



Esbjerg  
Kommune

# **Dagsorden**

## **til**

# **Plan & Miljøudvalg**

Mødedato: Tirsdag den 6. september 2016

Mødetidspunkt: 8:30

Mødested: Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Deltagere: John Snedker (A), Karsten Degnbol (V), Henrik Andersen (V), Jørn Schultz (V), Hans Erik Møller (A), Kurt Bjerrum (V), Erik Christiansen (A)

Afbud:

Fraværende:

## Indholdsfortegnelse

	Side
1. Godkendelse af dagsorden .....	2
2. Information/forespørgsel .....	3
3. Takst for skadedyrsbekæmpelse for 2017 .....	4
4. Kommuneplanændring 2014.16 og lokalplan 40-060-0002 Ribe Vikingecenter .....	6
5. Kommuneplanændring 2014.13 og lokalplan 01-100-0005 Udvidelse af havnen mod nord .....	10
6. Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.44. Restaurant overfor Vor Frelser Kirke i Skolegade .....	13
7. Endelig behandling af kommuneplanændring 2016.46 og tillæg 1 til lokalplan 139 for boliger i Teglværksgade, Esbjerg .....	15
8. Esbjergs centerstruktur for detailhandel .....	18
Bilagsliste .....	22



Esbjerg  
Kommune

Plan & Miljøudvalg  
06-09-2016

## **1. Godkendelse af dagsorden**

Dok.nr.: 6573

Sagsid.:

**Åben sag**



Esbjerg  
Kommune

Plan & Miljøudvalg  
06-09-2016

## **2. Information/forespørgsel**

Dok.nr.: 6574

Sagsid.:

**Åben sag**



### 3. Takst for skadedyrsbekæmpelse for 2017

Dok.nr.: 6494  
Sagsid.: 16/13031

#### Åben sag

#### Indledning

Fastsættelse af takst for skadedyrsbekæmpelse pr. 1. januar 2017.

#### Sagsfremstilling

Forslag til takst for skadedyrsbekæmpelse gældende for 2017 opgjort i promille af ejendomsvurderingen.

	2016	2017
Gebyr i promille	0,0343 ‰/00	0,0355 ‰/00

Gebyret for 2017 er steget med 1 kr. pr. mio. kr. ejendomsværdi.

Årsagen til stigningen er bl.a.;

- En styrket indsats for skadedyrsbekæmpelse, som opfølgning på rottehandlingsplanen.

#### Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse om forebyggelse og bekæmpelse af rotter § 33.  
(opkrævning af gebyr i forbindelse med skadedyrsbekæmpelse).

#### Økonomi

Et typisk parcelhus med en ejendomsværdi på 2 mio. kr., vil således komme til at betale 2.000.000 kr. x 0,000035 = 70,00 kr. i årlig udgift til skadedyrsbekæmpelse.

Tallene for 2017-20 er indarbejdet i budgettet.

Forventet udvikling i mellemværende med kommunekassen;

Alle beløb i mio. kr. (+ er gæld til kommunekassen og - er tilgodehavende i kommunekassen)

	2017	2018	2019	2020
<b>Skadedyrsbekæmpelse</b>	0,43	0,28	0,14	0,0

#### Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

#### Indstilling

Direktionen indstiller, at



- gebyr for skadedyrsbekæmpelse pr. 1. januar 2017 fastsættes til 0,0355 ‰ af ejendomsværdien og indarbejdes som en del af budgettet.



## 4. Kommuneplanændring 2014.16 og lokalplan 40-060-0002 Ribe Vikingecenter

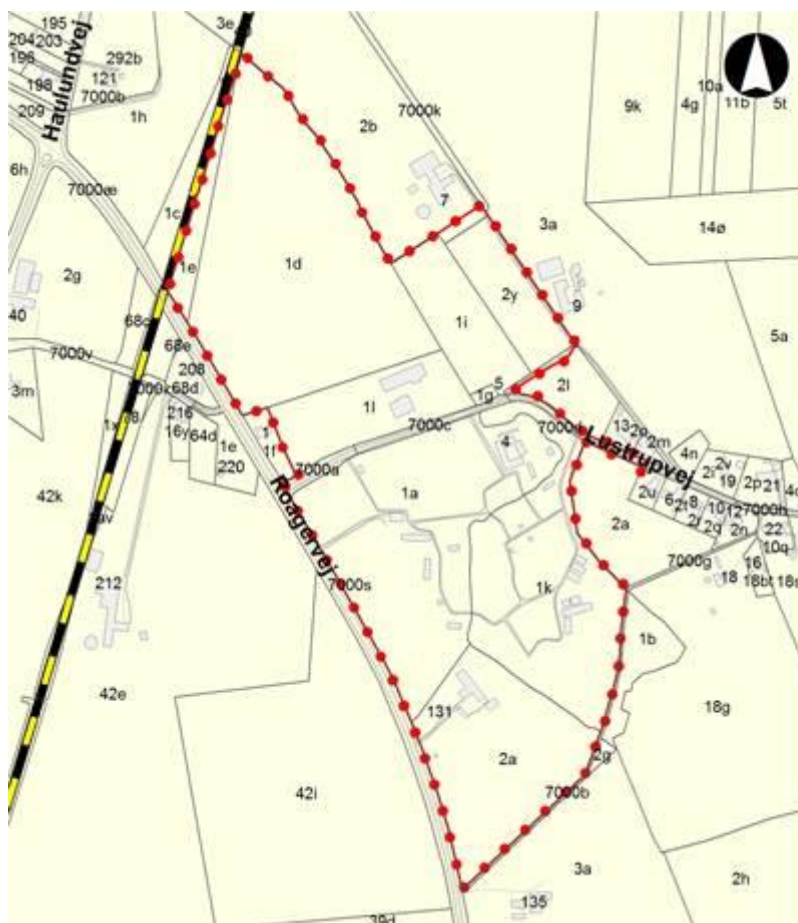
Dok.nr.: 6523  
Sagsid.: 14/21985

### Åben sag

### Indledning

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for et område ved Lustrup ved Ribe har været i offentlig høring og sendes frem til beslutning om endelig vedtagelse.

Baggrunden for planerne er et ønske om at sikre udvidelsesmuligheder for Ribe Vikingecenter. Området ligger i dag i landzone og størstedelen af de berørte ejendomme udnyttes af vikingecentret.



### Område

—●— Lp 40-060-0002  
Lustrup, Ribe Vikingecenter

### Sagsfremstilling

Lokalplanområdet dækker et område ved Lustrup, der i dag ejes af Ribe Vikingecenter. Vikingecentrets aktiviteter foregår på de fleste ejendomme mellem Roagervej og Lustrup, og der er en række eksisterende bygninger og aktivitetsområder, der ligger spredt i området.



Lokalplanen giver mulighed for offentlige aktiviteter og en del af området ændres fra landzone til byzone. Dette skal medvirke til, at forenkle administrationen i forbindelse med nye bygninger og anlæg i området.

Lokalplanen giver mulighed for at placere nye bygninger i den sydlige del af området, mens den nordlige del af området skal være ubebygget som hidtil. I lokalplanen fastlægges byggefelter, og den sikrer at den fredede ejendom Lustrupholm respekteres.

Kommuneplanændringen betyder, at et mindre areal i den sydlige del af lokalplanområdet ændres fra naturnetværk til offentlige funktioner.

Der er modtaget fire bemærkninger til planforslagene fra:

1. Miljø og Fødevareministeriet
2. Annemette og Peter Witt, Lustrupvej 18
3. Ove Beck, Roagervej 135
4. DIN Forsyning

### **Bemærkning fra Miljø og Fødevareministeriet**

#### Beskrivelse

Miljø og Fødevareministeriet bemærker, at der bør redegøres for vurdering af kommuneplanændringens påvirkning i forhold til den økologiske forbindelses funktion i forhold til at skabe sammenhængende naturområder og i forhold til spredning af arter af vilde dyr og planter. Det bemærkes i øvrigt, at enkelte felter i miljøscreeningen mangler at blive udfyldt.

#### Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer, at bemærkningerne kan imødekommes ved at indsætte supplerende tekst i kommuneplanændringens redegørelse og ved at supplere miljøscreeningen.

#### Forvaltningens indstilling

Følgende tilføjes i kommuneplanændringens redegørelse:

Da det berørte område er et lille område, der danner en afslutning af naturnetværksområdet, vurderes det, at ændringen ikke forringer den økologiske forbindelses funktion i forhold til at skabe sammenhængende naturområder og i forhold til spredning af arter af vilde dyr og planter.

Det er aftalt med ministeriet, at kommunen i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision vil arbejde for, at naturnetværksområdet omkring Lustrup udbygges på en måde, der opvejer den kvantitative forringelse af naturnetværksarealet, der følger af kommuneplanændringen.

### **Bemærkning fra Annemette og Peter Witt**

#### Beskrivelse

Annemette og Peter Witt bemærker, at de ønsker at sikre sig, at lydniveauet ikke øges i takt med udvidelse af vikingecenteret, fx ved brug af højttalere og megafoner i den daglige drift.





Annemette og Peter Witt er ikke enige i, at støjbelastning ikke er relevant, som det er angivet i screening- og scopingkemaet. Det ønskes, at lokalplanen i højere grad forholder sig til, hvordan aktiviteterne på vikingecenteret kan påvirke naboerne i området.

Det bemærkes, at der er etableret et plantebælte mellem vikingecentrets ringborg og de nærmeste naboer. Dette er længere end angivet i lokalplanen. Det ønskes, at lokalplanen ændres, så den svarer til de eksisterende forhold.

#### Forvaltningens vurdering

Miljøscreeningen er ikke udfyldt tilstrækkeligt. Der fremlægges en ny screening i forbindelse med den endelige plan.

Lokalplanen lemper ikke anvendelsesmulighederne i området. Det vurderes på den baggrund i miljøscreeningen, at planen ikke medvirker til mere støj i forhold til det gældende plangrundlag.

I en lokalplan er der ikke mulighed for at forbyde anvendelse af megafoner og lignende. Eventuelle sager med støjgener for naboer, håndteres gennem miljølovgivningen.

Bemærkning om beplantningsbæltets reelle omfang er misvisende i forhold til de eksisterende forhold.

#### Forvaltningens indstilling

Det foreslås, at:

1. miljøscreeningen opdateres og vedtages på ny,
2. lokalplanen tilrettes, så hele det omtalte beplantningsbælte sikres som vist på lokalplankort D.

### **Bemærkning fra Ove Beck**

#### Beskrivelse

Ove Beck bemærker, at der er et plantebælte på 50 meter mod syd, men at lokalplanen kun sikrer 20 meter af dette. Det ønskes, at lokalplanen sikrer hele plantebæltet. Desuden ønskes det, at støj i området mindskes med forbud mod højttalere og megafoner.

#### Forvaltningens vurdering

Bemærkning om beplantningens reelle omfang er noteret.

I en lokalplan er der ikke mulighed for at forbyde anvendelse af megafoner og lignende. Eventuelle sager med støjgener for naboer, håndteres gennem miljølovgivningen.

#### Forvaltningens indstilling

Lokalplanen tilrettes så hele det omtalte beplantningsbælte sikres som vist på lokalplankort D.

### **Bemærkning fra DIN Forsyning**



#### Beskrivelse

DIN Forsyning bemærker, at der er drikkevandsboringer i området, og hvis der etableres jordvarme, skal det derfor sikres, at der ikke bruges tilsætningsstoffer.

Kun et forholdsvis lille område af lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området, som er omfattet af Spildevandsplanen, er udlagt som spildevandskloakeret område. Der skal udarbejdes et tillæg til Spildevandsplanen, hvis et større område af lokalplanområdet skal omfattes af Spildevandsplanen.

#### Forvaltningens vurdering

Vilkår for jordvarmeanlæg håndteres i sagsbehandlingen.

Opdatering af spildevandsplanen foregår uafhængigt af lokalplanen.

#### Forvaltningens indstilling

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer.

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

Der er i dag en gældende lokalplan i området. Det drejer sig om lokalplan 10.18, der fastsætter bestemmelser om samme emner som den nye lokalplan. Derfor aflyses lokalplan 10.18 i forbindelse med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan.

### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalg > Økonomiudvalg > Byråd

### **Planmæssige konsekvenser**

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014-2026. Derfor er kommuneplanændring 2014.16 udarbejdet i forbindelse med lokalplanen. Kommuneplanændringen medfører, at anvendelsen i en mindre del af lokalplanområdet ændres fra naturnetværk til offentlige funktioner.

### **Høring**

Planforslagene har fulgt proceduren for offentlig høring i otte uger.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- kommuneplanændring 2014.16 vedtages med den ændring, der er beskrevet i sagsfremstillingen samt
- lokalplan 40-060-0002 vedtages med de ændringer, der er beskrevet i sagsfremstillingen.

### **Bilag**

1	Åben	Bemærkninger offentlighedsperiode	211871/16
2	Åben	LP for endelig vedtagelse Lp40-060-0002	213351/16
3	Åben	Kommuneplanændring 2014.16	213355/16



## 5. Kommuneplanændring 2014.13 og lokalplan 01-100-0005 Udvidelse af havnen mod nord

Dok.nr.: 6552  
Sagsid.: 14/23564

Åben sag

### Indledning

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for Esbjerg Strand, samt forslag til VVM-redegørelse, har været i offentlig høring og fremsendes nu til politisk behandling med henblik på endelig vedtagelse.

Baggrunden for planerne er et ønske om at anvende et område til havnerelaterede formål med fx lystbådehavn, erhvervsdomiciler, kunstmuseum og offentlige områder.



### Område

- Lp 01-100-0005  
Havnen, Udvidelse af havnen  
mod nord med et rekreativt  
område

### Sagsfremstilling

Lokalplanområdet dækker et større nuværende vandområde nord for Esbjerg Havn på ca. 33 hektar. Den del af området, der ligger på land er i dag et ubebygget kystområde.



Projektet omfatter en ydre kystsikring og et havnebassin, samt en havneø på ca. 56.000 m<sup>2</sup>. I området er der blandt andet mulighed for at etablere ikke støjfølsomt havnerelateret kontor og domicilbyggeri uden boliger, eller virksomheder, der understøtter og servicere havnens funktioner og havneerhverv, et kunstmuseum, maritime foreninger, en lystbådehavn til ca. 300 lystbåde, en forhavn med højvandsport og en række tekniske faciliteter til havnen. Der kan desuden etableres cafeer, der kan understøtte stedet som et livligt område.

Planlægningen giver mulighed for at udvide havnen etapevis. Målet er at styrke sammenhængen mellem Esbjerg by, havnen og kyststrækningen mod nord. Planlægningen forbedrer forholdene for lystsejlere i området, der skabes bedre udfoldelsesmuligheder for havnen, der gives mulighed for varierede erhvervsdomiciler på havnen, og der sikres placering til et kunstmuseum og rekreative områder.

Kommunen har modtaget syv bemærkninger til planforslagene. Heraf er én bemærkning rettet mod kommuneplanændringen. Kystdirektoratet har modtaget tre bemærkninger hvoraf to er rettet mod VVM-redegørelsen og én mod lokalplanen.

Bemærkningerne vedrører i hovedtræk følgende emner:

1. vinteropbevaring af både, samt mulighed for værksteder til reparation af både,
2. store fartøjers manøvre muligheder ved træskibshavn, samt tilkørselsmuligheder for lastbiler,
3. bygningers karakteristika, byggefeltstørrelser, samt krav til facadebeklædning i delområde A2,
4. udformning af vandarealer og fritidsanlæg i området,
5. dokumentation for inddragelse af risikomyndigheder i planlægningen,
6. gulvkoter i relation til forventede havstigninger, samt behov for tilladelse til kystsikringsanlæg,
7. jordbalance i forbindelse med anlæg,
8. projektets afgrænsning.

På baggrund af offentlighedsperioden anbefales det, at lokalplanen og VVM-redegørelsen vedtages uden ændringer, mens der på to punkter rettes i kommuneplanændringen:

1. det angives, hvilke risikomyndigheder, der har været inddraget i planlægningsprocessen,
2. der vedlægges et notat til kommuneplanændringen, som redegørelse iht. *bekendtgørelse om planlægning omkring risikovirksomheder*.

Der findes et uddybende resumé af bemærkningerne til planforslagene i de vedlagte notater.

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

Lov om planlægning. Der er i dag en gældende lokalplan i en del af området. Det drejer sig om lokalplan nr. 381, der gælder for Esbjerg Havn. Lokalplan 01-100-0005 fastsætter mere detaljerede bestemmelser end den gældende lokalplan, der derfor aflyses for det område, der er sammenfaldende for de to planer.

### **Økonomi**

Planlægningen sikrer det juridiske grundlag for havneudvidelsen. Først når planlægningen realiseres, vil der være økonomiske konsekvenser for Esbjerg Kommune.



## Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## Planmæssige konsekvenser

Lokalplanen giver det juridiske grundlag for at omdanne området fra vandområde til havn.

## Høring

Planforslagene har fulgt proceduren for offentlig høring i 8 uger.

## Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Kommuneplanændring nr. 2014.13, VVM-redegørelse, samt lokalplan 01-100-0005, vedtages endeligt, med de tilføjelser til kommuneplanændringen, der fremgår i sagsfremstillingen.

## Bilag

1	Åben	Udkast til VVM-tilladelse	218312/16
2	Åben	Behandling af indsigelser til VVM	218309/16
3	Åben	Behandling af indsigelser til kommuneplanændring og lokalplan	218307/16
4	Åben	Lp 01-100-0005 endelig	218350/16
5	Åben	Kommuneplanændring 2014.13, Havnen, udvidelse af havnen mod nord	226829/16



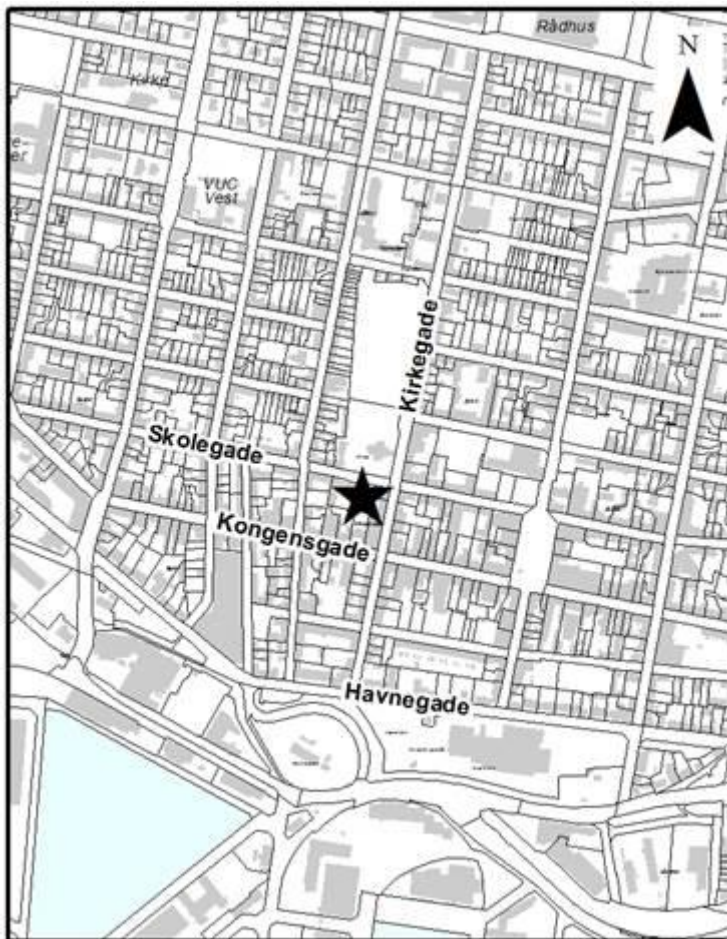
## 6. Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.44. Restaurant overfor Vor Frelser Kirke i Skolegade

Dok.nr.: 6715  
Sagsid.: 16/2277

Åben sag

### Indledning

Flemming Hallen har ansøgt om at ændre arealanvendelsen på Skolegade 52 i Esbjerg over for Vor Frelser Kirke, så der bliver mulighed for at etablere en restaurant på stedet.



### Sagsfremstilling

Der er i forbindelse med den offentlige høring af forslaget til kommuneplanændring indkommet bemærkninger fra Ribe Stift og fra to naboer til Skolegade 52. Ribe Stift vil sikre sig, at restaurantens aktiviteter ikke kommer til at berøre kirkepladsen ligesom der efterspørges en bevarende lokalplan for området.

Naboernes kommuneplanrelevante bemærkninger omhandler:



1. Støj – der er i dag støj på forsiden af bygningerne, hvorfor soveværelser og altaner er lagt på den fredelige bagside. Det frygtes, at støjen fra en restaurant i nr. 52 vil cirkle rundt i det lukkede gårdrum, og at støjkilden vil komme til at ligge tæt ved soveværelserne.
2. Lugt – der frygtes mados i soveværelserne
3. Udvikling – det frygtes, at en senere ejer fremfor en restaurant åbner et værtshus
4. Parkering – der frygtes pladsproblemer

#### Forvaltningens vurdering

Kirkepladsen er omfattet af lokalplan 204-1 samt af kommuneplanens binding om værdifulde byrum. Planerne sikrer, at tiltag på pladsen skal bidrage positivt til det eksisterende miljø.

Miljøbelastningerne skal håndteres efter Miljøloven. Problemer med parkering vil blive taget op i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

I Vision 2020 og Vækststrategi 2020 er det et konkret mål, at Esbjerg skal have storbykvaliteter. Hvis der skal satses på storbykvaliteter i Esbjerg midtby og skabes byrum, hvor der er liv også efter at butikkerne lukker, kan restauranter og cafeer medvirke. Skolegade har en del restauranter, men mangler pladser, hvor omkring bylivet kan udfolde sig. En restaurant i nummer 52 vil bidrage til liv omkring kirkepladsen.

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

Planloven (lov om planlægning) og Miljøloven.

#### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

#### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Kommuneplanændring 2016.44 vedtages endeligt.

#### **Bilag**

1	Åben	Ændring 2016 44 i kommuneplan 2014-2026 Restaurant overfor Vor Frelsers Kirke	218202/16
2	Åben	Henvendelse til John Snedker vedr. restaurant Skolegade 52_CaseNo16-23_2196493_v1.	113212/16
3	Åben	Indsigelser Esbjerg Kommune bem. fra Kirstine og Claus Borup. Vedr. restaurant Skolegade 52.	218449/16



## 7. Endelig behandling af kommuneplanændring 2016.46 og tillæg 1 til lokalplan 139 for boliger i Teglværksgade, Esbjerg

Dok.nr.: 6772  
Sagsid.: 16/373

### Åben sag

### Indledning

Endelig behandling af Kommuneplanændring og lokalplantillæg 1 til lokalplan nr. 139, boliger i Teglværksgade, Esbjerg, efter offentlig høring i 8 uger.

Planmaterialet skal gøre det muligt for bygherre AB, Arbejdernes Boligforening, Esbjerg, at opføre vinderprojektet med ungdomsboliger i Teglværksgade, efter kommunens afholdte konkurrence herom.

### Sagsfremstilling



### Område

- Kpæ 2016.46 + Lp 01-090-0003
- Tillæg nr. 1 til Lp 139.
- Boliger i bydelscenter, Teglværksgade





Planområdet omhandler en del af matr. nr. 1077c Esbjerg bygrunde, som ligger ved Teglværksgade. Se kort.

Plan & Miljøudvalget vedtog den 7. juni 2016, at udsende forslag til Kommuneplanændring og lokalplanforslaget i offentlig høring i 8 uger.

Kommuneplanændringen og lokalplantillægget gør det muligt at realisere vinderforslaget fra kommunens afholdte konkurrence om nye ungdomsboliger i Esbjerg centrum. Bygherre til vinderprojektet er AB, Arbejdernes Boligforening, Esbjerg

Der er i høringsperioden modtaget brev 8. august 2016 fra nabo mod øst til lokalplanområdet, der har følgende 2 bemærkninger:

1. Der ønskes hegn mod syd i området, så u hensigtsmæssigt færdsel fra Gasværksgade ind i området forhindres.
2. Finder bestemmelsen 8.4 problematisk om optagelse af overflade vand på ubebyggede arealer kan ske på grund af jordbundsforholdene. Frygter vandet evt. vil søge til nabogrunde.

Ad 1.

Forvaltningens vurdering: Det vurderes ikke muligt ved hegn helt at stoppe al færdsel fra Gasværksgade til området ved Teglværksgade, da lokalplanområdet ikke omfatter hele grunden efter nedrivning af den oprindelig erhvervsbygning ud til Teglværksgade. Til gengæld vil opførelse af nye ungdomsboliger betyde mere liv og dermed sandsynligvis mere social overvågning i området.

Forvaltningens indstilling: Bemærkningen giver ikke anledning til ændring af lokalplanen.

Ad 2.

Forvaltningens vurdering: Det vurderes, at det kan være hensigtsmæssigt at sikre, at overfladevandet bliver inden for lokalplanområdet.

Forvaltningens indstilling: At bestemmelsen 8.4, under ændringer i LP 139, tilføjes: "Overfladevandet skal håndteres på egen grund".

Kommuneplanændringen reviderer udelukkende bebyggelsesprocenten fra 75 til 175 % i det nævnte mindre område inden for bydelscentret for at sikre mulighed for bebyggelse med boliger. Bydelscenteret omfatter et større område ved Exnersgade, Teglværksgade og Gammelby Ringvej.

Lokalplantillægget skal sikre mulighed for at opføre boliger, herunder nye ungdomsboliger i tillæggets område. Der gives også mulighed for kontor og servicefunktioner i tilknytning til boligerne. Tillægget ændrer de nuværende muligheder for bebyggelsesomfang, bygningshøjde og udformning i gældende lokalplan.

Der forventes opført 46 ungdomsboliger i 3 etager, der ligger ud til Teglværksgade og med en sidebygning ind i gården.

Bygherre er indforstået med den udarbejdede kommuneplanændring og lokalplantillægget.



## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lov om Planlægning.

## **Økonomi**

Når der ansøges konkret om opførelse af ungdomsboligerne, vil kommunens støtte hertil blive behandlet. Selve planmaterialet har ikke økonomiske konsekvenser.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Kommuneplanændringen følger tidsplanen og proceduren for lokalplantillægget, så planerne kan endelig vedtages samtidig.

## **Høring**

Forslag til kommuneplanændring og lokalplanforslaget har været i offentlig høring i 8 uger fra 14. juni til 9. august 2016.

## **Vurdering herunder alternativer**

Planlægningen følger kommunens overordnede mål om mere liv i bymidten ved at få flere studerende til at bo centralt i byen, og imødekomme de unges fremtidige behov for boliger.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at

- Kommuneplanændring 2016.46 og lokalplantillæg 1 til lokalplan 139 vedtages endelig, og at en lokalplanbestemmelse justeres, jf. dagsordensnotatet.

## **Bilag**

1 Åben Bemærkninger vedr. Lokalplan 01-090-0003 fra Henrik E. Pedersen 204116/16



## 8. Esbjergs centerstruktur for detailhandel

Dok.nr.: 6720  
Sagsid.: 14/19345


Åben sag

### Indledning

Esbjerg Kommune har modtaget ansøgninger om etablering af store supermarkeder i Hjerting og Sædding. Disse ansøgninger sætter spørgsmålstegn ved Esbjergs nuværende detailhandelsstruktur, der kun tillader store supermarkeder i bymidten og aflastningscentret City Nord.



### Område

 Centerområder i Hjerting og Sædding

### Sagsfremstilling

Med afsæt i et ønske om at udnytte en ledig bygningsmasse og revitalisere et bydelscenter har Villemoes Holding og EDJ-gruppen udarbejdet ansøgningsmateriale for at udvide henholdsvis Hjerting og Sædding bydelscenter med mulighed for hver sit store supermarked på 3.500 m<sup>2</sup>.



Analyserne for de to bydelscentre er lavet i april og maj 2016, og de peger begge på, at et stort supermarked vil medføre en betragtelig omsætningsstigning for de respektive bydelscentre ligesom den såkaldte lokalkøbsandel for borgerne i henholdsvis Hjerting og Sædding vil stige med placering af et nyt stort supermarked i nærheden.

Begge analyser peger herudover på, at de to supermarkeder vil tage markedsandele fra hinanden og fra den øvrige handel fra de lokale butikker, der ligger i gangafstand til boliger. Begge projekter vil herudover medføre et mindre omsætningsfald både i City Nord og i Esbjergs bymidte.

Esbjerg Kommune har i en årrække, via bestemmelserne i kommuneplanen og senest med de overordnede politiske meldinger i Vision 2020, Vækststrategi 2020 og Esbjerg Byplan, fokuseret på væsentligheden af at have en levende bymidte med storbykvaliteter. Detailhandelen spiller i den sammenhæng en vigtig rolle. Den rolle risikerer dog at blive undermineret, hvis der lægges store supermarkeder ud i alle Esbjergs 14 bydelscentre.

En måde at imødekomme ansøgninger om store supermarkeder uden for bymidten kan være at arbejde med nogle udvalgte bydelscentre, der så kunne tildeles en vis tyngde og betjene et større område. Dette vil åbne op for en større fleksibilitet i forhold til placeringen af supermarkeder i Esbjerg samtidig med, at antallet af supermarkeder i Esbjergs udkanter kan holdes så langt nede, at de ikke vil underminere bymidtens handelsliv.

Sædding, Hjerting, Guldager og Sønderris kunne grupperes som bydelscenter Vest. I bydelscenter Vest ligger Sæddings centerområde mest centralt både i forhold til boligområdernes placering og den trafikale tilgængelighed. Hvorvidt den nuværende udstrækning af centerområdet i Sædding skal fastholdes vil dog skulle overvejes. Hjerting ligger ikke så centralt som Sædding og vil følgelig skulle være et lokalcenter. I Hjertings centerområde ligger der allerede i dag en Netto. Med en lokalcenterudpegning vil Netto kunne suppleres op med endnu en discountbutik, hvormed der opnås et lokalt udvalg af dagligvarer.

Esbjerg Kommune har af staten fået pålagt en revision af centerstrukturen i Esbjerg, fordi den indeholder for mange bydelscentre. Med ovenstående model vil Esbjerg Kommune kunne indfri statens krav.

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

Planlovens detailhandelsbestemmelser og Kommuneplan 2014-26

### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

### **Planmæssige konsekvenser**

Der findes i dag seks lokalcentre og 14 bydelscentre i Esbjerg by. Med vedtagelsen af den foreslåede model vil der blive arbejdet henimod en model med to-tre bydelscentre og forventeligt omkring 15-20 lokalcentre.



### Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. Der skal tilvejebringes et plangrundlag for etablering af butikker op til 3.500 m<sup>2</sup> i Sædding Centret.
2. Der ikke gives mulighed for 3.500 m<sup>2</sup> dagligvarebutik i Hjerting
3. Der med afsæt i eksemplet i den nordvestlige del af Esbjerg arbejdes videre med en ny model for centerstrukturen i Esbjerg by.

### Bilag

1	Åben Notat om centerstrukturen i Esbjerg	129511/16
2	Åben Ansøgningsmateriale vedr. Hjerting Bycenter	128579/16
3	Åben Hjerting Bycenter - ICP 9. maj 2016.	121605/16
4	Åben Mail med henvisning til møder om Sædding Centrets udvikling	128580/16
5	Åben ICP rapport Sædding Centret 15.04.2016.	99063/16

### Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2016

Sagen udsat med henblik på nærmere undersøgelser.

Afbud: Ingen

### Ny behandling

På baggrund af ovennævnte ansøgninger om etablering af større dagligvarebutikker i henholdsvis Sædding og Hjerting udsatte Plan & Miljøudvalget d. 7. juni 2016 behandlingen af sagen med henblik på nærmere undersøgelser. Teknik & Miljø Forvaltningen har efterfølgende afholdt afklarende møde med ICP ligesom der har været aktivt indspil fra projektudviklerne i både Hjerting og Sædding.

På møderne har ICP givet udtryk for, at der er grundlag for at etablere en butik på 3500 m<sup>2</sup> i Hjerting og i Sædding, uden at det vil påvirke bymidtens omsætning væsentligt. Det skyldes, at der er tale om butikker, der forhandler dagligvarer, mens hovedomsætningen i bymidten ligger på udvalgsvarer.

Det er oplyst fra projektudvikler i Hjerting, at man afventer den politiske godkendelse af, at planlægningen igangsættes. Fra projektudvikler i Sædding er det oplyst, at projektet fortsat er under udvikling og planlægningen ønskes derfor ikke igangsat på nuværende tidspunkt.

I forbindelse med udarbejdelse af det kommende kommuneplanforslag er arbejdet med en revision af kommunens centerstruktur igangsat. Der arbejdes på nuværende tidspunkt på en struktur med Sædding, Hjerting og Storegade (i Østerbyen) samt eventuelt Strandbygade som bydelscentre med mulighed for butikker op til 3.500 m<sup>2</sup>. Kommuneplanen forventes at kunne vedtages ultimo 2017.

De fire bydelscentre er forskellige og skal fremover udfylde forskellige roller. Ses der specifikt på Sædding og Hjerting begrundes bydelscentret i Sædding med en central



placering i forhold til to store bydele (Sædding og Fovrfeld) samt en placering ved en indfaldsvej til Esbjerg, mens bydelscenterfunktionen i Hjerting begrundes med den selvstændige bykarakter som Hjerting har samt Hjertings placering langt væk fra Esbjergs bymidte. Etablering af dagligvarebutikker på 3.500 m<sup>2</sup> i de foreslåede bydelscentre vil have en påvirkning, der rækker udover bydelene.

ICP har udarbejdet analyser, der påviser de forskellige konsekvenser af nye butikker på 3500 m<sup>2</sup> i Hjerting og Sædding. Analyserne viser, at påvirkningen i bymidten er marginal med et forventet fald på 1-2%. De samlede forventede påvirkninger er:

En 3500 m<sup>2</sup> butik i Sædding påvirker dagligvareomsætningen:

1. i Sædding i øvrigt = ÷ 11 %
2. i Hjerting og Sønderris = ÷ 4 %
3. i Esbjergs bymidte = ÷ 2 %
4. i Esbjerg Nord = ÷ 5 %

En 3500 m<sup>2</sup> butik i Hjerting påvirker dagligvareomsætningen:

1. i Hjerting i øvrigt = ÷ 20 %
2. i Sædding = ÷ 7 %
3. i Esbjergs bymidte = ÷ 1 %
4. i Esbjerg Nord = ÷ 4 %

Det er efter gældende planlov muligt at tillade butikker i bydelscentre op til 3.500 m<sup>2</sup>. Det vil dermed være muligt at imødekomme både projektet i Hjerting og i Sædding gennem en ændring af den gældende kommuneplan.

### **Ny indstilling**

Direktionen indstiller, at

1. Der arbejdes videre med en revision af centerstrukturen i Esbjerg by til brug for Forslaget til Kommuneplan 2018-30.
2. Der tilvejebringes et plangrundlag for etablering af en dagligvarebutik på op til 3.500 m<sup>2</sup> i Hjerting.



## Bilagsliste

4. Kommuneplanændring 2014.16 og lokalplan 40-060-0002 Ribe Vikingecenter
  1. Bemærkninger offentlighedsperiode (211871/16)
  2. LP for endelig vedtagelse Lp40-060-0002 (213351/16)
  3. Kommuneplanændring 2014.16 (213355/16)
  
5. Kommuneplanændring 2014.13 og lokalplan 01-100-0005 Udvidelse af havnen mod nord
  1. Udkast til VVM-tilladelse (218312/16)
  2. Behandling af indsigelser til VVM (218309/16)
  3. Behandling af indsigelser til kommuneplanændring og lokalplan (218307/16)
  4. Lp 01-100-0005 endelig (218350/16)
  5. Kommuneplanændring 2014.13, Havnen, udvidelse af havnen mod nord (226829/16)
  
6. Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.44. Restaurant overfor Vor Frelser Kirke i Skolegade
  1. Ændring 2016 44 i kommuneplan 2014-2026 Restaurant overfor Vor Frelsers Kirke (218202/16)
  2. Henvendelse til John Snedker vedr. restaurant Skolegade 52\_CaseNo16-23\_2196493\_v1. (113212/16)
  3. Indsigelser Esbjerg Kommune bem. fra Kirstine og Claus Borup. Vedr. restaurant Skolegade 52. (218449/16)
  
7. Endelig behandling af kommuneplanændring 2016.46 og tillæg 1 til lokalplan 139 for boliger i Teglværksgade, Esbjerg
  1. Bemærkninger vedr. Lokalplan 01-090-0003 fra Henrik E. Pedersen (204116/16)
  
8. Esbjergs centerstruktur for detailhandel
  1. Notat om centerstrukturen i Esbjerg (129511/16)
  2. Ansøgningsmateriale vedr. Hjerting Bycenter (128579/16)
  3. Hjerting Bycenter - ICP 9. maj 2016. (121605/16)
  4. Mail med henvisning til møder om Sædding Centrets udvikling (128580/16)
  5. ICP rapport Sædding Centret 15.04.2016. (99063/16)