



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 01-010-0035

Skolegade 39, Esbjerg



Vedtaget

18. december 2025



Lokalplan nr. 01-010-0035

Skolegade 39, Esbjerg

Offentlig høring af forslaget

07. jan 2026 - 04. feb 2026

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, med tilladelse til at bruge tredjeparts fotos og illustrationer
Luft- og skråfotos tilhører Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
Offentlig høring	4
Når lokalplanen er vedtaget	4
Læsevejledning	5
REDEGØRELSE	6
Baggrund og formål	6
Beliggenhed og eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	9
Andre planer og love	15
RETSVIRKNINGER	19
Midlertidige retsvirkninger	20
BESTEMMELSER	21
§1 Lokalplanens formål	21
§2 Områdets afgrænsning	21
§3 Områdets anvendelse	21
§4 Udstykning	22
§5 Veje, stier og parkering	22
§6 Tekniske anlæg	23
§7 Bebyggelsens omfang og placering	24
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	24
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	27
§10 Grundejerforening	28
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	29
§12 aflysninger i Plandata.dk	29
§13 Vedtagelse	29



BILAG

Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationsplan	Bilag C
Beplantningsplan	Bilag D

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

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at omdanne området ved Skolegade 39, beliggende mellem Heerups Have, Skolegade og Hotel Britannia. Lokalplanen har til formål at erstatte den gældende lokalplan nr. 01-010-0014 'Hotel ved Skolegade' og muliggøre et nyt projekt med en reduceret bygningshøjde – fra 15 til 7 etager. Den lavere bebyggelse skal sikre en bedre tilpasning til det bevaringsværdige kulturmiljø i nærområde, og skabe en harmonisk helhed i forhold til omgivelsernes skala, arkitektur og kulturhistoriske betydning.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den indre del af Esbjerg. Lokalplanområdet udgøres af matr.nr. 757 Esbjerg Bygrunde, der har et areal på 1.166 m². Området anvendes i dag til parkeringspladser og et midlertidig rekreativt område med beplantning i højbede. Der er placeret få træer indenfor lokalplanområdet som fældes, for at gøre plads til bygningen. To træer er placeret i Heerups Have tæt på skel der ligeledes skal fældes.



Luftfoto af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er beliggende på Skolegade 39, og grænser op mod Heerups Have mod øst, der er en lille centralt placeret park i byen. Mod nord grænser lokalplanområdet op til Hotel Britannia og parkeringshuset i Danmarksgade. Passagen fra parkeringshuset gennem Heerups Have til torvet er en vigtig forbindelse til byen. Lokalplanområdet mod vest afgrænses af Skolegade 41, som afslutter karrestrukturen.

De fredede og bevaringsværdige bygninger på og omkring Torvet, som blandt andet Posthuset, det tidligere Ting- og Arresthus og Hotel Britannia, udgør en del af det bevaringsværdige kulturmiljø. Bygningerne er typisk opført med markante historicistiske bygningstræk i røde teglsten. Hotel Britannia er opført i midt 60'erne i en modernistisk skandinavisk stil, ligeledes med røde mursten og elementer i hvidmalet træ. Lokalplanområdet er således placeret i et område med mange forskellige stilarter og bygninger, som er opført på forskellige tidspunkter, dog med en overvægt af røde teglstensbygninger fra omkring år 1900.



Torvet's vestlige facader, med historicistiske bygningstræk.



Gamle Ting- og Arresthus

Markant og fredet bygning beliggende centralt ved Torvet i Esbjerg. Opført i 1892 og tegnet af arkitekt H.C. Amberg i den historicistiske stil, udgør bygningen et vigtigt arkitektonisk og kulturhistorisk vidnesbyrd om byens tidlige udvikling. Med sine kamtakkede gavle, raffinerede murværksdetaljer og det 30 meter høje tårn fremstår bygningen som et velbevaret eksempel på historicismens arkitektur.



Hotel Ansgar

Er beliggende på Skolegade 36, blev opført i 1898 under navnet Missionshotellet og er dermed et af Esbjergs ældste og mest traditionsrige hoteller. Hotellet har gennemgået flere moderniseringer, men har bevaret sin historiske charme og betydning. I 2025 afsluttedes en omfattende renovering og udvidelse.



Hotel Britannia

Hotel Britannia er opført i midten af 1960'erne og udbygget flere gange. Hotellet fremstår som et tidstypisk eksempel på byggestilen omkring midten af 1960'erne i en modernistisk skandinavisk stil.



Parkeringshuset & offentligt toilet

Ud mod Danmarksgade ligger parkeringshuset og det offentligt toilet, som er en del af serviceringen af torvet og midtbyen.

Heerups Have

Lokalplanområdet grænser op til Heerups have, hvor den vestlige del er en mindre, men betydningsfuld park centralt beliggende i Esbjerg mellem Torvet, Skolegade, Torvegade og Hotel Britannia. Haven blev anlagt i 1968 af havearkitekt Eigil Kiær og rummer en samling af skulpturer af den danske kunstner Henry Heerup. Skulpturerne er integreret i det grønne byrum og skaber en unik kombination af natur og kunst i det offentlige rum, hvor der er lagt vægt på en rolig og fredfyldt atmosfære midt i byens pulserende liv.

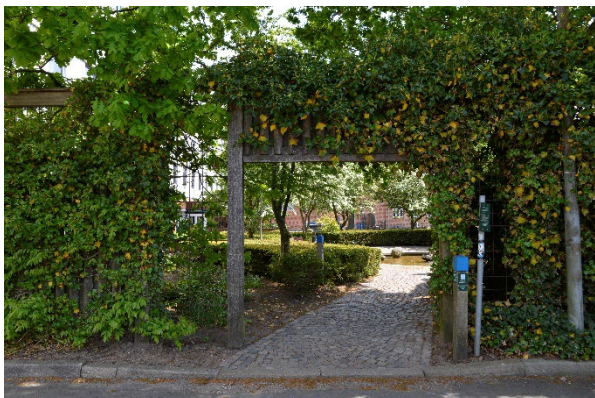
Parken er på 2.075 m² og har gennem tiden gennemgået flere forbedringer og moderniseringer. I 1997 tildelt prisen "Byens Grønne Blad" for sin æstetiske og rekreative værdi. Et centralt element i haven er det store bøgetræ omkranset af en 45 meter lang cirkelbænk, der som et moderne skulpturelt møbel, fungerer som både opholdssted og samlingspunkt. Til Esbjerg festuge og lignende begivenheder omdannes parken midlertidig med telte og boder, hvor der foregår begivenheder og forskellige aktiviteter.



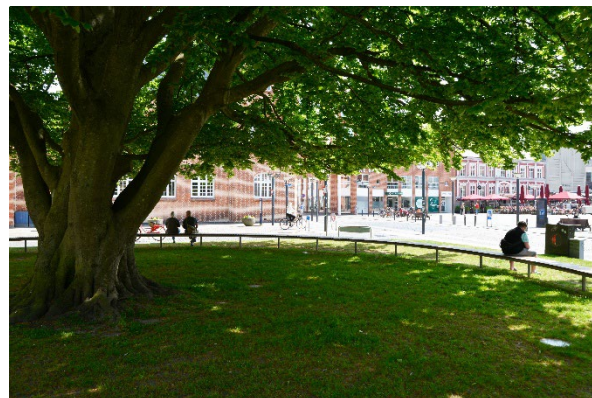
Den intime del af haven med cirkulært formsprog, vandspejl og springvandet, der er omkranset af hække og træer. Belægning består af chausséstén.



Blomsterhaven foran Hotel Britannia. Belægningen består af stenmel og gangstien med chausséstén.



Passagen mellem parkeringshuset i Danmarksgade og Heerups have er en vigtig overgang og ankomst til byens centrum.



Det store bøgetræ med cirkelbænken er et vigtigt mødested og opholdsrum.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Det er en målsætning i *Kommuneplanstrategi 2026-38*, og et gennemgående tema i *Udviklingsplan Esbjerg Midtby 2050*, at den levende og aktive bymidte i Esbjerg fortsat skal udvikles. Givet lokalplanområdets placering helt centralt i bymidten, skal anvendelsen inden for lokalplanens område understøtte den ønskede udvikling af bymidten. Stueetagen er det sted, hvor bygningen møder byens liv, derfor fastlægger lokalplanen meget konkrete bestemmelser for anvendelsen af stueetagen. Facaden mod Heerups Have har den største betydning for byoplevelsen, derfor gives der her kun mulighed for publikumsorienterede serviceerhverv som restaurant, café, frisør og butiksfunktioner, der f.eks. kan relatere sig til restaurantens virke med delikatesser, kunst eller køkkengrej. I stueetagens facader mod Skolegade er der stadig tale om en befærdet gade med en høj grad af kundekontakt, så her gives der også mulighed for en mindre butik. Bemærk dog, at det samlede maksimale butiksareal i bygningen er fastlagt til 250 m². I facaderne mod Skolegade kan der herudover placeres kontor- og serviceerhverv og fritids- og oplevelseserhverv som f.eks. ejendomsmægler, frisør, yogastudie og lignende.

1. og 2. sal skal anvendes til kontor- og serviceerhverv, fritids- og oplevelseserhverv samt sundhedserhverv; det vil sige erhverv, der genererer mindre færdsel end anvendelserne i stueetagen, men stadig bidrager til liv omkring Skolegade og Heerups Have. Helt konkret kan det f.eks. være anvendelser som forsikringssselskab, fitnesscenter, fysioterapeut mv. De øvre etager fra 3.-6. sal skal anvendes til boligformål. Lokalplanen giver herudover mulighed for, at bygningen som helhed, eller på hele etager, kan anvendes til hotel med tilhørende servicefaciliteter. På den måde skabes en bygning, hvor funktionerne kan ændres og derved forblive relevant over tid. Multifunktionelle bygninger med mange anvendelsesmuligheder som denne understøtter målsætningerne i *Kommuneplanstrategi 2026-38* og *Udviklingsplan Esbjerg Midtby 2050*.



Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at der kan opføres en bygning som både bidrager positivt til det eksisterende bymiljø, og fungerer som et arkitektonisk vartegn i den centrale del af Esbjerg. Området er en del af et værdifuldt kulturmiljø, hvor bebyggelsen skal indpasses med respekt for de historiske og bymæssige kvaliteter, samtidig med at bygningen tilfører området et nutidigt og markant udtryk.

Lokalplanen stiller krav om et højt arkitektonisk niveau både i form og materialevalg, for at sikre en markant og genkendelig bygningsmæssig identitet. Bygningen skal fremstå med et stærkt skulpturelt formsprog og fungere som et pejlemærke i bybilledet. Med sin centrale placering mellem Heerups Have og Torvet vil bygningen bidrage væsentligt til områdets visuelle og oplevelsesmæssige kvalitet.



Illustration af mulig arkitektonisk udtryk.

Form & Byggefelter

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en etageejendom med et samlet arkitektonisk og skulpturelt formsprog og facadeudtryk, hvor bygningsmassen opdeles i fire byggefelter med maksimale etageantal og bygningshøjder. De differentierede bygningshøjder er med til at sikre, at bygningen forholder sig til de omkringliggende bygninger og arealer, så bygningsvolumenet tilpasses nærmiljøet. Dette medvirker til at nedsætte skygge- og indblikspåvirkningerne for naboer og giver lys og luft til gaden.



Opstalt af mulig bygningsvolumen set fra Skolegade.



Facader & materialer

Bebyggelsen skal opføres med facader i blankt murværk i røde tegl, for dermed at binde den nye bebyggelse sammen med de omkringliggende historiske bygninger. Mindre facadedele kan bestå af andre materialer. Facaderne skal udformes med fokus på murværksdetaljer, f.eks. i form af standerskift, fremspring, stik eller lignende, markering af bygningens møde med soklen, samt en bearbejdning af facadens afslutning mod tagfod/murkrone. Bygningens facader skal udformes med udgangspunkt i et klassisk arkitektonisk udtryk, hvor vinduer og øvrige facadeelementer indplaceres i et grid-system. Dette system sikrer en ensartet, stram og harmonisk rytme i facaden.

Facaden skal udføres med dybde og en skulpturel karakter gennem skyggepåvirkninger, der bidrager til en visuel dynamik og understøtter en moderne fortolkning af det klassiske murværk. Samlet set sikrer udformningen en arkitektonisk sammenhæng med det værdifulde kulturmiljø i nærområdet, samtidig med at bebyggelsen tilfører området et nutidigt formsprog.

Da matriklen er placeret i et værdifuldt kulturmiljø, omkranset af lokalplan 01-010-0021, for indre by, skal skiltning afspejle dette ved at være diskret og indpasset på bygningens facader. Lokalplanen viderefører på den måde principperne inden for nærområdet, dette giver en ensartet og skiltepolitik omkring Skolegade.

Åbenhed i facaden mod gaden

Det er væsentligt, at bebyggelsen aktivt understøtter bylivet omkring Skolegade, Heerups Have og den tilstødende offentlige stipeassage. For at sikre visuel og funktionel sammenhæng mellem bygningen og det offentlige rum, skal facaderne i stueetagen på 1. og 2. sal udformes med en høj grad af åbenhed. Facaderne på disse etager skal derfor primært bestå af transparent, ufarvet glas, som skaber visuel kontakt mellem inde og ude.

Da bebyggelsens aktiviteter skal orientere sig mod Skolegade, bestemmer lokalplanen desuden, at hovedindgangen til bygningen skal placeres i det sydøstlige hjørne af planområdet, hvor byggefeltet er afskåret skråt ind mod Torvet som vist på Bilag B. Dette er en videreførelse af Esbjergs gadestruktur, hvor hjørner og indgangspartier historisk set har fået højere detaljeringsgrad og bevågenhed.

Værn, altaner og vinduer

Alle værn på altaner, tagterrasser og franske altaner skal indgå som en integreret del af bygningens arkitektur og placeres inden for bygningens facadeflugt. Værnet skal være placeret tilbagetrukket fra bygningens facade, for at understøtte bygningens linjer. Derfor er udkragede altaner, karnapper og ophængte konstruktioner ikke tilladt. Værn skal udformes i tynde metalprofiler, der giver et let og transparent udtryk. Brug af galvaniserede materialer er ikke tilladt, da det ikke understøtter det ønskede ensartede udtryk.

Værn, facadeåbninger og rammer omkring vinduer og døre, skal have samme lyse farve og materialekarakter for at skabe et overordnet sammenhængende og afbalanceret facadeudtryk.

Der må ikke etableres skillevægge eller lignende på tagterrasserne. Kun mindre plantekasser med beplantning som buske og træer må placeres udenfor bygningens facadeflugt. Den samlede udformning skal bidrage til en klassisk og afbalanceret facade, hvor detaljering og materialevalg understøtter bygningens helhedsvirkning.



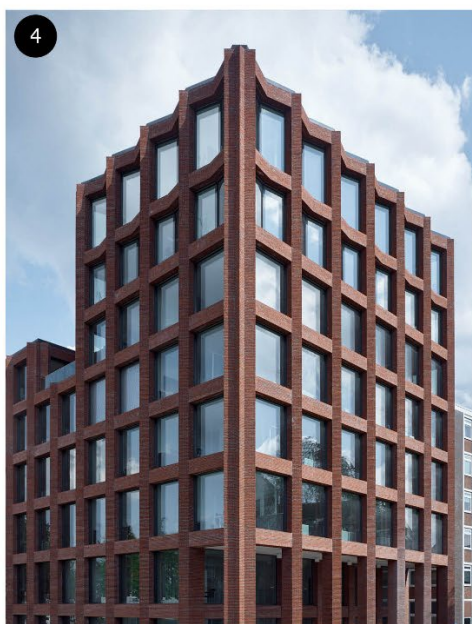
Effekt Arkitekter



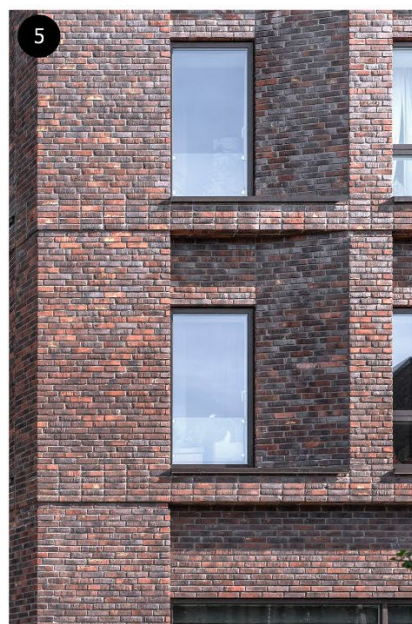
Effekt Arkitekter



Effekt Arkitekter



Drägerwerk Reception Building
Arkitekt Max Dudler og foto af Stefan Müller



Effekt Arkitekter

Inspiration af arkitektonisk udtryk og facadeudformning.

Foto.

1. Illustrerer indskæring i facadens form.
2. Illustrerer metalværn integreret bag bygningens facadeflugt.
3. Illustrerer søjler og facadebånd med tilbagetrukne felter hvor murstenene inden for felterne har en anden materialitet og farve.
4. Illustrerer søjler og facadebånd, med stramme vinduesfelter tilbagetrukket i facaden.
5. Illustrerer dybde i facaden, med tilbagetrækning i felter mellem søjler og vertikale bånd.



Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

I lokalplanen sikres der etablering af opholdsarealer svarende til 2% af etagearealet for erhverv. For boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 10% af etagearealet. Opholdsarealerne skal være velbeliggende og anvendelige og kan være private eller fælles. Ved etablering af mere end fem boliger skal der udlægges et velbeliggende og anvendeligt fælles opholdsareal, svarende til mindst 5% af det samlede grundareal. Dette areal medregnes i det samlede opholdsareal.

Lokalplanen giver mulighed for at placere fælles og private opholdsarealer på tagflader som tagterrasser og indbyggede altaner. De fælles rekreative opholdsarealer skal placeres i princippet, som vist på illustrationen nedenfor. For boligerne etableres et fælles opholdsareal på tagfladen af 4. sal mod sydvest, hvilket sikrer gode solforhold både i dag- og aften timerne. For erhvervsdelen placeres opholdsarealet på tagfladen mod nordvest, hvor der er visuel kontakt til passagen og baggården.

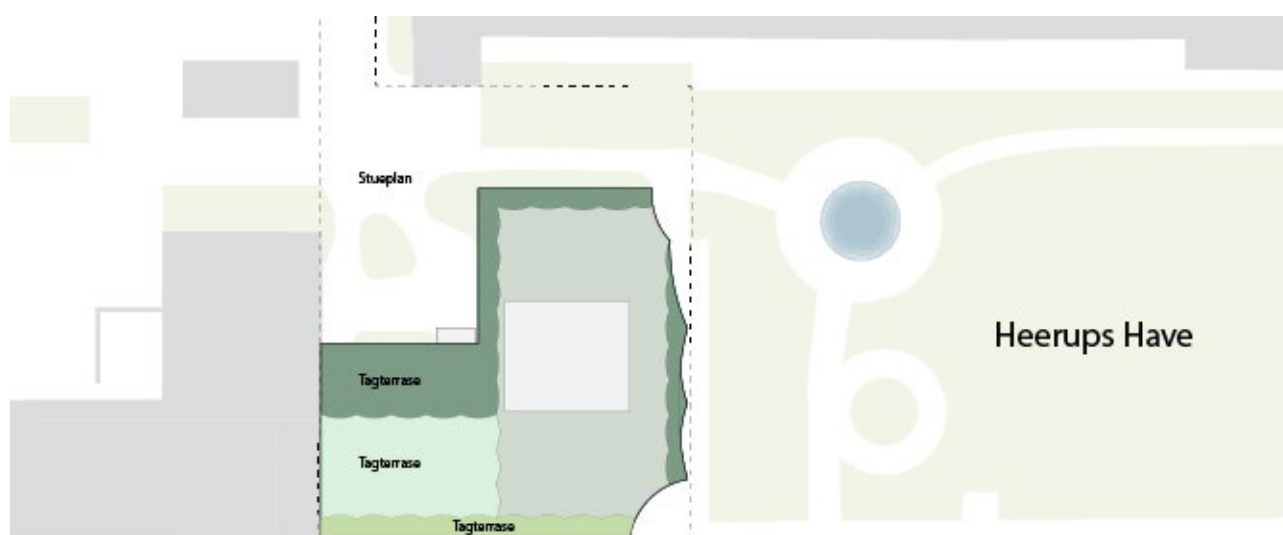


Illustration af principper for tagterrasser og grøn struktur.

Beplantning og grøn struktur

Lokalplanområdet grænser direkte op til Heerups Have, som er en central, grøn park med stor rekreativ værdi. For at understøtte den visuelle og funktionelle sammenhæng mellem lokalplanområdet og parken, er der udarbejdet en beplantningsplan bilag D, med fokus på en høj grad af begrønning, der giver området en naturpræget karakter.

Den grønne stiforbindelse jf. bilag B mellem Heerups Have, de offentlige toiletter og Danmarksgades parkeringshus bevares og styrkes som en vigtig og oplevelsesrig passage. Denne forbindelse udgør den mest direkte og attraktive adgangsvej til Torvet og har stor betydning for områdets tilgængelighed til midtbyen. Beplantningen skal derfor harmonere med vegetationen i Heerups Have og fremstå grøn med træer, buske og bunddække af urter, græsser og stauder. Dette bidrager til en smuk overgang og forbindelse mellem byens rum.



Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Danmarksgade, i princippet som vist på lokalplankortet Bilag B.

Mindre varevogne kan på- og aflæsse i baggården. Vejarealet skal indrettes på sådan en måde at biler, varevogne og lastbiler ikke skal bakke ind og ud fra lokalplanområdet. Der skal etableres foranstaltninger, der gør at last- og renovationskøretøjer ikke behøves at bakke indenfor lokalplanområdet.

Der planlægges ikke for parkeringspladser inden for lokalplanområdet bortset fra to parkeringspladser. Der skal derfor sikres tilstrækkelige parkeringspladser inden for nærområdet, hvor beboere, gæster og virksomheder kan parkere. Her har parkeringshuset i Danmarksgade en oplagt placering.

Da området har en af de mest centrale placeringer i midtbyen med nem adgang til byens faciliteter såsom indkøb, restauranter og kulturliv, sikrer lokalplanen tilstrækkeligt med cykelparkeringspladser. Disse skal placeres i bygningen til beboere og ansatte, mens sekundær cykelparkering til gæster og kunder kan placeres på terræn.

Miljømæssige forhold

Virksomhedsstøj

Der er ingen kendte virksomhedsstøjkilder, der kan belaste lokalplanområdet udefra, og lokalplanen tillader ikke støjende virksomheder inden for området. Derudover må det forventes, at der foregår støjende aktiviteter på og omkring Skolegade, Heerups Have og Torvet i eftermiddags- og aften timerne, da arrangementer samt byens barer og restauranter er placeret i nærområdet.

Trafikstøj (vejstøj, jernbanestøj)

Lokalplanområdet ligger delvist indenfor vejstøj-isolinje fra Skolegade. Der må ikke opføres boliger eller indrettes opholdsarealer indenfor 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 på facader og opholdsarealer, selv med tung trafik, som lastbiler og busser med dieselmotorer. Inden for lokalplanområdet må der kun opføres erhvervslokaler i stueetagen til 2. sal, mens boliger er placeret fra 3. sal og derefter med fælles rekreative opholdsarealer på tagflader, hvor der er en lavere støjpåvirkning. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at støjgrænserne skal dokumenteres og være overholdt inden ibrugtagning.

Støv- og støjgener i anlægsfasen

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



Afledning af regnvand

Området er ikke udpeget i kommuneplanen som oversvømmelsestruet. Der vil dog ved kraftige regnhændelser som følge af den høje belægningsgrad kunne opstå situationer, der skal håndteres.

Projektområdet er placeret i fælleskloakeret kloakopland, der forventes separatkloakeret i fremtiden. Ved nyetablering skal byggeriet kloaksystem separeres i et spildevandssystem og et system til tag- og overfladevand. Projektområdet planlægges bebygget med ca. 640 m². De resterende arealer vil være belagt til vejadgang, parkering, stiadgang og grønne områder.

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 50 % af planområdets areal nedsives på egen grund ved T=100. 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 regnvand. Her kan anvendes løsninger til forsinkelse af regnvand i faskiner, bassiner og regnvandsbede.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der dokumenterer, at det ønskede byggeri kan etableres under hensyn til Esbjerg Kommunes administrative principper for håndtering af tag- og overfladevand, jf. Spildevandsplan 2022-2027. Det er med planen dokumenteret, at regnvandet kan håndteres ved både afledning og nedsivning.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2026-38.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes således.

Rækkefølge

Lokalplanområdet er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser.



Anvendelse

Anvendelsen er ifølge kommuneplanen fastlagt til hovedcenter. Funktionerne indskrænkes yderligere i lokalplanen, med mulighed for at etablere boliger, butikker, hotel, restaurant, sundhedserhverv, serviceerhverv, kontorerhverv og beslægtede publikumsorienteret aktiviteter.

Bebyggelse

Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 500% for området som helhed er i lokalplanen yderligere reguleret med en maksimal bebyggelsesprocent på 300%. Kommuneplanens maksimale etageantal på 15 etager reguleres yderligere til 7 etager, hvor tekniske anlæg kan placeres på taget af 7. etage.

Opholdsarealer

For butikker og erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 10 % af boligernes etageareal. Opholdsarealerne skal være velbeliggende og anvendelige og kan være private eller fælles. Ved etablering af mere end fem boliger skal der udlægges et velbeliggende og anvendeligt fælles opholdsareal, svarende til mindst 5 % af det samlede grundareal. Dette areal medregnes i det samlede opholdsareal.

Bevaringsværdige bygninger

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens udpegning som oversvømmelsestruet, men ved ekstrem nedbør kan der opstå situationer, hvor vandet ikke kan ledes væk med det samme.

Kulturmiljøer

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

Kystnærhedszonen

Det vurderes ikke at placeringen er inde for den kystnære del af byzonen. Der er derfor ingen visuel sammenhæng mellem projektet og kysten. Man må derfor ikke forvente en påvirkning på kystlandskabet.



Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplan: 01-010-0014 Hotel ved Skolegade. Den væsentligste forskel mellem den gældende lokalplan og forslaget er færre etager, lavere bebyggelsesprocent, arkitektonisk udtryk og bygningens funktioner. Som det fremgår af § 14 vil planerne blive afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt til at være alment forsynet. I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand. Området udlægges til bolig og erhverv, hvilket medfører, at der maksimalt må afledes regnvand fra 50% af grundenes areal.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

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.

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering).

Grundvandsbeskyttelse

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



EUs naturdirektiver

Natura 2000

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

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

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Bilag IV-arter

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

I forbindelse med realiseringen af projektet skal der fældes to træer i skellet mellem matriklen og Heerups Have. Forud for fældningen skal det vurderes, om træerne er egnede yngle- og rasteområder for flagermus.

Forhold til gældende servitutter

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Der er ingen servitutter, som kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der er tinglyst andre servitutter, der har betydning for den enkelte grundejer.



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:

Muliggøre etablering af boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, restaurant, butikker, sundhedserhverv samt hotel.

Sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne i størrelse, proportioner og materialer.

Sikre sammenhæng og åbenhed mellem bebyggelsens funktioner i stueetagen, 1. og 2. sal mod Skolegade, Heerups Have og omgivelserne, for at understøtte en levende og aktiv bykerne.

Sikre at ny bebyggelse udformes med høj arkitektonisk kvalitet, med et tydeligt grid-system af vertikale søjler og horisontale facadebånd, samt facadeudtryk med dybde og skyggespil.

Sikre den offentlig stiforbindelse mod nord, fra parkeringshuset i Danmarksgade gennem planområdet til Heerups Have, med et grønt præg af planter og træer.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING

§2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr. 757 Esbjerg Bygrunde.

§2.2. Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§3.1 Stueetagen må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv og publikumsorienteret serviceerhverv som restaurant, café, frisør, og butiksfunktioner.

§3.2 Kontorerhverv må ikke placeres ud mod Heerups Have og den grønne stiforbindelse i stueetagen.

§3.3 1. – 2. sal må kun anvendes til kontor- og serviceerhverv, fritids- og oplevelseserhverv samt sundhedserhverv.

§3.4 3. - 6. sal må kun anvendes til boligformål. Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse.



- §3.5 Det samlede areal til butikker må ikke overstige 400 m².
- §3.6 Bygningen kan omdannes og anvendes til hotel med tilhørende servicefaciliteter. Hotelanvendelse ophæver de i §3.3-3.4 nævnte anvendelser.
- §3.7 Hotelanvendelsen må kun ske på hele etager.
- §3.8 Ubebyggede arealer må kun anvendes til parkering, grønne områder samt vej- og stiadgang.
- §3.9 Der må ikke etableres erhverv, der har større miljøpåvirkning, end hvad der svarer til miljøklasse 1-2, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

§4 Udstykning

- §4.1 Området må ikke udstykkes yderligere.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- §5.1 Området skal vej- og stibetjenes fra Danmarksgade i overensstemmelse med principperne vist på lokalplankortet Bilag B.
- §5.2 Lokalplanområdet skal indrettes, så det ikke er nødvendigt for lastbiler og renovationskøretøjer at bakke, hvor der færdes gående.
- §5.3 Der skal for lokalplanområdet sikres oversigtsarealer i henhold til vejreglerne.
- §5.4 Der skal etableres offentlig stipassage mellem Heerups Have og parkeringshuset i Danmarksgade.
- §5.5 Den offentlige stipassage skal placeres mellem a-b-c, i princippet som vist på lokalplankortet bilag B, og skal anlægges med fast belægning i en bredde af mindst 2,5 meter.

Parkering

- §5.6 Der skal mindst anlægges følgende cykelparkeringspladser:
- 2,2 plads pr. 100 m² etageareal til boliger.
 - 1,0 plads pr. 12 gæster til hotel og restaurant.
 - 1,3 plads pr. 100 m² etageareal til kontor-, service- og sundhedserhverv.
 - 1,0 plads pr. 100 m² etageareal til publikumsorienteret serviceerhverv.



§5.7 Inden for den grønne stiforbindelse må der maksimalt etableres 15 cykelparkeringspladser.

§5.8 Cykelparkering på terræn må ikke overdækkes.

§5.9 Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 1P plads pr. 50 m² etageareal til restauration.
- 1P plads pr. 50 m² etageareal til butikker.
- 1P plads pr. 75 m² etageareal til erhverv.
- 1P plads pr. 125 m² bolig.

§5.10 Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser indenfor lokalplanområdet. Resterende parkeringspladser skal placeres højst 75 m fra matrikelgrænsen.

Belysning

§5.11 Belysning af bygningsdele samt veje, stier og parkeringsarealer skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

§5.12 Belysning skal udføres med ensartet armatur.

§6 TEKNISKE ANLÆG

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

Affaldshåndtering

§6.2 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal integreres i bebyggelsen.

Nedsivning af regnvand

§6.3 Indenfor lokalplanområdet må der etableres regnvandsbede til nedsivning af overfladevand. Bede skal etableres med et grønt udseende.



§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§7.1 Al bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene jf. Lokalplankort Bilag B

§7.2 Bebyggelse kan opføres med følgende maksimale bygningshøjder og etageantal:

- Indenfor byggefelt A3 må der opføres maks. 3 etager og facadehøjden må max være 11,5 m.
- Indenfor byggefelt A4 må der opføres maks. 4 etager og facadehøjden må max være 14,5 m.
- Indenfor byggefelt A7 må der opføres maks. 7 etager og facadehøjden må max være 26 m.
- Indenfor byggefelt A8 må der opføres tekniske installationer max 2,5 m over tagfladen.

§7.3 Indenfor byggefelt A3 skal bebyggelsen placeres i vejsskel mod Skolegade.

§7.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 300%.

§7.5 Bebyggelse må have en højde af maks. 28,5 meter, målt fra eksisterende terræn.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

Facader

§8.1 Facader på bygninger skal udføres som blankt murværk i rødlige nuancer uden overfladebehandling.

§8.2 Mindre facadepartier på op til 10% af facaden, ekskl. vinduer og døre kan udføres i andre materialer, som beton, træ eller metal.

§8.3 Facader skal følge et grid-system bestående af vertikale søjler og horisontale facadebånd. Søjler skal fremstå som fremtrædende elementer.

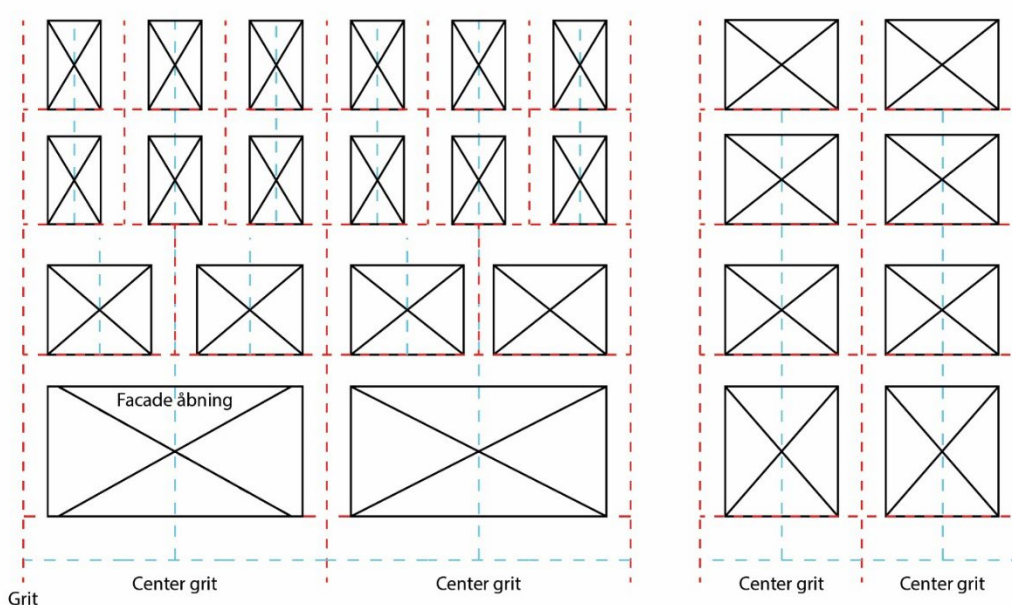
§8.4 For de arkitektoniske facader jf. bilag B gælder, at felterne imellem grid-systemet skal udformes således, at der opnås facader med dybde og skyggespil. Dette skal ske ved:

Enten; en konkav buet geometri, hvor facadeplanet kurver indad i forhold til bygningens øvrige facadeflugt.



Eller; at der mellem felterne i grid-systemet udføres tydelige tilbagetrækninger i murværket forhold til bygningens øvrige facadeflugt.

§8.5 Alle facadeåbninger som vinduer, døre og altaner skal placeres centralt i grid-systemet.



§8.6 Facader i stueetagen, 1. og 2. sal skal forsynes med vinduespartier, der udgør mindst 50% af facaden, ud mod Skolegade og Heerups Have.

§8.7 Altaner skal integreres i bygningskroppen og må ikke placeres uden for bygningens facadeflugt. Udkragede altaner og andre bygningsdele er ikke tilladt.

§8.8 Der må ikke etableres altangange svalegange eller fritstående trappetårne.

§8.9 Sokkelhøjder må ikke overstige 0,2m.

§8.10 Der skal placeres minimum et indgangsparti til ejendommen jf. bilag B.



Værn, Vinduer og døre

§8.11 Værn, facadeåbninger, vinduer og døre skal udføres i metal med lyse farver.

§8.12 Værn skal bestå af tynde metalstænger med en åbningsgrad på minimum 70%, så de fremstår lette. Galvaniserede overflader tillades ikke.

§8.13 Vinduer skal udføres i transparent, ufarvet glas.

§8.14 Vinduerne må ikke tildækkes med inventar eller overklæbes med film eller lignende, således de får karakter af facadebeklædning. Vinduer skal give indsyn til erhverv eller fungere som udstillingsvinduer.

Tage

§8.15 Tage skal udføres, så de fremstår flade.

Tekniske anlæg

§8.16 For solenergianlæg (solceller/solpaneler/solfanger og lign.) gælder følgende:

- a. Anlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.
- b. På flade tage kan anlægget hæves/vinkles såfremt det er skjult og ikke synlige fra nabogrund og offentlige arealer.
- c. Anlæg må ikke etableres på terræn.

§8.17 Antenner og paraboler til mobiltelefoni, internet, tv og lignende må ikke opsættes indenfor planområdet.

§8.18 Tekniske installationer må kun placeres på tage inden for byggefelt A8 og skal inddækkes i lyse metalplader eller med trælameller.

Skiltning på bygninger og på terræn

§8.19 Skiltning og reklamering må kun foretages plant på bygningens facade.

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

§8.21 Skiltning må kun foretages ved at opsætte løse bogstaver og logo. Pladeskilte tillades ikke.

§8.22 Skiltning skal udføres i samme materiale, hvor bogstaver og logoer skal have samme størrelse.



§8.23 Belysning skal være coronabelysning. Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.

§8.24 Kun ved indgangspartierne til bygningen må der opsættes et pladeskilt. Skilte må ikke være større end 60 x 100

§8.25 Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

Opholdsarealer

§9.1 For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal.

§9.2 For boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 10 % af boligernes etageareal.

§9.3 Opholdsarealerne skal være velbeliggende og anvendelige og kan være private eller fælles.

§9.4 Opholdsarealerne skal etableres som fællesarealer på tagterrasse og som indeliggende private altaner.

§9.5 Der må ikke etableres skillevægge eller lignende på tagterrasserne.

§9.6 Opholdsarealer, herunder tagterrasser og altaner, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Beplantning og belægning

§9.7 Den grønne stiforbindelse, som markeret på kortbilag B, skal etableres som et grønt areal i princippet som vist på Beplantningsplanen Bilag D.

§9.8 Beplantning skal anlægges i overensstemmelse med principperne i beplantningsplanen vist på bilag D.

§9.9 Der skal plantes mindst 6 træer.

§9.10 Der skal plantes lave flerstammede buske.

§9.11 Beplantningsbede skal tilplantes med bunddække bestående af urter, græsser og stauder.



§9.12 Beplantningen skal opretholdes og ved bortfald af træer, buske eller bunddække skal der ske genplantning med tilsvarende arter og karakter.

§9.13 Stiforbindelsen mellem b-c, som vist på bilag B, skal udføres i chaussésten.

Terrænregulering

§9.14 Terrænregulering på mere end +/- 0,1 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke.

Hegn

§9.15 Der må ikke opsættes hegn, plankeværk mv. indenfor lokalplanområdet og mod de tilstødende matrikler.

Belægning & nedsivning

§9.16 Som min. skal tag- og overfladevand fra 50% grundarealet nedsives på egen grund. Hvis nedsivning ikke er mulig, skal tag- og overfladevandet forsinkes inden afledning.

§9.17 Til nedsivning eller forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger som f.eks. etablering af forsinkelses- og nedsivningskassetter, brug af permeabel belægning, regnvandsbede med videre.

Oplag

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

§9.19 Udendørs oplagring må ikke finde sted indenfor planområdet.

§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 veje og stier er etablerede;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er overholdt;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etablerede;
- de i § 9 nævnte beplantning er etableret;
- det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret;
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

§12 AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplan:

Lokalplan nr. 01-010-0014, Indre By, Hotel ved Skolegade, Esbjerg, indberettet til plandata den 3. november 2016 aflyses i sin helhed.

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-010-0035, udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den 18. december 2025.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

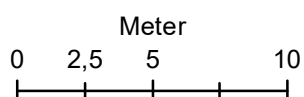


757

Ejerlav: Esbjerg Bygrunde



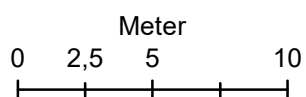
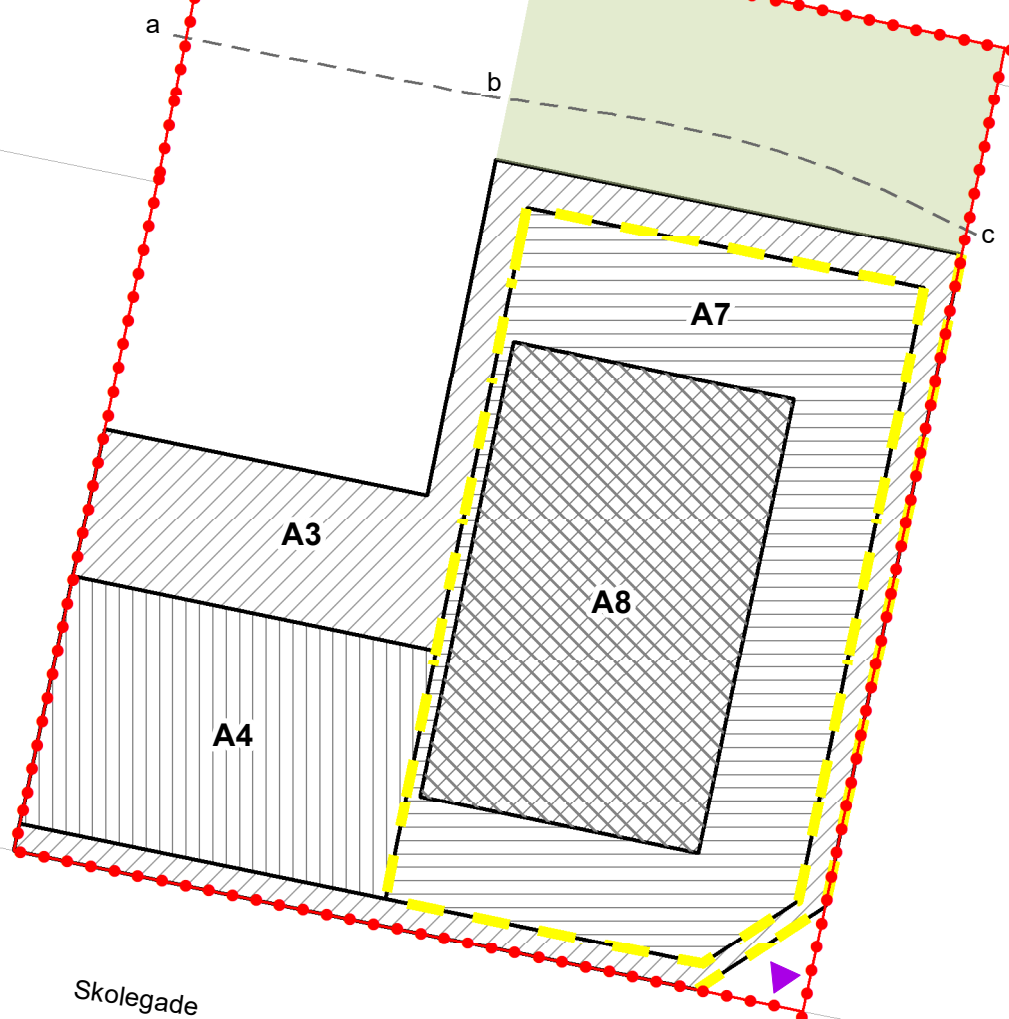
—●— Lokalplanafgræsning



Bilag A
Lp 01-010-0035
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune

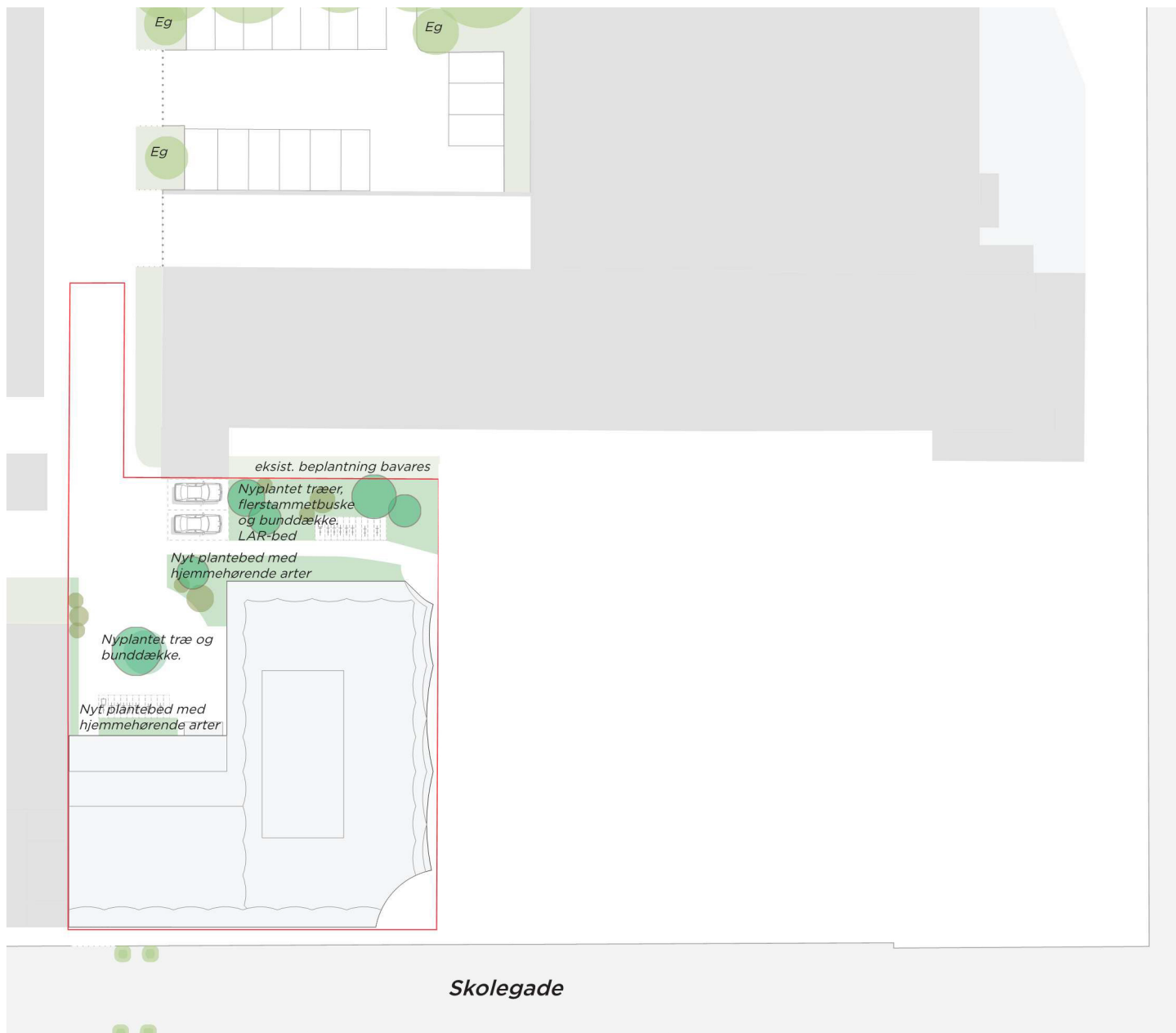


- Lokalplanafgræsning
- ▨ Byggefelt A3
- ▤ Byggefelt A4
- ▧ Byggefelt A7
- ▩ Byggefelt A8
- Grøn stiforbindelse jf. § 9.6 - 9.12
- Arkitektoniske facader
- - Stiforbindelse a-b-c
- ▲ Indgangsparti
- ▼▲ Vejadgang

Bilag B
Lp 01-010-0035
Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



Eksisterende beplantning

- Matrikel
- Parkering

- Eksisterende træer Tjørn, Eg, Ask, Robinia, Magnolia
- Eksisterende pur
- Eksisterende naturbusket
- Eksisterende klippet græs

Ny beplantning

- Nye træer. Hjemmehørende og skyggetålende træer, som Tjørn, Hæg, Navr og Rød-el hvor der er LAR-bed.
- Nye buske. Lave flerstammet buske, hjemmehørende
- Nye bede med bunddække af urter, græsser og stauder. Hjemmehørende arter. Hvor muligt etableres der LAR-bede.



Bilag D Lp 01-010-0035 Beplantningsplan



Esbjerg
Kommune



ANNONCE

Forslag til lokalplan nr. 01-010-0035 for ny etageejendom med blandet bolig- og erhverv.

Sagsnummer

25/0002768

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 18. december 2025 at offentliggøre forslaget til lokalplan nr. 01-010-0035.

Forslaget har til formål

- At muliggøre etablering af boliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienteret serviceerhverv, fritids- og oplevelseserhverv, restaurant, butikker, sundhedserhverv samt hotel.
- At sikre at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne i størrelse, proportioner og materialer.
- At sikre sammenhæng og åbenhed mellem bebyggelsens funktioner i stueetagen, 1. og 2. sal mod Skolegade, Heerups Have og omgivelserne, for at understøtte en levende og aktiv bykerne.
- At sikre at ny bebyggelse udformes med høj arkitektonisk kvalitet, med et tydeligt grid-system af vertikale søjler og horisontale facadebånd, samt facadeudtryk med dybde og skyggespil.
- Sikre den offentlig stiforbindelse mod nord, fra parkeringshuset i Danmarksgade gennem planområdet til Heerups Have, med et grønt præg af planter og træer.

Miljøvurdering

Esbjerg Kommune har afgjort, at lokalplansforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023).

Annonce med klageadgang kan ses på internetadressen <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=bd9c6108-c>

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.

Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjerg.dk/skolegade-39-esbjerg/>

Høringsportal - miljøscreeningsafgørelse:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=bd9c6108-c>

Høringsportal – Lokalplan:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=b56187da-1>

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 denne side 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 4. februar 2026.

Publiceringsdato **07-01-2026**

Besvarelse fra 07-01-2026
Besvarelse til **04-02-2026**

Autoluk efter denne dato **04-02-2026**