

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 19-05-2022

Mødedato Torsdag d. 19. maj 2022 kl. 13:00

Mødested Mødelokalet Stranden

Mødedeltagere Henning Ravn, Karsten Degnbol (Afbud), Henrik Andersen, Klaus Sandfeld, Dino Selimovic, Mussa Utto, Hans Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temadrøftelse: Byggemodning.....	4
Plan & Byudviklingsudvalget - Budgetdrøftelse 3 i forhold til budgetperiode 2023-26.....	5
Kommuneplanændring 2022.06 for nyt boligområde ved Mæglergade.....	7
Forslag til lokalplan nr. 08-030-0009 "Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej".....	9
Igangsætning af planlægning for et boligområde ved Søndergade, Gørding.....	11
Administrationspraksis for tæt-lav bebyggelse uden lokalplan.....	13
Klage fra Grundejerforeningen Grandeparken vedr. forhold i henhold til lokalplan 05-010-0007.....	18
Om- og tilbygning til enfamiliehus - Hjerting Strandvej 127.....	21
Opsætning kunst i rundkørsel, Ribe.....	24
Ølboden, Domkirkepladsen, Ribe.....	27
Information, orientering og forespørgsler.....	30
Lukket: Godkendelse - Underskriftsblad.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Punkt 2: Temadrøftelse: Byggemodning

22/13684

Resumé

Teknik & Miljø vil på mødet redegøre for byggemodningen i Esbjerg Kommune, med særlig fokus på de udviklingstendenser/udfordringer, der forventes fremadrettet.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune står i den kommende tid overfor flere overordnede udfordringer, der er et resultat af de udviklingstendenser, vi ser afspejle sig på boligmarkedet.

På mødet vil Arealudvikling under Teknik & Miljø orientere nærmere om byggemodningsprocessen og de overvejelser, forvaltningen gør sig, i forhold til at håndtere de forandringer, der kommer på boligmarkedet de kommende år.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- sagen drøftes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Drøftet.

Punkt 3: Plan & Byudviklingsudvalget - Budgetdrøftelse 3 i forhold til budgetperiode 2023-26

22/2047

Resumé

I budgetstrategien for Budget 2023-26 anmoder Økonomiudvalget de enkelte fagudvalg om at drøfte budgettet for 2023-26 i løbet af perioden marts til maj.

Sagsfremstilling

Økonomiudvalget anmoder i budgetstrategien for Budget 2023-26 de enkelte fagudvalg om at drøfte budgettet på udvalgs møder i perioden marts til maj.

For Plan & Byudviklingsudvalget er der lagt op til 3 budgetdrøftelser i perioden.

Økonomiudvalget har bedt om, at der i forbindelse med budgetlægningen er fokus på intelligente investeringer samt at følgende emner tages op til drøftelse:

- Introduktion til fagområderne med tilhørende plangrundlag og økonomi.
- Projekter som udløber.
- Prioritering af forslag.
- Materiale til aflevering.

Der er planlagt følgende mødeforløb i Plan & Byudviklingsudvalget:

Mødedato	Indhold
24. marts 2022	Budgetdrøftelse 1
7. april 2022	Budgetdrøftelse 2
19. maj 2022	Budgetdrøftelse 3
5. september 2022	Materialet til 1. behandling af budgettet gennemgås

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Byudviklingsudvalget drøfter Budget 2023-26.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Drøftet.

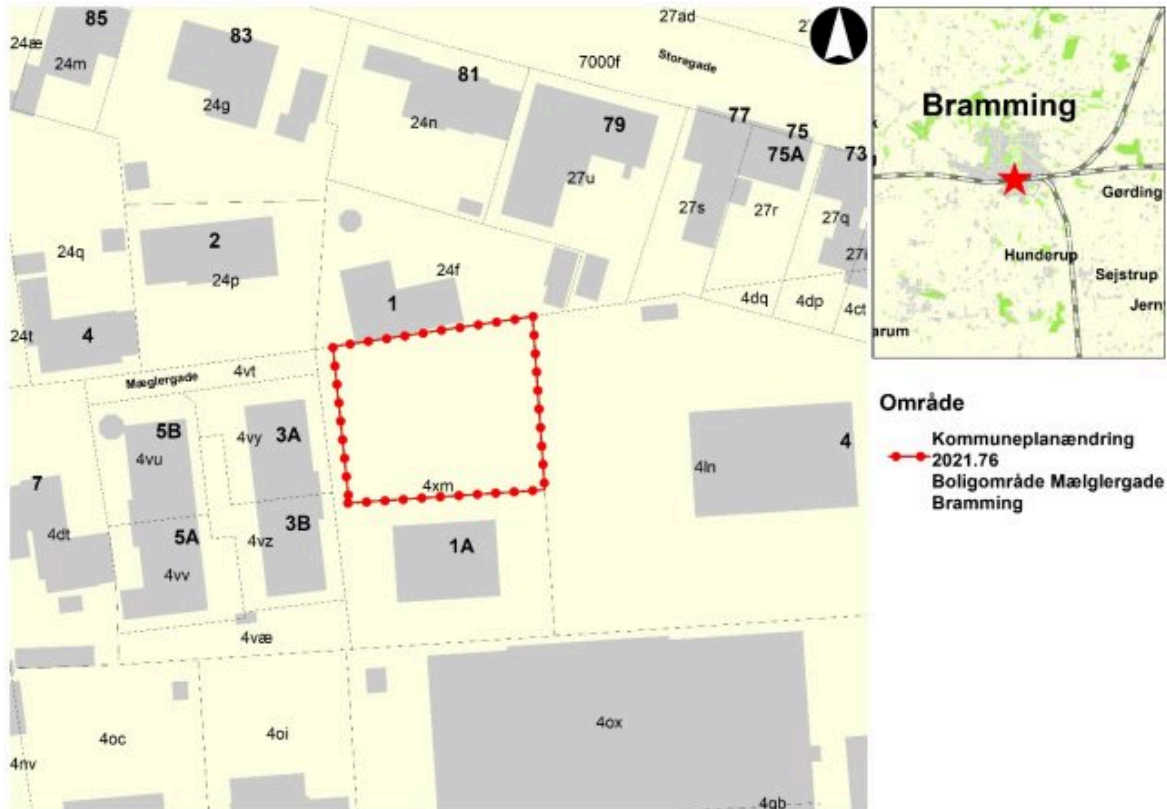
Punkt 4: Kommuneplanændring 2022.06 for nyt boligområde ved Mæglergade

21/32538

Resumé

Forslag til kommuneplanændring har været i offentlig høring uden at der er kommet indsigelser. Ændringen omfatter et område på 895 m² ved Mæglergade i Bramming. Ændringen gælder for en lille del af et eksisterende erhvervsområde, hvor områdets anvendelse ændres fra erhvervs- til boligområde.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til vedtagelse af kommuneplanændringen.



Sagsfremstilling

Ændringen betyder, at der kan opføres lav boligbebyggelse på det område, der skifter anvendelse. For det resterende erhvervsområde fortsætter de eksisterende kommuneplanbestemmelser uændret.

Fremadrettet vil det nye boligområde indgå som en del af det tilgrænsende lave boligområde, med samme bestemmelser for højde og bebyggelsesprocent.

I forbindelse med planlægningen har forslaget til kommuneplanændringen været i otte ugers offentlig høring. Der er ikke modtaget indsigelser i den forbindelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Området er i dag udlagt som erhvervsområde. Der findes ingen gældende lokalplaner i området.

Høring

Forslaget til kommuneplanændringen har fulgt proceduren for offentliggørelse.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at kommuneplanændring nr. 2022.06 vedtages.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Afbud:

Karsten Degnbøl (V)

Bilag

Kommuneplanændring 2022.06 Vedtagelse

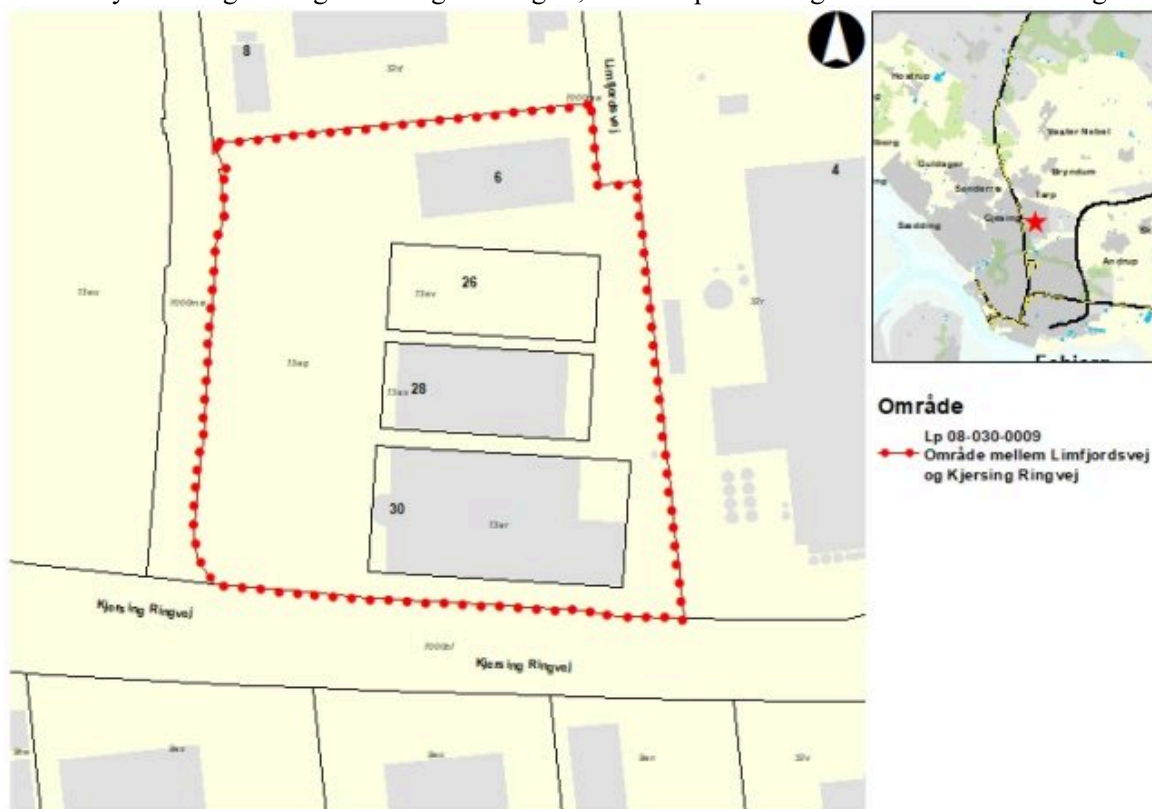
Punkt 5: Forslag til lokalplan nr. 08-030-0009 "Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej"

21/7096

Resumé

Der er udarbejdet et lokalplanforslag for aflastningsområdet mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej, Esbjerg N. Forslaget muliggør etablering af to restauranter i områdets vestlige del. Områdets østlige del kan fortsat benyttes til store udvalgswarebutikker.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om lokalplanforslaget skal sendes i offentlig høring.



Sagsfremstilling

Området for lokalplanforslaget omfatter et areal på ca. 33.000 m², mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej, Esbjerg Nord.

Området er i kommuneplanen udlagt til aflastningscenter og lokalplanlagt til område med store udvalgswarebutikker. Det primære formål med forslag til lokalplanen er at tilføje mulighed for etablering af to restauranter i område.

I den østlige del af planområdet videreføres den eksisterende struktur med store udvalgswarebutikker. Der gives mulighed for op til fire butikker, alle placeret langs en gennemgående gangforbindelse. De eksisterende bygningsmæssige træk, der ses i bygningerne i dag, føres videre i planforslagets bestemmelser.

I den vestlige del af planområdet, nærmest adgangsvejen fra Kjersing Ringvej, bliver der mulighed for at etablere to restauranter, eventuelt med drive-in.

Mellem butikkerne og restauranterne er der udlagt parkeringsareal med gennemgående stiforbindelser, der sikrer, at færdsel over parkeringsarealet kan foregå på betryggende vis.

I planlægningen har der være stort fokus på de trafikale forhold. Vareleveringen til restauranterne skal efter projektejerens ønske foregå via kundeparkeringen, hvorfor der har været fokus på at sikre dette kan foregå på den mest hensigtsmæssige måde. I lokalplanen er der derfor fastsat en række bestemmelser, som omhandler vareleveringen og udformningen af det omkringliggende område af kundeparkeringen.

Teknik & Miljø har i planlægningen af det nye forslag været i god dialog med Miljøstyrelsen. Nabovirksomheden Glycom Manufacturing har oplag af ammoniak, hvorfor det blev sikret, at den nye udvidede anvendelse af området, ikke vil få betydning for nabovirksomhedens risikovurdering.

Forslag til lokalplan 08-030-0009 ”Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej” er vedlagt som bilag.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 08-030-0009 aflyses lokalplan 08-030-0004 samt lokalplan 08-030-0006.

Høring

Planforslaget skal i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Lokalplan 08-030-0009 ”Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej” sendes i 4 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Bilag

LP 08-030-0009_ Område mellem Limfjordsvej og Kjesing Ringvej_Forslag.pdf

Punkt 6: Igangsætning af planlægning for et boligområde ved Søndergade, Gørding

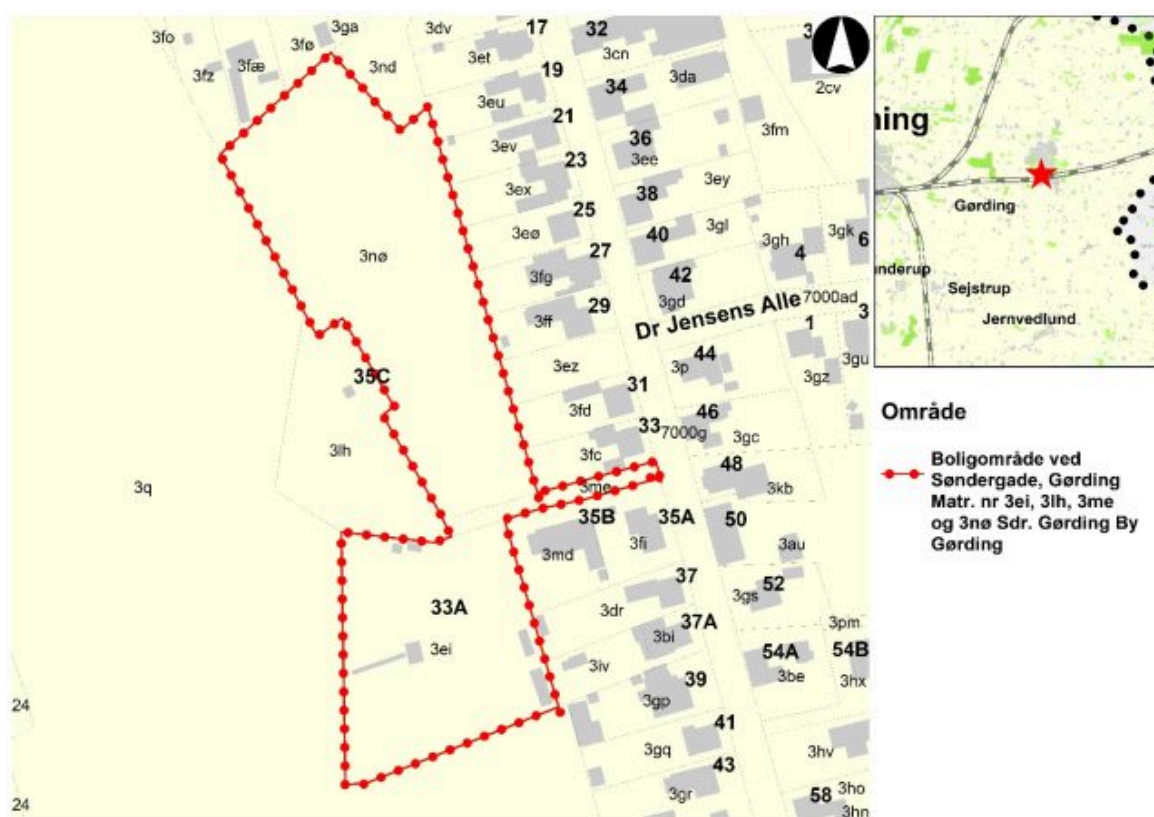
22/12477

Resumé

Ejeren af området ønsker at udstykke og udvikle området til tæt-lav boligbebyggelse.

For at det kan lade sig gøre, skal der udarbejdes et nyt plangrundlag.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling, om der skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanændring.



Sagsfremstilling

Planområdet ligger delvist i byzone og landzone. For at kunne udvikle området til tæt-lav boligbebyggelse skal der udarbejdes en kommuneplanændring og en lokalplan, som overfører området som helhed til byzone.

Der anmodes om udarbejdelse af et plangrundlag, så det muliggør 15-25 tæt-lave boliger i området. Idet der ikke foreligger et endeligt disponeringsforslag at tage udgangspunkt i ønskes en lokalplan, der kan sætte de principielle rammer for området.

De nye boliger i form af enten række-, klynge- eller kædehuse ønskes opført bag eksisterende husrække på Søndergade. Det er et roligt område, og med udsigt til mark og natur. Dermed opnås en placering, der naturligt indgår som en

afrunding af det eksisterende boligområde i Gørding. Der er tale om et område, hvor boliger skal kunne dele faciliteter og flere fælles opholdsarealer.

I planlægningen for området skal der sikres tilgængelighed, og der skal kunne indrettes en overskuelig have ved alle boliger.

Bebyggelsesprocenten ønskes fastsat til 40% for området som ét hele med mulighed for at etablere ca. 2.500 m² byggeri.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der skal udarbejdes en lokalplan og kommuneplanændring.

Høring

Planforslag skal i offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanændring for et boligområde ved Søndergade, Gørding.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Punkt 7: Administrationspraksis for tæt-lav bebyggelse uden lokalplan

22/10424

Resumé

Teknik & Miljø modtager hyppigt forespørgsel/ansøgninger om opførelse af tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse, rækkehuse, klyngehuse og lignende på meget små grunde. Dette medfører ofte en fortætning af de ellers homogene parcelhuskvarterer.

I sager, hvor sådanne byggerier i forvejen er omfattet af en lokalplan med detailbestemmelser om grundstørrelse, bebyggelsesregulerende bestemmelser m.m., er lokalplanen bestemmende.

Hvis der ikke er udarbejdet en lokalplan, skal disse sager i stedet behandles ud fra byggeretten i Bygningsreglementet 2018. I bestemmelserne om byggeret er der imidlertid ikke specifikke krav til grundstørrelsen, opholdsarealer, parkering og afstande og højder mellem bygninger som sammenbygges.

Byggeretten er en ret til at opføre bygninger på en grund, såfremt visse bestemmelser i bygningsreglementet 2018 overholdes. Byggeretten indebærer, at Teknik & Miljø ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder disse bestemmelser.

Såfremt et byggeri ikke helt eller delvist er reguleret af eller opfylder bestemmelserne om byggeretten i Bygningsreglement 2018, skal der foretages en helhedsvurdering. Ovenstående bestemmelser, der ikke er reguleret af byggeretten, skal også indgå i helhedsvurderingen.

Der er behov for et ensartet administrationsgrundlag, som både er grundlag for den individuelle helhedsvurdering i medfør af Bygningsreglement 2018, men som også er grundlag for kommende lokalplanlægning for samme type byggerier.

Sagsfremstilling

Teknik & Miljø oplever uklarhed om begrebet tæt-lav boligbebyggelse, og har derfor udarbejdet et administrationsgrundlag med en række retningslinjer for projekter med denne boligtype, hvor der ikke er udarbejdet en lokalplan for området.

Teknik & Miljø får ugentligt forespørgsler om tilladelse til tæt-lav bebyggelse i bl.a. parcelhuskvarterer, og der er derfor behov for et administrationsgrundlag, som giver borgerne en gennemsigtighed og ensartethed i administrationen af dette område.

Teknik & Miljø's helhedsvurdering skal foretages under hensyn til grundens størrelse, afstandsforhold, etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent og de ubebyggede arealers indretning. Herunder skal der desuden tages hensyn til lysforhold samt skygge- og indbliksgener.

Helhedsvurderingen kan enten resultere i en tilladelse eller et afslag.

Enkelte bestemmelser om byggeret gælder imidlertid også for den omhandlende type byggerier, hvilket er en bebyggelsesprocent på 40%, max 2 etager, en højde på 8,5 m samt én samlet længde af sekundær bebyggelse på 12 m for hver matrikel.

Men jf. byggeretten er der udover de anførte byggeretsbestemmelser ingen specifikke krav til grundstørrelsen, opholdsarealer og afstande og højder mellem bygninger, som sammenbygges ved tæt-lav bebyggelse.

I Kommuneplanen er der anført overordnede rammer for den omhandlende type byggerier. Disse rammer kan indgå i en helhedsvurdering efter Bygningsreglement 2018, og skal være efterkommet ved lokalplanlægning.

Lokalplanlægning

I henhold til planlovens §13 stk. 2 skal der udarbejdes en lokalplan ved større bygge- og anlægsprojekter. Dette gælder som udgangspunkt ved opførelse af tæt-lav boligbebyggelse. Dette skal dog vurderes konkret ved hvert enkelt sag. Nye tæt-lav boligbebyggelser af mindre omfang, og hvor udformning, anvendelse og så videre ikke afviger væsentligt fra det eksisterende område, kan vurderes til ikke at være lokalplanpligtigt.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at der som udgangspunkt vil være krav om lokalplan ved opførelse af mere end 8 boliger til tæt-lav bebyggelse, da det så vurderes til at være en større bebyggelse. Den endelige vurdering vil blive foretaget på baggrund af en konkret vurdering.

Grundstørrelse

Grundene etableres ofte for små, og de bliver udnyttet fuldt ud, så der senere ikke kan gives plads til flere sekundære bebyggelser på grunden. Dette giver utilfredse borgere, når de ikke kan få den udvidelse, de ønsker.

Det er derfor Teknik & Miljø vurdering, at grunde skal have en rimelig grundstørrelse, så der udover bebyggelsen kan etableres anvendelige og velbeliggende opholdsarealer, hensigtsmæssige adgangs- og parkeringsforhold og anvendelige opbevaringsmuligheder.

I det udarbejdede udkast til administrationsgrundlag er Teknik & Miljø forslag til grundstørrelse derfor, at grundene som udgangspunkt skal have en størrelse på minimum 350 m² for bebyggelse med 3 eller flere boliger og 500 m² ved dobbelthuse. En andel af fælles friarealer kan medregnes, jf. Bygningsreglementets bestemmelser, mens vejarealer på grunden ikke kan medregnes.

Bebyggelsesprocent

I henhold til byggeretten må tæt-lav bebyggelse opføres med en bebyggelsesprocent på 40%

Det er Teknik & Miljø vurdering, at forhold i kommuneplanrammen skal følges ved udstykning af mindre grunde, da en fortætning skal være en positiv tilføjelse til nærmiljøet, og den må ikke bryde et ellers homogent bebyggelsesmønster, hvilket vil ske ved i alle tilfælde at bygge 40% på meget små grunde.

Opholdsarealer

Der er ikke specifikke arealkrav til fælles opholdsarealer eller private haver i bygningsreglement 2018. Opholdsarealer skal derfor også indgå i helhedsvurderingen, hvor fastsatte rammer vedr. opholdsarealer i kommuneplanen kan medtages.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at opholdsarealer skal overholde de krav, der er fastsat i kommuneplanen.

Længde i skel

Jf. Bygningsreglement 2018 må den samlede længde af sekundær bebyggelse i skelbræmmen (nærmere skel end 2,5 m) ikke overstige 12,0 m, hvis byggeretten skal overholdes. Dette gælder også for tæt-lav bebyggelse på samme matrikel. Hvis en sådan grund blev udstykket til selvstændige matrikler måtte hver grund få en samlet længde af sekundær bebyggelse på 12 m. Dette medfører en asymmetri mellem opførelse af sekundær bebyggelse på én matrikel og grunde der er udstykket i flere matrikler.

Udvalget har den 23. marts 2022 godkendt et administrationsgrundlag for længde i skelbræmmen for sekundær bebyggelse ved åben-lav bebyggelse, hvor der efter en konkret og individuel vurdering som udgangspunkt kan gives tilladelse til op til 16 m i skel.

På grund af den asymmetri, der er mellem tæt-lav bebyggelse på én matrikel og grunde udstykket i flere matrikler vurderes det, at en samlet længde på 16 m er for lidt ved tæt-lav bebyggelse på én matrikel, og Teknik & Miljø foreslår derfor, at der gives mulighed for at afgøre sagen på et administrativt grundlag, inden for det foreslåede administrationsgrundlag for tæt-lav bebyggelse.

Højder og afstande mellem sammenbyggede boliger

Det er en forudsætning for at have byggeret til opførelse af dobbelthuse, at det skrå højdegrænseplan (maximal højde = $1,4 \times$ afstand til naboskel/sti) overholdes. I bestemmelsen nævnes rækkehuse, kædehuse og gruppehuse ikke. Højde- og afstandsforhold for disse bygningstyper skal derfor vurderes på grundlag af de generelle kriterier i Bygningsreglement 2018. Dette gælder også for dobbelthuse, selvom de er nævnt i byggeretten. Dette på grund af det fiktive skel, der skal fastlægges efter byggelovens §10A. Det er Teknik & Miljø's vurdering, at der som udgangspunkt skal meddeles tilladelse til overskridelse af det skrå højdegrænseplan, dog ud fra en helhedsvurdering, hvor områdernes karakter og kvalitet bevares samt der tages hensyn til lysforhold samt skygge og indbliksgener.

Afstand til affaldsdepoter

Der har tidligere været behandlet en sag på udvalget i 2015 vedr. afstand til affaldsdepoter. Dette var dog for etageejendomme, hvor affaldsskakte blev nedlagt. Den gang blev det godkendt, at en afstand på 50 – 75 m kunne accepteres, dog ved en konkret vurdering.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at 75 m også vil kunne accepteres ved tæt-lav bebyggelse, da de samme bagvedliggende hensyn til beboerne vil kunne sidestilles med beboerne i etagebebyggelse.

Aktuelle byggesager

På nuværende tidspunkt har Teknik & Miljø 2 sager til afgørelse vedr. dobbelthuse, hvor projekter vurderes i henhold til grundstørrelsen, opholdsarealer, herunder parkering og afstande og højder mellem bygninger, som sammenbygges.

I de konkrete sager skal der derfor foretages en helhedsvurdering, hvor projektet bl.a. vurderes med hensyn til bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Der er ingen lokalplan for ejendommene, og jf. kommuneplanrammen må der i begge sager etableres åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Der er ingen ældre bebyggelsesregulerende deklARATIONER til hinder for den ansøgte bebyggelse.

Det foreslåede administrationsgrundlag for grundstørrelsen vedr. dobbelthuse er som udgangspunkt 500 m².

Fyrmestervænget 1A, Esbjerg

Grunden er 1071 m². Da grunden er en "koteletgrund" vil 270 m² af grundarealet gå til fællesvej, og hver grund vil derfor blive under de 500 m². Alle grunde skal efter vores praksis desuden have et areal til egen have på ca. 100 m². Den ene grund vil ikke kunne få et velbeliggende og anvendeligt opholdsareal på 100 m², hvilket den anden bolig vil kunne, hvis de fjerner eksisterende støjvold. Der er ingen krav til, at støjvolden skal bibeholdes, men grunden ligger ud til en trafikeret vej og ved at fjerne støjvolden vil det efter Teknik & Miljø vurdering påvirke naboen støjmessigt.

Grønnevej 11, Esbjerg

Grunden er 840 m², hvilket medfører, at grundstørrelsen bliver under 500 m². Umiddelbart vil der kunne etableres opholdsarealer, der overholder krav i kommuneplanen, men grundstørrelsen vurderes ikke at kunne indpasses i parcelhusområdet.

Generelt for begge sager

Området er i dag allerede bebygget med grunde på ca. 700 m². Grunde på under 500 m² vil medføre en fortætning, hvorved der kan opstå større risiko for skygge- og indbliksgener. Når der er tale om udstykning af ejendomme, der ikke er meget større end en almindelig parcelhusgrund, som det gør sig gældende for ejendommene fyrmestervænget 1A, Esbjerg og Grønnevej 11, Esbjerg, er det praksis, at fortætninger af parcelhuskvarterer skal ske på en sådan måde, at områdernes kvalitet bevares. En fortætning skal være en positiv tilføjelse til nærmiljøet. En fortætning må ikke bryde et ellers homogent bebyggelsesmønster. Strukturen i området er præget af en ensartethed og en historiske udstykning. Ved udførelse af denne udstykning vil denne struktur blive ødelagt og vil kunne skabe en præcedens for yderligere mindre udstykninger i området af de mange grunde med et areal på 700-800 m².

Ud fra det nye administrationsgrundlag skal der meddeles afslag i sagerne efter en konkret helhedsvurdering. Begrundelsen for dette er, at fortætning i bebyggelse i parcelhuskvarterer vil påvirke forhold omkring lys og skyggegene, og stride mod principper i tæt-lav bebyggelse i boligområder.

Generel vurdering

For at få etableret attraktive, velbeliggende og anvendelige bebyggelser og opholdsarealer ved tæt-lav bebyggelse har Teknik & Miljø udarbejdet et udkast til administrationsgrundlag, som vil medføre, at disse bebyggelser bliver behandlet ud fra et ensartet grundlag.

Lovgrundlag, planer mv.

- Bygningsreglement BR18 kap 8 om byggeret og helhedsvurdering

- Byggelovens § 10 A. som anfører, at når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Vurdering herunder alternativer

Det er ikke et krav, at der udarbejdes et administrationsgrundlag

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. administrationsgrundlaget vedtages
2. der meddeles afslag til de to forespørgsler
3. udvalget bliver forelagt en status for praksis hvert halve år, hvor der samtidig vil blive evalueret på administrationsgrundlaget

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Bilag

Oversigtsplan over område for Fyrmestervænget 1 A, Esbjerg og Grønnevej, Esbjerg

Tegninger - Grønnevej 11, Esbjerg

Tegninger - Fyrmestervænget 1A, Esbjerg

Adminstationspraksis til hjemmesiden

Punkt 8: Klage fra Grundejerforeningen Grandeparken vedr. forhold i henhold til lokalplan 05-010-0007

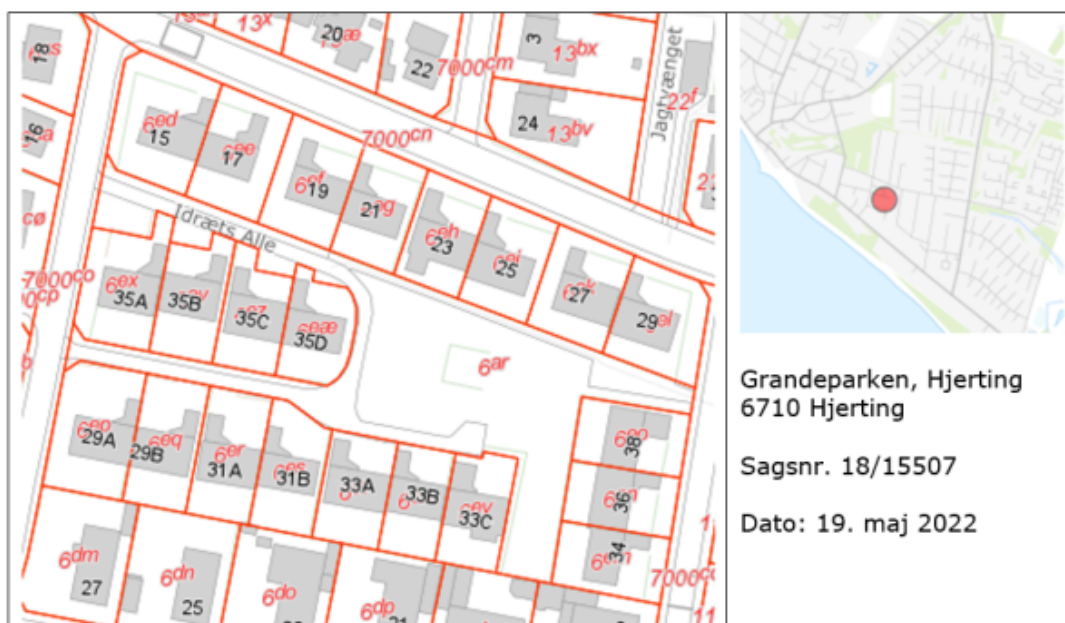
18/15507

Resumé

Grandeparken P/S har i 2014 købt Grandeparken 35, Hjørring til brug for privat udstykning med henblik på opførelse af boliger med salg for øje. Området er omfattet af Lokalplan 05-010-0007, hvorefter der skal oprettes en grundejerforening for området. Alle grunde er solgte, og der er etableret en grundejerforening. Grundejerforeningen har, jf. lokalplanen, pligt til at tage skøde på og skal stå for etablering, drift og vedligeholdelse af alle fælles friarealer, veje og stier inden for området. Overdragelsen kan ske etapevis. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen har den 30. maj 2018 klaget til Esbjerg Kommune over forhold i henhold til fællesarealer, da de ikke mener, at forhold i lokalplanen samt nedsivning af regnvand er

overholdt. De ønsker derfor ikke at overtage arealerne, inden disse forhold er afklaret



- Facadesten.

Esbjerg Kommune har på baggrund af klagen påbudt Grandeparken P/S at bringe ovennævnte forhold i orden.

Grandeparken P/S har efterfølgende indsendt forslag til, hvordan de vil bringe forholdene i orden. De vil dog ikke påbegynde ændringen, før alt er godkendt af Esbjerg Kommune, da der er en sammenhæng mellem alle forholdene.

Nedsivningstilladelse

Teknik & Miljø har meddelt revideret tilladelse til nedsivning af tag- og overfladevand fra fælles arealer i Grandeparken, men mangler dog de sidste rettelser til ansøgningen. Fristen for indsendelse af rettelserne er den 10. maj 2022.

Bredde på veje og p- og vigepladser

Afsætningsrids fra landinspektøren viser, at veje, p- og vigepladser overholder gældende krav til bredder, jf. lokalplanen for området. Grundejerforeningen mener dog, at vejen er for smal, og de vil have, at Grandeparken P/S skal købe noget af grundene på den anden side af vejen, så den kan blive bredere. Da lokalplanen er overholdt vil Teknik & Miljø ikke kunne kræve vejbredden ændret.

Bredde på beplantning

Beplantningsbedene er en del af p- og vigepladsen, og de skal, jf. lokalplanen, være 2,5 m brede og 5,0 m lange. P- og vigepladserne er dog kun 2,0 m brede. Teknik & Miljø finder, at det er en fejl i lokalplanen, og der er derfor meddelt dispensation til, at beplantningsbedene er 2,0 m brede. Dette med baggrund i, at p- og vigepladser og beplantningsbede vil få et lige forløb med samme bredde på 2 m langs vejen. Dette er Grundejerforeningen utilfredse med, da de vil have, at Grandeparken P/S skal købe noget af grundene på den anden side af vejen, så beplantningsbæltet kan få den rette bredde, jf. lokalplanen.

Terrænregulering

Grandeparken P/S har indsendt forslag til, hvordan terrænreguleringen mellem p- og vigepladser og Idræts Alle 35A-D kan afklares ved at etablere stålplader med spyd. Dette forslag kan godkendes af Teknik & Miljø. Grundejerforeningen har klaget over, hvordan terrænreguleringen bliver udført, altså hvilke materialer reguleringen bliver udført med. Dette er dog ikke noget, der reguleres af byggelovgivningen eller lokalplanen. Grundejerforeningen er derfor blevet oplyst om, at materialevalget mellem p- og vigepladser og Idræts Alle 35A-D er et privatretsligt forhold, som ikke er reguleret af lovgivningen, og derfor skal afklares mellem grundejere og Grandeparken P/S. Dette er grundejerforeningen meget uforstående overfor. Grundejerforeningen vil kunne klage over Teknik & Miljø's afgørelse vedr. udførelsen af terrænreguleringen til Nævnenes Hus - Byggeklageenheden, men de kan ikke klage over materialevalget, da det ikke er reguleret af en lovgivning.

Hække

Grundejerforeningen er blevet informeret om, at hække skal flyttes 40 cm ind på egen grund, jf. Hegnsloven, da bevoksningen til enhver tid skal holdes indenfor skellinjen. Hækken er plantet i skel, og vokser dermed ud over p- og vigepladserne. Dette er et privatretsligt forhold, som ikke er reguleret af lokalplanen, og derfor skal afklares mellem grundejere og Grandeparken P/S. Dette er oplyst grundejerforeningen. Dette er grundejerforeningen meget uforstående overfor. De kan klage over forholdet til hegnsynet, hvilket er meddelt dem.

Placering af lygtepæle

Teknik & Miljø har godkendt placering af lygtepæle og skiltning efter, at de er flyttet ud af beplantningsbedene. Grundejerforeningen mener dog stadig, at lygtepælen står i vejen for parkering på p- og vigepladser. Lygtepælene placeres udenfor p-båsene, hvilket vurderes at give god mulighed for at parkere, uden lygtepælene står i vejen.

Facadesten

Jf. lokalplanen skal alt synligt teglstensmurværk i bebyggelsen udføres med grå blødstrøgne, vandstrøgne eller kulbrændte sten med farvespil eller lignende. Grandeparken P/S har opført husene med maskinsten med farvespil, hvilket grundejerforeningen mener, var en dårligere sten end den, der var beskrevet i lokalplanen. De påklagede derfor Teknik & Miljø's afgørelse om dispensation til maskinsten. Teknik & Miljø fik medhold i afgørelsen i Planklagenævnet, hvilket Grundejerforeningen er meget utilfredse med og ønsker en ny afgørelse. Klagenævnsafgørelsen er endelig, idet afgørelsen ikke er indbragt for domstolene.

Generel vurdering

Grandeparken P/S mangler kun at indsende dokumentationen til nedsivningstilladelsen, inden de kan påbegynde lovliggørelsen. Teknik & Miljø vurderer derfor, at vi kan meddele Grandeparken P/S, at forhold i henhold til lokalplanen kan godkendes, såfremt dokumentationen til nedsivningen med frist den 10. maj 2022 kan godkendes.

Dette skal desuden meddeles grundejerforeningen. Beslutningen skal vedlægges klagevejledning, så de har mulighed for at påklage de forhold, de mener Teknik & Miljø ikke har behandlet jf. gældende krav.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. At Grandeparken P/S meddeles, at forholdene kan godkendes, såfremt dokumentation for nedsivning kan godkendes af Teknik og Miljø.
2. At Grundejerforeningen meddeles, at de påklagede forhold er godkendte, og at de kan påklage de forhold, de mener ikke overholder gældende lovgivning.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Bilag

Rids fra landinspektør

Oversigtskort - Grandeparken

Bilag med sagshistorik - Grandeparken

Kantsikring ved terrænregulering.pdf

Punkt 9: Om- og tilbygning til enfamiliehus - Hjerding Strandvej 127

21/23030

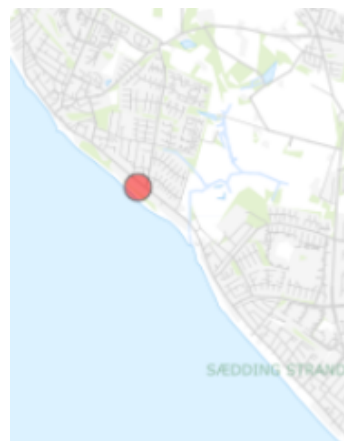
Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning fra ejer af Hjerding Strandvej 127. Ansøgningen omhandler om- og tilbygning af enfamiliehus, hvor der ønskes opført en 1. sal oven på eksisterende et-plans bolig.

Boligen er placeret i landzone, og har derfor været i nabohøring, da al ny bebyggelse skal opføres mellem byzonegrænsen og byggelinjen i henhold til gældende lokalplan 372.

I vurderingen indgår som et vigtigt argument, at byggeriet er inden for byggeretten i henhold til BR18.

Der ønskes en vurdering af, om der må bygges en 1. sal på eksisterende bolig beliggende i landzone.



Hjerting Strandvej 127

6710 Esbjerg V

Sagsfremstilling

Ansøgning fra ejer af Hjerting Strandvej 127 har været sendt i nabohøring, da det pågældende byggeri alene kan tillades, såfremt Byrådet giver sin særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde i henhold til lokalplanen.

Sagen har været sendt i høring til Hjerting Strandvej 125, 125A, 129 og 131.

I forbindelse med høringen har naboerne indsendt indsigelser, som går på indblik og skyggegener.

Med baggrund i indsigelserne har ansøger valgt at ændre på nogle af vinduesstørrelserne og sætte film på nogle vinduer.

Der er udarbejdet skyggediagrammer, som efter Teknik & Miljø vurdering kan karakteriseres som begrænsede skyggegener for naboerne.

Efter ændringerne i projektet har sagen været sendt i høring på ny.

Alene Hjerting Strandvej 125 har indsendt indsigelser efter den ny høring, som går på indblik og skyggegener.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 372

- 3.7 Områderne E1 og E2 fastlægges til naturområde. Der kan etableres bygninger og anlæg, der er nødvendige til områdets anvendelse og drift. I område E1 skal der sikres mulighed for ophalerplads og beslægtede aktiviteter. Mellem byzonegrænsen og strandbyggelinjen må der kun opføres tilbygninger samt foretages genopførelse af eksisterende lovlig bebyggelse med Byrådets særlige godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.6 Al ny bebyggelse på havsiden af Hjerting Strandvej skal placeres mellem byzonegrænsen og byggelinjen mod Hjerting Strandvej.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Vurdering herunder alternativer

Teknik & Miljø vurderer, at det ansøgte byggeri ikke er til gene for naboerne med baggrund i, at byggeriet er inden for byggeretten i henhold til BR18. I byggeretten er der allerede fra lovgivers side indbygget et hensyn til naboerne. Det

betyder, at når et byggeri overholder byggeretten, er der taget et hensyn til de omkringliggende naboer, hvad angår blandt andet skyggevirkning og indbliksgener.

I henhold til lokalplan 372 kan der opføres tilbygninger indenfor landzonegrænsen med Byrådets særlige godkendelse.

Området er bebygget med forskellige typer af boliger: 1 etage, 1½ etage og 2 etages boliger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der gives tilladelse til det ansøgte projekt

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Bilag

Skyggediagram

Ansøgers svar på bemærkninger efter 1. høring

Fra Hjerting Strandvej 129 - Indsigelser høring nr. 1

Fra Hjerting Strandvej 125 - Indsigelser høring nr. 2

Fra Hjerting Strandvej 125 - Indsigelser høring nr. 1

Bilag til høring 17-12-2021

Bilag til høring 18-11-2021

Høring 17-12-2021

Høring 18-11-2021

Ansøgningsmateriale revideret

Ansøgningsmateriale

By og landzonegrænse, samt luftfoto

Punkt 10: Opsætning kunst i rundkørsel, Ribe

21/32337

Resumé

Billedkunstneren Leif Riddermand Vilandt fra Klampenborg, ønsker at hædre redaktør N. C. Willemoes med en skulptur. N. C. Willemoes startede i 1899 Ribe Turistforening.

Skulpturen foreslår Leif Riddermand Vilandt bliver opsat i rundkørslen Plantagevej, Nørremarksvej og Rosen Allé i Ribe.

Anledningen til, at Leif Riddermand Vilandt ønsker at opsætte en skulptur til minde om redaktør N. C. Willemoes er, at Leif Riddermand Vilandts familie havde et særligt forhold til redaktør N. C. Willemoes familie.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal gives tilladelse til opsætning af kunst i rundkørslen Plantagevej, Nørremarksvej og Rosen Allé i Ribe.



Sagsfremstilling

Billedkunstneren Leif Riddermand Vilandt ønsker at hædre redaktør N. C. Willemoes, som i 1899 startede Ribe Turistforening, med en skulptur, som han foreslår bliver opsat i rundkørslen Plantagevej, Nørremarksvej og Rosen Allé i Ribe.

Følgende beskriver skulpturen på baggrund af Leif Riddermand Vilandt's mail af 31. oktober 2021. Se bilag.

1. Skulpturen kan være i en kasse på knap 2 x 2 x 2 m.
2. Skulpturens vægt er ca. 120 kg, med et mindre fundament af en natursten.
3. Skulpturen ventes formgivet af 1 mm. rustfri Stålplade.
4. Der er ikke specielle krav til fundamentet - bortset fra formgivningen.
5. Forventede omkostninger til fremstilling, transport og opstilling anslås til ca. 150.000 Kr.
6. Vedligehold består i afvaskning af skulpturen et par gange om året, efter behov. Græsset slås med jævne mellemrum.
7. Foto og illustrationer af kunstværket er vedlagt som bilag.
8. Der vil være udgifter til forsikring mod hærværk mm. Dæmpet belysning i vinterhalvåret tændes ved normal lygte tid.

I Færdselslovens §100 fremgår det at:

- Afgørelse om udførelse af vejanlæg, der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed m.v. træffes af vejmyndigheden med samtykke fra Politiet.

I Vejlovens §81 fremgår det at:

- Vejmyndigheden og politiet kan straks og uden forudgående påbud fjerne genstande m.v. for den pågældendes regning, når genstandene m.v. er til ulempe eller til fare for færdslen.

Det fremsendte materiale omkring en skulptur i en rundkørsel i Ribe vurderes af Politiet ikke tilstrækkeligt som forhandlingsgrundlag mellem vejmyndigheden og Politiet, idet der mangler specifikke målfaste tegninger med hensyn til placering og sikring mod påkørsel samt beskrivelse af skulpturens belysning og eventuel tilbagekastning af lys fra billygter.

Det er Politiets generelle opfattelse, at det er betænkeligt at opsætte genstande, der ikke er trafikmæssig relateret, og hvor hensigten med det opsatte er at fange trafikanternes opmærksomhed for at se på det. Trafikanternes opmærksomhed bliver dermed afledt fra trafikken, hvilket findes uheldigt.

Teknik & Miljø bemærker, at en egentlig officiel henvendelse til politiet, i henhold til færdselslovens §100, kun sker i det tilfælde, at Esbjerg Kommune ønsker kunstgenstanden sat op i den pågældende rundkørsel. I så tilfælde vil politiet foretage en konkret vurdering af det materiale, der bliver forelagt.

Lovgrundlag, planer mv.

- Færdselslovens
- Vejlovens

Økonomi

Leif Riddermand Vilandt forventer, at projektet finansieres af fonde og lignende. Iflg. Leif Riddermand Vilandt kan fonde og lignende ikke ansøges med mindre projektet er godkendt af påtale berettigede.

Leif Riddermand Vilandt giver desuden udtryk for, at Esbjerg Kommune er velkommen til at deltage i udgifterne.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Vurdering herunder alternativer

Et kunstværk af denne type vil virke som en fast genstand, som rent trafiksikkerhedsmæssigt er påkørselsfarlig.

På baggrund heraf samt ud fra et generelt forsigtighedsprincip om ikke at øge risikoen for personskader ved uheld er det Teknik & Miljø's vurdering, at der ikke bør gives tilladelse til opsætning af kunstværket i rundkørslen.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der ikke gives tilladelse til at opsætte den aktuelle skulptur, udført af Leif Riddermand Vilandt, i rundkørslen Plantagevej, Nørremarksvej og Rosen Allé i Ribe.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

For indstillingen stemte A og V, i alt 5.

Imod indstillingen stemte C, i alt 1.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Model af skulptur udført af Leif Riddermand Vilandt

Illustrationer

Politiets bemærkninger til opsætning af kunst i rundkørsel

Punkt 11: Ølboden, Domkirkepladsen, Ribe

22/11342

Resumé

Ølboden på Domkirkepladsen blev opført i 2013 samtidig med anlæggelsen af pladsen.

På Domkirkepladsens vinderprojekt tegnet af arkitekt Torben Schønherr var ikke vist en ølbod, men undervejs i den videre planlægning udvidede og finansierede Realdania projektet med en ølbod ud for Hotel Dagmar. Ølboden blev designet af Torben Schønherrs Tegnestue.

Ølboden er opført som en fast bygning, og prisen var 1 mio. kr.

Ølboden har siden den 15. marts 2013 været udlejet til Hotel Dagmar på en uopsigelig 10-årig lejekontrakt.

Hotel Dagmar supplerede selv med bodens installationer i form af vand, kloak, strøm og fadølsanlæg.

I 2014 blev Schønherr bedt om at komme med et tiltag der efter en debat i medierne skulle kunne nedtone bodens, for nogle lidt for moderne og nutidige udtryk. Løsningen blev den nuværende begrønning med efeu, som stort set dækker facader og tag.

Hotel Dagmars lejekontrakt udløber til næste år.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om Ølboden skal bevares og lejekontrakten med Hotel Dagmar forlænges.



Sagsfremstilling

Ølboden fra 2013 blev opført som en fast bygning. Ølboden kostede i sin tid 1 mio. kr. at opføre, så ønskes den fjernet fra Domkirkepladsen, bør der findes en anden velegnet plads til den.

Ølboden er udlejet til Hotel Dagmar på en uopsigelig 10-årig lejekontrakt med ikrafttræden fra den 15. marts 2013 og udløb til sæsonstarten i 2023.

Det er muligt at forlænge lejeaftalen på for eksempel 10 år igen. Teknisk Forvaltning har ingen sammenlignelige lejeaftaler, så lejeperioden kan fastsættes i dialog med Hotel Dagmar.

Ølbodens åbningssæson svarer til den generelle udeserveringssæson på Domkirkepladsen, gældende fra sidste lørdag i marts til sidste lørdag i oktober.

Hvis boden besluttet fjernet skal det overvejes, hvorvidt boden kan udskiftes med en anden model, - eller om Hotel Dagmar i stedet skal have muligheden for at opstille en flytbar/mobil "ølbod" på stedet.

Teknik & Miljø har et reservelager med granitfliser til Domkirkepladsen liggende, så skal pladsen under ølboden retableres vil der kun skulle afsættes økonomi til selve belægningsarbejdet.

I foråret 2020 blev ølbodens udseende og placering drøftet i Plan & Miljøudvalget på foranledning af udvalgets formand Karen Sandrini.

Der foreligger ikke nogen beslutning fra dette møde.

Da tanken om en fast ølbod dukkede op var der ingen, der kunne vide, hvor stor interessen for at lave udeserveringer på Domkirkepladsen ville blive. Domkirkepladsens gældende regulativ fra 2014 tager ikke tilstrækkelig højde for de mange forskellige udeserveringer med ditto udstyr, som sidenhen har indtruffet sig.

Hvis ølboden besluttet fjernet vil det være en god idé at få Domkirkepladsens regulativ opdateret, så det også angiver rammerne for, hvordan en potentiel flytbar eller mobil ølbod skal se ud, så der er en form for æstetisk samhørighed med en placering tæt på domkirken og domkirkepladsen.

Økonomi

Hotel Dagmar betaler en årlig leje af ølboden på kr. ca. 51.000.

Ved kontraktens ophør skal Hotel Dagmar have refunderet den bankgaranti, der fandt sted ved kontraktens indgåelse på kr. 19.190.

Ønskes boden fjernet skønnes udgiften til retableringen af Domkirkepladsens granitbelægning samt afkoblingen af vand, strøm og fadølsforbindelse at beløbe sig til ca. 50.000.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Vurdering herunder alternativer

Ølboden kan fjernes, men behovet for at udskænke øl vil nok fortsat være til stede. Det kan besluttet, at der skal designes en ny fast ølbod, at der laves aftale om en løs ølbod, der kun opstilles i udeserveringssæsonen eller der kan laves aftale om en mobil ølbod, der kun køres frem, når behovet reelt er til stede.

Ved en løs/mobil ølbod bør denne gives et designmæssigt udseende, der lever op til Domkirkepladsen karakter af en stor arkitektonisk seværdighed.

Ligeledes bør kravene for en sådan ølbod gælde for alle med udeservering på Domkirkepladsen

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at:

- Ølboden bevares som den er, og lejekontrakten tilbydes forlænget med Hotel Dagmar.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Godkendt.

Bilag

Fotos af ølboden på Domkirkepladsen, Ribe.pdf

Punkt 12: Information, orientering og forespørgsler

21/35445

Information

- Kanalstien
- Baggesens Allé, nyt byggeri

Generel orientering

Intet.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Forespørgsler

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Byudviklingsudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 19-05-2022

Orientering givet.

Punkt 13: Lukket: Godkendelse - Underskriftsblad