

Vedtaget

# Ændring 2023.35

Stormgade 272, Esbjerg

Maj 2024



## Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg  
Kommune

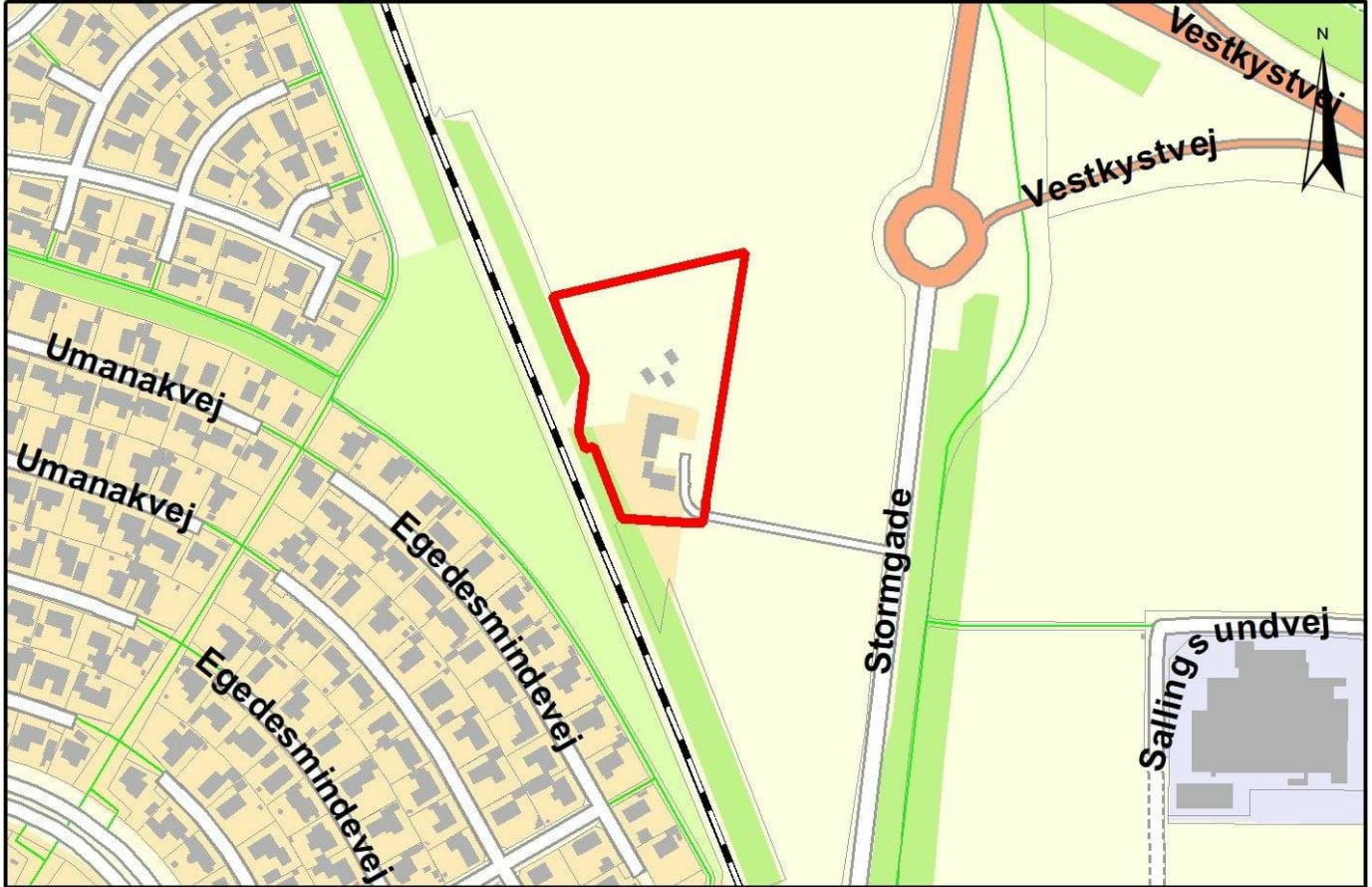


<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Ændring 2023.35 Stormgade 272, Esbjerg
<b>Forslagsdato</b>	22. februar 2024
<b>Høring start</b>	27. februar 2024
<b>Høring slut</b>	26. marts 2024
<b>Dato for vedtagelse</b>	02. maj 2024
<b>Dato for ikrafttræden</b>	07. maj 2024

## Baggrund

Ændringen vil give mulighed for lovliggørelse af overnatningsfaciliteter.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område mellem banen og Stormgade syd for Tarp.



## Redegørelse

Kommuneplanændringen indeholder to mindre ændringer. Den planlagte zone ændres fra 'Planlagt byzone' til 'Fastholdes som landzone' og rammedelen tilføjes en ny udvidet anvendelse: 'Motel'.

Behovet for en ny udvidet anvendelse skyldes, at den hotellignende karakter som bebyggelsen har fået stå i kontrast til kommuneplanens krav om, at hoteller skal placeres centralt i bymidten eller i forhold til større turistorienterede faciliteter. Den nye udvidede anvendelse til motel kan håndtere, at stedet er for stort til at være et B&B og stedet samtidig er placeret langt udenfor bymidten.

### Ny udvidet anvendelse til rammedelen:

Motel: I området kan der etableres motel. Områdets bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i lokalplanlægningen.

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

## 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.

Afstanden til Natura2000 arealer er så stor at der ikke kan forekomme påvirkninger af disse. Der findes inden beskyttet natur i projektområdet. Vi har ikke kendskab til nogen bilag IV arter på stedet. Det kan dog ikke udelukkes at der findes flagermus i beplantningen i haven og langs banen. Da disse beplantninger ikke ændres af projektet vurderes det at være usandsynligt at der sker nogen påvirkning af flagermus.

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 ikke kommet nogen bemærkninger til kommuneplanændringen.

På baggrund af ovenstående er ændringen vedtaget endeligt.



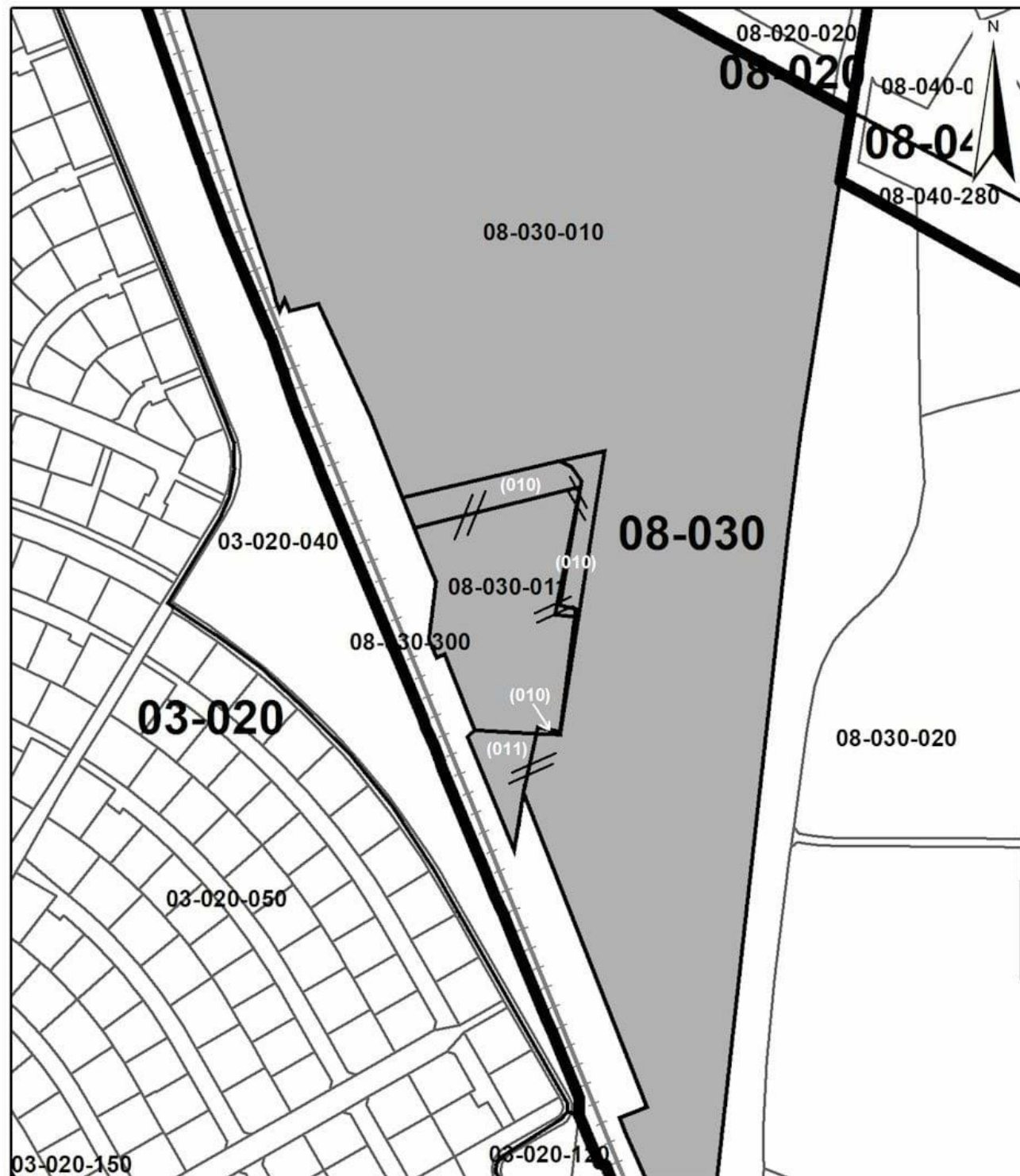
## Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ses den ændrede Planlagte zonegrænse som her er illustreret på kortet.



## Rammedel

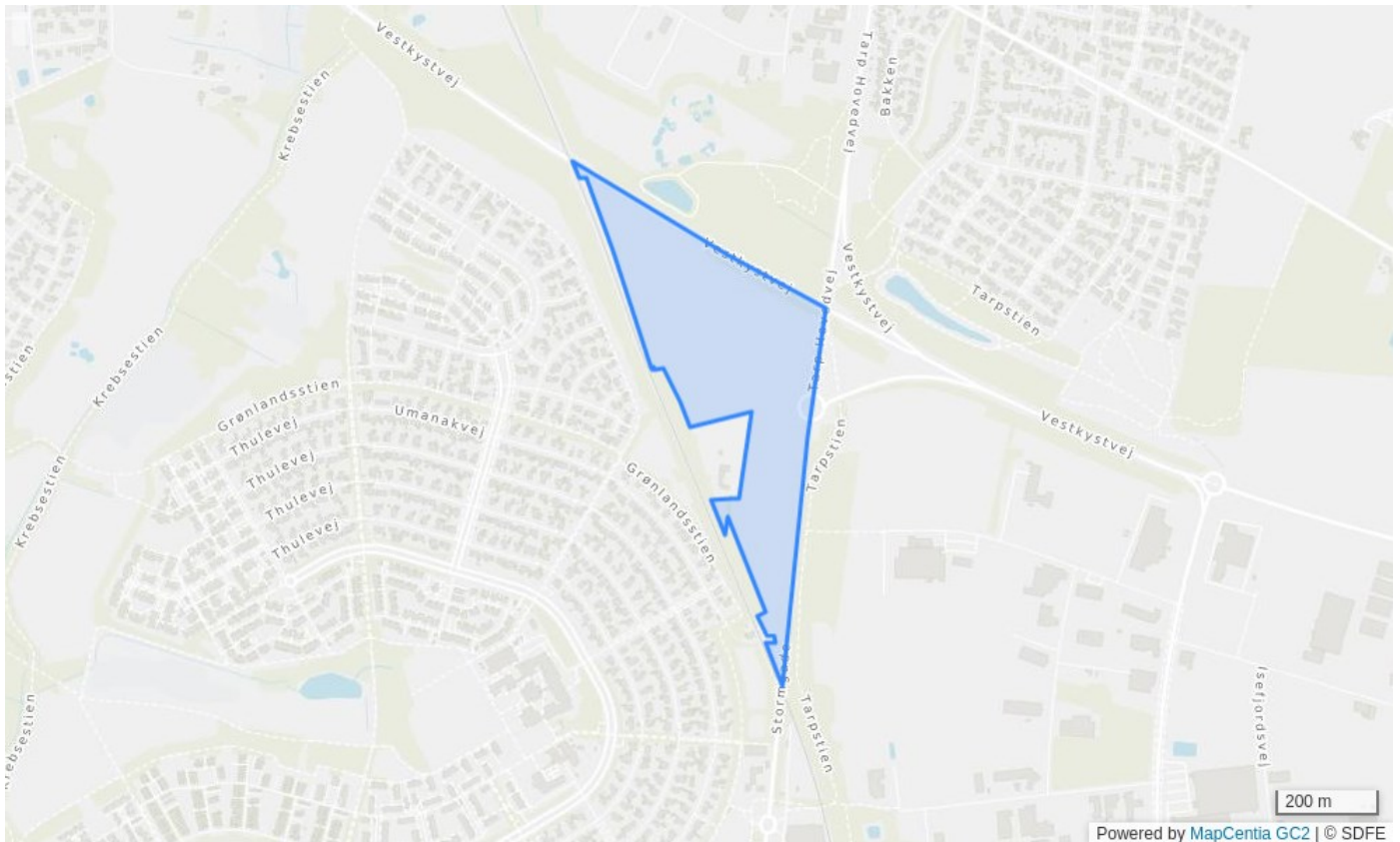
Af kortet kan ses at flere små enkeltområder udskilles fra enkeltområde 08-030-010 og sammenlægges med enkeltområde 08-030-011, samt en mindre del af enkeltområde 08-030-010 sammenlægges med enkeltområde 08-030-011.



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

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

## 08-030-010 - Område ved Tarp Hovedvej



### Bestemmelser

Rammenummer	08-030-010
Rammenavn	Område ved Tarp Hovedvej
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Overføres til 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.
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 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 Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
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.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
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.
Særtransportrute	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer anvendelsen af ruter reserverede til særtransporter. På særtransportruter skal der sikres en gennemkørselshøjde på 8,8 m.
Skovbyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
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 iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolien.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Højspændingskorridor	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af højspændingsluftledningerne.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for jernbanestøj	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 støjisolien.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.



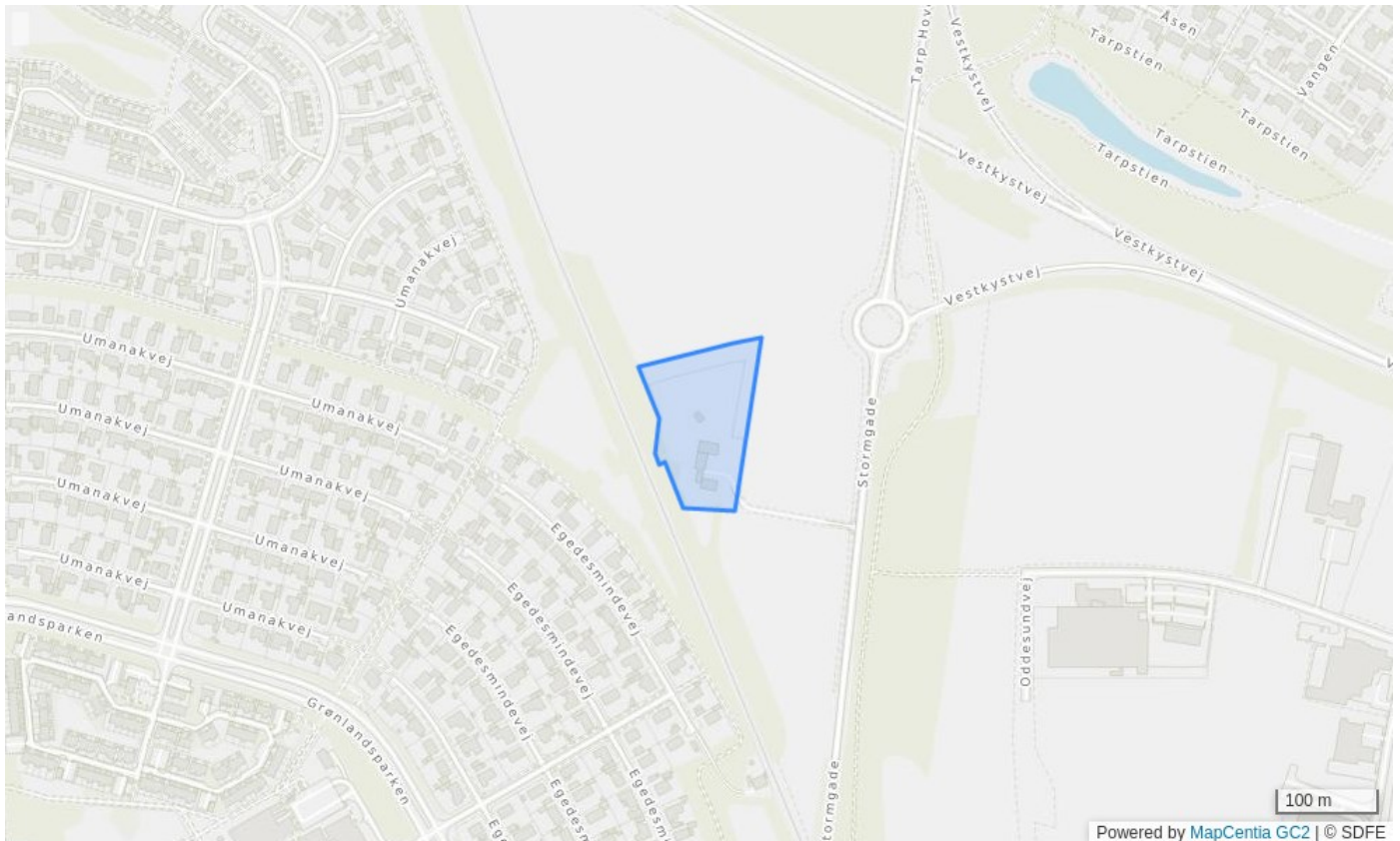
Lufthavnens hindringsplan

Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.

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

# 08-030-011 - Område nord for Grønlandstien og banen



## Bestemmelser

Rammenummer	08-030-011
Rammenavn	Område nord for Grønlandstien og banen
Zonestatus	Landzone
Planlagt zone	Fastholdes som landzone.
Hovedanvendelse	Grønt rekreativt område
Grønt rekreativt område	Anvendelsen fastlægges til grønt 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.
Motel	I området kan der etableres motel. Områdets bebyggelsesregulerende bestemmelser fastlægges i lokalplanlægningen.
Trafikbetjening	I området skal der sikres en hensigtsmæssig 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

Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsens.
Skovrejsning ønsket	Inden for det af Esbjerg kommunes udpegede skovrejsningsområde må der foretages privat og offentlig skovtilplantning.
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.
Reserveret jernbanetracé	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af jernbanestrækninger til togdrift.
Skovbyggelinje(Fagdata)	Inden for 300 meter fra skoven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne med mere.
Indvindingsopland(Fagdata)	Indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD, skal friholdes for virksomhedstyper og anlæg, der medfører væsentlig forurening af grundvandet.
Fredskov(Fagdata)	Inden for fredskoven må der ikke tillades forhold i strid med Skovloven og Naturbeskyttelsesloven.
Isolinje for jernbanestøj	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.
Landskabskarakterområde	Områdets karakter skal understøttes og styrkes. Der skal tages hensyn til eventuelle sårbarheder i området.
Sten og jorddige(Fagdata)	Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttede sten- og jorddiger ud over det der tillades i henhold til museumsloven.
Lufthavnens hindringsplan	Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale- og internationale flyvninger.
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



## **ANNONCE FOR VEDTAGELSE AF LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING**

### **Sagsnummer**

22/22149

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 02-05-2024 kommuneplanændring nr. 2023.35 og lokalplan nr. 08-030-0012.

### **Forslagene har til formål**

- at fastlægge områdets anvendelse til grønt rekreativt området med udvidet anvendelse til motel
- at fastlægge bestemmelser om bygningernes omfang, placering og udseende
- at fastlægge bestemmelser om parkeringsarealer og gode trafikale forhold

### **Ændringer i forhold til forslagene**

Vedtagelsen af lokalplan nr. 08-030-0012 og kommuneplanændring 2023.35 medfører ikke ændringer i forhold til det forslag, der har været i 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 Høringsportalen. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks med vedhæftede links på høringsportlen.

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

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=2fa422ae-d>

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/stormgade-272-esbjerg/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202335-stormgade-272-esbjerg/>

Klageportalen

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