

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 07-06-2021

Mødedato Mandag d. 07. juni 2021 kl. 12:00

Mødested Mødelokale Stranden

Mødedeltagere Karen Sandrini, Hans Erik Møller, Kurt Bjerrum, Karsten
Degnbøl, Henrik Andersen, Jørn Boesen Andersen, Hans K. Sønderby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og orientering.....	4
Nyt bymønster på landet.....	5
Anmodning om at opstarte planlægning for vindmøller ved Kærbøl Mark.....	9
Forslag til kommuneplanændring 2020.66 og lokalplan 40-020-0011 for boligområde på Klostermark.....	11
Forslag til kommuneplanændring 2021.69 og lokalplan 40-020-0012 Ribe Aktivitets- og historiepark.....	14
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2017.09 Landskabsvurderinger.....	17
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2020.53 og lokalplan 01-010-0029 for Torvegade 6 i Ribe.....	20
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2020.55 og lokalplan 21-030-0012 for dagligvarebutik i Ribe.....	23
Nyt etageboligbyggeri - Englandsgade 44-46, 6700 Esbjerg.....	26
Til- og ombygning af bevaringsværdige etageejendomme - Stormgade 6A-B og 6C.....	30
Godkendelse og vedtagelse af tværgående strategi for kunst i det offentlige rum.....	34
Forespørgsler.....	37
Lukket: Evaluering.....	38
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Godkendt.

Punkt 2: Information og orientering

21/154

Information

- Badestrand, Hjerting Syd
- Temadag Nordic City Network
- Etape 5, Esbjerg Havn

Generel orientering

20/12522

Planlægning af forsøg i Bymidte Vest igangsættes, se bilag.

18/24198

Efter ønske fra Ermic Ejendomme er der udarbejdet et lokalplansforslag, der giver mulighed for ungdomsboliger i gården bag Nørregade 22-24 i Esbjerg midtby. Forslaget har været i 8 ugers offentlig høring, hvor der kom bemærkninger fra en nabo og en ejerforening i samme karre. På baggrund af disse bemærkninger har det vist sig nødvendigt at tilrette lokalplansforslaget. Lokalplansforslaget skal derfor sendes ud i fornyet offentlig høring.

Ermic Ejendomme har meddelt, at de ikke ønsker, at lokalplansforslaget skal sendes ud i ny høring. De har valgt at stoppe planarbejdet, og ønsker ikke at færdiggøre lokalplanen.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Orientering givet.

Bilag

Notat om "Planlægning af forsøg i Bymidte Vest igangsættes"

Punkt 3: Nyt bymønster på landet

18/30248

Resumé

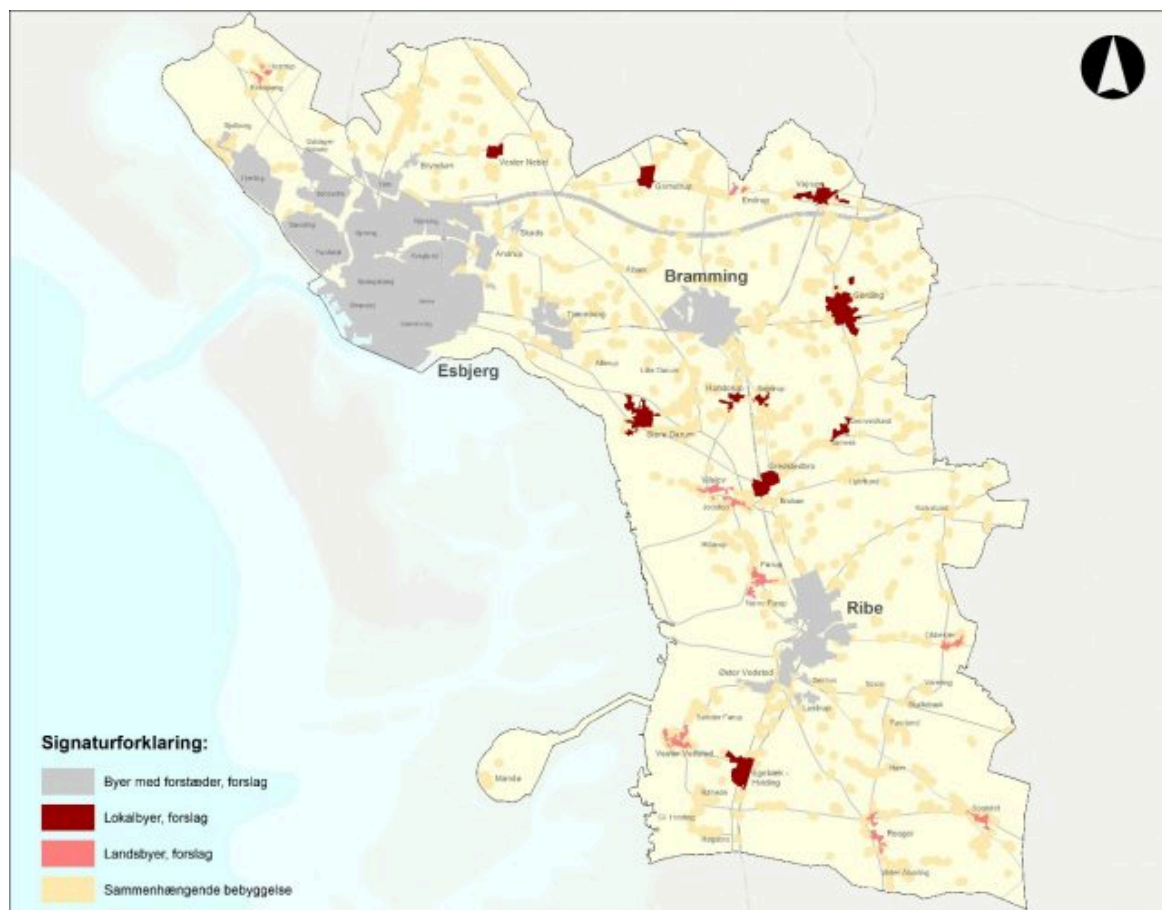
Ændringer i Planloven betyder, at kommunerne i de kommende kommuneplaner skal arbejde med strategisk planlægning for lokalsamfund på landet. Formålet er at sikre attraktive og levedygtige lokalsamfund.

På den baggrund har Plan & Miljøudvalget tidligere drøftet et oplæg til et nyt bymønster. Et nyt bymønster er forudsætningen for strategisk planlægning på tværs af alle kommunens lokalsamfund.

På grund af Corona-situationen har det ikke været muligt at afholde de borgermøder, som ellers var planlagt. Forslaget til kommuneplanen skal behandles politisk i efteråret 2021.

Der er derfor ikke tid til at afvente, at det måske bliver muligt at afholde borgermøder på den anden side af sommerferien.

Af den grund foreslås det opdaterede bymønster indarbejdet i Forslag til Kommuneplan 2022-34, og borgermøderne afholdt i høringsperioden for planforslaget.



Sagsfremstilling

Plan & Miljøudvalget har den 5. maj 2020 og den 16. juni 2020 drøftet et nyt bymønster for Esbjerg Kommune. Det nye bymønster er en væsentlig del af den nye kommuneplan, og det er første skridt i retning af en egentlig strategisk planlægning for lokalsamfund.

For at sikre udvikling i hele Danmark er det et statsligt krav, at kommuneplanen skal indeholde strategisk planlægning for lokalsamfund på landet. Den strategiske planlægning skal understøtte kommunernes arbejde med udvikling af stærke og levedygtige lokalsamfund.

Under udvalgets drøftelse den 16. juni 2020 fremkom der et ønske om at få sagen belyst via borgermøder i landdistrikterne. Grundet Coronaepidemien har det ikke været muligt at afholde fysiske borgermøder. Det er forvaltningens vurdering, at emnet er komplekst, og derfor ikke egner sig til digitale borgermøder.

Da bymønsteret er første skridt på vejen til at opfylde de statslige krav til strategisk planlægning for lokalsamfund på landet skal der findes en anden løsning. Det foreslås derfor, at det nye bymønster indarbejdes direkte i forslag til Kommuneplan 2022-34 med henblik på at sikre et særligt fokus på denne strategiske planlægning i høringsperioden.

Forslag til revideret bymønster

I Kommuneplan 2018-30 er Esbjerg Kommunes byer inddelt i fem typer: hovedby (Esbjerg), kommuneby (Ribe og Bramming), lokalbyer, landsbyer og sammenhængende bebyggelser i det åbne land. Der blev ved kommunesammenlægningen kun taget stilling til indordningen af hovedby og kommunebyer i bymønsteret. Det statslige krav om strategisk planlægning for lokalsamfund på landet har givet et behov for at gennemgå og opdatere resten af bymønsteret. Når bymønsteret er på plads, vil det kunne følges op af mere målrettet, og netop strategisk, planlægning for de enkelte lokalsamfund.

Lokalbyerne ligger i byzone og er funktionsopdelt. Det vil sige, at der her er udpeget områder specifikt til boliger, til erhverv, til detailhandel og måske også grønne områder og områder til offentlig service.

Denne opdeling giver mulighed for større virksomheder, der også kan støje eller lugte mere. Til gengæld er det ikke tilladt at indrette en bolig ved virksomheden eller at have husdyrhold, som heste eller større hønseflokke, i boligområderne. Dette er tilladt i landsbyerne, hvis landsbymiljø netop består i, at alt ligger tæt og blandet ind mellem hinanden.

I landsbyerne og i de sammenhængende bebyggelser i det åbne land er der en større frihed til at udnytte egen grund til, hvad man nu måtte have lyst til. Beskatningen af en grund er som udgangspunkt højest i byzone – det vil sige i lokalbyerne, men lodsejere i både lokalbyer og landsbyer, med grunde på over 1400m², kan blive ramt af ejendomsbeskatning ved salg.

I det åbne land (og i de sammenhængende bebyggelser i det åbne land) har lodsejere ikke en umiddelbar udstykningsmulighed og bliver derfor ikke beskattet ved salg.

Listen af eksempler på forskelle er længere end de ovenfor nævnte, men eksemplerne kan understrege billedet af, at det, den ene borger kan se som en fordel ved at bo et sted, kan en anden borger se som en ulempe, så om der er fordele eller ulemper ved at bo i den ene eller den anden type af lokalsamfund er helt afhængig af, hvem man spørger.

Det forslag til et revideret bymønster, som tidligere har været drøftet i udvalget, og som ses på kortet, er baseret på følgende kriterier:

- Sammenhængende bebyggelse i det åbne land skal have mindst otte godkendte boliger indenfor en radius af 200 meter (denne definition er hentet fra husdyrloven)
- Landsbyer skal have mere end 100 indbyggere og mere end 50 boliger
- Lokalbyer skal have mere end 500 indbyggere og mere end 250 boliger

Herudover er der set på understøttende kriterier som:

- Tilflytning
- Fraflytning

- Tomme boliger i procent
- Grundsalg

Byzoneudpegninger og en eventuel udpegning af tvillingebyer kan være afgørende for det enkelte lokalsamfunds status og størrelse, og vil dermed også have betydning for, hvad lokalsamfundet defineres som.

Det, der adskiller de største lokalbyer fra Bramming, Ribe og Esbjerg er, at der i de større byer er udpeget bymidter til detailhandel. Der er ikke udpegede bymidter i lokalbyerne. Da det er det landlige byhierarki, der er i fokus i denne sag, præsenteres Esbjerg, Ribe og Bramming her blot med samlebetegnelsen 'Byer med forstæder'.

Vision 2025

Et opdateret bymønster skal sikre attraktive og levedygtige lokalsamfund med fokus på de enkelte lokalsamfunds karakteristika og værdier. Det er væsentligt for at kunne tilbyde en varieret palet af bosætningsmuligheder i kommunen – helt i tråd med Vision 2025 og med lovændringens intention om at sikre en differentieret udvikling af lokalsamfundene.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Forslag til Kommuneplan 2022-34

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Indarbejdes det opdaterede bymønster i Kommuneplan 2022-34 vil det få betydning for mulighederne i de enkelte lokalsamfund.

Konsekvenser for andre udvalg

Kommuneplanen sætter de fysiske rammer for kommunens udvikling. Det ændrede bymønster kan sammen med resten af forslaget til Kommuneplan 2022-34 få betydning for de øvrige udvalg.

Høring

I forbindelse med høringsperioden for forslag til Kommuneplan 2022-34 er der mulighed for at lægge et særligt fokus på dette tema. Det kan f.eks. gøres ved at orientere alle lokalråd direkte om det nye bymønster, som er indeholdt i forslaget, og opfordre til yderligere dialog, eventuelt et borgermøde, hvis lokalrådet ønsker dette.

Vurdering herunder alternativer

Esbjerg Kommune skal opfylde det statslige krav om strategisk planlægning for lokalsamfund på landet.

Det er forvaltningens vurdering, at det forskelligartede udpegningsgrundlag, der karakteriserer kommunens landlige byhierarki i dag, giver et dårligere udgangspunkt for at udføre den krævede strategiske planlægning. Kravet om strategisk planlægning for lokalsamfund er således en tiltrængt anledning til at få ryddet op i et uensartet udpegningsgrundlag, der ikke er blevet rørt ved siden kommunesammenlægningen.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- forslaget til et revideret bymønster indarbejdes i kommuneplanforslaget.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Udsat.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

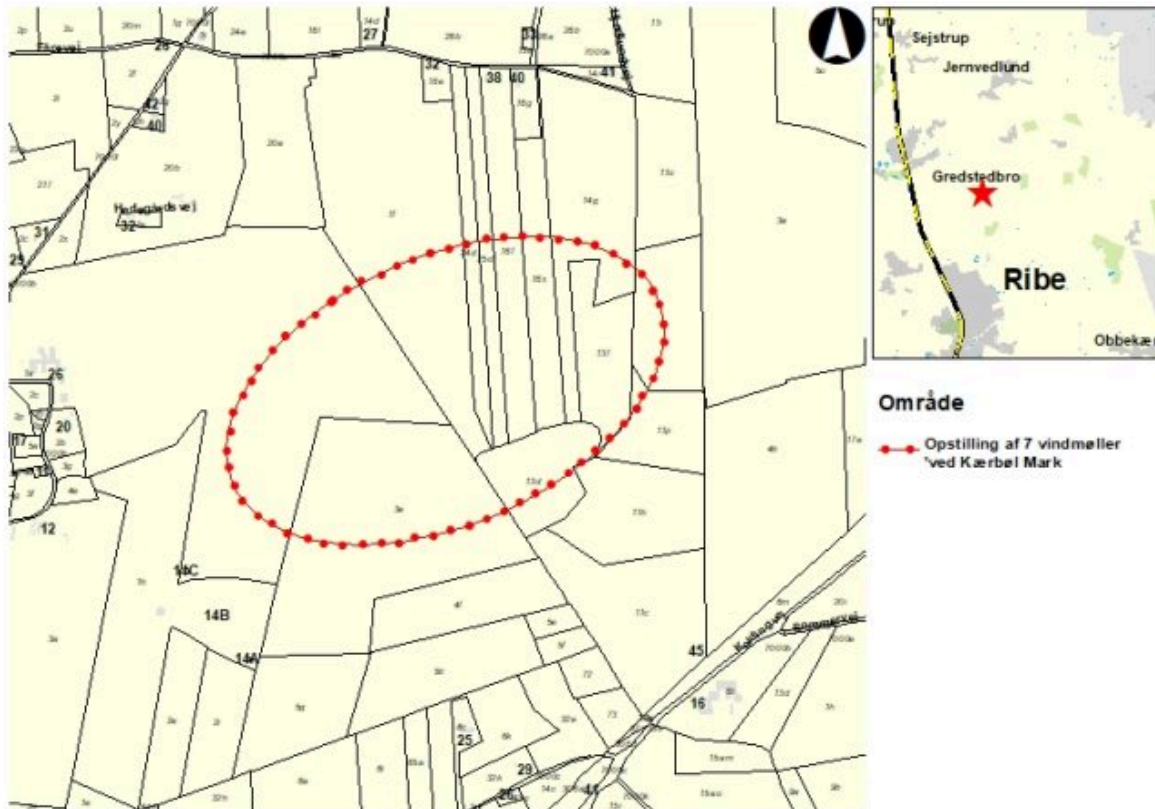
Godkendt.

Punkt 4: Anmodning om at opstarte planlægning for vindmøller ved Kærbøl Mark

21/8896

Resumé

Byrådet vedtog i 2017 at lade tre store, uudnyttede vindmølleområder udgå af kommuneplanen. European Energy A/S ønsker nu at opstille 7 vindmøller med en totalhøjde på 180 meter inden for et af de områder, der tidligere er udgået af planlægningen. Projektet forudsætter derfor en ændring af plangrundlaget.



Sagsfremstilling

European Energy A/S har den 24. februar 2021 ansøgt Esbjerg Kommune om at ændre plangrundlaget for at muliggøre et vindmølleprojekt ved Kærbøl Mark nord for Ribe. Projektet omfatter 7 vindmøller med en totalhøjde på 180 meter, alternativt 7 møller af 150 meter.

Ansøger anfører, at projektet vil kunne producere ca. 133.000 MWh pr. år, hvilket svarer til forbruget fra ca. 33.250 husstande. Desuden vil projektet kunne begrænse CO₂-udledningen med 19.000 tons pr. år.

Med ca. 900 meter til nærmeste nabo vil projektet kunne overholde gældende afstandskrav. Projektejer oplyser, at der er opbakning fra lodsejerne til projektet. Der står tre ældre møller i umiddelbar tilknytning til projektet. De tre møller vil kunne tages ned, som en del af projektet.

Projektet forudsætter, at der udarbejdes en kommuneplanændring og en lokalplan samt formentlig også en miljøkonsekvensrapport for projektet.

Området, der ønskes udnyttet til vindmøller, har tidligere været en del af Esbjerg Kommunes overordnede vindmølleplanlægning. Den 21. marts 2017 traf Plan & Miljøudvalget beslutning om, at området skulle udgå af

kommuneplanen sammen med et område ved Lundsmark samt et område mellem Vilslev og Darum. I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2018-30 i Byrådet den 18. december 2017 blev områderne taget ud af kommuneplanen.

Der er derfor behov for en politisk stillingtagen til, hvorvidt den politiske beslutning fra 2017 om ikke at udlægge nye vindmølleområder på land fastholdes, eller om Esbjerg Kommune skal arbejde for nye vindmølleområder på land – herunder det ansøgte fra European Energy.

Vision 2025

Af vision 2025 fremgår det, at ”Esbjergs stærke position på energiområdet videreudvikles, så vi fokuserer på flere forskellige energikilder og arbejder for mere bæredygtig energiproduktion og forbrug” samt ”Vi vil være en af de mest klimavenlige kommuner og understøtte udvikling og anvendelse af nye intelligente og bæredygtige energiløsninger”.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommuneplan 2018-30

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Projektet forudsætter en ændring af kommuneplanen samt at der udarbejdes lokalplan for området.

Vurdering herunder alternativer

Med udgangspunkt i den indkomne ansøgning fra European Energy er der behov for en politisk stillingtagen til, hvorvidt beslutningen om ikke at arbejde med nye områder til vindmøller fastholdes. Projektet fra European Energy vil kunne bidrage mærkbart til den grønne energiforsyning.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der ikke igangsættes ny planlægning for landbaserede vindmøller i Esbjerg Kommune.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Indstillingen følges.

Bilag

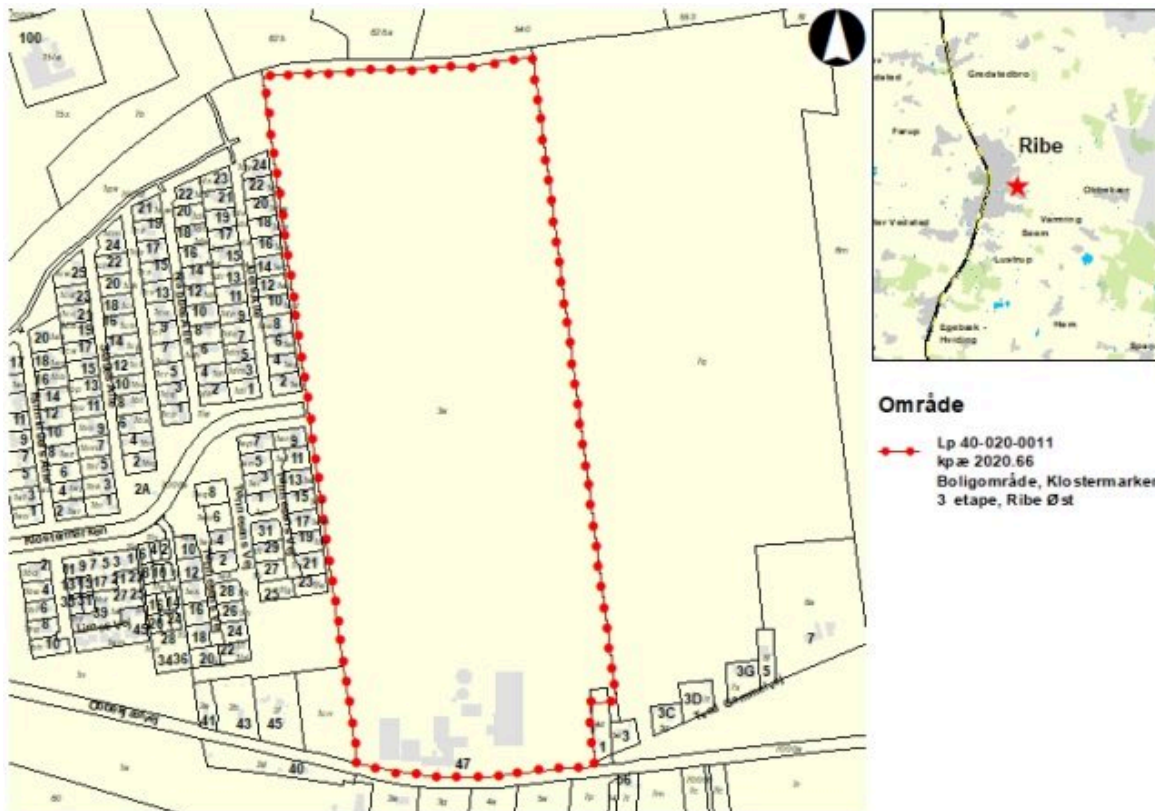
Ansøgning om udlægning - Kærbøl Mark februar 2021.pdf

Punkt 5: Forslag til kommuneplanændring 2020.66 og lokalplan 40-020-0011 for boligområde på Klostermarken i Ribe

20/25150

Resumé

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til en ændring af kommuneplanen, og et forslag til en lokalplan for et ca. 33 hektar stort område, der ligger øst for den eksisterende boligudstyknin på Klostermarken i Ribe. Planforslagene giver mulighed for at der kan etableres et nyt boligområde, hvor der vil blive plads til over 200 boliger.



Sagsfremstilling

Med planlægningen er det muligt at placere et nyt boligområde, der går helt fra Tved Å og ned mod Obbekærvej. Forslaget til kommuneplanændring ændrer dermed afgrænsningen af det boligområde, der i dag er udlagt i kommuneplanen. Her er den eksisterende landbrugsejendom ikke medtaget.

I den sydlige del af området ligger i dag et kvægbrug, der skal nedlægges som forudsætning for boligudbygningen i området. Der er en særskilt proces for dette.

Den nordlige del af området ligger inden for en skovbyggelinje og åbeskyttelseslinje. Byggelinjerne skal søges reduceret ved staten for, at byggemodningsprojektet kan blive realiseret. Dette sker i forlængelse af planprocessen.

Lokalplanforslag 40-020-0011 giver mulighed for etablering af et boligområde med blandede boligtyper. Det betyder, at der er mulighed for at etablere henholdsvis åben-lav og tæt-lav bebyggelse, der er op til 3 etager.

I størstedelen af området er der almindelige villagrunde på ca. 700-1100 m². Disse grunde vil primært ligge i mindre boligklommer, hvor der kan skabes et fællesskab omkring hver boligvej.

I dele af området er der placeret enkelte storparceller, hvor der er mulighed for at opføre grupper med tæt-lav-boliger.

Planforslaget giver derfor stor fleksibilitet, så boligerne i området kan tilpasses til nye tendenser inden for boligbyggeri på både kortere og længere sigt.

I lokalplanen er der taget højde for biodiversitet. Det gælder særligt for den nordlige del af området, der ligger mod Tved Å. Det tilstræbes, at området får karakter af naturområde. Det vil være muligt at indhegne området og afgræsse arealet med får eller køer for at højne biodiversiteten.

Anlæg til håndtering af overfladevand anvendes i området som elementer, der kan indgå i landskabet. Der vil således blive etableret vandrender, lavninger og nedsivningsområder igennem hele området. Det vil være med til at give boligområdet en særlig identitet, og styrke sammenhængen til det eksisterende boligområde på Klostermarken, hvor lignende løsninger anvendes langs vejene.

Adgangen til boligområdet kommer til at ske via den eksisterende del af Klostermarken, hvor stamvejen videreføres efter samme princip som stamvejen i det eksisterende boligområde. Der etableres en venstresvingbane på Obbekærvej for at sikre en god trafikafvikling. Den er ikke omfattet af lokalplanforslaget, men etableres i forbindelse med byggemodningen.

I boligområdet anlægges der to nord-sydgående stier, en stiforbindelse langs Tved Å og flere sekundære stier. På den måde vil der være gode muligheder for at bevæge sig til fods og på cykel i området. Desuden er der god sammenhæng med de eksisterende stisystemer.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til ændring af kommuneplanen har der været gennemført en idéhøring på kommunens hjemmeside. Ved idéhøringen er der ikke kommet bemærkninger.

Udbuddet og salget af de første grunde i området forventes at være i løbet af 2022.

Link til PDF-dokument: [Boligområde, Klostermarken - 3 etape Ribe Øst](#)

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om Planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Der er ikke gældende lokalplaner i området.

Høring

Planforslagene skal i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

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

- Forslag til kommuneplanændring 2020.66 og forslag til lokalplan 40-020-0011 Boligområde Klostermarken i Ribe godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Godkendt.

Bilag

Kommuneplanændring 2020.66 Udkast til forslag

Lp 40-020-0011 Forslag

Notat om trafikale forhold

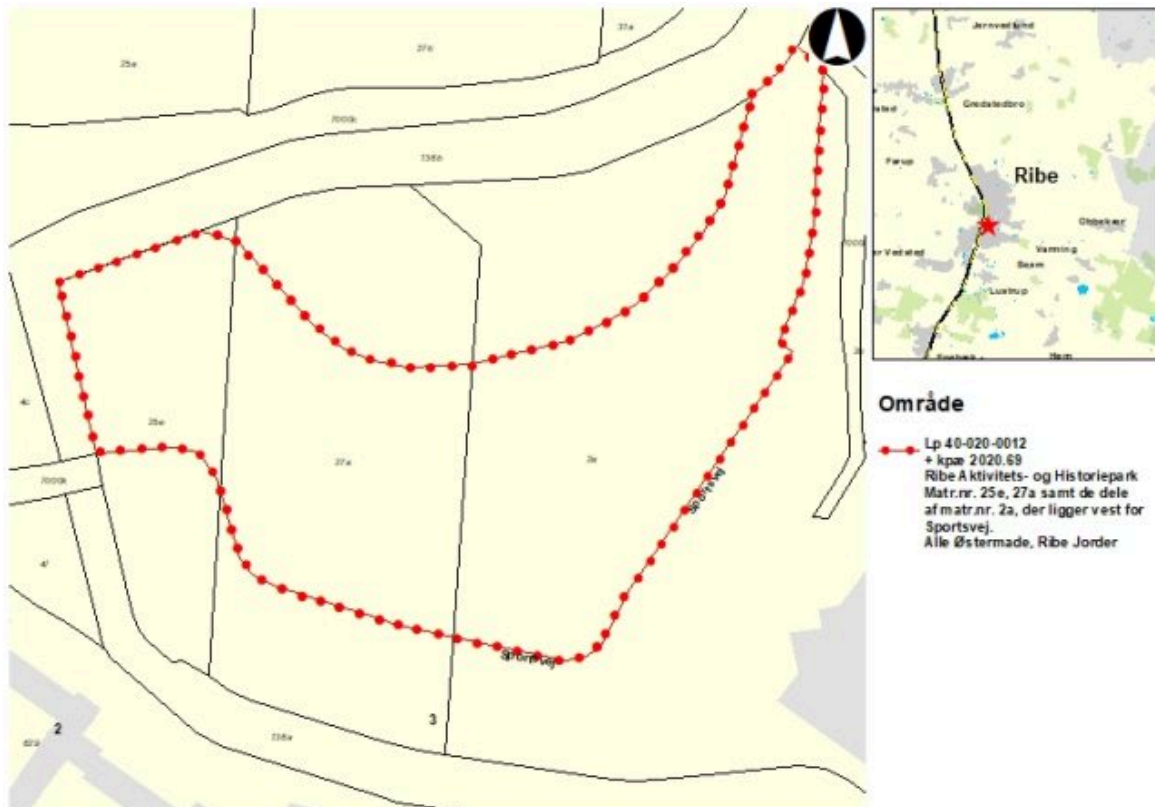
Notat om klimasikring og afvanding

Punkt 6: Forslag til kommuneplanændring 2021.69 og lokalplan 40-020-0012 Ribe Aktivitets- og historiepark

20/22971

Resumé

Ribe Fritidscenter har anmodet om, at der udarbejdes et nyt plangrundlag, så det bliver muligt at opføre en legepark på et areal ved Ribe Fritidscenter. Det skal samtidig sikres, at der i området stadig kan ske drift af sandfanget i Hjortvad Å.



Sagsfremstilling

I et område, som hidtil har været anvendt til deponi af oprenset sand fra Hjortvad Å, ønskes der nu mulighed for at etablere Ribe Aktivitets- og Historiepark.

Baggrunden for planforslagene er et ønske om at etablere en offentlig legepark, der kan bruges af både ripensere, gæster og turister. Legeparkens temaer er trukket frem fra en række lokale og velkendte bygningsværker og historiske temaer, så legeparken kan spille sammen med Ribes profil, DNA og kulturelle tilbud. Det er tilbud som Vadehavscenteret, Ribe Vikingecenter, Vikingemuseum, Heksemuseum samt historien fra vikingetiden over middelalderen med Riberhus og Ribes historiske position som "porten mod vest" og havet. Endelig skal parken føre fortællingen helt op til i dag med bl.a. fokus på bæredygtighed og energi. Alle legeredskaber skal derfor produceres på bæredygtig vis. Det dominerende materiale i parken er derfor træ, i form af douglastræ, lærketræ og især robinietræ.

Kommuneplanen udlægger størstedelen af området til teknisk anlæg, herunder sportsanlæg og svømmehal, og en mindre del til Grønt Danmarkskort.

For at give mulighed for at opføre en legepark i området er der udarbejdet et forslag til ændring af kommuneplanen, som ændrer et område, der er udlagt til Grønt Danmarkskort til teknisk anlæg.

I forbindelse med udarbejdelse af forslag til ændring af kommuneplanen har der været gennemført en idéhøring både lokalt i området og på kommunens hjemmeside. Ved idéhøringen er der indkommet 3 bemærkninger.

Bemærkningerne koncentrerer sig om følgende emner:

- Miljøstyrelsen gør opmærksom på, at planforslagene skal indeholde en vurdering af, om planerne kan beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.
- Forslag til omdannelse af et areal beliggende udenfor lokalplanområdet til naturhave.

Størstedelen af området er i dag omfattet af lokalplan 02.04, vedtaget 9. februar 1981. Lokalplanen udlægger området til sandfang og areal til deponering af opgravet sand m.v. Området har været anvendt til dette formål de sidste 40 år.

Der er i 2020 anlagt en skaterbane på en mindre del af arealet mod parkeringspladsen til Ansgarskolen.

Hele området er desuden omfattet af Byplanvedtægt nr. 08.00, vedtaget 23. august 1973, som udlægger området til fritidscenter med tilhørende sportshaller, klublokaler, cafeterier osv. med tilhørende parkeringspladser.

Der er udarbejdet et forslag til en ny lokalplan, der giver mulighed for opførelse af en legepark og samtidig giver plads til at sandfanget stadig kan oprensnes med visse intervaller.

I forbindelse med udarbejdelse af planforslagene er der lavet en Natura 2000 konsekvensvurdering, som redegør for lokalplanens påvirkning på det nærliggende Natura 2000 område, som Hjortvad Å er en del af. Konklusionen på vurderingen er, at projektet vil være uden negative virkninger af bestande af bilag IV-arter og, at projektet ikke vil medføre negative påvirkninger af den økologiske funktionalitet af yngle- og rastehabitat for bilag IV-arter.

Ydermere er der udarbejdet en trafikvurdering, som konkluderer, at der er en række tiltag, som skal etableres i området før en ny legepark kan tages i brug. Det drejer sig om:

- Udlægning af areal, der kan anvendes til ekstra parkering for op til 40 biler i tilfælde af sammenfald mellem stor aktivitet i Ribe Aktivitets- og Historiepark og Fritidscentret,
- Standsningsforbud langs begge vejsider af Sportsvej,
- Etablering af 30 km/t zone på den øst/vestgående del af Sportsvej, suppleret med et bump midt på strækningen,
- Forlægning og forlængelse af stier syd og vest for Ribe Aktivitets- og Historiepark, inkl. lukning af eksisterende stitilslutning til hævet flade,
- Etablering af ny sti langs sydsiden af Ribe Aktivitets- og Historiepark fra den eksisterende hævede flade til den vestlige indgang,
- Hegn langs den østlige side af Ribe Aktivitets- og Historiepark ud mod Sportsvej for at undgå diffus fodgængerkrydsning over mod Fritidscentret,
- Etablering af dobbeltrettet sti gennem Ribe Aktivitets- og Historiepark ud mod Sportsvej for at skabe forbindelse for gennemkørende trafikanter.

Da ikke alle punkter kan løses indenfor lokalplanområdet kan lokalplanen derfor heller ikke stille krav om opfyldelsen af alle punkter. Realiseringen af projektet er afhængig af, at der findes både praktiske og økonomiske løsninger på de trafikale udfordringer, inden legeparken tages i brug.

Forslag til lokalplan 40-020-0012 Ribe Aktivitets- og Historiepark er udarbejdet som en digital lokalplan. Den bedste læseoplevelse fås ved at åbne den digitale plan via dette link: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/ribe-aktivitets-og-historiepark-ribe-oest/>

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Økonomi

Et budgetforslag til finansiering af de trafikale tiltag vil blive forelagt Kultur & Fritidsudvalget inden sommerferien.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan aflyses Lokalplan 02.04, og Byplanvedtægt 8.00 aflyses for den del, der bliver omfattet af denne lokalplan.

Høring

Planforslagene sendes i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

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

- Forslag til kommuneplanændring 2021.69 og forslag til lokalplan 40-020-0012 godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag til Kommuneplanændring 2021.69

Samlede bemærkninger til idéhøring

Forslag til lokalplan 40-020-0012 Ribe Aktivitets- og historiepark.pdf

Natura 2000-konsekvensvurdering, Ribe Historie- og Aktivitetspark.pdf

Trafikvurdering - Ribe Aktivitetspark - notat -20210413.pdf

Punkt 7: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2017.09

Landskabsvurderinger

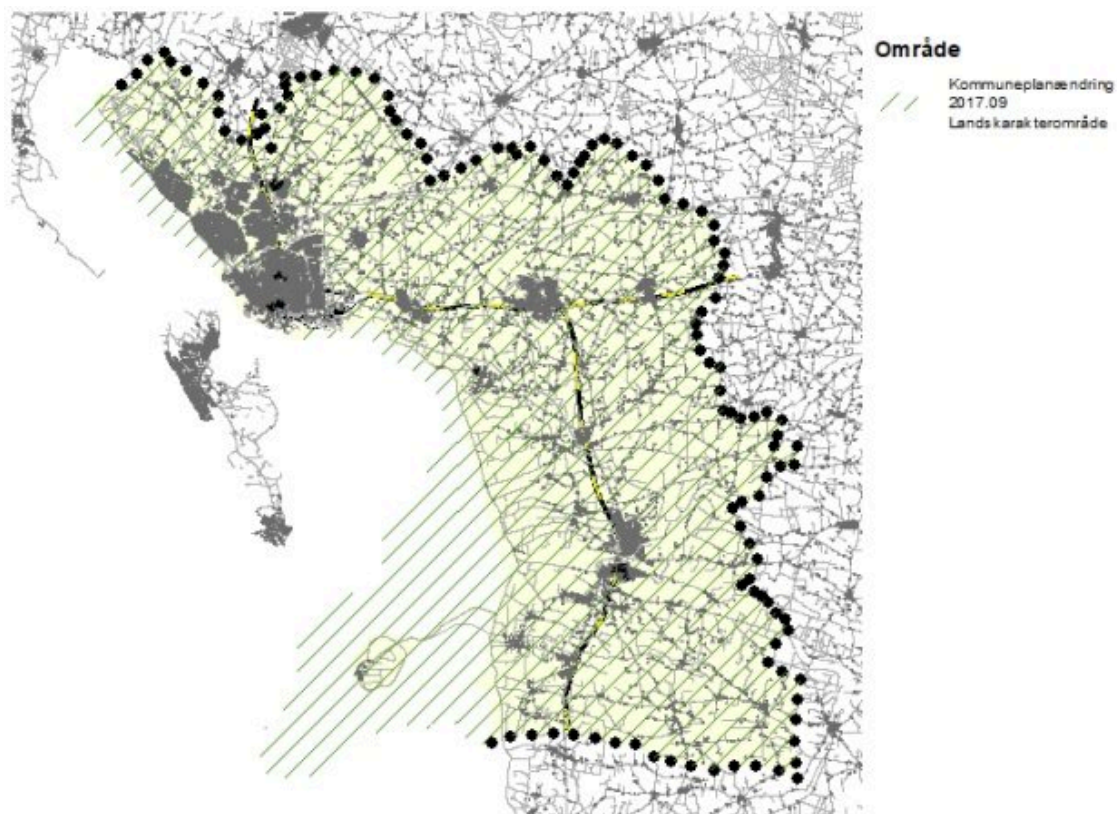
17/23645

Resumé

Kommuneplanændring 2017.09 Landskabsvurderinger med tilhørende landskabskarakteranalyse har været i offentlig høring i otte uger, og fremlægges nu med henblik på endelig vedtagelse.

Der har været afholdt et dialogmøde med landbrugets interesseorganisationer i høringsperioden. Der er i høringsperioden indkommet tre bemærkninger. Bemærkningerne har givet anledning til sproglige tilretninger i landskabskarakteranalysen for to karakterområder.

Formålet med kommuneplanændringen er at sikre områder med landskabelig værdi samt sikre et opdateret analysegrundlag for en ensartet sagsbehandling.



Sagsfremstilling

Kommuneplanen har tre forskellige landskabsudpegninger, der skal være med til at sikre områder med landskabelig værdi; 'værdifulde landskaber', 'større uforstyrrede landskaber' og 'større sammenhængende landskaber'.

De to førstnævnte udpegninger er lavet af amtet, og er ikke revideret, siden kommunerne overtog opgaven med at planlægge for det åbne land.

Landskaberne er under løbende forandring, og der er derfor behov for en ny vurdering.

Da landskabsbeskyttelsen er en national interesse stiller staten krav til, at større ændringer i afgrænsningen af de beskyttede områder skal ske på baggrund af en samlet kortlægning. Der er derfor udarbejdet en opdateret

landskabskortlægning, der dækker hele Esbjerg Kommune. Kortlægningen er udarbejdet med udgangspunkt i landskabskaraktermetoden, og er udformet som en sektorplan.

En landskabskarakterkortlægning beskriver landskabets karakter uden for byerne og peger på, hvilke landskabelige træk vi skal bevare eller bygge videre på. Kortlægningen beskriver sårbarheder i landskabet, men også hvor landskabet er robust, og hvor nødvendige tekniske anlæg og store byggerier vil kunne indpasses. Sektorplan siger ikke, hvad den enkelte lodsejer må eller ikke må, men formidler væsentlige landskabstræk og -værdier, som det vil være hensigtsmæssigt at understøtte. Karakterkortlægningen er dermed en støtte i planlægningen og sagsbehandlingen efter landzonebestemmelserne, husdyrbrugsloven og lignende, idet den giver et grundlag for en mere ensartet og effektiv sagsbehandling.

Kommuneplanens tre landskabsbindinger er opdateret på baggrund af arbejdet med karakterkortlægningen. Det er alene bindingernes geografiske udstrækning, der er revideret. Retningslinjerne og de tilhørende redegørelser i kommuneplanens hovedstruktur ændres ikke. De nye afgrænsninger fremgår af kortene i vedlagte forslag til kommuneplanændring.

I høringsperioden er der kommet tre høringssvar. Høringssvarene er gengivet i deres fulde længde i dokumentet behandling af høringssvar. Høringssvarene omfatter i hovedtræk følgende:

- Ønske om at området omkring lyshøjen beskyttes som værdifuldt landskab.
- Bekymring for karakterkortlægningens betydning for landbrugets generelle rammevilkår, udvidelsesmuligheder og for, hvilke krav, der i fremtiden vil blive stillet til nybyggeri.

I høringsperioden blev der afholdt et dialogmøde med landbrugets interesseorganisationer. Opsamling fra mødet fremgår ligeledes af dokumentet Behandling af høringssvar.

Høringssvarene har givet anledning til sproglige præciseringer i sektorplanen for to af karakterområderne. Det drejer sig om områderne Hjortvad Å og Krogsgård.

Ændringerne vurderes ikke at være af en karakter, der betinger en supplerende høring.

Vision 2025

Varetagelsen af landskabsinteresserne skal sikre Esbjerg Kommunes attraktivitet i forhold til både bosætning og turisme.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kommuneplan 2018-30

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Kommuneplanændringen medfører en ændring af kommuneplanens bindingslag, det vil sige de områder, der er beskyttet som henholdsvis værdifulde landskaber, større sammenhængende landskaber og større uforstyrrede landskaber.

Konsekvenser for andre udvalg

Kommuneplanen fastlægger rammerne for den fysiske udvikling i kommunen og ændringer heri kan dermed også få konsekvenser for andre udvalg. Denne kommuneplanændring berører primært arealer i det åbne land.

Høring

Planforslaget har været i offentlig høring i perioden 7. maj 2020 til 2. juli 2020.

Indstilling

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

- Kommuneplanændringen og sektorplanen vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Godkendt.

Bilag

Kommuneplanændring 2017.09_Vedtagelse_Udkast.pdf

Behandling af høringssvar

landskabskarakteranalyse 2021.pdf

Punkt 8: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2020.53 og lokalplan 01-010-0029 for Torvegade 6 i Esbjerg

20/4188

Resumé

Forslag til kommuneplanændring, lokalplan og miljørapportforslag for ny bebyggelse på Torvegade 6 i Esbjerg har været i supplerende offentlig høring i fire uger. I den forbindelse er der modtaget 15 bemærkninger og indsigelser, herunder underskriftindsamling med mere end 600 underskrivere.

Planforslagene åbner for at etablere byggeri på 8 etager med tagterrasse. Der kan etableres lejligheder og publikumsorienterede funktioner som fx butik eller erhverv i de nederste etager. Byggeriet i området kan være op til 34,3 meter højt og med en bebyggelsesprocent på 670.

Planforslagene fremlægges med henblik på endelig vedtagelse.



Sagsfremstilling

Med planerne er der mulighed for at etablere byggeri, der er op til 34,3 meter højt og med en bebyggelsesprocent på 670. Lokalplanens byggefelter sikrer, at byggeriet placeres mod gaderne og markerer gadehjørnet.

Kommuneplanændringen giver mulighed for at opføre op til 9 etager i området, og bebyggelsesprocenten sættes til 670. Kommuneplanændringen fastlægger, at opholdsarealer skal være velbeliggende og anvendelige. Der stilles ikke arealkrav for opholdsarealer, da der er tale om et meget centralt sted i byen, der har let adgang til gode offentlige byrum som Byparken og Torvet.

Miljørapporten belyser påvirkning inden for emnerne kulturmiljø, visuelle konsekvenser, vindforhold og skyggeforhold. Rapporten beskriver flere tiltag, der kan mindske miljøpåvirkningen.

I den supplerende høringsperiode er der modtaget 15 bemærkninger og indsigelser. Enkelte indsigelser har karakter af underskriftsindsamlinger med over 600 underskrivere. Slots- og Kulturstyrelsen er kommet med en indsigelse. Samtlige indsigelser er vedlagt som bilag til sagen.

Bemærkningerne vedrører hovedsageligt følgende emner:

- Byggeriets højde
- Byggeriets påvirkning af by- og kulturmiljø
- Synlighed i bybilledet, fx ændring for Musikhuset og Vandtårnet
- Placering af parkering og cykelparkering
- Relation til øvrig planlægning, herunder arkitekturstrategi og planstrategi
- Betydning for aktivitet og liv i bymidten
- Lokalplanbestemmelsernes omfang og detaljering
- Forslag om helhedsplan forud for projekt

Bemærkningerne indeholder samlet set mange holdningsmæssige tilkendegivelser om projektet, dets højde og byggeriets indpasning i byen. Der er både tilkendegivelser for og mod projektet. Flere bemærkninger bakker desuden op om synspunkter, der i løbet af planprocessen har været anført i debatindlæg og avisartikler.

Vision 2025

Planen medvirker til øget bosætning i Esbjergs indre by. Herved understøtter den vision 2025.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Ved endelig vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses gældende lokalplaner for området.

Høring

De oprindelige planforslag har været i offentlig høring i 10 uger, hvor der er afholdt to digitale informationsmøder. De ændrede planforslag har været i supplerende høring i 4 uger.

Indstilling

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

- ændret forslag til kommuneplanændring 2020.53, ændret forslag til lokalplan 01-010-0029 samt tilhørende ændret forslag til miljørapport vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

For indstillingen stemte V og T, i alt 4.

Imod indstillingen stemte A og F, i alt 3.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Lokalplan 01-010-0029 Revideret forslag

Kommuneplanændring 2020.53 Udkast til vedtagelse

Miljørapport forslag

Sammenfattende redegørelse

Indsigelser supplerende høring

Supplerende høring - behandling af indsigelser 01-010-0029

Punkt 9: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2020.55 og lokalplan 21-030-0012 for dagligvarebutik på hjørnet af Gabelsvej og Kirkebrovej i Bramming

20/14437

Resumé

Byrådet vedtog den 15. marts 2021 at offentliggøre planforslagene for en enkeltstående dagligvarebutik på hjørnet af Gabelsvej og Kirkebrovej i det nordlige Bramming. Planforslagene har været i offentlig høring i perioden 17. marts 2021 til 12. maj 2021.

Kommuneplanændringen fastlægger anvendelsen til boligområde med en enkeltstående dagligvarebutik. Lokalplanen giver mulighed for at udlægge området til en enkeltstående

dagligvarebutik på 1200 m² med tilhørende parkeringsplads og grønne områder til håndtering af regnvand fra området.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, grænsende op til byzone. Formålet med planerne er dermed også at overføre lokalplanområdet til byzone samt sikre en tydelig overgang mellem by og land.

Der er i den offentlige høringsperiode fremkommet tre hørings svar, som giver anledning til enkelte tekniske justeringer i lokalplanen.



Sagsfremstilling

Kommuneplanændringen giver mulighed for et nyt boligområde med en dagligvarebutik.

Bebyggelsesprocenten fastlægges til max 30%, og bygningshøjden på maksimal 8½ meter.

Kommuneplanændringen tilfører kommuneplanen en ny udvidet anvendelse, der gør det muligt at opføre en enkeltstående dagligvarebutik på 1200 m² inden for et boligområde ved en støjbelastet vej.

Parallelt med udarbejdelsen af plangrundlaget for dette projekt har Esbjerg Kommune fået udarbejdet en detailhandelsanalyse for hele kommunen. Detailhandelsanalysen indeholder også en række grunddata om Bramming. Disse grunddata vil formentlig komme i spil i forbindelse med andre butiksprojekter i Bramming. Dette projekt indgår ikke i detailhandelsanalysens grunddata, men vil naturligvis indgå i det omfang, der udarbejdes yderligere analyser for butiks- og handelslivets udvikling i byen.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 8800 m² og udmatrikuleres af matriklen 1hk, Bramming Hgd, Bramming, som ligger i landzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone. Ca. halvdelen af området er disponeret til dagligvarebutik og tilhørende parkeringsareal samt mindre tilbygninger så som varegård og vognskur. Indkørsel til parkeringsarealet vil ske fra Gabelsvej. Resten af området skal bestå af grønne arealer. Da størstedelen af lokalplanområdet er beliggende inden for arealer, der i kommuneplanen er udpeget som alvorligt oversvømmelsestruet, er der blevet udført supplerende undersøgelser på grunden. Disse viser, at oversvømmelsesrisikoen på grunden er håndterbar. Al overfladevand vil blive håndteret inden for lokalplanområdet, og derfor er en stor del af området udlagt til grønne arealer.

Den vestlige del af arealet etableres som engareal med et regnvandsbassin, der skal fremstå som en naturlig lavning i terrænet. I perioder med kraftig regn vil bassinet fremstå som en naturlig sø. I øvrigt tilplantes arealet med spredte løvfældende træer, blomstrende buske og løgplanter.

På grund af lokalplanområdets placering ved 'indkørslen' til Bramming er der i planlægningen lagt vægt på, at projektet indpasses landskabeligt i området. Der er også lagt vægt på, at der med beplantning og indretning skabes gode forudsætninger for biodiversitet i lokalplanområdet. Butiksbygningen udføres i lyse, vådstrøgne tegl og med fladt tag med en højde på maks. 6,5 m. Øvrige mindre bygninger, såsom vognskure, udføres i træ, metal og glas i afdæmpede farver.

For at sikre, at trafikken til og fra området kan håndteres på forsvarlig vis skal der laves hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af et vejbumpe på Gabelsvej. Dette ligger uden for lokalplanområdet, og kan ikke sikres i lokalplanen. Der laves derfor en privat udbygningsaftale mellem bygherre og Esbjerg Kommune, hvor bygherre skal stå for udgifter til dette anlæg.

Udbygningsaftalen er vedlagt som bilag til denne sagsfremstilling.

Der er i den offentlige høringsperiode fremkommet tre høringssvar fra henholdsvis bygherre, Bramming Lokalråd og Grundejerforeningen Porsholtparken. Høringssvarene er samlet i det vedhæftede bilag, Høringssvar samlet.

Bygherre ønsker at bestemmelsen i § 4 om, at området ikke må udmatrikuleres ændres, således der ikke er nogen særlige bestemmelser for dette i lokalplanen.

Som konsekvens af dette foreslår forvaltningen følgende justeringer i lokalplanen;

- bestemmelse om Udstykning § 4 ændres til: "Ingen bestemmelser",
- lokalplanområdet opdeles i 2 delområder; A og B hvor delområde A disponeres til dagligvarebutik med tilhørende p-arealer og opholdsareal, og hvor delområde B udelukkende kan anvendes til grønt område og håndtering af regnvand fra

hele lokalplanområdet.

Som konsekvens af bemærkninger fra Grundejerforeningen Porsholtparken ændres billedteksterne til enkelte billeder, så de stemmer bedre overens med billedernes indhold.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

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

- plangrundlaget vedtages endeligt med de tekniske justeringer, som er nævnt i kommentarerne i bilaget ”Høringssvar samlet”.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag til LP 21-030-0012 enkeltstaaende-dagligvarebutik-paa-hjoernet-af-gabelsvej-og-kirkebrovej-bramming.pdf

Lp21-030-0012 Bilag A Matrikelkort.pdf

LP21-030-0012 Bilag B dispositionsplan.pdf

LP21-030-0012 Bilag C Situationsplan.pdf

LP21-030-0012 Bilag D planskitse.pdf

Kommuneplanændring 2020.55_Vedtagelse_Udkast (002).pdf

Udbygningsaftale.pdf

Notat_håndtering af overfladevand Rema 1000 Bramming rev1.pdf

2020-2580 20201022 - GeoRap1 - Gabelvej 37, 6740 Bramming - SBT.pdf

Eksempel på vejbump med stikrydsning.pdf

Høringssvar samlet.pdf

Punkt 10: Nyt etageboligbyggeri - Englandsgade 44-46, 6700 Esbjerg

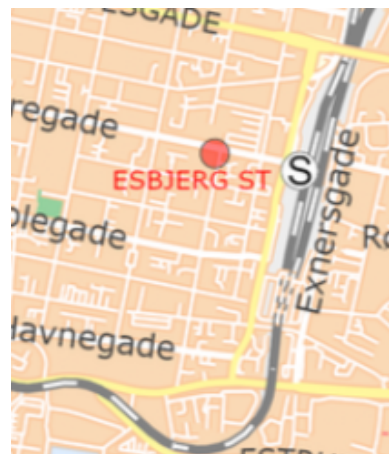
21/14299

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af eksisterende ejendomme på adressen Englandsgade 44-46, 6700 Esbjerg. Herefter ønskes det at opføre et etageboligbyggeri i 5 etager med tilhørende parkeringskælder. Bygningen kommer til at indeholde 23 lejeboliger.

På Englandsgade 44 ligger i dag en garagebygning, og på Englandsgade 46 er opført et enfamiliehus i 1,5 etage med en høj kælder samt en bygning, som er registreret til parkering- og transportanlæg. Huset er bevaringsværdigt og er registreret med en save værdi 5.

Ejendommen ligger inden for lokalplanen for Esbjerg midtby, lokalplan nr. 01-010-0021.



Englandsgade 44-46

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Ingeniør'ne har på vegne af eventuel kommende ejer, PAS Holding Esbjerg ApS, søgt om nedrivningstilladelse til nedrivning af eksisterende ejendomme samt byggetilladelse til opførelse af nyt etageboligbyggeri på ejendommene Englandsgade 44-46, 6700 Esbjerg.

På Englandsgade 44 er i dag opført en gammel garagebygning på 182 m². Englandsgade 46 består af et enfamiliehus med et samlet boligareal på 191 m². Huset er bevaringsværdigt og registreret med en save værdi 5. Den bevaringsværdige bygning er opført i 1923. Bygningen er en hjørneejendom i 1,5 etage i røde teglsten og med halvvalmet sadeltag. I tagetagen er opført to meget store kviste og både tag, vinduer og døre er uoriginale. Derudover er der på ejendommen opført en bygning på 288 m², som er registreret til parkerings- og transportanlæg.

De to matrikler på Englandsgade 44-46 ønskes sammenlagt, og får derefter et samlet grundareal på 945 m². Det nye etageboligbyggeri ønskes opført som en hjørneejendom med 5 etager over terræn og med en høj parkeringskælder. Bygningens samlede højde bliver 17 m over terræn. Bygningen udføres med teglsten i gulbrune nuancer. Tag og kviste udføres med zinkbeklædning.

Det samlede etageareal bliver 2709 m². Bebyggelsesprocenten bliver 286,7%.

Byggeriet er omfattet af lokalplan nr. 01-010-0021. Der er 4 forhold, hvor projektet forudsætter dispensation fra lokalplanen.

Projektet kræver dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen:

- § 7.12, hvorefter facadehøjden mod gadeskel ikke må overstige 13 meter fra terræn. Den del af bygningen, der overstiger denne højde, skal enten tilbagetrækkes med mindst 1,5 meter eller opføres som tag med hældning på maksimalt 70 grader.

Begge indgangspartier er fremhævet ved at være fremskudt i facaden hele vejen om til tagfladen, hvor de ender som en gavlkvist. De andre kviste er trukket en smule tilbage fra facaden, og er udformet i samme materiale som tagfladen. Kvistene adskiller sig dermed fra den murede facade. Det er Teknik & Miljø's vurdering, at kvistene vil opfattes som en del af tagfladen, snarere end som en del af facaden.

- § 7.17, hvorefter den del af bebyggelsen, som opføres i mellemzonen, og som er højere end 3,5 m, skal opføres mindst 5 m fra naboskel.

Dispensationen søges for at give mulighed for en bedre indretning og ruminddeling af boligerne i hjørneejendommen. Lokalplanen giver mulighed for at bebygge hele mellemzonen i samme højde som den resterende bebyggelse i kantzonen, med undtagelse af de yderste 5 m mod naboskel, som kun på opføres i 3,5 m i højden. Bygherre ønsker kun at bygge i 1,6 m af den 10 m dybe mellemzone, men ønsker at hele arealet opføres i samme højde som den resterende bebyggelse i kantzonen. Dette medvirker, at bebyggelsen opfattes mere som en helhed og får en mere sammenhængende form mod gårdarealet.

- § 7.19, hvorefter der i opholdszonen ikke må opføres bebyggelse. Dette gælder også sekundære bygninger som garager, carporte og udhuse.

For at kunne overholde lokalplanens krav til parkering og opholdsarealer ønsker bygherre at opføre en parkeringskælder. Jf. Parkeringsregulativet udløser byggeriet 15 parkeringspladser. Der kan etableres 20 pladser i kælderen. Parkeringskælderen vil blive etableret under hele grundarealet, og vil på hele grunden være hævet 1 meter over terræn, altså også i opholdszonen. Dette er først og fremmest for at skabe så mange parkeringspladser som muligt, rampen reduceres nemlig ved at have en høj kælder. Derudover bliver boligerne i stueetagen også hævet over terræn, hvilket giver færre indbliksgener, og derved gør boligerne mere attraktive.

Ydermere vil en dybere byggegrube skabe en forhøjet risiko ved udførelsen, da naboejendomme vil skulle sikres bedre og understøbes mere, hvilket altid er "højrisiko-arbejder". Det kan her tilføjes at naboejendommen, Englandsgade 42, er en bygning med høj bevaringsværdig.

Der er i projektet indsendt et forslag til, hvordan man kan designe et grønt og attraktivt gårdmiljø, selvom det etableres oven på en hævet parkeringskælder. Derudover er der også rig mulighed for at skærme af i begge naboskel, så de hævede opholdsarealer ikke medfører indbliksgener mod naboerne. Det kan her tilføjes at begge naboskel, mod henholdsvis Nørregade 14 og 14 A samt Englandsgade 42, i dag er fuldt bebygget, og Teknik og

Miljø har derfor vurderet, at det ikke vil medføre nogle væsentlige forskelle mod naboernes gårdmiljøer. Bygherre har forslået at beholde de nuværende mure mod nabogrundene eller at opføre et levende hegn i begge skel for at skabe en forgrønning af baggårdene.

Det er Teknik og Miljø's vurdering, at parkeringskælderens skaber en stor værdi til projektet, både ved at man kan skabe et gårdmiljø med attraktive opholdsarealer uden parkerede biler, men også ved at næsten alle lejligheder får en tilhørende parkeringsplads, og derved ikke tilfører flere parkerede biler til gaderne omkring ejendommen.

- § 8.7, hvorefter der mod gadeskel kun må etableres indeliggende altaner og karnapper, dvs. altaner, der ligger inden for facadelinjen.

På gadefacadens afskårne hjørne ønskes opført 3 lette altaner. Altanerne får en dybde på 0,7 m, og er tilpasset bygningens arkitektur med et let værn.

Altanerne er med til at fremhæve det afskårne hjørne på bygningen, og er gennem tiden ofte set på hjørnebygninger i Esbjerg midtby. Selvom altaners dybde gør, at de ikke er meget mere end en stor fransk altan, giver de stadig en stor værdi til boligerne samt til hele bygningen samlede arkitektoniske udtryk. Det er Teknik & Miljø's vurdering, at der bør kunne gives lov til de 3 lette altaner mod gadehjørnet, ligesom der for nylig efter samme lokalplan er meddelt dispensation til delvist indeliggende altaner, der rækker 0,8 meter ud over skellinjen.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at der kan gives dispensation til nedrivning af den bevaringsværdige bygning. Derudover er det vurderet, at det nye etageboligbyggeri er godt tilpasset til området samt helhedsindtrykket i gadebilledet. Yderligere vil der med byggeriet blive skabt flere attraktive boliger i Esbjerg midtby, som vil medvirke til at fremme byfortætningen i Esbjerg.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 01-010-0021

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Hvis projektet godkendes af udvalget, skal det sendes i naboorientering ved de tilstødende ejendomme.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. Der meddeles tilladelse til nedrivning af eksisterende bevaringsværdig ejendom.
2. Der meddeles tilladelse til opførelse af nyt etagebyggeri som ansøgt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

For indstillingen stemte V og T, i alt 4.

Imod indstillingen stemte A og F, i alt 3.

Indstillingen godkendt.

A og F begærer sagen i Byrådet.

Bilag

Nuværende forhold i nabogård Nørregade.pdf

Nuværende forhold i nabogård Englandsgade.pdf

Kælderplan.pdf

Forslag til gård uden p-kælder.pdf

Eksempel på indretning af fremtidig gårdareal.pdf

3D facader.pdf

Gadebilleder

Tegningsmappe - Englandsgade 44-46

Punkt 11: Til- og ombygning af bevaringsværdige etageejendomme - Stormgade 6A-B og 6C

21/917

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ombygge og tilføje henholdsvis 2 og 1 etager på ejendommene, Stormgade 6A-B og Stormgade 6C.

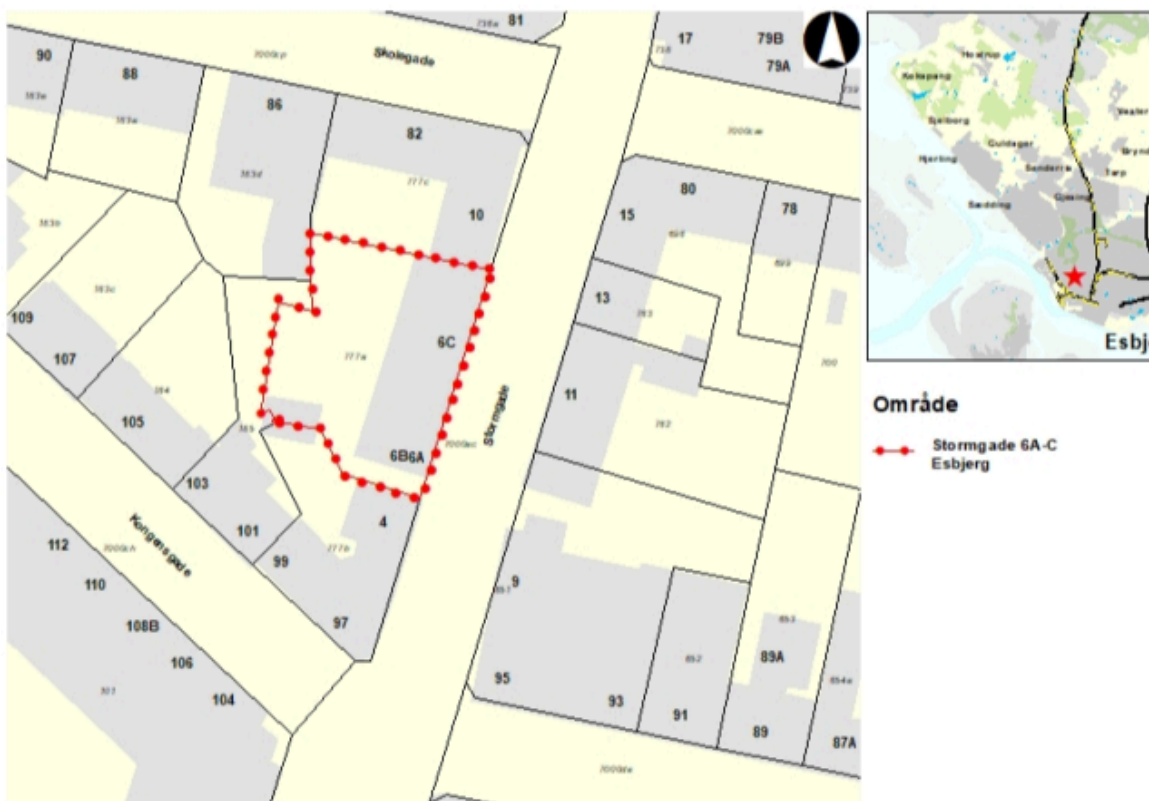
Ejendommene er begge middel bevaringsværdige bygninger, og omfattet af lokalplanen for en del af den indre by i Esbjerg, lokalplan 01-010-0021.

Til- og ombygningen vil kræve en særskilt tilladelse i henhold til gældende lokalplan, da ejendommene er bevaringsværdige.

Det ansøgte projekt forudsætter flere dispensationer fra gældende lokalplan, herunder dispensation fra bestemmelsen omhandlende bygningernes facadehøjde i gadeskel.

Ejer af ejendommene, Murerfirmaet Dahl & Dahl, ansøgte om byggetilladelse til om- og tilbygningen i januar 2021. Det ansøgte projektforslag blev efterfølgende sendt i partshøring og naboorientering. Sydvestjyske Museer, Esbjerg Kommunes Byfond og naboer til ejendommene indsendte bemærkninger til det oprindelige projektforslag.

Ejendommens ejere har efterfølgende fået udarbejdet et revideret projektforslag, med tanke på at tilføje de ekstra etager på mere nænsom vis.



Sagsfremstilling

Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S, der ejer ejendommene Stormgade 6A-B og 6C, søger om byggetilladelse til til- og ombygning af 2 eksisterende etageejendomme.

Ejendommene er omfattet af lokalplanen for en del af den indre by i Esbjerg, lokalplan 01-010-0021. I henhold til lokalplanen, bilag F, er begge ejendommene registreret med middel bevaringsværdi.

Ejendommen Stormgade 6A-B, en historicistisk gulstensbygning fra 1890'erne, består i dag af 2 etager med udnyttet tagetage. Ejendommen ønskes ombygget med 2 ekstra etager, til samlet 4 etager over terræn.

Ejendommen Stormgade 6C, en tidstypisk modernistisk ejendom fra 1960'erne, består i dag af 3 etager. Der er ansøgt om at tilføje 1 ekstra etage til bygningen.

Arkitekt Jørgen Knippel ansøgte, på vegne af Dahl & Dahl, om byggetilladelse i januar 2021. Projektforslaget blev sendt i partshøring og naboorientering, hvorefter der kom bemærkninger fra Esbjerg Kommunes Byfond, Sydvestjyske Museer og beboere i Stormgade 11-13.

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk har efterfølgende indsendt et revideret projektforslag. (Se bilag: "Revideret projektforslag")

Tilbygningen Stormgade 6A-B udformes med samme taghældning som den eksisterende bygning, og tilføjes kviste.

Bygningsvolumenet trækkes ind fra gade- og gavlfacade og underligger sig derved den oprindelige bygning. Facaden, med den brunlige farve, tilpasser sig den oprindelige bygnings materialer.

Tilbygningen Stormgade 6C udformes som en enkelt etage med fladt tag. Tilføjelsen bliver derved mere stringent i udtrykket, helt i tråd med den oprindelige modernistiske bygning. Facaden bliver grå, i samme facadematerialer som naboejendommen. Dermed skabes en sammenhæng mellem tilbygningerne.

Det ansøgte projekt tilføjer etagerne med et nutidigt formsprog i mere moderne materialer, og understreger dermed etagerne som en ny tidssvarende tilføjelse på toppen.

I henhold til lokalplanen skal bevarende bygninger vurderes særskilt, såfremt de ombygges eller på anden måde gennemgår en ydre forandring.

Dette er beskrevet i afsnittet for bygninger med middel bevaringsværdi – bestemmelserne 8.37-8.45.

Det ønskede byggeri vil dermed kræve en særlig tilladelse, jf. lokalplanens bestemmelser for bevaringsværdige bygninger.

Det ansøgte projekt vil ligeledes kræve yderligere dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, såsom bygningernes facadehøjde i gadeskel.

Vision 2025

Med byggeriet vil der blive skabt flere attraktive boliger i Esbjerg midtby, som vil medvirke til at fremme bosætningen i Esbjerg og dermed understøtte temaet om "Flere borgere".

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 01-010-0021

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Det oprindeligt ansøgte projektforslag blev i januar 2021 sendt i partshøring og naboorientering, jf. Planlovens § 20 og Forvaltningslovens § 19.

Esbjerg Kommune modtog bemærkninger vedr. om- og tilbygningen af bevaringsværdige ejendomme fra Sydvestjyske Museer og Esbjerg Byfond. Desuden blev der modtaget bemærkninger fra naboerne, Stormgade 11 og 13 vedr. arkitekturen og skyggegener. Partshøring og naboorientering af det oprindeligt ansøgte projekt og de tilhørende bemærkninger er vedlagt som bilag.

Det tilrettede projektforslag sendes ud i fornyet partshøring og naboorientering.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Projektforslag bliver tilrettet på følgende punkter:
 - Kvistene på Stormgade 6A-B reduceres i størrelsen og justeres således, at de er bedre tilpasset den eksisterende bygnings facade.
 - Den ekstra etage på Stormgade 6C reduceres mest muligt i højden og trækkes tilbage fra gadefacaden, i linje med tilbygningen på Stormgade 6A-B.
- Projektforslaget sendes efterfølgende ud i fornyet partshøring og naboorientering.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 24-03-2021

Forvaltningen går i dialog med bygherre om tilpasninger.

Herefter forelægges sagen for udvalget igen.

Forvaltningen oplyser

Der er flere muligheder i forbindelse med om- og tilbygningen af Stormgade 6A-B, C. Der er den fulde om- og tilbygning, hvor der tilføjes etager på begge af ejendommens bygninger. En anden mulighed er, at der kun tilføjes en ny etage på den modernistiske bygning fra 1960'erne, Stormgade 6C.

Efter udvalgs mødet i slutningen af marts, har bygherre revideret projektet med de foreslåede ændringer og indsendt nye facadeillustrationer. Illustrationerne viser den fulde ombygning af begge ejendommene.

Stormgade 6A-B og 6C er i lokalplan blevet udpeget under ét, som middel bevaringsværdige bygninger, men Stormgade 6C er ikke SAVE registeret som bevaringsværdig. Dette kan tale for et alternativ, hvor der blot tilføjes en ekstra etage på Stormgade 6C. Stormgade 6A-B kan fortsat ombygges indvendigt, få tilføjet altaner i gården og der kan eventuelt etableres nye kviste, helt i tråd med gældende lokalplan.

Uanset hvilket projekt der arbejdes videre med, skal der skabes klarhed over omfanget af nødvendige dispensationer ift. gældende lokalplan. Det reviderede projektforslag skal sendes i ny partshøring og naboorientering.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Projektforslag bliver tilrettet på følgende punkter:
 - Stormgade 6A-B ombygges uden tilføjelse af ekstra etager.
 - Stormgade 6C om- og tilbygges med en ekstra etage.

- Projektforslaget sendes efterfølgende ud i fornyet partshøring og naboorientering.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Godkendt.

Bilag

Revideret projektforslag - Stormgade 6 A-C.pdf

Parts og naboorientering - Stormgade 6A-C.pdf

Bemærkninger til partshøring og naboorientering - Stormgade 6A-C.pdf

SAVE-Registrering_Stormgade6AB.pdf

Visualiseringer fra Stormgade _23042021_Stormgade 6A-C.pdf

Punkt 12: Godkendelse og vedtagelse af tværgående strategi for kunst i det offentlige rum

21/7408

Resumé

Indsats nr. 8 i den Kulturpolitiske Handleplan omhandler udarbejdelsen af en tværgående strategi for kunst i det offentlige rum. Strategien er nu blevet tilrettet efter indkomne hørings svar og er klar til at blive behandlet i alle politiske udvalg med henblik på godkendelse og vedtagelse af strategien.

Sagsfremstilling

Strategien var i høring fra den 24. marts til den 21. april 2021. Foruden at være tilgængelig på kommunens høringsportal, blev høringsudgaven sendt direkte til Byrådet, de 20 Lokalråd i kommunen, de tre byfora i bymidtesamarbejdet, Esbjerg Kommunes Byfond, Kunstrådet, kunstmuseerne og Kulturskolens billedkunstafdeling. Høringsprocessen blev desuden offentliggjort på kommunens Facebook side.

Der er indkommet syv hørings svar. Heraf omhandler to af hørings svarene indholdet i strategien, mens de øvrige fem er konkrete forslag til kunstprojekter i det offentlige rum. Til sagen er der, udover den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum, vedlagt et notat om hørings svarene samt et dokument, hvori alle hørings svar er samlet i deres fulde længde.

Strategien er blevet tilrettet efter de indkomne hørings svar vedrørende indholdet i strategien. Derudover er der blevet tilføjet et forord. Udover de syv eksterne hørings svar har Teknik & Miljø, By- & Arealudvikling gjort opmærksom på, at det vil være mere hensigtsmæssigt at ændre ordet "landsby" til "lokalsamfund" i strategien. Det skyldes, at Kommuneplanen, udover byerne Esbjerg, Bramming og Ribe, opererer med et byhierarki med forstæder, lokalbyer og landsbyer, og som et samlebegreb omtales disse tre typer som lokalsamfund. I overensstemmelse med denne forståelse er strategien blevet tilrettet, så lokalsamfunds-begrebet på samme måde som i den nye landdistrikts politik også anvendes i den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum.

De konkrete indkomne projektforslag vil først blive behandlet og taget stilling til efter vedtagelse af strategien samt behandling af udviklingsforslaget til udmøntning af den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum. Alle personer, som har indsendt hørings svar har fået besked om det videre forløb for strategien, og at borgerinddragelse vil ske i forbindelse med konkrete projekter efter vedtagelsen af strategien.

Strategien skal sikre Esbjerg Kommune en skarp identitet ved at skabe rammerne for nye, vedkommende stedsoplevelser og -fortællinger. Byrum, offentlige bygninger, parker og lokalsamfund skal være omdrejningspunktet for en kunstnerisk udvikling og føre til fornyet energi, glæde og stolthed i hele kommunen. Kvalitet, fællesskab og stedsforankring er kerneværdier, og gentænkning af Kunstrådet er ligeledes en del af strategien.

Strategien er blevet udarbejdet i et tværgående samarbejde mellem udvalgte chefer og medarbejdere i Børn & Kultur, Teknik & Miljø samt en repræsentant fra Esbjerg Kommunes Kunstråd. Statens Kunstfond har bevilget 100.000 kr. i støtte til eksterne, kunstfaglig rådgivning, hvilket har været en stor gevinst for både proces og udformning af strategien.

Strategien sendes nu til behandling og godkendelse i alle politiske udvalg for at sikre tværgående forankring og ejerskab. Strategien forventes vedtaget af byrådet den 21. juni 2021.

Vision 2025

Den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum understøtter Vision 2025s fokus på kulturlivet i by og natur, ifølge hvilket vi styrker vores mangfoldige kulturliv i hele kommunen. Med en kulturel opblomstring skaber vi glæde og stolthed i hele kommunen og placerer os på det kulturelle landkort.

Økonomi

Til udmøntning af den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum forventer Kultur & Fritidsudvalget efter planen at fremsende et udviklingsforslag til årets budgetforhandlinger.

Kompetencer

Kultur & Fritidsudvalget, Teknik & Byggeudvalget, Social & Arbejdsmarkedsudvalget, Børn & Familieudvalget, Sundhed & Omsorgsudvalget, Plan & Miljøudvalget, Økonomiudvalget og til sidst byrådet.

Konsekvenser for andre udvalg

I forbindelse med udmøntningen af den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum vil der opstå konkrete projekter på tværs af de forskellige udvalg.

Indstilling

Direktøren for Børn & Kultur indstiller, at

1. de politiske udvalg godkender den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum.

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 18-05-2021

Godkendt. Siderne 6, 8, 10, 12, 13 og 14 skal ikke fremgå inde i strategien, men kan lægges bagerst i appendiks med overskriften ”inspiration”.

Hans Erik Andersen deltog ikke i behandlingen af punktet.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 21-05-2021

Godkendt.

Mussa Utto (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 25-05-2021

Kultur & Fritidsudvalgets indstilling godkendt.

Beslutning Børn & Familieudvalg den 31-05-2021

Godkendt.

Susanne Dyreborg, Anders Rohr Jørgensen og Kurt Bjerrum deltog ikke i behandlingen af punktet.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

Godkendt.

Bilag

Tværgående strategi for kunst i det offentlige rum i Esbjerg Kommune_2021maj.pdf

Notat om høringssvar vedr. kunststrategien 11.05.2021.pdf

Høringssvar til kunststrategien - samlet, 2. version.pdf

Projektbeskrivelse, Troldene bag Diget.pdf

Oversigtskort, Troldene bag Diget.pdf

Punkt 13: Forespørgsler

21/154

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2021

- Korskroen
- Udvalgets møders placering tages op på næste møde
- Beskæring og klipning

Punkt 14: Lukket: Evaluering

Punkt 15: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad