

Vedtaget

Ændring 2022.12

Boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg

December 2023



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg
Kommune

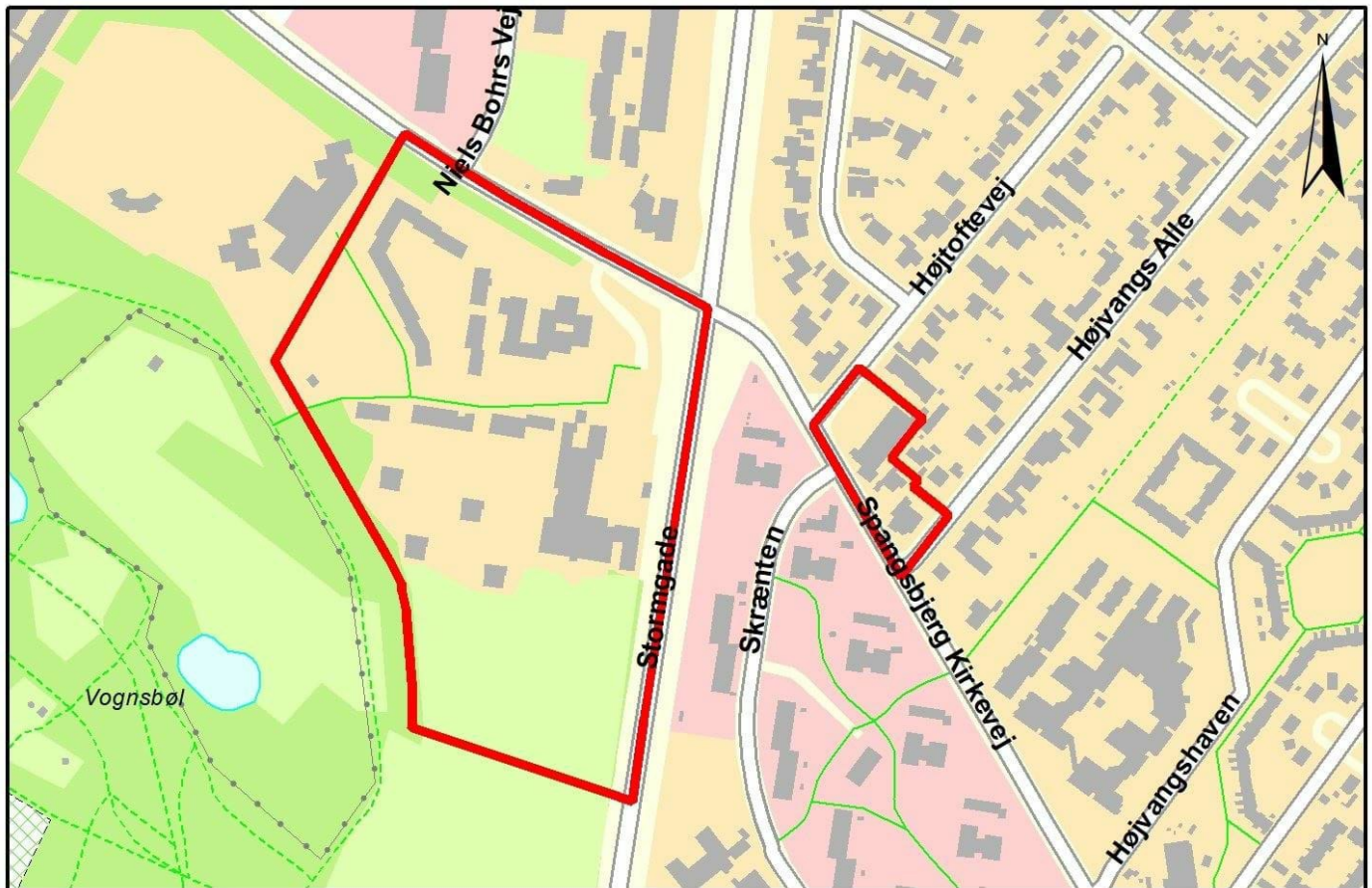


Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2022.12 Boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg
Forslagsdato	06. februar 2023
Høring start	09. februar 2023
Høring slut	06. april 2023
Dato for vedtagelse	04. december 2023
Dato for ikrafttræden	06. december 2023

Baggrund

Ændringen vil give mulighed for boliger, butikker og andre centerfunktioner i projektområdet og vil give mulighed for et grønt rekreativt område og et boligområde udenfor projektområdet.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område på begge sider af krydset Stormgade/Spangsbjerg Kirkevej i Esbjerg.



Redegørelse

Højskolegrunden ved Vognsbøl, der de senere år har været anvendt til hotel, ønskes udviklet med en bred anvendelse af yderligere byfunktioner som boliger, butikker, liberale erhverv, sundhedserhverv og fritids- og oplevelseserhverv.

Denne brede anvendelse sikres ved opdeling af projektområdet i et blandet boligområde med etageboliger og et lokalcenter. Lokalcentret placeres mod øst og nord som en buffer ud mod henholdsvis Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade.

Der ligger allerede et lokalcenter i området ved Stormgadekrydset nemlig centerområde Højvangen. Da der ikke er muligheder for at udvikle dette centerområde yderligere, ændres anvendelsen til boligområde, og der etableres i stedet et nyt lokalcenter med samme rummelighed i projektområdet.

For at sikre en bred anvendelse af lokalcentret gives der med udvidede anvendelser mulighed for henholdsvis restaurant, hotel og kursus og konference. Der reserveres herudover plads til et dagtilbud indenfor lokalcenterafgrænsningen.

For at sikre bredere anvendelsesmulighed i det udlagte boligområde, skal der være mulighed for at etablere forskellige typer af kontorerhverv i området. For at muliggøre dette ændres hovedstrukturens retningslinje ER. 7 Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv til en udvidet anvendelse. De bredere anvendelsesmuligheder i boligområdet understøttes herudover ved at anvende generelle opholdsarealbestemmelser i stedet for opholdsarealer til boliger.

Højdebestemmelserne i centerområdet ændres til maksimalt 20 etager og bebyggelsesprocenten ændres i hele projektområdet til 75% for området under et.

Området syd for de fire punkthuse og de oprindelige højskolebygninger ændrer anvendelse fra offentligt område til grønt rekreativt område. Mod vest sker der en mindre justering af rammeafgrænsningen af boligområdet.

Der er med lokalplanlægningen sket en nyregistrering af seks bevaringsværdige bygninger, der med kommuneplanændringen registreres i kommuneplanens kort.

Retningslinjen til ER.7

Retningslinjeteksten ændres fra:

Der udpeges områder til lettere erhverv, der er fastlagt til serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv. Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan indgå som anvendelse i områder til erhverv, detailhandel og offentlige formål.

Ændres til:

I udpegede områder kan der etableres lettere erhverv i form af serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv. Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv fremgår af kommuneplankortet.

Redegørelsen til ER.7

Tilføjes følgende sætninger:

I boligområder kan der gives mulighed for serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv, når disse underordner sig boligfunktionerne og i øvrigt ikke er til gene for beboerne i området. Muligheden vil typisk gives i de dele af et boligområde, der i forvejen er støjbelastede eller hvor det af andre grunde er mindre attraktivt at placere boliger.

Herudover fastholdes redegørelseteksten bortset fra det sidste afsnit af teksten, der ændres fra:

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan fremtræde som en egen rammeanvendelse eller som en mulig anvendelse i både erhvervsområder, centerområder og offentlige områder. I de tilfælde hvor der tillades tilknyttede kontorfaciliteter er der udelukkende tale om de kontorer, der måtte henhøre til driften af et erhverv i en tung erhvervsklasse. Tilladelsen til tilknyttede kontorfaciliteter tillader således ikke etablering af særskilte kontorerhverv.

Ændres til:

Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv kan fremtræde som en mulig anvendelse i erhvervsområder, centerområder, boligområder og offentlige områder.

De to sidste sætninger i redegørelseteksten til ER.7 flyttes til redegørelsen til ER.14 Tungt erhverv, hvor det sættes ind midt i det første afsnit med en let omskrivning for at passe ind i sammenhængen:

Når der tillades tilknyttede kontorfaciliteter, er der udelukkende tale om de kontorer, der måtte henhøre til driften af et

erhverv i en tung erhvervsklasse. Tilladelsen til tilknyttede kontorfaciliteter tillader således ikke etablering af særskilte kontorerhverv.

Arealets afgrænsning, omgivelser og rammer for lokalplanlægningen, fremgår af de følgende sider.

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2022.12 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 01-030-0008.

Indkaldte idéer

I perioden 10-08-2022 til 24-08-2022 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse.

Særligt beskyttede arter og naturområder (natura 2000)

Bilag IV-arter er dyr og planter, der ifølge EF-habitatdirektivet kræver særlig beskyttelse. Natura 2000-områderne er et netværk af internationalt beskyttede naturområder i EU. Natura 2000 er en samlet betegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og ramsar-områder. Kommuneplanændringen vurderes ikke at påvirke natura 2000-områder, bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder jf. nedenstående redegørelse.

Der er inden for planområdet ikke kendskab til national beskyttet naturarealer og arter. Planområdet ligger ca. 2850 m nærmeste Natura 2000-område. Grundet projektets karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter ved den nuværende udformning af projektet.

Miljøvurdering

Kommuneplanændringen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og skal ikke underkastes en miljøvurdering.

Vedtagelse af Ændringen

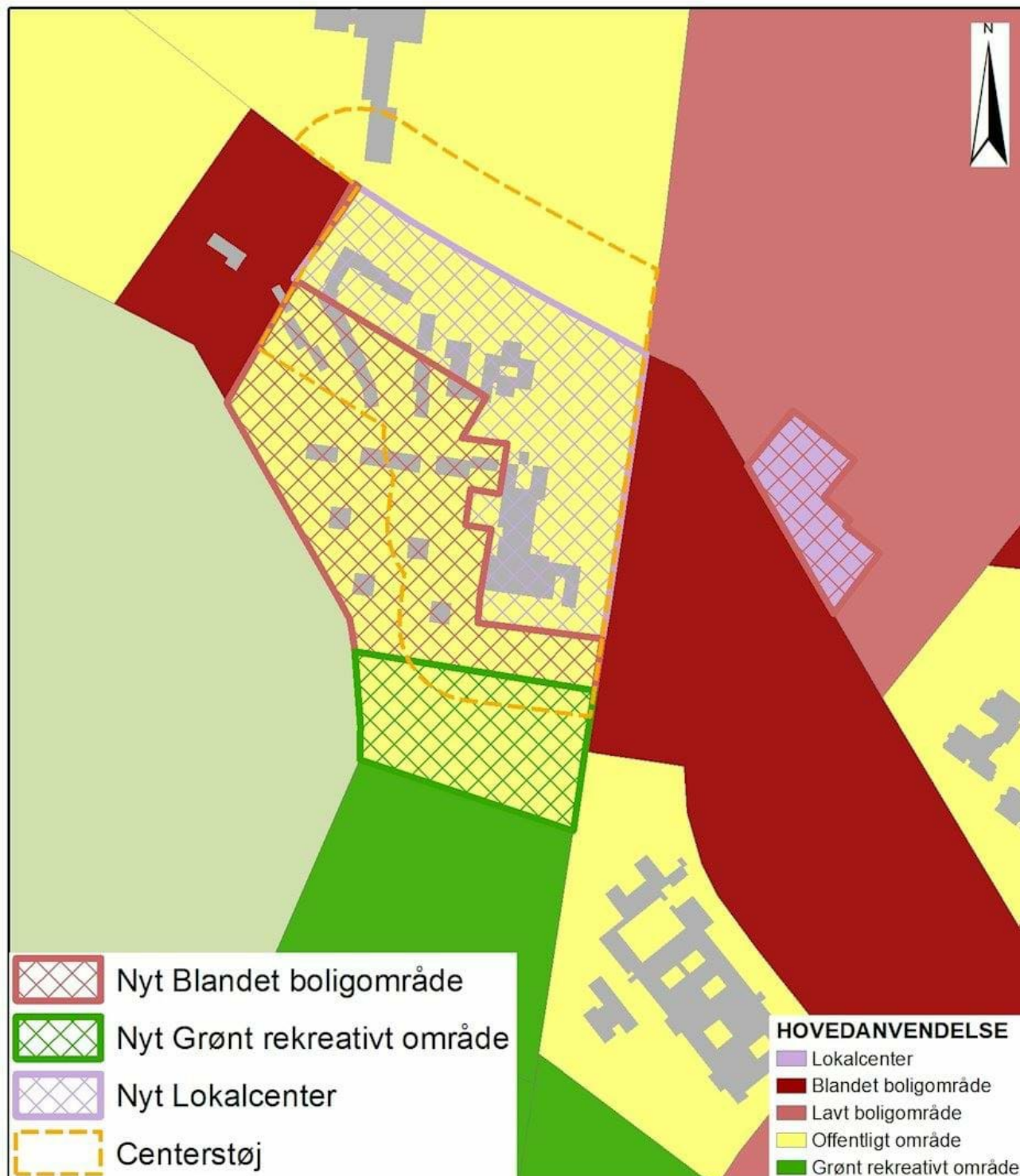
I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet syv høringssvar til kommuneplanændringen.

Høringssvarene giver ikke anledning til ændring af kommuneplanændringen.

Ændringen er vedtaget endeligt uden justeringer.

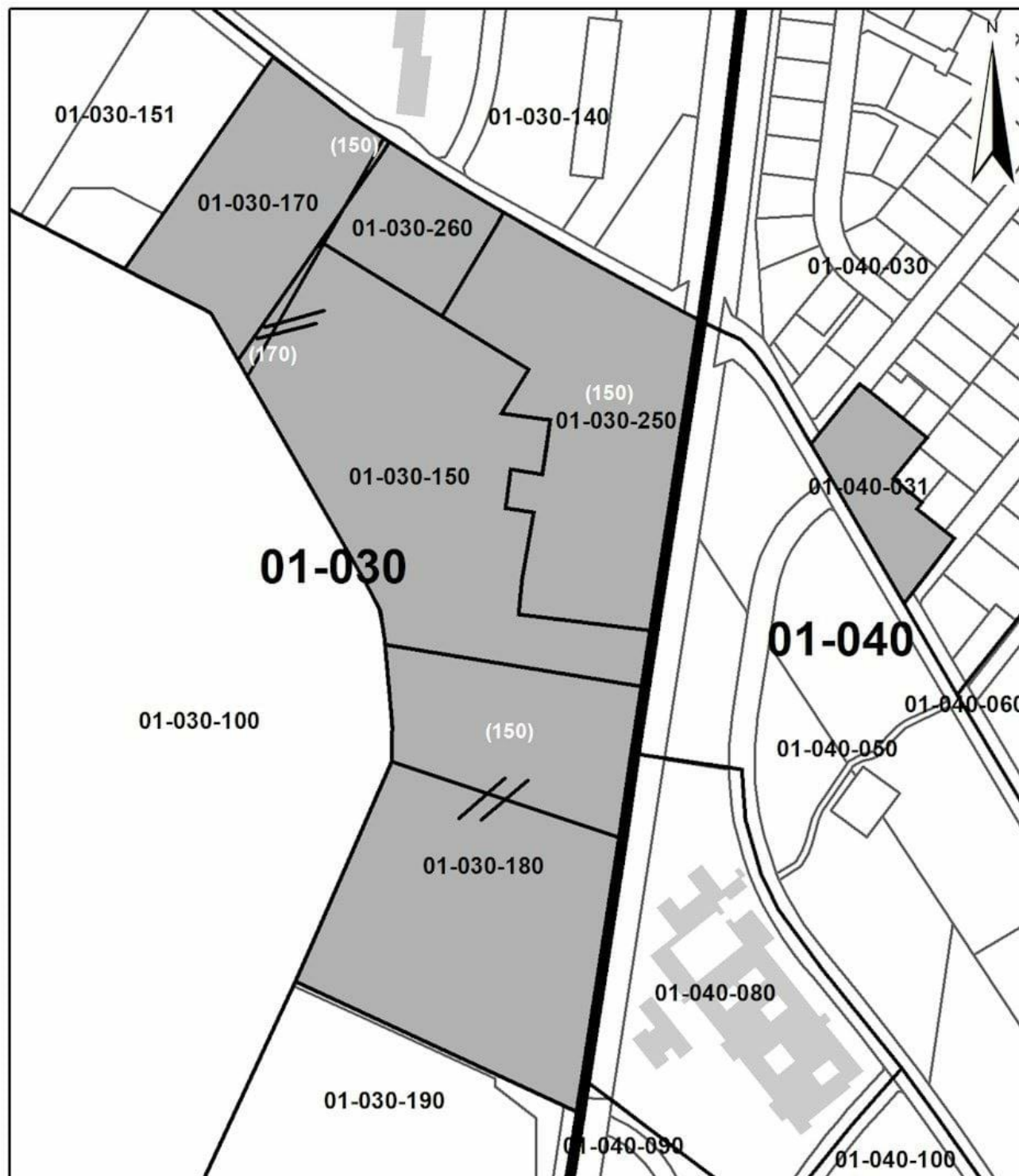
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en del af Offentligt område til Blandet boligområde, Grønt rekreativt område og Lokalcenter. Eksisterende Lokalcenter ændres til Lavt boligområde. I den forbindelse ændres Centerstøjslinjen. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

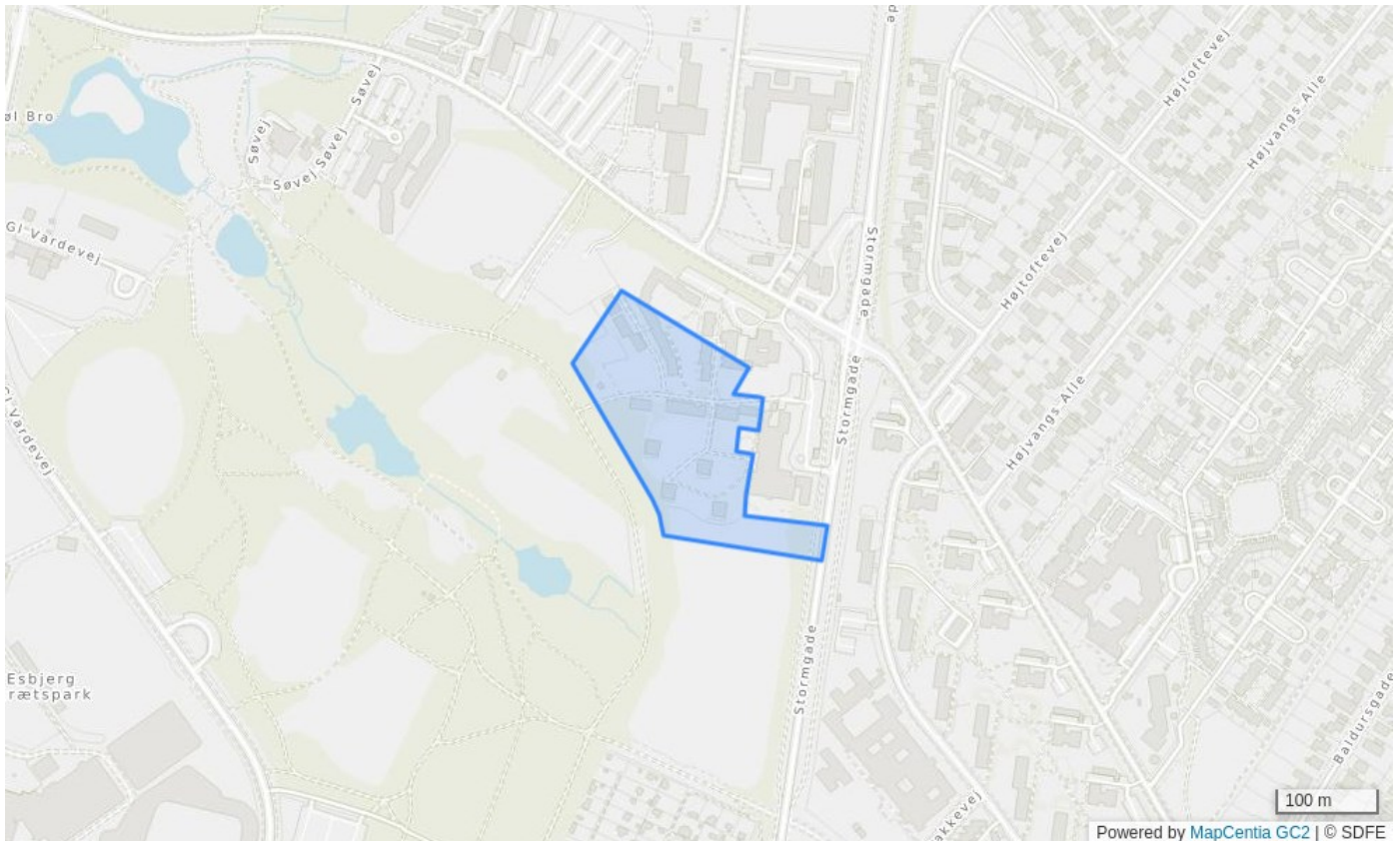
Af kortet kan ses at en del af enkeltområde 01-030-150 udskilles og sammenlægges med 01-030-180. En del af enkeltområde 01-030-150 udskilles som nyt enkeltområde 01-030-250. Lille del af enkeltområde 01-030-170 sammenlægges med enkeltområde 01-030-150 og en lille del af enkeltområde 01-030-050 sammenlægges med enkeltområde 01-030-170. Enkeltområde 01-040-031 fastholdes, men ændre status.



Følgende rammeområder bliver udlagt i ændringen, hvor anvendelsesbestemmelser og bindinger fremgår:

De nævnte bindinger i rammedelen kan ses på Esbjerg Kommunes [WebKort](#).

01-030-150 - Område mellem Spangsbjerg Kirkevej og Gl. Højskole



Bestemmelser

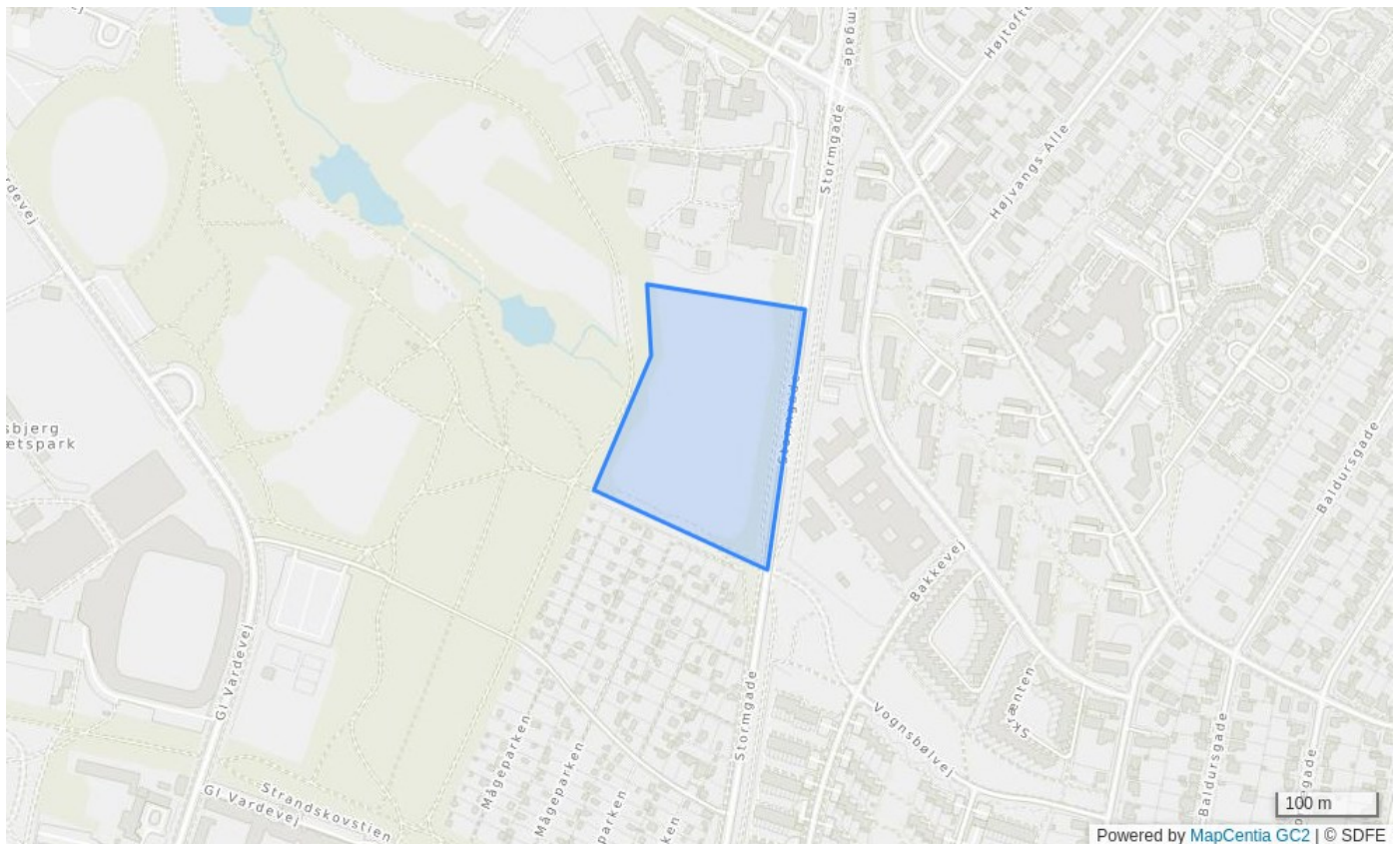
Rammenummer	01-030-150
Rammenavn	Område mellem Spangsbjerg Kirkevej og Gl. Højskole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etage- og lave boliger	Anvendelsen fastlægges til etage- og lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 75 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for området under et.
Max 8 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 8 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv	I området kan der etableres serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv

Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reservede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandedning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for virksomhedsstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-030-180 - Spangsbjergskolens boldbaner



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-180
Rammenavn	Spangsbjergskolens boldbaner
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønnt rekreativt område som parker, kirkegårde, golfbaner, campingpladser samt øvrige grønne områder. Grønt rekreativt område ligger oftest i byzone. Der kan opføres de til betjening af området nødvendige bygninger og anlæg som parkeringspladser og friluftsfaciliteter.
Byggeri til driften	Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.
Højde	Bygningshøjden fastsættes i overensstemmelse med Byggelovens bestemmelser.
Idrætsanlæg	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for idrætsanlæg.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt
----------------------	---

	ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjsolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reservede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Håndterbar oversvømmelsestrussel	I områder med håndterbar oversvømmelsestrussel skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.
Alvorlig oversvømmelsestrussel	I områder med alvorlig oversvømmelsestrussel må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Større sammenhængende landskab	Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab..
Skovbyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Isolinje for institutionstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjsolinjen. Støjbelastningen fastsættes som max tilladte støj i naboerområder. Støj vurderes i øvrigt i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og

Beskyttede vandløb
§3(Fagdata)

Naturbeskyttelsesloven.

Tilstanden af et beskyttet naturområde må ikke ændres jf. naturbeskyttelseslovens §3. Naturområdets tilstand og ikke registreringen er afgørende for om et naturområde er beskyttet.

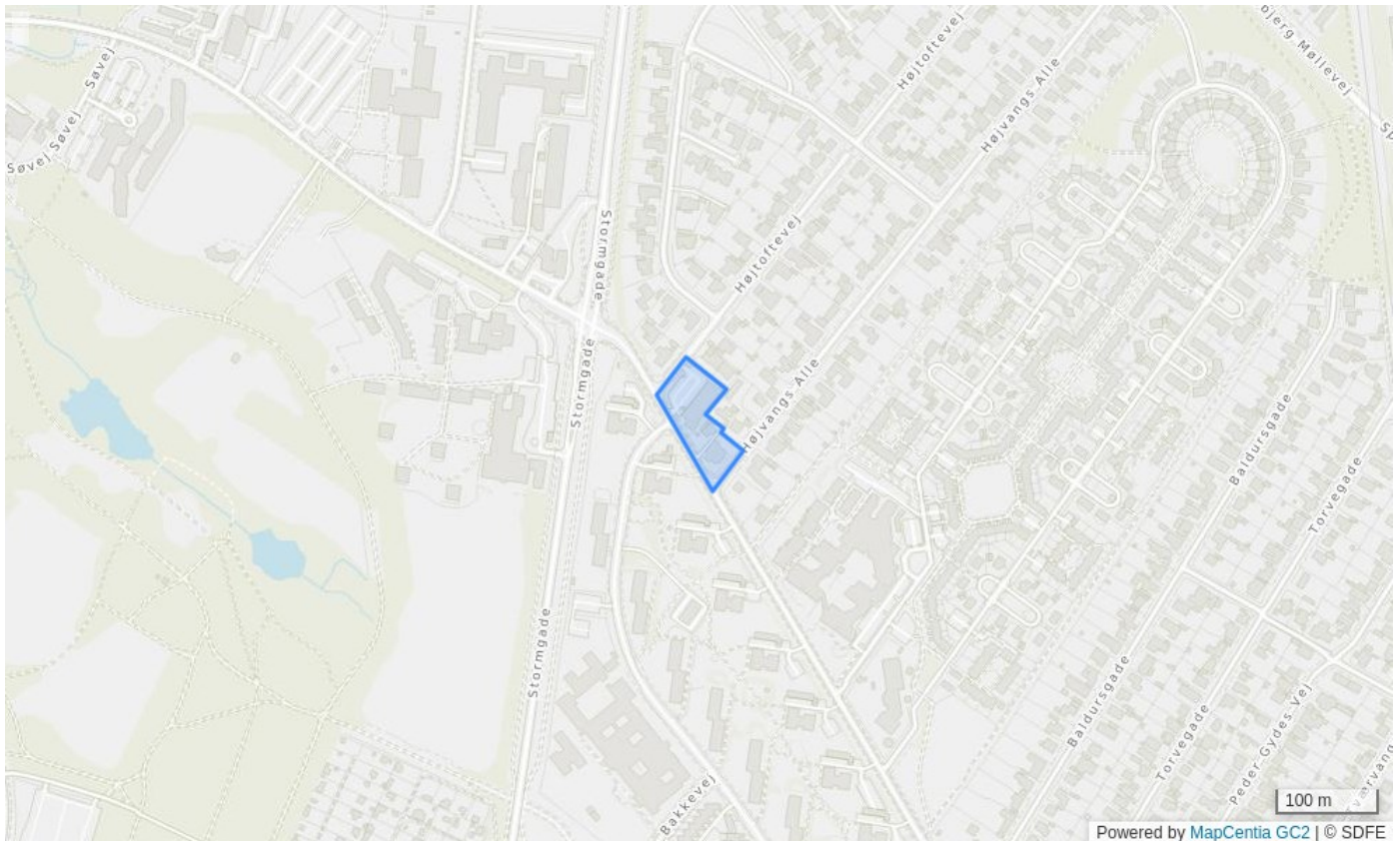
Landskabskarakterområde

Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.

Isolinje for virksomhedsstøj

Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien

01-040-031 - Højtoftevej, Spangsbjerg Kirkevej og Højvangs Alle



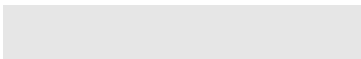
Bestemmelser

Rammenummer	01-040-031
Rammenavn	Højtoftevej, Spangsbjerg Kirkevej og Højvangs Alle
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lavt boligområde
Lave boliger	Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkerhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 30/30 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes for åben-lav bebyggelse til max 30 for hver ejendom. For tæt-lav bebyggelse fastsættes den til max 30 for området under et.
Max 2 etager	Bygningshøjden over terrænen fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager.
Opholdsarealer boliger	For fritliggende boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 50 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles

Klasse 1	opholdsareal. Derudover, skal der ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad. I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

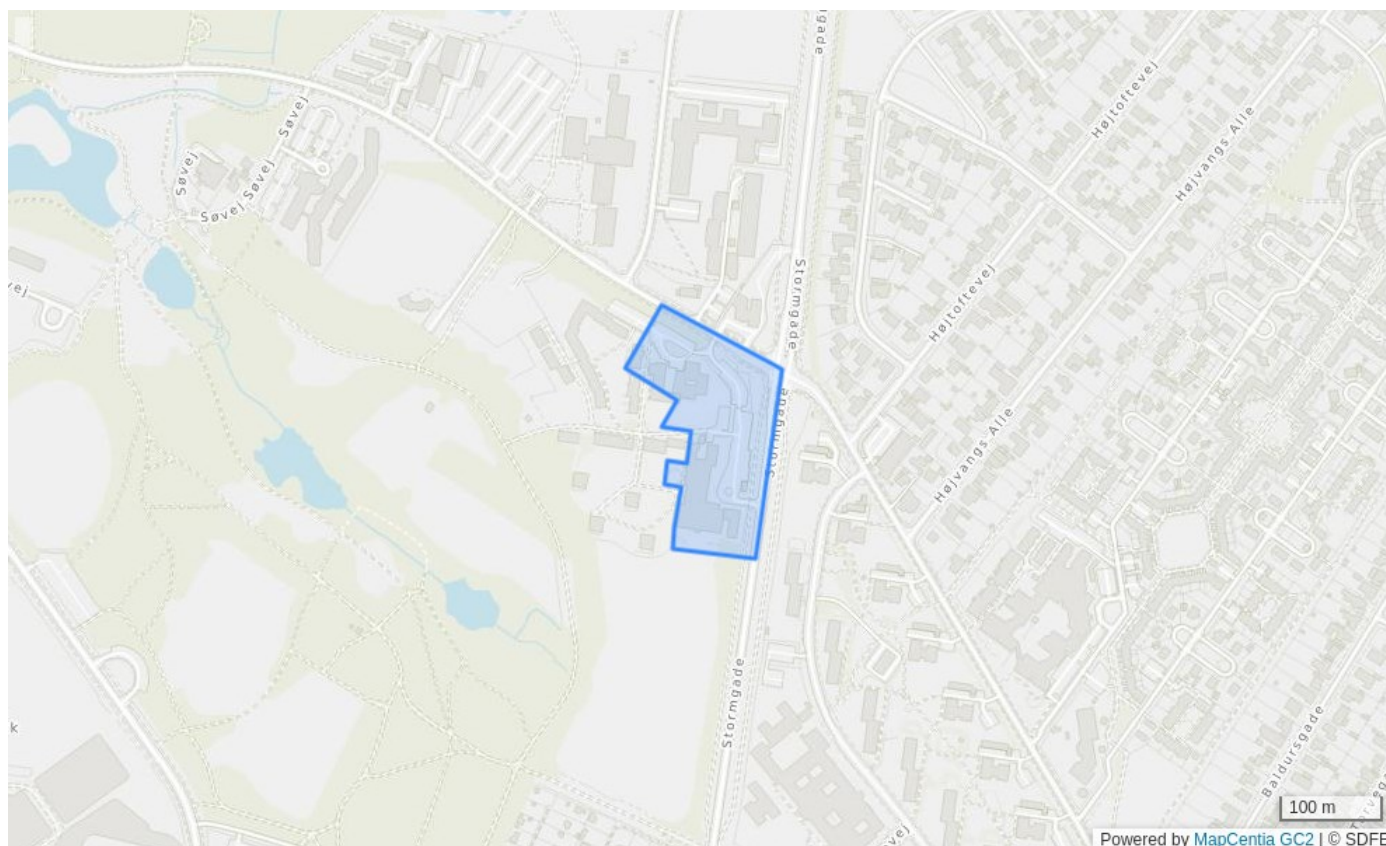
Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reservede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningsselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandedning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til



ledningsejerne.

01-030-250 - Centerområde Vognsbøl



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-250
Rammenavn	Centerområde Vognsbøl
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkerhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m ² og 500 m ² for udvalgswarebutikker.
B% max 75 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for området under et.
Max 20 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 20 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

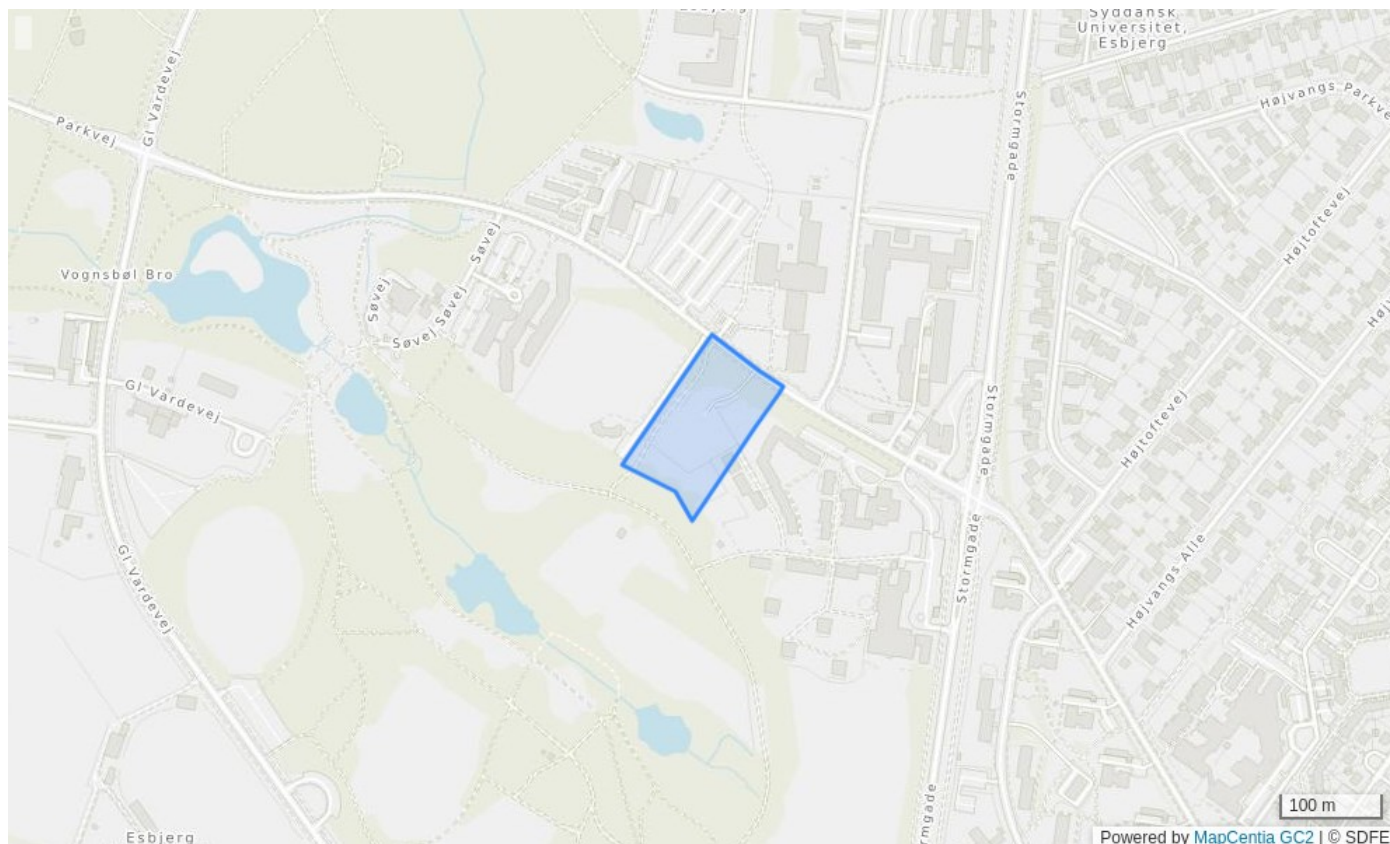
Centerstøj 55	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.
Hotel	I området kan der etableres hotel.
Restaurant	I området kan der etableres restaurant og beslægtede aktiviteter. Der gives ikke mulighed for etablering af diskoteker, spillesteder og værtshuse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
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.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde

	<p>kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.</p>
Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	<p>Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.</p>
Mini- og mikromøller	<p>Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.</p>
Hovedvandedning	<p>Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandedning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.</p>
Hovedstiforbindelse	<p>Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.</p>
Isolinje for centerstøj	<p>Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.</p>
Fjernvarmeledning	<p>Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.</p>

01-030-170 - Område mellem Parkkollegiet og GI Højskole



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-170
Rammenavn	Område mellem Parkkollegiet og GI Højskole
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Blandet boligområde
Etageboliger	Anvendelsen fastlægges til etageboliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.
B% max 100 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for området under et.
Max 14 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 14 etager. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealbestemmelser	Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der skal sikres forud for parkeringsarealer, under hensyn til etagearealets sammensætning mellem boliger og forskellige former for erhverv. Parkeringen fastlægges i overensstemmelse med kommunens parkeringsregulativer.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.

Trafikbetjening med kollektiv trafik

I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj

Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.

Reserveret primærvej

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reservede motorveje og primærveje.

Vådområderestriktioner

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

Kollektiv varmforsyningspligt

Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende

Kystnærhedszonen

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

Værdifuldt kulturmiljø

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening
områdeklassificering(Fagdata)

Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.

Mini- og mikromøller

Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.

Hovedvandleledning

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandleledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Hovedstiforbindelse

Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.

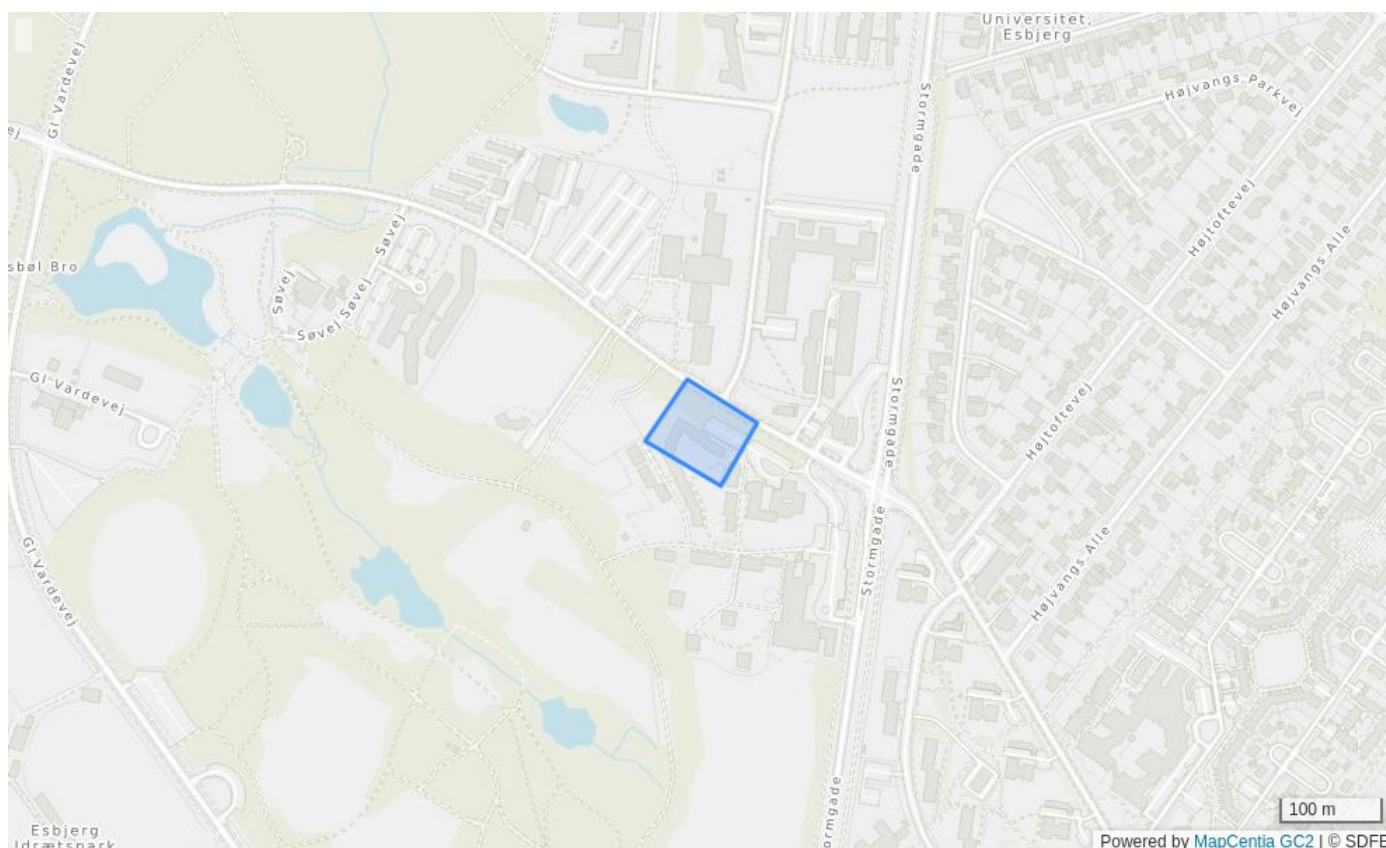
Hovedkloakledning

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

Fjernvarmeledning

Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

01-030-260 - Centerområde Vognsbøl vest



Bestemmelser

Rammenummer	01-030-260
Rammenavn	Centerområde Vognsbøl vest
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Lokalcenter
Lokalcenter	Anvendelsen fastlægges til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkerhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m ² og 500 m ² for udvalgswarebutikker.
B% max 75 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 75 for området under et.
Max 20 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 20 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer lokalcenter	For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal

Centerstøj 55	mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.
Kursus og konference	I området kan der etableres kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.
Hotel	I området kan der etableres hotel.
Restaurant	I området kan der etableres restaurant og beslægtede aktiviteter. Der gives ikke mulighed for etablering af diskoteker, spillesteder og værtshuse.
Dagtilbud	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for dagtilbud.
Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Jordforurening områdeklassificering(Fagdata)	Ved planlægning af nye arealer, der inddrages i byzone, skal det vurderes, om området skal undtages af områdeklassificeringen.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandleledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandleledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.



ANNONCE

VEDTAGELSE AF LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING

Sagsnummer

22/21716

Indsæt teaser / underoverskrift

Vedtaget kommuneplanændring nr. 2022.12 og lokalplan nr. 01-030-0008 for et nyt boligområde og centerområde

Indhold

Den 04-12-2023 vedtog Esbjerg Kommunes byråd kommuneplanændring nr. 2022.12 og lokalplan nr. 01-030-0008.

Forslagene har til formål

- At fastlægge rammerne for udbygningen og omdannelsen af tidligere Esbjerg Højskole til et område med blandede byfunktioner.
- At sikre gode, velbeliggende udendørs opholdsarealer.
- At sikre en varieret bebyggelse.
- At sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening af området med veje og stier, der også giver offentlig adgang til Vognsbølparken.
- At sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse, landskab og randbeplantning.
- At sikre at ny bebyggelse placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet.

Ændringer i forhold til forslagene

Vedtagelsen af lokalplan nr. 01-030-0008 og kommuneplanændring 2022. 12 medfører ikke ændringer i forhold til det forslag, der har været i supplerende høring.

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 Høringsportalen i en 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. 1157 af 1. juli 2020).

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

Links

Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-og-centeromraade-paa-uddannelsessletten-esbjerg/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202212-boligomraade-og-centeromraade-paa-uddannelsessletten-esbjerg/>

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

Høringsportalen: <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=0fa48bb5-2>