

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 15-12-2023

Mødedato	Fredag d. 15. december 2023 kl. 10:30
Mødested	Stranden
Mødedeltagere	Henning Ravn, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Klaus Sandfeld, Dino Selimovic, Mussa Utto, Hans Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Temadrøftelse: Autocampere i Esbjerg Kommune.....	4
Adgangsvejen 9 - Principel stillingtagen til placering af bygning.....	6
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 15-12-2023

Godkendt.

Punkt 2: Temadrøftelse: Autocampere i Esbjerg Kommune

23/20262

Resumé

Plan & Byudviklingsudvalget har ønsket en drøftelse af autocampere. Udvalget er den 19. april 2023 blevet orienteret om udfordringer og muligheder for autocampere med udgangspunkt i færdselsloven. Det vil sige en orientering, der var fokuseret på parkeringsregulering.

Som det fremgik af den orientering, støder autocamperingen ind i en række regelsæt, som det er vanskeligt for kommunen at håndhæve. Det gælder også for autocampering i det åbne land, som der ikke var så stort fokus på i ovenstående orientering.

I temadrøftelsen her vil der blive taget udgangspunkt i de anbefalinger, som fremgår af Dansk Kyst & Naturturismes notat om autocamperturisme fra juni 2023 med henblik på at etablere en overordnet stillingtagen og strategisk retning for autocampering i Esbjerg Kommune.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage en temadrøftelse om autocampering med henblik på at etablere en overordnet stillingtagen og strategisk retning for autocampering i Esbjerg Kommune.

Sagsfremstilling

Dansk Kyst & Naturturismes notat skitserer forskellige anbefalinger til kommunerne i forhold til at arbejde strategisk med autocampering, og stiller i den forbindelse fire centrale spørgsmål:

- Skal der være et højt serviceniveau, lavt serviceniveau eller mulighed for begge dele?
- Hvem skal eje de forskellige tilbud?
- Hvem skal drive tilbuddene?
- Hvor skal tilbuddene placeres?

Spørgsmålene skal lægge op til en drøftelse af, hvilke opholds- og overnatningsmuligheder kommunen ønsker at tilbyde besøgende gæster i kommunen, både de eksisterende og de fremtidige. Ønsker kommunen at udvide tilbuddet til mere og andet end de eksisterende campingpladser og parkeringsmuligheder? Hvis kommunen ønsker at udvide tilbuddene, kan kommunen selv bringe arealer i spil eller kan lade efterspørgslen fra markedet være drivende for udviklingen og placeringen af mulige arealer til autocampering.

Notatet opererer med fem mulige løsninger:

1 Parkering – uden faciliteter og uden betaling

- Offentligt areal.

2 Parkering – med adgang til faciliteter og med betaling for benyttelse af dette

- Typisk offentligt areal – ofte havnearealer. Privat operatør.

3 Campingplads – med udlejningstilladelse som campingplads

- Privat areal og operatør. Mindst 100 campingenheder.

4 Campingplads under ”Undtagelsesbestemmelsen”

- Vil ikke kunne bringes i anvendelse i Esbjerg Kommune

5 Bondegårdscampering

- Privat areal og operatør. Max tre campingenheder.

Vision 2025

Under overskriften ”Stærk turistdestination ved Vadehavet” peger visionen på, at Esbjerg Kommune tager lederskabet i tværkommunale turismesatsninger. Ønsket er at etablere Vadehavet som en stærk, sammenhængende og konkurrencedygtig turistdestination. Der peges herudover på behovet for, at de turismemæssige indsatser skal relatere til de tendenser, der præger fremtidens globale turisme med bæredygtig turisme som et gennemgående tema.

Lovgrundlag, planer mv.

Færdselsloven, Vejloven, Planloven og Campingreglementet.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

En strategisk drøftelse af autocamperturisme vil være et vigtigt input til de sammenhængende turistpolitiske overvejelser, der skal udarbejdes i forbindelse med kommuneplanrevisionen. Hvis der ønskes muligheder for udvikling af ferie- og fritidsfaciliteter nær kysten kræver det, at området indgår som en del af de sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller til en temadrøftelse om autocampering med henblik på at etablere en overordnet stillingtagen og strategisk retning for autocampering i Esbjerg Kommune.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 15-12-2023

Drøftet.

Bilag

Autocamperturismer-juni 2023.pdf

Ministerens definition af at raste og parkere.pdf

Regler for færdsel, parkering og campering med autocampere.PDF

Autocampere - Planloven og landzonebestemmelser

Dknyt.dk. Artikel Minister vil rydde op i autocamperkaos.pdf

Punkt 3: Adgangsvejen 9 - Principel stillingtagen til placering af bygning

22/28591

Resumé

Kvist Aps ønsker at opføre et kontorbyggeri i tilknytning til den eksisterende virksomhed på Adgangsvejen 9. Virksomheden ansøgte den 11. november 2022 om opførelse af en bygning på 33,5 m x 13,6 m, placeret langs Adgangsvejen. Højden på den ansøgte bygning er 16,4 m.

Den gældende lokalplan giver byggeret til at opføre byggeri op til kote 44,5 (svarende til en bygningshøjde på 40,0 m) og en bebyggelsesprocent på 100.

Esbjerg Kommune gav den 20. december 2022 byggetilladelse til byggeriet.

I forbindelse med en henvendelse fra beboerne i Ejerforeningen Højgadegrunden, Willemoesgade 14, viste det sig, at oplysninger om det skrå højdegrænseplan i den ansøgning, der lå til grund for tilladelsen, var forkerte. Esbjerg Kommune har derfor kaldt tilladelsen tilbage.

Beboere i Willemoesgade 14 har efterfølgende påpeget, at opførelsen af det påtænkte byggeri ikke harmonerer med de planer, Esbjerg Kommune i øvrigt har for at sikre en attraktiv overgang mellem by og havn og har anmodet om, at der iværksættes et lokalplanarbejde, der kan forhindre det planlagte byggeri.

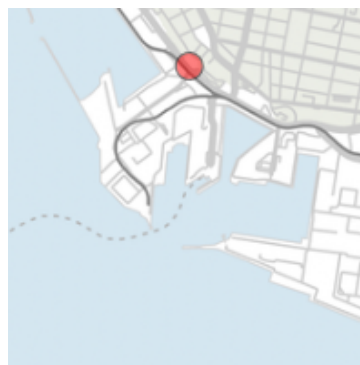
Bygherre har arbejdet på projektet længe, og har haft en forventning om, at byggeriet kunne påbegyndes, da der var givet byggetilladelse. Herudover er der i henhold til gældende lokalplan en byggeret på ejendommen.

Bygherre har indgået lejeaftaler m.v. for det nye byggeri. Der har været ført drøftelser mellem Teknik & Miljø og bygherren med henblik på at finde en løsning, der både harmonerer med Esbjerg Kommunes ønsker om udvikling på Esbjerg Havn og hensynet til den visuelle sammenhæng mellem By og Havn.

Ansøgeren har endvidere været i dialog med Esbjerg Havn samt Park & Mobilitet i Esbjerg Kommune. Begge parter er åbne for, at virksomheden kan få råderet over en del af naboarealet langs Adgangsvejen, der i dag fungerer som offentlige p-pladser. På baggrund heraf er der skitseret to løsninger, hvor bygningen drejes, så facadelængden mod Klevesiten reduceres fra ca. 34 m til ca. 18 m, og bygningens barrierevirkning for oplevelsen af havnemiljøet ved færdsel på Klevestien er dermed ligeledes reduceret.

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver,

at man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen, og at projektet sendes i nabo høring, inden der eventuelt meddeles byggetilladelse.



Adgangsvejen 9

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune og bygherre har drøftet følgende muligheder, gengivet i den rækkefølge, som de foretrækkes af bygherre

Bygherre opretholder den oprindelige ansøgning for bebyggelsen.

Esbjerg Kommune giver dispensation til at overskride det skrå højdegrænseplan. Alternativt gives der tillades til, at der foretages en sam-matrikulering med det bagvedliggende areal ejet af Esbjerg Havn, hvorved højdegrænsen kan overholdes mod Klevestien.

Forvaltningens vurdering:

Det ansøgte byggeri vil som anført af beboerne i Willemoesgade udgøre en barriere for samspillet mellem by og havn, der ikke harmonerer med de øvrige planer for området. På den anden side har bygherre haft en berettiget forventning om at kunne udnytte byggeretten på ejendommen, og der vil inden for byggeretten, uden dispensationer, kunne opføres en bygning med samme påvirkning af området ved Klevestien som det ansøgte.

Bygningen drejes, så den kommer til at ligge vinkelret på Klevestien og i mindre grad kommer til at fremstå som en barriere mellem by og havn, idet facaden mod byen reduceres fra 33,5 m til omkring 18 m.

Ansøger har skitseret to mulige løsninger. En 3 etages bygning med en højde på 17,3 m og en fireetages bygning med en højde på 21,5 m.

Sidstnævnte placeres længere mod nord, og vil i mindre grad påvirke udsigten fra Klevestien mod D. Lauritzenvej og Tværkaj, men i stedet ligge foran Blue Waters store lagerhal, der i forvejen spærrer for udsigten til havnebassinerne. Den ekstra etage vil ikke have nogen betydning for oplevelsen af havnen fra Klevestien.

Begge løsninger forudsætter, at virksomheden fra Esbjerg Havn erhverver et areal, der i dag anvendes til offentlige p-pladser.

Af de 96 p-pladser i området er de 57 p-fondspladser, som skal opretholdes. Løsningen forudsætter, at der nedlægges ca. 24 p-pladser, og der vil fortsat være 72 p-pladser.

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at den nordlige løsning vil sikre Esbjerg Kommunes interesse for en god visuel sammenhæng mellem by og havn og bygherres interesse i at kunne fortsætte projektudviklingen.

Det skal i øvrigt bemærkes, at "havneudsigt" ikke i dette tilfælde kan sidestilles med vandudsigt. Der er meget begrænset udsigt til vand fra udsigtspladsen ved Klevestien, men i og med man kan se mange forskellige bygninger, skibe, platforme m.v. giver området en autentisk oplevelse af havnemiljøet.

Det vurderes ikke, at forslaget til en drejet bygning placeret ud for Blue Waters store lagerhal vil forringe denne oplevelse. Løsningen forudsætter dog, at der dispenseres fra det skrå højdegrænseplan med Klevestien, men ligger i øvrigt inden for lokalplanens bestemmelser.

Som et sidste alternativt kan Esbjerg Kommune vælge at nedlægge et § 14 forbud mod byggeriet og udarbejde en ny lokalplan forud for nyt byggeri.

I henhold til planlovens § 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan. Der kan nedlægges forbud mod aktiviteter, der endnu ikke er påbegyndt eller meddelt byggetilladelse til.

I dette tilfælde kan der nedlægges § 14 forbud med den saglige begrundelse, at Esbjerg Kommune med henvisning til den nyligt afsluttede konkurrence "Udvikling af Esbjerg Midtby og Rørkjær" og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at en placering af byggeriet som i den nu tilbagekaldte byggetilladelse i nogen grad vil være i strid med de overordnede ønsker om at sikre sammenhæng mellem by og havn, og at det vil være sagligt begrundet at nedlægge et § 14 forbud, hvis bygherre genfremsender den tidligere ansøgning eller ansøgning om et byggeri med en tilsvarende effekt.

I henhold til den kommenterede planlov kan det ikke afvises, at en kommunalbestyrelse kan pådrage sig et erstatningsansvar ved at ændre det eksisterende plangrundlag som opfølgning på et § 14 forbud. Fastholdes en bebyggelsesprocent på 100 i en kommende lokalplan vurderes det dog ikke umiddelbart sandsynligt, at Esbjerg Kommune kan gøres erstatningsansvarlig, idet bygherre i det tilfælde ikke vil have tabt sin byggeret.

Vision 2025

Både bygherres projekt og ønsket om at etablere en attraktiv overgang mellem By og Havn taler ind i Vision 2025.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver

1. At man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen.
2. At projektet sendes i nabohøring inden der eventuelt meddeles byggetilladelse.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-11-2023

Sendes i gruppemapperne og behandles igen 7. december 2023.

Forvaltningen oplyser

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

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 07-12-2023

Liste A fremsatte ændringsforslag til afstemning:

Forvaltningen påbegynder udarbejdelse af en lokalplan for området med den begrundelse, at Esbjerg Kommune for nyligt afsluttede konkurrence ”Udvikling af Esbjerg Midtby og Rørkjær” og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

For ændringsforslaget stemte liste A, i alt 2.

Imod ændringsforslaget stemte liste C og V, i alt 5.

Ændringsforslaget blev dermed ikke godkendt.

Herefter fremsatte Liste V og C ændringsforslag til afstemning:

Forvaltningens indstilling godkendes, idet der i tilknytning til byggeriet etableres en ny udsigtsplatform med offentlig adgang fra den rekreative forbindelse ved Klevestien.

For ændringsforslaget stemte Liste C og V, i alt 5.

Imod ændringsforslaget stemte liste A, i alt 2.

Ændringsforslaget blev dermed godkendt.

Liste A begærer sagen i Byrådet.

Forvaltningen oplyser

Sagen fremlægges til fornyet behandling, idet der er fremkommet nye oplysninger i sagen.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 15-12-2023

Beslutningen fra møde i Plan & Byudviklingsudvalget d. 7. december 2023 trækkes tilbage.

Liste A tilbagetrækker begæring om behandling af sagen i Byrådet.

Sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på genbehandling.

Bilag

Tegninger - Illustrationer Adgangsvejen 9

Bemærkninger fra SF

Punkt 4: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad