

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 09-03-2023

Mødedato	Torsdag d. 09. marts 2023 kl. 14:00
Mødested	Bryggen
Mødedeltagere	Henning Ravn, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Klaus Sandfeld, Dino Selimovic, Mussa Utto, Hans Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for "Grusvejskvarteret" i Hjerting.....	4
Igangsætning af planlægning for Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej.....	7
Igangsætning af planlægning for lovliggørelse af motel ved Stormgade 272, Esbjerg N.....	9
Vejnavngivning ved Obbekærparken i Ribe.....	11
Information, orientering og forespørgsler.....	13
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-03-2023

Godkendt.

Punkt 2: Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for "Grusvejskvarteret" i Hjerting

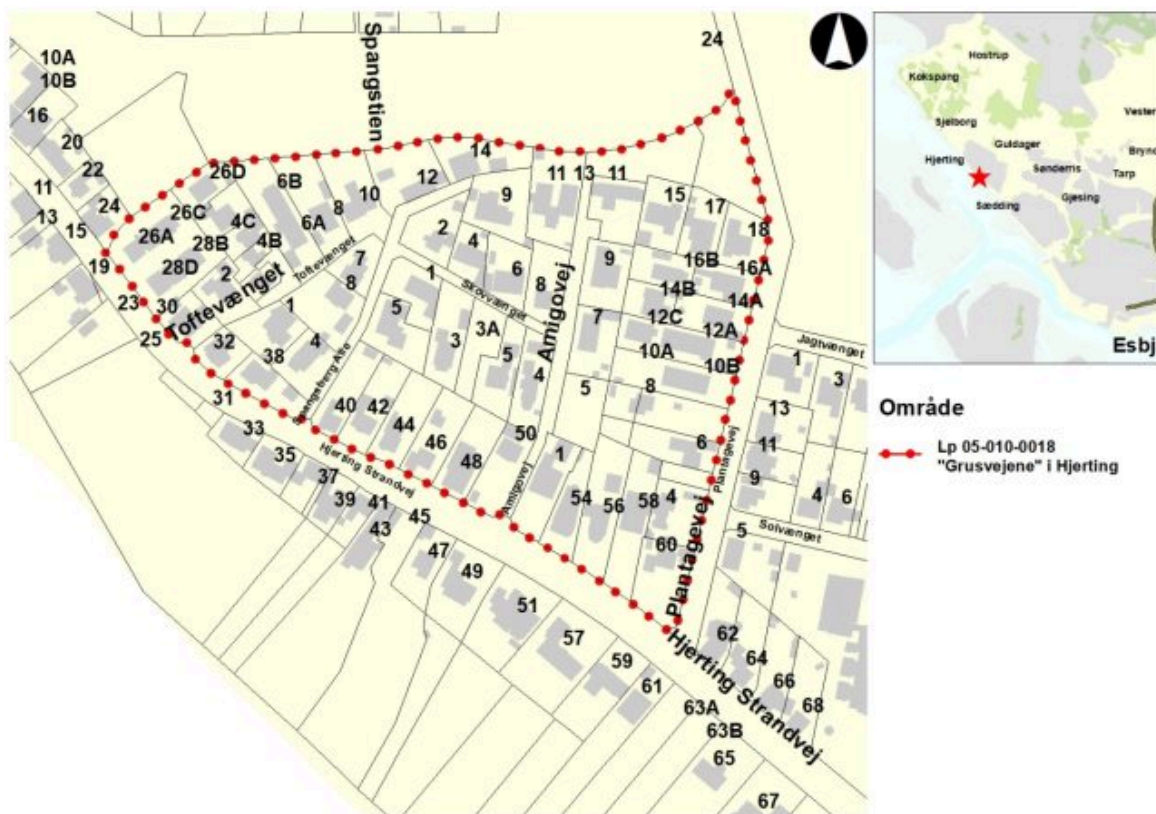
20/25622

Resumé

Der er udarbejdet forslag til kommuneplanændring 2023.22 og lokalplan 05-010-0018 for "Grusvejskvarteret" i Hjerting.

Lokalplansforslaget muliggør bevaring af det eksisterende miljø, og sikrer de eksisterende kvaliteter i "Grusvejskvarteret". Der er fastsat rammer for, hvordan fremtidig ny bebyggelse kan opføres i respekt for det eksisterende kvarter.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om planforslagene for et boligområde ved grusvejene i Hjerting skal sendes i offentlig høring i 4 uger.



Sagsfremstilling

Lokalplansforslag 05-010-0018 er udarbejdet for at bevare det eksisterende miljø omkring Toftevænget, Spangsbjerg Allé, Skovvænget, Amigovej og Plantagevej i Hjerting. Området er kendt som "Grusvejskvarteret". Udarbejdelse af lokalplanen er sket på baggrund af henvendelser fra en gruppe beboere i området, der ønsker netop dette.

Lokalplansforslaget giver mulighed for helårsboliger i form af åben-lav boligbebyggelse. Eksisterende planlægning for ejendomme langs Hjerting Strandvej tillader både helårsbeboelse og mindre ikke støjende erhverv svarende til klasse 1. Denne mulighed er fastholdt i lokalplansforslaget, og bestemmelser herom er videreført fra lokalplan 372 og lokalplan 05-010-0010.

Området er som helhed en del af et større bevaringsværdigt kulturmiljø udpeget i Kommuneplanen. Området omkring grusvejene udmærker sig ved at være et meget specielt og enestående miljø med et bakket vejforløb og med god sammenhæng. Enkelte nyere store huse virker dominerende i forhold til den ældre bebyggelse, og udfordrer områdets sammenhæng og miljø. Der er i området flere bevaringsværdige huse, der repræsenterer tidstypiske stilarter. Det bevaringsværdige miljø udgøres generelt ikke af de enkelte huse, men af den helhed, som husene, grusvejene, beplantningen og områdets struktur udgør samlet.

Intentionen med lokalplansforslaget er at sikre ”Grusvejskvarterets” æstetiske og historiske værdier som et ældre sammenhængende boligkvarter med grusbelagt sti- og vejstruktur, der skaber forbindelse mellem boligområde og Hjerting Lystanlæg.

Lokalplansforslaget indeholder bestemmelser, der bevarer kvarterets karakter og sikrer området som en samlet helhed. Lokalplansforslaget indeholder bestemmelser, der regulerer bygningsvolumen for at sikre, at ny bebyggelse tilpasses karakteren i området, såsom at ny bebyggelse maksimalt kan opføres i 1,5 etage. For at sikre, at den enkelte husejer fortsat kan sætte præg på egen bolig, gives der mulighed for varierende tagformer, materialer og farver. Dette vil medvirke til at videreføre den variation, der findes i og omkring ”Grusvejskvarteret”.

Lokalplansforslaget fastsætter bestemmelser omkring bevaring af de grusbelagte veje og stier samt terrænregulering. I lokalplanområdet er udpeget i alt 6 træer som særligt værdifulde for området, hvorfor lokalplansforslaget indeholder bestemmelser omkring bevaringsværdige træer.

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34, når der ses bort fra de genregistreringer af bevaringsværdige bygninger, der er sket i forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget.

Sammen med forslag til lokalplanen er der derfor udarbejdet forslag til en kommuneplanændring ”2023.22 Bevaringsværdige bygninger, Grusvejskvarteret i Hjerting” som opdaterer bevaringsværdierne for bygningerne i området.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 05-010-0018 aflyses indenfor lokalplanens område;

- Byplanvedtægten nr. 27 for et område i Hjerting, vedtaget af Esbjerg Byråd den 8. januar 1975.
- Lokalplan 372, For et område langs Hjerting Strandvej vedtaget af Esbjerg Byråd den 11. august 1997.
- Lokalplan 05-010-0010, Tandklinik ved Hjerting Strandvej vedtaget af Esbjerg Byråd den 21. april 2015.

Høring

Kommuneplanændring 2023.22 og lokalplansforslag 05-010-0018 sendes i 4 ugers offentlig høring.

Det vurderes, at kommuneplanændringen er en mindre ændring i kommuneplanens rammedel, og at den ikke strider mod planens hovedprincipper.

Kommuneplanændringen er derfor ikke sendt i foroffentlighed, ligesom høringen blev fastsat til 4 uger, jf. Planlovens §§ 23c og 24 stk. 4.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til kommuneplanændring 2023.22 og lokalplan 05-010-0018 for grusvejskvarteret i Hjerting godkendes med henblik på offentlig høring i 4 uger.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-03-2023

Godkendt.

Bilag

Kommuneplanændring 2023.22_Forslag_udkast.pdf

Forslag_LP 05-010-0018_"Grusvejskvarteret" i Hjerting.pdf

Afgørelse om miljøvurderingspligt - "Grusvejskvarteret" i Hjerting_Udkast 23. februar 2023.pdf

Punkt 3: Igangsætning af planlægning for Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej

23/4956

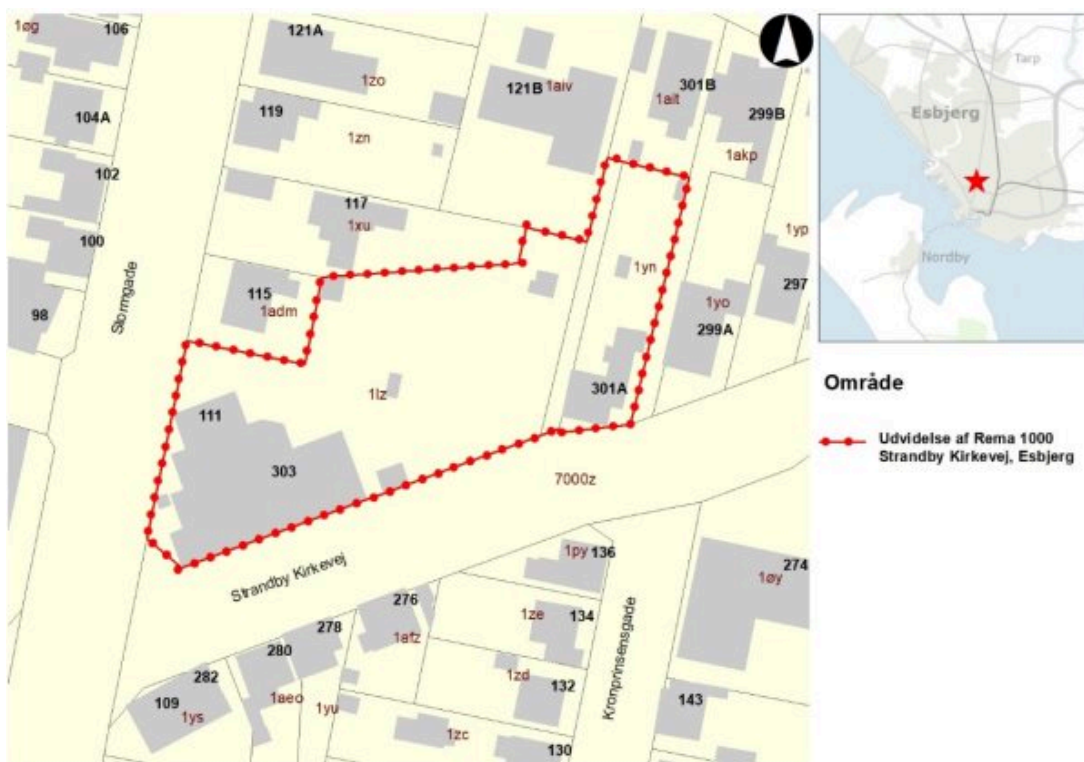
Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om ændring af plangrundlaget for et område på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej, Esbjerg.

Plangrundlaget skal give mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik samt etablering af tilhørende parkeringspladser.

Området er i kommuneplanen aktuelt udlagt til centerområde. Projektet kræver en ny lokalplan.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om planlægningen for udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej, Esbjerg skal igangsættes.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om ændring af plangrundlaget, så det muliggør udvidelse af eksisterende dagligvarebutik til i alt 1.200 m2 inkl. varemottagelse. I forbindelse med udvidelsen ønskes et større areal til parkeringspladser. Det medfører en supplerings med en del af nærliggende boligområde.

Området er i byzone og er udlagt til lokalcenter i Kommuneplanen. Det eksisterende butiksområde er omfattet af Lokalplan nr. 502 Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej, vedtaget i 2006, mens det supplerende boligområde er omfattet af Byplanvedtægt nr. 9, vedtaget i 1960.

Boligområdet rummer aktuelt en bolig med en middel bevaringsværdi på SAVE 5.

Den bevaringsværdige bygning er opført 1923. Ejendommen er SAVE registreret i 1992, og der er ikke grundlag for ændring af bygningens SAVE værdi. Området er ikke omfattet af et kulturmiljø, og en nedrivning vil ikke få en større betydning for området.

Kommende vejtekniske forhold vil skulle belyses og afklares i den videre planproces.

For at realisere projektet med udvidelsen af den eksisterende dagligvarebutik skal der laves en ny lokalplan.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der er gældende lokalplaner for området. De aflyses ved vedtagelse af en ny lokalplan.

Høring

Planforslaget sendes i 4 ugers høring

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan for udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej, Esbjerg.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-03-2023

Godkendt.

Punkt 4: Igangsætning af planlægning for lovliggørelse af motel ved Stormgade 272, Esbjerg N

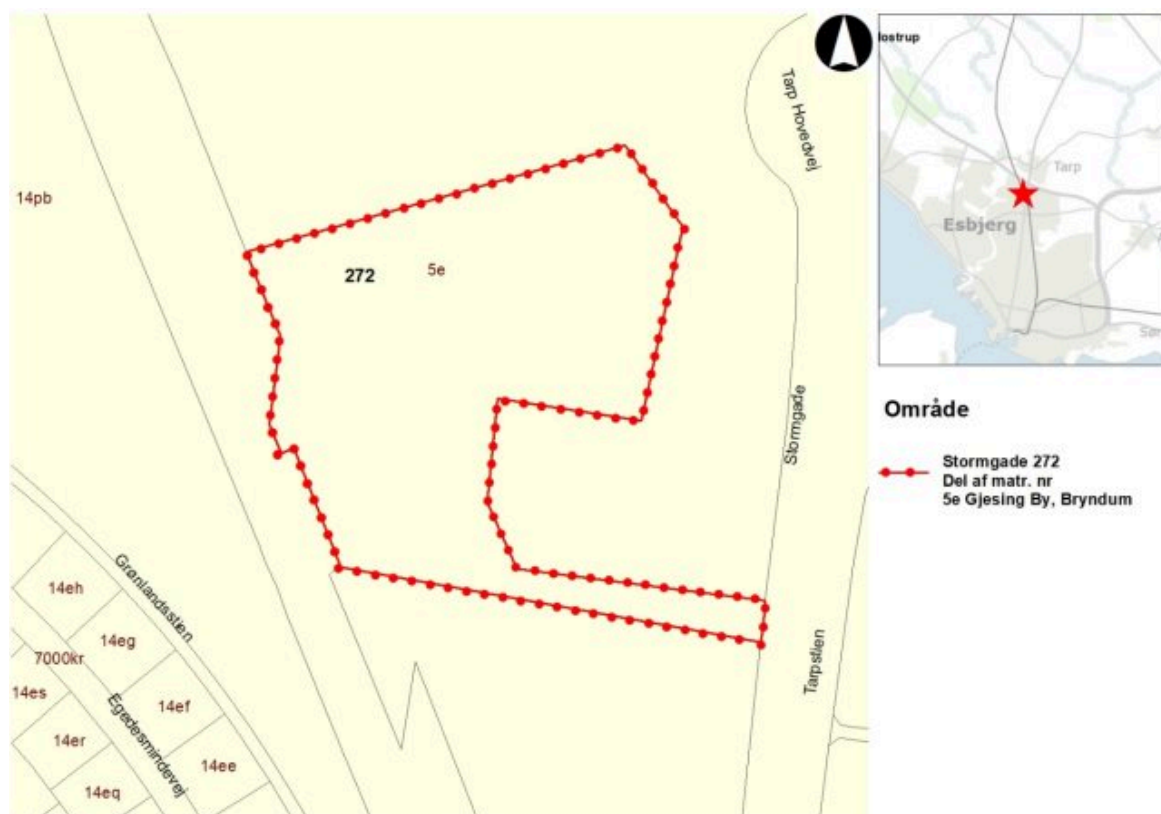
22/22149

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om et nyt plangrundlag for lovliggørelse og udvidelse af overnatningsfaciliteterne på Stormgade 272.

Esbjerg Kommune har i 2012 givet landzonetilladelse til et B&B, men er i 2019 blevet opmærksomme på, at der er etableret yderligere overnatningsfaciliteter uden tilladelse. Overnatningsfaciliteterne har et omfang, så lovliggørelse kræver et nyt plangrundlag med en lokalplan og en kommuneplanændring. I forbindelse med lovliggørelsen af de eksisterende forhold ønsker ansøger tilladelse til en yderligere udvidelse med to hytter, en autocamperplads og grillhytter.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og en kommuneplanændring, der samlet set giver mulighed for lovliggørelse af de eksisterende overnatningsforhold og udvidelse med to hytter samt at der ikke gives mulighed for etablering af autocamperparkeringsplads og grillhytter.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om et nyt plangrundlag for lovliggørelse og udvidelse af overnatningsfaciliteterne på Stormgade 272, samt til etablering af en autocamperparkeringsplads og grillhytter.

Overnatningsaktiviteterne på Stormgade 272 fik i 2012 en landzonetilladelse til et B&B med syv værelser, fire badeværelser og et køkken. Esbjerg Kommune blev i marts 2019 opmærksom på, at der uden tilladelse var opført yderligere 10 ekstra værelser og fem badeværelser samt to hytter med hver otte overnatningsenheder.

Ansøger har i forbindelse med planlægningsarbejdet ønsket, at der planlægges for yderligere to hytter med henholdsvis fire og 20 overnatningsenheder, en autocamperparkeringsplads med plads til ca. 23 autocampere samt to grillhytter.

I kommuneplanens retningslinje for placering af hoteller fremgår det, at disse skal placeres i byzone centralt i bymidter eller i forhold til større turistorienterede faciliteter. Kroer, vandrehjem og B&B kan placeres andre steder. Lovliggørelse og udvidelse af overnatningsfaciliteterne på ejendommen kræver derfor en ændring i kommuneplanens retningslinje.

På grund af antallet af værelser vurderes den nuværende aktivitet på ejendommen at have et omfang, som forudsætter, at der laves en lokalplan, og at arealet overføres til byzone.

Overnatningsmulighederne på Stormgade 272 bliver ofte anvendt af håndværkere i forbindelse med midlertidigt og langvarigt arbejde i Esbjerg. Med udvikling af de udlagte erhvervsområder langs motorvejen vurderer Teknik & Miljø, at der vil være et fremtidig behov for yderligere erhvervsrelaterede overnatningsmuligheder af samme type som Stormgade 272. Dette behov kan ikke fuldt imødekommes med de overnatningsmuligheder, der findes i kommuneplanen i dag.

Samtidig med lovgivning af aktiviteterne på Stormgade 272 ønskes det at indføre en generel kommuneplanændringen således at det fremadrettet bliver en mulighed i Esbjerg Kommune at etablere moteller i områder udlagt til lettere erhverv i byzone. Normalt vil der ligeledes skulle laves lokalplaner for nye hotelprojekter.

Etablering af en autocamperparkeringsplads og grillhytter vurderes ikke at være en naturlig aktivitet i tilknytning til et motel.

For at sikre en trafiksikker adgang fra Stormgade vil der være behov for mindre tilpasninger på Stormgade. Disse tilpasninger finansieres af den almindelige driftsbevilling til vejområdet.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Planforslagene sendes i 8 ugers høring

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og en kommuneplanændring, som giver mulighed for lovgivning af de eksisterende overnatningsforhold og udvidelse med to hytter samt at der ikke gives mulighed for etablering af autocamperparkeringsplads og grillhytter.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-03-2023

Sendes tilbage til forvaltningen.

Punkt 5: Vejnavngivning ved Obbekærparken i Ribe

23/3577

Resumé

I forbindelse med den nye byggemodning ved Obbekjærvej i Ribe skal der tildeles et nyt vejnavn til området. Teknik & Miljø og lokalrådet anbefaler Åtoften.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om den nye byggemodning skal tildeles vejnavnet Åtoften.



Boligområde ved Obbekjærvej i Ribe

Sagsfremstilling

Det foreslås, at den nye byggemodning vejnavngives Åtoften. Vejnavnet relaterer sig til Tved å, som snor sig tæt forbi på den anden side af Nørremarksstien.

Forslaget er forelagt Lokalrådet Ribe Midt, som tilslutter sig det foreslåede vejnavn.

Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse om vejnavne og adresser, nr. 271 af 13. april 2018.

Økonomi

Der er ingen økonomi forbundet med nærværende sag, ud over indkøb og opsætning af vejnavneskilte. Dette finansieres af byggemodningen.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Høring

Såfremt Plan & Byudviklingsudvalget godkender ovenstående forslag, annonceres dette på Esbjerg Kommunes hjemmeside med en høringsfrist på 4 uger.

Vurdering herunder alternativer

Den nye byggemodning adresseres til den eksisterende vej, Obbekjærvej.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det nye boligområde ved Obbekjærvej i Ribe tildeles vejnavnet Åtoften, såfremt der efter annoncering på Esbjerg Kommunes hjemmeside ikke indkommer væsentlige indsigelser.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-03-2023

Godkendt.

Punkt 6: Information, orientering og forespørgsler

23/87

Information

- Kommuneplanstrategi
- Hovedengen, Ribe
- Bopælspligt, Ribe
- Testvindmøller
- Kyst & Kunst
- Nørremarksskolen, Ribe
- Hotelprojekt i Esbjerg

Generel orientering

Intet.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Forespørgsler

Ingen.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Plan & Byudviklingsudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 09-03-2023

Orientering givet.

Punkt 7: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad