

REFERAT Plan, By & Lokalsamfundsudvalget d. 02-02-2026

Mødedato Mandag d. 02. februar 2026 kl. 12:00

Mødested Mødelokale Stranden

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsætning af planlægning for nyt boligområde og bydelscenter ved Fyrvej, Sædding.....	5
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for et bolig- og erhvervsområde ved Helg	9
Industrivej 15, Ribe - dispensation fra lokalplan 0308 (højde forhold).....	14
Information, orientering og forespørgsler.....	18
Lukket: Godkendelse af underskriftsblad.....	20

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Igangsætning af planlægning for nyt boligområde og bydelscenter ved Fyrvej, Sædding

EMN-25/0002087

Bilag

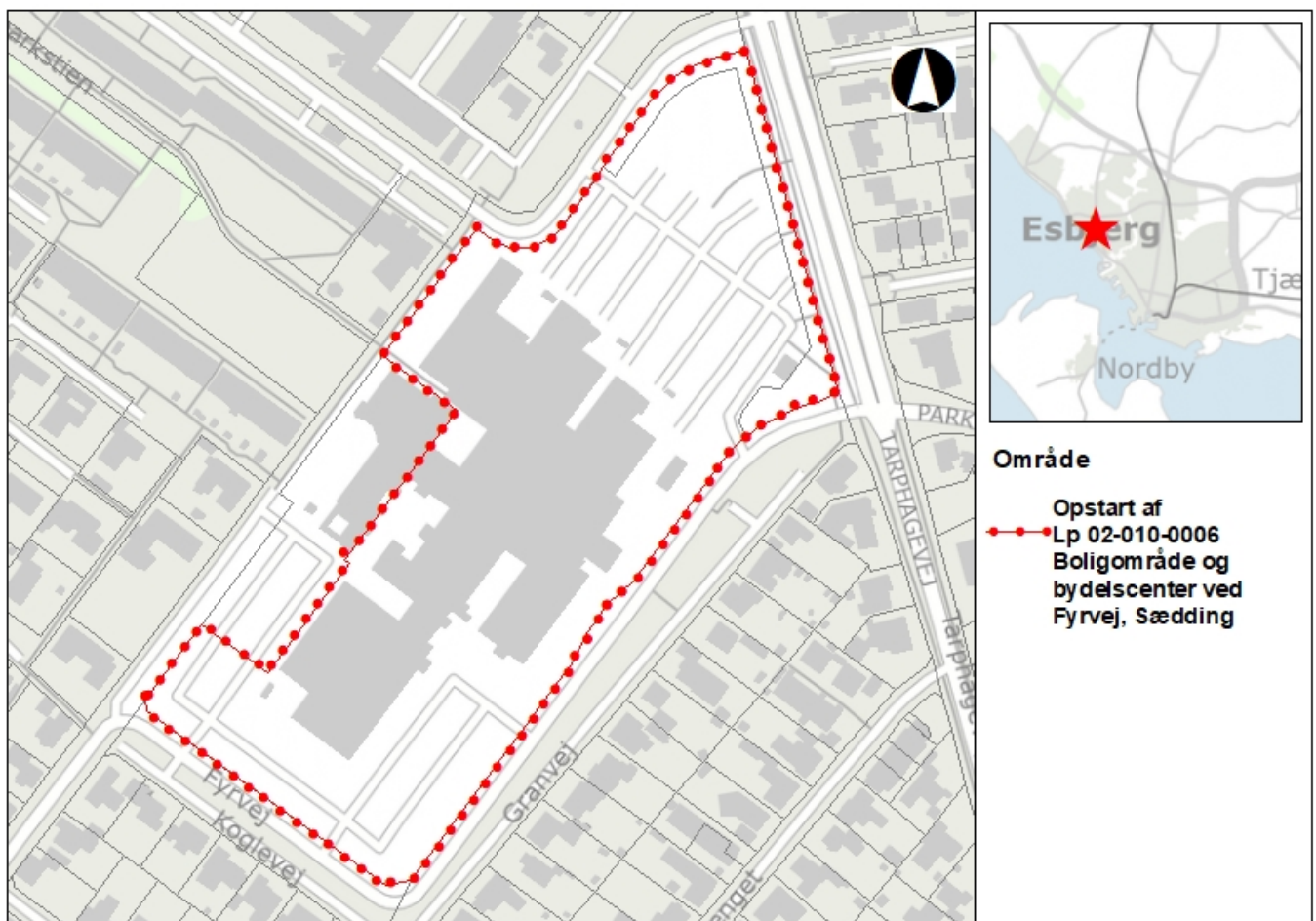
Lokalplan input Havparken i Sædding

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget anmodning om opstart af en ny planlægning for området omkring Sæddingcentret.

Formålet er at muliggøre nedrivningen af den eksisterende centerbebyggelse, og dermed give plads til etablering af et nyt boligområde med en variation af tæt-lave og etageboliger samt en ny stor dagligvarebutik, som vil tilføre området et markant løft.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om planlægningen for centerområdet skal igangsættes.



Sagsfremstilling

Ejerne bag Sæddingcentret, beliggende Fyrvej 32-34 m.fl., har anmodet Esbjerg Kommune om opstart af en ny planlægning for området omkring Sæddingcentret. Planområdet består af matr.nr. 15ic, Sædding By, Guldager, og udgør et areal på i alt 42.313 m².

Området er beliggende mellem Tarphagevej, Fyrvej og Fyrparken, og rummer i dag Sæddingcentret og Sædden Kirke.

Sæddingcentret blev opført i 1977 som et aktivt butikscenter med et bredt udvalg af butikker og aktiviteter.

I dag er der dog kun få tilbageværende butikker i centret, bygningsmassen fremstår slidt og utidssvarende, og de store asfalterede parkeringsarealer ligger ubenyttede hen.

Med nærværende projektoplæg ønsker grundejerne bag området at omdanne og revitalisere området som et nyt varieret boligområde med tæt-lave boliger og etagebebyggelse i form af punkthuse en ny spændende centerbebyggelse i mindre skala med stor dagligvarebutik og enkelte udvalgswarebutikker.

Området opdeles i mindre kvartersenheder for at understøtte de nære naboskaber, og der arbejdes aktivt med grønne friarealer, opholdspladser og LAR-løsninger for at sikre et levende og attraktivt boligområde, som kan tilføre kvalitet og et tiltrængt løft til centerområdet.

I alt forventes etableret op til 275 boliger (op til 25.500 m²) fordelt på tre bygningstyper; Kysthusene (4-6 etager), Strandhusene (2-4 etager) og Revlehusene (1-2 etager) samt Butikshuset, en mindre centerbebyggelse med op til ca. 4.500 m² butiksareal fordelt på en stor dagligvarebutik op til 4.000 m² og et mindre antal udvalgswarebutikker.

Projektet er dermed helt i tråd med Esbjerg Kommunes boligpolitik, som fokuserer på at fremme et alsidigt udbud af boliger, med en variation af boligtyper og størrelser, som passer til enhver livsfase og -situation.

Projektområdet har desuden en fordelagtig placering, tæt på kysten med god adgang til naturoplevelser, nærhed til offentlig transport og stisystemer samt gode indkøbsmuligheder.

Projektet vil blive realiseret i fire etaper, startende med den tæt-lave bebyggelse mod Fyrvej i den sydvestlige del af planområdet. En del af det eksisterende Sæddingcenter skal nedrives i forbindelse med projektets opstart, men det forventes, at den aktive del af centeret vil kunne holdes i drift under etableringen af de første etaper.

I anden etape vil butikshuset blive etableret, så de aktuelle butiksdrivende vil kunne flytte ind i de nye lokaler, inden den resterende del af Sæddingcentret nedrives. Centerområdet vil også fremadrettet vejbetjenes fra henholdsvis Fyrparken og Fyrvej, hvorved der ikke ændres væsentligt på adgangsforholdene til planområdet. Der er i forbindelse med etablering af centerområdet og tilhørende parkering stort fokus på, at separere varekørsel fra kundetrafik, således at bløde trafikanter ikke skal færdes mellem større køretøjer.

De enkelte boligkvarterer vil få adgang via Fyrvej.

Som effekt af nedrivningen af Sæddingcentret, fritlægges Sædden Kirke og får en mere fremtrædende visuel rolle i området. Der er i den forbindelse arbejdet med at tilpasse bygningshøjderne omkring kirken, således at kirketårnet ikke overdøves af den omkringliggende bebyggelse. Ligeledes bearbejdes de grønne friarealer og pladsdannelser omkring kirken, så der sikres plads og luft omkring kirken og dennes handlinger.

For at sikre det bedst mulige fundament og lokal opbakning til projektet, er der fra projektudviklers side planlagt et informationsmøde for områdets borgere og interessenter, ligesom der ønskes tæt

dialog med såvel lokalråd og menighedsråd som de eksisterende erhvervsdrivende i Sæddingcentret.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der skal udarbejdes en kommuneplanændring, som muliggør byggeri op til 6 etager.

Konsekvenser for andre udvalg

Fuld realisering af projektet kan have betydning for skolekapaciteten i distriktet.

Høring

Lokalplanen og kommuneplanændringen skal i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af en ny lokalplan og kommuneplanændring for området.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 3: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for et bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade

mig-a-2023-26753

Bilag

Endelig - Lokalplan nr. 01-020-0012 - Bilag

Kommuneplanændring 2024.42_Vedtagelse_udkast

Miljøvurdering, Helgolandsgade efter offentlig høring -Bilag Samlet

Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger - Helgolandsgade

Nummerering og organisering af indkomne høringssvar - Helgolandsgade

Samlet høringssvar

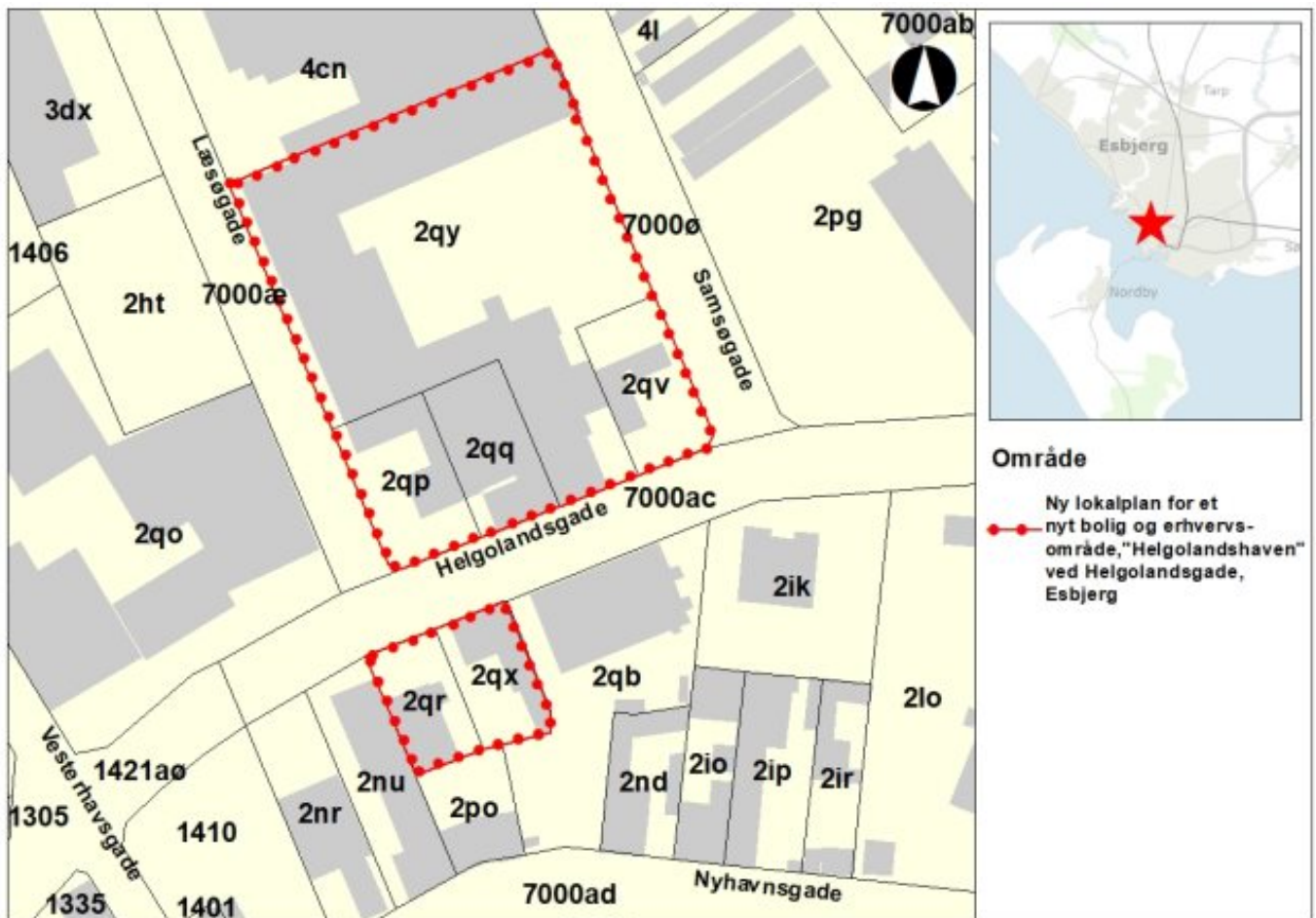
Udbygningsaftale, Helgolandshaven - Underskrevet

Resumé

Den 18. september 2025 besluttede Byrådet at sende forslag til lokalplan for et bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade i otte ugers offentlig høring.

Der er indkommet 19 høringssvar, herunder tre med tilhørende underskriftsindsamlinger. Høringssvarene har givet anledning til mindre ændringer i lokalplanen og opdatering af miljørapporten.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at planforslagene til kommuneplanændring og lokalplan med tilhørende udbygningsaftale for et bolig- og erhvervsområde ved Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade skal vedtages endeligt



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget et projekt om etablering af et hotel på matr.nr. 2qr og 2qx (ca. 1.000 m²) samt et etageboligbyggeri på matr.nr. 2qy, 2qv, 2qp og 2qq (ca. 7.400 m²).

Projektet får en betydelig højde og tæthed. Hotellet bliver den højeste bygning med op til 16 etager og en bebyggelsesprocent på ca. 570 %. Det er udformet som et punkthus for at reducere den samlede volumen og visuelle påvirkning, men vil fortsat fremstå som et markant element i området. Boligdelen udgør den største struktur med en bebyggelsesprocent på ca. 375 % og en varierende højde mellem 12, 8 og ned til 3 etager. En væsentlig del af bebyggelsesprocenten ligger i det hævede gårdrum/parkeringsdæk, som udgør ca. 65 %. Den oplevede volumen for boligbebyggelsen ligger derfor nærmere omkring 300-330 %. Projektet er udformet med en åbning mod Helgolandsgade, hvilket reducerer den samlede bygningsvolumen og skaber variation i skalaen. En lukket karré kunne sammenlignet være lavere, men ville fremstå mere massiv. Variation i højde og åbne strukturer vurderes at bidrage til bedre lysforhold og en højere kvalitet i byrummet, hvilket har betydning for områdets og projektets succes.

Havneområdet rummer i dag store byggerier samt høje elementer som høje skorstene. I nærområdet er bygninger typisk mellem 5, 6 og 8 etager. Projektet vil være markant i området, men flere steder tilpasser projektet sig nærområdets skala, mens det andre steder hæver sig over 8 etager.

Hensyn til havnen og virksomhederne

Det er centralt i lokalplanen og miljørapporten at sikre, at projektet ikke pålægger begrænsninger for havnens fremtid samt ikke indfører nye, markante restriktioner for virksomhederne i området.

For havnen er der gennemført beregninger, der dokumenterer, at projektet ikke begrænser det lovmæssige støjloft på 70 dB i skel. Dertil er der beregnet med en buffer, der skal sikre havnen yderligere – selv i særlige tilfælde med eventuelle overskridelser helt op til 100 dB, hvilket er omkring 1.000 gange højere i lydintensitet, vil der ikke opstå konflikter. Som en del af dette har der været en løbende dialog med havnen om forholdene og beregningerne. Det kan dog ikke afvises, at en fortætning af mennesker ved dette eller andre projekter i havnens nærområde kan skabe øget opmærksomhed på havnestøjen. Hvis der sker overskridelser af det gældende støjloft og bufferen, kan det have afledte effekter for havnen. Hvis sådanne situationer opstår, er det havnen, der skal tilpasse sine projekter eller drift, så den ikke bryder de gældende støjgrænser, eller etablere eventuelle afværgeforanstaltninger.

For TripleNine, der er en produktionsvirksomhed, er der regnet ud fra gældende miljøgodkendelser. Dertil er der påvist en væsentlig buffer, som sikrer virksomhedens fremtidsmuligheder.

Virksomheden kan ifølge beregningerne øge sin lugtemission (uden forudgående rensning) til mere end det dobbelte af den nuværende uden at overskride grænseværdierne. Der vil altså være plads til en tilsvarende virksomhed ved siden af. Det kan dog heller ikke udelukkes, at en fortætning af mennesker kan skabe øget opmærksomhed på lugt.

For erhvervsområdet er alle virksomheder screenet, og relevante virksomheder er kontaktet, undersøgt og beregnet. Lokalplanen sætter ingen begrænsninger for virksomheders eksisterende drift. Området har i dag spredte boliger både længere sydpå og tættere på havnen. Selv med den væsentlige højde er det derfor kun i begrænset omfang, at det netop er projektet, der pålægger

fremtidige restriktioner for virksomhederne. Hvis en virksomheds udvidelse skaber konflikter med de eksisterende boliger eller projektet er det virksomheden, der skal tilpasse sin placering, vægge, systemer og andre faktorer for at overholde kravene. Med tilpasninger er det stadig muligt at udvide.

Høringsperiode og bemærkninger

Planforslaget har været i offentlig høring i otte uger. Der er indkommet 19 høringssvar, herunder tre med underskriftsindsamlinger. Bemærkningerne omhandler bl.a. erhvervshensyn og havn, bygningshøjde, indblik, trafik, vand og efterspørgsel.

Som led i høringen er Teknik & Miljø blevet bekendt med, at en ny virksomhed har etableret sig på Helgolandsgade 11 i perioden, hvor lokalplanen er blevet udarbejdet. Virksomheden har beskrevet sin nuværende drift, og gennem screeningen af virksomhederne har det ikke givet anledning til ændringer i planen.

Ændringer som følge af høringen

Høringssvarene har givet anledning til tre ændringer i planen:

1. Nye beregninger på lugt som følge af TripleNine's høringssvar. Beregningerne tager udgangspunkt i virksomhedens miljøgodkendelser, og det er dokumenteret, at TripleNine fortsat har en væsentlig buffer til fremtidig udvikling. Miljørapporten side 32-34, bilag 5.1 - Luftnotat og lokalplanen side 16-17 er opdateret.
2. Der er i miljørapporten side 26-27, indsat vurdering om lavfrekvent støj.
3. Rettelse i redegørelsen på side 26 vedrørende højden på omkringliggende bygninger. Tidligere stod der, at begge bygninger var 8 etager, men den ene er 6 etager og den anden 8.

Øvrige ændringer

Det er konstateret, at trafikdata anvendt til støjberegninger ikke længere er retvisende. Beregningerne er opdateret og viser øget støj på facaderne mod Helgolandsgade. Miljørapport side 29-31, bilag 4.1 - Beregning af trafikstøj fra veje og lokalplanen side 16 er opdateret. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at det ved målinger eller beregninger skal dokumenteres, at støjgrænserne er overholdt, inden byggeriet kan tages i brug, jf. planlovens §15a, stk. 1.

Vision 2026

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

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, By & Lokalsamfundsudvalget > Økonomi & Bosætningsudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at kommuneplanændring 2024.42 og lokalplan 01-020-0012 "Helgolandshaven, boliger og hotel, Esbjerg" vedtages endeligt.

Beslutning

Sendes i gruppemapperne og behandles igen den 2. marts 2026.

Punkt 4: Industrivej 15, Ribe - dispensation fra lokalplan 0308 (højde forhold)

BYG-25/000620

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Resumé

Der er i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til en 3170 m² produktionshal til stålforarbejdning modtaget en dispensationsansøgning til, at byggeriet kan opføres med en højde på 12,1 m.

Der er søgt om dispensation fra Lokalplan 0308, §7.2, der foreskriver en maksimal højde på 8,5 m.

Dispensationsansøgningen begrundes med, at der er tale om en virksomhed, der har behov for at kunne håndtere store stålemner med et indendørs kransystem, hvilket medfører den ønskede og nødvendige bygningshøjde på 12,1 m.

Sagen ønskes politisk behandlet, idet en eventuel dispensation væsentligt overskrider praksis i området.

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget skal tage stilling til, om der meddeles dispensation til det ansøgte.



Sagsfremstilling

Det planlagte byggeri er beliggende i delområde A i lokalplan 0308 hvor der tidligere er meddelt følgende dispensationer fra lokalplanens § 7.2:

- Industrivej 72, dispensation til 10,15 m i nordlige ende af lokalplanens delområde A
- Bohrsvej 8, dispensation 10,5 m midt i delområde A
- Industrivej 11-13, dispensation til 9,5 m sydlige ende af delområde A

Kommuneplan 2022-34, ramme 40-040-390 anfører, at byggeri i området maksimalt kan have en højde på 12 m.

Det planlagte byggeri er afgrænset:

- mod syd af Industrivej 11-13 der har samme grundejer / virksomhed som det ansøgte, der ikke påvirkes
- mod nord af Ørstedesvej 1, der fornyligt er sammatrikuleret med Industrivej 15
- mod nord Ørstedesvej 3, anden grundejer/virksomheds ejer, der vurderes at blive minimalt påvirket af det ansøgte

Det vurderes, at det ansøgte byggeri/ejendom er godt afgrænset mod omgivelserne, og det ansøgte alene vil medføre minimale skyggepåvirkninger den sydligste del af Ørstedesvej 3

På baggrund af:

- virksomhedens særlige indretningsbehov,
- gode afgræsning og minimale påvirkning af Ørstedesvej 3
- tidligere meddelte dispensationer i lokalplanen delområde A,
- at Kommuneplan 2022-34 tillader en højde på 12 m ved fremtidig lokalplanlægning

vurderes, at der kan meddeles dispensation til den ansøgte højde på 12,1 m.

Byggeriets placering fremgår af bilag 1.

Byggeriets udformning fremgår af bilag 2.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kommuneplan 2022-34

Lokalplan 0308

Planmæssige konsekvenser

En dispensation til det ansøgte vil ikke medføre en generel praksis for at tillade højder på 12,1 m. Det vil alene medføre en begrænset praksis i sammenlignelige tilfælde, hvor der også er forudsætninger om særlige indretningsbehov, og hvor påvirkningen af omgivelserne vurderes minimale.

Såfremt der meddeles dispensation i denne sag, vil tilsvarende ansøgninger inden for lokalplanområdet blive behandlet administrativt.

Høring

Sagen har været i høring (lokalplanens delområde A), og der er ikke modtaget bemærkninger.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 5: Information, orientering og forespørgsler

Information

- Lokalplan for kvarterspladsen

Generel orientering

Intet.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Forespørgsler

Ingen.

Kompetencer

Plan, By & Lokalsamfundsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 6: Lukket: Godkendelse af underskriftsblad