

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 07-11-2024

Mødedato	Torsdag d. 07. november 2024 kl. 13:00
Mødested	Mødelokale Stranden
Mødedeltagere	Dino Selimovic, Hans Erik Møller, Henning Ravn, Henrik Andersen, Karsten Degnbol, Klaus Sandfeld, Mussa Utto

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Evaluering af budgetlægningen 2025-28.....	5
Kommuneplanændring og lokalplan for boliger ved Idræts Allé, Bramming.....	8
Nyt sommerhus på Vesterstrand 2 C, Esbjerg.....	13
Ændringsforslag om Flextur i byzoner.....	18
Information, orientering og forespørgsler.....	21
Lukket: Godkendelse af underskriftsblad.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Punkt 2: Evaluering af budgetlægningen 2025-28

mig-a-2024-104

Resumé

Budgetlægningen for 2025-28 er gennemført, og budgetprocessen evalueres ved drøftelser i de politiske udvalg.

Sagsfremstilling

Med evalueringen ønskes Økonomiudvalgets såvel som fagudvalgenes input omkring, hvad der fungerede godt, og hvad der fungerede mindre godt i budgetprocessen.

Medlemmer af forhandlingsudvalget, som ikke er fast medlem af Økonomiudvalget, er inviteret med til dette punkt på Økonomiudvalgets møde.

Evalueringen finder sted som en åben drøftelse på Økonomiudvalgets og fagudvalgenes møde med afsæt i følgende emner:

1. Sammenhængen mellem budgettet, Vision 2025 og Esbjerg som Kultur & oplevelsesby.
2. Der har været tre temamøder i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet:
 - a. Februar 2024 med emnerne Økonomisk status + Optakt til budgetlægningen
 - b. Juni 2024 med emnerne Økonomiaftalens indhold + Rapportering fra Fagudvalgenes arbejde
 - c. August 2024 med emnerne Økonomisk status + Kort orientering om Budgetmateriale til Forhandlingsudvalget

For alle tre temamøder drøftes følgende:

1. Form og indhold

Derudover drøftes på Økonomiudvalgsmødet:

2. Økonomiudvalgets rolle som dagsordensætter for budgetproces

3. I relation til Byrådets budgetseminar den 27. august 2024 drøftes følgende:

- a. Form og indhold
- b. Den fysiske placering af budgetseminaret (Kammerslusen, Ribe)

4. Inddragelse af fagudvalgene via arbejde med spareforslag, eksterne forslag, ændringsforslag herunder katalog over igangværende projekter med udløbsdatoer (fastholdelsesforslag) og omprioriteringsforslag.

Der omprioriteres indenfor en ramme på 1 mio. kr.

5. Kommentarer til budgetmaterialets kvalitet og omfang bl.a. i forhold til:

- a. Katalog med spareforslag

- b. Katalog med eksterne forslag
- c. Katalog med ændringsforslag drift
- d. Katalog med ændringsforslag anlæg
- e. Katalog med fastholdelsesforslag
- f. Katalog med omprioriteringsforslag

6. Spørgsmål/Svar er igen i år distribueret via Teams. Har dette fungeret tilfredsstillende?

7. Budgetprocessen generelt:

- a. Tidsplanen – er der afsat tilstrækkelig tid til at læse og forhandle?
- b. Samarbejde m/MED-system
- c. Øvrige bemærkninger eller kommentarer

Kompetencer

Alle politiske udvalg > Økonomiudvalget

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller, at evaluering af budgetprocessen drøftes.

Beslutning

Drøftet.

Punkt 3: Kommuneplanændring og lokalplan for boliger ved Idræts Allé, Bramming

EMN-24/0000523

Bilag

Beregningsrapport - Ekstern støj kortlægning - Bilag-compressed

Miljøscreeningsafgørelse

Notat_Bilag IV_undersøgelser_Planteskole i Bramming_v.1.0

Trafikal vurdering_Bramming_vers1.0

Kommuneplanændring 2023.39_Forslag_udkast (1)

Vandhåndtering boligområde på Idræts alle i Bramming

LP nr. 21-040-0008 Boliger ved Idræts Alle i Bramming

Resumé

I september 2023 vedtog Byrådet den reviderede helhedsplan for udviklingen af området omkring Bramming Kultur- og Fritidscenter og Nordre Skole. Samtidig blev det besluttet at genoptage planlægningen for et nyt boligområde ved Idræts Allé, Bramming, hvor der tidligere har ligget en planteskole.

Lokalplanen omfatter det samlede område omkring Bramming Kultur- og Fritidscenter, for dermed bedst muligt at skabe sammenhæng mellem de enkelte funktioner i området.

Området er beliggende centralt i Bramming mellem Idræts Allé og Gabelsvej, og omfatter den tidligere planteskolegrund, arealerne omkring fritidscenteret samt et sundhedshus og fysioterapi ved Idræts Allé.

I Kommuneplan 2022-34 er hele området udlagt til offentlige formål, og der udarbejdes derfor en kommuneplanændring, som fastlægger anvendelsen af den tidligere planteskolegrund til boligformål.

Med planforslaget gives der mulighed for udstykning af i alt 4 storparceller, hvor der kan opføres en blanding af tæt-lave boliger og etageboliger op til 4 etager.

Derudover gives der mulighed for en omdisponering af arealerne omkring fritidscenteret for et mere attraktivt område, der indbyder til ophold og aktivitet.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring og lokalplan for Boliger ved Idræts Allé i Bramming skal sendes i 8 ugers offentlig høring.

håndtering af overfladevand.

Områdets fortid som planteskole tilfører arealet en særlig grøn karakter. Dette ønskes videreført ved realisering af boligområdet, hvorfor lokalplanen bl.a. fastlægger et bælte langs stamvejen, som skal friholdes for bebyggelse og anlæg til fordel for beplantning. Derudover indeholder lokalplanen krav om beplantning af vejtræer langs vejene i området ligesom der er fokus på grønne fælles opholdsarealer.

For et mere sammenhængende område omkring fritidscenteret udlægges et areal nord for fritidscenteret til skaterbane og fritidsklub. For at skabe sikre forbindelser mellem Nordre Skole, det nye klubområde og fritidscenteret, udlægges der stisystemer på tværs af hele planområdet, og der planlægges for en bilfri forplads til centeret. Derudover lægges der op til, at gennemkørsel fra Bakkevejen til Idræts Allé lukkes, så biltrafik inden for planområdet minimeres.

For at muliggøre realiseringen af ovenstående er det nødvendigt at ændre kommuneplanens anvendelse for arealet. Derfor er ændring nr. 2023.99 til kommuneplanen udarbejdet. Kommuneplanændringen udlægger to nye rammeområder inden for planområdet, så den tidligere planteskolegrund udlægges til boligformål. De nye rammeområder 21-040-460 og 21-040-500 udlægger således arealet til blandet boligområde med op til 4 etager henholdsvis lavt boligområde op til 2 etager. For etagebebyggelse fastlægges bebyggelsesprocenten til 100%, mens den for tæt-lav fastlægges til 40%.

Planforslagene er screenet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)".

Det vurderes på baggrund heraf, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering af planerne.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Med lokalplanforslagets vedtagelse, aflyses den del af lokalplan nr. 116, som er beliggende inden for lokalplanområdets afgrænsning.

Høring

Kommuneplanændring og lokalplan skal i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring 2023.39 og lokalplan nr. 21-040-0008 "Boliger ved Idræts Allé i Bramming" godkendes med henblik

på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning

Godkendt.

Punkt 4: Nyt sommerhus på Vesterstrand 2 C, Esbjerg

mig-a-2024-8713

Bilag

Bemærkninger - Bulbjergvej 28 - Bilag 1

Bemærkninger - Bulbjergvej 30 - Bilag 2

Bemærkninger - Bulbjergvej 32 - Bilag 3

Bemærkninger - Bulbjergvej 34 - Bilag 4

Bemærkninger - Vesterstrand 2B - Bilag 5

Bemærkninger - Bulbjergvej 26 - Bilag 6

Hørings svar Vesterstrand 2c - Bilag 7

Tegningsmateriale Vesterstrand 2C - Bilag 8

Supplerende Bemærkninger - Vesterstrand 2B - Bilag 9

Svar af 4. november 2024 fra ejerne af Vesterstrand 2C - Bilag 10

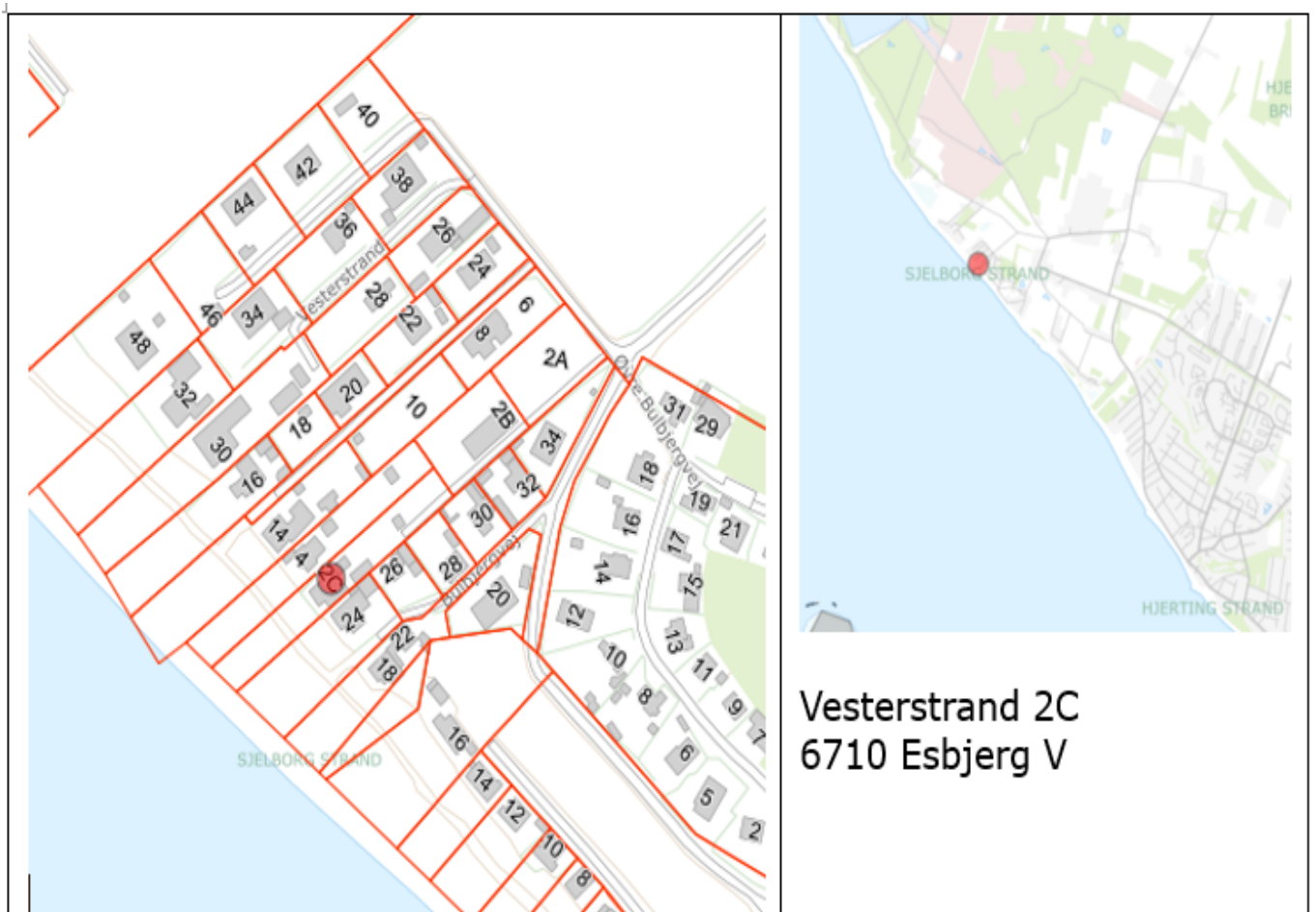
Resumé

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

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

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

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



Sagsfremstilling

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Lovgrundlag, planer mv.

Byplanvedtægt nr. 40 - for et område i Sjelborg

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der er foretaget naboorientering, jf. Planlovens § 20.

De modtagne bemærkninger er vedlagt som bilag

Vurdering herunder alternativer

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

Det vurderes ikke, at en dispensation til, at der i det konkrete tilfælde kan anlægges gulvkote i 3,77, vil have signifikant betydning for områdets samlede udvikling, og det vurderes heller ikke, at kælderen vil være truet af oversvømmelse af havvand, da selve grunden ligger i kote 6, og denne skal oversvømmes, for at havvand kan løbe ned i kælderen.

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

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

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

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

Indstilling

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

Beslutning

Udsat til næste møde.

Forvaltning oplyser

Udvalget har inden mødet været på besigtigelse af ejendommen.

Ny beslutning

Socialdemokratiet fremsætter forslag om, at der nedlægges § 14 forbud:

Socialdemokratiet vurderer, at sommerhuset ikke er i overensstemmelse med karakteren af det kvarter eller område, som byplanvedtægten søger at fastholde og ønsker at sikre, at området udvikler sig som oprindeligt tænkt

Derfor foreslår Socialdemokratiet, at der varsles og nedlægges § 14 forbud med henblik på at udarbejde en ny lokalplan. I en ny lokalplan kan der bl.a fastsættes bestemmelser for bebyggelsesprocent, anlæggelse af kældre og bygningens arkitektoniske udformning.

Det fremsatte forslag blev sat til afstemning:

2 medlemmer stemte for (A)

5 medlemmer stemte imod (C og V)

Forslaget blev ikke godkendt.

Derefter blev forvaltningens indstilling sat til afstemning:

5 medlemmer stemte for (C og V)

2 medlemmer stemte imod (A)

Forvaltningens indstilling blev dermed godkendt.

Mindretalsudtalelse:

Socialdemokratiet mener, at byplansvedtægt nummer 40, § 10.1 ikke overholdes. Der står, at Byrådet kan imødekomme mindre betydende lempelser, såfremt karakteren af det kvarter eller område, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres. Socialdemokratiet mener ikke der er tale om mindre betydende lempelser.

Socialdemokratiet mener, at det planlagte byggeri ikke hører hjemme i det sommerhusområde. Sjølborg er kendetegnet som et område med små og mindre fritids- og sommerhuse. Det ønsker Socialdemokratiet fortsat skal være kendetegnet for området, hvilket er baggrund for forslaget om et § 14 forbud

A begærer sagen i Byrådet.

Punkt 5: Ændringsforslag om Flextur i byzoner

EMN-24/0000331

Resumé

Sydtrafik har fremsat forslag om at ændre begrænsningen for Flextur i byzoner. Flextur tilbydes ikke i dag i Esbjerg by hvor der er busbetjening. Ændringen skal gøre det lettere at opsætte Flexruter og understøtte selvbetjening.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at Sydtrafiks forslag om flextur i byzoner godkendes.

Sagsfremstilling

Sydtrafik foreslår at ændre den nuværende regel for flextur i Esbjerg by, hvor der i dag ikke tilbydes flextur-kørsel mellem to adresser i byzonen. Ændringen betyder, at der vil være mulighed for flextur-kørsel også i Esbjerg by, dog til en forhøjet pris. Forslaget indebærer en takst på 15 kr. pr. km og minimum 110 kr., svarende til Midttrafiks byzonetakst. Kørsel alle dage fra kl. 6 til midnat, dog ikke 24/12 og 31/12.

Ændringen skal gøre det muligt at opsætte Flexruter (flextrafik mellem stoppesteder) og andre åbne flextrafik-løsninger, hvis Esbjerg kommune ønsker dette, samt understøtte selvbetjening for disse tilbud. Den nuværende undtagelse i byzoner gør det vanskeligt at understøtte selvbetjening, skaber tekniske udfordringer, komplicerer ruteplanlægning og begrænser tilgængelige ruter. Dette gør det sværere at tilbyde fleksible og effektive transportløsninger. For kunder, der bruger selvbetjeningssystemer, kan den lukkede zone være forvirrende, hvis systemet ikke klart kommunikerer begrænsningerne.

Prismodellen medfører fuld egenbetaling og er derfor udgiftsneutral for Esbjerg Kommune. Esbjerg Kommune har tidligere indført en byzone for at fremme brugen af busser, og det nuværende forslag fra Sydtrafik anerkender dette hensyn. Sydtrafik vurderer, at det nye forslag vil harmonisere flextilbuddene på tværs af kommunegrænser, hvilket også er et mål i Sydtrafiks Strategiplan 2024-2028. Forslaget understøttes af erfaringer fra både Midttrafik og Nordjyllands Trafikselskab.

Økonomi

Den foreslåede takstmodel for Flextur i byzoner skal sikre, at omkostningerne dækkes fuldt ud gennem egenbetaling.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag om mulighed for flextur i byzone til en takst på 15 kr./km og min. 110 kr. godkendes.

Beslutning

Godkendt.

Dino Selimovic (C) tog forbehold.

Punkt 6: Information, orientering og forespørgsler

Information

- Midtbyplan - handlinger
- VE-planlægning
- Pulje til lokalrådsønsker 2024
- Pulje til landsbyplaner, prioritering 2024
- Status på opfyldelsen af ladestanderbekendtgørelsen
- Borgermøde i Ribe

Generel orientering

Intet.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Forespørgsler

- Tilladelse til særtransporter
- Særtransportrute (havnen)
- Svar på forespørgsel vedr. 2 byggesager

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

Beslutning

Orientering givet.

Punkt 7: Lukket: Godkendelse af underskriftsblad