



Lokalplan nr. 01-070-0002

## Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter



**Vedtaget**

18. maj 2026



## Lokalplan nr. 01-070-0002

### Lokalplannavn

Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter ved Stengårdsvej

### Offentlig høring af forslaget

5. februar 2026 til 2. april 2026

### Vedtagelse af planen

18. maj. 2026



### Nærmere oplysninger:

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

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



## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>HVAD ER EN LOKALPLAN?</b>	<b>4</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	<b>5</b>
Introduktion til BYSTART	5
Baggrund og formål	6
Områdets Beliggenhed og Faciliteter	6
<b>LOKALPLANENS INDHOLD</b>	<b>9</b>
Anvendelse	9
Bebyggelsen og dets udearealer	10
Rekreative- og grønne arealer	12
Trafik og forbindelser	14
Tekniske forhold - Miljø og klima	15
Lov og andre planer	18
<b>RETSVIRKNINGER</b>	<b>24</b>
<b>BESTEMMELSER</b>	<b>26</b>
§1 Lokalplanens formål	26
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	26
§3 Områdets anvendelse	26
§4 Udstykning	27
§5 Veje, stier og parkering	27
§6 Tekniske anlæg	29
§7 Bebyggelsens omfang og placering	29
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	30
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	33
§10 Grundejerforening	35
§11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	35
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	35
§13 Vedtagelse	36
<b>BILAG</b>	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C
Rastested for flagermus	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

## INTRODUKTION TIL BYSTART

### Lokalplan med afsæt i BYSTART

Denne lokalplan er udarbejdet som en prøvehandling, der tager udgangspunkt i BYSTART. Formålet er at afprøve nye metoder til planlægning og byudvikling. Derfor adskiller lokalplanen sig fra kommunens gængse struktur – både i form og indhold. Den rummer emner og hensyn, som normalt ligger uden for en traditionel lokalplan, herunder sociale, kulturelle og bæredygtige aspekter, der understøtter en helhedsorienteret udvikling.

Formålet er at skabe en mere fleksibel og fremtidssikret planlægning, der inddrager lokale aktører, fremmer stedets kvaliteter og prøver BYSTART, som en mulig metode i fremtidens planlægning i Esbjerg Kommune.

### Hvad er BYSTART?

BYSTART er et dialogværktøj til at hjælpe udviklingen af byområder i en mere bæredygtig og velfungerende retning. Til dette er det vigtigt, at man kommer bredt omkring alle relevante emner. Derfor indeholder BYSTART en række temakort, som afdækker nogle af de relevante emner. BYSTART skal bistå kommuner, bygherrer og rådgivere med at drøfte og vurdere de relevante emner, som medvirker til flere bæredygtige tiltag i byudvikling. Jo tidligere i processen alle parter bliver klar over omfanget, jo nemmere er det at få indarbejdet gode løsninger.

BYSTART bruges bedst før lokalplansarbejdet, men det kan også benyttes under arbejdet med lokalplanen. Tanken er at anvende BYSTART ved dialogmøder af forskellig karakter, for at samle de forskellige fagfolk og aktører rundt om bordet, og diskutere prioriteter og målsætninger for projektets bæredygtighed, i relation til et bredt spekter af temaer. Formålet er at klæde alle parter på til den videre beslutningsproces og skabe bevidsthed om de valg, der skal træffes. BYSTART giver et første bud på projektets bæredygtige fokus og handlerum.

BYSTART rummer aktuelt 24 temaer, der dækker økonomisk, miljømæssig og social bæredygtighed. I denne version til lokalplanen, er der tilføjet et nyt kort om arkitektur. I lokalplanen fremgår relevante temaer under hvert afsnit, sammen med et tilhørende kort. Hvert tema er vurderet med en score fra 0 til 3, som angiver i hvilken grad lokalplanen eller projektet understøtter bæredygtige valg.





## BAGGRUND OG FORMÅL

Som en del af den lovpligtige udviklingsplan skal der opføres 90 almene boliger, fx ungdomsboliger, inden for Stengårdsvej. Området er en del af byudviklingsprojektet Det Internationale Kvarter, som udspringer af den strategiske udviklingsplan, godkendt af Esbjerg Byråd i 2019.

Projektet er resultatet af en længere proces med både sociale og fysiske initiativer, der har lagt fundamentet for at skabe et attraktivt kvarter i balance. I etape 3 (byudviklingsprojektet har fem etaper) er der udarbejdet en helhedsplan for området, som blev godkendt af Esbjerg Byråd den 21. oktober 2024. Lokalplansarbejdet tager udgangspunkt i helhedsplanen med fokus på at finde den optimale bygningsstruktur.

Dele af lokalplanområdet har tidligere været bebygget med to almene etageejendomme, der i 2021 blev nedrevet. I dag fremstår området som en midlertidig grøn plads, der i forbindelse med denne lokalplan skal omdannes til en ny offentlig kvartersplads og 90 moderne boliger.

Pladsen bruges i dag som forbindelsesvej, og den centrale del anvendes som fodboldbane, der ofte står under vand. Området med fodboldbanen skal i samarbejde med Din Forsyning omdannes til to regnvandsbassiner. Det ene bassin skal håndtere vand fra hele kvarteret, mens det andet håndterer vandet fra boligerne og den nye plads.

Projektet er et samarbejde mellem Ungdomsbo, der skal opføre boligerne, Esbjerg Kommune, som anlægger pladsen og de grønne områder, samt Din Forsyning, der står for etableringen af dele af regnvandsbassinerne.

## OMRÅDETS BELIGGENHED OG FACILITETER



### OMRÅDETS FACILITETER



Dagtilbud, skole, detailhandel og park.



### BEVARING & IDENTITETSSKABELSE



Området har god natur, og denne bevares.

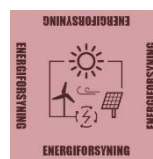


### KLIMAAFTRYK



De gamle bygninger blev nedrevet.

Nu er der fokus på genbrugsmaterialer.



### ENERGIFORSYNING



Gode forbindelser til vejnet og forsyning.



### UDEAREALER



Masser af muligheder via den grønne ring.

## Energiforsyning og Klimaaftryk

Projektområdet ligger i den østlige del af Esbjerg by og er historisk en del af Jerne, der blev grundlagt længe før Esbjerg. Grunden ligger i byen og har tidligere rummet to etageejendomme. Bygningerne blev i 2021 nedrevet, og mange af materialerne blev solgt videre og brugt lokalt. Projektet bliver altså et byfortættelsesprojekt, og der er derfor god adgang til eksisterende forsyning og vej. Samlet set bliver det en mere bæredygtig byudvikling.

## Udearealer, Bevaring & Identitetsskabelse

Der står tre store egetræer centralt på grunden samt et stort kirsebærtræ; disse skal bevares. Ligeledes vil så mange som muligt af de eksisterende træer i parken blive bevaret, da parkkarakteren – sammen med den kommende sø – bliver identitetsbærende for projektet.



Den Grønne Ring: I lokalplanområdet mod vest ligger parken, som er en del af den nye Portalpark og Den Grønne Ring. Den Grønne Ring er en imponerende byplanlægningsløsning, der forbinder mange af Esbjergs parker, naturområder og rekreative steder gennem en 11 km lang grøn korridor rundt om det centrale Esbjerg. I Den Grønne Ring vil du opleve en stor diversitet og forskellighed i naturen, æstetikken og oplevelserne. Ved projektområdet ligger den nye Portalpark.



#### Beplantning, stier og veje:

Portalparken har et stort potentiale til at udvikle sig til et populært sted for alle borgere, der nyder de rekreative muligheder, den tilbyder. Området er kendetegnet ved Stengårdsvejs boligbebyggelse, Campus Esbjerg, Portalparkens åbne plæner og høje jordvolde med gamle træer, store kunstværker, den brede indfaldsvej Storegade samt store åbne parkeringsarealer, der servicerer de nærliggende lokale erhvervsdrivende.

Selvom der er mange stier og forbindelser, mangler der et system, og mange vigtige punkter på kortet er stadig dårligt forbundet. På grund af jordvoldene omkring parken er Den Grønne Ring og kvarterspladsen ikke synlige nok. Dele af jordvolden og nogle udvalgte træer skal fjernes for at åbne op til parken og give mulighed for nye forbindelser. I den forbindelse skal det undersøges, om disse træer er bosted for flagermus. Ønsket er at bevare så meget af naturen som muligt, da dette er en del af områdets identitet.



Luftfoto af området



Billede fra jordvolden

Området er indrammet af tre store og mellemstore veje. Direkte mod syd ligger Storegade, en af de primære indfaldsveje til Esbjerg. Støj fra vejen er en væsentlig faktor, som bliver undersøgt. Mod øst, bag Netto, ligger Stengårdsvej, der er forbindelsesvej til de kommende boliger og pladsen. Mod vest, på den anden side af parken, ligger Degnevej, som forbinder til flere af områdets uddannelsesinstitutioner.



Billede af Storegade



Billede af Degnevej



Billede af Netto og indgangen ved Stengårdsvej

## Områdets faciliteter

Det Internationale Kvarter er et vigtigt uddannelsescentrum med institutioner som University College Syd (UC Syd), Syddansk Universitet (SDU), Bakkeskolen og Esbjerg Gymnasium. Det Internationale Kvarter er det største studiemiljø i Esbjerg Kommune. Institutionerne er inden for gåafstand og tilbyder en unik mulighed for at fremme læring, innovation og kulturel udveksling, hvilket gør området til et dynamisk centrum for akademisk og kulturel aktivitet og sikrer en bred vifte af mulige besøgende.

Tæt på området finder man Netto, Esbjerg Bazar, Røde Kors, Jem & Fix og lignende. Sammen med parken, butikkerne og institutionerne er området godt forbundet til mange sociale og kommercielle faciliteter. Kvarteret har et kulturhus, Platformen, men der er ingen offentlige pladser, hvor kvarterets mange events kan finde sted. Det bliver der med dette projekt gjort op med.

Ud over kvarterspladsen skal stedet fungere som en attraktiv destination for alle kommunens borgere og på sigt være pausestedet på turen rundt i Den Grønne Ring – "Perlen på den grønne snor"



Det Internationale Kvarter har et stærkt fundament og mange positive aspekter, der kan danne grundlag for et attraktivt, levende, inkluderende og rekreativt område. Men der er behov for bedre fysiske rammer og tydelige, trygge forbindelser. Lokalplanen skal danne rammerne for et nyt område med bedre forbindelser og en kvartersplads, der kan styrke og rumme områdets mange aktiviteter og events. Pladsen skal placeres i forbindelse med det nye byggeri og det nye regnvandsbassin.



## LOKALPLANENS INDHOLD

### ANVENDELSE



#### FLEKSIBILITET OG FREMTIDSSIKRING



Fokus på fleksibel udnyttelse



#### BEVARING & IDENTITETSSKABELSE



Området har god natur – denne bevares.

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til boligformål, en kvartersplads og grønt rekreativt formål med areal til håndtering af overfladevand.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boliger, som fx ungdomsboliger, med mulighed for flere offentlige funktioner og formål i stueetagen. Heri muligheder for café, serviceerhverv og mindre butikker som bager, keramik og lignende. Herunder almennyttige funktioner som lokalt mødested, studierum, fælleskøkken og lignende. Funktionerne skal så vidt muligt indrettes, så de kan have en fleksibel udnyttelse og blive en del af kvarterspladsen, så de tilsammen støtter op om de aktiviteter, der sker i området – herunder musik og mad. Der gives også mulighed for at fjerne dele af områdets jorddiger og træer samt at anlægge regnvandsbassiner til håndtering af regnvand.

Lokalplanområdet inddeles i to delområder: Delområde B til boliger samt udendørs opholdsareal og kvarterspladsen og Delområde A til det grønne rekreative areal samt håndteringen af overfladevandet. Delområderne kan ses på Bilag B. Illustrationsplanen på Bilag C viser, hvordan området kan se ud ved udbygning. Dette kortbilag er ikke bindende.



## BEBYGGELSEN OG DETS UDEAREALER



### LEVENDE BY



Liv fra kvarterspladsen og de offentlige funktioner.



### BLANDET BY



Alt er lejeboliger til unge og i samme størrelse.



### BEBYGGELSESTÆTHED



Bygges tæt i fem etager, med 50% bebyggelse af området.



### ARKITEKTUR



Godt formsprog, facade, materialer og adgange skal sikre kvalitet i byrummet.



### UDEAREALER



Plads til fælles og semiprivate altaner samt en åben parklomme

Fokus er på gode, grønne og attraktive opholdsrum.



### SOCIALT FÆLLESSKAB



Fællesarealer og terrasser skal fremstå som et attraktivt og rart sted, hvor man har lyst og plads til at sidde og nyde solen.



### MIKROKLIMA



Bygnings volumener skal åbne sig og trække sig tilbage, så der gives plads til sol og vind. De offentlige arealer skal placeres i solen.



### BEGRØNNING



Langs facaderne og vertikalt mellem de lange fordelingsarealer skal der indarbejdes plantevægge eller lignende, for at skabe en grønnere bebyggelse.

Boligerne skal have et særligt fokus på at understøtte kvarterspladsen gennem åbne facader og offentlige funktioner i stueetagen. Dette skal være på facaderne, der er i forbindelse med kvarterspladsen, altså de facader, der støder mod kvarterspladsen. Facaderne skal indramme rummet, men gennem variation i højde og mindre skift i facaden skal det sikres, at bebyggelsen fremstår med mere liv og spil i udtrykket. Boligerne kan anvendes til fx ungdomsboliger på ca. 50 m<sup>2</sup>. Der skal lægges vægt på gode uderum i forbindelse med boligen, et attraktivt sted, hvor man kan mødes. Dette er det rum der dannes mellem boligerne og parken, et semiprivat parklomme. Heri skal der skabes plads til semi-private grønne og rekreative områder, der flettes ind mellem boligerne, pladsen og parken.

### **Bebyggelsestæthed og Blandet by**

Delområde B fastlægges til anvendelse som boliger; dette er et krav i henhold til den lovpligtige udviklingsplan, godkendt af ministeriet i 2019. Lokalplanen giver mulighed for, at boligerne kan etableres i op til fem etager, og at disse kan etableres på mindre grunde.

Inden for byggefeltene må der højst etableres bebyggelse svarende til 9000 m<sup>2</sup>, hvilket sikrer en kompakt udnyttelse af de mindre grunde. Dertil sikres det, at den samlede bebyggelsesprocent for kommuneplansrammen holdes under 50 %, hvilket giver mulighed for plads til rekreative og grønne udearealer.

### **Levende by, Arkitektur og Socialt fællesskab**

For at understøtte kvarterspladsen er der særligt fokus på, at bebyggelsesstrukturen brydes op gennem variation i etagehøjde, materialevalg, antallet af bygningsdele og et miks af offentlige funktioner i dele af facaden – samt en aktiv kantzone.



Facaderne mod kvarterspladsen skal i stueetagen have et inviterende udtryk med en tydelig karakter for at understrege pladsen som et rum. Samtidig skal stueetagens facader invitere til byliv gennem åbne facader, der indeholder fælles- og offentlige funktioner for området, som fælleskøkken, studierum og café. Disse funktioner skal være med til at skabe en aktiv kantzone mellem bygning og plads for at understøtte livet på pladsen. Der udarbejdes en Bylivsstrategi for stueetagens aktiviteter og organisering, som forventes færdig samtidigt med byggeriet.

Ved boligerne er det muligt at lave adgang til pladsen som udearealer. Designet af kantzonerne mod pladsen koordineres med den rådgiver, der udformer selve pladsen, for at sikre et ensartet formsprog og sammenhængende udtryk.

Bygningsstrukturen skal åbne op mod kvarterspladsen og muliggøre adgang fra flere sider. Derfor skal bygningen designes med en åben gennemgang, der ikke fremstår som en lejlighedsport, men mere har karakter af en åben passage. Åbningen skal samtidig gøre pladsen mere tilgængelig og tillade, at den forbindes med semioffentlige rum mellem bygningerne. Over stueetagen arbejdes der med løsnede former gennem variation i bygningshøjder og facadeudformning, hvilket skaber et dynamisk og levende udtryk.

Ved bebyggelse over to etager skal bygningens højde og facade fremstå varierende og med mindst tre variationer. Bygningens facader skal fremstå levende og indbydende og gerne arbejde med en høj grad af variation.

## Udearealer og Begrønning

Grønne tage kan implementeres som en integreret del af bygningsdesignet for at reducere overfladeafstrømning og understøtte biodiversitet. Materialevalget skal fokusere på genanvendelige og/eller CO<sub>2</sub>-neutrale løsninger (f.eks. træ, solceller).

I kontrast til facaderne ud mod kvarterspladsen skal facaderne der vender ud mod parken udformes, så de fremmer en mere privat atmosfære og giver mulighed for ophold. Den indre bygningskrop designes med større fællesarealer og flere mindre i varierende størrelser. Arealet kan bruges som brandvej, men målet er at designe et varmt og rart sted, hvor man har plads og lyst til at sidde og nyde solen.

Parkfacaderne må ikke fremstå som svalegange, men skal fungere som et fælles fordelingsareal. For at opnå dette skal arealerne give mulighed for ophold og fællesskab, og man skal arbejde med materialer og udtryk, der understøtter et rum frem for en passage til og fra døren. Derfor skal der fx indarbejdes beplantning sammen med elementer, der bryder de horisontale linjer fra etagedækkene. Der skal også arbejdes med elementer i varme farver, træ, plantevægge og lignende. Der skal også arbejdes med elementer i varme farver, træ, plantevægge og lignende. Til sammen skal design og materialer understøtte arealet som et sted til fællesskab – dette gælder både de mindre og større fælles terrasser.

## Mikroklima

Bygningshøjderne skal tilpasses for at sikre optimalt solindfald til pladsen og udearealerne. De fleste terrasser placeres mod syd eller vest for at maksimere sollys om eftermiddagen og aftenen. På de enkelte nordvendte altaner kan der implementeres løsninger for at forbedre opholdskvaliteten.

## Sekundær bebyggelse og anlæg

Alle sekundære bebyggelser som affaldsstationer og cykelparkering skal placeres væk fra kvarterspladsen og udformes, så de fylder mindst muligt i byrummet. Der kan etableres cykelskure, der tilføjer kvalitet til byrummet gennem begrønnede tage og materialer, der matcher den øvrige arkitektur.

Affaldsstationer og cykelparkering skal placeres i skjulte nicher, under jorden eller udformes, så de passer til kvarterspladsen eller bygningsarkitekturen – gerne med begrønnede facader (beplantning) eller kunstværker, så de bidrager positivt til byrummet.



## REKREATIVE- OG GRØNNE AREALER



### BEGRØNNING



Naturlig park i den grønne ring. Mange træer skal bevares og indarbejdes i designet.



### BIODIVERSITET



Lamper, der er gode for insekter, spiselige planter og hjemmehørende arter.



### UDEAREALER



Med kvarterspladsen og parken er der rig mulighed for at komme ud.



### SOCIALT FÆLLESSKAB



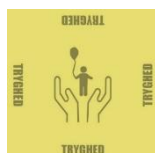
Kvarterspladsen og stueetagen skal designes omkring det sociale liv og aktiviteter, i stuen.



### MIKROKLIMA



Plads til fælles og semi-private altaner samt en åben parklomme. Fokus på gode, grønne og attraktive rum.



### TRYGHED



Boligerne og pladsen sikrer liv i området – også om aftenen. Lys skal lede gennem området og oplyse de mørke hjørner.



### REGNVANDSHÅNTERING



Regnvand skal være en aktiv del af pladsen og håndteres i et bassin ved parken. Forsinkelse og udledning til Din Forsyning.



### KLIMATILPASNING



Løsningen dimensioneres til en 100-årshændelse, og der er langt til grundvandet

Boliger etableres i tæt sammenhæng med parken og placeres omkring kvarterets nye offentlige rum. Pladsen forbinder parken og byen, hvor boligerne skal have en tydelig forbindelse til det grønne. Arealet mellem boligerne og parken – en parklomme – udgør en semioffentlig kantzone, der både skaber opholdsmuligheder.

## Sociale fællesskaber og Udearealer

Kvarterspladsen skal i hverdagen fungere som et mødested for kvarterets borgere og destination for resten af kommunen. For de studerende i området skal kvarterspladsen være et studierum og mødested, hvor man kan samles uden for skolen – både inde og ude. For beboerne skal kvarterspladsen understøtte det sociale fundament gennem fællesspisning, plantehaver, lokale events og andre initiativer.

Pladsen skal også kunne rumme større arrangementer og aktiviteter for hele kvarteret og alle andre – alt fra musik til mad. Der designes ud fra, at pladsen minimum kan rumme 1.000 gæster.

Kvarterspladsen og parken bliver områdets offentlige rum, hvor parklommerne mellem husene etableres som mere private opholdsarealer. Parklommerne skal designes både som et offentligt rum og fungere som en indgang til pladsen. Parklommerne kan også fungere som et mere tilbagetrukket sted ved store arrangementer.

## Tryghed

Belysningen på kvarterspladsen og i parken skal være med til at skabe tryghed og lede de gående og cyklende rundt. Derfor er der i programmet for pladsen arbejdet med belysning på to forskellige måder: dels en



belysning, der oplyser de overordnede stier og gangforløb, og dels en belysning, der bidrager til stemningen på pladsen.

Derudover skal der arbejdes med stemningsskabende belysning på selve pladsen, hvor Papilio vil være hovedbelysningen. Papilio er specialudviklet til pladsen og er en vinddreven lampe, som også fungerer som kunstværk og som et identitetsskabende element for området. Lyskilden i Papilio vil være insektvenlig og justerbar i styrke alt efter behov. Ud over Papilio vil der i designet blive arbejdet med sekundær belysning, som skal være med til at skabe mere intime rum på pladsen.

## **Begrønning, biodiversitet og regnvandshåndtering**

I forlængelse af det beskrevne om kvarterspladsen og parken er det vigtigt at understrege den stærke sammenhæng mellem disse områder og den omkringliggende by. Kvarterspladsen vil strække sig ned mellem bygningerne og række ud i parken, hvor den nuværende jordvold omkring fodboldbanen delvist nedrives for at skabe en større åbenhed og sammenhæng mellem kvarterspladsen og regnvandsøen.

Fodboldbanen omdannes til regnvandshåndtering og bassiner, og indgår i en større plan for at håndtere regnvandsproblematikken i Esbjerg Ø samt projektets eget regnvand. Bassinet mod øst og kvarterspladsen skal kunne håndtere en 100-års-hændelse, og der er udarbejdet et vandhåndteringsnotat, som beskriver løsningen.

Kvarterspladsen møder de nye bassiner, så der skabes mulighed for ophold, der også fører ned til vandkanten og skaber en solnedgangsplads mellem søen og kvarterspladsen. Pladsen skal indeholde elementer, der fremhæver vandet som aktivt element og leder det ned til bassinerne.

Bassinerne opdeles i to, hvor den vestlige del anvendes af Din Forsyning, og den østlige af projektet. Imellem de to bassiner etableres en passage, der sikrer endnu en forbindelse gennem parken og den grønne ring.

Biodiversitet og spiselig natur prioriteres højt og skal integreres i så mange løsninger som muligt. Naturen trækkes op på kvarterspladsen og ind mellem boligerne ved brug af planter og træer. Kvarterets børn inddrages i arbejdet med at styrke biodiversiteten ved at samskabe forskellige plantemiljøer og etablere en Naturportal i parken, hvor skolebørn og andre interesserede kan plante og dele viden om naturen.



## TRAFIK OG FORBINDELSER



### KOLLEKTIV TRAFIK



De kollektive forbindelser er gode, i området er der tre busstoppesteder inden for 100 meter.



### HÅNDBTERING AF BILER



Genbrug af eksisterende indkørsel og et bevidst lavt antal parkeringspladser. Arealet skal fremstå grønt.



### CYKLISME



Cykelinfrastrukturen kobles med udearealerne, med fokus på trygge forbindelser til uddannelsesinstitutioner.



### FODGÆNGERE OG TILGÆNGELIG



Interessante byrum og stier skal gøre det attraktivt at være fodgænger.



### TRYGHED



Bedre forbindelse mellem områderne samt oplyste og overskuelige ruter.



### OMRÅDERS FACILITETER



Ekstra parkering gennem samarbejde med Netto og Campus Esbjerg.

## Håndtering af biler

I denne lokalplan gives der mulighed for etablering af nye boliger, fx ungdomsboliger, samt fællesfunktioner, herunder café, serviceerhverv, foreningsaktiviteter, mindre butikker, almennyttige funktioner som lokalt mødested, studierum, fælleskøkken, pavillonen og lignende. Den østlige del har tidligere været anvendt til boligformål, hvor der har stået et lejlighedskompleks med cirka 75 almene boliger, som havde indkørsel til området ved den nuværende Netto. Da anvendelsen og antallet af boliger er meget sammenlignelige, vurderes det, at den tidligere overkørsel kan genbruges i det nye boligområde.

### **Parkering**

Selv med det øgede antal boligenheder forventes det ikke, at trafikken vil blive øget væsentligt, da det er et bevidst valg i boligprojektet at skære væsentligt ned på antallet af parkeringspladser. Særligt når uddannelsesinstitutioner, indkøb og lignende ligger så lokalt. Det er et ønske, at beboerne og brugere af området i højere grad vil tage cyklen eller gå.

I alt skal der derfor etableres én parkeringsplads for hver 10. bolig. Disse skal placeres i forbindelse med indkørslen i det nordlige område. Parkeringspladserne skal indeholde beplantning som en del af udformning.

Som en tilføjelse til de anlagte parkeringspladser er der mulighed for dobbeltanvendelse i forbindelse med den nærliggende Netto, der har et relativt stort parkeringsareal. I forbindelse med projektet kan der igangsættes en dialog med Netto for at finde en løsning, der muliggør en større udnyttelse.

Campus Esbjerg, der ligger få minutters gang fra området, har tilbudt, at man må bruge deres parkeringspladser, når der afholdes events m.m. på kvarterspladsen. Der arbejdes på at forbedre forbindelsen mellem kvarterspladsen og Campus Esbjerg, så det bliver endnu lettere at bevæge sig mellem de to steder.

### **Renovationskøretøjer og vendemuligheder**



Parkeringspladsen skal etableres med vendeareal til renovationskøretøjer, så der ikke bakkes ind og ud af området.

## Kollektiv trafik

Inden for 100 meter af lokalplanområdet er der tre busstoppesteder med A-busforbindelser. Dog har kun ét enkelt stoppested mulighed for komfortabel ventefacilitet i form af et mindre skur og en bænk. Inden for lokalplanen arbejdes der med muligheden for at integrere et ventested på pladsen ved Storegade.

## Cyklisme, fodgængere og tilgængelighed

I lokalplanen er der fokus på at opfordre brugerne til at tage cyklen eller gå frem for bilen. I afsnittet om udearealer er det også beskrevet, hvordan det er lokalplanens fokus at skabe gode og trygge forbindelser gennem området og op til uddannelsesinstitutionerne. Ligeledes skal der sikres god forbindelse ud på vejnettet og ind mod midtbyen.

Ved vedtagelse af lokalplanen, er der blot et lyskryds med fodgængerfelt ved Strandby Kirkevej. Men med etablering af en ny kvartersplads, er placeringen af fodgængerovergangen ikke helt optimal. I forlængelse af realiseringen af projektet kan det med fordel undersøges, om det er muligt med en ny, mere direkte overgang ved Novrupvej. Da det ikke er indenfor lokalplanens afgrænsning, stilles der ingen krav til dette.

## TEKNISKE FORHOLD - MILJØ OG KLIMA



### REGNVANDSHÅNTERING



Området har et bassin, der opsamler regnvand. Dette er koblet til Din Forsynings bassin og derigennem til det eksisterende system.



### KLIMATILPASNING



Systemet er dimensioneret til at håndtere 100-års nedbørshændelser for at undgå oversvømmelser.



### JORDBALANCE



Ingen jordforurening. Jord fra regnvandsbassinene genbruges, så vidt muligt, til landskab, infrastruktur og bygninger.



### BYKLIMA



Støj fra Storegade holdes under 58 dB på facaden, og der udlægges ingen rekreative arealer i støjbelastede områder.

## Støj – Trafik og Virksomheder

Gennem projektets anvendelse og funktioner med studierum, kvarterspladsen og lignende, fremstår projektet som et område med blandet byfunktion. Dette giver anledning til lempede støjkrav og fastsætter i stedet, at:

- den vejledende grænseværdi for vejtrafikstøj i boligområder lempes til 68 dB, målt ved facaden.
- alle udendørs opholdsarealer skal have et støjniveau under 58 dB.
- boligerne skal have en facadekonstruktion, der sikrer et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.
- boligerne kan med fordel indrettes, så opholds- og soverum ikke ligger mod den støjbelastede facade.



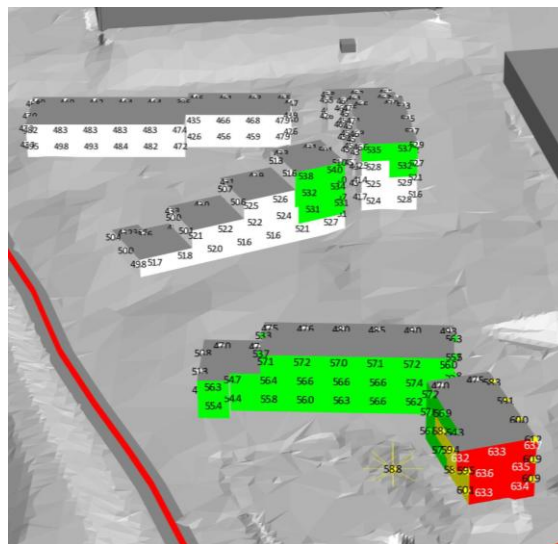
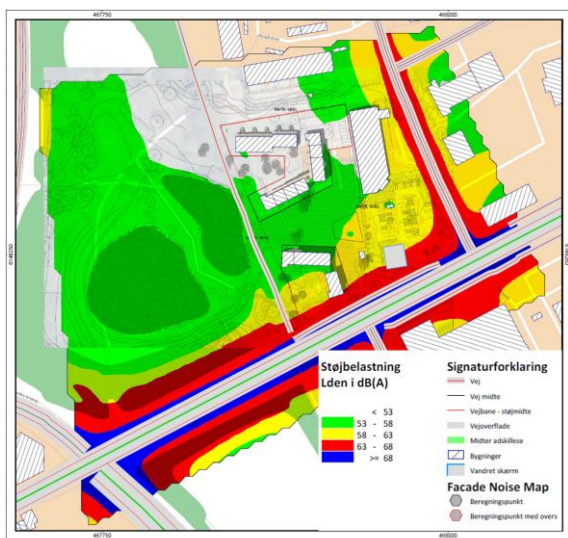
### MIKROKLIMA



Indendørs komfort sikres med støjreducerende facader og optimeret boligorientering.



I forbindelse med lokalplanen er støjforhold blevet undersøgt. Boligerne og dele af de grønne arealer langs Storegade vil blive påvirket af vejstøjen. Der er ingen problemer på facaden af boligerne, og man skal sikre støjkravene indenfor i boligen og sikre, at opholdsarealerne placeres i områder, der ikke er støjbelastet.



Plantegning og 3D-visualisering af støj målt i dB(A). Alt over 68 dB(A) (blå) er problematisk.

For opholdsarealer gælder, at alt over 58 dB(A) er markeret som gult. For parklommen ved boligerne mod syd er dele af området støjbelastet. Derfor skal disse ikke bruges til det semiprivate opholdsrum. Dog er der i lokalplanen mulighed for at udvide jordvolden langs vejen, hvilket vil give en større afskærmning.

Lokalplanen muliggør afholdelse af musikarrangementer, som medvirker til, at der kan forekomme støjgener. Esbjerg Kommune har vurderet, at kvarterspladsen, som en del af projektet trods kortvarig overskridelse af støjniveauet for området, kan afholde musikarrangementer.

## Lugt og Støv

Anlægsfasen vil kunne give anledning til lugt- og støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune skal overholdes.

## Beskyttede natur og arter

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan planlægges der for fældning af en række træer i parken. Der er derfor gennemført en screening med henblik på at vurdere træernes egnethed som levesteder og rastested for flagermus.

Screeningen har ikke identificeret træer, der aktuelt benyttes af flagermus, og der er ikke fundet spor som f.eks. ekskrementer, gnavespor eller direkte observationer, der indikerer aktiv brug. Til gengæld er der foretaget en vurdering af træernes potentielle egnethed, hvor 4 træer er klassificeret som ikke egnede, 6 som mindre egnede, 3 som egnede, og 1 som særdeles egnede. Den særdeles egnede træbevoksning berøres ikke i forbindelse med arbejdet.

Af de træer, der skal fældes, er der tale om 3 træer vurderet som egnede, 3 som mindre egnede og 3 som ikke egnede. Disse træer udgør kun en mindre del af det samlede grønne areal i Esbjerg midtby, og området vurderes ikke at rumme særlige kvaliteter eller naturtyper, der ikke også findes i nærområdet. Der findes desuden et betydeligt udbud af alternative rastemuligheder for flagermus i midtbyen – både i form af andre



grønne strukturer og på ældre bygninger, som ofte rummer hulrum og sprækker, der kan benyttes af flagermus.

Det vurderes derfor, at fældningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet eller integritet af området i forhold til flagermus. Den samlede tilgængelighed af potentielle rastested og opholdsrum i Esbjerg bymidte opretholdes, og der sker ikke nogen fældning i træer med særlig høj kvalitet.

Som en del af det videre arbejde vil det blive sikret, at ingen flagermus forstyrres eller bringes i fare i forbindelse med fældningen. Træerne vil derfor blive undersøgt umiddelbart før fældning, herunder med brug af teleskopstang for at undersøge eventuelle hulheder og sprækker for tilstedeværelse af flagermus. Hvis der findes flagermus i træerne, skal fældningen ske uden for flagermusenes yngle og opvækstperiode i august til oktober. Der skal i den forbindelse ske udslusning af flagermusene fra de pågældende træer 5 til 7 dage før fældningen. Udslusningen skal ske i en periode med godt vejr, så der er sikkerhed for, at dyrene forlader træet.

På den baggrund vurderes det samlet, at den planlagte fældning ikke medfører en forringelse af den økologiske kvalitet for flagermus i området

## Jordforurening og Jordbalance

Området er ikke kortlagt som forurenede jord. I forbindelse med udgravning til regnvandsbassinerne er målet at genbruge så meget af jorden som muligt. Den ler-mættede jord skal omdannes til materiale, der kan bruges som stabilgrus til bebyggelsen, og eventuelt som byggemateriale i den kommende pavillon. Jorden er undersøgt og fundet egnet som byggemateriale. Den resterende jord skal, så vidt muligt, anvendes i nærområdet.

Ved grænsen mellem delområde A og B ligger en lavning. Der gives i lokalplanen mulighed for at udjævne dette område, både i forhold til jordbalancen og grundvand.

I forbindelse med boringerne ved regnvandsbassinerne er jordens miljøforhold blevet undersøgt. Undersøgelsen viser, at ingen dele af jorden er forurenede.

## Regnvand og Grundvand – Håndtering

Regnvandshåndteringen i projektet er udformet med henblik på at opfylde Esbjerg Kommunes Spildevandsplan 2022-2027, som stiller specifikke krav til afledning, nedsivning og forsinkelse af regnvand i områder til erhverv, centre og offentlige formål. Især for centerområderne, hvor direkte afledning til DIN Forsynings regnvandsledning kun må udgøre op til 60 % af den samlede befæstede overflade (jf. tabel 5.7.1), er det centralt at sikre, at overskydende regnvand håndteres korrekt. I forbindelse med lokalplanlægningen er der udarbejdet en vandhåndteringsplan, som danner baggrund for udformning og bestemmelser i lokalplanen.

Projektets regnvandshåndteringssystem består af to integrerede bassiner:

Østligt bassin: Dette bassin er dimensioneret til at opsamle regnvand fra de nye bebyggelser og tilhørende overflader. Her fokuseres der på fuld nedsivning og forsinkelse af alt nyt regnvand – med særlig prioritet af tagvand – således at den direkte afledning til DIN Forsynings system holdes inden for de tilladte rammer.

Vestligt bassin: Denne del er integreret med DIN Forsynings regnvandssystem og håndterer regnvand fra eksisterende befæstede arealer, som allerede opfylder de gældende krav.

Mellem de to bassiner etableres et overløb, der aktiveres ved ekstreme nedbørshændelser. Overskydende vand, ved overskridelse af den hydrauliske kapacitet, ledes kontrolleret mellem bassinerne og videre til DIN Forsynings system. Således opretholdes en sikker og stabil vandhåndtering under 100-års hændelser.



## LOV OG ANDRE PLANER

### Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2026–2038, ramme 01-070-040, men stemmer overens med ramme 01-070-030. Der er således ikke fuld overensstemmelse, og derfor ledsages lokalplanen af en kommuneplanændring nr. 2026.01. Ændringen indebærer udlæg af en ny ramme, som justerer følgende forhold:

#### Forhold med ændringer

##### Anvendelser:

I den nuværende kommuneplan er området fastlagt som *Blandet boligområde*. Med kommuneplanændringen vil anvendelsen blive fastlagt som *Centerområde med blandet byfunktion*.

##### Bebyggelse:

I den nuværende kommuneplan fastsættes en maksimal bebyggelsesprocent på 50 % for hver ejendom og en bebyggeshøjde på 4 etager. Da der skal arbejdes med mindre grunde, skal formuleringen af bebyggelsesprocenten omskrives. Kommuneplanændringen vil derfor fastsætte den maksimale bebyggelsesprocent til 50 % for området under ét. Bebyggeshøjden ændres også til 5 etager.

Den nye ramme dækker 24.018 m<sup>2</sup> svarende til 12.009 m<sup>2</sup> bebyggelse. Inden for rammen ligger der allerede eksisterende byggerier herunder ca. 2.116 m<sup>2</sup>. Lokalplanen sættes en begrænsning på 9.000 m<sup>2</sup> bebyggelse.

#### Forhold uden ændringer

##### Lufthavnens hindringsplan:

Lokalplanområdet er ikke omfattet af lufthavnens hindringsplan.

##### Opholdsarealer:

Der er forskellige krav til opholdsarealer for boliger og erhverv. For fritliggende boliger skal der som minimum etableres opholdsarealer svarende til 50 % af boligens etageareal. For tæt-lav bebyggelse, etageboliger, dobbelthuse og lignende er kravet 10 % af etagearealet, og hvis der er mere end tre boliger, skal der også etableres et fælles opholdsareal på mindst 5 % af det samlede grundareal. For erhverv er kravet 2 % af etagearealet. Opholdsarealerne skal være velbeliggende og anvendelige og kan f.eks. etableres som gårdarealer, altaner eller tagterrasser.

##### Kystnærhedszonen

Inden for kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, hvis der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Området er allerede udlagt som byzone.

##### Vådområde restriktioner

Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.

Grundet afstanden og placeringen ved kysten vurderes det, at fuglene vil trække sydpå og ikke skabe konflikt med lufthavnen.



### Skovbyggelinje

Dele af området er omfattet af skovbyggelinje, hvor der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne m.v. uden dispensation.

### Isolinje for virksomhedsstøj og vejstøj

Inden for støj-isolinjen for virksomheds- og vejstøj er det ikke tilladt at etablere støjfølsom anvendelse, medmindre det dokumenteres, at gældende love og vejledninger kan overholdes – f.eks. ved hjælp af støj-dæmpende foranstaltninger. Det er en forudsætning, at den støjfølsomme anvendelse ikke er til gene for den aktivitet, der er årsag til støj-isolinjen.

## **Eksisterende lokalplaner**

Området er omfattet af lokalplan Byplanvedtægt 016, som vil blive ophævet med denne lokalplan. Den eksisterende lokalplan har flere vigtige principper, hvoraf nogle bevares, mens andre fraviges. Dette overblik ses her:

### **Vigtige forhold der bevares:**

#### Anvendelse:

Området er udlagt til grønt område eller park med plads til veje og stier samt sådanne bygninger og anlæg, der efter byrådet skøn naturligt finder plads indenfor området.

## **Sektorplaner**

### **Spildevandsplanen**

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er allerede Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

## **Forhold til anden lovgivning**

### **Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter**

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse i henhold til Miljøvurderingsloven, på baggrund af en miljørapport/miljøkonsekvensrapport (VVM).

Det vurderes, at planen ikke medfører en væsentlig påvirkning af miljøet. Flagermusene er de eneste, der kan blive påvirket, men det er i lokalplanen sikret, at alle potentielle flagermustræer bevares.

### **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.

Området har tidligere været bebygget og har været en del af et større nedreoveringsarbejde, hvor området er blevet kørt op, gravet væk og fyldt til med jord igen. Der er derfor ikke interesse i at undersøge jorden for fortidsminder.

### **Naturbeskyttelsesloven**

Der er ikke fundet nogle beskyttede naturtyper eller linjer inden for området.

### **Vandløbsloven**

Der er ikke fundet nogle beskyttede naturtyper eller linjer inden for området

### **Jordforureningsloven**

I forbindelse med borerne ved regnvandsbassinerne er miljøforholdene i jorden blevet undersøgt. Undersøgelsen viser, at ingen dele af jorden er forurenede.

### **Grundvandsbeskyttelse**

Lokalplanområdet er ikke beliggende i område med drikkevandsinteresser.

### **Skovloven**

#### *Fredskovspligt*

Der er efter skovloven pålagt fredskovspligt på dele af begge matrikler. Da der er tale om et mindre antal byggerier, vurderes det ikke at være en administrativ lettelse at søge om reduktion af skovbyggelinje. Derfor skal man søge om dispensation.

## **EUs naturdirektiver**

### **Natura 2000**

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

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

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

#### *Bilag IV-arter*

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



Forholdende omkring beskyttede arter er beskrevet i tidligere afsnit "TEKNISKE FORHOLD - MILJØ OG KLIMA"

## Forhold til gældende servitutter

**Matrikler: 9b, 9t og 10ae Jerne, Esbjerg Jorder.**

### Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

49\_F\_474 – Dækker ikke lokalplanområdet.

Servitut: Om bebyggelse, benyttelse og oversigtsservitutter.

Tinglyst: 17. juni 1952

Dækker: Ejendommen matr. nr. 1 AL Boldesager i Esbjerg samt flere andre ejendomme i områderne Boldesager, Gammelby og Jerne under Esbjerg købstads jorder.

Jerne under Esbjerg købstads jorder: Matr. nr. 1d, 2a, 2e, 2h, 14c, 14i, 19,a og 19d. Samt flere fra Boldesager under Esbjerg købstads jorder og flere fra Gammelby under Esbjerg købstads jorder:

49\_V\_63 - Dækker ikke lokalplan området.

Servitut: Om adgangs- eller facaderet mv.

Tinglyst: 26. august 1953

Dækker: Ejendommen matr. nr. 3x og 3hø Jerne, Esbjerg købstads jorder.

**49\_A\_212** – Skal Aflyses, Esbjerg kommune er påtaleberettiget - Dækker parken og et større område – Udlægger området som grønt område eller park. Skal aflyses da den dækker et for stort område ift. parken i dag.

Servitut: Om Bebyggelse, benyttelse og oversigtsservitutter.

Tinglyst: 17. juni 1952

Dækker: Ejendommen matr. nr. 3b, 7c, 9a, 7b, 10d, 10s, 11a, 11d, 11m, 11er, 11es, 12a, 12h, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø. 13a, 13b, 16a og 20a Jerne, Esbjerg købstads jorder.

49\_P\_207 – Dækker ikke lokalplanområdet.

Servitut: Om bebyggelse, benyttelse og oversigtsservitutter.

Tinglyst: 21. juni 1967

Dækker: Ejendommen matr. nr. 19a, 19e, 19h 19d Jerne, Esbjerg Jorder.

49\_AA\_210 – Dækker ikke lokalplan området.

Servitut: Om Lokalplan nr. 202

Tinglyst: 10. feb. 1986

Dækker: matr. nr. 1y, 1æ, 1ø, 1aa, 1ac, 1ad, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1arn, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1au, 1av, 1ax, 1az, 1aø, 1be, 1bm, 1bo, 1br, 2a, 2d, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p,



2gn, 2qr, 2qu, 2qv, 2qx, 2rh, 3aø, 3ba, 3bc, 5h, 5k, 5l, 5m, 5n, 5o, 5p, 5q, 5r, 5v,  
9i Kvaglund, Esbjerg Jorder og 3ix, 8i, 8br og 8cb Jerne, Esbjerg Jorder eller dele heraf.

**49\_U\_497** – Relevant og dækker dele af lokalplan området.

**Servitut:** Om offentlige kloakledninger

**Tinglyst:** 20. oktober 2004

**Dækker:** Ejendommene matr. nr. 2 rm Kvaglund, Esbjerg Jorder samt matr. nr. 9b og bg Jerne, Esbjerg Jorder

**49\_Z\_216** – Relevant og dækker dele af lokalplan området.

**Servitut:** Om offentligt kloakanlæg

**Tinglyst:** 20. okt. 2004

**Dækker:** Ejendommene matr. nr. 7m, 9b, 9s, 9aø, 10bg Jerne, Esbjerg Jorder samt matr. nr. 2rm Kvaglund, Esbjerg Jorder.

### **10ae Jerne, Esbjerg Jorder**

**49\_A\_212** - Skal Aflyses, Esbjerg kommune er høringsberettigede - Dækker parken og et større område – Udlægger området som grønt område eller park. Er ikke relevant er dækket i kommuneplanen i dag.

Servitut: Om Bebyggelse, benyttelse og oversigtsservitutter.

Tinglyst: 17. juni 1952

Dækker: Ejendommen matr. nr. 3b, 7c, 9a, 7b, 10d, 10s, 11a, 11d, 11m, 11er, 11es, 12a, 12h, 12x, 12y, 12z, 12æ, 12ø. 13a, 13b, 16a og 20a Jerne, Esbjerg købstads jorder.

### **9t Jerne, Esbjerg Jorder**

**49\_Ø\_791** – Skal aflyses, Esbjerg kommune er høringsberettigede.

Servitut: Om bebyggelse, benyttelse og oversigtsservitutter.

Tinglyst: 22. april 1971

Dækker: Ejendommen matr. nr. 9b, 10r, 10af, 15m Jerne, Esbjerg købstads jorder.

**49\_AE\_337** – Ikke relevant

Servitut: Om miljøstation og viceværtsfaciliteter.

Tinglyst: 21. december 2001

Dækker: Delareal nr. 3 af matr. nr. 9 ax, Jerne, Esbjerg Jorder, beliggende på Hedegårdsvej, 6705 Esbjerg Ø. Samt 7l, 7m, 9s, 9t, 9 u og 9ax, Jerne, Esbjerg Jorder.

### **Andet**

Gennem LER er der blevet lavet et udtræk af ledninger for lokalplan området. Udtrækket fremhæver 2 opmærksomheds punkter.



1. På tværs af parken fra øst til vest ligger et eksisterende hoved rør til spildevand ejet af Dinforsyning. I forbindelse med udgravning til regnvandsbassinerne skal man være særlig opmærksom på denne. Hertil er løber der to mindre kloakrør og et til vand fra Degnevej ned mod krydset mellem Strandby Kirkevej og Storegade.
2. Indenfor byggefeltene er der flere telekommunikationsledninger samt el-ledninger til parkens belysning.



## RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

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



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

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

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



## BESTEMMELSER

### §1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

at sikre udlæg af arealer til bebyggelse og til en kvartersplads med plads til offentlige aktiviteter, herunder mulighed for at drive restaurant/café samt afholde musikarrangementer/events, der understøtter pladsens funktion.

at sikre områdets anvendelse som centerområde med boliger, herunder etageboliger, og plads til blandede byfunktioner, både i bebyggelsen og på pladsen.

at sikre bebyggelsens kvalitet, sammenkobling med kvartersplads og park samt gode forbindelser til det omkringliggende område.

at sikre en god håndtering af regnvand gennem etablering af løsninger, der integreres i byrummet. Dette skal sikre, at kvaliteten af de tekniske løsninger bliver høj, og at de skaber værdi for området.

### §2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

§2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkort, bilag A, og omfatter matrikelnumrene 9t, 10ae samt en del af 9b og 7000bm Jerne, Esbjerg Jorder, samt alle parceller, der opstår efter byrådets 1. behandling.

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

### §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§3.1 Området opdeles som vist på Lokalplankort, Bilag B i Delområder A og Delområde B.

#### **Delområde A**

§3.2 Delområde A udlægges til rekreativt område.

§3.3 Delområde A må kun anvendes til rekreativt område i form af grønne områder, og regnvandshåndtering, legepladser, boldbaner, overdækkede arealer og lignende.

#### **Delområde B**

§3.4 Delområde B er udlagt til lokalcenter.



- §3.5 Delområde B må kun anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse samt café, serviceerhverv og mindre butikker som bager, keramik og lignende. Herunder almennyttige funktioner som lokalt mødested, studierum, fælleskøkken og lignende. Dertil grønt rekreativt område med friluftsfaciliteter som legeplads, boldbane, pavillon, scene til event/musikarrangementer og lignende.
- §3.6 Den nødvendige plads til parkering, håndtering af affald og lignende.
- §3.7 Byggefelterne skal der i stueetagen sammenlagt udlægges plads til minimum to publikumsorienterede funktioner.
- §3.8 Boliger må kun anvendes til helårsbeboelser.
- §3.9 Byggefelterne må kun anvendes til funktioner med en miljøpåvirkning, der svarer til klasse 1-2 i Håndbog om Miljø og Planlægning.
- §3.10 Inden for hele lokalplanområdet må der opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift. Disse må maks. være 15 m<sup>2</sup>.

## §4 UDSTYKNING

- §4.1 Udstykning kan tillades indenfor Delområde B

Herunder sokkeludstyknig.

- §4.2 Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti samt almen forsynings- eller afløbsledning, afløbsanlæg samt fri- og opholdsarealer er tilladt.

## §5 VEJE, STIER OG PARKERING

- §5.1 Området skal vejbetjenes fra Stengårdsvej som vist på kortbilag B.
- §5.2 Alt opbygning under fast belægning skal, så vidt muligt, udføres med lokalt tilgængelige materialer, f.eks. kalkstabiliseret ler fra udgravning.

### **Veje**

- §5.3 Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på minimum 4,5 meter med et udlæg på minimum 7 meter.

Vejen skal etableres med et fortov på minimum 1,6 meter

- §5.4 På kvarterspladsen kan der syd for pavillonen etableres en aflæsnings plads og indgang til brandvej.



## **Stier**

§5.5 Der skal etableres stiforbindelser, der forbinder området med kvartersplads, UC Syd, Den Grønne Ring og området generelt som vist på lokalplankort, bilag B.

§5.6 Stiforbindelser skal etableres som cykelstier og mindre gangstier.

Cykelstien skal forbinde til krydset ved Strandby Kirkevej og Storegade.

§5.7 Fælles stier skal etableres med 3 m bredde og anlægges med fast belægning.

§5.8 Gangstier skal etableres med 2 m bredde.

## **Belysning**

§5.9 Belysning af veje, parkeringsarealer og varegård skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 6 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne

Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartede armaturer.

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

§5.11 Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartede armaturer.

## **Parkering**

§5.12 Der skal mindst anlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. 10. boliger.

§5.13 Parkering må kun etableres inden for parkering og vej arealet, som vist på lokalplankort, bilag B.

§5.14 Ved anlæg af parkeringsarealer på terræn skal et areal, svarende til hver 8. parkeringsplads, udføres som grønt areal med spredt beplantning/træbeplantning på grøn bund. Dette kan også udføres som arealer i direkte forbindelse med parkeringsarealet.

§5.15 Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej.



## §6 TEKNISKE ANLÆG

§6.1 Nye tekniske forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.

### Affaldshåndtering

§6.2 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal etableres som nedgravede affaldsløsninger eller som overfladeløsninger, indarbejdet i områdets arkitektur og bygninger.

Affaldsstationerne skal placeres, så ingen boliger ligger med større afstand end 75 m hertil.

§6.3 I forbindelse med en af affaldsstationerne kan der etableres plads til en større container til erhvervsaffald og eventuelt en genbrugsstation.

§6.4 Nedgravede anlæg til affaldshåndtering skal være tilgængelige til brug for pladsen.

### Nedsivning af regnvand

§6.5 Indenfor delområde A og B må der etableres regnvandsbassiner.

§6.6 Bassinerne skal udformes sådan, at de indpasses i landskabet og tilpasses det lokale miljø med plads til et varieret plante- og dyreliv.

§6.7 Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40 % af ejendommens areal nedsives.

### Møller og antenner

§6.8 På hver ejendom kan der opsættes én husantenne eller parabol, disse må ikke være synlig fra vej og sti.

§6.9 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller inden for lokalplanområdet.

## §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§7.1 Inden for delområde B skal al bebyggelse opføres inden for byggefeltene, som vist på kortbilag B.

§7.2 Undtaget §7.1 er sekundær bebyggelse, såsom carporte, cykelskure, udhuse, drivhuse og bebyggelse til affaldshåndtering. Pavillon og scene er ligeledes undtaget af §7.1.

§7.3 Sekundær bebyggelse skal placeres væk fra midten af kvarterspladsen samt overgangene fra pladsen – enten placeret i skjulte nicher, under jorden, som tilbygning, indbygget i bebyggelsen, afskærmet med beplantning eller som kunstværker, så de bidrager positivt til byrummet.



- §7.4 Cykelskure kan etableres nærmere kvarterspladsen, såfremt de tilføjer kvalitet til byrummet gennem grønne tage, ophold, læ og er udformet sådan, at de i udtryk og materialer matcher det øvrige design.
- §7.5 Inden for hver byggefelt skal der i bebyggelsen etableres mindst en åben passage til gennemgang. Åbningen skal være minimum 7 meter bred og 2,7 meter høj.<sup>1</sup>
- §7.6 Passagerne skal være offentligt tilgængelige, og der må ikke etableres porte, beplantning eller lignende, der forhindrer gennemgang og visuel forbindelse.
- §7.7 Som en del af boligerne i stueetagen, kan der gøres plads til små udearealer. Disse arealer må ikke være indhegnet eller afskærmet på alle sider.

### **Bebyggelsesprocent og højde**

- §7.8 Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 9000 m<sup>2</sup>.
- §7.9 Inden for byggefeltene fastsættes facadehøjde på maks. 5 etager og 20 meter, målt fra sokkelens overkant.
- §7.10 Ved bebyggelse over 2 etager, skal bygningens højde og facade fremstå varierende og med mindst 3 variationer. Højdevariationen skal minimum udgøre én halv etage, og facadeforskydningen minimum 0,75 meter.
- §7.11 Sekundær bebyggelse i delområde A og B, såsom cykel-/redskabsskure, overdækkede arealer og lignende, må kun opføres med et areal op til 50 m<sup>2</sup> og en højde op til 3 m.

Gælder ikke pavillon og scene til events/musikarrangementer.

## **§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN**

### **Facader**

- §8.1 Boligernes facader udformes, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes indendørs med åbne vinduer.
- §8.2 Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge i blanke mursten eller naturtræ. Mindre bygningsdele, som fordelingsgange, må udføres i andet materiale.

---

<sup>1</sup> Bestemmelsen har til formål at sikre, at gennemgange udføres med en åben og overskuelig karakter. Her kan der eks. arbejdes med tilbagetrækninger, hjømesnit, osv., som kan skabe mere lys og bred passage med sammenhæng til tilstødende opholdsarealer.



Mursten må ikke være dobbelt brændte.

§8.3 Facaderne ved fordelingsarealerne skal udføres i andet materiale end mursten, f.eks. naturmaterialer, naturtræ, biogene materialer eller lignende.

§8.4 Åben passager som en del af bebyggelsen skal udføres i samme materialer som facaderne.

§8.5 Ved bebyggelse over 2 etager skal ydervæggene inddeles i mindre facadepartier, udført i varierende materialeudtryk, enten mursten eller naturtræ.

Gælder ikke facaderne i forbindelse med fordelingsareal.

§8.6 Bygninger som en pavillon og scenen er undtaget fra alle materialebestemmelser.

§8.7 Café, mindre butikker og lokale mødesteder, med facader ud mod offentlige rum skal i hver etage forsynes med vinduer i mindst 50 % af facadens areal.

Vinduerne må ikke tildækkes med inventar eller overlæbes med film eller lignende, så indtrykket af vinduet forsvinder. Vinduer skal give indsyn til butikken eller fungere som udstillingsvinduer.

§8.8 Sokkelhøjder, der overstiger 0,5 meter målt fra terræn, skal fremstå som en del af bygningens facade.

## **Tag**

§8.9 Tage skal udføres som flade tage, eller med ensidig taghældning.

§8.10 Tagbeklædning skal udføres i listedækket tagpap, naturskifer, sorte tegl- eller betontagsten eller som grønne tage (vegetation). Tagbeklædning kan desuden udføres i sorte solcelletagsten.

§8.11 Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

§8.12 Tagrender og nedløb skal udføres i stål, alu eller zink.

## **Fordelingsareal**

§8.13 Synlige understøtninger af fordelingsarealet skal indpasses i bygningens arkitektur ved brug af samme facademateriale eller lignende.

§8.14 Værn i forbindelse med altaner, fordelingsarealer m.v., må ikke udføres udelukkende eller i en kombination af stål, zink eller lignende. Der skal anvendes minimum andre materialer, som f.eks. træ, malede overflader eller lignende.



§8.15 Værn i forbindelse med altaner, fordelingsarealer m.v., skal fremstå åbne og levende, og må ikke fremstå i en tæt og lukket struktur bestående af kun horisontale eller vertikale linjer, net eller grid.

§8.16 Værn i forbindelse med altaner, fordelingsarealer m.v., der er længere end 20 meter, skal etableres med elementer, der bryder på tværs af flere etager, f.eks. gennem elementer af trælameller eller beplantning over to etager.

### **Sekundær bebyggelse**

§8.17 Sekundære bygninger, som cykelskure, affaldsskure m.v., skal udføres i samme facademateriale og farve som etageejendommen.

Drivhuse, orangerier og lignende kan udføres i glas.

§8.18 Sekundære bygninger kan også opføres i bæredygtige materialer som udbrændt ler, træ m.m. eller dækket med vegetation – såkaldte grønne tage og facader.

### **Udformning**

§8.19 Indgange, opgange og elevator skal være integreret i bebyggelsen og må ikke fremstå et enkeltstående element eller trappetårn.

§8.20 Hovedindgangene skal placeres ud mod Kvarterspladsen eller arealet parkering og vej.

§8.21 Fællesområderne i forbindelse med bygningen samt fordelingsarealerne, skal udføres, så de fremstår som flere fællesaltaner i varierende størrelser.

§8.22 Altaner må ikke etableres ud mod kvarterspladsen.

Der kan etableres franske altaner.

### **Tekniske anlæg**

§8.23 Varmepumper og lign. tekniske anlæg må kun placeres på facader, der ikke er orienteret mod fælles opholdsarealer eller interne veje. Varmepumper og lign. tekniske anlæg skal inddækkes med træ, enten i olieret eller ubehandlet ædeltræ, sortmalet eller samme materialer som boligen.

§8.24 Tekniske anlæg kan endvidere placeres på tagfladen, såfremt at anlægget ikke er synligt fra omgivelserne.

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

- Anlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.



- Anlæg må kun etableres fladt direkte på tagfladen.
- Anlægget kan hæves/vinkles, såfremt, det ikke er synligt fra fælles opholdsarealer eller de omkringliggende veje inden for 50 meter.
- På flade tage kan anlægget dog hæves/vinkles, såfremt det er skjult og ikke synligt fra nabogrund og offentlige arealer.
- Anlæg må ikke etableres på terræn.

## §9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

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

Den sydlige parklomme samt en mindre del af kvarterspladsen, der ligger langs vejen, er delvist støjbelastet som forholdene er i dag.

§9.2 Der skal som minimum udlægges fælles opholdsareal svarende til mindst 10 % af det samlede etageareal samt et fælles opholdsareal på mindst 5 % af det samlede grundareal.

Offentlige opholdsarealer inden for en afstand af 100 meter kan regnes med.

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

§9.4 Kvarterspladsen, parklommerne, samt de tilstødende byggefeltet skal udformes med en stærk visuel og funktionel sammenhæng med det omkringliggende parkareal.

Derfor må der ikke opføres hegn, der begrænser dette. Gælder også i skel.

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

### **Beplantning**

§9.6 Beplantning, som er markeret på lokalplankort, bilag B, skal bevares.

§9.7 Beplantning, der er markeret som særdeles egnet, egnet og mindre egnet rastested for flagermus, som vist på kort bilag D, må ikke fældes, før træet er undersøgt for flagermus.

§9.8 Der må ikke foretages anlægsarbejder indenfor de § 9.6 og 9.7 nævnte træernes drypzoner.

§9.9 Træernes vækstvilkår må ikke forringes, f.eks. ved terrænregulering, ændring af belægning osv.



§9.10 Beplantningen skal tilplantes sådan, at der skabes et godt miljø for biodiversiteten i området.

§9.11 Hegn i skel skal være levende hegn.

### **Terrænregulering**

§9.12 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke.

§9.13 I lavning, som vist på lokalplankort, bilag B, tillades det at hæve eksisterende terræn så det matcher det omkringliggende terræn, altså op til kote 18,5. Herfra +/- 0,5 meter.

§9.14 Terrænregulering for området må ikke udføres sådan, at kvarterspladsen eller bygningen fremstår som på en høj. Terrænregulering på mere end 0,5 meter skal derfor have en hældning på maks. 1:5.

Undtaget er terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej, jordvolde, etablering af teknisk

§9.15 Al terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde.

§9.16 Skråning mod naboskel må have en hældning på højst 1:3.

§9.17 Dele af jordvolden må fjernes for at skabe en bedre forbindelse ind og ud af området.

Jordvolde må gerne etableres i forbindelse med den eksisterende vold for at indarbejde volden bedre i området.

### **Regnvandshåndtering**

§9.18 Inden for delområde A og B skal der etableres regnvandsløsninger, som håndterer eller leder overfladevand. Løsningerne skal udføres som rekreative eller som et grønt, naturligt anlæg.

§9.19 Regnvandsbassiner skal udformes med skråningsanlæg med en hældning på max. 1:5 eller med en trapekant.

### **Kvarterspladsen**

§9.20 Kvarterspladsen skal være placeret ved det skraverede område, som i princippet er vist på kortbilag B.

§9.21 Pavillonen skal ud mod kvarterspladsen fremstå åben og med en aktiv facade til brug i forbindelse med pladsen og større arrangementer, både til ophold og opbevaring m.m.



§9.22 Kvarterspladsen og det tilstødende byggefelt skal udformes med en stærk visuel og funktionel sammenhæng.

§9.23 Inden for området parkering og vej, som vist på lokalplankort, bilag B, skal det sikres, at hverdagstrafik ikke kører ind på kvarterspladsen.

Kvarterspladsen kan bruges som brandvej og adgang til specialkørsel i forbindelse med arrangementer.

### **Parklommer**

§9.24 Inden for delområde B skal der mellem parken og etageejendommene etableres et gårdrum eller en "parklomme".

§9.25 Parklommerne skal etableres med en sti/forbindelse til kvarterspladsen. Stien må ikke dækkes ind eller til og skal være klar forbindelse til kvarterspladsen.

§9.26 Fra stien og mod facaderne skal der etableres et opholdsareal, der gradvist bliver mere privat.

## **§10 GRUNDEJERFORENING**

§10.1 Ingen bestemmelser

## **§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE**

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

de i § 5 nævnte veje og stier i delområde B er etablerede;

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;

det i § 6 nævnte regnvandsbassin er etableret;

de i § 8 nævnte facader er etablerede;

de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede;

at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes

## **§12 SERVICUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK**

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

Lokalplan nr. 016 – For et område ved Jernbanen, Øst for Jagtvej, Degnevej og syd for Spangsbjerg Møllevej indberettet til plandata/tinglyst den 21.april.1966 aflyses i sin helhed/for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.



Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse:

Dok. nr. 49\_A\_212 om bebyggelse, benyttelse og oversigtsservitutter, tinglyst den 17. juni 1952,

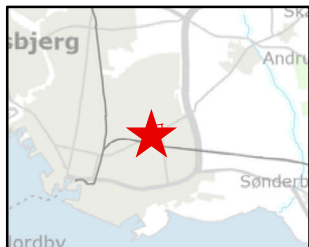
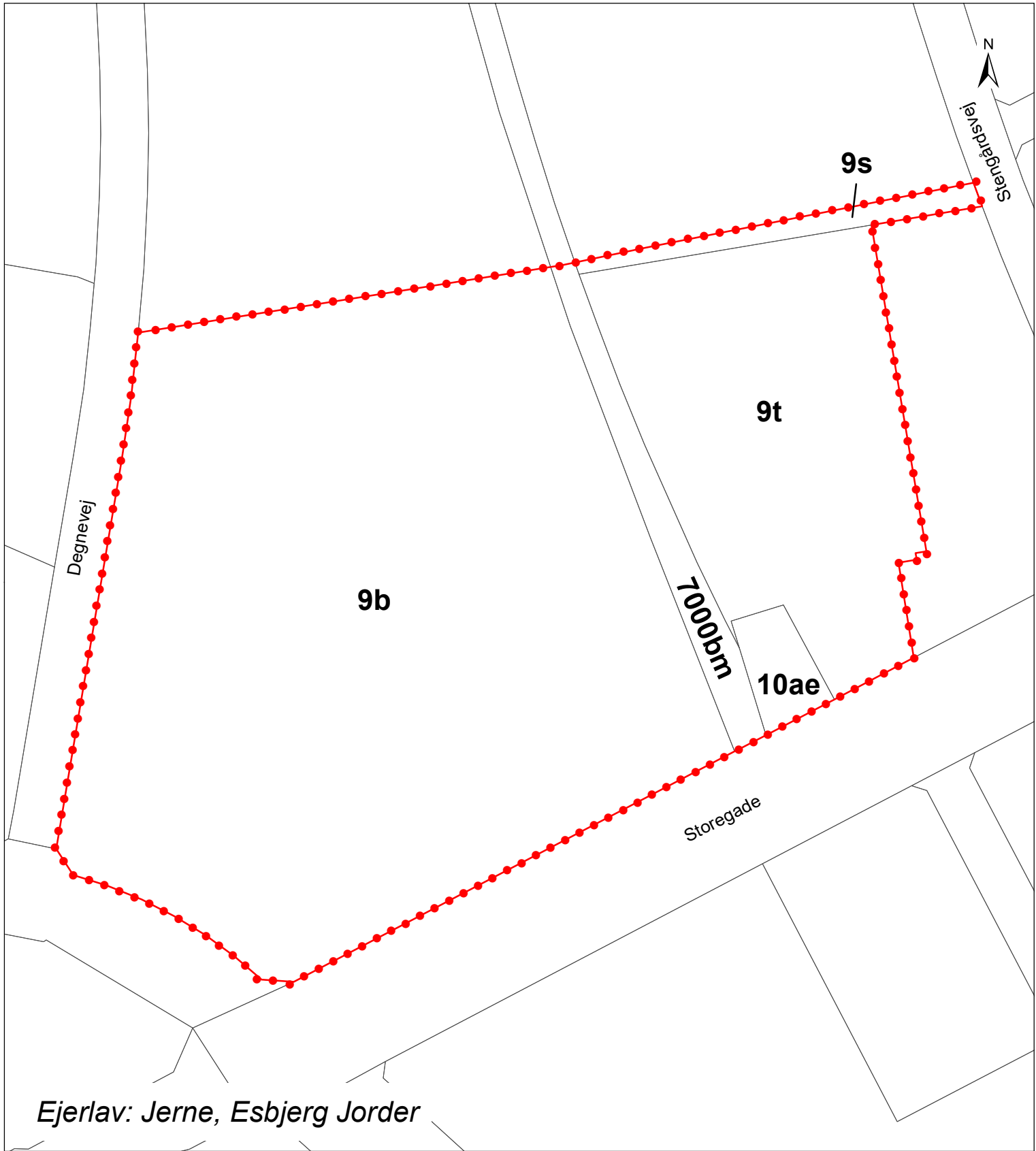
Dok. nr. 49\_Ø\_791 om bebyggelse, benyttelse og oversigtsservitutter, tinglyst den 22. april 1971,

## §13 VEDTAGELSE

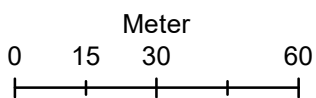
Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-070-0002 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af – Plan, By & Lokalsamfundsudvalget i Esbjerg den 18. 05. 2026

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

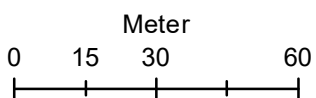
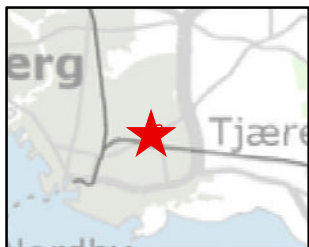
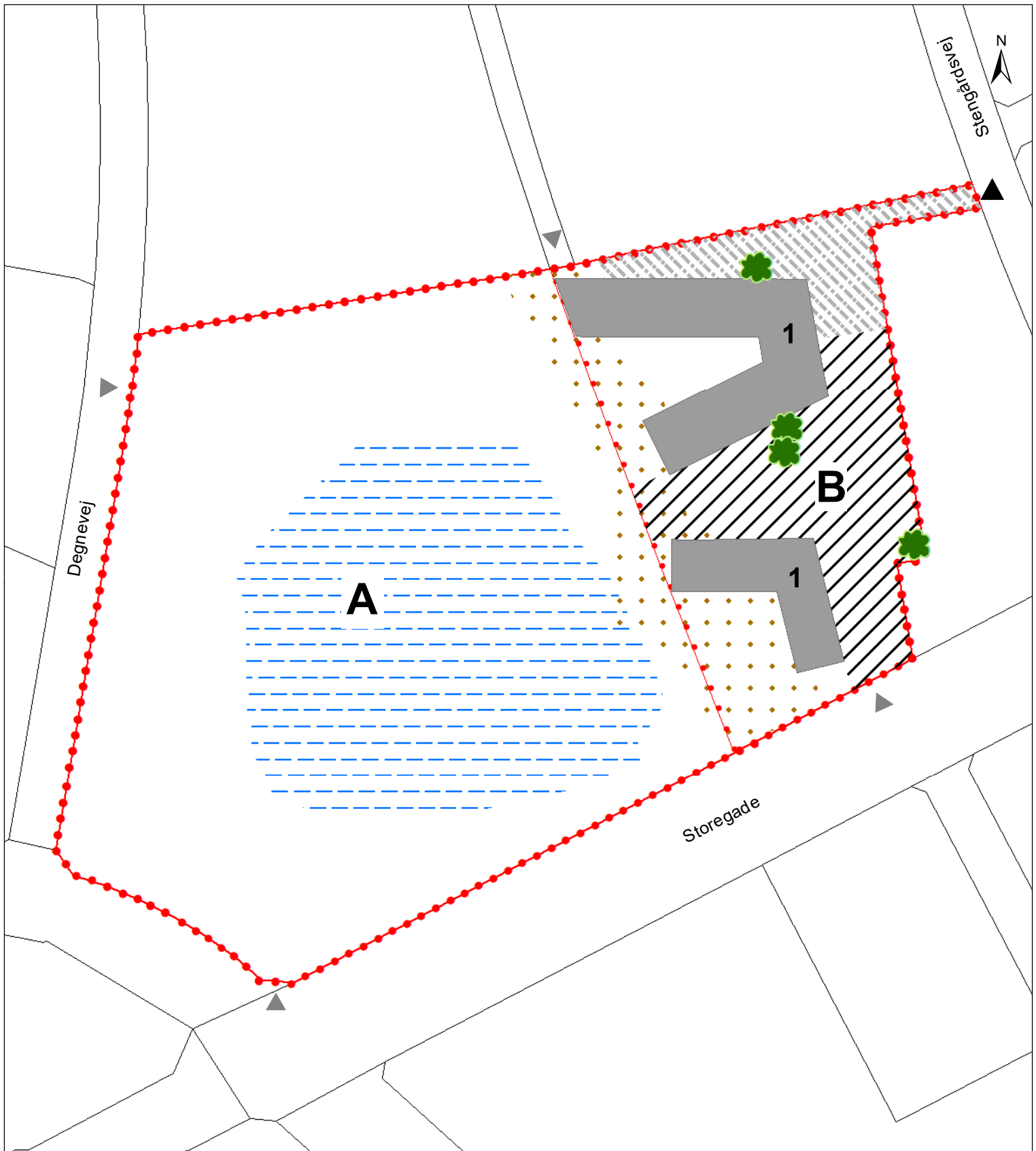


●●● Lokalplanafgræsning



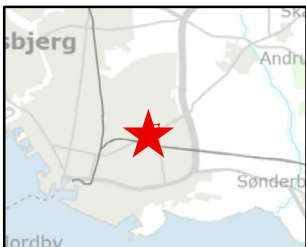
**Bilag A**  
**Lp 01-070-0002**  
**Matrikelkort**



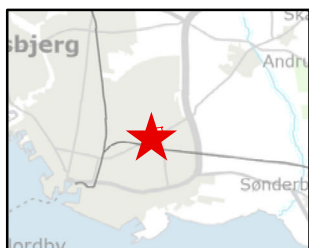


- Lokalplanafgrensning
- Delområde
- Byggefelt I
- Kvartersplads
- Parkering og vej
- ▲ Vejadgang
- ▲ Sti forbindelsers
- ☘ Bevaringsværdige træer
- Lavning
- — — Vandhåndtering

**Bilag B**  
**Lp 01-070-0002**  
**Lokalplankort**



**Bilag C**  
**Lp 01-070-0002**



**Bilag D**  
**Lp 01-070-0002**



**ANNONCE VEDR. VEDTAGELSE AF LOKALPLAN 01-070-0002 MED  
KOMMUNEPLANÆNDRING 2026-01 BOLIGER OG KVARTERSPLADS I DET  
INTERNATIONALE KVARTER**

**Sagsnummer**

EMN-24/0001519

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 18-05-2026 kommuneplanændring nr. 2026.01 og lokalplan nr. 01-070-0002 for Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter.

**Planerne har til formål**

at sikre udlæg af arealer til bebyggelse og til en kvartersplads med plads til offentlige aktiviteter, herunder mulighed for at drive restaurant/café samt afholde musikarrangementer/events, der understøtter pladsens funktion.

at sikre områdets anvendelse som centerområde med boliger, herunder etageboliger, og plads til blandede byfunktioner, både i bebyggelsen og på pladsen.

at sikre bebyggelsens kvalitet, sammenkobling med kvartersplads og park samt gode forbindelser til det omkringliggende område.

at sikre en god håndtering af regnvand gennem etablering af løsninger, der integreres i byrummet. Dette skal sikre, at kvaliteten af de tekniske løsninger bliver høj, og at de skaber værdi for området.

**Ændringer i forhold til forslagene**

Vedtagelsen af lokalplan nr. 01-070-0002 og kommuneplanændring 2026.01 medfører 3 mindre ændringer i forhold til det forslag, der har været i høring.

I § 4.1 er der tilføjeret mulighed for sokkeludstyknig.

I § 7.5 er minimumshøjden for åbne passager justeret fra 3,5 meter til 2,7 meter, og bestemmelsen er suppleret med en fodnote.

I § 7.10 er kravet til facadeforskydning ved bebyggelse over to etager justeret fra minimum 1meter til minimum 0,75 meter.

**Retsvirkninger**

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelsesdato, hvorefter ejendomme inden for området kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.



### Her kan du se planerne

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

Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.

### Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 572 af 29. maj 2024).

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

### Links

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjerg.dk/boliger-og-kvartersplads-i-det-internationale-kvarter/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjerg.dk/forslag/aendringer/aendring-202601-boliger-og-kvartersplads-i-det-internationale-kvarter/>

Klageportalen:

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

Høringsportal:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=650ef46a-5>

**Publiceringsdato** Klik eller tryk for at angive en dato.

**Besvarelse fra** Klik eller tryk for at angive en dato.

**Besvarelse til** Klik eller tryk for at angive en dato.

**Autoluk efter denne dato** Klik eller tryk for at angive en dato.