelig forbindelse til sti a-a.

Udover minimum en tilgængelig forbindelse skal hele overgangen mellem sti a-a og det hævede opholdsareal bearbejdes med byrumstrappe med siddetrin, beplantning og lignende tiltag for at skabe en naturlig og sammenhængende overgang mellem de to niveauer.

§9.8 Hegn i vej-, sti- eller naboskel kan etableres både som levende og faste hegn, og de må etableres i en højde på op til 3 m.

I delområde B må faste hegn i naboskel etableres med en højde på op til 2 m.

§9.9 I delområde B skal der etableres vindafskærmende hegn i naboskel mod syd i en højde på minimum 1,8 m.



§9.10 Som min. skal tag- og overfladevand fra 40 % af lokalplanområdet nedsives på egen grund.

Såfremt befæstelsesgraden overstiger 60 %, skal der etableres anlæg til nedsivning af regnvand, så overfladevand fra den øgede befæstelsesgrad kan håndteres på egen grund.

Hvis nedsivning ikke er mulig, kan afledning med forsinkelse tillades, forudsat at dette dokumenteres af ansøgeren.

§9.11 Der kan i hele lokalplanområdet etableres regnbede, -grøfte eller -bassiner til regnvandshåndtering.

Desuden kan der etableres højvandsmure eller andre tiltag til stormflodssikring i forbindelse med større sammenhængende stormflodssikring af området.

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

§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1 Ingen bestemmelser.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

de i § 5 nævnte fortov, veje og parkeringsarealer er etablerede;

at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj overholdes;

at byggeriet er sikret mod oversvømmelse jf. § 8.13;

de i § 9 nævnte opholdsarealer er etablerede;

det i § 9.9 nævnte afskærmende hegn i delområde B er etableret;

de i § 9.10 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner og følgende servitutter jf. planlovens § 15. stk. 2 nr. 24:

- Lokalplan nr. 240 for et område mellem Helgolandsgade og Nyhavns-gade, vedtaget den 14.09.1987 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- Servitut vedr. forbud mod salg af benzin, olier eller gummi til biler, gas og gasanlæg på matr.nr. 2qp Strandby, Esbjerg Jorder med dato-løbenr. 21.11.1952-913842-49.
Påtaleberettiget er ejer af matr.nr. 2qo Strandby, Esbjerg Jorder.

§13 VEDTAGELSE



Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-020-0012 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den 6. oktober 2025.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



2qy

2qv

2qp

2qq

2qr

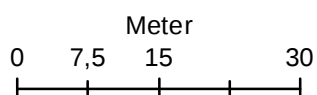
2qx

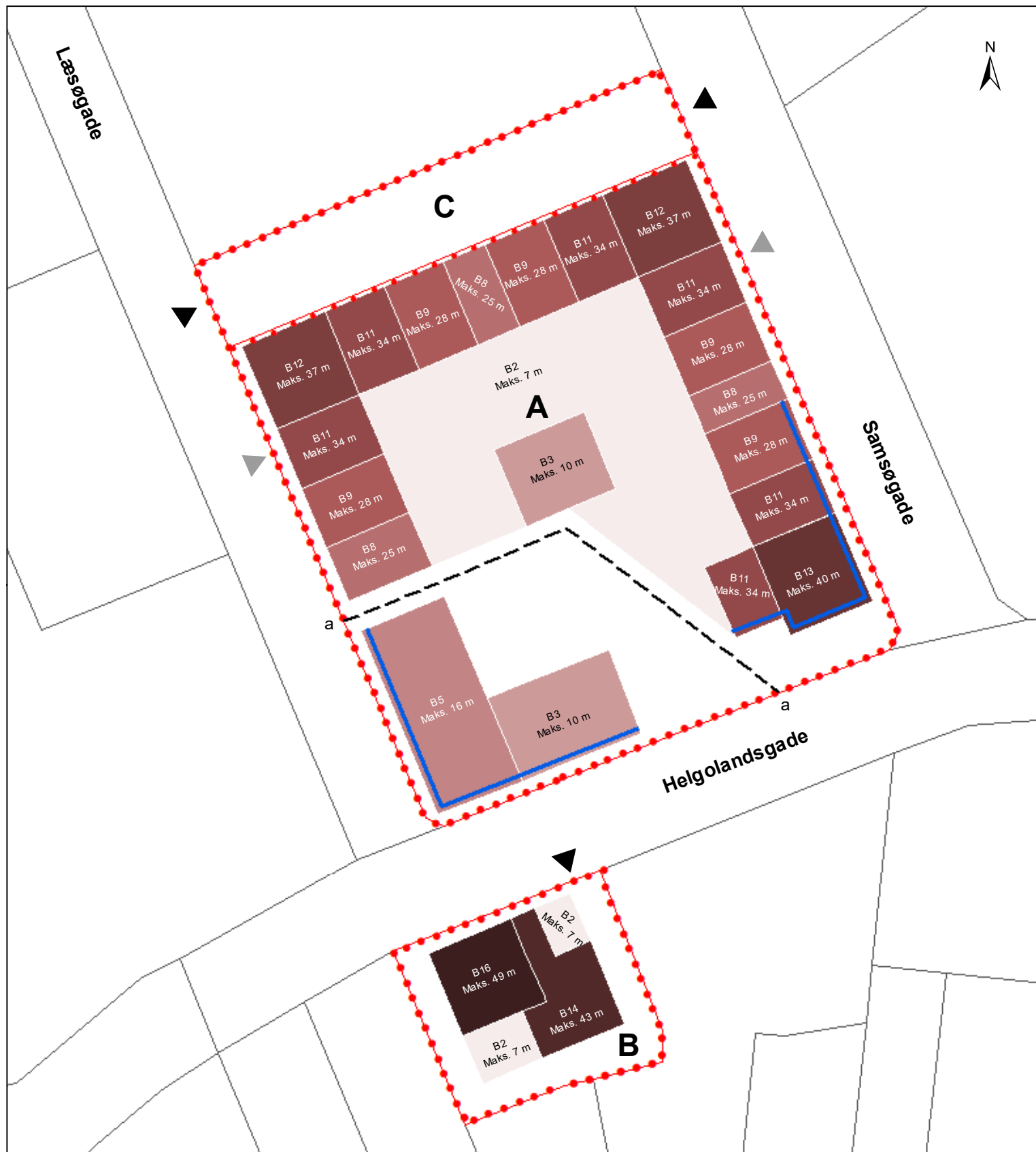
Ejerlav: Strandby, Esbjerg Jorder



Lokalplanafgæresning Helgolandsgade

Bilag A
Lp 01-020-0012
Matrikelkort





●●● Lokalplaafræsning

--- Delområde

▲ Adgang til parkeringskælder/gårdrum

▲ Ind og udkørsler

— Offentlige funktioner i stueplan

--- Sti

Meter

0 7,5 15 30

B2 - Maks. etage 2
 B3 - Maks. etage 3
 B5 - Maks. etage 5
 B8 - Maks. etage 8
 B9 - Maks. etage 9
 B11 - Maks. etage 11
 B12 - Maks. etage 12
 B13 - Maks. etage 13
 B14 - Maks. etage 14
 B16 - Maks. etage 16

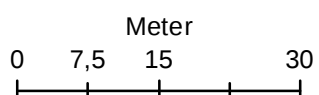
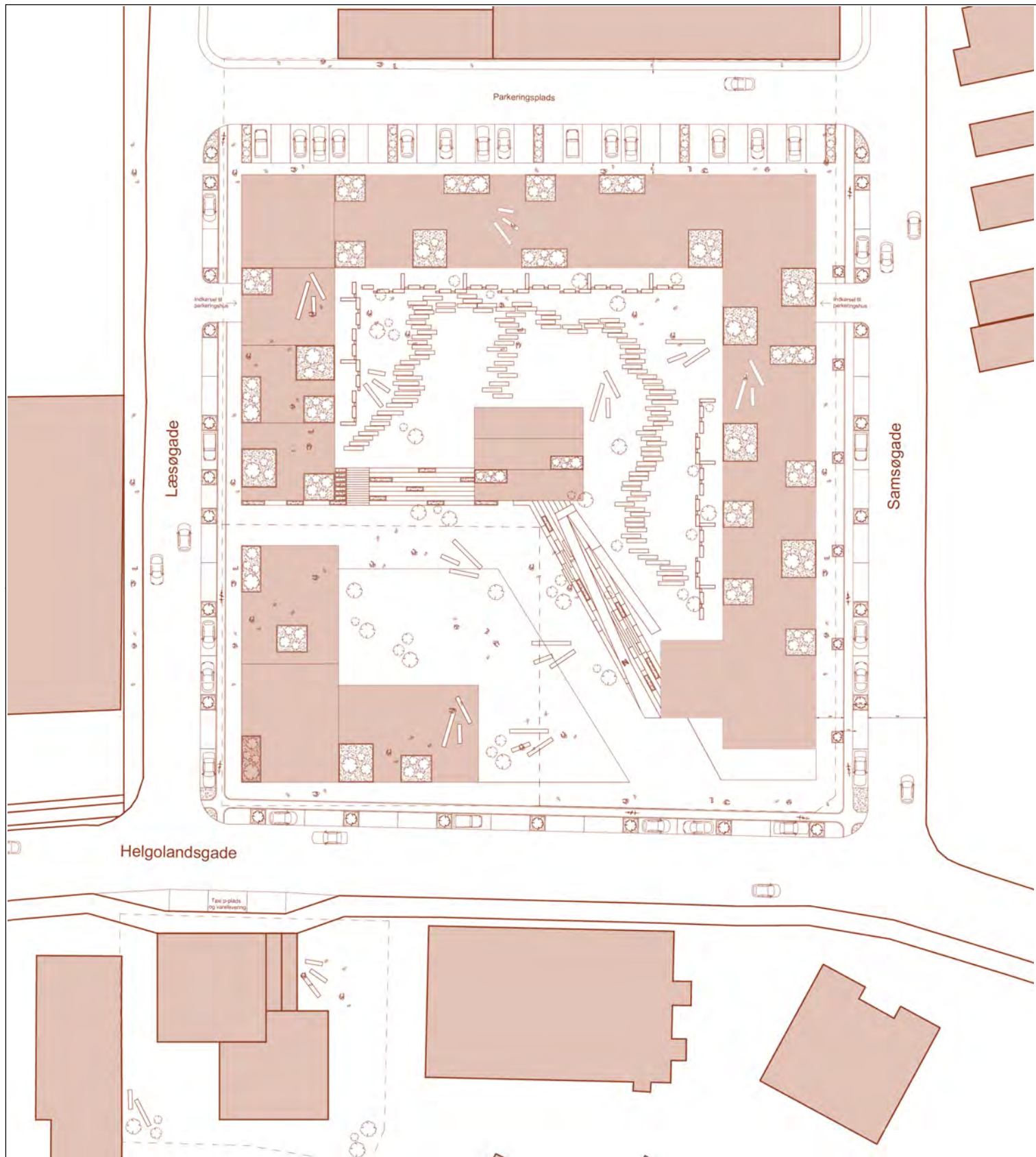
Bilag B

Lp 01-020-0012

Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



Bilag C
Lp 01-020-0012

Miljørappport for

forslag til tillæg nr. 2024.42 til Kommuneplan 2022-2034 for Esbjerg Kommune og lokalplan nr. 01-020-0012

September 2025





Miljørapport

Forslag til lokalplan nr. 01-020-0012 og Kommuneplantillæg 2024.42, for et bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade, Esbjerg.

Version 1, sep. 2025

Udarbejdet af:

LandSyd Landinspektører

DMR – Dansk Miljørådgivning

Udarbejdet for:

Esbjerg Kommune



1.1 Forord

Esbjerg Kommune har vurderet, at der skal udarbejdes en miljøvurdering af forslag til Lokalplan nr. 01-020-0012 og kommuneplantillæg 2024.42 for et område til blandet bolig og erhverv ved Helgolandsgade, Esbjerg, i overensstemmelse med Miljøvurderingslovens afsnit II¹. Planforslagene har til formål at muliggøre anvendelsen af området til etageboliger, lettere erhverv og hotel med op til 200 sengepladser, samt tilhørende faciliteter som parkering, fællesarealer og lignende.

Det er Esbjerg Kommunes vurdering, at planforslagene er omfattet af Miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 1, da planlægningen dels vurderes desuden at være omfattet af loven bilag 2, herunder særligt pkt. 10b., og dels pga. planlægningens omfang samt forholdet til særligt miljøpåvirkningerne og potentielle begrænsninger på virksomheder, der skal undersøges nærmere, end hvad der kan klarlægges ved en screening.

På baggrund af miljøvurderingslovens § 11 er der derfor udarbejdet en afgrænsningsrapport, med henblik på at afgrænse miljørapportens omfang og indhold.

Planlægningen giver mulighed for et senere projekt, hvor der i området syd for Helgolandsgade etableres et hoteltårn på op til 16 etager, mens der nord for Helgolandsgade etableres en karrébebyggelse med blandet bolig og erhverv i op til 13 etager. Lokalplanen fastlægger rammerne for en realisering af det pågældende projekt, men med den fornødne fleksibilitet i forbindelse med realiseringen. Afgørelsen om miljøvurderingspligt af et konkret projekt kan tidligst træffes ved det konkrete projekt.

1.1.1 Læsevejledning

Miljørapporten skal læses som et bilag til planforslagene. Lokalplanteksten er derfor kun i begrænset omfang gengivet i miljørapporten.

Af kapitel 1 fremgår miljøvurderingens afgrænsning, indhold, og metoden for de gennemførte undersøgelser. Dokumentets kapitel 3 indeholder desuden en beskrivelse af planområdet og planlægningens indhold, samt alternativer, herunder referencescenariet.

Et ikke-teknisk resumé af miljørapporten kan ses i kapitel 5 i nærværende dokument. Resuméet giver i korte træk et referat af vurderingerne i miljørapporten og kan således læses adskilt, men det medtager ikke alle detaljer.

Selve miljøvurderingen fremgår af kapitel 6-10. Under hvert miljøtema er relevant lovgivning og regulering introduceret sammen med en beskrivelse af de eksisterende forhold, hvorefter der er foretaget en vurdering af planernes miljøpåvirkning, og eventuelle kumulative forhold, i forhold til referencescenariet. Miljøvurderingen foretages med udgangspunkt i de foretagne undersøgelser og analyser. Undersøgelser og analyser er kort gengivet i miljøvurderingen men foreligger ellers som bilag.

1.1.2 Høring

Miljørapporten har været offentliggjort i høring i 8 uger fra den **xxxx til xxxx 2025**.

Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer. Efter høringsperioden vil Byrådet vurdere bemærkninger og ændringsforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af planerne.

¹ Lov nr. 612 af 2024-06-11 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).



1.1.3 Sammenfattende redegørelse

Ved den endelige vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse udarbejdes som et separat notat.



2 Indhold

1.1 Forord	4
1.1.1 Læsevejledning	4
1.1.2 Høring	4
1.1.3 Sammenfattende redegørelse	5
3 Indledning	9
3.1 Planområdet	9
3.2 Planforslagenes formål og indhold	9
3.2.1 Miljøpåvirkning i anlægsfasen	11
3.3 Miljørapportens indhold	12
3.3.1 Grundlag for vurderingen	12
3.3.2 Afgrænsning af miljørapporten	12
3.4 Empiriindsamling	16
3.4.1 Høring af berørte myndigheder	16
3.4.2 Detaljeringsgrad	16
3.4.3 Overordnet vurderingsmetode	16
3.5 Alternativer	17
3.5.1 Referencescenariet	17
3.5.2 Kumulative effekter	17
4 Forhold til anden planlægning	18
4.1 Landsplanlægning	18
4.1.1 Natura2000-områder	18
4.1.2 Bilag IV-arter	18
4.1.3 Vandrammedirektivet	19
4.1.4 Kystnærhedszonen	19
4.2 Regional planlægning	20
4.3 Kommuneplan	20
5 Ikke-teknisk resumé	21
5.1 Overfladevand	21
5.2 Virksomhedsstøj	21
5.3 Trafikstøj	21
5.4 Lugt	21
5.5 Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten	22
5.6 Kumulative effekter (samlet)	22



5.7	Tilpasninger.....	22
5.8	Overvågning (samlet).....	23
6	<i>Overfladevand</i>	24
6.1	Referencescenariet, miljøstatus og mål	24
6.2	Metode	24
6.3	Konsekvensvurdering.....	24
6.4	Kumulative effekter	25
6.5	Afværgende foranstaltninger og tilpasninger.....	25
6.6	Overvågning	25
6.7	Manglende viden	25
6.8	Miljøvurdering	25
7	<i>Virksomhedsstøj</i>	26
7.1	Referencescenariet, miljøstatus og mål	26
7.2	Metode	26
7.3	Konsekvensvurdering.....	27
7.4	Kumulative effekter	28
7.5	Afværgende foranstaltninger og tilpasninger.....	28
7.6	Overvågning	28
7.7	Manglende viden	28
7.8	Miljøvurdering	28
8	<i>Trafikstøj</i>	29
8.1	Referencescenariet, miljøstatus og mål	29
8.2	Metode	29
8.3	Konsekvensvurdering.....	30
8.4	Kumulative effekter	30
8.5	Afværgende foranstaltninger og tilpasninger.....	30
8.6	Overvågning	30
8.7	Manglende viden	31
8.8	Miljøvurdering	31
9	<i>Lugt</i>	32
9.1	Referencescenariet, miljøstatus og mål	32
9.2	Metode	32
9.3	Konsekvensvurdering.....	32
9.4	Kumulative effekter	33



9.5	Afværgende foranstaltninger og tilpasninger.....	33
9.6	Overvågning.....	34
9.7	Manglende viden	34
9.8	Miljøvurdering	34
10	<i>Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten</i>	35
10.1	Referencescenariet, miljøstatus og mål	35
10.2	Metode	35
10.3	Konsekvensvurdering.....	36
10.4	Kumulative effekter	39
10.5	Afværgende foranstaltninger og tilpasninger.....	39
10.6	Overvågning.....	39
10.7	Manglende viden	39
10.8	Miljøvurdering	39
11	<i>Sammenfatning</i>	40
11.1	Miljøvurdering	40
11.2	Tilpasninger.....	40
11.3	Overvågning.....	40
11.4	Kumulative effekter	40
11.5	Mangler og usikkerheder	41
11.6	Sammenfattende redegørelse	41

Bilag

1.1	Afgrænsningsnotat
2.1	Vandhåndteringsplan
3.1	Støjrapport, virksomhedsstøj
3.2	Beregning af ekstern støj fra skibe
4.1	Støjrapport, trafikstøj
5.1	OML-beregninger
6.1	Konsekvensanalyse for højt byggeri



3 Indledning

3.1 Planområdet

Planområdet omfatter et grundareal på cirka 8.600 m² og består af et areal på ca. 1.000 m² syd for Helgolandsgade og ca. 7.600 m² nord for Helgolandsgade mellem Samsøgade og Læsøgade. Området består primært af lavere erhvervsbygninger i 1 etage, mens der langs Helgolandsgade findes tre mere traditionelle saddeltagsbygninger i 1½-3½ etager.

Ejendommen Helgolandsgade 26, som ligger syd for Helgolandsgade, har bevaringsværdi 5, som er middel bevaringsværdi. Al bebyggelse forventes dog nedrevet ved realisering af lokalplanen.

Hele planområdet er beliggende i byzone.



3.2 Planforslagenes formål og indhold

Planlægningen udlægger området til boligformål, lettere erhverv og hotel samt dertilhørende parkering, fællesarealer og lignende.

Planforslagene omfatter et kommuneplantillæg med udlæg af rammeområde og en lokalplan. Lokalplanen inddeler det samlede planområde i to delområder. Lokalplanens delområde A nord for Helgolandsgade udlægges til etageboliger og lettere erhverv, mens delområde B syd for Helgolandsgade kan anvendes til hotel og lettere erhverv. Der må ikke etableres erhverv, der har større miljøpåvirkning, end hvad der svarer til miljøklasse 1-2, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

I den nordlige del af delområde A planlægges etableret et gennemgående vej- og parkeringsareal mellem Samsøgade og Læsøgade, hvor der etableres parkering langs med. Dette areal fungerer samtidig som en buffer mod erhvervsarealerne nord for området, og understreger bebyggelsens karréstruktur med veje til alle fire sider.



Lokalplanen muliggør en karrébebyggelse i planens delområde A, mens der i delområde B kan opføres en solitær bygning. Bebyggelsens placering sikres i lokalplanen med udlagte byggefeltet.

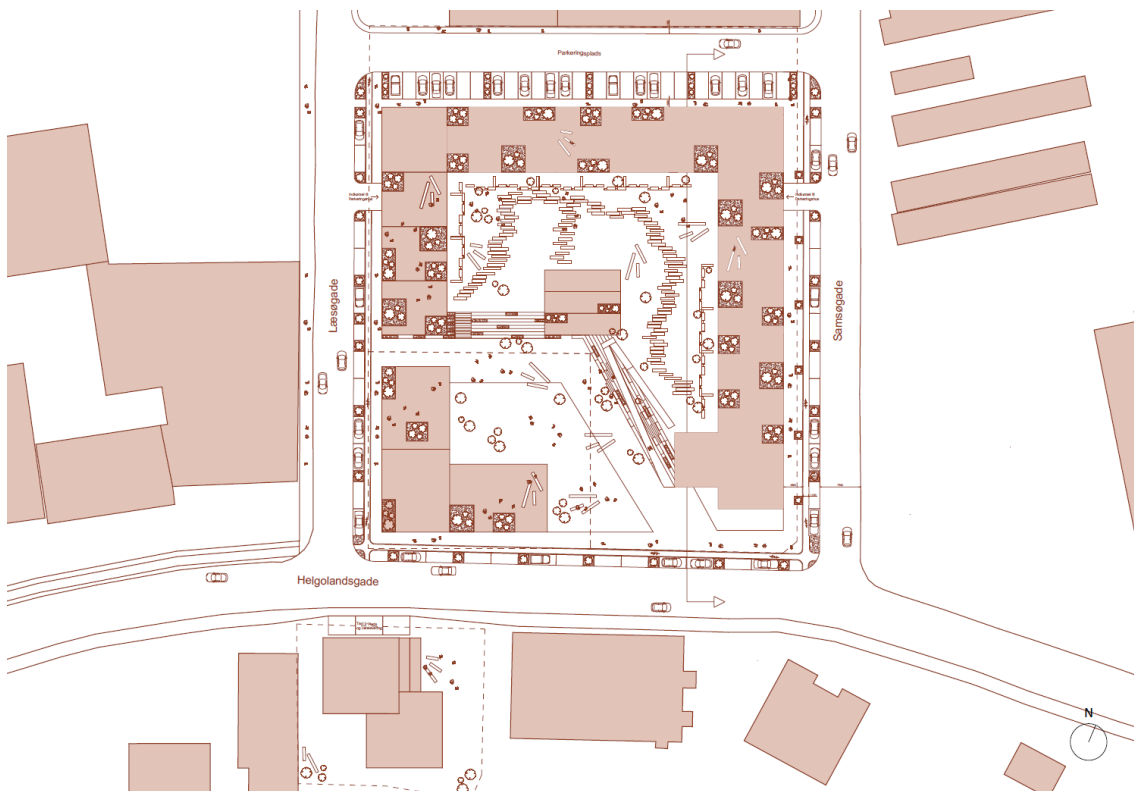
Byggefelterne definerer samtidig det maksimale etageantal, hvor de højeste dele af bebyggelsen i delområde A (12-13 etager) kan etableres i bebyggelsens hjørner mod nord, øst og vest. Imellem hjørnerne trappes bygningen ned til 8 etager, mens der i karrébebyggelsens sydvestlige hjørne tillades 3-5 etager af hensyn til lysindfaldet i gårdrummet. Gårdrummet kan hæves med op til 2 etager til underliggende parkering, ligesom der centralt i gårdrummet er udlagt et afgrænset byggefelt i op til 3 etager til fællesformål for bebyggelsen. I delområde B lægges op til to sammenbyggede tårne på op til 14 og 16 etager, der visuelt spiller sammen med de tre hjørnepunkter i bebyggelsen i delområde A.

Bebyggelsesprocent fastsættes til 400 % for planområdet som helhed, fordelt på byggemuligheder for op til henholdsvis 28.700 m² etageareal i delområde A og 5.700 m² i delområde B.

Den nye bebyggelse planlægges i basen udført i teglsten, og lokalplanen stiller krav om røde tegl i de nederste etager for at skabe et materiale-mæssigt samspil med områdets øvrige bebyggelse. Over rødstensetagerne i basen er der mulighed for at bruge andre materialer, ligesom mindre bygningsdele og detaljer kan udføres i andre materialer. Den øvrige del skal dog udføres med et lysere og lettere udtryk end basens røde mursten. Der stilles krav til, at facaderne mod gader og offentlige byrum skal brydes ved eksempelvis detaljering eller spring i murværket, nicher, begrønning eller andre arkitektoniske tiltag.

Lokalplanen er bygget op om følgende formål og principper:

- at sikre området anvendt til boligformål, lettere erhverv og hotel,
- at sikre gode, velbeliggende udendørs opholdsarealer,
- at sikre, at bebyggelsen opføres i et sammenhængende arkitektonisk formsprog,
- at sikre en varieret højdeprofil og give mulighed for højt byggeri i området, og
- at sikre en hensigtsmæssig trafikalt betjening af området.



Lokalplanens illustrationsplan med eksempel på lokalplanens realisering.

Lokalplanen stiller krav om etablering af opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet til boligformål, hvoraf der skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 % af etagearealet. Ved erhvervs- og hotelformål skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 2 % af etagearealet. Opholdsarealer må etableres som gårdarealer, altaner, tagterrasser og lign., når de er placeret og indrettet til formålet. Der skal etableres minimum ét fælles opholdsareal med en areal på mindst 500 m², som lokalplanens disponering lægger op til etableres i det hævede gårdrum.

Planlægningen har desuden til formål at sikre, at der kan ske en hensigtsmæssig trafikalt betjening af både planområdet. De trafikale løsninger skal tilgodese både bløde trafikanter og den kørende trafik. Planlægningen giver derfor bl.a. mulighed for vejadgang til bebyggelsens parkeringsdæk/-kælder fra både Læsøgade og Samsøgade, ligesom der i planområdets nordlige del etableres en tværgående vejforbindelse mellem de to gader. Dermed muliggøres en mere jævn fordeling af den trafikale belastning af området.

Der etableres en stiforbindelse gennem området mellem Helgolandsgade og Læsøgade for de bløde trafikanter, og der sættes i lokalplanen fokus på bebyggelsens kantzoner, så bebyggelsen virker imødekomende for særligt fodgængere i området.

3.2.1 Miljøpåvirkning i anlægsfasen

Ved realisering af lokalplanen vil anlægsfasen kunne give anledning til støj- og støvgener i omgivelserne i forbindelse med nedrivning, fundering, trafikale påvirkninger, samt støv, støj og lys i anlægsperioden.

Anlægsperioden består både af nedrivning af byggeri, opførelse af byggeri i flere deletaper og af ændringer og udbygninger af vejnettet. Det er forventeligt, at dele af byggeriet igangsættes inden, at det samlede nye vejanlæg står færdig. Byggeriet vil inddrage en mindre del af Samsøgade og Læsøgade, og vejen skal derfor midlertidigt spærres eller indsnævres. Fremkommeligheden på Læsøgade og Samsøgade må forventes reduceret i denne interimperiode. I forbindelse med opførelse af byggeri i delområde B, må det forventes, at der sker en inddragelse af dele af Helgolandsgade i forbindelse med varelevering, opsætning af kran mv. Fremkommeligheden på Helgolandsgade må derfor forventes begrænset i denne periode, og der vil være behov for omkørsler i området.

Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt, og at Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes. Heri er blandt andet retningslinjer vedr. støj, støv, vibrationer og arbejdstid samt regler om orientering af berørte naboer forud for arbejdet. Forskriften omfatter både nedrivning, nyopførelse og vejarbejde.

Planprojektet forventes og vurderes på baggrund af lignende projekter at have en anlægsperiode på ca. 3 år inkl. nedrivning.

Nedrivningsperioden vurderes at vare ca. 3-4 måneder. I den periode vil der være støj- og støvgener fra selve nedrivningsarbejdet samt tung transport med bortkørsel af byggeaffald.

Byggefase indledes med en periode med spunsning/pilotering mm., som vurderes at vare op til 6 måneder. I den periode vil der være tung trafik med levering af materialer og maskiner samt støj og potentielle vibrationer fra arbejdet. Desuden kan der være behov for at indsnævre eller afspærre nogle af vejene i området, hvor særligt fremkommeligheden på Helgolandsgade må forventes begrænset i denne periode.

Den efterfølgende fase består af opførelsen af råhus i planområdet. Her må forventes ca. 1-3 uger pr. etage afhængig af antal medarbejdere, kompleksitet mm. Samlet vurderes opførelse af råhuset derfor at tage ca. 6-12 måneder. I den periode vil der være påvirkning i form af store byggekraner i området samt adskillige lastbiler med elementer flere gange om dagen. Derudover må der fortsat forventes flere trafikale påvirkninger i området, hvor vejene omkring planområdet forventes spærret, indsnævret eller omlagt.



Delvist overlappende fasen med opførelse af råhuset, vil arbejdet med bygningens udvendige sider i form af opmuring og beklædning af facader kunne påbegyndes. Denne fase vil som nævnt have et overlap med opførelsen af råhuset, men vil formentlig vare nogle måneder yderligere efter råhusets færdiggørelse. Facadearbejdet vil ligeledes generere tung trafik med levering af materialer, ligesom der fortsat må forventes at være brug for byggekraner.

Den afsluttende fase med indvendige flader, lejligheder, uderum mv. forventes at vare ca. 12 måneder. Her vil trafikken primært bestå af mindre lastbiler med materialer, men til gengæld vil der være mange håndværkere i området på samme tid, og derfor en del øget trafik. I denne periode vil byggekraner og andre større indgreb i området kunne fjernes, og samtidig vil reetablering og opgradering af vejene i området kunne udføres, hvorefter de indsnævrede og afspærrede dele af området kan begynde at åbne op.

3.3 Miljørapportens indhold

Det er miljøvurderingsloven der fastsætter kravene til proces og indhold af miljøvurderingen. I henhold til lovens formål, skal miljøvurderingen baseres på den forventede væsentlige indvirkning inden for et bredt miljøbegreb, der omfatter biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed og sikkerhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

3.3.1 Grundlag for vurderingen

Plangrundlaget er omfattet af krav om miljøvurdering, jf. §8, stk. 1, nr. 1 i Miljøvurderingsloven. Esbjerg Kommune har igangsat tilvejebringelse af det nødvendige plangrundlag og gennemfører den tilhørende miljøvurderingsproces for plangrundlaget. Det betyder, at der skal gennemføres en miljøvurdering af forslag til Lokalplan nr. 01-020-0012 og kommuneplantillæg 2024.42 for et bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade, Esbjerg ved udarbejdelsen af en miljørapport.

Myndigheden skal forud for udarbejdelsen af miljørapporten for planer omfattet af §8, stk. 1 foretage en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. miljøvurderingslovens §11.

Miljørapporten skal som minimum indeholde de oplysninger, der er listet i miljøvurderingslovens §12, stk. 1, under hensyn til blandt andet planens mål og geografiske anvendelsesområde. Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder, planens detaljeringsniveau og indhold samt på hvilket trin i et beslutningsforløb planlægningen befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

Planforslag og miljøvurdering af planlægningen skal efter udarbejdelsen politisk godkendes i Byrådet, hvorefter dette sendes i offentlig høring iht. miljøvurderingslovens §32, nr. 3 og §38. Formålet med den offentlige høring er, at offentligheden og berørte myndigheder får mulighed for at udtale sig om planlægningen.

På baggrund af den offentlige høring, udarbejder myndigheden en sammenfattende redegørelse for planlægningen iht. miljøvurderingslovens §13, stk. 2.

Planlægning og den sammenfattende redegørelse skal politisk behandles, hvorved det beslutes om planen skal endeligt vedtages. Samtidig tages stilling til eventuelle krav om overvågning af planlægningens miljømæssige konsekvenser, et såkaldt overvågningsprogram. Den endeligt vedtagne plan, miljørapporten, den sammenfattende redegørelse samt klageregler og frist herfor, offentliggøres dernæst af Esbjerg Kommune, og fremsendes til de berørte myndigheder jf. miljøvurderingslovens §34.

3.3.2 Afgrænsning af miljørapporten

Myndigheden har forud for udarbejdelsen af miljøvurderingen af planlægningen, foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. miljøvurderingslovens §11.



Skemaet indeholder en vurdering af, hvilke forhold der kan blive påvirket af planforslagene, og hvilke forhold der ikke vil blive påvirket. I skemaet konkluderes det, hvilke temaer der skal behandles, og hvilke temaer der ikke skal behandles i miljøvurderingen for planer og projekter. Afgrænsningen er vedlagt i bilag 1.1.

I afgrænsningen af miljøvurderingen er de miljøfaktorer, der sandsynligvis vil blive påvirket af planlægningen, identificeret og fastlagt, herunder relevante kumulative effekter. De udpegede miljøfaktorer er:

- Overfladevand
- Virksomhedsstøj
- Trafikstøj
- Lugt
- Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten

For de øvrige miljøfaktorer, vurderes der ikke at være sandsynlighed for væsentlig miljøpåvirkning jævnfør afgrænsningsnotatets redegørelse om valg og fravalg. Øvrige miljøfaktorer indgår derfor ikke i miljøvurderingen og miljørapporten.

Analyserne i miljørapporten vil i det følgende blive efterfulgt af en beskrivelse af miljøpåvirkningen og afsluttet med en eller flere afværgeforanstaltninger, i det omfang miljøpåvirkningen viser sig at være for stor eller væsentlig. Afværgeforanstaltningerne skal indarbejdes som vilkår i planerne, således at planernes miljøpåvirkning nedbringes til et acceptabelt niveau. Det acceptable niveau vurderes i forhold til områdets status, sårbarhed og øvrige forventede miljøpåvirkninger.

I den efterfølgende tabel er angivet de vurderingskriterier, der er anvendt ved vurderingen af de sandsynlige miljøpåvirkninger for hver af de relevante miljøfaktorer.

Miljøfaktorer	Vurderingskriterier	Metode
Overfladevand	Der skal vurderes, hvorledes der er mulighed for at sikre en hensigtsmæssig håndtering af overfladevand fra planområdet i en 5- og 100-årshændelse, når området byfortættes og overgår fra erhvervsområde til etagebebyggelse.	Der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan for området. Vandhåndteringsplanen skal påvise, at der efter udbygning ikke er risiko for oversvømmelse eller at oversvømmelsen kan afværges på en hensigtsmæssig måde, så mest muligt vand tilbageholdes før afledning til kloaksystemet. Vandhåndteringsplanen skal anvise metoder til at sikre, at der ved en maksimal befæstelsesgrad og en 5-årshændelse vil være kapacitet til at håndtere regnvandet, herunder at regnvandet ikke flyder over til naboerne. Vandhåndteringsplanen skal desuden beskrive, hvorledes regnvand håndteres i forbindelse med en 100 årshændelse. Vandhåndteringsplanen vil blive udarbejdet på baggrund af viden om områdets nuværende udseende, brug og jordbundsforhold samt et forhold til den fremtidige arealanvendelse og bebyggelse.
Virksomhedsstøj	Der skal vurderes, hvorvidt planområdet er påvirket af virksomhedsstøj fra de omkringliggende virksomheder i området.	Der skal foretages støjregninger på virksomhedsstøj for at undersøge, om arealet er støjbelastet. Hvis arealet er støjbelastet, så skal der i forbindelse med støjregningerne henvises til forskellige



		afværgeforanstaltninger, der kan indgå i tilpasningen af de endelige plandokumenter. Støjberegningerne for virksomhedsstøj skal foretages med udgangspunkt i de maksimalt tillade støjgrænser for de omkringliggende virksomheder på 55/45/40, angivet som <i>Generaliseret industristøj</i>. Vurderingen skal omfatte facader og angivne opholdsarealer. Der skal foretages vejledende beregninger på støj fra varelevering ved et hotel, herunder særligt i forhold til naboejendommen der anvendes til miljøfølsom anvendelse.
Trafikstøj	Der skal vurderes, hvorvidt planområdet er påvirket af trafikstøj fra de omkringliggende veje i området.	Der skal foretages støjberegninger på trafikstøj for at undersøge, om arealet er støjbelastet. Hvis arealet er støjbelastet, så skal der i forbindelse med støjberegningerne henvises til forskellige afværgeforanstaltninger, der kan indgå i tilpasningen af de endelige plandokumenter. Støjberegningerne for vejstøj skal foretages med udgangspunkt i de nuværende, kendte eller sammenlignelige trafiktal, fremskrevet til år 2034. Der skal foretages vejledende beregninger på støj fra varelevering ved et hotel, herunder særligt i forhold til naboejendommen der anvendes til miljøfølsom anvendelse.
Lugt	Planområdet er beliggende tæt ved erhverv, der er kilde til lugtgener, hvorfra der er en sandsynlighed for, at området vil være omfattet af virksomhedens "lugtfane".	Der skal gennemføres OML-beregninger på planlægningssituationen, hvor virksomhederne TripleNine, DanCoat og ZPD udnytter deres maksimale produktionskapacitet og herved udleder, hvad der svarer til er 5 LE/m³ for boliger og 10 LE/m³ for erhverv. Hvis OML-beregningerne viser, at området er påvirket af lugt, så skal beregningerne anvise afværgeforanstaltninger til at forebygge dette. Dette kan f.eks. være placeringen, friskluftindtag, anvendelsen af de enkelte etager eller tilsvarende.
Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten	Planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen og omfatter planlægning for op til 16 etager. Dette er højere end for de omkringliggende	Arealer i byzone, der ligger kystnært, er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men indgår i kystlandskabet. Konsekvensanalysen er udarbejdet på baggrund af lokalplanens bestemmelser og de deraf følgende krav,



	områder. Der skal derfor udarbejdes en redegørelse med tilhørende analyser, der viser byggeriet indpasning. Der skal jf. kommuneplanens retningslinje BO.13 udarbejdes en konsekvensanalyse. For at sikre, at højt byggeri ikke skaber væsentlige gener for omgivelserne, skal der udarbejdes en konsekvensanalyse, der belyser bebyggelsens indflydelse på stedets bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirkninger, vindforhold, eksterne udsigtsforhold samt dækning af parkeringsbehov og krav til opholdsarealer.	rummeligheder og usikkerheder dette måtte medføre. Der skal foretages visualiseringer af bebyggelsens volumener, der skal kunne påvise at den nye bebyggelse, planerne giver mulighed for, er indpasset i den kystlandskabelige helhed, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Volumenstudierne skal vise byggeriets maksimale omfang og dets samspillet med kystlandskabet. Der skal udarbejdes skyggediagrammer for en konkret, realistisk realisering af lokalplanen, der viser skyggepåvirkningen for naboejendommen for 4 tidspunkter på døgnet for hhv. solhverv og jævndøgn. Der skal laves en beskrivelse og redegørelse for de lokale bebyggelsesmønstre og en redegørelse for planlægningens indpasning i området. Der skal laves nogle principielle snit, tegninger og evt. visualiseringer, der viser byggeriets visuelle påvirkning på byrummene i området, herunder særligt i forhold til Helgolandsgade og Samsøgade og herved de nærmeste boligejendomme i området. Der skal udarbejdes en generel beskrivelse af vindforholdene i området, herunder om højt byggeris påvirkning. Der skal ikke laves vindsimuleringer, da lokalplanen ikke er en projektlokalplan, og da selv mindre ændringer erfaringsmæssigt har en påvirkning på vindaflødningen. Der skal laves en redegørelse for byggeriets funktion, herunder særligt set i forhold til nærområdets nuværende og planlagte anvendelser. De trafikale forhold beskrives, herunder principper for trafik, indkørsel, parkering mv. Der skal laves en beskrivelse af, hvordan udsigtsforholdene ændrer sig for naboerne, herunder i hvilket omfang byggeriet forventes at være væsentligt dominerende.
--	--	---



3.4 Empiriindsamling

Der er udarbejdet fem baggrundsanalyser med det formål at have tilstrækkelig empirisk data til at kunne foretage en miljøvurdering. Der er vedlagt bilag ang. overfladevand, trafikstøj, virksomhedsstøj, lugtgener og rummelig visuel oplevelse af byen og kysten. Uddybende metodebeskrivelser til de forskellige miljøanalyser er beskrevet i de enkelte bilag.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, der skal redegøre for vandforholdene i området og håndteringen heraf.

På baggrund af trafiktal for området samt fremskrivninger af disse er der udarbejdet støjberegninger, der redegør for mængden af trafikstøj i området og dets påvirkning på den planlagte bebyggelse.

Områdets omkringliggende erhvervsvirksomheder er gennemgået i forhold til deres faktuelle og potentielle støjpåvirkninger på planområdet, ligesom der er regnet på støjpåvirkningen fra større virksomheder på havnen for at dokumentere, hvorvidt planområdet er støjbelastet over de vejledende grænseværdier. Der er foretaget besigtigelser, skrivebordsscreening og feltundersøgelser samt konkrete beregninger og målinger.

Der er udarbejdet OML-beregninger for tre virksomheder i området, som er blevet udpeget til potentielt at kunne påvirke planområdet. Beregningerne er foretaget i fem udvalgte receptorhøjder på mellem 30 og 49 m.

Der er foretaget besigtigelser i området, både for at lave analyser af den visuelle virkning på byen og kysten og for at tage billeder til bl.a. visualiseringer til vurdering af planerne. Der er ligeledes udarbejdet skyggediagrammer for området samt vindanalyser for at påvise planens potentielle virkninger på området.

3.4.1 Høring af berørte myndigheder

Afgrænsningsnotatet har været i for-høring hos potentielt berørte myndigheder i perioden fra den xx/x – xx/x 2024. Der er i perioden kommet høringssvar fra Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse, der ikke havde yderligere bemærkninger til planlægningen.

3.4.2 Detaljeringsgrad

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse vurderingsmetoder og til planens detaljeringsgrad.

Der skal endvidere tages hensyn til på hvilket trin planen befinder sig i et beslutningsforløb/planhierarkiet, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin.

Konsekvensvurderingen tager udgangspunkt i, at der er tale om en miljørapport, der omfatter en lokalplan, der er den mest detaljerede plantype i det danske plansystem.

3.4.3 Overordnet vurderingsmetode

I nærværende miljørapport er en påvirkning af miljøet defineret, som betydningen af påvirkninger på miljøet før gennemførelse af eventuelle afværgeforanstaltninger. Vurdering af miljøpåvirkninger i miljørapporten omfatter mennesker, flora og fauna, jordbund, vand, luft, klima, landskab, materielle goder og kulturarv.

Vurderingen af den overordnede betydning af en påvirkning er nært knyttet til vurderingen af behovet for afværgeforanstaltninger og tilpasninger af planerne. Ved moderate eller væsentlige påvirkninger kan det være nødvendigt at gennemføre foranstaltninger for at undgå, nedbringe eller neutralisere de skadelige påvirkninger på miljøet.

De fem miljøfaktorer vil blive vurderet i forhold til relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen gennemføres eller hvis referencescenariet gennemføres. Vurderingen vil både inddrage miljøpåvirkningerne som bliver



en følge af planens endelige realisering/den fulde udnyttelse af de planmæssige rammer, men også evt. væsentlige påvirkninger i en anlægs-/etableringsfase.

Miljøvurderingen er således opbygget, at der i kapitler 6-10 gives en fremstilling af de enkelte miljøundersøgelser, der er vedlagt som bilag og gengives i kort form og med de mest relevante oplysninger i selve denne miljøvurdering af planerne.

Indledende gives en beskrivelse af referencescenariet, miljøstatus og mål for den enkelte af de fem miljøfaktorer. Der er efterfølgende en samlet konsekvensvurdering i forhold til de enkelte miljøundersøgelser samt evt. en mindre perspektivering i forhold til miljøfaktorens sammenhæng med den øvrige planlægning. Konsekvensvurderingen udfolder således miljøundersøgelsen i forhold til planlægningen i et mindre teknisk og detaljeret sprog. Beskrivelser er opbygget på denne måde, da de enkelte miljøundersøgelser ikke nødvendigvis har kunne revideres i forhold til vurderingen og tilpasningerne fra de øvrige miljøundersøgelser.

Der er efterfølgende en beskrivelse af de kumulative effekter, der vurderes af betydning for den enkelte miljøfaktor.

Til hver miljøfaktor beskrives desuden evt. behov for afværgeforanstaltninger eller tilpasninger som der er sket i planlægningen som følge af konklusionerne og vurderingerne af miljøfaktoren.

Hvert kapitel afsluttes med et afsnit, hvor det beskrives, om der fortsat er manglende viden eller usikkerhed omkring konklusionen, et afsnit om behovet for overvågning og slutteligt en isoleret miljøvurdering af den enkelte miljøfaktor.

3.5 Alternativer

Lovens krav til alternativer jf. bilag 4 i Miljøvurderingsloven er først og fremmest et krav om at beskrive de relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres, hvilket også kaldes 0-alternativet eller referencescenariet. Dertil kommer krav om at en kort skitsering af grunden til at vælge de alternativer, der har været behandlet, og en beskrivelse af, hvorledes vurderingen er gennemført. Dette afsnit indeholder først en beskrivelse af 0-alternativet.

Der er under beskrivelsen af de undersøgte miljøfaktorer, beskrevet hvordan planlægningssituationen forholder sig i forhold til den specifikke miljøparameter.

3.5.1 Referencescenariet

Referencescenariet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages, og de eksisterende forhold i planområdet videreføres. Dette indebærer ligeledes en fremskrivning af den udvikling, der må forventes i området inden for rammerne af eksisterende planlægning.

Udgangspunktet er hermed de udviklingsmuligheder, der er med den nuværende planlægning inden for området, henholdsvis de eksisterende kommuneplanrammer og lokalplan for området. Referencescenariet benyttes som sammenligningsgrundlag for at vurdere, hvilke påvirkninger den nye planlægning vil medføre.

Ved referencescenariet fortsætter planområdet som erhvervsområde med enkelte eksisterende boliger. Hele området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål i miljøklasse 5 og med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100 %. Det sydlige planområde er ydermere omfattet af lokalplan nr. 240, der ligeledes udlægger ejendommen til erhvervsformål. De maksimale bygningshøjder i området er i kommuneplanen angivet til henholdsvis 8,5 m nord for Helgolandsgade og 10 m syd for Helgolandsgade.

3.5.2 Kumulative effekter

Der er ikke kendskab til planer og projekter i området, der kan føre til kumulative påvirkninger af beskyttede arter eller naturtyper.



4 Forhold til anden planlægning

4.1 Landsplanlægning

4.1.1 Natura2000-områder

Formålet med Natura 2000-områderne og deres udpegninger er at beskytte og bevare Europas mest værdifulde og truede naturtyper og arter. Disse områder udgør et netværk af beskyttede naturområder i EU og er en central del af EU's naturbeskyttelsespolitik under habitatdirektivet og fuglebeskyttelsesdirektivet.

De overordnede formål er:

1. Bevare biodiversiteten:
Sikre, at levesteder og arter, der er opført på EU's lister over truede eller beskyttede naturtyper og arter, opretholdes eller genoprettes til en gunstig bevaringsstatus.
2. Beskytte truede arter og naturtyper:
Bevare områder, der huser sjældne, truede eller endemiske arter samt unikke eller særligt sårbare naturtyper.
3. Sikre bæredygtig udvikling:
Kombinere naturbeskyttelse med hensynet til menneskelige aktiviteter, så økonomisk og social udvikling kan finde sted uden at skade naturen.
4. Forebygge habitatødelæggelse og fragmentering:
Forhindre aktiviteter, der kan føre til forringelse eller tab af naturområder, og sikre sammenhæng i netværket af områder.

Planen er screenet og skal ikke nærmere 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. Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområde Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt fuglebeskyttelses- og ramsarområde Vadehavet, som ligger ca. 1.400 m fra planområdet og med bl.a. erhvervshavn imellem.

4.1.2 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/raste- områder og mod at forstyrre fugle på reder.

Jf. EU's Habitatdirektiv er alle flagermus inkluderet i direktivets bilag IV og dermed beskyttede. Beskyttelsen indebærer et forbud mod forsætligt at forstyrre arten med skadelig virkning for arten eller bestanden, samt forbud mod at beskadige eller ødelægge arternes levesteder. Der er 17 forskellige flagermusarter i Danmark, som har specifikke krav til deres levesteder, hvilket gør dem sårbare overfor ændringer i deres nærmiljø. Yngle- og rastesteder er egnede træer og i bygninger, hvor de søger uforstyrrede områder på f.eks. lofter og i skunke.

I forbindelse med lokalplanens udnyttelse med etablering af blandet bolig og erhverv i lokalplanområdet skal der nedrives bygninger. På baggrund af en screening, områdets anvendelse og forstyrrelser fra områdets daglige aktiviteter i og omkring bygningerne vurderes bygningerne ikke at være egnede som egnede yngle- og rasteområder. Dertil udgør bygningerne kun en mindre del af den samlede bygningsmasse i Esbjerg midtby, hvor området ikke vurderes at rumme særlige kvaliteter eller naturtyper, der ikke også findes bedre i nærområdet. Der findes desuden et betydeligt udbud af alternative rastemuligheder for flagermus i midtbyen – både i form af andre grønne strukturer og på ældre bygninger.

Som en del af det videre arbejde vil det blive sikret, at ingen flagermus forstyrres eller bringes i fare i forbindelse med nedrivningen. Bygninger skal derfor undersøges umiddelbart før nedrivning, herunder lofter, i skunke, hulheder og sprækker for tilstedeværelse af flagermus. Konstateres der mod forventning flagermus forud for nedrivning i området, skal nedrivningen ske enten fra de sidste uger i april til den første uge i maj eller fra de sidste uger i august til de første uger i september, da disse perioder ligger udenfor yngle- og dvaletid. På den baggrund



vurderes det, at nedrivningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet eller integritet af området i forhold til flagermus.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV - udover det ovennævnte om flagermus - ikke vil blive påvirket, idet lokalplanområdet ikke er egnede levesteder for andre beskyttede arter som f.eks. odder, birkemus eller markfirben.

Der er ikke kendskab til særligt beskyttede arter fra projektområdet eller nærområdet, og projektområdet ligger ikke mellem egnede yngle- og rasteområder for særligt beskyttede arter som strandtudse og spidssnudet frø, hvorfor arternes yngle- og rasteområder ikke vil blive påvirket af projektet. Opdages der alligevel fredede paddearter jf. artsfredningsbekendtgørelsen på arbejdspladsen i forbindelse med anlægsfasen, skal disse håndteres jf. gældende lovgivning.

4.1.3 Vandrammedirektivet

EU's vandrammedirektiv fastlægger rammerne for beskyttelsen af bl.a. vandløb og søer, kystvande og grundvand i alle EU-lande.

EU's vandrammedirektiv er udmøntet i den danske lovgivning i Lov om vandplanlægning². Lov om vandplanlægning indeholder overordnede bestemmelser om vanddistrikter, myndigheders ansvar, miljømål, planlægning og overvågning mv.

Vandområdeplanerne for tredje planperiode (2021-2027) skal sikre "god tilstand" i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Planområdet ligger i hovedvandopland Vadehavet, som er omfattet af Vandområdeplanen 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn, som er et af i alt fire vandområde-distrikter i Danmark. Vandområdeplanerne udgør en samlet plan, der skal sikre renere vand i danske kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv. Esbjerg Kommune vurderer, at planlægningen ikke er i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser, idet det vurderes at realisering af lokalplanen ikke vil kunne påvirke kvaliteten af vandløb, søer, kystvande eller grundvand i væsentlig grad.

4.1.4 Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen. I byzonerne skal der foretages en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Dette indebærer, at det i en tæt og sammenhængende bystruktur er for de dele af byen, der opleves som en del af kysten, der skal foretages en visualisering.

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 49 m, hvilket vil medføre en visuel påvirkning af kyststrækningen med sin synlighed i området.

Planområdet ligger i umiddelbar tilknytning til Esbjergs havneområde, hvor der findes flere høje bebyggelser i tilknytning til havnens funktioner og erhverv. Blandt andet Valsemøllens ca. 1,2 km mod syd med en højde på ca. 60 m, og boreriggene ca. 1,2 km mod nordvest med deres ca. 120 m. Desuden indgår flere vindmølle-installationsskibe kontinuerligt i havnens skyline med deres op mod 100 m høje "ben", ligesom der særligt mod nord er adskillige skorstene i 50 til 80 m højde. Ca. 500 m nord for planområdet ligger Kaktustårnene, hvor det højeste tårn med sine 57 m også indgår som en væsentlig del af kystens visuelle udtryk set fra havsiden og Fanø.

For at kunne vurdere lokalplanens påvirkning af kystnærhedszonen, er der udarbejdet et dækkende antal visualiseringer fra omgivelserne.

Det vurderes, at det planlagte byggeri med sine 49 m vil afvige fra den eksisterende bebyggelse i nærområdet, men at det ikke vurderes at være et væsentlig fremmedelement langs kysten og havneområdet som helhed.

² Bekendtgørelse af lov nr. 126 af 26/01/2017 om vandplanlægning.



4.2 Regional planlægning

Planområdet er ikke udlagt til hverken interesse- eller graveområde i den gældende råstofplan.

4.3 Kommuneplan

Planlægningens nærmere forhold til den gældende kommuneplan, herunder det kommuneplantillæg lokalplanen er lavet samtidig med, er nærmere beskrevet hhv. i kommuneplantillægget og lokalplanen. Da miljøvurderingen er offentliggjort samtidig med de miljøvurderede dokumenter, gentages redegørelsen ikke her.



5 Ikke-teknisk resumé

Formålet med den nye planlægning er at give mulighed for at udvikle et område ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade med etageboliger, lettere erhverv og hotel samt dertilhørende faciliteter, udearealer, parkering og lignende. Området omfatter et areal på ca. 8.600 m² og fastsættes en bebyggelsesprocent på 400 % for planområdet som helhed.

Planlægningen muliggør en karréstruktur med boliger og lettere erhverv i op til 13 etager nord for Helgolandsgade og et hotelbyggeri i op til 16 etager syd for Helgolandsgade. Planlægningen giver desuden mulighed for en tværgående vejforbindelse mellem Samsøgade og Læsøgade gennem planområdet.

5.1 Overfladevand

Der er som udgangspunkt for redegørelsen omkring overfladevand udarbejdet en vandhåndteringsplan. Denne er udarbejdet med udgangspunkt i tilgængelige informationer om projektet for området samt tilgængelige oplysninger om jordbund, grundvandsstand, drikkevandsinteresser mm. Det konkluderes om overfladevandhåndteringen, at der findes metoder til lokal vandhåndtering, ved etablering af regnbede, som vandhåndteringsplanen kommer med eksempler på realistiske dimensioner af. Derudover konkluderes det, at 100-årshændelser i området vil kunne håndteres ved eksempelvis at anvende parkeringskælderen i planområdets nordlige del til forsinkelse.

5.2 Virksomhedsstøj

På baggrund af planområdets placering tæt ved Esbjerg havn og dets mange både større og mindre virksomheder er der udarbejdet en støjredgørelse med beregninger af virksomhedsstøjen i området og dens påvirkning på planområdet. Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, som danner udgangspunkt for beregningerne. Vedr. havnen har kendte faktorer om havnen, dialog med havnen samt erfaringsdata fra typiske skibe i havne som denne dannet grundlag for konkrete beregninger af havneaktiviteternes påvirkning. Beregningerne for både virksomheder og havneaktiviteterne påviser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes i alle dele af planområdet og på alle tider af døgnet. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres uden en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til virksomhedsstøj.

5.3 Trafikstøj

På baggrund af planområdets placering med flere omkringliggende veje, er der foretaget beregninger af trafikstøjen i området inklusive fremskrivninger ud fra planlægningens muligheder. Miljøstyrelsen har opstillet vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i forskellige typer områder, hvoraf boligområder som udgangspunkt har en støjgrænse på 58 dB. Beregningerne har påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes i planområdet. Det vurderes derfor, at planen kan realiseres uden en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til trafikstøj – hverken i eller uden for planområdet.

Der vurderes at være behov for at foretage konkret dokumentation i forbindelse med etableringsfasen af projektet, så det her påvises endeligt, at grænseværdierne for trafikstøj overholdes.

5.4 Lugt

På baggrund af planområdets placering og den maksimale højde på 49 m er der udført OML-beregninger for virksomhederne TripleNine, Dancoat og ZPD, der ligger mellem 580 og 890 m nord og nordvest for planområdet, og som er udpeget som de virksomheder, der kan påvirke planområdet.

Det konkluderes på baggrund af OML-beregningerne, at planerne kan realiseres i sit fulde omfang med planens maksimale bygningshøjde på 49 m uden en væsentlig miljømæssig påvirkning i forhold til lugtgener fra de omkringliggende virksomheder, idet de tilladte grænseværdier for lugt overholdes i alle fem beregnede receptorhøjder fra 30-49 m.



5.5 Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten

På baggrund af planområdets kystnære placering samt den planlagte bygningshøjde er der udarbejdet en konsekvensanalyse af planlægningens påvirkning af den rummelige og visuelle oplevelse af byen og kysten. I analysen er der belyst forhold vedr. visuel påvirkning, bebyggelsesmønstre, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirkninger, vindforhold samt ekstern udsigts-/indblikshforhold.

For flere parametre har konsekvensanalysen vist en påvirkning af især nærmiljøet omkring planområdet, men planlægningen vurderes samlet set ikke at have en væsentlig indvirkning på oplevelsen af byen og kysten.

Dog er der i analysen påvist, at ejendommen Nyhavnsvej 21, der ligger syd for planområdet, vil blive mærkbar påvirket i forhold til vind og potentielle indbliksgener. På den baggrund er der i lokalplanen stillet krav om vindafskærmende hegn på minimum 1,8 m i skel, ligesom der i forhold til indbliksgener er indskrevet forbud mod altaner mod syd, hvor ejendommen ligger.

5.6 Kumulative effekter (samlet)

Med de kumulative påvirkninger vurderes det, om planforslagets miljømæssige virkning forstærkes eller formindskes som følge af planlagte og eksisterende projekter og initiativer i området. De kumulative påvirkninger omfatter både påvirkninger fra det planlagte inden for planområdet samt påvirkninger fra andre planer og projekter i og omkring området. I vurderingen er der lagt vægt på at vurdere de kumulative forhold med relation til trafikale forhold i området.

Der er ikke kendskab til andre enkeltstående planer eller projekter, der forventes kumulativt at påvirke planlægningen, ligesom der ikke er kendskab til andre planer eller projekter, der væsentligt forventes at påvirke miljøet.

Det vurderes, at planerne ikke i sig selv eller sammen med andre enkeltstående planer, vil kunne medføre en væsentlig påvirkning på miljøet.

5.7 Tilpasninger

Der er i forbindelse med planlægningen foretaget tilpasninger af planerne med henblik på at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planernes gennemførelse. Tilpasningerne er foretaget løbende igennem miljøvurderingen. Der vil derfor kunne forekomme forskellige kortbilag eller illustrationer i de enkelte afsnit, der er et udtryk for den nye viden. De tilpasninger der er foretaget undervejs i processen vurderes dog ikke at have påvirket vurderingen af de øvrige miljøfaktorer.

Tilpasninger ift. rummelig og visuel oplevelse af byen

I forbindelse med konsekvensanalysen for rummelig og visuel oplevelse af byen og kysten er det påvist, at der for ejendommen Nyhavnsvej 21, der ligger umiddelbart syd for planområdet vil være mærkbare gener i forhold til vind og potentielle indbliksgener. På den baggrund er der stillet krav om vindafskærmende hegn på minimum 1,8 m i skel, hvilket er beregnet til at sikre gode vindforhold fremadrettet. I forhold til potentielle indbliksgener er der i lokalplanen indskrevet forbud mod sydvendte altaner i lokalplanens delområde umiddelbart nord for boligejendommen Nyhavnsvej 21 for at begrænse disse.

Tilpasninger ift. trafik og parkering

Der er i løbet af processen foretaget flere ændringer i bygningernes placering, herunder særligt i forhold til at skabe gode nærzoner langs Samsøvej og Læsøvej, ligesom bygningen er rykket væk fra skellet mod nord. Dette dels for at skabe mulighed for en parkeringsvej og dels for at sikre en hensigtsmæssig afstand til nærmeste naboer.



5.8 Overvågning (samlet)

Planerne forventes ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt og det vurderes på den baggrund ikke nødvendigt, at foretage særskilt overvågning i området



6 Overfladevand

Miljøpåvirkninger på overfladevand vurderes på baggrund af en vandhåndteringsplan for området (se bilag 2.1). Planområdet ligger i et område med generel høj befæstelse og med risiko for oversvømmelse, hvorfor det er nødvendigt at undersøge, hvorledes der er mulighed for at sikre en hensigtsmæssig håndtering af overfladevand fra planområdet i en 5- og 100-årshændelse, når området byfortættes og overgår fra erhvervsområde til etagebebyggelse

6.1 Referencescenariet, miljøstatus og mål

Planområdet ligger i en del af det havnenære areal, hvor der er udpeget en risiko for oversvømmelse i Kommuneplan 2022-2034, hvorfor der kræves ekstra opmærksomhed på håndtering af overfladevand i området.

Referencescenariet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages, og de eksisterende forhold i planområdet videreføres og fremskrives med den udvikling, der må forventes i området inden for rammerne af eksisterende planlægning.

Ved referencescenariet fortsætter planområdet som erhvervsområde med enkelte boliger. Hele området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål i miljøklasse 5 og med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100 %. Det sydlige planområde er ydermere omfattet af lokalplan nr. 240, der ligeledes udlægger ejendommen til erhvervsformål.

I referencescenariet ændrer de nuværende forhold sig ikke væsentligt i forhold til overfladevand, da området allerede i dag er præget af en meget høj befæstelsesgrad.

Målet for planlægningen er at sikre, at der kan etableres metoder til håndteringen af overfladevand fra planområdet, uden at dette medfører en øget risiko for oversvømmelse i området. Planlægningen skal ikke angive metoden, men det skal sandsynliggøres, at der findes metoder til lokal håndtering af overfladevand, der opfylder målsætningen. Den samlede redegørelse for vandhåndteringen kan ses af vedlagte bilag.

6.2 Metode

Vandhåndteringsplanen er udarbejdet på baggrund af viden om områdets nuværende udseende og brug, jordbunds- og strømningsforhold samt ud fra den planlagte fremtidige arealanvendelse, bebyggelse og aflednings-/nedsivningsforhold.

Derudover danner den maksimale befæstelsesgrad, fastlagt i Esbjerg Kommunes spildevandsplan, grundlag for beregningerne samt vurderingen af regnvandshåndteringen og eventuelle tiltag i området.

6.3 Konsekvensvurdering

Planlægningen giver mulighed for bebyggelse svarende til 400 % for området som helhed, hvilket udgør en væsentlig fortætning af området. Bebyggelsen bygges dog i højden, mens det eksisterende byggeri i planområdet primært er lavt og tæt bebyggelse, hvormed fodaftrykket ikke forventes at blive forøget nævneværdigt. Der stilles desuden i lokalplanen krav om, at minimum 40 % af planområdets tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund, så områdets belastning af offentlig kloak begrænses.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området med udgangspunkt i tilgængelige informationer om projektet for området samt tilgængelige oplysninger om jordbund, grundvandsstand, drikkevandsinteresser mm. Vandhåndteringsplanen viser blandt andet på baggrund af GEUS' jordartskort, at nedsivningsforholdene i området forventeligt er gode.

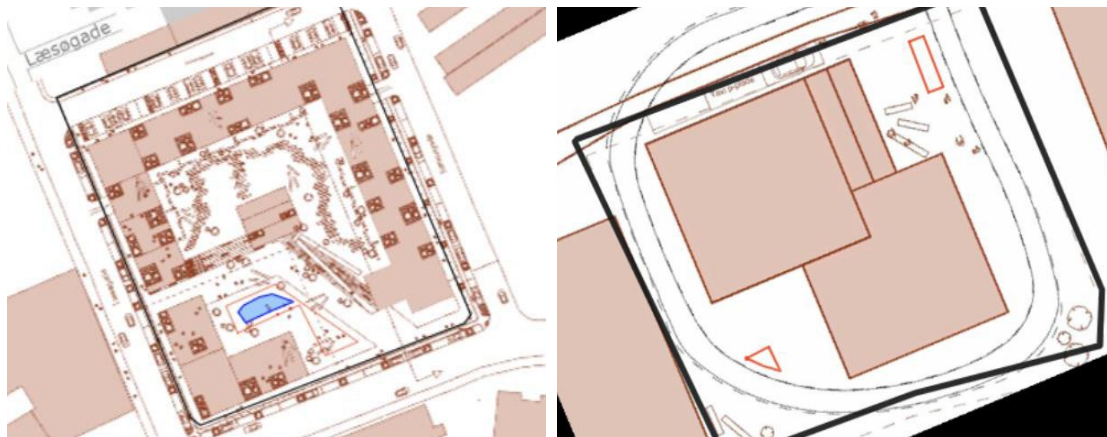
Med de 40 % af planområdets overfladevand, der skal håndteres på egen grund, må planområdets maksimale befæstelsesgrad være 60 %. På baggrund af det konkrete projektforslag, der ligger til grund for lokalplanens bestemmelser, er det beregnet, at befæstelsesgraden over skrives og vil ligge på henholdsvis 72,4 % nord for Helgolandsgade og



71,3 % mod syd. På den baggrund skal der derfor etableres nedsivning til håndtering af den resterende/overskridende befæstelse.

I vandhåndteringsplanen foreslås den ekstra nedsivning håndteret ved regnbede. I det nordlige planområde er det beregnet, at et regnbed på 50 m² og en dybde på 52 cm vil kunne håndtere det resterende overfladevand, mens det i det sydlige planområde vil kunne håndteres med et bed på 7 m² og en dybde på 44 cm. Alternativt kan der etableres flere mindre bede eller justeres på dybderne, hvis der kan dokumenteres tilsvarende nedsivningsevne og -volumen.

Ekstremregn ved en 100 årshændelse foreslås håndteret i parkeringskælder. Beregninger viser, at håndtering af en 100 årshændelse vil kræve et forsinkelsesvolumen på 528 m³, hvilket svarer til 29 cm vand i parkeringskælderen. Vandet vurderes af nedsive efter ca. 2,3 timer. Skal parkeringskælderen også håndtere vandet fra lokalplanens sydlige område, vil det svare til 5,4 cm yderligere. Alternativt kan det håndteres på terræn ved nedsækning af terrænet svarende til den fornødne volumen eller som en kombination af flere forskellige metoder.



Eksempel på placering af 50 m² regnbed i nordlig planområde og 7 m² i sydlig planområde.

6.4 Kumulative effekter

Der er ikke kendskab til øvrige planer eller projekter, der vil have betydning for håndtering af overfladevand i området.

6.5 Afværgende foranstaltninger og tilpasninger

Der er i planperioden ikke foretaget plantilpasninger. Planerne skal sikre, at der er mulighed for at vælge en metode til lokal håndtering af overfladevand og det ligger således indenfor planernes udfaldsrum, at der kan realiseres et projekt uden at dette medfører en miljøpåvirkning på området.

6.6 Overvågning

Der vurderes ikke behov for særskilt overvågning i forhold til vandhåndtering.

6.7 Manglende viden

Det vurderes efter denne gennemførte miljøvurdering, at der foreligger et tilstrækkeligt vidensgrundlag til at foretage en miljøvurdering af miljøfaktoren. Den konkrete dimensionering af evt. LAR-løsninger vil dog naturligvis skulle tilpasses befæstelsesgrad ved et konkret projekt.

6.8 Miljøvurdering

Det vurderes samlet, at planerne rummer muligheder for en realisering uden en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til overfladevandshåndteringen. Ligeledes vurderes det at være muligt at håndtere overfladevandet i planområdet, ligesom det f.eks. ved brug af parkeringskælderen vil være muligt at håndtere 100-årshændelser uden at medføre en væsentlig miljøpåvirkning.



7 Virksomhedsstøj

Planområdet er beliggende i umiddelbar nærhed til erhvervsområderne ved Esbjerg Havn. Der er derfor udarbejdet en støjrapport med støjberegninger for de omkringliggende virksomheder og deres belastning af området. Den samlede støjrapport vedr. virksomhedsstøj er vedhæftet som bilag 3.1. Derudover er udarbejdet notat vedr. ekstern støj fra skibe, som er i bilag 3.2.

Formålet med rapporten er at dokumentere, hvorvidt området er belastet af virksomhedsstøj i et omfang der ligger højere eller lavere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj, og dermed hvorvidt området vil være omfattet af Planlovens §15a.

7.1 Referencescenariet, miljøstatus og mål

Planområdet ligger i den bynære del af Esbjergs havneområde med primært erhvervsformål og kun enkelte boliger og ud til henholdsvis Helgolandsgade, Læsøgade og Samsøgade. Referencescenariet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages, og de eksisterende forhold i planområdet videreføres. Dette indebærer ligeledes en fremskrivning af den udvikling, der må forventes i området inden for rammerne af eksisterende planlægning.

Ved referencescenariet fortsætter planområdet som erhvervsområde med enkelte boliger jf. kommuneplanen og med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100 %. Det sydlige planområde er ydermere omfattet af lokalplan nr. 240, der ligeledes udlægger ejendommen til erhvervsformål. Den maksimale højde for områdets bebyggelse er i kommuneplanen angivet til henholdsvis 8,5 m nord for Helgolandsgade og 10 m syd for Helgolandsgade, hvormed referencescenariet udgør et langt lavere byggeri, end der planlægges for i området.

Ved referencescenariet kan der i planområdet som nævnt etableres virksomheder i op til miljøklasse 5. I referencescenariet kan der derfor potentielt etableres virksomheder i planområdet, der vil kunne forårsage øgede støjgener i plan- og nærområdet i forhold til den nye planlægning for området, der kun tillader op til miljøklasse 2.

Målet er at dokumentere, hvorvidt planområdet er støjbelastet og dermed omfattet af Planlovens §15a, samt at sikre, at der kan etableres boliger og anden miljøfølsom anvendelse i planområdet, uden at disse påvirkes af støjgener fra virksomheder over de tilladte grænseværdier for dette.

7.2 Metode

Med henblik på at vurdere, hvorvidt planområdet er støjbelastet, er der foretaget en vurdering, med udgangspunkt i to typer af virksomheder – virksomheder med en miljøgodkendelse og virksomheder uden en miljøgodkendelse.

For virksomheder med miljøgodkendelse er der taget udgangspunkt i miljøgodkendelsens maksimalt tilladte støj, uanset om virksomheden i virkeligheden støjer mindre end tilladt.

For virksomheder uden miljøgodkendelse er der foretaget en screening af virksomhederne i og omkring planområdet, der potentielt kan påvirke planområdet med støj. De virksomheder, der ved screeningen er vurderet at kunne påvirke planområdet, er der herefter udarbejdet konkrete undersøgelser og målinger for at undersøge den konkrete støjpåvirkning.

Der er indhentet data fra Dataforsyningen, i form af digitale kort, om topografi, terrænoverflader, koter, matrikler, bygningspolygoner og vejlinjer. De digitale kort er bearbejdet, og der er opbygget en 3D-model i beregningsprogrammet SoundPLAN. Højden af bygninger er fra GeoDanmark, men de mest relevante bygninger med betydning for støjudbredelsen er efterprøvet via Skråfoto fra dataforsyningen.

Der er udført beregninger af støjbelastningen på omgivelserne omkring virksomhederne fra de beskrevne kilder og deres drift. Beregningerne er udført iht. /2/ i SoundPLAN efter den opdaterede "General Prediction Method". Beregninger er baseret på data for støjklidernes lydeffektniveauer. Sammen med data for terrænforhold og bygninger mm., beregnes støj fra hver enkelt kilde, i valgte beregningspunkter i omgivelserne.



Der er udført beregninger i diskrete punkter på terræn og i punkter på facaden i form af facadestøjkort. Støjbelastningen beregnes i frit felt, og derfor er refleksioner fra egne facader ikke er medregnet. Dermed kan resultater fra disse sammenlignes direkte med de vejledende støjgrænser.

Ved beregning af støjkonturkort bliver alle refleksioner medregnet, derudover vil der forekomme interpolation imellem beregningspunkterne på kortet, og derfor er disse vejledende.

7.3 Konsekvensvurdering

I forbindelse med områdets planlagte udvikling med blandt andet boliger og hotel vil området i langt højere grad end i dag bestå af bebyggelse med miljøfølsom anvendelse. Der er derfor lavet en støjdegørelse med beregninger af ekstern støj fra virksomheder i området med henblik på at kunne dokumentere, hvorvidt planområdet udsættes for virksomhedsstøj over de vejledende grænseværdier for dette.

Der er lavet en screening af virksomheder omkring planområdet for at vurdere, hvilke virksomheder og støjkluder, der potentielt kan forårsage støjgener i planområdet. Beregningerne påviser, at der i hele planområdet kan planlægges for boliger og andre miljøfølsomme anvendelser, uden at disse vil blive belastet af virksomhedsstøj højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, og det fremgår af beregningsresultaterne, at grænseværdierne overholdes i alle målte referencepunkter og i alle tidsrum.



Markering af beregnede støjkluder i umiddelbar nærhed til planområdet.

Ved lokalplanlægningen har der særligt været fokus på støjforholdene fra Esbjerg Havn, som også har bidraget til dialogen omkring støjrapporten.

Der er foretaget besigtigelser mm. for at afdække de støjmessige forhold i forbindelse med kajnære aktiviteter på havnen. Støjen kommer primært fra mobilkran og skibe, der ligger til. Kranens støj kommer i forbindelse med transport, der foregår på offentlig vej, hvorfor denne støj indgår som trafikstøj og ikke virksomhedsstøj.

Under besigtigelsen af området er der ikke observeret nogen nævneværdig støj fra havnen. Det bekræfter billedet af, at støj fra havnen ikke udgør et væsentligt problem i området. Der er dog tale om stikprøver.



Det er ikke muligt at foretage præcise beregninger af støjen fra kajnære aktiviteter. Dette skyldes, at støjen relaterer sig til de skibe der anløber havnen. Det er ikke muligt entydigt at definere hvilke skibe, der anløber havnen, hvornår de ankommer, eller hvor store de er, og samtidig må Esbjerg Havn som erhvervshavn ikke afvise skibe. Esbjerg Havn arbejder på at placere skibene i havnen, så de tager størst muligt hensyn til omgivelserne, herunder eksisterende boligområder på f.eks. Vesterhavsgade, som ligger tættere på bassinet ved Trafikhavnskaj end planområdet gør.

Bassinet ved Trafikhavnskaj er det bassin, der vurderes at være den største udfordring, da dette har den korteste afstand til planområdet samt kan håndtere større skibe end bassinet nord for ved Nordsøkaj/Rødspættekaj. Det skal i forbindelse med bassinet ved Trafikhavnskaj nævnes, at der i dette bassin er mulighed for at give skibene landstrøm, og at dette gøres når muligt.

På baggrund af ovennævnte faktorer samt erfaringsdata fra typiske skibe i havne som denne er der i bilag 3.2 udført konkrete beregninger med udgangspunkt i en støj kildestyrke på op til 100 dB og på alle tider af døgnet. Beregningerne påviser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes i alle planområdets referencepunkter, hvorfor støj fra havnens aktiviteter ikke vurderes at være til væsentlig gene for lokalplanområdet.

Ved realisering af planprojektet kan de nyetablerede boliger have en påvirkning på senere driftsudvidelser for de ikke-miljøgodkende virksomheder, hvor der ikke allerede ligger boliger tættere på virksomheden end planområdet. Det vurderes, at der vil være tale om meget få virksomheder og arealer, der vil kunne blive begrænset yderligere i forhold til i dag, da der allerede findes flere boliger i området, herunder også indenfor lokalplanområdet.

På baggrund af ovenstående vurderes området ikke at være støjbelastet og at havnens aktiviteter og støjforhold ikke at være til hinder for, at der kan planlægges for bolig og hotel i planområdet.

7.4 Kumulative effekter

Det vurderes, at der ikke er kumulative forhold mht. de ændringer, som lokalplanen forårsager i området.

7.5 Afværgende foranstaltninger og tilpasninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller tilpasninger i forhold til virksomhedsstøj, da beregninger påviser, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes i alle referencepunkter og på alle tider af døgnet.

Der vurderes ikke at være behov for yderligere afværgeforanstaltninger eller tilpasninger.

7.6 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

7.7 Manglende viden

Det vurderes efter denne gennemførte miljøvurdering, at der foreligger et tilstrækkeligt vidensgrundlag til at foretage en miljøvurdering af miljøfaktoren.

7.8 Miljøvurdering

Det vurderes samlet, at planen kan realiseres uden en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til virksomhedsstøj – hverken i eller uden for planområdet. Planområdet vurderes ikke at være støjbelastet og er dermed ikke omfattet af Planlovens §15a.

Der vurderes at være behov for at foretage konkret dokumentation i forbindelse med etableringsfasen af projektet, så det her påvises endeligt, at grænseværdierne for virksomhedsstøj overholdes på alle dele af planområdet.



8 Trafikstøj

Planområdet er omkranset af flere veje, hvoraf primært Helgolandsgade vurderes at have en støjpåvirkning i området, ligesom der i kommuneplanen er fastsat en vejstøj-isolinje fra Helgolandsgade. Det er derfor i afgrænsningsnotatet vurderet, at der skal foretages støjberegninger.

Formålet med beregningerne har været at dokumentere, hvorvidt området er belastet af vejtrafikstøj i et omfang der ligger højere eller lavere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

De samlede beregninger for trafikstøj fremgår af bilag 4.1.

8.1 Referencescenariet, miljøstatus og mål

Planområdet ligger i den bynære del af Esbjergs havneområde med primært erhvervsformål og kun enkelte boliger, og området ligger ud til henholdsvis Helgolandsgade, Læsøgade og Samsøgade.

Referencescenariet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages, og de eksisterende forhold i planområdet videreføres. Dette indebærer ligeledes en fremskrivning af den udvikling, der må forventes i området inden for rammerne af eksisterende planlægning.

I referencescenariet fortsætter planområdet som erhvervsområde med enkelte eksisterende boliger samt eksisterende mulige udviklingsmuligheder. Hele området er i kommuneplanen udlagt til erhvervsformål i miljøklasse 5 og med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100 %. Det sydlige planområde er ydermere omfattet af lokalplan nr. 240, der ligeledes udlægger ejendommen til erhvervsformål. I referencescenariet sker der derfor ikke en umiddelbar ændring i trafikmængderne for området, men trafikken vil i referencescenariet formentlig være præget af mere tungt trafik, end det er tilfældet ved realisering af planlægningen.

På baggrund af de nuværende trafikale forhold og trafiktal for området er det vurderet, at trafikstøjen ikke på nuværende tidspunkt gør det urealistisk at overholde de vejledende grænseværdier for miljøfølsomme anvendelser i planområdet.

Målsætningen for planlægningen er som minimum at sikre, at boliger og anden miljøfølsom anvendelse kan etableres i planområdet, uden at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overskrides.

8.2 Metode

Der er indhentet data fra Dataforsyningen, i form af digitale kort, om topografi, terrænoverflader, koter, matrikler, bygningspolygoner og vejlinjer. De digitale kort er bearbejdet, og der er opbygget en 3D-model i beregningsprogrammet SoundPLAN. Højden af bygninger er fra GeoDanmark, men de mest relevante bygninger med betydning for støjdbredelsen er efterprøvet via Skråfoto fra dataforsyningen.

Beregningerne er udført iht. /2/ i SoundPLAN efter NORD2000-metoden. Der er udført beregninger i punkter på facaden. Støjbelastningen beregnes i frit felt, og derfor er reflektioner fra de relevante facader ikke medregnet. Dermed kan resultater fra disse sammenlignes direkte med de vejledende støjgrænser.

Ved beregning af støjkonturkort medregnes alle reflektioner, og derfor er disse vejledende. Ved udarbejdelse af konturkort, er der indlagt et grid af beregningspunkter over området, hvorved der forekommer interpolation mellem beregningspunkterne.

Modellen tager udgangspunkt i de aktuelle forhold, men fremtidige forhold er også medregnet. De fremtidige forhold er oplyst af rekvirenten i form af situationsplaner, facadeopstalter mv. Trafikdata er indhentet fra tidligere vejtrafikstøjsnotat af d. 5. januar 2023, udarbejdet af DMR.



8.3 Konsekvensvurdering

I forbindelse med områdets planlagte udvikling med boliger, hotel og lettere erhverv samt med den markant øgede bebyggelsesmængde i området, ændres trafikbilledet i området, hvor der vil være en større mængde af personbiltrafik, mens der formentlig vil blive et fald i den tunge trafik i området ved nedlæggelse af eksisterende erhverv i planområdet.

Der er udført beregninger af trafikstøj i området inklusiv en fremskrivning på baggrund af projektforslaget, der danner grundlag for planlægningen. Beregningerne påviser, at der i hele planområdet kan planlægges for boliger og andre miljøfølsomme anvendelser, uden at disse vil blive belastet af trafikstøj højere end de vejledende grænseværdier. Grænseværdierne overholdes på både facader og på beregnede opholdsarealer.

Da trafikstøjen ikke overstiger de vejledende grænseværdier på planområdets planlagte bebyggelse, forventes de heller ikke at forårsage støjgener for eksisterende boliger i området, der alle har en større afstand til vejskel end det planlagte byggeri.



Facadestøjkort for facader mod nordøst visende, at støjen alle steder overholder de vejledende L_{den} 58 dB.

8.4 Kumulative effekter

Der er ikke kendskab til øvrige konkrete projekter, der kan have en kumulativ effekt i forhold til den trafikale støj i området, og det vurderes derfor, at der ikke er kumulative forhold mht. de ændringer, som lokalplanen forårsager i området.

8.5 Afværgende foranstaltninger og tilpasninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger eller tilpasninger i forhold til trafikstøj, da beregninger påviser, at de vejledende grænseværdier for støj overholdes i hele planområdet på facader og udendørs opholdsarealer både på terræn og på tagterrasser.

I forbindelse med ansøgningen om en byggetilladelse til et konkret projekt indenfor området, skal der fremlægges dokumentation for, at grænseværdierne for trafikstøj er overholdt.

8.6 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.



8.7 Manglende viden

Det vurderes efter denne gennemførte miljøvurdering, at der foreligger et tilstrækkeligt vidensgrundlag til at foretage en miljøvurdering af miljøfaktoren.

8.8 Miljøvurdering

Det vurderes samlet, at planen kan realiseres uden en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til trafikstøj – hverken i eller uden for planområdet.

Der vurderes at være behov for at foretage konkret dokumentation i forbindelse med etableringsfasen af projektet, så det her påvises endeligt, at grænseværdierne for trafikstøj overholdes.



9 Lugt

I forbindelse med planlægningen for området, har der været gennemført OML-beregninger, med henblik på at kunne dokumentere, hvorvidt området vil være omfattet af Planlovens §15b samt eventuelt fastsætte bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, således at forureningsgener ikke vil påvirke boliger og anden miljøfølsom anvendelse.

Lugtgenerne er beregnet for virksomhederne TripleNine, Dancoat og ZPD og de samlede beregninger og forudsætninger fremgår af bilag 5.1

9.1 Referencescenariet, miljøstatus og mål

Referencescenariet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages, og de eksisterende forhold i planområdet videreføres. Dette indebærer ligeledes en fremskrivning af den udvikling, der må forventes i området inden for rammerne af eksisterende planlægning.

Ved referencescenariet fortsætter planområdet som erhvervsområde med enkelte boliger jf. kommuneplanen og med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100 %. Det sydlige planområde er ydermere omfattet af lokalplan nr. 240, der ligeledes udlægger ejendommen til erhvervsformål. Den maksimale højde for områdets bebyggelse er i kommuneplanen angivet til henholdsvis 8,5 m nord for Helgolandsgade og 10 m syd for Helgolandsgade, hvormed referencescenariet udgør et langt lavere byggeri, end der planlægges for i området.

Ved referencescenariet kan der i planområdet som nævnt etableres virksomheder i op til miljøklasse 5. I referencescenariet kan der derfor potentielt etableres virksomheder i planområdet, der vil kunne forårsage øgede gener i plan- og nærområdet i forhold til den nye planlægning for området, der kun tillader op til miljøklasse 2.

Målet er at dokumentere, hvorvidt planområdet er lugtbelastet og dermed omfattet af Planlovens §15b, samt at sikre, at der kan etableres boliger og anden miljøfølsom anvendelse i planområdet, uden at disse påvirkes af lugtgener over de tilladte grænseværdier for dette.

9.2 Metode

Esbjerg Kommune har udpeget tre virksomheder med emissioner og afkast, der kan påvirke projektområdet på Helgolandsgade. Der er tale om TripleNine, Dancoat A/S og ZPD A/S.

Beregningerne er udført på baggrund af de tilgængelige data, som dels ligger offentligt og som dels Esbjerg Kommune har fremsendt.

UTM-koordinater og faktisk højde er aflæst via Google Earth og Skråfoto fra dataforsyningen. Beregningerne er gennemført i OML Multi 7.1, og der er gennemført beregninger i forskellige udvalgte receptorhøjder for de enkelte virksomheder.

9.3 Konsekvensvurdering

I forbindelse med områdets planlagte udvikling med blandt andet boliger og hotel vil området blive bebygget med en langt højere bebyggelse end i dag (og end muligt i referencescenariet) med højeste bygningshøjde på op til 49 m, ligesom området i langt højere grad end i dag vil bestå af miljøfølsom anvendelse. Der er derfor gennemført OML-beregninger for virksomhederne TripleNine, Dancoat og ZPD med henblik på at kunne fastsætte bestemmelser om bebyggelsens højde og placering, således at forureningsgener ikke vil påvirke boligerne.

I planlægningssituationen skal der tages højde for eksisterende byggerier, som kan være allerede begrænsede faktorer for virksomhedernes drift. Derudover defineres virksomhedernes maksimale produktionskapacitet af deres eksisterende miljøgodkendelse. Hvis ikke virksomhederne har en miljøgodkendelse vil det være de generelle grænseværdier, som vil være gældende. For processer, som genererer lugt, vil det være 5 LE/m³ (lugtenheder) for boliger og 10 LE/m³ for erhverv (samt for hotel/erhverv ved Kaktus Tårnene over 27 m), som definerer kapaciteten.



Kaktus Tårnene ligger øst for alle tre virksomheder, og ligger dermed i den dominerende vindretning, og samtidig er Kaktus Tårnene i en højde af 66 meter. Dette gør, at Kaktus Tårnene vil være den dominerende receptor i forhold til de tre virksomheders emissioner af stoffer i planlægningssituationen for Helgolandsgade, men på grund af lempelsen for lugt over 27 m ved Kaktus Tårnene, så er etageboligerne ved Engparken de mest sensitive receptorer ift. lugt.

Det fremgår af resultaterne, at B-værdierne for immissionerne fra TripleNine, Dancoat og ZPD overholdes i projektområdet i de fem valgte receptorhøjder fra 30-49 m, når der beregnes på virksomhedernes maksimale produktionskapacitet, hvor den begrænsende faktor er Kaktus Tårnene. Bebyggelsen lavere end 30 m er ikke beregnet i det konkrete projekt, da disse er undersøgt ifm. Kaktus Tårnene, hvor der ligger boliger i disse etager.



Oversigtskort med placering af virksomheder, referencebygninger og planområdet.

9.4 Kumulative effekter

Det vurderes, at der ikke er kumulative forhold mht. de ændringer, som lokalplanen forårsager i området.

9.5 Afværgende foranstaltninger og tilpasninger

Der er i planperioden ikke foretaget plantilpasninger.

Da OML-beregninger har påvist, at grænseværdierne for lugt overholdes i alle undersøgte receptorhøjder, vurderes der ikke at være behov for afværgeforanstaltninger på dette planlægningsmæssige stadie.

9.6 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

9.7 Manglende viden

Det vurderes efter denne gennemførte miljøvurdering, at der foreligger et tilstrækkeligt vidensgrundlag til at foretage en miljøvurdering af miljøfaktoren.

9.8 Miljøvurdering

Det vurderes på baggrund af OML-beregningerne, at planerne rummer muligheder for en fuld realisering af planens maksimale bygningshøjde på 49 m uden en væsentlig miljømæssig påvirkning i forhold til lugtgener fra de omkringliggende virksomheder, hvor de tilladte grænseværdier for lugt overholdes i alle fem beregnede receptorhøjder fra 30-49 m. Planområdet vurderes dermed ikke at være lugtbelastet og dermed ikke omfattet af Planlovens §15b.



10 Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten

Planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen og omfatter planlægning for op til 16 etager (49 m). Dette er højere end for de omkringliggende områder. I redegørelsen til planforslag i de kystnære dele af byzonerne skal der jf. planlovens § 11f, stk. 4 og § 16, stk. 5 indgå en redegørelse for forslagetets virkninger på området.

Der er derfor udarbejdet en redegørelse med tilhørende analyser, der viser byggeriet indpasning samt en konsekvensanalyse af højt byggeri jf. kommuneplanens retningslinje BO. 13. For at sikre at højt byggeri ikke skaber væsentlige gener for omgivelserne, skal konsekvensanalysen belyse bebyggelsens indflydelse på stedets bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirkninger, vindforhold, eksterne udsigtsforhold samt dækning af parkeringsbehov og krav til opholdsarealer.

Den samlede konsekvensanalyse kan ses i bilag 6.1, hvor den visuelle påvirkning på kysten er integreret i konsekvensanalysen af højt byggeri.

10.1 Referencescenariet, miljøstatus og mål

Referencescenariet beskriver det scenarie, at planforslagene ikke vedtages, og de eksisterende forhold i planområdet videreføres. Dette indebærer ligeledes en fremskrivning af den udvikling, der må forventes i området inden for rammerne af eksisterende planlægning.

Udgangspunktet er hermed de udviklingsmuligheder, der er med den nuværende planlægning inden for området, henholdsvis de eksisterende kommuneplanrammer og lokalplan for området. Referencescenariet benyttes som sammenligningsgrundlag for at vurdere, hvilke påvirkninger den nye planlægning vil medføre.

Ved referencescenariet fortsætter planområdet som erhvervsområde med enkelte boliger jf. kommuneplanen og med mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 100 % samt en maksimal højde for områdets bebyggelse på henholdsvis 8,5 m nord for Helgolandsgade og 10 m syd for Helgolandsgade.

I referencescenariet vurderes området derfor qua sin højde og omfang ikke at have eller få en nævneværdig påvirkning på den rummelige og visuelle oplevelse af byen og kysten, men derimod fortsætte som en integreret del af områdets erhvervsmæssige karakter og udtryk.

Målet med miljøvurderingsundersøgelserne er at vurdere, om planlægningen vil kunne have en væsentlig indflydelse på den visuelle oplevelse af byen og kysten.

10.2 Metode

Konsekvensanalysen skal belyse bebyggelsens indflydelse på den kystnære del af byzonen, stedets bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirkninger, vindforhold, eksterne udsigtsforhold samt dækning af parkeringsbehov og krav til opholdsarealer. Til flere af analyserne er der foretaget besigtigelser af området for at vurdere og beskrive indvirkningen på de forskellige aspekter.

Til visualisering af bebyggelsens indflydelse på den kysten samt på omkringliggende byrum er der udarbejdet tre snittegninger gennem planområdet samt visualiseringer af bygningsvolumenen fra seks udpegede fotostandpunkter, der viser bebyggelsens indvirkning fra forskellige vinkler og afstande. Fotos er taget med en linse, der gengiver vinkler meget tæt på det menneskelige øje, og visualiseringer er derefter udarbejdet fra en 3D-model af bebyggelsen, der ved hjælp af kendte punkter og højder er indpasset i fotos.

Til at belyse vindforholdene er der taget udgangspunkt i vindmålingerne fra planrådets nærmeste målestation. Disse informationer er herefter ført ind i et vindsimuleringsprogram, hvor der er udarbejdet vindanalyse i og omkring planområdet med den nuværende bebyggelse samt med den planlagte bebyggelse, hvormed ændringen i vindhold er påvist.



Til belysning af skyggevirkningerne i og omkring planområdet er der udarbejdet skyggediagrammer for fire forskellige tidspunkter, kl. 9, kl. 12, kl. 15 og kl. 18, på fire udvalgte datoer, 21. marts, 21. juni, 21. september og 21. december. Dermed gives et grundlæggende billede af skyggevirkningerne hen over året og hen over dagen.

10.3 Konsekvensvurdering

I forbindelse med områdets planlagte udvikling, med blandt andet boliger og hotel, vil området blive bebygget med en langt højere bebyggelse end i dag (og end muligt i referencescenariet) med højeste bygningshøjde på op til 49 m, hvorfor konsekvenserne for den rummelige og visuelle påvirkning af byen og kysten skal belyses.

Der er derfor udarbejdet en konsekvensanalyse af planens påvirkning af kysten og byen, hvor der er redegjort for bebyggelsesmønster, visuel påvirkning af byrum og kyst, vindforhold, funktion, trafikale forhold, skyggeforhold samt udsigt og indblik.

Bebyggelsesmønster

Planområdet ligger i kanten af Esbjergs havneområde med industrihavnen mod vest og den mere homogene bebyggelsesstruktur i bymidten startende mod øst med 100 m til rundkørslen ved Strandby Plads. Planområdet afgrænses umiddelbart mod nord, vest og syd primært af lavere erhvervsbebyggelse med varierede højder og udtryk, ligesom planområdets eksisterende bebyggelse består af varieret erhvervsbyggeri med enkelte boliger. Øst for området ligger flere etageboligbebyggelser i op til 8 etager, og området bærer som resten af havneområdet derfor præg af en varieret bebyggelse i både højde og udtryk. Sammenlignet med den eksisterende lave bebyggelse i planområdet vil ny bebyggelse i op til 12-16 etager være en markant forandring, både af det nære miljø og af oplevelsen af bebyggelsen på større afstand. Bebyggelsen vurderes dog at kunne indpasses i det allerede meget varierede bebyggelsesmønster i området, og den nye bebyggelse kommer visuelt primært til at have et sammenhæng med byggeriet på Hjertingvej 2-6 og Helgolandsgade 18, som begge er i 8 etager, samt havnens højere bygningsværker som f.eks. boreriggene mod vest, der præger byens skyline. På den måde vil bebyggelsen opleves som en integreret del af den samlede skyline/bebyggelsesmønster for havneområdet, om end det i nærområdet vil være en væsentlig forandring af det eksisterende lave bebyggelsesmønster.

Visuel påvirkning af byrummene

Den planlagte bebyggelse overstiger markant eksisterende bebyggelse og nabobebyggelse, hvor de højeste bygninger er op til 8 etager. Bebyggelsen nord for Helgolandsgade planlægges i op til 13 etager, mens hoteltårnet mod syd planlægges i op til 16 etager. Den høje bebyggelse efterlader til gengæld mere plads mellem bygningerne indenfor lokalplanens rammer, hvor særligt uderummene i den nordlige karréstruktur samt den gennemgående sti vil bidrage kvalitativt til områdets byrum. Bebyggelsens højde vil have en væsentlig indvirkning på byrummene umiddelbart omkring, som i dag er præget af lavt eller ingen byggeri. Derfor er der krav til en varieret kantzone, hvor der skabes et varieret udtryk i materialitet, nicher til ophold, begrønning og lignende, så det oplevede rum for fodgængere ikke blive for bastant. Desuden er der krav om røde teglsten i byggeriets nederste etager, mens de øvrige etager kan fremstå i andre farver og materialer. Materialeskiftet mellem basen og de øvrige etager kunne skabe en materialemæssig genkendelighed i gadeplan og samspil på tværs af gaderne.





Bebyggelsen visualiseret fra rundkørslen på Strandby Plads med hotelbygning til venstre og karré i midten.

Af visualiseringen ovenfor ses, hvordan bebyggelsen vil medføre en ændring af byrummene, idet planområdet i dag er præget af væsentlig lavere byggeri. Bebyggelsens nedtrapninger og krav til materialer og arkitektonisk udtryk får dog byggeriets primære masse til at indgå i samspil med de højeste bygninger i nærområdet, som ses i højre og venstre forgrund, og bebyggelsen vurderes samlet set at tilgodese områdets byrum på trods af den væsentlige ændring af områdets karakter.

Visuel påvirkning af kysten

Hele lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Det planlagte byggeri vil blive op til 8 etager højere end boligblokken øst for området, som er det højeste direkte omkringliggende byggeri. Med udgangspunkt i områdets afstand på ca. 1,8 km til kystlinjen ved henholdsvis Esbjerg Strand mod nord og Fanø mod vest og ca. 400 m til Esbjerg Havn, vurderes byggeri i lokalplanområdet ikke at have en væsentlig indflydelse på oplevelsen af den kystnære del af byzonen.

Havnen og midtbyen er bebygget, flere steder med mulighed for højhuse. Området omkring Grådybet er ligeledes blevet udbygget med bl.a. Kaktushusene i op til 18 etager (57 m), ligesom der i nærmiljøet findes højere bebyggelser på havnen i form af eksempelvis Valsemøllen på ca. 60 m, boreriggene på ca. 120 m samt flere siloer og skorstene. Borerigge og andre markante periodevise elementer på havnen udgør sammen med havnens faste skorstene og siloer en dynamisk skyline langs kystlinjen, der ændrer sig over tid, og hvor høje installationer kommer og går. Lokalplanen giver mulighed for at opføre et tårn på op til 16 etager (49 m), mens de højeste tilgrænsende bygninger er op til 8 etager.

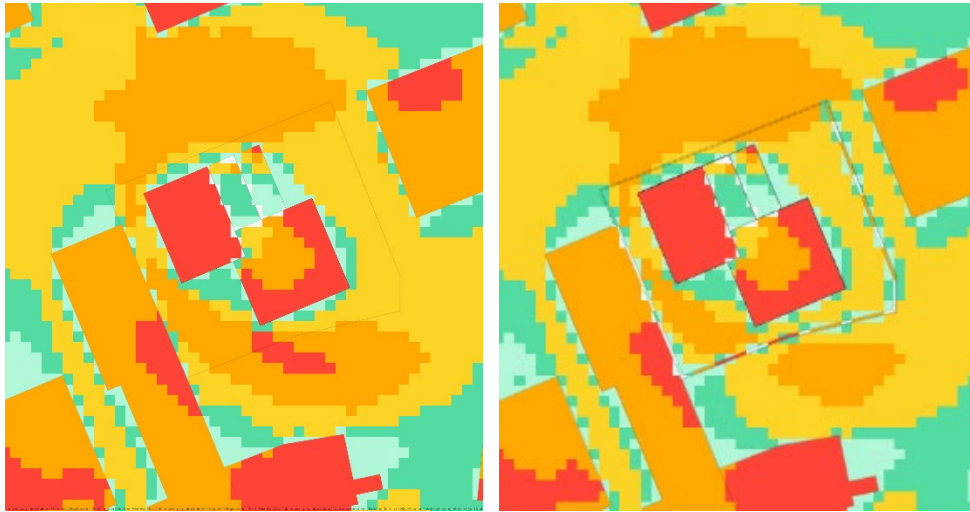
For at understøtte udviklingen af forskellige boligtyper og herigennem medvirke til at opfylde Esbjerg Kommunes Vision omkring vækst, attraktive boligudbud og øget bosætning, er det væsentligt, at der flere forskellige steder i Esbjerg og oplandsbyerne findes et bredt udvalg af boligtyper og boformer. I den optik vurderes planområdets placering mellem midtby og havn som en oplagt placering til byfortætning, hvor midtbyens tætte bebyggelse møder havnens høje bebyggelser.

Vindforhold

I forhold til vindforholdene i området viser analysen, at der flere steder vil ske mærkbare ændringer af disse ved realisering af planlægningen. Denne påvirkning er vurderet at have en mærkbar karakter mod ejendommen Nyhavnsgade 21, der ligger umiddelbart syd for



planområdets afgrænsning. Her viser analyserne, at vindforholdene på ejendommens udearealer vil blive forværret. Der er derfor i lokalplanen stillet krav om etablering af et vindafskærmende hegn på minimum 1,8 m, hvilket der i konsekvensanalysen er påvist vil sikre acceptable vindforhold fremadrettet.



Vindpåvirkning på Nyhavnsgade 21 mod syd uden og med etablering af et 2 m højt hegn i skel.

Funktion

Planområdet ændrer funktion fra at være primært erhvervsformål med enkelte boliger til at blive etagebebyggelse med mulighed for boliger, lettere erhverv og hotel. De publikumsorienterede funktioner i form af lettere erhverv vil ligge i gadeplan mod Samsøgade, Helgolandsgade og Læsøgade med boliger ovenover, mens hotellet vil ligge syd for Helgolandsgade. De ændrede anvendelsestyper og den øgede bebyggelsesomfang vil give et mere varieret anvendelsesbillede med et mere kontinuerligt liv i løbet af døgnet med attraktive boliger, hotel, liberale erhverv og lignende samt grønne fællesarealer. Muligheden for mindre erhverv i stueetagen kan både generere funktioner, som områdets beboere har behov for i hverdagen, men ligeledes funktioner, der kan have gavn af placeringen tæt på både havn og by. Ligeledes kan hotellet med dets placering både henvende sig mod byens og havnens funktioner og sammen med den resterende bebyggelse i lokalplanområdet agere landmark mellem by og havn.

Trafikale forhold

Planområdet er beliggende ca. 100 m vest for rundkørslen ved Strandby Plads, som forbinder området til den resterende by i både nordlig, sydlig og østlig retning samt havneområdet mod vest. Helgolandsgade har sit udspring fra rundkørslen i øst-vestlig retning, mens Samsøgade og Læsøgade forbinder området i nord-sydlig retning. Lokalplanen lægger op til, at der vil være adgang til områdets parkering og interne vej fra både Læsøgade og Samsøgade, mens der fra Helgolandsgade kun etableres overkørsel til ganske få parkeringspladser tæt på hotellet. Den trafikale påvirkning fra de nye boliger, hotel og erhverv vurderes på den baggrund at kunne håndteres med det eksisterende vejnet.

Skyggeforhold

Grundet byggeriets omfang og højde vil det utvivlsomt generere yderligere skyggevirkning i området, hvilket er analyseret ved udarbejdelse af skyggediagrammer for fire tidspunkter på året. Skyggerne fra byggeriet vil om morgenen og formiddagen primært ramme de omkringliggende erhvervsfunktioner mod vest og nordvest, hvorfor skyggevirkningen her ikke vurderes at være væsentlige. Skyggevirkningen eftermiddag og aften vil i højere grad ramme eksisterende boliger øst for planområdet, hvor primært parkeringsarealer og garager ved ejendommen Hjertingvej 2-6 vil opleve skyggegener fra planområdet sidst på eftermiddagen. Boligblokkene Hjertingvej 28-34 vil ligeledes blive skyggeramt om eftermiddagen, men størstedelen af skyggerne vil her ramme forarealer og skure syd for boligerne. De mest påvirkede arealer anvendes dermed primært til parkering og færdsel, hvorfor skyggevirkningen ikke vurderes at være væsentlig for området.



Udsigtsforhold og indblik

Lokalplanens realisering vurderes at have indflydelse på udsigtsforholdene mod vest for flere ejendomme beliggende øst for planområdet. I forhold til indblik vurderes ejendommen Nyhavnsgade 21 at blive påvirket af indbliksgener fra planområdet, hvor der lægges op til 14-16 etager umiddelbart nord for ejendommen. På baggrund af dette, er der i lokalplanen tilføjet et forbud mod sydvendte altaner i denne del af lokalplanområdet for at begrænse indbliksgenerne mod naboejendommen.

Det vurderes samlet, at planlægningen med de tilføjede projektændringer ikke vil have væsentlig påvirkning på den rummelige og visuelle oplevelse af byen og kysten. Det vurderes dog, at en realisering af planen vil have en vis påvirkning på nærområdet, hvor særligt vindpåvirkninger og potentiel indblik vurderes at påvirke naboejendommen mod syd. Der er derfor i lokalplanen er stillet krav om vindafskærmende hegn samt forbud mod altaner mod ejendommen syd for planområdet.

10.4 Kumulative effekter

Der er ikke kendskab til øvrige konkrete projekter, der kan have en kumulativ effekt i forhold til påvirkningen af den visuelle oplevelse af byen og kysten.

10.5 Afværgende foranstaltninger og tilpasninger

Der vurderes at være behov for afværgeforanstaltninger i forhold til vindpåvirkning og potentiel indblik af ejendommen syd for planområdet. Der er derfor i lokalplanen stillet krav om etablering af vindafskærmende hegn, ligesom der er forbud mod sydvendte altaner.

10.6 Overvågning

Der foreslås ikke særskilt overvågning.

10.7 Manglende viden

Det vurderes efter denne gennemførte miljøvurdering, at der foreligger et tilstrækkeligt vidensgrundlag til at foretage en miljøvurdering af miljøfaktoren.

10.8 Miljøvurdering

Det vurderes på baggrund af konsekvensanalysen samt de afværgende foranstaltninger indarbejdet i lokalplanen, at planerne rummer muligheder for en realisering uden en væsentlig påvirkning af miljøet i forhold til den rummelige og visuelle påvirkning af byen og kysten. Planlægningen vurderes på flere parametre at have en nævneværdig påvirkning af miljøet, dog uden at påvirkningen vurderes væsentlig på andre områder end de to, der er indarbejdet afværgeforanstaltninger vedrørende.



11 Sammenfatning

I planlægningen er der arbejdet med afværgende foranstaltninger, for at undgå væsentlige negative påvirkninger i forbindelse med planens gennemførelse. Sideløbende med planlægningen og udarbejdelse af forslaget til Lokalplan 01-020-0012 og tillæg 2024.42 til Kommuneplan 2022-2034 er nærværende miljøvurdering udarbejdet. Der er derfor løbende foretaget plantilpasninger, som følge af miljøvurderingen, herunder konklusionerne af de enkelte miljøfaktorer.

11.1 Miljøvurdering

Planlægningen angiver ikke definitive metoder til realiseringen af planerne, men fastsætter forholdsvis konkrete og afgrænsede byggemuligheder med et mindre planlægningsmæssigt råderum.

Det vurderes ud fra udarbejdede analyser, redegørelser og beregninger, at planerne kan realiseres, uden at dette medfører en væsentlig påvirkning på hverken planområdet eller nærområdet i forhold til henholdsvis overfladevand, virksomhedsstøj, trafikstøj, lugt samt rummelig visuel oplevelse af byen og kysten. Det vurderes endvidere, at der er indarbejdet tiltag i lokalplan til at afbøde de gener, der vurderes at kunne blive forårsaget i området vedr. vind og indblik.

Det vurderes derfor samlet, at realiseringen af forslag til Lokalplan 01-020-0012 og Kommuneplantillæg 2024.42 ikke vil medføre væsentlige påvirkninger på miljøet.

11.2 Tilpasninger

Tilpasninger ift. rummelig og visuel oplevelse af byen

I forbindelse med konsekvensanalysen for rummelig og visuel oplevelse af byen og kysten er det påvist, at der for ejendommen Nyhavnsgade 21 syd for planområdet vil være mærkbare gener i forhold til vind og potentielle indbliksgener. På den baggrund er der stillet krav om vindafskærmende hegn på minimum 1,8 m i skel, hvilket er beregnet til at sikre gode vindforhold fremadrettet. I forhold til potentielle indbliksgener er der i lokalplanen indskrevet forbud mod sydvendte altaner i lokalplanens delområde umiddelbart nord for boligejendommen Nyhavnsgade 21 for at begrænse disse.

Tilpasninger ift. trafik og parkering

Der er i løbet af processen foretaget flere ændringer i bygningernes placering, herunder særligt i forhold til at skabe gode nærzoner langs Samsøgade og Læsøgade, ligesom bygningen er rykket væk fra skellet mod nord. Dette dels for at skabe mulighed for en parkeringsgade og dels for at sikre en hensigtsmæssig afstand til nærmeste naboer.

11.3 Overvågning

I henhold til § 12, stk. 4 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse.

Planerne forventes ikke at kunne påvirke miljøet væsentligt, og det vurderes på den baggrund ikke nødvendigt at foretage særskilt overvågning i området. Der vurderes ikke at være behov for særskilte overvågningsprogrammer.

11.4 Kumulative effekter

De kumulative påvirkninger omfatter både påvirkninger fra det planlagte inden for lokalplanområdet samt påvirkninger fra andre planer og projekter i og omkring området. I forhold til de undersøgte miljøemner er der ikke kendskab til øvrige projekter eller lignende, der vil kunne generere kumulative effekter i området.



11.5 Mangler og usikkerheder

Det vurderes efter denne gennemførte miljøvurdering, at der foreligger et tilstrækkeligt vidensgrundlag til at foretage en miljøvurdering af de fem miljøfaktorer.

I forhold til overfladevand, virksomhedsstøj, trafikstøj og lugt vurderes grundlaget og beregningerne vedr. disse at være tilpas konkrete og objektive til, at der ikke bør være nævneværdige usikkerheder forbundet med disse, medmindre der sker markante ændringer af forholdene indenfor disse emner, hvilket der ikke er kendskab til ved planernes udarbejdelse.

Vurderingen af påvirkningen på byen og kysten er forbundet med flere mindre usikkerheder. De udarbejdede visualiseringer, der visuelt illustrerer planområdet før og efter planens realisering, kan være behæftet med mindre afvigelser i forhold til det reelle udtryk og påvirkning, når byggeriet realiseres. Alle visualiseringer er kontrolleret under og efter udarbejdelsen ved brug af kendte referencehøjder, sigtelinjer mm. for at sikre størst mulig præcision, men en mindre usikkerhed i visualiseringerne er svært at undgå. Denne vurderes at være af et uvæsentligt omfang.

Skyggediagrammerne for området er udarbejdet på fire udvalgte tidspunkter og på fire udvalgte datoer. Dette giver et grundlæggende billede af skygeeffekterne hen over året, men det giver naturligvis ikke det fulde billede for perioderne mellem de udvalgte datoer.

Der vurderes ikke at være mangler og usikkerheder forbundet med miljøvurderingen i en sådan grad, at der kan drages tvivl om miljøvurderingens konklusioner.

11.6 Sammenfattende redegørelse

Når offentlighedsperioden er udløbet, behandles indkomne bemærkninger, og der udarbejdes en særskilt sammenfattende redegørelse. Den sammenfattende redegørelse er et selvstændigt dokument, og den offentliggøres sammen med den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillæg. Efterfølgende skal planens miljømæssige konsekvenser dokumenteres i overensstemmelse med de krav, der er fastsat i miljøvurderingen.





**Announce til
Forslag til kommuneplanændring nr. 2024.42 og lokalplan nr. 01-020-0012 for Helgolandshaven, Boliger og hotel, Esbjerg**

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 06. oktober 2025 at offentliggøre forslaget til kommuneplanændring nr. 2024.42 og lokalplan nr. 01-020-0012 for Helgolandshaven, Boliger og hotel, Esbjerg

Forslaget har til formål

- at sikre et område anvendt til boligformål, lettere erhverv og samt et andet til hotel,
- at give mulighed for omdannelse af planområdet, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse,
- at sikre gode, velbeliggende udendørs opholdsarealer,
- at skabe et attraktivt område med boliger, lette erhverv samt hotel,
- at sikre, at bebyggelsen opføres i et sammenhængende arkitektonisk formsprog,
- at sikre en varieret højdeprofil og give mulighed for højt byggeri i området, og
- at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening af området.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af forslaget er der udarbejdet en miljørapport, hvor der er foretaget en miljømæssig vurdering af planen, jf. bekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), nr. 1976 af 10. oktober 2021. Esbjerg Kommune har på baggrund af vurderingerne konkluderet, der ikke er nogen væsentlige negative påvirkninger som følge af lokalplan.

Retsvirkninger

Planforslaget har den foreløbige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Her kan du se planen

Lokalplansforslaget kan tilgås i Plandata eller via denne hjemmeside. Se her den grå boks med vedhæftede links på høringsportalen.

Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjerg.dk/helgolandshaven-boliger-og-hotel-esbjerg-1/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjerg.dk/aendringer/aendring-202442-helgolandshaven-boliger-og-hotel-esbjerg/>

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=baed799d-3>



Din mulighed

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplansforslaget, skal disse indsendes skriftligt enten digitalt eller via brev.

Ved digital henvendelse kan du nederst på høringsportalen finde en blå boks med teksten "Sig din mening*" og direkte herfra indsende dit svar.

Ved fysisk henvendelse fremsendes brevet til Esbjerg Byråd, Teknik & Miljø, Byplan, Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Alle henvendelser skal være modtaget senest den 3. december 2025.

Invitation til Borgerinformationsmøde om Helgolandsgade

Esbjerg Kommune inviterer alle borgere til et informationsmøde på biblioteket den 29. oktober fra kl. 14 til 17. Her vil Esbjerg Kommune sammen med udvikler præsentere det kommende projekt i Helgolandsgade. Projektet omfatter nye boliger og et hotel. Formålet med mødet er at give et klart indblik i projektet, dets planer og de forhold der gør sig gældende.

Eventuelle spørgsmål til planen og projektet vil kunne tages op i på mødet.

Mødet afholdes i en uformel ramme, uden tilmelding. Vi forsøger at ramme rigtigt med kaffen.

Vi glæder os til at give jer indsigt i projektet og håber på et godt fremmøde.