

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 17-05-2021

Mødedato Mandag d. 17. maj 2021 kl. 12:00

Mødested Kysten

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og orientering.....	4
Plan & Miljøudvalget - Temamøde 2 - Budget 2022-25.....	5
Forslag til kommuneplanændring 2020.61 og lokalplan 05-010-0017 Boligområde øst for Hjerting	7
Endelig vedtagelse til kommuneplanændring nr. 2020.63 og lokalplan nr. 01-020-0010 Etagebolige	10
Godkendelse til offentlig høring af Lokalplan nr. 491, Ændring nr. 1, Boligbebyggelse Ved Skoven,	13
Godkendelse til offentlig høring, Boligbyggeri ved Mølleparken, Esbjerg, lokalplan med kommune	15
Nyt bymønster på landet.....	17
Opførelse af altaner - Torvegade 34.....	21
Forespørgsler.....	24
Lukket: Evaluering.....	25
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	26

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Godkendt.

Punkt 2: Information og orientering

21/154

Information

Generel orientering

Intet.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

20/23588

Måde forsøgsmøller

Esbjerg Kommune, Industrimiljø har truffet afgørelse vedr. dokumentation for overholdelse af støjgrænserne samt afgørelse vedr. klager over støj fra møllerne.

21/10205

Granly 55, Ø. Vedsted, 6760 Ribe

Byggeri har givet afslag på ansøgning om dispensation fra lokalplan til PVC-tag på carport og skur.

Afslaget vedhæftes.

18/23283

Udvalgsformand Karen Sandrini har truffet formandsbeslutning om dispensation fra naturbeskyttelsesloven til delvis grødeskæring i Ribe Mølledam.

Dispensationen vedhæftes.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Orientering givet.

Bilag

Måde Vindmøllepark, støjmåling_CaseNo20-23588

Afgørelse - Granly 55, Ribe - 21-10205

Dispensation fra naturbeskyttelsesloven til delvis grødeskæring i Ribe Mølledam

Punkt 3: Plan & Miljøudvalget - Temamøde 2 - Budget 2022-25

21/2371

Resumé

I budgetstrategien for Budget 2022-25 anmoder Økonomiudvalget de enkelte fagudvalg om at afholde 1-2 temamøde i løbet af april/maj måned.

Sagsfremstilling

I henhold til budgetstrategien for Budget 2022-25 anmoder Økonomiudvalget de enkelte fagudvalg om at afholde 1-2 temamøder med følgende emner:

1. Drøfter strategisk udvikling med udgangspunkt i Vision 2025
2. Udarbejder forslag til Mulighedskatalog

Ad 1)

På Økonomiudvalgets budgetseminar den 12. april blev der formuleret en række spørgsmål til fagudvalgene med baggrund i en drøftelse af kommunens strategiske udvikling og Vision 2025.

Spørgsmålene, som Økonomiudvalget ønsker besvaret, er opdelt i fire centrale temaer med en række underspørgsmål, som fagudvalgene så vidt muligt bedes besvare med udgangspunkt i det respektive fagudvalgs mulighed for at bidrage til udvikling af temaet/underspørgsmålet.

Der er følgende fire temaer:

- Byudvikling
- Kultur & Fritidstilbud samt bymiljø
- Uddannelse, forskning og arbejdskraft
- Velfærdsområderne

Temaerne og underspørgsmålene er beskrevet i vedlagte notat fra Økonomiudvalget.

Fagudvalget bedes drøfte temaer og spørgsmål, og forberede en tilbagemelding til Økonomiudvalg og Byråd på orienteringsmøder den 21. juni. Hvis drøftelserne resulterer i konkrete forslag til Forhandlingsudvalget beskrives disse på sædvanlig vis (forslag til mulighedskatalog).

Ad 2)

Fagudvalget bedes derudover drøfte udfordringer og ønsker til strategiske indsatser og investeringer på udvalgets fagområder. Direktøren giver inspiration til sådanne drøftelser. Væsentlige indsatser og investeringer, som udvalget ønsker forelagt for Forhandlingsudvalget, beskrives på sædvanlig vis (forslag til Mulighedskatalog).

Der er planlagt følgende mødeforløb i Plan & Miljøudvalget:

Mødedato	Indhold
3. maj	På disse møder drøfter udvalget tidsplan for budgettet samt forslag til strategiske indsatser og investeringer inden for eget område.
17. maj	
21. juni	Materialet til 1. behandling af budgettet gennemgås.

Uddrag fra budgetstrategien (se også vedlagte bilag med sagsfremstilling til Økonomiudvalgets behandling af budgetstrategien):

Byrådet har med Vision 2025 sat en ambitiøs retning for kommunens fortsatte vækst og udvikling. Det handler om at øge bosætningen til kommunen; om at skabe velfungerende velfærdsydelser; om at bygge videre på de erhvervsmæssige styrker i kommunen; om at skabe stærke lokale uddannelsesmiljøer; og om at sikre en løbende byudvikling med nye bydele, nye byfunktioner og ny infrastruktur.

Økonomiudvalget har anmodet fagudvalgene om at drøfte strategisk udvikling på deres respektive områder og derefter udarbejde konkrete (evt. prioriterede) forslag til understøttelse af den strategiske udvikling. I den forbindelse bliver det også muligt at komme med forslag til den 8-årige investeringsoversigt og forslag til nedprioritering, hvis der er områder eller initiativer, som ikke understøtter den nuværende vision. De konkrete forslag indgår efterfølgende i et samlet Mulighedskatalog som fremlægges til Forhandlingsudvalgets prioritering.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget drøfter Budget 2022-25.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Drøftet.

Bilag

Fokus i budgetlægning - spørgsmål til drøftelse i fagudvalg

Punkt 4: Forslag til kommuneplanændring 2020.61 og lokalplan 05-010-0017 Boligområde øst for Hjerding Landevej

20/10246

Resumé

Teknik & Miljø har udarbejdet et forslag til en ændring af kommuneplanen og et forslag til en lokalplan for et ca. 30 ha stort område øst for Hjerding Landevej.

Planforslagene giver mulighed for, at der kan etableres et nyt boligområde, hvor der vil blive plads til omkring 200 boliger.



Sagsfremstilling

Forslaget til kommuneplanændring giver mulighed for at udvide det i forvejen udlagte boligområde en smule samtidig med, at der udlægges et større areal til grønt rekreativt område. Desuden giver kommuneplanændringen også mulighed for etablering af en dagligvarebutik til områdets daglige forsyning.

Området til etablering af en dagligvarebutik er ikke omfattet af lokalplanforslag 05-010-0017, men vil blive omfattet af en særskilt lokalplan, som kan håndtere de problematikker, der knytter sig til en dagligvarebutik.

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 7 bemærkninger.

Bemærkningerne koncentrerer sig om følgende emner:

- Muligheden for at etablere en dagligvarebutik i et område tæt på rundkørslen
- Trafikale forhold, særligt regulering af trafikken på Sjælborgvej,
- Ønsker til grønne områder, herunder et ønske om hundeskov og skaterområde,
- Hensyn til en eksisterende råvandsledning, drikkevandsboring og drikkevandskildefelt

- Ønsker til bedre stiforbindelser for cyklister og gående, der forbindelser de eksisterende boligområder med både det nye område og resten af Hjerting.

De indkomne bemærkninger er i videst muligt omfang forsøgt indarbejdet i planforslagene og i det kommende byggemodningsprojekt. Bemærkningerne kan ses i bilaget ”Samlede bemærkninger til idéhøring”.

Lokalplanforslag 05-010-0017 giver mulighed for etablering af et boligområde med blandede boligtyper.

- Der bliver et større område med almindelige parcelhusgrunde på 800-1000 m². Disse grunde vil primært være centreret omkring mindre boligblokke, hvor der kan skabes et mindre fællesskab omkring en boligvej.
- Der bliver 3-4 områder, hvor der bliver mulighed for opførelse af tæt-lav-boliger og lave etageboliger, dvs. boliger i to plan med vandret lejlighedsskel.
- Derudover bliver 1-2 områder med mindre grunde til enten fritliggende enfamiliehuse eller sammenbyggede dobbelthuse.

Der er med planforslaget tilstræbt en høj grad af fleksibilitet, så de udbudte boligtyper kan tilpasses tendenser i samfundsudviklingen, også på længere sigt. I en del af områderne gives der derfor mulighed for flere forskellige anvendelser, alt efter behov.

Som et gennemgående træk i dette lokalplanforslag er anlæg til håndtering af overfladevand brugt som elementer i landskabet. Der vil blive etableret vandrender, lavninger og nedsivningsområder igennem hele området, hvilket vil være med til at give boligområdet en særlig identitet. Esbjerg Kommune er i et tæt samarbejde med Din forsyning om udformning, placering og tekniske løsninger i forbindelse med håndtering af overfladevand fra både veje og private boliggrunde.

I den nordlige del af lokalplanområdet etableres et større grønt område, hvor en stor del af områdets overfladevand ledes til og nedsives. Det tilstræbes, at området får karakter af naturområde, hvor det vil være muligt at hegne og afgrænse området med får, køer eller heste for at højne biodiversiteten. Såfremt området hegnes vil det være muligt for gående at bevæge sig gennem området ved hjælp af låger, færister eller lignende.

Adgangen til boligområdet kommer til at ske ad to indkørsler fra Sjelborgvej. Længst mod øst giver en stamvej adgang til både det kommende område til en dagligvarebutik og til et større område til tæt-lav boligbebyggelse. Længst mod øst giver en stamvej adgang til det øvrige boligområde. Ved begge indkørsler etableres venstresvingbane på Sjelborgvej for at sikre en bedre trafikafvikling.

I forbindelse med byggemodningen af det nye boligområde anlægges en stiforbindelse langs med Sjelborgvej. Stien forbindes med eksisterende stier i området ved stitunneler under Hjerting Landevej og Sjelborgvej. For at skabe Sikker Skolevej for områdets skolebørn inddrager lokalplanforslaget et eksisterende grønt område mellem Skonnerten og Tjalken. Her er det tanken, at der skal etableres en sti for gående og cyklister, så der skabes en ubrudt stiforbindelse mellem eksisterende sti ved Tobølparken og den nye sti langs med Sjelborgvej.

Stien føres i tunneler under de to adgangsveje til boligområdet for større trafiksikkerhed for bløde trafikanter.

Stitunneler og venstresvingbaner er ikke omfattet af lokalplanforslaget, men etableres i forbindelse med byggemodningen.

En efterfølgende realisering af lokalplanen omfatter etablering af i alt fire tunneler, som sikrer cyklende og gående trafiksikkerpassage af Sjelborgvej og Hjerting Landevej. Anlæg af tunneler og tilhørende stier finansieres af den økonomi der skal afsættes til byggemodning af området.

Forslag til lokalplan 05-010-0017 Boligområde øst for Hjerting Landevej er udarbejdet som en digital lokalplan. Den bedste læseoplevelse fås ved at åbne den digitale plan via dette link:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/boligomraade-i-hjerting-oest-for-hjerting-landevej/>

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 05-010-0017 aflyses en mindre del af lokalplan 212.

Høring

Planforslagene skal i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

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

- forslag til kommuneplanændring 2020.61 og forslag til lokalplan 05-010-0017 Boligområde øst for Hjerting Landevej godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Godkendt.

Bilag

Samlede bemærkninger til idéhøring

Kommuneplanændring 2020.61_Forslag

Bilag A Matrikelkort

Bilag B lokalplankort

Bilag D Principsnit for veje

Afgørelse om miljøvurderings-pligt Boligområde øst for Hjerting Landevej.pdf

Forslag til lokalplan 05-010-0017 Boligområde øst for Hjerting Landevej

Bilag C Dispositionsplan

Punkt 5: Endelig vedtagelse til kommuneplanændring nr. 2020.63 og lokalplan nr. 01-020-0010 Etageboliger ved Hjertingvej i Esbjerg

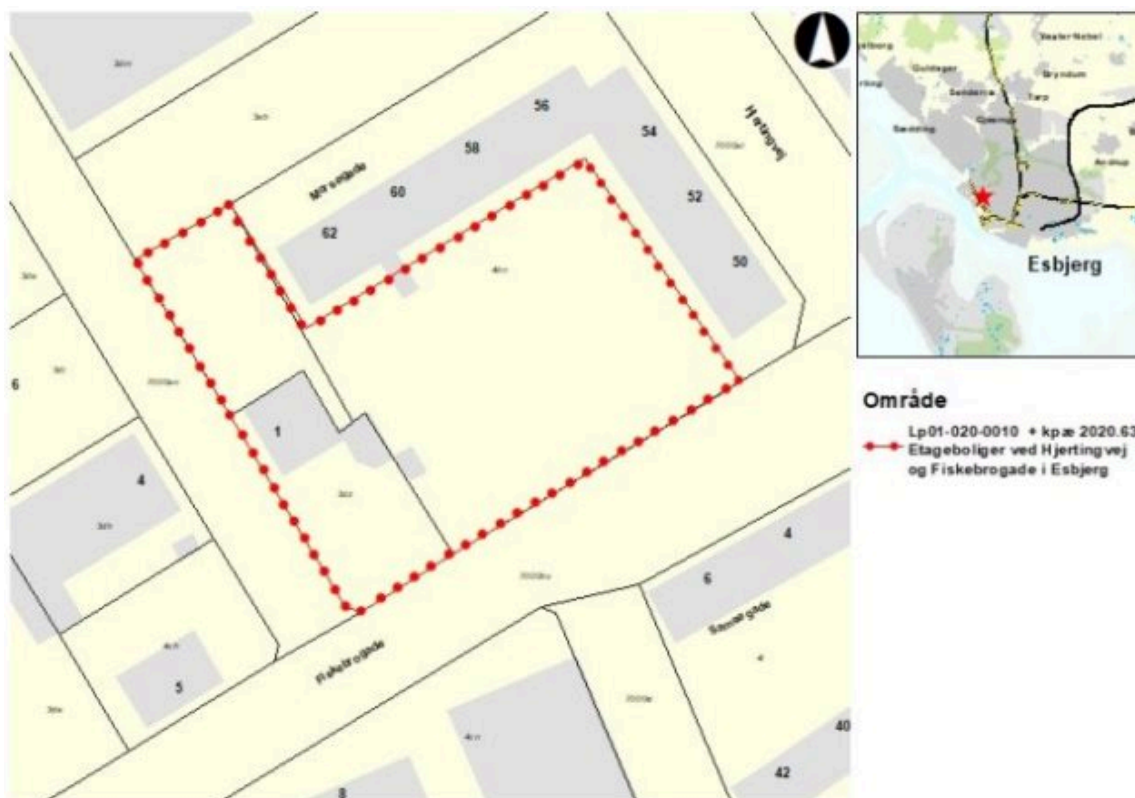
20/4027

Resumé

Plan & Miljøudvalget vedtog 1. marts 2021 at offentliggøre forslag til kommuneplanændring og lokalplan for et område, der ligger ved Hjertingvej, Fiskebrogade og Morsøgade i Esbjerg i 4 uger.

Baggrunden for planerne er et ønske om at opføre et nyt byggeri med etageboliger i området.

Arealet anvendes i dag henholdsvis som opholdsareal til eksisterende etageboliger på ejendommen og til erhverv.



Sagsfremstilling

Kommuneplanændringen medfører to ændringer i forhold til den gældende kommuneplan.

Der gives mulighed for bebyggelsestæthed op til 100%, og der stilles krav om, at opholdsarealerne i området skal være anvendelige og velbeliggende, dog uden nærmere krav om størrelsen.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et nyt boligbyggeri i form af en etageejendom på 3,5 etager i området. Bygningen skal placeres ud mod Fiskebrogade, så der dannes et fælles udeareal mellem de eksisterende etageboliger, der ligger mod nord-øst og den nye bygning.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der sikrer, at byggeriet opføres med en arkitektur, der indpasser sig til en del af den eksisterende bebyggelse i området.

Der indgår en erhvervsejendom på hjørnet af Fiskebrogade og Morsøgade i planlægningen. Lokalplanen forudsætter i den forbindelse, at en eksisterende erhvervsbygning rives ned, og at denne ejendom fremadrettet indgår som et ubebygget område. Denne ændring er med til at løfte områdets karakter.

I høringsperioden er der kommet i alt 6 indsigelser.

Bemærkningerne vedrører hovedsageligt:

- Udfordringer med trafik og mangel på parkering i området
- Utryghed på grund af manglende vedligeholdelse
- Støj

Parkering:

Lokalplanen giver mulighed for at etablere 25 nye boliger i området, hvortil der stilles krav om, at der min. etableres 1 ny parkeringsbås pr. ny lejlighed indenfor lokalplanområdet.

Utryghed på grund af manglende vedligeholdelse:

Kommuneplanændringen og lokalplanen giver grundlag for nye boliger, men pålægger ikke grundejerne handlepligt, herunder i forhold til bygningernes vedligeholdelse eller fastsætter nærmere bestemmelser for driften af virksomheder udenfor lokalplanens område.

Støj:

I forbindelse med planprocessen er der udarbejdet og undersøgt påvirkninger af støj m.m. Byggefeltet til boligerne svarer til placeringen af den bebyggelse, hvor der er gennemført en støjredøgørelse i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse. Redegørelsen viser, at der som følge af projektet er enkelte af de nye lejligheder, som kan blive udsat for støj over de vejledende grænseværdier. Det vurderes at den mindre støjgrænse vil kunne håndteres med tekniskeløsninger ved den efterfølgende byggesagsbehandling.

Modtagne indsigelser medfører ikke ændringer i kommuneplanændringen eller lokalplanen.

Resumé af indsigelserne med forvaltningens behandling fremgår i ”Vurdering af indsigelser”, der er vedlagt sagen.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- kommuneplanændring nr. 2020.63 og lokalplan 01-020-0010 vedtages endeligt uden ændringer og godkendes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag til endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2020.63.pdf

Forslag til endelig vedtagelse af Lokalplan 01.020.0010.pdf

Indsigelser.pdf

Vurdering af indsigelser

Punkt 6: Godkendelse til offentlig høring af Lokalplan nr. 491, Ændring nr. 1, Boligbebyggelse Ved Skoven, Esbjerg

21/9027

Resumé

Der ansøges om en ændring af plangrundlaget for lokalplan nr. 491 Boligbebyggelse Ved Skoven.

Formålet med ændringen er at give mulighed for at inddrage den eksisterende 1. sal til beboelse i hele området. Dette kræver, at bebyggelsesprocenten hæves fra 35% til 50%.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om at øge bebyggelsesprocenten fra 35% til 50% indenfor lokalplan nr. 491 Boligbebyggelse Ved Skoven.

Dette vil samtidig medføre en kommuneplanændring, hvor bebyggelsesprocenten også skal øges. Forslaget udarbejdes som en mindre ændring af lokalplan nr. 491 Boligbebyggelse Ved Skoven.

I lokalplan nr. 491 gives der mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager.

Bebyggelsen inden for planområdet er gradvist gået fra tæt-lav bebyggelse i én etage til tæt-lav bebyggelse i én etage med udnyttet tagetage. Denne udvikling kan dog ikke realiseres i hele planområdet, da bebyggelsesprocenten på 35 % for tæt-lav boligbebyggelse, er oversteget.

Formålet med Ændring nr. 1 er at give mulighed for at inddrage den eksisterende 1.sal til beboelse i hele området. Dette kræver, at bebyggelsesprocenten hæves fra 35% til 50%. Hertil sikres det i ændringsforslaget, at de yderligere 15% udelukkende kan bruges til at inddrage 1. salen til beboelse.

Ændringen var tiltænkt behandling som en "Lokalplan af Mindre Betydning" med en 2 ugers offentlig høring.

Grundet behovet for en ændring i kommuneplanens bebyggelsesprocent følger ændringen den normale 4 ugers høringsperiode.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

4 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Lokalplan nr. 491, Ændring nr. 1, sendes i 4 ugers offentlig høring

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Godkendt.

Bilag

Ved Skoven - Ændring nr.1.pdf

Kommuneplanændring 2021.70_Forslag_udkast.pdf

Afgørelse om miljøvurderingspligt - Ved Skoven.pdf

Bilag A - Matrikelkort.pdf

Punkt 7: Godkendelse til offentlig høring, Boligbyggeri ved Mølleparken, Esbjerg, lokalplan med kommuneplanændring

20/17777

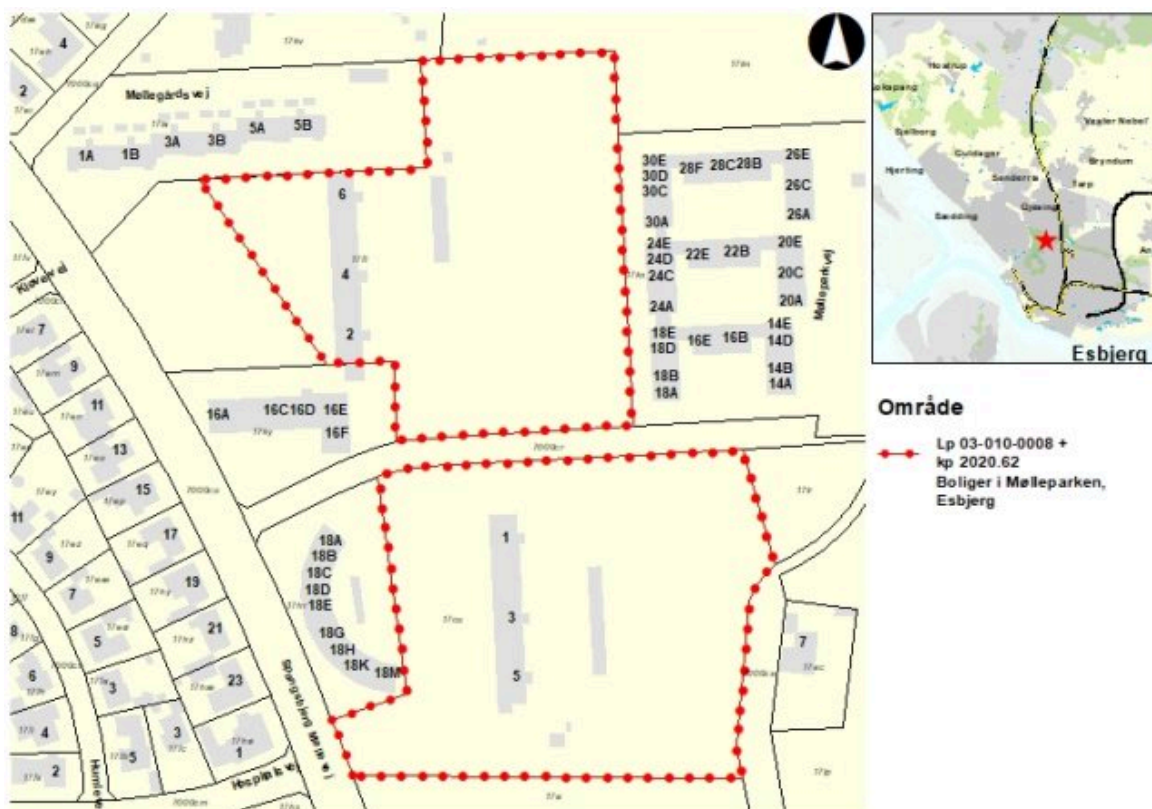
Resumé

Raundahl & Moesby A/S ønsker på vegne af Heimstaden Brentwood at få udarbejdet en lokalplan og kommuneplanændring for etageboliger på Mølleparkvej i Gl. Gjesing.

Det foreslåede projekt søger at fortætte og samle områdets boligbyggerier samt etablere et nyt rekreativt areal for lokalområdet.

Plan & Miljøudvalget godkendte den 21. september 2020 igangsættelse af lokalplanen.

Plan & Miljøudvalget skal nu tage stilling til, at forslaget skal sendes i 8 ugers offentlig høring.



Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget med kommuneplanændringen muliggør fortætning af et eksisterende boligområde. Området er i dag kendetegnet af to høje boligbyggerier og store ubebyggede friarealer med græsplæner.

Forslaget giver mulighed for, indenfor den nordlige afgrænsning, etablering af 3 etagebyggerier som trapper ned fra 6 til 3 etager, og som skal forbinde de to omkringliggende byggerier på henholdsvis 12 og 2 etager.

Tankerne bag de nye etageboliger er, at bygningernes volumen samt farve- og materialevalg skal indpasses i det eksisterende miljø samtidig med, at der skabes gode og attraktive opholdsarealer, hvor områdets beboere kan mødes.

Imellem de tre etageboliger etableres derfor fælles haverum med opholdsarealer og stiforbindelser.

Syd for etageboligerne etableres et rekreativt areal med et forsinkelsesbassin, hvor der i regnfulde perioder vil stå vand. Sikker færdsel mellem den nordlige og sydlige matrikel foretages ved en hastighedsdæmpende foranstaltning på Mølleparkvej. Foranstaltningen etableres som et vejbump og udføres efter en udbygningsaftale mellem projekter og kommunen.

Vision 2025

Projektet understøtter Vision 2025 mål om flere boliger og byfortætning.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplanændring for området ved Mølleparkvej godkendes til offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Godkendt.

Bilag

Afgørelse om Miljøvurderingspligt - Mølleparken.pdf

Bilag A - Matrikelkort.pdf

Bilag B - Lokalplankort.pdf

Bilag C - Illustrationsplan 030521.pdf

Bilag D - Skyggediagram.pdf

Bilag E - Vindvurdering.pdf

Bilag F - Udbygningsaftale.pdf

Kommuneplanændring 2020.62_Forslag_Udkast.pdf

Lokalplan med bilag 030521.pdf

Punkt 8: Nyt bymønster på landet

18/30248

Resumé

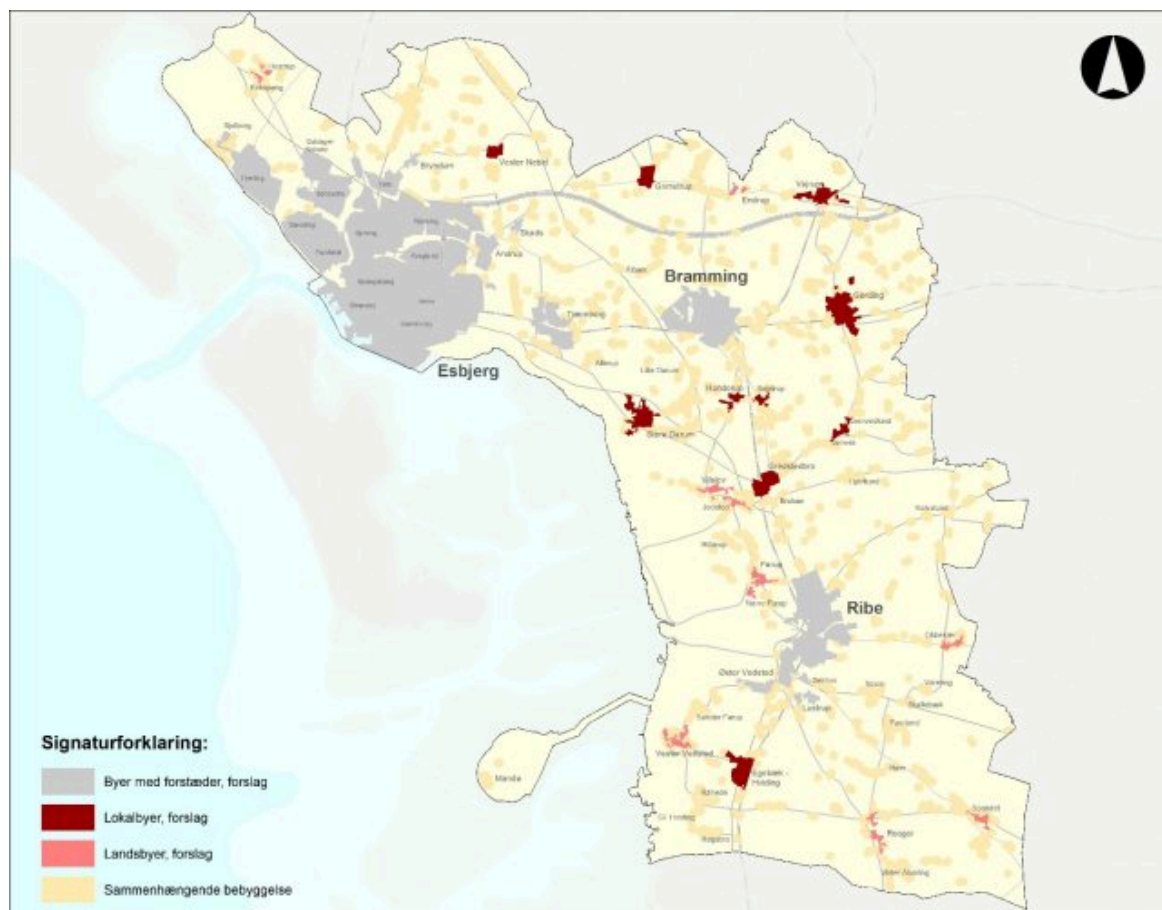
Ændringer i planloven betyder, at kommunerne i de kommende kommuneplaner skal arbejde med strategisk planlægning for lokalsamfund på landet. Formålet er at sikre attraktive og levedygtige lokalsamfund.

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 hønseflokkede, 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.

Punkt 9: Opførelse af altaner - Torvegade 34

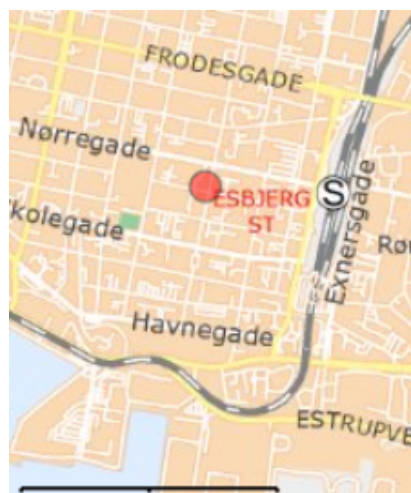
21/11013

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om etablering af altaner på etageejendom, der er under opførelse på adressen Torvegade 34, 6700 Esbjerg.

Teknik & Miljø har meddelt byggetilladelse til opførelse af ejendommen den 25. marts 2020, og byggeriet forventes afsluttet primo juni 2021.

Etablering af altaner på ejendommen vil kræve en dispensation fra lokalplan for en del af den indre by i Esbjerg, lokalplan 01-010-0021, bestemmelse 8.7 vedr. altaner mod gadeskel.



Styrelsen for Dataindsyn og Effektivisering
Torvegade 34

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Vestkystens Tegnstue ApS har den 9. april 2021 på vegne af ejer af Torvegade 34, 6700 Esbjerg, Nordsøbyg Ejendomme, søgt byggetilladelse til at etablere altaner på etageejendom, der er under opførelse. Teknik & Miljø har meddelt byggetilladelse til opførelse af ejendommen den 25. marts 2020, og byggeriet forventes afsluttet primo juni 2021.

Etageejendom er opført i 4 etager over terræn med i alt 18 boliger og et erhvervslokale i stueetagen mod Torvegade.

Lejlighederne på alle etager er indrettet således, at stue- og opholdsarealer er orienteret mod gaden. Facaderne er udført med franske altaner ved stue- og opholdsarealer.

Der er foretaget partshøring og naboorientering. I den forbindelse er der kommet bemærkninger fra flere naboer.

Naboer fra Norgesgade 46A har anført, at altaner i Norgesgade vil medføre indbliksgener til deres boliger.

Teknik & Miljø vurderer, at altanerne ikke medfører væsentlige gener for omkringboende, herunder indbliksgener, udover hvad der må tåles i et tæt byområde, hvor der i henhold til lokalplanen kan tillades etagebyggeri i 5 etager.

Norgesgade 46B har tilkendegivet, at de er positive i forhold til det ansøgte. De refererer til, at der tidligere er meddelt tilladelse til altan mod gaden på ejendommen Norgesgade 44.

Byggeriet er omfattet af lokalplan for en del af den indre by i Esbjerg, Lokalplan 01-010-0021. Projektet forudsætter dispensation fra lokalplanens bestemmelse 8.7.

I henhold til denne bestemmelse må altaner mod gadeskel kun etableres som indeliggende altaner, der ligger indenfor facadelinjen.

Ejer ønsker at etablere altaner på igangværende nybyggeri. Der ønskes 3 stk. altaner mod Torvegade med en dybde på 0,7 meter fra facaden, og 9 stk. altaner mod Norgesgade med en dybde på 1,2 meter fra facaden.

I det konkrete projekt er der tale om etablering af altanerne på facader, hvor der i dag er udført franske altaner, som tilladt i byggetilladelse fra 25. marts 2020.

Altanerne mod Torvegade er reduceret til en dybde på 0,7 meter, mens altanerne mod Norgesgade er uændrede i forhold til det oprindelige projekt med en dybde på 1,2 meter.

Overordnet er det vurderingen, at altanerne i en reduceret størrelse mod Torvegade umiddelbart bør kunne godkendes.

Dette skal ses i lyset af, at de dels med en mindre dybde giver et væsentligt mindre visuelt indgreb i oplevelsen af gaden samtidig med, at de bidrager til oplevelsen af facaden. Det bør herudover henses til, at etagebyggeriet på hjørnet af Nørregade og Torvegade (Torvegade 42 og 44) netop har hjørnealtaner i denne dybde, ligesom der for nylig efter gældende lokalplan for Indre By er meddelt dispensation til delvist indeliggende altaner, der rækker 0,8 meter ud.

For så vidt angår altanerne i Norgesgade kan der på den ene side argumenteres for, at den pågældende del af gaden i dag opleves som mindre central. Omvendt må det også tages i betragtning, at Norgesgade samtidig udgør akse mellem Banegården og I.C. Møllerparken, og på sigt forventes væsentligt forbedret, jf. den nyligt afholdte parallelkonkurrence for Banegårdspladsen, Museumspladsen og Norgesgade.

Det bør herudover tages i betragtning, at altaner med den ønskede dybde på 1,2 meter i Norgesgade må forventes at danne præcedens i fremtidige sager om altaner mod gaden. På samme måde vil en beslutning om, at altaner på 0,7-0,8 meter mod gaden vil kunne accepteres ligeledes kunne danne præcedens for fremtidige sager.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 01-010-0021

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der er foretaget partshøring og naboorientering af naboer og genboer om det ansøgte byggeri jf. Planlovens § 20 og Forvaltningslovens § 19.

Der er modtaget bemærkninger vedr. indbliksgener fra altanerne i Norgesgade. Derudover er der en borger, der har tilkendegivet, at de er positive overfor det ansøgte. Fremsendte bemærkninger er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der gives dispensation til altaner med en dybde på max. 0,7 meter mod både Torvegade og Norgesgade.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

Imod indstillingen stemte A og F, i alt 3.

For indstillingen stemte V og T, i alt 4.

Indstillingen godkendt.

A og F begærede sagen i byrådet.

Da sagen danner præcedens, ønsker A og F, at byrådet tager stilling til sagen.

Bilag

21_11013_Bilag_Torvegade 34.pdf

21_11013_Bemærkninger fra partshøring og naboorientering.pdf

Punkt 10: Forespørgsler

21/154

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-05-2021

- Analyse af lokalplan for Midtbyen
- Moské på Randersvej

Punkt 11: Lukket: Evaluering

Punkt 12: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad