

# KOMMUNEPLANSTRATEGI

## TEMA

### UDVIKLINGSOMRÅDER





Jesper Frost  
Rasmussen

Borgmester

## Forord

Esbjerg Kommune ønsker med denne kommuneplanstrategi at planlægge for et areal til attraktive boliger i den vestlige del af Esbjerg. Planlægningen tager afsæt i Vision 2025, der opstiller ambitiøse mål om vækst. Mål som Esbjerg Kommune arbejder aktivt på at indfri.

I den fysiske planlægning handler vækst bl.a. om at finde plads til attraktive boliger med den rette placering.

Esbjerg Kommune skal sikre, at dette sker i respekt for bevarings- og beskyttelseshensyn, at vi har grønne strukturer og gode byrum til det samvær og de fælles aktiviteter, som gør livet værd at leve og at vi kan møde fremtidens krav med god samvittighed. Byrådet ønsker at gå i dialog med borgere og interessenter om strategien fordi den fysiske udvikling af kommunen berører alle.

Jeg håber derfor, at du vil bruge lidt tid på at forholde dig til vores udspil og lade os vide, hvad du mener.

God læselyst.

Jesper Frost Rasmussen  
Borgmester

## Indledning

En kommuneplanstrategi er Byrådets politiske strategi for den fysiske udvikling af kommunen. Byrådet skal indenfor den første halvdel af Byrådsperioden vedtage kommuneplanstrategien.

Efterfølgende udmønter Byrådet strategien i en plan: kommuneplanen. Den vedtages typisk i slutningen af Byrådsperioden. Kommuneplanen ligger dermed klar som et grundlag for det nye Byråds arbejde med den næste kommuneplanstrategi. Der er altså tale om en rullende planlægning, der følger Byrådsperioden og hvor det første skridt er en kommuneplanstrategi.

Når Byrådet er klar med et forslag til kommuneplanstrategi sendes forslaget i offentlig høring i otte uger. I offentlighedsfasen får du mulighed for at diskutere Byrådets prioriteringer og strategier. På grundlag af den offentlige debat vedtages en kommuneplanstrategi, der lægger linjerne for den revision af kommuneplanen, der altid følger efter en kommuneplanstrategi.

Planloven blev moderniseret i 2017. Moderniseringen gjorde det muligt for kommunerne at udpege potentielle udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Byrådet har, på den baggrund, valgt at behandle udlæg af udviklingsområder til byvækst som et Kommuneplanstrategi tema.

Ønsket er at udlægge to områder i tilknytning til den eksisterende by med henblik på, at områderne udlægges i byzone efter reglerne herom i planloven.

På baggrund af en vedtaget kommuneplanstrategi har Esbjerg Kommune mulighed for at søge Staten om at medtage udviklingsområderne i et kommende landsplandirektiv.

Ansøgningsfristen er i slutningen 2019. Det forventes, at ansøgningsfristen ligger forud for vedtagelsen af Planstrategi 2022-34.

Byrådet vedtog den 18. november 2019 Kommuneplanstrategi Tema Udviklingsområder. I den forbindelse blev Område A reduceret i omfang.



# Lovgivning

Moderniseringen af planloven i 2017 åbnede mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvor kommunerne får større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg.

I planlovens bestemmelser for kystnærhedszone er angivet, at der kun kan inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Billede kystnærhedszone

Det er samtidig angivet, at Staten efter ansøgning fra kommunerne kan fastsætte regler, der fraviger fra de generelle regler om kystnærhedszone og således udpege udviklingsområder, under forudsætning af, at de ikke omfatter områder med særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser. Samtidig skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.





# Planlægning siden sidst

Siden Kommuneplan 2018-2030 blev vedtaget, er der foretaget følgende ændringer i Kommuneplan 2018-2030.

## Ændringer vedtaget

		Forslag Vedtaget	Ændring Vedtaget
2016.50	Vognsbøl, Boligområde ved Vognsbølparken i Esbjerg	09-10-2017	06-02-2018
2016.57	Novrup-Måde landområde, Skæve boliger til særligt udsatte, øst for motorvejen, Esbjerg	24-01-2018	04-06-2018
2017.73	Farup Kirkeby, Boligområde, Farup Kirkevej 33	07-11-2017	08-03-2018
2017.01	Gørding Landområde, konferencecenter	04-12-2018	05-02-2019
2017.02	Indre By, Boliger ved Nygårdsvej	19-12-2017	15-05-2018
2017.03	Kolonihaveområder	05-06-2018	23-04-2019
2017.04	Bramming Midtby, Boliger på Rådhusgrunden, Skolegade, Sct. Knuds Allé	19-03-2018	20-08-2018
2017.07	Indre by, nye bevarings- og anvendelsesbestemmelser	03-06-2019	03-10-2019
2017.08	Esbjerg Indre By, Cykelstibro over banen Exnersgade - Jernbanegade	18-03-2019	17-06-2019
2017.10	Gjesing Nord, Plejecenter og boligområde ved Krebsstien	08-10-2018	04-02-2019
2017.11	Hjerting Bydelscenter i Hjerting	20-03-2018	15-05-2018
2017.12	Kjersing, Store udvalgswarebutikker ved Kjersing Ringvej	04-06-2018	08-10-2018
2018.14	Strandby, Boliger på en del af tovværksområdet	07-05-2018	06-05-2019
2018.15	Jerne dagligvarebutik og boliger ved Niels Lambertsensvej	07-02-2018	17-04-2019
2018.16	Område til kontor erhverv og boliger i Jerne	04-06-2018	17-09-2018
2018.20	Arealkrævende Erhverv	08-10-2018	21-01-2019
2018.22	Grimstrup By, Boligområde nord for skolen, Egedalvej	01-04-2019	19-08-2019
2018.25	Ribe Bykerne, Det Gamle Remiseområde	08-10-2018	04-03-2019
2018.29	Vognsbøl, Boligområde til socialt tilbud, Esbjerg	01-04-2019	16-09-2019
2019.35	Bramming Vestby, Erhvervsområde Industrivej og Vardevej, Bramming	18-06-2019	05-09-2019
2019.36	Esbjerg By, Oversvømmelsesudpegning	03-06-2019	03-10-2019

# Lovgivning

## Ændringer vedtaget

		Forslag Vedtaget	Henlagt
2016.65	Indre By, Boliger på Museumspladsen, Esbjerg	19-06-2017	16-08-2018
2017.09	Landskabsvurdering		
2018.13	Havnen, Udvidelse af Esbjerg Havn mod syd og vest		
2018.17	Ribe Bykerne, Boliger på Ribe Jernindustrigrund	19-08-2019	
2018.19	Gl. Sædding, For et boligområde ved Strandvænget	17-09-2018	17-01-2019
2018.21	Gammelby, Biogas i Måde	20-11-2018	23-01-2019
2018.26	Gørding, Erhverv omkring Sdr. Lourupvej og Annesmindevej		
2018.27	Darum Landområde, Dagligvarebutik i St. Darum		
2018.28	Østerbyen, Bydelscenter, Storegade og Rosenvængets Allé, Esbjerg		
2019.31	Ribe Nørremark, Ribe fjernvarme	19-08-2019	
2019.33	Bramming Sydby, Boliger ved Mulvadvej	03-06-2019	
2019.37	Spandet By, Område til teknisk anlæg		
2019.38	Novrup-Måde landområde, Stort varmelager og varmepumpeanlæg til fjernvarme ved Måde, Esbjerg.		
2019.39	Gørding By, Boligområde syd for Aikevej, Gørding		
2019.40	Hostrup Landområde, Vandskisportcenter ved Hostrup		
2019.41	Skads Landområde, Transportcenter ved Kors kro		
2019.42	Tjæreborg Sneum Landområde, Vindmøller i Tjæreborg Enge		
2019.43	Hunderup, Boligområde ved Kragelundvej	20-05-2019	



## Her står vi nu

Esbjerg kommune er kendetegnet ved at have attraktive og alsidige boligtilbud i store og små lokalsamfund. Således er der løbende planlagt for nye kommunale byggegrunde, når behovet er opstået i de enkelte dele af kommunen.

Den vestlige del af Esbjerg, fra Esbjerg Strand til Sjelborg er et meget attraktivt område at bosætte sig i og der er generel god afsætning af byggegrunde. Udbuddet af kommunale byggegrunde, i området næsten er udtømt. Det forventes at områdets sidste kommunale grunde afsættes i første halvår af 2019.

Befolkningsprognosen for 2019 - 2029 viser en fremgang i befolkningstallet i Esbjerg, herunder en jævn stigning i antallet af 30-39-årige. Fremadrettet vil der være et behov for flere attraktive boliger til dette segment.

## Her vil vi hen

Esbjerg Kommune planlægger generelt for markedsorienteret byggeri og nye boliger i de større bysamfund efter behov og efterspørgsel.

Boligudbygningen i kommunen skal fortsat fremme et bredt udvalg af forskellige boligtyper. I Esbjerg skal nye attraktive boliger understøtte målsætningen i den kommende Vision 2025 om at få flere og mere veluddannede indbyggere til at bosætte sig i byen.

Omdrejningspunktet her er Esbjergs bymidte, hvor den nuværende byggeaktivitet ønskes fortsat, men nu også med flere boliger til singler og til børnefamilier.

Området, fra Esbjerg Strand til Sjelborg, indeholder et stort markedsføringsmæssigt potentiale i forhold til at kunne tiltrække boligkøbere til byen. Esbjerg Kommune ønsker derfor fortsat at understøtte udviklingen af boligområder i dette strøg, da det appellerer til segmentet de 30-39, som er meget efterspurgt af erhvervslivet i Esbjerg.

## Udviklingsområder A og B

### Område A

Område A er afgrænset af Sjelborgvej i syd, Kløvholmparken i øst, Sjelborg Kirkevej i vest og Køllehøjvej i nord.

Området vil være en afrunding af Hjerting med luft til Sjelborg/Marbæk. Udbygningen vurderes at være strukturelt hensigtsmæssig idet den sker i tilknytning til eksisterende boligområder. Der er derfor kun, i begrænset grad, behov for udbygning af infrastruktur. Området vurderes samtidig at være velbetjent med busforbindelser, god adgang til skole med ledig skolekapacitet, organiserede fritidstilbud og nærhed til naturen i form af Marbæk Plantage og stranden langs Ho Bugt.

Hjerting forventes ikke at skulle vokse yderligere mod vest efter denne udbygning.

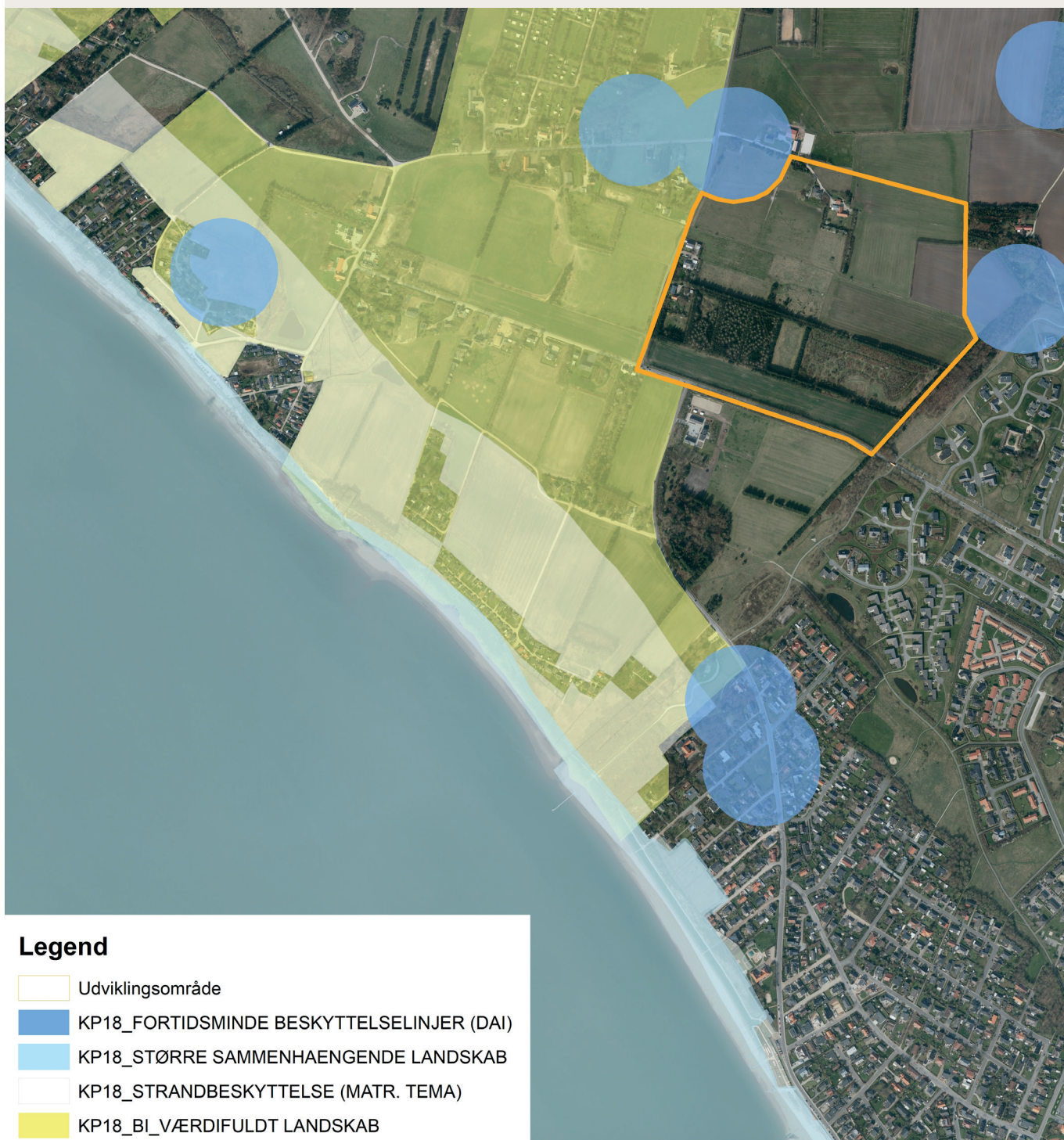


### Landskab

Esbjerg Kommune har i den gældende planlægning registreret og udpeget følgende landskabsinteresser:

- Værdifuldt landskab
- Større sammenhængende landskab
- Strandbeskyttelseslinjen
- Fortidsmindebeskyttelseslinjen

Områderne friholdes i forbindelse med udlæg af udviklingsområdet.



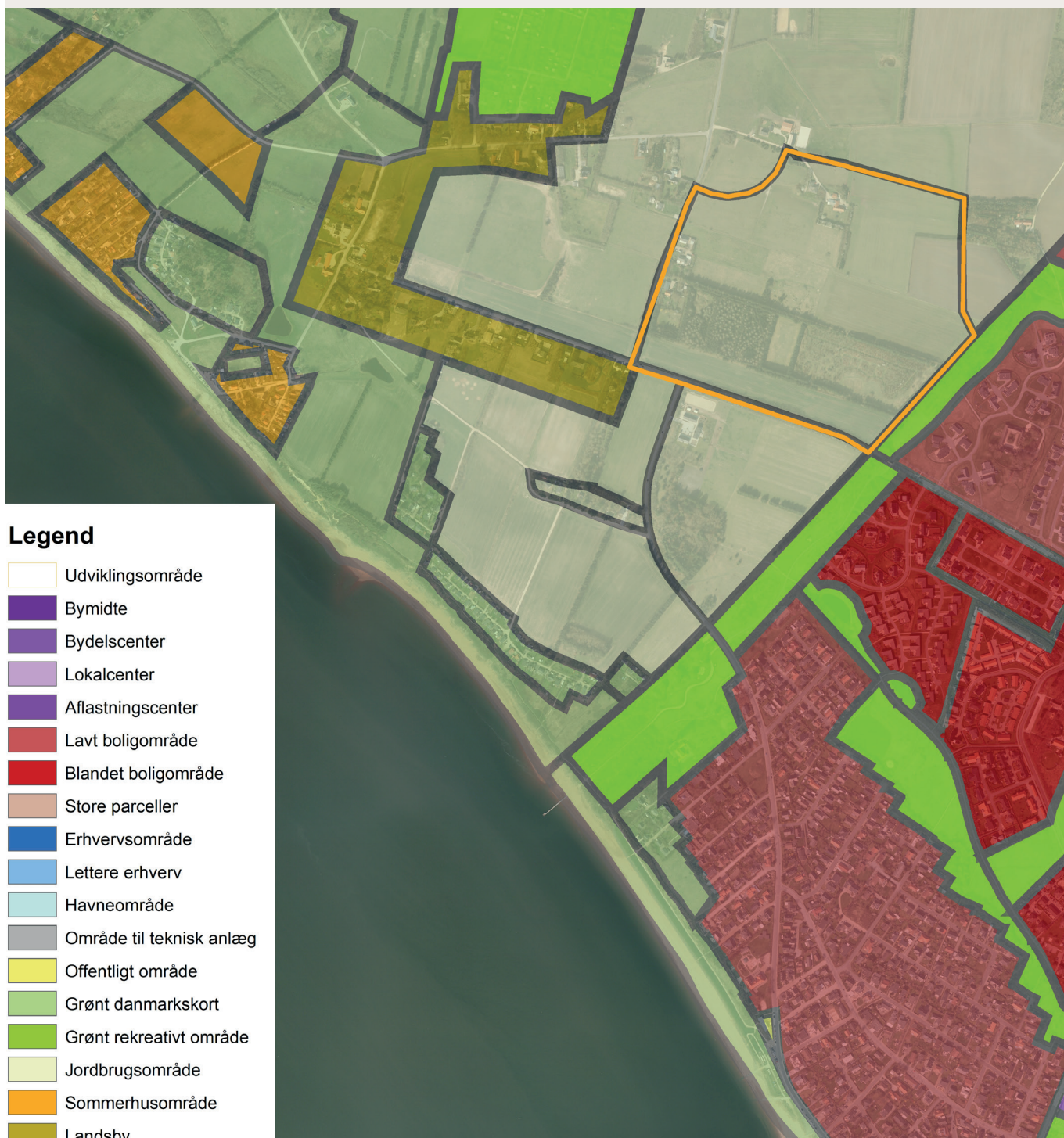


**Naturinteresser**

Esbjerg Kommunes udpegning af udviklingsområder skal ske i sammenhæng med bl.a. grønt danmarkskort

Udpegningen af grønt danmarkskort fremgår af kommuneplanens hovedanvendelseskort for området.

Området friholdes i forbindelse med udlæg af udviklingsområdet.





### Område B

Området er beliggende umiddelbart op af Sædding Strandvej, ud mod kysten. Området rummer 4 fritidshuse og er beliggende i tilknytning til eksisterende boligområde mod syd.



### Landskab

Esbjerg Kommune har i eksisterende planlægning registreret og udpeget følgende landskabsinteresser:

- Større sammenhængende landskab
- Strandbeskyttelseslinjen
- Åbeskyttelseslinjen

Områderne friholdes delvist, i forbindelse med udlæg af udviklingsområdet, eller grænser til byudviklede områder.



#### Område B

-  Udviklingsområde
-  KP18\_STØRRE SAMMENHAENGENDE LANDSKAB
-  KP18\_STRANDBESKYTTELSE (MATR. TEMA)
-  KP18\_ÅBESKYTTELSE (DAI)
-  KP18\_BI\_VÆRDIFULDT LANDSKAB



### Naturinteresser

Kommunens udpegning af udviklingsområder skal ske i sammenhæng med bl.a. Grønt Danmarkskort

Udpegningen af grønnt danmarkskort fremgår af kommuneplanens hovedanvendelseskort for området.

Området er omfattet af grønnt danmarkskort som økologisk forbindelse. Arealet er planlagt som sådan, da et det vurderes at have værdi som spredningskorridor, trods for den eksisterende bebyggelse.



# Adgang til Kysten

Begge områder er beliggende ind i land, og der forefindes et udbygget netværk af stier og veje der betjener offentligheden. Det vurderes at de eksisterende stier og veje allerede i dag giver god adgang til kysten.

De meget få stier der eventuelt fjernes, forventes erstattet af nye eller nedlagt, efter en vurdering af deres rekreative værdi.

I forbindelse med etablering af Sjelborgparken, anlagde Esbjerg Kommune Hjerting Strandpark samt tilstødende grønne områder. Områderne strækker sig fra Sjelborgvej ned til kysten

Etablering af parken og de grønne områder, var motiveret af at give offentligheden gode rekreative muligheder og forbedre adgang til kysten.

