



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 01-020-0012

Helgolandshaven, boliger og hotel, Esbjerg



Vedtaget

16. marts 2026



Lokalplan nr. 01-020-0012

Lokalplannavn

Offentlig høring af forslaget

08. 10. 2025 - 03. 12. 2025

Vedtagelse af planen

16. marts 2026



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
Offentlig høring	4
Når lokalplanen er vedtaget	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	9
Andre planer og love	17
BESTEMMELSER	31
§1 Lokalplanens formål	31
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	31
§3 Områdets anvendelse	31
§4 Udstykning	32
§5 Veje, stier og parkering	32
§6 Ledningsanlæg m.v.	33
§7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	35
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	38
§10 Grundejerforening	39
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	39
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	39
§13 Vedtagelse	40
MINDRETALSUDTALELSE	40
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C
Sammenfattende redegørelsen	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

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 erhvervsjendomme. 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 byggefelter. 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 nedtrappinger 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 nedtrappingerne 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 nedtrapping.

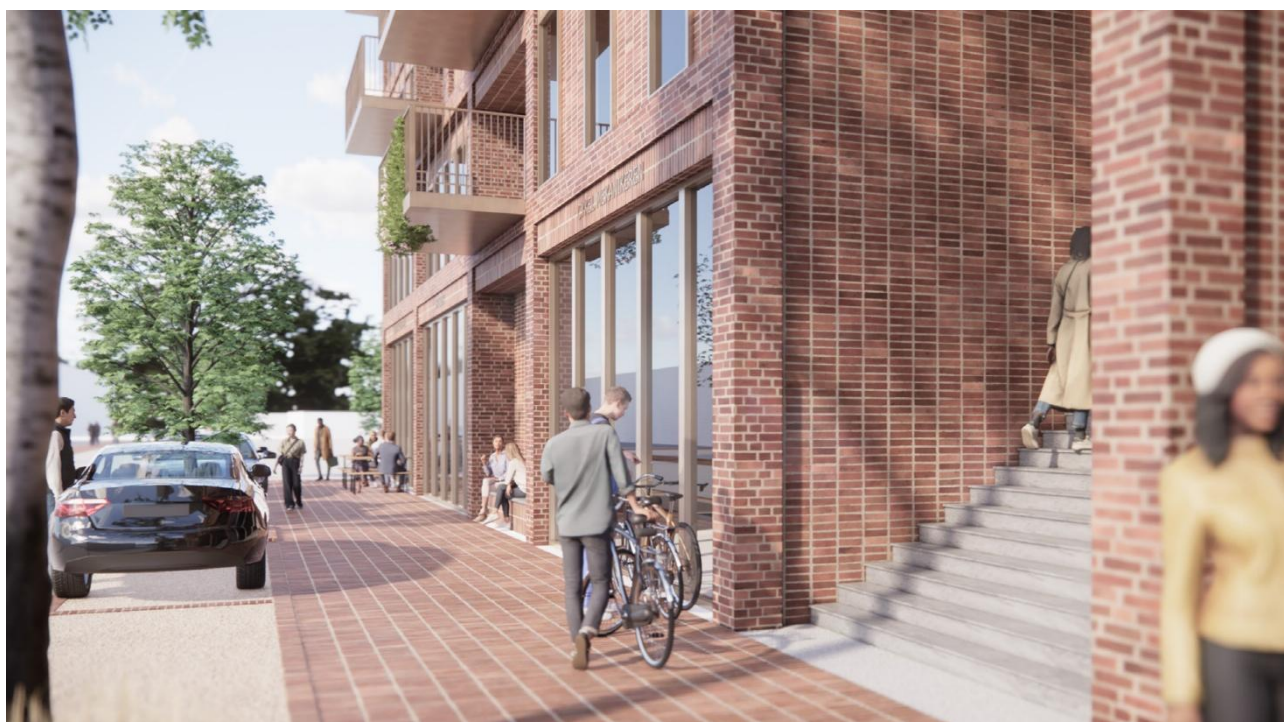
Ubebyggede arealer

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 nedtrappinger muliggør flere selvstændige fælles opholdsarealer som tagterrasser.



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



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 ikke er 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.

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 Nyhavsgade 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 påviste, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj blev overholdt. I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanen er der fremkommet nye opdaterede trafiktal for Helgolandsgade.

Der er derfor foretaget nye støjberegninger. Beregningerne viser, at de vejledende grænseværdier for boliger ikke kan overholdes på en mindre del af den planlagte bebyggelses 1. sal mod Helgolandsgade. Lokalplanen giver her mulighed for både erhvervs- og boligformål.



Jf. Planlovens §15a, stk. 1 må der kun planlægges for støjfølsom anvendelse i støjbelastede arealer, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. jf. §15, stk. 2, nr. 16, 26 og 29 kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Grundet projektets udformning som karrestruktur tæt på vejskel er det vurderet, at eksterne afskærmningsforanstaltninger som støjvold/-mur, beplantning og lignende ikke er relevante løsninger til nedbringelse af støjbelastningen. Det vil derfor i højere grad skulle løses ved konstruktive og indretningsmæssige tiltag som f.eks. tilbagetrækning af facaderne, hævede stueetager, bygningernes indretning, støjisolering af facaden eller lignende tiltag, ligesom der vil kunne disponeres med erhvervsformål fremfor boligformål i de pågældende sektioner af bygningen.

For at sikre fremtidige boliger i lokalplanens område mod støjgener fastsætter lokalplanen 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

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. Separat for produktionserhverv skal deres fremtidige udvidelse muligheder beskyttes. 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 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.

For TripleNine gælder, at der jf. miljøgodkendelsen maksimalt må ske en lugtpåvirkning ved boliger på 5 LE/m³ og 10 LE/m³ ved erhverv. Der er ikke fastsat en grænse for, hvor meget virksomheden må udlede ved skorstenen – reguleringen sker alene via kravet til påvirkningen uden for virksomheden.

Beregninger viser, at med dette projekts placering og højde kan virksomheden udlede op til et teoretisk maksimum på 0,92 MLE/s (millioner lugtenheder pr. sekund) og stadig overholde grænsen på 5 LE/m³ ved



boliger. Til sammenligning ligger den nuværende udledning på ca. 0,4 MLE/s, hvilket teoretisk betyder, at en tilsvarende virksomhed kan placeres ved siden af uden at overskride miljøgodkendelsen.

Lokalplanen begrænser derfor ikke virksomhedens nuværende drift og sikrer samtidig stor mulighed for fremtidige udvidelser.

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 håndteres i parkeringskælder. Beregninger viser, at håndtering af en 100 årshændelse vil kræve et forsinkelsesvolumen på 176 m³ svarende til ca. 10 cm vand i parkeringskælderen. Skal parkeringskælderen også håndtere vandet fra lokalplanens sydlige område, vil det svare til yderligere 2,1 cm. Vandet vurderes af nedsive efter ca. 45 min.

Alternativt kan det håndteres på terrænen ved nedsænkning 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 sundheds erhverv.

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 nedtrappinger 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 bynære kystzone. 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 vindmølleinstallationsskibe 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. 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 placering 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. 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 – Ny 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.



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, skyggevirksomheder, 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 afgrænser 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 er henholdsvis 8 og 6 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 bliver 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). Lokalplanområdet er tidligere blevet undtaget fra områdeklassificeringen.



Dette indebærer, at det anses for dokumenteret i henhold til jordforureningslovens 72b, at den øverste ½ m jord er ren.

Flere steder optræder desuden V1 og V2 forurening af området på baggrund af konstateret jordforurening. 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.

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

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 servitutten 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.



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,
- 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, kontorerhverv 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, kontorerhverv og sundhedserhverv.

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

§3.6 Boliger må kun anvendes til helårsbeboelse

§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. Udstyknings 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 Der skal udlægges areal til sti a-a efter princippet som vist på bilag B. Stien skal være mindst 3 m bred.



§5.5 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.

§5.6 Der skal mindst anlægges følgende cykelparkering:

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

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

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

§5.9 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

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

§5.11 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.

§5.12 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 byggefeltene 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 byggefelte, 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 byggefelte 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 byggefelterne B12 og B13, hvor de tilgrænsende byggefelter kan reduceres i højden, uden at byggefelt B12 og B13 reduceres tilsvarende.

§7.7 Udover de i § 7.5 nævnte maks. etageantal antal 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 veje og parkeringsarealer er etablerede;
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj overholdes jf. planlovens §15a, stk. 1;
- 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 Nyhavngade, 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 Lokalplan nr. 01-020-0012 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 16. marts 2026

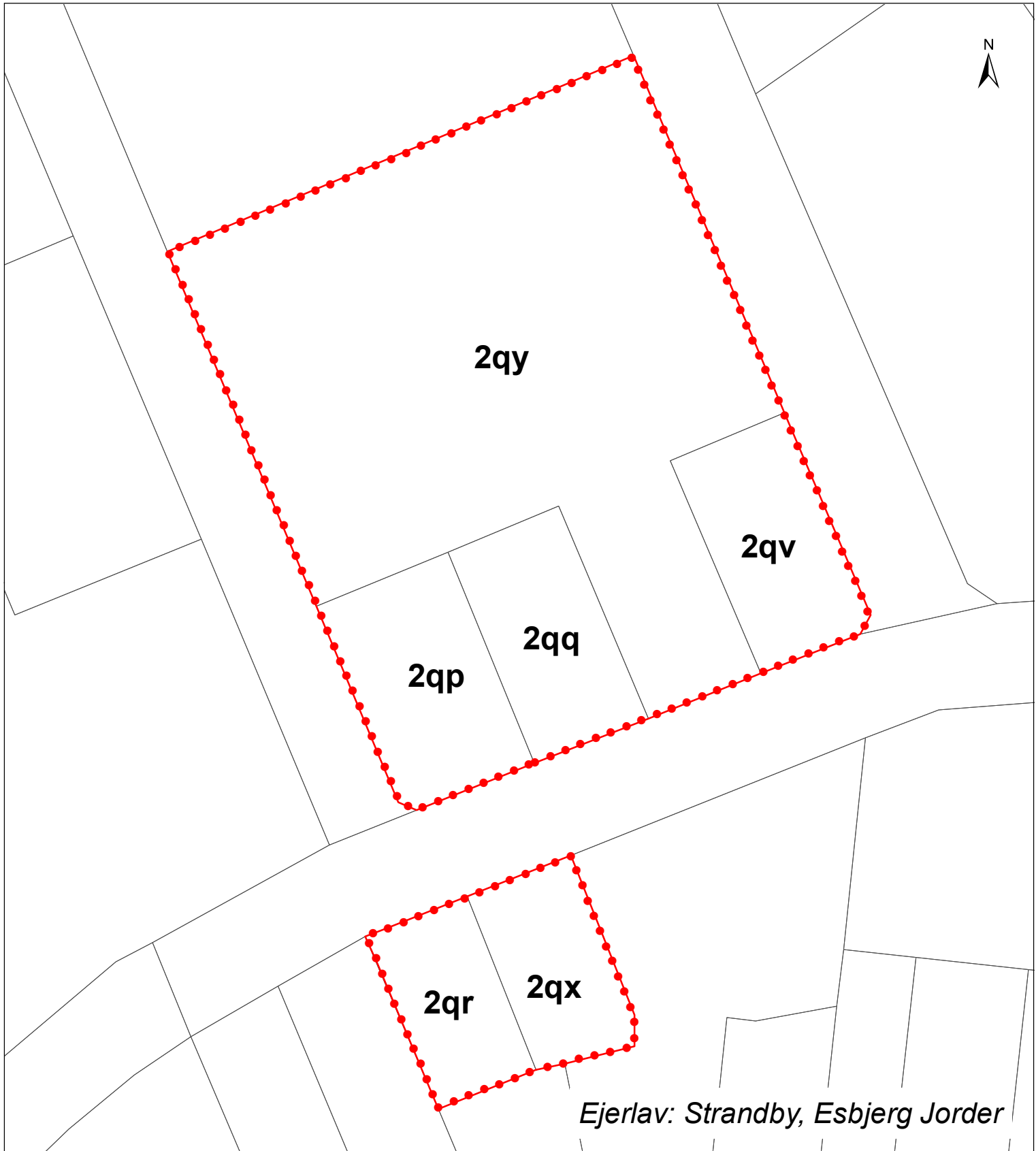
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

MINDRETALSUDTALELSE

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og løsgænger Michael Harbøll afgav mindretalsudtalelse om, at de stemmer imod forslaget, fordi:

- Der er tale om at tillade et boligbyggeri og hotelbyggeri midt i et aktivt erhvervsområde og lige op til et ligeledes aktivt havneområde.
- Vi lytter til de berørte borgere. Der er ikke taget hensyn til beboeres og virksomheders kritik og indvendinger, hvilket ses af, at hørings svarene fra disse ikke er imødekommet.

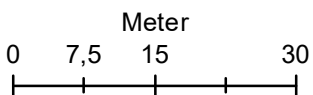


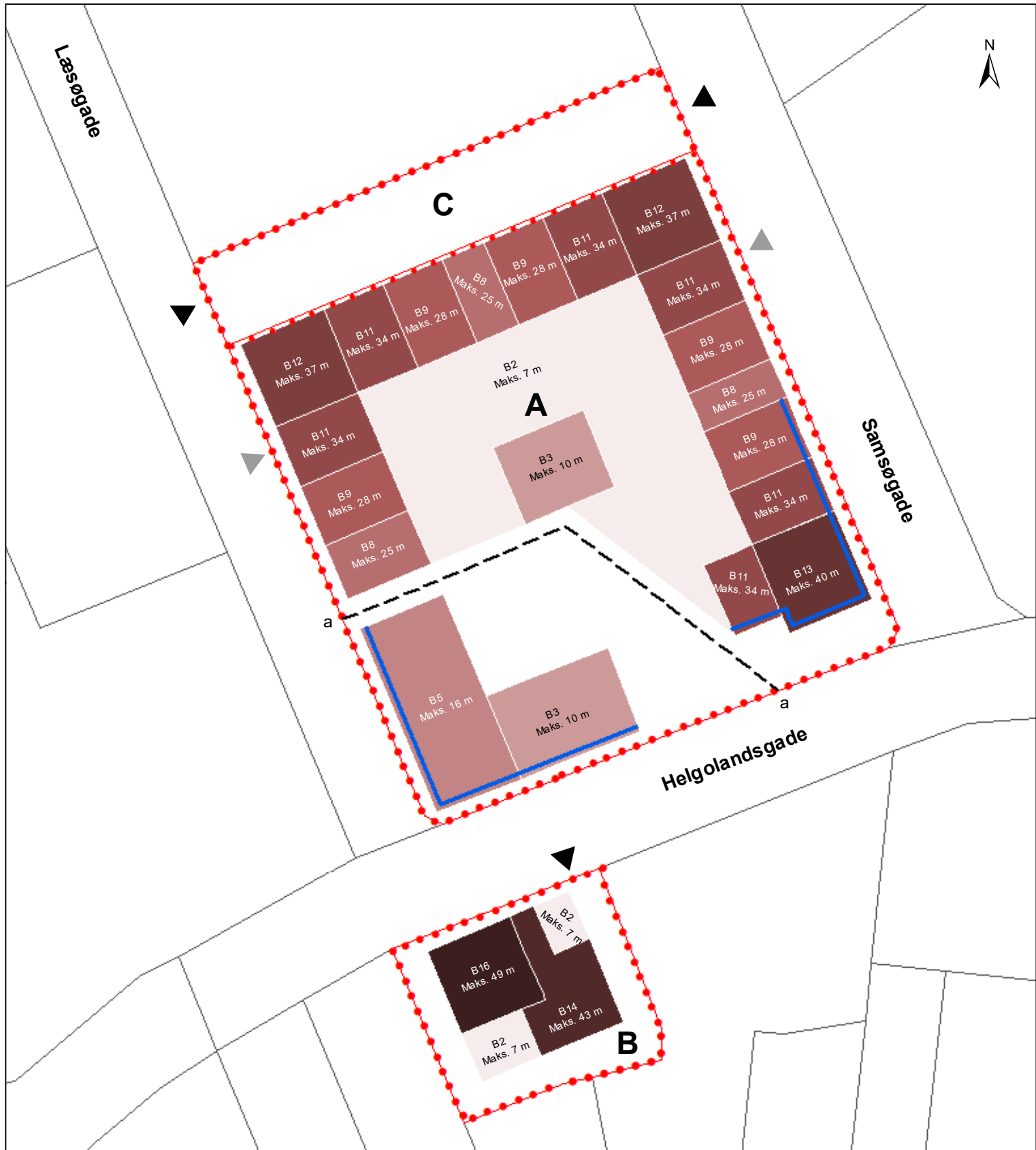
Ejerlav: Strandby, Esbjerg Jorder



 Lokalplanafgrænsning Helgolandsgade

Bilag A
Lp 01-020-0012
Matrikelkort





●●●● Lokalplaaftgræsning

●●●● Delområde

▲ Adgang til parkeringskælder/gårdrum

▲ Ind og udkørsler

— Offentlige funktioner i stueplan

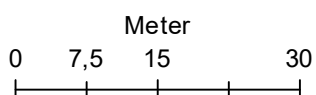
--- Sti

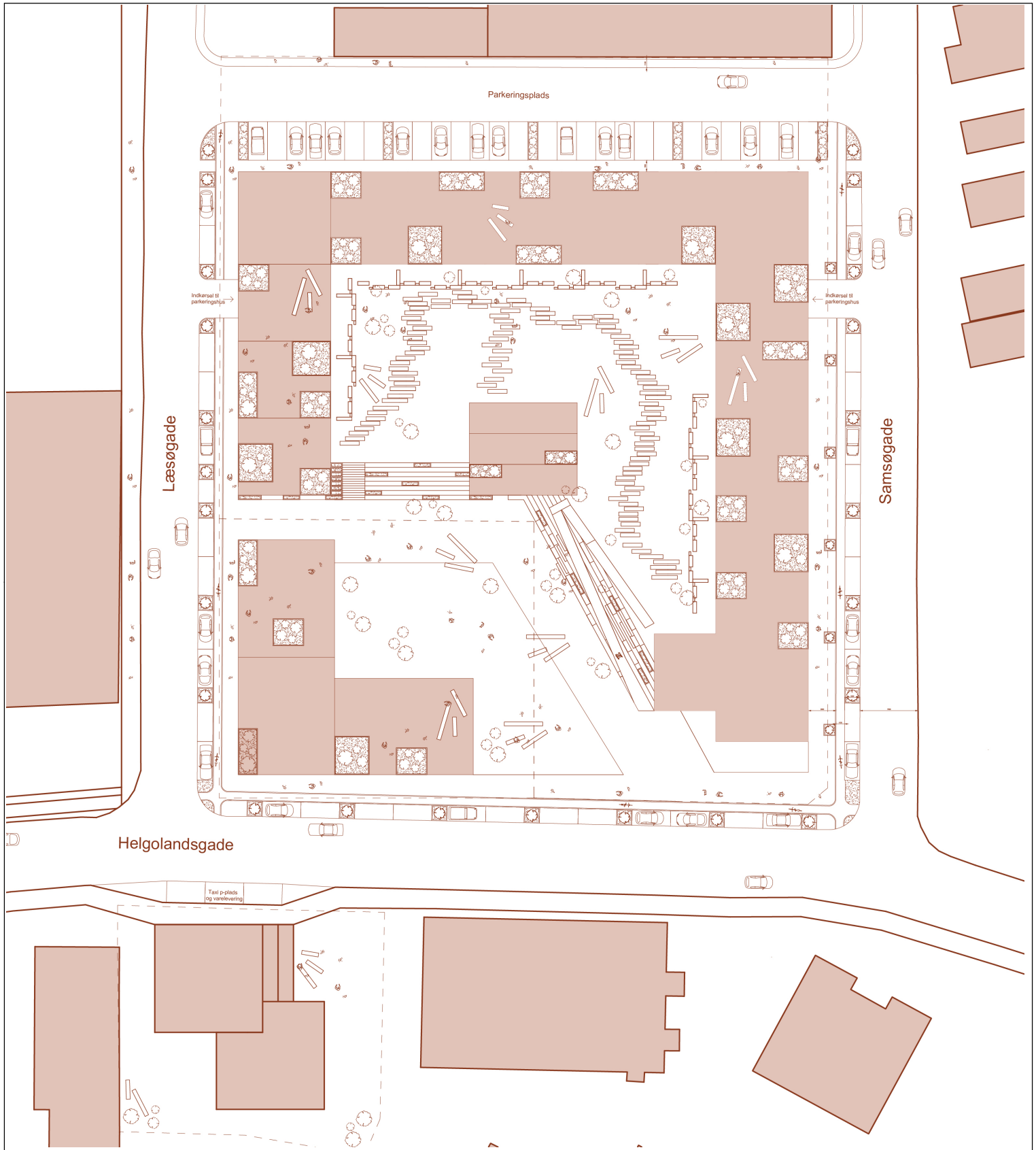
- B2 - Maks. etage 2
- B3 - Maks. etage 3
- B5 - Maks. etage 5
- B8 - Maks. etage 8
- B9 - Maks. etage 9
- B11 - Maks. etage 11
- B12 - Maks. etage 12
- B13 - Maks. etage 13
- B14 - Maks. etage 14
- B16 - Maks. etage 16

Bilag B

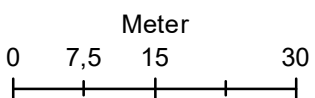
Lp 01-020-0012

Lokalplankort





Bilag C
Lp 01-020-0012



Bilag D - 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 indsigler 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.

