

# REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 01-12-2020

**Mødedato**           Tirsdag d. 01. december 2020 kl. 08:30

**Mødested**           Byrådssalen

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Politiske indsatsområder Plan & Miljøudvalget 2018-2021.....	4
Forslag til Kommuneplanændring nr. 2020.56 og Lokalplan 01-080-0010, udvidelse af eksisterende	5
Igangsættelse af kommuneplanændring og lokalplan for boligområde ved Klostermarken i Ribe.....	9
Igangsættelse af kommuneplanændring og lokalplan for en dagligvarebutik ved Hjerting Landevej..	11
Igangsættelse af lokalplanlægning for Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup syd.....	13
Igangsættelse af lokalplanlægning for "Grusvejene", Hjerting.....	15
Udstykning - Plantagevej 18.....	17
Information, forespørgsler og orientering.....	20
Lukket: Godkendelse underskriftsblad.....	21

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

**Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Godkendt.

## **Punkt 2: Politiske indsatsområder Plan & Miljøudvalget 2018-2021**

19/3966

### **Resumé**

I begyndelsen af hver byrådsperiode godkender Plan & Miljøudvalget en række indsatsområder. De politiske indsatsområder er større projekter, der vil vare over et eller flere år, og derfor kræver opdatering af deres status. Der sker en opdatering ca. 2 gange årligt.

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har ajourført oversigten med Plan & Miljøudvalgets politiske indsatsområder, se ”Politiske indsatsområder Plan & Miljøudvalget 2018-2021”.

Plan & Miljøudvalget drøfter de politiske indsatsområder i forhold til vision 2025.

### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- udvalget drøfter de politiske indsatsområder i forhold til vision 2025.

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Drøftet og godkendt.

### **Bilag**

Politiske indsatsområder Plan & Miljøudvalget 2018-2021

# Punkt 3: Forslag til Kommuneplanændring nr. 2020.56 og Lokalplan 01-080-0010, udvidelse af eksisterende parkeringshus, Esbjerg

19/5533

## Resumé

Der er udarbejdet forslag til en kommuneplanændring 2020.56 og forslag til en lokalplan 01-080-0010 udvidelse af eksisterende parkeringshus, Esbjerg.

Området anvendes i dag til et eksisterende parkeringshus ved Remiseområdet i Nørrebrogade med 500 parkeringspladser til brug for personalet på Sydvestjysk Sygehus samt 100 offentlige parkeringspladser.

Udbygningen af akutsygehuset, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg, med en ny sengebygning med 158 nye enestuer og kommende lægestuderende om et par år, har krævet og kommer til at kræve flere parkeringspladser.

Lokalplanen giver mulighed for at udvide parkeringshuset med 600 parkeringspladser til 1200 parkeringspladser i 6 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 360%. Desuden ændres arealanvendelsen for et lille område i den nordlige ende af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgør ca. 11.000 m<sup>2</sup>.

Planforslagene lægges frem med henblik på offentlig høring i otte uger.



## Sagsfremstilling

Regionsrådet Syddanmark ønsker at etablere op til 600 nye parkeringspladser ved sygehuset ved at bygge tre etager oven på det eksisterende parkeringshus i Nørrebrogade og med trafikbetjening fra gaden. Med udvidelsen kommer parkeringshuset til at kunne rumme 1200 parkeringspladser fordelt på 6 etager.

Kommuneplanens rammer for området er udlagt til Teknisk anlæg, som her er til parkeringsareal, og som tillægges maksimalt 1 meter mod nord af en lille del af et offentligt område.

Kommuneplanændringen giver mulighed for at øge bygningshøjde fra 8½ meter og 3 etager til 20 meter og 6 etager, samt en bebyggelsesprocent, der øges fra max 75% til max 500% for området under et. Den oprindelige bebyggelsesprocent på 75% omfattede både det eksisterende parkeringshus, remisen med Street Mekka og remiseparken. Den nye bebyggelsesprocent på max 500% omfatter kun parkeringshuset.

Lokalplanen giver mulighed for at udvide parkeringshuset i op til 6 etager og maksimalt 18 meter over terræn og en maksimal bebyggelsesprocent på 360%. Den indeholder bestemmelser, der sikrer en kvalificeret og nuanceret bearbejdning af facaderne på parkeringshuset, både i forhold til områdets arkitektur og dets tilhørsforhold i det store landskabelige træk, som ”slugten” med banegravsområdet er.

Der er udarbejdet et teknisk notat ”Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg”, hvor konsekvensen af udvidelsen af parkeringshuset i forhold til kapacitet, trafikikkerhed, støj og visuel fremtræden samt skyggekast i nærområdet er beskrevet.

I notatet redegøres der for, at i det store billede giver det udvidede parkeringshus ikke nye bilister, fordi de i dag parkerer andre steder i nærområdet, som vil blive aflastet med parkeringshusets udvidelse.

Notatet redegør for trafikkapaciteten, hvor der er lavet en beregning af belastningen og trafikafviklingen i de to signalregulerede kryds

Nørrebrogade/Strandby Kirkevej og Nørrebrogade/Haraldsgade i morgen- og eftermiddagstimerne, hvor hovedparten af sygehusets ansatte møder på arbejde eller kører hjem fra arbejde. Allerede i 2030 vil der være en merbelastning i krydset uden udvidelse af parkeringshuset. Ved udvidelsen af parkeringshuset vil det kræve en mindre signalteknisk tilpasning for at opretholde en trafikafvikling, som er sammenlignelig med situationen i dag.

I notatet er trafikikkerheden vurderet til at være uændret i de to eksisterende signalregulerede kryds Nørrebrogade/Strandby Kirkevej og Nørrebrogade/Haraldsgade, da det fortsat vil sikre de gående og cyklende trafikanters krydsning af vejen.

Esbjerg Kommunes Trafikplan for midtbyen har, af hensyn til trafikikkerheden, planlagt etablering af cykelstier langs Nørrebrogade mellem Strandby Kirkevej og Jernbanevej samt forbedring af trafikikkerheden i krydsningspunktet foran Boldesager Skole. Dette hænger dog ikke sammen med udvidelsen af parkeringshuset.

Notatet redegør også for en beregning af trafikstøjen. Der er en stigning på facaden langs Nørrebrogade og Haraldsgade, som er mindre end 1 dB, som et gennemsnit hen over et døgn. En stigning på 1 dB er under grænsen for det hørbare. Morgen og eftermiddag er udslaget lidt større, men stadig ikke hørbart.

Notatet redegør for den visuelle forandring i nærområdet, når parkeringshuset udvides fra 3 etager og 7,6 meter til 6 etager og 18 meter. Der sker en større visuel forandring, men oplevelsen i gademiljøet i Nørrebrogade, vil ikke ændres væsentligt, da bygningen vil opleves som en del af den store landskabelige ”slugt”, hvor den i forvejen er placeret.

Skyggediagrammer viser, at boligerne langs Nørrebrogade i begrænset omfang vil blive påvirket af skygger om morgenen forår og efterår.

Esbjerg Kommune forventer at træffe afgørelse om, at kommuneplanændring og lokalplanen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet, og at der derfor ikke skal foretages en miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 10. I den forbindelse er der igangsat en partshøring, som slutter fredag den 27. november 2020. Der vil blive redegjort for eventuelle bemærkninger på Plan & Miljøudvalgsmødet tirsdag den 1. december 2020.

## **Vision 2025**

Esbjerg Kommune arbejder målrettet på at sikre en årlig befolkningstilvækst. Esbjerg Kommune vil være, hvor hverdagen fungerer bedst, både med vores gode velfærdsydelser, infrastruktur, boliger, digitalisering og vores særlige fokus på attraktive skoler og fritidstilbud. Vi videreudvikler Esbjerg som uddannelsesby, skaber årlig vækst i antallet af unge i uddannelse og sikrer en smidig overgang fra uddannelse til det første job.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lov om planlægning.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Udvidelse af det eksisterende parkeringshus i Nørrebrogade i Esbjerg vil kræve en kommuneplanændring, der skal ændre arealanvendelse for et lille område, højden og bebyggelsesprocenter samt en ny lokalplan.

## **Høring**

Forslag til kommuneplanændring, forslag til lokalplan og ”Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg” sendes ud i otte ugers offentlig høring.

I forbindelse med høringsperioden er der lavet en info-video om planerne i samarbejde mellem Esbjerg Kommune og Sydvestjysk Sygehus, som et alternativ til et fysisk infomøde, som ikke er muligt på grund af covid 19.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- forslag til kommuneplanændring 2020.56 og forslag til lokalplan 01.080.0010 samt tilhørende ”Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg” godkendes med henblik på otte ugers offentlig høring.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Plan & Miljøudvalget opfordrer Teknik & Byggeudvalget til at fremme en trafikløsning langs med Nørrebrogade, eventuelt en cykelsti.

Herefter godkendt.

## **Bilag**

Forslag til Kommuneplanændring 2020.56

Redegørelse for trafik, støj og visuel fremtræden angående parkeringshus ved Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg

Afgørelse om miljøvurdering

Forslag til Lp 01-080-0010\_udvidelse af parkeringshus i Nørrebrogade, Esbjerg

Lp 01-080-0010 bilag A-F

# Punkt 4: Igangsættelse af kommuneplanændring og lokalplan for boligområde ved Klostermarken i Ribe

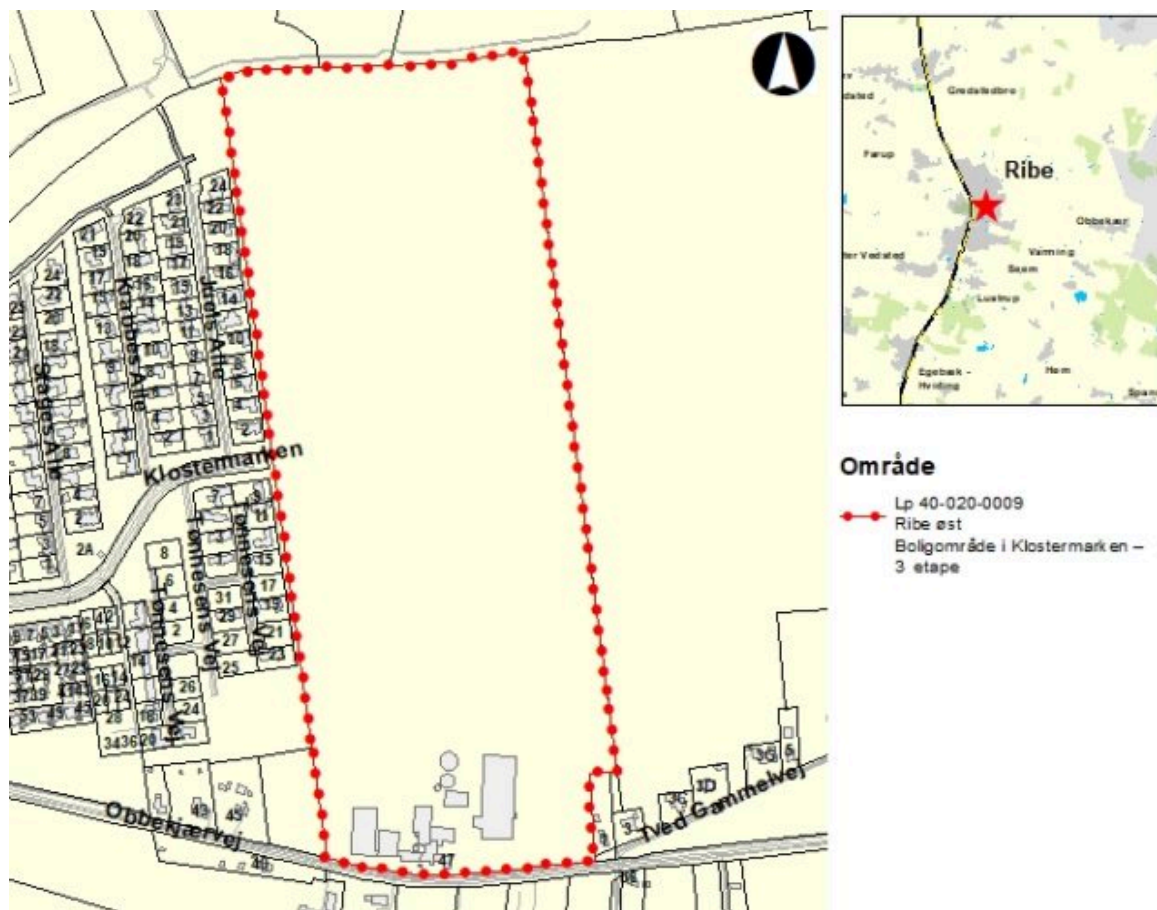
20/25150

## Resumé

Salget af byggegrunde i Ribe-området har de seneste år ligget højt, og de eksisterende områder med grunde til salg er nu ved at være udsolgt.

På den baggrund er der basis for at igangsætte planlægning for et nyt stort boligområde, der ligger øst for det nuværende boligområde på Klostermarken, nordøst for Ribe. Området kan rumme plads til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse tæt på Bjerreskoven og det åbne land.

Det foreslås at igangsætte kommuneplanændring og lokalplan for boliger i området.



## Sagsfremstilling

Lokalplanområdet omfatter hele matrikel 3a, Tved, Ribe Jorder. Området har et areal på 33 hektar. Det forventes, at lokalplanen kan rumme ca. 150 parcelhuse og ca. 100 tæt-lave boliger.

Den nordlige og centrale del af området er udlagt til boligformål i kommuneplanen. Den sydlige del er i dag udlagt til landområde. Der vil derfor skulle gennemføres en kommuneplanændring til boligformål for dette delområde. Det vil ske samtidig med lokalplanprocessen.

På området ligger i dag et kvægbrug. Dette skal opkøbes eller eksproprieres som forudsætning for boligudbygningen af området.

I lokalplanlægningen vil der være vægt på at tilrettelægge hensigtsmæssige vej- og fællesarealer samt gode stiforbindelser i de grønne arealer i området og til skovområdet øst området. Planlægningen vil desuden have vægt på at medvirke til biodiversitet i området.

Terrænet i området er næsten fladt. Området ligger generelt så højt, at det ikke forventes at være oversvømmelsestruet på grund af klimaforandringerne. Der er enkelte lavere områder, som gennem planlægningen vil blive friholdt for bebyggelse.

Den nordlige del af området ligger inden for en skovbyggelinje. Denne skovbyggelinje skal søges reduceret fra de nuværende 300 meter til ca. 100 meter ved Staten for, at byggemodningsprojektet kan blive realiserbart.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lov om planlægning.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget.

## **Planmæssige konsekvenser**

En del af området er i dag udlagt som landområde. Med kommuneplanændringen ændres dette til boligområde, og med lokalplanen overføres området til byzone.

## **Høring**

Kommuneplanændringen og lokalplanen skal følge proceduren for offentliggørelse. Herunder skal der indkaldes ideer og forslag i forbindelse med ændringen af kommuneplanen.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- kommuneplanændring og lokalplan igangsættes.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Godkendt.

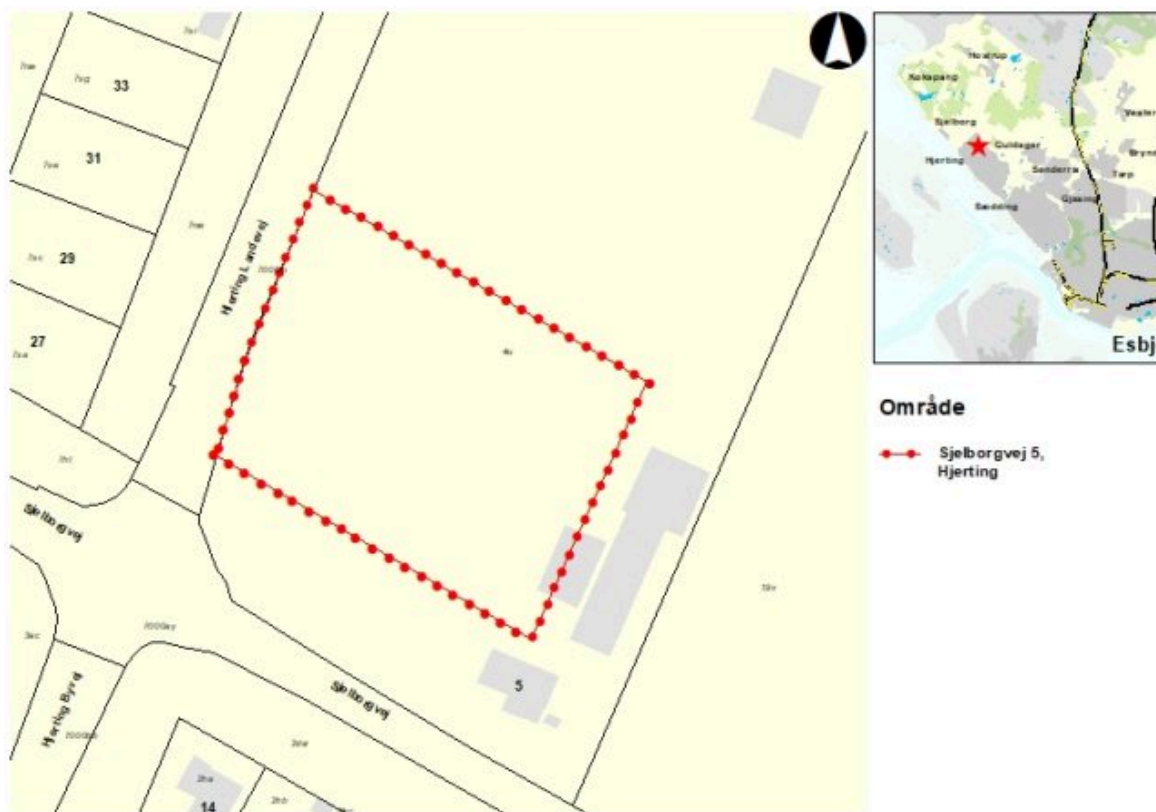
# Punkt 5: Igangsættelse af kommuneplanændring og lokalplan for en dagligvarebutik ved Hjerting Landevej

20/22056

## Resumé

Salling Group har anmodet om, at der igangsættes planlægning for et område ved rundkørslen mellem Hjerting Landevej og Sjelborgvej, som giver mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med tilhørende ubemandet tankanlæg og vaskehal.

Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, hvorvidt udarbejdelsen af et nyt plangrundlag skal igangsættes.



## Sagsfremstilling

I forbindelse med arbejdet for at tilvejebringe et plangrundlag for udstykning af et nyt boligområde i området øst for Hjerting Landevej og nord for Sjelborgvej, har der vist sig et ønske om at sikre plads til opførelse af en dagligvarebutik til områdets forsyning.

Esbjerg Kommune har fået henvendelse fra Salling Group, som har sikret sig adkomst til et areal på ca. 6.180 m<sup>2</sup>.

Området er i dag i kommuneplanen udlagt til boligformål, så der er behov for at gennemføre en ændring af kommuneplanen, således at området bliver udlagt til lokalcenter.

Gennem planlægningsarbejdet skal det sikres, at trafik til og fra dagligvarebutikken kan afvikles hensigtsmæssigt, både for hvad angår personbiler og varekørsel. Der skal være særligt fokus på afvikling af trafikken internt på grunden, således at varelevering kan ske uden fare for bløde trafikanter.

Personbiltrafikken skal afvikles via en ny overkørsel fra Sjelborgvej, som samtidig vil fungere som adgangsvej til en del af det nye boligområde. Varelevering vil ske direkte fra Hjerting Landevej, adskilt fra personbiltrafikken.

Der skal i planlægningsarbejdet lægges vægt på håndtering af støj, både fra varelevering, flaskehåndtering og generel trafik til og fra ejendommen. I udarbejdelsen af lokalplanens bestemmelser vil der være fokus på at sikre de høje arkitektoniske kvaliteter, der ses i Salling Groups nye butikskoncept for Netto-butikker.

Eksisterende bygninger vil blive nedrevet i forbindelse med byggemodningen af det kommende boligområde.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Der skal udlægges et område til lokalcenter i kommuneplanen.

## **Høring**

Planforslagene skal i høring i 8 uger.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Udarbejdelse af en ændring af kommuneplanen og en lokalplan, der giver mulighed for opførelse af en dagligvarebutik, igangsættes

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

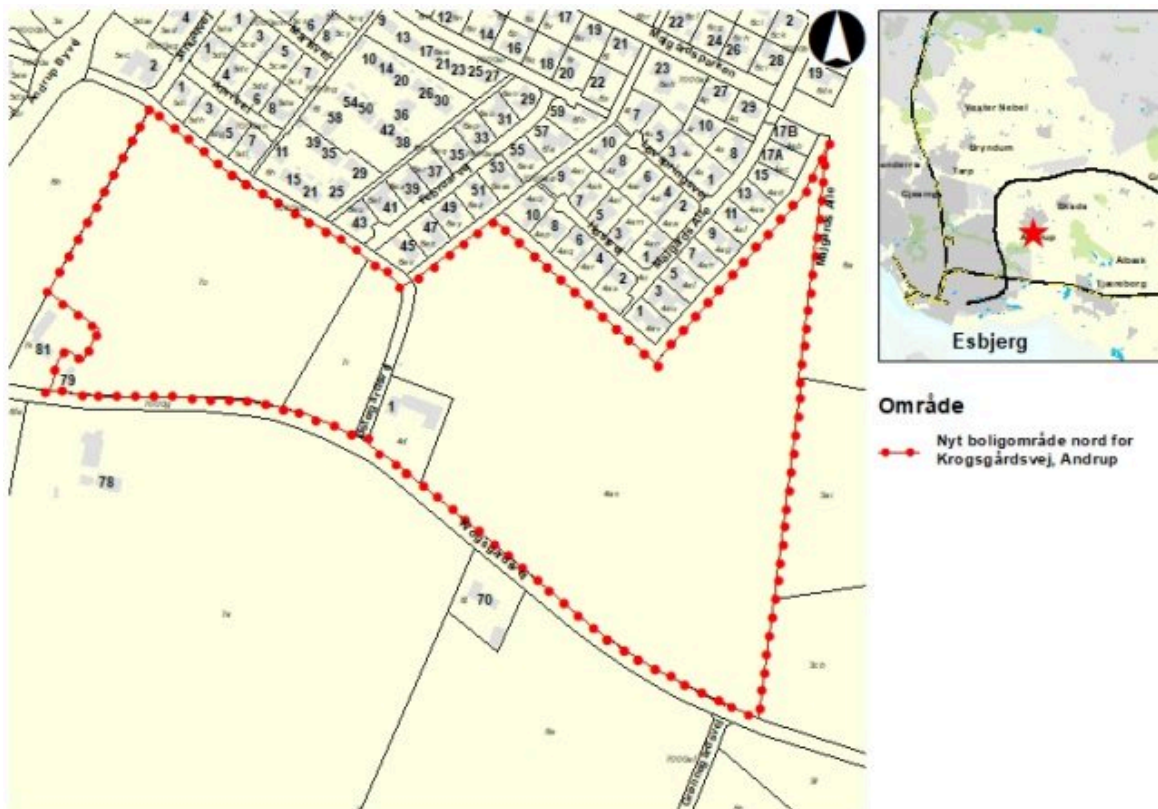
Godkendt.

# Punkt 6: Igangsættelse af lokalplanlægning for Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup syd

20/23542

## Resumé

Esbjerg Kommune, Teknik & Miljø ønsker at igangsætte planlægningen af et nyt boligområde på 11,8 ha, syd for Andrup, nord for Krogsgårdsvej.



## Sagsfremstilling

Der opleves en stigende efterspørgsel på nye byggegrunde i Andrup. Der er også et ønske om at give borgerne i Andrup bedre adgang til rekreative grønne områder. Derfor anbefaler Teknik & Miljø at igangsætte planlægningen af et nyt boligområde på 11,8 ha, som kan rumme plads til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse tæt på skov og åbent land.

Lokalplanområdet ligger på den nordlige side af Krogsgårdsvej og syd for Andrup. I den østlige del af området findes et bluespot-areal, hvor der ikke må planlægges for bebyggelse. Dette areal vil kunne indgå i et grønt rekreativt bånd, der har forbindelse med den østlige del af den grønne ring i Esbjerg. Et større areal af den østlige del af området er et areal med håndterbar oversvømmelsesrisiko. Derfor skal der planlægges for, hvordan overfladevand skal håndteres for at klimasikre området.

Lokalplanen skal omfatte tre eksisterende matrikler, 7o, 7r og 4ax, Andrup, Esbjerg Jorder. Den eksisterende beboelse på matrikel 7o (Krogsgårdsvej 79) skal ikke bevares.

Matrikel nr. 4d er for nuværende medtaget i lokalplanafgrænsningen, men det er endnu ikke afklaret, om matriklen skal indgå i lokalplanen, og dermed overgå til byzone sammen med resten af området.

Det forventes, at lokalplanområdet kan rumme op mod 40 parcelhuse og 1-2 storparceller med ca. 20-30 tæt-lave boliger. I lokalplanlægningen bør der lægges vægt på tilrettelæggelse af hensigtsmæssige vej- og fællesarealer samt gode stiforbindelser i de grønne arealer i området. Endvidere skal der lægges vægt på, at bebyggelsen indpasses arkitektonisk, og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet. Planlægningen vil desuden have vægt på at medvirke til biodiversitet i området.

Hele lokalplanområdet ligger inden for en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Denne skovbyggelinje skal søges reduceret til 20 m ved Miljøstyrelsen for, at byggemodningsprojektet kan blive realiserbart. Det pågældende område er allerede udlagt til boligformål i kommuneplanen, og kan derfor umiddelbart lokalplanlægges til boligformål.

Ved udstykning af dette område gøres det muligt senere at udstykke matriklerne syd for Krogsgårdsvej, jf. 'indefra – ud' – princippet, hvor udstykning sker i sammenhæng med eksisterende by. Områderne syd for lokalplanområdet er også udlagt til boligformål i kommuneplanen.

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

Området er i Kommuneplanen udlagt til blandet boligområde. Heraf ændres en del til grønt rekreativt område. Den nordøstlige del af lokalplanområdet er udlagt til jordbrugsområde og vil også blive til grønt rekreativt område. Derfor vurderes det at denne plan skal i idehøring.

### **Økonomi**

### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Lokalplanlægning for Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup syd igangsættes.

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Godkendt.

# Punkt 7: Igangsættelse af lokalplanlægning for "Grusvejene", Hjerding

20/25622

## Resumé

Esbjerg Kommune er blevet kontaktet af en gruppe borgere med et ønske om, at der bliver udarbejdet en lokalplan for området omkring Toftevænget, Spangsberg Alle, Skovvænget, Amigovej og Plantagevej i Hjerding. Området er også kendt som "Grusvejene".

Lokalplanen skal have til formål at bevare det eksisterende miljø i området, herunder grusvejene og de bevaringsværdige bygninger og samtidig sikre imod yderligere nye store boliger, der virker dominerende i området.

Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, hvorvidt udarbejdelsen af en ny lokalplan skal igangsættes.



## Sagsfremstilling

Området er som helhed en del af et større bevaringsværdigt kulturmiljø udpeget i kommuneplanen. Området omkring grusvejene udmærker sig ved at være et meget specielt og enestående miljø med god sammenhæng, når der ses bort fra de nyere store huse, der virker dominerende i forhold til den ældre bebyggelse.

Der er i området flere bevaringsværdige huse, der repræsenterer tidstypiske stilarter, men det bevaringsværdige miljø udgøres generelt ikke af de enkelte huse, som ofte er afdæmpede og i nogle tilfælde beskedne, men af den helhed, som huse, grusveje, beplantning og områdets struktur udgør.

Tilbage i 2010 blev der, efter borgerhenvendelser omkring byggeri af store huse i området, diskuteret muligheden for en bevarende lokalplan. Emnet blev debatteret i Byrådet i 2011, men en opstart af lokalplanarbejdet blev dengang ikke vedtaget.

Indenfor området omkring Grusvejene er der 67 ejendomme. 14 af ejendommene er 2-plansboliger, hvoraf omkring en 1/3 af boligerne er bygget siden 2010.

I lokalplanlægningen vil der være fokus på at sikre de karaktergivende elementer i området, såsom grusvejene uden fortove, beplantningen, de bevaringsværdige bygninger og det eksisterende kuperede terræn.

Ligeledes vil det igennem bygningsregulerende bestemmelser sikres, at ny bebyggelse opføres i højst en etage med udnyttelig tagetage. Hermed vil der ikke kunne tillades flere høje kubistiske huse, der både virker dominerende i området og som skaber indkviksgener for de omkringboende.

I planprocessen skal den endelige afgrænsning af planområdet afklares, herunder en vurdering af, om boligerne syd for Hjerting Strandvej skal være en del af lokalplanen.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Planmæssige konsekvenser**

Der skal ikke udarbejdes kommuneplanændringer.

## **Høring**

Lokalplansforslaget skal i offentlig høring i fire uger.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Udarbejdelse af en ny bevarende lokalplan for området igangsættes.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Godkendt.

## **Bilag**

underskrifter til lokalplan i hjerting.pdf

## Punkt 8: Udstykning - Plantagevej 18

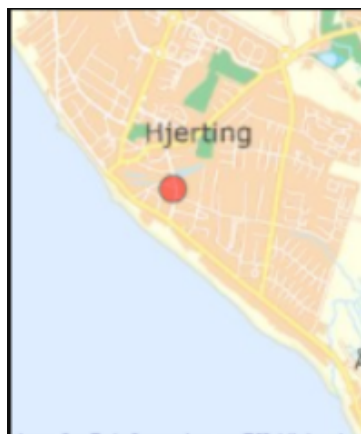
20/17844

### Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om udstykning af adressen Plantagevej 18, 6710 Esbjerg.

Udstykningen overholder ikke byggeretten, da den har grunde under 700 m<sup>2</sup>.

Der er modtaget bemærkninger fra parterne i sagen i forbindelse med partshøring, jf. Bygningsreglement BR18.



Plantagevej 18

6710 Esbjerg

### Sagsfremstilling

Bent Pedersen har den 6. august 2020 på ejendommen Plantagevej 18, 6710 Esbjerg søgt om tilladelse til udstykning.

Der er ansøgt om udstykning af nævnte ejendom, matr.nr. 8y Hjertering By, Guldager, med henblik på etablering af én grund til opførelse af et helårshus til beboelse.

På ejendommen, matr.nr. 8y, er opført et ældre hus og en samlet boligbebyggelse med et areal iflg. BBR på 123 m<sup>2</sup>. Grunden udgør 1390 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten er 8%

Efter udstykning af matr.nr. 8y, Hjertering By, Guldager, bliver ejendommene derfor begge 695 m<sup>2</sup>.

Projektet overholder ikke byggeretten ift. BR18 § 173 grundstørrelser.

Der skal derfor foretages en helhedsvurdering, hvor projektet bl.a. vurderes med hensyn til bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Ansøgningen har været i høring ved de berørte parter – Toftevænget 15, 6710 Esbjerg, Plantagevej 16A, 6710 Esbjerg og Plantagevej 16B, 6710 Esbjerg. I forbindelse med høring er der kommet bemærkninger fra ejerne af samtlige ejendomme.

Bemærkningerne til partshøring omhandler indbliksgener, skyggevirksomheder, overskridelse af bebyggelsesprocent og trafikikkerheden, se Bemærkninger til høring fra parter i sagen.

Ansøger er kommet med en besvarelse i forhold til de bemærkninger, der kom ved høringen, se Bemærkninger til høring fra ejer i sagen.

Teknik & Miljø vurderer, at udstykningen med henblik på at opføre et nyt enfamiliehus til beboelsen er indpasset i området, som er præget af en tættere bebyggelse, med flere små grunde. Der er i området grundstørrelser med størrelser helt ned til 470 m<sup>2</sup> og en del på 500 m<sup>2</sup>. Karakteren i området er derfor et tæt bebygget område med meget forskellige grundstørrelser. Ved en udstykning vil det derfor ikke ændre områdets karakter væsentligt.

På en grund med en størrelse på 695 m<sup>2</sup> vil det være muligt at bygge et fornuftigt hus, hvor alle regler i bygningsreglementet nemt kan overholdes. Med en bebyggelsesprocent på 30% kan der opføres et hus på lige godt 200 m<sup>2</sup>.

Projektet vurderes ikke at medføre en øget skyggevirksomhed på naboejendommen. Ejendommen er beliggende nord og øst for de respektive naboer. Dette mindsker skyggevirksomhed, da solen er i syd i Danmark. Der vurderes, at skyggevirksomheder og indbliksgener på naboejendomme er forventelige og acceptable i et parcelhuskvarter. Det vurderes ud over det, at der forekommer flere muligheder til at anvende de øvrige grønne arealer på ejendommene til opholdsarealer på forskellige tidspunkter på døgnet, afhængig af solens placering.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Bygningsreglementet BR18

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til udstykning af matriklen.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Imod indstillingen stemte T, i alt 1.

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

Indstillingen godkendt.

## **Bilag**

Partshøring byggeretten BR-18 - forvaltningsloven §19

Bemærkninger til høring fra parter i sagen

Bemærkninger til høring fra ejer i sagen

## **Punkt 9: Information, forespørgsler og orientering**

19/41439

### **Information/forespørgsler**

- Ribe Jernstøberi, Boliger
- Detailhandel- og bylivsanalysen
- Kronprinsensgade, Altaner
- Detailhandel- og bylivsanalyser
- Borgermøde vedr. Vindmøller, Tjæreborg
- LED-belysning
- Esbjerg Havn
- Minkfarme, Esbjerg Kommune
- Udstykninger, Bramming
- Campingpladser
- Kommende temadrøftelser i Plan & Miljøudvalget
- Kronprinsensgade vedr. projekt
- Torvegade 6. Hans Erik Møller (A) gav orientering om at have fortalt pressen, at der har været afholdt 1 møde mellem bygherre og Teknik & Miljø's administration, jf. Teknik & Miljø's oplysninger.

### **Generel orientering**

Intet.

### **Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse**

19/30100

Byggeri har meddelt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af et fritidshus på 40m<sup>2</sup> adressen Sneum Slusevej 37, 6731 Tjæreborg, matr.nr. 67b, Allerup By, Sneum.

Plan & Miljøudvalget vedtog den 3. september 2019 et nyt administrationsgrundlag for lokalplan nr. 133 for et område ved Sneum Sluse.

Byggeri har den 16. november 2020 meddelt landzonetilladelse til et nyt fritidshus efter det nye administrationsgrundlag.

### **Indstilling**

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-12-2020**

Taget til orientering.

**Punkt 10: Lukket: Godkendelse underskriftsblad**