

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 23-06-2022

Mødedato	Torsdag d. 23. juni 2022 kl. 13:00
Mødested	Retssalen i Ribe Gamle Rådhus
Mødedeltagere	Henning Ravn, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Klaus Sandfeld, Dino Selimovic, Mussa Utto, Hans Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Budgetrevision pr. 30. april 2022 for Plan & Byudviklingsudvalget.....	4
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring nr. 2020.67 og lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved	7
Endelig vedtagelse af lokalplan 01-080-0012 Dagligvarebutik på Storegade i Esbjerg.....	10
Endelig vedtagelse for lokalplan 11-030-0007 Grønt erhverv på Mådevej i Esbjerg.....	12
Forslag til lokalplan 06-030-0005 Boliger ved Sjelborg Strandvej.....	14
Forslag til lokalplan for nyt boligområde i Hjerting - Etape 1.....	17
Forslag til lokalplanændring nr. 1 til lokalplan 12-010-004 Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæ	20
Forslag til Ændring nr. 1 for et område ved Nordre Strandvej i Tjæreborg.....	22
Planlægning af ny dagligvarebutik ved støjbelastet vej med henblik på flytning af Aldi fra Mosevej	24
Igangsætning af planlægning med henblik på at skabe mulighed for flytning af Rema1000 fra Sønd	28
Igangsætning af planlægning for et boligområde ved Skolegade, Gørding.....	31
Igangsætning af planlægning for et område ved Fyrvej i Esbjerg.....	33
Igangsætning af planlægning for et boligområde med centerfunktioner på den gamle højskole ved I	35
Igangsætning af lokalplan, Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade, Esbjerg.....	37
Opsætning af master i Esbjerg V og Ø. Vedsted.....	39
Strategisk udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup.....	44
Ændring af vejnavn, Mådevej, 6700 Esbjerg.....	48
Gæstelicenser i Ribe.....	50
Lyshandlingsplan for Mandø.....	53
Planlægning for vindmøller og solceller i Tønder Kommune.....	55
Information, orientering og forespørgsler.....	57
Lukket: Forbud mod beboelse (kondemnering).....	58
Lukket: Forbud mod beboelse og ophold (kondemnering).....	59
Lukket: Salg af jord i Ribe.....	60
Lukket: Godkendelse - Underskriftsblad.....	61

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt, idet pkt. 15 udsættes.

Punkt 2: Budgetrevision pr. 30. april 2022 for Plan & Byudviklingsudvalget

22/12140

Resumé

Der gennemføres 2 budgetrevisioner i 2022, som finder sted henholdsvis 30. april og 30. september.

Budgetrevisionen indeholder dels bevillingsansøgninger, der vurderes nødvendige som følge af forventet regnskab, dels en vurdering af aktuelle opmærksomhedspunkter på fagudvalgets område.

I denne budgetrevision er der indarbejdet tillægsbevillinger såsom ændrede vilkår i forhold til udlejningsejendomme, regulering af indtægter vedrørende parkeringsområder samt Arkæologi.

Derudover er der foretaget omplaceringer vedrørende telefoni, udmøntning af serviceeftersyn 2.0 (Besparelse på ledelse) samt finansiering af Udbudskonsulent.

Sagsfremstilling

Overblik over de økonomiske konsekvenser af budgetrevisionen fremgår af nedenstående tabel:

1.000 kr.	Oprindeligt budget (ramme)	Korrigeret budget (ex. overførsler)	Budgetrevision pr. 30.4.2022		Omplaceringer	Korrigeret budget herefter (ex. overførsler)
			Bevil-lings-ansøg-ning 2022	For-skyd-ning til 2023-25		
RAMMEBELAGT	203.513	210.577	120	0	-210	210.486
Byfornyelse	3.900	3.900	0	0	0	3.900
Veje og grønne områder	192.673	192.673	120	0	-248	192.545
Vinterforanstaltninger	12.209	12.209	0	0	60	12.269
Esbjerg Lufthavn	-5.270	1.794	0	0	-22	1.773
ANLÆG	191.587	214.440	4.567	0	0	219.007
Byfornyelse	17.847	8.672	0	0	0	8.672

Veje og grønne områder	173.740	205.768	4.567	0	0	210.335
Esbjerg Lufthavn	0	0	0	0	0	0

Forvaltningen har vurderet forventet regnskab og givet fagudvalget en orientering herom i en tidligere sag. På baggrund heraf søges om følgende tillægsbevillinger på fagudvalgets område:

RAMMEBELAGT

Veje og grønne områder:

Der er indarbejdet omplaceringer på 248.000 kr. Dette vedrører primært overførsel til Borger & Arbejdsmarked vedrørende håndtering af spørgsmål til Rejsekortet og overførsel til Udbud og Indkøb vedrørende udbudskonsulent til Teknik & Miljø.

Derudover er der indarbejdet bevillingsansøgninger i forbindelse med nedskrivning af indtægten på parkeringsområdet på 550.000 kr. og en forhøjelse af lejeindtægterne på 430.000 kr. for Esbjerg Højskole, da Rybners har forlænget lejekontrakten for deres lejemål.

Vinterforanstaltninger:

Der er indarbejdet omplaceringer på 59.600 kr., der vedrører overførsel fra Veje og grønne områder i forhold til vinterforanstaltninger.

Esbjerg Lufthavn:

Der er indarbejdet omplaceringer på 21.500 kr. vedrørende telefoni og udmøntning af restpulje i forhold til Serviceeftersyn 2.0 (Bespargelse på ledelse).

ANLÆG

Veje og grønne områder:

Der er indarbejdet bevillingsansøgning på 4.567.000 kr., så udgifterne til Arkæologi matcher med de nuværende forventninger. I 2022 er der gennemført og planlagt udgravninger både i Hjerting, Kjersing, Sønderris, Veldbæk, Andrup, Tjæreborg, Bramming og Ribe.

Økonomi

Materialet er sendt til Økonomi.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- sagen indgår i den samlede budgetrevision pr. 30. april 2021.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Punkt 3: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring nr. 2020.67 og lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved Rørvangen, Bryndum

20/28148

Resumé

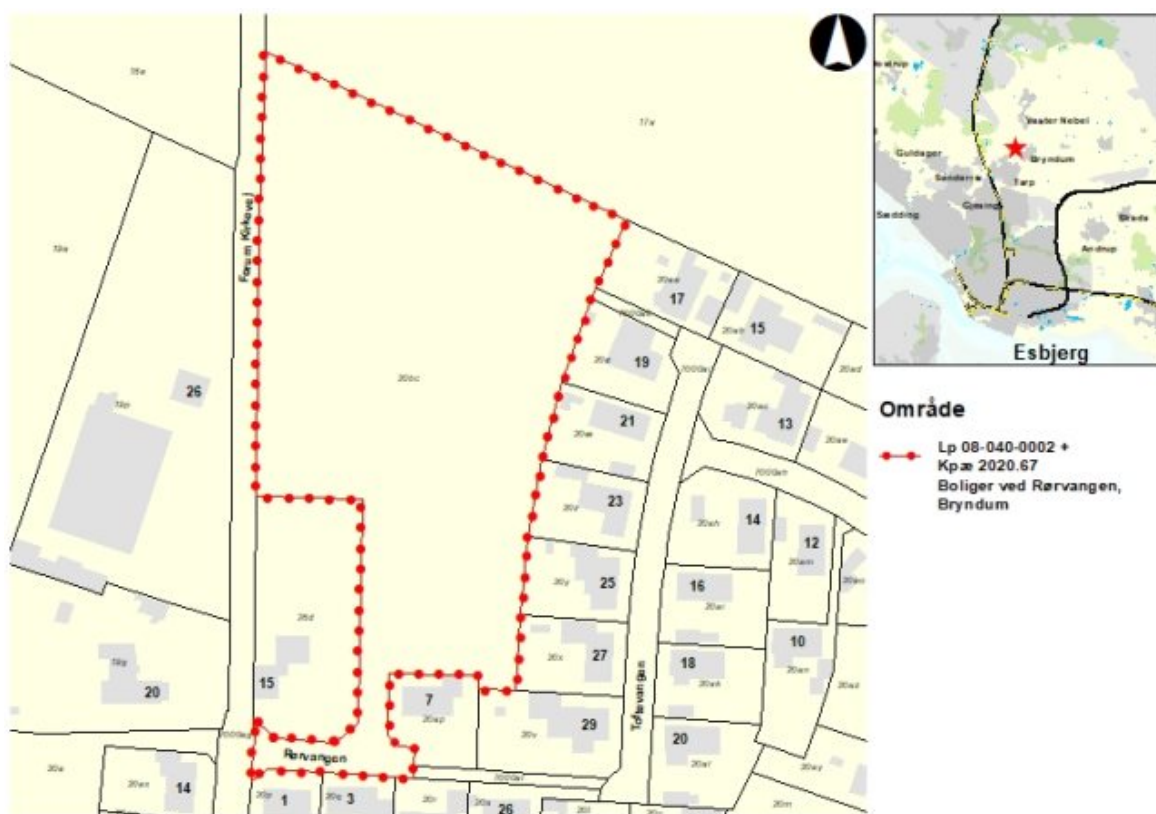
I den nordvestlige del af Bryndum ved Rørvangen er der ansøgt om udvikling af et nyt privat boligområde med mulighed for tæt-lav og åben-lav byggeri. Arealet anvendes i dag til landbrugsformål, og er en naturlig bymæssig udvidelse af Bryndum.

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

Planerne har været i høring i 12 uger, hvilket er en forlænget høring i forhold til lignende sager. Den forlængede høring skyldes, at Bolig- og Planstyrelsen undervejs i høringen har påpeget, at der ikke var taget tilstrækkelig stilling til kommuneplanens landskabsretningslinje.

I høringen er der modtaget bemærkninger fra tre private naboer til projektet. Naboerne er bekymret for gener i forhold til trafik, støj m.m. Høringerne har ikke givet anledning til at forslå ændringer i lokalplanforslaget eller kommuneplanændringen.

Plan & Byudviklingsvalget skal tage stilling til, om planforslagene skal vedtages endeligt.



Sagsfremstilling

Det tidligere 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.

Boligområdet er grænsende til et erhvervsområde. 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 fælles fri- og opholdsarealer til boligerne.

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 boligudstykningsområder i Bryndum.

Planerne har været i høring i 12 uger, hvilket er en forlænget høring i forhold til lignende sager. Den forlængede høring skyldes, at Bolig- og Planstyrelsen undervejs i høringen har påpeget, at der ikke var taget tilstrækkelig stilling til kommuneplanens landskabsretningslinje. Dette forhold er håndteret ved enkelte ændringer og den forlængede høring.

I høringen er der modtaget bemærkninger fra tre private naboer til projektet. Naboerne er bekymret for gener i forhold til trafik, støj m.m. Herudover har Ribe Stift skrevet, at de ikke har bemærkninger til planerne.

Da området ændrer karakter fra landbrugsområde 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.

Høringssvarene samt resume og vurdering af høringssvarene er vedhæftet som bilag.

Lokalplanforslaget og forslaget til kommuneplanændring foreslås vedtaget uden ændringer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Planerne har været i forlænget høring i 12 uger på grund af henvendelse fra Bolig- og Planstyrelsen.

Indstilling

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

- kommuneplanændring nr. 2020.67 og lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved Rørvangen, Bryndum vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

For indstillingen stemte C og V, i alt 5

Imod indstillingen stemte A, i alt 2.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved Rørvangen, Bryndum

Kommuneplanændring nr. 2020.67

Samlede høringssvarene - til kommuneplanændring nr. 2020.67 og lokalplan nr. 08-040-0002 Boliger ved Rørvangen, Bryndum

Resume og vurdering af høringssvar- til kommuneplanændring nr. 2020.67 og lokalplan nr. 08-040-0002 Bryndum

Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 01-080-0012 Dagligvarebutik på Storegade i Esbjerg

21/35073

Resumé

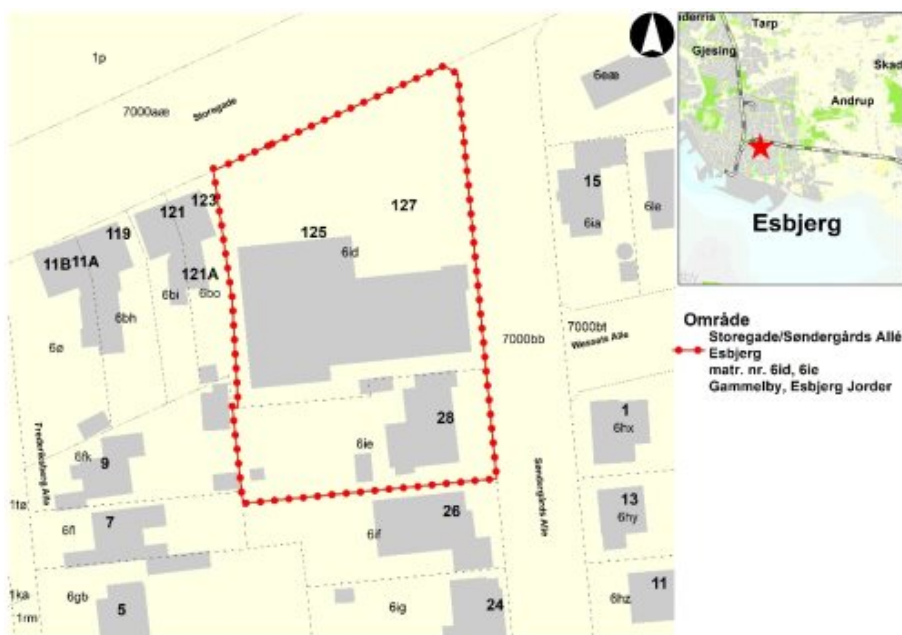
Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 24. marts 2022 at offentliggøre forslag til en lokalplan for en dagligvarebutik på hjørnet af Storegade og Søndergårds Allé.

Lokalplanforslaget har været i 4 ugers offentlig høring.

I høringsperioden er der modtaget to høringssvar.

Høringssvarene har givet anledning til mindre ændringer i lokalplanforslaget.

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



Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget for en dagligvarebutik på Storegade i Esbjerg har været i 4 ugers offentlig høring fra 31. marts til 28. april 2022. Der er indkommet to høringssvar i høringsperioden.

Høringssvarene er fra naboer til den nuværende Fakta.

Høringssvarene omhandler i høj grad oplevede problemer med den nuværende Fakta, hvilket ønskes forbedret ved den kommende dagligvarebutik.

Dette omhandler bl.a.:

- Afskærmning ved affaldshåndtering, således affald ikke spredes i området. Dette er der krav til i lokalplanforslaget.

- Støj fra lastbiler omkring vareleveringen på alle tidspunkter af døgnet. I lokalplanforslaget er der sat krav til leveringstidspunkter.

Høringssvarene indeholder også ønsker, der er inkluderet i lokalplanforslaget.

Dette omhandler:

- Krav til forlængelse af støjafskærmning langs vestlige skel.
- Krav til hækbeplantning mod vestlige og sydlige skel med maksimumshøjde på 1,8 m.
- Mulighed for at opsætte plankeværk langs sydlige skel.

Herudover imødekommes et ønske om ophævelse af en servitut i lokalplanens § 11.

Der har været afholdt et møde med bygherre og en af naboerne, hvor bekymringer og mulige løsninger er blevet diskuteret. Et opmærksomhedspunkt var det 90 år gamle træ, der i 2005 var ønsket bevaret i forbindelse med etableringen af Fakta. Det har ikke været muligt at beholde træet, grundet trafik håndtering omkring varegården. Imidlertid har bygherre foreslået at plante et tættere på skel. Et andet punkt var type og farve på støjafskærmning, da denne skal placeres i skel. Herom er bygherre og nabo i dialog.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Høring

Lokalplanforslaget har været i 4 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Lokalplanforslag 01-080-0012 Dagligvarebutik på Storegade med forslag til ændringer vedtages endeligt og offentliggøres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Resume og vurdering af høringssvar

Forslag til Lokalplan 01-080-0012 Dagligvarebutik på Storegade, Esbjerg.pdf

Høringssvar fra høringsperioden for forslag til en dagligvarebutik på Storegade.pdf

Punkt 5: Endelig vedtagelse for lokalplan 11-030-0007 Grønt erhverv på Mådevej i Esbjerg

21/20675

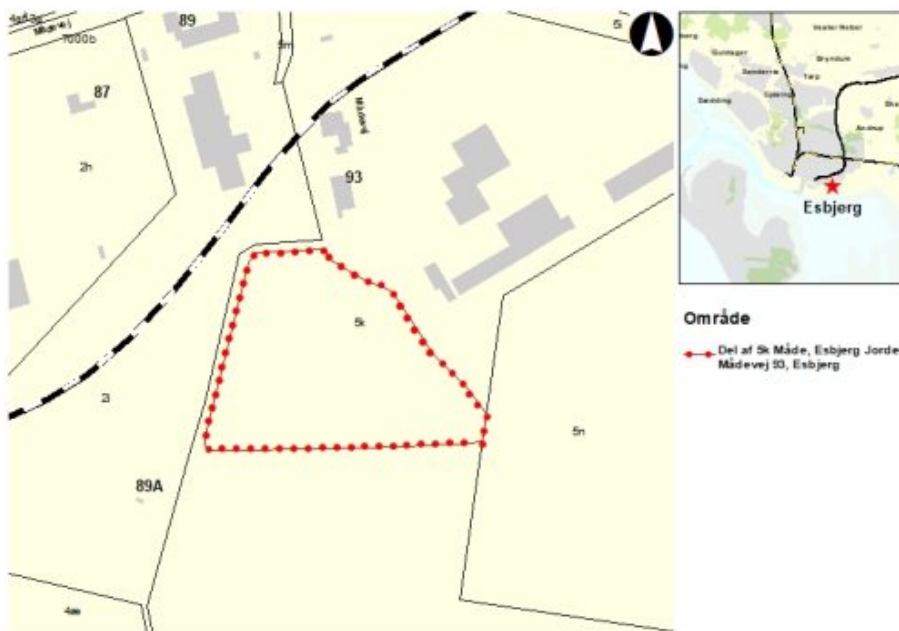
Resumé

Plan & Byudviklingsudvalget vedtog den 7. maj 2022 at offentliggøre forslag til en lokalplan for et Power-to-X anlæg på Mådevej i Esbjerg.

Lokalplanforslaget har været i 4 ugers offentlig høring.

I den offentlige høring kom der ingen høringssvar.

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



Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget for et PtX-anlæg på Mådevej i Esbjerg har været i 4 ugers offentlig høring fra 20. april til 23. maj 2022. Der er ikke kommet høringssvar i høringsperioden.

PtX-anlægget har til formål at udnytte strøm fra eksisterende forsøgsmøller til produktion af brint. Brinten tiltænkes at blive distribueret med lastbiler til lokale kunder. Anlægget vil producere spildvarme, som vil blive udnyttet i Esbjerg fjernvarmenet.

Udarbejdelsen af lokalplanen er koordineret med revisionen af Kommuneplan 2022-34, hvor området er udlagt til erhvervsområde med mulighed for risikoerhverv.

Ved udarbejdelsen af lokalplanforslaget har fokus været at skabe en fleksibel og robust plan, der tillader mindre justeringer i etableringen af PtX-anlægget. Under udarbejdelsen af lokalplanforslaget har der samtidig været en

kontinuerlig dialog med Esbjerg Affladshåndtering i forhold til koordinering af vejadgang og kabeltracér, da de befinder sig på samme matrikel. Under udarbejdelsen har der også været fokus på at sikre sikkerhedsmæssige hensyn ved bl.a. mulighed for etablering af en jordvold samt miljømæssige hensyn i forhold til oversvømmelse og håndtering af tag- og overfladevand.

Vision 2025

I Vision 2025 – Vækst – Bæredygtig EnergiMetropol har Esbjerg Kommune et fokus på bevarelsen af kommunens styrkeposition indenfor bæredygtig energiproduktion og forbrug. Dette omfatter både mere miljøvenlige og energieffektive metoder indenfor produktion og anvendelse. Esbjerg Kommune har også en målsætning om at understøtte synergieffekter mellem eksisterende og nye energivirksomheder, der kan skabe incitament til nye forretningsmodeller og teknologier. I denne sammenhæng understøtter European Energy's PtX-anlæg og deres ambitioner om synergiskabelse denne målsætning.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Høring

Lokalplanforslaget har været i 4 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Forslag til lokalplan 11-030-0007 Grønt erhverv, Mådevej, Esbjerg vedtages endeligt og offentliggøres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Forslag til Lokalplan 11-030-0007 Grønt erhverv, Mådevej, Esbjerg.pdf

Punkt 6: Forslag til lokalplan 06-030-0005 Boliger ved Sjelborg Strandvej

21/3443

Resumé

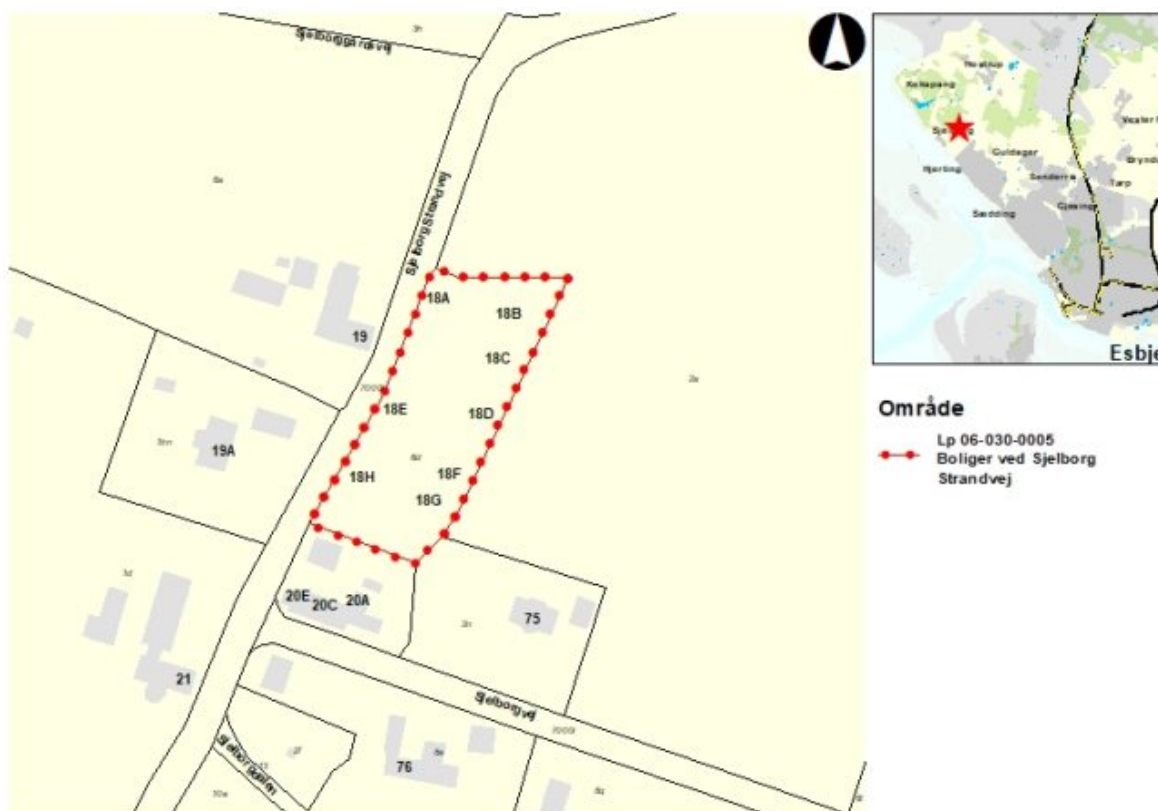
Esbjerg Kommune vedtog 8. december 2015 lokalplan nr. 06-030-0003, Boliger ved Sjelborg Strandvej.

Planen blev påklaget til Planklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening, og den 10. juli 2020 traf klagenævnet afgørelse om at ophæve lokalplanen, som dermed nu er ugyldig.

Årsagen til at kommunen tabte klagesagen var, at lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, og nævnet fandt ikke, at der var nogen særlig planlægningsmæssig begrundelse for nødvendigheden af at planlægge boliger netop der.

I det reviderede udkast er redegørelsen omkring kystnærhedszonen blevet uddybet. Derudover er der ikke væsentlige ændringer i lokalplanen.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det reviderede lokalplanforslag skal sendes i offentlig høring.



Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at etablere et nyt, mindre boligområde med 5 små, fritliggende helårsboliger i landsbyen Sjelborg. Lokalplanen er en såkaldt landzonelokalplan, og området forbliver i landzone ved lokalplanens vedtagelse. Lokalplanens § 12 er udformet, så den giver bonusvirkning i forhold til planlovens landzonebestemmelser. Det vil sige, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens gennemførelse.

Der er i lokalplanen lagt vægt på, at den nye bebyggelse indpasses i landsbyens beplantnings- og bebyggelsesmønster med beplantning, en arkitektur, højder og volumener, der passer til stedets karakter. På den måde indpasses landhusene bedst muligt i kulturmiljøet, og medvirker til at fastholde og understøtte kulturmiljøet.

Placeringen for et mindre nyt boligområde i Sjelborg landsby er valgt med udgangspunkt i undersøgelse af alternative placeringsmuligheder samt påvirkning af kystlandskabet og de rekreative værdier. Det er efter undersøgelse af forskellige områder vurderet, at der aktuelt ikke er reelle alternative placeringer til det ønskede boligområde udenfor kystnærhedszonen.

Den konkrete placering indenfor landsbyafgrænsningen i Sjelborg er planlægningsmæssig hensigtsmæssig set i forhold til, at der er tale om en huludfyldning og set i forhold til at øge kommunens bosætningsmuligheder ved at udlægge et område til boliger i en landsby. Indenfor kommuneplanrammen for Sjelborg er det vurderet, at lokalplanområdet er det bedst egnede på baggrund af områdets topografi og bebyggelsesmønster. De planlagte landhuse ligger 450 m fra stranden, bag eksisterende bebyggelse og langs den gennemgående vej. Landhusene vil ikke være synlige fra stranden, havet eller nord for lokalplanområdet. Lokalplanen bliver tilpasset omgivelserne ved, at boligerne kræves opført i en traditionel landstil med 1 etage og udnyttet tagetage i tegl, ved at der er god afstand mellem boligerne og ved at stille krav til beplantningsbælte og bevarelse af eksisterende træer.

De planlagte boliger er som udgangspunkt ikke tiltænkt børnefamilier, og nærheden til skole og dagtilbud er ikke bærende for projektet. Det er derimod vigtigt, at der er tale om attraktivt beliggende boliger, nær ved strand og skov i en landsbypræget bebyggelsesstruktur, men hvor der også er kort afstand til byen, og dermed rimelig adgang til offentlig og privat service.

Vision 2025

Bosætningsstrategi

Det er Esbjerg Kommunes målsætning, jf. Vision 2025, at tiltrække nye borgere og sikre, at nuværende borgere bliver boende i Esbjerg. Esbjerg Kommune ønsker derfor at skræddersy forskellige boligløsninger til de forskellige målgrupper. Boligudviklingen skal på den baggrund imødekomme nye trends for, hvad der kendetegner den gode bolig og den attraktive beliggenhed. Det er her vurderet, at et landsby-bolig-produkt, dvs. et nyt mindre boligområde i en landsby, vil kunne differentiere udbuddet af boligmuligheder, og derfor i sidste ende være med til at øge bosætningen i Esbjerg Kommune.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Planforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring. Høringen forlænges fra de normale 4 uger til 8 uger på grund af sommerferien.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-06-2022

Udsat.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

LP 06_030_0005 Boliger ved Sjelborg Strandvej.pdf

Afgørelse om miljøvurderingspligt Boliger ved Sjelborg Strandvej.pdf

Planklagenævnet Afgørelse 2020.pdf

Punkt 7: Forslag til lokalplan for nyt boligområde i Hjerding - Etape 1

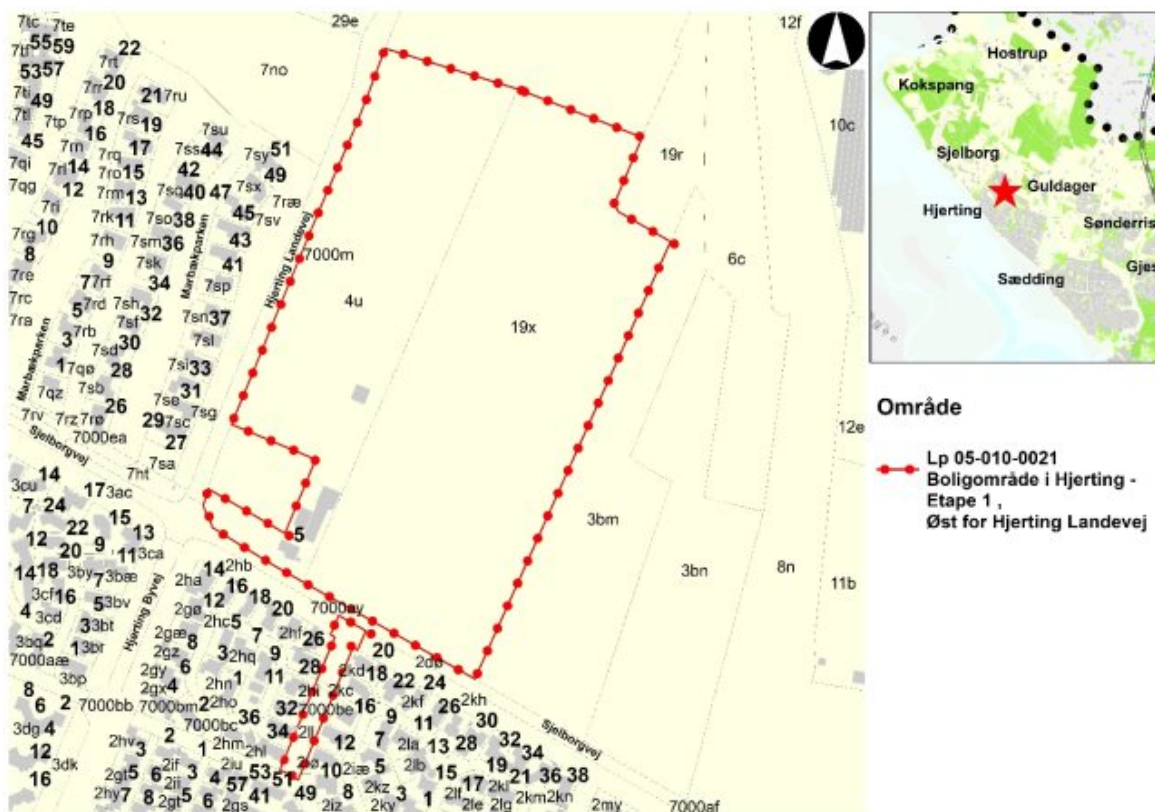
22/7874

Resumé

Der er udarbejdet et lokalplansforslag for et nyt boligområde i Hjerding.

Forslaget muliggør etablering af et ca. 15 hektar stort boligområde øst for Hjerding Landevej. Forslaget er første del af et større boligområde nord for Sjelborgvej.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om lokalplansforslaget skal sendes i offentlig høring.



Sagsfremstilling

Lokalplansforslag 05-010-0021 er udarbejdet som første del af et større boligområde, der på længere sigt skal etableres langs Sjelborgvej mellem Hjerding Landevej og Guldagervej.

Der blev i 2020-21 udarbejdet et planforslag til det store samlede boligområde, men det blev i februar 2022 besluttet at opdele planen i flere mindre etaper.

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-30 med ændring nr. 2020.61, som blev vedtaget af Byrådet i maj 2022. Kommuneplanændringen udlagde området til boligområde med mulighed for etablering af en dagligvarebutik samt et større rekreativt område.

Planforslaget giver mulighed for etablering af et boligområde med både almindelige parcelhusgrunde, tæt-lav-boliger og lave etageboliger, dvs. boliger i to plan med vandret lejlighedsskel.

Områderne for parcelhuse udformes som to klynger centreret omkring et mindre grønt område, der kan skabe grundlag for et fællesskab for boligvejen. Langs Hjerting Landevej udlægges et område for tæt-lav eller lave etageboliger.

Mod sydvest er der et område til etablering af en ny dagligvarebutik. Området er ikke omfattet af lokalplanforslag 05-010-0021, men vil blive omfattet af en selvstændig lokalplan, som kan håndtere de problematikker, der knytter sig til en dagligvarebutik.

Som et gennemgående træk i dette lokalplanforslag er anlæg til håndtering af overfladevand brugt som elementer i landskabet. Der vil blive etableret vandrender, lavninger og nedsivningsområder igennem hele området, hvilket vil være med til at give boligområdet en særlig identitet. Esbjerg Kommune er i et tæt samarbejde med Din forsyning om udformning, placering og tekniske løsninger i forbindelse med håndtering af overfladevand fra både veje og private boliggrunde.

Et andet gennemgående træk i forslaget er gode gennemgående og grønne stiforbindelser, som giver gode muligheder for at færdes rundt i området.

Der vil i planlægningen af de kommende etaper af boligområdet være fokus på at videreføre og fastholde disse træk, således den særlige identitet vil opleves som et gennemgående tema i hele boligområdet.

I den nordlige del af lokalplanområdet etableres et større grønt område, hvor en stor del af områdets overfladevand ledes til og nedsives. Det tilstræbes, at området får karakter af naturområde, hvor det vil være muligt at hegne og afgrænse området med får, køer eller heste for at højne biodiversiteten. Såfremt området hegnes vil det være muligt for gående at bevæge sig gennem området ved hjælp af låger, færister eller lignende.

Adgangen til boligområdet vil ske fra Sjelborgvej, hvor der ligeledes gives adgang til den kommende dagligvarebutik. Ved indkørslen skal der etableres en venstresvingbane på Sjelborgvej for at sikre en bedre trafikafvikling.

I forbindelse med byggemodningen af det nye boligområde anlægges en stiforbindelse langs med Sjelborgvej. Stien forbindes med eksisterende stier i området ved stitunneler under Hjerting Landevej og Sjelborgvej. Stien føres ligeledes i tunnel under adgangsvejen til boligområdet.

For at skabe Sikker Skolevej for områdets skolebørn inddrager lokalplanforslaget et eksisterende grønt område mellem Skonnerten og Tjalken. Her er det tanken, at der skal etableres en sti for gående og cyklister, så der skabes en ubrudt stiforbindelse mellem eksisterende sti ved Tobølparken og den nye sti langs med Sjelborgvej.

I takt med den videre udbygning af boligområdet forlænges stien langs Sjelborgvej og vil til slut kunne tilsluttes eksisterende cykelsti langs Guldagervej.

Stitunnel under Hjerting Landevej og venstresvingbane på Sjelborgvej er ikke omfattet af lokalplansforslaget, men etableres i forbindelse med byggemodningen, og skal finansieres af den økonomi, der skal afsættes til byggemodning af området.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 05-010-0021 aflyses en mindre del af lokalplan 212

Høring

Planforslaget sendes i 8 ugers offentlig høring.

Høringen forlænges fra de normale 4 til 8 uger på grund af sommerferien.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Lokalplanforslag 05-010-0021 for et nyt boligområde i Hjerting sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Forslag - LP 05-010-0021 Boligområde i Hjerting - Etape 1, Øst for Hjerting Landevej

Afgørelse om miljøvurderingspligt - Boligområde i Hjerting - Etape 1.pdf

Punkt 8: Forslag til lokalplanændring nr. 1 til lokalplan 12-010-004 Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg

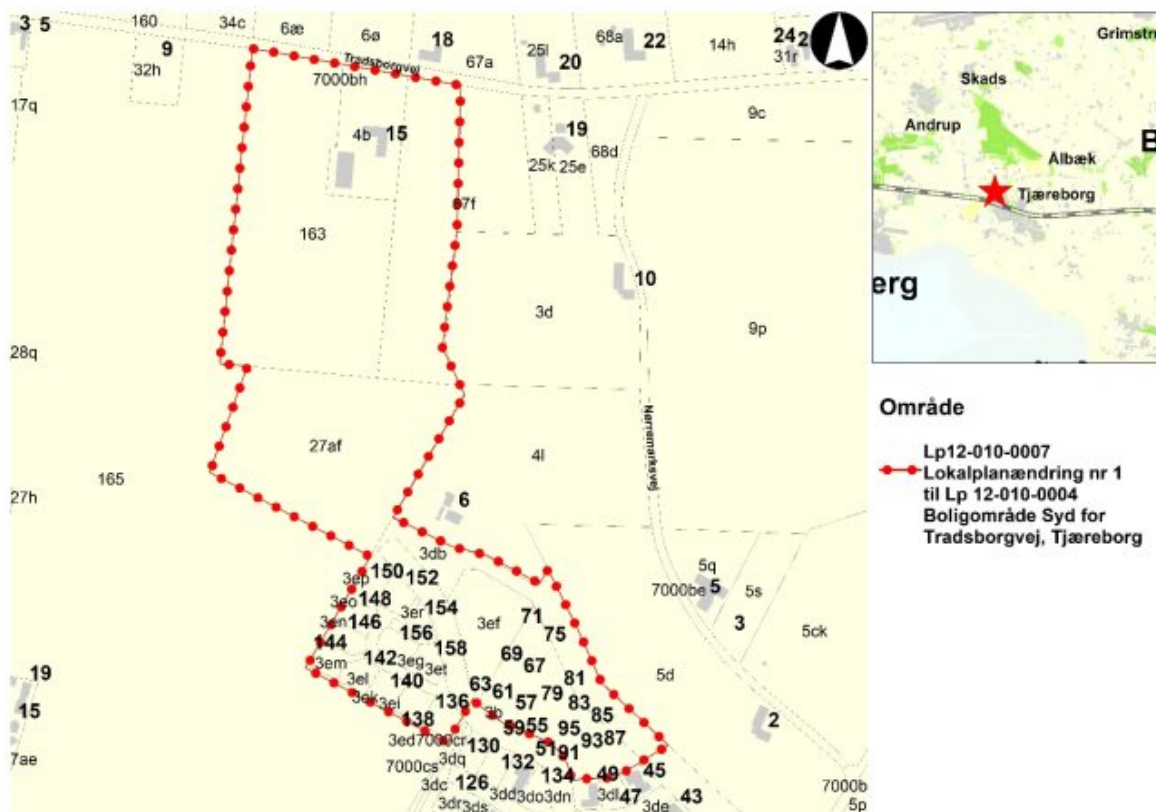
22/3303

Resumé

Der er udarbejdet et forslag til ændring i den eksisterende lokalplan 12-010-004 for området syd for Tradsborgvej, Tjæreborg. Forslaget muliggør, at lokalplanen får samme bestemmelser i forhold til facadeudtrykket langs naturområdet samt samme bestemmelser i forhold til bredden for den gående overgang.

Forslaget er udarbejdet med baggrund i flere dispensationsansøgninger, og Teknik & Miljø vurderer, at der vil komme flere lignede ansøgninger i takt med, at flere grunde udstykkes og sælges.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om forslaget til lokalplanændring skal sendes i offentlig høring.



Forslaget til lokalplanændring af den nyeste lokalplan muliggør, at man i delområde B1 og B2 også kan opføre bebyggelse i lyse hvidgrå mursten og hvid beton, svarende til mulighederne i den ældste lokalplan. Forslaget til ændringen indeholder også, at der gives tillades til, at bygningsdele kan opføres i andet materiale, og derved vil kanten til grusgraven fremstå som en helhed, da de to lokalplaner har ens bestemmelser.

Den nyeste lokalplan afviger også i forhold til bredden på den gående adgang ved overkørsler, som er sat til 2,5m, hvilket ikke stemmer overens med ældste lokalplan. I begge lokalplaner er området regnvandsdimensioneret med en gående adgangs bredde på 1m. Derfor ønskes denne bestemmelse tilrettet, og lokalplanområdet kan derved sikres mod store regnvandshændelser.

Ved at lave disse to ændringer i den nyeste lokalplan vil boligområderne fremstå som en helhed, og der vil være ensartede bestemmelser for begge lokalplaner, hvilket i alt vil reducere mængden af dispensationsansøgninger.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Planforslaget skal i offentlig høring i 8 uger, da en del af høringsperioden er i sommerferien.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Lokalplanændring nr. 1, for Lokalplan 12-010-004 Boligområde Syd for Tradsborgvej, Tjæreborg, sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Lokalplanændring nr 1 til Lokalplan 12-010-0004 Boligområde syd for Tradsborgvej, Tjæreborg

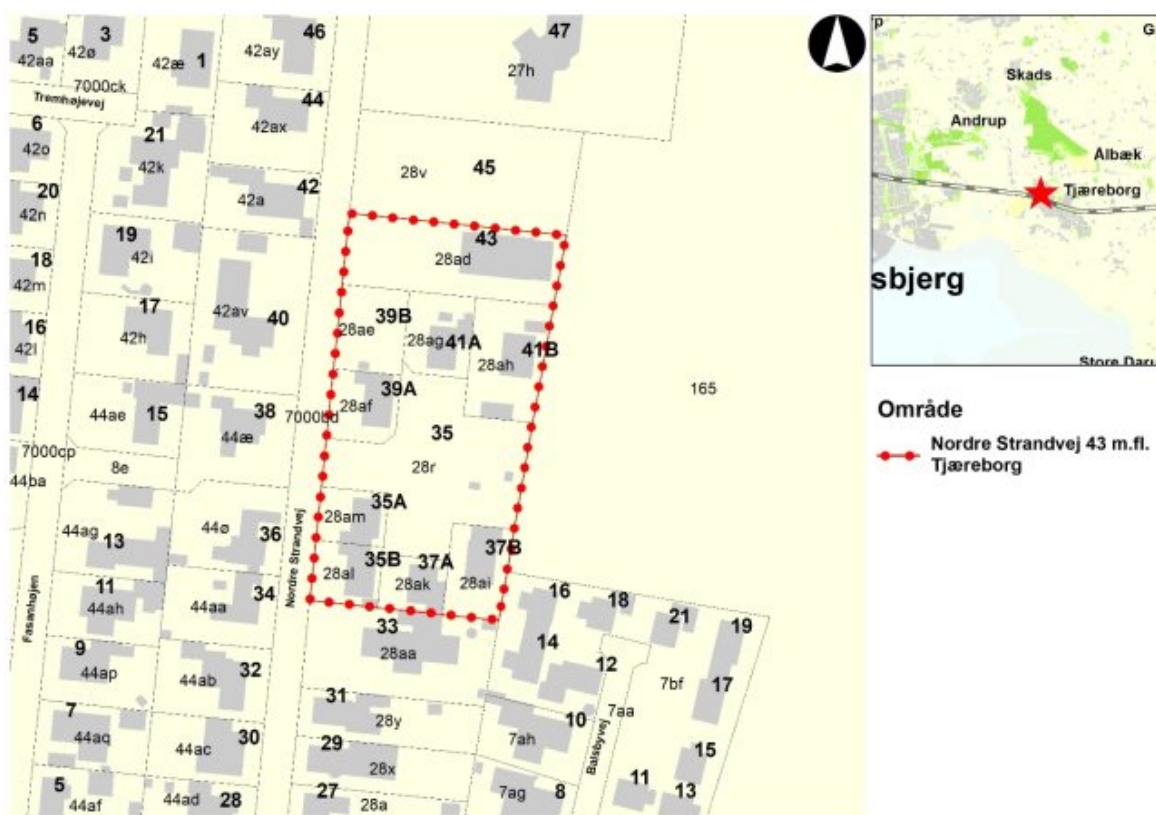
Punkt 9: Forslag til Ændring nr. 1 for et område ved Nordre Strandvej i Tjæreborg

21/30239

Resumé

Plan & Miljøudvalget vedtog den 21. december 2021 at igangsætte planlægningen for en ændring af Lokalplan nr. 148 for et område ved Nordre Strandvej i Tjæreborg. Ændringen omhandler matrikel 28ad og giver mulighed for at opføre en bolig med fladt tag samt fjerner den nuværende mulighed for erhverv.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om lokalplansforslaget skal sendes i offentlig høring. Grundet sommerferien indstilles der til 8 ugers høring.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har behandlet en anmodning om en mindre ændring af lokalplan nr. 148 for et område ved Nordre Strandvej i Tjæreborg, hvor der i den gældende plan kan bygges med taghældninger mellem 25 og 45 grader.

Ansøger har anmodet om en ændring af plangrundlaget, som vil muliggøre etablering af en bolig med fladt tag. Planlægning herfor blev godkendt til igangsættelse i december 2021.

Med dette forslag til Ændring nr. 1 af lokalplan nr. 148 'For et område ved Nordre Strandvej i Tjæreborg' bliver det for lokalplanens delområde C muligt at bygge med taghældninger mellem 0 og 45 grader. Dertil fjernes også muligheden for erhverv. For at sikre, at en ny bygning med fladt tag ikke bliver for dominerende i området, er der tilføjet en bestemmelse, som sikrer, at facadehøjden ikke overstiger 5,3m fra terræn.

Kommuneplanen udlægger området til boligformål, og vil ikke blive ændret.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ændring nr. 1 af lokalplan nr. 148 medfører:

- At der kan bygges med fladt tag indenfor delområde C.
- At muligheden for erhverv ophører.

Høring

Planforslaget indstilles til 8 ugers offentlig høring. Den længere høringsperiode skyldes sammenfald med sommerferien.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Ændring nr. 1 af lokalplan nr. 148 'For et område ved Nordre Strandvej i Tjæreborg' sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Forslag til Ændring nr. 1 for Lokalplan 148.pdf

Afgørelse om miljøvurderingspligt - Nordre Strandvej.pdf

Punkt 10: Planlægning af ny dagligvarebutik ved støjbelastet vej med henblik på flytning af Aldi fra Mosevej til krydset ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe

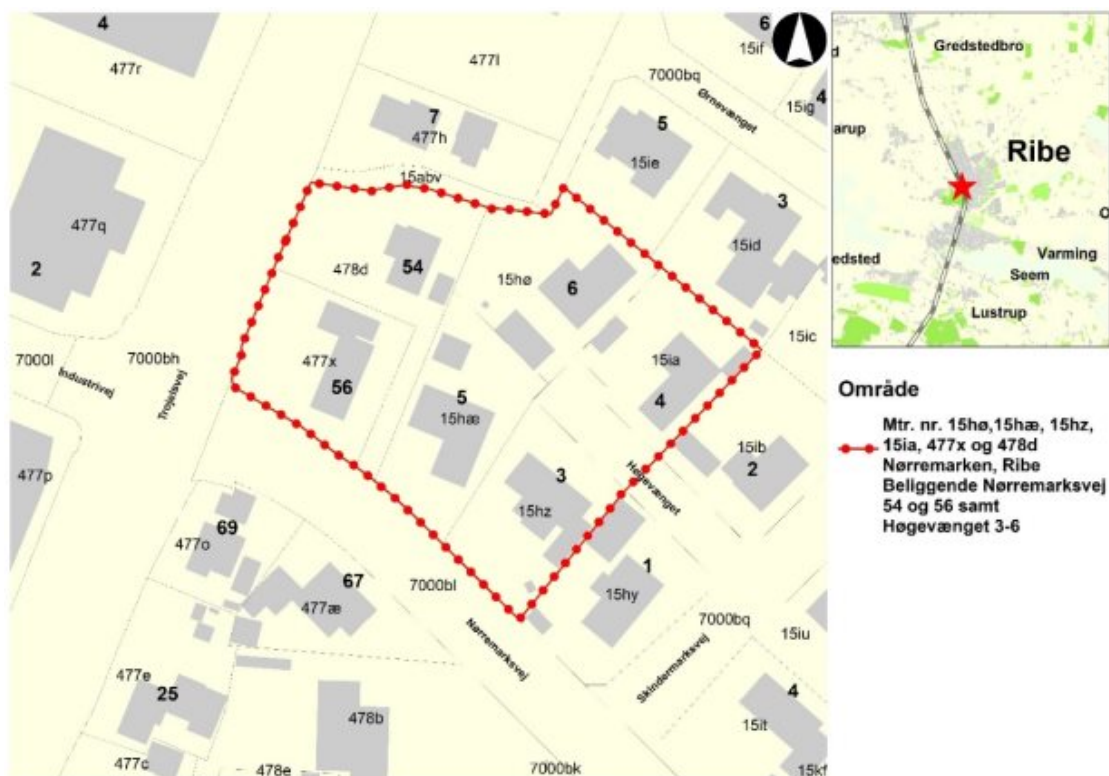
22/1457

Resumé

Aldi Ejendomme ApS har anmodet Esbjerg Kommune om opstart af planlægning for en ny dagligvarebutik i område ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe. På Plan & Byudviklingsudvalget den 10. februar 2022 blev det besluttet at sende projektet i en offentlig høring, med indkaldelse af ideer og forslag. Udvalget ville herefter blive præsenteret for de indkomne forslag og bemærkninger, inden det egentlige lokalplanarbejde ville blive igangsat.

Indkaldelsen af ideer og forslag blev foretaget i perioden 14. februar 2022 – 6. marts 2022. Esbjerg Kommune modtog 14 høringssvar, og har efterfølgende indhentet kommentarer fra relevante fagmedarbejdere og lavet en samlet vurdering. Aldi er også gjort bekendt med de indkomne bemærkninger og har fremsendt et brev med deres svar samt yderligere redegørelse for de trafikale forhold.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om udarbejdelse af forslag til kommuneplanændring og lokalplan for en ny Aldi ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe skal fortsættes på nuværende grundlag.



Sagsfremstilling

Aldi har i dag en mindre butik i centerområdet ved Mosevej, og ønsker med anmodningen om en ny lokalplan at flytte butikken frem til Trojelsvej med indkørsel fra Nørremarksvej.

Der er i høringsperioden indkommet 14 høringssvar. Høringssvarene er blevet forelagt kommunens fagmedarbejdere samt Aldi Ejendomme. De fulde høringssvar er samlet i Bilag 1) 'Indkomne høringssvar'. Høringssvarene er herefter blevet

inddelt efter tema og vurderet i Bilag 2 'Resume med forvaltningens bemærkninger'. Temaerne er; Trafik, Alternativ placering, Centerstruktur & Planforhold, Økonomi & Tomme lokaler, Støj & Lys samt Udbud & Efterspørgsel. Heraf har de primære temaer været Trafik, Alternativ placering og Støj, som kort opsummeres nedenfor.

Trafik

I forhold til Trafik melder høringssvarene om eksisterende kødannelse og trafikpropper flere steder. Hovedbekymringen omhandler krydsene ved Trojelsvej, Nørremarksvej, Skindermarksvej og ned til Mosevej. Affødt heraf udtrykkes der bekymring for kødannelse langs vejene og mere gennemkørende trafik ad Skindermarksvej. Butikkens foreslåede placering menes også at ville tiltrække flere turister, hvilket vil presse krydset yderligere.

Hovedvejen – Trojelsvej – er en statsvej, og det er Vejdirektoratet, der er myndighed. Der har været løbende kontakt til Vejdirektoratet. Vejdirektoratet har, på baggrund af et trafiknotat, som COWI har lavet på vegne af Aldi, vurderet, at de kan acceptere en adgang til én dagligvarebutik ved Nørremarksvej, hvis den placeres i den planlagte afstand fra Trojelsvej. Dette under forudsætning af, at krydset på Trojelsvej opbygges med svingbaner, cykelstier og fortov.

I forhold til trafik på kommunevejene Nørremarksvej og Skindermarksvej er det Teknik & Miljøs vurdering, at der med etablering af svingbaner, cykelstier og fortov kan laves en generelt velfungerende løsning. Det må dog forventes, at der kan opstå trafikale udfordringer i enkelte situationer med stor turisttrafikbelastning m.m.

Alternativ placering

Der er i høringsperioden indsendt flere forslag vedrørende en alternativ placering. Her nævnes Marskcentret, Trojels Knæ eller at bruge det eksisterende center ved Mosevej.

Trojels Knæ har allerede en god lokal betjening med dagligvarer, og ønskes udpeget som aflastningscenter til store udvalgswarebutikker. En udbygning med Aldi vil tage areal væk fra aflastningscenteret, og dermed fra en fremtidig etablering af store udvalgswarebutikker. En placering her vurderes derfor ikke at være ønskelig. Bymidteplaceringer, som fx i Marskcentret, er ikke en løsning for Nørremarkens betjening med dagligvarebutikker. Slutteligt vurderes en udbygning af det eksisterende centerområde heller ikke at være optimal, da områdets disponering ikke giver mulighed for en fornuftig placering af en 1200m² butik med tilhørende varelevering.

Støjgener

På tværs af de indkomne svar udgør forskellige typer af støjgener en betydelig del af den generelle bekymring. Heriblandt støjgener fra; motorstøj og smækkende døre ved parkering, varelevering, køleanlæg, affaldshåndtering, rullende indkøbsvogne. Vedrørende lysgener nævnes der bekymringer i forhold til lys fra reklameskilte og p-pladsen.

Ved etablering af en dagligvarebutik skal Miljøstyrelsens støjgrænser overholdes. Afhængig af butikkens klassificering anbefales forskellige afstande til nærmeste bolig, og der bør udarbejdes en støjrapport som dokumentation for, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Aldi Ejendomme ApS bemærkninger

Aldi Ejendomme ApS blev forelagt de 14 høringssvar og adresserede disse i Bilag 3 'Brev til Esbjerg Kommune_Plan og Byudviklingsudvalget_samlet'. Opsummeret adresserer brevet de trafikale forhold og præsenterer en trafikdegørelse, udarbejdet af COWI, som har en fremskrivning til en sommerdag i 2035. Vurderingen er vedlagt bagerst i brevet og underbygger, at forslaget vil afhjælpe trafikken og naturligt lede bilerne ud på Trojelsvej.

I forhold til støj beskriver Aldi, hvordan de fjerner støjbelastede boliger, og lader butikken være en buffer ud mod vejen. Aldi angiver ligeledes, at der vil blive udarbejdet en støjrapport for at imødekomme Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

Til forslaget om en alternativ placering beskriver Aldi, hvordan der er mange holdninger til dagligvarebutikkens placering, men at de i denne sag agerer i overensstemmelse med Planloven og Kommuneplanen. Det uddybes yderligere, at en placering på Trojels Knæ ikke er en mulighed, og at hele indretningen af butiksområdet er lavet med udgangspunkt i at vise mest muligt hensyn til naboerne. Dette inkluderer, at der hvor butikken ikke skærmer boligerne, opsættes støjhegn. Udendørs tekniske installationer er indpakket i lydhus og holder sig inden for gældende grænseværdier. Der er udlagt et større grønt område bag butikken, der beplantes med træer, således at naboer ikke oplever at få en butik i baghaven. Aldi styrer belysningen med tidsure og belysningen indstilles, så det ikke vender mod naboerne.

Samlet vurdering

Det vurderes, at der kan planlægges for en placering af en ny Aldi som ansøgt. Projektet vil i forbindelse med lokalplanlægning skulle tilpasses, og der vil skulle laves dokumentation for at regler i forhold til støj m.m. kan overholdes. Projektet må forventes at kunne godkendes af Vejdirektoratet, hvis der etableres de beskrevne trafiktiltag.

På baggrund af høringssvarene må det forventes, at en lokalplan for dette projekt vil møde lokal kritik, herunder fra de to ejendomme på Høgevænget, som ikke forventes opkøbt af Aldi.

Projektområdet er afgrænset efter Aldis ønsker og medtager ikke de sidste to ejendomme på Høgevænget. Det at efterlade disse to ejendomme klemte inde mellem to støjbelastede veje og en dagligvarebutik anses planmæssigt ikke for en hensigtsmæssig løsning. Aldi er blevet foreholdt denne uhensigtsmæssighed, men henviser til, at der ikke er behov for dette areal for at etablere dagligvarebutikken, og at et opkøb af disse to ejendomme vil fordyre projektet unødigt – måske endda i en grad der gør, at der ikke vil være økonomi i projektet.

Muligheden for at etablere en butik ved en støjbelastet vej i et boligområde ved Trojelsvej og Nørremarksvej vil give Aldi en meget tydelig placering ved en trafikeret vej, og dermed en fremtidssikret placering med et stort kundegrundlag. Aldi vil på den baggrund lukke den nuværende Aldi i lokalcentret ved Mosevej. Lokalcentret ligger i midten af Nørremarken, mens denne nye placering ligger i Nørremarkens vestligste kant. Borgere i de østlige dele af Nørremarken får dermed længere til en dagligvarebutik.

Det er usikkert om lokalcentret ved Mosevej, med dets tilbagetrukne beliggenhed, fremadrettet vil kunne opretholde grundlaget for en dagligvarebutik. Dette også selvom Aldi ikke får mulighed for en ny placering ved Trojelsvej/Nørremarksvej.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Området som der ønskes planlagt for, er i kommuneplanen udlagt til lavt boligområde og er på nuværende tidspunkt ikke underlagt en byplanvedtægt eller lokalplan.

Ved planlægning for en ny dagligvarebutik vil områdets anvendelse forblive et boligområde, men med mulighed for at placere en butik ved en støjbelastet vej i et boligområde. Dertil vil der blive udarbejdet en lokalplan som fastsætter bestemmelser for butikkens udformning.

Høring

Indkaldelsen af ideer og forslag blev foretaget i perioden 14. februar 2022 – 6. marts 2022, hvor Esbjerg Kommune modtog 14 høringssvar.

Teknik & Miljøs indledende indstilling om igangsætning af en offentlig høring, med indkaldelse af ideer og forslag, bygger på et ønske om at skabe mere åbenhed omkring sagen fra start. Idéhøringen gør det muligt for borgerne at indsende bemærkninger til projektet inden planarbejdet sættes i værk. Aldis projekt for en butik ved støjbelastet vej i et boligområde er ikke en arealanvendelsesændring i kommuneplanen, og kræver derfor som udgangspunkt ikke en idéhøring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Planlægning af ny dagligvarebutik ved støjbelastet vej med henblik på flytning af Aldi fra Mosevej til krydset ved Trojelsvej og Nørremarksvej i Ribe fortsættes under forudsætning af, at området udvides til at omfatte alle ejendommene på Høgevænget, og at trafikforholdene på Nørremarksvej og Skindermarksvej revurderes i planprocessen.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

For indstillingen stemte A og V, i alt 6.

Imod indstillingen stemte C, i alt 1.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Indkomne høringssvar.pdf

Bilag 2 - Resume med forvaltningens bemærkninger.pdf

Bilag 3 - Brev til Esbjerg Kommune_Plan og Byudviklingsudvalget_samlet.pdf

Punkt 11: Igangsætning af planlægning med henblik på at skabe mulighed for flytning af Rema1000 fra Sønder Tobølvej til Havborgvej

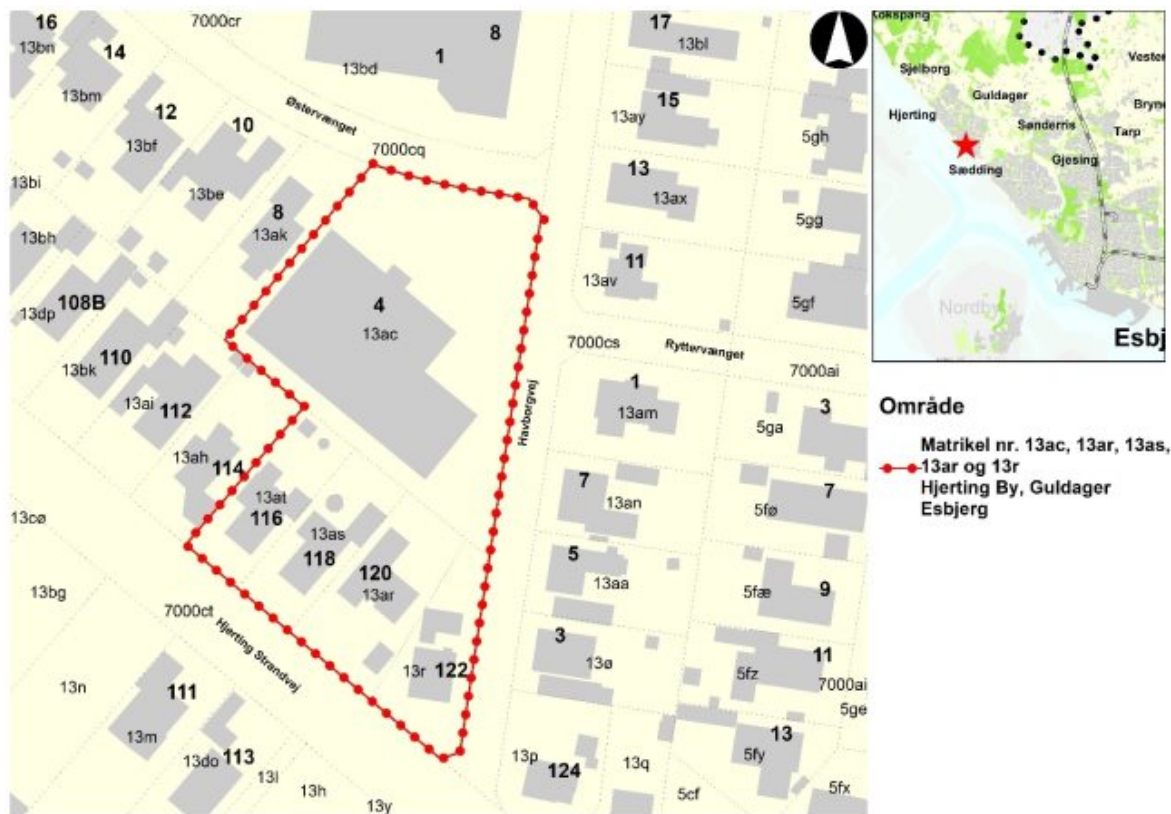
22/9357

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om et nyt plangrundlag, så det muliggør flytning af Rema1000 fra lokalcentret på Sønder Tobølvej til området med den tidligere Fakta-butik på Havborgvej og fire tilstødende parcelhuse på Hjerting Strandvej.

Sagen har været omtalt i den lokale presse i foråret 2022, og Teknik & Miljø har modtaget et brev fra bekymrede naboer og 172 underskrifter.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanlægning for et nyt lokalcenter på Havborgvej.



Sagsfremstilling

Rema1000 har ansøgt om igangsætning af planlægning for at flytte den nuværende Rema1000 fra lokalcentret på Sønder Tobølvej til den tidligere Fakta-butik på Havborgvej 4. Den tidligere Fakta-butik ønskes ombygget, og arealmæssigt suppleret med fire parcelhuse langs Hjerting Strandvejen. Dette så en ny Rema1000 bliver synlig fra Hjerting Strandvej, og så vejbetjeningen primært kan foregå fra Hjerting Strandvej. Rema1000 vurderer, at de har behov for mere plads, og at det ikke er muligt at udvide butikken på Sønder Tobølvej. Rema1000 ansøgning ses som Bilag 1.

Rema1000 har lavet aftaler med de fire ejendomme langs Hjerting Strandvej og den tidligere Fakta-butik. Projektet med flytning af Rema1000 til Havborgvej har i foråret 2022 være omtalt i den lokale presse. Teknik & Miljø er i dialog med en

repræsentant for en række bekymrede naboer i området, og repræsentanten har sendt et brev til Teknik & Miljø, der ses som bilag 2. En ekstra mail fra en nabo ses som Bilag 3.

Lokalplan 05-010-0004 blev vedtaget i 2010, og er gældende for den tidligere Fakta-butik. I forhold til kommuneplanen ændrer området med den tidligere Fakta-butik og Sundhedshuset status fra et lokalcenter i Kommuneplan 2018–30 til boligområde i Kommuneplan 2022–34.

Centerområdet ved den eksisterende Rema1000 på Sønder Tobølvej er udlagt som lokalcenter, både i Kommuneplan 2018-30 og i Kommuneplan 2022-34. Kommuneplanrevisionen har således medført en ændring i centerstrukturen i Hjerting. Centerstrukturen har til formål at samle og koncentrere byens handel i enheder, der sikrer den bedst mulige betjening af borgerne med daglig- og udvalgsvarer. En koncentration af detailhandelen understøtter byens liv og sikrer synergi mellem butikkerne.

Centerstrukturen i Hjerting i Kommuneplan 2022-34 indeholder bydelscentret med Meny på Bytoften og to lokalcentre; ved hotellet og ved Sønder Tobølvej. Et bydelscenter har til formål at betjene hele bydelen, mens butikkerne i et lokalcenter skal forsyne nærområdet. Et lokalcenter ved Sønder Tobølvej betjener således den sydlige og østlige del af Hjerting, mens lokalcentret ved hotellet sammen med bydelscentret betjener den centrale og vestlige del af Hjerting. Den nye Netto, som omtales flere gange i Rema1000 ansøgningen, skal placeres i et nyt butiksområde til betjening af den nordlige del af Hjerting. Set i denne optik betjente lokalcentret ved Havborgvej det samme nærområde som lokalcentret på Sønder Tobølvej. Da lokalcentret ved Sønder Tobølvej havde en mere hensigtsmæssig placering, var det lokalcentret ved Havborgvej, der med kommuneplanrevisionen blev nedlagt.

En flytning af Rema1000, som ansøgt, vil kræve en genudpegning af et lokalcenter ved Havborgvej. Det vil sige, at der igen er to lokalcentre til at betjene det sydlige og østlige nærområde i Hjerting. Det giver en uhensigtsmæssig spredning af detailhandelen i området ligesom åbningen ud mod Hjerting Strandvej ikke har til formål at sikre tilgængeligheden for nærområdets borgere, men derimod har til formål at tiltrække Hjertings pendlere, hvilket vil påvirke handlen negativt i byens øvrige centerområder. Rema1000 vurderer, at den nuværende butik på Sønder Tobølvej bygningsmæssigt kan omdannes til andre butikker, som sammen med den nuværende slagter og apotek kan blive et velfungerende centerområde. Flytningen af Rema1000 fra selvsamme område medfører dog, at nærområdets handelsliv spredes.

I ansøgningen har Rema1000 redegjort for, hvordan en ny Rema1000 vil se ud fra Hjerting Strandvej, og der er tilstræbt et bygningsudtryk og design af parkeringspladser og opholdsområder, som tilpasses til områdets kystnære beliggenhed. I nabobrevet omtales dette som en ændring, der medfører, at en mindre strækning på Hjerting Strandvej ændrer karakter fra en boliggade langs kysten til et butiksområde. Endvidere peges der i nabobrevet på bekymringer for støj, trafikafvikling og trafiksikkerhed.

Teknik & Miljø vurderer, at det er muligt at ændre kommuneplanen og lave en ny lokalplan, som kan realisere projektideerne fra Rema1000. Placeringen af en butik her vil have en varig og negativ effekt for byens øvrige dagligvarebutikker, mens tilpasninger af projektet gennem lokalplanlægningen forventes at kunne løse problemstillinger i forhold til støj, trafikafvikling, trafiksikkerhed mm.

Der gives i det vedlagte nabobrev tydeligt udtryk for, at naboerne er bekymrede for projektet, og givet de 172 underskrifter må det forventes, at projektet vil udløse protester fra borgerne i nærområdet.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. der ikke igangsættes planlægning for et nyt lokalcenter ved Havborgvej, der kan danne grundlag for flytning af Rema1000 fra Sønder Tobølvej til Havborgvej.
2. Teknik & Miljø kontakter ejeren af den tidligere Fakta-butik med henblik på at afklare fremtidige anvendelsesmuligheder for ejendommen.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

For indstillingen stemte C, i alt 1.

Imod indstillingen stemte A og V, i alt 6.

Indstillingen ikke godkendt.

A og V ønsker planlægningen for nye lokalcenter ved Havborgvej igangsat med den forudsætning, at der ikke etableres ind- og udkørsel fra Hjerting Strandvej.

Bilag

Bilag 1 Anmodning vedr. Havborgvej 4 med projektoplæg.pdf

Bilag 2 Indledende bekymring med situationsplan og underskrifter.pdf

Bilag 3 Mail med bekymring vedrørende Rema 1000s planer om flytning.pdf

Punkt 12: Igangsætning af planlægning for et boligområde ved Skolegade, Gørding

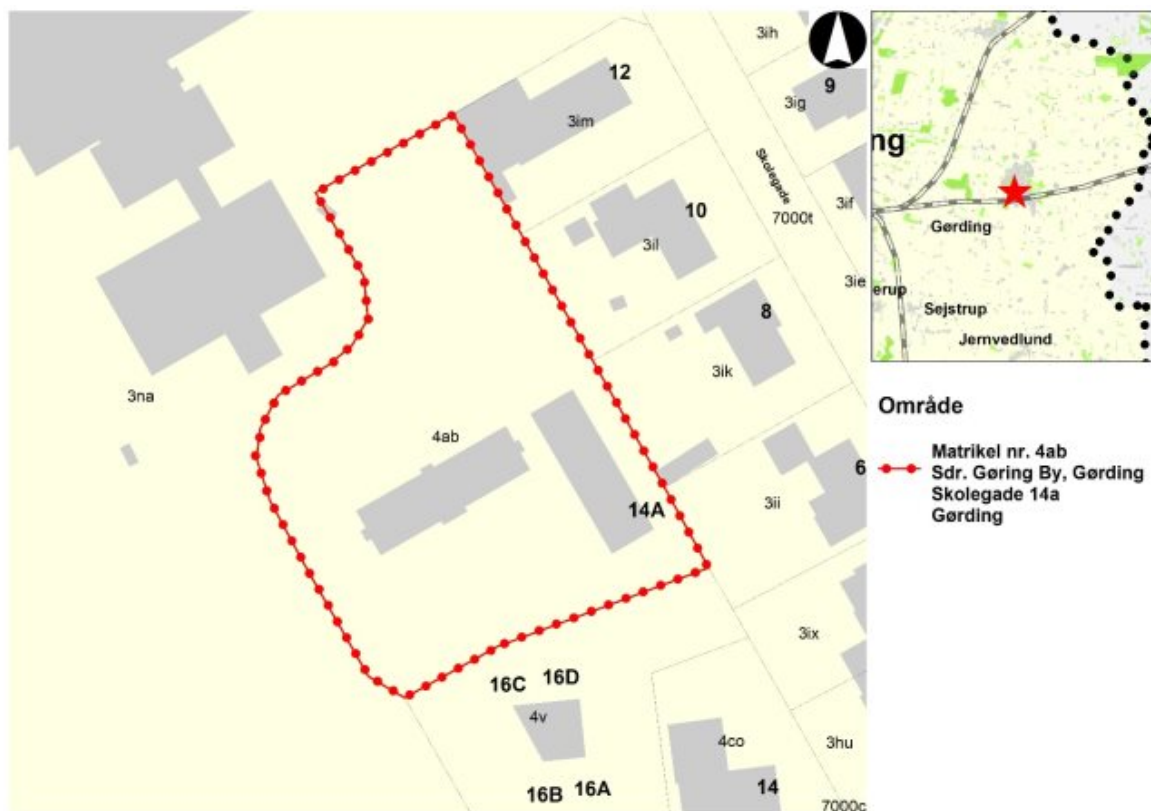
22/13652

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om udvidelse af et område til tæt-lav boliger på ejendommen matr.nr. 4ab Sdr. Gørding By, Gørding. Udvidelse skal have samme udtryk som de eksisterende boliger syd for området.

For at dette kan lade sig gøre skal der udarbejdes et nyt plangrundlag.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanændring for et boligområde ved Skolegade, Gørding.



Sagsfremstilling

Planområdet ligger i tilknytning til Gørding Idræts- & Kulturcenter og rummer aktuelt nogle ældre pavilloner og nedslidte sekundære bygninger. Området er i byzone. For at området kan udvikles til tæt-lav boligbebyggelse, skal der udarbejdes en kommuneplanændring og en lokalplan.

Der anmodes om udarbejdelse af et plangrundlag, som muliggør opførelse af tre dobbelthuse i samme stil, som de eksisterende to dobbelthuse syd for området. Alle boligerne vil have fælles adgangsvej fra Vestergade.

Ansøger er i dialog med Gørding Idræts- & Kulturcenter, og projektet er udviklet i samarbejde med centeret. I den nordlige del af området skal der gives mulighed for etablering af en ny hal på 250 m² til depot for centeret.

I planlægningen for området skal der sikres god tilgængelighed for seniorer, og der skal kunne indrettes en overskuelig have ved alle boliger.

Området er meget velbeliggende tæt på skole, Idræts- og Kulturcentret, købmand og Gørding Station, hvor der er regelmæssige togforbindelse imod øst og vest.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der skal udarbejdes en lokalplan og kommuneplanændring.

Høring

Planforslag skal i offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanændring for et boligområde ved Skolegade, Gørding.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Punkt 13: Igangsætning af planlægning for et område ved Fyrvej i Esbjerg

22/16155

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om en ændring af plangrundlaget, så det muliggør udvidelsen af sundhedserhverv ved Fyrvej i Esbjerg.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes planlægning for et boligområde med sundhedserhverv.



Sagsfremstilling

Der ansøges om at ændre plangrundlaget for et område ved Fyrvej i Esbjerg. Konkret omhandler det Tandlægeklubben Fyrvej, beliggende på Fyrvej 26 (matr. 15hr), som ønsker at udvide deres praksis.

Kommuneplanrammen tillader i dag 'Lave boliger' med mulighed for bl.a. sundhedserhverv. Lokalplanen for området muliggør dog kun åben-lav boliger, og tandlægeklubben samt det nærliggende lægehus på Fyrvej 22, er der givet dispensation til.

En udvidelse af Tandlægeklubben vil medføre opkøb af parcelhuset på Fyrvej 24. Dermed vil Fyrvej 22-24-26 kunne etableres som et område for sundhedserhverv i overensstemmelse med kommuneplanen. En konkret afgrænsning vil blive fastlagt i planprocessen under videre dialog.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

I kommuneplanen er området udlagt til lavt boligområde med mulighed for bl.a. sundhedserhverv. Den gældende lokalplan specificerer dette til kun at tillade tæt-lav boliger. Med en ny lokalplan vil områdets anvendelse kunne ændres fra boliger til sundhedserhverv.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan for et boligområde med mulighed for sundhedserhverv ved Fyrvej i Esbjerg.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Punkt 14: Igangsætning af planlægning for et boligområde med centerfunktioner på den gamle højskole ved Lysningen

22/16252

Resumé

I april 2022 accepterede Byrådet et købstilbud på Esbjerg Kommunes arealer på den tidligere Esbjerg Højskole ved Lysningen, og Esbjerg kommune har modtaget en ansøgning om udarbejdelse af et nyt plangrundlag for området.

Plangrundlaget skal give mulighed for etablering af et attraktivt og bæredygtigt boligområde med forskellige bylivsfunktioner.

Det eksisterende byggeri består af den tidligere Esbjerg Højskole, der aktuelt anvendes til Esbjerg Conferencecenter og kollegieboliger. Området har en særlig beliggenhed tæt ved Vognsbølparken, Den Grønne Ring og få minutters kørsel fra Esbjerg bymidte.

Da området er udlagt til offentlige formål i kommuneplanen, kræver projektet et nyt plangrundlag med en kommuneplanændring og en lokalplan.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og en kommuneplanændring.



Sagsfremstilling

Der ønskes planlagt for et område på ca. 5 ha, der vil kunne rumme flere forskellige byfunktioner, herunder forskellige boligtyper, kontorlokaler, mulighed for dagligvarebutikker, pleje- og sundhedsfunktioner samt mulighed for lokaler til anden service og bylivsfunktion.

Områdets særlige beliggenhed med direkte adgang til Vognsbølparken og Den Grønne Ring samt supercykelstien til Esbjerg bymidte giver mulighed for at skabe et attraktivt og bæredygtigt byområde med rammerne for det gode liv for forskellige målgrupper.

Lokalplanen skal give byggeret til 30.000 m² nybyggeri, og i planlægningen skal der tages højde for områdets kvaliteter og særlige identitet. I 2016 blev der i Byrådet godkendt en masterplan for "Lysningen" - nyt byområde ved Vognsbølparken. Anbefalingerne i masterplanen og "Notat vedr. planlægning for Esbjerg Højskole" skal danne grundlag for planlægningen af det nye byområde. Der er intentioner om delvist at bevare eller genbruge den eksisterende bygningsmasse og at skabe synergi mellem nyt og eksisterende byggeri og landskab. Herudover skal muligheden for DGNB-certificering af det nye byområde undersøges af Teknik & Miljø i samarbejde med bygherre, med henblik på at sikre flere bæredygtighedsmål for det nye byområde.

Området ønskes realiseret med forskellige typer af etagebebyggelse. Byggeriet skal opføres med variationer i arkitektur og bygningstyper herunder materialer og placering. Der skal være tale om et levende område, hvor der også reserveres arealer til fælles ophold, som eksempelvis overdækkede atriummiljøer og lignende.

Etablering af et centerområde på hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade vil have konsekvenser for det eksisterende lokalcenter øst for Stormgade.

Vision 2025

Esbjerg Kommune skal være et attraktivt sted at leve og arbejde. Planlægning for dette bynære areal med henblik på bedre udnyttelse og opførelse af spændende boligbyggeri er med til at skabe rammerne for det gode liv, og understøtter i høj grad visionen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

8 uger

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdes af en lokalplan og en kommuneplanændring for et nyt boligområde med centerfunktioner på hjørnet af Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Punkt 15: Igangsætning af lokalplan, Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade, Esbjerg

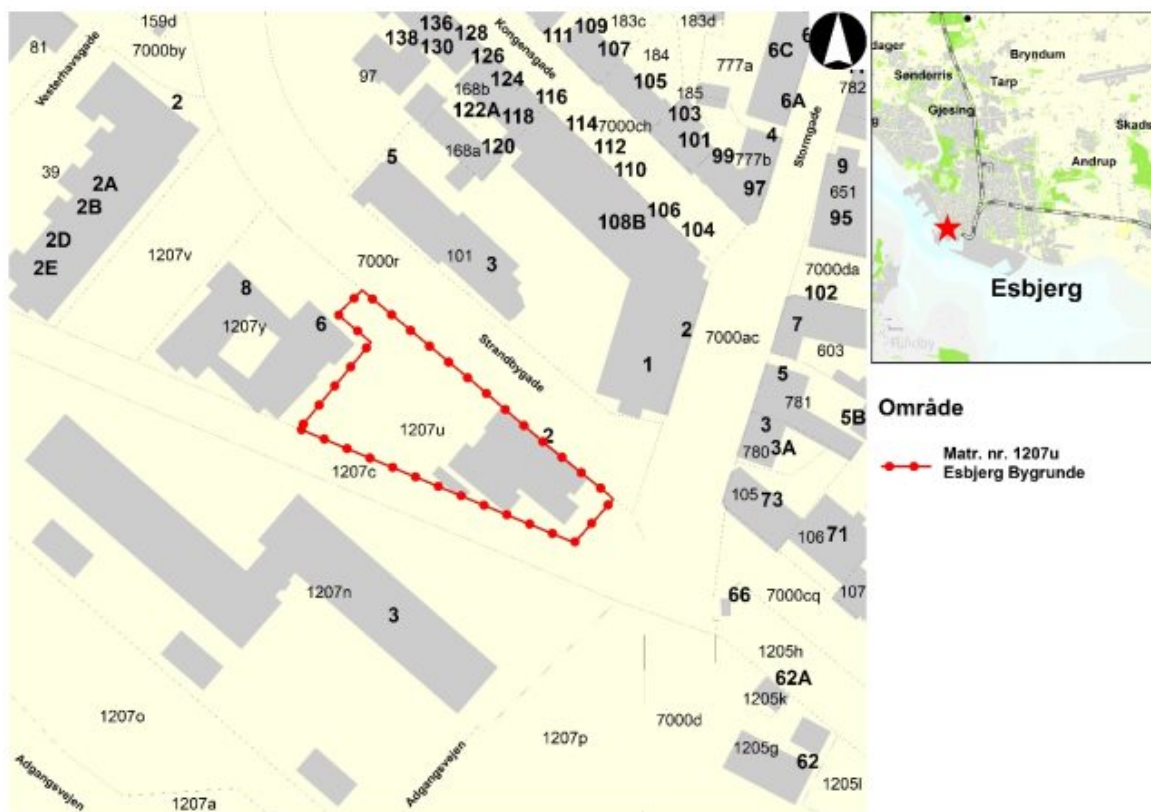
22/14732

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om et nyt plangrundlag, så det muliggør opførslen af en ny etageejendom med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på Strandbygade.

Da området i dag er udlagt til blandet boligområde med mulighed for liberalt erhverv, skal der udarbejdes et nyt plangrundlag.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanændring for projektet.



Sagsfremstilling

Der anmodes om udarbejdelse af et nyt plangrundlag, som muliggør opførelsen af en blandet bolig- og erhvervsbebyggelse i op til 9 etager og med en højde på ca. 34m. Der ønskes

en bebyggelsesprocent på ca. 250%.

I det gældende plangrundlag giver kommuneplanrammen mulighed for bebyggelse i op til 10 etager, en højde på 40m, og med en bebyggelsesprocent bestemt til 200%. Lokalplan 473 'Bolig- og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade og Willemoesgade.' vil blive ophævet for matrikel 1207u og erstattet af en ny lokalplan.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der skal udarbejdes en ny lokalplan og kommuneplanændring. En ny lokalplan vil ophæve og erstatte Lokalplan 473 for det ansøgte område.

Høring

Planforslag skal i offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplanændring for en ny etageejendom med blandet bolig- og erhvervsbebyggelse på Strandbygade i Esbjerg.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Udsat.

Punkt 16: Opsætning af master i Esbjerg V og Ø. Vedsted

22/11417

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget 3 ansøgninger om opsætning af antennemaster forskellige steder i kommunen.

Baggrunden for ansøgningerne er, at der er dårlig mobildækning i de respektive områder. To af ansøgningerne er ikke omfattet af Energistyrelsens licensområder, men den tredje ansøgning er omfattet heraf.

Ansøgningerne har været i høring hos berørte naboer i områderne. Der er modtaget en række bemærkninger til de ansøgte master. Bemærkningerne omhandler bekymring for faldne huspriser, natur, sundhedsskadelig stråling, nedfaldne istapper og planmæssig placering af masterne.

De ansøgte masteplaceringer er beliggende 3 forskellige steder i kommunen og ønskes placeret i forskellige zoner og landskabstyper. En af masterne ønskes placeret i byzone. Den anden ønskes placeret i landzone uden at have opnået dækningskrav og den tredje ønskes placeret i landzone med opnået dækningskrav.

Sagsfremstilling

Når Teknik & Miljø modtager ansøgninger om opførelse af antennemaster behandler vi ansøgningerne ud fra flere forskellige regelsæt som masteloven, byggeloven og planloven.

Masteloven

Reglerne for opførelse af master og opsætning af antennesystemer er reguleret af masteloven. Loven indeholder bl.a. regler om fælles udnyttelse af master, således at der ikke opføres flere master end nødvendigt.

Masteloven indeholder også regler om, at ejere af bygninger og andre høje konstruktioner har pligt til at acceptere opsætning af antennesystemer på den pågældende bygning eller mast.

Masteloven giver kommunen mulighed for at udstede påbud, hvis ejere af bygninger m.v. ikke overholder lovens krav om at give tilladelse til opsætning af antennesystemer.

Masteloven er således et redskab, der bruges til at regulere og begrænse opførelsen af antennemaster.

Byggeloven

Det er et krav for opførelse af en antennemast, at kommunen udsteder en byggetilladelse til mastens opførelse.

Reglerne om byggetilladelse findes i Byggeloven og Bygningsreglementet BR18. Det er i byggetilladelsen, at kommunen kan sætte vilkår og betingelser for mastens tekniske forhold.

Men kan ikke give afslag til master i byzonen, med baggrund i landskabelige forhold. Afslag kan gives, hvis planlægningen for området ikke åbner op for master, eller masteloven ikke overholdes i forhold til at opsætte antenner på eksisterende høje bygninger m.m.

Planloven

Når Teknik & Miljø modtager ansøgninger om opførelse af antennemaster sondres der mellem, om masten ønskes placeret i byzone eller landzone.

Når masten ønskes placeret i landzone, kræver opførelsen af masten også en landzonetilladelse. Reglerne om landzonetilladelser findes i planloven.

Når en mast ønskes placeret i landzone, skal der foretages en grundig vurdering af mastens påvirkning af landskabsforholdene. Det betyder, at masten ikke må virke for dominerende i det pågældende landskab.

Både i byzone og i landzone er der områder, der er reguleret af lokalplaner.

Hvis lokalplanen i sin formåls- eller anvendelsesbestemmelse ikke åbner op for, at der kan etableres master, kan der ikke etableres master i området. Dette betyder, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, før en evt. ansøgt mast kan opsættes.

Teknik & Miljø har haft en praksis, hvor der gives tilladelse til master i erhvervsområder, selv om formåls- eller anvendelsesbestemmelsen i den pågældende lokalplan ikke har givet mulighed for opsætning af en mast.

Dette er gjort ud fra, at der i erhvervsområder ikke er beboelse, og etablering af master ikke vurderes at være så anderledes anlæg, som kan findes i erhvervsområder.

Teknik & Miljø giver ikke tilladelse til master i boligområder, hvis formåls- eller anvendelsesbestemmelsen i den pågældende lokalplan for området ikke er overholdt. Her skal udarbejdes en ny lokalplan.

Administrationsgrundlag

Siden januar 2009 har administrationen af opførelse af antennemaster bygget på en intern vejledning, der tager udgangspunkt i klagenævnets praksis.

Administrationsvejledningen beskriver hvilke love, der gælder og hvilke regler, der er for etablering af nye master samt hvilke procedurer en ansøgning skal igennem, før der kan gives tilladelse. Herudover beskrives krav til ansøgningsmateriale, hvornår der skal ske naboorientering og partshøring samt hvad man kan forvente at få lov til i forskellige byområder og i landzone.

Tilføjelser til gældende administrationsgrundlag

I forbindelse med de ansøgte tre master er administrationsgrundlaget gennemgået og blevet opdateret. Opdateringen går primært på følgende:

- Høringsprocedurer er tilrettet, da den i dag sker elektronisk på kommunens høringsportal og ikke i ugeavisen. Samtidig er det præciseret, at radius af høringen er henholdsvis 3 x højden af masten i byzonen og 200 meter i landzone.
- Der er tilføjet et afsnit om Licenser.
- Det er præciseret, hvilke muligheder der er i lokalplanlagte områder.
- Der er uddybet nogle principper fra Planklagenævnet for placering af master i det åbne land.

De præcise ændringer ses skrevet med rødt/blå i bilag 1.

Licenser

Energistyrelsen bruger auktioner som en måde at tildele licenser (frekvenstilladelser) på i områder, hvor der er begrænset dækning. Dette gøres for at sikre, at der er fornuftig mobildækning i hele landet.

Der er dog ganske få områder, der er omfattet af disse licenser. I langt de fleste ansøgninger, som Teknik & Miljø modtager om opførelse af antennemaster, er der tale om ”frivillige” (uden licens) udbygninger af mobilnettene i områder, hvor mobiloperatørerne vurderer, at der mangler dækning.

Da der er meget få områder, der er omfattet af licenser, er det en nødvendighed, at kommunen også giver tilladelse til opførelse af master uden licensforpligtelse, hvis der skal være en optimal mobil-og datadækning.

Kommunen er dog ikke forpligtet til at give landzonetilladelse til en mast. Heller ikke hvis det er et område med licens fra Energistyrelsen. Energistyrelsen opfordrer dog kommunerne til at medvirke til, at mobiloperatørerne får opfyldt deres licenser samt får mulighed for den udrulning, som udbyderne selv tager initiativ til.

Konkrete ansøgninger

Guldagervej 94, 6710 Esbjerg V

Der er ansøgt om opførelse af en 36 meter høj antennemast på adressen Guldagervej 94, 6710 Esbjerg V. Baggrunden for ansøgningen er, at operatøren har vurderet, at der er meget dårlig dækning i området.

Teknik & Miljø vurderer, at den konkrete placering er sagligt begrundet, da masten er placeret i nærheden af bebyggelse, vej og cykelstiunderføring, og dermed i mindre grad påvirker landskabet negativt. Desuden vurderes placeringen at være optimal for dækning både nord og syd for Guldagervej.

Sønnerfener 4, Ø. Vedsted, 6760 Ribe

På adressen Sønnerfener 4, Ø. Vedsted 6760 Ribe er der ansøgt om opførelse af en antennemast med en højde på 48 meter. Baggrunden for ansøgningen er, at operatøren vurderer, at der er meget dårlig dækning i området.

Teknik & Miljø vurderer, at den konkrete placering er sagligt begrundet, da masten er placeret i nærheden af bebyggelse og dermed i mindre grad påvirker landskabet negativt.

Ansøger har i dette tilfælde opnået licens, og Teknik & Miljø vurderer ligeledes, at der mangler dækning i området.

Nordre Fovrfeldvej, 6710 Esbjerg V

På adressen Nordre Fovrfeldvej 1, 6710 Esbjerg V er der ansøgt om udskiftning og forlængelse af en eksisterende mast beliggende på boldbanerne ved skolen.

Ansøger har i dette tilfælde ikke opnået dækningskrav, men Teknik & Miljø finder udskiftningen af masten sagligt begrundet særlig på baggrund af placeringen i bymæssig bebyggelse og den medførende forbedrede dækning i området.

Lovgrundlag, planer mv.

De ansøgte master kræver byggetilladelse efter Byggelovens § 2, stk. 1, og to af masterne skal udover byggetilladelse også have landzonetilladelse efter Planlovens § 35.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Teknik & Miljø har foretaget høring af de omkringliggende ejendomme til de tre ansøgte master.

Vurdering herunder alternativer

Hvis udvalget beslutter ikke at give tilladelse til de tre ansøgte master, vil det være imod Teknik & Miljø's administration, som har baggrund i administrationsgrundlaget vedtaget i 2009.

Teknik & Miljø vurderer, at der er behov for at etablere de tre master, for at der er dækning de ansøgte steder i kommunen. Det vurderes, at det bliver svært at finde alternative placeringer, da dette er undersøgt i forbindelse med sagsbehandlingen.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. Det reviderede administrationsgrundlag for etablering af master godkendes.
2. Der gives de nødvendige tilladelser til de 3 masters etablering.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Bilag 2 - De konkrete mastesager.pdf

Bilag 3 - Samlede bemærkninger fra borgere - Guldagervej 94.pdf

Bilag 4 - Høringssvar fra LE34 vedr. Guldagervej 94.pdf

Bilag 5 - Samlede bemærkninger fra borgere - Sønnerfenner.pdf

Bilag 6 - Høringssvar fra Connect 44 vedr. Sønnerfenner.pdf

Bilag 7 - Samlede bemærkninger fra naboer - Nordre Fovrfeldvej 1.pdf

Bilag 8 - Høringssvar fra ansøger vedr. Nordre Fovrfeldvej.pdf

Bilag 9 - Administrationsvejledning 2009 for etablering af antennenlæg i Esbjerg Kommune.pdf

Bilag 10 - Svar om licenser fra Energistyrelsen.pdf

Bilag 1 - Tilrettet Administrationsvejledning for etablering af antenneanlæg i Esbjerg Kommune 2022.pdf

Punkt 17: Strategisk udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup

21/7126

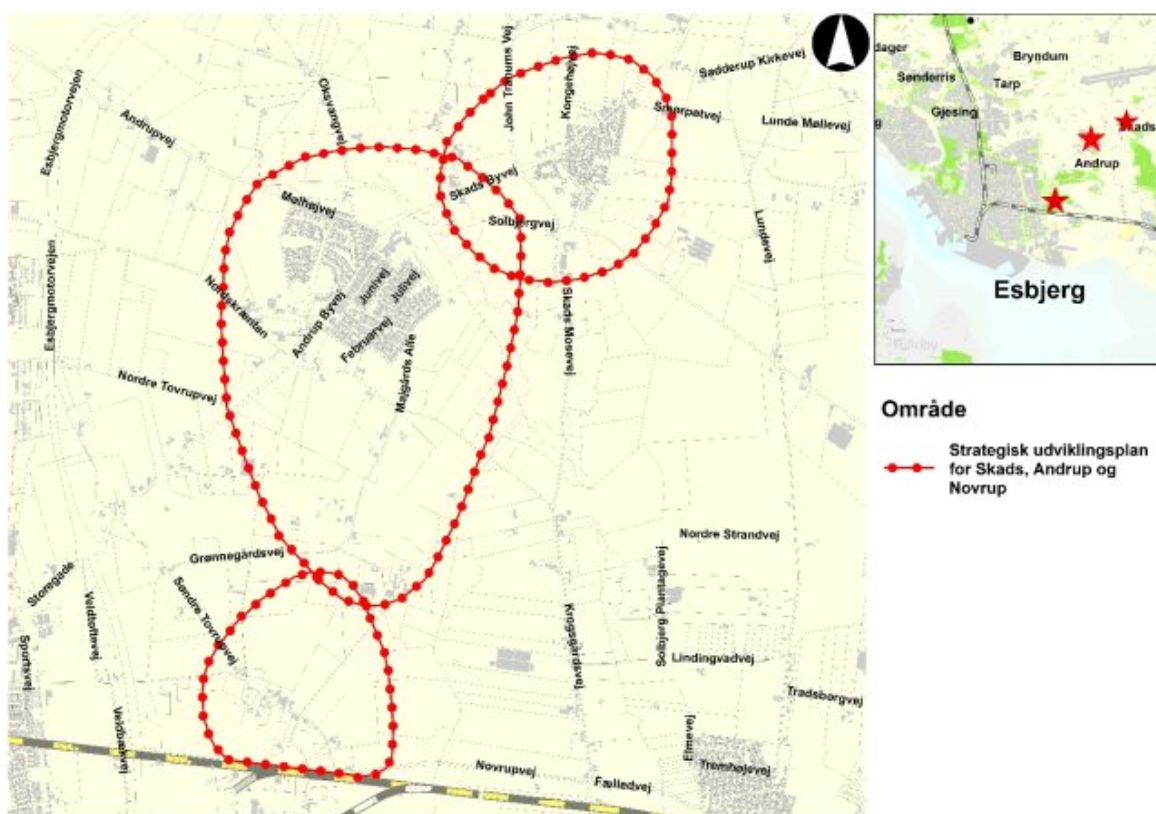
Resumé

I marts 2021 vedtog Byrådet kommissoret for den strategiske udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup.

Styregruppen har i løbet af sommeren og efteråret 2021 stået for en borgerinddragelsesproces, som afsluttedes med et sidste borgerarrangement primo marts 2022.

Teknik & Miljø ønsker herved at ridse de vigtigste punkter op fra den strategiske udviklingsplan.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, hvorvidt det skal indstilles til Byrådet, at den strategiske udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup skal sendes i offentlig høring.



Sagsfremstilling

Lørdag 5. marts 2022 afholdtes det sidste borgerarrangement i forbindelse med den strategiske udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup.

Der har gennem hele forløbet været et stort engagement fra borgerne, der både i plenum og gruppevis har beskæftiget sig med følgende temaer:

- Erhverv
- Værtskaber (herunder købmand og Energien)
- Mødesteder
- Stier

- Grøn omstilling

Temaerne udspringer af de emner, der er summeret i projektkommissoriet.

Resultaterne af gruppearbejdet og de borgerinddragende workshops danner grundlaget for den strategiske udviklingsplan. De enkelte gruppers skriftlige input er vedlagt den strategiske udviklingsplan som bilag.

Med afsæt i en overordnet, langsigtet vision udpeges tre indsatsområder, hvortil der knyttes forskellige, konkrete tiltag. Planen omfatter også en rækkefølgeplan samt udpegede åbningstræk for hvert af indsatsområderne. Der foreslås tiltag, som skaber større sammenhæng mellem byerne og der udpeges områder til nye arealanvendelser i kommuneplanen.

Herunder ridses de vigtigste tiltag op for de forskellige områder:

Overordnet for Skads, Andrup og Novrup:

Udviklingsplanen peger på styrkelse af byernes indbyrdes nærhed ved

- nye stiforbindelser omkring og på tværs af Krogsgaard Møllebæk og ådalen, så byerne forbindes bedre indbyrdes og det åbne land og naturen bliver mere tilgængelig for cyklende og gående.
- et 'omfavnende' skovtræk, der kan udgøre en visuel barriere til de fremtidige erhvervsområder og fungere som samlende element omkring byerne. Navnlig i Skads og Andrup vil skovtrækket kunne understøtte en oplevelsesrig ankomst til byerne ved at danne grønne byportaler.

For Novrup:

En byudvikling af Novrup skal ske i respekt for landsbyens helhed, strukturer, bebyggelse og kulturhistoriske spor. Der peges på mulige udstykninger, der i skala og udtryk tilpasses det eksisterende miljø. Derudover peges der på landsbygaden og den gamle landsbyforde som indsatsområder for at styrke og sikre Novrups udprægede landsbykarakter i takt med fremtidig byudvikling.

For Skads og Andrup:

Det er i borgerinddragelsesprocessen blevet tydeligt, at der er et stærkt lokalt ønske om at styrke sammenhængskraften mellem Skads og Andrup, både fysisk og oplevelsesmæssigt. Der er et konkret ønske om, at byerne skal ses som én helhed og skal kaldes 'Skads-Andrup'. Der er en modstand mod, at byerne på sigt kunne blive forstæder til Esbjerg, og det ønskes, at byerne bevarer deres særegne karakter og identitet. I den strategiske udviklingsplan er der derfor foreslået forskellige tiltag, der på forskellig vis kan skabe sammenhæng mellem byerne.

Vigtigste forslag til tiltag:

- Transformation af byvejene (Andrup Byvej og Skads Byvej) til én, samlende bygade.
- Stisystemer og udendørs faciliteter til ophold, leg og læring, der kan bringe borgerne tættere på naturen og hinanden samt fremhæver byernes fælles identitet og kulturhistorie.
- Omdannelse af Skads kirkeplads til et bytorv.
- Omdannelse af ENERGIEN og skolen til 'byens hjerte' – et møde- og samlingssted for borgerne i Skads og Andrup med diverse faciliteter.
- Placering af enkeltstående dagligvarebutik ved Andrupvej i forbindelse med udvidelse af 'byens hjerte' mod nord og etablering af nyt boligområde øst for Oksvangvej.
- Byudviklingsområde mellem Skads og Andrup (øst for Briksbølvej).

De sidste to tiltag kræver nærmere forklaring.

Dagligvarebutik:

Det har længe været et stort ønske i Skads og Andrup, at der skulle komme en købmand til byen. En gruppe borgere har i længere tid arbejdet for at få en købmand til byen, men indtil videre har ingen 'bidt på'. Ifølge 'købmandsgruppen' har de forskellige forretningskæder givet udtryk for, at den bedste placering for en købmand er på hjørnet af Oksvangvej og Andrupvej. Placeringen er attraktiv, da købmanden ved indfaldsvejen fra motorvejsafkørslen i Esbjerg Nord vil kunne tiltrække kunder, der enten er bosiddende i Skads-Andrup eller er gennemkørende på vej til Tjæreborg og Bramming. Desuden vil byudvikling på denne side af Andrup skabe mere sammenhæng mellem Skads og Andrup.

Denne placering kan dog give lidt planmæssige udfordringer:

- Lodsejer er ikke interesseret i at sælge jord til formålet, så projektet skal ses i et langsigtet perspektiv.
- Området ligger i Grønt danmarkskort og er i kommuneplanen udlagt til potentiel økologisk forbindelse og delvist som værdifuldt landskab.
- Endvidere er der i den sydlige del af området oversvømmelsesrisiko, hvilket betyder, at der skal tages hensyn til dette ved etablering af bebyggelse.
- Det bør undersøges, hvilke trafikale konsekvenser placeringen medfører.
- Det vil være nødvendigt at udpege en del af områdets anvendelse til 'boligområde med enkeltstående dagligvarebutik ved støjbelastet vej' i kommuneplanen.

For at skabe grundlag for butikken foreslås det i planen, at der byudvikles øst for Oksvangvej med et mindre boligområde og et park- og naturområde i sammenhæng med købmanden mod nord og skolen og ENERGIEN mod syd. Udviklingen skal ske med respekt for de landskabelige værdier i området og vil kunne øge områdets biologiske værdi, da det omdannes fra 'bar mark' til delvist naturområde.

Byudviklingsområde mellem Skads og Andrup (øst for Briksbølvej):

For at bryde oplevelsen af, at der er langt mellem Skads og Andrup, og for at binde byerne fysisk sammen, har borgerne i Skads og Andrup peget på et område syd og nord for Skads Byvej mellem Briskbølvej og John Tranums Vej som et muligt areal til et nyt boligområde. Teknik & Miljø har haft et særskilt møde med repræsentanter fra lokalrådet og naboer til arealet for at se på landskabet og få en dialog om, hvad der er af ønsker, muligheder og udfordringer i området. Det er der kommet et særskilt notat ud af, som er vedhæftet den strategiske udviklingsplan som et bilag.

Den primære hensigt med bebyggelsen er at skabe bymæssig sammenhæng mellem Skads og Andrup. Det nye byområde skal være et alternativ til det karakteristiske parcelhuskvarter og give muligheder for alternative boformer, såsom bofællesskaber m.v. Det kunne også være en skovby. Bebyggelse skal være i respekt for landskabet og styrke de landlige værdier.

Teknik & Miljø har dog mange forbehold ved denne udpegning til boligformål:

- Beliggenheden mellem Skads Byvej, Solbjergvej og Særtransportvejen anses ikke for at være attraktiv grundet støj- og lysgener fra vejene.
- Det er endnu usikkert, hvordan de store erhvervsområder nord for Skads skal trafikbetjenes, og dermed hvor meget Skads Byvej vil blive belastet af tung trafik.
- Området ligger i et 'Værdifuldt landskab' og kirkeomgivelser for Skads Kirke.
- Placeringen bryder med 'indefra-ud-princippet'. Dvs. at ny bebyggelse ifølge planloven principielt skal ske i sammenhæng med eksisterende bebyggelse. I praksis betyder det, at der først og fremmest skal ske byudvikling og fortætning/huludfyldning i og omkring Skads. Dermed vil det være nødvendigt at udpege bebyggelse, der endnu ligger i landzone nord for Skads Byvej og øst for særtransportvejen til boligområde for at gøre afstanden til det nye boligområde mindre.
- Gårdene langs Briksbølvej vil, selvom de ikke medtages i byzone, være begrænsede af udpegningen til boligområde.

Til det særskilte møde med borgerne fremkom også andre forslag til anvendelse af området mellem Skads og Andrup. Markerne på hver side af særtransportruten kunne udlægges til rekreativ skov med stier og en legeplads.

Teknik & Miljø foreslår derfor, at der, i stedet for at udpege et konkret areal til byudvikling mellem Skads og Andrup, anvises en udviklingsretning med en pil fra Skads langs Skads Byvej mod vest. Dermed tydeliggøres intentionerne i den strategiske udviklingsplan ved at vise retningen for en byudvikling, der på sigt vil kunne muliggøre etablering af et boligområde eller anden bymæssig anvendelse jf. planloven.

Vision 2025

Kulturlivet i by og natur, Grønt liv og bæredygtighed

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Planen sendes i offentlig høring i 8 uger

Indstilling

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

- den strategiske udviklingsplan for Skads, Andrup og Novrup, med den af Teknik & Miljø foreslåede ændring af udpegningsaf boligområde mellem Skads og Andrup sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Tilbagesendes til forvaltningen med henblik på udarbejdelse af drøftede ændringer og supplerende dialog med Lokalråd Skads-Andrup.

Bilag

220519_Strategisk-Udviklingsplan_Skads-Andrup-Novrup.pdf

BilagA_bosætning_Novrup.pdf

BilagB_BosætningSkadsAndrup.pdf

BilagC_Erhverv.pdf

BilagD_Købmand.pdf

BilagE_Fællesskaber.pdf

BilagF_Mødesteder.pdf

BilagG_Stier.pdf

BilagH_GrønTænk tank.pdf

Bilag I Notat område mellem Skads og Andrup.pdf

Punkt 18: Ændring af vejnavn, Mådevej, 6700 Esbjerg

22/13669

Resumé

I Esbjerg Kommune består Mådevej af to selvstændige vejdele, der ikke er sammenhængende, idet vejen gennembydes af Gammelby Ringvej.

Teknik & Miljø vil derfor anbefale, at den nordlige strækning af Mådevej ændrer vejnavn, og at de tilknyttede adresser ændres tilsvarende.



Sagsfremstilling

Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering (SDFE) har rettet henvendelse til Esbjerg Kommune i forhold til eventuelle uhensigtsmæssige vejforløb i kommunen. Her blev Mådevej fremhævet som et uheldigt eksempel.

I Esbjerg Kommune består Mådevej i Esbjerg af to selvstændige vejdele, der ikke er sammenhængende, idet vejen gennembydes af Gammelby Ringvej, og det er ikke muligt at køre i bil fra den nordlige del af Mådevej til den sydlige del.



Ikke muligt, at passere Gammelby Ringvej i bil.

Der er tilknyttet 68 adresser til Mådevej – 25 på strækningen nord for Gammelby Ringvej, og 43 på strækningen syd for Gammelby Ringvej.

Det er ikke hensigtsmæssigt at have vejstykker med samme vejnavn uden direkte sammenhæng. Især ved ambulancekørsel kan en fejkørsel have alvorlige konsekvenser. Det må også forventes, at der ved vareindleveringer og eksempelvis taxakørsel kan forekomme fejkørsler, ligesom virksomheder bør have en unik adresse, som er let tilgængelig for kunder, varetransport mv.

Ved en vejnavneændring af den nordlige del af Mådevej vil 21 borgere og 12 virksomheder blive berørt. Selve husnumrene ændres ikke. Det er udelukkende vejnavnet, der foreslås ændret. Hvis vejnavneændringen vedtages, vil der automatisk blive udstedt nye sygesikringskort til de berørte borgere.

Det anbefales, at der foretages en direkte partshøring af de berørte borgere/virksomheder, hvor et alternativt vejnavneforslag præsenteres. Vejnavnet kan med fordel ændres til Gammel Mådevej. Hvis parterne har yderligere forslag til vejnavne, vil disse blive taget med videre i beslutningsprocessen.

Lovgrundlag, planer mv.

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

Økonomi

Udgifter til nye vejskilte afholdes af Esbjerg Kommune.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der foretages direkte partshøring af de berørte borgere/virksomheder.

Vurdering herunder alternativer

Vejnavnet Mådevej fastholdes til den nordlige strækning af Mådevej.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. Den nordlige del af Mådevej ændres til Gammel Mådevej, såfremt der efter partshøringen ikke indkommer væsentlige indsigelser.
2. Hvis der indkommer væsentlige indsigelser under partshøringen, forelægges sagen til fornyet politisk behandling hos Plan & Byudviklingsudvalget.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Punkt 19: Gæstelicenser i Ribe

22/12478

Resumé

I forbindelse med en trafiksanering i Ribe i 2013 blev der indført en ordning med gæstelicenser i Ribe middelalderby. Ordningen gør, at hoteller og Bed & Breakfast kan tilbyde deres gæster parkering ud over tidsbegrænsningen tæt på lokationen.

Det har været vanskeligt for parkeringsvagterne at føre kontrol med systemet, og ordningen har vist sig at være ulovlig, jævnfør vejlovens §90, samt bekendtgørelsen om parkering på offentlige veje

Parkeringsforholdene i Ribe midtby er begrænsede, og der er, specielt i turistsæsonen, udfordringer med parkering i middelalderbyens små gader. Konceptet med at kunne holde tæt på overnatningsstedet bidrager yderligere til udfordringen med parkeringssøgende trafik i bykernens smalle gader.

Da ordningen har vist sig at være ulovlig skal den ophøre snarest.



Sagsfremstilling

I den nuværende ordning køber hotellerne sedler hos Borgerservice Ribe til 10 kr. stykket. Hotellerne kan herefter udfylde en seddel med en bils registreringsnummer og en startdato, når en gæst har brug for det, herefter gælder den i 7 dage.

Tabellen herunder viser antallet af licenser udstedt for perioden 2013 – 2021:

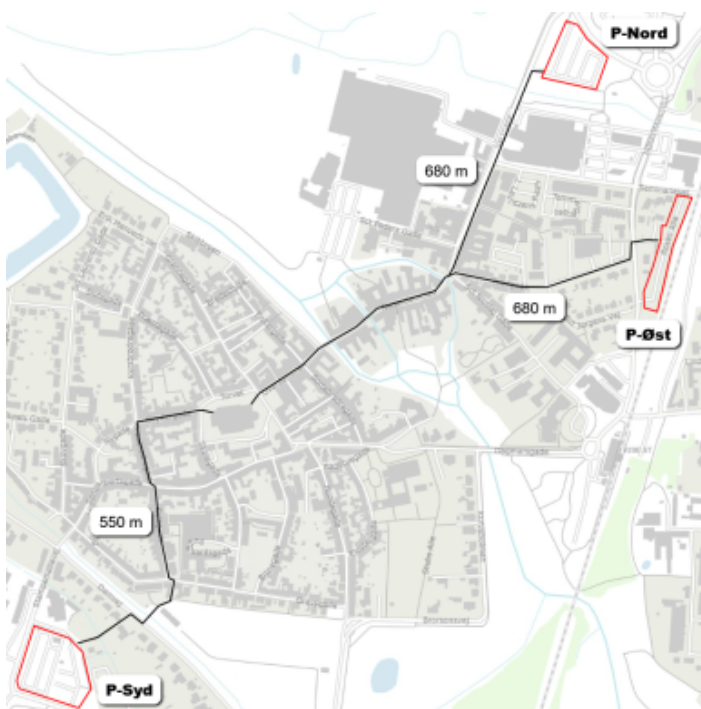
År	Gæstelicenser udstedt
2013	2400
2014	2975
2015	3625
2016	3400
2017	4200
2018	3300
2019	5250
2020	3450
2021	3525

Ordningen benyttes af ca. 60 forskellige overnatningssteder i perioden.

Ordningen er ikke i overensstemmelse med bekendtgørelsen om parkering på offentlige veje, og skal derfor ophøre. Teknik & Miljø vurderer ikke umiddelbart noget alternativ.

Ved ophør vil der frigøres plads i bymidten for handlende og beboere. Hotelgæster kan stadig køre helt ind til hotel/overnatningssted og læsse bagage af og tjekke ind, da der er 2 timers parkering i hele området. Herefter må overnattende gæsterne henvises til en af de tre store pladser i periferien af bykernen.

Nedenstående kort viser afstanden fra disse pladser ind til domkirken.



Der gøres yderligere opmærksom på:

- Folk med handicapbevis kan fortsat parkere uden tidsbegrænsning i midtbyen.
- Der er kun tidsbegrænset parkering mellem klokken 9 – 18 i hverdagene.
- Der er kun tidsbegrænset parkering mellem klokken 9 – 14 om lørdagen.
- Der er fri parkering på søndage og helligdage.
- De færreste hotelgæster kan finde en plads tæt på deres opholdssted, og må alligevel ud på en køretur/gåtur for at finde en.

Lovgrundlag, planer mv.

Vejlovens §90 samt bekendtgørelsen om parkering på offentlige veje opstiller retningslinjer for betalingsparkering. Da Ribe middelalderby ikke er en betalingszone må der ikke opkræves betaling for parkering.

Økonomi

De nuværende tilladelser sælges til produktionsprisen, så afskaffelse af systemet vil ikke give anledning til faldende indtægter for Esbjerg Kommune.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- ordningen med gæstelicenser i Ribe afskaffes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Punkt 20: Lyshandlingsplan for Mandø

19/4898

Resumé

Etableringen af en Dark Sky Park på Mandø kræver, at der ligger en politisk vedtaget lyshandlingsplan for området. Mandø Fællesråd og Mandøforeningen har ingen indsigelser til ændringerne.

Planen skal kunne gælde, så længe der er Dark Sky Park på Mandø og kræver løbende fokus på forbedring og udbredelse af information om kvaliteten af mørket.

Lyshandlingsplanen forelægges for Plan & Byudviklingsudvalget til godkendelse.



Mandø, ud for Ribe.

Sagsfremstilling

I forbindelse med certificering og etableringen af Dark Sky Park Mandø, som blev godkendt af Plan & Miljøudvalget den 19. maj 2020, er der foretaget en revision af den nugældende lyshandlingsplan, på baggrund af det seneste review af ansøgningen.

Ændringerne er følgende:

- Der er indsat et afsnit med en underskrift, der anfører, at planen er gældende fra vedtagelsen og fremover
- At der kun kan blive opført ny belysning, hvis det kan begrundes i et hensyn til offentlighedens sikkerhed

- Udskiftning af lys skal opfylde lyshandlingsplanen
- Lamper under 500 lumen skal være fuldt afskærmet eller være tilkoblet en bevægelsescensor, hvor lyset kun må være tændt op til 5 minutter
- Afsnit om stibelysning er udtaget, da der ikke er en offentlig stibelysning.

Vision 2025

Lyshandlingsplanen støtter op om Vision 2025 med sit fokus på både Grønt liv og bæredygtighed, idet der er fokus på at minimere lysforbruget til det mest nødvendige og lave bæredygtige samarbejder med erhvervslivet, fx gennem samarbejde med Esbjerg Havn. Det er grøn omstilling ved at vælge nye og bedre løsninger på hele øen.

Kulturlivet i by og natur: Lyshandlingsplanen betyder meget for oplevelsen af kulturen og naturen på Mandø. Ved at dæmpe det kunstige lys, så vender både kulturen og naturen på Mandø tilbage til de traditionelle rammer og naturlige rytmer, som kan besøges af uddannelsesinstitutioner og andre.

Attraktiv uddannelsesby: Ved at have et sted så tæt på byen, hvor naturvidenskabelige fag kan testes og opleves i praksis for alle klassetrin.

Lovgrundlag, planer mv.

Håndbog for Vejbelysning, Anlæg og Planlægning, April 2015, Vejdirektoratet International Dark Sky Associations regler for udendørsbelysning

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Høring

Mandø Fællesråd og Mandøforeningen har haft planen i høring uden indsigelser.

Vurdering herunder alternativer

For at kunne blive certificeret som Dark Sky Park skal der vedtages en lyshandlingsplan.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- lyshandlingsplanen med de foreslåede ændringer vedtages.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Appendix 33 - Lighting Management Plan_EN

Punkt 21: Planlægning for vindmøller og solceller i Tønder Kommune

22/17129

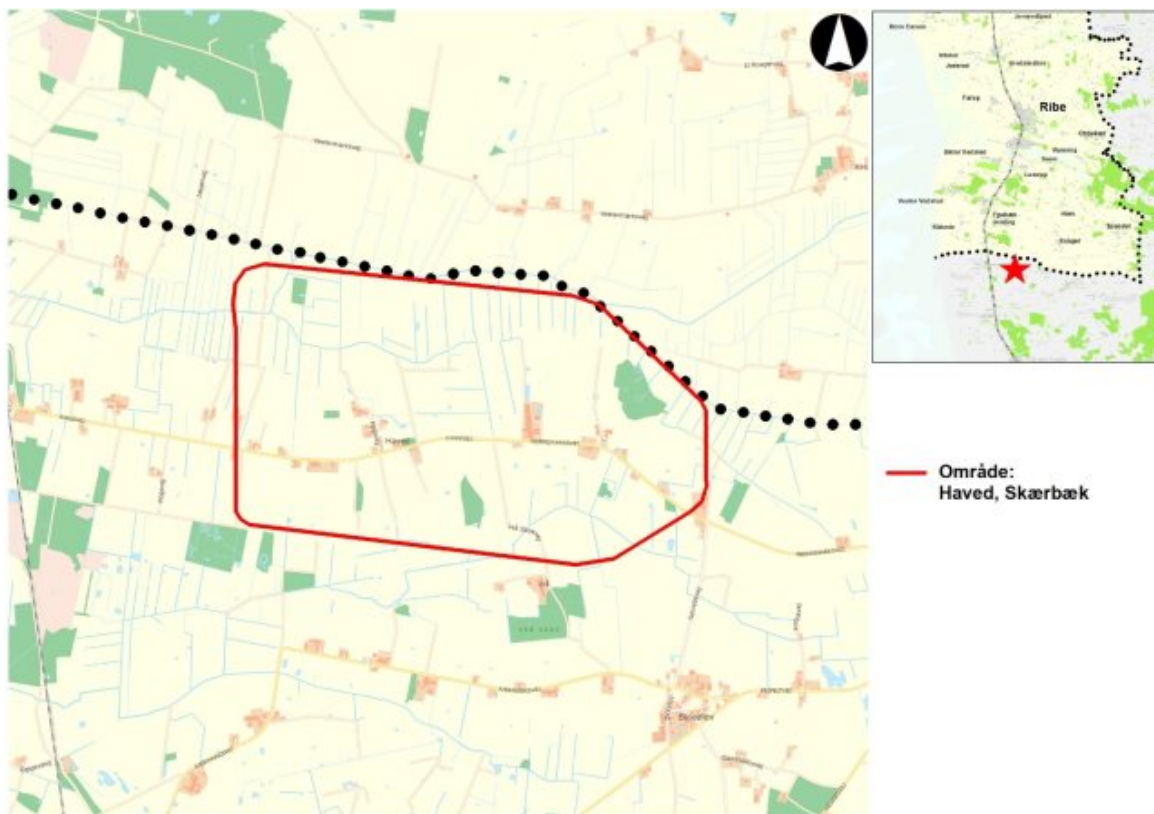
Resumé

Tønder Kommune har indkaldt ideer og forslag til en kommende planlægning for solenergianlæg og vindmøller.

Høringsmaterialet omfatter 21 konkrete arealer, hvor af det ene ligger op til kommunegrænsen mod Esbjerg Kommune.

Høringsperioden løber fra den 3. juni til den 10. juli 2022. Der er udarbejdet et forslag til et høringssvar.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om forslaget til høringssvar kan godkendes.



Sagsfremstilling

Høringsmaterialet omfatter i alt 21 projekter for solenergianlæg og vindmøller, enten hver for sig eller i kombination.

Der er tale om konkrete projekter, hvor enten lodsejere eller eksterne projektmagere har anmodet kommunen om at opstarte en planlægning.

Formålet med høringen er at afklare, hvilke områder, der skal indarbejdes i Tønders kommuneplan.

Projekt nr. 21 ligger ved Haved umiddelbart sydvest for Roager. Projektforslaget omfatter 18 møller med en totalhøjde på 180 meter. Området er sammenfaldende med det område, der tidligere har været i spil til vindmøller i forbindelse med Lundsmark-Haved projektet.

Høringsmaterialet er ligeledes sendt til lodsejere, der bor inden for en radius af 2,5 km fra projektområdet.

Der er udarbejdet et forslag til et høringssvar.

Esbjerg Kommune har ingen aktuelle arealudlæg eller projekter, der konflikter med opstilling af vindmøller på sydsiden af kommunegrænsen. Høringssvaret omhandler derfor primært en henstilling om at sikre lige muligheder og rettigheder for borgere på begge sider af kommunegrænsen samt et ønske om, at Esbjerg Kommune i relevant omfang høres og inddrages i en eventuel videre planlægningsproces.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Såfremt man på et senere tidspunkt ønsker at igangsætte planlægning for anlæg til vedvarende energi på Esbjergs side af kommunegrænsen, vil de to anlæg skulle vurderes i forhold til hinanden og eventuelle kumulative påvirkninger af naboer og miljø.

Høring

Projektet er nu i en indledende høring i henhold til planloven. Hvis Tønder Kommune ønsker at arbejde videre med projektet efter høringen, vil det igen komme i høring i forbindelse med, at der udarbejdes et forslag til en kommuneplanændring, en lokalplan og en miljøkonsekvensrapport. Som nabokommune er Esbjerg Kommune høringsberettiget.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- høringssvaret godkendes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Godkendt.

Bilag

Høringsmateriale fra Tønder Kommune.pdf

Forslag til høringssvar.pdf

Punkt 22: Information, orientering og forespørgsler

21/35445

Information

- Esbjerg Nærbane
- Screening for testcenter for Serie-0 vindmøller
- Spareforslag på driftsområdet (Vej & Park)
- Byggeprojekt Stormgade 39
- Byggeprojekt Strandbygade 78
- Byggeprojekt Baggesens Allé 72
- Status Idomlund-Grænsen 400 kV system
- Byggeprojekt Sjællandsgade 37

Generel orientering

Intet.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Forespørgsler

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Byudviklingsudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-06-2022

Orientering givet.

Punkt 23: Lukket: Forbud mod beboelse (kondemnering)

21/31132

Punkt 24: Lukket: Forbud mod beboelse og ophold (kondemnering)

22/5050

Punkt 25: Lukket: Salg af jord i Ribe

22/15393

Punkt 26: Lukket: Godkendelse - Underskriftsblad