

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 05-10-2021

Mødedato Tirsdag d. 05. oktober 2021 kl. 08:30

Mødested EAH, Mådevej 93, Esbjerg

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og orientering.....	4
Procesplan for revurdering af plangrundlaget for Indre By.....	6
Forslag til kommuneplanændring 2020.65 og lokalplan 10-020-0001 for Boligområde nord for Kro	9
Forespørgsler.....	13
Lukket: Evaluering.....	14
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-10-2021

Godkendt.

Punkt 2: Information og orientering

21/154

Information

- Erhverv, Måde
- Lokalplan, Hjerting
- Brandøvelsesplads, PFOS
- Endrup

Generel orientering

21/26338

Omdannelse af Endrup gamle mejeri til boliger og fritidsaktiviteter

I forbindelse med at Arla har udbudt Endrup nedlagte mejeri til salg, har Teknik & Miljø set nærmere på muligheden for at omdanne den ældste del af mejeriet til boliger (fx almene) og udnytte en af de større haller til forenings-/fritidsaktiviteter.

Der er en række udfordringer ved at sådant projekt. Ud over økonomien, er der spørgsmålet om markedet for lejligheder i Endrup samt klimaudfordringer.

I forhold til økonomien er der i 2021 en særlig mulighed for at kunne opnå forhøjet byfornyelsestilskud til opkøb og nedrivning af de dele af mejeriet, som ikke ønskes bevaret. Satsen er 80 % for projekter der er søgt i år. Fra 2022 er satsen 60 %.

Teknik og Miljø anbefaler derfor, at der igangsættes en analyse af potentialet for lejeboliger i Endrup hos en ejendomsmægler (pris ca. 20.000 kr.)

Falder dette positivt ud ønskes igangsat en undersøgelse af de klimatiske udfordringer for mejerigrunden og nærområdet (pris ca. 80.000 kr.)

Ovennævnte udgift på i alt ca. 100.000 kr., kan finansieres af afsatte midler til arealudvikling.

Såfremt begge undersøgelser falder positivt ud, vil Teknik & Miljø omkring 1. december anmode om politisk stillingtagen til ansøgning om byfornyelsesmidler til projektet. Opnås tilstrækkelige midler, så vil der, såfremt der satses på almene boliger, efterfølgende skulle tildeles grundkapital.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

21/13257

Afslag på ansøgning om byggetilladelse til ændret anvendelse af enfamiliehus til dobbelthus, Nørregade 17, Gørding.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-10-2021

Orientering givet.

Bilag

Afslag på ansøgning om byggetilladelse Nørregade 17, Gørding

Punkt 3: Procesplan for revurdering af plangrundlaget for Indre By

21/24114

Resumé

Byrådet besluttede ved en flertalsbeslutning 7. juni 2021 at igangsætte en inddragende proces, på baggrund af Planstrategi 2022 – 34, der skal danne grundlag for en beslutning om en justering af plangrundlaget for Esbjerg midtby.

Plan & Miljøudvalget blev ved beslutningen anmodet om at tilrettelægge og stå for gennemførelse af processen, med inddragelse af hele Byrådet.

Sagsfremstilling

Oplægget til procesplanen beskriver rammerne omkring en udviklingsproces, som skal danne grundlag for en eventuel justering af det gældende plangrundlag for Esbjerg Bymidte forud for en egentlig planlægningsproces.

Sammenhængen til øvrige styringsredskaber, herunder den kommende Arkitekturpolitik, skal indgå i processen. Processen skal belyse følgende fokusområder:

- Hvordan skal Esbjerg Indre By som helhed udvikles og styrkes med henblik på mere liv i byen.
- Hvordan kan og skal Esbjerg Indre By fortættes, jf. intentionerne i planstrategien.
- Relationen mellem bevaringsværdierne i Indre By og ønsket om udvikling af bykernen.
- Der skal i processen være opmærksomhed på sammenhængen mellem Indre By og den bynære del af Østerbyen (Gammelby og Rørkjær).

Processen skal munde ud i anbefalinger der kan danne grundlag for:

- Konkret Kommune- og lokalplanlægning for den fortsatte udvikling og fortætning af Indre By.
- Retningslinjer for den administrative praksis ved om- og tilbygninger af bevaringsværdige bygninger i Indre By.
- Input til den kommende arkitekturpolitik for så vidt angår Indre By i Esbjerg.

Anbefalingerne skal være et redskab til den politiske prioritering i Byrådet i forhold til udviklingen af Esbjerg Indre By som attraktion, center for handel, oplevelser og byliv, og som et aktivt og attraktivt bosætningsområde.

Herudover skal anbefalingerne gøre det mere klart for bygherrer og ejendomsejere, hvad man kan forvente tilladelse til.

Procesplanens indhold og tidsplan fremgår af vedlagte bilag

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Processen skal munde ud i et mulighedskatalog for relevante planlægningsmæssige ændringer af gældende plangrundlag samt mulige vejledninger og retningslinjer for administrationen.

Konsekvenser for andre udvalg

Byrådet vil blive inddraget i processen.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Procesplanen for mulig justering af plangrundlaget for Esbjerg Indre By godkendes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-09-2021

Sagen sendes i gruppemapperne.

Forvaltningen oplyser

Der er ikke indkommet kommentarer fra gruppemapperne.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-10-2021

Følgende forslag blev stillet af A og F:

1. Det politiske niveau tydeliggøres ved at Formand og Næstformand i Plan- & Miljøudvalget indtræder i styregruppen.
2. Af procesplanen skal det tydeliggøres hvordan og hvornår borgere inddrages, herunder at unge inddrages.
3. I arbejdsgruppen indsættes relevante eksterne personer og repræsentanter fra andre forvaltninger
4. Kommunens kommunikationsafdeling inddrages og indtræder i styregruppen
5. Når "Den historiske udvikling af bymidten" skal udarbejdes, skal Sydvestjyske Museer, Byhistorisk Arkiv og Byfonden inddrages.

For pkt. 1-4 stemte V, A, F og T, i alt 7.

Pkt. 1-4 godkendt.

For pkt. 5 stemte V, A og F, i alt 6.

Imod pkt. 5 stemte T, i alt 1

Pkt. 5 godkendt.

T havde følgende mindretals udtalelse: "Pkt. 5 kan ikke følges, idet dette indeholdes i pkt. 3, hvis de er relevante".

Indstillingen kunne herpå følges, idet procesplanen justeres i overensstemmelse med afstemningsresultatet.

Bilag

tidsplan procesplan.pdf

procesplan for mulig justering af plangrundlag for Indre By.doc

Punkt 4: Forslag til kommuneplanændring 2020.65 og lokalplan 10-020-0001 for Boligområde nord for Krogsgårdsvej i Andrup Syd

20/23542

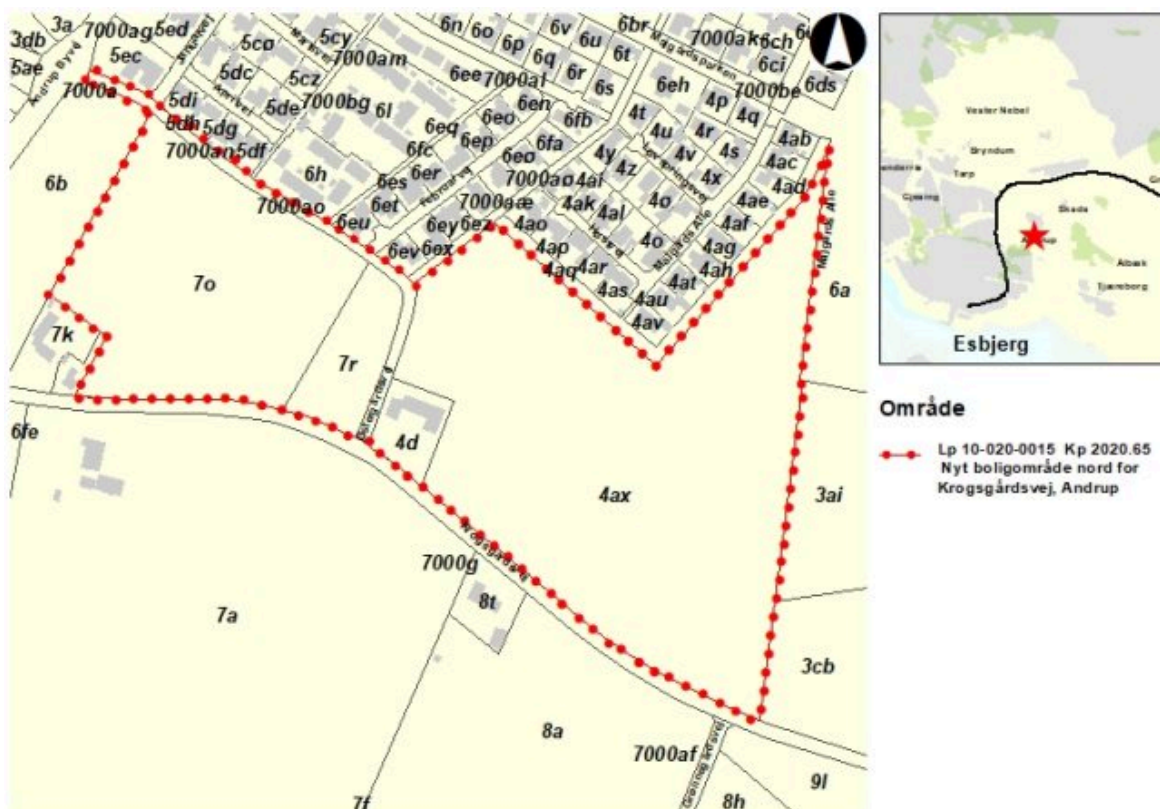
Resumé

Der er udarbejdet et forslag til kommuneplanændring og en lokalplan for at muliggøre etablering af et boligområde syd for Andrup. Baggrund for planerne er at imødekomme en efterspørgsel på byggegrunde i Andrup.

Formålet med denne lokalplan er dermed;

- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde med et varieret udbud af boligtyper i tæt-lav og åben-lav bebyggelse,
- at sikre gode, hensigtsmæssige stiforbindelser inde i området samt til resten af Andrup, skolen og grønne rekreative områder,
- at sikre etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer,
- at sikre at arkitekturen indpasses bedst muligt i forhold til skoven og resten af landskabet i området.

Da området for en del er udpeget som oversvømmelsestruet i kommuneplanen er det desuden et formål at håndtere overfladevand med løsninger, der bidrager til områdets naturmæssige og rekreative værdier.



Sagsfremstilling

Plan & Miljøudvalget har 1.12.2020 godkendt igangsættelsen af planlægningen for et boligområde til både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse tæt på skov og åbent land umiddelbart syd for Andrup.

Lokalplanområdet ligger på den nordlige side af Krogsgårdsvej og syd for Andrup. Lokalplanområdet skal omfatte følgende eksisterende matrikler; 7o, 7r, 4d og 4ax samt del af 7000ao, alle i Andrup, Esbjerg Jorder. Den eksisterende ejendom på matrikel 7o (Krogsgårdsvej 79) opkøbes af grundejer på matrikel 7k, hvorfor en mindre del af matrikel 7o vil blive en del matrikel 7k.

Kommuneplanændringen giver mulighed for et nyt boligområde omgivet af en grøn kile. En del af området, der i kommuneplan 2018-2030 er udlagt til boligområde, er uegnet til bebyggelse grundet udpegning af oversvømmelsestrussel og fordi det ligger inden for en skovbyggelinje. Kommuneplanændringen vil derfor kunne sikre de naturmæssige og rekreative værdier i området.

En stor del af den østlige del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udpeget som hhv. alvorligt oversvømmelsestruet og håndterbar oversvømmelsestruet. Dette skyldes primært at klimafremskrivninger peger i retning af udfordringer med høj grundvandsstand. Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for området, som godtgør at disponeringen af arealerne tager højde for afstand til grundvand samt vandets naturlige afstrømning og, at bebyggelse og adgang til denne er sikret mod oversvømmelse fra overfladevand eller grundvand i fremtiden. Vandhåndteringsplanen er vedhæftet dette dagsordenspunkt som bilag. Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse foregår inden for lokalplanområdet.

I vandhåndteringsplanen står der, at der er dårlige nedsivningsforhold i området. Derfor er det, jf. vandhåndteringsplanen, ikke muligt for den enkelte grundejer at nedsive regnvandet på egen grund, såsom det kræves i Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området skal separatkloakeres, så DIN Forsyning håndterer almindelig regn. For at kunne håndtere større regnmængder skal alle veje og ejendomme etableres med dræn, hvorved vandet ledes til et større grønt område inden for lokalplanområdet.

Udover drænledninger etableres omkring hele udstykningen drængrøfter med en dybde på 1-1,5 m. Grøfterne skal følge terrænets naturlige fald rundt om udstykningen. De vil derved bortlede eventuelt grundvand, der måtte stå op i området, samt overfladevand, der nedsiver

i topjorden men bremses af de dybereliggende lerlag. Trods ovenstående tiltag, vil det være forventeligt, at der i perioder vil komme til at stå vand i haver og på fællesarealer inden for lokalplanområdet.

I lokalplanen stilles der krav om, at vandhåndteringsløsningerne skal indpasses landskabets karakter og bidrage positivt til områdets naturmæssige og rekreative værdier. Det muliggøres at modellere landskabet og terrænregulere i det omfang, det er nødvendigt for håndteringen af overfladevand, til rekreative formål samt byggemodningen af området. Der er dog ikke nogen specifikke bestemmelser om, hvordan landskabet i området skal udformes, da den konkrete udformning af området fastlægges i forbindelse med projekteringen.

Det forventes, at lokalplanområdet kan rumme op mod 40 enfamiliehuse og 1-2 storparceller med ca. 20-30 etage- eller tæt-lave boliger. For at kunne udnytte arealet bedst muligt, muliggør lokalplanen boligbyggeri i op til 2 etager. I lokalplanlægningen er der lagt vægt på tilrettelæggelse af hensigtsmæssige vej- og fællesarealer samt gode stiforbindelser i de grønne arealer i området.

Hele lokalplanområdet ligger inden for en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Derfor er der også lagt vægt på, at bebyggelsen indpasses arkitektonisk og opføres under særlig hensyntagen til den omkringliggende natur og landskabet mod øst, der er udpeget som værdifuldt landskab. Skovbyggelinjen skal søges reduceret til 30 m ved Miljøstyrelsen for, at byggemodningsprojektet kan blive realiserbart.

Ved udstykning af dette område gøres det muligt senere at udstykke matriklerne syd for Krogsgårdsvej, jf. 'indefra – ud' – princippet, hvor udstykning sker i sammenhæng med eksisterende by. Områderne syd for lokalplanområdet er også udlagt til boligformål i kommuneplanen.

Lovgrundlag, planer mv.

Området er i Kommuneplanen udlagt til blandet boligområde. Heraf ændres en del til grønt rekreativt område. Den nordøstlige del af lokalplanområdet er udlagt til jordbrugsområde og vil også blive til grønt rekreativt område. Derfor vurderes det at denne plan skal i offentlig høring i 8 uger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

8 uger

Indstilling

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

- plangrundlaget godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 21-09-2021

Udsat.

Forvaltningen oplyser

Efter behandling i Plan & Miljøudvalget den 21. september 2021 ønskes vandhåndteringen i byggemodningen i Andrup yderligere belyst.

En mindre del af det østlige lokalplanområde er i Kommuneplanen udlagt som oversvømmelsestruet og lidt mere er udlagt som håndterbar oversvømmelse. Der byggemodnes ikke på de oversvømmelsestruede arealer og der tages hånd om håndterbare oversvømmelsestruede områder.

I den vestlige del af lokalplanområdet bremses nedsivningen af et dybereliggende lerlag, hvilket medfører, at vandet i perioder "strander" i de øverste jordlag.

Fremskrivningen af klimaforandringerne for årene 2041-2100 viser, at der i den vestlige del af lokalplanområdet vil være en risiko for et område med vand 0,5 m under terræn.

I dette område forventes det med stor sandsynlighed, at der, efter ekstremregnhændelser eller perioder med længerevarende regn, vil stå vand i jorden tæt på terræn i haverne i en kortere periode.

Vand tæt ved terræn forventes at opstå med en frekvens på 2-10 år. Det vil sige mellem hvert andet eller tiende år, fra år 2041-2100 vil der i en kortere periode efter ekstreme regnhændelser stå vand tæt ved terræn på grund af tilbageholdelse af vand i de øvre jordlag. Ovennævnte har desværre ikke været tydeliggjort i sagsfremstillingen til mødet 21. september 2021.

Der er i vandhåndteringsplanen peget på flere tiltag til løsning af disse ekstreme hændelser og de håndterbare oversvømmelsestruede arealer. Bl.a. skal vejkanter og sokler drænes permanent, og der etableres grøfter i plantebælterne rundt om bebyggelserne. Der er planlagt effektiv afstrømning via veje og grønne arealer mod øst til de østlige lavereliggende engarealer via grøfteanlæg og Din Forsynings forsinkelsesbassin.

Sådanne tiltag vil generelt blive en del af kommende udstykninger i Esbjerg Kommune for derved effektivt at sikre udstykningerne mod den øgede og kraftigere nedbør samt stigende grundvandsstand.

Ud fra den udarbejdede vandhåndteringsplan er det Teknik & Miljøs opfattelse, at en kommende byggemodning i Andrup vil være tilstrækkelig robust, både i relation til de lodsejere der køber grundene og i forhold til Esbjerg Kommune som bygherre.

På mødet vil de medarbejdere i Niras, som har udarbejdet vandhåndteringsplanen, nærmere redegøre for konsekvenser m.v.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-10-2021

Indstillingen følges.

Bilag

boligomraade-nord-for-krogsgaardsvej-i-andrup-syd (2).pdf

Lp10-020-0001 Bilag A Matrikelkort.pdf

Lp10-020-0001 Bilag B Lokalplankort.pdf

Lp10-020-0001 Bilag C Servitutrederegørelse.pdf

Andrup Syd - Klimasikring og afvanding.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 1.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 2.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 3_ Krogsgårdsvej_Udstykningsforslag_29062021_A1_1000.pdf

Vandhåndteringsplan Bilag 4.pdf

Lp 10-020-0001 Bilag D Illustrationsplan.pdf

Punkt 5: Forespørgsler

21/154

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-10-2021

- Vandløb
- Gørding

Punkt 6: Lukket: Evaluering

Punkt 7: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad