

# REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 02-11-2021

**Mødedato**           Tirsdag d. 02. november 2021 kl. 08:30

**Mødested**           Mødelokale Stranden

**Mødedeltagere**   Hans K. Sønderby, Jørn Boesen Andersen, Henrik Andersen, Karsten  
Degnbøl, Kurt Bjerrum, Hans Erik Møller, Karen Sandrini

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og orientering.....	4
Budgetrevision pr. 30. september 2021 for Plan & Miljøudvalget.....	6
Drøftelse af bemyndigelse.....	8
Opfølgning på Plan & Miljøudvalgets og Teknik & Byggeudvalgets studietur til Tyskland 23. - 24.	9
Projektbeskrivelse fase 4 Strategiske udviklingsplan Stengårdsvej.....	10
Forslag om ny lokalplan til erstatning af "Lokalplan 279 for et område til deponering af oprenset se	15
Igangsættelse af lokalplanændring for erhvervsområde i Kjersing Ø.....	16
Igangsættelse af lokalplanlægning for et Power2X-anlæg i Måde.....	18
Igangsættelse af planlægning for arealet nord for eksisterende bygningsmasse ved Ribe Byferie.....	20
Forslag til lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453, For Veldbæk Erhvervsområde.....	22
Endelig vedtagelse af lokalplanændring nr. 1 for Byplanvedtægt nr. 26 for et område i Tjæreborg....	24
Fremtidig praksis indenfor beskyttede landskaber og udpegning af områder til store husdyrbrug.....	26
Nedlæggelse af boliger - Stampemøllevej 2, Ribe.....	30
Fleksboliger i det åbne land.....	32
Workshops med eksterne rådgivere.....	35
Oplæg til forureningsundersøgelse.....	37
Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for område til boliger ved Klostermarken i Ribe.....	41
Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen.....	43
Forespørgsler.....	53
Lukket: Information og orientering - lukket.....	54
Lukket: Evaluering.....	55
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	56

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

**Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.

## Punkt 2: Information og orientering

21/154

### Information

- Højvanggård – etablering af vigelommer
- Sdr. Lourupvej, Gørding. Formanden delegeres beslutning om udsendelse af høring.

### Generel orientering

21/24408

Afslag på ændring af dobbelthus med lodret lejlighedsskel til etagebolig med 2 boliger i stueplan og 2 boliger i tagetagen på Strandby Kirkevej 291, Esbjerg.

Ejendommen er i dag registreret som et dobbelthus med lodret lejlighedsskel og må dermed anvendes som dette, da eksisterende lovlig bebyggelse kan bibeholdes.

I h.t. Byplanvedtægt 9 er anvendelsen fastlagt til, at der kun må opføres åben og lav beboelse i området. På hver parcel må der højst indrettes beboelse for 2 familier samt en garage og et udhus til beboernes almindelige og nødvendige behov.

I h.t. Kommuneplanrammen 01-040-140 er anvendelsen fastlagt til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der ses ingen begrundelse for at ændre plangrundlaget for området til etageboliger.

21/8963

Afslag på ændring af enfamiliehus til tofamiliehus med vandret lejlighedsskel på Ribevej 3, Bramming.

Ejendommen er i dag registreret som et enfamiliehus og må dermed anvendes som dette, da eksisterende lovlig bebyggelse kan bibeholdes.

Ejendommen er beliggende indenfor kommuneplanramme 21-020-130, hvorefter anvendelsen er fastlagt til erhverv uden boliger.

I henhold til Planlovens § 12 stk. 3 kan Kommunestyrelsen, inden for byzoner og sommerhusområder, modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

17/28252

Referat fra møde i Grønt Råd 6. oktober 2021.

### Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

### Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

### Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

### Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021

Orientering givet.

## **Bilag**

Referat Grønt Råd 6. oktober 2021

## Punkt 3: Budgetrevision pr. 30. september 2021 for Plan & Miljøudvalget

21/11667

### Resumé

Der gennemføres 2 budgetrevisioner i 2021, som finder sted henholdsvis 30. april og 30. september.

Budgetrevisionen indeholder dels bevillingsansøgninger, der vurderes nødvendige som følge af forventet regnskab, dels en vurdering af aktuelle opmærksomhedspunkter på fagudvalgets område.

Der flyttes midler til Personale & Politik til dækning af udgift til Esbjerg Klima Klar app samt indberetning af Lov og cirkulæreprogram.

Derudover forskydes midler vedrørende klimatilpasninger, Bymidtesamarbejderne og flere Byfornyelsesprojekter.

### Sagsfremstilling

Overblik over de økonomiske konsekvenser af budgetrevisionen fremgår af nedenstående tabel:

1.000 kr.	Oprindeligt budget (ramme)	Korrigeret budget (ex. overførsler)	Budgetrevision pr. 30.9.2021			Korrigeret budget herefter (ex. overførsler)
			Bevillingsansøgning 2021	Forskydning til 2022-24	Omplacementer	
RAMMEBELAGT	8.929	8.486	0	-100	276	8.662
Byfornyelse	3.890	3.490	0	0	0	3.490
Miljø	5.040	4.996	0	-100	276	5.172
ANLÆG	16.048	-11.370	0	9.175	0	-2.195
Byfornyelse	16.048	-11.370	0	9.175	0	-2.195

Forvaltningen har vurderet forventet regnskab og givet fagudvalget en orientering herom i en tidligere sag. På baggrund heraf søges om følgende tillægsbevillinger på fagudvalgets område:

RAMMEBELAGT

Miljø:

Der omplaceres 19.600 kr. til nye IT-systemer og 295.800 kr. i forhold til Lov- og Cirkulæreprogrammet.

Der foretages forskydning på 100.000 kr. fra 2021 til 2022 vedr. mindre forbrug på konsulenter og bærbarbatterier, der flyttes til implementering af Vision 2025, Klimatiltag.

## ANLÆG

Der foretages forskydninger fra 2021 til perioden 2022-2023 på i alt 9.175.000 kr., som drejer sig om projekter i Bymidtesamarbejdet og Byfornyelsesprojekter.

Bymidtesamarbejdet:

- Bymidtesamarbejdet\* i Esbjerg overfører 350.000 kr. til 2022 vedr. Urban Skovrejsning, hvor der er planlagt plantning af træer forskellige steder i bymidten.
- Bymidtesamarbejdet\* i Bramming overfører 425.000 kr. til 2022 vedr. Forplads Banegård og 100.000 kr. til 2022 vedr. Vandtårnet.
- Bymidtesamarbejdet\* i Ribe overfører 150.000 kr. til 2022 vedr. Belysning Ribe Domkirke og 500.000 kr. til 2022 til de 3 kvaderstensbroer.

Byfornyelse:

- Etablering af Friareal Bramming Bymidte – Byfornyelsesområdet havde afsat midler til formålet i 2022. Midlerne er dog allerede i 2021 via separat sag blevet overført til Vej & Park. Derfor overføres der 5.700.000 kr. fra 2022 til 2021.
- Flere projekter er opstartet før end forventet. Derfor fremrykkes 5.000.000 kr. fra 2022 til 2021. Det drejer sig om Områdefornyelsen Ribe, Områdefornyelse Bymidtevest og Bygningsfornyelse i Bramming.

\*) Bymidtesamarbejdet arbejder med udvikling af bymidterne i Esbjerg, Ribe og Bramming. I samarbejdet er der repræsentanter fra erhvervslivet, borgere, organisationer og repræsentanter fra politiske udvalg og administrationen.

## Økonomi

Materialet er sendt til Økonomi.

## Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- sagen indgår i den samlede budgetrevision pr. 30. september 2021.

## Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021

Godkendt.

## **Punkt 4: Drøftelse af bemyndigelse**

21/29756

### **Resumé**

Udvalgsformand Karen Sandrini ønsker bemyndigelse til Teknik & Miljø drøftet i udvalget.

### **Sagsfremstilling**

Udvalgsformand Karen Sandrini ønsker en drøftelse af forvaltningens bemyndigelse.

### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Sagen drøftes.

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Sagen drøftet.

# **Punkt 5: Opfølgning på Plan & Miljøudvalgets og Teknik & Byggeudvalgets studietur til Tyskland 23. - 24. September 2021**

20/15315

## **Resumé**

Plan & Miljøudvalget og Teknik & Byggeudvalget var i perioden 23. og 24. september 2021 på studietur i Tyskland sammen med repræsentanter fra Sydvestjysk Landboforening samt digegreven Kongeåen.

Studieturens formål var at høre om Oversvømmelses- og Kystsikring, risikostyring samt turisme i Vadehavsområdet i Danmark og Nordtyskland.

## **Sagsfremstilling**

Teknik & Miljø har med afsæt i programmet for turen beskrevet den inspiration, vi fik i på turen.

Med baggrund i rapporten kan der arbejdes videre med inspirationen fra turen i forhold til de eksisterende projekter og den kommende udvikling indenfor områderne i Esbjerg Kommune.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der arbejdes videre med inspirationen fra turen på følgende områder:
  - Finansiering af fremtidige klimatiltag
  - Fordele og ulemper ved pumpeløsning
  - Potentiale i løsninger til ”vandparkering”

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.

## **Bilag**

Rapport fra Studietur Vadehavet 23. og 24. september 2021

# Punkt 6: Projektbeskrivelse fase 4 Strategiske udviklingsplan Stengårdsvej

21/25252

## Resumé

Stengårdsvejskvarteret i Esbjerg er et omdannelsesområde. Det vil sige, at det tidligere er omtalt som hård ghetto, men siden marts 2021 omdøbt til omdannelsesområde af Indenrigs- og Boligministeriet. Esbjerg Kommune og Ungdomsbo er derfor forpligtet til at nedbringe andelen af almene familieboliger til under 40 % inden år 2030.

Den 3. juni 2019 godkendte Esbjerg Byråd den ”Strategiske Udviklingsplan for Stengårdsvej Fase 3”, for at sikre en langsigtet udvikling for området og den ”Lovpligtige Udviklingsplan for Stengårdsvej” blev godkendt af Transport og Boligministeriet den 10. september 2019. Fase 1 til og med 3 er en del af By i Balance projektet, som Esbjerg Kommune og Ungdomsbo udviklede sammen med Realdania fra 2018 til 2020.

I forlængelse af den Strategiske Udviklingsplan er der planlagt et antal fysiske bystrategiske projekter, som skal styrke udviklingen af området fra at være et udsat boligområde til et attraktivt bykvarter i balance for beboere såvel som besøgende.

Fase 4 bygger videre på renoveringen, som har fundet sted på Stengårdsvej i forbindelse med helhedsplanerne for afdelingerne 8,13,14 og 18 på Stengårdsvej, godkendt af byrådet den 15. december 2014 udarbejdet af Ungdomsbo med støtte fra Landsbyggefonden.

\*Omdannelsesområde tidligere omtalt som hård ghetto, men siden marts 2021 omdøbt til omdannelsesområde af Indenrigs- og Boligministeriet.

Christina Korsbek Olsen fra Stengårdsvejsekretariatet deltager i mødet kl. 8.45.

## Sagsfremstilling

Med fase 4 igangsættes projekter og tiltag, der sammen med nedrivningen af etageejendommene i sydenden af Stengårdsvej - som er et af tiltagene i den Lovpligtige Udviklingsplan - starter områdets bystrategiske omdannelse. Indholdet i projekterne udvikles gennem dialog med interessenter og lokalbefolkningen, og projekterne bygger videre på den snart gennemførte helhedsplan.

Til realisering af projekterne ansøges om fondsmidler og kommunalt budget ved budgetforhandlingerne for budget 2023 - 2026. Nedrivningen er finansieret af Landsbyggefonden og godkendt af byrådet den 21. juni 2021.

Indholdet i fase 4, er udarbejdet på baggrund af et realitetscheck af projekterne foreslået i den Strategiske Udviklingsplan fase 3 med afsæt i økonomi, forudsætninger, tid og effekt. Dette er foregået i et samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Ungdomsbo, Syd- og Sønderjyllands Politi og Realdania.

Med mottoet ”Hvad Stengårdsvej kan gøre for Esbjerg” har fase 4 fokus på at skabe forbindelser, destinationer og et nyt image for området. Fokusområder der understøtter visionen om Stengårdsvej som et bykvarter i balance, et aktiv for hele byen.

Fase 4 er inddelt i tre etaper:

- Etape 1 - KvartersLoop og kultur- & klimapark (udvikling af den Grønne Ring)
- Etape 2 - Fra Stengårdsvej til Klimagade
- Etape 3 - Markedsplads og multifunktionelt hus

Udover de fysiske projekter udarbejdes der en kommunikationsplan i samarbejde mellem Esbjerg Kommune, Syd- og Sønderjyllands Politi og Ungdomsbo. Planen får fokus på italesættelse, fortællinger og pressedækning. Gennem positiv italesættelse skal der skabes tryghed og fokus på de positive historier, så beboere og besøgende føler sig trygge i området.

Fase 4 løber fra 2021 til 2026, med forventet anlæg af de fysiske projekter 2024 til 2026. Dette er helt i tråd med tidsplanen og milepælene fastlagt i den Strategiske og Lovpligtige Udviklingsplan.

Mål med fase 4:

Alle tre etaper har som mål at skabe initiativer på tværs, så de fysiske projekter skaber rammerne for nye beskæftigelses- og uddannelsesinitiativ, hvor sundhed, kultur og klima integreres i projekterne fra start.

Forbindelser - at forbinde kvarteret ved Stengårdsvej bedre med resten af Esbjerg. Herunder bygge videre på arbejdet med at skabe et attraktivt sted at bo og studere, hvor kvarteret går fra at være et isoleret område i byen til et velintegreret bykvarter i Esbjerg.

Destinationer - at skabe nye destinationer, der øger kendskabet til Stengårdsvejskvarteret, styrker området som et bykvarter og øger antallet af besøgende. Et kendskab, der skal være med til at tiltrække nye beboere og dermed investorer til området, som fundament for opførelsen af nye boliger og fremtidig udvikling i kvarteret.

Image - at udarbejde en kommunikationsplan, der sammen med de fysiske og sociale tiltag underbygger en ny stedsfortælling og positivt påvirker det billede mange borgere i dag har af området, så flere føler sig trygge ved at komme i kvarteret.



Illustration Stengårdsvejskvarteret i Esbjerg De tre etaper i fase 4

Der er nedsat en projektgruppe sammen med Ungdomsbo. Projektgruppen har medlemmer fra alle forvaltninger, bydelsprojekt 3i1 samt Syd- og Sønderjyllands Politi og Kommunikation for at sikre, at de fysiske projekter understøtter og rammesætter de mange sociale tiltag. Udover projektgruppen er der tilknyttet en politisk følgegruppe, en styregruppe og et sekretariat til projektet.

#### Status Strategisk Udviklingsplan fase 3 (SUP) og Lovpligtig Udviklingsplan (LUP) – oktober 2021

- Der er foretaget et realitetseftersyn af projekterne fra SUP, med afsæt i økonomi, forudsætninger, tid og effekt. Fase 4 tager afsæt i dette eftersyn.
- Borger & Arbejdsmarked har lavet en række samarbejdsaftaler omkring uddannelse og beskæftigelse for unge.
- Der arbejdes med SSP på kriminalitetsforebyggende tiltag i området.
- Der er etableret en lokal nærpolitistation i området.
- Der er lavet en samarbejdsaftale med Statens Kunstfond i forlængelse af projekt 6705+Statens Kunstfond. Et projekt hvor Børn & Kultur sammen med Statens Kunstfond og borgere har etableret kunst på blandt andet Bakkeskolen.
- I 2022 nedrives 75 almennyttige familieboliger i omdannelsesområdets sydlige ende. Ungdomsbo står for projektet som er godkendt af byrådet 21. juni 2021.
- 30 ud af målet på 114 almennyttige familieboliger er ommærket til ungdomsboliger i området. Ommærkning af boliger sker løbende frem mod 2029 jvf. LUP.
- 9 ud af målet på 46 almennyttige familieboliger er ommærket til ældreboliger i området. Ommærkning af boliger sker løbende frem mod 2029 jvf. LUP.

#### **Vision 2025**

I projektbeskrivelsen beskrives tre spor, som tilsammen indeholder 12 temaer, der skal indarbejdes i de tre etaper i fase 4 og hermed sikre en byudvikling, som fremmer realiseringen af Vision 2025.

#### **Lovgrundlag, planer mv.**

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v.

Lov om leje af almene boliger

Lejeloven

Lovpligtig Udviklingsplan for Stengårdsvej, Esbjerg

Strategisk Udviklingsplan Stengårdsvej fase 3

#### **Økonomi**

**Øverslag anlægs priser i mio. kr - i 2020 priser**

SUP	2022	2023	2024	2025	2026	
<b>Etape 1</b>						
Esbjerg Kommune						
Med bro	.5	2	20	13		
Med under-overgang	.5	1	12.5	4		Alternativ
Landsbyggefonden	0	0	2	0	0	Der søges midler
Statens Kunstfond	.35	0	0	0	0	Der søges flere midler
<b>Etape 2</b>						
Esbjerg Kommune	0	0	1	6	9	
Landsbyggefonden			3	10	5	Der søges midler
<b>Etape 3</b>						
Esbjerg Kommune		1	2	7	6	
Landsbyggefonden						
Realdania		1	1	7	6	Er reserveret
Lyskryds Storegade			5			
E. K. totalt	.5	3	23	26	15	
<b>LUP</b>						
Multifunktionelle hus - deponering				100	100	
Grundkapital til ungdomsboliger				10.9		Er bevilliget

Realdanias bidrag til etape 3 – reserveret men endnu ikke bevilliget, afventer bevilling af kommunale midler.

Midlerne fra Landsbyggefonden er endnu ikke bevilliget, afventer mageskifte og bevilling af kommunale midler.

Til realisering af projekterne ansøges om kommunalt budget ved budgetforhandlingerne for budget 2023 - 2026.

Der samarbejdes med Odense Kommune og Kolding Kommune om at få lempet deponeringskravet.

## Kompetencer

Økonomiudvalget > Sundhed & Omsorgsudvalget > Plan & Miljøudvalget > Kultur & Fritidsudvalg > Teknik & Byggeudvalget > Børn & Familieudvalget > Social & Arbejdsmarkedsudvalget

## Planmæssige konsekvenser

For at få frigivet midler fra Landsbyggefonden (ca. 20 millioner) til omlægning af Stengårdsvej skal der ske et mageskifte mellem Ungdomsbo og Esbjerg Kommune, da Landsbyggefonden kun må bevilge midler til projekter, der anlægges på boligforeningens grund.

## Høring

Beboere, erhvervsdrivende og øvrige interessenter vil blive involveret løbende i udviklingen af projekterne.

## Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at:

- Fagudvalgene orienteres omkring indholdet i Fase 4 for Stengårdsvej

## Beslutning Økonomiudvalget den 25-10-2021

Godkendt.

## **Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 02-11-2021**

Orientering givet.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.

### **Bilag**

Forslag Projektbeskrivelse fase 4 Stengårdsvej.pdf

Effektrapport\_Etape 1 Kvartesloop 2021.pdf

## **Punkt 7: Forslag om ny lokalplan til erstatning af "Lokalplan 279 for et område til deponering af oprenset sediment fra Esbjerg Havn"**

21/27992

### **Resumé**

Udvalgsmedlem Hans K. Sønderby fremsender den 4. oktober 2021 følgende forslag til behandling:

Der udarbejdes en ny lokalplan til erstatning af "Lokalplan nr. 279 For et område til deponering af oprenset sediment fra Esbjerg Havn".

### **Sagsfremstilling**

Udvalgsmedlem Hans K. Sønderby oplyser, at formålet med en ny lokalplan skal være, at lokalplanen bringes i overensstemmelse med de faktiske forhold i området, hvor der ikke mere deponeres sediment.

Det skal således være muligt at drive en tidssvarende virksomhed i området, og at få bestemmelserne tilpasset denne virkelighed. Det skal bl.a. være muligt for virksomhederne at indrette sig med de fornødne mandskabsfaciliteter.

### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Udvalget drøfter forslaget fra Hans K. Sønderby.

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Sagen udsættes med henblik på yderligere oplysning.

# Punkt 8: Igangsættelse af lokalplanændring for erhvervsområde i Kjersing Ø

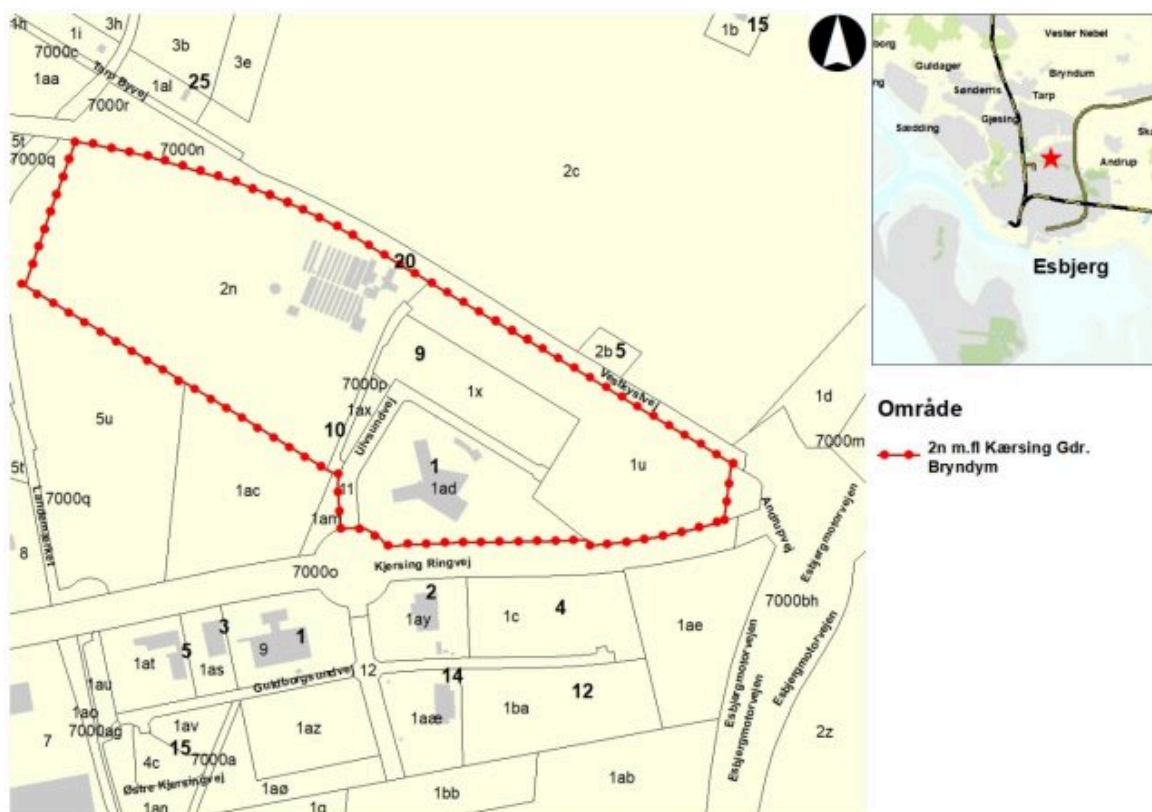
21/29139

## Resumé

For at for tilpasse Lokalplan 08-030-0003 i Kjersing Øst til fremtidens behov for synlig placering af virksomheder med salg af særligt pladskrævende varegrupper ønskes der igangsat en ændring af den gældende lokalplan.

Indholdet i lokalplanændringen er i forhold til gældende anvendelse og udstykning i delområde A1, hvor området er udlagt til forskellige former for erhverv samt kursus- og konferencevirksomhed og hotel. Ved en ændring af lokalplanen ønskes anvendelsen i område A1 suppleret, så det bliver muligt at etablere butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Endvidere vil en undersøgelse af mulighederne for placering af mindre internetudbydere i området indgå i planlægningsarbejdet.

Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, hvorvidt udarbejdelse af en ændring af lokalplan skal igangsættes.



## Sagsfremstilling

Lokalplan 08-030-0003 er delt op i 6 delområder, og for at sikre fremtidens behov for synlig placering af virksomheder med salg af særligt pladskrævende varegrupper, ønskes der igangsat en ændring af den gældende lokalplan for delområde A1.

I delområde A1 tillades der i gældende lokalplan liberalt erhverv, med mulighed for etablering af undervisnings- og forskningsinstitutioner, kursus- og konferencevirksomhed samt hotel.

Området tillader en bebyggeshøjde på 30 m og bebyggelsesprocent på 90. Den ønskede ændring af lokalplan vil tillade mulighed for virksomheder med særligt pladskrævende varegrupper som i delområde B1, og derfor kræves en ændring i plangrundlaget for anvendelses- og udstykningsbestemmelserne. Endvidere vil en undersøgelse af mulighederne for placering af mindre internetudbydere i området indgå i planlægningsarbejdet.

Ændringen af lokalplanen er i overensstemmelse med nuværende Kommuneplan 2018-2030, da den allerede tillader butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Området er omfattet strukturplan for Kjersing erhvervsområde, der har til hovedformål at skabe et attraktivt og alsidigt erhvervsområde med optimal tilgængelighed til motorvejen og til byen, herunder med etablering af grønne forarealer langs Kjersing Ringvej.

Samlet vil en ændring af Lokalplan 08-030-0003 i delområde A1 give et bedre planmæssigt grundlag for den ønskede udvikling i området

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Der skal udarbejdes en ændring af Lokalplan 08-030-0003 for anvendelses- og udstykningsbestemmelserne.

## **Høring**

Lokalplanændringen skal i 4 ugers høring.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af en ændring af lokalplan 08-030-0003, der gør det muligt at etablere virksomheder med særligt pladskrævende varegrupper i delområde A1. Planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt med tilføjelse af muligheden for placering af mindre internetudbydere.

# Punkt 9: Igangsættelse af lokalplanlægning for et Power2X-anlæg i Måde

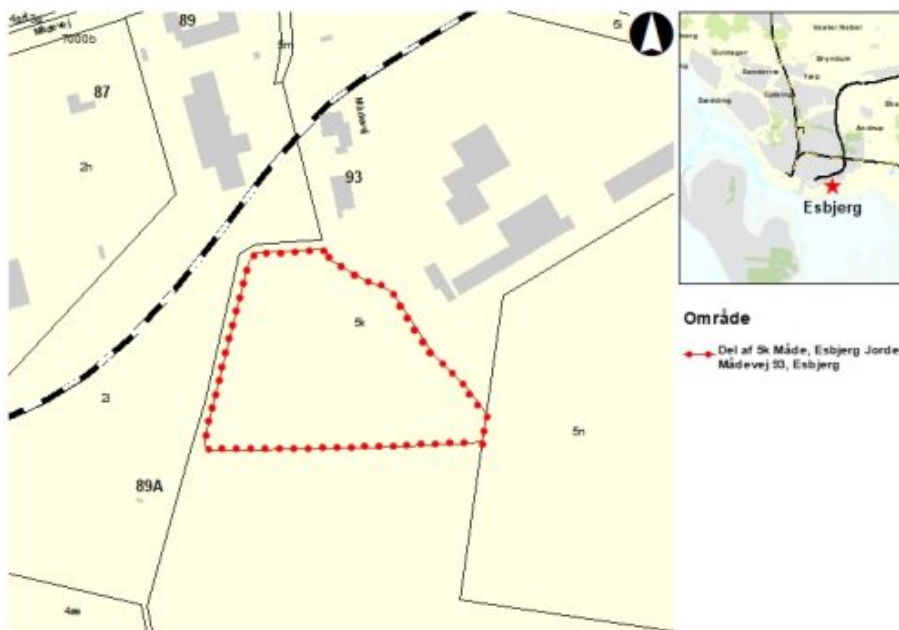
21/20675

## Resumé

Ingeniør Huse har på vegne af European Energy anmodet om igangsætning af en ny lokalplan i Måde på matr.nr. 5k Måde, Esbjerg Jorder.

European Energy arbejder imod realisering af et Power2X-anlæg, der kan udnytte vindmøllestrøm fra eksisterende vindmøller til produktion af brint, ilt og spildvarme. Den primære produktion af brint er tiltænkt lokale kunder.

Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, hvorvidt udarbejdelse af en lokalplan skal igangsættes.



## Sagsfremstilling

Udarbejdelsen af lokalplanen vil blive koordineret med revisionen af kommuneplanen, hvor industriområdet i Måde ønskes forøget med et større område. Lokalplanområdet er på nuværende tidspunkt i den aktuelle kommuneplan udlagt til teknisk anlæg til deponering og affaldshåndtering, og området er omfattet af Lokalplan 280 med tillæg, som udlægger området til ballelager og deponeringsområde, med en bebyggeshøjde på 16 m og en bebyggelsesprocent på 10.

På den baggrund ønskes lokalplanområdet udlagt til erhverv med havnerelateret formål og særlig beliggenhedskrav i miljøklasse 7.

Det aktuelle ønske er at opføre et mindre elektrolyseanlæg med tilhørende lager og tankfacilitet. I Power2X-anlægget vil der blive lavet elektrolyse med en effekt på 6 MW, og det forventes, at der kan produceres 730 tons brint/år, senere forventes anlægget øget op til 12 MW.

European Energy ønsker en bebyggeshøjde på max. 16 m og mulighed for at nedgrave et mellemspændingskabel fra vindmøllernes nettilslutningspunkt til Power2X-anlægget. Dertil ønskes anlægget forsynet med vand via det kommunale forsyningsnet og tilsluttet Esbjerg fjernvarme forsyning (DIN Forsyning), således at spildvarmen kan udnyttes i Esbjerg. Vejadgang gives gennem allerede eksisterende vej til Måde Deponeringsanlæg.

## Vision 2025

I Vision 2025 – Vækst – Bæredygtig EnergiMetropol har Esbjerg Kommune et fokus på bevarelsen af kommunens styrkeposition indenfor bæredygtig energiproduktion og forbrug. Dette omfatter både mere miljøvenlige og energieffektive metoder indenfor produktion og anvendelse. Esbjerg Kommune har også en målsætning om at understøtte synergieffekter mellem eksisterende og nye energivirksomheder, der kan skabe incitament til nye forretningsmodeller og teknologier. I denne sammenhæng understøtter European Energy's Power2X-anlæg og deres ambitioner om synergiskabelse denne målsætning.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Der skal udarbejdes en ny lokalplan for en del af matr.nr. 5k Måde, Esbjerg Jorder.

Projektforslaget vil blive VVM-screenet, jf. §16 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

## **Høring**

Lokalplansforslaget skal i 4 ugers høring.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan, der gør det muligt at opføre et Power2X-anlæg. Planforslaget sendes i offentlig høring i 4 uger.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.



Der ønskes igangsat planlægning, som gør det muligt at opføre ca. 1.000 m<sup>2</sup>, fordelt på tre bygninger. Der er alene tale om udvidelse af servicefaciliteter, og derfor ikke behov for etablering af flere p-pladser.

Det skal gennem lokalplanlægningen sikres, at bygningerne passes ind i det bestående miljø. Dette både generelt i forhold Ribes kulturmiljø, men i særlig grad i forhold til den øvrige bygningsmasse ved Ribe Byferie. Det gælder både i forhold til placering, udformning, volumen, formsprog og materialer. Byggeriet forventes ikke at overstige 8,5 m i højden, og vil ikke blive placeret tættere end 2,5 m fra skel.

Området er i kommuneplanen beliggende i et område med alvorlig oversvømmelsestrussel. Denne problemstilling skal behandles i den videre planlægning og en konkret metode til at løse problemet skal findes. Det er vigtigt, at metoden ikke laver en markant visuel adskillelse fra de øvrige huse. Metoden skal dog sikre, at der ydes en reel beskyttelse af husene samt de eksisterende bebyggelser.

Ændringerne vurderes som mindre ændringer i kommuneplanens rammedel, og til ikke at være modstridende i forhold til planens hovedprincipper. Der indkaldes der ikke til ideer og forslag, jvf. §23 i Planloven.

Den eksisterende bygning på matr.nr. 266a ønskes nedrevet i forbindelse med dette projekt, men vurderes ikke at rumme nogle bevaringsværdier.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Tillæg til lokalplan og kommuneplanændring.

## **Høring**

Planforslagene skal i offentlig høring i 4 uger.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af forslag til tillæg til lokalplan og kommuneplanændring, der gør det muligt at udvide af Ribe Byferie. Planforslagene sendes i offentlig høring i 4 uger

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

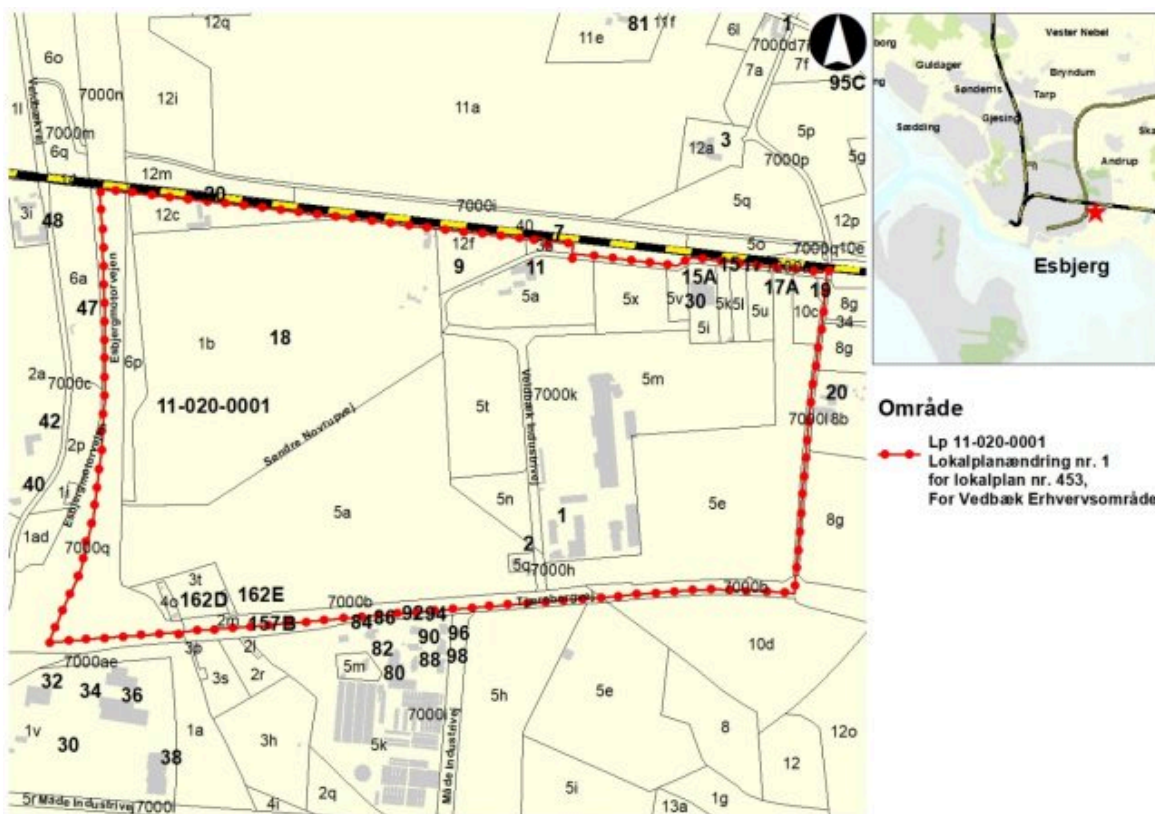
Godkendt.

# Punkt 11: Forslag til lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453, For Veldbæk Erhvervsområde

21/23523

## Resumé

Formålet med denne lokalplanændring er at lave en mindre teknisk ændring i den gældende lokalplan nr. 453, for dermed at give mulighed for aktuel erhvervsudvikling i Veldbæk-området med bla. etablering af virksomheden Quantafuel. Der foreslås derfor ændret enkelte bestemmelser i lokalplanen i forhold til mulighed for etablering af regnvandsbassin, ændre vejforholdene og etablering af hegn.



## Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 453 er vedtaget i 2003, og den udlægger Veldbæk-området til erhvervsformål i op til erhvervsklasse 7 samt friholder et grønt naturområde og et kildefelt for bebyggelse.

For at give mulighed for etablering af virksomheden Quantafuel, og styrke mulighederne for kommende erhvervsvirksomheder, er der behov for at lave mindre tekniske ændringer af den gældende lokalplan 453. Derfor foreslås følgende ændringer i lokalplan 453:

- Anvendelsen af delområde B udvides til også at kunne anvendes til tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin og andre anlæg som er en nødvendighed for området.
- Vejforholdene ændres til aktuelle behov.
- Hegn mod skel må kun etableres som levende hegn og eller fast- og trådhegn i det omfang det er nødvendigt for virksomheden.

Forslaget til lokalplanændring skal i offentlig høring i 4 uger.

## **Vision 2025**

Lokalplanen er med til at give bedre rammer for virksomhederne.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Høring**

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 4 uger.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- forslag til lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453 For Veldbæk Erhvervsområde godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.

## **Bilag**

Forslag til lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453

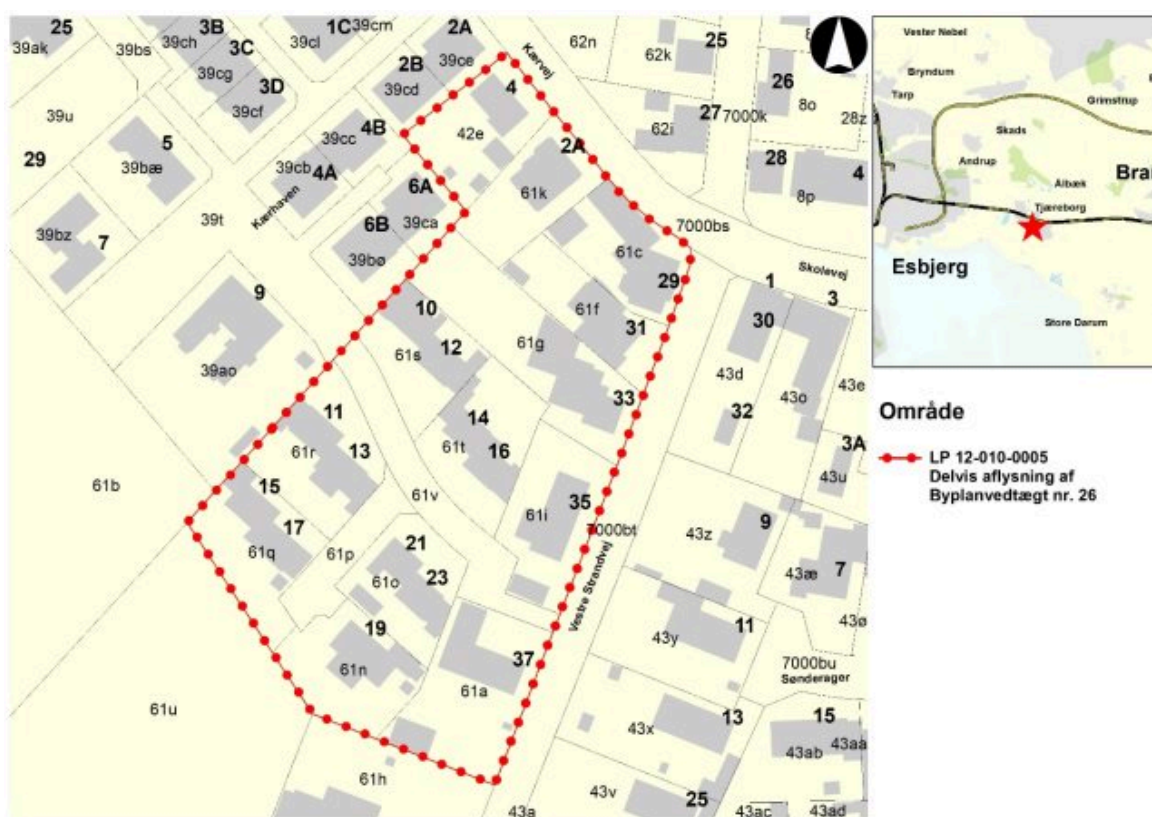
# Punkt 12: Endelig vedtagelse af lokalplanændring nr. 1 for Byplanvedtægt nr. 26 for et område i Tjæreborg

21/21110

## Resumé

Plan & Miljøudvalget vedtog 7. september 2021 at offentliggøre forslag til lokalplanændring nr. 1 for Byplanvedtægt nr. 26 for et område i Tjæreborg.

I høringsperioden har Esbjerg Kommune ikke modtaget indsigelser, og der foreslås derfor ikke ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse.



## Sagsfremstilling

Plan & Miljøudvalget vedtog 7. september 2021 at offentliggøre forslag til lokalplanændring nr. 1 for Byplanvedtægt nr. 26 for et område i Tjæreborg.

I høringsperioden har Esbjerg Kommune ikke modtaget indsigelser, og der foreslås derfor ikke ændringer i lokalplanen i forbindelse med den endelige vedtagelse.

Efter en delvis aflysning af Byplanvedtægt nr. 26 er der mulighed for, at der kan laves flere boliger på den enkelte ejendom, og de eksisterende ejendomme ikke bliver låst af eksempelvis tidligere erhvervsmuligheder, som der ikke længere er behov for.

Efter den delvise ophævelse vil ejendommene efterfølgende være styret af den gældende lovgivning samt rammerne, som er beskrevet i Kommuneplanramme 12-010-050. Området er udlagt til lavt boligområde.

## **Vision 2025**

Planen medvirker til fortætning af boliger i Tjæreborg by. Herved understøtter den vision 2025.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Den gældende lokalplan vil blive delvist afløst, og for det afløste område gælder Kommuneplanrammen og Bygningsreglementet.

## **Høring**

Planerne har fulgt procedure for offentliggørelse og har været i offentlig høring i 4 uger.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Forslag til Lokalplanændring nr. 1 af Byplanvedtægt nr. 26 vedtages endeligt uden ændringer og godkendes.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.

## **Bilag**

Endelig forslag til lokalplanændring nr. 1 for Byplanvedtægt nr. 26

# Punkt 13: Fremtidig praksis indenfor beskyttede landskaber og udpegning af områder til store husdyrbrug

21/22993

## Resumé

Esbjerg Kommunes miljøgodkendelse til udvidelse af et kvægbrug på Puggårdsvej ved Jernvedlund blev påklaget til Miljø- og Fødevarerklagenævnet, som ændrede godkendelsen til et afslag.

Klagenævnet lagde i sin afgørelse vægt på selve formuleringen af retningslinjen for større uforstyrret landskab i kommuneplanen.

På baggrund af denne afgørelse skal der tages stilling til, om Esbjerg Kommune skal ændre praksis for, hvad der kan tillades inden for de beskyttede landskaber, eller om kommuneplanens retningslinjer for de beskyttede landskaber skal ændres.

## Sagsfremstilling

Miljø- og Fødevarerklagenævnet omgjorde 30. juni 2021 Esbjerg Kommunes afgørelse om udvidelse af et kvægbrug på adressen Puggårdsvej 64, 6771 Gredstedbro fra en godkendelse til et afslag.

Nævnet tager i afgørelsen stilling til påvirkning af landskabet, og at kvægbruget er placeret i et større uforstyrret landskab. Klagenævnet lægger i den forbindelse særlig vægt på formuleringerne i kommuneplanens retningslinje for Større uforstyrret landskab, herunder at området skal søges friholdt for større bygninger og anlæg.

Med afgørelsen tolker klagenævnet retningslinjen for de større uforstyrrede landskaber mere restriktivt end Esbjerg Kommune hidtil har gjort, hvor der er tilladt byggeri inden for udpegningen, hvis det har været muligt at indpasse det i landskabet. Det er endvidere denne fortolkning, som har været udgangspunktet for dialogen med landbruget i forbindelse med udarbejdelsen af de nuværende retningslinjer.

Sagen tydeliggør desuden behovet for dialog med landbruget om, hvor fremtidige driftsbygninger med fordel kan placeres. Her kan kommuneplanens udpegning af områder til store husdyrbrug komme i spil.

### Kommuneplanens landskabsbindinger

På baggrund af klagenævnets afgørelse, skal der tages stilling til, om det skal medføre ændringer af kommuneplanens retningslinjer eller ændring af kommunens praksis på området. Der kan således skitseres to mulige scenarier:

- 1) Kommuneplanens retningslinjer for landskaber fastholdes i deres nuværende form.

Konsekvens: Klagenævnets afgørelse vil skulle tages i betragtning, når vi har sammenlignelige sager, det vil sige større barmarkprojekter eller projekter, der kan sidestilles hermed. Det vil ligeledes medføre en mere restriktiv praksis i forhold til tekniske anlæg, erhvervsudlæg med videre inden for de beskyttede landskaber.

En sådan praksisændring vil betyde, at de store uforstyrrede landskaber i højere grad sidestilles med de værdifulde landskaber. Den oprindelige hensigt med udpegningerne var, at landskabsbindingerne skal afspejle et hierarki med værdifulde landskaber, som den mest restriktive binding og de større uforstyrrede landskaber som den mindst restriktive binding.

Fastholdes formuleringen vil den restriktive tolkning begrænse Esbjerg Kommunes råderum til at foretage en konkret vurdering af, om større bygninger eller anlæg kan indpasses i landskabet. Hvor kommunen før har kunnet tillade byggeri under forudsætning af, at byggeriet tilpasses lokaliteten, så vil klagenævnsafgørelsen betyde, at der oftere skal gives et afslag.

Det vil desuden betyde, at meget store dele af det åbne land er underlagt denne restriktive praksis, da bindingerne værdifulde landskaber og større uforstyrrede landskaber tilsammen dækker meget store del af det åbne land jævnt over landskabsbindinger og områder til store husdyrbrug.

Af notatet Eksempler fremgår en række konkrete sager, hvor det ikke kan afvises, at en ændret praksis på landskabsområdet, ville kunne have ført til en anden vurdering.

2) Kommuneplanens retningslinjer for større uforstyrrede landskaber og værdifulde landskaber tilrettes i forbindelse med kommuneplanrevisionen for at tydeliggøre hierarkiet mellem bindingerne.

Konsekvens: Hierarkiet mellem landskabsbindingerne tydeliggøres, således at de uforstyrrede landskaber fremstår som en mindre restriktiv binding end de særligt værdifulde landskaber. Tilretningen vil betyde, at fokus flyttes fra at friholde de uforstyrrede landskaber til, at byggeri og anlæg skal tilpasses og afskærmes. Formålet er at sikre muligheder og kommunalt råderum i planlægningen og sagsbehandlingen - også indenfor de beskyttede landskaber. En ændring af retningslinjerne vil være en nødvendighed for, at kommunens nuværende praksis på området kan fastholdes.

Notatet Landskabsbindinger viser billedeksempler på forskellige typer beskyttede landskaber i Esbjerg Kommune.

#### Udarbejdelse af et administrationsgrundlag

Plan & Miljøudvalget har tidligere godkendt, at forvaltningen i samarbejde med landbrugets interesseorganisationer igangsætter udarbejdelsen af et administrationsgrundlag.

Arbejdet med administrationsgrundlaget skal bl.a. skabe gennemsigtighed i de vurderinger og beslutninger, der foretages ved landskabsvurderinger, samt skabe en fælles forståelse for de udfordringer som henholdsvis forvaltningen og ansøger oplever i forbindelse med sager, hvor landskabsvurderinger spiller en væsentlig rolle. Det gælder både for landbrugssager, men også for solenergianlæg, telemaster, husstandsvindmøller og andre tekniske anlæg i det åbne land.

Det endelige administrationsgrundlag bliver ikke en facitliste på, hvad man må hvor, men skal skitsere en praksis for, hvordan vi samarbejder i fremtiden og gerne komme med gode eksempler og principper for veltilpassede anlæg.

I forbindelse med udarbejdelsen af administrationsgrundlaget skal Esbjerg Kommune forholde sig til, hvordan vi fortolker retningslinjerne for kommuneplanens landskabsbindinger.

#### Kommuneplanens udpegninger til jordbrug

Kommuneplanen indeholder bindinger til varetagelse af jordbrugsinteresserne. Der er dels udpeget Særligt værdifulde landbrugsområder, der fortæller, hvor der er værdifuld landbrugsjord, som man skal være varsom med at inddrage til andre formål, eksempelvis byvækst. Bindingen skal sikre landbrugets interesser i forhold til gode dyrkningsjorde, fornuftig arrondering af jorden med videre. Bindingen har ikke nogen direkte sammenhæng med, hvor der kan placeres staldbygninger, gylletanke, gårdbiogasanlæg med mere. Denne interesse samles op med bindingen Områder til store husdyrbrug.

Hvis der ønskes et bedre værktøj til dialog med landbruget om placeringen af fremtidige driftsbygninger, så kan en revision af kommuneplanens binding Områder til store husdyrbrug være en del af løsningen. Dette kan ske uafhængigt af, hvilket scenarie, der vælges i forhold til landskabsbindingerne.

Den nuværende udpegning er lavet med fokus på barmarksprojekter, men i praksis ses det oftest, at der er tale om udvidelser af eksisterende husdyrbrug. Fokusset på barmarksprojekter betyder, at der på nuværende tidspunkt er udpeget meget små arealer til formålet. Ved at fokusere på udvidelse af eksisterende ejendomme og inddrage nye data, kan det undersøges, om der i højere grad kan udpeges større zoner, hvor der er gode udvidelsesmuligheder for landbruget. En sådan analyse vil kunne medføre et behov for også at revidere andre arealudlæg og bindinger i det åbne land, for at sikre balancen mellem vækst og beskyttelse.

En eventuel revision af Områder til store husdyrbrug vil skulle ske i dialog med landbrugets interesseorganisationer som en del af arbejdet med administrationsgrundlaget.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

Husdyrbrugsloven

Kommuneplan 2018-30 og Kommuneplan 2022-34

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Scenarie 2 medfører ændringer af kommuneplanens hovedstruktur, ændringen vil ske i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Den nye kommuneplan forventes fremlagt i forslag til Byrådet sidst på året.

## **Høring**

Scenarie 2 forudsætter en ændring af kommuneplanen med minimum 8 ugers høring. Ændringen kan indarbejdes i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at

1. Kommuneplanens retningslinjer for de beskyttede landskaber revideres som beskrevet i scenarie 2.
2. Arbejde med at revidere Områder til store husdyrbrug igangsættes som en del af arbejdet med administrationsgrundlaget.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 21-09-2021**

Sagen sendes i gruppemapperne.

## **Forvaltningen oplyser**

Der er ikke fremkommet bemærkninger efter sagen har været i gruppemapperne.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Der blev stemt om indstillingen.

Imod indstillingen stemte A og F, i alt 3.

For indstillingen stemte V og T, i alt 4.

Indstillingen godkendt.

A og F tager Klagenævnets afgørelse til efterretning og ønsker, at kommuneplanens retningslinier for landskaber fastholdes i deres nuværende form (scenarie 1).

## **Bilag**

Kort over landskabsbindinger og områder til store husdyrbrug

Eksempler

Landskabsbindinger

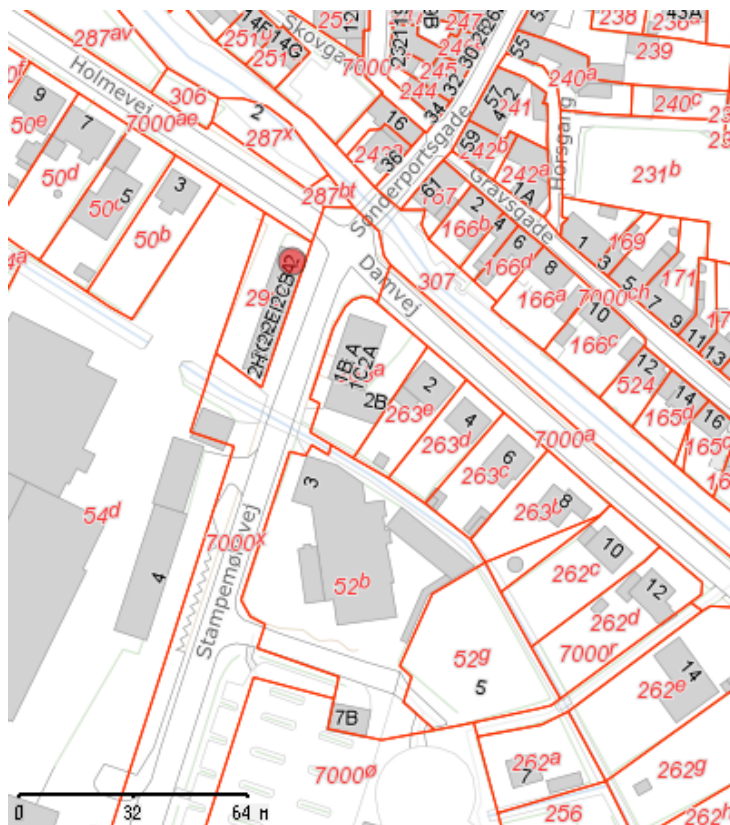
## Punkt 14: Nedlæggelse af boliger - Stampemøllevvej 2, Ribe

21/26621

### Resumé

En mulig køber af ejendommen, beliggende på Stampemøllevvej 2, 6760 Ribe, har ansøgt om tilladelse til at omdanne 9 stk. 1-værelses lejligheder til hotelværelser i forbindelse med muligt køb af ejendommen.

I denne forbindelse søges om nedlæggelse af 9 stk. 1-værelses boliger i stueplan. Boligarealet for lejlighederne er samlet på 368 m<sup>2</sup>.



Stampemøllevvej 2

6760 Ribe

### Sagsfremstilling

En mulig køber af ejendommen, beliggende på Stampemøllevvej 2, 6760 Ribe, har ansøgt om tilladelse til at omdanne 9 stk. 1-værelses lejligheder til hotelværelser i forbindelse med et muligt køb af ejendommen. I denne forbindelse ansøges om nedlæggelse af 9 stk. 1-værelses boliger i stueplan. Boligarealet for lejlighederne er samlet på 368 m<sup>2</sup>.

Der er tale om 9 stk. 1-værelses lejligheder i stueplan, hvor det er svært at fastholde lejere på grund af boligernes størrelse. Der vurderes ikke at være mangel på boliger i området.

Jf. Boligreguleringsloven §46, stk. 1 er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelse sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Der er ingen lokalplan for området, men ejendommen ligger inden for kommuneplanramme 40-010-240. Hverken kommuneplanramme eller tinglyste deklARATIONER på ejendommen stiller krav til nedlægning af boligen.

Hovedanvendelse i kommuneplanrammen er fastlagt til hovedcenter med mulighed for at etablere boliger, mindre butikker, liberalt erhverv, serviceerhverv, hoteller, restauranter, offentlige institutioner og lignende.

Den mulige køber er i en situation, hvor de mangler hotelværelser til deres gæster. De ønsker at istandsætte ejendommen på Stampemøllevej 2 og omdanne ejendommens 1-værelses lejligheder i stueetagen til tidssvarende hotelværelser. Hotelværelserne vil have tilknytning til et eksisterende hotel i Ribe, hvor gæster skal henvende sig for nøgleudlevering.

Boligerne er beliggende centralt i området og har derved en attraktiv beliggenhed for turister i Ribe.

Der vil blive afholdt møder med beboerne i lejlighederne, hvor de orienteres om projektet. Beboernes lejemål vil ikke blive opsagt, da den mulige køber planlægger at udføre ændringerne løbende med, at beboerne fraflytter. Der vil udelukkende blive indgået frivillige aftaler om fraflytning.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Kommuneplan 2018-30, rammedel 40-010-240.

Boligreguleringsloven §46:

Stk. 1, er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvist. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved helt eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvist tages i brug til andet end beboelse.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Boligerne kan nedlægges.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.

## **Punkt 15: Fleksboliger i det åbne land**

20/21332

### **Resumé**

Teknik og Miljø modtog d. 10. august 2021 en ansøgning om tilladelse til at ændre det eksisterende helårshus til fleksbolig.

Ejendommen har været til salg siden maj 2019.

Fleksboligordningen giver kommunerne mulighed for at meddele en fleksboligtilladelse til, at en helårsbeboelse kan anvendes som en fleksbolig, og med en senere umiddelbar ret til at genoptage anvendelsen som helårsbeboelse.

Fleksboligordningen er en indsats for at forhindre affolkning af yderområderne og samtidig et instrument til at sikre vækst i yderområderne ved, at flere helårsboliger benyttes til fleksible fritidsformål. På den måde undgår landets kommuner, at der unødigt står mange tomme helårsboliger på landet og forfalder.

### **Sagsfremstilling**

Tidligere har Teknik & Miljø haft få henvendelser omkring fleksboligordningen og vurderede på den baggrund, at behovet i kommunen reelt set var meget begrænset. Dette også i lyset af at de generelle liggetider for boliger i kommunen har været lave.

Der er dog inden for de sidste par år sket en stigning i antallet af henvendelser omkring fleksboligordningen, særligt på Mandø og i den sydlige del af kommunen. Teknik og Miljø har behandlet omkring 10 ansøgninger inden for de sidste 2 år. Derudover har der været håndteret ca. 20 telefoniske henvendelser årligt, hvori disse typiske er blevet afklaret inden en ansøgning blev indsendt.

Fleksboligordningen er vedtaget med det formål at styrke udviklingen i det åbne land, og at forhindre tilblivelsen af tomme bygninger, der går i forfald og bliver til ruiner.

En fleksboligtilladelse kan udstedes til ejeren af ejendommen. I forbindelse med salg af en ejendom kan der indhentes en forhåndsgodkendelse fra kommunen, inden salget finder sted.

Teknik & Miljø anbefaler at Plan & Miljøudvalget delegerer kompetencen til Teknik & Miljø til at træffe afgørelser i sager om ansøgning om fleksbolig i landdistrikter.

Det er Teknik og Miljø's vurdering, at der ikke bør udlægges specifikke eller faste områder i hverken kommuneplanen eller i praksis, da vækst i landområderne kan fluktuere, og det kan blive et rigid og ufleksibelt administrationsgrundlag, som i sidste ende kan blive en hæmmesko for udviklingen af landområderne.

Som grundregel vil der ikke kunne opnås fleksbolig tilladelser i byzone eller lokalplanlagte områder, hvor anvendelsen er fastlagt til boligformål. I landzoneområder, hvor der er planlagt for landsbyer eller lignende, vil der være en restriktiv

praksis omkring udstedelse af fleksboligtilladelser, dog bør der ikke kategorisk meddeles afslag, da fleksboligordningen er skabt for at hjælpe landsbyerne.

Begrundelsen for en restriktiv tilgang til fleksboliger i landsbyer er, at forhindre tilblivelsen af små "feriebyer", hvor alle helårsboliger bliver til ferieboliger.

Hvis en given ejendom ligger for sig selv i det åbne land, vurderer Teknik og Miljø at der er mulighed for fleksbolig, således der ikke står tomme ejendomme i det åbne land.

Teknik og Miljø har pt. 3 ansøgninger liggende på forespørgsler om mulighed for fleksboliger:

Der er i en konkret ansøgning søgt om fleksboligtilladelse på Sdr. Farup Vej 46, 6760 Ribe. Grundet forhold omkring ansøgnernes arbejde, ønskes ejendommen anvendt som fleksbolig i 8 år. Derudover har den omtalte ejendom været til salg i over 1 år. I dette konkrete tilfælde vurderes det, at der bør meddeles en tidsbegrænset tilladelse til ejeren, da ejendommen forventes at blive anvendt som helårsbolig igen efter den anviste periode.

På Bakkevej 50, 6760 Ribe er ansøgt om tilladelse til en fleksbolig. Denne ejendom er beliggende for sig selv i det åbne land. Den er ikke beliggende i nærheden af en landsby eller lignende. Ud fra vurderingen af, at der ikke vil ske nogen påvirkning af nærområdet, vurderes det, at der ikke er forhold som taler imod en fleksboligtilladelse, som tilknyttes ejeren.

På Thorsmarkvej 6, 6740 Bramming har ansøgt om fleksboligtilladelse. Da ejendommen er beliggende i en lokalplanlagt landsby, vurderer Teknik og Miljø, at der ikke bør udstedes fleksboligtilladelse, da lokalplanen udlægger området til helårsbolig. Fleksboliger må ikke etableres i områder som er udlagt til boligformål. Derudover er ejendommen beliggende tæt på byen, Store Darum. Fleksboligtilladelser bør ikke udstedes i områder som er beliggende tæt på byzone eller i bebygget områder som har tilknytning til byzone.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planlovens § 41A

"Kommunalbestyrelsen kan meddele tilladelse til, at en helårsbolig tages i brug til fritidsformål og efterfølgende på ny tages i brug til helårsbolig uden yderligere tilladelse, medmindre det vil være i strid med en lokalplan for området. Kommunalbestyrelsen kan meddele bindende forhåndstilsagn om en sådan tilladelse."

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget delegerer beslutningskompetencen i sager om ansøgning om fleksbolig i landdistrikter til Teknik & Miljø. Dette efter modellen hvor tilladelsen følger ejeren.

Teknik og Miljø vil i sager vedrørende fleksboligtilladelser vurdere ud fra følgende grundlag:

- Liggetid over 1 år
- Negativ befolkningsvækst

Udstedelse af fleksboligtilladelser vil bl.a. ske ud fra en vurdering af en boligs konkrete liggetid i forbindelse med salg.

For så vidt angår enkeltstående ejendomme i det åbne land vil Teknik og Miljø ikke inddrage befolkningstal eller evt. liggetid, da disse ikke nødvendigvis er relevante for en enkelt isoleret ejendom.

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Udvalget godkender de konkrete ansøgninger vedr. boligerne beliggende Sdr. Farup Vej 46, Ribe og Bakkevej 50, Ribe.

Udvalget giver afslag på ansøgningen angående boligen på Thorsmarkvej 6, Bramming.

Udvalget beslutter, at ønsket om delegation afventer den senere proces vedrørende bemyndigelse i det nye udvalg i næste valgperiode. I den proces skal lokalrådenes rolle indtænkes.

## Punkt 16: Workshops med eksterne rådgivere

21/19176

### Resumé

Byggeri har inviteret udvalgte eksterne rådgivere til en dialog om, hvordan vi kan gøre vores byggesagsbehandling bedre til gavn for vores borgere og virksomheder.

### Sagsfremstilling

Byggeri har afholdt en række workshops med eksterne rådgivere, som overordnet har omhandlet byggesagsbehandlingens processer i Esbjerg Kommune. Her har været en dialog omkring, hvordan lovgivningen er i dag samt en dialog omkring de problemstillinger rådgiverne oplever, når de har indsendt en ansøgning.

Formålet med disse workshops har været, at vi via dialog kan få en bedre forventningsafstemning om, hvad der skal til for, at vi i Esbjerg Kommune lykkes med en god sagsbehandling til gavn for de indbudte og vores øvrige interessenter. Herudover er det også vores mål, at vi via dialog kan få nye perspektiver og tilgange til vores sagsbehandling, som kan resultere i en bedre praksis.

De indbudte er kommet med konkrete problemstillinger, som de har ønsket at drøfte en ny håndtering af, og som de vurderer kan have betydning for flere sager. Da byggesagsbehandling ofte har en sammenhæng til vores fysiske planlægning, deltog der i møderne også medarbejdere med ansvaret for vores fysiske planlægning.

Følgende rådgivere har været inviteret:

Ingeniørne

Arkitektladen

TEKT Arkitekterne

Arkitekttegnestuen Tauman

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk

AR-CO

Ingeniørværket

Oltmann arkitekt & bygherrerådgiver (ikke deltaget i nogen af møderne)

Huscompagniet

Olav Kristensen Rådgivende Ingeniørfirma

Nogle af de vigtigste punkter, som blev trukket frem af rådgiverne, var følgende:

- At de mangler en hurtig afklaring på planmæssige forhold, herunder arkitektur spørgsmål.
- Tydeliggørelse af Stadsarkitektens rolle og kompetencer.
- Hurtig tildeling af en sagsbehandler og en realistisk tidshorisont på, hvornår der kan forventes en byggetilladelse.
- At som det er i dag, kan det være meget svært at komme i kontakt med den sagsbehandler, der behandler sagen.
- Hurtigere og smidigere færdigmeldinger, herunder at kommunens krav til dokumentation i forbindelse med færdigmelding af byggeri er for restriktive.
- De gav udtryk for, at de ikke vurderede, at der var nok ressourcer til byggesagsområdet.

Herudover var der et fælles ønske om at fortsætte dialogen med et møde hvert kvartal, som evalueres undervejs. Deltagerne kunne være dem, som aktivt har deltaget i denne møderække samt evt. andre relevante. Her blev nævnt Landsyd.

Der er som afslutning på de afholdte workshops udarbejdet et notat, som er vedlagt som bilag. Heri nævnes de punkter, som blev trukket frem af rådgiverne. Nogle af dem er besvaret med løsninger eller forklaringer, og andre forhold skal afklares fremadrettet.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Taget til efterretning.

## **Bilag**

Endelige opsamlende notat.pdf

# Punkt 17: Oplæg til forureningsundersøgelse

21/29499

## Resumé

Teknik & Miljø har på baggrund af sagen om forurening fra Brandskolen på Ulgviggårdsvej 3 iværksat flere initiativer, herunder igangsat en forureningsundersøgelse og undersøgt muligheder for at give et oprensningspåbud.



## Sagsfremstilling

### Påbudsmuligheder

Teknik & Miljø har fået Horten til at vurdere, hvorvidt kommunen som myndighed kan give et påbud om oprensning som følge af den forurening, der er sket med PFAS på Brandskolens areal, i vandløbet og grundvand og eventuelle forureninger på tilstødende arealer.

Regionen er tidligere oplyst om, at Esbjerg Kommune ikke vurderer, at der kan gives et oprensningspåbud i henhold til Jordforureningsloven, da det vurderes, at den væsentligste del af forureningen er sket før 2001. For at der kan meddeles påbud om oprensning skal den væsentligste del være sket efter 2001.

Horten konkluderer, at:

”Ud fra de foreliggende oplysninger er det vores vurdering, at der ikke ses at være grundlag for at bringe Miljøskadeloven i anvendelse.

Derudover er det vores opfattelse, at der hverken i medfør af

Jordforureningsloven eller Miljøbeskyttelsesloven er tilstrækkelig hjemmel til, på det foreliggende grundlag, at udstede påbud om gennemførelse af yderligere undersøgelser af den mistænkte forurening.

Tilsvarende vurderes det, at der ikke er mulighed for at udstede påbud om gennemførelse af oprensning – hverken i medfør af Miljøbeskyttelsesloven eller Jordforureningsloven.”

På baggrund af denne vurdering er Esbjerg Kommune ikke forpligtet til at undersøge forureningen ved og omkring Brandskolens grund yderligere. Oprensningen og undersøgelsen overgår formelt til Regionen, der herefter prioriterer det

videre. Dette er dog ikke til hinder for, at Esbjerg Kommune eller virksomheden vælger frivilligt at gå videre med undersøgelser, afværgeforanstaltninger og efterfølgende oprensning.

### Forureningsundersøgelse

Brandskolen er beliggende i område med ”drikkevandsinteresser”, men udenfor indvindingsopland til alment vandværk og område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Arealet er V1 kortlagt efter Jordforureningsloven. Det vil sige mistanke om, at jorden på arealet er forurenede. Omkring arealet ligger et vandløb samt moser og enge, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3.

Esbjerg Kommune kan vælge at lave en frivillig undersøgelse af forureningen. Det er på den baggrund, at Teknik & Miljø har opstartet en forureningsundersøgelse. Det er NIRAS, der er valgt som rådgiver.

Den indledende undersøgelse omfatter en besigtigelse af arealerne fra Vadehavet langs Novrup Bæk og Uglvig Bæk til og med Brandskolens areal. Herefter vil der blive udtaget prøver med henblik på at kunne vurdere en eventuel forureningsafgrænsning samt en vurdering af forureningsomfanget.

Først herefter vil det være muligt at vurdere, hvilke tiltag der kan gøres i forhold til eventuel oprensning og afværge af forureningen.

Endvidere har Teknik & Miljø været i dialog med øvrige myndigheder, f.eks. Fødevarestyrelsen, Miljøstyrelsen og Miljømedicinsk klinik med henblik på at få afklaret mange af de spørgsmål, som er rejst i forbindelse med sagen. Mange af disse spørgsmål er endnu ikke afklaret, men der vil på udvalgsrådet blive givet en status for denne dialog.

### Tiltag i forvaltningen

I notat til Byrådet har Teknik & Miljø foreslået følgende handlinger, der skal adresseres internt i Miljø & Byggeri:

- Det kan kritiseres, at Miljø & Byggeri ikke har fulgt op på miljøforholdene på Brandskolen, herunder den udsprengningsstilladelse, der ophørte i 2007.

Hvilke handlinger iværksættes:

Der skal indføres en procedure, som sikrer, at der følges op på deadlines i tilladelser og godkendelser, både for eksisterende sagsbehandlere og ved overlevering af sager til nye medarbejdere.

Det skal undersøges, hvordan det nuværende fagsystem kan sikre en sådan opfølgning, alternativt om andre it-løsninger kan bruges. En sådan procedure forventes at kunne være beskrevet og implementeret 1. januar 2022.

- Miljø & Byggeri har været for dårlige til at udnytte viden på tværs af faggrupper.

Hvilke handlinger iværksættes:

Der skal arbejdes med vidensdeling inden for det enkelte kontor og i hele forvaltningen, så ny viden når rundt til alle relevante medarbejdere.

I forbindelse med den eksterne undersøgelse vil dette indgå som et element.

- Tilladelser i forhold til Brandskolen:

Hvilke handlinger iværksættes:

- Gennemgå nedrivningstilladelserne – gennemføres efter 1. februar 2022, når de første resultater om jord fra forureningsundersøgelsen foreligger.
- Gennemgå tilslutningstilladelsen og øvrige miljøforhold – opstartes nu. Den endelige tilladelse forudsætter at Miljøstyrelsen er kommet med en vejledende grænseværdi for PFOS/PFAS.
- Sikre konkret anvisning af slammet fra virksomheden, hver gang slammet skal bortskaffes. Gennemføres inden 1. november 2021

- Tilladelser ift. Rens Øst:

Hvilke handlinger iværksættes:

- I den kommende spildevandsplan er det angivet som en handling, at udledningstilladelsen skal fornys i 2022. Dette arbejde startes op i 2021. Den endelige tilladelse forudsætter at Miljøstyrelsen er kommet med en vejledende grænseværdi for PFOS/PFAS.
- Miljø & Byggeri skal sikre, at der sker en konkret anvisning af slammet fra Rens Øst og Rens Vest. Gennemføres inden 1. december 2021.
- Miljø & Byggeri skal have fortaget en fornyet kildeopsporing i forhold til de udmeldte relevante brancher fra Regionen.

Hvilke handlinger iværksættes:

Screening gennemføres inden 1. december 2022 og gennemgang af de relevante virksomheder gennemføres inden 1. april 2022.

- Miljø & Byggeri skal administrativt have strammet praksis for håndhævelse af tilladelser og godkendelser samtidig med, at Miljø & Byggeri sikrer, at det miljømæssige problem håndteres.

Hvilke handlinger iværksættes:

Praksis for håndhævelse af tilladelser og godkendelser gennemgås, så det sikres, at der gennemføres en håndhævelse af væsentlige overskridelser. Ved væsentlige overskridelser gives en henstilling, hvorefter der gives en indskærpelse af forholdet.

Næste skridt herefter er en politianmeldelse, som Plan & Miljøudvalget tager stilling til.

Der skal fortsat være fokus på et løsningsorienteret og dialogbaseret forhold til virksomhederne.

Øvrige tiltag

På baggrund af Brandskolesagen er der identificeret en række nye sager, som også skal prioriteres, og samtidig har Miljø & Byggeri iværksat andre tiltag, som gerne skal understøtte informationen til politikere og borgere:

- Der er udarbejdet en hjemmeside, hvor Miljø & Byggeri løbende vil lægge nyheder ud.

- Miljø & Byggeri har oprettet en sag, hvor nye potentielle arealer med PFAS-stoffer kan noteres, så Miljø & Byggeri hele tiden har et overblik over nye potentielle forureninger, og hvor langt Miljø & Byggeri er med undersøgelserne af de enkelte sager. Denne sag gennemgås på ugentlige opsamlingsmøder. Den årlige ramme Teknik & Miljø har til forureningsundersøgelser er på kr. 110.000. Kan undersøgelserne ikke holdes inden for denne ramme skal Plan & Miljøudvalget prioritere eller søge Byrådet om en tillægsbevilling.
- Miljø & Byggeri har gennemgået gamle overleveringsdokumenter fra Amtet i forhold til at vurdere, om der skulle være andre sager, der ikke er blevet samlet op på inden 1. december 2021.
- Miljø & Byggeri har forespurgt Fødevarestyrelsen og Lektor ved Aarhus Universitet Kurt Thomas Jensen via Vadehavscentret om en vurdering af, om der er en forureningsrisiko i forhold til østers og andre fisk i Vadehavet.
- Miljø & Byggeri har forespurgt Miljøstyrelsen om en vurdering af, om der er en forureningsrisiko i forhold til jagt på områder omkring Brandskolen.
- Miljø & Byggeri har haft en dialog med Miljøstyrelsen i forhold til en vurdering af, om Brandskolesagen giver anledning til at rejse sagen for UNESCO.
- Miljø & Byggeri screener tips om nye potentielle forureningsområder med de områder, vi udlejer i kommunen.
- Miljø & Byggeri har fokus på hurtigst muligt at få fundet en løsning på tilledning af perkolat til vores rensningsanlæg fra vores (kontrollerede) deponier (i drift såvel som fra lukkede deponier), såfremt perkolatet indeholder PFAS.

## Økonomi

Forureningens undersøgelses fase 1 gennemføres og betales af Esbjerg Kommune

## Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

## Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Hortens juridiske vurdering tages til efterretning
- Teknik & Miljø betaler for den igangsatte forureningsundersøgelse, men øvrige omkostninger søges dækket af Region Syddanmark
- Forvaltningens tiltag tages til efterretning.

## Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021

Godkendt.

## Punkt 18: Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for område til boliger ved Klostermarken i Ribe

21/14486

### Resumé

Tillægget skal give Esbjerg Kommune det nødvendige plangrundlag til at inddrage et større område til boliger ved Klostermarken i Ribe i spildevandsplanen. Området vil blive spildevandskloakeret.

Å

Når området er inddraget i spildevandsplanen, kan DIN Forsyning etablere de nødvendige kloakanlæg til afledning af spildevandet til Ribe rensningsanlæg.

Å



Område til boliger i Ribe.

Å

### Sagsfremstilling

Området's geologi er karakteriseret som smeltevandssand, som er velegnet til nedsivning af regnvand. Området vil derfor blive inddraget i spildevandsplanen som kloakopland Y80, der vil blive spildevandskloakeret.

Å

Regnvandet fra de enkelte ejendomme skal derfor nedsives på egen grund, og vejmyndigheden varetager nedsivningen af vejvandet via trug langs stam-, fordelings- og boligvejene og/eller i grøninger for nedsivning af en 100 års fremskrevet regnhændelse i 2100.

Å

Spildevand fra området vil blive afledt til Ribe Rensningsanlæg.

Å

## **Økonomi**

DIN Forsyning Spildevand A/S står for etablering af og afholder udgifter til etablering af deres eget kloakforsyningsanlæg med tilhørende rensesforanstaltninger.

Å

## **Høring**

Tillægget har den 15. oktober 2021 været i 8 ugers offentlig høring.

Å

Der har ikke været bemærkninger til tillægget i den offentlige høring.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø, indstiller, at

Å

- Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for område til boliger ved Klostermarken i Ribe vedtages.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Godkendt.

### **Fraværende:**

Hans Erik Møller

## **Bilag**

Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021. - For område til boliger ved Klostermarken\_CaseNo21-14486\_4330389\_v1.PDF

Bilag 1. Område til boliger ved Klostermarken..pdf\_CaseNo21-14486\_4330411\_v1(1).pdf

Bilag 2. Illustrationsplan fra LP 40-020-0011.\_CaseNo21-14486\_4330539\_v1.PD\_CaseNo21-14486\_4330557\_v1.pdf

Bilag 3. Miljøscreeningsskema.\_CaseNo21-14486\_4331677\_v1.pdf

# Punkt 19: Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

21/8875

## Resumé

I forbindelse med Budget 2021-2024 blev der afsat rådighedsbeløb på 8,4 mio. kr. fordelt over budgetperioden til at gennemføre en overordnet plan for kommunens syv udlejningsejendomme i Østerbyen beliggende på Hans Tausensvej, J. L. Heibergs Allé og Rahbeks Allé.

Af budgetforliget fremgår det, at: ”Der påbegyndes en proces, hvor lejlighederne ikke genudlejes, når de bliver ledige. Formålet er at give kommunen mulighed for at udarbejde en plan for, hvad der skal ske med boligerne”.

Der blev i 2020 udarbejdet en tilstandsvurdering samt helhedsplan med henblik på at undersøge renoveringsbehovet af bygningerne.

Tilstandsvurderingen viser, at bygningerne er under nedbrydning indefra grundet dårligt indeklima, manglende ventilation samt atypisk brugeradfærd. Derudover er klimaskærmens tilstand svækket på grund af højt grundvand. Dette giver vandindtrængning i kældre, opfugtede teglfacader og revner i sokler.

Det anbefales på tværs af de involverede direktører (Fritid, Sundhed & Omsorg, Borger & Arbejdsmarked og Teknik & Miljø), at boligerne i Østerbyen afvikles og nedrives løbende over en forventet periode på fem år. Samtidig skal der:

- Udarbejdes en plan med fokus på salg og byudvikling, og
- gennemføres en særlig boligrådgivningsindsats for at hjælpe beboere med at finde en anden bolig.

Forslaget blev drøftet ved et lukket temamøde i Byrådet den 16. august 2021, hvor Byrådet gav forvaltningen lov til at sende forslaget til politisk behandling i fagudvalgene efterfølgende Økonomiudvalget og Byrådet.



## Sagsfremstilling

I forbindelse med budget 2021-2024 blev der afsat rådighedsbeløb på 8,4 mio. kr. fordelt over budgetperioden til at gennemføre en overordnet plan for kommunens syv udlejningsejendomme i Østerbyen beliggende på Hans Tausensvej, J. L. Heibergs Allé og Rahbeks Allé.

I 2020 blev der udarbejdet en tilstandsvurdering af de syv ejendomme, som i alt indeholder 141 boliger. På baggrund af tilstandsvurderingen blev et forslag til helhedsplan udarbejdet med henblik på at genoprette de byggetekniske udfordringer, forbedre driftsforhold og driftsøkonomi, forbedre indeklimaet og fremtidssikre ejendommene. Tilstandsvurderingen konkluderede, at boligerne generelt er nedslidte, dyre at vedligeholde og har et stort energiforbrug. I forslaget til helhedsplanen er følgende to problematikker fremhævet:

1. Bygningerne er under nedbrydning indefra, hvilket skyldes et dårligt indeklima på grund af atypisk brugeradfærd og manglende ventilation fra blandt andet badeværelser, der er placeret midt i bygningen uden vinduer.
2. Klimaskærmens tilstand er svækket. Grundvandet står højt, og der konstateres vandindtrængning i kældre trods omfangsdræn på de to bygninger, som er mest udsatte for oversvømmelse. Opfugtede teglfacader ses flere steder samt revner i sokler.

Der foreslås akutte renoveringer for ca. 46 mio. kr. for at løse ventilationsproblematikken, dog er det ikke specificeret, hvordan man vil fremtidssikre bygningerne i forhold til det høje vandspejl ud over af tilføje sokkelaffugtere og reparere facaderne.

Oversvømmelsesrisikoen i området er efterfølgende blevet yderligere specificeret i forbindelse med kommunens Klima- og risikostyringsplan i foråret 2021. Det er blevet klart, at problematikken omkring klimaskærmen ikke umiddelbart vil kunne løses i forbindelse med renovering af boligerne, da bygningernes konstruktion som udgangspunkt ikke er modstandsdygtig over for nuværende og fremtidige oversvømmelser.

I Budget 2021-24 er der afsat et rådighedsbeløb på 8,4 mio. kr. ekskl. moms til at gennemføre en overordnet plan, som omhandler udlejningsstop på alle 141 boliger og nedrivning af de syv bygninger i Østerbyen.

Af budgetforliget fremgår det, at: ”Der påbegyndes en proces, hvor lejlighederne ikke genudlejes, når de bliver ledige. Formålet er at give kommunen mulighed for at udarbejde en plan for, hvad der skal ske med boligerne”.

Den videre udarbejdelse af den overordnede plan for udlejningsejendommene i Østerbyen indgik som et af budgetforligets tværgående opgaver. Tre direktører er involveret i planen:

- Fritid, Sundhed & Omsorg (FSO) som boligadministrator
- Borger & Arbejdsmarked som visitorator
- Teknik & Miljø som ansvarlig for den fysiske planlægning og de anlægsmæssige opgaver på vegne af FSO boligadministrator

De tre direktørømråder anbefaler, at:

1. Boligerne i Østerbyen afvikles og nedrives over en forventet periode på fem år.
2. Der udarbejdes en plan med fokus på salg og byudvikling
3. Der gennemføres en særlig boligrådgivningsindsats i dialog med Boligforum for at hjælpe beboere i udlejningsejendommene med at finde en anden bolig. Her kan ¼ ordningen tages i brug.

En overordnet plan om boligafvikling, nedrivning og byudvikling blev præsenteret for Byrådet ved et lukket temamøde den 16. august, hvor Byrådet godkendte, at forslaget blev sendt til politisk behandling.

#### Øget anvisning til almene boliger

Den foreslåede afviklingsplan for udlejningsejendommene i Østerbyen forudsætter, at målgruppen af borgere, der tidligere blev henvist til de kommunale boliger i Østerbyen, fremover i højere grad visiteres til de almene boliger under ¼ ordningen (Almenboliglovens §59), såfremt det er nødvendigt. ¼ ordningen betyder, at almene boligorganisationer skal stille hver fjerde ledige bolig til rådighed til løsning af påtrængende boligsociale opgaver i kommunen.

Den nuværende praksis om ¼ ordningen bygger på en løbende dialog med boligselskaberne om at finde et boligmatch til den boligsøgende, når boligselskaberne har tomme boliger. Dette betyder, at kommunen på nuværende tidspunkt ikke forhåndsreserverer ¼ boliger og derved betaler tomgangshusleje, hvis de ikke udlejes. Den fremtidige brug af anvisningerne vil blive drøftet på Boligforum, som er en gruppe bestående af repræsentanter fra Esbjerg Kommune og boligorganisationerne i kommunen.

#### Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen består af 141 etageboliger på 2-4 værelser på henholdsvis J.L. Heibergs Alle 2-10 og 12-18, Hans Tausens Vej 1-9 og 11-17 samt Rahbeks Alle 45-55. For en nærmere beskrivelse af kommunens akutboliger, beboerne i Østerbyen, og hvordan de anvises til de akutte boliger – se bilag 3 ”Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen”.

#### Plan for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen

Der er udarbejdet en afviklingsplan for boligerne i Østerbyen på baggrund af den nuværende almene boligmasse og de nuværende muligheder, som Borger & Arbejdsmarked har for at hjælpe borgere med at finde en bolig, herunder Almenboliglovens §59 – se bilag 4 ”Plan for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen”.

Afviklingsplanen tager endvidere højde for belægningstiden på boligerne i Østerbyen samt beboerprofilen herunder deres behov for små billige boliger. Der tages højde for, at genhusningsboligerne ikke ligger i områder, som er karakteriseret som forebyggelsesområder og udsatte boligområder.

#### Proces for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen:

1. Naturlig afvikling i form af udlejningsstop
2. Styret afvikling, herunder
  - a. Drøftelser med Boligforum om genhusningsopgaven
  - b. Engagering af et flytteteam og en ekstern genhusningskonsulent
  - c. Brug af forskellige anvisningsmuligheder herunder ¼ ordningen

## Almene boliger i Esbjerg Kommune

Siden 2017 har Byrådet ved hver budgetforhandling tildelt grundkapital til alment boligbyggeri for i alt 184 mio. kr. Dette har udløst opførslen af 330 familieboliger, og der er planlagt yderligere 547 familieboliger i perioden 2021-2024. Dertil kommer ungdoms- og ældreboliger.

Boligforum består af repræsentanter fra Teknik & Miljø og Borger & Arbejdsmarked Esbjerg Kommune og boligorganisationer i Esbjerg. Gruppen mødes to gange om året og rapporterer én gang årligt til Økonomiudvalget i Esbjerg Kommune. Boligforum har til formål at:

- Drøfte og udveksle idéer og forslag, der understøtter Vision 2025, og
- arbejde for, at der i 2030 ikke findes boligområder i Esbjerg Kommune, der opfylder kriterierne for at indgå på listen over udsatte boligområder.

Folketinget har et mål om, at der ikke er parallelsamfund i Danmark i 2030. Derfor har kommunen fokus på områder, som enten lever op til kriterierne for et parallelsamfund eller er i risiko for at blive et parallelsamfund. Hvorvidt et område er et parallelsamfund eller ej bestemmes ud fra graden af: Uddannelse, indtægt, tilknytning til arbejdsmarkedet og kriminalitet.

Det er i kommunens interesse, at genhusningen af beboerne i Østerbyen ikke vanskeliggør arbejdet med parallelsamfund/udsatte-områder.

## Nedrivning af bygninger efter afvikling

Så snart en bygning er tømt, vil den blive nedrevet. Den styrede afvikling af boliger vil fokusere på de bygninger, hvor grundvandet ligger højest. Således er det muligt i første omgang at frigøre det alvorligt oversvømmelsestruede område til udvikling af rekreativt område. Derved kan området, mens boligafviklingen pågår, blive et spændende og levende bydelsområde, hvor der eventuelt kan samarbejdes med de eksisterende aktører fra "Energi i Østerbyen"-projektet.

Det estimeres, at boligerne vil blive helt afviklet i løbet af 2024 og 2025, hvorefter et salg af grunden kan påbegyndes. I forbindelse med nedrivning af bygninger, vil der samlet blive frigivet 5,2 mio. kr., som er opsparet i Grundejernes Investeringsfond. Beløbet kan herefter bruges til at dække projektudgifterne.

## Beskrivelse af arealet i Østerbyen og muligheder for byudvikling

Der anbefales i forbindelse med afvikling og nedrivning af ejendommene, at der udarbejdes en byudviklingsplan for området. Der præsenteres to scenarier til byudvikling, som er udarbejdet på baggrund af en tidligere undersøgelse af grundvandshøjde og oversvømmelsesrisiko, som er tilgængelige i Esbjerg Kommunes Klima- og risikostyringsplan, boligsammensætningen i Østerbyen samt dialog med Lokalforsamlingen Esbjerg Øst.

Der vil i udviklingen af begge scenarier være fokus på cirkularitet, hvormed der tænkes på bæredygtighed, CO<sub>2</sub>-besparelser og muligheden for at reducere ressourceforbruget. Det skal dermed også undersøges, hvorvidt det er muligt og rentabelt, både økonomisk og ressourcemæssigt at genbruge materialer fra de eksisterende bygninger.

Grunden er på 20.000 m<sup>2</sup>, hvoraf en 1/3 umiddelbart ikke kan bebygges på grund af meget højt grundvand. En ny bebyggelse forudsætter, at der udarbejdes en lokalplan, der håndterer de store udfordringer, det højtstående grundvand giver og som sikrer, at den nye bebyggelse understøtter den ønskede byudvikling i Østerbyen - se bilag 5 "Beskrivelse af arealet i Østerbyen og muligheder for byudvikling".

Området er i dag bebygget med små 3-etagers ejendomme beliggende i en grøn åben struktur og omgivet dels af privatejede parcelhuse dels af tæt-lav almene familieboliger i form af 2-plans rækkehuse.

Der er udarbejdet to scenarier, som det vurderes kan gennemføres på arealet.

#### Scenarie 1 – Rækkehuse/Town Houses (almene eller private)

En tilpasset rækkehusbebyggelse i to plan kan indpasses arkitektonisk i området og kan medvirke til at give området et løft. Lokalrådet Østerbyen har også peget på dette som en god løsningsmodel.

Af de 20.000 m<sup>2</sup> er ca. 7.000 m<sup>2</sup> alvorligt oversvømmelsestruet, mens resten af arealet umiddelbart vurderes kan bebygges med passende forholdsregler og afhjælpende tiltag.

De 7.000 m<sup>2</sup> kan indgå i en ny samlet bebyggelsesplan som et flot grønt/blåt område.

Ud fra disse forudsætninger kan der opføres i størrelsesordenen 8-9.000 m<sup>2</sup> familieboliger, idet der planmæssigt arbejdes med små haver, og det oversvømmelsestruede areal indgår som fælles grønt område.

En alternativ bebyggelse, der også vil bidrage til et løft af området, kan være Town Houses i 2-3 plan sammenbygget som dobbelthuse. De vil understøtte den variation, der i forvejen er i området og kan bidrage til et arkitektonisk løft.

Town Houses er en mere moderne form for række/dobelthuse, som i høj grad tiltaler et yngre segment, som lokalrådet også har ytret ønske om.

#### Scenarie 2 – Etageejendomme (almene)

Indenfor den gældende kommuneplanramme kan der nyopføres etageejendomme i 4 etager med mindre lejligheder. Selvom det alvorligt oversvømmelsestruede område friholdes, vil det fortsat være muligt at:

- Opføre 9.000 m<sup>2</sup> etageareal i enkeltstående 4 etagers ejendomme.
- Disponere området så det oversvømmelsestruede område indgår som et grønt/blåt rekreativt areal.
- 

Lejlighederne kan opføres med en gennemsnitlig størrelse på 60-70 m<sup>2</sup> fordelt på hhv. 1-3 værelser. Hvis de opføres som almenyttige boliger, vil det betyde, at der skal afsættes ca. 17 mio. kr. i grundkapital.

Ud fra de politiske valg vil der blive arbejdet videre med scenarierne, hvor der udarbejdes skitseforslag, som vil blive drøftet med lokalrådet Esbjerg Øst og Plan & Miljøudvalget, før der udarbejdes et endeligt planforslag til byudvikling. Planforslaget skal politisk godkendes, før det sendes i en egentlig offentlig høring.

## **Vision 2025**

Med den foreslåede udviklingsplan for området i Østerbyen samt afviklingsplan for boligerne er Esbjerg Kommune med til at forbedre boligforholdene for borgerne i Esbjerg Kommune, som indgår i Vision 2025, hvor der specifikt ønskes flere almene boliger.

Der stræbes efter en velfungerende kommunal boligforsyning med en mangfoldig beboersammensætning i alle boligafdelinger, hvilket bidrager til ligestilling, rummelighed, fællesskab og energi i hverdagslivet.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lejeloven

Almenboligloven §59

Lov om ændring af lov om almene boliger m.v. og lov om friplejeboliger (LOV nr. 1567 af 18/12/2018)

Boligstøtteloven §56,59,66-68

Aktivloven §81,85

Kommuneplanen 01-080-150

## **Økonomi**

Til gennemførelse af den overordnede plan er der udgifter for i alt 14.603.000 kr. ekskl. moms. Der estimeres fremtidige indtægter i forbindelse med nedrivning og salg for 15.595.000 kr.

### **Udgifter**

I projektet er medregnet udgifter til projektudvikling, boligafvikling samt nedrivning. Derudover er der driftsudgifter for Fritid, Sundhed & Omsorg i form af tomgangshusleje og afledte udgifter for Borger & Arbejdsmarked i forbindelse med omplacering og genhusning.

Den permanente genhusningsindsats planlægges iværksat løbende med højest aktivitet i 2024. Der kan dog være behov for, at afviklingsudgifterne bliver mere jævnt fordelt i perioden 2022-2025 for at udnytte tilgængelige boliger, som matcher beboerne og en tidligere engagering af genhusningskonsulenter i udviklingen af genhusningsplanen.

Derudover vil der være en driftsomkostning i forbindelse med afvikling af boliger i form af tomgangshusleje. Der vil i byudviklingshenseende også være udgifter til evt. byggemodning. Hvis der skal bygges almene boliger, skal kommunen stille med en grundkapital.

I afviklingsfasen vil der forekomme afledte udgifter til Borger & Arbejdsmarked i forbindelse med etablering af indskudslån samt boligstøtte, eftersom der ikke er noget indskud at flytte fra akutboligerne til almen bolig. Alene i

forbindelse med den permanente genhusning skal der oprettes indskudslån for ca. 650.000 kr. efter statsrefusion på 25% (estimeret indskudslån på 25.000 kr. pr. person).

## Indtægter

Der estimeres, at de samlede indtægter vil være 15.595.000 kr. inkl. frigivelse af opsparede midler hos Grundejernes Investeringsfond, hvis kommunen selv står for nedrivning, og en løst estimeret salgspris på 1.000 kr. pr. byggeretsmeter. Indtægter fra Grundejernes Investeringsfond og indtægter ved evt. salg indgår først i 2026 og frem.

## Finansiering af nærværende forslag

Der anmodes om godkendelse af den overordnede plan for afvikling, nedrivning, salg og byudviklingen med en samlet økonomi på 14.603.000 kr. ekskl. moms hen over perioden 2021-2025.

Til finansiering af den nye plan anmodes der om godkendelse til en ændret fordeling af det tidligere afsatte rådighedsbeløb på 8.400.000 kr. samt en yderligere anlægsbevilling på 6.172.700 kr. Den yderligere anlægsbevilling foreslås finansieret via frigivelse af opsparede midler hos Grundejernes Investeringsfond på 5.200.000 kr. i 2026 samt en yderligere tillægsbevilling på 972.700 kr.

Den samlede økonomi er vist i tabellen nedenfor:

?	2021	2022	2023	2024	2025	Total
Udgifter projektudvikling (arkitekt, undersøgelser, mægler m.v.)	100.000	400.000	?	?	?	500.000
Udgifter afvikling (flyttehjælp og genhusning)	?	?	300.000	1.860.000	300.000	2.460.000
Udgifter nedrivning og reetablering	?	1.652.000	3.303.000	3.303.000	3.385.000	11.643.000
I alt	100.000	2.052.000	3.603.000	5.163.000	3.685.000	14.603.000

Afsatte rådighedsbeløb:

	2021	2022	2023	2024	Total
Afsat beløb	1.204.300	2.408.700	2.408.700	2.408.700	8.430.300

En detaljeret oversigt over udgiftsposterne er vist i bilag 6 ”Detaljeret oversigt over udgifter i forbindelse med Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen”.

## **Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold**

Intet.

## **Kompetencer**

Sundhed & Omsorgsudvalget > Social & Arbejdsmarkedsudvalget > Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Planmæssige konsekvenser**

Som beskrevet i sagsfremstillingen, forudsætter en ny bebyggelse, at der udarbejdes en lokalplan, der håndterer de store udfordringer med det højtstående grundvand. Lokalplanen skal også sikre, at den nye bebyggelse understøtter den ønskede byudvikling i Østerbyen.

## **Konsekvenser for andre udvalg**

Sundhed & Omsorgsudvalget:

Udvalget skal godkende udlejningsstop, nedrivning af bygninger og salg af grund. Der vil være tomgangshusleje som driftsomkostninger forbundet med huslejestop. Dog vil der også være driftsbesparelser i forbindelse med afvikling af boliger.

Social & Arbejdsmarkedsudvalget:

Der vil med en øget tilgang til almene boliger blive indsendt flere ansøgninger til kommunen om indskudslån og boligstøtte. Der vil også komme et større tryk på budgettet til mislighold af boliger. Udvalget skal derfor godkende, at der fremadrettet bevilges midler til dækning af udgifter i forbindelse med eventuel tomgangshusleje og eventuel mislighold af boligerne, jf. Almenboliglovens §59.

Plan & Miljøudvalget:

Udvalget skal godkende det nye plangrundlag herunder håndteringen af den konstaterede oversvømmelsesrisiko.

Teknik & Byggeudvalget:

Udvalget skal godkende den fysiske nedrivning og ligeledes et nybyggeri, hvis det besluttes at opføre kommunalt ejede bygninger.

## **Høring**

Forslag til ny lokalplan sendes i offentlig høring forud for endelig vedtagelse.

## Vurdering herunder alternativer

Afviklingen af boligerne i Østerbyen betyder, at kommunen mister 141 akutboliger af en type, som matcher de boligsøgende borgere, som er allermest udfordret i livet for eksempel på grund af:

- Lav eller ingen uddannelse
- Lav indkomst eller på offentlig forsørgelse
- Misbrug
- Anbragte børn
- 

Borgerservices mulighed for at visitere borgere til en akutbolig på 3-værelser vil blive begrænset. Ligeledes vil det ikke længe være muligt at visitere borgere til 4-værelses akutboliger under 84 kvm.

Der er udarbejdet tre alternativer, som beskrives og vurderes - se bilag 7 "Vurdering af alternativer til Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen".

## Indstilling

Direktørerne for Fritid, Sundhed & Omsorg, Borger & Arbejdsmarked samt Teknik & Miljø indstiller til Byrådet, at:

1. Der udarbejdes en plan med fokus på salg og byudvikling, hvori scenarie et og to undersøges nærmere
2. Plan for afvikling og nedrivning af boligerne i Østerbyen - beliggende Hans Tausensvej, J. L. Heibergs Allé og Rahbeks Allé - herunder udlejningsstop godkendes
3. Der frigives 500.000 kr. til projektudvikling, undersøgelser, fastsættelse af salgspris og nedrivningsudgifter finansieret af afsatte rådighedsbeløb i 2021 og 2022
4. Det afsatte rådighedsbeløb på 8.430.000 kr. fordeles hen over perioden jf. den nye plan
5. Der ved budgetforhandlingerne til Budget 2022-25 ansøges om en yderligere anlægsbevilling på 6.172.700 kr. som udlæg til afvikling af boliger samt byudvikling finansieret af 5.200.000 mio. kr. fra Grundejernes Investeringsfond og en tillægsbevilling på 972.700 kr. til planen. Udlægget vil blive finansieret af de forventede indtægter fra nedrivning og salg af ejendommene.
6. Der gennemføres en særlig boligrådgivningsindsats i dialog med Boligforum for at hjælpe beboere i udlejningsejendommene med at finde en anden bolig. Her kan ¼ ordningen tages i brug om nødvendigt

## Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 20-09-2021

Godkendt.

## Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 28-09-2021

Sarah Nørris (Ø) stillede forslag om, at sagen tilbagesendes til forvaltningen idet:

1. Det skal undersøges, hvor mange kommunale udlejningsboliger det skønnes, en kommune af Esbjergs størrelse har behov for, for at sikre billige boliger til alle kommunens borgere.
2. Der udarbejdes en beregning af økonomien ved at omdanne boligerne i Østerbyen til almene eller private udlejningsboliger i forhold til indskud, fraflytningsomkostninger osv. sat op imod prisen ved at bygge/anskaffe nye kommunale udlejningsboliger – f.eks. over en 10-årig periode. Der kan opstilles forskellige scenarier.
3. Sagen indgår i de fremtidige drøftelser om en samlet boligpolitik for Esbjerg Kommune.

Social & Arbejdsmarkedsudvalget besluttede at sende sagen i gruppemapperne.

## **Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 26-10-2021**

Pkt. 1 Ikke godkendt

Pkt. 2-6 godkendt

Social & Arbejdsmarkedsudvalget er enige i at sagen indgår i de fremtidige drøftelser om en samlet boligpolitik for Esbjerg Kommune og udvalget anbefaler at arbejdet igangsættes hurtigt.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

Udvalget følger Social & Arbejdsmarkedsudvalgets beslutning pr. 26. oktober 2021.

### **Fraværende:**

Hans Erik Møller

### **Bilag**

Østerbyen Tilstandsvurdering udkast 07-05-2020

Østerbyen - Forslag til helhedsplan udkast 13-05-2020

Kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

Plan for afvikling af udlejningsejendommene i Østerbyen udkast 27-08-2021

Beskrivelse af arealet i Østerbyen og muligheder for byudvikling udkast 30-08-2021

Detaljerede oversigt over udgifter i forbindelse med Plan for udlejningsejendomme i Østerbyen

Vurdering af alternativer til Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen

Bevillingsoversigt - udlejningsejendomme Østerbyen - Forskydning af anlægsøkonomi 27-08-2021

Ekstra notat - Yderligere undersøgelser i forbindelse med Plan for kommunens udlejningsejendomme i Østerbyen.pdf

## **Punkt 20: Forespørgsler**

21/154

### **Forespørgsler**

#### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-11-2021**

- Tarphagevej/Sædding Ringvej, koncepthal
- Aflastningscenter, Bramming
- Kryds Tjæreborgvej/St. Darumvej
- Parkering, Ribe

#### **Fraværende:**

Hans Erik Møller

## **Punkt 21: Lukket: Information og orientering - lukket**

21/154

## **Punkt 22: Lukket: Evaluering**

**Punkt 23: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad**