

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 10-02-2022

Mødedato Torsdag d. 10. februar 2022 kl. 13:00

Mødested Mødelokale Havet

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information/orientering.....	4
Aflastningscenter i Ribe.....	5
Forslag til kommuneplanændring nr. 2020.67 og lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved Rørvangen	8
Forslag til Kommuneplanændring 2021.76 for nyt boligområde ved Mæglergade i Bramming.....	11
Opstart af planlægning for boligområde mellem Guldagervej og Vestkystvejen.....	13
Opstart af planlægning for ny Aldi ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe.....	16
Ændring af lokalplanens afgrænsning - Lokalplan 05-010-0017 Boligområde øst for Hjerting Land	18
Endelig vedtagelse af lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453, For Veldbæk.....	21
Orientering om opstart og koordinering af separatkloakering, gadeforskønnelse mv. i Saltgade-omr	24
Forespørgsler.....	26
Lukket: Godkendelse - Underskriftsblad.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Godkendt.

Punkt 2: Information/orientering

21/35445

Information

- Infrastrukturprojekter ved Facebook området
- Tilgængelighed ved Gjesing Station
- Sjællandsgade 39

Generel orientering

17/24991

Hold Danmark Rent (HDR) kortlægger hvert forår/sommer, i tæt samarbejde med en lang række kommuner, renholdelsesniveauet af henkastet affald i Danmark. Formålet er at give et øjebliksbillede af de mængder af henkastet affald, der ligger på udvalgte lokaliteter, som vurderes både af borgere og HDR.

Esbjerg Kommune har igen i år opnået et rigtig flot samlet resultat på 4,2 i den tekniske analyse. Esbjerg Kommune fastholder dermed på flotteste vis sin placering fra 2020 i den absolutte top af kommunegruppe C. Til sammenligning er gennemsnits-indeksstallet for kommunegruppe C på 4,66.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Byudviklingsudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Orientering givet.

Bilag

Notat Hold Danmark Rent 2021

Kortlægning af henkastet affald 2021 - Hold Danmark Rent

Punkt 3: Aflastningscenter i Ribe

21/28187

Resumé

Efter en analyse af udviklingsmulighederne for Ribes detailhandel ved etablering af et aflastningscenter i byen fremlægges et forslag til, at der igangsættes udarbejdelse af kommuneplanforslag til ændring af lokalcentret ved Trojels Knæ i Ribe Nord til et aflastningscenter.



Sagsfremstilling

Ribe har gennem en årrække formået at fastholde et stærkt og bredt udbud af udvalgswarebutikker.

I den seneste detailhandelsanalyse fra 2021 fremviste Ribe en høj og stabil handelsbalance for perioden 2007 til 2019. Handelsbalancen viser, i hvor høj grad det lykkes at tiltrække kunder til byens udvalgswarebutikker. Den øgede nethandel er en generel trussel for det lokale handelsliv i hele landet, men Ribes særlige profil som turistdestination formår at generere nok handel i byens udvalgswarebutikker til at opveje tabet til nethandel.

På sigt er der dog behov for at tage aktivt stilling til især de større udvalgswarebutikkers muligheder i Ribe.

Esbjerg Kommune har derfor bedt konsulentfirmaet ICP om at udarbejde en redegørelse for en eventuel placering af et aflastningscenter i Ribe, herunder at se på, hvilke konsekvenser for Ribes handelsliv det har, hvis der ikke etableres et aflastningscenter i byen.

Der er i den forbindelse regnet på tre scenarier:

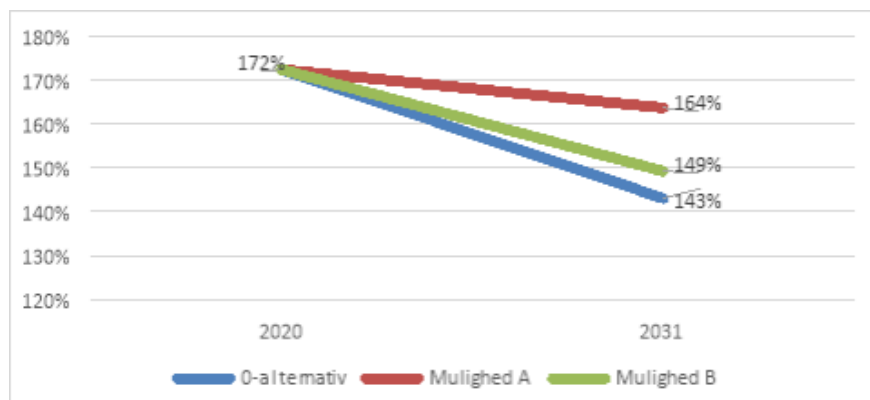
- 0-alternativet, hvor der ikke etableres yderligere store udvalgswarebutikker i Ribe.
- Mulighed A, hvor Marskcentret ændrer anvendelse fra bymidte til aflastningscenter.
- Mulighed B, hvor området ved Trojels Knæ ændrer anvendelse fra lokalcenter til aflastningscenter.

Mulighed A er medtaget, da butikssammensætningen i og infrastrukturen omkring Marskcentret allerede fremtræder som et aflastningscenter, der med sin placering ligger helt optimalt i forhold til bymidten. Marskcentret vil også kunne udbygges med store udvalgswarebutikker indenfor den nuværende udpegning som bymidte.

Mulighed B er medtaget fordi Esbjerg Kommune har fået henvendelser fra investorer, der ønsker området omdannet fra lokalcenter til aflastningscenter. Et lokalcenter giver mulighed for 3.000 m² detailhandel. Trojels Knæ indeholder i dag to dagligvarebutikker på samlet 1.900 m². Den nuværende lokalcenterudpegning giver således ingen mulighed for yderligere udvikling med store udvalgswarebutikker.

Esbjerg Kommune har ikke fået foretaget beregninger på at lægge et helt nyt område ud til aflastningscenter. Primært fordi der ikke har været forespørgsler omkring dette, men også fordi der i forarbejdet til forslag til Kommuneplan 2022-34 kom klare politiske meldinger fra både Byrådet og Plan & Miljøudvalget om at fastholde centerstrukturen og sikre en koncentration af detailhandelen.

Forholdes de opstillede tre scenarier til udviklingen af handelsbalancen for udvalgsvarer i Ribe i det kommende ti-år viser der sig følgende billede:



Det vises her, at Marskcentret, mulighed A, har potentialet til at fastholde Ribe som et vigtigt udbudspunkt for udvalgsvarer, mens Trojels Knæ, mulighed B, ikke gør nogen væsentlig forskel for Ribe i forhold til 0-alternativet. Grafen kan også ses med omvendt fortegn, for der er en direkte sammenhæng mellem betydningen for byens handel som helhed og de negative konsekvenser for Ribes øvrige udvalgswarehandel, her især den handel, der ligger i erhvervsområderne langs Industrivej. I begge tilfælde har Marskcentret den største påvirkning, mens Trojels Knæ har en mindre påvirkning.

Teknik & Miljø har haft drøftelser med grundejerne.

Trojels Knæ indeholder et ubebygget areal, der giver mulighed for yderligere 7.000 m² butikker. Området er rammet ind af store veje og kan ikke udvides yderligere. Trojels Knæ vil dermed fremtræde som et mindre aflastningscenter.

Marskcentret har potentiale for en yderligere udbygning med udvalgswarebutikker på 12.700 m², der sammen med de allerede eksisterende detailhandel på 10.300 m², giver et stort aflastningscenter med en samlet ramme til detailhandel på 23.000 m². Den eksisterende detailhandel optager dog stort set alt ledigt areal i Marskcentret, mens det udviklingspotentiale området indeholder i dag anvendes af en af Ribes profilvirksomheder A. P. Jørgensen. Virksomheden har ligget i området i snart 70 år, og er med tiden blevet omsluttet af byen og butikslivet. Virksomheden er stadig meget glade for placeringen, og har ingen planer om at flytte. Virksomheden har et helt opdateret bygningskompleks indeholdende bygninger med forskellige formål; værksteder, lager, personale og udstilling. Reelt set medfører virksomhedens placering, at Marskcentrets potentiale for butiksudvikling ikke kan realiseres for nuværende.

Vision 2025

Detailhandel optræder ikke i Vision 2025.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Vurdering herunder alternativer

En udpegning af Trojels Knæ som aflastningscenter vurderes at give en umiddelbar mulighed for udbygning med nye udvalgsvarebutikker i Ribe by. Med et aflastningscenter ved Trojels Knæ kan der blive plads til cirka 3-4 store udvalgsvarebutikker mere i Ribe. Dette vil ikke være muligt i dag, hvor Trojels Knæ er udpeget som lokalcenter.

Trojels Knæ ligger ikke så optimalt som Marskcentret i forhold til bymidten, men så længe A. P. Jørgensen ønsker at blive liggende levner det ikke megen plads til yderligere butiksudvikling i Marskcentret. Når eller hvis A. P. Jørgensen vælger at flytte deres virksomhed giver den uændrede bymidteudpegning i Marskcentret muligheder for yderligere udbygning med butikker, men for nuværende er dette ikke en mulighed. Hvis ikke Trojels Knæ udpeges som aflastningscenter vil mulighederne for at placere nye store udvalgsvarebutikker i Ribe være meget begrænsede.

Det vurderes, at etablering af et aflastningscenter i Ribe sker i overensstemmelse med formålet med detailhandelsplanlægningen for Ribe med et mål om, at Ribe skal kunne varetage en lokal centerfunktion for byens beboere samt for et større opland i den sydlige del af Esbjerg Kommune. Der vurderes ikke at være basis for eller at kunne argumenteres for to aflastningscentre i Ribe.

Det forventes, at staten fjerner muligheden for at etablere aflastningscentre i byer af Ribes størrelse i løbet af 2022. Det vil sige, at hvis Esbjerg Kommune ønsker Ribe udbygget med et aflastningscenter skal beslutningen tages nu.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af kommuneplanforslag til ændring af lokalcentret ved Trojels Knæ i Ribe Nord til et aflastningscenter.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Godkendt.

Bilag

Redegørelse etablering af aflastningsområde Ribe 21.12.21.pdf

Punkt 4: Forslag til kommuneplanændring nr. 2020.67 og lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved Rørvangen, Bryndum

20/28148

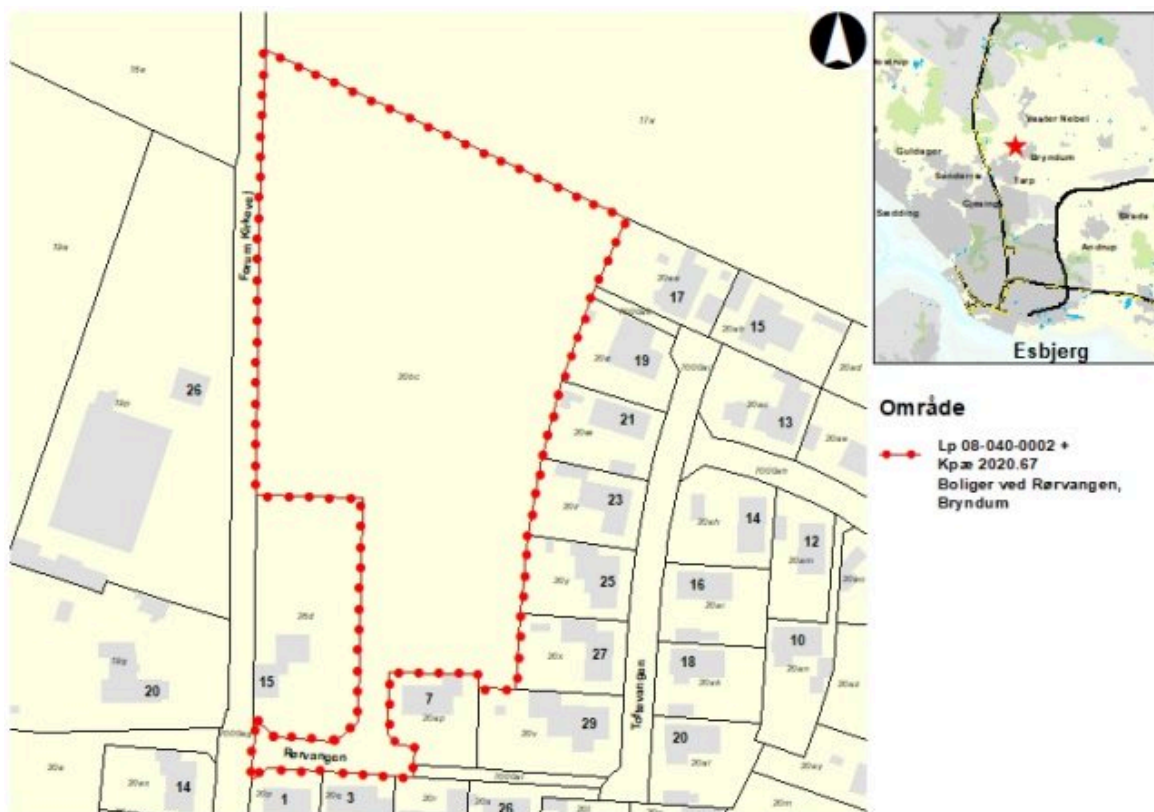
Resumé

LandSyd har på vegne af ejeren Laust Bendix Jensen ansøgt om udvikling af et nyt privat boligområde med mulighed for tæt-lav og åben-lav byggeri ved Rørvangen i Bryndum med kort afstand til Esbjerg NØ.

Arealet anvendes i dag til landbrugsformål, og er en naturlig bymæssig udvidelse af Bryndum.

For at skabe det planmæssige grundlag for at realisere boligområdet, er der udarbejdet et forslag til kommuneplanændring og et lokalplanforslag. Planområdet omfatter et areal på ca. 16.250 m².

Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, om planforslagene skal sendes i offentlig høring.



Sagsfremstilling

Plan & Miljøudvalget har den 1. februar 2021 vedtaget at igangsætte planlægningen for et privat boligområde med tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse ved Rørvangen i Bryndum med kort afstand til Esbjerg NØ.

Ved kommuneplanændringen udlægges planområdet som et nyt område til boligformål. Det nye område supplerer derfor det eksisterende ubebyggede boligområde øst for Bryndum, da der indenfor den 12-årige kommuneplanperiode kan blive brug for flere boligudstyknings i Bryndum.

Planområdet har været i idéhøring, hvor Esbjerg Kommune har modtaget bemærkninger fra naboer til projekt. Naboerne er bekymret for gener i forhold til trafik, støj m.m.

Da området ændrer karakter fra landbrugsområdet til boligområde vil det give ændringer for naboerne til området, men disse vurderes at være acceptable og forventelige i forhold til byudvikling i en by som Bryndum.

Boligområdet er grænsende til et erhvervsområde med en virksomhed. For at sikre, at boligområdet ikke påvirkes af støj og andre gener fra virksomheden, og for at sikre, at virksomheden ikke pålægges begrænsninger i forhold til drift og udviklingsmuligheder, er der i lokalplanen lavet bestemmelser om etablering af en støjafskærmning. Derudover skal lokalplanen sikre attraktive fælles fri- og opholdsarealer til boligerne.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Økonomi

Påhviler private initiativer.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Planforslagene skal følge proceduren for offentliggørelse i otte uger.

Indstilling

Direktør for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at planforslagene godkendes med henblik på offentlig høring i otte uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-12-2021

Udsat.

Forvaltningen oplyser

I vedhæftede bilag fremgår bemærkningerne fra idéhøringen og konsulentens opfølgning på bemærkningerne til idéhøringen.

Efter gennemførelsen af idéhøringen er der blevet arbejdet for at tilpasse projektet, så det efter Teknik & Miljøes vurdering er inden for rammerne, at det der er acceptabel og forventelig i forhold til byudvikling i en by som Bryndum.

Efter en vedtagelse af planforslagene i Plan & Miljøudvalget skal planerne i offentlig høring i otte uger, hvor der er mulighed for at indsende høringssvar til de aktuelle planer. Disse høringssvar vil blive forelagt Plan & Byudviklingsudvalget inden planerne kan vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 21-12-2021

Vejforløbet i projektet undersøges i forvaltningen.

Herefter kommer sagen til politisk behandling.

Forvaltningen oplyser

Plan & Miljøudvalget besluttede den 21. december 2021, at forvaltningen skal undersøge mulighederne for at etablere vejadgang direkte til Forum Kirkevej til planområdet.

Teknik & Miljø har vurderet, at det hverken trafikikkerhedsmæssigt eller støjmæssigt er hensigtsmæssigt at etablere vejadgang direkte til Forum Kirkevej.

Trafikkerhedsmæssigt vurderes det at være uhensigtsmæssigt med en yderligere vejadgang til Forum Kirkevej, da der over for området ligger en eksisterende virksomhed. Hvis der skal etableres vejadgang til det nye boligområde fra Forum Kirkevej bør dette foretages mindst 30 m nord for den eksisterende adgang til virksomheden. Dette vil have gennemgribende indvirkning på disponeringen af lokalplanområdet.

Hvis der etableres vejadgang direkte til Forum Kirkevej, så skal der laves et hul i støjafskærmningen, hvilket vil have betydning for effekten af støjafskærmningen. Dette vil derfor også bidrage til en gennemgribende ændring af disponeringen af lokalplanområdet.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

For indstillingen stemte V og C, i alt 5

Imod indstillingen stemte A, i alt 2.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Forslag til lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved Rørvangen, Bryndum

Forslag til kommuneplanændring 2020.67

Konsulentens opfølgning på bemærkninger til idéhøring

Samlede bemærkninger Idéhøring.pdf

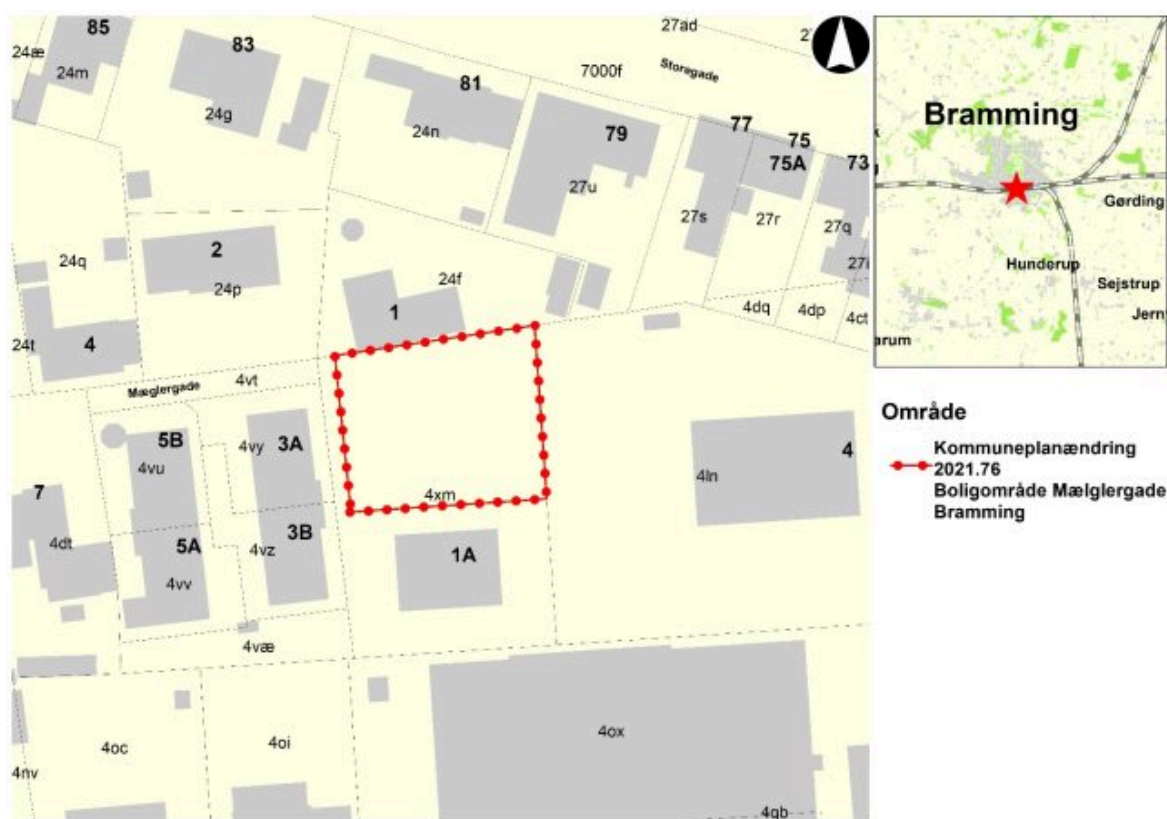
Punkt 5: Forslag til Kommuneplanændring 2021.76 for nyt boligområde ved Mæglergade i Bramming

21/32538

Resumé

Forslag til kommuneplanændring, der omfatter et lille område på 895 m² ved Mæglergade i Bramming. Ændringen gælder for en lille del af et eksisterende erhvervsområde, hvor områdets anvendelse ændres fra erhvervs- til boligområde.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til godkendelse af kommuneplanændringen med henblik på offentlig høring.



Sagsfremstilling

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

kommuneplanbestemmelser uændret.

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

Ændringen betyder, at støj fra erhverv mod boliger kan blive en udfordring. Udvidelsen af boligområdet medfører, at virksomhedernes udfoldelsesmuligheder mindskes på grund af planlægningen. Forudsætningen for at hindre dette er udarbejdelse af en lokalplan, der sikrer, at støjafskærmende foranstaltninger etableres. Det er ikke muligt at stille et sådan krav i kommuneplanændringen.

Der kan desuden opstå trafikale udfordringer i forhold til ny vejtilslutning. Dette tages der dog ikke nærmere højde for på kommuneplanniveau, da den konkrete udformning af bygninger og anlæg afklares i forbindelse med eventuelle byggeansøgninger.

I forbindelse med opstart af planlægningen har kommunen gennemført en indkaldelse af gode ideer og forslag. Her opfordrede Byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse.

I den forbindelse er der kommet to bemærkninger fra HHI Bramming og Bramming Lokalråd, der bakker op om at ændre anvendelsen for arealet til boligområde.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

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

Høring

Der er foretaget indkaldelse af ideer og forslag forud for udarbejdelsen af forslag til kommuneplanændring. Forslaget til kommuneplanændringen skal offentliggøres i 8 uger.

Indstilling

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

- forslag til kommuneplanændring nr. 2021.76 godkendes med henblik på offentliggørelse i 8 uger.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Godkendt.

Bilag

Kommuneplanændring 2021.76 udkast til forslag

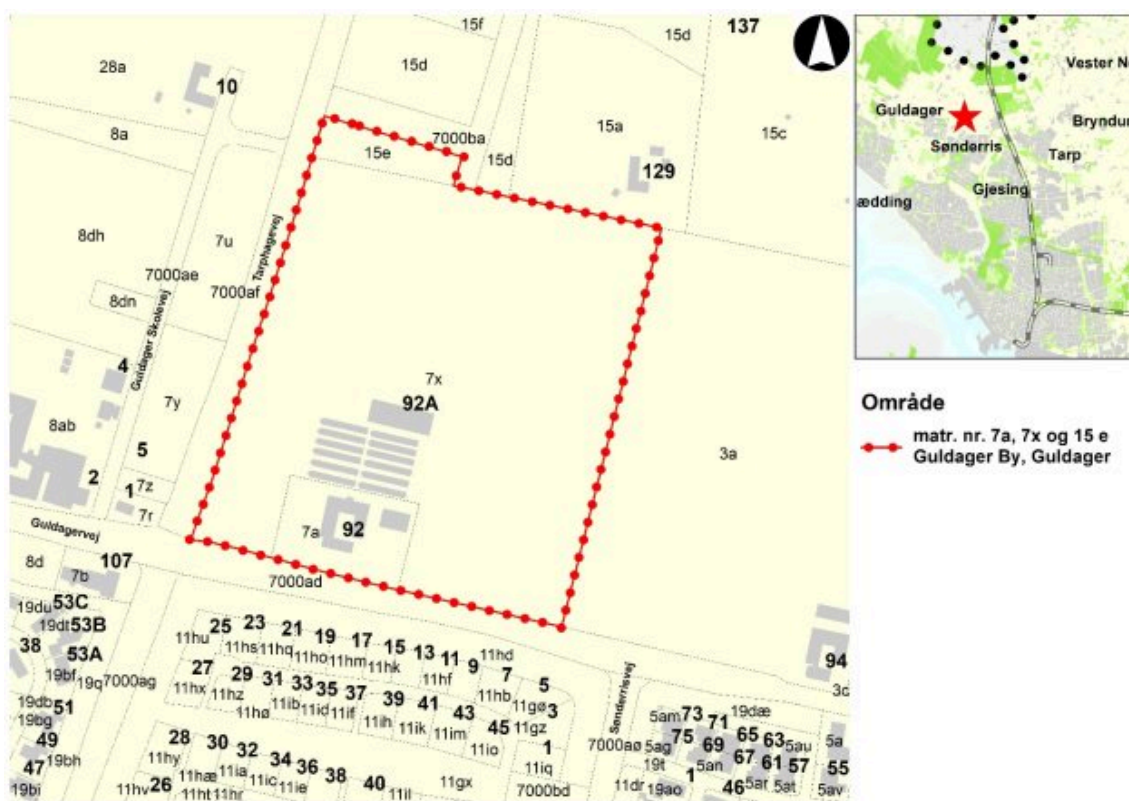
Punkt 6: Opstart af planlægning for boligområde mellem Guldagervej og Vestkystvejen

21/30887

Resumé

Esbjerg Kommune har i 2022 planlagt at udstykke 23 grunde i Sønderris. Der er derfor behov for at opstarte ny lokalplanlægning til boligformål i området. Dette kan ske på et 8,7 ha stort område beliggende på hjørnet af Guldagervej og Tarphagevej.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af lokalplan for et nyt boligområde mellem Guldagervej og Vestkystvej.



Sagsfremstilling

Planområdet er ca. 9,8 ha og omfatter matriklerne 7a, 7x og 15e, Guldager By, Guldager.

Esbjerg Kommune opkøbte i 2021 hovedparten af jorden fra ejendommen Guldagervej 92, 6710 Esbjerg V. Det samlede køb er 8,7 ha og omfatter matrikel 7x, Guldager By, Guldager. Den tidligere ejer har valgt at beholde matrikel 7a, Guldager By, Guldager, på ca. 0,7 ha, der omfatter boligen og tilhørende staldbygninger.

På matrikel 7x har der været drevet minkfarm, som efter Esbjerg Kommunes opkøb er blevet fjernet i efteråret 2021.

Sønderris er et meget populært område for bosættelse. Det har ved de seneste års udstykninger vist sig meget let at sælge parcelhusgrunde såvel som storparceller til tæt-lav-byggeri.

Forhold til skole

Da det er gået meget stærkt med udstykningen i Sønderris de seneste år, er skolekapaciteten på Sønderriskolen Aura fuldt udnyttet. Derfor skal hastigheden af fremtidig udstykning afstemmes efter skolens og daginstitutionernes mulighed for at rumme nye tilflyttere. Det betyder, at der maksimalt kan udstykkes til ca. 20 boliger om året. Øges udstykningen i omfang vil det nødvendiggøre udbygning af skolen og evt. daginstitutioner.

Teknik & Miljø har fået henvendelse fra en privat bygherre, der ønsker at opføre ca. 300 boliger i tæt-lav bebyggelse på et ca. 20 ha stort område umiddelbart øst for matrikel 7x. Den private bygherre ønsker at opføre de pågældende boliger inden for en kort tidshorizont. Dette er en udbygningshastighed 10 gange højere end skolens kapacitet kan følge med til. Teknik & Miljø har derfor meddelt bygherre, at en opstart af planlægningen for pågældende projekt skal afvente nærmere undersøgelse omkring konsekvenserne for skoleområdet ved en udbygning i det nævnte omfang. Umiddelbart vil det betyde en udvidelse af skolekapaciteten.

Den private bygherre vurderer, at den planlagte udbygningstakt på ca. 20 boliger pr. år er for langsom til at være en attraktiv investering. Derudover ønsker den private bygherre hovedsageligt at opføre tæt-lave boliger. Det er derfor Teknik & Miljø's anbefaling, at lokalplanlægningen for matrikel 7x opstartes nu, mens det private boligprojekt afventer undersøgelserne omkring behovet for skoleudvidelse, herunder budgetforhandlingerne.

Seniorboliger

Teknik & Miljø og Fritid, Sundhed & Omsorg har været i dialog med lokalrådene for Guldager og Sønderris vedr. placering af seniorvenlige boliger.

Begge lokalråd finder, at der bør ses nærmere på et projekt, hvor der kan skabes et større område med seniorfællesskaber. Der er bred enighed om, at et andet område i Sønderris beliggende ved Tarpbagevej længere mod syd vil være bedre egnet til et seniorboligprojekt end nærværende foreslåede lokalplanområde.

Indretning af det foreslåede lokalplanområde

Det anbefales, at lokalplanområdet disponeres, så de meget store regnmængder, der forventes i fremtiden, kan håndteres i boligudstykningsområdet. Det indebærer, at der skal disponeres plads til håndtering af regnvand bl.a. på friarealer – eventuelt skal der prioriteres større friarealer og mindre private grunde, hvilket også vil sikre mere plads til fælles rekreative arealer. Større fælles rekreative arealer vil også give bedre forudsætninger for god social sammenhæng i området.

For at undgå, at den nye boligudstykningsområde isoleres visuelt fra Guldagervej og Tarpbagevej, ønsker Teknik & Miljø at arbejde på alternative løsninger for dæmpning af vejstøj. Dele af boligområdet vil ligge i en relativ stor afstand fra Guldagervej med semi-åben beplantning, således der er mulighed for indkig fra vejen til boligområdet. Ligeledes overvejes det, at dele af bebyggelsen kan være en-familie-boliger i flere etager, for at give området en bymæssig karakter. Dette vil afhænge af støjvurderinger og de støjhåndteringsløsninger, der findes anvendelige for området.

Lokalt er der ønske om et varieret udbud af udstykninger, som kan tilgodese efterspørgslen på mindre grunde og boligenheder til bl.a. enlige forældre, førstegangskøbere samt seniorer, der vil flytte fra deres parcelhus, men ønsker at blive i området. Lokalrådene i Guldager og Sønderris vil blive inddraget i det nærmere planlægningsarbejde.

Det anbefales endvidere, at der som led i byggemodningen, etableres en stitunnel under Tarpbagevej. Det vil sikre en sikker krydsning for bløde trafikanter af indfaldsvejen til Esbjerg ved Guldagervej samt give god forbindelse fra det nye boligområde til den nyåbnede dagligvarebutik vest for Tarpbagevej. Endelig vil en stitunnel skabe bedre sammenhæng mellem Sønderris og Guldager.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Økonomi

Der er i det gældende budget afsat økonomi til byggemodning, når lokalplanen er vedtaget. Det forventes, at anlægsarbejderne kan opstartes i første halvdel af 2023.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for et nyt boligområde mellem Guldagervej og Vestkystvej.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Godkendt.

Punkt 7: Opstart af planlægning for ny Aldi ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe

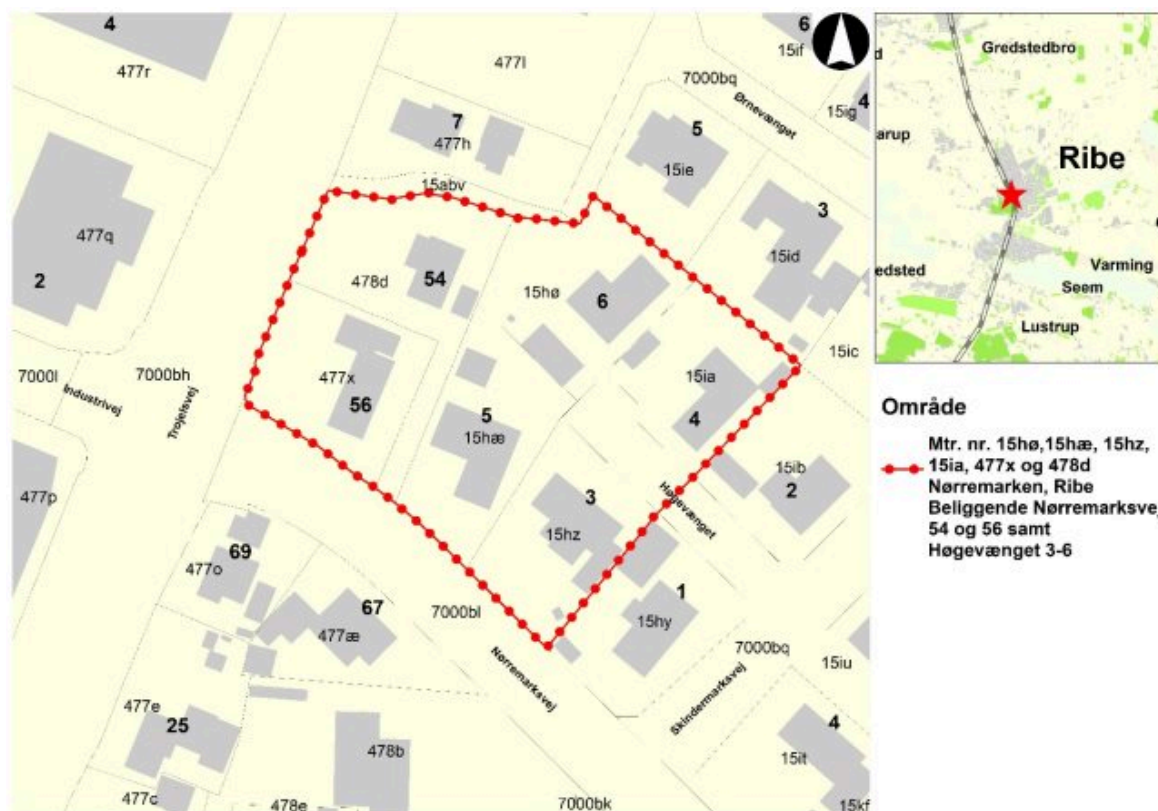
22/1457

Resumé

Aldi Ejendomme ApS anmoder om opstart af planlægning for et område ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe. Området er i dag en del af et lavt boligområde og Aldi betjener i forvejen lokalområdet fra en ældre butik ca. 400m fra den forespurgte placering. Der vil således være tale om en flytning af butikken på Mosevej.

Placering af en ny dagligvarebutik kan ikke håndteres indenfor gældende planlægning, og derfor skal der udarbejdes en kommuneplanændring sammen med lokalplansforslaget.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af forslag til kommuneplanændring og lokalplan for ny Aldi ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe.



Sagsfremstilling

Aldi Danmark ønsker at opføre en ny 1.200 m² konceptbutik til forsat betjening af lokalområdets forsyning. Der er tale om en flytning af den nuværende butik på Mosevej, da denne er utidssvarende, og med sine 800m² har et for lille butiksareal til Aldis standardkoncept.

Placeringen på hjørnet af Trojelsvej og Nørremarksvej vil kunne fungere som støjdæpende buffer for boligområdet bagved, da Aldi vil opkøbe ejendomme, som ligger mellem to støjbelastede veje og større kryds. Aldi vil hertil indrette et grønt område mellem butikken og boligerne, således boligejerne ikke oplever, at de får en butik lige i baghaven.

Første trin i planlægningsprocessen er en offentlig høring med indkaldelse af ideer og forslag. Plan & Byudviklingsudvalget vil blive orienteret om resultatet af denne høring, inden det egentlige lokalplanarbejde opstartes.

Det vurderes, at det primært er vejbetjening og trafiksikkerhed samt forhold til de nærmeste naboer, som vil være væsentlige emner i planlægningsprocessen.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der afholdes 3 ugers offentlig høring, hvor borgere og interessenter kan komme med ideer og forslag. Høringsperioden er forlænget med 1 uge pga. vinterferie.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af forslag til kommuneplanændring og lokalplan for ny Aldi ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Godkendt.

Dino Selimovic (C) tog forbehold.

Punkt 8: Ændring af lokalplanens afgrænsning - Lokalplan 05-010-0017 Boligområde øst for Hjerting Landevej

20/10246

Resumé

Esbjerg Kommune har i 2021 haft forslag til lokalplan 05-010-0017 "Boligområde øst for Hjerting Landevej" i offentlig høring.

I forbindelse med den offentlige høring blev Teknik & Miljø oplyst om, at der for en større del af lokalplansområdet, er indgået en købsaftale med en investor, som selv vil udvikle den pågældende del af området.

Teknik & Miljø ønsker derfor at underopdele lokalplansområdet i tre selvstændige lokalplaner. Første etape er de to matrikler nærmest Hjerting Landevej, og arealer Esbjerg Kommune har modtaget et bindende salgstilbud for disse matrikler.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der med udgangspunkt i eksisterende lokalplanforslag skal laves et nyt lokalplanforslag med en ændret afgrænsning.



Sagsfremstilling

Teknik & Miljø udarbejdede i 2020-2021 et forslag til et nyt boligområde, med plads til ca 200 nye boligenheder, øst for Hjerting Landevej. I forslaget til lokalplan var der ikke taget hensyn til eksisterende skelgrænser, idet det oprindeligt var forudsat, at Esbjerg Kommune efter opkøb skulle stå for den samlede byggemodning.

I forbindelse med den offentlige høring af lokalplanen blev kommunen opmærksomme på, at der var underskrevet købsaftale for de to centrale matrikler i planområdet.

Den private investor oplyste, at de ville udvikle de matrikler, som de har en købsaftale på. Efter reglerne i Planloven har Esbjerg Kommune dermed ikke ekspropriationshjemmel til at overtage arealerne, når ejeren selv ønsker at udstykke.

Der har efterfølgende været flere drøftelser med investoren med henblik på, om lokalplanen kunne tilpasses investorens ønsker til nyt byggeriet.

Det centrale område i lokalplanen er i lokalplanforslaget udlagt til åbent-lav boligområde, mens investoren primært ønsker at opføre tæt-lavt boligbyggeri.

Det er i processen blevet undersøgt, om der eventuelt kunne udarbejdes et mageskifte, hvor investoren vil afstå deres kommende ejendom, mod at modtage den østlige matrikel fra Esbjerg Kommune. Hermed ville investoren kunne etablere den ønskede boligtype, uden større ændringer i det eksisterende lokalplanforslag.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at der er flere ubekendte i et eventuelt mageskifte, som efterfølgende vil kunne udfordre realiseringen af det ønskede boligområde.

Med dette udgangspunkt, er det Teknik & Miljø's indstilling at eksisterende lokalplan deles op i tre etaper. Se bilag med etapeopdeling. Hermed vil der blive en mere klar opdeling i, hvilke områder, som udstykkes af Esbjerg Kommune, og hvilket område, der udvikles og bebygges af privat investor.

Ved at opdele planområdet i tre etaper vil det ligeledes være muligt at gå i dialog med investoren om ønsker for den centralt placerede del af området, uden at dette sætter den samlede lokalplan for boligområdet på pause.

Der har været afholdt møder med investoren, som ser positivt på forslaget om at opdele lokalplanen i tre etaper.

Hele boligområdet skal fortsat tage udgangspunkt i overordnede principper, der lå til grund for den samlede disponeringen af området. Fokus for det samlede område er et varieret udbud af boligtyper, gode stiforbindelser, grønne områder og håndtering af overfladevand, som bidrager positivt i landskabet. Området skal dog justeres, således det er tilpasset matrikelgrænserne.

Forslag til kommuneplanændringen 2020.61 blev sendt i offentlig høring sammen med lokalplanforslaget. Denne giver mulighed for at udvide det i forvejen udlagte boligområde en smule mod nord samtidig med, at der udlægges et større areal til grønt rekreativt område. Desuden giver kommuneplanændringen også mulighed for etablering af en dagligvarebutik til områdets daglige forsyning.

Kommuneplanændringen for det samlede område vil kunne vedtages sammen med lokalplanen for den vestlige del af området.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Økonomi

Der er i planlægningen af det samlede boligområde fokus på gode stifterhold, et veludbygget stinet, og at der etableres sikker skolevej for cyklende og gående børn. Der lægges derfor op til fire tunneller ved vejene.

Da Esbjerg Kommune ikke skal stå for hele udstykningen af boligområdet kan dette ikke som forventet finansieres af byggemodningen. Det vil derfor blive nødvendigt at lade dele af den overordnede stiinfrastruktur langs Sjelborgvej finansiere på anden vis.

Det vurderes, at den del, der eventuelt skal finansieres med særskilt anlægsbevilling, vil udgøre op imod 5 mio. kr.

Derudover kan der være kommunale udgifter til vej og stiinfrastruktur i forbindelse med udviklingen af området, som investorerne ender med at udvikle. Disse udgifter kan først fastlægges, når deres projekt er på plads. Det er dog vurderingen, at de vil løbe op i minimum 2 mio. kroner.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Det nye forslag til lokalplanen skal sendes i 4 ugers offentlig høring.

Høring

Forslag til lokalplanen skal i 4 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Teknik & Miljø vurderer, at den beskrevne løsning med opdeling af lokalplaner i flere etaper vil sikre en mere robust plan for den videre udvikling af Hjerting.

Hermed vil der bedst muligt kunne sikres nye byggegrund for Hjertings borgere. Der er ligeledes igangsat planlægningen for en ny Netto på hjørnet af Hjerting Landevej og Sjelborgvej, som afhænger af, at der bliver lokalplanlagt for området omkring. Ved at ændre lokalplanafgrænsningen er det Teknik & Miljø vurdering, at lokalplanen for Netto hurtigere vil kunne vedtages.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der med udgangspunkt i det eksisterende lokalplanforslag udarbejdes et nyt lokalplanforslag med en ændret afgrænsning af lokalplanområdet.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Opdeling i etaper.pdf

Punkt 9: Endelig vedtagelse af lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453, For Veldbæk

21/23523

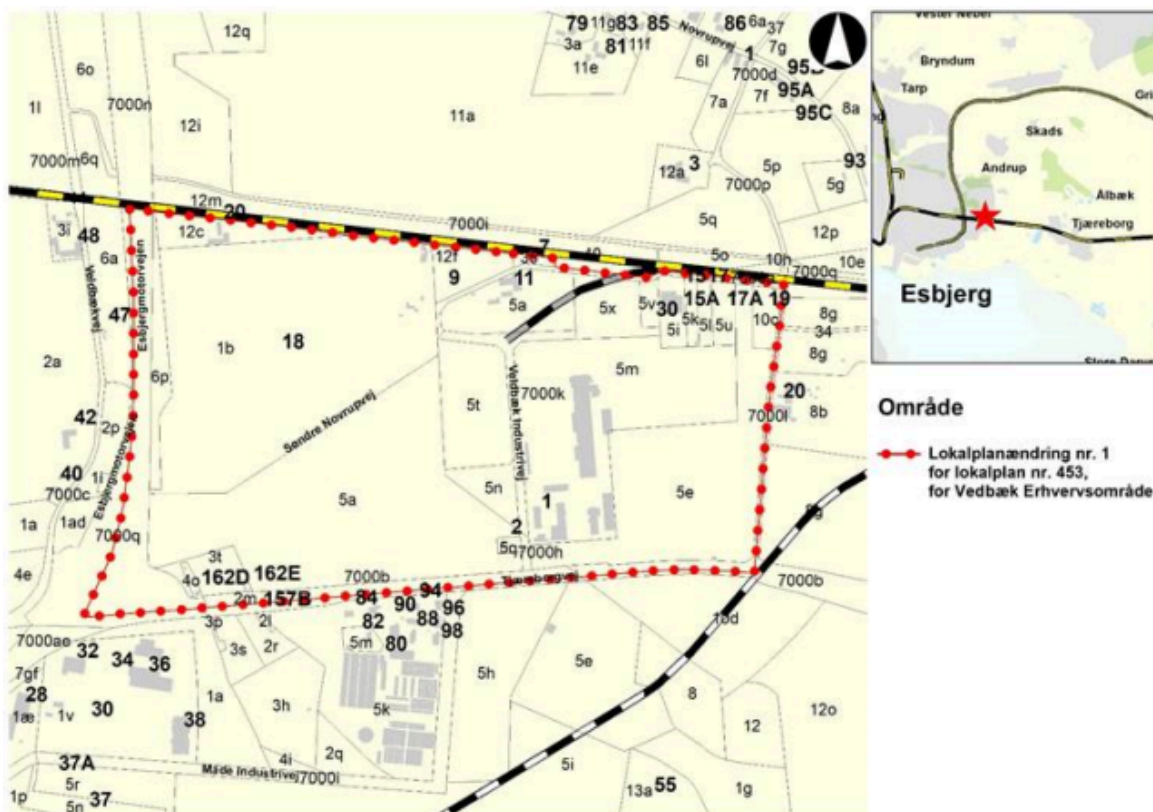
Resumé

Plan & Miljøudvalget vedtog 2. november 2021 at offentliggøre forslag til lokalplanændring for et erhvervsområde i Veldbæk.

Formålet med lokalplanændringen er at lave en mindre teknisk ændring i den gældende lokalplan nr. 453, for dermed at give mulighed for aktuel erhvervsudvikling i Veldbæk-området med bl.a. etablering af virksomheden Quantafuel. Der forslås derfor ændret enkelte bestemmelser i lokalplanen i forhold til mulighed for etablering af regnvandsbassin, ændre vejforholdene og etablering af hegn.

I forbindelse med den offentlige høring er der kommet to bemærkninger, som ikke giver anledning til ændringer i forhold til forslaget til lokalplanændring.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om lokalplanændringen skal vedtages endeligt.



Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 453 er vedtaget i 2003, og den udlægger Veldbæk-området til erhvervsformål i op til erhvervsklasse 7 samt friholder et grønt naturområde og et kildefelt for bebyggelse.

For at give mulighed for etablering af virksomheden Quantafuel, og styrke mulighederne for kommende erhvervsvirksomheder, er der behov for at lave mindre tekniske ændringer af den gældende lokalplan 453.

Plan & Miljøudvalget vedtog 2. november 2021 at offentliggøre forslag til lokalplanændring for et erhvervsområde i Veldbæk.

Esbjerg Kommune har modtaget to bemærkninger fra en privat nabo i området og fra Energinet.dk.

Den private nabo ønsker ikke mere erhverv i området, og Energinet informerer om forhold som vedrører tekniske anlæg i området.

Bemærkningerne er vedhæftet som bilag.

De modtagne bemærkninger medfører ikke ændringer i lokalplanen.

Vision 2025

Lokalplanen er med til at give bedre rammer for virksomhederne.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Lokalplanændringen har været i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453 For Veldbæk Erhvervsområde vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Godkendt.

Bilag

Lokalplanændring nr. 1 for lokalplan nr. 453

Høringssvar samlet

Resume og vurdering af høringssvar

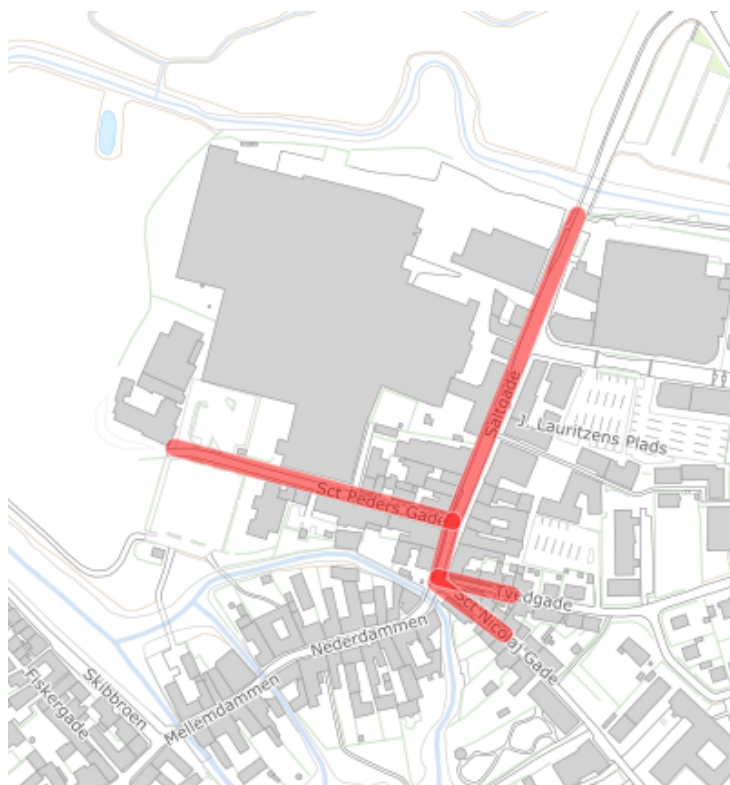
Punkt 10: Orientering om opstart og koordinering af separatkloakering, gadeforskønnelse mv. i Saltgade-området i Ribe

21/31447

Resumé

DIN Forsyning og andre ledningsejere planlægger at renovere ledningsnettet i Saltgade, Tvedgade og Sct. Nicolaj Gade fra april 2022 til januar 2023, og i Sct. Peders Gade fra april 2023 til december 2023.

Forsyningsarbejdet koordineres med udviklingen på Jernstøberi-grunden og områdefornyelsen i Ribe, herunder den planlagte forskønnelse af gader i Saltgade-området og renovering af broer i gågaden.



Saltgade-området i Ribe

Sagsfremstilling

DIN Forsyning og andre ledningsejere planlægger at separatkloakere og renovere ledningsnettet i Saltgade, Tvedgade og Sct. Nicolaj Gade fra april 2022 til januar 2023, og i Sct. Peders Gade fra april 2023 til december 2023.

Da dette kan være til gene for beboere, handelsliv, vejbetjening m.v. opdeles arbejdet i flere etaper, så fremkommeligheden i området sikres, mens arbejdet står på.

Af samme årsag lægger Esbjerg Kommune og DIN Forsyning stor vægt på under hele forløbet at føre en god dialog med områdets beboere, handelsliv m.fl. og kommunikere klart og tydeligt om arbejdet.

Efter renoveringen af ledningsnettet bliver der lagt en midlertidig asfaltbelægning i gaderne. På den måde komprimerer byens færdsel og trafik naturligt gadernes underlag, hvilket forebygger ujævnheder i en ny belægning.

Sct. Peders Gade ender blindt ved Danhostel og skal lukkes helt, mens arbejdet står på. Derfor kræves en midlertidig vejadgang etableret, så der fortsat vil være adgang til gadens faciliteter og Danhostel, mens gaden er lukket.

Med Esbjerg Kommunes køb af Jernstøberi-grunden er det blevet muligt at rive fabrikshallerne ned, og efterfølgende anlægge en midlertidig vej tværs over grunden, som kan sikre fremkommeligheden i området.

Det er usikkert, præcist hvornår fabrikshallerne på Jernstøberi-grunden er revet ned, og en midlertidig vej etableret. Det planlagte arbejde i Sct. Peders Gade skal derfor koordineres med nedrivningen af fabrikshallerne på Jernstøberi-grunden.

Med vedtagelsen af program for områdefornyelse i Ribe har Esbjerg Byråd 17. maj 2021 bl.a. besluttet at renovere de tre broer i gågaden og forskønne gader i Saltgade-området. Der er dog kun afsat midler til planlægningen heraf.

Under forudsætning af, at der tilføres midler til realisering af projekterne, er brorenoveringen planlagt til realisering fra anden halvdel af 2023 til 2026 og gadeforskønnelsen fra 2024 til 2025. Gadeforskønnelsen opdeles i etaper ligesom renoveringen af ledningsnettet, og det må forventes, at den midlertidige belægning - enkelte steder - bliver liggende i op mod to år.

Lovgrundlag, planer mv.

Program for områdefornyelse i Ribe (vedtaget 17. maj 2021)

Økonomi

Midler til realisering af brorenovering og gadeforskønnelse søges som to separate udviklingsforslag ved de kommende budgetforhandlinger. Det er muligt at lånefinansiere de ekstra udgifter, jf. Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Byudviklingsudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

Orientering givet.

Punkt 11: Forespørgsler

21/35445

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 10-02-2022

- LED skilte
- Processen for Esbjerg Indre By
- Klapbro ved Ribe
- Henvendelse vedr. Baggesens Allé
- Lokalplan, Grusvejsområdet
- Kalvslund Skole
- Ny asfalttype

Punkt 12: Lukket: Godkendelse - Underskriftsblad