

Forslag

01-100-0007

Udvidelse af Esbjerg Havn



Esbjerg
Kommune



Esbjerg



Udvidelse af Esbjerg Havn

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.

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at skabe mulighed for Esbjerg Havns fortsatte udvikling ved at sikre udbygningsmuligheder af havnen, da det forventes at kapaciteten på de eksisterende havnearealer i løbet af nogle år vil være fuldt udnyttet. Lokalplanen skal således sikre, at området efter opfyldning af søterritoriet kan anvendes til havneformål.

Esbjerg Havn er førende inden for havbaserede vindmølleaktiviteter i Nordsøregionen og dansk knudepunkt for olie- og gasindustrien. I de kommende år forventes en fortsat vækst inden for havnerelaterede erhverv, og forud for lokalplanen er der udarbejdet en markedsanalyse og prognose for udviklingen havnens aktiviteter og det heraf følgende behov for arealer og kajmeter i perioden 2017 til 2030.

Markedsanalysen viser, at det særligt er aktiviteter, der knytter sig til offshore-vind, olie og gas samt tung fremstillingsindustri og vækst i godsomsætningen, som vil medføre et øget behov for udbygning af havnefaciliteterne. Dette er udgangspunktet for en yderligere udvidelse af Esbjerg Havn med ca. 61 ha.

Anvendelse og bebyggelse af de indvundne arealer til havneformål kan først ske efter vedtagelse af en lokalplan for området. Nærværende lokalplan har til formål at sikre, at de indvundne arealer kan anvendes til havneformål, samt at der fastsættes bestemmelser for den konkrete disponering og udførelse af bebyggelse og anlæg på havnen, således at bebyggelse sker med omtanke for de omkringliggende omgivelser.



Borerigge på den eksisterende havn. Foto: Esbjerg Havn

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende syd for den eksisterende havn i Esbjerg og er en direkte, landfast udvidelse af de eksisterende havnearealer mod sydøst. Arealerne omfatter i dag vandareal sydøst for Esbjerg Havn ud for Måde, og strækker sig ca. 1,6 km ud fra den eksisterende kystlinje.

Arealet udgør i alt ca. 61 ha.



Den eksisterende havn i Esbjerg set fra nord. Lokalplanområdet etableres som en havneudvidelse mod syd – øverst i billedet. Foto: Esbjerg Havn

Lokalplanens indhold

Anvendelse og disponering

Med lokalplanen gives der mulighed for at indrette ca. 61 ha nyt havneareal, hvor ca. 57 ha vil være inden for en stensætningen omkring havnen som vist på Bilag B. Arealet fremkommer ved opfyld af en del af søterritoriet syd for den eksisterende havn. Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til havnerelaterede erhverv, hvormed de erhverv, der lokaliserer sig på havnen skal have et behov for havnenær lokalisering. Der må kun etableres virksomheder inden for miljøklasse 4-7, hvormed der eksempelvis ikke kan etableres domicilbyggeri.

Lokalplanområdet er beliggende på søterritorie og de opfyldte arealer overføres til byzone i takt med opfyldningens gennemførelse.

Havneudvidelsen udformes som et langstrakt havneareal syd for den eksisterende havn i Esbjerg. Området bygges sammen med den eksisterende havn, og omkranses mod kysten af en ydre mole med en stensætning beliggende i en afstand af minimum 10 meter fra det udpegede, beskyttede Natura 2000 område beliggende mod syd.

I den sydlige del af lokalplanområdet er det muligt at etablere en ny kajkant, der er orienteret i retning af den eksisterende havn. Kajkanten etableres med en tilhørende kajgade i en bredde af 50 meter.

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder, der har til hovedformål at regulere de tilladte højder for oplag i området. Delområde A udgøres af ca. 50 ha og omfatter hovedparten af lokalplanområdet, mens delområde B, beliggende i den vestlige del af lokalplanområdet udgøres af et mindre område på ca. 11 ha omkring den nye kajkant.

Lokalplanområdet vejbetjenes via en ny intern fordelingsvej, der etableres fra de eksisterende havnearealer mod vest, og har adgang til lokalplanområdet fra områdets nordvestlige hjørne. Vejen placeres langs stensætningen ved det nye havneområdes ydre kant mod åbent vand og løber fra vejadgangen mod nordvest til det nye kajområde mod

sydvest.



Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B.

Bebyggelse og oplag

Omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for at etablere bebyggelse på de nye havnearealer med et samlet fodaftrek på op til 10% af områdets areal svarende til ca. 61.000 m². Området vil derved have en relativt lille andel bygninger, og hovedparten af havnearealerne forventes anvendt som fleksible havnearealer med oplag.

Der gives dog mulighed for, at der inden for den enkelte ejendom må være en bebyggelsesprocent på op til 50, således at der kan ske udstykning af mindre grunde omkring de bebyggelse, der etableres i området. Dette ændrer ikke ved, at det maksimale, samlede fodaftrek i området skal forblive på 10 %.

Bebyggelse i området skal opføres med en orientering efter et udlagt grid der sikrer at bebyggelsen opføres parallelt eller vinkelret med havnens mole mod syd, samt at alle bygninger opføres med samme retning, således at der skabe en visuel rolig bygningsstruktur set fra de omgivende områder.

Lokalplanen giver dog mulighed for at byggeri opført omkring kajgaden, beliggende i en afstand af maksimalt 100 meter fra kajkanten, må orienteres så de følger kajkantens retning.

Lokalplanen fastsætter ikke byggefeltet, men sikrer at bebyggelse opføres i afstand til veje svarende til $\frac{1}{2}$ x bygningens højde, dog min 5 meter fra fordelingsvejen og 2,5 meter fra øvrige veje samt skel.

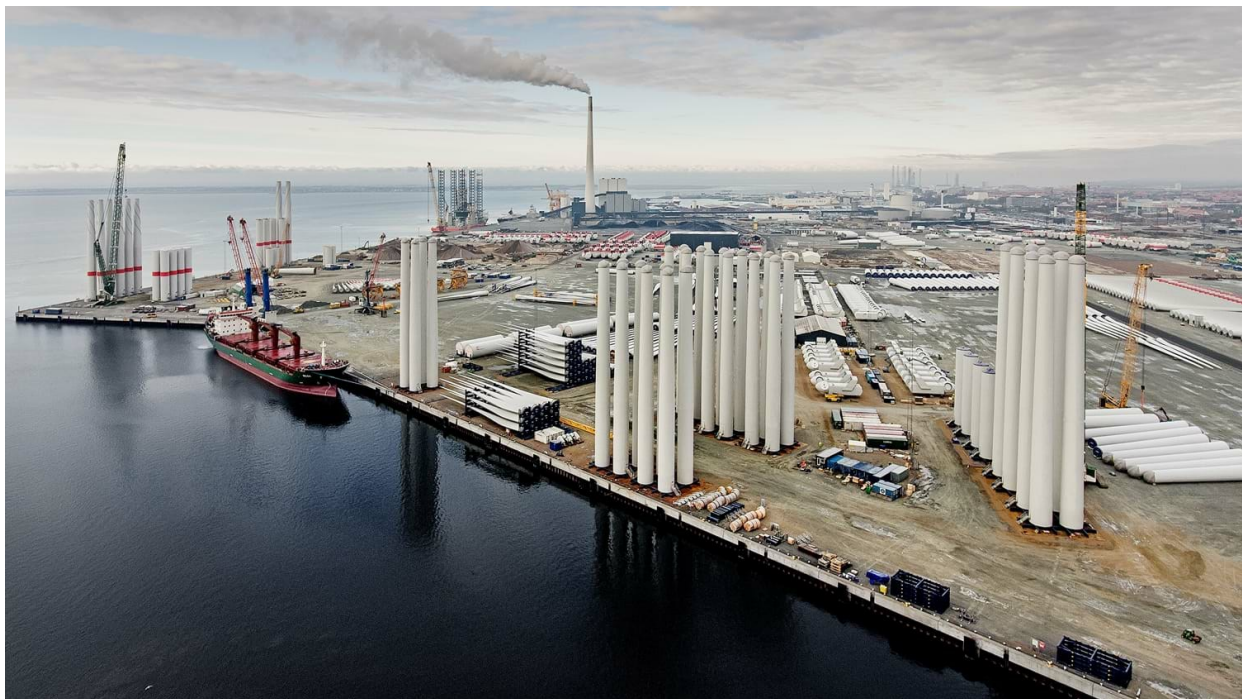
Der er fastlagt en maksimal bygningshøjde på 30 meter for hele lokalplanområdet. Dog må mindre bygningsdele opføres i op til 35 meter, for eksempelvis at sikre tilstrækkelig produktionshøjde på en virksomhed, men inden for et

begrænset areal. De maksimale bygningshøjder er fastsat som en afvejning mellem de potentielle havneaktiviteter og en tilpasning til bymiljø og landskab.

Kraner i form af gantrykraner, mobilkraner, specialkraner samt øvrige transportmateriel og losseanlæg er ikke omfattet af højdebegrænsningerne og kan etableres i en højde, som er nødvendig for havnens drift.

Områdets ubebyggede havnearealer forventes primært at blive anvendt til havneaktiviteter i form af oplag af gods såsom masse gods, projektgods som sten, grus, biler, vindmøllekomponenter, maskindele, containere mv. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for højder på oplag, der sikrer, at der i delområde A, der er beliggende ud mod åbent vand mod syd og mod byen, ikke må opstilles oplag med en højde på over 30 meter, svarende til den maksimale bygningshøjde i området.

I forbindelse med udskibning af eks. vindmølletårne og lignende, kan det være nødvendigt med højere oplag. Inden for delområde B, der er beliggende tæt ved kajen, er derfor ikke fastsat en maksimal højde på oplag. Oplaget er i stedet reguleret ved fastsættelse af det begrænsede arealudlæg inden for delområdet.



Aktiviteter og oplag på den eksisterende havn. Foto: Esbjerg Havn.

Bebyggelsens udseende

Facader på ny bebyggelse må udføres i tegl, beton, træ, metal og metalbeklædning. Facaderne skal holdes i lyse grå toner inden for en skala 20-40% sort. Dette skal sikre ensartede og afdæmpede farver, der både harmoniserer med det øvrige byggeri på den eksisterende havn, samt har en tone, der falder ind i omgivelser med himmel. Mindre bygningsdele såsom indgangspartier og blændefelter må opføres i andre materialer og farver, dog ikke signalfarver.

Vinduespartier må maksimalt udgøre 20 % af facadearealet, for at sikre, at bygningerne ikke fremstår med store glaspartier, der kan lyse unødvendigt op i området, når det er mørkt.

Skrå tagflader, der er synlige for omgivelserne, skal ligeledes fremstå i gråtoner svarende til bebyggelsens facader eller en tone mørkere.

Der må ikke anvendes blanke reflekterende materialer til tag eller facader, for at mindske blændingsgener og visuel påvirkning.

Permanente anlæg som kraner, losseanlæg, anlæg til belysning og lignende, må kun fremtræde i dæmpede grålige og blålige nuancer, så de ligeledes visuelt virker mindst muligt dominerende.

Ubebyggede arealer

Inden for lokalplanområdet skal ubebyggede, befæstede arealer etableres med kørefast belægning, eksempelvis i form af asfalt, fliser, skærver, stabilgrus eller lignende, så havnearealerne fremstår som plane, fleksible arealer.

Mod nord giver lokalplanen mulighed for etablering af et havnekajanlæg med tilhørende kajgade i en bredde af ca. 50 meter. Kajgaden skal friholdes for bebyggelse, så den kan anvendes til kajrelaterede aktiviteter med midlertidige anlæg samt midlertidigt oplag af gods og lignende. Der må opstilles kraner, laste- og losseaggregater og lignende, som kan være monteret på skinneanlæg inden for kajgaden.

I forbindelse med virksomheder på havnen, sikrer lokalplanen at der etableres opholdsarealer til virksomhedernes personale. Disse skal have mulighed for sol og læ, og der skal udlægges arealer svarende til mindst 5 % af virksomhedens etageareal. For de bygninger på ejendommen, der udelukkende anvendes til lager, skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 2,5 % af etagearealet.

Trafikale forhold

Med funktionen som erhvervshavn vil der forventeligt være en stor mængde trafik både til og fra samt internt i området. Der er herunder tale om tung trafik med godstransporter som f.eks. grus, sten, importerede biler og projektgods som vindmøllekomponenter mv. Det er derfor vigtigt at skabe en funktionel transportvej i området.

Lokalplanområdet vejbetjenes via en ny intern fordelingsvej, der etableres fra de eksisterende havnearealer mod vest, og har adgang til lokalplanområdet fra områdets nordvestlige hjørne. Vejen placeres langs stensætningen ved det nye havneområdes ydre kant mod åbent vand og løber fra vejadgangen mod nordvest til det nye kajområde mod sydvest. Vejen skal etableres med en vejbanebredde på min. 8 meter.

Herudover kan der efter behov etableres mindre interne veje til at betjene kommende virksomheder og havnearealerne. De mindre interne veje etableres med en vejbanebredde på min. 6 meter.

Der skal etableres parkering i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser svarende til:

- mindst 1 parkeringsplads pr. 250 etagemeter lager
- mindst 1 parkeringsplads pr. 150 etagemeter produktion
- mindst 1 parkeringsplads pr. 50 etagemeter administration

Esbjerg Kommune kan meddele dispensation til at parkeringskravet fraviges, hvis virksomhedens aktiviteter, størrelse, antal beskæftigede mv. berettiger til det.

Parkeringspladser må, ud over på egen grund, etableres som fælles parkeringsarealer for flere virksomheder.

Miljømæssige forhold

Klimasikring

Lokalplanområdet er beliggende ud for kysten ved Esbjerg og er derfor potentielt truet af oversvømmelser i forbindelse med stormflod og havvandsstigninger ved klimaforandringer. Lokalplanen sikrer derfor, at det fremtidige havneareal etableres i minimum kote 5,0 DVR90 samt med mulighed for fremtidig forøgelse til kote 6,0 DVR90. For at sikre, at kajkanten ikke er for høj, hvor skibende lægger til, giver lokalplanen dog mulighed for, at kajgaden må

anlægges i kote 4,5 DVR90.

Støj

Inden for lokalplanområdet gives mulighed for virksomheder inden for miljøklasse 4-7. Der kan ikke etableres boliger, eller andre støjfølsomme aktiviteter inden for lokalplanområdet. Der må dog opføres eller indrettes personalefaciliteter, kontorer og administration, der er knyttet til de enkelte virksomheders drift, lager, værksteder og lignende.

Aktiviteterne på havnen og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj i skel og ved boliger i Esbjerg og på Fanø.

Under anlægsfasen af havnen kan der være øget anledning til 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.

Støv og lugt

Lokalplanen muliggør havnerelaterede erhverv inden for virksomhedsklasse 4-7. Disse virksomheder kan potentielt påvirke området med emissioner til luft herunder, lugt og støv.

For godkendelsespligtige virksomheder vil emission, lugt og støv være reguleret via en miljøgodkendelse, hvor det sikres, at udledningen til luft overholder vejledende grænseværdier.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030, da området i dag er umatrikuleret vandareal og ikke omfattet af en kommuneplanramme.

På den baggrund er ændring nr. 2018.13 til kommuneplanen, hvor der redegøres nærmere for ændringerne, offentliggjort samtidig med denne lokalplan,.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende på et vandareal, som derfor hverken er by- eller landzone. I overensstemmelse med kommuneplanen overføres dette område til byzone med lokalplanens vedtagelse. Det betyder konkret, at efterhånden som de nuværende vandarealer fyldes op og overføres til matriklen, træder lokalplanen i kraft for områderne – herunder overførslen til byzone.

Anvendelse

Området er ikke omfattet af rammebestemmelser i kommuneplan 2018-2030, men er udpeget til område reserveret til byformål. I kommuneplanændringen fastlægges anvendelse til havneerhverv uden boliger, dvs. havneerhverv i form af kraftværker og havnerelateret industri med særlige beliggenhedskrav, samt mindre belastende havneerhverv såsom havneorienteret håndværk, maskinfabrikker, fragt, handel og service.

Der kan etableres risikoerhverv på havneområdet, hvis en risikovurdering kan dokumentere, at det ikke er til fare for andre erhverv og boliger.

I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til erhvervsformål i form af havnerelaterede erhverv.

Bebyggelse

Kommuneplanændringens maksimale bebyggelsesprocent er på 50 % er i lokalplanen fulgt op ved en begrænsning af byggeri til et maksimalt fodaftryk på 10 %, svarende til ca. 61.000 m² etageareal.

Kommuneplanændringen giver mulighed for byggeri i op til 40 meter højde.

Opholdsarealer

Kommuneplanen stiller krav om opholdsareal, der svarer til mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. For de bygninger på ejendommen, der udelukkende anvendes til lager, skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 2,5 % af etagearealet.

Esbjerg Kommune kan meddele dispensation til opholdsarealernes størrelse, hvis virksomhedens aktiviteter, størrelse, antal beskæftigede mv. berettiger til det.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er beliggende i kystområdet ud for Esbjerg og er derfor potentielt truet af oversvømmelser i forbindelse med stormflod og havvandsstigninger ved klimaforandringer. I henhold til kommuneplanen gælder, at udlæg til erhverv i havneområder kun kan ske i en terrænkote over 4,5 meter DVR 90.

Kystdirektoratet har dertil udpeget Esbjerg som risikoområde i 2018, hvormed Esbjerg Kommune skal udarbejde en risikostyringsplan i henhold til EUs Oversvømmelsesdirektiv 2007/60EF af 23. oktober 2007. Dette arbejde er endnu ikke afsluttet. Som baggrund for kystdirektoratets udpegnings er beregninger af oversvømmelse på grund af stormflodsvandstande i Vadehavet for en 100 års stormflod i 2065 og 2115 samt for ekstrem stormflod i 2115. De beregnede vandstande ved Esbjerg Havn er:

- 100 års stormflod i 2065: +4,45 m DVR90
- 100 års stormflod i 2115: +5,13 m DVR90
- Ekstrem stormflod i 2115: +5,89 m DVR90

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, der sikrer, at de nye havnearealer etableres i minimum kote 5,0 DVR90 samt med mulighed for fremtidig forøgelse til kote 6,0 DVR90.

Kystnærhedszonen

Planlægning i kystnærhedszonen

Ifølge Lov om planlægning, § 5a stk. 1, skal landets kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af kystnærhed. Inddragelse af arealer i kystnærhedszonen til byzone må kun ske, hvor der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

Lokalplanen samt den øvrige planlægning, der har fundet sted i forbindelse med havneudvidelsen, er i overensstemmelse med ovennævnte lovkrav, eftersom planerne omfatter havneanlæg, der såvel i funktionel som planlægningsmæssig henseende er afhængig af kystnærhed.

Visuel påvirkning af kystnærhedszonen

Ifølge Lov om planlægning skal lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne, herunder skal der ifølge planlovens § 16, stk. 3 gives en begrundelse for bygningshøjder over 8,5 meter.

Lokalplanen muliggør etablering af en erhvervshavn, hvorunder havnerelaterede erhverv, lagerhaller, kraner og lignende nødvendiggør en bygningshøjde over 8,5 meter.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 01-100-0007 for Udvidelse af Esbjerg Havn er der udarbejdet en samlet miljøkonsekvensrapport for projektet og miljøvurdering af lokalplanen og den tilhørende kommuneplanændring nr. 2018.13. I denne rapport er planernes og projektets påvirkning af kysten vurderet.

Hovedkonklusionerne vedrørende den landskabelige påvirkning og udvalg af visualiseringer er gengivet herunder:

Etablering af havneudvidelsen mod syd sker i et kystlandskab, der som helhed er særligt karakteristisk og har en høj landskabsværdi. Samtidig er landskabet i dag betydeligt præget af den eksisterende Esbjerg Havn, hvilket reducerer landskabsværdien til middel. Havneudvidelsen vil dermed ikke introducere et nyt, teknisk karaktertræk til landskabet, men vil i nogen grad forstærke den eksisterende prægning af landskabet, som Esbjerg Havn i dag medfører.

Det omkringliggende marsk- og gestlandskabet har en høj landskabsværdi og er sårbart over for visuel påvirkning, der forringer landskabets visuelle karakter og/eller landskabsværdi. Fra marsk- og gestlandskabet sydøst for Esbjerg vurderes havneudvidelsens synlighed at have en lille betydning for landskabets visuelle karakter og oplevelsen af kulturmiljøer.



Udsigten fra Kammerslusen i dag.



Visualisering med udsigten fra kammerslusen efter havneudvidelsen.

Havneudvidelsen vil være meget synlig fra marsklandskabet på Fanø omkring Halen og Næs Søjord, hvorfra etape 5 vil fremstå som en betydelig udvidelse af havneområdet langs kysten mod sydøst. Påvirkningens omfang vil især være bestemt af oplag på den ydre del af etape 5, der set herfra rager ud i Vadehavet og i nogen grad reducerer den frie horisont.

Ved kysten ved Nordby vurderes den visuelle påvirkning at være mindre, da den visuelle relation ned gennem Vadehavet er præget af havnemiljøer på begge sider af Vadehavet. På Halen vil havneudvidelsen i højere grad indgå i det eksisterende teknisk præget landskab, der i dag påvirkes af det eksisterende havneområde samt området ved Måde. Selv om havneudvidelsen vurderes at have et middelstort omfang, vurderes påvirkningen af marsklandskabets visuelle karakter på Halen mindre.



Udsigten fra Halen på Fanø i dag.



Visualisering med udsigten fra Halen på Fanø efter havneudvidelsen.

På Fanø er et klitlandskab med en høj landskabsværdi, der er sårbart over for visuel påvirkning. Set fra klitlandskabet på den nordlige del af Fanø underordner det meste af etape 5 sig udbredelsen af den eksisterende havn, hvilket kun vurderes at have lille visuel betydning for klitlandskabets visuelle karakter. Det forhold, at den ydre del af etape 5 rager længere ud i Vadehavet end det øvrige havneområde, og at denne del af etape 5 skal bruges til høje oplag, vurderes dog at få betydning for den karaktermæssige og visuelle oplevelse af klitlandskabet og landskabets betydelige relation til Vadehavet. Påvirkningen vurderes at have den største betydning fra det højtliggende terræn ved Kiggebjerg, hvor påvirkningen vurderes moderat, mens påvirkningen fra klitlandskabet på nordspidsen ved Grønningen vurderes mindre.

Fra hovedparten af det øvrige klitlandskab vil havneudvidelsen være helt eller næsten helt skjult og vurderes at have en ubetydelig eller stedvis lille betydning for landskabets visuelle karakter.



Udsigten fra Kiggebjerg på Fanø i dag.



Visualisering med udsigten fra Kiggebjerg på Fanø efter havneudvidelsen.

Fra det bynære kystlandskab ved Måde sydøst for havnen, vil havneudvidelsen blive meget synlig. Landskabskarakteren er dog præget af havnemiljøet, Måde Deponi og vindmøller, hvilket svækker landskabskarakteren og dens tilstand. Landskabsværdien vurderes derfor her reduceret til middel. Påvirkningen fra

havneudvidelsen vurderes at få et lille til middel betydning for landskabets visuelle karakter, da det i forvejen er betydeligt præget af havnemiljø. Derfor vurderes påvirkningen af det bynære landskab mindre.



Udsigten fra Måde i dag.



Visualisering med udsigten fra Måde efter havneudvidelsen.

Større sammenhængende landskab

Den nordlige del af lokalplanområdet er udpeget til større sammenhængende landskab.

I Kommuneplan 2018's retningslinjer står "Indenfor større sammenhængende landskaber, skal den visuelle sammenhæng mellem forskellige landskabselementer sikres. Projekter skal tilpasses til det større sammenhængende landskab".

Med nærværende lokalplan udvides det eksisterende havneområde, så det udpegede større sammenhængende landskab reduceres tilsvarende med en mindre del.

Støjbelastede arealer

Projektområdet ligger delvist inden for områder udlagt som støjbelastede arealer i Kommuneplanen 2018. Der er fastlagt støj-isolinjer omkring en række forskellige områder til støjgenerende kilder. Disse skal sikre, at den støjende aktivitet, som isolinjen giver mulighed for, ikke hindres af støjfølsomme anvendelser indenfor isolinjen. Der må derfor ikke udlægges nye områder til støjfølsom anvendelse indenfor støj-isolinjen.

Lokalplanen giver ikke mulighed for etablering af støjfølsom anvendelse.

Virksomheder med særlige beliggenhedskrav Risikovirksomheder

På Esbjerg Havn er i dag flere risikovirksomheder. I nærhed til lokalplanområdet er én risikovirksomhed i form af DLG Planteværnslager, der ligger på Mådevej øst for lokalplanområdet. Virksomheden oplagrer plantebeskyttelsesmidler i et omfang, så den er en kolonne 3-risikovirksomhed på grund af oplag af giftige og miljøfarlige stoffer. Omkring risikovirksomheden er en administrationszone fastsat 500 meter om matriklen, der delvist går ind over lokalplanområdet.

For administrationszonen gælder at kommunen skal inddrage risikovurderinger i forbindelse med kommune- eller lokalplanlægning. Hvis planlægningen ændres eller der gives tilladelse til ændringer i administrationszonen, skal risikomyndigheder høres.

Inden for lokalplanområdet kan der i øvrigt placeres risikovirksomheder under forudsætning af, at de i henhold til en miljøkonsekvensrapport kan indpasses uden risiko eller genevirkning for omkringliggende erhvervs- og boligområder.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Ledninger

Gennem lokalplanområdet løber i to tracéer nogle eksisterende ledninger i form af et 60 kW jordkabel, en spildevandsledning fra Fanø samt fjernvarmeledning.

Etablering af byggeri inden for ledningerne forudsætter, at ledningerne omlægges og flyttes. Lokalplanen fastsætter derfor en respektafstand omkring ledningerne på 10 meter på hver side af ledningerne, hvor der ikke må etableres byggeri, så længe ledningerne eksisterer.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal lokalplan og kommuneplanændring ledsages af en miljøvurdering af planforslagene.

Samtidig er havneudvidelsen som projekt omfattet af krav om Miljøkonsekvensvurdering både i relation til ovenstående lovgivning og Bekendtgørelse om vurdering af virkning på miljøet (VVM) af projekter vedrørende erhvervshavne og Københavns Havn samt om administration af internationale naturbeskyttelsesområder og beskyttelse af visse arter for så vidt angår anlæg og udvidelse af havne (BEK nr 450 af 08/05/2017).

Idet kravene til indholdet i miljøvurderingen af planerne og miljøkonsekvensvurderingen for projektet (VVM) er næsten identiske, er miljøkonsekvensrapporten suppleret, således at den ligeledes opfylder kravene til miljøvurderingen af planforslagene.

Miljøvurderingen af lokalplanen og kommuneplanændringen indgår således i miljøkonsekvensrapporten, og der henvises til denne for en vurdering af planens potentielle indvirkning på miljøet og en nærmere beskrivelse af, hvordan de to vurderinger er integrerede.

I miljøkonsekvensrapporten redegøres for planernes miljøpåvirkninger. Der redegøres desuden for, hvilke afbødende foranstaltninger, der opstilles for at imødegå de påviste miljøpåvirkninger. Der redegøres for de vurderede alternativer, ligesom der opstilles et overvågningsprogram.

I miljøkonsekvensrapporten indgår et ikke teknisk resumé, der oversigtligt redegør for miljøpåvirkningerne og de afbødende foranstaltninger.

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 anlægsarbejde. 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.

Jordforureningsloven

Efterhånden som arealerne inden for lokalplanområder opfyldes og bliver landfaste vil de blive indført i matriklen og overgå til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til, om området skal undtages fra områdeklassificeringen.

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ meter jord er ren.

Området, der er omfattet af lokalplanforslaget, og hvor havneudvidelsen skal finde sted, kan opfyldes med materialer, som i en miljøsagsbehandling findes miljømæssigt forsvarligt.

Hvis der opfyldes med forurenede jord, skal det vurderes, om forureningen vil kunne give anledning til indeklimaproblemer i de bygninger, der fremover skal placeres på arealet.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Der er ca. 900 meter til nærmeste område med drikkevandsinteresser og ca. 11 km til nærmeste område med særlige drikkevandsinteresser.

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.

Lokalplanområdet er beliggende i en afstand af 10 m fra Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 01-100-0007 for Udvidelse af Esbjerg Havn er der udarbejdet en samlet miljøkonsekvensrapport for projektet og miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplanændring. I denne rapport indgår en Natura 2000-konsekvensvurdering, hvor påvirkninger af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for relevante Natura 2000-områder er beskrevet og vurderet. Det konkluderes, at havneudvidelsen ikke vil medføre skade på udpegningsgrundlaget eller bevaringsmålsætninger for Natura 2000-område nr. 89: Vadehavet. Øvrige Natura 2000-områder ligger i så stor afstand fra projektområdet, at der ikke er risiko for, at disse vil blive påvirket af projektet.

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/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 01-100-0007 for Udvidelse af Esbjerg Havn er der udarbejdet en samlet miljøkonsekvensrapport for projektet og miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplanændring. I denne rapport er påvirkningen af bilag IV-arter beskrevet og vurderet. Det konkluderes, at havneudvidelsen ikke vil medføre skade på den økologiske funktionalitet af yngle- og rasteområder for strandtudse, flagermus eller andre bilag IV-arter.

Vandområdeplanen

Vandområdeplanerne er en samlet plan, der skal forbedre det danske vandmiljø, og vandområdeplanerne skal sikre renere vand i Danmarks kystvande, søer, vandløb og grundvand i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv.

Lokalplanområdet ligger i kystvandområde nr. 121, Grådyb.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 01-100-0007 for Udvidelse af Esbjerg Havn er der udarbejdet en samlet miljøkonsekvensrapport for projektet og miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplanændring. I denne rapport er en Natura 2000-konsekvensvurdering, hvor påvirkninger af naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget for relevante Natura 2000-områder er beskrevet og vurderet. Det vurderes samlet set at projektets anlægs- og driftsfasen ikke vil forhindre opfyldelse af målsætningerne om god økologisk og kemisk tilstand eller vil forværre den nuværende økologiske og kemiske tilstand i kystvandområde 121, Grådyb.

Vadehavet

Vadehavet er omfattet af en række internationale og nationale beskyttelsesinteresser, herunder er i Kommuneplan 2018 indarbejdet retningslinjer, der skal sikre, at udvikling i kommunen sker i henhold til beskyttelsesinteresserne.

Forhold omkring Vadehavet er nærmere vurderet i miljøkonsekvensrapporten, som tidligere nævnt også indeholder en miljøvurdering af plangrundlaget.

Vadehavsplanen

For at beskytte Vadehavet har Tyskland, Holland og Danmark siden 1978 arbejdet sammen i Det Trilaterale Vadehavssamarbejde. De tre lande i samarbejdet har vedtaget et fælles forvaltningsgrundlag for Vadehavet i form af en Vadehavsplan.

Det trilaterale samarbejdsområde, hvor Vadehavsplanen gælder, dækker havet ud til 3-sømilegrænsen samt alle kystnære internationale naturbeskyttelsesområder. Lokalplanområdet ligger ikke inden for områder, der er omfattet af Vadehavsplanen.

Nationalpark Vadehavet

Lokalplanområdet grænser op til Nationalpark Vadehavet, der er oprettet i henhold til Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet (BEK nr 1159 af 30/09/2010), og blev indviet i 2010. Indenfor Nationalpark Vadehavet kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter nationalparkens formål.

Vadehavsfredning og vildtreservat

Vadehavet med en række kystområder er udpeget som natur- og vildtreservat i henhold til Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Vadehavet (BEK nr. 867 af 21/06/2007). Fredningen har til hensigt at beskytte områdets natur, økologi og miljø samt kulturhistoriske værdier og til stadighed afvejes i forhold til områdets benyttelse til erhvervsmæssige og rekreative formål.

Lokalplanområdet er beliggende inden for udpegningen som vildtreservat og Vadehavsfredningen.

Ifølge bekendtgørelsens § 11, så meddeles tilladelse til følgende arbejder på søterritoriet af Transportministeriet efter forhandling med Skov og Naturstyrelsen:

1. anlægsarbejder, herunder terrænændringer, etablering af bygningsværker, kanaler, dæmninger, havne eller andre faste anlæg, og
2. nye kystbeskyttelsesanlæg og udvidelse eller væsentlige forstærkninger af bestående anlæg.

UNESCO verdensarv

Vadehavet i Danmark har siden juni 2014 af UNESCO været udpeget som verdensarv. Det samlede verdensarvsområde strækker sig fra Skallingen og Ho Bugt i Danmark og videre gennem Tyskland til den Hollandske by Den Helder, og er verdens største sammenhængene tidevandsområde. Lokalplanområdet grænser op til udpegningen som verdensarvsområde.

Indenfor Verdensarvsudpegningen kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter, der understøtter udpegningsgrundlaget.

Tilsvarende kan der kun planlægges for og meddeles tilladelse til anvendelser og aktiviteter udenfor udpegningen, der ikke vil påvirke negativt ind i området.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 01-100-0007 for Udvidelse af Esbjerg Havn er der udarbejdet en samlet miljøkonsekvensrapport for projektet og miljøvurdering af lokalplanen og kommuneplanændring. I denne rapport er påvirkningen af UNESCO verdensarvsområdets beskrevet og vurderet. Det konkluderes, at havneudvidelsen ikke vil have nogen påvirkning på Verdensarv Vadehavet, eller det omgivende landskab og nærliggende større økosystem. Projektet er derfor ikke i konflikt med det langsigtede mål for området om at bevare dets fremragende universelle værdi for fremtidige generationer.

Vurdering i forhold til Vadehavets udpegningsområde har været i høring hos UNESCO i april - oktober 2020. UNESCO har tilkendegivet, at de gennemførte vurderinger viser, at havneudvidelsen kan gennemføres uden at påvirke udpegningen af Vadehavet som Verdensarv. Det fremhæves dog at der bør udarbejdes en miljøhandlingsplan med monitoring af mulige miljøpåvirkninger i anlægs- og driftsfasen, hvilket indarbejdes som vilkår i Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsens VVM-tilladelsen for havneudvidelsen.

Særligt følsomt havområde (PSSA)

Vadehavet er udpeget og godkendt som PSSA-område (særligt følsomt havområde) i 2002. "Et særligt følsomt havområde" er et havområde, som kræver særlig beskyttelse via FN's søfartsorganisation (IMO) på grund af dets økologiske, socioøkonomiske og videnskabelige betydning, samt vurderes at være sårbar over for påvirkninger fra international skibsfart.

Lokalplanområdet grænser op til udpegningen som særligt følsomt havområde.

Havneloven

Ifølge Havnelovens § 2, kræver udvidelse eller anlæg af en ny havn tilladelse fra Transportministeren. Der skal således indhentes tilladelse fra Kystdirektoratet til havneanlægget.

Landvinding kan ske uden forudgående lokalplanlægning, eftersom Planloven ikke omfatter søterritoriet, bortset fra kvaliteten af kystvande. For lokalplanlægningen betyder det, at en vedtagen lokalplan alene har retsvirkning for indvundne arealer. For arealerne på søterritoriet får lokalplanen først retsvirkning, efter at indvinding har fundet sted og arealerne er indført i matriklen.

Lov om skibsfartens betryggelse

Der skal indhentes tilladelse hos Farvandsvæsenet til etablering af søafmærkning i forbindelse med havnen.

Forhold til gældende servitutter

Lokalplanområdet omfatter søterritorie og er derved umatrikuleret vandareal. Der er således ingen eksisterende

tinglyste servitutter i dette området.

Retsvirkninger

Efter Byrådets 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 give mulighed for udvidelse af Esbjerg Havn

at sikre at det nyindvundne land anvendes til havneformål

at bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til havnens funktionskrav og kystlandskabelig påvirkning

at der udlægges areal til vej med henblik på en effektiv og god vejbetjening af området

at overføre umatrikulerede vandarealer til byzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet Bilag A og omfatter et umatrikuleret vandareal.

2.2

Området opdeles som vist på Bilag B - Lokalplankort i delområderne A og B.

2.3

Arealer indvundet fra søterritoriet matrikuleres som selvstændige matrikler.

Lokalplanområdet er beliggende på umatrikuleret vandareal. Efterhånden som de nuværende vandarealer fyldes op kan de overføres til matrikler og lokalplanen træder i kraft.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i form af havneorienteret industri med særlige beliggenhedskrav samt havneerhverv såsom værksteder, produktionshaller, lagerhaller, planlagre, tankanlæg, siloer, faste kraner o.lign. Virksomheder skal have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen eller havneområdet for at kunne etablere sig i området.

Der må desuden opføres eller indrettes personalefaciliteter, samt mindre kontorer og administration, der er knyttet til de enkelte virksomheders drift, lager, værksteder og lign.

Der må ikke etableres kontorbygninger uden tilknytning til en havnerelateret erhvervsfunktion.

Der må ikke etableres boliger eller anden støjfølsom anvendelse.

3.2

Inden for lokalplanområdet må der kun etableres virksomheder svarende til miljøklasse 4-7.

3.3

På og langs kajarealer må der opstilles kraner, laste- og losseaggregater eller lign., som kan være monteret på skinneanlæg.

3.4

I lokalplanområdet må der i øvrigt opføres mindre bygninger og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

§ 4 Udstykning

4.1

I lokalplanområdet må der ikke udstykkes grunde mindre end 1.000 m².

4.2

Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej, sti og forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de eksisterende havnearealer mod nord som vist på Bilag B – Lokalplankort.

5.2

Der udlægges areal til en intern fordelingsvej, som vist på Bilag B – Lokalplankort. Fordelingsvejen udlægges i en bredde af 20 meter, og etableres med en vejbredde på min. 8 meter.

5.3

Øvrige interne veje kan etableres efter behov. Interne veje skal udlægges i en bredde af min. 9 meter, og etableres med en vejbredde på min. 6 meter.

5.4

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til:

- mindst 1 parkeringsplads pr. 250 etagemeter lager
- mindst 1 parkeringsplads pr. 150 etagemeter produktion
- mindst 1 parkeringsplads pr. 50 etagemeter administration

5.5

Parkeringspladserne må etableres som en del af større parkeringsarealer, der samles for flere ejendomme.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Ledningsanlæg i området skal være nedgravede.

6.2

Eksisterende ledninger må omlægges.

6.3

Fælles ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse skal opføres med stuegulvsplan i min kote 5,0 DVR90.

7.2

Det samlede bebyggede areal må maksimalt udgøre 10 % af lokalplanens område.

Inden for den enkelte ejendom må bebyggelsesprocenten maksimalt være 50 %.

Med bebygget areal menes bebyggelsens fodaftryk.

7.3

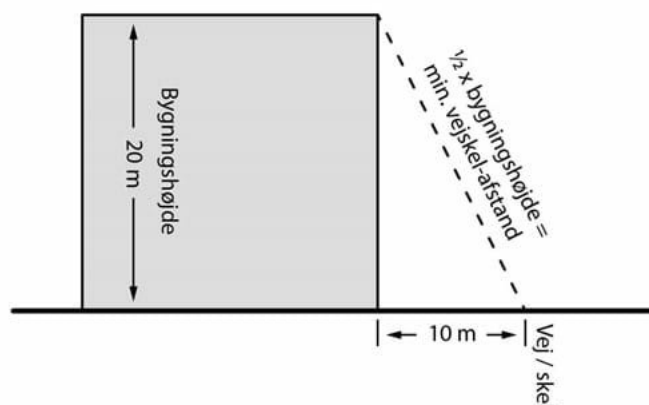
Bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres og udformes så de følger de på Bilag B – Lokalplankort viste byggeretninger.

Dog må bebyggelse placeret mindre end 100 meter fra kajkanten i delområde B og som vist på lokalplankortet, placeres og udformes så det følger kajkantens retning.

7.4

Mod den på Bilag B – Lokalplankort viste interne fordelingsvej må bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 m.

Mod øvrige skel og veje skal bebyggelse placeres med en afstand til skel eller vejskel på min. $0,5 \times$ bygningshøjden iht. principskitse herunder. Dog skal der altid være minimum 2.5 m til vej eller skel.



7.5

Inden for de på Bilag B – Lokalplankort viste ledningstracéer må der ikke etableres bygninger.

Der må dog etableres bygninger såfremt ledningerne omlægges jf. § 6.2.

Ledningstracéet er udlagt med en respektafstand på 10 m omkring ledningen.

7.6

Bygningshøjden må ikke overstige 30 m over kote 5,0 DVR90. Dog må mindre bygningsdele, svarende til maksimalt 20 % af tagfladen, opføres i op til 35 m over kote 5,0 DVR90.

Skorstene kan desuden gives den for driften nødvendige højde.

7.7

Oplag såsom massegods, projektgods som sten, grus, biler, vindmøllekomponenter, maskindele, containere mv. i delområde A må ikke overstige den maksimale bygningshøjde på 30 m jf. § 7.5.

Oplag i delområde B må overstige den maksimale bygningshøjde.

7.8

Gantrykraner, mobilkraner, specialkraner og øvrige transportmateriel og losseanlæg kan etableres i en højde, som er nødvendig for havnens drift.

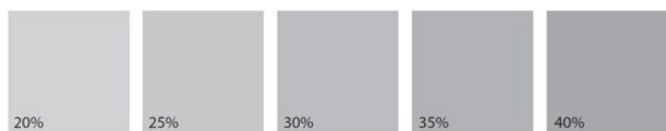
§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facaderne skal opføres i følgende materialer eller i kombinationer heraf: Tegl, beton, træ, metal og metalbeklædning.

8.2

Facader skal fremstå i gråtoner fra 20 – 40 % sort.



8.3

Vinduespartier må maksimalt udgøre 20 % af facadearealet.

8.4

Synlige tagflader (skrå tage) skal fremstå i gråtoner svarende til bebyggelsens facader eller en tone mørkere.

8.5

Mindre bygningsdele og facadepartier såsom indgangspartier og blændefelter må opføres i andre materialer og med andre farver. Der må dog ikke anvendes signalfarver.

Mindre bygningsdele og facadepartier må maksimalt udgøre 20 % af facadearealet.

8.6

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer til tage eller facader.

8.7

Der må opsættes solpaneler i matsort farve på tagflader tilpasset bygningens arkitektur og geometri.

8.8

Permanente anlæg som kraner, losseanlæg, anlæg til belysning og lign., må kun fremtræde i dæmpede grålige og blålige nuancer.

8.9

Skiltning og reklamering skal være i overensstemmelse med den vedtagne skiltepolitik for kommunen som helhed.

Der henvises til "Skiltevejledning – områder uden for indre by", Esbjerg Kommune, 1. udgave februar 2001.

8.10

Radioantenner og master placeres efter retningslinjer, som angivet i gældende vejledning.

Der henvises til "Vejledning og retningslinjer ved etablering af antenneanlæg for mobiltelefoni i Esbjerg Kommune", Esbjerg Kommune 2. marts 1998.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Nyopfyldte arealer skal slutreguleres, således at terrænkoten som minimum kommer til at ligge i kote 5,0 DVR90 eller derover.

Dog må kajgaden som vist på Bilag B – Lokalplankort etableres ned til kote 4,5 DVR90. Optagelse af terrænforskel mellem kajgaden og de øvrige havnearealer må etableres uden for kajgaden.

Kajkant og stensætning skal etableres på en sådan måde, at det er muligt senere at forhøje anlæggene til en højere terrænkote.

Minimumskote fastsat ud fra forventet behov om stormflodsikring de kommende mange år. Ved en evt. fremtidig forøgelse forventes det ikke relevant at hæve terræn over kote 6,0 DVR90 jf. afsnittet om klimatilpasning i redegørelsen.

9.2

Havnekajanlæg skal anlægges med fast kajkant. Øvrige ydre havneværker skal anlægges med stensætning.

9.3

Der udlægges areal til kajgade i en bredde på ca. 50 m, i princippet som angivet på Bilag B – Lokalplankort. Inden for arealerne må der ikke etableres bebyggelse, men der må etableres kraner og ske aktiviteter og midlertidige anlæg samt midlertidigt oplag af gods og lign. inden for de i øvrigt tilladte miljøklasser.

9.4

Ubebyggede, befæstede arealer skal etableres med kørefast belægning, eksempelvis i form af asfalt, fliser, skærver, stabilgrus eller lign.

9.5

Arealer, som er uden bygninger og erhvervsaktivitet, skal fremstå som plane og ryddelige områder. Der må ikke oprettes lossepladslignende aktivitet, og oplag af mere skæmmende karakter skal afskærmes med tæt afskærmning. Oplagshøjden må ikke overstige afskærmningens højde.

9.6

Hegning af området og internt i området kan ske med et maksimalt 2,5 m højt trådhegn i grålig nuance.

9.7

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. For de bygninger på ejendommen, der udelukkende anvendes til lager, skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 2,5 % af etagearealet.

Esbjerg Kommune kan meddele dispensation til opholdsarealernes størrelse, hvis virksomhedens aktiviteter, størrelse, antal beskæftigede mv. berettiger til det.

9.8

Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende arealer med mulighed for sol og læ og skal friholdes for bebyggelse og oplag.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser

§ 11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse skal være tilsluttet vand- og elnet, før den tages i brug.

11.2

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i § 5 nævnte parkeringspladser være etableret.

11.3

Før ny bebyggelse tages i brug, skal de i § 10 nævnte opholdsarealer være etableret.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Ingen.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-100-0007 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 1. februar 2021, med henblik på offentlig høring.

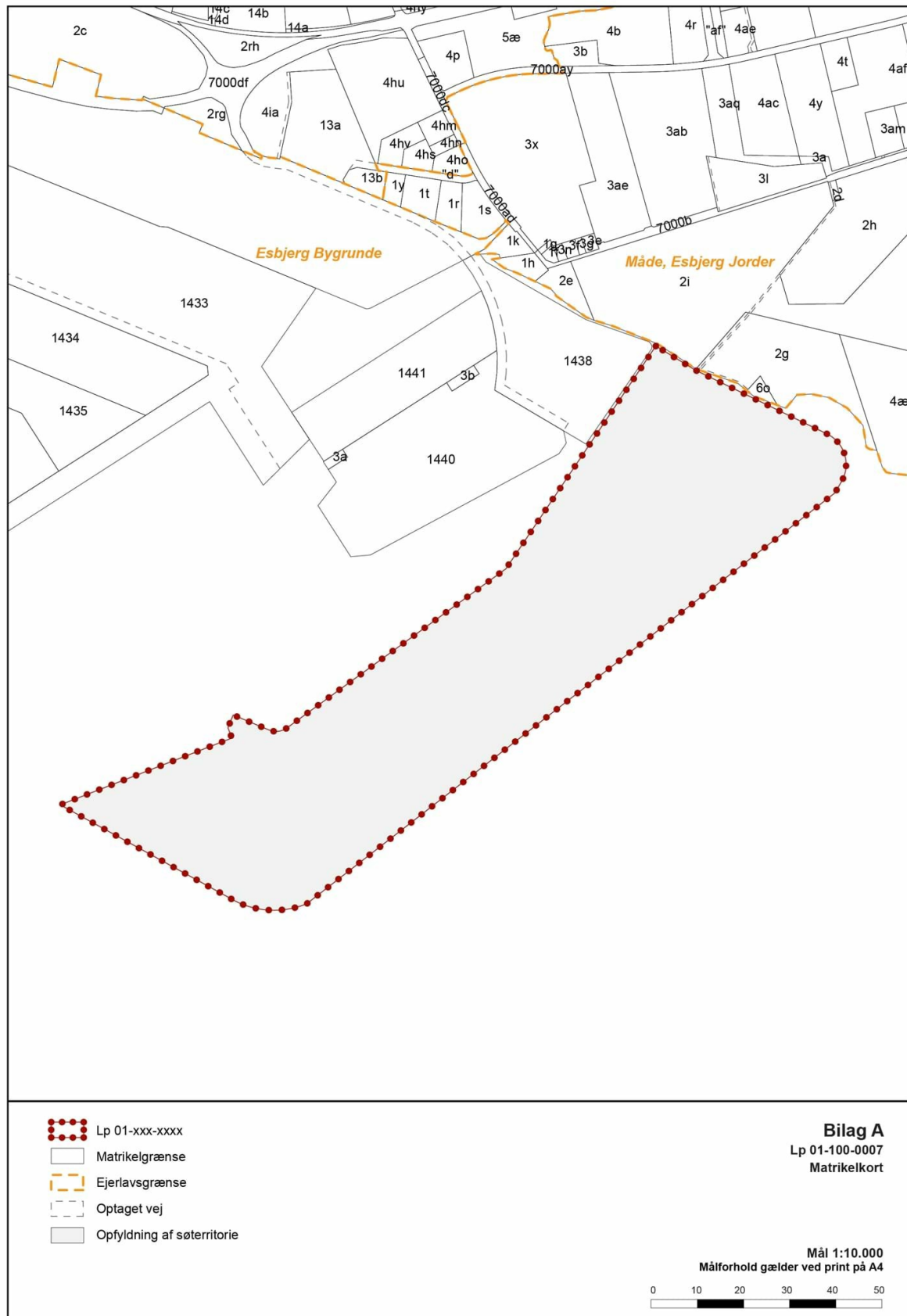
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Bilag

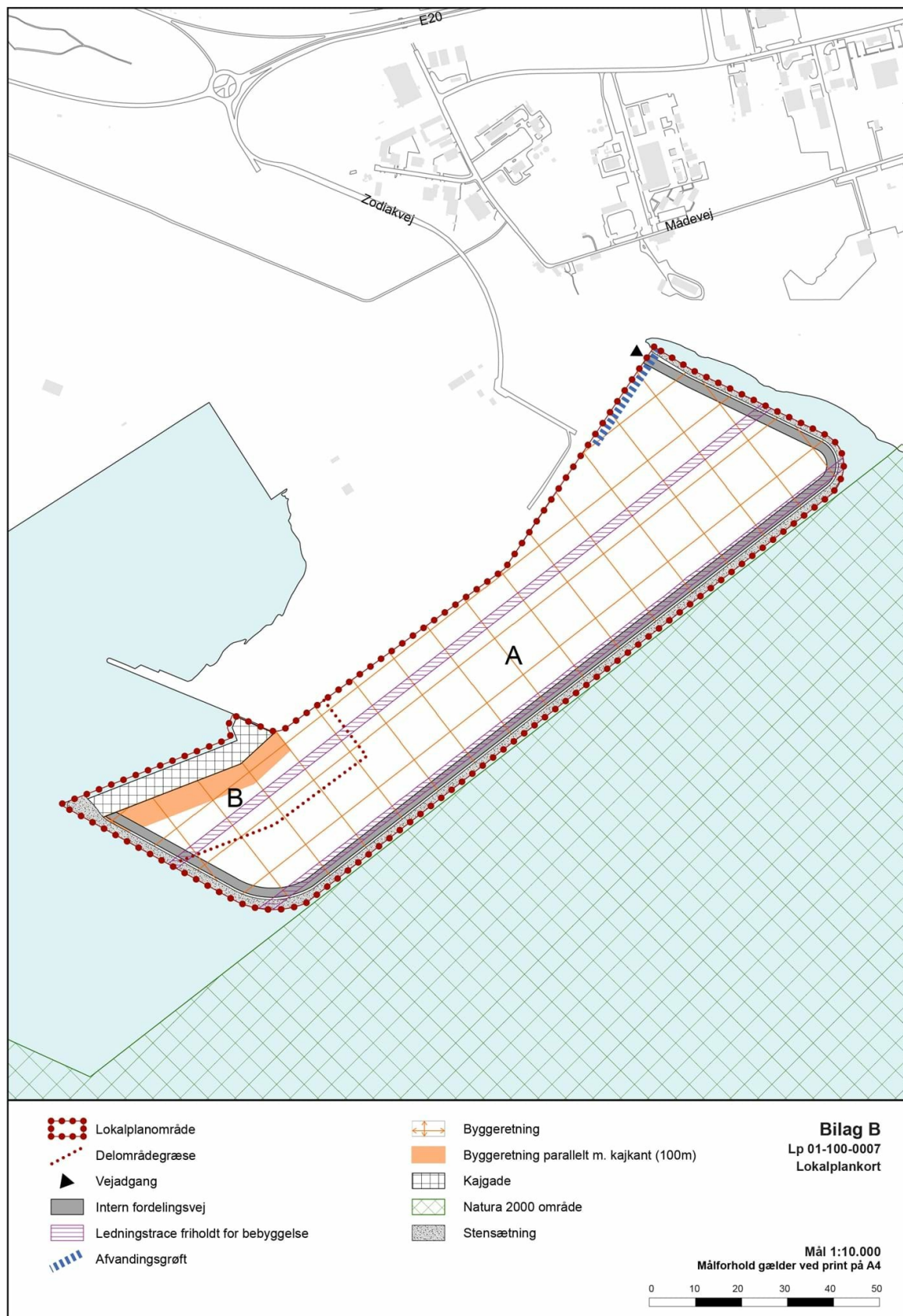
Brug sidemenuen for at finde de enkelte kortbilag tilknyttet til lokalplanen.

Bilag A: Matrikelkort



Bilag A Matrikelkort

Bilag B: Lokalplankort



Bilag B Lokalplankort

Bilag C: Illustrationsplan



Bilag C Illustrationsplan

Hent PDF af lokalplanen

[Link til lokalplan](#)