

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 01-03-2021

Mødedato Mandag d. 01. marts 2021 kl. 12:00

Mødested Byrådssalen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Tema: Det politiske håndslag om fortætning.....	4
Forslag til Klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn.....	7
Forslag til Kommuneplanændring nr. 2020.55 og Lokalplan nr. 21-030-0012 Enkeltstående dagligv	11
Forslag til kommuneplanændring nr. 2020.63 og lokalplan nr. 01-020-0010 Etageboliger ved Hjerti	14
Områdefornyelse på Mandø.....	16
Udskiftning af vindmøller ved Tjæreborg - behandling af indkomne bemærkninger.....	19
Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte.....	21
Udformning af tagkonstruktion - Strengvej 15B, 6760 Ribe.....	24
Nyt etageboligbyggeri - Skolegade 64.....	27
Administrationspraksis vedr. udnyttelse af bunkere.....	31
Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune.....	34
Tilsynskampagner for virksomheder og landbrug i 2021.....	36
Badevandet sæsonen 2020, 2021 samt vinterbadning fremover.....	38
Forslag til administrationsgrundlag for ulovlige altaner i Esbjerg Midtby – 2021.....	42
Information, forespørgsler og orientering.....	45
Lukket: Bevilling af lån til separatkloakering.....	46
Lukket: Evaluering.....	47
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	48

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Pkt. 8, 12, 13, 14 og 15 udsættes.

Dagsorden godkendt.

Punkt 2: Tema: Det politiske håndslag om fortætning

20/22472

Resumé

Plan & Miljøudvalget besluttede før jul at følge direktionens indstilling om at etablere politiske håndslag, der binder beslutningerne i Planstrategi 2022-34 sammen med udformningen af Kommuneplan 2022-34.

Udvalget pegede i den sammenhæng på fortætning, detailhandel, klasse 7 erhverv og solcelleanlæg/grøn omstilling som temaer af særlig interesse.

På mødet den 1. marts indledes med en drøftelse af temaet om fortætning, hvor fokus er på at lægge en retning for udviklingen af Esbjergs bymidte. På udvalgets to næste møder tages de øvrige temaer op.



Sagsfremstilling

Afsættet for det politiske håndslag er målsætningerne i Vision 2025 og Planstrategi 2022-34. Drøftelsen af de fire temaer er en drøftelse af de midler, der skal bringes i anvendelse for at opnå de opstillede mål.

Målsætningerne fra Vision 2025 indenfor dette tema er:

- Liv og energi i storbyen
- Flere borgere – befolkningstilvækst
- Attraktiv uddannelsesby

Målsætningerne fra Planstrategi 2022-34 indenfor dette tema er:

- Indre by skal være præget af storbyliv
- Esbjerg skal kendetegnes ved tætte, urbane og grønne byrum
- Fremtidens byggeri skal understøtte Esbjergs helt særlige identitet som internationalt orienteret og dynamisk energiby i evig udvikling
- Esbjerg har storbykvaliteter med synligt kulturliv, socialt liv og selvorganiseret idræt
- Uddannelsesbyen Esbjerg skal udvikles med ungdomskultur, trivsel og tryghed
- Byfortætning i Esbjergs indre by skal omfatte etablering af grønne områder i indre by

Fortætning er ikke et middel, men et mål til at opnå den ønskede bykvalitet.

Et meget vigtigt dokument i denne sammenhæng er Bosætningsanalysen fra november 2018, hvor et flertal i alle grupper, bortset fra tilflyttere fra nærområdet, peger på det manglende by- og kulturliv som den største ulempe ved at bo i Esbjerg. Det manglende byliv i Esbjerg var i øvrigt også det fremherskende problem for tilflytterne i Bosætningsanalysen fra 2014.

Dette tydelige signal fra bosætningsanalyserne er der blevet kvitteret for i de ovenstående målsætninger. Nu består øvelsen i at virkeliggøre målsætningerne om storbyliv ved hjælp af boligbyggeri i Esbjergs bymidte.

Det dilemma som ønskes drøftet på udvalgsrådet er derfor, hvordan der skal fortættes i Esbjergs bymidte for at opnå målsætningerne omkring storbyliv, befolkningstilvækst, attraktivitet for uddannelsessøgende uden at give køb på den grønne struktur og Esbjergs få pladser.

Vision 2025

Det politiske håndslag skal konkretisere de overordnede målsætninger i Vision 2025 omkring befolkningstilvækst og storbyliv.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven og Planstrategi 2022-34.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Det politiske håndslag i Plan & Miljøudvalget, og senere med Byrådet, har til formål at bygge bro mellem de strategiske målsætninger i planstrategien og den konkrete planlægning i kommuneplanen på en måde, der sikrer, at den konkrete planlægning sker i den retning, som der ønskes politisk.

Konsekvenser for andre udvalg

Prioriteringer i kommuneplanen har konsekvenser for al sektorplanlægning og dermed for alle udvalg.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der ud fra de overordnede målsætninger angives en retning for kommuneplanens udformning, der giver mulighed for yderligere fortætning af bymidten.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Drøftet.

Punktet udsættes til efter Plan & Miljøudvalgets temadrøftelse om lokalplanen for Esbjerg Midtby.

Bilag

Højder og bebyggelsesprocenter i bymidten

Planstrategi 2022-34 med markeringer af fortætning i bymidten.pdf

Punkt 3: Forslag til Klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn

20/17993

Resumé

Risikoområde Esbjerg blev i 2018 af staten udpeget som et område, hvor der er mulig væsentlig risiko for oversvømmelser fra havvand.

Med statens udpegning følger en kommunal forpligtelse til at udarbejde en risikostyringsplan, der håndterer oversvømmelsesudfordringen nu og i fremtiden.

Plan & Miljøudvalget godkendte på sit møde den 1. september 2020 forslag til planens målsætninger samt forslag til at arbejde uddybende med 3 konkretiserede eksempler på, hvordan planens målsætninger kan opfyldes i praksis: Stormflodssikring af Esbjerg by, Rådhuskvarteret som klimakvarter og Strandbyparken som klimapark.

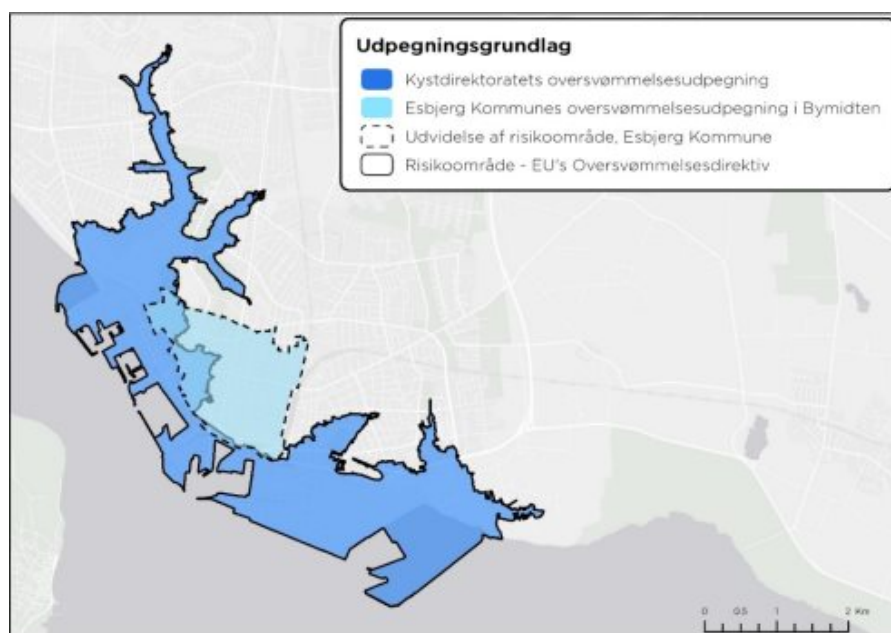
Teknik & Miljø har herefter sammen med DIN Forsyning, Esbjerg Havn, Sydvestjyllands Brandvæsen og Politiet, arbejdet videre på dette grundlag, og der foreligger nu et samlet forslag til Klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn med analyser, målsætninger, tiltag og opfølgning.

Sagsfremstilling

Statens udpegning omfatter Esbjerg Havn, strækninger syd og nord for havnen og ind i Fovrfeld Ådal samt dele af Esbjerg Midtby.

Esbjerg Kommune har i Kommuneplanen selv udpeget et område i Esbjerg Bymidte som overvømmelsestruet efter Planlovens bestemmelser.

Det er disse to områder i forening, der udgør projektområdet for Klima- og risikostyringsplanen.



Det udpegede område er en del af et fælles risikoområde, hvori der også indgår et område på Fanø. Klima- og risikostyringsplanen for Esbjerg by og havn omhandler projektområdet i Esbjerg Kommune, men der er undervejs

foretaget en koordinering med Fanø Kommunes arbejde med deres risikostyringsplan.

Arbejdet med planen har taget afsæt i Kystdirektoratets vejledning om udarbejdelse af risikostyringsplaner, hvor målsætninger og tiltag tematiseres, så de forholder sig til forebyggelse, sikring og beredskab.

Kortlægning og risikovurdering:

Kortlægning af sandsynlighed for oversvømmelse fra hav samt påvirkning af risikoområdet i form af skadesomkostninger m.v. er stillet til rådighed af staten.

Kortlægning af sandsynlighed for oversvømmelse fra regnvand og grundvand er sket på Esbjerg Kommunes egen foranledning i forbindelse med den tidligere udpegning af oversvømmelsestruede områder i Kommuneplanen, som er sket i medfør af Planloven. Her indgår dog ikke beregning af samfundsøkonomiske tab.

Projektområdet er opdelt i fem delområder efter vandoplande og arealanvendelse:

- 1) Fovrfeld Bæk og Engkvarteret
- 2) Esbjerg Havneområde
- 3) Esbjerg Midtby
- 4) Den bynære del af Østerbyen – oplandet til Ringen
- 5) Måde – oplandet omkring Jerne.

Den omfattende analyse af faren for oversvømmelser og af de samfundsøkonomiske tab ved oversvømmelser fra hav viser, at der er høj risiko i områderne ved havnen og boligområderne omkring Hjertingvej, Strandby Plads, Strandbygade og Østerbyen. I disse områder vil oversvømmelser give store skader og økonomisk tab for både erhvervslivet og for borgerne i de tætbefolkede områder i de centrale bydele.

Der vil forventeligt også ske oversvømmelser fra hav, regnvand eller grundvand i andre dele af risikoområdet, som vil give skader og negative effekter på sundhed, miljø eller kulturarv, men her er risikoen mindre.

Planens målsætninger

Der er opsat ni generelle målsætninger, som forholder sig til situationen både før, under og efter en oversvømmelseshændelse. Herudover er der opsat specifikke målsætninger rettet mod projektområdets fem delområder.

Målsætningerne skal være med til at understøtte en fortsat udvikling af Esbjerg sammen med vandet. I det strategiske arbejde med at håndtere vand fra oversvømmelser fra stormfloder og regnvand arbejdes med løsninger, der har multifunktionalitet. Det vil sige flere funktioner som for eksempel støjdæmpning, ændrede mobilitets mønstre, muligheder for aktiviteter og bevægelse, kunst og kultur i byen eller udbredelse af natur og grønne områder.

I forhold til håndtering af oversvømmelser fra regnvand bygges på konceptet om at planlægge de fremtidige afløbssystemer efter mere naturlige vandveje og afstrømningsmønstre, der samtidig giver mulighed for merværdiskabelse i byen.

Planens tiltag til opfyldelse af målsætningerne

For at styre risikoen for oversvømmelser efter de fastsatte målsætninger er der planlagt en række tiltag for både den generelle forebyggelse og reduktion af negative konsekvenser af oversvømmelser og mere specifikke handlinger i de enkelte delområder. Tiltagene dækker både over forebyggende, beskyttende og beredskabsmæssige tiltag, som Esbjerg Kommune i samarbejde med borgere, erhvervsliv og andre interessenter vil arbejde på i planperioden.

Fire indsatser er prioriteret særligt højt i den kommende planperiode, fordi de forventes at få en mere gennemgribende effekt på reduktion af risiko på både den korte og den lange bane:

- Gennemførelse af et faciliteret forløb for sikring mod stormfloder med henblik på fastsættelse af sikringsniveauer, mulige linjeføringer, multifunktionalitet og beskyttelsestyper, finansiering samt fordele og ulemper ved de forskellige muligheder.
- Udarbejdelse af strategiske vanddisponeringsplaner for de enkelte vandoplande.
- Vurdere muligheden for implementering af klimatilpasning af Rådhuskvarteret som klimakvarter og Strandbyparken som klimapark.
- Gennemgang af beredskabsplanen med henblik på prioritering af indsats, behov for ressourcer og involvering af interessenter.

Konkretiseringseksempler:

Konkretiseringseksemplerne har til formål at vise, hvordan der kan arbejdes med at opfylde planens målsætninger i praksis.

De er udvalgt på baggrund af en analyse af kritiske punkter for oversvømmelsesrisikoen sammenholdt med, hvor der er mulighed for at bidrage med multifunktionelle effekter og anden merværdiskabelse. De er herudover valgt ud fra, at de ikke skal være ens, men vise en bred variation i løsningsmuligheder.

Konkretiseringseksemplet for stormflodssikring fremgår af bilag A.

Konkretiseringseksemplerne for Rådhuskvarteret som klimakvarter og Strandbyparken som klimapark fremgår af Bilag B.

Opfølgning på planen:

Risikostyringsplanen skal ifølge lovgivningen revideres minimum hvert sjette år for at følge op på, om målene nås og tiltagene gennemføres. Næste revurdering vil forgå i årene 2026-2027.

For at overvåge og sikre fremdrift af planens gennemførelse holder Esbjerg Kommune to gange om året et møde med styregruppen for Klima- og risikostyringsplanen, som indbefatter ledelsen i Teknik & Miljø samt ledelse fra DIN Forsyning, Esbjerg Havn samt Beredskabet. Til møderne vil der blive opsamlet ny viden med henblik på at beslutte nye eller revidere eksisterende tiltag.

Plan & Miljøudvalget vil en gang årligt blive orienteret om status på planens mål og tiltag.

Vision 2025

Gennemførelse af målsætninger og tiltag i Klima- og risikostyringsplanen vil medvirke til at gøre Esbjerg by og havn robust overfor klimaændringerne på den korte og den lange bane. Dette sker gennem multifunktionel sikring, og merværdi og minimering af skadesomkostninger fra oversvømmelser.

Planen vil på den måde medvirke til at sikre gode rammer for både fortsat økonomisk vækst og for øget bosætning.

Lovgrundlag, planer mv.

1) EU's Oversvømmelsesdirektiv 2007/60/EF af 23. oktober 2007, implementeret i Danmark med LBK nr. 1085 af 22. september 2017 og BEK nr. 894 af 21. juni 2016.

2) Planloven.

Økonomi

Der skal løbende skaffes finansiering til planens implementering, hvilket vil ske i form af projekter med forslag til finansiering, som vil blive forelagt til politisk beslutning.

Det forventes ikke, men det kan eventuelt blive nødvendigt allerede at foreslå projekter til Budget 2022.

Ud over Esbjerg Kommunes egen finansiering vil dette også kunne omfatte medfinansiering fra de interessenter, som vil få nytte af tiltagene samt støtte fra puljer, fonde m.v.

Der arbejdes pt med en ansøgning til puljen ”Byerne og det stigende havvand” med henblik på bistand til en uddybende konkretisering af en multifunktionel stormflodssikring, som involverer arbejdet med Vadehavsforbindelsen og udviklingsplanerne for Fiskeri- og Søfartsmuseet.

Finansiering af fysiske projekter i medfør af planen forventes at skulle ske over en længere årrække.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

En risikostyringsplan er forpligtende, og øvrige planer i Esbjerg Kommune skal derfor være i overensstemmelse med denne. I den aktuelle plan er der ikke direkte afledte økonomiske forpligtelser.

Konsekvenser for andre udvalg

Planens målsætninger og tiltag kan berøre andre forvaltningsområders planlægning og drift, som for eksempel anvendelsesmuligheder m.v. i parker og på veje samt afledningsforhold for overfladevand.

Høring

Planen skal, jf. EU's Oversvømmelsesdirektiv, i 6 måneders offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Planforslaget forventes at leve op til de krav, der i medfør af lovgivningen stilles til risikostyringsplaner.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til Klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn godkendes og sendes i offentlig høring i 6 måneder.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag til Klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn

Punkt 4: Forslag til Kommuneplanændring nr. 2020.55 og Lokalplan nr. 21-030-0012 Enkeltstående dagligvarebutik på hjørnet af Kirkebrovej og Gabelsvej i Bramming

20/14437

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplanændring og et forslag til lokalplan for et område på hjørnet af Gabelsvej og Kirkebrovej i Bramming.

Baggrunden for planerne er et ønske om at etablere en dagligvarebutik i den nordlige del af Bramming. Der er ikke en dagligvarebutik i forvejen i området, og en kommende butik vil kunne sikre betjening af de omkringliggende boligområder. Igangsætningen af planlægningen for dagligvarebutikken ved Gabelsvej blev godkendt i Byrådet 22. juni 2020.

Kommuneplanændringen fastlægger således anvendelsen til boligområde med en enkeltstående dagligvarebutik.

I planerne gives der dermed mulighed for at udlægge lokalplanområdet til en enkeltstående dagligvarebutik på 1200 m² med tilhørende parkeringsplads og udearealer. Lokalplanområdet er beliggende i landzone, grænsende op til byzone. Formålet med planerne er dermed også at overføre lokalplanområdet til byzone samt sikre en tydelig overgang mellem by og land.



Sagsfremstilling

Kommuneplanændringen giver mulighed for et nyt boligområde med en dagligvarebutik. Bebyggelsesprocenten fastlægges til max 30%, og bygningshøjden på maksimal 8½ meter. Kommuneplanændringen tilfører kommuneplanen en ny udvidet anvendelse, der gør det muligt at opføre en enkeltstående dagligvarebutik på 1200 m² inden for et boligområde ved en støjbelastet vej.

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

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 8800 m² og udmatrikuleres af matriklen 1hk, Bramming Hgd, Bramming, som ligger i landzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone. Ca. halvdelen af området er disponeret til dagligvarebutik og tilhørende parkeringsareal samt mindre tilbygninger så som varegård og vognskur. Indkørsel til parkeringsarealet vil ske fra Gabelsvej. Resten af området skal bestå af grønne arealer.

Da størstedelen af lokalplanområdet er beliggende inden for arealer, der i kommuneplanen er udpeget som alvorligt oversvømmelsestruet, er der blevet udført supplerende undersøgelser på grunden. Disse viser, at oversvømmelsesrisikoen på grunden er håndterbar. Al overfladevand vil blive håndteret på grunden, og derfor er en stor del af lokalplanområdet udlagt til grønne arealer.

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

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

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

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Der er disponeret for et udendørs opholdsareal til personale på den vestlige side af butikken.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Høringsperioden er 8 uger.

Indstilling

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

- At plangrundlaget vedtages med henblik på offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Plangrundlaget sendes i 8 ugers offentlig høring.

Godkendt.

Bilag

Kommuneplanændring 2020.55_Forslag_Udkast.pdf

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

Lp21-030-0012 Bilag A Matrikelkort.pdf

LP21-030-0012 Bilag B dispositionsplan.pdf

LP21-030-0012 Bilag C Situationsplan.pdf

LP21-030-0012 Bilag D planskitse.pdf

Udbygningsaftale.pdf

Eksempel på vejbumpe med stikrydsning.pdf

Notat_håndtering af overfladevand Rema 1000 Bramming rev1.pdf

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

Punkt 5: Forslag til kommuneplanændring nr. 2020.63 og lokalplan nr. 01-020-0010 Etageboliger ved Hjerteringvej i Esbjerg

20/4027

Resumé

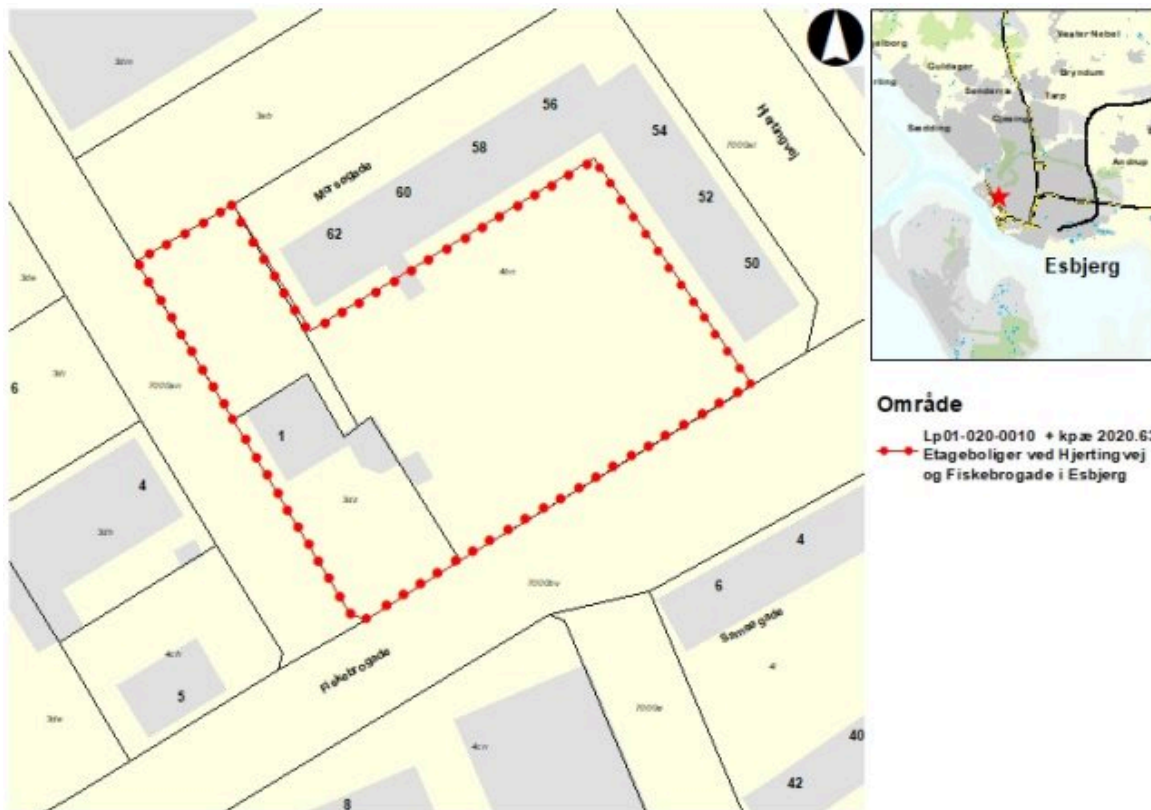
Der er udarbejdet forslag til henholdsvis kommuneplanændring og lokalplan for et område, der ligger ved Hjerteringvej, Fiskebrogade og Morsøgade i Esbjerg.

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 erhverv.

Planforslagene fremlægges med henblik på offentlig høring.

Sagsfremstilling



I den gældende kommuneplan er der mulighed for en bebyggelsestæthed på 50%, og der er fastsat krav om, at opholdsarealet skal udgøre en vis andel af etagearealet.

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.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der er ingen gældende lokalplaner for området.

Høring

Planforslagene skal følge proceduren for offentliggørelse i fire uger.

Indstilling

Direktør for Teknik & Miljø indstiller, at

- planforslagene godkendes med henblik på offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Planforslagene sendes i 4 ugers offentlig høring.

Godkendt.

Bilag

Lp 01-020-0010 - udkast til forslag

Kommuneplanændring 2020.63 udkast til forslag

Punkt 6: Områdefornyelse på Mandø

19/20205

Resumé

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har øget refusionsadgangen for byfornyelsesbeslutninger, der træffes i 2021 og omhandler anvendelse af de statslige rammer til landsbyfornyelse.

Samtidig vurderer Teknik & Miljø, at en række projektideer på Mandø med fordel kan tænkes ind i den planlagte områdefornyelse.

På den baggrund foreslås en udvidelse af Mandøs områdefornyelse.

Sagsfremstilling

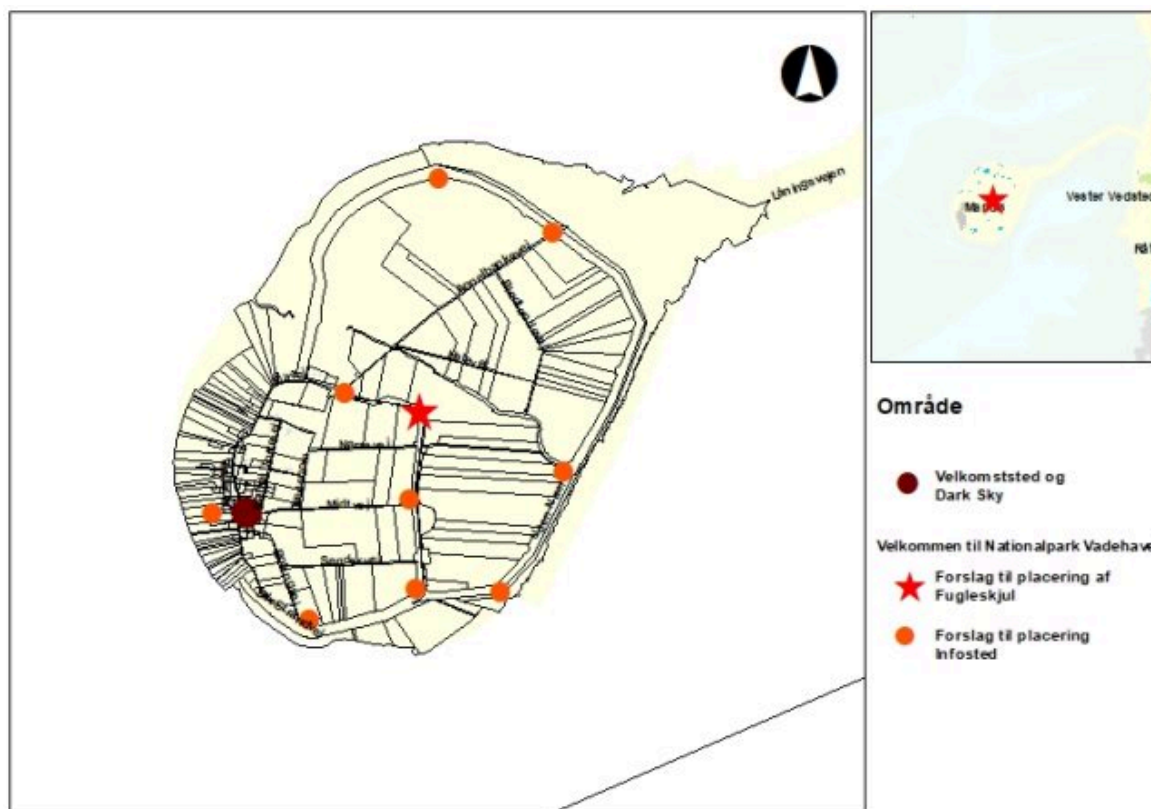
I sommeren 2019 besluttede Plan & Miljøudvalget at bede Teknik & Miljø udarbejde byfornyelsesprogram for områdefornyelse på Mandø med henblik på at kunne træffe en byfornyelsesbeslutning i foråret 2021.

Områdefornyelsen på Mandø var oprindeligt tænkt til at have særligt fokus på den centrale del af Mandø by.

Under arbejdet med byfornyelsesprogrammet har både borgerinddragelsen og det tværgående samarbejde i Teknik & Miljø kastet lys over en række projekt tanker og -ideer.

Det drejer sig bl.a. om Mandø Velkomststed, Dark Sky og nationalparkens ”Velkommen til Nationalpark Vadehavet”, som alle er udviklet i samarbejde med lokale borgere.

Men der er også modtaget andre ideer, som vil blive drøftet med de lokale i den kommende proces.



Det er Teknik & Miljø vurdering, at disse projekter så vidt muligt bør indgå i den helhedstænkning af et område, som områdefornyelsesprocessen udgør.

Dette med henblik på, at områdefornyelsen og de enkelte initiativer kan stimulere og understøtte hinanden bedst muligt.

Mulighederne for at skaffe ekstern medfinansiering fra fonde, puljer osv. til realisering af de enkelte projekter vil blive afsøgt, men Teknik & Miljø vurderer, at områdefornyelsesmidlerne vil være et stærkt supplement, da de i mange tilfælde vil kunne finansiere de projektdele, som er sværere at få finansieret, f.eks. igennem fondsmidler – eksempelvis forbedring af bymiljø, omgivelser og adgange, som forbinder enkeltprojekterne. Adgangen til statslige rammemidler og byfornyelseslån kan således blive udslagsgivende i forhold til de projekter, hvor det har været svært at få den fulde finansiering til realisering på plads.

Teknik & Miljø ønsker at samtænke alle relevante projektideer og tilhørende projektbudgetter i regi af områdefornyelsen, da dette vurderes at medvirke til øget koordinering og bedre sammenhæng, og dermed en større samlet effekt på Mandø til glæde for både borgere og turisterhverv.

Projekterne vil blive beskrevet i byfornyelsesprogrammet, og projektbudgetterne samlet og koordineret. Teknik & Miljø har søgt Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen om forlængelse af fristen for aflevering af byfornyelsesprogrammet for Mandø. Der er søgt om en forlængelse til udgangen af 2021. Samtidig er der søgt om yderligere statslig byfornyelsesramme.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har meddelt, at kommunerne har mulighed for op til 80% refusion fra de statslige byfornyelsesrammer, der er øremærket til landsbyfornyelse. Den øgede refusionsadgang gælder for byfornyelsesbeslutninger om landsbyfornyelse truffet i 2021.

Der er mulighed for at indtænke støttet bygningsfornyelse som et supplement til områdefornyelsen, såfremt der afsættes særskilt økonomi til dette.

Adgangen til øget statslig refusion kan imidlertid kun omfatte sager, hvor tilsagn om støtte er besluttet i 2021.

Vision 2025

Områdefornyelsen på Mandø vil understøtte Vision 2025 ved at styrke bidrage til et attraktivt lokalsamfund på Mandø og en stærk turistdestination ved Vadehavet.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kap. 2.

Økonomi

Esbjerg Kommune har pt. dispositionsret over følgende statslige rammer til landsbyfornyelse:

- 736.542 kr. fra Pulje til Landsbyfornyelse 2019
- 848.988 kr. fra Pulje til Landsbyfornyelse 2020

I alt har Esbjerg Kommune adgang til 1.585.530 kr. fra ovennævnte statslige byfornyelsesrammer.

Der er administrativt søgt om andel i uforbrugte midler fra 2019-rammen. Der er i den forbindelse søgt om yderligere 6.414.470 kr., med henblik på at opnå en samlet statslig ramme på 8 mio. kr. – svarende til 80% refusion i et samlet områdefornyelsesbudget på 10 mio.kr.

Den dertil hørende kommunale egenfinansiering på 2 mio. kr. kan afsættes på det kommunale byfornyelsesbudget, hvor midlerne allerede er frigivet.

Det er pt. uafklaret, hvorvidt det lykkes at opnå tilstrækkelig statslig ramme til, at den statslige refusion kan nå op på 80% af de samlede projektudgifter. Ligeledes er der stadig en del usikkerhed omkring det endelige samlede budget.

Såfremt kommunen ikke tildeles de ansøgte ekstra rammemidler, men fortsat ønsker at gennemføre projektet med et budget på 10 mio. kr., kan den ekstra kommunale egenbetaling lånefinansieres.

Udbetalingen til byfornylseslån (5%) kan finansieres med allerede frigivne midler på det kommunale byfornyelsesbudget.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Det kommende byfornyelsesprogram for områdefornyelse på Mandø udvides til at omfatte en række yderligere projektområder.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der udarbejdes udviklingsforslag til Budget 2022-25 med henblik på ekstrabevilling af op til 6.414.470 kr. således, at områdefornyelsen for Mandø udvides til at omfatte projekter vedr. Dark Sky, Mandø Velkomststed og Porten til Vadehavet.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Godkendt.

Punkt 7: Udskiftning af vindmøller ved Tjæreborg - behandling af indkomne bemærkninger

19/19742

Resumé

Planerne om at udskifte de eksisterende otte vindmøller med fire større vindmøller på op til 180 m har været i otte ugers høring. Kommunen modtog i høringsperioden 172 høringssvar.

Der er ikke kommet væsentlige indsigelser fra statslige myndigheder.

De væsentligste bekymringer hos borgerne er: Støj, visuelle gener, skygge og lys og alternativer.

Vattenfall har meddelt, at de sætter projektet i bero for at undersøge mulighederne for at reducere generne ved skygge og lys.

Der er på baggrund af de indkomne bemærkninger og Vattenfalls udmelding, udarbejdet et forslag til afgørelse om, at Vattenfalls ansøgning ikke kan imødekommes.

Sagsfremstilling

Der har været udvist et stort lokalt engagement, og der er indsendt mange høringssvar.

De væsentligste bekymringer hos borgerne er: Støj, visuelle gener, skygge og lys og alternativer.

Der er ikke modtaget veto/indsigelser fra andre myndigheder.

En mere detaljeret gennemgang kan ses i det vedlagte notat.

På baggrund af de indkomne bemærkninger og Vattenfalls udmelding vurderer forvaltningen at projektet skal reduceres i omfang.

Lovgrundlag, planer mv.

Miljøvurderingsloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Planforslagene kan ikke vedtages, før miljøvurderingerne er på plads.

Høring

Plangrundlaget har været i offentlig høring fra 4. november 2020 til 13. januar 2021.

Et borger-/informationsmøde blev grundet Covid-19 restriktioner afholdt digitalt 30. november 2020.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Ansøgningen om opstilling af fire møller på 180 m ved Tjæreborg ikke imødekommes
- Projektet skal reduceres i omfang.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Sagen oversendes til Byrådet med indstillingen om, at de udarbejdede planforslag forkastes.

Henrik Andersen (V) deltog ikke i behandlingen af dette punkt på grund af inhabilitet.

Fraværende:

Henrik Andersen

Bilag

Ikke imødekommelse af ansøgning.pdf

Indkomne bemærkninger i anden offentlighedsfase.pdf

Uddrag og vurderinger af bemærkninger 2 offentlighedsfase.pdf

Punkt 8: Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte

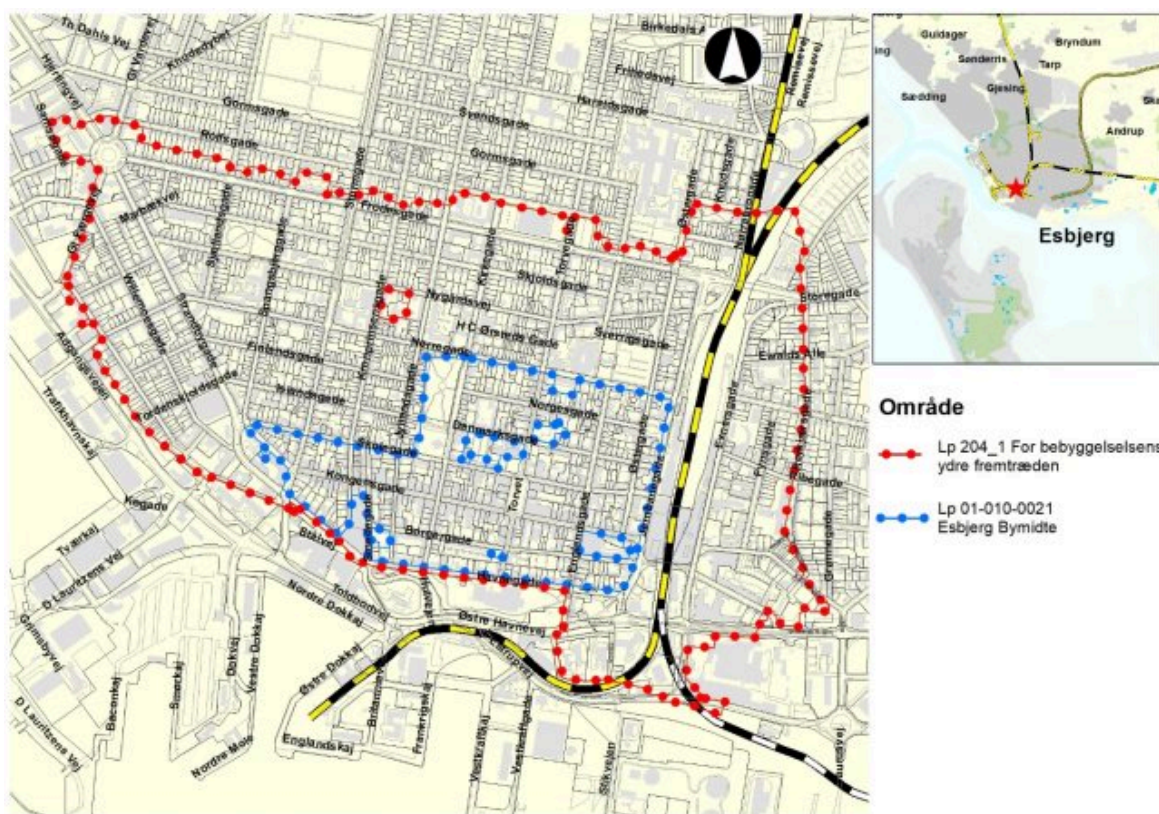
19/31825

Resumé

Altanvejledningen har til formål at sikre et ensartet grundlag for behandling af byggesager om nye altaner på eksisterende ejendomme, og gøre denne sagsbehandling gennemskuelig for borgerne. Vejledningen fungerer som en uddybning af bestemmelserne i lokalplanerne 204-1 (Bevarende lokalplan for Esbjergs bymidte) og 01-010-0021 (for en del af den indre by i Esbjerg).

I vejledningen fastsættes rammerne for bl.a. størrelse, placering og udformning af nye altaner, med det formål at sikre, at altanerne tilpasses bygningens udtryk, og ikke er til gene for naboer og underboer.

Vejledningen er udarbejdet med udgangspunkt i den tekst, der blev forelagt udvalget i september 2019.



Sagsfremstilling

Mange borgere ønsker at opsætte altaner på deres ejendom. En ny altan kan være en betydelig positiv tilføjelse til en lejlighed, særligt hvis adgangen til andre udearealer er begrænset. Der er dog visse hensyn man bør tage for, at et altanprojekt bliver vellykket, så altanerne ikke får en negativ effekt på bygningens arkitektur og byrummets kvalitet. Det er mindst lige så vigtigt at værne om naboer og underboer, der som konsekvens af opsætningen af nye altaner, kan få forringet deres dagslys i boligen eller blive offer for indblik.

Derfor er der formuleret denne vejledning, der skal kommunikere forvaltningens praksis for godkendelse af altanprojekter til borgerne, og samtidig præcisere, hvad det indebærer at tilpasse nye altaner til eksisterende bygningers arkitektur. Vejledningen kan dertil bruges som et overskueligt og konkret administrationsgrundlag i byggesagsbehandlingen.

I vejledningen kommunikerer rammerne for nye altanprojekter klart og begrundes, så læseren forstår baggrunden for begrænsningerne.

Hovedpunkterne i vejledningen er:

- Nye altaner skal opsættes på gårdsiden af bygningen.
- Altanerne skal placeres og udformes efter bygningens arkitektur.
- Altanernes konstruktion skal være så enkel og diskret som muligt.
- Altanerne må have en dybde på maks. 1,5 m.
- Altanerne må spænde over maks. 2 vinduesfag.
- Altanerne skal placeres min. 2,5 m fra naboskel.
- Der er begrænsninger for altaner og terrasser i tagfladen.
- Altaner kan begrænses af hensyn til indblik og dagslys

Flere af disse punkter er en konsolidering af en allerede etableret praksis i behandlingen af ansøgninger om altanprojekter. Andre punkter refererer til bestemmelser i de lokalplaner vejledningen tilhører. Vejledningen fungerer også som uddybning af visse bestemmelser i lokalplanerne, eksempelvis kravet om at altaner tilpasses bygningens arkitektur.

Den udarbejdede vejledning omhandler kun nye altaner på eksisterende bygninger. Ved etablering af altaner i forbindelse med opførelse af nye bygninger i Esbjergs bymidte, henvises der i vejledningen til gældende lokalplan.

Vejledningen er udarbejdet med udgangspunkt i den tekst, der blev forelagt udvalget i september 2019.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplanerne 204-1 og 01-010-0021.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Vejledningen sendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- vejledningen sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Sagen sendes i gruppemapperne.

Forvaltningen oplyser

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

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Udsat.

Bilag

Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte

Høringssvar fra Enhedslisten - Altaner_Esbjerg_bymidte

Høringssvar fra Borgerlisten

Punkt 9: Udformning af tagkonstruktion - Strengvej 15B, 6760 Ribe

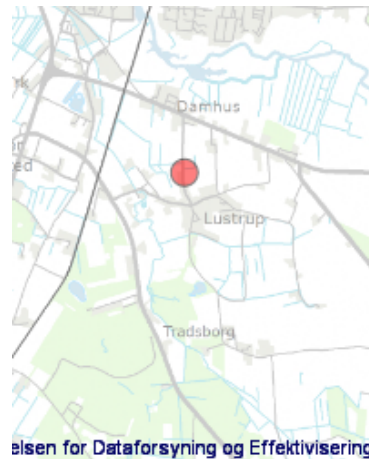
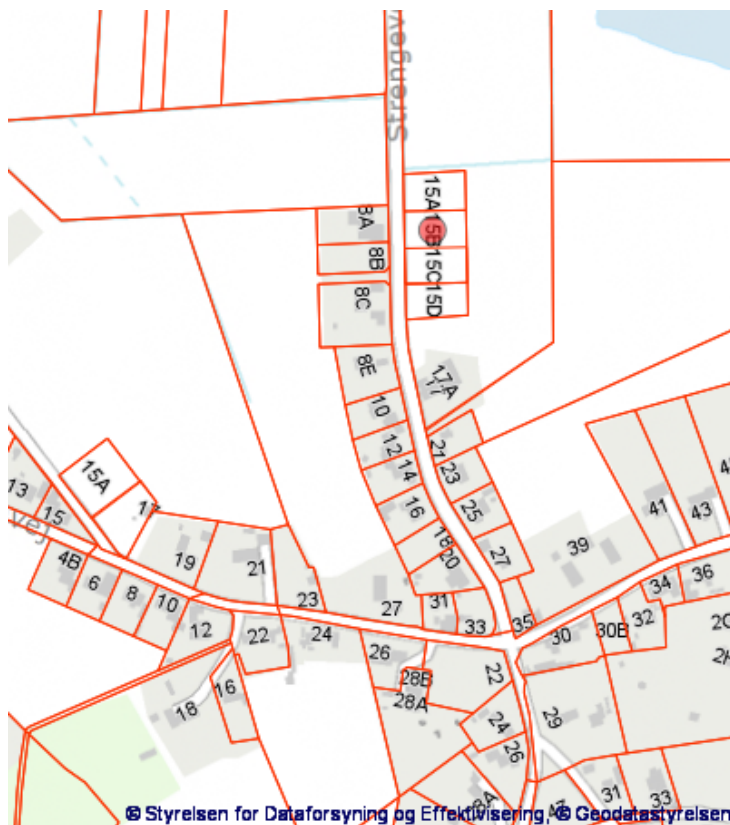
20/19313

Resumé

Ejer af ejendommen Strengvej 15B, 6760 Ribe søger i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus en dispensation fra lokalplan vedrørende udformning af tagkonstruktion.

Ejendommen Strengvej 15B, 6760 Ribe er beliggende indenfor Lokalplan nr. 10.16, Lustrup, som foreskriver bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning indenfor særligt værdifuldt kulturmiljø.

Udvalget skal tage stilling til den søgte dispensation.



Sagsid: 20/19313

Strengvej 15B

6760 Ribe

Sagsfremstilling

Arkitekttegningstuen Tauman ApS har den 1. september 2020 på vegne af ejere af Strengvej 15B, 6760 Ribe, Thomas Gelstoff Schmidt og Michelle Koitzsch Dreier, søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus.

Ejer ønsker at opføre et enfamiliehus i 1 etage med tilhørende garage og overdækninger. Samlet areal af beboelsen udgør 313 m², mens garage og overdækninger udgør 135 m². Bebyggelsens tagkonstruktion ønskes udformet som kombination mellem fladt tag og tag med ensidig taghældning. Tegningerne og visualiseringer af bebyggelsen er vedlagt som bilag.

Ejendommen ligger indenfor den bevarende Lokalplan for Lustrup, 10.16. Lokalplanen har til hovedformål at fastholde karakteren af den eksisterende landsby, således at området som helhed fremtræder som et attraktivt boområde med landsbypræg, og at bevare landsbyens særlige og betydningsfulde træk, herunder bevaringsværdige bygninger.

I lokalplanens § 8, stk. 8.2 er det fastsat, at tage på beboelsejendomme som hovedregel skal være symmetriske sadeltage, hvis tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader. Byrådet kan i tilfælde, hvor der er en særlig arkitektonisk begrundelse herfor, give tilladelse til andre former for taghældning.

Ansøger forsvarer dispensationsansøgning med følgende argumentation:
” Bygningen har et hel særlig udseende, som ikke vil passe til sadeltag.

Både i form af de udformninger på bygningen, detaljer i facaden og ikke mindst den særlig flotte tagkonstruktion, som ikke bare er en standard ensidig taghældning, men hvor bygningen er udført med et stort flot karakteristisk tagudhæng på den midterste bygning.”

Teknik & Miljø vurderer, at ovenstående argument ikke tager hensyn til at boligens arkitektur skal ses i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i landsbyen som udelukkende fremstår med sadeltage.

Når lokalplanen ikke giver muligheder for etablering af moderne byggeri, som bebyggelse med kombineret fladt tag og tag med ensidig taghældning, er det fordi det bryder med det overordnede bybillede, og ikke virker som en integreret del af landsbyens arkitektur. Der findes ikke tilsvarende bebyggelse i landsbyen. På vedlagte bilag ses der en del af bebyggelsen i landsbyen. Det fremgår tydeligt, at der udelukkende er bebyggelse med sadeltag i landsbyen.

I forbindelse med byggesagsbehandling af ejendommen Strengvej 15A, 6760 Ribe og Strengvej 15D, 6760 Ribe er bebyggelsens tagkonstruktion tilpasset bestemmelser i lokalplanen, dvs. begge ejendomme er udført med symmetriske sadeltag med min. 30 graders hældning. Der er her tale om sager, der er givet tilladelse til i 2020, og som er umiddelbare naboer til det ansøgte byggeri.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement BR18

Lokalplan nr. 10.16

Kommuneplanens rammedel 40-060-030

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

Teknik & Miljø vurderer, at det vil være muligt at dispensere fra lokalplan nr. 10.16 til den ansøgte tagudformning. En dispensation vil formentlig danne præcedens inden for hele lokalplanområdet og det vil dermed kunne ændre på landsbyens arkitektoniske fremtræden.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at:

- At der meddeles afslag til dispensation fra Lokalplan nr. 10.16 til den ansøgte tagudformning.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Sagen udsættes med henblik på gennemførelsen af en nabohøring, og genoptages herefter i udvalget.

Forvaltningen oplyser

Efter behandlingen af sagen i Plan & Miljøudvalget den 1. februar 2021 blev Teknik & Miljø gjort opmærksom på, at ejendommen var blevet solgt, og at ansøgningen derfor blev trukket tilbage.

Efter det oplyste agter den nye ejer at opføre et hus, der overholder lokalplanens bestemmelser.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- De nye oplysninger tages til orientering.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Orientering givet.

Bilag

Tegninger og visualiseringer - Strengvej 15B, 6760 Ribe - Sagsid: 20/19313

Skråfoto vedr. Lustrup By - Strengvej 15B, 6760 Ribe - Sagsid: 20/19313

Punkt 10: Nyt etageboligbyggeri - Skolegade 64

21/2595

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om tilladelse til at nedrive eksisterende ejendom og i stedet opføre et nyt etageboligbyggeri i 4 etager med delvis kælder med i alt 21 boliger på adressen Skolegade 64, 6700 Esbjerg.

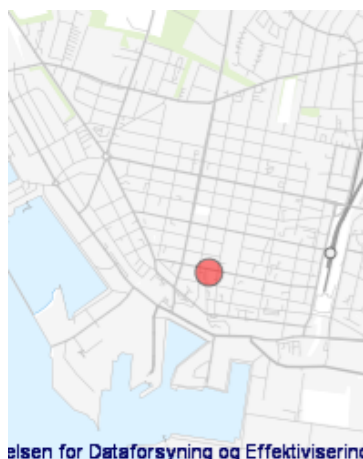
På grunden ligger i dag et autoværksted med tilhørende bolig, der ønskes nedrevet. Eksisterende ejendom er bevaringsværdig og er registreret med en save værdi 3 - Høj bevaringsværdi.

Ejendommen er omfattet af lokalplanen for en del af den indre by i Esbjerg,

lokalplan 01-010-0021.

Nedrivning af eksisterende ejendom vil kræve dispensation fra bestemmelse 8.24, der beskriver at nedrivning af bevaringsværdige bygninger med høj bevaringsværdi kræver en særlig tilladelse.

Opførelse af det nye etageboligbyggeri vil kræve dispensation fra bestemmelse 8.10, der omhandler, at der ikke må etableres altangange.



Skolegade 64

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Vestkystens Tegneste ApS har den 21. januar 2021 på vegne af investor, Nordsøbyg Ejendomme, søgt om nedrivningstilladelse til nedrivning af eksisterende ejendom og byggetilladelse til opførelse et nyt etageboligbyggeri i 4 etager med i alt 21 boliger på adressen Skolegade 64, 6700 Esbjerg.

Ejendommen på adressen Skolegade 64 ejes af Automester Christian Grundahl ApS, der har givet fuldmagt til Vestkystens Tegneste til at forestå ansøgningerne til Esbjerg Kommune.

På grunden ligger i dag et autoværksted med tilhørende bolig, der ønskes nedrevet. Eksisterende ejendom er registreret med høj bevaringsværdi med saveværdi 3.

Autoværkstedet, tidligere servicestation med tilhørende bolig er opført i 1934 af Det danske Petroleum Aktieselskab.

Bygningen er opført med en kompleks struktur, sammensat af mange elementer. Selve servicestationen var placeret i stueetagen med smørehal, vaskehal, værksted, kontor og udstilling. På førstesal var placeret en bolig for bestyreren af servicestationen.

Bygningens stil var udpræget funktionalistisk. Det nye materiale jernbeton, som gav nye konstruktionsmæssige muligheder er udnyttet til fulde. Den tynde, udkragende betonplade, som udgør halvtaget over tankstanderne, afsluttet med et skilt med firmaets logo helt ude over fortovet er et helt nyt udtryk i 30'ernes Esbjerg.

I dag fremstår bygningen meget ændret i forhold til det oprindelige udtryk. Der er opført en tilbygning mod øst, og ført en beklædning med rundt. Den oprindelige sammensatte bygningskrop er sløret af beklædning, rulleporte og skiltning.

I forbindelse med udarbejdelsen af den nye lokalplan for Esbjerg Bymidte blev der i 2017 foretaget en SAVE-registrering af bygningen. Bygningen fik SAVE-værdien 3, udelukkende på baggrund af de bevarede dele af den oprindelige bygning, på trods af, at disse dele hovedsagelig er skjulte i det ydre. Der blev i SAVE-registreringen bemærket, at bygningen burde tilbageføres til sit oprindelige funktionalistiske udtryk.

Det nye byggeri ønskes opført med 4 etager med tagterrasse og delvis kælder.

Materielemæssigt ønskes bygningen udført med teglsten i røde nuancer med rødt tegltag.

Nabohusene er ligeledes etageboligbyggeri.

Nabohuset i Skolegade, Skolegade 60A er registreret med høj bevaringsværdi – Save værdi 3

Nabohuset i Smedegade, Smedegade 25 er registret med middel bevaringsværdi –

Save værdi 5

Bygningens samlede bygningshøjde er 17 meter over terræn. Dette er ca. 4 meter højere end naboejendommen i Skolegade og ca. 2 meter højere end naboejendommen i Smedegade.

Tagkonstruktionen udføres med sadeltag med taghældningen tilsvarende naboejendommene.

I tagkonstruktionen etableres en tagterrasse mod gården med fælles ophold for ejendommen.

Det samlede etageareal bliver 1861 m². Bebyggelsesprocenten bliver 277%

Byggeriet får indkørsel via port fra Smedegade.

I gården etableres parkering, hvor 5 ud af 7 p-pladser på grunden etableres under bygningen på terræn. I gården etableres desuden cykelparkering samt afskærmet miljøgård.

Der er foretaget partshøring og naboorientering. I den forbindelse er der kommet bemærkninger fra formanden for ejerforeningen Skolegade 68/ Kronprinsensgade 17 vedr. nedrivning af eksisterende ejendom og højden for nybyggeriet. Bemærkningerne er af principiel karakter, hvor der gives udtryk for, at gældende lovgrundlag bør overholdes i forbindelse med ønske om nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Samtidig udtrykkes bekymring for byggeriets højde i forhold til tilstødende ejendomme.

Teknik & Miljø kan oplyse, at det nye etageboligbyggeri overholder bestemmelser i gældende lokalplan i forhold til bygningens samlede højde. Nedenfor er redegjort for forholdet omkring den bevaringsværdige ejendom.

Byggeriet er omfattet af lokalplan for en del af den indre by i Esbjerg, Lokalplan 01-010-0021. Der er 2 forhold, hvor projektet forudsætter dispensation fra lokalplanen.

I henhold til lokalplanen, bilag F er eksisterende ejendom registreret med høj bevaringsværdig. Nedrivningen vil derfor kræve en særlig tilladelse jf. lokalplanens bestemmelse 8.24 for bevaringsværdige bygninger med høj bevaringsværdi.

Teknik & Miljø har foretaget en vurdering af den bevaringsværdige bygning, med henblik på at afklare, om det vil være muligt at bevare og tilbageføre bygningen til det oprindelige udtryk. Teknik & Miljø har i den forbindelse rådført sig med Realdania By og Byg, som har besøgt bygningen sammen med Teknik & Miljø. Desværre kunne det ved besigtigelsen konstateres, at der er bevaret langt mindre af den oprindelige bygning end først antaget, bl.a. har en ombygning i 1950'erne kraftigt sløret den oprindelige bygnings struktur, og fjernet de fleste oprindelige detaljer i bygningens stueetage.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at der er sket for store ændringer af den oprindelige bygning til, at en tilbageførelse af bygningen til det oprindelige udtryk vil være realistisk. Teknik & Miljø finder det derfor rimeligt, at der gives dispensation til nedrivning af bygningen.

I henhold til lokalplanens bestemmelse 8.10 må der ikke etableres altangange.

Ved opførelse af det nye etageboligbyggeri vil adgang til i alt 6 ud af 21 boliger ske via udvendige altangange. Fra bygningens centralt placerede trappe- og elevatortårn vil der være direkte adgang til altangangene, der giver adgang til boligerne.

Hver altangang betjener en bolig og udføres med altanlignende karakter. Lokalplanen tillader altaner på bagsiden, hvis ikke de placeres tættere på naboskel end 2,5 meter og i øvrigt er tilpasset bygningens arkitektur, hvorfor Teknik & Miljø finder det hensigtsmæssigt at meddele dispensation.

I henhold til kommunens parkeringsregulativ for den indre by udløser byggeriet et krav om 13 p-pladser. På ejendommen er planlagt 7 p-pladser, der etableres på terræn. Der er ikke mulighed for etablering af flere.

I medfør af parkeringsregulativet kan der meddeles dispensation til at manglende p-pladser erhverves i den kommunale p-fond. Ejeren søger om dispensation til, at de manglende 6 p-pladser erhverves i den kommunale p-fond.

Praksis i kommunen har været, at der kun meddeles dispensation til et mindre antal parkeringspladser. Hvis man ønsker en fortætning af midtbyen, kan der som i denne sag, være situationer hvor der er behov for at give dispensation til køb af flere parkeringspladser i parkeringsfonden.

Vision 2025

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

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 01-010-0021

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

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. nedrivning af eksisterende ejendom og højden for nybyggeriet. Fremsendte bemærkninger og tilhørende telefonnotat er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. Der meddeles tilladelse til nedrivning af eksisterende bevaringsværdige ejendom.
2. Der meddeles tilladelse til opførelse af nyt etageboligbyggeri som ansøgt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Godkendt.

Bilag

Billeder af eksisterende ejendom.pdf

Tegninger_Skolegade 64.pdf

Bemærkninger fra partshøring og naboorientering.pdf

Punkt 11: Administrationspraksis vedr. udnyttelse af bunkere

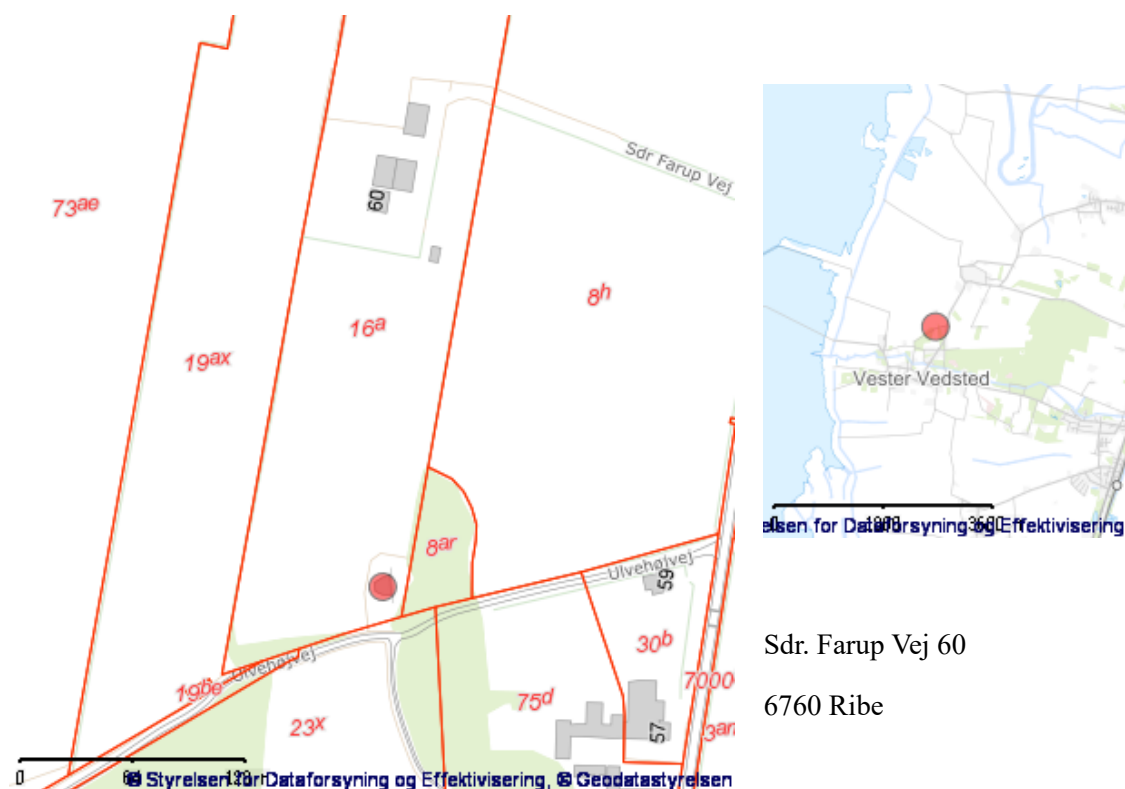
21/3052

Resumé

Esbjerg Kommune modtog den 25. januar 2021 en ansøgning om landzonetilladelse til udnyttelse af en bunker beliggende på Sdr. Farup Vej 60, 6760 Ribe.

Der blev desuden søgt om tilladelse til opførelse af en tilbygning på 77 m². Der agtes etableret en skønhedsklinik i bunkeren og tilbygningen.

Da der i Esbjerg Kommune er mange bunkere i det åbne land, og Teknik & Miljø forudser, at der i fremtiden vil komme lignende henvendelser på at udnytte bunkere til andre formål, skal Plan & Miljøudvalget tage stilling til en administrationspraksis for sagstypen.



Sdr. Farup Vej 60

6760 Ribe

Sagsfremstilling

VBE Totalbyg ApS har søgt om landzonetilladelse til at udnytte den eksisterende bunker på Sdr. Farup Vej 60, 6760 Ribe til en skønhedsklinik. Bunkeren er beliggende ca. 200 m syd fra ejendommens eksisterende bygninger. Der søges samtidig om en tilbygning til bunkeren.

Et af planlovens formål med landzonebestemmelserne er at forhindre spredt uplanlagt bebyggelse. Som udgangspunkt vil der ikke kunne opnås landzonetilladelse til at opføre bygninger, som er beliggende mere end 200 m fra ejendommens eksisterende bebyggelsesarealer.

Teknik & Miljø vurderer i den konkrete sag at til trods for, at der er tale om, at bunkeren, som ikke ligger i umiddelbar tilknytning til de eksisterende bygninger på ejendommen, ligger tæt på landsbyen Vester Vedsted og væk fra Marsken. Derfor vil en udnyttelse af bunkeren ikke påvirke landskabet på en væsentlig negativ måde.

I forhold til en tilbygning vurderes det, at der skal være en forholdsvis restriktiv tilgang til størrelsen af en sådan, idet det skal sikres, at der ikke er en negativ indvirkning på landskabet.

Ansøger blev tidligt oplyst om, at tilbygningen ikke umiddelbart kunne forventes tilladt med et areal på over 50 m², ud fra de ovenstående hensyn.

Ansøgers kommentarer til sagen er fremsendt til Esbjerg Kommune på mail, og er vedhæftet som bilag.

Forslag til administrationspraksis:

- For bunkere og lignende anlæg, der ikke ligger i umiddelbar nærhed af eksisterende bygninger på en ejendom, gives der landzonetilladelse til at udnytte disse, hvis det vurderes, at anvendelsen ikke giver væsentlige påvirkningen af landskabet.
- Bunkere kan have en meget særlig placering i landskabet. Derfor vil der være situationer, hvor en konkret bunker slet ikke kan udnyttes grundet dens placering i landskabet. Dette vil være et forhold, som der skal tages højde for i den individuelle vurdering.
- Ved tilbygninger til bunkere, som med en landzonetilladelse lovligt kan anvendes, gives der landzonetilladelse til tilbygninger på op til 50 m², hvis Teknik & Miljø vurderer, at tilbygningen kan indpasses i forhold til påvirkningen af landskabet.

Lovgrundlag, planer mv.

Planlovens § 35, stk. 1.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

I fald sagen påklages til Planklagenævnet vurderer Teknik & Miljø, at Esbjerg Kommunes afgørelse ikke nødvendigvis stadfæstes. For denne sagstype er der ikke umiddelbart nogen praksis at udlede af klagenævnets afgørelser. Teknik & Miljø vurderede dog, at det med ovenstående bør være muligt at argumentere for en stadfæstelse. Ansøger er gjort bekendt med dette forhold

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der meddeles landzonetilladelse til en tilbygning på maksimalt 50 m² i den konkrete sag
- Teknik & Miljø behandler sager om bunkere i det åbne land og eventuelle tilbygninger efter den foreslåede administrationspraksis.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Udvalget er enige om at meddele en landzonetilladelse til en tilbygning på max. 80 m² i den konkrete sag.

Punktet vedr. ”Teknik & Miljø behandler sager om bunkere i det åbne land og eventuelle tilbygninger efter den foreslåede administrationspraksis” udgår.

Bilag

Luftfoto af området - Sdr Farup Vej 60.pdf

Luftfoto af ejendommen - Sdr Farup Vej 60.pdf

Mail fra Ejer

Facade Nord.pdf

Facade Syd.pdf

Facade Øst.pdf

Plan, Stue.pdf

Snit A-A.pdf

Situationsplan.pdf

Punkt 12: Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune

21/2482

Resumé

Esbjerg Byråd har ønsket, at der skal vedtages et Tomgangsregulativ i Esbjerg Kommune for at begrænse luftforurening, støj og lugtgener.

Sagsfremstilling

Regulativet skal gælde inden for Esbjerg Kommunes samlede geografiske område. Tomgangsdrift defineres som nødvendig tomgang eller max. 1 minuts tomgang.

Regulativets formål er at begrænse motordrevne køretøjers tomgangsdrift, da tomgangsdrift kan give anledning til luftforurening, støj og lugtgener. Ved tomgang forbrændes brændstoffet ikke fuldstændigt, og det betyder øget luftforurening. Derfor forurener en bil i tomgang mere end en bil, der kører.

Udslippet af skadelige stoffer fra biler i tomgang er reguleret via de fælles europæiske normer for luftforurening fra biler (euronormerne). Euronormerne er blevet skærpet væsentligt over de seneste 15 år, hvilket samlet set har ført til en reduktion på over 90 % i udslippet af svovl og kvælstofoxider fra nye biler.

Miljøstyrelsen vurderer, at de miljømæssige skader fra biler, der holder med motoren i tomgang, er væsentlig mindre i dag end i 1982, hvor tomgangsreglerne blev indført. Dog er der fortsat tale om en lokal forureningskilde.

Det er kommunerne, som er ansvarlige for regler for tomgang, fordi eventuelle gener normalt vil optræde lokalt i byområder. Det er derfor den enkelte kommune, der bestemmer, om der er brug for regler om tomgang i lokalområdet. En stor del af de danske kommuner har allerede indført regler om tomgang.

Håndhævelse af bestemmelserne i regulativet varetages af Politiet, og kan straffes med bøde. Ifølge Miljøstyrelsen er det dog imidlertid svært i praksis at kontrollere, om reglerne overholdes. For at opfordre bilejerne til at slukke motoren har Miljøstyrelsen, kommunerne og FDM ved flere lejligheder gennemført kampagner.

Lovgrundlag, planer mv.

§18 i Miljøaktivitetsbekendtgørelsen
(Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, BEK nr. 844 af 23/06/2017)

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Høring

Bemærkninger fra Esbjerg Politi er indarbejdet i Tomgangsregulativet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 22-02-2021

Sagen sendes retur til Plan & Miljøudvalget.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Udsat.

Bilag

Forslag, Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune

Punkt 13: Tilsynskampagner for virksomheder og landbrug i 2021

21/4089

Resumé

Esbjerg Byråd vedtog 3. april 2017 en miljøtilsynsplan for industri- og landbrugsvirksomheder. I forbindelse med vedtagelsen af miljøtilsynsplanen blev det besluttet, at tilsynskampagnerne vedtages af udvalget.

På den baggrund har Teknik & Miljø udarbejdet forslag til tilsynskampagner for 2021.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune skal i henhold til tilsynsbekendtgørelsen vælge to tilsynskampagner hvert år rettet mod virksomheder og/eller landbrug.

En tilsynskampagne er defineret som en afgrænset tilsynsindsats, der er rettet mod en branche eller et miljøtema. Som en del af kampagnen skal der opstilles mål for indsatsen, og effekten af kampagnen skal efterfølgende vurderes.

På grund af situationen omkring Covid-19 har Miljøministeren meddelt en midlertidig dispensation fra en række regler i tilsynsbekendtgørelsen, herunder kravet om, at der skal gennemføres 2 tilsynskampagner i 2021.

På trods af dette foreslår Teknik og Miljø, at der i 2021 gennemføres to tilsynskampagner, såfremt forholdene tillader dette. Tilsynskampagnen for virksomheder, der agtes gennemført i 2021, er en videreførelse af kampagnen for 2020, der ikke kunne gennemføres som følge af restriktionerne som følge af Covid-19.

Tilsynskampagne 2021 for virksomheder:

Titel	Forebyggelse af jordforurening ved tilsyn med benzinsalgssteder
Baggrund	Der føres i henhold til gældende regler ikke regelmæssigt tilsyn med benzinsalgssteder, der kan være en potentiel kilde til jordforening, hvis ikke belægninger, tanke, kloakker eller olieudskillere fungerer efter hensigten.
Kampagne mål	Målet er at få registreret benzinsalgssteder og kortlagt, hvad det enkelte anlæg har af tanke og lignende. Efterfølgende skal der føres tilsyn med benzinsalgssteder i forhold til belægninger, tanke, rørføringer, kloakker og olieudskillere for at kortlægge eventuel jordforurening i indvindingsoplande. Tilsynene prioriteres i forhold til grundvandsinteresser, hvor de vigtigste områder prioriteres først.

Tilsynskampagne 2021 for landbrug:

Titel	Affald på landbrug
Baggrund	I 2021 agtes der gennemført en kampagne, der er målrettet affald på landbrug. I forbindelse med kampagnen ønsker vi at vejlede de landmænd,

der besøges om, hvordan de kan håndtere og bortskaffe deres affald bedst muligt.

På baggrund af tidligere års kampagner og projekt om affald på landbrug vil vi ajourføre eksisterende pjece med information til landmænd om håndtering og bortskaffelse af affald. Pjecen vil blive udsendt elektronisk til kommunens landbrugsejendomme, og forventes at blive tilgængelig på kommunens hjemmeside.

Kampagne mål Målet er at vejlede landmænd omkring håndtering og bortskaffelse så der opnås en højere grad af genbrug og genanvendelse af affaldet.

Lovgrundlag, planer mv.

§ 7 i Miljø- og Fødevarerministeriets bekendtgørelse nr. 1536 af 9. december 2019 om miljøtilsyn (tilsynsbekendtgørelsen).

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

Det er et lovkrav, at der skal gennemføres to tilsynskampagner om året.

På grund af situationen omkring Covid-19 har Miljøministeren meddelt en midlertidig dispensation fra en række regler i Tilsynsbekendtgørelsen, herunder kravet om, at der skal gennemføres 2 tilsynskampagner i 2021.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at

- der i 2021, såfremt det er muligt, gennemføres en tilsynskampagne, som skal forebygge jordforurening ved benzinsalgssteder og en tilsynskampagne, hvor der sættes fokus på affaldsbortskaffelse på landbrugsejendomme.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Udsat.

Punkt 14: Badevandet sæsonen 2020, 2021 samt vinterbadning fremover

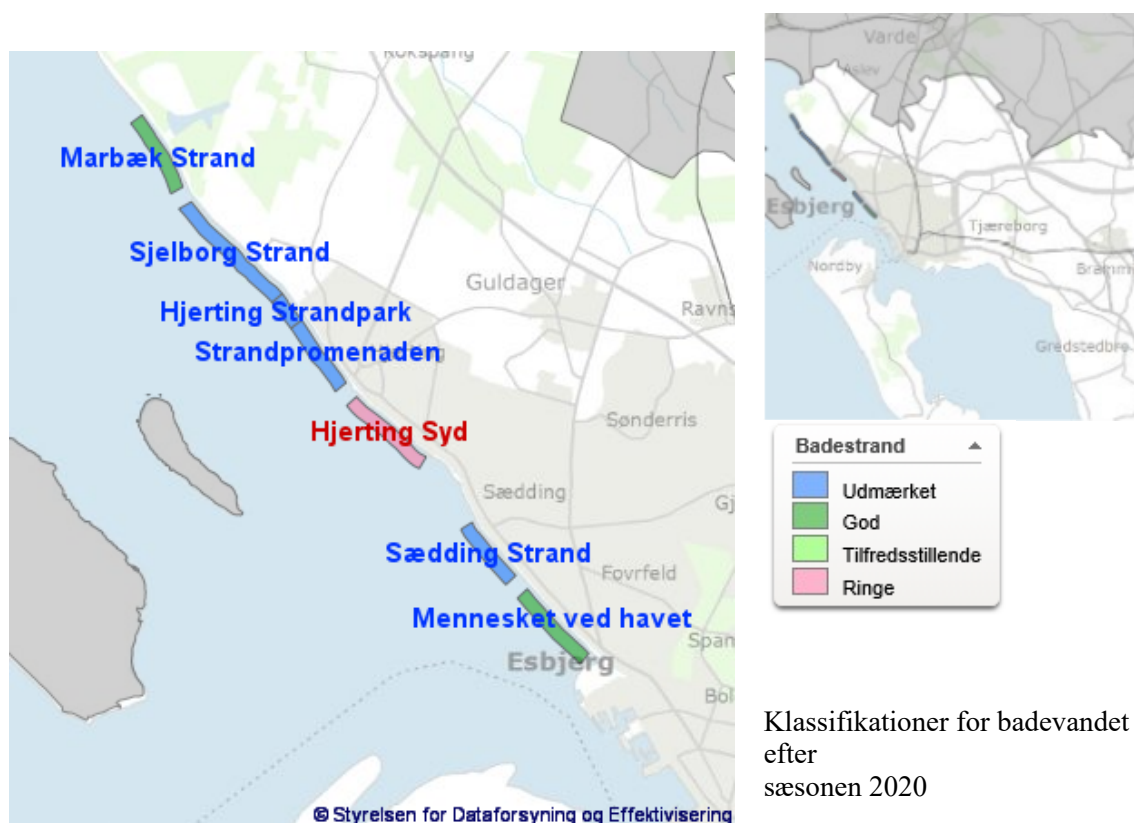
20/3159

Resumé

Teknik & Miljø fører kontrol med vandkvaliteten ved badestrandene i kommunen.

I sagsfremstillingen herunder beskrives:

- klassifikationerne for de enkelte strande med fokus dels på ændringer i forhold til sidste år, dels på stranden med klassifikationen ”ringe”.
- Status for perioderne, hvor der varsles med røde flag på strandene.
- Et forslag til varsling, også for vinterbadere.



Klassifikationer for badevandet efter sæsonen 2020

Figur 1.

Sagsfremstilling

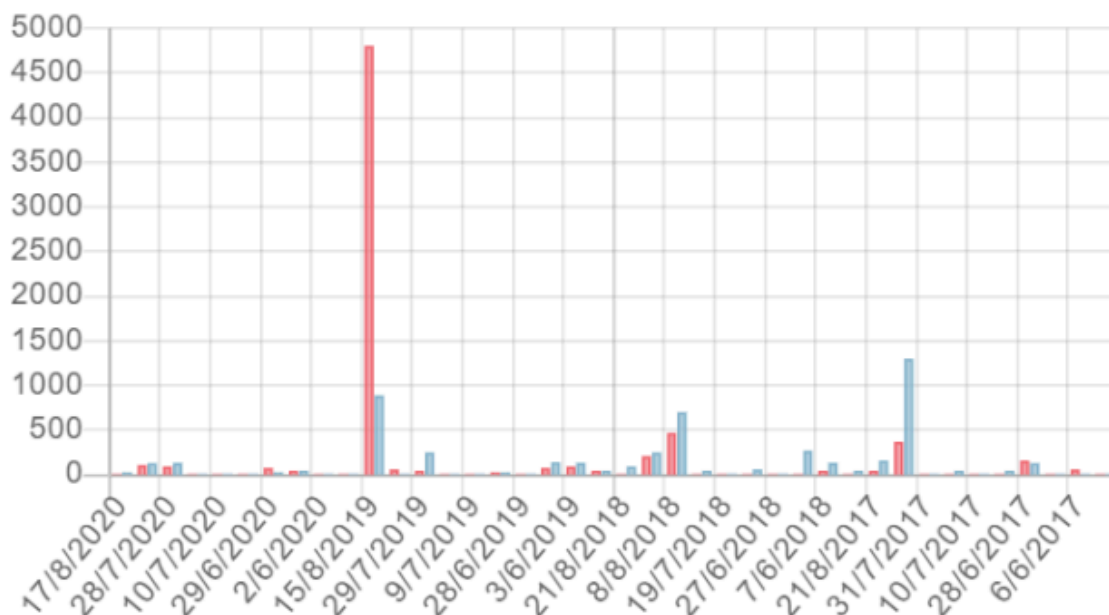
Efter sæsonen 2020 er badevandet klassificeret som på ovenstående kort. Der er ingen ændringer i forhold til 2019.

Klassificeringen er foretaget på baggrund af de seneste 4 års målinger af de 2 typer bakterier, E. coli og enterokokker, som badevandsbekendtgørelsen foreskriver.

Hjeriting Syd Strand har siden sæsonen 2018 været klassificeret ”ringe”. At stranden fortsat er ”ringe” skyldes en enkeltstående meget høj værdi for enterokokker i 2019, som det ses på figur 2. Baggrunden herfor blev givet til Plan & Miljøudvalget 21. januar 2020, hvor det blev beskrevet, at årsagen hertil kan ikke dokumenteres, men blev vurderet at være de mange fugle i området.

Tallene for 2020 har været fine, og statistisk er Hjerting Syd Stranden meget tæt på at opnå klassifikationen ”tilfredsstillende”. Da fuglene stadig giver en risiko for høje tal er det dog usikkert, om der fortsat kan opnås så fine tal som i 2020, og dermed er det også usikkert, hvorvidt stranden skal have klassifikationen ”ringe” nogle år endnu.

Der bliver ligesom sidste år orienteret om den varierende vandkvalitet ved Hjerting Syd Strand på kommunens hjemmeside samt på skilte ved alle nedgange til stranden. Der er kun adgang til stranden i begge ender samt via 2-3 gangstier fra Hjerting Strandvej.



Figur 2. Bakterietal for stationen Sdr. Tobølvej (Hjerting Syd Strand). Røde søjler er enterokokker, blå søjler er E. coli. Vejledende grænse er 100 for enterokokker og 500 for E. coli. (Fra Danmarks Miljøportal)

De røde flag, der varsler om overløb med regnvandsfortyndet spildevand, har været oppe 7 døgn mellem 1. juni til 1. september 2020 ved Hjerting. Det er i den høje ende i forhold til tidligere år, men skyldes sandsynligvis udelukkende forskelle i, hvordan regnen falder.

Ved Mennesket ved Havet er de 35 døgn ligeledes i den høje ende.

Ved Sædding Strand er der sket en stor forbedring, da antal døgn er faldet til 1/3 af niveauet hidtil. Det skyldes separatkloakering i Sædding. Antal døgn forventes at falde yderligere, når de sidste ejendomme har separeret spildevand og regnvand på egen grund.

De røde flag er hejst i halvandet døgn efter et overløb, uanset overløbsmængde og -varighed.

	2016		2017		2018		2019		2020	
	Døgn	%	Døgn	%	Døgn	%	Døgn	%	Døgn	%
Hjerting	3	3	7	8	5	5	2	2	7	8

Mennesket ved Havet	26	25	30	33	23	25	24	26	35	38
Sædding Strand	26	25	30	33	23	25	24	26	8	9

Figur 3. Antal døgn samt procent-andel af badesæsonen, hvor der var varslet om overløb.

DIN Forsyning har i 2020 udført en omlægning og regulering af kloaknettet, så der nu kan ledes mere spildevand fra Sædding/Fovrfeld til renseanlægget. Reguleringen medfører, at kapaciteten i de store ledninger fra Esbjerg midtby udnyttes bedre, og at der i perioder med regnvejr primært sker overløb til Trafikhavnen i stedet for til Fovrfeld Bæk. Desuden er de væsentligste overløbsbygværker blevet optimeret. Dette forventes at give færre overløb til Fovrfeld Bæk til gavn for vandkvaliteten ved Mennesket ved Havet sommeren 2021. Den fulde effekt med betydeligt færre overløb forventes dog først at slå igennem, når der er foretaget en optimering på Rens Vest i efteråret 2021. Samtidig fortsætter DIN Forsyning arbejdet med at adskille regn- og spildevand, hvilket kombineret med ovennævnte tiltag generelt bidrager til en løbende reduktion af overløbene.

Vinterbadning

Under Ho Bugt Sejlklub ved Strandpromenaden i Hjerting findes kommunens eneste kendte vinterbadeklub. I badevandsbekendtgørelsen går badesæsonen fra 1. juni til 1. september, og der er ingen krav til hverken prøvetagning eller varsling udenfor sæsonen. På kommunens hjemmeside frarådes badning generelt uden for badesæsonen, fordi der ikke er kontrol med vandet.

Laboratoriet, som normalt foretager prøvetagning, udtager ikke prøver udenfor sæsonen, når der ikke er en badebro, af sikkerhedsmæssige grunde. Det er derfor ikke umiddelbart muligt at få vandkvaliteten kontrolleret, men Teknik & Miljø vurderer, at vandkvaliteten ikke er væsentlig anderledes om vinteren end om sommeren. Som en sikkerhedsmargen kan strande med god eller udmærket kvalitet om sommeren desuden tåle at have lidt dårligere bakterietal uden at vandet bliver uegnet til badning om vinteren.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at vinterbadning generelt bliver mere populært, og foreslår på den baggrund, at Strandpromenaden, Hjerting Strandpark, Sjelborg Strand og Marbæk Strand udlægges til vinterbadning.

Det vil betyde, at der skal foretages varsling ved overløb hele året ved klubhuset i Hjerting for at sikre vinterbaderne mod at bade, når der sker overløb. I hele 2020 har der i Hjerting kun været 1 overløbshændelse udenfor badesæsonen, udover de 4 overløbshændelser i løbet af badesæsonen. En varsling hele året vil derfor kun give få ekstra varslingsdage i Hjerting, men antallet vil variere lidt afhængigt af, hvordan nedbøren falder. For de øvrige nævnte strande gælder, at der er der ikke overløb, og det vil derfor ikke medføre øgede ressourcer til varsling også i vintersæsonen.

Vision 2025

Et officielt vinterbadested vil være et aktiv for kommunens nuværende og kommende borgere, og derfor støtter forslaget op om Vision 2025 om at Esbjerg er en attraktiv by at bosætte sig i.

Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse om badevand og badeområder, nr. 917 af 27. juni 2016, siger, at kommunen skal sikre, at alt badevand mindst er "tilfredsstillende". Ved klassifikationen "ringe" skal kommunen fraråde badning den kommende sæson.

I 2019 var der i Danmark 9 badesteder med klassifikationen "ringe".

Økonomi

De få forventede ekstra varslinger til vinterbaderne ved Strandpromenaden vil kunne rummes i eksisterende budget.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Plan & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

For at skabe åbenhed om, at vinterbadning er en mulighed i Esbjerg Kommune under betryggende forhold, bør der ved Strandpromenaden være en varsling hele året, på linje med sammenlignelige kommuner.

Vurderingen af, om vandkvaliteten opfylder badevandsbekendtgørelsens krav til badevandskvalitet om vinteren er et skøn, da der ikke er nogen tilgængelig viden om netop forholdene i Hø Bugt. Dog er der i Hjerting færre overløb i vintersæsonen end om sommeren, hvilket er positivt for vandkvaliteten. Andre kommuner, der har målt om vinteren ved badestrande, har ikke set væsentlig dårligere kvalitet i forhold til sommermålingerne.

En varsling hele året vil kun lade sig gøre, hvis Kystdirektoratet giver dispensation til at have flagstængerne stående hele året, da den nuværende dispensation kun gælder i sommermånederne. Desuden kan der være vejrforhold, der umuliggør hejsning af flagene.

Hvis der også ønskes officiel vinterbadning på Sædding Strand og ved Mennesket ved Havet, skønnes det at give en ekstra udgift på op til 30.000 kr. pr. år. Årsagen er, at til forskel fra Hjerting oftere sker overløb til Sædding Strand og ved Mennesket ved Havet i vintersæsonen.

Det bemærkes, at varsling hele året ved Sædding Strand og ved Mennesket ved Havet kan skabe unødigt opmærksomhed på den dårlige vandkvalitet hos de mange vinterstrandgæster, der ikke bader.

Teknik & Miljø foreslår, at muligheden for vinterbadning på de sidste strande undersøges nærmere efter sæsonen 2022, da DIN Forsynings forbedringer forventes at have opnået den fulde effekt på dette tidspunkt. Teknik & Miljø kan på den baggrund vende tilbage med et forslag for 2023.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. udvalget tager orienteringen om badesæsonen 2020 og 2021 til efterretning
2. udvalget godkender opstart af varsling hele året ved Strandpromenaden i Hjerting fra eftersommeren 2021, forudsat at der gives dispensation for strandbeskyttelseslinien til flag til varsling hele året
3. udvalget godkender vinterbadning ved Strandpromenaden, Hjerting Strandpark, Sjelborg Strand, Marbæk Strand fra eftersommeren 2021
4. udvalget godkender, at Teknik & Miljø kommer med et forslag til vinterbadning fra 2023 ved Sædding Strand og Mennesket ved Havet efter en vurdering af forholdene i badesæsonen 2022.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

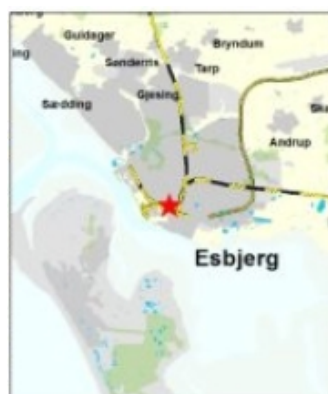
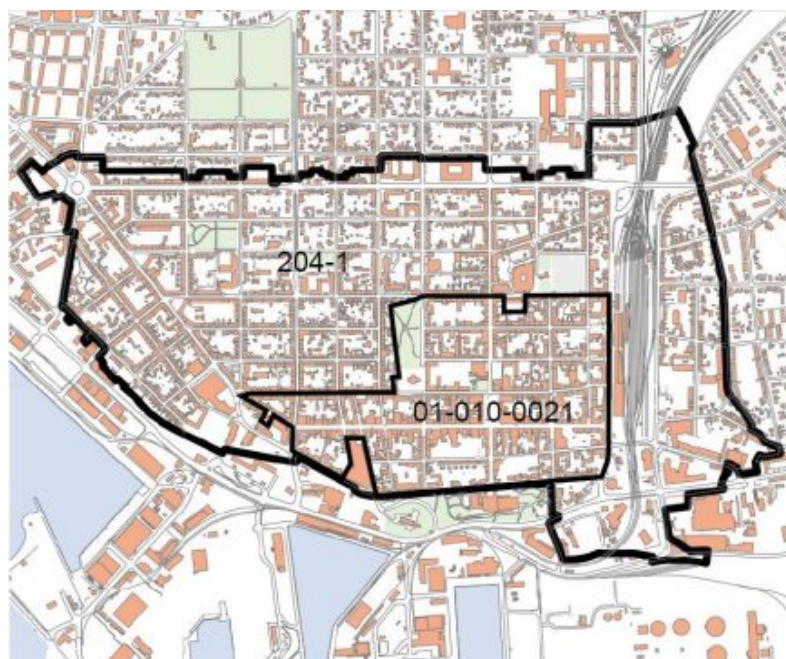
Udsat.

Punkt 15: Forslag til administrationsgrundlag for ulovlige altaner i Esbjerg Midtby – 2021

21/5264

Resumé

Ved Plan & Miljøudvalgets møde den 1. februar 2021 blev det besluttet at meddele en lovliggørende tilladelse til ansøgte altaner på søjler. I forbindelse med behandlingen af sagen havde ansøger indsendt fotos af eksisterende altaner i Esbjerg Midtby, og der blev på den baggrund efterspurgt en sag om, hvordan Esbjerg Kommune generelt kan forholde sig til lignende sager, som sagen på Kronprinsensgade nr. 30.



Sagsid: 21/5264

Administrationspraksis for
ulovlige altaner i Esbjerg
Midtby

Sagsfremstilling

På baggrund af de tidligere drøftelser er Teknik og Miljø blevet opmærksom på, at der potentielt kan være et betydeligt antal altaner i Esbjerg midtby, som er opført ulovligt. Enten helt uden tilladelse eller i en form, som fraviger tilladelsen. Som eksempel kan dette være en lovlig altan, som er blevet understøttet med søjler, som ikke er fremgået af ansøgningsmaterialet.

På den baggrund er der set på de forskellige scenarier af altansager, som Teknik & Miljø kan blive stillet over for samt hvordan disse sager i Esbjerg Midtby kan håndteres. Ud fra dette er der udarbejdet et forslag til en administrationspraksis for lovliggørelse af altaner i Esbjerg Midtby.

Generelt vil altaner, der er opsat på ejendomme inden for den kommende altanvejlednings geografiske område, kunne meddeles en lovliggørende tilladelse i det omfang, at det vil være muligt inden for den aktuelle lokalplan at dispensere til opsætning af altanerne.

Esbjerg Midtby er hovedsageligt opdelt i to plangrundlag. Den nye lokalplan nr. 01-010-0021, og den gamle bevarende lokalplan nr. 201-4. Den nye lokalplan trådte i kraft i oktober 2019 og dækker Esbjerg indre by. Den ældre bevarende lokalplan nr. 204-1 gælder, med få undtagelser, for den resterende del af Esbjerg Midtby.

Da der er to forskellige plangrundlag, vil dette også resultere i to forskellige muligheder for dispensationer.

Lokalplan nr. 01-010-0021 fastsætter meget konkrete rammer for altanernes udformning, størrelse og placering, og giver derved en nøjagtig beskrivelse af, hvad der kan gives tilladelse til i forbindelse med opførelse af en altan. Derfor vil der være et meget lille rum for at meddele dispensationer. Det vil skulle ske efter en konkret vurdering af hver enkelt sag og skal have udgangspunkt i at altaner skal indtænkes som en del af bebyggelsen, og ikke opføres som ”påklisterede” altaner i gadefacaderne.

Hvis den ulovlige altan derimod er opført forud for vedtagelse af lokalplan nr. 01-010-0021, vil håndhævelsen følge nedenstående administrationspraksis for lokalplan nr. 204-1.

Lokalplan 204-1 er en bevarende lokalplan, som har til hovedformål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø arkitektonisk. Til lokalplanen er udarbejdet en vejledning, hvori det er beskrevet, at nye altaner normalt skal etableres mod gårdfacaden samt tilpasses bygningen og omgivelserne. Der er dog ikke nærmere beskrivelser, der mere præcist fastsætter altanens udformning osv. Der vil ved ulovligt opførte altaner kunne meddeles en ny facadetilladelse efter lokalplanen.

De ulovlige altaner vil blive lovliggjort efter ovenstående administrationspraksis, når Teknik og Miljø bliver bekendt med sagerne. Dette kan f.eks. være, når en borger selv indsender en ansøgning om lovliggørelse af en altan eller i forbindelse med nye byggesager på en given ejendom, hvor det viser sig, at eksisterende altaner ikke er lovlige.

Administrationspraksis kan opsummeres på følgende måde.

For ejendomme inden for den nye lokalplan for Esbjerg indre by, nr. 01-010-0021:

- Altaner opført inden vedtagelse af den nye lokalplan;
 - retlig lovliggørelse i form af en facadetilladelse med vilkår om, at når de eksisterende altaner ønskes skiftet, skal de nye altaner følge bestemmelserne i lokalplanen.
- For altaner opført efter vedtagelse af den nye lokalplan;
 - retlig lovliggøres i det omfang det er muligt at dispensere efter lokalplanen ellers vil det kræve en fysisk lovliggørelse efter de ret præcise bestemmelser lokalplanen indeholder.

For ejendomme inden for lokalplan nr. 204-1:

- Altaner opført inden vedtagelse af den nye altanvejledning;
 - retlig lovliggørelse i form af en facadetilladelse med vilkår om, at når de eksisterende altaner ønskes skiftet, skal de nye altaner følge retningslinjerne i altanvejledningen.
- Altaner opført efter vedtagelse af den nye altanvejledning;
 - lovliggøres efter retningslinjerne i altanvejledningen.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 01-010-0021

Lokalplan nr. 204-1

Altanvejledning

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Udkast til nyt administrationsgrundlag godkendes

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Udsat.

Punkt 16: Information, forespørgsler og orientering

21/154

Information/forespørgsler

Generel orientering

21/1120

Etablering af slæbested ved Kammerslusen

19/22383

Svar fra Miljøstyrelsen vedr. Mølledammen.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Der blev givet information.

Bilag

Etablering af slæbested ved Kammerslusen

Miljøstyrelsens svar til Esbjerg Kommune vedr. Ribe Mølledam

Punkt 17: Lukket: Bevilling af lån til separatkloakering

21/906

Punkt 18: Lukket: Evaluering

Punkt 19: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad