



Torvegade 74, 6700 Esbjerg
Dato 11. november 2025

Miljøvurdering af planer og programmer

Afgørelse om miljøvurderingspligt for lokalplan nr. 01-010-0035 Skolegade 39, Esbjerg.

Esbjerg Kommune har den 19. juni 2025 igangsat en planproces for et nyt 7 etagers projekt der skal muliggøre publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen, kontor og sundhedserhverv på 1. og 2. sal samt boliger på de øvrige etager. Bygningens boliger kan på hele etager omdannes til hotellejligheder, samt bygningen som helhed kan anvendes til hotelformål med tilhørende servicefaciliteter. Anmodningen omhandler ny planlægning som vurderes at være omfattet af miljøvurderingslovens § 2 stk. 1.

Esbjerg Kommune har gennemført en miljøscreening i henhold til bekendtgørelsen af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)¹. Planen er omfattet af lovens § 8 stk. 1, men vurderes efter § 8 stk. 2, da den fastsætter rammerne for et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Miljøscreeningen er gennemført efter inddragelse af de relevante kriterier der er angivet i lovens bilag 3 og afgørelsen træffes efter høring af berørte myndigheder jf. lovens § 32.

Afgørelse

Esbjerg Kommune afgør, at lokalplan nr. 01-010-0035 Skolegade 39, Esbjerg, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 10.

I følgende skema er der redegjort for de vurderinger der ligger til grund for afgørelsen.

Emner	Påvirkning	Uacceptabel	Uønsket	Acceptabel	Ubetydelig
Biologisk mangfoldighed, flora, fauna	Ingen påvirkning.				x
Befolkningen	Trafik I screeningen gøres der opmærksom på forhold vedrørende tilgængelighed, trafikafvikling, parkering, offentlige arealer og skiltning. Dertil gør Trafikstyrelsen opmærksom på at projektet er			x	

¹ Miljøvurderingsloven jf. lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023



	beliggende udenfor indflyvningsplanen til Esbjerg Lufthavn, men inde midt i byen, hvor en minimumsflyvehøjde er på 1.000 ft. Lokalplanen sikrer: • passage gennem området til Heerups Have, • at der ikke kan foretages udeservering på offentlige arealer, • at lastbiler ikke må bakke, hvor der færdes gående, • krav til varelevering samt affaldsopsamling, • parkeringsforhold for biler og cykler, • bestemmelser om skiltning og reklamer, • En bygningshøjde på max 28,5m. Sunde boliger I screeningen vurderes det, grundet byggeriet højde på 7 etager, at der skal udarbejdes en vurdering af skyggevirkningen på opholdsarealer. Der er i lokalplanen udarbejdet skyggediagrammer som viser en ubetydelig påvirkning. Støj Der gøres i screeningen opmærksom på støjende aktiviteter i forbindelse med anlægsarbejdet samt trafikstøj fra Skolegade. Der stilles krav til dokumentation for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i projektet. Støjforhold er vurderet og reguleret gennem lokalplanbestemmelser og gældende forskrifter. Beregninger viser, at grænseværdier overholdes. Der er ikke identificeret væsentlige miljøpåvirkninger vedrørende Befolkning, der udløser krav om miljøvurdering.				
Grundvand, overfladevand, jordbund	Spildevand Området er ikke udpeget i kommuneplanen som oversvømmelsestruet. Vandspejlsniveauet blev truffet 9,4 meter under terræn i kote 6.2 DVR90. Vandspejlet er nedbørsafhængigt og det vurderes at vandspejlet kan variere +/- 0,5 meter ved normale årstidsudsving. Der vil dog ved kraftige regnhændelser som følge af den høje belægningsgrad kunne opstå situationer, der skal håndteres. Projektområdet er placeret i fælleskloakeret kloakopland, der forventes separatkloakeret i fremtiden. Ved nyetablering skal byggeriet kloaksystem separeres i et spildevandssystem og et system til tag- og overfladevand. Projektområdet planlægges			x	



	bebygget med ca. 640 m². De resterende arealer vil være belagt til vejadgang, parkering, stiadgang og grønne områder. Som minimum skal tag- og overfladevand fra 50% af planområdets areal nedsives på egen grund ved T=5. Den resterende del skal som udgangspunkt nedsives på ejendommen. Der er geoteknisk boring indenfor lokalplansområdet, til 15 meter under terræn. I denne boring blev der øverst konstateret et 1,1 meter tykt fyldlag. Herunder er der fundet sand til endt boreddybde (15,0 m.u.t). Jordens geologi vurderes umiddelbart som egnet til nedsivning. Terrænet i lokalplansområdet er plant og med meget lav højdevariation. Terrænet udformes således at vandet kan ledes sikkert gennem området og væk fra kritiske lavpunkter, facader og kælderadgange. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand. Lokalplanen fastlægger ikke metoder til regnvandshåndtering, men der kan anvendes forskellige LAR-løsninger for at opnå den tilstrækkelige kapacitet til håndtering af regnvand. Her kan anvendes løsninger til forsinkelse og nedsivning af regnvand i faskiner, bassiner og regnvandsbede. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der dokumenterer, at det ønskede byggeri kan etableres under hensyn til Esbjerg Kommunes administrative principper for håndtering af tag- og overfladevand, jf. Spildevandsplan 2022-2027. Det er med planen dokumenteret, at regnvandet kan håndteres ved en kombination af afledning og nedsivning til T=100 i år 2100.				
Materielle goder	Ændringen fra hotel til boliger understøtter ønsket om flere boliger centralt, men modvirker strategien om at placere hoteller i bymidten. Hoteller er sværere at finde egnede placeringer til end boliger. Placeringen ved Torvet og Skolegade giver boligerne nærhed til byliv, men også potentielle gener fra støj, færdsel og aktivitet i området. Projektet rummer kun fire etager med boliger; de øverste etager vil være mindre påvirket af byliv og have bedre udsigt. Fleksibel anvendelse anbefales for at muliggøre senere omdannelse til hotel, hvis behov opstår. Lokalplanen sikrer publikumsorienterede funktioner i stueetagen og erhverv på 1.-2. sal, boliger på 3.-6. sal, samt mulighed for hotel på alle etager (§3.7). Ubebyggede arealer må kun anvendes til parkering, grønne områder og adgangsveje (§3.8).			x	



	Adgang mellem mobilitetshuset og Skolegade/Torvet skal fastholdes som direkte, tydelig og tryk. Lokalplanen fastsætter en række bestemmelser om formgivning, materialer og detaljer som skal sikre en høj arkitektonisk kvalitet. (§§8.1. - 8.11.) Projektet vurderes at have positive effekter for byfortætning og byliv, men ændringen fra hotel til boliger kan påvirke bystrategiske mål. Lokalplanen sikrer fleksibilitet i anvendelse og hensyn til adgangsforhold. Der vurderes ikke at være en væsentlig miljøpåvirkning, der udløser krav om miljøvurdering.				
Landskab og byggelinjer	Det vurderes ikke at placeringen er inde for den kystnære del af byzonen. Der er derfor ingen visuel sammenhæng mellem projektet og kysten. Man må derfor ikke forvente en påvirkning på kystlandskabet. Vor Frelser Kirke ligger ca. 100 meter fra planområdet, men den mellemliggende bebyggelse skaber en visuel afskærmning, som begrænser både ind- og udblik og dermed reducerer påvirkningen af kirken og dets nære omgivelser. Ribe Stiftsøvrighed vurderer, at projektet ikke vil påvirke kirken og har derfor ingen indvendinger mod planforslaget.				x
Kulturarv, arkitektonisk og arkæologisk arv	Nybyggeriet sker på et meget synligt sted i byens midte og i midten af et registreret kulturmiljø med national høj værdi. Lokalplanområdet er ubebygget, men nybyggeriet bliver direkte nabo til/bliver sammenbygget med bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på fem. Lokalplanens bestemmelser stiller krav til formgivning, materialer og detaljer, hvilket er med til at sikre en høj arkitektonisk kvalitet. Der vurderes ikke at ske en væsentlig påvirkning.				x
Andre forhold	Byggeri op mod skel vil medføre af flere af Heerups Haves store markante træer må fældes da rødderne vil blive beskadiget af nybyggeriet og en evt. kælder. Der stilles krav om, at beplantningen udføres med hjemmehørende arter, herunder mindst seks skyggetolerante træer, lave flerstammede buske samt bunddække bestående af urter, græsser og stauder. Beplantningen skal vedligeholdes, og bortfald af træer, buske eller bunddække skal erstattes med tilsvarende arter og karakter. Desuden skal stiforbindelsen mellem punkterne b-c, som vist på bilag B, udføres med chausséstén.		x		
Miljøvurdering	Konklusion Screeningen har omfattet en vurdering af projektets mulige miljøpåvirkninger inden for de relevante emner i Miljøvurderingsloven. Gennemgangen viser, at projektet primært	Acceptabel (Ac)			



	indebærer byfortætning i et eksisterende byområde, og at de identificerede påvirkninger kan reduceres eller håndteres gennem lokalplanens bestemmelser og efterfølgende myndighedsbehandling. Der er ikke konstateret væsentlige miljøpåvirkninger, der kræver udarbejdelse af en miljøvurdering i henhold til § 8 i Miljøvurderingsloven.	
--	--	--

Partshøring

Esbjerg Kommune har vurderet, at der ikke forekommer andre parter i sagen end ansøger, som i henhold til forvaltningslovens² § 19 har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Ansøger er kommet med **xx** bemærkninger.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet med baggrund i Miljøvurderingsloven samt Planloven³.

Klagevejledning

I henhold til miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, kan afgørelser efter miljøvurderingsloven påklages efter de klageregler, der er fastsat i den lovgivning, som planen er udarbejdet i henhold til. Afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planlægningen, kan påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens § 58, stk. 1, nr. 3.

Klageberettigede parter inkluderer myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Klagen indsendes via 'Klageportalen for Nævnenes Hus' som kan tilgås på www.naevneneshus.dk. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelse af afgørelsen om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Klagegebyr

Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Fritagelse for brug af Klageportalen

Fritagelse for at bruge Klageportalen skal sendes med en begrundet anmodning til kommunen, senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Domstolsafgørelse

² Forvaltningsloven jf. lovbek. nr 433 af 22/04/2014

³ Planloven jf. lovbek. nr 572 af 29/05/2024



Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. For yderligere information henvises til Planklagenævnets hjemmeside, der kan tilgås via Nævnenes Hus – www.naevneshus.dk

Klagefristen udløber den **X. måned 2026**.

UDKAST