

# REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 18-09-2025

**Mødedato**           Torsdag d. 18. september 2025 kl. 13:00

**Mødested**           Mødelokale Stranden

**Mødedeltagere**   Dino Selimovic (C), Hans Erik Møller (A), Henning Ravn (V), Henrik  
Andersen (V), Karsten Degnbol (V), Klaus Sandfeld (V), Mussa Utto  
(A)

## **Indholdsfortegnelse**

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orienteringssag - Sydtrafiks perspektivering af ekspertudvalgets anbefalinger til den fremtidige kol	5
Forslag til kommuneplanændring nr. 2024.42 og lokalplan nr. 01-020-0012 for Helgolandshaven, b	7
Supplerende høring af forslag til Kommuneplan 2026-38.....	11
Information, orientering og forespørgsler.....	15
Lukket: Godkendelse af underskriftsblad.....	17

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

## **Beslutning**

Godkendt.

## **Punkt 2: Orienteringssag - Sydtrafiks perspektivering af ekspertudvalgets anbefalinger til den fremtidige kollektive mobilitet i Danmark.**

EMN-25/0006469

### **Bilag**

Delrapport 2 - Fase 3 om organisering af lokal kollektiv transport jan. 2025

## **Resumé**

Udvalget orienteres om Sydtrafiks perspektivering af ekspertudvalgets anbefalinger til den fremtidige kollektive mobilitet i Danmark.

Sydtrafik deltager i udvalgs mødet kl. 13.00-13.40.

## **Sagsfremstilling**

Sydtrafik er indbudt til at orientere udvalget om Sydtrafiks perspektivering af ekspertudvalgets anbefalinger til den fremtidige kollektive mobilitet i Danmark koblet op mod de udfordringer Esbjerg Kommune har.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

## **Beslutning**

Orientering givet.

# **Punkt 3: Forslag til kommuneplanændring nr. 2024.42 og lokalplan nr. 01-020-0012 for Helgolandshaven, boliger og hotel, Esbjerg**

mig-a-2023-26753

## **Bilag**

Forslag - Lokalplan nr. 01-020-0012 270825 Endelig v2

Forslag - Kommuneplanændring 2024.42\_Forslag\_udkast

Forslag - Udbygningsaftale, Helgolandshaven underskrevet

Forslag - Miljøvurdering, Helgolandsgade 250825 v2

Forslag - Bilag 1.1 Afgrænsning af miljørapportens indhold

Forslag - Bilag 2.1 Vandhåndteringsplan

Forslag - Bilag 3.1 Beregning af ekstern støj fra virksomheder ift. Helgolandsgade 26-28

Forslag - Bilag 3.2 Beregning af støj fra skibe - Rev. A 2025-08-29

Forslag - Bilag 4.1 Beregning af trafikstøj fra veje

Forslag - Bilag 5.1 Luftnotat - spredningsberegning af eksisterende afkast ift. Helgolandsgade 26-28 - opdateret januar

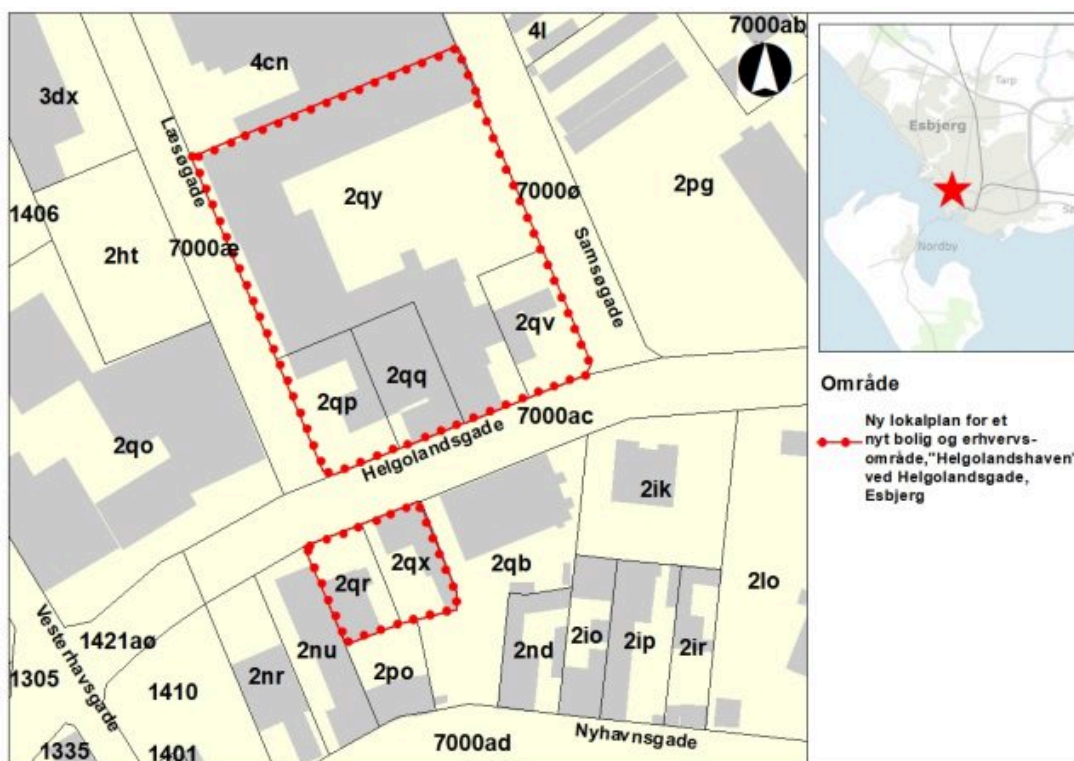
Forslag - Bilag 6.1 Konsekvensanalyse for højt byggeri v2

## Resumé

Den 22. februar 2024 besluttede Plan & Byudviklingsudvalget at igangsætte planlægningen for et bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade. Projektet rummer en etageejendom med boliger samt et hotelprojekt på den mindre matrikel. Området ved Helgolandsgade er i dag udlagt til erhverv, og rummer både større og mindre erhvervsvirksomheder. Området er i omdannelse, og der findes både nye projekter og spredt eksisterende boligbebyggelse.

Projektet har været undervejs i længere tid, da der har været behov for at afklare en række miljømæssige forhold. Disse forhold er undersøgt, og der er ikke fundet konflikter med eksisterende aktiviteter i området eller i forhold til havnens nuværende og fremtidige muligheder inden for gældende krav.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring og lokalplan med tilhørende udbygningsaftale for et bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade sendes i otte ugers offentlig høring. Som en del af den offentlige høring vil der blive afholdt et informationsmøde for borgerne.



## Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget et projekt om etablering af et hotel på matr.nr. 2qr og 2qx (tilsammen ca. 1.000 m<sup>2</sup>) samt et etageboligbyggeri på matr.nr. 2qy, 2qv, 2qp og 2qq (tilsammen ca.

7.400 m<sup>2</sup>).

Projektet har været undervejs i længere tid, da der har skullet afklares en række miljømæssige forhold. Det skyldes især projektets placering ca. 150 meter fra havnen og i et erhvervsområde. De mest kritiske forhold har været støj og lugt, hvor det har været vigtigt at sikre, at projektet ikke begrænser virksomhedernes nuværende anvendelse. Disse forhold er nu undersøgt, og der er ikke fundet konflikter med eksisterende aktiviteter i området eller i forhold til havnens nuværende og fremtidige muligheder inden for gældende krav.

For lokalområdet er alle virksomheder screenet og deres støjpåvirkning er vurderet. Inden for den vurdering vil ingen virksomheder blive aktuelt begrænset. Dog vil der fremover være lagt en ramme for, hvilke erhverv, der kan etableres. Konkrete eksempler herpå er, at virksomheder som Ingers Ost eller Sundhedshuset ikke vil kunne omdannes til tungt og støjende erhverv. Herunder er virksomhederne også generelt begrænset af andre nært liggende boliger.

For havnearealer som er udlagt i kommuneplanen, vil disse fortsat kunne udnyttes til det maksimale støjloft, som i henhold til gældende lovgivning og lokalplan er op til 70 dB ved skel. Inden for denne ramme vil projektet ikke have nogen påvirkning på havnens drift. Der er ligeledes udført støjberegninger for at vurdere påvirkningen fra skibstrafik, og herunder et scenarie med et skib, der støjer 100 dB, hvilket er flere hundrede gange højere end 70 dB. Beregningerne viser, at dette stadig ikke giver anledning til yderligere restriktioner for havnen. Dertil har der været løbende dialog med havnen, som tilslutter sig konklusionerne i støjrapporten.

Lokalplanen arbejder med flere byggefelter, som regulerer højde og placering af byggeriet og sikrer, at bebyggelsen trappes ned i skala. Det højeste punkt bliver op til 16 etager og 49 meter, mens det laveste bliver 5 etager og 16 meter. Hotellet får et maksimalt bruttoetageareal på 5.700 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 575 %. Boligbebyggelsen får et maksimalt bruttoetageareal på 28.500 m<sup>2</sup> og en bebyggelsesprocent på 375 %. En del af boligarealet udgøres af et hævet parkeringsdæk, som skal dække parkeringsbehovet for både boliger og hotel. Løsningen bidrager samtidig til håndtering af oversvømmelsesrisikoen i området.

Lokalplanen bygger på en række faste principper, der skal sikre en åben og udadvendt ankomst til området samt at den samlede bygningsmasse opdeles og trappes ned. Dette understøttes af en tilhørende udbygningsaftale, der bl.a. sikrer en forbedret kantzone mod gaden, hvor bebyggelsen er trukket tilbage fra skel. Mod hjørnet ved Helgolandsgade etableres en lille plads med ønske om en mindre caféfunktion. I sammenhæng med pladsen anlægges et trappemøbel, der fungerer som en dynamisk og fleksibel overgang mellem det offentligt tilgængelige og det private rum. Derudover fastsætter lokalplanen principper for materialevalg, udformning, facadeopdeling og placering.

#### Kommuneplanramme

Den gældende kommuneplanramme giver i dag mulighed for en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter, og mod syd op til 12 meter, med en bebyggelsesprocent på 100. Anvendelsen er i dag udlagt

til erhverv. Kommuneplanændringen sætter to bebyggelsesprocenter: en for boligområdet med maks. 400% og en for det lettere erhvervsområde maks. 600%. Den maksimale højde ændres til 15 etager i boligområdet og 16 etager i det lettere erhvervsområde.

## **Vision 2025**

Projektet arbejder bl.a. med byfortætning, omdannelse af områder og begrønning af byen.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Økonomi**

Udbygningsaftalen sikrer, at alle uforudsete udgifter i forbindelse med fortov, cykelsti og parkering og alt det indebærer håndteres af udvikler eller køber af projektet.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Høring**

Høring af lokalplansforslaget er på 8 uger.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring 2024.42 og lokalplan 01-020-0012 bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

## **Beslutning**

Godkendt.

Liste A tog forbehold.

## **Punkt 4: Supplerende høring af forslag til Kommuneplan 2026-38**

EMN-25/0002061

### **Bilag**

Bilag med originale høringssvar

Bilag med oversigt over ændringer til supplerende høring

Bilag med uddrag og vurderinger

Miljørapport - september 2025

## Resumé

Forslag til Kommuneplan 2026-38 med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring fra den 10. april til den 12. juni 2025.

I perioden er der indkommet i alt 98 høringssvar, hvoraf to høringssvar giver anledning til en supplerende høring af kommuneplanforslaget. Flere høringssvar har omhandlet miljørapporten, der vedlægges til den supplerende høring i en justeret udgave.

Den supplerende høring skal give mulighed for at tilføje ændringer til forslaget, således at disse ændringer kan indgå som en integreret del af Kommuneplan 2026-38, når denne fremlægges til endelig vedtagelse senere på året.

Den vedlagte oversigt over ændringerne kan sammenholdes med forslag til Kommuneplan 2026-38, der fremstår uændret under den supplerende høring. Forslag til Kommuneplan 2026-38 kan fortsat findes frem på Esbjerg Kommunes hjemmeside eller ved at google på forslagens navn. Den største ændring til kommuneplanforslaget er ændringen af afgrænsningen af den infrastrukturkorridor, som blev foreslået som en ny binding i kommuneplanforslaget.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om miljørapporten og ændringerne til kommuneplanforslaget skal sendes i 14 dages supplerende høring.

## Sagsfremstilling

Forslaget om en supplerende høring fremlægges med fire bilag:

- "Bilag med originale høringssvar"
- "Bilag med uddrag og vurdering"
- "Bilag med oversigt over ændringer til supplerende høring"
- "Miljørapport – september 2025"

De to første bilag viser, hvilke høringssvar der er kommet ind, og Teknik & Miljø's vurdering af disse. Disse bilag udgør således udgangspunktet for at identificere de justeringer, som sendes i supplerende høring. Skemaet med uddrag og vurderinger lægger fra land med de statslige aftalenotater, men inddeler herudover de i alt 98 høringssvar i 11 temaer. Indenfor hvert tema er der foretaget et kort uddrag af de indkomne indlæg. Den efterfølgende vurdering ligger til grund for anbefalingen af, hvorvidt høringssvarene medfører ændringer i forhold til forslaget. Der er fire mulige afgørelser, hvis anvendelse fremgår af teksten i parentes:

- Ingen ændring (de foreslåede ændringer i forslag til Kommuneplan 2026-38 fastholdes)
- Forslag til rammeændring vedtages ikke / Forslag til binding vedtages ikke (de foreslåede ændringer i forslag til Kommuneplan 2026-38 udgår, status fra Kommuneplan 2022-34)

fastholdes)

- Supplerende høring (høringssvaret tages til efterretning og sendes i supplerende høring)
- Ændring/justering (staten har vetoret overfor vedtagelse af kommuneplanen, derfor kan aftalenotaterne fra staten medføre større ændringer uden supplerende høring, mens alle andre høringssvar kan medføre mindre/tekniske justeringer i forhold til det forslag til kommuneplan, der har været i høring)

Som eksempel kan nævnes det tema, som har kastet størstedelen af høringssvarene af sig, nemlig ændringerne i et boligområde ved Granly Allé/Tarphagevej. Her anbefales det, at den foreslåede rammeændring trækkes tilbage. Det vil sige, at de gældende bestemmelser i Kommuneplan 2022-34 vil være dem, der fremlægges ved oplægget til den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2026-38 senere på året.

To indlæg har omhandlet ændringer, der vurderes hensigtsmæssige at imødekomme, men som er af en karakter, hvor de forudsætter en ny supplerende høring for at kunne indgå i den endelige udgave af Kommuneplan 2026-38:

- Bindingen Infrastrukturkorridor udvides for bedst muligt at imødekomme kravene for fremtidig infrastruktur til og fra Esbjerg. Udvidelsen har indflydelse på skovrejsningslaget, som derfor også tilpasses.
- Et rammeområde i tilknytning til Rens Øst ønskes anvendt til håndtering af overfladevand og ændrer følgelig hoved- og rammeanvendelse.
- Et område ved Esbjerg Brygge anvendes til håndtering af overfladevand. Den faktiske anvendelse imødekommes med et nyt rammeområde med en ændret hoved- og rammeanvendelse
- Rensningsanlægget i Vester Nebel er nedlagt og er erstattet af en pumpestation. Derfor ændres hovedanvendelsen i området.

Esbjerg Kommune har været i dialog med en række statslige styrelser om kommuneplanforslaget. De statslige styrelser har forskellige særinteresser, og kan nedlægge veto mod en endelig vedtagelse af kommuneplanen, hvis de ikke mener, at deres særlige interesse er imødekommet. Det har derfor været meget vigtigt for Esbjerg Kommune, gennem dialog med styrelserne at lande aftaler, der giver mulighed for at få kommuneplanen vedtaget.

Dialogen med Vejdirektoratet er endnu ikke afsluttet. I bilaget med de originale høringssvar er vedlagt det statslige veto fra Vejdirektoratet. Når der opnås en endelig aftale med Vejdirektoratet vil det være denne, der indgår i det bilag, som vedlægges den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2026-38.

Miljørapporten indgår i sin helhed i den supplerende høring. Der er ikke ændret på rapportens omfang, og konklusionen af miljøvurderingen er uændret. Der er udelukkende tilføjet uddybninger

og præciseringer for at imødegå kommentarer fra den offentlige høring. Ændringer er tydeliggjort med rød skrift.

## **Vision 2025**

Tilretningen af infrastrukturkorridoren understøtter det helt overordnede formål, der fremgår af visionens titel: Energi til mere.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Den supplerende høring er en forudsætning for at de større ændringer kan indarbejdes i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2026-38 senere på året.

## **Høring**

Forslaget sendes i 14 dages supplerende høring. Den supplerende høring omhandler udelukkende de specifikt beskrevne ændringer til forslaget samt den vedhæftede miljørapport.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det godkendes at sende udvalgte ændrede elementer i forslag til Kommuneplan 2026-38 samt den justerede miljørapport i supplerende høring.

## **Beslutning**

Godkendt.

## **Punkt 5: Information, orientering og forespørgsler**

## **Information**

- Bortforpagtning af erhvervsjord
- Omlægningsplan 2025
- Forsøg i Nørrebrogade, Esbjerg
- Ejendomsudviklingsprojekt i Esbjerg midtby
- Status på VE-planlægning

## **Generel orientering**

Ingen.

## **Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse**

Ingen.

## **Forespørgsler**

Ingen.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

## **Beslutning**

Orientering givet.

## **Punkt 6: Lukket: Godkendelse af underskriftsblad**