

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 24-10-2024

Mødedato	Torsdag d. 24. oktober 2024 kl. 13:00
Mødested	Mødelokale Stranden
Mødedeltagere	Dino Selimovic, Hans Erik Møller, Henning Ravn, Henrik Andersen, Karsten Degnbol, Klaus Sandfeld, Mussa Utto

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Evaluering af kommunens politiske udvalgsstruktur.....	5
Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for Etageboliger på Tarpbagevej 9, Esbjerg.....	7
Nyt sommerhus på Vesterstrand 2 C, Esbjerg.....	10
Information, orientering og forespørgsler.....	14
Lukket: Godkendelse af underskriftsblad.....	16

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Evaluering af kommunens politiske udvalgsstruktur

mig-a-2024-20697

Resumé

Økonomiudvalget har på sit møde den 23. september 2024 godkendt en proces til evaluering af kommunens politiske udvalgsstruktur.

Plan & Byudviklingsudvalget skal drøfte tre spørgsmål.

Sagsfremstilling

Baggrunden for evalueringen er, at der i forbindelse med vedtagelsen af kommunens budget i 2023 blev besluttet, at der fra næste valgperiode skal være et udvalg mindre.

Det er et element i evalueringen, at de enkelte udvalg skal drøfte de tre nedenstående spørgsmål:

1. Er der politikområder, hvor der er overlap mellem udvalgene i dag og hvordan fungerer det?
2. Hvor er der samarbejde mellem udvalgene og hvordan fungerer det?
3. Hvilke udvalgsområder kan potentielt slås sammen og hvad kan deraf nedlægges?

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget drøfter de tre stillede spørgsmål.

Beslutning

Drøftet.

Punkt 3: Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for Etageboliger på Tarphagevej 9, Esbjerg

mig-a-2023-19664

Bilag

Bilag 1 Kommuneplanændring

Bilag 2 - LP 02-040-0006 - Etageboliger på Tarphagevej 9 NY

Bilag 3_Konsekvensanalyse

Bilag 4_Vandhåndteringsplan

Bilag 5 - Trafikstøjnotat

Bilag 6_Skyggediagram

Bilag 7_Kystnærhedszone visualisering

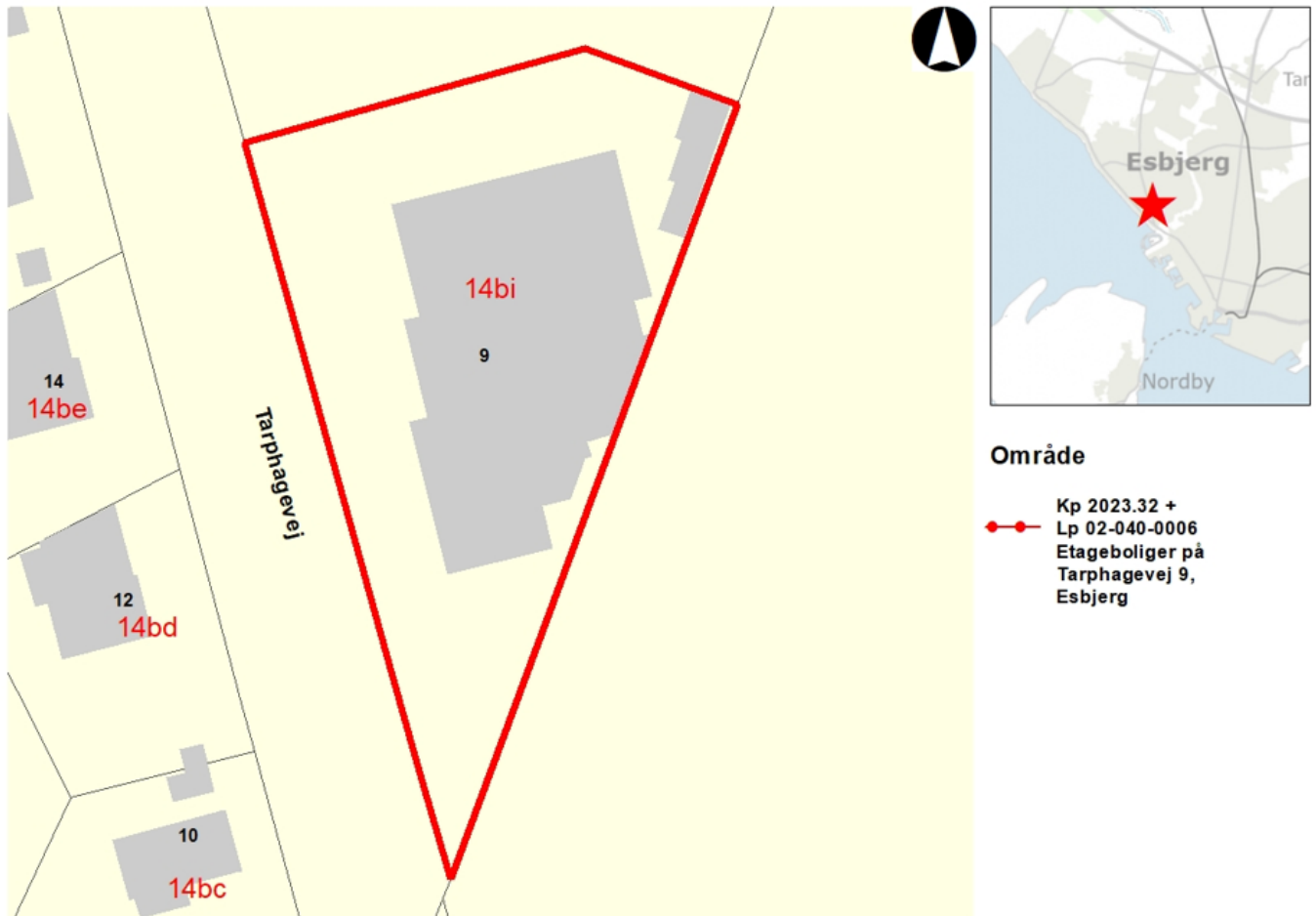
Bilag 8_Afgørelse om miljøvurderingspligt

Resumé

Der er udarbejdet forslag til kommuneplansændring 2023.32 og forslag til lokalplan 02-040-0006 på Tarpbagevej 9, hvor der i dag er restaurant Den Røde Okse.

Planforslagene giver mulighed for at etablere et større etageboligbyggeri med to bygninger i op til 5 og 7 etager, og mulighed for at udnytte tagetagerne til rekreativt ophold.

Plan & Byudviklingsvalget skal tage stilling til, om planforslagene for etageboliger på Tarpbagevej 9 skal sendes i 4 ugers offentlig høring.



Sagsfremstilling

Tarpbagevej er en vigtig indfaldsvej til og fra Esbjerg centrum. Med dette nye markante projekt skabes et byggeri tæt på natur og by, der løfter arkitekturen og boligmassen i Esbjerg.

Lokalplanen tilstræber på den baggrund at sikre et byggeri med høj arkitektonisk kvalitet, der tilfører nye kvaliteter til bybilledet. Dette er sket ved at sikre en åben struktur mellem de to bygningsmasser med differentierede højder. Bygningerne skal laves i teglsten, hvilket laver en reference til Fiskeri & Søfartsmuseet, og beplantning af parkeringsarealet er tilpasset Tarpbagevej.

I dag ligger restauranten Den Røde Okse i en etage, hvortil der er tilhørende parkeringsarealer. Lokalplansforslaget giver mulighed for opførelsen af to bygninger til etageboliger med henholdsvis 5 og 7 etager på Tarpbagevej 9. Højderne varieres således, at de laveste etager ligger ud mod Tarpbagevej og de højeste længst inde på grunden mod skoven.

Lokalplanen har til formål at sikre, at området anvendes til etageboliger med vejadgang fra Tarpbagevej og med gode parkeringsforhold. De fælles rekreative opholdsarealer på terræn og tagetagerne mod Tarpbagevej giver mulighed for fælles aktiviteter blandt beboerne.

Der er udarbejdet flere analyser omkring skyggeforhold, håndtering af overfladevand, regnvand, indbliksgener, trafikstøj og påvirkningen af kystlandskabet. Undersøgelserne er udarbejdet for at sikre, at der på området kan etableres gode og velbeliggende boliger, der samtidig respekter de omkringliggende boliger og nærområdet.

Forslaget understøtter byudviklingen i området med nye attraktive boliger, der bidrager til gode flyttekæder i Sædding og Fovrfeld. Området er tæt på centrum samt med kort afstand til indkøbsmuligheder, offentlig transport og rekreative grønne områder som Fovrfeld Gravlund.

Anvendelsen i Kommuneplanrammen forbliver 'blandet boligområde', men bebyggelsesprocenten øges fra 75% til 150%, og bygningshøjden fra max. 4 etager til max. 8 etager. Derudover fjernes muligheden for at etablere restaurant indenfor området.

Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 145% samt byggefelter med forskellige maksimale etageantal, hvor det højeste er 7 etager.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Forslaget til kommuneplanændring 2023.32, lokalplan 02-040-0006 sendes i 4 ugers offentlig høring.

Det er vurderet, at kommuneplanændringen er en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, og at den ikke strider mod planens hovedprincipper. Høringen er dermed fastsat til 4 uger, jf. Planlovens §§ 23c og 24 stk. 4.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til kommuneplanændring 2023.32 og lokalplan nr. 02-040-0006 'Etageboliger på Targhagevej 9, Esbjerg' godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 4: Nyt sommerhus på Vesterstrand 2 C, Esbjerg

mig-a-2024-8713

Bilag

Bemærkninger - Bulbjergvej 28 - Bilag 1

Bemærkninger - Bulbjergvej 30 - Bilag 2

Bemærkninger - Bulbjergvej 32 - Bilag 3

Bemærkninger - Bulbjergvej 34 - Bilag 4

Bemærkninger - Vesterstrand 2B - Bilag 5

Bemærkninger - Bulbjergvej 26 - Bilag 6

Bilag 8 - Tegningsmateriale Vesterstrand 2C

Hørings svar Vesterstrand 2c - Bilag 7

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt sommerhus på 162,2 m² med tilhørende kælder på 186,3 m² som erstatning for et nedrevet sommerhus på 94 m², beliggende på Vesterstrand 2C, 6710 Esbjerg V.

Det ansøgte projekt har en bebyggelsesprocent på 15%. Byplanvedtægt nr 40 fastsætter en bebyggelsesprocent på 10%, men der er i området præcedens for at dispensere til op til 15%. Byplanvedtægt nr 40 fastsætter desuden at gulvkoten ikke må være under kote 4,0. Det fremsendte tegningsmateriale viser et gulvniveau på 3,777 i kælderen.

I forbindelse med høring af naboerne er der indkommet bemærkninger til projektet.



Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der kan meddeles tilladelse til det ansøgte sommerhus.

Sagsfremstilling

Efter en forhåndsdialog med Esbjerg Kommune, Byggeri, har ansøgeren søgt om dispensation fra byplanvedtægt 40 for at opnå en bebyggelsesprocent på 15%, hvilket er den nuværende gældende bebyggelsesprocent i BR 18. Kælderarealet indgår ikke i beregning af bebyggelsesprocent, da den ligger mere end 1,25 m under terræn.

Tidligere er der i samme nærområde givet lignende dispensationer for en forhøjet bebyggelsesprocent. I alt har 9 ejendomme i område B2 en bebyggelsesprocent på over 10%.

Sommerhuset ønskes opført med en fuld kælder på 186,3 m², som vil have en gulvkote på 3,77. Derfor kræver sommerhuset også dispensation fra Byplanvedtægt nr. 40's bestemmelse om, at gulvkoten ikke må være under kote 4,0.

Der er ikke tidligere givet dispensation til byggeri under kote 4,0 i området. Vesterstrand 2C ligger i forreste række og dermed også i den laveste kote. Ejendomme, der ikke ligger i forreste række, vil derfor kunne bygge kælder uden at skulle søge dispensation fra bestemmelsen om kotehøjde.

Dispensationerne er blevet sendt til høring hos de omkringliggende naboer, og flere af dem har indsendt bemærkninger.

Naboerne påpeger, at der er tale om et stort, moderne sommerhus, som de mener ikke passer ind i Sjelborg. De er også bekymrede for, at en tilladelse til et så stort sommerhus med en kælder, som efter deres opfattelse også vil blive brugt som en del af beboelsen, vil ændre områdets karakter.

Ansøgeren påpeger at Sjelborg er et område i forandring, der bevæger sig væk fra det traditionelle kolonihave-udtryk til et mere varieret udtryk i volumen, stil, farve og materialevalg. Med byggeriet ønsker ansøgeren at skabe et moderne sommerhus, der både ser fremad og tager hensyn til den unikke placering ved havet og strandlandskabet.

Ansøger har fundet inspiration til det moderne hus med fladt tag fra et andet hus i området, og dette passer efter ansøgers opfattelse smukt ind i omgivelserne.

I Byplanvedtægt nummer 40 § 10.1 står, at byrådet kan imødekomme mindre betydende lempelser, hvis karakteren af det kvarter eller område, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

I dag består Byplanvedtægtens delområde 2 af flere mindre sommerhuse, hvoraf 13 er under 100 m². Derudover er der 8 sommerhuse, som er mellem 102 m² og 163 m², samt et enkelt sommerhus på 230 m², som fik tilladelse i 2019. Ingen af sommerhusene i delområde 2 har kælder. Der er 10 ejendomme i delområde 2 med en bebyggelsesprocent på over 10%.

Det ansøgte projekt overholder udover bebyggelsesprocenten og gulvkoten de bestemmelser, der er fastlagt for byggeriets udformning med hensyn til højde, materialer, taghældning m.v. i Byplanvedtægt nr. 40.

Lovgrundlag, planer mv.

Byplanvedtægt nr. 40 - for et område i Sjelborg

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der er foretaget naboorientering jf. Planlovens § 20.

De modtagne bemærkninger er vedlagt som bilag

Vurdering herunder alternativer

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at tidligere dispensationer i området har dannet præcedens for at give dispensation til en bebyggelse på op til 15%. Det er desuden forvaltningens vurdering, at øvrige ejendomme i området qua terrænforholdene vil kunne opføre kældre uden dispensation.

Det vurderes ikke, at en dispensation til, at der i det konkrete tilfælde kan anlægges gulvkote i 3,77, vil have

signifikant betydning for områdets samlede udvikling, og det vurderes heller ikke, at kælderen vil være truet af oversvømmelse af havvand, da selve grunden ligger i kote 6, og denne skal oversvømmes, for at havvand kan løbe ned i kælderen.

Det vil være grundejerens eget ansvar at sikre kælderen imod oversvømmelser fra regnhændelser og indtrængende grundvand. Dette uanset om gulvkoten er 3.77 m eller 4 m.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at den nuværende byplanvedtægt og administrationspraksis danner en god ramme for byggeri over terræn.

Såfremt Plan & Byudviklingsudvalget vurderer, at sommerhuset ikke er i overensstemmelse med karakteren af det kvarter eller område, som byplanvedtægten søger at fastholde og ønsker at sikre, at området udvikler sig som oprindeligt tænkt, kan der varsles og nedlægges § 14 forbud med henblik på at udarbejde en ny lokalplan. I en ny lokalplan kan der bl.a fastsættes bestemmelser for bebyggelsesprocent, anlæggelse af kældre og bygningens arkitektoniske udformning.

Teknik & Miljø har ikke i forhåndsdialogen med ansøger givet udtryk for betænkeligheder ved at bygge kældre, da dette er almindelig praksis.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles dispensationer samt byggetilladelse til det ansøgte.

Beslutning

Udsat til næste møde.

Punkt 5: Information, orientering og forespørgsler

mig-a-2024-150

Bilag

Esbjerg Kommunes svar på høring af redegørelse for råstofområdet i Region Syddanmark (1)

Information

- Orientering om områdefornyelse Bymidte Vest, status på delprojekt 1, overordnede rammer for udvikling
- Trafiksikkerhed
- Udviklingsplan Esbjerg Midtby
- Esbjerg Strand

Generel orientering

24/18035

Esbjerg Kommunes svar på høring af redegørelse for råstofområdet i Region Syddanmark. Bilag vedlægges.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Ingen.

Forespørgsler

- TipTak App
- Trafikforsøg Ribe
- Omkørsel fra motorvejen mod Bramming

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 6: Lukket: Godkendelse af underskriftsblad