

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 09-11-2023

Mødedato	Torsdag d. 09. november 2023 kl. 13:00
Mødested	Stranden
Mødedeltagere	Henning Ravn, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Klaus Sandfeld, Dino Selimovic, Mussa Utto, Hans Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Den Skæve Bane.....	4
Udkast til Seniorpolitik 2024-2030 for Esbjerg Kommune.....	7
Udkast til Boligpolitik 2024-2034.....	9
Budgetrevision pr. 30. september 2023 for Plan & Byudviklingsudvalget.....	12
Evalueringsrapport af budgetlægningen for 2024-27.....	14
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for boligområde og centerområde på Udc.....	17
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for erhvervsområderne ved Esbjerg N.....	20
Igangsætning af lokalplanændring nr. 1 for et område langs Sædding Strandvej.....	23
Igangsætning af planlægning for et nyt centerområde ved Exnersgade.....	27
Opsamling idehøring og miljøscreening for området mellem Tarpbagevej og Sønderisvej.....	30
Ændring af enfamiliehus til institution.....	34
Dispensation fra byggelinie, lokalplan 437, Tarpbagevej.....	37
Regulering efter lov om boligforhold.....	40
Revision af Vedtægter for De Kommunale Kirkegårde.....	43
Information, orientering og forespørgsler.....	45
Lukket: Ulovlig motocrossbane.....	46
Godkendelse - Underskriftsblad.....	47

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Punkt 2: Den Skæve Bane

23/22310

Resumé

Den Skæve Bane er tænkt som en rekreativ sti mellem Bramming og Grindsted, anlagt på det tidligere jernbanetracé imellem disse byer. Projektet er funderet i et samarbejde mellem Varde, Vejen, Billund og Esbjerg kommuner.

Kommunerne har overtaget banestrækningen fra BaneDanmark.

Sammen med lokalråd og borgerforeninger langs banen har en fælleskommunal arbejdsgruppe nu udviklet et idéoplæg til stiens brug som et både lokalt såvel som nationalt rekreativt stilibud med forbindelse til andre store nationale stier.

På vegne af den tværkommunale arbejdsgruppe, styregruppen og den politiske følgegruppe præsenteres nu resultatet for et bredere politisk bagland med henblik på en accept af projektet og til brug i kommende budgetforhandlinger.

Projektet vil i Esbjerg Kommune blive præsenteret for henholdsvis Plan & Byudviklingsudvalget og Kultur & Fritidsudvalget.

Præsentationen vil blive varetaget af:

Landskabsarkitekt Louise Langschwager, Varde Kommune, landskabsarkitekt Ingrid Terpager Hansen, Billund Kommune og landskabsarkitekt Steen Gelsing, Esbjerg Kommune

Udvalgene skal tage stilling til, om det udarbejdede materiale kan danne grundlag for det videre arbejde.

Sagsfremstilling

Byrådet har afsat 200.000 kr. til udarbejdelse af idé og vision for Bramming-Grindstedbanen, kaldet Den Skæve Bane.

Et tilsvarende beløb er afsat i Varde, Vejen og Billund Kommuner, og der er indgået et fællesskab omkring udvikling af en vision for Den Skæve Bane.

Den nedlagte jernbane blev overtaget af de fire kommuner pr. 1. januar 2022.

I projektmaterialet er de rekreative muligheder beskrevet, og de ideer og ønsker, der er formuleret i de 7 lokalsamfund langs banen, er indarbejdet. Materialet skal skabe grundlag for fundraising til både anlæg af sti og de faciliteter, der knytter sig til stationsbyerne.

Materialet skal have et omfang, så det kan anvendes til fælles fundraising for anlæg af det samlede projekt.

I arbejdet med visionen er der en stor grad af borgerinddragelse gennem både fysiske møder og løbende dialog med relevante borgere og brugere fra området. Der har været afholdt 4 offentlige møder, og 2 projektmøder med en tværkommunal følgegruppe med medlemmer fra foreningsliv, lokalråd og udviklingsråd.

Den tværkommunale følgegruppe har bidraget med konkrete idéer, der er blevet medtaget i visionen, og betragtninger om brugergrupper og anvendelse af stien. Det har været en prioritering fra kommunens side at vægte de idéer, hvor der har været en særlig opmærksomhed fra borgere og brugere i området, hvorved en lokal forankring sikres.

Projektet har med baggrund i borgerprocesserne defineret følgende overordnede mål:

- Bevaring og formidling af kulturhistorien

- En bred ”snakke sti” – plads til at gå og cykle ved siden af hinanden
- Plads til både cyklister, vandrere og langtursryttere
- Attraktioner at ”gå efter”
- Bevaring og udvikling af natur
- Gode asfaltstier mellem byerne.

Strækningen er i alt 40 km, og har en forventet samlet projektøkonomi på 85 mio., som fordeles mellem de fire kommuner. Der er budgettet med en egenfinansiering på 50% af anlægssummen.

Banestrækningen er alle steder den hurtigste forbindelse mellem byerne for bløde trafikanter, og vil blive en sikker sti, som kan benyttes af skolebørn og andre med dagligt ærinde mellem byerne.

Desuden kan stien blive en ny langsgående forbindelse i en samlet rekreative infrastruktur, hvor både turister, motionister og lokale kan opnå nye forbindelser både internt og eksternt i kommunen.

Der er netop nedsat en arbejdsgruppe, som skal få Brammings ønske om et bynært stisystem, kaldet ”Bramminoen”, til at fungere som et bindeled mellem Vestkysttruten og Den Skæve Bane, så banen bliver et aktiv i forhold til cykelturister på et internationalt plan.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommunalfuldmagten.

Økonomi

Projektet har en målsætning om at kunne finansieres 50 % gennem ekstern fundraising og puljer.

De øvrige udgifter til anlæg fremgår af nedenstående tabel fordelt på de enkelte kommuner.

Skemaet angiver et samlet projekt, og indeholder både udgifter til anlæg af sti, samt rekreative og bymidterrelaterede faciliteter i lokalområderne.

Der er ikke i nuværende budgetforlig afsat midler til realisering, finansiering vil derfor skulle indgå i kommende budgetforhandlinger.

Kommune	Strækning	Byer	Forventet budget	Egenfinansiering	Afledt drift
Billund	12,9 km	Grindsted, Stenderup-Krogager	29,2 mio kr.	14,6 mio kr.	350.000 kr.
Varde	10,2 km	Starup-Tofterup, Agerbæk	19,9 mio kr.	9,95 mio kr	175.000 kr.
Vejen	6,4 km	Glejbjerg	14,1 mio kr.	7,05 mio kr	250.000 kr.
Esbjerg	10,5 km	Vejrup, Bramming	21,4 mio kr.	10,7 mio kr	350.000 kr.

Kompetencer

Kultur & Fritidsudvalget > Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Lokalråd og borgergrupper langs banestrækningen har været inddraget i projektet fra starten, og vil fortsat være inddraget i den videre proces.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at forvaltningen bemyndiges til at arbejde videre med projektet som beskrevet.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 06-11-2023

Godkendt, idet udvalget foreslår, at sagen kommer på et temamøde i Byrådet.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt, idet udvalget tilslutter sig Kultur & Fritidsudvalgets beslutning.

Bilag

Den Skæve Bane_del1.pdf

Den Skæve Bane 2.del_Strækningen.pdf

Punkt 3: Udkast til Seniorpolitik 2024-2030 for Esbjerg Kommune

22/30952

Resumé

Udarbejdelsen af en ny seniorpolitik for Esbjerg Kommune er nu så langt, at Sundhed & Omsorgsudvalget forelægges et udkast til godkendelse og efterfølgende udsendelse til høringsberettigede parter.

Udkastet er udarbejdet på baggrund af de temaer, som Sundhed & Omsorgsudvalget godkendte på udvalgsmødet den 12. juni 2023.

Konsulenterne Gitte Skov Nielsen og Birthe Marie Rasmussen fremlægger på mødet udkast til Seniorpolitik 2024-2030 for Esbjerg Kommune.

Sagsfremstilling

På baggrund af den gennemførte data- og vidensindsamling, som blev foretaget af Fritid, Sundhed & Omsorg i foråret 2023, besluttede Sundhed & Omsorgsudvalget den 12. juni 2023, at der skulle arbejdes videre med 10 temaer i den nye seniorpolitik.

Fritid, Sundhed & Omsorg har i forlængelse heraf udarbejdet et udkast til Seniorpolitik 2024-2030 for Esbjerg Kommune, hvor de 10 temaer er indarbejdet i tre overordnede pejlemærker for seniorpolitikken:

1. Trivsel og livskvalitet handler om at skabe rammer og mulighed for:

- At indgå i sociale relationer og fællesskaber
- At bevare livskvaliteten i livets overgange
- At føle sig inkluderet i samfundet

2. Lighed og selvstændighed handler om at skabe rammer og mulighed for:

- At være fysisk og mental sund
- At have sundhedstilbud tæt på i dagligdagen
- At kunne vælge forskellige boformer i eget lokalområde
- At kunne finde vej i en digital og teknologisk verden

3. Tryghed og værdighed handler om:

- At blive behandlet med værdighed
- At modtage støtte efter behov

- At netværk og pårørende bliver inddraget

Pejlemærkerne vil være bærende i de kommende handleplaner og indsatser på seniorområdet såvel som i samarbejdet med seniorerne og deres netværk og pårørende, civilsamfundet og øvrige lokale aktører.

Udkast til Seniorpolitik 2024-2030 er vedlagt som bilag 1.

Vision 2025

Projektet understøtter velfærdssporene "Livskvalitet og sundhed" samt "Fællesskab og mangfoldighed" i Vision 2025.

Kompetencer

Sundhed & Omsorgsudvalget

Høring

Udkast til Seniorpolitik 2024-2030 for Esbjerg Kommune sendes efter godkendelse af Sundhed & Omsorgsudvalget i høring hos Ældrerådet, Handicaprådet, Ældre Sagen, Udsatterådet og Vindrosen samt Social & Arbejdsmarkedsudvalget, Kultur & Fritidsudvalget og Plan & Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Direktøren for Fritid, Sundhed & Omsorg indstiller, at:

- Sundhed & Omsorgsudvalget godkender udkast til Seniorpolitik 2024-2030 for Esbjerg Kommune.
- Det godkendte udkast til Seniorpolitik 2024-2030 for Esbjerg Kommune sendes i høring hos de i sagen nævnte høringssparter og politiske fagudvalg.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 09-10-2023

Godkendt med de faldne bemærkninger.

Sagen sendes i høring, og udvalget opfordrer høringssparterne til at indgive et høringssvar. De politiske fagudvalg tilbydes en kort fremlæggelse af Sundhed & Omsorgs to konsulenter, som er nævnt i sagen.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 06-11-2023

Godkendt, idet bemærkninger på mødet udgør høringssvar.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

Seniorpolitik_2023

Projektkommissorium Seniorpolitik

Punkt 4: Udkast til Boligpolitik 2024-2034

22/3652

Resumé

Det blev i Budget 2022-2025 besluttet, at der skal udarbejdes en boligpolitik for Esbjerg

Kommune. Det vedlagte udkast til Boligpolitik 2024-2034 er resultatet af en omfattende interessentinddragelse, gennemgang af egne datasæt, forskning og eksempler fra ind- og udland.

Boligpolitikken består af fire temaer, der bliver udmøntet i 10 målsætninger. Hovedgrebet er, at temaer og målsætninger skal passe sammen som puslespilsbrikker, der tilsammen skal øge Esbjerg Kommunes tiltrækningskraft og bæredygtighed.

Boligpolitikken er drøftet i alle fagudvalg, og deres input er indarbejdet. Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til byrådet, at udkast til Boligpolitik 2024-2034 godkendes og udsendes i fire ugers offentlig høring.

Efter Byrådets behandling kommer forslaget til Boligpolitik 2024-2034 i fire ugers offentlig høring, hvorefter Boligpolitik 2024-2034 sendes til politisk behandling igen med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Udkast til Boligpolitik 2024-2034 fremlægges på baggrund af et grundigt tværsektorielt samarbejde både eksternt i forhold til interessenter og internt i forvaltningerne i Esbjerg Kommune. Der har i alt været afholdt fem debatsaloner for en bred repræsentation af interessenter, hvor både private investorer, almene boligorganisationer, samt en bred vifte af interesseorganisationer som ældre-, handicap-, og udsatteråd har bidraget med input til boligpolitikens indhold.

Boligpolitikken består af fire temaer:

- ? Attraktivitet og høje ambitioner
- ? Boliger til alle aldre og livssituationer
- ? Fællesskaber og partnerskaber
- ? Bæredygtig og klog udvikling

De fire temaer udmøntes i 10 målsætninger.

Boligpolitikken skal skabe rammerne for borgernes gode hverdagsliv. Politisk kræver det mod til udvikling og blik for mangfoldighed, boligbalancer og ikke mindst et stort og fortsat fokus på samarbejde og dialog.

Boligpolitikens målsætninger sætter vigtige retninger for Esbjerg Kommunes planlægning for boliger. Kvalitet, identitet og byudviklingskultur er bærende begreber, der i kombination med målsætninger om klimatilpassede boligområder, bæredygtig byudvikling og målrettet planlægning, der styrker flyttekæderne lokalt, sikrer at boligudviklingen per standard altid bidrager med livskvaliteter.

Variation i boligmassen er en kvalitet i sig selv, som sikrer et økonomisk fundament for borgernes boliginvesteringer og for byens positive udvikling. Boligpolitikken skal sikre, at der er et relevant boligtilbud til alle, som måtte ønske at bosætte sig. Derudover har grundkapital til den almene boligsektor potentiale som værktøj i den strategiske byudvikling.

Boligpolitikken skal sætte retning for, hvordan Esbjerg Kommune laver udlæg af nye boligområder og omdannelse, transformation og fortætning af eksisterende boligområder. Adgangen og nærheden til offentlige servicefunktioner og rekreative områder giver både social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed. De blandede byer, og de socialt bæredygtige boligområder med universelt design, er afgørende for at løse samfundsmæssige udfordringer. Den almene boligsektor skal understøtte og bidrage til denne strategiske byudvikling.

Derudover understreges vigtigheden af at koordinere boligudvikling med udviklingen indenfor eksempelvis dagtilbud eller sundhedsområdet.

Ændringer på baggrund af drøftelser i udvalg:

- Kommunale boliger indgår nu i Boligpolitikken i temaet bæredygtig og klog udvikling
- Ændret beskrivelse vedrørende Housing First princippet i temaet bolig til alle aldre og livssituationer
- I temaet bæredygtig og klog udvikling indgår trafikale knudepunkter i forhold til boligplaceringen til socialt udsatte
- Lokalsamfund, som også dækker lokalsamfund på landet, er på tværs af alle temaer nævnt 12 gange
- Materialebæredygtighed og small living er udbygget og præciseret i temaerne bæredygtig og klog udvikling, samt bolig til alle aldre og livssituationer
- Oplevede bymæssige kvaliteter – liveability indgår bl.a. i temaet attraktivitet og høje ambitioner og i målsætning 6 bæredygtig udvikling
- Indarbejdet referencer til national strategi og handlingsplan mod ensomhed i temaet fællesskaber og partnerskaber, samt præcisering af bygherres ansvar for at skabe muligheder for relationsvenlige og inkluderende fællesskaber
- Boligvariation som afgørende forudsætning for fremtidens kommunale service er fremhævet i temaet fællesskaber og partnerskaber
- Beskrivelse vedrørende Esbjerg Kommunes forskellige roller er indarbejdet i baggrundsrapporten
- Verdensmål er indarbejdet i layout

Der er tilknyttet ekstra bilag, hvor præciseringer og nye tilføjelser er markeret med gul. De afsnit som blot er flyttet rundt og bearbejdet for at passe ind, er ikke markeret.

Vision 2025

Visionens overordnede målsætning om at tiltrække flere borgere til Esbjerg Kommune udgør rammen for Boligpolitik 2024-2034. Fokus er den bæredygtige, attraktive og blandede by med velfungerende flyttekæder, hvor der er boliger til alle uanset alder, familieform, husstandstype eller funktionsevne.

I Vision 2025 understøtter en boligpolitik specifikt nedenstående velfærdstemaer:

- ? Energi i hverdagslivet
 - Byudvikling og flere borgere
 - Livskvalitet og sundhed
- ? Grønt liv og bæredygtighed
 - Grøn Energimetropol og grønne byer
 - Innovativ klimatilpasning

Klima

Klima og klimatilpasning er fuldt integreret i boligpolitikkenes målsætninger og udsagn i øvrigt.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Esbjerg Kommunes Planstrategi 2022-34.

Der er ikke direkte afhængighed til andre politikker, men det er væsentligt, at bolig-,

arkitektur-, mobilitets-, klima-, senior-, og handikappolitikker komplimenterer hinanden, og at boligpolitikken i øvrigt iagttager Byrådets allerede vedtagne politikker, strategier og planer.

Økonomi

På kort sigt er udkast til Boligpolitik 2024-2034 uden direkte økonomiske omkostninger for Esbjerg Kommune. Boligpolitikken skal på længere sigt danne grundlag for en mere varieret boligmasse og udmøntning af eventuel afsat grundkapital.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Boligpolitik 2024-2034 vil fungere som fundament for fremtidig planlægning af boligprojekter af enhver art. Boligpolitikkenes målsætninger sætter således den overordnede retning for prioriteringer i den bolig-mæssige planlægning

Høring

Sagen skal efter Byrådets behandling i fire ugers offentlig høring, hvorefter Boligpolitik 2024-2034 sendes til politisk behandling igen i Økonomiudvalget og Byrådet med henblik på endelig vedtagelse.

Inden Byrådets første behandling har udkastet til boligpolitikken været drøftet i alle fagudvalg, og deres bemærkninger er indarbejdet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at udkast til Boligpolitik 2024-2034 godkendes og udsendes i fire ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

Boligpolitik for Esbjerg Kommune 2024-2034

Baggrundsrapport

Fra ord til handling

Gule markeringer Boligpolitik for Esbjerg Kommune.pdf

Gule markeringer Baggrundsrapport Esbjerg Kommune Boligpolitik 2024-2034.pdf

Punkt 5: Budgetrevision pr. 30. september 2023 for Plan & Byudviklingsudvalget

23/10979

Resumé

Der gennemføres 2 budgetrevisioner i 2023, 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.

I denne budgetrevision er der indarbejdet tillægsbevillinger såsom tilpasning af Esbjerg Lufthavns budget, ændrede vilkår i forhold til udlejningsejendomme, samt anlægsforskydninger

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

Sagsfremstilling

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

Veje og grønne områder:

Der er indarbejdet omplaceringer på 233,8 t. kr. Dette vedrører primært budgetjustering vedr. Støttet punktet Aktiv i Esbjerg Strand.

Derudover er der indarbejdet bevillingsansøgninger for i alt 968,3 t. kr. Dette vedr. tilpasning af budget for Esbjerg Kommunes udlejningsejendomme på baggrund af ændrede vilkår.

Esbjerg Lufthavn:

Der er indarbejdet bevillingsansøgning på 6.000 t. kr. Beløbet vedrører afvigelse mellem budgettet og forventet resultat.

Anlæg

Byfornyelse:

Der er indarbejdet budgetforskydninger til overslagsårene på 6.570,7 t. kr. Forskydninger er tilpasninger ift. hvornår udgifterne og indtægter på de enkelte Projekter under Bymidtesamarbejder og Byfornyelse forventes effektueret.

Veje & Grønne områder:

Der er indarbejdet budgetforskydninger til 2024 på 14.285 t. kr. Forskydningerne vedr. primært:

- Realisering af konkurrenceprojekt Byparken
- Spektrumparken, etape 2
- Darum-Tjæreborg dige
- Cykelstier
- Pulje til realisering af eksisterende Landsbyplaner
- Pulje til etablering af ladestandere i Esbjerg Kommune
- Ribe Jernindustri, nedrivning af bygninger
- Aktiv Esbjerg Strand, Tilskud

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at sagen indgår i den samlede budgetrevision pr. 30. september 2023.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

Tabeloversigt

Punkt 6: Evaluering af budgetlægningen for 2024-27

23/82

Resumé

Budgetlægningen for 2024-27 er gennemført, og budgetprocessen evalueres ved drøftelser i de politiske udvalg.

Sagsfremstilling

Med evalueringen ønskes Økonomiudvalgets såvel som fagudvalgenes input omkring, hvad der fungerede godt, og hvad der fungerede mindre godt i budgetprocessen.

Medlemmer af forhandlingsudvalget, som ikke er fast medlem af Økonomiudvalget, er inviteret med til dette punkt på Økonomiudvalget møde.

Evalueringen finder sted som en åben drøftelse på fagudvalgenes og økonomiudvalget møde med afsæt i følgende emner:

1. Sammenhængen mellem budgettet, Vision 2025 og Esbjerg som Kultur & oplevelsesby.
2. Byrådets budgetseminar i september og temamøder i Byrådet i juni og august samt temamøde i Økonomiudvalget i juni:
 - a. Økonomiudvalget rolle som dagsordensætter for budgetprocessen
 - b. Form og indhold
 - c. Den fysiske placering af budgetseminaret 30. august 2023 (Danhostel, Esbjerg)
3. Inddragelse af fagudvalgene via arbejde med spareforslag, ændringsforslag herunder katalog over igangværende projekter med udløbsdatoer og fastholdelsesforslag.
4. Kommentarer til budgetmaterialets kvalitet og omfang bl.a. i forhold til:
 - a. Katalog med spareforslag
 - b. Katalog med ændringsforslag
 - c. Katalog med eksterne forslag
5. Spørgsmål/Svar er i år distribueret via Teams. Har dette fungeret tilfredsstillende?
6. Budgetprocessen generel:
 - a. Tidsplanen – er der afsat tilstrækkelig tid til at læse og forhandle
 - b. Øvrige bemærkninger eller kommentarer

Kompetencer

Alle politiske udvalg > Økonomiudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at evaluering af budgetprocessen drøftes.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 23-10-2023

Drøftet, idet udvalget har følgende kommentarer:

Grundigt arbejde. Processen har været god. Udvalgsmedlemmerne oplevede sig godt klædt på. Ved genfremsendelse af tidligere forslag kan der med fordel være fokus på ny argumentation.

Det har været en forbedring, at det i år har været tydeligt, hvilken type forslag, der var tale om, fx nødvendigt fastholdelsesforslag.

Der kunne evt. laves temamøde først på året, hvor rammer og proces for den kommende budgetlægning ridses op og drøftes.

Bagatelgrænse for omprioriteringen inden for eget udvalgsområde bør sættes op.

Beslutning Børn & Skoleudvalget den 24-10-2023

Drøftet idet udvalget har følgende bemærkninger:

Udvalgsmedlemmerne har oplevet sig medinddraget, og processen har været åben. Gode drøftelser i udvalget, som dermed har haft indsigt i alle forslagene. Positivt at ansvaret for det forberedende arbejde ligger i udvalget. Gode kataloger. Spørgsmål/svar på Teams har ikke været brugt meget af udvalgsmedlemmerne.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 24-10-2023

Social & Arbejdsmarkedsudvalget har følgende kommentarer til evaluering af budgetlægning 2024-2027:

- Udvalget ønsker, at rammen for prioritering indenfor eget område tages op til politisk drøftelse med henblik på at få grænsen hævet for at understøtte lokale prioriteringer over 0,5 mio. kr.
- Udvalget ønsker også, at det undersøges om byrådet kunne inddrages tidligere i udarbejdelsen af budgetstrategien, så dette arbejde ikke fremover kun foregår i Økonomiudvalget. Dette eventuelt ved ekstra temamøder, så der sikres et større ejerskab og indsigt til hele processen, der efterfølgende skal foregå ud i de enkelte udvalg.
- Der ønskes også, at byrådstemamøder og budgetseminar undervejs i processen udvides, så der er mere tid til at arbejde med meget omfattende og komplekst materiale.
- Udvalget oplever, at Teams er rodet og svært at anvende som materialedelingssystem undervejs i processen. Det er blandt andet svært at overskue spørgsmål & svar trådende.
- Udvalget oplevede, at bistanden fra forvaltningerne undervejs i processen var rigtig god og serviceminded.

Beslutning Sundhed & Omsorgsudvalget den 30-10-2023

- Udvalget oplever, at der blev lyttet til deres kommentarer og udvalget følte sig medinddraget.
- Udvalget syntes, at det materiale de modtog fra Fritid Sundhed & Omsorg var gennearbejdet, og at forvaltningen har lagt vægt på at pege på spareforslag, der var mest skånsomme i forhold til borgerne.

- Udvalget er tilfreds med, at konsekvenser ved spareforslag var tydeligt beskrevet, samt at det var tydeligt hvilke beløb, der var tale om.
- Udvalget oplever, at Teams er rodet og svært at anvende som materialedelingssystem undervejs i processen. Det er blandt andet svært at overskue spørgsmål & svar trådene
- Udvalget finder, at tidsplanen var tilstrækkelig.

Afbud: Karen Sandrini (A)

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Drøftet, idet udvalget har følgende bemærkninger.

- Udvalget føler sig godt klædt på til budgetforhandlingerne
- Generelt har det været en god budgetproces med gode og gennemskuelige kataloger og gode drøftelser i udvalget
- Udvalget oplever, at Teams ikke har fungeret optimalt i forhold til materialedeling og spørgsmål/svar-funktionen
- Udvalget mener, at det tidligere budgetseminar var meget godt og håber, at det igen kan implementeres i det første år i byrådsperioden
- Udvalget ønsker, at alle felter i udviklingsforslagene udfyldes, så det tydeligt fremgår, hvad eller om der er tidligere besparelser og konsekvenser for andre politikområder
- Udvalget ønsker, at der er en bedre introduktion til budgetarbejdet til nye byrådsmedlemmer
- Udvalget ønsker, at der skal være en minimumsstørrelse på spareforslag

Desuden har liste A følgende bemærkninger.

- Byrådet bør være dagsordenssætter i stedet for Økonomiudvalget
- Arbejdet med økonomiske måltal bør fastsættes af Byrådet
- Spareforslag, der tidligere er blevet afvist, bør ikke blive foreslået igen, medmindre der er særligt gode begrundelser hertil.

Punkt 7: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for 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.

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for området har været i offentlig høring i perioden 8. februar 2023 til 6. april 2023. I denne periode er der indkommet i alt 19 høringssvar, 81 underskrifter mod planerne, og miljøscreeningsafgørelsen er blevet påklaget. For at imødekomme høringssvarene har bygherre foreslået ændringer i lokalplanen vedrørende etageareal og bygningshøjder. Forslag til lokalplan med foreslåede ændringer har været i 2 ugers supplerende offentlig høring. Der er indkommet 4 høringssvar.

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.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at kommuneplanændring og lokalplan for et boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg, med foreslåede ændringer, skal vedtages endeligt.



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 med foreslåede ændringer giver byggeret til 25.000 m² udover eksisterende byggeri, og muliggør etablering af forskellige boligtyper, kontorlokaler, dagligvarebutik, daginstitution, pleje- og sundhedsfunktioner, hotel, restauranter m.m.

Området ønskes realiseret med forskellige typer af etagebebyggelse med et markant tårn på hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade. Bebyggelsen varierer i højden, 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 byområde med rammerne for det gode liv for forskellige målgrupper.

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for området har været i offentlig høring i perioden 2. februar 2023 til 6. april 2023. I denne periode er der indkommet i alt 19 høringssvar samt 81 underskrifter mod planerne. Høringssvarene blev samlet i et dokument, Høringssvar Esbjerg Højskole samlet 20_04_2023, som er vedhæftet dette dagsordenspunkt som Bilag 9. Resumé af høringssvar med forvaltningens bemærkninger 02-05-2023 er vedhæftet som Bilag 10. Bygherre har ønsket at imødekomme høringssvarene på flere punkter og derfor blev der foreslået nogle ændringer i lokalplanen. Disse ændringer vedrører navnlig højden på bebyggelsen og etageareal. Bygningshøjderne ønskedes reduceret, således det højeste byggeri kan blive 14 etager / 50 m højt frem for 20 etager / 70 m, og etagearealet på nybyggeri i alt udgør 25.000 m², frem for 30.000 m². Derudover fjernes muligheden for håndværkserhverv i området.

Lokalplanen, med en nærmere redegørelse for de foreslåede ændringer i lokalplanen samt nye visualiseringer og skyggediagram, har været i supplerende offentlig høring i perioden fra 15. september til 29. september. Her indkom i alt 4 høringssvar, som overordnet set vedrører konsekvenser af højhusbyggeri, trafikale forhold, kulturmiljø samt naturmæssige og rekreative forhold. Høringssvarene er samlet i dokumentet, Høringssvar supplerende høring samlet okt 2023, som er vedhæftet som Bilag 11. Resume af høringssvarene med Teknik & Miljø's bemærkninger hertil, er vedhæftet som Bilag 12.

Det vurderes, at høringssvarene ikke giver anledning til yderligere ændringer af lokalplanen.

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.

Klima

Området ligger til indfaldsveje og cykelstinetværk til bl.a. Esbjerg bymidte. Derudover er der gode muligheder for offentlig transport. Fremtidige beboere og brugere af området vil derfor få gode muligheder for at transportere sig bæredygtigt til og fra området. Området anvendes allerede i dag til bymæssige formål, og en del af de eksisterende bygninger i området skal bevares og renoveres. Fortætning og renovation af eksisterende by er mere bæredygtigt end byggeri på bar mark.

Lovgrundlag, planer mv.

Planlov

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 eventuel 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

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring 2022.12 og lokalplan 01-030-0008 med de foreslåede ændringer vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

LP_01_030_0008 Boligområde-og-centerområde-på-uddannelsessletten-Esbjerg_Forslag til vedtagelse.pdf

Kommuneplanændring 2022.12_Vedtaget_Udkast.pdf

LP_01_030_0008_Vandhåndteringsplan med bilag.pdf

LP_01_030_0008_Trafikvurdering - Lysningen Esbjerg_notat -20221114.pdf

LP_01_030_0008_Trafikvurdering - Lysningen Esbjerg_supplerende trafiknotat -20230630.pdf

LP_01_030_0008_Konsevensanalyse højhusbyggeri_12 10 2023.pdf

LP_01_030_0008_Skyggediagrammer med ændrede højder_12 10 2023.pdf

LP_01_030_0008_Visualisering af parkeringsplads 9 jan 2023.pdf

Høringssvar Esbjerg Højskole samlet 20_04_2023.pdf

Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger - 02_05_2023.pdf

Høringssvar supplerende høring samlet_okt 2023.pdf

Resume af høringssvar suppl. høring med forvaltningens bemærkninger - 23_10_2023.pdf

Afgørelse om miljøvurderingspligt_03022023.pdf

Punkt 8: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring og lokalplan for erhvervsområderne ved Esbjerg N

22/24298

Resumé

Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 17. august 2023 at offentliggøre forslaget til lokalplan 10-030-0008 Erhvervsområderne ved Esbjerg N, og kommuneplanændring 2022.19 med tilhørende miljørapport.

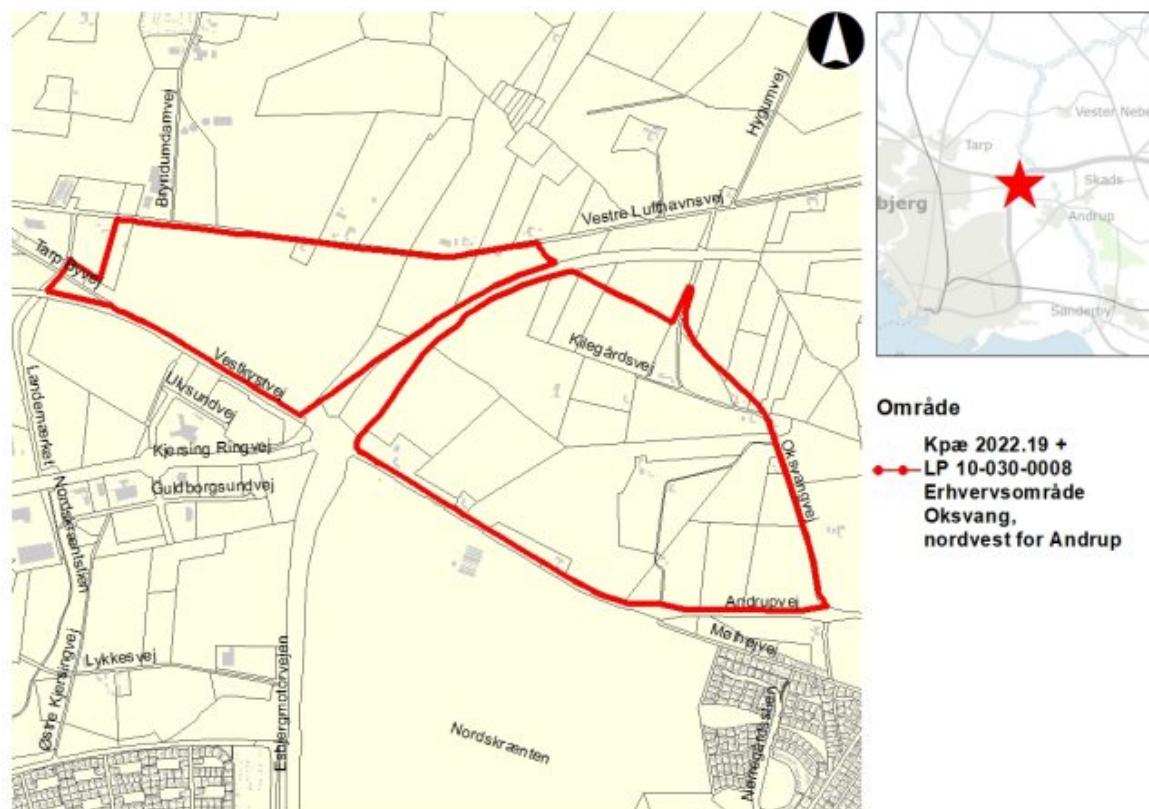
Det udarbejdede forslag til lokalplan og kommuneplanændring med tilhørende miljørapport er for et erhvervsområde både øst og vest for Esbjergmotorvejen ved Esbjerg Nord. Området er i alt ca. 210 ha.

Der er aktuelt stor efterspørgsel efter erhvervsjord i Esbjerg, og derfor er der behov for at udvide erhvervsområdet nær Esbjergmotorvejen.

Lokalplanen og kommuneplanændringen med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i 4 uger. I den periode er der kommet 7 høringssvar.

Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at lokalplanen og kommuneplanændring med tilhørende miljørapport skal vedtages endeligt.



Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 10-030-0008 og kommuneplanændring nr. 2022.19 var som planforslag ledsaget af miljøvurdering efter miljøvurderingslovens afsnit II. Lokalplanforslaget udlægger et område ved Esbjergmotorvejen til erhvervsformål, mens kommuneplanændringen omhandler ændringer i rammeområdernes afgrænsning, herunder ændring af jordbrugsområde og rekreativt område.

Miljørapporten omfatter en vurdering af de miljømæssige konsekvenser ved planforslagenes realisering samt en vurdering af eksisterende miljømæssige forhold (0-alternativet). Miljørapporten er afgrænset til at omfatte følgende miljøfaktorer: natur-forhold, grundvand, overfladevand, landskab og visuelle forhold, kulturhistorie i form af beskyttede diger og bevaringsværdige ejendomme, trafik samt midlertidige effekter i anlægsfasen.

Planforslagene og miljøvurderingen var fremlagt i offentlig høring fra den 5. september til den 3. oktober 2023.

Planlægningen har til formål at udlægge området til erhvervsområde for tung industri samt særligt arealkrævende eller strømforbrugende erhverv, da området er velbeliggende for disse erhvervstyper med bl.a. nærhed til motorvejen og det overordnede el-net. Det kan f.eks. være erhverv inden for energi- eller tech-industrien, herunder datacentre. Desuden har lokalplanen til formål at sikre, at ny bebyggelse indpasses til omgivelserne, og at der sikres indretning af regnvandshåndtering, grønne arealer og beplantning i området.

Der er aktuelt stor efterspørgsel efter erhvervsjord i Esbjerg, og der er reelt ikke flere ledige, større erhvervsarealer i Måde, Veldbæk eller Kjersing, og derfor er behov for at planlægge for nye arealer til større arealkrævende erhvervsprojekter i dette område langs Esbjergmotorvejen.

For dels at sikre en konkret afklaring for ejerne i området, og dels at sikre velbeliggende erhvervsarealer til fremtidige større arealkrævende erhvervsprojekter, er der behov for at lave ny planlægning i området med en kommuneplanændring og lokalplan med tilhørende miljørapport.

Planområdet er delt i to hovedområder og ligger dels nord for Andrupvej og øst for Esbjergmotorvejen, og dels nord for Vestkystvejen og vest for Esbjergmotorvejen.

Generelt har områderne gennem flere år haft planlægningsmæssig interesse som nye erhvervsområder, og i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2022 – 2034 er området øst for motorvejen udvidet.

Aktuelt er størstedelen af planområdet udlagt som erhvervsområde i den gældende Kommuneplan 2022 – 2034. For at lave en robust områdeafgrænsning, ønskes den eksisterende afgrænsning i kommuneplanen justeret, og derfor udarbejdes der en kommuneplanændring. Området øst for motorvejen tilpasses med et grønt rekreativt område langs Andrupvej, og ved Oksvang forlægges Oksvangvej mod nordøst, og der inddrages et område, der aktuelt er udlagt til jordbrugsområde og grønt danmarkskort. I området vest for motorvejen inddrages arealet umiddelbart øst for Landemærket fra grønt danmarkskort til erhvervsområde.

Nord for planområdet er der en gennemgående grøn forbindelse, som ønskes fastholdt som grøn forbindelse rundt om Esbjerg.

I planlægningen og disponeringen af området er der i særlig grad arbejdet med vandhåndtering, sikring af fortsat mulighed for udvikling af Esbjerg Lufthavn samt grundlaget for nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

I høringsfasen er der indkommet 7 høringssvar, der er resumeret og kommenteret af Esbjerg Kommune i et høringsnotat: Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger - Erhvervsområderne ved Esbjerg N, der foreligger som separat dokument. Høringssvar er fra henholdsvis Miljøstyrelsen, Vejdirektoratet, Sydvestjyske Museer, Stiftet, Netselskabet N1 samt 2 beboere i og omkring området. Stiftet har meddelt, at de ingen bemærkninger har.

De indkomne høringssvar har ikke givet anledning til ændringer i planen, udover mindre præciseringer og tekstmæssige / redaktionelle ændringer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven, Miljøvurderingsloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Forslaget til lokalplan 10-030-0008 Erhvervsområderne ved Esbjerg N, og kommuneplanændring 2022.19 med tilhørende miljørapport har været i 4 ugers offentlig høring. Der er indkommet 7 høringssvar i høringsperioden. Høringssvarene er opsummeret i: Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger - Erhvervsområderne ved Esbjerg N.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring, lokalplan og miljørapport for Erhvervsområderne ved Esbjerg N vedtages endeligt og offentliggøres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

Lokalplan 10-030-0008 Erhvervsområderne ved Esbjerg N

Miljørapport for erhvervsområderne ved Esbjerg N

Kommuneplanændring 2022.19

Trafiknotat - Esbjerg Kommune - KOMMUNEPLAN 2022-34

Nummerering og organisering af indkomne høringssvar - Erhvervsområderne ved Esbjerg N

Sammenfattende Redegørelse for lokalplan 10-030-0008 og KPÆ Erhvervsområderne ved Esbjerg N

Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger - Erhvervsområderne ved Esbjerg N

Punkt 9: Igangsætning af lokalplanændring nr. 1 for et område langs Sædding Strandvej

23/10789

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget flere henvendelser fra borgere vedrørende byggemuligheder for ejendomme beliggende i naturområdet langs Sædding Strandvej.

Ejendommene i naturområdet langs Sædding Strand er omfattet af lokalplan nr. 367 og beliggende i delområde C, der ligger i landzone samt er udlagt til naturområde. I henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelse i §3.3 kan der ikke i delområde C opføres boliger, sommerhuse eller andre former for byggeri.

Der er ikke hjemmel til at meddele dispensation fra bestemmelsen i §3.3, hvorfor det ikke er muligt at opføre ny bebyggelse eller genopføre bebyggelse efter brand eller storm.

På baggrund af dette ønsker Teknik & Miljø at igangsætte en lokalplanændring af lokalplan nr. 367. Formålet med ændringen er at skabe klarhed omkring ejendommenes retsstilling, herunder også ejendomme udpeget som bevaringsværdige ejendomme.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af lokalplanændring af lokalplan nr. 367.



Sagsfremstilling

Teknik & Miljø modtager løbende henvendelser fra borgere vedrørende byggemuligheder for ejendomme beliggende i området langs med Sædding Strandvej, der er et attraktivt kystnært område i Esbjerg Kommune. Henvendelserne er hovedsageligt vedrørende ejendomme på havsiden af Sædding Strandvej.

Fælles for henvendelserne er, at ejendommene er placeret i et område i landzone, der er udlagt til naturområde og omfattet af strandbeskyttelse samt Grønt Danmarkskort.

Godkendelser, tilladelser og dispensationer i henhold til lokalplanen meddeles af Esbjerg Kommune, mens bebyggelse eller anlæg indenfor områder, der er beskyttede i henhold til Naturbeskyttelseslovens §65 også skal godkendes af Kystdirektoratet, Miljø- og Fødevarerministeriet.

Ejendommene langs Sædding Strandvej er omfattet af gældende lokalplan nr. 367 "For et område langs Sædding Strandvej". Lokalplan nr. 367 strækker sig fra Tarpbagevej i syd til Guldager Møllebæk mod nord og afgrænses af Ho bugt mod vest og af en blandet boligbebyggelse mod øst.

Lokalplan nr. 367 er opdelt i delområderne A, B og C.

Delområde A ligger i byzone og er udlagt til boliger. Langt størstedelen af ejendommene i delområde A ligger på landsiden af Sædding Strandvej.

Delområde B udgør et mindre sommerhusområde, som i sin helhed er aflyst af en nyere lokalplan nr. 428, vedtaget juni 2002.

Delområde C ligger i landzone, og er udlagt til naturområde. Delområdet udgøres af en del af arealet mellem stranden og Sædding Strandvej. De fleste matrikler i delområde C er ubebyggede. Der findes matrikler i delområde C, hvor der findes bebyggelse, som har været lovligt opført og etableret, inden delområdet blev udlagt til naturområde. Bebyggelsen består af en kombination af ejendomme med status som fritidsbolig og helårsbeboelse.

I henhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelse §3.3 fastholdes delområde C til naturområde. Indenfor området kan Byrådet give tilladelse til at opføre enkelte mindre bygninger eller anlæg, såfremt disse er nødvendige for udnyttelse af områdets rekreative formål, og i øvrigt kan indpasses i området. Der kan i delområde C ikke opføres boliger, sommerhuse eller andre former for byggeri til erhvervsmæssig udnyttelse.

Der er ikke hjemmel til at meddele dispensation fra anvendelsesbestemmelsen, hvorfor der ikke kan opføres ny bebyggelse til boliger og sommerhuse, herunder tilbygninger i delområde C. Dette betyder også, at der i henhold til gældende lokalplan ikke er mulighed for genopførelse af bebyggelse i tilfælde af brand eller storm.

Formålet med lokalplanændringen er at;

- muliggøre genopførelse af bebyggelse, evt. blot efter brand eller storm med samme placering og volumen som eksisterende bebyggelse i delområde C
- tilføje en generel bestemmelse omkring bevaringsværdige bygninger for hele lokalplanområdet.

Aktuelt har Teknik & Miljø en verserende sag vedrørende ejendommen beliggende på Sædding Strandvej 78A, 6710 Esbjerg V, også kendt som Fyrmesterboligen. Ejendommen har status som helårsbolig, og er i 1992 registreret som middel bevaringsværdig med en SAVE 5.

Ejeren ønsker at opnå mulighed for nedrivning af den eksisterende bebyggelse og opførelse af ny bebyggelse. Ejeren har været i dialog med Esbjerg Kommune siden 2011.

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

Ejendommen Sædding Strandvej 78A og tilhørende fyr er en del af Fyrlinjen Sædden Strand.

Fyrlinjen Sædden Strand blev etableret i 1873 i forbindelse med havnens udvidelse. Fyrlinjen bestod af et forfyr, mellemfyr og et bagfyr. Forfyret var placeret på Sædding Strandvej 78A. I 1904 blev fyrmesterboligen opført med en vinkelbygning til selve fyret. I 2007 blev forfyret erstattet af et nyere fyr placeret i haven mod vandet. Fyret er fortsat i brug. Mellemfyret er fredet, trods ny placering ved Sædding centeret.

Fyrlinjen har gennem tiden spillet en central rolle i Esbjerg havns udvikling, hvor den har ledt skibstrafik sikkert ind gennem Grådybet og dermed muliggjort aktivitet på havene, således at byen kunne udvikle sig. Ligesom fyrlinjen har været en del af et større fyrssystem sammen med fyret ved Blåvandsuk. Fyrmesterboligen har derfor en central rolle i formidlingen af området, som en del af den vigtige fyrlinje og selve fyrmesterboligen er en bevaringsværdig del af fyrsystemet i Esbjerg.

Ved nedrivningssager foretager Esbjerg Kommune en vurdering af, om den aktuelle SAVE registrering er svarende til bygningens nuværende tilstand, eller om der er grundlag for en genregistrering. En genregistrering foretages, hvis bygningen f.eks. er stærkt ombygget eller der er ny viden i sagen.

Den aktuelle SAVE værdi for Fyrmesterboligen er sammenfattet af 5 enkelte værdier, herunder den kulturhistoriske værdi. Fyrmesterboligens kulturhistoriske værdi blev i 1992 vurderet til 5, hvilket ikke afspejler ejendommens store kulturhistoriske betydning som fyrmesterbolig. I registreringen fra 1992 er bebyggelsen angivet som parcelhus. Det antages derfor, at man i 1992 ikke har været opmærksom på ejendommens funktion som fyrmesterbolig.

Ved en registrering i dag vurderes det, at bygningens høje kulturhistoriske betydning ville blive tillagt væsentlig mere værdi.

I 2011 sælger Farvandsdirektoratet ejendommen til nuværende ejer. Baggrunden for Farvandsvæsnet's afhændelse af ejendommen var, at Statens Ejendomssalg modtog tilladelse til at afhænde en række ejendomme, som ikke længere var i brug. På tidspunktet for erhvervelse af ejendommen var ejeren af den opfattelse, at det ville være muligt at nedrive den eksisterende ejendom med henblik på genopførelse af et nyt, tidssvarende byggeri. Se vedlagte bilag fra ejeren, hvori han redegør for ejendommens historik.

Der er i løbet af 2012 udarbejdet et forslag til lokalplanændring for 5 ejendomme omfattet af lokalplan nr. 367, herunder ejendommen beliggende på Sædding Strandvej 78A. Forslaget muliggør nedrivning og genopførelse af ny bebyggelse i delområde C. Forslaget blev ikke vedtaget af Byrådet og derfor henlagt.

Fyrmesterboligen og de øvrige ejendomme i delområde C vil indgå som led i den videre planlægning for området langs Sædding Strandvej.

Fyrmesterboligens vurdering som middel bevaringsværdig ejendom fastholdes hovedsageligt på grund af den langstrakte sagshistorik. Med udgangspunkt i fyrmesterboligens særlige historik vil man kunne forvente ejendommen nedrevet.

I henhold til bevaringsstrategien i gældende kommuneplan tillades nedrivning kun i særlige tilfælde for middel bevaringsværdige ejendomme. Dette vil dog, jf. bygningsfredningsloven, kræve en forudgående offentlig bekendtgørelse, herunder en offentlig høring i 4 til 6 uger, før der kan tages endelig stilling til, om der kan udstedes nedrivningstilladelse.

Lovgrundlag, planer mv.

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

Planloven

Naturbeskyttelsesloven

Bygningsfredningsloven

Bygningsreglementet 2018

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Planmæssige konsekvenser

For lokalplan nr. 367 gælder:

- Ændring af §3.3 for at tillade genopførelse af eksisterende, evt. blot til byggeri i tilfælde af brand og storm i delområde C.
- Tilføjelse af ny bestemmelse for ejendomme registreret som bevaringsværdige i hele lokalplanområdet

Høring

Forslag til Lokalplanændringen skal i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udarbejdelse af lokalplanændring for lokalplan nr. 367 igangsættes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 12-10-2023

Sendes i gruppemapperne og behandles igen den 9. november 2023.

Forvaltningen oplyser

Efter sagen har været i gruppemapperne er der fremkommet bemærkninger fra SF. Disse er vedlagt som bilag.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Sendes tilbage til forvaltningen med henblik på afklaring af de retslige forhold på boligerne indenfor lokalplansområdet.

Bilag

Notat fra ejer af Sædding Strandvej 78A.pdf

Lokalplankort med delområder.pdf

Kommentar fra SF til sagen

Punkt 10: Igangsætning af planlægning for et nyt centerområde ved Exnersgade

23/24568

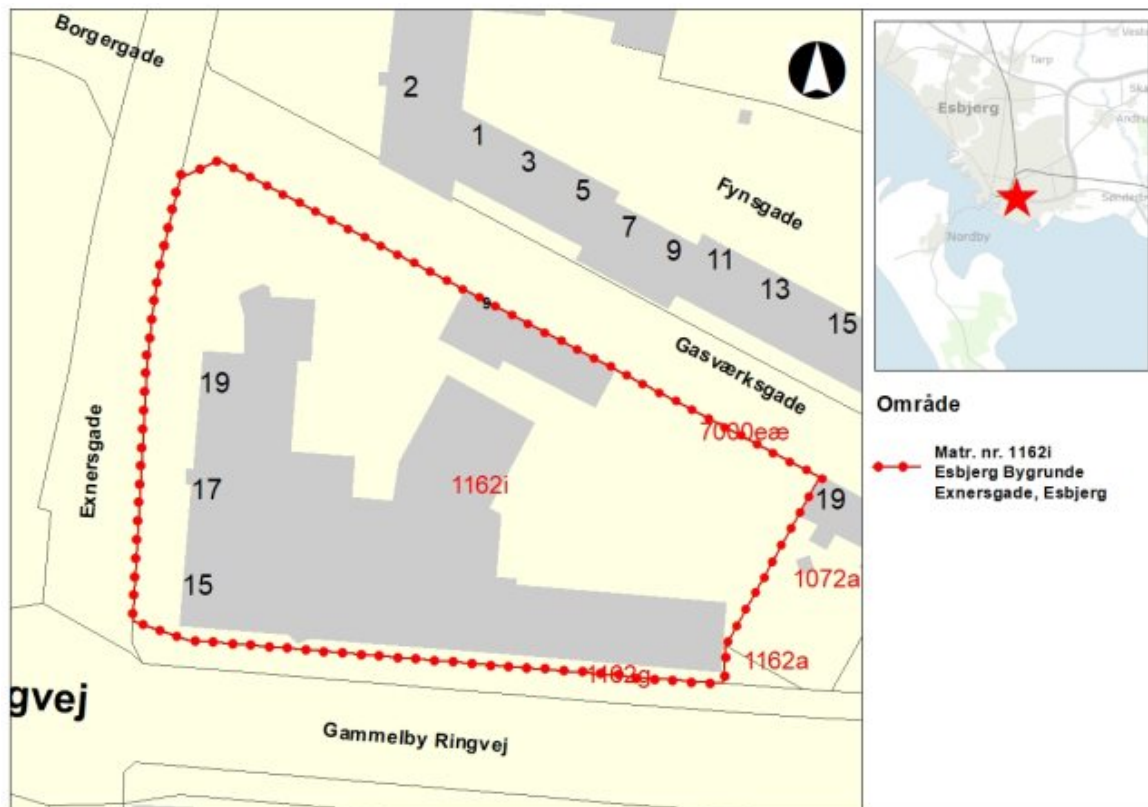
Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan for et område ved Exnersgade med henblik på at opføre en ny bebyggelse, med etageejendomme til boliger og hotel samt til butik, café og serviceerhverv i en mindre del.

Området ved Exnersgade er omfattet af konkurrencen for Esbjerg midtby, og har været et vigtigt nedslagspunkt i et af konkurrenceforslagene (Sønderbro). Området ligger nemlig tæt på Broen og Tobakken, og er det første man møder, når man kommer under tunnelen ved Borgergade. Derfor er det et specielt fokus for projektet at understøtte tankerne i Midtbykonkurrencen, i dag og i fremtiden, og samtidig skabe synergieffekter med Tobakken og forbindelsen til midtbyen.

Bebyggelsen kan ikke håndteres indenfor gældende planlægning, og derfor skal der udarbejdes en ny lokalplan med tilhørende kommuneplanændring.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om planlægningen for et nyt centerområde ved Exnersgade, skal igangsættes.



Sagsfremstilling

Projektet skal udføres på matrikel 1162i Esbjerg Bygrunde, og er i alt ca. 1 hektar. Området skal indeholde etablering af etageejendom, hotel, parkering og en mindre andel butik, café og serviceerhverv. Parkering ønskes udført under et hævet gårdrum. På den måde fraskiller gårdrummet sig fra den offentlige flade, men giver muligheder for at skabe nogle gode

kantzoner, hvor trapper ind til gårdrummet kan fungere som et offentligt møbel. I den forbindelse er der fokus på at skabe gode kantzoner, og mere specifikt en pladsdannelse, der henvender sig til Tobakken og tunnellen ved Borgergade.

Projektet skal være med til at tage første skridt i udviklingen af Sønderbro som nyt centerområde samt skabe et Esbjerg, der går fra gråt til grønt. Konkret er ønsket at:

- der skabes en ny central plads i samspil med arealet foran Tobakken
- man mod Exnersgade har butik, café og hotellobby samt at projektet herved kan understøtte et nyt byliv og byrum, hvis trafikken fjernes eller neddrogles på Exnersgade.
- gade- og gårdrum samt dele af de flade tage og facader får et markant grønt udtryk, i tråd med forandring fra grå til grøn by.

Disse elementer skal mere konkret planlægges og udformes som en del af lokalplansprocessen.

Bebyggelsen ønskes udført som en karré med en generel højde, der tilpasser sig omgivelserne og tre højere punkt-/højhuse. Ønsket er at skabe en sammensat bebyggelse i både karakter og anvendelse. Bebyggelsens højde varierer fra 4-6 etager i den generelle del af bebyggelsen, og de tre punkt-/højhuse rummer henholdsvis ca. 11, 13 og 26 etager.

Bebyggelsens højde målt fra terræn er:

4-6 etager: ca. 14-20 m. (ekskl. evt. teknikhuse på tag)

De tre Punkt-/højhuse:

11 etager: ca. 36 m. (ekskl. evt. teknikhuse på tag)

13 etager: ca. 42 m. (ekskl. evt. teknikhuse på tag)

26 etager: ca. 81 m. (ekskl. evt. teknikhuse på tag)

Området forventes at indeholde ca. 38.000-39.000 m² bebygget areal, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 370-380 %. Parkering er disponeret under et hævet gårdrum, og derfor indgår parkeringen også i arealberegningen og dermed bebyggelsesprocenten. Trafikbetjening kan ske fra Gasværksgade eller Gammelby Ringvej eller fra begge. På den korte bane er Gasværksgade mest sandsynlig som adgangsvej. Men hvis trafikken på længere sigt neddrogler på Gammelby Ringvej, skaber det bedre forudsætninger for at trafikbetjene herfra.

Kommuneplanrammen giver i dag mulighed for bebyggelse i op til 5 etager med en bebyggelsesprocent på 300%, og er udlagt til lettere erhverv. Der ønskes en ændring til 26 etager med en bebyggelsesprocent på 380 %, hvor det skifter anvendelse til bymidte.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

I dag er planområdet omfattet af lokalplan 204-1, som ønskes ophævet og erstattet af en ny lokalplan.

Høring

Da kommuneplanændringen er en væsentlig ændring i kommuneplanens rammedel, skal projektet i idehøring i mindst 2 uger, hvor der indkaldes ideer og forslag.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan og kommuneplanændring for et nyt centerområde ved Exnersgade, Esbjerg.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Punkt 11: Opsamling idehøring og miljøscreening for området mellem Tarphagevej og Sønderrisvej

23/21002

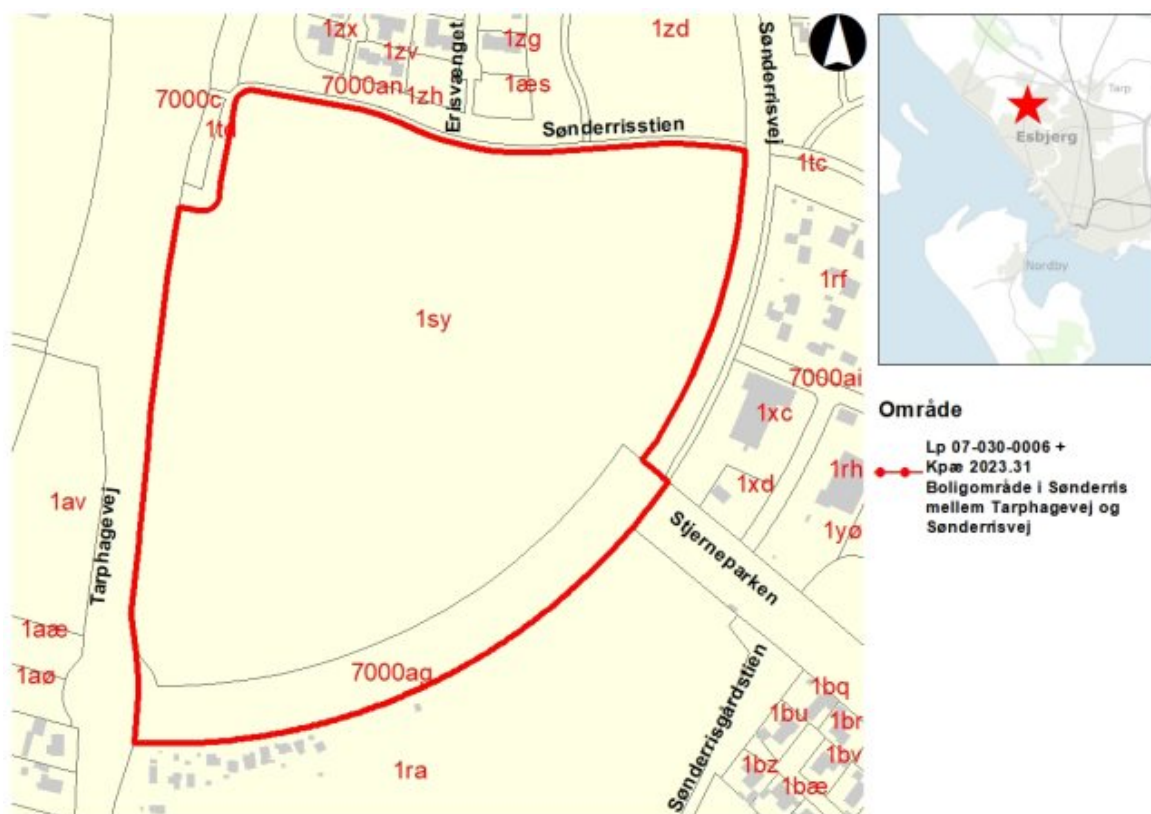
Resumé

Den 22. juni 2023 godkendte Plan & Byudviklingsudvalget igangsætning af planlægning for et boligområde i Sønderris mellem Tarphagevej og Sønderrisvej.

Da området er udlagt til offentlige formål i kommuneplanen, og planlægningen derfor kræver en kommuneplanændring, har planen været i idehøring i perioden 13. september til 27. september 2023.

Der er i alt indkommet 4 høringssvar fra i alt 6 adresser i Sønderris.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om planlægning for et boligområde i Sønderris mellem Tarphagevej og Sønderrisvej skal fortsætte.



Sagsfremstilling

På foranledning af efterspørgsel om seniorvenlige boliger i Sønderris har Esbjerg Kommune igangsat planlægning for et nyt boligområde på matriklen 1sy og del af 7000ag.

Området er i dag udlagt til offentlige formål i kommuneplanen, hvilket har været med henblik på at reservere areal til plejeboliger.

Da Esbjerg Kommune for fremtiden ønsker at skabe de bedste betingelser for ældre i eget hjem, frem for at bygge plejehjem, er ovenstående planområde af Teknik & Miljø blevet udpeget som et muligt område at etablere seniorvenlige boliger.

Plan & Byudviklingsudvalget har dette forår godkendt igangsætning af planlægning for et blandet boligområde i Sønderris mellem Tarpbagevej og Sønderrisvej.

Der er i idehøringen indkommet 4 høringssvar med forslag til, hvad arealet kan anvendes til. Alle høringssvar omhandler et ønske om at bevare de grønne værdier i området og overvejende, at området ikke bebygges, men i stedet anvendes til rekreative formål og natur. Der udtrykkes også bekymring for manglende skolekapacitet i Sønderris. Høringssvarene er samlet i et dokument "Høringssvar samlet", som er vedhæftet.

Teknik & Miljø bemærkninger til høringssvarene:

Indledningsvis bemærkes, at et udlæg som offentligt område i kommuneplanen primært vedrører, hvilken type bebyggelse, der kan forventes opført i området. Det vil sige, at der efter den gældende kommuneplan kan forventes bebyggelse til plejehjem eller lignende, og at det er dette, der ændres til boliger. Af den gældende planlægning kan det derfor ikke forventes, at området vil blive anvendt til rekreative formål.

Den indledende miljøscreening af området har vist, at der er fredskov og et fortidsminde, som afkaster en skovbyggelinje og en beskyttelseslinje på henholdsvis 300m og 100m. Ved endelig vedtagelse af en lokalplan skal der søges om reduktion af skovbyggelinjen ned til 20-30m fra skoven, og eventuelt en reduktion af fortidsmindebeskyttelseslinjen til 50m for at kunne realisere et boligprojekt. Desuden er en del af planområdet i kommuneplanen registreret med håndterbar oversvømmelsestrussel. En vandhåndteringsplan skal redegøre for, hvordan overfladevand skal håndteres i området, men det vil være nødvendigt at disponere et stort areal til vandhåndtering.

Området er besigtiget for potentiel beskyttet natur, da en del af området er fugtigt. Der blev dog ikke fundet beskyttede naturtyper på arealet.

Teknik & Miljø vurderer derfor, at højst 60% af arealet vil blive bebygget inkl. veje og p-arealer, hvilket giver plads til store grønne, rekreative arealer, hvor eksisterende træer og skov bevares, og med mulighed for at skabe gode betingelser for bynær natur.

Bynær natur kan, udover de eksisterende træer, f.eks. være en landskabeligt anlagt regnvandssø med varierende brink, som evt. er tør en del af året. Et sådant anlæg kan, foruden at være et æstetisk og rekreativt element, tiltrække mange forskellige organismer, og dermed bidrage til biodiversiteten i området.

Dette skal også ses i lyset af, at man i Park & Mobilitet arbejder på et nyt rekreativt område på den modsatte side af Tarpbagevej, som dette område vil blive forbundet med via det eksisterende cykelstisystem.

Den ny bebyggelse skal primært bestå af tæt-lav-boliger, henvendt til seniorer.

Sundhed & Omsorg vurderer, at der er behov for et Seniorbofællesskab i Sønderris-området, som kan fastholde seniorer i deres lokalområde i mindre boliger. Dette er et ønske, som Sønderris lokalråd har fremført. Opførelse af seniorboliger er ligeledes en del af "Sektorplan 2020 – 2030 for Sundhed & Omsorg. Her arbejdes der på, at borgerne kan forblive længst muligt i eget hjem frem for at blive tildelt en plejehjemsplads. Dette er også et ønske, som seniorerne giver udtryk for.

Bebyggelsesprocenten vil være 40, og højden maks. 8 m. Vejadgangen til området ønskes placeret via ny rundkørsel ved det nuværende kryds, Sønderrisvej – Stjerneparken, og parkering skal ske i tilknytning til den enkelte bolig eller som fælles P-arealer ved bebyggelsesklynge.

Det har længe været et ønske i lokalområdet, at der etableres boliger primært henvendt til seniorer, gerne i form af bofællesskaber eller lignende. Både Sønderris og Guldager lokalråd vil blive involveret i lokalplanprocessen, lige som det er sket i forbindelse med planlægningen for boligområdet på hjørnet af Guldagervej og Tarpbagevej.

Grundet områdets beliggenhed tæt ved indkøbsmuligheder og en af Esbjergs store indfaldsveje, Tarpbagevej, forventes det, at der kan etableres et attraktivt boligområde særligt for seniorer. Ligeledes er området tæt placeret på Guldager Idrætscenter, hvor seniorerne kan benytte centrets faciliteter og styrke de lokale fællesskaber.

Angående skolekapaciteten bemærkes, at en forøget boligbebyggelse med seniorboliger i Sønderris er indregnet i befolkningsprognosen, og at der er i forbindelse med budget 2024-2027, er afsat økonomi til en udvidelse af Sønderriskolen.

Vision 2025

Fællesskab og mangfoldighed: Planerne skal gøre det muligt at opføre seniorbofællesskaber til fremme af fællesskab og forebyggelse af ensomhed.

Grønt liv og bæredygtighed: Ved at gøre det muligt at bygge relativt små boligenheder med fælles faciliteter, kan der spares på byggematerialer og senere drift og vedligehold af bygningerne. Ca. 40-50 % af arealet reserveres til grønne arealer og den eksisterende bevoksning i området.

Klima

Området ligger tæt på faciliteter og infrastruktur, som de nye boliger umiddelbart kan kobles på. Dermed vil klimabelastningen for dette projekt ikke være så stort, som andre

barmarksprojekter, som ligger længere uden for byen. Desuden vil eksisterende træer og skov blive bevaret, og der planlægges for store grønne arealer og nye træer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planlov

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Fortsættes planlægning for boligområde i Sønderris mellem Tarpbagevej og Sønderrisvej skal forslag til kommuneplanændring og lokalplan i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at planlægningen for et boligområde i Sønderris mellem Tarpbagevej og Sønderrisvej med udarbejdelse af et forslag til kommuneplanændring og lokalplanforslag fortsættes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

Idehøring Høringssvar samlet.pdf

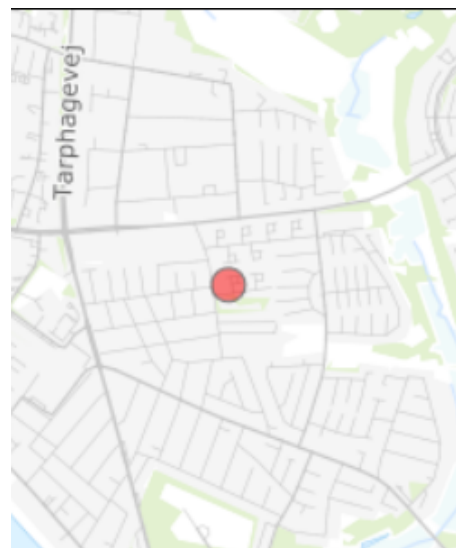
Punkt 12: Ændring af enfamiliehus til institution

23/19502

Resumé

Esbjerg Kommune, Familieområdet har søgt om at nedlægge boligen og indrette et aflastnings- og fleksible støtteophold til socialt udsatte børn.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af boligen, så Familieområdet kan oprette et nyt tilbud.



Strynøvej 8

6710 Esbjerg V

Sagsfremstilling

For at have en fleksibel vifte af aflastningsmuligheder/fleksible støtteophold ønsker Familieområdet at oprette et tilbud, som ikke indeholder overnatning, på Strynøvej 8.

Et barn visiteres normalt til et antal døgn på årsbasis. Esbjerg Kommunes nuværende tilbud er døgnaflastning – det vil sige, at barnet overnatter som en del af aflastningen.

Formålet med det nye tilbud vil være at aflaste forældrene, støtte i opdragelsen af barnet eller forskellige former for læring for barnet. Når børnene er i et aflastningstilbud er det målet, at børnene oplever forudsigelighed og et trykt opvækstmiljø som supplement til deres forældres hjem.

Tilbuddet vil på hverdage være et eftermiddagstilbud, hvor børn kan komme efter skole og få hjælp til lektier, aftensmad og måske aftenbad og madpakkesmøring, inden de kommer hjem igen til familien.

Det vil desuden være åbent lørdag og eventuelt søndag fra om formiddagen til først på aftenen.

Tilbuddet vil skulle kunne rumme 6-8 børn af gangen, og der vil være 1-2 medarbejdere til stede. Der kan desuden være tidspunkter, hvor også forældre er til stede.

Målgruppen er børn, der har behov for støtte efter Serviceloven.

Det vil sige: børn og unge, der har et særligt behov for støtte for at sikre, at disse børn og unge kan opnå de samme muligheder for personlig udvikling, sundhed og et selvstændigt voksenliv som deres jævnaldrende.

Projektet er betinget af muligheden for nedlæggelse af boligen. Ændringen vil kræve Teknik & Miljø's samtykke i medfør af Lov om boligforhold (tidligere boligreguleringsloven).

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om boligforhold af 22.03.2022

§ 3. Det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. 1. og 2. pkt. gælder tilsvarende for enkeltværelser i boliger, der i en lokalplan er fastlagt til helårsboliger, og enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejerens bebor.

Kommuneplanramme 02-040-020

Anvendelsen fastlægges til lave boliger som tæt-lave og åben-lave boliger. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, institutioner, sundhedserhverv, serviceerhverv og liberalt erhverv i en bolig, boligområdebutik, små håndværkserhverv og beslægtede aktiviteter.

Der er ikke en lokalplan for ejendommen.

Ifølge Bemyndigelsesplan har Teknik & Miljø ikke kompetence til at meddele tilladelse til nedlæggelse af boliger, hvor der er tvivl om betydningen for udbuddet og kvaliteten af henholdsvis leje- og ejerboliger ved nedlæggelse af privatejede boliger.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der er foretaget høring af 15 omkringliggende ejendomme, hvoraf 9 har gjort indsigelse mod projektet og 1 har været positiv.

Bekymringen er særligt, hvad en institution for udsatte børn kan bruges til i fremtiden uden, at naboerne kan påvirke udviklingen af institutionen. Naboerne frygter værdiforringelse på deres boliger og øget trafikbelastning af området. De opfordrer Esbjerg Kommune til i stedet at sælge Strynøvej 8, så det forbliver et enfamiliehus i et roligt parcelhusområde.

Vurdering herunder alternativer

Ændringen er i overensstemmelse med Kommuneplanrammen og dermed en forventelig aktivitet i området.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det anbefales, at boligen nedlægges i medfør af Lov om boligforhold på betingelse af, at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejers side.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

23-19502 Samlet bemærkninger til partshøring

Punkt 13: Dispensation fra byggelinie, lokalplan 437, Tarpbagevej

23/5515

Resumé

I 1974 blev der tinglyst en deklaration om benyttelse, bebyggelse, byggelinier m.v. for et område i Sædding langs Tarpbagevej (de fleste ejendomme i det nuværende Sædding Erhvervsområde ud mod Tarpbagevej). I forbindelse med vedtagelse (8. sep. 2003) af lokalplan 437 for Sædding erhvervsområde blev deklarationen afløst. I lokalplanen er intentionen fra deklarationen ført videre med følgende bindinger:

Ifølge afsnit 9.6 skal der på østsiden af Tarpbagevej, langs grundenes vestskel, af den til enhver tid værende ejer for egen regning, anlægges og stedse vedligeholdes et 15 meter bredt græsplæneareal med spredt gruppebeplantning. Ændringer skal ske efter en plan, der er godkendt af Esbjerg Kommune. Ud over det grønne bælte på de private ejendomme er der ud mod Tarpbagevej et kommunalt ejet areal på mellem 10,5 m – 12,5 m, der ligeledes holdes som græsareal.

Der er nu 2 ejendomme, der har overskredet det fastlagte byggelinie og ulovligt har anlagt p-pladser i en del af det grønne bælte ud imod Tarpbagevej. Malervej 12 har anlagt p-pladser i 7,5 m af de 15 m, og Malervej 10 har anlagt p-pladser i 8,7 m af de 15 m.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om praksis skal ændres, så der fremover vil kunne gives dispensation til at overskride byggelinien og kun etablere et 6 m bredt græsplæneareal på egen grund. Der vil fortsat ikke blive stillet krav om spredte gruppebeplantninger, men hidtidig praksis for hegning opretholdes.



Sagsfremstilling

2 ejendomme, har ulovligt anlagt p-pladser i en del af det grønne bælte ud imod Tarpbagevej. Malervej 12 har anlagt p-pladser i 7,5 m af de 15 m, og Malervej 10 har anlagt p-pladser i 8,7 m af de 15 m.

Esbjerg Kommune kan enten fastholde bestemmelsen i lokalplanen, og stille krav om at der sker en fysisk lovliggørelse, og Malervej 10 og 12 pålægges at fjerne de anlagte p-pladser.

Alternativt kan der ændres praksis, så der fremover gives dispensation for bredden af græsarealerne, så de etablerede p-pladser kan opretholdes. En dispensation vil have præcedens virkning for alle ejendomme i lokalplanområdet ud mod Tarpbagevej.

Set ud fra et planperspektiv kan det være ønskeligt med en mere intensiv udnyttelse af ejendommen øst for Tarpbagevej, således presset på udlæg af nye erhvervsområder andre steder i byen ikke forøges. Der skal dog fortsat sikres, at Tarpbagevej har et grønt og imødekommende udtryk. En balance mellem disse hensyn kunne være at reducere den 15 m bredde græsplæneareal til en bredde på 6 meter, og fjerne kravet om, at græsplænearealet skal suppleres med spredte gruppebeplantninger. Der bør alene gives dispensation til anvendelse til parkeringspladser o.lign.

Det vurderes ikke, at fastholdelse af arealet har betydning for en evt. fremtidig udvidelse af Tarpbagevej da der også er udlagt kommunale arealer i en væsentlig bredde. Da der er tale om klippet græsareal, og der stadig er mellem 10,5 m – 12,5 m kommunalt ejet græsareal og 6 meter på de private ejendomme tilbage, vil indskrænkningen ikke have den store visuelle betydning for trafikanter på vejen. Der bør dog være opmærksomhed på, at omlægning fra græs til fast belægning reducere biodiversitet, og at afstrømningen i forbindelse med regn vil blive større ved omlægning af græs til belægning

Det er Teknik & Miljø vurdering, at de ulovligt etablerede forhold kan retsligt lovliggøres uden, at det vil få væsentlige konsekvenser for oplevelsen af Tarpbagevej som en grøn indfaldsvej til Esbjerg. Herudover kan en ændret praksis åbne op for en mere intensiv udnyttelse af arealerne i erhvervsområdet, og dermed nedsætte behovet for nye erhvervsområder. Det kan dog ikke afvises, at ændringen vil betyde et mere uensartet udtryk langs Tarpbagevej, da virksomhederne må antages at udnytte mulighederne forskelligt.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 437.

Ifølge afsnit 9.6 i lokalplan 437 skal der på østsiden af Tarpbagevej, langs grundenes vestskel, af den til enhver tid værende ejer for egen regning, anlægges og stedse vedligeholdes et 15 meter bredt græsplæneareal med spredt gruppebeplantning. Ændringer skal ske efter en plan, der er godkendt af Esbjerg Kommune.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at praksis ændres, så der fremover vil kunne gives dispensation til at overskride byggelinien og kun etablere et 6 m bredt græsplæneareal på egen grund. Der vil fortsat ikke blive stillet krav om spredte gruppebeplantninger, men hidtidig praksis for hegning opretholdes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt, idet det præciseres, at ændringen af praksis ikke udelukkende vil være gældende for fremtidige sager.

Punkt 14: Regulering efter lov om boligforhold

23/8234

Resumé

Som opfølgning på tidligere fremlagt sag om Bopælspligt i Ribe, fremlagt 22. september 2022, er der foretaget en analyse af omfanget af ledige boliger i Esbjerg, Ribe og Bramming, og de reguleringsmuligheder, der kan iværksættes efter lov om boligforhold.

Analysen viser, at antallet af ledige boliger i Ribe Midtby, der har stået ledige i over et år er på nogenlunde samme niveau, som antallet af ledige boliger i 6700 Esbjerg. Til gengæld er udbuddet af lejeboliger i Ribe lavt. Herudover viser analysen, at kommunens handlemuligheder i forhold til at påbyde ejere af tomme boliger at udleje deres boliger sker gennem påbud, politianmeldelse, domstolsbehandling og bødestraf. Reagerer Esbjerg Kommune ikke på en tom bolig inden for 5 år, kan muligheden for at opretholde bopælspligt på ejendommen bortfalde.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om Esbjerg Kommune skal tilskrive ejere af boliger i Ribe Midtby, der har været ledige i over 2 år. Det med henblik på at afdække årsagerne hertil, fremme at ledige lejemål udlejes til helårsbeboelse, og vurdere mulighederne for yderligere forvaltningsmæssige tiltag.

Sagsfremstilling

I Ribes bykerne er der pr. 1. juni 2023 98 boliger (6,35%) der har stået tomme i mere end 90 dage. Til sammenligning er der i Esbjerg (6700) pr. 1. juni 2022 1156 boliger (5,3% som har stået tomme i mere end 90 dage). I Bramming By er andelen af tomme boliger 157, svarende til 4,2 %.

Ser man alene på rækkehuse/dobbelthuse/etageboliger er der 6,63% af disse i Ribe Midtby, der har stået ledige og 6,12 % i 6700 Esbjerg.

Der er således ikke en markant forskel på, hvor mange boliger der står ledige i de to bymidter. En gennemgang af diverse boligportaler tyder dog på, at der annonceres få ledige lejemål i Ribe, hvorimod udbuddet i Esbjerg er stort. Dette underbygges også af, at mange boliger i Esbjerg står ledige i 1-2 år, hvorefter de udlejes. I modsætning hertil er der i Ribe en højere andel, der står ledig i længere tid. Samlet set tyder dette på, at der i Ribe kan være en tendens til, at boliger i højere grad benyttes til fx ferie/fritidsformål uden hensigt om at udleje til beboere tilknyttet med folkeregisteradresse.

På den baggrund vurderes det, at behovet for at tage konkrete administrative skridt for at sikre, at bopælspligten overholdes, jf. Lov og boligforhold §§ 3-12, på nuværende tidspunkt er relevant i Ribe Midtby.

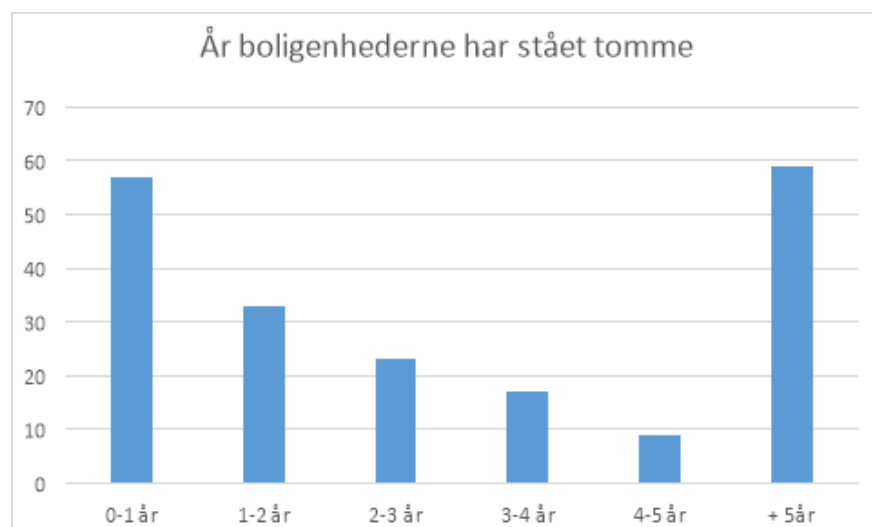
Ser man på varigheden af, hvor længe boligerne står ledige, viser opgørelsen fra Ribe, at 36% af de ledige boliger har stået ledige i mere end 5 år. 25 % har stået ledige 2-4 år. I de første år efter en bolig er blevet ledig kan dette skyldes, at boligen er til salg, under ombygning o.lign.

Tallene fra Esbjerg (der i antal er langt større, og derfor statistisk mere signifikante end de tilsvarende tal fra Ribe og Bramming) tyder på, at ledighedsfrekvensen aftager over de første 2 år, hvorefter tallet stabiliseres.

På den baggrund vurderes det relevant at rette henvendelse til ejere af boliger i Ribe Midtby, hvor der ikke har været tilmeldt beboere med folkeregister adresse de senest to år. I første omgang oplyses om ejeres forpligtigelser til udlejning,

jf. lov om boligforhold, og der anmodes om ejeres bud på, hvornår boligen forventes udlejet, alternativ om årsagen til, at boligen ikke kan udlejes. På den baggrund vil der blive vurderet, om der skal iværksat yderligere sagsbehandling.

I Ribe har 49 boligenheder stået tomme under 2-5 år, og 59 boligenheder stået tomme i mere end 5 år



Lovgrundlag.

Det fremgår af Lovbekendtgørelse Nr. 342 af 22. marts 2022 (tidligere Boligreguleringsloven) § 3, at det er ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis uden kommunalbestyrelsens samtykke. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af to eller flere boliger, eller ved at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

På den baggrund gælder der en pligt til ejeren om, enten at bo i boligen eller leje den ud. Ejer har pligt efter loven til at indhente et samtykke, hvis bopælspligten ikke overholdes. Der gælder dog en række undtagelser om fortsat bopælspligt, eksempelvis hvis der er tale om et værelse, der er en del af udlejers egen lejlighed eller hus, eller hvis boligen er sat til salg.

Esbjerg Kommune har hjemmel til at trække lister fra folkeregistret, så vi kan se, hvilke boliger der står tomme.

Loven giver følgende muligheder for at sikre, at bopælspligten opfyldes

- 1) Vi kan dispensere,
- 2) Vi kan indsætte en lejer
- 3) Vi kan opsigte en lejekontrakt eller
- 4) Vi kan udstede påbud og politianmelde ejer.

Transport-, bygnings- og Boligministeriet har i juni 2017 undersøgt de erfaringer, der er gjort med håndhævelse af lov om boligforhold i København, Odense og Aarhus Kommuner.

Rapporten viser, at der i enkelte tilfælde kan dispenseres, men at de øvrige kommuner har fravalgt at indsætte lejere og opsige lejekontrakter, da dette er forbundet med væsentlige vanskeligheder. Dermed reduceres håndhævelsesmulighederne i praksis til påbud og eventuelt efterfølgende politianmeldelse. Fortsætter en sag efter politianmeldelse til retslig behandling ses en praksis for bøde på omkring 5000 kr. samt eventuelt tvangsbøder, indtil det er dokumenteret, at de ulovlige forhold er stoppet.

Står en bolig ledig i mere end 5 år kan kommunen i visse tilfælde miste retten til at håndhæve bopælspligten. Det gælder, når en bolig i mere end 5 år ikke har været benyttet til helårsbeboelse, og nu anvendes som sommerhus eller midlertidig benyttelse.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune tilskriver ejere af boliger i Ribe Midtby, der har været ledige i over 2 år. Det med henblik på at afdække årsagerne hertil, fremme at ledige lejemål udlejes til helårsbeboelse, og vurdere mulighederne for yderligere forvaltningsmæssige tiltag.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

Analyse af boligforhold

Undersøgelse fra Transport- Bolig og Bygningsministeriet.pdf

Punkt 15: Revision af Vedtægter for De Kommunale Kirkegårde

18/19689

Resumé

Den 17. september 2018 godkendte Byrådet ”Vedtægter for De Kommunale Kirkegårde”.

Vedtægterne blev herefter sendt til Kirkeministeriet til endelig godkendelse.

Det har desværre ikke været muligt at opnå endelig godkendelse, hvorfor Teknik & Miljø endnu engang har revideret dem.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om vedtægterne kan godkendes og fremsendes til endelig godkendelse i Kirkeministeriet.

Sagsfremstilling

Den 17. september 2018 godkendte Byrådet ”Vedtægter for De Kommunale Kirkegårde”. Ændringerne i vedtægterne var i henhold til anmeldelsesfrister og tidspunkter for afholdelse af højtideligheder i de kommunale kapeller.

Vedtægterne blev herefter sendt til Kirkeministeriet til godkendelse.

Ministeriet henvendte sig med rettelser, der ikke kun vedrørte de ændringer, som Byrådet havde godkendt, men også andre ændringer til tidligere godkendte vedtægter.

Det var desværre ikke muligt at nå til enighed med Kirkeministeriet på daværende tidspunkt, og derfor er vedtægterne ikke endelig godkendt.

På Byrådsmøde den 17. september 2018 blev særskilte vedtægter for Skovkirkegården på Gravlundens Kirkegård ligeledes godkendt af Byrådet og sendt til Kirkeministeriet.

Idet Kirkeministeriet betragter Skovkirkegården som et begravelsesafsnit på Gravlundens Kirkegård var der ikke behov for egne vedtægter, så der blev udarbejdet bestemmelser i stedet, som ikke kræver særskilt godkendelse. Dette punkt er derfor afsluttet.

Teknik & Miljø har igen gennemgået vedtægterne, så de er helt ajourført med blandt andet tilføjelse af Skovkirkegården som et begravelsesafsnit på Fovrfeld Gravlund Kirkegård. Tidligere rettelser fra Kirkeministeriet er indarbejdet, og så er der lavet mindre redaktionelle ændringer i formuleringer og opsætninger, eksempelvis er ordet ”fornyelse” ændret til ”forlængelse” efter Kirkeministeriets ønske.

De rettelser, som Byrådet godkendte den 17. september 2018, er stadig aktuelle.

Kirkeministeriet skal godkende vedtægterne, inden de kan træde i kraft.

Teknik & Miljø håber at opnå godkendelsen, så vedtægterne kan træde i kraft primo 2024.

Lovgrundlag, planer mv.

§ 3 i Lovbekendtgørelse 2014-03-29 nr. 330 om bestyrelse og brug af folkekirkens kirker m.m. og Lovbekendtgørelse 2016-09-01 nr. 1156 om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at ”Vedtægter for De Kommunale Kirkegårde” godkendes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Godkendt.

Bilag

Vedtægter for De Kommunale Kirkegårde 2024

Punkt 16: Information, orientering og forespørgsler

23/87

Information

- Ønsker til cykelinfrastruktur på statsvejnettet
- Særtransportrute

Generel orientering

Ingen.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter benyndigelse

Ingen.

Forespørgsler

Ingen.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-11-2023

Orientering givet.

Punkt 17: Lukket: Ulovlig motocrossbane

23/13199

Punkt 18: Godkendelse - Underskriftsblad