

# REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 20-06-2024

**Mødedato** Torsdag d. 20. juni 2024 kl. 12:30

**Mødested** Lufthavnen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Orientering om Esbjerg Lufthavn januar-maj 2024.....	4
Budgetrevision pr. 30. april 2024 for Plan & Byudviklingsudvalgets område.....	6
Høringssvar fra Esbjerg Kommune til Forslag til Nationalparkplan 2025-2030.....	9
Endelig vedtagelse af lokalplan 01-040-0004 Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby	11
Endelig vedtagelse af lokalplanændring for delvis aflysning af lokalplan nr. 298.....	14
Igangsætning af planlægning for et nyt boligområde ved Støberikvarteret i Ribe.....	17
Status vedr. lokalplanændring for Sædding Strandvej.....	20
Udbygningstakt for nye private boligområder.....	23
Esbjerg Brygge 26 - Ansøgning om dispensation til bygningshøjden i forbindelse med nyt kontordo	26
Nedlæggelse af del af den offentlige vej, Vognsbølvej i Esbjerg.....	29
Information, orientering og forespørgsler.....	32
Godkendelse - underskriftsblad.....	33

# **Punkt 1: Godkendelse af dagsorden**

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

**Afbud** Klaus Sandfeld

## Punkt 2: Orientering om Esbjerg Lufthavn januar-maj 2024

24/12911

### Resumé

Overordnet set er der ingen væsentlige ændringer i forventningerne til økonomien efter årets første 5 måneder. Yderligere gives der en kort orientering om EU-projektet og samarbejdet med Forsvaret.

### Sagsfremstilling

#### Økonomi

Lufthavnen gik ind til 2024 med en forventning om et merforbrug på 8,5 mio. kr. mod et budgetteret mindreforbrug på 0,5 mio. kr., altså en budgetafvigelse på 9 mio. kr.

Pr. ultimo maj er forventningen dog, at merforbruget lander i størrelsesordenen 8,0 mio. kr.

Den opdaterede forventning vil blive indarbejdet i budgetrevisionen pr. 30. september.

Der arbejdes løbende med at skabe så god en driftsøkonomi som muligt, samtidig med at Lufthavnen skal tilpasse sig de ydelser, som kunderne efterspørger.

#### Trafik

##### Passagerer

Der har været 38.000 passagerer igennem lufthavnen de første 5 måneder. Det er lidt under niveau med 2023. Der forventes en nedgang i den planlagte trafik i sommermånederne.

##### Cargo

Der er kommet 53,85 tons gods igennem lufthavnen de første 5 måneder. 80% kommer fra den nye cargo-rute, der startede i januar 2024.

#### EU-projektet DIOL:

Interreg-projektet DIOL ledes af Esbjerg Lufthavn og står for:

Develop Innovative Offshore Logistics – accommodating the needs from The Esbjerg Declaration.

Det kan oversættes til:

Udvikle innovative og bæredygtige logistikløsninger til vindenergiproduktion offshore, med afsæt i Esbjerg Deklarationen.

DIOL sigter mod at udvikle innovative og bæredygtige logistikløsninger til vindenergien fra Nordsøen, der omfatter optimering af brug af helikoptere, droner og skibe (CTV'er).

Det er forventningen, at der skabes et tæt samarbejde med heliporten i Nordsøen med henblik på en bæredygtig logistik af mandskab ud til havvindmølleparkerne mellem de involverede lufthavne.

Forsvarssamarbejde

Forsvarets Ejendomsstyrelse (FES) har købt en hangar i lufthavnen af en trediepart. Forventningen er, at Flyvehjemmeværnet kommer til at benytte faciliteterne.

Vedrørende Host Nation Support:

Vi har deltaget i et orienteringsmøde hos Forsvarskommandoen og blev informeret om status på værtsnationstøtten. I øjeblikket gennemføres en Host Nation-operation med Kalundborg Havn og Roskilde Lufthavn, den hidtil største operation af sin art. Danmark bliver testet over hele landet, og det forventes, at der fortsat vil komme operationer til Danmark, hvor Esbjerg også vil være involveret.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Orientering givet.

**Afbud** Klaus Sandfeld

# Punkt 3: Budgetrevision pr. 30. april 2024 for Plan & Byudviklingsudvalgets område

24/9906

## Resumé

Der gennemføres 2 budgetrevisioner i 2024, som finder sted henholdsvis 30. april og 30. september.

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

Der er samlet set indarbejdet tillægsbevillinger for 2,2 mio. kr. og omplaceringer for 0,3 mio. kr. mellem udvalg og politikområder. Tillægsbevillingerne vedrører hovedsageligt en korrektion af lejeindtægten som følge af salget af den gamle højskole.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om sagen kan indgå i den samlede budgetrevision for Esbjerg Kommune.

## Sagsfremstilling

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

1.000 kr.	Oprindeligt budget (ramme)	Korrigeret budget	Budgetrevision pr. 30.4.2024			Korrigeret budget herefter
			Bevillingsansøgning 2024	Forskydning til 2025-27	Omplaceringer	
Rammebelagt	229.851	231.529	2.171		-1.627	232.073
Byfornyelse	4.025	4.129			-2.250	1.879
Veje og grønne områder	212.850	214.374	2.171		503	217.048
Vinterforanstaltninger	13.471	13.471			120	13.591
Esbjerg Lufthavn	-495	-445				-445
Anlæg	162.159	198.668	81		2.000	200.749
Byfornyelse	14.018	16.728	81			16.809
Veje og grønne områder	148.141	181.729			2.000	183.729
Esbjerg Lufthavn		211				211

På baggrund af ovenstående oversigt søges om følgende tillægsbevillinger på fagudvalgets område:

#### Rammebelagt

##### Byfornyelse

Der omplaceres en andel på -2,2 mio. kr. til Køb & Salg, Arealudvikling under Økonomiudvalget vedrørende ydelsesstøtte til projekter, som hører under Støttet byggeri.

##### Veje og grønne områder

Der er samlet set en tillægsbevillingsansøgning på 2,2 mio. kr., som vedrører følgende:

- 2,0 mio. kr. for nulstilling af lejeindtægter i forbindelse med salget af den gamle højskole pr. 1. juni 2024
- 0,2 mio. kr. for nedreguleringer af lejeindtægter for andre ejendomme.

Der foretages omplaceringer for samlet set 0,5 mio. kr. Omplaceringerne vedrører:

- Overførsel til politikområdet Vinterforanstaltninger til glatførebekæmpelse af nye områder i forbindelse med byggemodningsprojekter.
- Tilpasninger i forhold til rengøring, telefoni- og IT-kontrakter, som reguleres med Økonomiudvalget, derudover omplaceres også løn og driftsmidler vedrørende kirkegårdsadministrationen og midler vedrørende renholdelse i forhold til tobaksfiltre til Entreprenøren fra Økonomiudvalget.
- Overførsel til Social & Arbejdsmarkedsudvalget vedrørende håndtering af spørgsmål til rejsekortet.
- Overførsel af driftsmidler fra Kultur & Fritidsudvalget til drift af Aqktiv fase 1.

##### Vinterforanstaltninger

Politikområdet tilføres 0,1 mio. kr. fra Veje og grønne områder til glatførebekæmpelse af nye områder i forbindelse med byggemodningsprojekter.

#### Anlæg

##### Byfornyelse

Der korrigeres for en difference fra konverteringen af økonomidata fra det tidligere økonomisystem på i 0,1 mio. kr.

##### Veje og grønne områder

Der omplaceres 2,0 mio. kr. fra Klima & Miljøudvalget vedrørende korrekt placering af naturprojektet Sneum Digesø.

## Økonomi

I 2024 er der et særligt fokuspunkt i forhold til Esbjerg Lufthavn.

I Lufthavnen arbejdes der på nedbringelse af forventet merforbrug, der for 2024 på nuværende tidspunkt ligger lidt lavere end niveauet i regnskab 2023. Samlet set forventes merforbruget at ligge i størrelsesordenen 8,0 mio.kr.

Til årets 2. budgetrevision pr 30. september er det forventede resultat for 2024 mere sikkert, og konsekvensen af merforbruget vil blive indarbejdet i budgetrevisionen.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at sagen indgår i den samlede budgetrevision pr. 30. april 2024

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

**Afbud** Klaus Sandfeld

# Punkt 4: Høringssvar fra Esbjerg Kommune til Forslag til Nationalparkplan 2025-2030

24/2376

## Resumé

Esbjerg Kommunes høringssvar til høringforslag til Plan for Nationalpark Vadehavet 2025-2030.

Esbjerg Kommune ønsker et fortsat frugtbart samarbejde mellem vadehavskommunerne og Nationalpark Vadehavet.

Plan & Byudviklingsudvalget skal forholde sig til, om høringssvaret kan godkendes.

## Sagsfremstilling

Nationalpark Vadehavet har Plan for Nationalpark Vadehavet 2025-2030 i offentlig høring hen over sommeren. Planen skal afløse den gældende Nationalparkplan 2019-2024.

Forslaget fortsætter med seks indsatsområder, der er stort set identiske med de seks indsatsområder i den gældende plan. Forslagets indsatsområder er:

- Natur og landskab
- Kultur og kulturhistorie
- Folkesundhed og friluftsliv
- Undervisning, forskning og formidling
- Lokalområde, erhverv og turisme

Folkesundheden er tilkommet som en del af indsats nummer tre ud fra et udtalt ønske om at bidrage positivt til befolkningens udfordringer på sundheds- og trivselsområdet. Nationalparken skriver ”Vi tager således vores samfundsansvar på os.”

Med forslaget ønsker Nationalpark Vadehavet, at flere mindre aktiviteter fremover bliver samlet i større og prioriterede indsatser for dermed også at bidrage til større gennemskuelighed og overskuelighed i nationalparkens arbejde.

Høringssvaret udtrykker et politisk ønske om et udvidet og styrket samarbejde mellem vadehavskommunerne og Nationalpark Vadehavet, værdsætter nationalparkens nye fokusområder og foreslår nationalparkens bestyrelse at få tilføjet et udsagn om klima til bekendtgørelsen for Nationalpark Vadehavet.

Esbjerg Kommunes forvaltninger har forholdt sig til det udsendte forslag og har i den forbindelse samlet en række tekniske bemærkninger, der ligger som et bilag til Esbjerg Kommunes høringssvar. De tekniske bemærkninger er af underordnet karakter og omhandler typisk forslag til omformuleringer, mindre tilføjelser eller ønsker om tydeliggørelser til planforslaget.

## Vision 2025

Verdensarven og Nationalpark Vadehavet byder på unikke oplevelser for Esbjerg Kommunes borgere og gæster. Vadehavet er en naturperle som Esbjerg Kommune ønsker at passe på så også fremtidige generationer, kan få glæde af den.

Høringssvaret ligger i tråd med de ønsker til området som fremgår af Vision 2025.

## Klima

Det fremgår af høringssvaret, at Esbjerg Kommune ønsker at klima skal indgå som en del af bekendtgørelsen for Nationalpark Vadehavets virke.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lov om nationalparker og Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Høring**

Forslaget til Plan for Nationalpark Vadehavet 2025-2030 er i høring fra den 17. maj til den 9. august 2024

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommunes høringssvar til Plan for Nationalpark Vadehavet 2025-2030 godkendes.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Forslag til Plan for Nationalpark Vadehavet 2025-2030

Høringssvar til forslag til Plan for Nationalpark Vadehavet 2025-2030

**Afbud** Klaus Sandfeld



Efterfølgende er der udarbejdet forslag til nyt plangrundlag for at imødekomme ønsket fra REMA 1000. Planerne er i overensstemmelse med kommuneplanen 2022-34.

Forslaget blev godkendt den 21. marts 2024 og sendt i 4 ugers offentlig høring fra 3. april – 1 maj 2024.

Der er kommet 5 bemærkninger i offentlighedsperioden med følgende emner:

- Bevaring
- Indblik gener
- Støj
- Byggeri ved B3

Alle høringssvar er vedlagt som bilag. Høringssvarene er ligeledes gennemgået med Teknik & Miljø's vurdering i et resume, der er vedlagt som bilag.

På baggrund af høringssvar ønskes der foretaget to mindre ændringer i lokalplanen.

Bebyggelseshøjden i byggefelt B3 ønskes nedsat fra 3,5m til 3m på baggrund af dialog med projekterejer.

Støjhegn mod ejendommen Strandby Kirkevej 299A ønskes fastholdt efter gensidig aftale mellem bygningsejer og REMA 1000. Der åbnes op for, at støjhegnet på strækningen fra sydvestlige husets hjørne til Strandby Kirkevej og kan udføres i en højde af 1,2m. Der er i støjrapporten ikke krav om et støjværn på strækningen.

Flere af høringssvarene indeholder kommentarer i forhold til, at lokalplanen giver mulighed for nedrivning af Harald Peters ejendommen på Strandby Kirkevej 301A. Det er Teknik & Miljø's vurdering, at der i Esbjerg findes mange fine og velbevarede Harald Peters villaer, som er beliggende i stærke kulturmiljøer. På den baggrund vurderes det, at nedrivning af bygningen på Strandby Kirkevej 301A ikke vil forringe fortællingen i forhold til Harald Peters virke i Esbjerg.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lov om planlægning.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Høring**

Planforslaget har været i 4 ugers offentlig høring.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at lokalplan 01-040-0004 Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej, Esbjerg, vedtages endeligt.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Samlet Høringssvar..pdf

Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger - 2024.28.05.docx

Forslag til lokalplan 01-040-0004 Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strndby Kirkevej Esbjerg.pdf

**Afbud** Klaus Sandfeld

# Punkt 6: Endelig vedtagelse af lokalplanændring for delvis aflysning af lokalplan nr. 298

22/31022

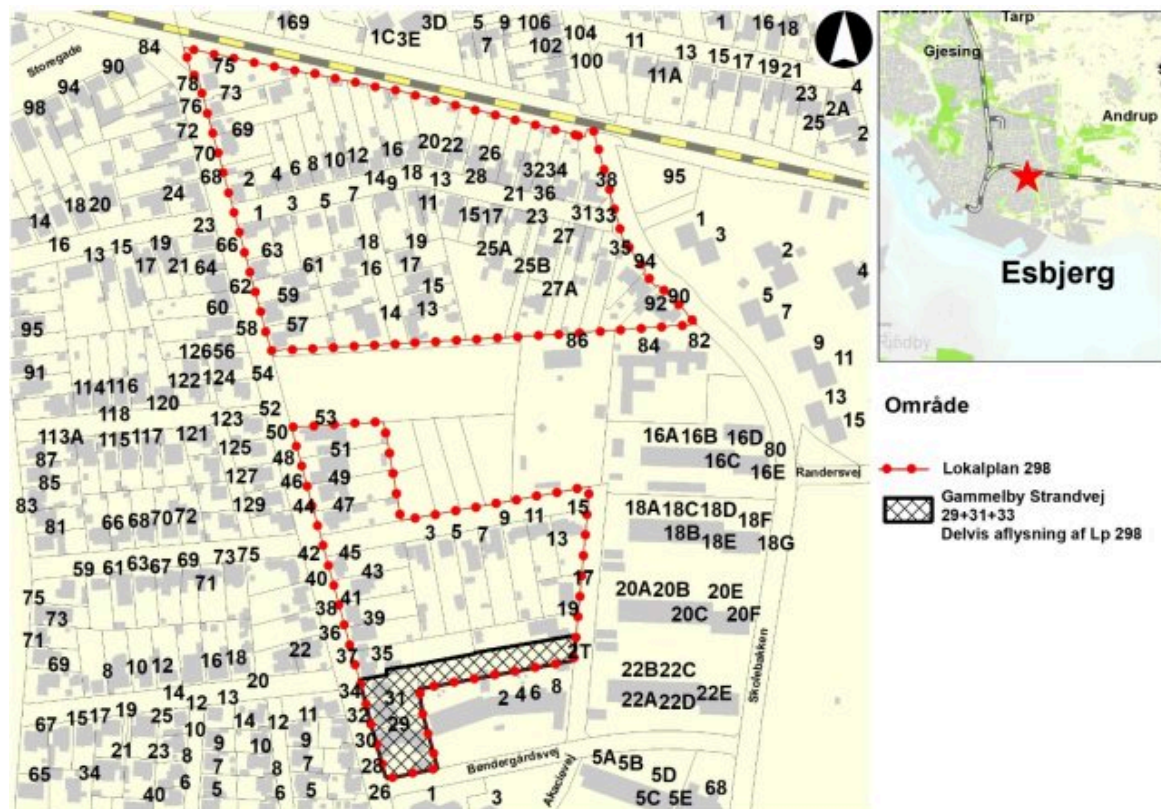
## Resumé

Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 18. april 2024 at offentliggøre forslag til delvis aflysning af Lokalplan nr. 298.

Formålet er at ændre plangrundlaget for enkelte ejendomme på Gammelby Strandvej i lokalplanområdet. Lokalplanen begrænser ejendommens anvendelse for de tidligere erhvervslokaler. Erhvervslokalerne står uden funktion, og ejerne ønsker at anvende erhvervslokalerne til boligformål. Dette enten som en del af boligen eller alternativt som 2-familieshuse.

Lokalplanændringen har været i offentlig høring i 4 uger. I den forbindelse er der kommet et høringssvar. Høringssvaret har ikke givet anledning til ændringer.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om den delvise aflysning af Lokalplan nr. 298 skal vedtages endeligt.



## Sagsfremstilling

Med baggrund i en konkret byggesag ansøges om en delvis aflysning af lokalplanen for tre ejendomme på Gammelby Strandvej 29, 31 og 33.

Formålet er at give bedre mulighed for at udnytte ejendommene til boligformål, blandt andet ved at udnytte eksisterende tomme erhvervslokaler til bolig. Med vedtagelse af delvis aflysning, er det muligt at anvende de tomme lokaler.

I sammen proces har Teknik & Miljø konstateret, at den integrerede institution på Bøndergårdsvej ikke er i overensstemmelse med plangrundlaget. Dette forhold tilpasses i samme proces.

Det skraverede område på kortet mod øst anvendes aktuelt til integreret institution. Lokalplanen aflyses på ejendommen for den integrerede institution, således lokalplanen og matrikelskellet har samme afgrænsning. Dette har ikke betydning for de eksisterende forhold for den integrerede institution.

Den delvise aflysning betyder, at de tre ejendomme efterfølgende planmæssigt reguleres efter kommuneplanrammen og bygningsreglementet, og derved bliver der også mulighed for fuld udnyttelse af bygningerne til boligformål, og dermed undgås tomme lokaler i området.

Den delvise aflysning af Lokalplan nr. 298 har været i offentlig høring i 4 uger fra den 22. april 2024 til den 21. maj 2024. I den forbindelse er der kommet et høringssvar.

Høringssvaret er fra en borger i naboområdet. Beboeren er bekymret for unødvendig fortætning i området. Se bilag med vedhæftet høringssvar.

Teknik & Miljø har ikke til hensigt, at der sker en øget udvikling af området med flere boliger, men at allerede eksisterende lokaler ikke står tomme, men anvendes til boligformål.

Høringssvaret giver derfor ikke anledning til ændringer i den delvise aflysning af Lokalplan nr. 298.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Den gældende lokalplan vil blive delvist afløst, og det afløste område reguleres planmæssigt efterfølgende af kommuneplanrammen og bygningsreglementet.

## **Høring**

Den delvise afløst af Lokalplan nr. 298 har været i offentlig høring i 4 uger fra den 22. april 2024 til den 21. maj 2024. I den forbindelse er der kommet et høringssvar.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at delvis afløst af Lokalplan nr. 298 vedtages endeligt.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Høringssvar med bemærkning til planlægningen

Lokalplanændring for delvis aflysning af lokalplan nr. 298

**Afbud** Klaus Sandfeld

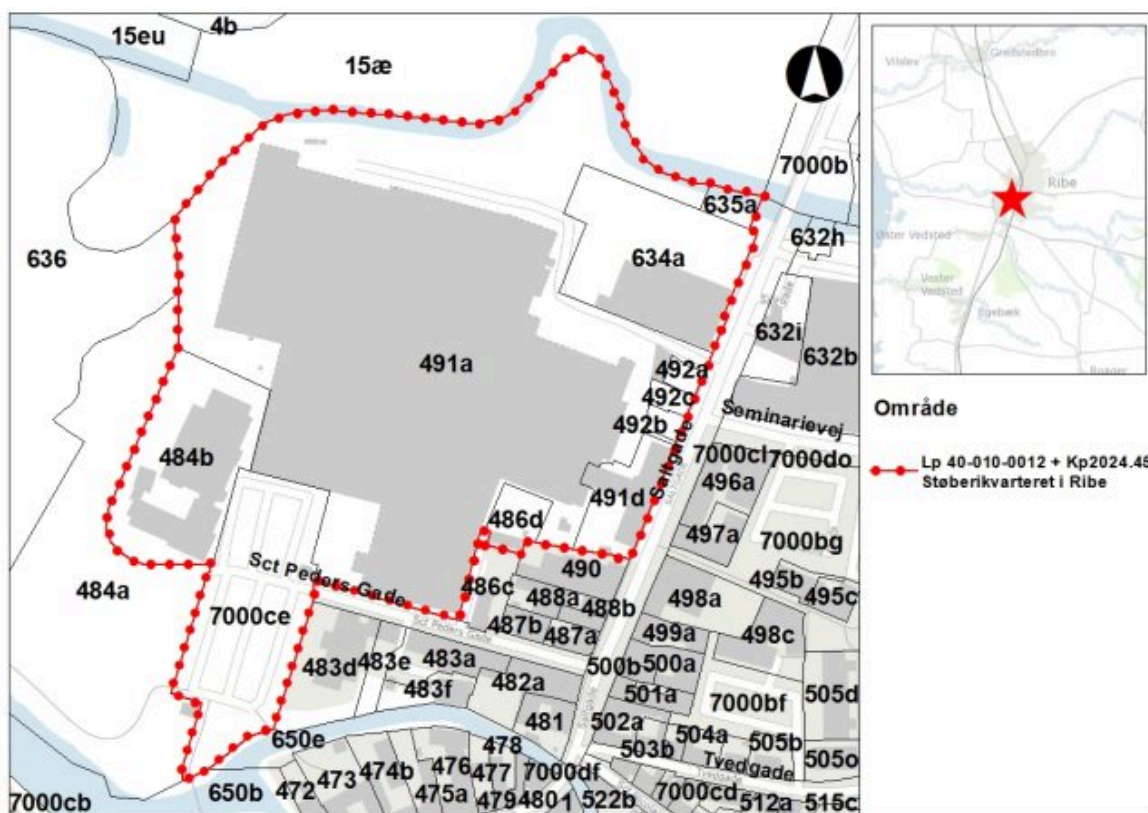
# Punkt 7: Igangsætning af planlægning for et nyt boligområde ved Støberikvarteret i Ribe

24/10429

## Resumé

Med udgangspunkt i den nyligt vedtagne helhedsplan for Støberikvarteret ønsker Esbjerg Kommune at igangsætte planprocessen vedrørende udarbejdelse af en kommuneplanændring og en lokalplan med tilhørende miljørapport. Det nye plangrundlag skal muliggøre realiseringen af ca. 320 nye boliger på den gamle støberigrund.

Plan & Byudviklingsvalget skal tage stilling til, om planlægningen for et nyt boligområde ved Støberikvarteret i Ribe skal igangsættes.



## Sagsfremstilling

Esbjerg Byråd godkendte den 13. maj 2024 en businesscase med en principiel disponering og de overordnede økonomiske rammer for Støberikvarteret i Ribe. Grundlaget for businesscasen er en ny helhedsplan for området, og lokalplanprocessen skal tage udgangspunkt i helhedsplanen og sætte rammerne for områdets udvikling.

Derudover skal der sammen med lokalplanen udarbejdes en miljørapport, som bl.a. skal redegøre for håndtering af jordforurening og vandhåndteringen. Miljørapportens emner behandles sideløbende med at lokalplanen skrives, og kommer derfor til at have en direkte påvirkning på planerne.

Helhedsplanen fastlægger nedenstående rammer for lokalplanlægningen:

- Der planlægges for en bred målgruppe. Området skal både kunne imødekomme den enkelte person, som ønsker at bo med niveaufri adgang i stuen, og børnefamilien, som ønsker mere plads og trygge uderum til leg.
- Området skal være en naturlig forlængelse af midtbyen, og støtte udviklingen af både Esbjerg Kommune, men især også udviklingen og attraktiviteten af Ribe, som både forretningsby, besøgsby og bosætningsby.
- Disponeringen er en moderne fortolkning af Ribes bykerne. Gadestrukturen, bygningstypologierne og de klassiske sadeltage er en direkte reference, imens materialer og detaljer skal give nye muligheder.
- Der vil blive etableret et parkeringshus med erhvervsareal ud til Saltgade.
- Bilerne skal primært parkeres i det kommende parkeringshus, men der skal være mulighed for, at man kan køre ned til sin bolig og midlertidigt standse ved behov.
- Området får en tæthed, som er sammenlignelig med tætheden i den eksisterende bykerne i Ribe, hvor der er en bebyggelsesprocent på ca. 90. I lokalplanen skal der fastlægges forskellige bebyggelsesprocenter i de forskellige delområder. Den nuværende helhedsplan viser en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 92, svarende til i alt 44.600 m<sup>2</sup>.
- Bebyggelsen skal være i 1 til 4 etager fordelt over området.

Siden Byrådet godkendte businesscasen, har det været nødvendigt at foretage en mindre ændring i helhedsplanen. ”Vandtårnet”, som var udpeget til at skulle bevares, har vist sig at være i en væsentligt dårligere stand end først antaget, og det er blevet vurderet, at ca. 1/3 af bygningen vil blive ændret i et forsøg på at bevare den. I forlængelse heraf, er det Esbjerg Kommunes vurdering, at vandtårnet skal fjernes sammen med fabriksbygningen.

## **Vision 2025**

Som et led i Vision 2025 arbejder vi på at sikre flere borgere i Esbjerg Kommune. Udviklingen af Støberikvarteret som et varieret boligområde vil give mulighed for en positiv befolkningsudvikling i Ribe og Esbjerg Kommune.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven og miljøvurderingsloven.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der med udgangspunkt i businesscasen og helhedsplanen igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanændring for et nyt boligområde ved Støberikvarteret i Ribe.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

240603\_Helhedsplan for Støberikvarteret i Ribe.pdf

**Afbud** Klaus Sandfeld

# Punkt 8: Status vedr. lokalplanændring for Sædding Strandvej

23/10789

## Resumé

Teknik & Miljø anmodede den 12. oktober 2023 Plan & Byudviklingsudvalget om at tage stilling til igangsætning af udarbejdelse af lokalplanændring af lokalplan nr. 367. Udvalget anmodede den 9. november 2023 forvaltningen om at få afklaret de retlige forhold for boligerne indenfor lokalplanområdet.

I den forbindelse har Teknik & Miljø opnået ny viden. Teknik & Miljø vurderer derfor, at den gældende lokalplan fungerer i overensstemmelse med planens formål.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om udarbejdelse af lokalplanændring af lokalplan nr. 367 skal afsluttes. Lokalplan nr. 367 vil dermed fortsat være gældende i dens helhed uden ændringer.



## Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanændringen var at tillade genopførelse af bebyggelse med samme placering og volumen som eksisterende bebyggelse i delområde C, der er udlagt til naturområde for at sikre den frie havudsigt. Formålet var desuden at tilføje en generel bestemmelse omkring bevaringsværdige bygninger for hele lokalplanområdet. Intentionen var samtidigt at rydde op i uafsluttede sager indenfor lokalplanområdet, herunder sagen vedr. Fyrmesterboligen beliggende på Sædding Strandvej 78A.

Plan & Byudviklingsudvalget besluttede den 12. oktober 2023 at sende sagen vedr. igangsætning af udarbejdelse af lokalplanændring af lokalplan nr. 367 i gruppemapperne med henblik på, at sagen skulle behandles på udvalgs mødet den 9. november 2023.

På udvalgsrådet den 9. november 2023 besluttede udvalget at sende sagen tilbage til forvaltningen med henblik på at få afklaret de retlige forhold for boligerne indenfor lokalplanområdet.

Teknik & Miljø har undersøgt de retlige forhold for boligerne. Et spørgsmål har været, om Esbjerg Kommune har ydet økonomisk kompensation til boligejere indenfor delområde C, for at sikre den frie havudsigt langs Sædding Strandvej.

I forbindelse med den videre sagsbehandling har Teknik & Miljø erfaret, at Esbjerg Kommune har opkøbt en række grunde, som efterfølgende er udlagt til naturgrunde. Det kan ikke udelukkes, at Esbjerg Kommune har opkøbt grunde til lav værdiansættelse eller direkte har overtaget grunde mod, at Esbjerg Kommune har bekostet nedrivning af bebyggelsen på grunden.

Teknik & Miljø vurderer, at der vil være sandsynligt at tidligere grundejere vil rejse erstatningskrav for den tabte byggeret, hvis der udarbejdes en lokalplanændring af lokalplan nr. 367, der har til formål at muliggøre genopførelse af eksisterende bebyggelse i delområde C.

Status for Fyrmesterboligen er, at ejeren gennem sin advokat har anmodet Esbjerg Kommune om at træffe en afgørelse på deres ansøgning om landzonetilladelse til en påtænkt om- og tilbygning for ejendommen. Teknik & Miljø har meddelt afslag til ansøgning om landzonetilladelse til om- og tilbygning af fyrmesterboligen, da det er vurderet, at det ikke er muligt at meddele dispensationen til lokalplan nr. 367, bestemmelse §3.3. Ejeren har efterfølgende påklaget afgørelsen til Planklagenævnet, hvor sagen i øjeblikket behandles.

Fyrmesterboligen er beliggende i delområde C, som i lokalplan nr. 367 er fastholdt til naturområde. I henhold til lokalplanen vil der ikke kunne opføres ny bebyggelse, hvis der meddeles nedrivningstilladelse. Hvis bygningen nedrives, skal arealet i henhold til lokalplanen henligges som naturområde.

Lokalplan nr. 367 tillader, at ændringer af bygningers ydre fremtræden kan ske med Byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Ejendomme i delområde C kan derfor renoveres og vedligeholdes, hvilket også er gældende for Fyrmesterboligen.

Teknik & Miljø vurderer, at lokalplanen kan fungere efter hensigten. Dette sammenstillet med et muligt erstatningskrav gør, at Teknik & Miljø ikke længere vurderer det hensigtsmæssigt at udarbejde en ændring til gældende plangrundlag.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lokalplan nr. 367 ”For et område langs Sædding Strandvej”

Planloven

Naturbeskyttelsesloven

Bygningsfredningsloven

Bygningsreglementet 2018

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udarbejdelse af lokalplanændring af lokalplan nr. 367 afsluttes således, at lokalplan nr. 367 fortsat er gældende i dens helhed uden ændringer.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Forvaltningens indstilling blev sat til afstemning.

For indstillingen stemte liste A og V, i alt 6.

Imod indstillingen stemte liste C, i alt 1.

Forvaltningens indstilling blev dermed godkendt.

Liste C fremsatte følgende mindretalsudtalelse:

I Det Konservative Folkeparti ønsker vi, at det i fremtiden er muligt for de eksisterende boligejere indenfor lokalplanens delområde C at udvide, tilbygge og genopbygge, med respekt for naturen.

**Afbud** Klaus Sandfeld

# Punkt 9: Udbygningstakt for nye private boligområder

23/12741

## Resumé

Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 7. september 2023 en overordnet plan for udviklingen af nye boligområder i den nord-, øst- og vestlige del af Esbjerg.

Planen blev udarbejdet på baggrund af en stor interesse for at udvikle nye private barmarks boligområder i periferien af Esbjerg. Teknik & Miljø ønske var at få skabt en sammenhæng mellem de strategiske planer og politikker, der var under udarbejdelse, og en byudvikling, der understøtter visionen om Esbjerg som en levende storby.

Planen inddelte de private projekthenvendelserne i tre overordnede grupper:

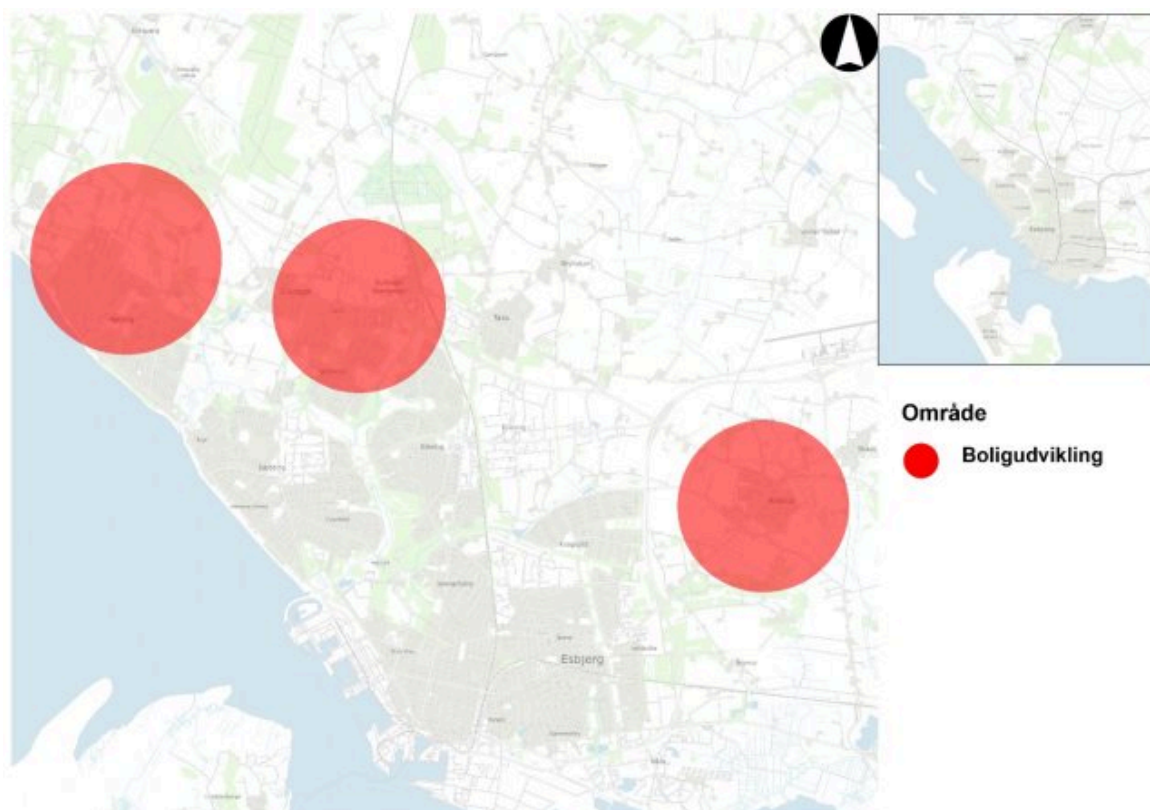
1: Projekter der umiddelbart kunne igangsættes,

2: Projekter der skulle undersøges yderligere,

3: Projekter der blev sat på foreløbig bero, og hvor tilpasninger ville indgå som en del af revisionen for kommende kommuneplan 2026-2038.

Der er fortsat store ønsker fra private projektudviklere om at få igangsat planlægningen af nye boligområder. Teknik & Miljø vurderer derfor, at der er behov for en yderligere detaljering af den overordnede godkendte plan. Dette bliver ligeledes grundlaget for boligudlægningen i revisionen for kommende kommuneplan 2026-2038.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om Teknik & Miljø skal arbejde videre med boligudviklingen som beskrevet.



## Sagsfremstilling

Teknik & Miljø modtager forsat henvendelser fra private projektudviklere, nye som eksisterende, der ønsker at igangsætte barmarks projekter i den nord-, øst- og vestlige del af Esbjerg.

Derfor er der udarbejdet en mere detaljeret plan, der angiver den ønskede takt for byudvikling i periferien af byen. Et kort med angivelse af områderne samt en vurdering af områderne er vedlagt som bilag.

Den foreslåede udbygningstakt er udarbejdet med udgangspunkt i det lovfæstede princip om, at byudviklingen skal ske indefra og ud. Takten er desuden fastsat på baggrund af et ønske om kun at udvikle ét nyt boligområde i hvert bydelområde ad gangen samt færdiggøre allerede opstartede boligområder.

Udbygningstakten er ligeledes formet ud fra boligpolitikken og kommuneplanstrategien, hvor der er fokus på en mere bæredygtig byudvikling.

Projektønskerne i den nord-, øst- og vestlige del af Esbjerg inddeles i tre områder: Hjerting, Guldager/Sønderris og Andrup.

Forslag til udbygningstakt for Hjerting:

H-1: Etape 2 langs Sjelborgvej

H-2: Etape 3 langs Sjelborgvej

H-3: Køllehøjvej

Forslag til udbygningstakt for Guldager/Sønderris:

G-1: Skovriddersvej, øst for Guldager Station

G-2: Ravnsbjerg, vest for Guldager Station

G-3: Guldagervej, Etape 2

G-4: Guldagervej, Etape 3

G-5: Guldager Møllebæk

Forslag til udbygningstakt for Andrup:

A-1: Etape 2 Nord for Krogsgårdsvej

A-2: Etape 1 Syd for Krogsgårdsvej

A-3: Etape 2 Syd for Krogsgårdsvej

På flere af områderne er der konkrete henvendelser fra projektudviklere, der ønsker at få igangsat ny planlægning.

De private udviklere af Guldagervej (G-3) og Guldager Møllebæk (G-5), har fremsendt interessante og velbearbejdede projektforslag for områderne. Disse projekter ændrer ikke ved Teknik og Miljøes vurdering af, at bæredygtig byudvikling og færdiggørelse af opstartede boligområder bør prioriteres højere end de konkrete projekter.

Fælles for alle områderne er, at de fremadrettet som udgangspunkt vil blive udviklet af private udviklere. Det vil dermed ikke som tidligere være Esbjerg Kommune der opkøber, udvikler og sælger grundene til private.

Den ovenstående plan ønsker at sænke tempoet i udvikling af nye boligområder og dermed sikre, at boligudviklingen ses i en større strategisk sammenhæng. En sammenhæng, hvor der fortsat er mulighed for, og økonomisk incitament til, at udvikle i mere bynære områder, sikre en vedvarende investeringslyst i de eksisterende boligområder og fokus på prioritering i kommunale investeringer på skole- og dagpasningsområdet. Udbygningstakten ønskes som grundlag for boligudlægningen i den igangværende revision af kommuneplanen.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget.

## **Planmæssige konsekvenser**

Den foreslåede plan vil blive indarbejdet i revisionen for den kommende Kommuneplan 2026-38.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Teknik & Miljø arbejder videre med boligudviklingen i

Esbjerg efter den foreslåede plan for udbygningstakt. Planen danner grundlag for revisionen af boligudlæg i den kommende kommuneplan 2026-2038.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Sendes i gruppemapperne og behandles igen d. 15. august.

## **Bilag**

Bilag - Kort med princip for udbygningstakt.pdf

Bilag - Tabel - Udbygningstakt

**Afbud** Klaus Sandfeld

# Punkt 10: Esbjerg Brygge 26 - Ansøgning om dispensation til bygningshøjden i forbindelse med nyt kontordomicil

23/29280

## Resumé

Det Faglige Hus har i forbindelse med et kommende nyt kontordomicil på Esbjerg Brygge søgt om dispensation til, at en del af byggeriet opføres højere end lokalplanen tillader.

Der ønskes en byggehøjde op til kote 62,5. Lokalplanen tillader maksimalt kote 44,5.

En dispensation vil medføre, at en del af projektet kan opføres i 14 etager mod 10 etager, hvis lokalplanens højdekrav skal efterkommes.

Derudover er der søgt dispensation for lokalplanens højderegler i forhold til naboskel mod det østlige skel (skrå højdegrænseplan). Ejendommen beliggende øst for dette skel er ejet af Esbjerg Kommune og ubebygget.

Sagen har været i naboorientering, og der er ikke sendt bemærkninger til høringen.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte byggeri



Esbjerg Brygge 26

## Sagsfremstilling

For en indledende afklaring af ønskerne for et fremtidigt kontordomicil er der i første omgang alene søgt om dispensation fra lokalplanen og til, at byggeriet opføres højere end planen tillader.

Til ansøgningen er der foruden normale facadetegninger også udarbejdet visualiseringer fra forskellige steder i byen, visende byggeriet i kote 44,5 m kontra den ansøgte dispensation til kote 62,5 m

Byggeriet planlægges i to etaper. Kun etape 1 fremgår af facadetegningerne.

Etape 2 er en tilbygning med yderligere kontorbyggeri i 10 etager og et parkeringshus. Disse vil efterkomme lokalplanens højdekrav på maks. kote 44,5.

Kontortilbygningen vil dog også forudsætte en dispensation fra det skrå højdegrænseplan mod øst (kommunens ejendom), men både kontorbygningen og p-huset vil overholde lokalplanens højdekrav mod syd/Molevej.

Konkret er det bestemmelserne i § 7.1 om højdegrænse mod skel og i § 7.4 om maksimale højde, der er søgt om dispensation fra. Øvrige bestemmelser i lokalplanen er efterkommet.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 381 med tillæg 01-100-0004. Lokalplanen er gældende for hele Esbjerg Havn

Fra lokalplanens §7 om bebyggelsens omfang og placering

### 7.1 Generelt

Bygninger må ikke opføres i en højde der overstiger 4 m + 0,8 gange afstanden til skellet (lejemålsgrænsen eller modstående vejlinie hvor der ikke er præciseret andet under de enkelte områder.

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

I tillæg 01-100-0004 er bebyggelsesprocenten for området langs Esbjerg Brygge hævet til 150. Bebyggelsen inkl. etape 2 overholder dette.

Dispensation fra en lokalplans bebyggelsesregulerende bestemmelser betragtes normalt ikke som en del af planens principper og hvorfor der kan meddeles dispensation herfra efter Planlovens almindelige regler om dispensation i §19 og efter forudgående naboorientering i §20.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Høring**

Ejerne af bygningerne langs Molevej, Esbjerg Brygge og virksomhederne beliggende her samt Esbjerg Havn er naboorienteret efter reglerne i Planlovens §20.

Der er ikke sendt bemærkninger til kommunen i den forbindelse.

## **Vurdering herunder alternativer**

Det er Teknik & Miljø vurdering, at en dispensation til den ansøgte byggehøjde bør imødekommes under hensyn til der generelt i området er byggeri med store bygningsvolumener og planlagt med mulighed herfor (Esbjerg Strand), og at Esbjerg Havn som direkte nabo ved eksempelvis platforme ved kajkanten også bidrager med meget højt byggeri i området.

## **Indstilling**

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

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1 - Beliggenhedsplan og facadetegninger.pdf

Bilag 2 - Alle visualiseringer samlet.pdf

**Afbud** Klaus Sandfeld

# Punkt 11: Nedlæggelse af del af den offentlige vej, Vognsbølvej i Esbjerg

24/11734

## Resumé

For at forbedre håndteringen af kraftige regnvandshændelser, og som en forudsætning for områdets separatkloakering, foreslås etableret et regnvandsbassin i det grønne område ved Vognsbølvej i Esbjerg.

Ved etablering af regnvandsbassinet sikres det, at separeret regnvand fra Kirkegade, Baldursgade og Torvegade kan frakobles fælleskloakken og i stedet ledes rensat og forsinket til Holme Bæk og søerne i Vognsbølparken.

Vejstrækningen på Vognsbølvej fra Bakkevej til Dalen vil blive omdannet til en sti for cyklister og fodgængere.

En trafikanalyse viser, at nærliggende veje kan absorbere den omdirigerede trafik.

Nedlæggelse af en del af Vognsbølvej kræver høring af berørte parter og offentligheden.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til en delvis nedlæggelse af Vognsbølvej.



## Sagsfremstilling

Som del af en separatkloakering af regnvand fra Kirkegade, Baldursgade og Torvegade er der behov for etablering af et regnvandsbassin ved Vognsbølvej.

I overensstemmelse med den gældende spildevandsplan og DIN Forsynings opgaver relateret til regnvandshåndtering foreslås det, at den del af Vognsbølvej, som strækker sig fra Bakkevej mod vest til Dalen mod øst, nedlægges som offentligt vejareal.

Fremover vil det således ikke være muligt at benytte nævnte vejstrækning til motorkøretøjskørsel. Derimod vil cyklister og fodgængere fortsat kunne færdes på en dobbeltrettet fællessti, der opretholdes gennem området. Cykelstiarealet vil således forblive offentligt vejareal.

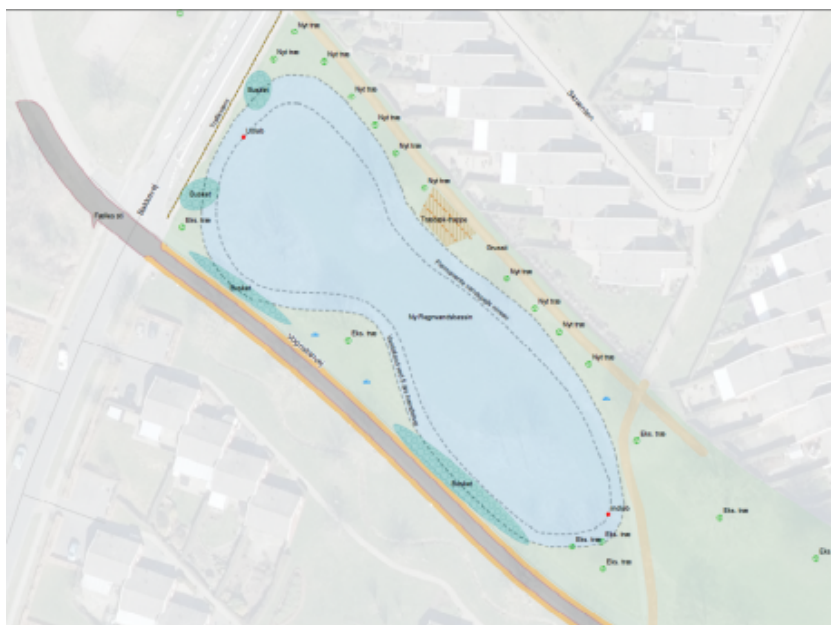
En trafikanalyse er blevet udarbejdet og konkluderer, at det omkringliggende vejnet kan absorbere den ekstra trafik, der omdirigeres fra den lukkede vejstrækning.

De primære udfordringer ved denne nedlæggelse forventes at være relateret til afsætning af skolebørn i bil. Fremadrettet vil det være nødvendigt at benytte Bakkevej op til Strandby Kirkevej som alternativ rute. På den pågældende strækning af Vognsbølvej er der observeret parkerede biler, men disse er primært lokaliseret øst for Dalen. Den fuldstændige trafikanalyse er vedhæftet som bilag til denne indstilling.

Nedlæggelse af offentlig vej kræver direkte partshøring af berørte parter samt en offentlig høring. I dette tilfælde anses kun Teknik & Miljø (som ejer af arealet syd for vejen) for at være direkte part. Private ejendomme øst for området betragtes ikke som direkte parter, idet deres adgangsforhold forbliver uændrede.

Disse borgere vil dog have mulighed for at fremsætte indsigelser under den offentlige høring, og vil desuden modtage et orienteringsbrev. Endvidere vil Sydvestjysk Brandvæsen, Ambulance Syd, Politiet og Spangsbjergskolen blive konsulteret om nedlæggelsen.

Vedligeholdelse og drift af det pågældende areal vil fremover være Teknik & Miljø's ansvar, på linje med vedligeholdelsen af kommunale parker og veje. Det antages, at den fremtidige vedligeholdelse kan varetages inden for de eksisterende budgetter allokeret til dette formål.



## **Lovgrundlag, planer mv.**

Vejlovens §15, LBK nr. 435 af 24/04/2024

## **Økonomi**

Udgifter af vejen til fællessti samt til matrikulære berigtigelse afholdes af DIN Forsynings bassinprojekt. Eventuelle rekreative tiltag finansieres af Esbjerg Kommune.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Høring**

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der opstartes offentlig høring og direkte partshøring efter bestemmelserne i Vejloven, med henblik på at nedlægge den østlige del af den offentlige vej, Vognsbølvej i Esbjerg, mellem Bakkevej og Dalen.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Godkendt.

## **Bilag**

Mulighed for lukning af Vognsbølvej for biltrafik

**Afbud** Klaus Sandfeld

## **Punkt 12: Information, orientering og forespørgsler**

24/150

### **Information**

Forespørgsel om:

- Parkering i Mågeparken
- Punkthusene ved den gamle højskole
- Parkering i Esbjerg indre by

Information og orientering:

- Samlingsstedsforbud
- Tilskud til elcykelladestandere

### **Generel orientering**

Ingen.

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

Ingen.

### **Forespørgsler**

### **Nyt fra det politiske niveau**

### **Kompetencer**

Plan& Byudviklingsudvalget

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

### **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 20-06-2024**

Orientering givet.

**Afbud** Klaus Sandfeld

## **Punkt 13: Godkendelse - underskriftsblad**

**Afbud** Klaus Sandfeld