

# **REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 19-01-2023**

**Mødedato**           Torsdag d. 19. januar 2023 kl. 13:00

**Mødested**           Mødelokale Bryggen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Dialogmøde Plan & Byudviklingsudvalget / Handicaprådet.....	4
Plan & Byudviklingsudvalgets dialogmøder med lokalrådene.....	6
Forslag til Kommuneplanstrategi 2026-38: Temaer og proces.....	8
Igangsætning af lokalplanændring for udvidelse af Cocio produktionsvirksomhed i Kjersing.....	10
Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for et boligområde og centerområde på Uddannelses	12
Tilpasset projekt for flytning af Rema 1000 fra Sdr. Tobølvej til Havborgvej.....	15
Afslutning af planlægning for en ny dagligvarebutik ved Trojelsvej og Nørremarksvej.....	17
Cykelsti Nørrebrogade, Esbjerg, frigivelse af projekteringsbevilling.....	19
Autocamperplads i Ribe ved P-Syd.....	22
Information, orientering og forespørgsler.....	27
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	28

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

**Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.

## **Punkt 2: Dialogmøde Plan & Byudviklingsudvalget / Handicaprådet**

21/29688

### **Resumé**

Plan & Byudviklingsudvalget holder på sit møde den 19. januar 2023 dialogmøde med Handicaprådet.

Handicaprådet fremlægger på dialogmødet sit arbejde og sine fokusområder for Plan & Byudviklingsudvalget

### **Sagsfremstilling**

Handicaprådet har til formål at rådgive Byrådet i handicappolitiske spørgsmål og formidle synspunkter mellem borgerne og Byrådet om lokalpolitiske spørgsmål, der vedrører mennesker med handicap. Byrådet hører Handicaprådet i forhold til alle initiativer, som har betydning for mennesker med handicap.

Handicaprådet kan derudover behandle alle lokalpolitiske spørgsmål, som har betydning for mennesker med handicap og tage spørgsmål af mere generel karakter op til drøftelse og komme med forslag til såvel politiske som administrative initiativer.

Medlemmer af Handicaprådet er:

- Formand Inga Bredgaard (Polioforeningen)
- Næstformand Dorte Højriis Thomsen (LEV)
- Connie Kristensen (Spastikerforeningen)
- Erik Sørensen (Scleroseforeningen)
- Pia Nielsen (Gigtforeningen)
- Torben Carlsen (Autismeforeningen)
- Preben Granhøj Nielsen (Esbjerg Handicap Idræt)

Følgende medlemmer af Handicaprådet deltager i dialogmødet med Plan & Byudviklingsudvalget:

- Formand Inga Bredgaard (Polioforeningen)
- Næstformand Dorte Højriis Thomsen (LEV)

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

Vedtægter pr. 1. januar 2018, Forretningsordenen for Handicaprådet og Handicapstrategiske pejlemærker 2019-2022 Plan & Byudviklingsudvalget

### **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Plan & Byudviklingsudvalget drøfter punktet.

### **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Drøftet.

## **Bilag**

Dialogmøde med Plan & Byudviklingsudvalget 19. januar 2023

Handicapstrategiske pejlemærker 2019-2022

Forventede planer og projekter i det offentlige rum 2023

## **Punkt 3: Plan & Byudviklingsudvalgets dialogmøder med lokalrådene**

22/31807

### **Resumé**

Plan & Byudviklingsudvalget gennemførte i 2022 dialogmøder med lokalrådene, og gav mulighed for, at de lokalråd, der ønskede det, kunne få afholdt dialogmødet i nærområdet. Esbjerg Kommune tilbød som alternativ at afholde dialogmøderne med lokalrådene på Esbjerg Rådhus.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til den foreslåede planlægning af møderne.

### **Sagsfremstilling**

Esbjerg Kommune har gennem en årrække sikret lokalrådene en direkte adgang til politikere og forvaltning ved at tilbyde møder med Økonomiudvalget, Vej & Park, Teknik & Byggeudvalget og Plan & Byudviklingsudvalget. For Teknik & Byggeudvalgets vedkommende er kontakten frem til og med år 2020 blevet realiseret via en invitation til alle lokalråd om dialogmøder på Esbjerg Rådhus.

I 2021 og 2022 besøgte henholdsvis Teknik & Byggeudvalget og Plan & Byudviklingsudvalget flere af lokalrådene i deres nærområde i forbindelse med afholdelse af dialogmøderne. Besøgene var et tilbud til lokalrådene, og det var op til de enkelte lokalråd, om de ville have besøg. Esbjerg Kommune tilbød som alternativ at afholde dialogmødet på Esbjerg Rådhus.

Dialogmøderne i 2022 var Plan & Byudviklingsudvalgets første i indeværende byrådsperiode, og dermed også første gang, hvor de lokalråd, der ønskede det, kunne få afholdt dialogmødet med Plan & Byudviklingsudvalget i nærområdet.

Teknik & Miljø foreslår, at dialogmøder med lokalrådene i år 1 i byrådsperioden afholdes med tilbud om, at de lokalråd, der ønsker det, kan få afholdt dialogmødet i nærområdet.

Dialogmøder med lokalrådene i år 2-4 i byrådsperioden foreslås afholdt på Esbjerg Rådhus.

### **Tidsplan**

Teknik & Miljø foreslår, at dialogmøder med lokalrådene i 2023 afholdes over 4 dage i marts måned med 4-5 møder pr. dag á 45 minutters varighed og 15 min til rotation mellem lokalrådene. Dette forudsat, at alle lokalråd ønsker at deltage i dialogmøde.

Der afsættes 30 min til aftenpause kl. 17.30-18.00 på de datoer, hvor dialogmøderne starter kl. 15.30, og kl. 18.00-18.30 den dag, hvor dialogmødet starter kl. 16.00

Teknik & Miljø foreslår følgende datoer og tidspunkter for dialogmøder med lokalrådene i 2023. Mødedatoerne er allerede reserverede i kalenderne.

- Tirsdag den 14. marts 2023 kl. 16.00-20.30
- Onsdag den 15. marts 2023 kl. 15.30-21.00
- Onsdag den 29. marts 2023 kl. 15.30-21.00
- Torsdag den 30. marts 2023 kl. 15.30-21.00

Teknik & Miljø foreslår følgende mødeplan over dialogmøder med lokalrådene i 2023 med forbehold for eventuelle ændringer i forhold til antallet af lokalrådsmøder i 2023. Tidspunktet for de enkelte dialogmøder prioriteres i forhold til antal dagsordenspunkter således, at dialogmøder med mange punkter på dagsordenen afholdes i starten.

Dato	Lokalråd
Tirsdag den 14. marts 2023 kl. 16.00-20.30	Sneum-Tjæreborg, Skads-Andrup, Esbjerg Ø og Gjesing
Onsdag den 15. marts 2023 kl. 15.30-21.00	Bramming, Hunderup-Sejstrup, Gørding, Vejrup og Endrup
Onsdag den 29. marts 2023 kl. 15.30-21.00	Grimstrup, Bryndum/V. Nebel, Hostrup, Sønderris og Guldager
Torsdag den 30. marts 2023 kl. 15.30-21.00	Darum, Ribe Nord, Ribe Midt, Ribe Syd og Sædding-Fovrfeld

Såfremt drøftelser om dagsordenspunkter giver anledning til efterfølgende opfølgning, så udarbejder Teknik & Miljø en opfølgningsliste indeholdende opfølgningspunkter og status herpå, som præsenteres for Plan & Byudviklingsudvalget. Hvis Plan & Byudviklingsudvalget finder det relevant, så kan lokalrådene besøges efter afholdelse af dialogmøderne.

Dialogmøderne med lokalrådene i 2023 planlægges under hensyntagen til Plan & Byudviklingsudvalgets tilbagemeldinger fra dialogmøderne med lokalrådene i 2022.

## **Vision 2025**

Forslaget understøtter Vision 2025 i forhold til, at borgerne skal involveres, have medbestemmelse og mulighed for frivilligt engagement.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. Dialogmøder mellem Plan & Byudviklingsudvalget og lokalrådene i år 1 i byrådsperioden afholdes med tilbud om, at de lokalråd, der ønsker det, kan få afholdt dialogmødet i nærområdet, og at Plan & Byudviklingsudvalget dialogmøder med lokalrådene i år 2-4 i byrådsperioden afholdes på Esbjerg Rådhus.
2. Plan & Byudviklingsudvalget godkender de foreslåede mødedatoer og -tidspunkter.
3. Plan & Byudviklingsudvalget godkender mødeplan over dialogmøder med lokalrådene i 2023

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.

## Punkt 4: Forslag til Kommuneplanstrategi 2026-38: Temaer og proces

22/21826

### Resumé

Byrådet mødtes den 26. oktober 2022 til et temamøde om tre mulige temaer til næste kommuneplanstrategi; Kommuneplanstrategi 2026-38.

De tre temaer var:

- Klima og bæredygtighed
- Unge og uddannelse
- Kultur og oplevelse

Der var stor opbakning og diskussionslyst omkring de tre temaer, som Teknik & Miljø gerne vil arbejde videre med som bærende temaer for Kommuneplanstrategi 2026-38.

Arbejdet med kommuneplanstrategien er en proces, der skal omsætte Vision 2025, kommunens politikker og den hidtidige kommuneplanlægning til strategiske målsætninger for den fysiske udvikling af Esbjerg Kommune i den næste planperiode.

Teknik & Miljø rækker derfor ud til forvaltninger og relevante eksterne parter, der kan komme med input til dette arbejde.

Det resultat, der kommer ud af dette arbejde, forelægges Byrådet på et nyt temamøde i foråret for hermed at lande den proces, som blev indledt ved det første temamøde. Herefter lægges sagen op til almindelig politisk behandling via Plan & Byudviklingsudvalget.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til de tre temaer og den skitserede proces.

### Sagsfremstilling

Kommuneplanstrategien er et dynamisk styringsredskab, der skal indeholde de overordnede målsætninger for den fysiske udvikling af Esbjerg Kommune. Strategien er et lovbestemt dokument, hvilket blandt andet indebærer, at forslaget til kommuneplanstrategi skal sendes i offentlig høring i mindst otte uger, og at det færdige dokument skal vedtages indenfor den første halvdel af byrådsperioden. Kommuneplanstrategi 2026-38 skal følgelig senest være politisk godkendt ved udgangen af 2023.

Der arbejdes indenfor kommuneplanlægning med 12-årige planperioder, hvor ny kommuneplanlægning, herunder også nye kommuneplanstrategier, gerne skal opdatere, udbygge og understøtte hovedretningen for planlægningen. Kommuneplanstrategi 2026-38 står således på skuldrene af de foregående års kommuneplanlægning.

Udgangspunktet for valget af de tre temaer til Kommuneplanstrategi 2026-38 var tre problemstillinger, der er født ud af arbejdet med Vision 2025, Kommuneplan 2022-34, Kultur & Oplevelsesstrategien, uddannelsessatsningen, Esbjerg Strand og Esbjerg midtby-processen, nemlig:

- Hvordan får vi befolkningstilvækst uden at byerne vokser?
- Hvordan kan vi sikre byliv og godt studiemiljø med spredte uddannelsessteder og ungdomsboliger?
- Hvordan kan vi udvikle Esbjerg til at blive en synlig og uimodståelig kultur- og oplevelsesby?

Disse problemstillinger var udgangspunktet for drøftelsen ved Byrådets workshop den 26. oktober.

På baggrund af Byrådets tilbagemeldinger har Teknik & Miljø arbejdet videre, og forventer også i den kommende tid at række ud til den øvrige forvaltning og relevante eksterne parter, for herigennem at få et stærkere grundlag for udarbejdelsen af et udkast til et forslag til Kommuneplanstrategi 2026-38. Dette udkast forelægges Byrådet ved en ny workshop i marts 2023 – nu med fokus på at lande de politiske målsætninger for strategien og få en politisk forankring af disse. Efterfølgende rettes udkastet til og lægges op til politisk behandling via Plan & Byudviklingsudvalget til Byrådet med henblik på at få forslaget i offentlig høring.

## **Vision 2025**

Kommuneplanstrategi 2026-38 skal ligge i tråd med indsatsområderne i Vision 2025.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Planmæssige konsekvenser**

Kommuneplanstrategien lægger linjen for den efterfølgende revision af Kommuneplan 2022-34.

## **Konsekvenser for andre udvalg**

Kommuneplanlægning, herunder kommuneplanstrategiens strategiske målsætninger for den fysiske udvikling af kommunen, har konsekvenser for alle kommunens direktørområder og dermed også for alle udvalg. Det er derfor det er vigtigt, at hele Byrådet er med til at forankre de målsætninger, der opstilles i kommuneplanstrategien.

## **Høring**

Når forslaget til Kommuneplanstrategi 2026-38 bliver godkendt til offentliggørelse, forventeligt i april/maj, skal det sendes i otte ugers offentlig høring, inden strategien kan vedtages endeligt i løbet af efteråret.

## **Vurdering herunder alternativer**

Udarbejdelsen af en kommuneplanstrategi, der skal godkendes i den første halvdel af byrådsperioden, er lovbestemt.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. det godkendes, at der arbejdes videre med temaerne 'Klima og bæredygtighed', 'Unge og uddannelse' og 'Kultur og oplevelse' i Kommuneplanstrategi 2026-38.
2. det godkendes, at processen med et temamøde i Byrådet, inden den almindelige politiske fremlæggelse, anvendes.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.



En udvidelse af produktionsvirksomheden kræver derfor et køb af kommunes fredsskovsareal, en ophævelse af fredskovspligten ved Miljøstyrelsen samt en lokalplanændring af Lokalplan 08-030-0005 Erhvervsområde Next Step City, da lokalplanens formålsparagraf sikrer bevaring af fredsskovsarealet.

Dertil kræver udvidelsen en omplacering af en naturgasledning, som ligger i skel mellem matr.nr. 32a og 32be.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven og Skovloven.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget.

## **Planmæssige konsekvenser**

Der skal udarbejdes en lokalplanændring for matr.nr. 32be

## **Høring**

Forslag til lokalplanændring skal i 4 ugers høring.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplanændring for udvidelse af Cocio produktionsvirksomhed i Kjersing.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.

# Punkt 6: Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for et boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg

22/21716

## Resumé

I juni 2022 vedtog Plan & Byudviklingsudvalget at igangsætte planlægningen for et boligområde og centerområde på den tidligere Esbjerg Højskole.

Plangrundlaget giver mulighed for at transformere den gamle Esbjerg Højskole til et attraktivt boligområde og centerområde med forskellige bylivsfunktioner. Området har en særlig beliggenhed tæt ved Vognsbølparken, Den Grønne Ring og få minutters kørsel fra Esbjerg bymidte.

Den tidligere Esbjerg Højskole er en del af et kulturmiljø af national høj værdi. Derfor søges det i lokalplanen sikret, at bevaringsværdige bygninger og landskaber bevares, og nybyggeri indpasses bedst muligt i kulturmiljøet.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at kommuneplanændring og lokalplan for et boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg, skal sendes i 8 ugers offentlig høring.



## Sagsfremstilling

Lokalplanen omfatter matrikel 1d og størstedelen af matrikel 1ai, begge i Spangsbjerg, Esbjerg Jorder. I alt udgør planområdet ca. 5 ha.

I dag er området udlagt til offentlige formål i kommuneplanen. Kommuneplanændringen muliggør planlægning for et lokalcenter med udvidet anvendelse til hotel og restauration samt for et blandet boligområde. Lokalplanen giver byggeret

til 30.000 m<sup>2</sup> udover eksisterende byggeri og muliggør etablering af forskellige boligtyper, kontorlokaler, dagligvarebutik, daginstitution, pleje- og sundhedsfunktioner, hotel, restaurationer m.m.

Området ønskes realiseret med forskellige typer af etagebebyggelse med et markant tårn på op til 20 etager på hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade. Resten af bebyggelsen varierer i højden fra 2-15 etager, og skal opføres med variationer i arkitektur og bygningstyper. Der skal være tale om et levende område med arealer til fælles ophold, som eksempelvis overdækkede atriummiljøer.

Områdets særlige beliggenhed med direkte adgang til Vognsbølparken og Den Grønne Ring samt supercykelstien til Esbjerg bymidte giver mulighed for at skabe et attraktivt og bæredygtigt byområde med rammerne for det gode liv for forskellige målgrupper.

Den tidligere Esbjerg Højskole er en del af et kulturmiljø, som er af national høj værdi. Den oprindelige arkitektur er indpasset i landskabet, som med sit markante terræn har dannet grundlaget for bygningernes placering og højder. Særligt parken omkring og syd for punkthusene og højskolens hovedbygning er følsom over for ændringer, og er udpeget som bevaringsværdigt landskab i lokalplanen. Derfor er det vigtigt så vidt muligt at begrænse yderligere bebyggelse og terrænbehandling i dette landskab.

Bygherre vurderer, det er nødvendigt at reservere en del af arealet i det bevaringsværdige landskab til parkeringspladser og affaldshåndtering, bl.a. til betjening af fremtidige brugere af punkthusene. Parkeringspladsen søges indpasset skånsomt i landskabet, men etablering af en parkeringsplads i dette landskab vil svække kulturmiljøet væsentligt. Netop kontrasten mellem det tætbebyggede område nord for punkthusene og det uberørte landskab vurderes at kunne styrke kulturmiljøet.

Vedhæftet lokalplanen er visualiseringer af, hvordan en parkeringsplads vil kunne indpasses i parkområdet. Der er i visualiseringerne ikke taget højde for placering af affaldsløsninger eller renovationsbilens svingkurver, hvorfor p-arealet må forventes at blive større end vist på visualiseringerne.

Da området ligger ud mod en meget befærdet indfaldsvej og tæt på Den Grønne Ring er det i lokalplanen sikret, at der henholdsvis bevares og etableres træer og anden beplantning langs med vejene for at give området et grønt præg og et indbydende udseende.

I forbindelse med planlægningen for området er der blevet udarbejdet et trafiknotat. Notatet viser, at trafikbetjeningen af det nye centerområde kan være en udfordring, bl.a. i forbindelse med en eventuel dagligvarebutik. Trafikvurderingen viser, at uheldsrisikoen forventes at stige ved gennemførelse af projektet, og fremkommelighed på Stormgade, på Spangsbjerg Kirkevej og i lyskrydset vil blive reduceret. Disse gener reduceres ved etablering af svingbaner på henholdsvis Stormgade og Spangsbjerg Kirkevej. Etablering af svingbaner er Esbjerg Kommunes ansvar, idet det er et offentligt areal og en nødvendig forudsætning for salget af arealet.

## **Vision 2025**

Esbjerg Kommune skal være et attraktivt sted at leve og arbejde. Planlægning for dette bynære areal med henblik på bedre udnyttelse og opførelse af spændende boligbyggeri er med til at skabe rammerne for det gode liv, og understøtter i høj grad visionen.

## **Økonomi**

Esbjerg Kommune har solgt arealet efter udbud til Claus Sørensen Gruppen.

Lokalplanens realisering forudsætter ændringer af de trafikale forhold i offentligt areal. Der skal etableres svingbaner og evt. omlægning af cykelsti langs Stormgade. Esbjerg Kommune skal afholde udgifterne til dette på forventet op til 5 mio. kr.

Udgifterne skal finansieres af provenuet fra salget af arealet.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Høring**

Planforslagene sendes i 8 ugers høring.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring 2022.12 og lokalplan 01-030-0008 godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.

## **Bilag**

Forslag Lokalplan 01-030-0008 for Boligområde og centerområde på Uddannelsessletten i Esbjerg.pdf

Kommuneplanændring 2022.12\_Forslag\_udkast.pdf

Afgørelse om miljøvurderingspligt\_10012023.pdf

Vandhåndteringsplan - Højskolen (Rev. 09.01.2023).pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 1 - Angivelse af opstuvningsarealer ved regnhændelser.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 2 - Dimensionering af faskiner.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 3 - Geoteknisk rapport - Stormgade 200, 6700 Esbjerg.pdf

Konsevensanalyse Højhusbyggeri\_05 01 2023.pdf

visualisering af højhuse\_09 jan 2023.pdf

Visualisering af parkeringsplads 9 jan 2022.pdf

# Punkt 7: Tilpasset projekt for flytning af Rema 1000 fra Sdr. Tobølvej til Havborgvej

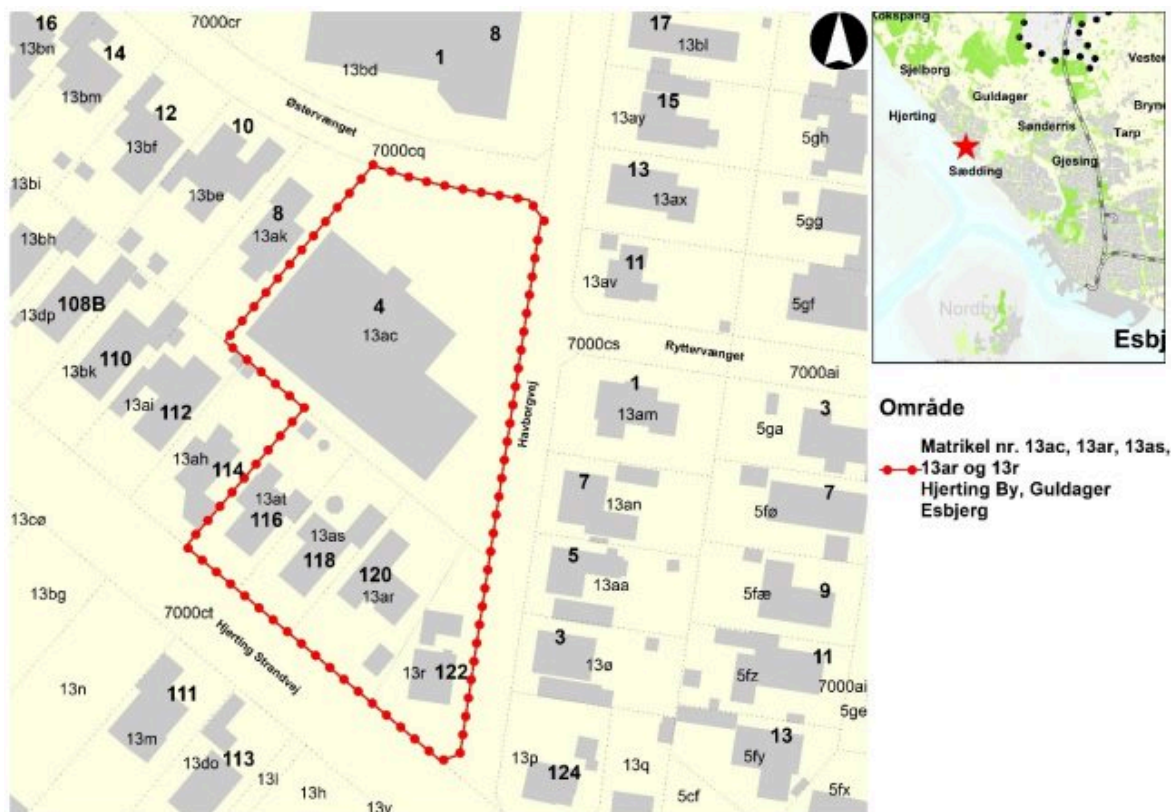
22/9357

## Resumé

Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 23. juni 2022 at igangsætte planlægningen for et nyt lokalcenter ved Havborgvej, der kunne danne grundlag for flytning af Rema 1000 fra Sdr. Tobølvej til Havborgvej med den forudsætning, at der ikke etableres ind- og udkørsel fra Hjerting Strandvej.

Teknik & Miljø har modtaget et tilpasset projekt, hvor der er ind- og udkørsel fra Østervænget og Havborgvej.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det tilpassede projekt kan danne grundlag for udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanlægning for et nyt lokalcenter på Havborgvej.



## Sagsfremstilling

Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 23. juni 2022 at igangsætte planlægningen for et nyt lokalcenter ved Havborgvej, der kunne danne grundlag for flytning af Rema 1000 fra Sdr. Tobølvej til Havborgvej med den forudsætning, at der ikke etableres ind- og udkørsel fra Hjerting Strandvej.

Teknik & Miljø har modtaget et tilpasset projekt, som tager udgangspunkt i udvalgets bemærkninger fra den 23. juni 2022, således at projektet har ind- og udkørsel fra Østervænget og Havborgvej i stedet for fra Hjerting Strandvej. Der er i stedet planlagt at etablere parkeringspladser mod Hjerting Strandvej, mens arealet mod nord tænkes indrettes til venteanlæg for lastbiler.

Teknik & Miljø har haft en dialog med en borgergruppe, der repræsenterede de bekymrede naboer i området. Deres synspunkter vil indgå i den videre planproces, ligesom en række forhold, herunder de trafikale forhold bl.a. adgangsveje og varelevering vil blive undersøgt og vurderet nærmere.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det tilpassede projekt kan danne grundlag for planlægning for et nyt lokalcenter ved Havborgvej med henblik på flytning af Rema 1000 fra Sdr. Tobølvej til Havborgvej.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

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

Imod indstillingen stemte liste C, i alt 1.

Forvaltningens indstilling godkendt.

## **Bilag**

Bilag 1\_Tilpasset materiale til REMA 1000 på Havborgvej 4\_14112022.pdf

Bilag 2\_Oprindeligt materiale til REMA 1000 på Havborgvej 4.pdf

# Punkt 8: Afslutning af planlægning for en ny dagligvarebutik ved Trojelsvej og Nørremarksvej

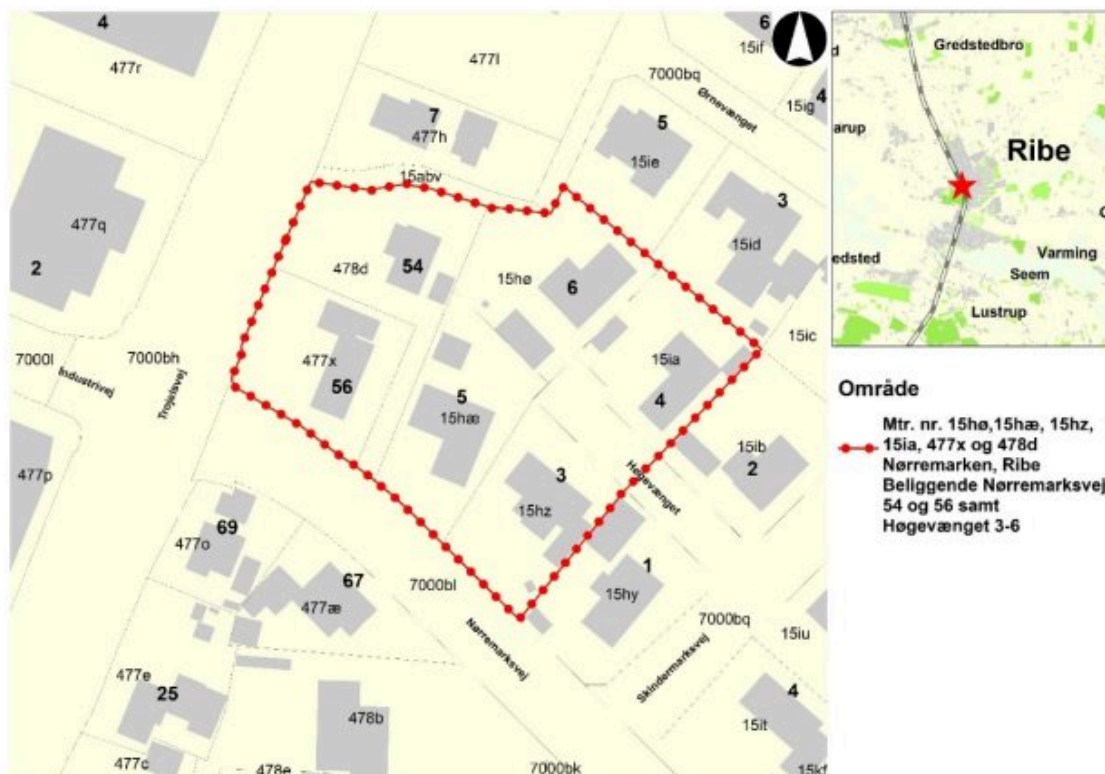
22/1457

## Resumé

Den 22. september 2022 godkendte Plan & Byudviklingsudvalget en indstilling om, at planlægningen for en ny dagligvarebutik ved krydset Trojelsvej og Nørremarksvej kunne igangsættes. Den nye lokalplan ville omfatte 6 boliger.

Med Aldis udmelding om at de trækker sig fra det danske marked, finder Esbjerg Kommune ikke grundlag for at arbejde videre med planlægning for en ny Aldi.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om planlægningen for en ny Aldi ved Trojelsvej og Nørremarksvej skal stoppes og endeligt afsluttes.



## Sagsfremstilling

Den 9. december 2022 blev det meldt ud i en pressemeddelelse at Aldi trækker sig fra det danske marked. I forlængelse af udmeldingen finder Esbjerg Kommune ikke grundlag for at arbejde videre med planlægning for en ny Aldi.

Aldis udviklingschef blev den 14. december 2022 orienteret om Esbjerg Kommunes indstilling vedrørende afslutning af planlægningen og bekræftede her at de var enige i beslutningen.

## Kompetencer

Plan og Byudviklingsudvalget.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at planlægningen for en ny Aldi ved Trojelsvej og Nørremarksvej skal stoppes og endeligt afsluttes.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.

# Punkt 9: Cykelsti Nørrebrogade, Esbjerg, frigivelse af projekteringsbevilling

22/30193

## Resumé

Byrådet godkendte den 17. januar 2022 prioriteringen af cykelstier, herunder anlæg af cykelsti i Nørrebrogade i Esbjerg.

Strækningen udgør i dag et missing link for cyklister, og etablering af cykelstier langs strækningen vil sammenkoble den nordøstlige bydel med Esbjerg Banegård og indre by.

I dag er store dele af strækningen smal med parkering i afmærkede båse, hvilket skaber utryghed for cyklisterne, og er samtidig til stor gene for cyklisternes fremkommelighed.

Anlæggelsen af cykelstiprojektet bliver koordineret med den planlagte udvidelse af sygehusets parkeringshus.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til frigivelse af en projekteringsbevilling, således planlægningsarbejdet kan påbegyndes.



Placeringen af projektet for etablering af cykelstier i Nørrebrogade.

## Sagsfremstilling

Byrådet godkendte den 17. januar 2022 prioriteringen af cykelstier, herunder anlæg af cykelstier i Nørrebrogade i Esbjerg.

Strækningen langs Nørrebrogade udgør i dag et missing link for cyklister på det overordnede cykelsti- og rutenet. Cykelstiforbindelsen vil koble den nordøstlige bydel sammen med Esbjerg Banegård og indre by. Dette gør Nørrebrogade til en central korridor for cykeltrafikken.

Cykelstier på strækningen vil give cyklister bedre fremkommelighed, tryghed og sikkerhed. Især nord for Haraldsgade er gaden smal med parkering tilladt i afmærkede båse, som ligger spredt langs strækningen. Parkeringsbåsene gør gaden meget utryk for cyklister, og er til stor gene for cyklisternes fremkommelighed.

Anlæggelsen af cykelstiprojektet bliver koordineret med den planlagte udvidelse af sygehusets parkeringshus.

Efter endt udarbejdelse af skitseforslaget for projektet udarbejdes en ny udvalgssag, hvor mere præcise priser fremlægges.

## **Vision 2025**

Cykelstien støtter op om de strategiske indsatsområder i Vision 2025.

Endvidere støtter de op omkring flere af FN's 17 verdensmål, blandt andet:

- Sundhed og trivsel (mål nr. 3)
- Bæredygtige byer og lokalsamfund (mål nr. 11)
- Ansvarligt forbrug og produktion (mål nr. 12)
- Klimaindsats (mål nr. 13)
- Partnerskaber for handling (mål nr. 17)

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Cykelplan 2022-2026

Trafikplan for Esbjerg Midtby

## **Økonomi**

Der søges om frigivelse af en projekteringsbevilling på i alt 750.000 kr. til Nørrebrogade, finansieret af det til formålet afsatte rådighedsbeløb.

Bevillingen fordeler sig således:

	2023	2024
Projektering	400.000	350.000

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at der frigives en projekteringsbevilling til cykelstiprojektet Nørrebrogade på 750.000 kr. fordelt med 400.000 kr. i 2023 og 350.000 kr. i 2024. Bevillingen finansieres af det til formålet afsatte rådighedsbeløb.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.

## Punkt 10: Autocamperplads i Ribe ved P-Syd

21/18960

### Resumé

På areal, tilhørende Esbjerg Kommune, syd for P-syd i Ribe ønskes der etableret en autocamperplads med egnede faciliteter.

Arealet er ca. 6.000 m<sup>2</sup>

Arealet udlejes til den aktør, der på baggrund af et fremsendt tilbud, tilbyder at etablere de bedste faciliteter og indretning, beplantning, inventar m.m. samt højeste årlige leje procent af faktisk omsætning til Esbjerg Kommune på en 29-årig lejekontrakt.

Tilbudsgiver skal tilbyde en procentsats, som udgør areallejen, der betales til Esbjerg kommune, som er en %-del af Tilbudsgivers samlede bruttoomsætning.

Lejeafgiften afhænger af bruttoomsætningen, dog indsættes en minimumsleje for arealet, der udgør minimum kr. 8.750,- ekskl. moms.

Det første år i etableringsperioden fra kontraktindgåelse er minimumslejen dog fastsat kr. 5.000,- ekskl. moms pr. måned.

Der vil være behov for udarbejdelse af en lokalplan for området der kan give mulighed for etablering af en autocamperplads på arealet. Lejeaftale indgås med vinder af udbud, med forbehold for endelig vedtagelse af lokalplan.

Det skal senere vurderes om nuværende tømnings- og påfyldningsforhold for autocampere på P-Syd skal nedlægges.

Parkeringsrestriktioner på de primære p-pladser i Ribe, pladser med mulighed for at parkere 48 timer søges tilpasset/tilrettet således der ikke, eller kun vanskeligt, vil kunne ske overnatning på parkeringspladsen.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling om, om projektet med at udleje areal til autocamperplads skal sendes i udbud.





## Sagsfremstilling

Antallet af nye autocampere er i disse år i kraftig vækst, ikke mindst i europæisk sammenhæng.

Ribe er en attraktiv by at besøge, og mange autocampere søger også til byen. Her er det en forventning, at en attraktiv bynær overnatningsplads til autocampere vil medvirke til at tiltrække endnu flere autocampere, og at færre overnatter på tilfældige parkeringspladser og i naturen.

På et knap 6.000 m<sup>2</sup> uudnyttet areal, ejet af Esbjerg Kommune, i det sydlige Ribe, foreslås etableret en autocamperplads med nødvendige faciliteter som bl.a. bad/toilet, strøm, tømningsmuligheder og vandpåfyldning.

Der er gennemført geotekniske undersøgelser på området der viser er det er muligt at etablere en autocamperplads.

Tilbudsindhentning vedrører indgåelse af areallejefortale med Esbjerg Kommune om leje af et areal til anlæg og drift af en autocamperplads beliggende i Ribe, Esbjerg Kommune. Aftalen angår leje af et areal bestående af to matrikler, matrikel 232 og matrikel 233, med et samlet areal på ca. 6.000 m<sup>2</sup>.

En mindre del af arealet er beskyttet natur, som ikke kan anvendes til autocamperpladsen.

Arealet udlejes ved tilbudsgivning til økonomisk mest fordelagtige bud. De bydende skal både byde ind på pladsens kvalitet, indretning, faciliteter, beplantning, inventar, affaldshåndtering m.m. samt tilbud på årlig leje af arealet til Esbjerg Kommune som en procentsats af omsætningen.

Der søges anlagt en autocamperplads med bred turismeappel, der understøtter en god autocamperferie med hyggelige stunder i grønne omgivelser.

Esbjerg Kommune vil derfor i den forbindelse lægge vægt på, at tilbuddet indeholder så mange positive elementer som muligt, som kan medvirke til at give pladsen en høj standard.

Arealet udlejes på en kontrakt der løber i 29 år, således at lejer kan forrente sin investering.

Autocamperpladsen ønskes etableret og klar til at modtage gæster senest 1. juni 2024.

## **Vision 2025**

Projektet er i tråd med og støtter op om Vision 2025.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Projektets gennemførelse er betinget af endelig godkendelse af Kommuneplanændring, lokalplan og byggetilladelse.

Udlejningstilladelse, reglerne i campingreglementet, naturbeskyttelsesloven, miljøbeskyttelsesloven, byggeloven m.v. skal ligeledes iagttages.

## **Økonomi**

Areallejeaftalen udbydes som økonomisk mest fordelagtigt bud.

Det gøres således, at der vurderes både på kvaliteten af den autocamperplads den bydende vil skabe på området sammen med den %-leje af bruttoomsætningen, som den bydende vil tilbyde Esbjerg Kommune.

Tildelingskriteriet er bedste forhold mellem pris og kvalitet baseret på underkriterierne:

1. Kvalitet (samlet 70%)
2. Økonomi (samlet 30%)

Ved vurderingen af underkriteriet "økonomi" vurderes Tilbudsgivers tilbudte procentsats, som udgør areallejen, der betales til Esbjerg Kommune, som er en %-del af Tilbudsgivers samlede bruttoomsætning.

Tilbudsgiver kan frit vælge, hvorvidt der tilbydes:

En fast, procentsats gennem hele lejeperioden.

En trinvis lejeprocent gennem hele lejeperioden eks:

- De første 5 år: X %
- De efterfølgende 10 år: X %
- De sidste 14 år: X %

Lejen betales forud hver måned den 1. i måneden, og lejeafgiften afhænger af bruttoomsætningen, dog indsættes en minimumsleje for arealet, der udgør minimum kr. 8.750,- ekskl. moms pr. måned.

Det første år fra kontraktindgåelse er minimumslejen dog fastsat kr. 5.000,- ekskl. moms pr. måned.

Minimumslejen indeksreguleres i henhold til nettoprisindekset med udgangspunkt i dato for kontraktindgåelsen.

Den korrekte lejeafgift er omsætningsafhængig. Dette betyder, at i perioder, hvor lejeaktiviteten og omsætningen er høj, erlægges der et større lejebeløb til Esbjerg Kommune, og i perioder med mindre lejeaktivitet erlægges der et mindre lejebeløb til Esbjerg Kommune, dog minimumslejen, således Esbjerg Kommune er med til at tage risikoen for perioder med mindre aktivitet.

Tilbudsgiver betaler alle de med Autocamperpladsen forbundne driftsudgifter, herunder tilslutningsafgifter til eksempelvis vand, el, varme, internet, renovation og øvrige forbrugsudgifter med videre. Det påhviler Tilbudsgiver selv at sikre forsyningssikkerheden, og at foretage aftaler med forsyningsselskaberne.

Tilbudsgiver skal årligt, og senest 31. marts, til Esbjerg Kommune, opgøre og indberette antallet af overnatninger, den samlede omsætning samt afholdte driftsudgifter for det foregående år, som dokumentationsgrundlag for den faktisk erlagte arealleje. Opgørelsen skal være attesteret af registreret eller statsautoriseret revisor.

Tilbudsgiver er forpligtiget til at udlevere årsregnskab til Esbjerg Kommune senest 1. juni.

Senest den 1. maj hvert år afregnes den endelige leje, med fradrag for de i kalenderåret indbetalte aconto beløb.

## **Kompetencer**

Plan & Byudviklingsudvalget

## **Vurdering herunder alternativer**

I forbindelse med udlejning af arealet vil lejer skabe en attraktiv plads for autocampere. Herved er der mulighed for at øge turismen til Ribe og omegn samt skabe gode rammer for autocamperne under deres ophold. Området vil desuden blive løftet i kvalitet, hvor det nu henligger i stabilgrus. Samtidig kræves det, at de nuværende forhold på P-syd ændres, så det gøres attraktivt at søge den nye autocamperplads.

Alternativet vil være ikke at gøre noget og bevare de nuværende forhold på P-syd, og finde anden anvendelse af arealet.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at projektet med at udleje areal til autocamperplads sendes i udbud.

## **Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023**

Godkendt.

# Punkt 11: Information, orientering og forespørgsler

23/87

## Information

I forbindelse med udvalgmødet i dag vil der blive afholdt et styregruppemøde for Esbjerg Midtby. Dagsorden udsendes særskilt pr. mail.

Orienteringer:

- Nyt hotel Helgolandsgade
- Ny legeplads i Vognsbølparken
- Skiltning ved el ladepladser
- Trafik & parkering i Ribe bykerne (middelalderby)
- Klimaaften i Vadehavscentret

## Generel orientering

Intet.

## Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

## Forespørgsler

- Fremkommelighed i Teglværksgade mellem Exnersgade og Fynsgade
- Lukning af Nordskrænten
- Parkering i Stormgade

## Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

## Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Plan & Byudviklingsudvalget orienteres.

## Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-01-2023

Orientering givet.

## **Punkt 12: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad**