

Sammenfattende redegørelse

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

Januar 2026



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

Version 1, jan. 2026

Udarbejdet af:
LandSyd Landinspektører

Udarbejdet for:
Esbjerg Kommune



Indhold

1	<i>Indledning</i>	4
2	<i>Integration af miljøhensyn</i>	5
2.1	Overfladevand	5
2.2	Virksomhedsstøj	5
2.3	Trafikstøj	5
2.4	Lugt	6
2.5	Rummelig visuel oplevelse af byen og kysten	6
2.6	Tilpasninger.....	6
3	<i>Miljørapporten og hørings svar</i>	7
4	<i>Alternativer</i>	8
4.1	Referencescenariet.....	8
5	<i>Overvågning</i>	8



1 Indledning

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal planmyndigheden foretage en miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Derfor er der udarbejdet en miljørapport af forslaget til Lokalplan 01-020-0012 og Kommuneplantillæg 2024.42.

Miljørapporten har medvirket til, at relevante problemstillinger er undersøgt. De væsentligste problemstillinger i tilknytning til projektets hovedforslag og alternativer fremgår af miljørapportens afsnit om miljøpåvirkninger.

Planmyndigheden skal efter den offentlige høring udarbejde en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet og,
- 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 myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet.

Med denne redegørelse og de ændringer, der er foreslået i planerne, finder forvaltningerne, at der er foretaget en miljøvurdering af planerne, som kan danne grundlag for, at planerne vedtages endeligt.

Planlægningen udlægger området til boligformål, lettere erhverv og hotel samt dertilhørende parkering, fællesarealer og lignende. Bebyggelsesprocent fastsættes til 400 % for planområdet som helhed, fordelt på byggemuligheder for op til i alt 34.400 m² etageareal.

Miljørapporten omfatter en vurdering af de miljømæssige konsekvenser ved planforslagernes realisering med hensyn til følgende parametre:

- hvordan overfladevand,
- at der skal sikres væsentlige visuelle forbindelser,
- usikkerhed omkring forekomsten af bilag iv-arter og
- den trafikale påvirkning af området.

Planforslagene og miljøvurderingen har været fremlagt i offentlig høring fra den 8. oktober til den 3. december 2025.



2 Integration af miljøhensyn

Planforslagene fastlægger de planlægningsmæssige rammer for udformningen og anvendelsen af planområdet ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade til boliger og lettere erhverv. Planerne giver mulighed for byggeri i op til 13 etager nord for Helgolandsgade og et hotelbyggeri i op til 16 etager syd for Helgolandsgade. Området omfatter et areal på ca. 8.600 m² og fastsættes en bebyggelsesprocent på 400 % for planområdet som helhed. Planlægningen giver desuden mulighed for en tværgående vejforbindelse mellem Samsøgade og Læsøgade gennem planområdet.

Lokalplan og kommuneplantillæg integrerer miljøhensyn på flere måder:

2.1 Overfladevand

Planområdet ligger i et område med oversvømmelsestrussel jf. kommuneplanens udpegning. Der er derfor udarbejdet en vandhåndteringsplan for området.

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 en 100-årshændelse med regnvand i området vil kunne håndteres ved at anvende parkeringskælderen i planområdets nordlige del til forsinkelse.

Lokalplanen fastsætter, at regnvand fra en befæstelse over 60 % skal håndteres i området og giver mulighed for etablering af regnbede, -grøfte og -bassiner til i hele planområdet. Desuden er der indskrevet, at der kan etableres højvandsmure og andre tiltag til stormflodssikring i forbindelse med Esbjerg Kommunes sammenhængende stormflodsvæg for havneområdet.

2.2 Virksomhedsstøj

På baggrund af planområdets placering tæt ved Esbjerg Havn og mange både større og mindre virksomheder er der udarbejdet en støjregulering med beregninger af virksomhedsstøjen i området og dens påvirkning på planområdet på baggrund af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj. 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. Der er desuden foretaget fysiske besigtigelser samt skrivebordsundersøgelser af virksomheder i nærområdet for at identificere potentielle støjende aktiviteter.

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. Der er derfor ikke stillet vilkår i lokalplanen herom.

Der er efter den offentlige høring indkommet en bemærkning, hvor indsigere undrer sig over, at lavfrekvent støj ikke indgår i støjrapporten. Der er i rapportens beregninger taget højde for støj med en centerfrekvens helt ned til 63 Hz (lavfrekvent støj dækker typisk 10-160 Hz), og ud fra de forudsætninger er der ikke vist overskridelser af grænseværdierne for støj i planområdet. I nybyggeri er konstruktionerne normalt rustet til at håndtere lavfrekvent støj, og så længe støjberegninger ikke viser overskridelser af grænseværdierne, vurderes det ikke at være anledning til at lave yderligere beregninger af den lavfrekvente støj i området.

2.3 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 boliger som udgangspunkt har en støjgrænse på 58 dB.



Der er i den tidlige skitsering 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 har også været for at sikre en yderligere afstand mellem bygninger og vejskel og dermed begrænse trafikstøjen på bygningerne.

Beregningerne i forbindelse med planlægningen har påvist, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj overholdes i planområdet. Der er under den offentlige høring modtaget nye trafiktal for Helgolandsgade. Der er derfor foretaget reviderede beregninger for området som viser, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj er overskredet med 1 dB på 1. sal af en mindre del af bebyggelsen ud mod Helgolandsgade.

Lokalplanen fastsætter allerede i ibrugtagningsbestemmelserne, at det ved målinger eller beregninger skal dokumenteres, at støjgrænserne er overholdt, inden byggeriet kan tages i brug, jf. planlovens §15a stk. 1. De nye trafiktal har således ikke en afledt effekt på den konkrete planlægning, men trafiktallene vil kunne have en påvirkning på udførelsen af et konkret projekt, herunder konkrete valg ved projektets udformning.

Der er foretaget en konsekvensrettelse af lokalplanens redegørelsestekst i forhold til beskrivelsen af trafikmængden.

2.4 Lugt

På baggrund af planområdets placering og højde på op til 49 m er der udført OML-beregninger for virksomhederne TripleNine, Dancoat og ZPD, der ligger mellem 580 og 890 m nord og nord-vest 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.

Der er under den offentlige høring indkommet en bemærkning fra TripleNine, hvor der sættes spørgsmålstegn ved beregningsgrundlaget for virksomheden. Der er derfor foretaget reviderede beregninger på baggrund af virksomhedens miljøgodkendelse og fremsendte oplysninger. Disse konkluderer, ligesom de oprindelige beregninger, at grænseværdierne for lugt er overholdt.

Der er derfor ikke stillet vilkår i lokalplanen vedr. lugt eller foretaget rettelser i lokalplanens redegørelse.

2.5 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 for byen og kysten. Der er i skitseringen af projektet og i planprocessen lavet tiltag til indpasning i området, som ligeledes er indskrevet i lokalplanens bestemmelser. Dette omfatter f.eks. nedtrapninger i etageantallene og krav til materialevalg i henholdsvis top og bund.

I analysen er der belyst forhold vedr. visuel påvirkning, bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirksomheder, vindforhold samt ekstern udsigts-/indblikforhold. 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.



3 Miljørapporten og hørings svar

Miljørapporten har medvirket til at afdække planernes konsekvenser og håndtering vedr. overfladevand, virksomhedsstøj, trafikstøj, lugt samt den rummelige visuelle oplevelse af byen og kysten.

Miljørapporten har fungeret som et oplysningsgrundlag for udarbejdelsen, vedtagelsen og fremlæggelsen af planforslagene. Under den offentlige høring til planforslagene er der indkommet flere hørings svar fra virksomheder og borgere i området – der henvises til høringsnotat, der foreligger som separat dokument. Ingen myndigheder har gjort indsigelse mod planforslagene.

Ved indsigelsesfristens udløb var der indkommet 18 hørings svar, mens der efterfølgende er indkommet én yderligere bemærkning vedr. primært støj, som ligeledes er behandlet.

Bemærkninger behandler flere forskellige emner fra planforslagenes redegørelse, bestemmelser samt fra miljøvurderingen. Derudover omhandler flere hørings svar erhvervshensyn både generelt samt for to konkrete virksomheder – henholdsvis TripleNine og Helgolandsgade 11.

Esbjerg Kommune har grupperet de modtagne hørings svar indenfor emnerne:

- Erhvervshensyn og havn (generelt)
- Særlige erhvervmæssige bekymringer (TripleNine og Helgolandsgade 11)
- Bygningshøjde, tæthed og skala
- Indblik og privatliv
- Byggeperiode, etaper og nabogener
- Trafik, parkering og adgang (inkl. beredskab)
- Oversvømmelse, grundvand og underjordisk parkering
- Behov og efterspørgsel (boliger og hotel), prisniveau
- Værditab, udsigt og oplevet trivsel
- Kulturmiljø og bevaringsværdi
- Kystnærhedszonen og lokalisering
- Planproces, dokumentationsgrundlag og visualiseringer

På baggrund af de indkomne forslag samt nye højere trafiktal fra Helgolandsgade foretages der nedenstående mindre justeringer og konsekvensrettelser i lokalplanens redegørelsesdel

- I redegørelsens afsnit om trafikstøj (s. 15) tilføjes, at der på baggrund af nye trafiktal for Helgolandsgade, der er modtaget under den offentlige høring, er foretaget reviderede beregninger for området som viser en støjpåvirkning på 59 dB for på 1. sal af en mindre del af bebyggelsen ud mod Helgolandsgade. Området må både anvendes til boliger og erhverv og derved er de vejledende grænseværdier for støj overskredet ved en anvendelse til bolig.

Dette vurderes allerede at være håndteret, idet lokalplanen allerede fastsætter bestemmelser om, at det ved målinger eller beregninger skal dokumenteres, at støjgrænserne er overholdt, inden byggeriet kan tages i brug, jf. planlovens §15a stk. 1.

- I redegørelsens afsnit om bebyggelsesmønster er etageantallet for naboejendommen Helgolandsgade 18 tilrettet til 6 etager, da denne fejlagtigt var angivet til 8 etager.

Der er gennemført reviderede beregninger vedr. TripleNines emissioner samt foretaget vurdering af aktiviteterne hos virksomheden på Helgolandsgade 11. Disse har ikke ændret på konklusionerne vedr. virksomhedernes miljøpåvirkning, hverken i forhold til TripleNines nuværende eller tidligere miljøgodkendelse eller den faktiske anvendelse af Helgolandsgade 11. Bemærkningerne har derfor ikke forårsaget ændringer i lokalplanen.

De øvrige bemærkninger i hørings svarene giver ikke anledning til forandringer i de fremlagte planforslag.



4 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.

4.1 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.

5 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.

Det vurderes i miljøvurderingen af forslag til tillæg nr. 2024.42 til Kommuneplan 2022-2034 for Esbjerg Kommune og lokalplan nr. 01-020-0012 samt på baggrund af de indkomne høringssvar og håndteringen heraf ikke nødvendigt at foretage særskilt overvågning i området. Der vurderes ikke at være behov for særskilte overvågningsprogrammer.

