

# REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 05-11-2019

**Mødedato**           Tirsdag d. 05. november 2019 kl. 08:30

**Mødested**           Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Kommuneplanstrategi Tema Udviklingsområder til endelig vedtagelse.....	5
Planstrategi 2022-34 Endelig vedtagelse.....	9
Endelig vedtagelse af Lokalplan 01-015-0005, Ophævelse af en del af Byplanvedtægt nr 21 For et c	12
Delegation af beslutningskompetence til forvaltningen ved ophævelse af lokalplaner og byplanvedt	14
Endelig vedtagelse af tillæg nr. 1, Lokalplan 01-020-0009.....	16
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring nr. 2019.43 og lokalplan nr. 24-010-0002, Boligområ	18
Endelig vedtagelse af strategisk udviklingsplan for Bramming.....	22
Opførelse af 25 boliger (tæt-lav bebyggelse) Hellesvej 28, Bramming.....	25
Orientering.....	28

## **Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen**

**Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Godkendt.

## **Punkt 2: Information/forespørgsler**

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

- Projekt, Darumvej .
  
- Hellesvej.

# Punkt 3: Kommuneplanstrategi Tema Udviklingsområder til endelig vedtagelse

19/12441

## Resumé

Kommuneplanstrategi – Tema – Udviklingsområder har været i offentlig høring og fremlægges nu til endelig vedtagelse.

Der er indkommet i alt 33 høringssvar. Høringssvarene har ikke afstedkommet nogen ændringer i forslaget i forhold til udviklingsområde A og B



## Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i midten af august 2019 at sende forslag til kommuneplanstrategi – Tema –Udviklingsområder i høring.

I høringsperioden er der indkommet 33 høringssvar. Svarene er fordelt på 29 for område A, og 2 for område B samt to svar fra Ribe Stift og Bane Danmark, der ikke har nogen indvendinger mod strategien.

I område A omfatter høringssvarene en underskriftsindsamling fra 312 personer, svar fra flere grundejerforeninger, individuelle personer, Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet.

I område B er høringssvarene fra individuelle personer samt Danmarks Naturfredningsforening.

Til sagsfremstillingen hører:

- Den endelige og tilrettede udgave af Kommuneplanstrategi – Tema – Udviklingsområder.
- Uddrag & Vurderinger og Indlæg i debatten ligeledes samlet i ét dokument.
- Miljørapport.

I dokumentet med uddrag og vurderinger har forvaltningen foretaget et uddrag af de indsendte bemærkninger og har foretaget en vurdering af, hvorvidt bemærkningerne giver anledning til ændring i planstrategien eller om der på anden måde skal følges op på bemærkningen

## Område A

De indsendte bemærkninger til område A omhandler bl.a. et ønske om, at der ikke planlægges for boliger i enten hele område A, eller for hele den sydlige del af område A fra Sjelborgvej ned til Sanatorievej eller for den sydligste spids ned mod Sanatorievej.

Indlægsholderne anfører, at de ønsker at bevare naturen, landskabet og kulturmiljøet i området. De anfører desuden, at området benyttes rekreativt, ikke kun af de lokale, men af borgere fra hele Esbjerg.

Indlægsholderne finder, at det vil være et stort tab for området, og at gevinsten vil være minimal i forhold til at kunne tiltrække nye borgere til kommunen.

De fleste af høringssvarene har en detaljegrad, der hører til i forbindelse med en lokalplanproces. Såfremt der på et senere tidspunkt i processen udarbejdes en lokalplan, vil de relevante høringssvar blive behandlet igen.

På det strategiske niveau vurderes det, at en udbygning, i Område A, ikke vil ændre væsentligt på strukturen i området eller den måde man færdes i området. Tværtimod kan en realisering af strategien, såfremt der tages de nødvendige hensyn, betyde, at flere af naturarealerne, der i dag er i privat eje, kan blive tilgængelige for offentligheden.

Det åbne landskab, mellem Hjerting og Marbæk, vurderes fortsat at være intakt, da hensynet til kulturmiljøudpegningen omkring Sjelborg Landsby betinger spredt bebyggelse og et

åbent landskab mellem område A og Marbæk.

Det vurderes, at der fortsat, jævnfør Kommuneplanens bestemmelser for god betjening af bydele med grønne områder og rekreative muligheder, vil være tilstrækkeligt med grønne områder til betjening af de nuværende og fremtidige borgere. Enten gennem den etablerede Strandpark, hvor man nemt kan komme til kysten eller gennem nærheden til Marbæk området.

Hvad angår naturindholdet i område A er der meget begrænsede naturinteresser. De omfatter hovedsagligt arter, der i høj grad er tilpasset et kulturpræget landskab såsom rådyr, fasan, ræv m.m. Arterne forekommer talrigt i den danske natur og vurderes ikke at være truede af udbygningen.

På det strategiske niveau vurderes det, at en udbygning af Område A vil understøtte Byrådets ønsker i Vision2025 om tiltrækning af nye borgere, og at det på baggrund af de indkomne bemærkninger til debatten og de tilhørende vurderinger vurderes, at udbygningen af område A kan realiseres. Der bør dog i forbindelse med en eventuel lokalplanlægning laves en nærmere vurdering af områdets disponering i forhold til afvejningen mellem bebyggelsen og de landskabelige/rekreative hensyn.

## Område B

De indsendte bemærkninger til område B omhandler bl.a. et ønske om, at der ikke planlægges for boliger i hele område B.

Indlægsholderne anfører, at de ikke ønsker mere bebyggelse i den grønne kile ved Guldager Møllebæk, da den vil lukke kilen, så der ikke er kontakt mellem kysten og de bagvedliggende grønne områder. Der er desuden et ønske om at bevare området som et naturområde.

Det er forvaltningens vurdering, at den øgede mervirkning ved at de pågældende fritidshuse overgår til helårsbeboelse vil være begrænset, under forudsætning af, at der i den efterfølgende proces planlægges med beskyttelsesinteresserne for øje.

Det vurderes desuden, at naturinteresserne er begrænsede, og at områdets funktion som spredningskorridor ikke forringes.

Det vurderes, at muligheden for nemt at komme ned til kysten eller ind i kilen ikke forringes, da området er omkranset af veje og stier mellem kyst og kile.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planlovens nye bestemmelser om kystnærhedszone angiver, at kommunerne, på baggrund af en vedtaget kommuneplanstrategi, kan ansøge staten om at få medtaget de pågældende udviklingsområder i et landsplandirektiv. Såfremt områderne medtages i landsplandirektivet gives der kommunerne udvidede rettigheder til at planlægge i kystnærhedszonen uden at der foreligger en særlig planmæssig, eller funktionel begrundelse for en kystnær placering.

Strategien er omfattet lov om miljøvurdering

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Planmæssige konsekvenser**

Såfremt områderne medtages i et kommende landsplandirektiv ændrer det ikke på lodsejernes

mulighed for at anvende deres ejendom som hidtil.

## **Høring**

Byrådet besluttede den 19. august 2019 at sende forslag til kommuneplanstrategi – Tema –Udviklingsområder i høring i 8 uger fra den 22. august til den 17 oktober 2019.10.18 Høringen har været annonceret på kommunens hjemmeside.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at:

- Kommuneplanstrategi – Tema – Udviklingsområder vedtages.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

For indstillingen stemte V og O, i alt 4.

Imod indstillingen stemte A og F, i alt 3.

Indstillingen godkendt.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 11-11-2019**

Indstillingen blev sat til afstemning

For indstillingen stemte 3 (C og V)

Imod indstillingen stemte 4 (A og F)

Liste E tog forbehold ift. område A

Jesper Frost Rasmussen begærede sagen i Byrådet.

## **Bilag**

Kommuneplanstrategi\_Tema\_Udviklingsområder\_ til endelig vedtagelse

Kommuneplanstrategi\_Tema\_Udviklingsområder\_ Uddrag og vurderinger

Kommuneplanstrategi\_Tema\_Udviklingsområder-Indlæg i debatten

Fra Miljø, Sammenfattende redegørelse og miljørapport for Kommuneplanstrategi tema for udviklingsområder.pdf

## Punkt 4: Planstrategi 2022-34 Endelig vedtagelse

19/34968

### Resumé

Planstrategi 2022-34 har været i offentlig høring og fremlægges nu til endelig vedtagelse.

Planstrategien viderefører hovedpunkterne fra Vision 2025s vækst- og velfærdsdel under følgende overskrifter:

- Byer og borgere
- Bosætning
- Erhvervsområder til fremtidens behov
- Grøn by og grøn omstilling
- Det åbne land

### Sagsfremstilling

Byrådet besluttede i midten af juni at sende forslag til Planstrategi 2022-34 i offentlig høring.

I høringsperioden er der indkommet i alt 21 høringssvar. De 20 har ikke medført ændringer i det fremlagte forslag. Det sidste høringssvar har medført en præcisering af brødteksten i både Mål & Handlinger og Baggrundsrapporten, så afgrænsningen af kravet om kælderparkering til ”de mest centrale karréer i indre by” fremtræder enslydende.

De 21 høringssvar rummer referaterne fra de tre borgermøder, der blev afholdt i høringsperioden samt den diskussion, der foregik på Esbjerg Kommunes facebookside. Der blev afholdt borgermøder i Ribe den 3. september, i Bramming den 5. september og i Esbjerg den 9. september 2019. Ved to workshops om landdistriktspolitikken i august 2019 deltog der planfolk, og planstrategien blev præsenteret ganske kort.

Afholdelse af borgermøderne er blevet annonceret i Ugeavisens XL-sektion, på bypylonerne og på Esbjerg Kommunes facebookside. På facebook blev de tre borgermøder annonceret som begivenheder, der nåede ud til 15.200 brugere. Der er i høringsperioden blevet slået fire opslag med hver sit tema op på kommunens facebook-side. De fleste kommenterede på temaet om grønne områder. Opslagene nåede i alt ud til 35.859 brugere, hvoraf 4.619 klikkede sig ind på et opslag.

Til sagsfremstillingen hører:

- den endelige og tilrettede udgave af Planstrategi 2022-34, Mål & Handlinger og Baggrundsrapport samlet i ét dokument
- Uddrag & Vurderinger og Indlæg i debatten ligeledes samlet i ét dokument.

I dokumentet med uddrag og vurderinger har forvaltningen foretaget et uddrag af de indsendte bemærkninger og har foretaget en vurdering af, hvorvidt bemærkningerne giver anledning til ændring i planstrategien eller om der på anden måde skal følges op på bemærkningen

De indsendte bemærkninger fra lokalråd og flere bemærkninger ved især borgermøderne i Ribe og Bramming drejer sig om mulighederne for udvikling af landdistrikterne og de mindre bysamfund. En indlægsholder har indsendt en rapport på 33 sider med kortbilag. Rapporten er målrettet udviklingen af Esbjerg by i forhold til pladser, veje, stier og grønne områder. De øvrige indlæg, herunder også indlæggene fra myndighederne, tager mange forskellige retninger.

### Lovgrundlag, planer mv.

Planloven indeholder et krav om, at Byrådet indenfor den første halvdel af byrådsperioden skal vedtage en strategi for kommunens fysiske udvikling; Planstrategien.

I Esbjerg Kommune udstikker Vision 2025 de overordnede visioner for kommunens udvikling. Visionens opdeling i en vækst- og velfærdsdel taler direkte ind i planstrategiens kernefelt.

Planstrategien skal i øvrigt underordne sig landsplanlægningen og skal sætte retningen for den fysiske udvikling af kommunen i kommuneplanen. Kommuneplanen indeholder de overordnede strukturer for sektorområderne, for fremtidig byudvikling og for planlægning af det åbne land. Kommuneplanen sætter herudover rammerne for lokalplanlægningen, for byggesagsbehandlingen og for sektorplanlægningen. Kommuneplanen arbejder med 12-årige planperioder, men tages op til revision hvert fjerde år

– én gang i hver byrådsperiode.

Planstrategi 2022-34 er i overensstemmelse med Planmodel 2018. Et af

Planmodellens formål er at sikre en tæt kobling mellem alle kommunens planer for den fysiske udvikling og anlægsbudgettet. Da planstrategien sætter retninger for dette arbejde, har der i hele processen bag udformningen og udarbejdelsen af planstrategien været en løbende kontakt på tværs af forvaltningen.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Planmæssige konsekvenser**

Planstrategien udmøntes i kommuneplanforslaget og får herigennem bl.a. indflydelse på kommunens sektorplanlægning.

## **Konsekvenser for andre udvalg**

Planstrategien kan berøre alle kommunens politiske udvalg og vil være et grundlag for en dialog med hele forvaltningen.

Forslaget har været behandlet i alle fagudvalg.

## **Høring**

Det lovbestemte krav til høringens varighed er mindst otte uger. Høringsperioden lå henover sommerferien, hvorfor høringen blev forlænget med to uger. Høringen indledtes således den 4. juli og blev afsluttet den 15. september 2019 – i alt lidt mere end 10 ugers høring.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at:

- Planstrategi 2022-34 vedtages.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Godkendt.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 11-11-2019**

Godkendt.

## **Bilag**

Planstrategi 2022-34 Mål & Handlinger + Baggrundsrapport

Planstrategi 2022-34 Uddrag & Vurderinger + Indlæg i debatten

# Punkt 5: Endelig vedtagelse af Lokalplan 01-015-0005, Ophævelse af en del af Byplanvedtægt nr 21 For et område mellem Frodesgade og Nygårdsvej

19/13910

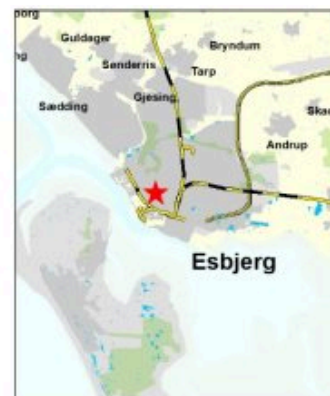
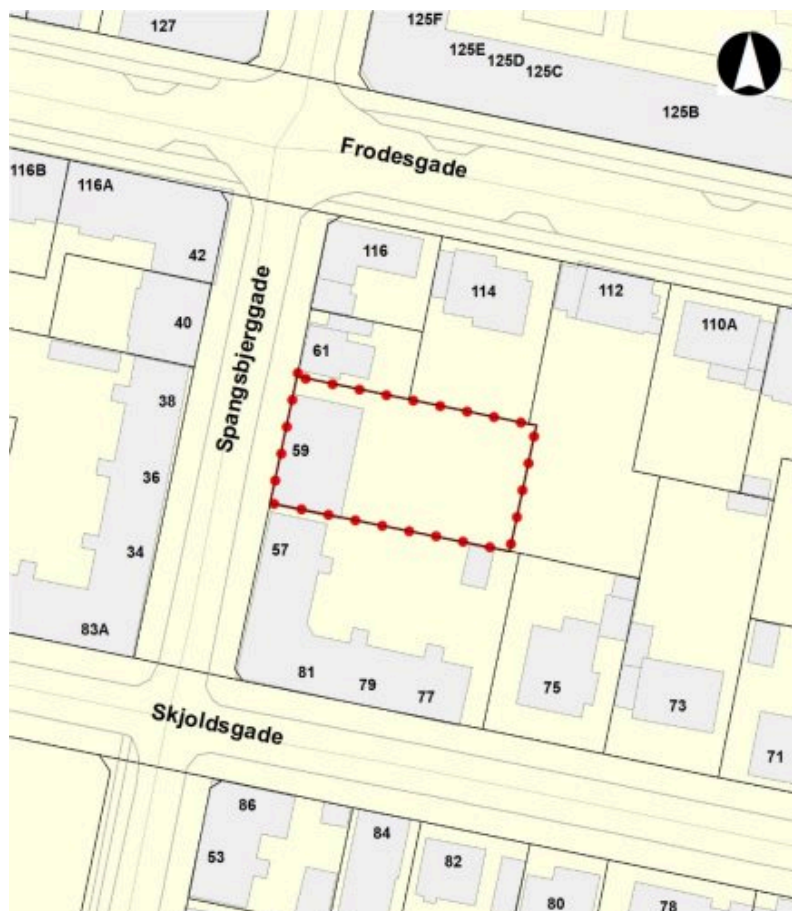
## Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en anmodning fra ejeren af ejendommen Spangsbjerggade 59, 6700 Esbjerg. Ejeren anmoder om ændring af plangrundlaget for matrikel nr. 11b, Strandby Esbjerg Jorder.

Ansøger ønsker at ændre stueetagens erhvervslejemål til boligformål.

Lokalplanen har været i offentlig høring fra d. 9. oktober til d. 23. oktober 2019.

Der er ikke kommet bemærkninger i høringsperioden.



### Område

- Lp 01-015-0005
- Strandby, Ophævelse af en del af byplanvedtægt nr. 21
- For et område mellem Frodesgade og Nygårdsvej, Esbjerg

## Sagsfremstilling

Baggrunden for udarbejdelsen af lokalplanen er, at ansøger ikke kan udleje erhvervslokalerne, og at ejer derfor ønsker at etablere boliger.

Der kan ikke etableres boliger i stueetagen med den nuværende Byplanvedtægt nr. 21 for et område mellem Frodesgade og Nygårdsvej.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægten, hvor der i anvendelsen står, at der kun kan opføres åben-lav boligbebyggelse. Ejendommen er en etageejendom, og det er derfor ikke muligt at etablere boliger i stueetagen som tæt-lav.

Der kan ikke dispenseres til det ansøgte, da det er i strid med anvendelse i Byplanvedtægten, og det vil derfor kræve, at Byplanvedtægten ophæves for matriklen. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanens rammer.

Ejendommen ligger i et eksisterende boligområde, og anvendelsen til bolig vil derfor være naturligt i forhold til omgivelserne.

Aflysningen af Byplanvedtægten for matriklen vurderes at være hensigtsmæssigt i forhold til området og i forhold til ejer.

Kommuneplanens rammer samt Byggeloven vil være gældende for ejendommen.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Lov om planlægning.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget.

## **Høring**

I forhold til Planloven kan Byrådet beslutte, at lokalplaner af mindre betydning har reducerede høringsfrister.

Lokalplanen har været i offentlig høring i to uger.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at

- Lokalplan nr. Lp 01-015-0005 Ophævelse af en del af Byplanvedtægt nr. 21 For et område mellem Frodesgade og Nygårdsvej, godkendes endeligt.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Godkendt.

## **Bilag**

Lp 01-015-0005 Ophævelse af byplanvedtægt nr. 21 for et område mellem Frodesgade og Nygårdsvej

# Punkt 6: Delegation af beslutningskompetence til forvaltningen ved ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter

19/35658

## Resumé

Teknik og Miljø foreslår, at beslutningskompetencen til endelig vedtagelse af ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter delegeres til forvaltningen. Det vil fortsat være en politisk beslutning, om forslag til ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter skal sendes i offentlig høring.

## Sagsfremstilling

Der er tilfælde, hvor et projekt er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan, men hvor en ældre lokalplan eller byplanvedtægt står i vejen for kommunens eller en borgers udviklingsønsker. Under særlige forudsætninger vil der i nogle af disse tilfælde være mulighed for at ophæve en forældet lokalplan eller byplanvedtægt.

Planloven giver kommunen mulighed for at ophæve lokalplaner og byplanvedtægter i to tilfælde:

1. byplanvedtægter og lokalplaner for arealer, der tilbageføres til landzone, og lokalplaner for landzonearealer, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig, og
2. byplanvedtægter og lokalplaner for byzoner og sommerhusområder, når udviklingen inden for byplanvedtægtens eller lokalplanens område ikke længere gør det muligt at administrere tilladelser m.v. uden anvendelse af § 14 og § 19, idet områdets hidtidige zonestatus opretholdes.”

Proceduren for ophævelse af en lokalplan eller byplanvedtægt følger samme procedure, som vedtagelsen af en ny lokalplan. Det vil sige, at ophævelsen bliver politisk behandlet to gange i løbet af processen, nemlig før den offentlige høring og ved endelig vedtagelse af ophævelsen.

Det er ofte tilfældet, at der ikke kommer bemærkninger til ophævelse af en lokalplan i den offentlige høring, og derfor fremkommer der ofte ikke nye oplysninger ved den anden politiske behandling af ophævelsen af en lokalplan.

For at gøre processen med ophævelse af en forældet lokalplan eller byplanvedtægt hurtigere og mere smidig, foreslås det derfor, at Byrådet delegerer beslutningskompetencen til endelig vedtagelse af en ophævelse af en lokalplan eller byplanvedtægt til forvaltningen. På den måde spares tid og ressourcer i forvaltningen. Såfremt en borgers udviklingsønske har været årsag til ophævelsen, kan borgeren komme hurtigere i gang med sit projekt.

I det tilfælde, at et forslag om ophævelse af en lokalplan eller byplanvedtægt afstedkommer væsentlige indsigelser i høringsperioden, vil Plan & Miljøudvalget fortsat få sagen fremlagt til endelig vedtagelse.

## Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

## Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

## Indstilling

Direktionen indstiller, at

- beslutningskompetencen til endelig vedtagelse af ophævelse af lokalplaner og byplanvedtægter delegeres til forvaltningen, såfremt der ved den offentlige høring ikke er indkommet indsigelser som har en reel betydning for lokalplanen eller byplanvedtægtens aflysning.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Godkendt.

# Punkt 7: Endelig vedtagelse af tillæg nr. 1, Lokalplan 01-020-0009

19/21967

## Resumé

Forslag til lokalplan nr. 01-020-0009, som tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 01-020-0008, har været i offentlig høring, og der er ikke indkommet kommentarer til forslaget.

Formålet med tillæg nr. 1 er at give byggeret til bebyggelse op til 61 meter.

Herudover gælder Lokalplan nr. 01-020-0008, Boliger på en del af Tovværksområdet, som oprindeligt ønsket fra bygherre.



## Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanen er, at Byrådet vedtog Lokalplan 01-020-0008, Boliger på en del af Tovværksområdet den 6. maj 2019.

I den offentlige høring af lokalplan 01-020-0008 indkom der en bemærkning med varetoret fra forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Her blev der fremsat krav om, at det skulle undersøges, om de etager, der var planlagt over 37 meter, ville begrænse anvendelsen af Forsvarets TPS-radar på Flyvestation Skydstrup.

For at undersøge det forhold er der blevet udarbejdet en analyse, som konkluderer, at den ønskede bebyggelse ikke vil kræve afværgeforanstaltninger, og på den baggrund er indsigelsen frafaldet.

I lokalplan nr. 01-020-0008 er det fastsat, at der i byggefelt I max. må opføres bebyggelse op til 8 meter over terræn.

Med dette tillægs endelige vedtagelse er det muligt, at der i byggefelt I max. må opføres bebyggelse op til på 61 meter over terræn.

Herudover indeholder tillægget ingen ændringer i forhold til gældende Lokalplan nr. 01-020-0008.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Planloven

## **Planmæssige konsekvenser**

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Høring**

Planforslaget har været i offentlig høring i 2 uger.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Tillæg nr. 1, Lokalplan nr. 01-020-0009 vedtages endeligt.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Godkendt.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 11-11-2019**

Godkendt.

## **Bilag**

Forslag til tillæg nr. 1, Lokalplan 01-020-0009, Boliger på en del af Tovværksområdet

# Punkt 8: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring nr. 2019.43 og lokalplan nr. 24-010-0002, Boligområde ved Kragelundvej, Hunderup

18/24863

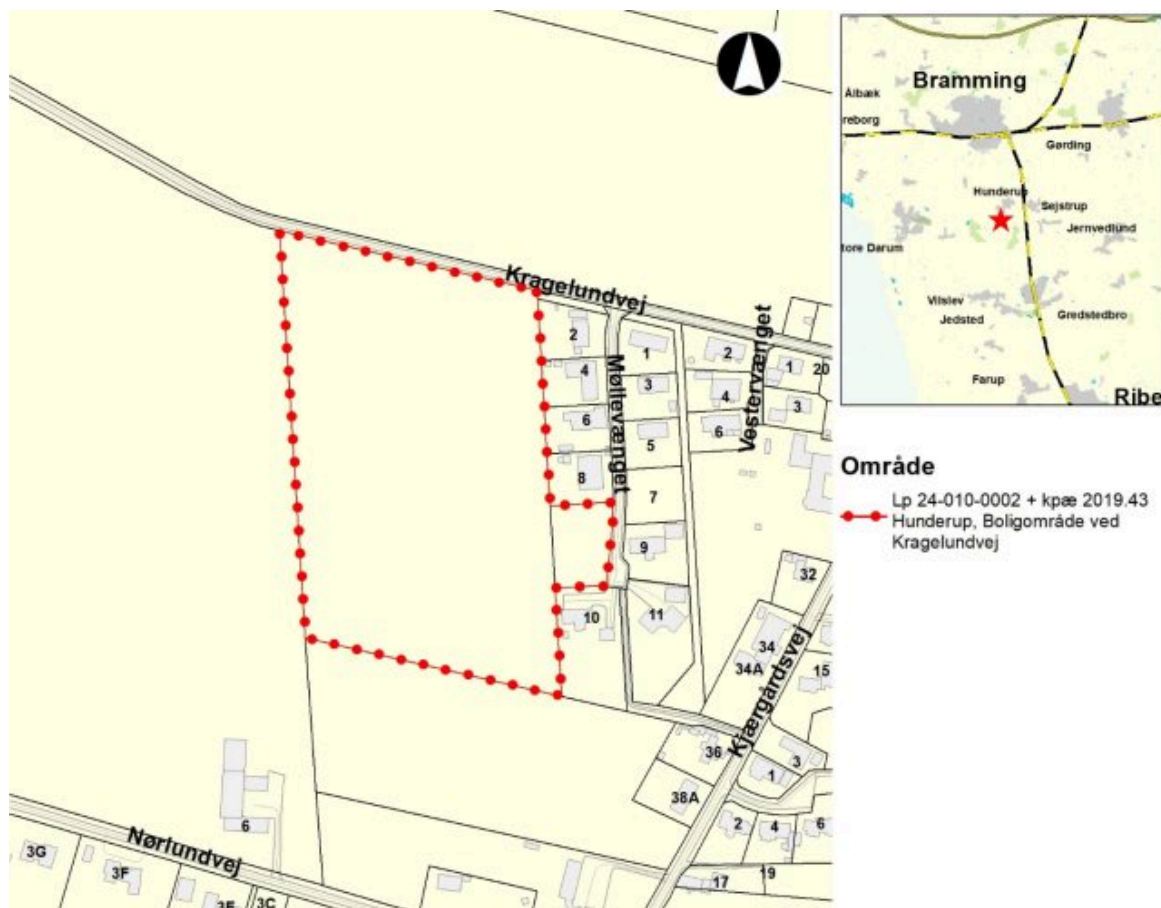
## Resumé

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for boligområde ved Kragelundvej, Hunderup, har været i offentlig høring i 8 uger. Der er i den forbindelse kommet i alt 5 skriftlige bemærkninger.

Efterfølgende har Kommuneplanændringen og lokalplanen har været i 4 ugers supplerende offentlig høring. I denne periode har Esbjerg Kommune ikke modtaget bemærkninger til planlægningen.

Lokalplanområdet vil blive opkøbt af Esbjerg Kommune og udgør en samlet udstykningsplan sammen med Mølløvænget. Der kan udstykkes yderligere ca. 20 parcelhusgrunde og med mulighed for flere, hvis der vælges tæt-lav boliggrunde. I lokalplanområdet udlægges et sammenhængende grønt område.

Esbjerg Kommune har været i dialog med Hunderup-Sejstrup Lokalråd om det kommende planforslag. Lokalrådet er positivt overfor forslagene.



Kortet viser afgrænsningen for lokalplanområdet.

## Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige del af Hunderup ved Kragelundvej. I Kommuneplanændringen gives mulighed for tæt-lav boligbebyggelse og åben-lav bebyggelse med grunde fra 250 m<sup>2</sup> og op til 1.800 m<sup>2</sup>.

De nye parcelhusgrunde vil være i tilsvarende stil som de eksisterende boliger på Møllevænget, dog med mulighed for 2 etager i det nye boligområde.

I det eksisterende udstykningsområde Møllevænget foreslås der ændret lidt i disponeringen, hvor det eksisterende grønne område matr.nr. 21h på 1.820 m<sup>2</sup> flyttes til et større centralt område i det nye lokalplanområde. Det grønne område skal være tilgængeligt for alle boligerne i området og give mulighed for at færdes til fods eller på cykel.

Det grønne område mellem det eksisterende boligområde Møllevænget, og den kommende udstykning vil udgøre et areal på ca. 15.000 m<sup>2</sup>.

I den eksisterende udstykning gives der mulighed for at opføre parcelhuse på matr.nr. 21h Hunderup By, Hunderup, med mulighed for bolig i 1 etage med udnyttet tagetage. På matr.nr. 21h etableres der stiforbindelse langs det sydlige skel, så der sikres mulighed for at færdes til fods rundt i området og benytte det grønne område.

I høringsperioden på 8 uger, har Esbjerg Kommune modtaget i alt 5 skriftlige bemærkninger:

- A. Claus Simonsen, på lokalrådets vegne
- B. Jette Brix, på vegne af Boligudvalget, Lokalrådet Hunderup-Sejstrup og Bramming Boligforening
- C. Banedanmark
- D. Johanne og Finn Kjelstrup, Møllevænget 10, Hunderup
- E. Dorthe og Anker Mortensen, Møllevænget 11, Hunderup

Bemærkningerne er vedhæftet som bilag: Bemærkninger til planlægning og Vurdering af bemærkninger.

Bemærkningerne gav det oprindelige lokalplanforslag mulighed for ændringer af delområde A med mulighed for åben-lav bebyggelse over alt og begrænset mulighed for tæt-lav. På baggrund af høringssvar er delområde A ændret til helt anvendes til åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

I kommuneplanændring og lokalplan ændres den maksimale grundstørrelse fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.800 m<sup>2</sup>.

Derudover er der sket mindre tekniske ændringer, som beskrives i bilag: Ændringer i kommuneplanændring og lokalplan.

Høringssvarene bliver behandlet i dokumentet: Vurdering af bemærkninger.

Bemærkningerne fra den offentlige høring omfatter følgende hovedemner:

- Ønsket om udvidelse af tæt-lav boliger
- Regnvandsbassin
- Grundejerforening
- Stiforbindelse
- Boligtyper tæt-lav og åben-lav

- Nedlæggelse af fællesareal
- Vendeareal for enden af Møllevænget

Bemærkningerne er uddybet og kommenteret i bilag: Vurdering af bemærkninger.

#### Fornyet høring

Efter høringsperioden på 8 uger, holdt forvaltningen et møde med en gruppe lokale og boligforeninger omkring ønsket om at give mulighed for flere tæt-lav bebyggelse i området, se vedhæftede bilag: Referat fra møde den 16 august 2019.

Efter mødet drøftede forvaltning muligheden for at ændre boligtyperne i området. Delområde A ændres fra delvis tæt-lav og åben-lav bebyggelse til muligheden for tæt-lav og åben-lav bebyggelse på alle boliggrunde i delområde A.

På baggrund af mødet blev lokalplanforslaget ændret. Lokalplanen og kommuneplanændringen har efterfølgende været i supplerende offentlig høring i 4 uger, da området ændres fra delvis tæt-lav og åben-lav bebyggelse til tæt-lav og åben-lav bebyggelse for alle boliggrunden i delområde A.

Grundstørrelsen ændres fra områdets maksimale grundstørrelse stod til 1.000 m<sup>2</sup> og skal i stedet give mulighed for grunde op til 1.800 m<sup>2</sup>.

Ved den supplerende offentlig høring i 4 uger, har Esbjerg Kommune ikke modtaget bemærkninger og ikke ændret yderligere i kommuneplanændringen og lokalplanen.

Vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår i bilag: Ændringer i kommuneplanændring og lokalplan.

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

Planloven

### **Økonomi**

Esbjerg Kommune køber delområde A.

### **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

### **Planmæssige konsekvenser**

Kommuneplanændringens vedtagelse følger proceduren for lokalplanens vedtagelse.

### **Høring**

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger fra den 15. maj til den 10. juli 2019 og derefter i supplerende offentlig høring i 4 uger fra den 6. september til den 4. oktober 2019.

Der er ikke indkommet bemærkninger.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Kommuneplanændring nr. 2019.43 og Lokalplan nr. 24-010-0002, Boligområde ved Kragelundvej, Hunderup, vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår i sagsfremstillingen.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Godkendt.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 11-11-2019**

Godkendt.

### **Bilag**

Kommuneplanændring 2019.43

Lokalplan nr. 24-010-0002, Boligområde ved Kragelundvej, Hunderup

Bemærkninger til planlægning

Referat fra møde den 16 august 2019

Ændringer i kommuneplanændring og lokalplan

Vurdering af bemærkninger

# Punkt 9: Endelig vedtagelse af strategisk udviklingsplan for Bramming

18/25813

## Resumé

Plan & Miljøudvalget vedtog den 18. juni 2019 at offentliggøre den strategiske udviklingsplan for Bramming frem til 13. september 2019.

Arbejdet med den strategiske udviklingsplan begyndte i september 2018, hvor styregruppen var samlet første gang. Styregruppen består af formænd fra Bramming Lokalråd, Bramming Handels-, Håndværks- og Industriforening, Business Esbjerg og Bramming Byforum.

Styregruppen besluttede i oktober 2018 at vælge COWI som konsulent til den strategiske udviklingsplan for Bramming.

Den strategiske udviklingsplan indeholder følgende emner:

- Fremtidens byudvikling – herunder boligområder, erhvervsområder og fremtidige veje.
- Stier og grønne områder – nye grønne områder og nye stisystemer
- Udvikling af handelslivet – hvad vil vi med handelslivet fremadrettet
- En tættere bymidte med flere boliger – flere boliger i bymidten
- Kultur, fritid og det lokale samarbejde – større fokus på samarbejde mellem fritid, kultur og skoleområdet

Den strategiske udviklingsplan er ikke et juridisk bindende plandokument, og har i den forstand ingen direkte planmæssige eller politiske konsekvenser. For de større og mere overordnede visioner er det dog tanken, at den strategiske udviklingsplan i kommunens langsigtede planlægning vil kunne tages op og indgå som konkrete forslag til de næste revideringer af kommuneplanen.

Der er kommet 14 bemærkninger i den offentlige høringsperiode.

Den strategiske udviklingsplan fremlægges til endelig vedtagelse.



## Sagsfremstilling

Arbejdet med den strategiske udviklingsplan for Bramming startede i december 2018 med interview med forskellige interessenter med forskellige problemstillinger. De møder har givet et godt billede af Bramming og har givet inspiration til den strategiske udviklingsplan.

Der er blevet afholdt to workshops, 30. januar 2019 og 24. april 2019 på Bramming Gymnastik- og Idrætsefterskole.

Der er kommet 14 indsigelser i den offentlige høringsperiode. Der er bemærkninger fra lokalrådet i Bramming, politikere, borgere, Bramming Byhistoriske Arkiv, Bramming Fysioterapi og Skolebestyrelsen for Fortunaskolen.

Bemærkningerne fra den offentlige høring omfatter følgende hovedemner. Se bilag vurdering af indkomne bemærkninger:

- Afsætte midler til budgetforhandlinger
- Skole, seniorboliger og gartnerigrunden
- Boligudbygning
- Trafik – veje, cykelstier og fortov
- Handelsliv
- Fortætning af bymidten
- Fritid

I forbindelse med den offentlige høring blev der afholdt et borgermøde og et informationsmøde.

Borgermødet blev afholdt på Postgaarden 26. august med over 100 fremmødte. Til borgermødet blev der fremlagt følgende emner: skole, boliger i stueetagen, trafik, vigtigheden af bymidten med forskellig fokus; højt byggeri, handel, parkering, bevaring af stationsbyen og koncentration af butiklokalerne i Nørregade.

Informationsmødet blev afholdt på Jernbanecafeen 28. august af Business Esbjerg, HHI og Esbjerg Kommune. Til informationsmødet blev der fremlagt følgende emner: skole, trafik, boliger i stueetagen, dagligvarebutikker, manglende boligudstyknig i Sydbyen, koncentration af butikker.

Indsigelserne og bemærkninger fra borgermøde og informationsmøde ændrer ikke på planens indhold.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Den strategiske udviklingsplan er ikke juridisk bindende.

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

## **Høring**

Planen var i offentlig høring fra 5. juli til 13. september 2019.

Der er indkommet 14 bemærkninger. Bemærkninger fremgår af bilag.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Den strategiske udviklingsplan for Bramming godkendes.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Godkendt.

## **Beslutning Økonomiudvalget den 11-11-2019**

Godkendt.

## **Bilag**

Strategisk Udviklingsplan for Bramming

Indkomne bemærkninger

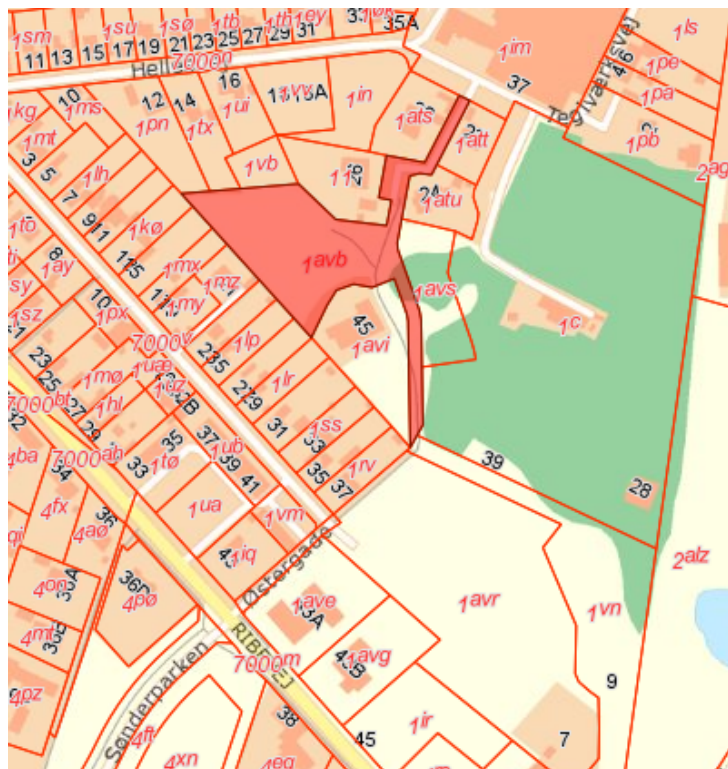
Vurdering af indkomne bemærkninger

# Punkt 10: Opførelse af 25 boliger (tæt-lav bebyggelse) Hellesvej 28, Bramming

19/17196

## Resumé

Create Nordic ApS har for ejer Martin Nielsen ansøgt om tilladelse til opførelse af tæt-lav bebyggelse med 25 boliger på ovennævnte ejendom.



Hellesvej 28

6740 Bramming

Dato: 1. oktober 2019

Sagsnr: 19/17196

## Sagsfremstilling

Bebyggelsen bliver etableret i et plan med udnyttet tagetage og et boligareal på 81-87 m<sup>2</sup>. Bebyggelsen opføres med ydervægge af tegl og tagdækning af pap. Der etableres endvidere et skur på 3 m<sup>2</sup> pr. bolig, et fælles cykelskur samt molokker til affaldshåndtering. Bebyggelses-procenten bliver 26,35 %.

Det ansøgte overholder både byggeretten i BR18, Kommuneplanramme 21-020-200 og Lokalplan 01.92.40.

Der er tinglyst en færdselsret over Kalmar-huses grund, hvor en mindre forøgelse af færdselsretten med samme type færdsel anses for at være omfattet af den gældende færdselsret. Hvis antallet af vejberettigede udvides fra ca. 5

ejendomme til ca. 25 ejendomme vil der, jf. landinspektøren, ikke være tale om en mindre forøgelse.

Problemet er dog løst ved, at der etableres en vejadgang til Hedemarksvej via Hedetoften. Dette er godkendt af Esbjerg Kommune, Vej og Park.

I henhold til Byggelovens §10 A, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang, når der opføres mere end eet enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom. For tæt-lave byggerier er der i bygningslovgivningen ikke fastsat et specifikt krav til mindste grundstørrelse. Grundstørrelsen skal derimod godkendes ud fra en samlet vurdering af bebyggelsen.

Grundstørrelsen pr. bolig vil i det ansøgte projekt blive ca. 250 m<sup>2</sup> incl. fællesarealer,

hvilket vil betragtes som en rimelig størrelse ved boliger på 81-87 m<sup>2</sup>.

Ejeren har ud fra de bemærkninger, der kom ved første høring, revideret projektet med følgende ændringer, for at tilgodese naboerne:

- Området bliver delt i 2 med 18 boliger på det ene område og 7 på det andet.
- Der bliver etableret vejret til Hedemarksvej via Hedetoften, jf. lokalplan 01.92.40
- Alle de store kviste er flyttet om mod området fællesareal, så der nu kun er en lille kvist, der vender mod naboskel.
- Fællesarealet er flyttet op i området med de 18 boliger.
- Flere af boligerne er blevet rykket længere fra skel, så de generer de omkringliggende naboer mindst muligt.
- Grundene vil kunne udstykkes med et areal på 250 m<sup>2</sup> pr. bolig incl. fælles friareal.
- Bebyggelsesprocenten er dermed reduceret fra 27,66 % til 26,35 % bestemmelser.

Da ansøgte overholder gældende lovgivning, der er mangel på denne type boliger Bramming og ansøger har tilpasset projektet, så det er mindst mulig generende for naboerne, vurderes det, at det ansøgte projekt vil kunne opføres som ansøgt.

## **Lovgrundlag, planer mv.**

Kommuneplanramme 21-020-200

Lokalplan 01.92.40

BR18

## **Kompetencer**

Plan & Miljøudvalget

## **Høring**

Sagen har været udsendt i partshøring den 14. maj 2019 og 12. juli 2019, hvor der kom bemærkninger til sagen vedr. følgende

- For mange boliger

- Trafikale forhold
- Etageantal
- Fællesmøde hvor repræsentanter fra Teknik og Miljøudvalget, forvaltningsmedarbejdere, byggherre, borgere fra Hellesvej og Østergade samt lokalrådet sammen kan drøfte projektet

## **Vurdering herunder alternativer**

Boligerne er blevet delt op på 2 områder, så der bliver færre boliger, der støder op mod grundene på Hellesvej og Østergade og de boliger, der er tilbage er rykket længere væk fra naboskel. Boligerne bliver dog stadig i en etage med udnyttet tagetage, men de store kviste er flyttet ind mod de grønne områder i stedet for at vende mod naboskel. Der er endvidere etableret vejadgang og boligområdet vil fremstå meget grønt med store fællesarealer. Der vil skulle fældes træer i området, men der vil stadig være en fin ”skov” tilbage. Træerne er desuden ikke fredede.

## **Indstilling**

Direktionen indstiller, at

- Det reviderede projekt godkendes

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-10-2019**

Sagen sendes i gruppemapperne.

## **Forvaltningen oplyser**

Efter sagen har været i gruppemapperne er der fremkommet bemærkninger fra Enhedslisten. Disse er vedlagt som bilag.

## **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Udsat til næste møde.

## **Bilag**

Hoveddokument for ansøgningen

Hellesvej 28 - Tegninger til udvalgssag

Partshøring udsendt 12.07.2019

Fra Bramming Lokalråd. Bemærkninger til evt. byggetilladelse til opførelse af 25 boliger på Hellesvej 28, sagsid 19/17196.

Nyt Høringssvar Hellesvej fra Ebbe Bendixen.

Enhedslistens bemærkninger

## **Punkt 11: Orientering**

18/33523

### **Generel orientering**

2019-3966

Husdyrbrug - sagsbehandlingstider

Lokalplaner – tidsforbrug

Byggeri - sagsbehandlingstider

19-35674

De midlertidige tiltag i Nørregade i Bramming (maj-august 2019) er blevet evalueret. Der er gennemført trafiktællinger, flowanalyse og spørgeskemaundersøgelser. Metoder og resultater beskrives i en evalueringsrapport, inddelt efter temaerne trafikregulering, tryghed og bymiljø. Resultaterne peger bl.a. på, at borgerne efterspørger permanente fartdæmpende tiltag, øget tryghed for børn samt mere ophold, udeservering og kunst/kultur i gadebilledet. Bramming Byforum orienteres om evalueringens resultater den 14. november 2019.

Rapporten skal sikre, at erfaringerne fra forsøget indgår i planlægningen af fremtidige tiltag i Nørregade, Nørretorv og de tilstødende passager.

17/3551 og 17/14092

Planklagenævnet har i oktober 2019 truffet afgørelse vedr. Esbjerg Kommunes landzonetilladelse af 20. april 2017 til etablering af en 2.800 m<sup>3</sup> fritliggende gyllebeholder på ejendommen Bryndumvej 201, 6715 Esbjerg N. Tilbage i september 2017 har Miljø- og Fødevareklagenævnet truffet afgørelse vedr. dispensation fra afstandskravet fra gyllebeholderen til naboskel.

Ansøgningen om etablering af beholderen blev behandlet som én sag på Plan- og Miljøudvalgsmødet d. 18. april 2017, hvor udvalget godkendte direktionens indstilling om at meddele landzonetilladelse efter Planloven og dispensation fra afstandskrav til naboskel efter Husdyrgødningsbekendtgørelsen.

Både landzonetilladelsen og dispensationen fra afstandskravet til naboskel blev påklaget af ejeren af naboejendommen til gyllebeholderen. Der blev klaget over gener som følge af gyllebeholderens placering herunder fra transporter. Klager finder ikke, at kommunen i tilstrækkelig grad har undersøgt alternative placeringer og om beholderen er erhvervmæssig nødvendig for ejendommens drift.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviste at realitetsbehandle klagen over dispensationen da denne ikke kunne påklages til anden administrativ myndighed. Dispensation står derfor uændret ved magt. Planklagenævnet er enig i kommunens vurdering af de påklagede punkter i landzonetilladelsen og stadfæster derfor kommunens afgørelse om landzonetilladelse.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalgets orienteres.

### **Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-11-2019**

Orientering givet.

### **Bilag**

Lokalplaner - tidsforbrug

Husdyrbrug - sagsbehandlingstider

Byggeri - sagsbehandlingstider

Evalueringsrapport: Midlertidige tiltag i Nørregade

Afgørelse fra Planklagenævnet

Afgørelse fra Miljø- og Fødevareklagenævnet