

REFERAT Plan, By & Lokalsamfundsudvalget d. 18-05-2026

Mødedato Mandag d. 18. maj 2026 kl. 12:00

Mødested Mødelokale Stranden

Mødedeltagere Bo H. Hollænder (O), Dino Selimovic (C), Hans Erik Møller (Løsgænger), Henning Hyllested (Ø), Henrik Andersen (V), Klaus Sandfeld (V), Kurt Bjerrum (V)

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orienteringssag - Stormflodssikring af Esbjerg By, Fase 1 - Højvandsmur.....	5
Plan, By & Lokalsamfundsudvalget - 3. budgetdrøftelse om perioden 2027-30.....	10
Forslag til Kommuneplanstrategi 2030-42.....	13
Fremtidigt byggeri - Adgangsvejen 9.....	17
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for Boliger og kvartersplads i Det Interne.....	24
Igangsætning af planlægning for Vadehavsgården.....	28
Pilotprojekt i Norgesgade i Esbjerg.....	32
Nedlæggelse af §14 forbud - Kirkegade 122.....	36
Udbud af adgang til parkeringsfaciliteter for traktorbusser ved Vadehavscentret.....	41
Frigivelse af anlægsbevilling til forskønnelse af området ved Mennesket ved Havet.....	45
Information, orientering og forespørgsler.....	49
Lukket: Ulovligt udhus.....	51
Lukket: Køb af skov.....	52
Lukket: Godkendelse af underskriftsblad.....	53

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt, idet sag 9 fremrykkes og behandles efter sag 5.

Punkt 2: Orienteringssag - Stormflodssikring af Esbjerg By, Fase 1 - Højvandsmur

mig-a-2024-7496

Resumé

Byrådet besluttede på sit møde den 4. september 2023 at ansøge den statslige kystsikringspulje om medfinansiering af stormflodssikringen af Esbjerg by.

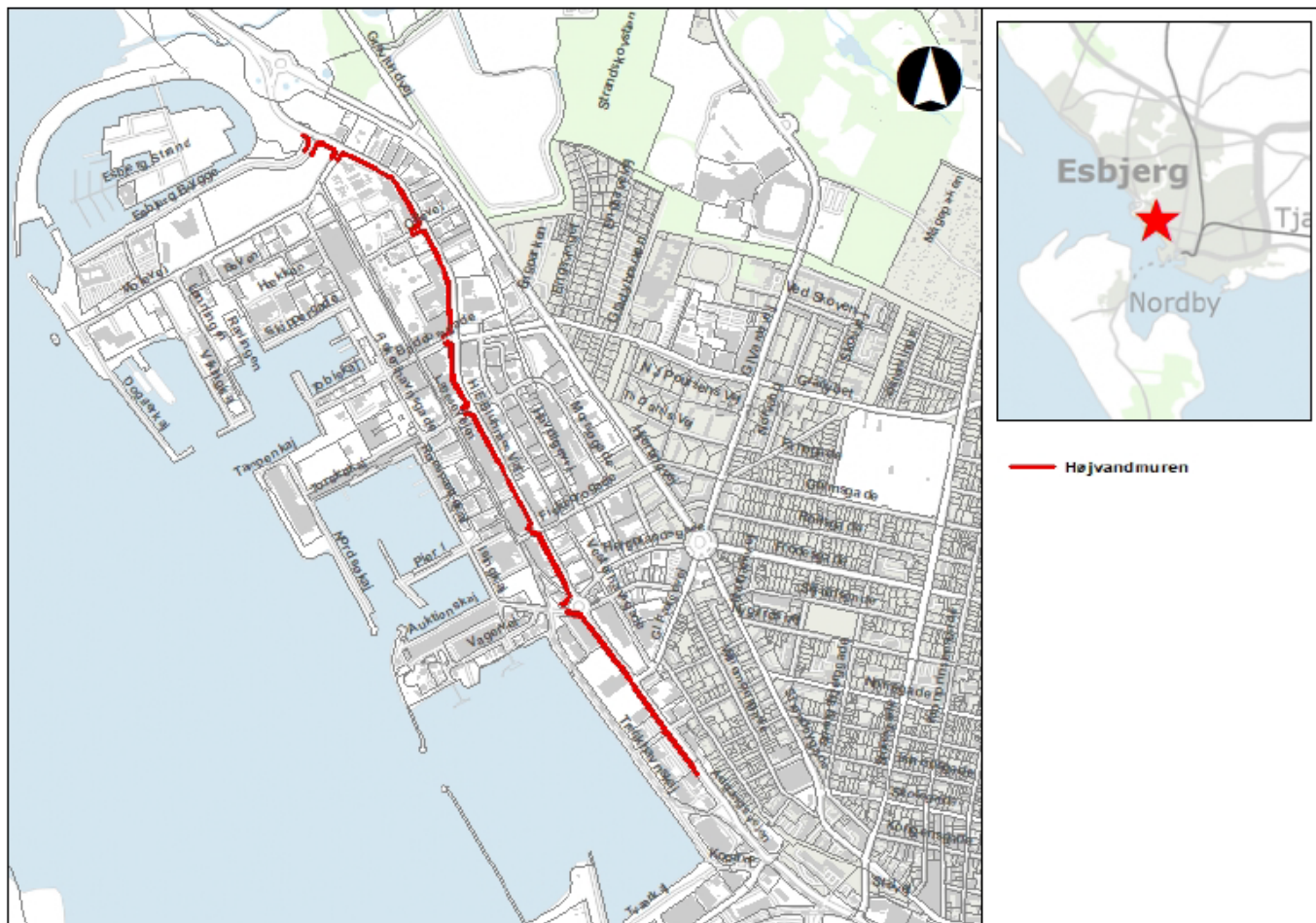
På baggrund af det udarbejdede og indsendte forprojekt til Stormflodssikring af Esbjerg by har projektet opnået tilsagn om økonomisk støtte. Projektets formål er at sikre materielle værdier i Esbjerg by og skabe tryghed og merværdi for borgerne.

Den 20. december 2023 blev der givet tilsagn om støtte på 40% af de reelle anlægsudgifter, dog maksimalt 17.053.960 kr.

Projekteringsarbejdet er i gang, og forventes sendt i udbud medio 2026, hvorefter etableringen af den cirka 2.100 meter lange højvandsmur igangsættes. Projektet udarbejdes i tæt samarbejde med Esbjerg Havn og de direkte berørte virksomheder på havnens arealer.

Den igangværende detailprojektering har afdækket en række tekniske og anlægsmæssige forhold, som forventes at få betydning for projektets videre økonomiske disponering og realisering.

Plan & Byudviklingsudvalget vil få en kort orientering af rådgiver fra COWI omkring projektets status og økonomi.



Sagsfremstilling

Stormflodssikringen af Esbjerg by placeres på vestsiden af H.E. Bluhmes Vej/Adgangsvejen og strækker sig fra Esbjerg Strand mod nord til Niels Juels Gade mod syd. Placeringen er valgt ud fra både beredskabsmæssige og økonomiske hensyn.

Valget af placering på vestsiden er truffet ud fra både beredskabsmæssige og økonomiske hensyn. Hovedreglen for placering er i skel. Dog kan eksisterende bygninger, der på visse strækninger er beliggende i skel eller tæt derpå, indgå som en del af sikringen, afhængigt af de enkelte virksomheders ønsker og beredskabsmæssige krav.

Muren vil primært blive udført i beton, men kan på strækninger med kort afstand til bygninger udføres i alternative materialer som eksempelvis cortenstål. Muren får en højde på ca. 80-90 cm, så den kommer op i kote 4,8 m DVR90.

Hvor det ikke er muligt at opføre en fast betonmur ved vejkrydsninger, indkørsler, ramper m.m. etableres porte og demonterbare skot. I dialog med virksomhederne og Esbjerg Havn søges disse begrænset mest muligt af hensyn til beredskabet i en stormflodssituation.

Tekniske udfordringer og løsninger

Der, hvor det er nødvendigt at opretholde passagemuligheder i dagligdagen for både virksomheder og vejnettet, vil stormflodsmuren blive udstyret med skydeporte og skotplanker. For at sikre, at vandet ikke kan løbe bagom den beskyttende mur via afløbsledninger, nedløbsriste og kloaksystemer, i tilfælde af stormflod, skal hele anlægget flere steder ombygges. Dette indebærer ændring af tilslutninger og/eller montering af højvandsklapper i de eksisterende kloakledninger og bygningsværker, hvoraf nogle har store dimensioner.

Der skal desuden tages højde for de mange el- og fiberkabler, gas- og olieledninger m.v. der ligger i terrænet, når muren skal placeres og etableres. Ledninger ligger på steder ikke særligt dybt, og flere gamle olieledede højspændingsledninger er meget skrøbelige og bekostelige at beskadige, hvilket gør gravearbejdet meget vanskeligt.

I forbindelse med projekteringen er gæsteprincippet undersøgt, da flere ledningsejere har rejst spørgsmål om dets anvendelse i den konkrete sag. Det er den juridiske vurdering, at gæsteprincippet finder anvendelse. Da der ikke foreligger retspraksis fra tilsvarende sager, vil en eventuel endelig afklaring bero på domstolsprøvelse, såfremt der ikke kan opnås enighed med de berørte ledningsejere.

Økonomisk påvirkning

De beskrevne forhold medfører samlet set en høj teknisk og anlægsmæssig kompleksitet i projektet. Særligt håndtering af eksisterende forsyningsledninger, nødvendige ombygninger af afvandingssystemer, etablering af porte og skotløsninger samt hensynet til kritisk infrastruktur har i forbindelse med projekteringen vist sig væsentligt mere komplekse end forudsat i de første budgetoverslag og forventes derfor at påvirke projektøkonomien betydeligt.

Sagen suppleres derfor med deltagelse fra projektets rådgivende ingeniør, som vil redegøre for projektets status, de væsentligste tekniske forhold samt de foreløbige vurderinger af projektets økonomi.

Økonomi

Byrådet bevilgede den 19. februar 2024 et samlet rådighedsbeløb på 63.739.175 kr. til projektet. Rådighedsbeløbet er efterfølgende fordelt over budgetårene 2027, 2028 og 2029.

Den 20. december 2023 blev der givet tilsagn om statslig støtte på 40 % af de støtteberettigede anlægsudgifter, dog maksimalt 17.053.960 kr.

Esbjerg Kommune finansierer dermed den resterende del af projektet svarende til 46.685.215 kr.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 3: Plan, By & Lokalsamfundsudvalget - 3. budgetdrøftelse om perioden 2027-30

EMN-25/0008438

Resumé

Økonomi & Bosætningsudvalget besluttede den 23. februar 2026 budgetstrategi 2027-30.

En væsentlig del af budgetprocessen er, at fagudvalgene i perioden marts til maj 2026 drøfter den strategiske udvikling og investeringsbehov på eget område.

Punktet omhandler Plan, By & Lokalsamfundsudvalgets 3. drøftelse af budget 2027-30.

Sagsfremstilling

Fagudvalgene skal inden for eget udvalgsområde arbejde med følgende:

1. Driftsforslag i forhold til ønsket udvikling eller ændret serviceniveau. Nye driftsforslag skal følges af kompenserende besparelser og/effektiviseringer. Driftsforslag i forhold til ønsket udvikling eller ændret serviceniveau. Nye driftsforslag skal følges af kompenserende besparelser og/eller effektiviseringer
2. Anlægsforslag
3. Tilkendegive om der er ændringsforslag, nødvendige og uafviselige
4. Omprioriteringer indenfor egen ramme på 1 mio. kr.
5. Indstille til Forhandlingsudvalget, om projekter på fagudvalgenes områder, der udløber i budgetperioden eller har karakter af at være et fastholdelsesforslag skal stoppe, tilføres nye midler projektet.

Proces:

Fagudvalgenes budgetarbejde forløber efter følgende overordnede proces:

- Der holdes en række møder om budget i løbet marts, april og maj
- I Plan, By & Lokalsamfundsudvalget holder vi møder om budget på følgende datoer:
 - 16. marts 2026
 - 20. april 2026
 - 18. maj 2026

- Møder om budget 2027-30 indgår som punkt på det sædvanlige udvalgsmøde
- Der er deadline for aflevering af ændringsforslag den 22. maj

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at budget 2027-30 drøftes.

Beslutning

Drøftet.

Punkt 4: Forslag til Kommuneplanstrategi 2030-42

EMN-26/0003374

Bilag

Procesdiagram KPS og Vision

Resumé

Det afgående byråd vedtog den 1. december 2025 Kommuneplan 2026-38. Denne gældende kommuneplan udgør fundamentet for Kommuneplanstrategi 2030-42. En kommuneplanstrategi er et lovbestemt dokument, der angiver Byrådets overordnede strategi for den fysiske udvikling af Esbjerg Kommune i den næste planperiode. Byrådet skal vedtage strategien i den første halvdel af byrådsperioden. Den konkrete udmøntning af kommuneplanstrategien sker med den efterfølgende kommuneplan, der typisk fremlægges til godkendelse i slutningen af byrådsperioden. Der er således tale om, at der cirka hvert andet år fremlægges en proces for det næste kommuneplanprodukt.

Byrådet skal senest godkende strategien ultimo 2027. Den efterfølgende kommuneplanskrivning er en langt mere omfattende opgave, der først rigtigt kan komme i gang, når strategien er vedtaget. For at give mest mulig tid til kommuneplanprocessen, arbejdes der for at opnå en godkendelse af strategien allerede i sommeren 2027.

Parallelt med denne indledende fase af strategiprocessen er der også en proces i gang omkring Vision 2030. Visionen udgør, sammen med den gældende kommuneplan, et meget væsentligt og retningsgivende grundlag for strategien. Derfor optræder processen for visionen også i det vedhæftede procesdiagram.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til den fremlagte proces for forslag til Kommuneplanstrategi 2030-42.

Sagsfremstilling

Kommuneplanstrategien angiver Byrådets ønsker for kommunens fysiske udvikling. Den politiske forankring af indholdet i strategien er derfor helt afgørende. Den fremlagte proces skal understøtte denne forankring.

Byrådets første møde med Kommuneplanstrategi 2030-42 bliver ved et to-timers byrådsseminar den 9. juni, hvor oplægget er, at udvalgsmedlemmerne i Plan, By & Lokalsamfundsudvalget bliver bordformænd for seminarets fire borde. Drøftelsen ved de fire borde tager afsæt i de to hovedspor, der tegner sig for strategien - henholdsvis et land-spor og et by-spor. Opdelingen i fire hold giver alle byrådsmedlemmer lejlighed til at forholde sig aktivt til begge hovedspor. Mens land-sporet handler om arealanvendelsen i det åbne land og identitet og bosætning i alle lokalsamfund i Esbjerg Kommune, er by-sporet fokuseret på den strategiske retning for byudviklingen i Esbjerg, Ribe og Bramming.

Arealerne i det åbne land er i høj kurs til datacentre, vedvarende energianlæg, grøn trepart, klimatilpasning og landbrugsdrift og -udvikling. Samtidig skal det stadig være attraktivt at leve og bo i kommunens lokalsamfund, både de lidt større og de helt små. Byens identitet, boliger, byrum, offentlig og privat service, friluftsliv og mobilitet er aspekter, der understøtter og styrker det levende,^{1/3}

land. Men det er også aspekter, der sammen med de øvrige aktiviteter i landzone, kræver politiske prioriteringer for at opnå en holdbar strategisk retning for udviklingen.

De store byer udgør stærke bymæssige ressourcer for Esbjerg Kommune. Identitet og historie, boliger, byrum, klimatilpasning, service og mobilitet er, ligesom i kommunens øvrige lokalsamfund, helt afgørende. Men byerne er ansigtet udadtil, og skal som sådan skabe synlighed og stolthed både for borgere, gæster og potentielle tilflyttere. Derfor har byens byliv, handel, oplevelser og kultur en særstatus. De mange forskellige funktioner, ønsker og behov kræver, ligesom på landet, prioriteringer, for at få mest muligt til at gå op indenfor de arealmæssigt begrænsede centrale områder i byerne.

Prioritering og videre udvikling sker med afsæt i byernes styrkepositioner; Esbjerg som den levende storby, Bramming som den grønne bosætnings by og Ribe som turismedestination.

Henover sommeren vil der blive arbejdet med de politiske udmeldinger fra seminaret med henblik på at opnå vinkler, retninger og første bud på målsætninger til den kommende kommuneplanstrategi. Forventningen er, at Plan, By & Lokalsamfundsudvalget møder dette arbejde igen i slutningen af oktober, for også herigennem at være bedst muligt forberedt på temamødet om kommuneplanstrategien i Byrådet en måneds tid senere. Efter temamødet arbejdes materialet sammen til et udkast til forslag til Kommuneplanstrategi 2030-42.

For at opnå den ønskede tidligere godkendelse af strategien skal udkastet lægges op til politisk behandling senest i februar 2027. Efter den politiske behandling skal forslaget i mindst otte ugers offentlig høring med deraf følgende opsamling på høringssvar og oplæg til endelig vedtagelse via Plan, By & Lokalsamfundsudvalget, Økonomi & Bosætningsudvalget og Byrådet.

Vision 2025

Der er en tæt sammenhæng mellem visionsarbejdet og arbejdet med kommuneplanstrategien. Kommuneplanlægningen har fat i virkeliggørelsen af størstedelen af visionens strategiske satsninger og indsatsområder

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven indeholder et krav om, at Byrådet indenfor den første halvdel af byrådsperioden skal vedtage en strategi for kommunens fysiske udvikling; kommuneplanstrategien.

Strategien sætter retningen for den fysiske udvikling af kommunen. Kommuneplanen sætter herefter rammerne for lokalplanlægningen, for byggesagsbehandlingen og for sektorplanlægningen. Kommuneplanen arbejder med 12-årige planperioder, men tages op til revision hvert fjerde år – én gang i hver byrådsperiode.

Det skal fremgå af kommuneplanstrategien, hvorvidt der er behov for en fuld revision af kommuneplanen.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Kommuneplanstrategien danner udgangspunkt for og udmøntes i kommuneplanforslaget.

Konsekvenser for andre udvalg

Alle kommunens politiske udvalg kan som udgangspunkt blive berørt af kommuneplanstrategiens temaer og mål. Dialogen med de berørte direktørområder samt dialogen tværs af fagområder er derfor helt afgørende.

Kommuneplanstrategien er retningsvisende for kommuneplanen og sætter dermed også en overordnet retning for sektorplanlægningen i direktørområderne.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at procesforslaget for den politiske forankring af forslag til Kommuneplanstrategi 2030-42 godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 5: Fremtidigt byggeri - Adgangsvejen 9

BYG-26/000335

Bilag

Bilag 1 - Tegninger fase 1

Bilag 2 - Tegninger fase 1-4

Bilag 3 - Situationsplan og illustrationer visende lokalplanens højdegrænselinjer

Bilag 4 - Udvalgte tegninger fra tidligere godkendte byggeri

Bilag 5 - Bygherres redegørelse-ansøgning

Bilag 6 - Alle bemærkning pr 16 april 2026 samlet

Resumé

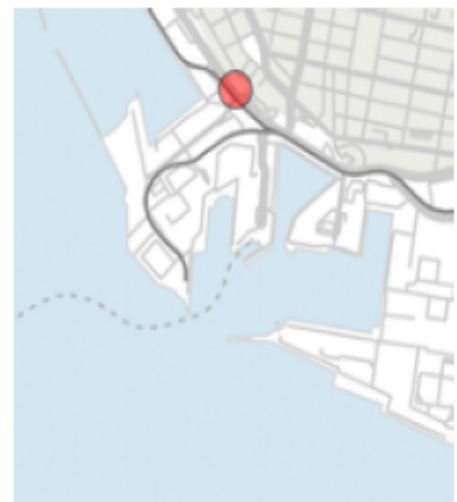
På ejendommen Adgangsvejen 9 er der søgt om byggetilladelse til en kontor- og værkstedsbygning samt anmodet om kommunens stillingtagen til fremtidige ønskede byggerier i forhold til lokalplanens muligheder.

I 2024 blev der behandlet en sag med en kontorbygning på ejendommen. Byrådet besluttede på et møde den 27. maj 2024:

1. At man er positiv indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen
2. At Esbjerg Kommune afstår en del af lejemålet til p-pladser ved Adgangsvejen
3. At projektet sendes i partshøring ved relevante parter, inden der meddeles byggetilladelse

Den nye ansøgning er forskellig fra det tidligere godkendte byggeri. Byggeriet er opdelt i 4 faser. Der søges en konkret byggetilladelse til en kontor- og værkstedsbygning (fase 1). Faserne 2-4 er fremtidige byggerier, som der er anmodet om kommunens stillingtagen til i forhold til lokalplanens muligheder.

Det ansøgte overholder lokalplanens bestemmelser for alle 4 faser. Den nye ansøgning skal vurderes i forhold til Byrådets tidligere beslutning.



Adgangsvejen 9

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Den nye ansøgning er opdelt i flere faser, og hvor der for fase 1 er søgt en konkret byggeansøgning til en kontor- og værkstedsbygning.

Faserne 2-4 er fremtidige byggerier, som der er anmodet om kommunens stillingtagen til i forhold til lokalplanens muligheder.

Det byggeri, der er søgt en konkret byggetilladelse til (fase 1), er forskelligt fra det, som blev behandlet på byrådsmødet den 27. maj 2024 på følgende punkter;

- Det ansøgte byggeri er ca. 11 m højt. Det tidligere godkendte var 19 m højt.
- Det ansøgte byggeri er placeret ca. 27 m længere mod nordvest end det tidligere godkendte, og på et areal, som tidligere var parkeringsareal, men nu en del af ejendommen/lejemålet.
- Det ansøgte byggeri er, som det tidligere, placeret vinkelret på Adgangsvejen med en bredde på 18,34 m for den høje del af byggeriet. Det tidligere godkendte byggeri var 17,5 m bredt.
- Det ansøgte byggeri omfatter desuden nogle sidebygninger i et plan, som er trukket tilbage fra Adgangsvejen. På en af sidebygningernes tag etableres der offentlig adgang fra den offentlige Klevesti via en gangbro til en udsigtsplatform/tagterasse. Sidebygningernes tagkote er lavere end terrænet ved Klevestien.
- Byggeriet medfører, at den eksisterende offentlige trappe og stiforbindelse fra Klevestien flyttes mod nordvest, og således der fortsat er adgang til havnen og parkeringspladserne på Adgangsvejen.

Udover det konkrete ansøgte byggeri har bygherre fremsendt forslag til fremtidige byggeønsker, som omfatter yderligere 3 bygninger, anført som faserne 2-4 i ansøgningsmaterialet. De forudsætter, at eksisterende værkstedbygninger nedrives.

Forslaget til nye fremtidige byggerier har ikke været en del af tidligere sagsbehandling.

De fremtidige byggerier er 3 enkeltstående bygninger i varierende højde på henholdsvis ca. 16 m (fase 2), 19,5 m (fase 3) og 14 m (fase 4).

Bygningerne er placeret med varierende afstande til hinanden på mellem 7 til 16 m.

Afstanden på 16 m er mellem byggeriets fase 2 og 3, og er placeret ud for Klevestiens runde flisebelagte opholdsplads.

Også mellem bygningerne i fase 2-4 er der skitseret udsigtsplatforme med adgangsbroer fra Klevestien.

Både det konkrete ansøgte byggeri i fase 1 og det tidligere godkendte overholder lokalplans bebyggelsesregulerende bestemmelser om højder og afstand til matrikelskel. Ligeså gør de fremtidige ønskede byggerier i fase 2-4.

Bygherre oplyser, at både det konkrete ansøgte byggeri samt de efterfølgende ønskede byggerier alle vil respektere lokalplanens anvendelsesbestemmelser, hvorefter delområdet kun må anvendes til virksomheder inden for industri og håndværk, der er delvis havneorienteret op til miljøklasse 6 erhverv. Der kan tillige placeres havneorienteret handels-, agentur- og servicevirksomhed i sammenhæng med virksomheder på havnen. Denne anvendelsesbestemmelse tillader ikke kontorbygninger uden en sådan havnetilknytning.

Der er p.t. ikke foretaget formel høring af nærmiljøet. Uanset er der genboer, som har bedt om aktindsigt i ansøgningen, og mange som har sendt indsigelser/bemærkninger til ansøgningsmaterialet. Alle, der har sendt bemærkninger, er orienteret om, at der ikke er truffet en afgørelse, og at der inden en endelig beslutning vil blive foretaget en høring.

De bemærkninger og indsigelser, som allerede er fremsendt, kan overordnet opsummeres til at handle om;

1. Det nye projekt er væsentligt ændret og ca. fire gange større end det, Byrådet godkendte i 2024 (fra én bygning ca. 20 m/18 m til fire bygninger ca. 10–20 m høje og ca. 60 m samlet facade mod Klevestien).
2. Byggeriet vurderes at forringe Klevestien markant, bl.a. ved at blokere udsigt/herlighedsværdi og ændre området fra åbne kig til en "mur/kighuller", med negativ effekt på rekreativ brug og kulturmiljø.
3. Der fremhæves desuden nabogener, herunder øget skygge/indblik, mulig vindpåvirkning, parkering/placering tættere på skel samt en øget barriere mellem by og havn, og konsekvenser for boligværdi/tryghed i planlægningen.

Alle de fremsendte bemærkninger og indsigelser er vedlagt til sagsfremstillingen i sine fulde ordlyd.

Vision 2025

Både det konkrete ansøgte byggeri i fase 1 og forslaget til fremtidige byggerier i fase 2-4 understøtter ønsket om at etablere en attraktiv overgang mellem By og Havn, jf. Vision 2025.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendomme er omfattet af lokalplan 381 gældende for hele havnen.

Ejendommen er placeret i delområde K.

Anvendelse:

Område K udlægges med mulighed for havneorienteret virksomhed indenfor industri og håndværk, der kun er delvis havneorienteret. Der kan placeres virksomheder op til klasse 6 erhverv, som ikke indebærer væsentlig risiko for belastning af det omgivende miljø. Der kan tillige placeres havneorienteret handel, jf. pkt. 3.1.

Hvor et område er udlagt med mulighed for handel, forstås handels-, agentur- og servicevirksomhed i sammenhæng med virksomheder på havnen. Der kan ikke etableres detailhandel.

Bebyggelsens omfang og placering:

Ny bebyggelse skal opføres med stuegulvsplan i minimum kote 4,5 over DNN. Bygninger må ikke opføres i en højde, der overstiger 4 m + 0,8 gange afstanden til skellet (lejemålsgrænsen eller modstående vejlinje), hvor der ikke er præciseret andet under de enkelte områder. Det kan tillades, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde end foreskrevet, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

Bygninger kan anbringes i skel, eller mindst 2,5 m fra skel mod anden grund (lejemål).

For hvert af områderne B, C, D2, F, **K** og L fastsættes bebyggelsesprocenten til højest 100 for hvert enkelt lejemål under et, og højden til højest kote 44,5.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Høring

Der er p.t. ikke foretaget en høring i området.

Efter modtagelse af ansøgningen har enkelte bedt om aktindsigt i ansøgningen, og efterfølgende er der sendt en del indsigelser/bemærkninger til ansøgningsmaterialet.

Alle, der har sendt bemærkninger, er orienteret om, at der ikke er truffet en afgørelse, og at der inden en endelig beslutning vil blive foretaget en høring af nærområdet.

Vurdering herunder alternativer

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at bygherre, da han købte ejendommen, havde en berettiget forventning om, at der i henhold til gældende lokalplan kan bygges i flere etager på grunden. Den gældende lokalplan for Esbjerg Havn indeholder ikke særlige bestemmelser i forhold til byggeri langs Kleven eller andre bestemmelser, der kunne have givet bygherre en formodning om, at der skulle tages særlige hensyn til sammenhængen med byen. Bygherre har således investeret i ejendommen med en berettiget forventning om, at der kan bygges i henhold til den byggeret der gives i den gældende lokalplan.

I forhold til omkringboende er der hverken i havnelokalplanen eller lokalplanen for Højgadegrunden anført bebyggelsesregulerende bestemmelser, der kan give borgerne en berettiget forventning om, at

der fra Højgadegrunden/Klevesti-området er sikret fri udsigt over havnen.

I forbindelse med sagsbehandlingen af byggeriet i maj 2024 blev det ligeledes besluttet, at det daværende projekt ikke medførte, at kommunen ville nedlægges et §14 forbud efter Planloven for udarbejdelse af en ny lokalplan. Det nye ansøgte byggeri i fase 1 vurderes ikke at være så væsentligt anderledes i forhold til den allerede truffe beslutning, at det under henvisning til bygherres retssikkerhed, kan berettige, at der nu nedlægges et §14 forbud for dette forhold.

Plan & Byudviklingsudvalget godkendte d. 21. november 2024 "Helhedsplan for Bymidte Vest" udarbejdet af tegnestuen Gründl-Haarh, som retningsgivende for bl.a. den igangværende områdefornyelse omkring Havnegade, Stormgade og Kongensgade. Helhedsplanen italesætter også en mulig fremtidig udvikling af øvrige arealer omkring Klevestien, herunder udvikling af ejendommen Adgangsvejen 9.

Det fremgår således af helhedsplanen, at "Esbjergs bystruktur er særligt kendetegnet ved gridbyens karrébyggeri, der sikrer boligkvalitet, og samtidig skaber lange oplevelsesrige kig gennem gadenettet. Ved at fastholde og styrke de lange kig opstår sigtelinjer, der skaber visuel sammenhæng mellem midtbyen, havnen og havet."

Det skal hertil bemærkes, at "havneudsigt" ikke i dette tilfælde kan sidestilles med vandudsigt. Der er meget begrænset udsigt til vand fra udsigtspladsen ved Klevestien, men i og med man kan se mange forskellige bygninger, skibe, platforme m.v. får man en autentisk oplevelse af havnemiljøet.

Det er stadsarkitektens vurdering, at det konkrete projekt for adgangsvejen 9 (fase 1) opfylder intentionerne i helhedsplanen om, at byggeri kan etableres i området, såfremt der tages hensyn til muligheden for sigtelinjer og udsigtspunkter fra Klevestien. Det vurderes ikke, at den ansøgte bygning placeret ud for Blue Waters store lagerhal vil forringe denne oplevelse.

For fase 2-4 vurderer stadsarkitekten ligeledes, at intentionerne og muligheden for sigtelinjer og udsigtspunkter fra Klevestien, er indarbejdet i projektforslaget, og der kan gives forhåndsgodkendelse til det ansøgte uden at gå på kompromis med de hidtidige formulerede intentioner for byens udvikling. Fremsendes der en byggeansøgning for et projekt, der væsentligt skiller sig fra det nu fremsendte, fx ved at der ikke er indarbejdet sigtelinjer, vil der igen kunne tages stilling til, om der skal nedlægges et §14 forbud. En forhåndstilkendegivelse forhindrer ikke, at Esbjerg Kommune til enhver tid kan udarbejde en ny lokalplan for området og ændre rammerne for byggeri i området. En ansøgning om byggetilladelse behandles efter den til enhver tid gældende lokalplan.

Ønsker Plan, By & Lokalsamfundsudvalget en nærmere analyse af, hvordan de bynære havnearealer i området nord for Stormgade langs Klevestien og Vesterhavsgade i detaljer kan udvikles med henblik på at skabe en bedre sammenhæng mellem by og havn, bør der nedlægges et § 14 forbud for fase 2-4 og igangsættes en planproces. Et forslag til ny lokalplan tilvejebragt på baggrund af et § 14 forbud skal af hensyn til bygherres retssikkerhed foreligge senest 1 år efter, at forbuddet er udstedt. Der

gøres opmærksom på, at en planlægning, der begrænser ejers byggeret i et omfang, der har karakter af ekspropriation, kan udløse erstatning eller en kommunal overtagelsesforpligtigelse. I dette tilfælde bør der tages beslutning om "at bygherre partshøres med henblik på nedlæggelse af §14 forbud mod fase 2-4"

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver

1. At det nordvestlige ansøgte byggeri, fase 1, anses som at kunne rummes inden for Byrådets tidligere beslutning af den 27. maj 2024, og der sagsbehandles med henblik på en byggetilladelse hertil (inkl. partshøring).
2. At det øvrige projekt, faserne 2-4, vurderes at opfylde både den gældende lokalplan og byrådets intentioner for udviklingen af Esbjerg Havn, og kan danne grundlag for ansøgning om byggetilladelse (inkl. partshøring).

Beslutning

Løsgænger Hans Erik Møller og Liste Ø fremsendte følgende ændringsforslag:

Vi ønsker en nærmere analyse af, hvordan de bynære havnearealer nord for Stormgade langs Klevestien og Vesterhavsgade kan udvikles med henblik på at skabe en stærkere og mere helhedsorienteret sammenhæng mellem Esbjerg by og havn.

Det vurderes, at det ansøgte byggeri i fase 2-4 i sin nuværende form risikerer at svække de visuelle forbindelser mellem by og havn samt forringe området's bymæssige kvaliteter og naboernes forhold væsentligt.

Forslaget er samtidig i tråd med Esbjerg Kommunes arkitektkonkurrence "Udvikling af Esbjerg Midtby og Rørkjær", som peger på vigtigheden af at styrke forbindelsen mellem by og havn og sikre en mere samlet byudvikling i området.

På den baggrund foreslås det, at der nedlægges et § 14-forbud for fase 2-4, og at der igangsættes en ny planproces for området med fokus på helhed, udsigtslinjer, byrums kvalitet og samspillet mellem by og havn.

Sagen sendes i gruppemapperne og behandles igen den 8. juni 2026.

Punkt 6: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter

EMN-24/0001519

Bilag

Lokalplan nr 01-070-0002 -v5,2 Bilag

Nummerering og Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger

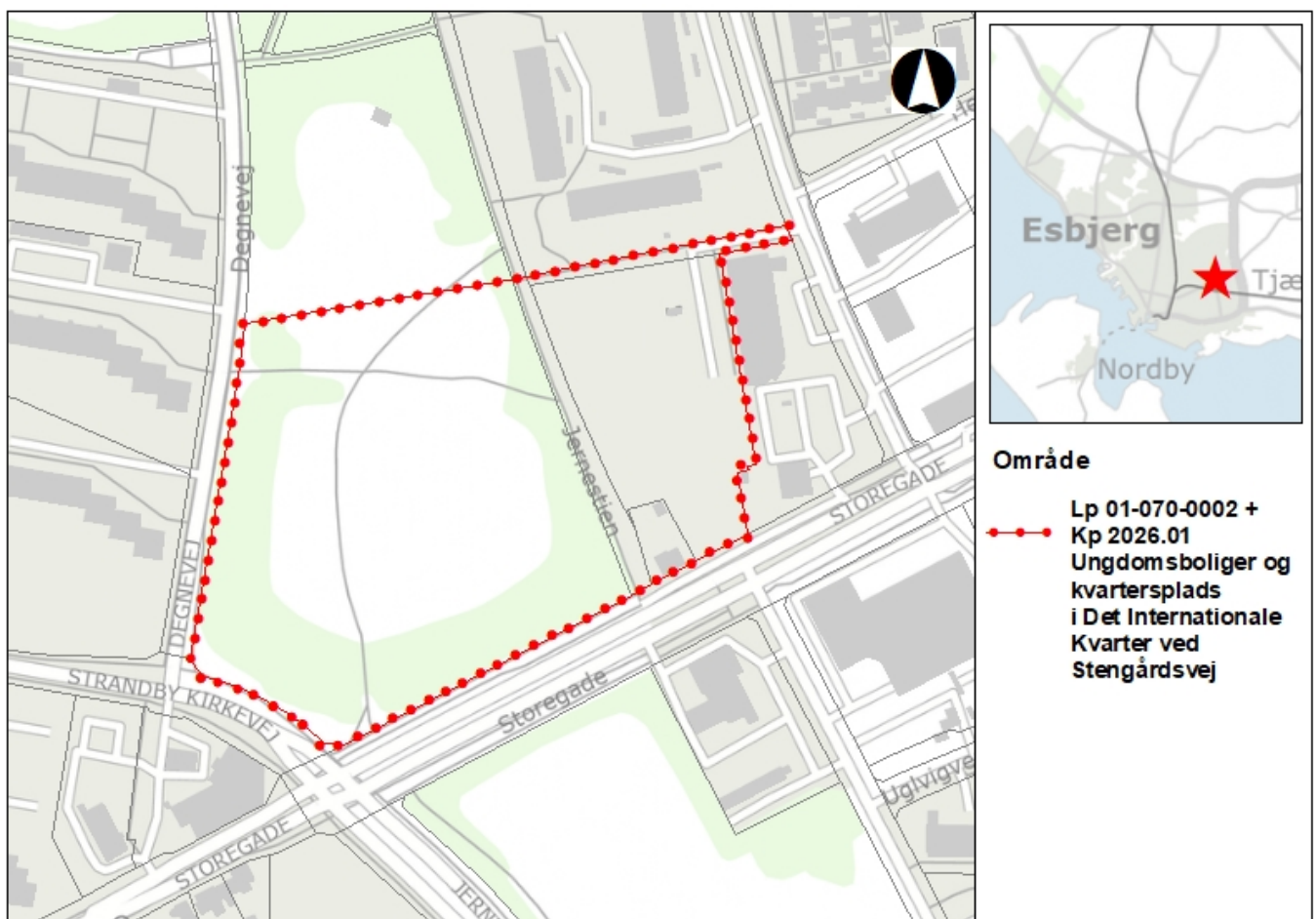
Resumé

Forslag til kommuneplanændring og lokalplanforslag for ungdomsboliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter har været i offentlig høring i perioden 5. februar 2026 til 2. april 2026. Planlægningen er udarbejdet som led i den lovpligtige udviklingsplan for Stengårdsvej og på baggrund af helhedsplanen for etape 3, som blev vedtaget af Byrådet den 21. oktober 2024.

Planforslagene muliggør opførelse af ca. 90 almene boliger i op til 5 etager med aktive stueetager samt etablering af en offentlig kvartersplads som et centralt byrum i tilknytning til Den Grønne Ring og Portalparken. Samtidig omdannes den eksisterende våde fodboldbane til regnvandsbassiner.

Der er indkommet fire høringssvar med bemærkninger vedrørende aktivitet, grønne arealer og belysning. Teknik & Miljø vurderer, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer af planforslagene, men der er dog lavet to mindre tekniske justeringer af §7.5 og §7.10.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om kommuneplanændring og lokalplanforslag for Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter skal vedtages endeligt.



Sagsfremstilling

På baggrund af den lovpligtige udviklingsplan for Stengårdsvej og helhedsplanen for etape 3 er der udarbejdet lokalplanforslag nr. 01-070-0002 for boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter samt tilhørende kommuneplanændring nr. 2026.01. Planlægningen blev igangsat af Plan & Byudviklingsudvalget den 5. december 2024.

Planområdet udgør ca. 4,3 ha og omfatter et tidligere etageboligområde mod øst samt tilgrænsende rekreative parkområder, der indgår i Den Grønne Ring og Portalparken. Området er beliggende mellem Storegade, Degnevej og detailhandelsområdet ved Netto.

Planlægningen muliggør opførelse af ca. 90 almene boliger i op til 5 etager med aktive stueetager samt etablering af en offentlig kvartersplads som et centralt byrum i området. Den eksisterende våde fodboldbane omdannes til regnvandsbassiner, der både håndterer regnvand og bidrager til områdets landskabelige og rekreative kvaliteter. Regnvand håndteres gennem LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) og er dimensioneret til 100-årshændelser. Regnvandsbassinet er en del af DIN-forsynings klimahåndteringsplan for Esbjerg Ø.

Der fastlægges et lavt parkeringsniveau svarende til 1 parkeringsplads pr. 10 boliger, suppleret med mulighed for delt parkering og understøttet af gode bus- og cykelforbindelser. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om støjforhold, bevaring af værdifuld beplantning samt hensyn til natur og biodiversitet.

Høringssvar og ændringer

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan har været i offentlig høring i perioden 5. februar 2026 til 2. april 2026. Der er indkommet fire høringssvar, som vedrører bekymringer om aktivitet, grønne områder og belysning. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer af planforslagene, da forholdene allerede er håndteret inden for planernes rammer.

Dog er der foretaget tre mindre justeringer i lokalplanens bestemmelser for at sikre større fleksibilitet i den endelige udformning.

1. I § 4.1 er der tilføjet mulighed for sokkeludstykning.
2. I § 7.5 er minimumshøjden for åbne passager justeret fra 3,5 meter til 2,7 meter, og bestemmelsen er suppleret med en fodnote.
3. I § 7.10 er kravet til facadeforskydning ved bebyggelse over to etager justeret fra minimum 1 meter til minimum 0,75 meter.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven samt Miljøvurderingsloven.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ved endelig vedtagelse ophæves dele af den gældende lokalplan 016.

Høring

Forslagene har været i offentlig høring i 8 uger fra den 5. februar 2026 til den 2. april 2026. Der er indkommet fire høringssvar.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at kommuneplanændring nr. 2026.01 og lokalplan nr. 01-070-0002 Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter vedtages endeligt.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 7: Igangsætning af planlægning for Vadehavsgården

EMN-26/0003606

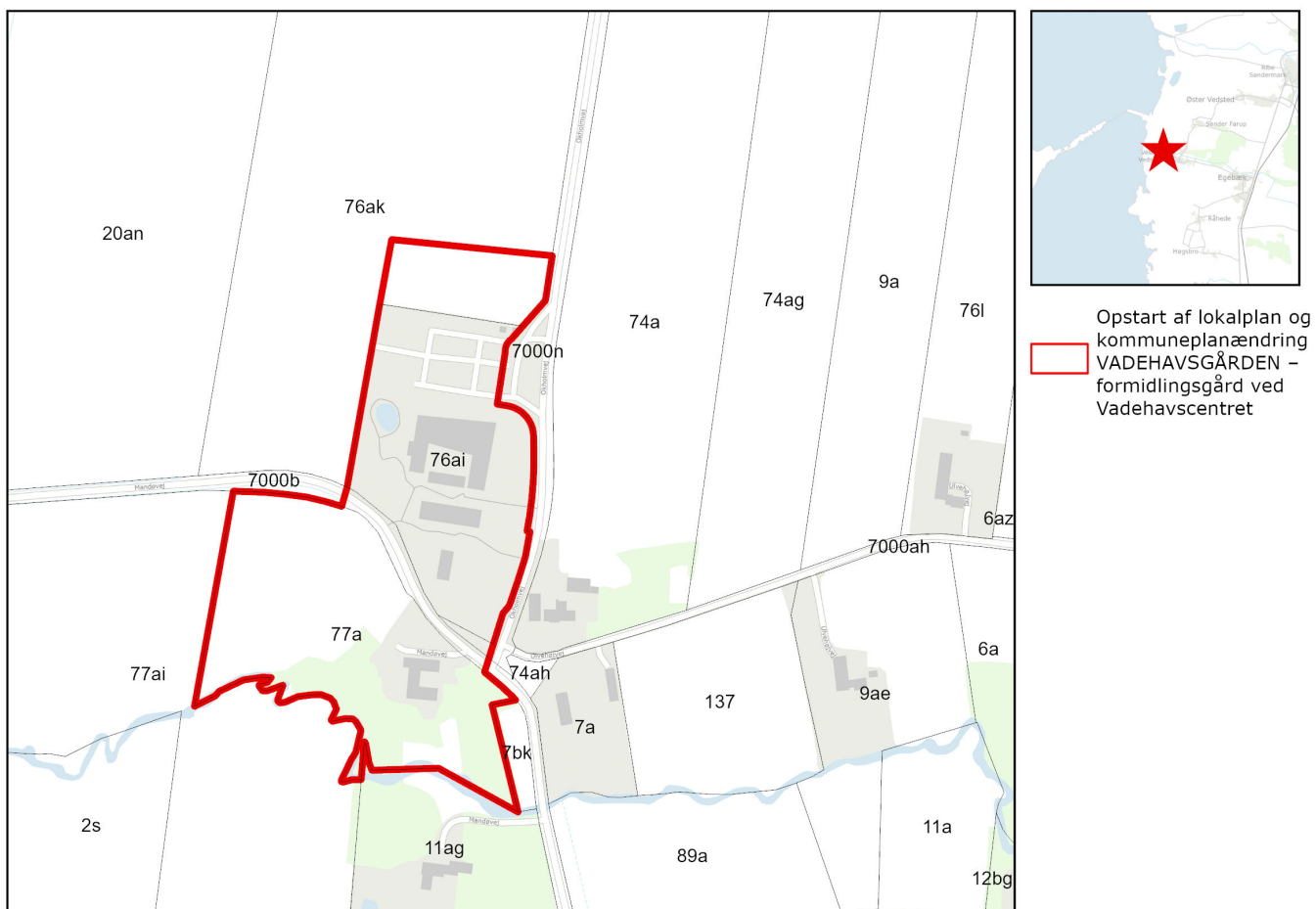
Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget anmodning om opstart af planlægning for Vadehavsgården som en ny formidlingsgård i forbindelse med Vadehavscentret ved Mandøvej 31 i Vester Vedsted.

Projektet omfatter ombygning af den tidligere Bakkegård til overnatnings- og opholdsfaciliteter, som skal anvendes i tilknytning til Vadehavscentrets undervisnings- og formidlingsaktiviteter for blandt andet lejrskoler, uddannelseshold og mindre grupper. Der planlægges herudover mindre nybyggeri, udendørs formidlingsfaciliteter, udvidelse af parkeringsarealet samt etablering af et lavt, terræntilpasset solcelleanlæg nord for Vadehavscentret.

Området er i dag udlagt som landsby og ligger delvist i landzone og planlagt landzone. Projektet forudsætter udarbejdelse af lokalplan og kommuneplanændring, der muliggør overgang til byzone og udlæg til offentlige formål. I planlægningen skal der arbejdes med landskab, kulturmiljø, oversvømmelsesrisiko samt andre relevante myndighedsforhold.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om planlægningen for Vadehavsgården, en formidlingsgård ved Vadehavscentret, skal igangsættes.



Sagsfremstilling

Vadehavscentret har anmodet Esbjerg Kommune om opstart af planlægning for etablering af Vadehavsgården som en formidlings- og overnatningsfacilitet i tilknytning til centrets aktiviteter. Projektet omfatter ejendommen Mandøvej 31, matr.nr. 77a, hvor den eksisterende Bakkegård ønskes bevaret og moderniseret indvendigt, mens det ydre udtryk fastholdes. Der laves plads til overnatningskapacitet til ca. 36 personer. Derudover planlægges opført en mindre ladebygning på ca. 80 m² samt etableret udendørs opholds- og formidlingsfaciliteter i form af shelters, udekøkkener og stiforbindelser.

Der planlægges ikke nyt byggeri inden for Vadehavscentrets eksisterende matrikel, matr.nr. 76ai. Parkeringsarealet ved centret ønskes udvidet for at imødegå parkeringspres i højsæsonen, og nord for parkeringsarealet foreslås etableret et lavt, jordmonteret solcelleanlæg, som skal tilpasses landskabet. De trafikale forhold skal have et særligt fokus på de gående, og at skabe en sikker forbindelse mellem gården og Vadehavscentret. Eksempelvis ved etablering af en gangsti langs vejen.

Planområdet er beliggende inden for landsbyafgrænsning i kommuneplanen, mens de nordlige arealer i dag er udlagt til jordbrugsformål. Området ligger delvist i landzone og delvist i planlagt landzone. Projektet forudsætter derfor udarbejdelse af en lokalplan samt en kommuneplanændring, der ændrer områdets anvendelse til offentlige formål, og overfører området til byzone. Lokalplanen forventes primært at omfatte de nye tiltag, men det kan blive relevant at inddrage parkeringsarealet for at sikre ensartede bestemmelser.

Området er beliggende i bevaringsværdigt landskab, og delvist inden for et større sammenhængende landskab. Størstedelen af projektområdet ligger desuden inden for en kulturmiljøkerne, og Bakkegården er registreret med SAVE-værdi 4 og 5. Planlægningen skal derfor sikre, at projektet indpasses under hensyntagen til landskabets og kulturmiljøets karakter og bærende værdier. Den sydligste del af området er beliggende inden for åbeskyttelseslinjen, og der skal i planlægningen tages stilling til behovet for eventuelle dispensationer.

Dele af området er i kommuneplanen udpeget som alvorligt oversvømmelsestruet, mens øvrige arealer er udpeget som håndterbart oversvømmelsestruet. I forbindelse med planlægningen for ny bebyggelse skal der derfor redegøres for håndtering af overfladevand og oversvømmelsesrisiko, herunder i forhold til grundvand og bagvand. Ejendommen er omfattet af Spildevandsplan 2022–2027 som spildevandskloakeret område, og regnvand skal som udgangspunkt håndteres ved nedsivning, medmindre andet dokumenteres.

Projektet er endvidere omfattet af statslige interesser, herunder kystnærhedszonen og en statslig flykorrridor, og relevante myndigheder skal inddrages i den videre planproces.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven
Miljøvurderingsloven

Økonomi

Esbjerg Kommune er bekendt med, at Vadehavscentret søger forskellige fondsmidler til finansiering af projektet.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Kommuneplanændring med ændring af arealanvendelse fra landsby/jordbrugsformål til offentlige formål samt overgang til byzone.

Høring

Forslag til lokalplan og kommuneplanændring skal fremlægges i offentlig høring i 8 uger i henhold til Planloven.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplanændring for Vadehavsgården en formidlingsgård ved Vadehavscentret.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 8: Pilotprojekt i Norgesgade i Esbjerg

EMN-26/0003723

Bilag

Principskitse Norgesgade

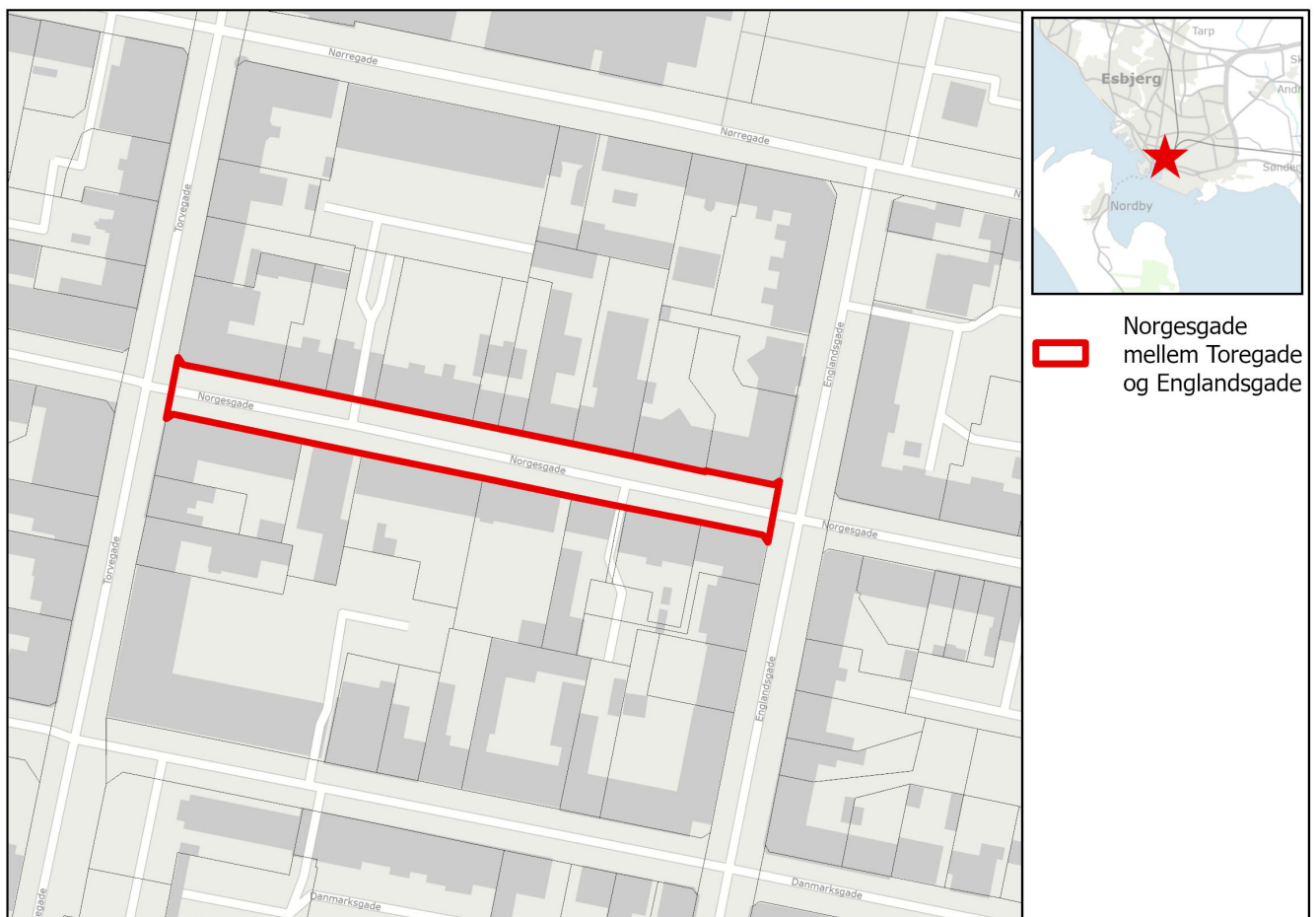
Udviklingsplan - sider om aktivitetsgader

Resumé

Udviklingsplanen for Esbjerg Midtby og dialog med borgere peger entydigt på behovet for mere grønt og bedre opholds- og hverdagsmiljøer i midtbyen.

Norgesgade er et oplagt pilotprojekt for grønne gader med lokalmiljø, da gaden er udpeget som åbningstræk i udviklingsplanen, og fordi Din Forsyning aktuelt udfører anlægsarbejde i gaden.

Ved at ensrette strækningen mellem Torvegade og Englandsgade kan der skabes plads til grønne løsninger og ophold uden nævneværdige konsekvenser for parkering og med begrænsede merudgifter. Projektet foreslås gennemført som en del af områdefornyelsen for Banegårdskvarteret.



Sagsfremstilling

Udviklingsplanen for Esbjerg Midtby identificerer et behov for at styrke byens grønne kvaliteter og skabe mere boligprægede gader, der øger ophold og hverdagsliv. Behovet understøttes af borgernes udviklingsønsker for midtbyen. Dialog med beboere, lokalråd og erfaringer fra områdefornyelsesprocesser viser, at der efterspørges mere grønt, bedre opholdsrum samt et mere roligt og trygt gademiljø.

I udviklingsplanen er netop Norgesgade udpeget som et åbningstræk. Gaden er samtidig præget af et stærkt lokalt engagement. På workshops har beboere i gaden aktivt peget på behovet for grønne tiltag, en bedre udnyttelse af gaderummet og gevinster ved ensretning.

Din Forsyning er i øjeblikket i gang med et anlægsprojekt i Norgesgade på strækningen mellem Torvegade og Englandsgade, hvor kantstenen fjernes og genetableres. Dette giver kommunen en særlig mulighed for samtidig at gentænke gadeprofilet med reducerede meromkostninger. Pilotprojektet illustrerer et konkret samspil mellem forsyningsarbejde og byudvikling, der reducerer omkostninger og giver byens borgere kortest mulige perioder med gener fra anlægsaktivitet.

Det foreslås, at gaden ensrettes på den nævnte strækning. Ensretningen muliggør en omfordeling af gaderummet, så der kan etableres grønne elementer, regnvandshåndtering og opholdsarealer. Parkering langs gadens sydlige side opretholdes, mens muligheden for standsning på selve vejbanen udgår.

Rambøll har foretaget en trafikal vurdering for Teknik & Miljø. Analysen viser, at ensretning i en gade med lav trafikbelastning som Norgesgade er teknisk mulig, trafiksikker og uden væsentlige negative konsekvenser for det omkringliggende vejnet.

Vision 2025

Projektet understøtter målet om en mere attraktiv, grøn og beboelsesorienteret midtby. Gennem forbedrede opholds- og grønne kvaliteter i Norgesgade bidrager tiltaget til at løfte boligkvaliteten, øge trygheden i gaderummet og styrke Esbjergs attraktivitet som bosætningsby. Samtidig demonstrerer projektet, hvordan koordination mellem anlægsarbejder og byudvikling kan skabe merværdi.

Lovgrundlag, planer mv.

Projektet tager afsæt i Udviklingsplan for Esbjerg Midtby, og realiseres inden for rammerne af områdefornyelsen for Banegårdskvarteret, der har til formål at understøtte planens mål. Eventuelle ændringer i trafikregulering sker i henhold til gældende vejlovgivning og kommunens kompetence på området.

Økonomi

Der er indhentet prisoverslag fra DIN Forsynings entreprenør på merudgifter til udskiftning af asfalt med jord/grus, flytning af berørte rendestensbrønde og udvidelse af berørte indkørsler. Med et tillæg til uforudsete udgifter lyder overslaget på 235.000 kr. ekskl moms. budgettet for Områdefornyelsen i Banegårdskvarteret. Prisen forudsætter, at arbejdet sker i forbindelse med DIN Forsynings igangværende anlægsarbejder. Dertil kommer udgifter til den efterfølgende belægning, møblering og beplantning af de arealer, som skifter anvendelse fra kørebane til opholds- og friareal. Udgifter til dette afholdes som samfinansiering mellem budgettet for Områdefornyelsen i Banegårdskvarteret og Puljen til kapitalbevarende midler til begrønning.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Høring

Projektet udarbejdes med løbende borgerinvolvering i det lokale bykvarter.

Vurdering herunder alternativer

Hvis det besluttes at gennemføre projektet som et selvstændigt projekt i stedet for den foreslåede samgravningsløsning, skal kommunen selv afholde samtlige udgifter, herunder også byggeplads, optagning af belægninger m.v. Den udgift vil være væsentligt højere end det som kommunen skal bidrage til i et samgravningsprojekt med Din Forsyning. Dertil kommer, at en opdelt projektgennemførelse vil forstyrre gadens beboere i to omgange.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at pilotprojekt med ensretning, grønt præg og opholdsmuligheder igangsættes i den del af Norgesgade, der ligger mellem Englandsgade og Torvegade.

Beslutning

Forvaltningens indstilling blev sat til afstemning.

For stemte liste V, Ø og løsgænger Hans Erik Møller, i alt 5.

Imod stemte Liste C og O, i alt 2.

Forvaltningens indstilling blev dermed godkendt.

Liste O begærer sagen i byrådet.

Punkt 9: Nedlæggelse af §14 forbud - Kirkegade 122

BYG-25/001878

Bilag

Eksisterende og Visualisering

Illustration af eksisterende kontra nye facader

Ansøgningsmateriale samlet

Partshøringssvar

Udtalelse fra museet

Udstrækning af den nye lokalplan

Sagsforløb

Resumé

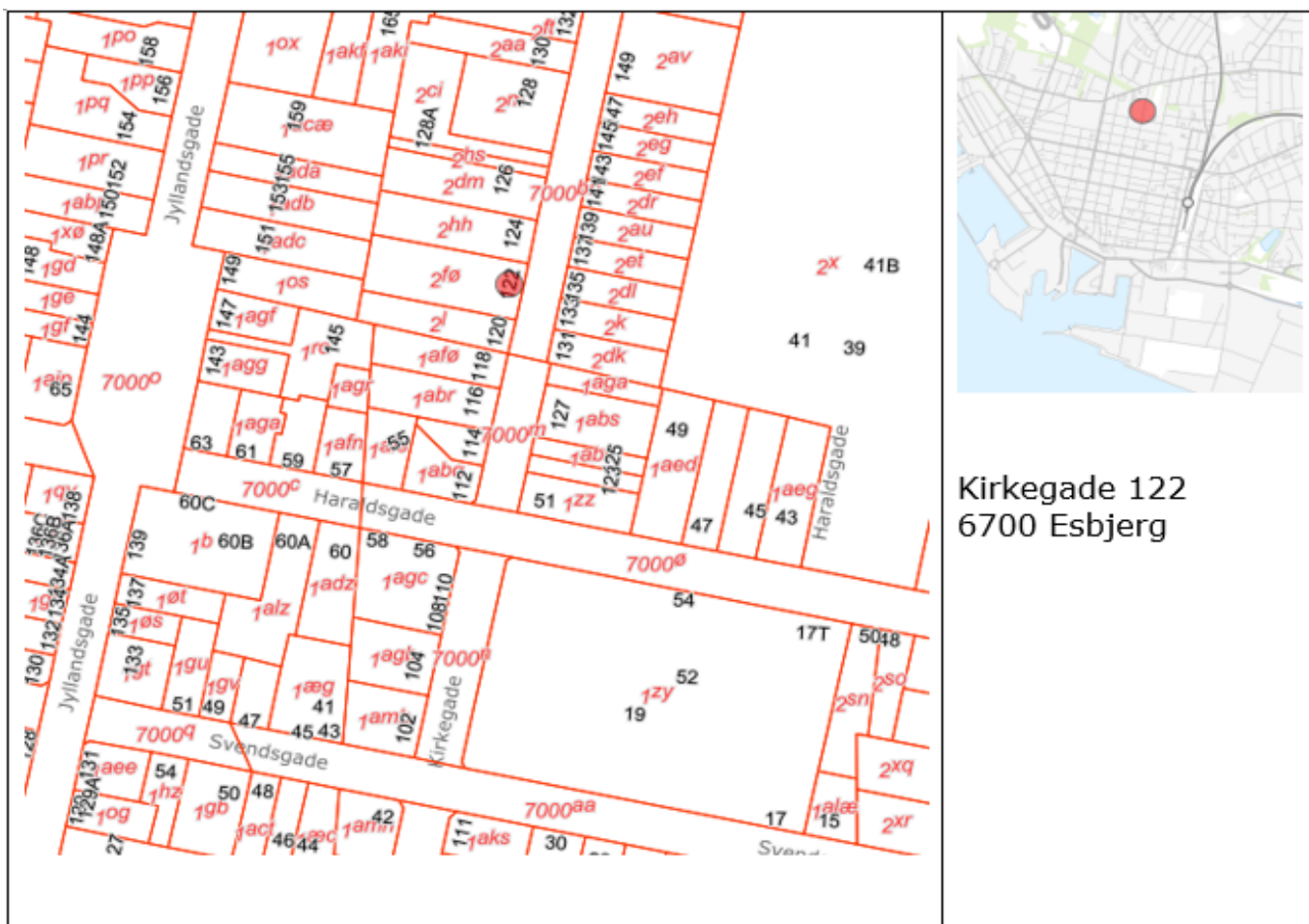
Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om byggetilladelse til om- og tilbygning af ejendommen Kirkegade 122, 6700 Esbjerg.

Ejendommen er opført i 1910, og udpeget som en højt bevaringsværdig ejendom med SAVE-værdi 3 indenfor det udpegede kulturmiljø for Esbjerg midtby.

Det vurderes, at omfanget af ændringerne vil medføre, at bygningen vil miste sin bevaringsværdi. Teknik & Miljø vurderer i henhold til Esbjerg Kommunes bevaringsstrategi, at det bør sikres, at den bevaringsværdige bygning bevares, herunder at de oprindelige materialer, bygningsvolumener og -detaljer fastholdes.

Der findes i dag ingen gældende lokalplan, der kan forhindre ombygning eller nedrivning af ejendommen.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om der skal nedlægges §14 forbud mod det ansøgte arbejde for at igangsætte udarbejdelse af en bevarende lokalplan.



Sagsfremstilling

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om tilladelse til om- og tilbygning af en ejendom med høj bevaringsværdi på Kirkegade 122, 6700 Esbjerg.

Ejendommen på Kirkegade 122 er en velbevaret villa opført i 1910 med høj bevaringsværdi, SAVE 3, der indgår i en sammenhængende række af flere tidstypiske bevaringsværdige ejendomme langs Kirkegade.

Villaerne er kendetegnet ved en ensartet skala, højde og materialer.

Ejendommen fremstår i dag med hvidpudsede facader, sadeltag med rødt tegl, buede vinduer og flere bevarede bygningsdetaljer.

Bygningen rummer karakteristiske træk fra opførelsesperioden.

Ejendommen er således bevaringsværdig i sig selv.

Samtidig udgør den en væsentlig del af den samlede kulturhistoriske helhed, som vurderes at være sårbar overfor markante ændringer.

Ejendommens ejer ønsker at udvide ejendommen med 24 m² i stueetagen, 48 m² i tagetagen og 77 m² i kælderetagen.

Projektet omfatter en ændring af tagkonstruktionen fra sadeltag til mansardtag, en forhøjelse af bygningen med ca. 0,7 meter, etablering af nye kviste samt en udvidelse af bygningskroppen på ca. 2,5 meter mod vest.

Derudover ønskes tagmaterialet ændret til sorte tegl, og vinduerne ønskes udskiftet til småsprossede vinduer.

De foreslåede ændringer er ikke i overensstemmelse med ejendommens oprindelige arkitektoniske udtryk eller materialevalg.

Fotos af den eksisterende bygning, visualiseringer af det ansøgte projekt samt facadetegninger med markering af bygningsændringer er vedlagt som bilag.

Ejer er forud for ansøgningen blevet gjort opmærksom på, at det ønskede projekt vil medføre, at der vil blive indstillet til nedlæggelse af §14 forbud.

Teknik & Miljø har været i dialog med ejeren ad flere omgange og har afholdt møder, herunder et møde på ejendommen forud for ansøgningen om byggetilladelse.

På møderne er ejer blevet orienteret om ejendommens høje bevaringsværdi, kommuneplanens retningslinjer for bevaring samt Esbjerg Kommunes bevaringsstrategi.

Ejer er blevet opfordret til at tage hensyn til bygningens høje bevaringsværdi.

Desuden er han blevet oplyst om kommunens mulighed for at nedlægge et §14 forbud i henhold til Planloven samt processen herfor.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at ejendommen efter den ansøgte om- og tilbygning ikke længere vil kunne vurderes som bevaringsværdig. Området omkring Kirkegade 122 er kendetegnet ved at være en sammenhængende og velbevaret villastrækning fra Esbjergs tidlige udbygning, hvilket giver et harmonisk og kulturhistorisk værdifuldt udtryk. Netop fordi denne helhed fortsat er

forholdsvist intakt og sårbar over for ændringer, er det vigtigt at sikre området mod ombygninger, der kan forringe bevaringsværdierne for både de enkelte ejendomme og den samlede helhed. På denne baggrund vurderer Teknik & Miljø, at der bør udarbejdes en bevarende lokalplan for området, og at der nedlægges et § 14 forbud mod det ansøgte arbejde.

Teknik & Miljø vurderer indledningsvist, at lokalplanen med fordel kan tage udgangspunkt i området mellem Stormgade og Kirkegade samt Haraldsgade og Strandby Kirkevej, hvor en stor del af bygningerne er udpeget som bevaringsværdige, men ikke omfattet af en lokalplan. En lokalplan vil både sikre de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i området, og give den enkelte ejer et samlet overblik over de regler, der vil gælde ved fremtidige om- og tilbygninger.

Den endelige afgrænsning fastlægges i planprocessen.

Som led i sagsbehandlingen er der indhentet udtalelse fra Museum Vest. Udtalelsen er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag, planer mv.

Byggeloven

Planloven

Økonomi

Nedlæggelse af et §14 forbud er som udgangspunkt en erstatningsfri regulering.

En efterfølgende bevarende lokalplan kan dog i særlige tilfælde indebære, at Esbjerg Kommune forpligtes til at overtage ejendomme mod erstatning i henhold til Planlovens §49.

Der er på nuværende tidspunkt ikke kendskab til konkrete økonomiske konsekvenser.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ved nedlæggelse af §14 forbud, skal Teknik & Miljø indenfor 1 år udarbejde et forslag til en bevarende lokalplan.

Teknik & Miljø vurderer indledningsvist, at lokalplanen bør omfatte området mellem Stormgade og Kirkegade samt Haraldsgade og Strandby Kirkevej.

Den endelige afgrænsning fastlægges i planprocessen.

Høring

Partshøring og varsling om nedlæggelse af §14 forbud blev sendt til ejer af ejendommen den 13. februar 2026.

Bemærkninger fra ejer er vedlagt som bilag.

Vurdering herunder alternativer

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at den bevaringsværdige bygning vil blive ombygget og ændret i en sådan grad, at den mister sin bevaringsværdi, hvis der ikke udarbejdes en bevarende lokalplan.

Hvis der ikke udfærdiges lokalplan for området vil der ikke være noget til hinder for, at den ansøgte ændring af ejendommens udseende foretages.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der nedlægges §14 forbud mod den ansøgte om- og tilbygning af ejendommen Kirkegade 122, og igangsættes udarbejdelsen af en ny bevarende lokalplan for området.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 10: Udbud af adgang til parkeringsfaciliteter for traktorbusser ved Vadehavscentret

EMN-26/0003084

Resumé

Sagen vedrører etablering af en ny model for traktorbuskørsel til Mandø, hvor én operatør får adgang til kommunale opsamlingsfaciliteter ved Vadehavscentret og på Mandø.

Modellen indebærer, at transport, billetsalg og natur- og kulturformidling samles i én sammenhængende løsning, hvor Vadehavscentret varetager billetsalg og formidling, og operatøren driver transporten for egen regning og risiko.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om de beskrevne principper skal lægges til grund for det videre arbejde med udbud og forhandling af en lejeaftale.



Grundkort/Luftfoto (CC BY) KDS (CC BY) GeoDanmark © Geodatastyrelsen © Hexagon.
Ikke nødvendigvis ajourført og målfast. Ingen retsgyldighed.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune råder over opsamlingsfaciliteter, der anvendes i forbindelse med traktorbuskørsel mellem Vadehavscentret og Mandø. Esbjerg Kommunes nuværende aftale om adgang til opsamlingsfaciliteterne ved Vadehavscentret udløber ved udgangen af 2026.

Nuværende aftale og kørslen med traktorbusser har gennem en årrække været præget af konflikt

mellem traktorbusselskaberne og kritik af aftalens manglende konkurrence udsættelse.

Der er derfor behov for at fastlægge en ny model, som sikrer konkurrence udsættelse, stabile rammer for driften, afklarede vilkår for operatøren og sidst, men ikke mindst, en samlet bedre oplevelse for de mange turister, der hvert år besøger Mandø. Det vurderes, at professionel natur- og kulturformidling vil kunne løfte den samlede oplevelse for de mange turister.

Teknik & Miljø foreslår, at der etableres en model, hvor én operatør får adgang til de kommunale opsamlingsfaciliteter ved Vadehavscentret og på Mandø i en fastlagt periode fra 2027.

Operatøren driver transporten for egen regning og risiko, og har det fulde ansvar for materiel, bemanning og den daglige drift. Kommunen stiller faciliteter til rådighed og fastsætter rammerne for anvendelsen.

I aftalen lægges der op til, at operatøren skal sikre tilstrækkelig kapacitet, tilgængelighed for gangbesværede samt overholdelse af gældende krav til sikkerhed og forsikring. Driften skal tilrettelægges, så alle planlagte afgangene kan gennemføres uden at påvirke øvrige aktiviteter ved Vadehavscentret, og kørslen skal ske på de af kommunen anviste ruter under hensyntagen til de særlige forhold på Låningsvejen.

Der lægges op til, at Vadehavscentret varetager billetsalg og natur- og kulturformidling i tilknytning til turene. Vadehavscentret har ansvaret for udvikling af indhold, gennemførelse af formidling og markedsføring. Operatøren skal stille de nødvendige rammer til rådighed i køretøjerne og tilrettelægge driften, så formidlingen kan gennemføres som en integreret del af turen.

Økonomisk baseres modellen på, at operatøren modtager billetindtægterne og betaler en afgift til kommunen. Indtægten anvendes til finansiering af formidling samt tilpasning og videreudvikling af faciliteterne ved Vadehavscentret og på Mandø.

Den konkrete aftalemodel er endnu ikke endeligt fastlagt. Aftalen vil blive kvalificeret gennem udbud og dialog med de bydende parter, hvor der kan opnås bedre løsninger på centrale forhold som drift, kapacitet og samarbejde.

Det vurderes ikke hensigtsmæssigt at fremlægge et fuldt aftaleudkast på nuværende tidspunkt, da det vil kunne begrænse konkurrencen og reducere mulighederne for at optimere aftalen i dialogen med markedet.

Med nærværende sag forelægges udvalget de overordnede principper, som Teknik & Miljø foreslår lagt til grund for det videre arbejde.

På den baggrund vil Teknik & Miljø gennemføre et udbud og efterfølgende indgå aftale med én

operatør med henblik på opstart i 2027.

Økonomi

Modellen indebærer, at operatøren driver aktiviteten for egen regning og risiko og modtager billetindtægterne fra passagerbefordringen.

Som led i aftalen betaler operatøren en afgift til Esbjerg Kommune. Afgiften fastsættes som en procentdel af omsætningen fra billet salg.

Indtægten fra afgiften anvendes til finansiering af natur- og kulturformidlingen samt til tilpasning og videreudvikling af faciliteterne ved Vadehavscentret og på Mandø.

Mer- og mindreforbrug overføres mellem årene. Samlet set forventes ordningen ikke at kræve ændret finansiering.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. de overordnede principper for lejeaftalen godkendes
2. Teknik & Miljø bemyndiges til at gennemføre udbud af lejeaftalen
3. forhandlet lejeaftale forelægges udvalget til godkendelse

Beslutning

1. Godkendt.
2. Godkendt.
3. Godkendt.

Punkt 11: Frigivelse af anlægsbevilling til forskønnelse af området ved Mennesket ved Havet

EMN-25/0003990

Resumé

Byrådet besluttede ved budgetlægningen 2026-29 at afsætte 1.086.200 kr. til gennemførelsen af et forskønnelsesprojekt ved "Mennesket ved Havet" i samarbejde med Sædding-Fovrfeld Lokalråd. I tæt dialog med lokalrådet har Teknik & Miljø arbejdet på et forslag til en opgradering af området omkring skulpturen.

Da skulpturen blev opstillet var det ikke forudset, hvilken ikonisk attraktion den ville blive for Esbjerg. Området omkring skulpturen er derfor ikke indrettet til det omfattende brug, og området fremstår i dag slidt, ustruktureret og uden klar identitet.

Baggrunden for lokalrådets ønske om en samlet udviklingsplan er netop at skabe en langsigtet og bæredygtig løsning, der respekterer områdets særlige karakter og samspil med skulpturen.

Udviklingsplanen er udarbejdet af PLET arkitektur, og danner grundlag for den tilladelse, som Kystdirektoratet har meddelt til projektet.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at anlægsbevilling på 1.086.200 kr. til færdiggørelse af forskønnelsesprojektet i henhold til den fremlagte udviklingsplan for området omkring "Mennesket ved Havet" skal frigives.



P-plads på Sædding Ringvej

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede ved budgetlægningen 2026-29 at afsætte 1.086.200 kr. til et forskønnelsesprojektet ved Mennesket ved Havet i samarbejde med Sædding-Fovrfeld Lokalråd. Teknik & Miljø har sammen med lokalrådet, med afsæt i en udviklingsplan udarbejdet af PLET Arkitektur, klarlagt, hvordan midlerne skal anvendes.

Da skulpturen "Mennesket ved havet" blev opstillet i 1995 var det ikke forudset, hvilken rolle den senere ville få i Esbjergs identitet. I dag er skulpturen et vartegn og et yndet udflugtsmål for både borgere og besøgende. Området benyttes til gåture, ophold og naturoplevelser, og er samtidig et knudepunkt, hvor tre større stiforbindelser mødes.

Det stigende antal besøgende har dog medført slid på området, som i dag fremstår præget af tilfældige løsninger og manglende sammenhæng. Der er behov for tydeligere struktur, både i forhold til adgang, ophold og orientering.

Udviklingsplanen foreslår enkle og driftsvenlige tiltag, der skal give området et mere samlet udtryk uden at forstyrre stedets karakter. Planen indeholder blandt andet ny belægning, forbedret

tilgængelighed og ensartet udstyr, skiltning og bænke, som harmonerer med den omkringliggende natur.

Projektet har lokal opbakning og understøtter ønsket om at styrke koblingen mellem by og natur. Mennesket ved Havet udgør i den sammenhæng både et rekreativt mål og en del af byens samlede identitet.

Lovgrundlag, planer mv.

Kystdirektoratet har givet deres dispensationstilladelse inden for strandbeskyttelseslinjen til udviklingsplanens projekt og udførsel.

Økonomi

Det samlede projekt lyder på 3,2 mio. kr., heraf finansierer Esbjerg Kommune 1.086.200 kr. Sædding-Forvfaldt Lokalråd har rejst de resterende midler til projektet gennem fonde, og lokalrådet står selv for hjemtagning af fondsmidler. Midlerne afsat af Byrådet til "Forskønnelse af området ved Mennesket ved Havet" lydende på 1.086.200 kr. ønskes frigivet til realisering og færdiggørelse af forskønnelsesprojektet.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget > Økonomi & Bosætningsudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at der meddeles en anlægsbevilling på 1.086.000 kr., finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 12: Information, orientering og forespørgsler

Information

- Trafikale forhold ved Hjerting Strandvej / Gl. Guldagervej
- Belysning af Mennesket ved Havet
- Borgermøder om Vedvarende energiplanlægning i Lundsmark, Spandet og Kærbøl Energipark
- Informationsmøde om nedrivning af 1911 bygningen i Gørding

Generel orientering

Intet.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Ingen.

Forespørgsler

-

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at orientering gives.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 13: Lukket: Ulovligt udhus

BYG-25/001235

Punkt 14: Lukket: Køb af skov

EMN-26/0002203

Punkt 15: Lukket: Godkendelse af underskriftsblad