

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 24-03-2021

Mødedato Onsdag d. 24. marts 2021 kl. 11:00

Mødested Rådhushallen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information, forespørgsler og orientering.....	4
Opstart af lokalplan og kommuneplanændring for et 8 etagers byggeri, Exnersgade 27, 6700 Esbjerg	5
Til- og ombygning af bevaringsværdige etageejendomme - Stormgade 6A-B og 6C.....	7
Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte.....	10
Forslag til administrationsgrundlag for ulovlige altaner i Esbjerg Midtby - 2021.....	13
Lukket: Information, forespørgsler og orientering - lukket.....	16
Lukket: Evaluering.....	17
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	18

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 24-03-2021

Pkt. 3, 5 og 6 udgår af dagsordenen.

Dagsorden herefter godkendt.

Punkt 2: Information, forespørgsler og orientering

21/154

Information/forespørgsler

- ”Den vildeste kommune”, ansøgning sendes
- Højtoftevej, Aldi
- Alslev Ådal
- Vindmøller, Måde
- Mølledammen, Ribe

Generel orientering

Intet.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 24-03-2021

Orientering givet.

Punkt 3: Opstart af lokalplan og kommuneplanændring for et 8 etagers byggeri, Exnersgade 27, 6700 Esbjerg

20/15535

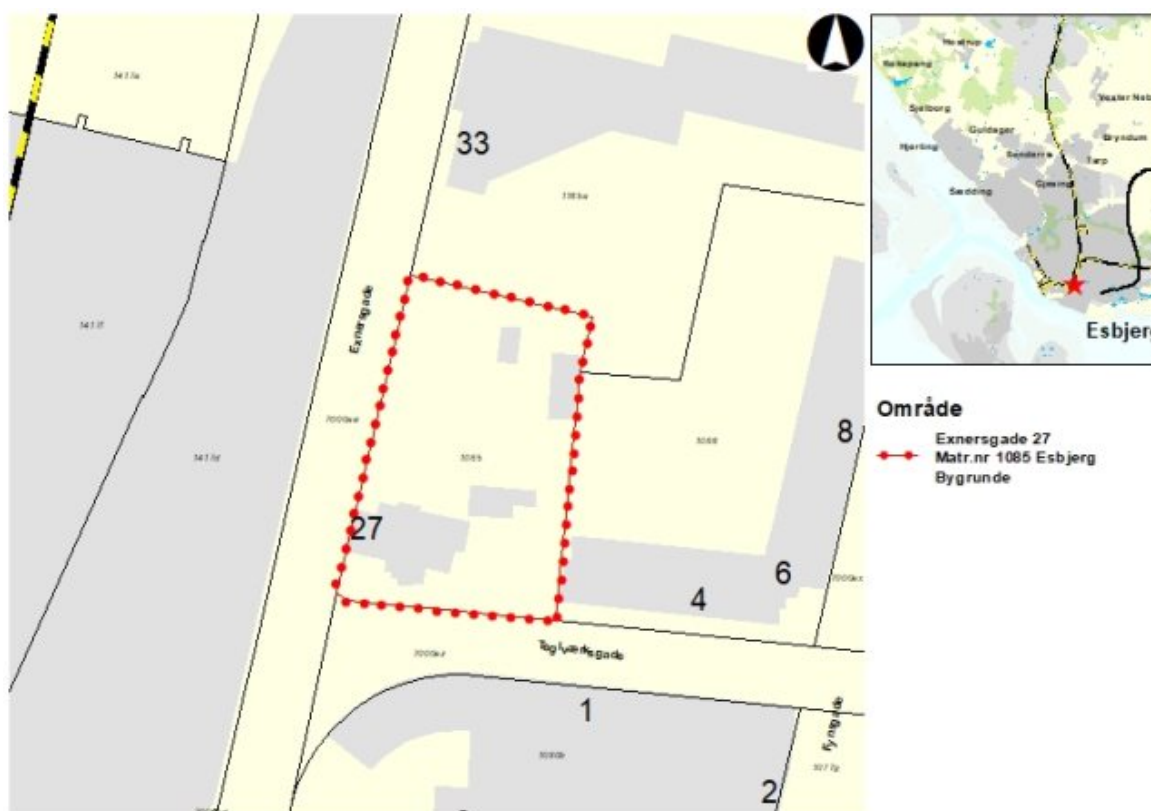
Resumé

Den 4. august 2020 blev et projekt på et 7-8 etagers boligbyggeri på Exnersgade 27 forelagt udvalget med henblik på udvalgets stillingtagen til opstart af planlægning for projektet. Udvalget besluttede, at forvaltningen skulle fortsætte dialogen med FHInvest med henblik på tilpasning af projektet til eksisterende byggeri med særlig opmærksomhed på de arkitektoniske værdier og trafikken i området.

Ingeniørværket har på vegne af FHInvest indsendt et nyt projektforslag med enkelte arkitektoniske justeringer. Ejendommen er med fladt tag, altangange mod nord, og alle lejligheder er forsynet med en altan mod syd.

Byggeriet skal opføres på en del af ejendommen Exnersgade 27, som bliver udstykket som en selvstændig matrikel. Da kommuneplanen har en ramme med max. 5 etager og en bebyggelsesprocent på 75% skal det også ændres til 8 etager og 180%.

Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal igangsættes en ændring af plangrundlaget



Sagsfremstilling

Ingeniørværket har på vegne af FHInvest anmodet om at få ændret kommuneplanen og udarbejdet en lokalplan, der muliggør et 7-8 etagers byggeri på den nordlige del af grunden Exnersgade 27.

Set fra Exnersgade er byggeriet på 7 etager, set fra haven er det på 8 etager.

Grunden, der udstykkes fra den nuværende Exnersgade 27, bliver på 1544 m²

Byggeriet indeholder 28 tre rums lejligheder på ca. 90 m².

Det samlede byggeri er på 2681 m², og bebyggelsesprocenten er på 174%.

Parkering skal anlægges på terræn, og der vil blive tinglyst et fælles grønt areal sammen med den nuværende ejendom på Exnersgade 27.

Der er tale om et byggeri udført med altangange på nordsiden, og alle lejligheder vil blive udført med altan mod syd, som er indbygget i facaden.

Facaderne fremstår i projektet som meget monotone og uden særlige arkitektoniske værdier. Det skal derfor i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen sikres, at bygningen får et bedre og mere åbent og varieret udtryk. Desuden skal det sikres, at bygningen og tilhørende udearealer relaterer sig til de arkitektoniske værdier på Exnersgade 27.

Vision 2025

Projektet understøtter Vision 2025 mål om flere boliger og byfortætning.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

De færdige planer skal i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget anmodes om at afgøre, om der skal udarbejdes kommuneplantillæg og lokalplan for det fremsendte projekt

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 24-03-2021

Udgår.

Bilag

Bilag 1

Bilag 2

Bilag 3

Punkt 4: Til- og ombygning af bevaringsværdige etageejendomme - Stormgade 6A-B og 6C

21/917

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om tilladelse til at ombygge og tilføje henholdsvis 2 og 1 etager på ejendommene, Stormgade 6A-B og Stormgade 6C.

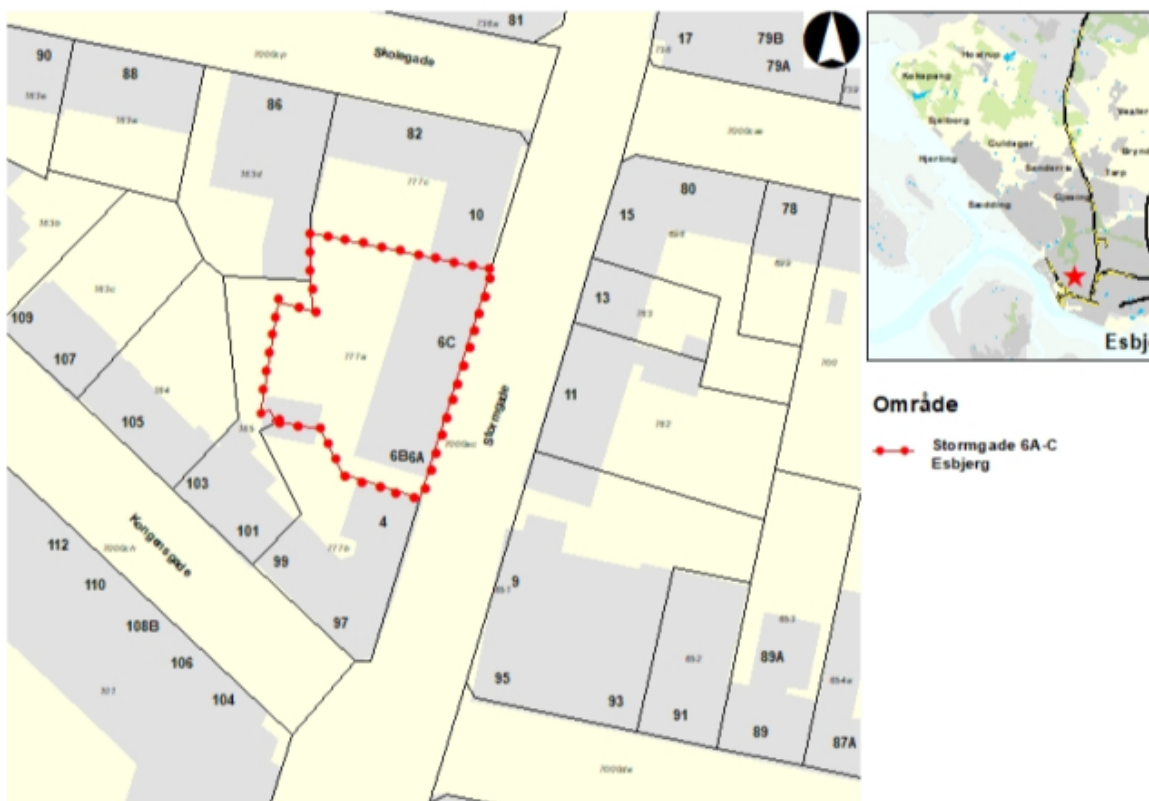
Ejendommene er begge middel bevaringsværdige bygninger, og omfattet af lokalplanen for en del af den indre by i Esbjerg, lokalplan 01-010-0021.

Til- og ombygningen vil kræve en særskilt tilladelse i henhold til gældende lokalplan, da ejendommene er bevaringsværdige.

Det ansøgte projekt forudsætter flere dispensationer fra gældende lokalplan, herunder dispensation fra bestemmelsen omhandlende bygningernes facadehøjde i gadeskel.

Ejer af ejendommene, Murerfirmaet Dahl & Dahl, ansøgte om byggetilladelse til om- og tilbygningen i januar 2021. Det ansøgte projektforslag blev efterfølgende sendt i partshøring og naboorientering. Sydvestjyske Museer, Esbjerg Kommunes Byfond og naboer til ejendommene indsendte bemærkninger til det oprindelige projektforslag.

Ejendommens ejere har efterfølgende fået udarbejdet et revideret projektforslag, med tanke på at tilføje de ekstra etager på mere nænsom vis.



Sagsfremstilling

Murerfirmaet Dahl & Dahl A/S, der ejer ejendommene Stormgade 6A-B og 6C, søger om byggetilladelse til til- og ombygning af 2 eksisterende etageejendomme.

Ejendommene er omfattet af lokalplanen for en del af den indre by i Esbjerg, lokalplan 01-010-0021. I henhold til lokalplanen, bilag F, er begge ejendommene registreret med middel bevaringsværdi.

Ejendommen Stormgade 6A-B, en historicistisk gulstensbygning fra 1890'erne, består i dag af 2 etager med udnyttet tagetage. Ejendommen ønskes ombygget med 2 ekstra etager, til samlet 4 etager over terræn.

Ejendommen Stormgade 6C, en tidstypisk modernistisk ejendom fra 1960'erne, består i dag af 3 etager. Der er ansøgt om at tilføje 1 ekstra etage til bygningen.

Arkitekt Jørgen Knippel ansøgte, på vegne af Dahl & Dahl, om byggetilladelse i januar 2021. Projektforslaget blev sendt i partshøring og naboorientering, hvorefter der kom bemærkninger fra Esbjerg Kommunes Byfond, Sydvestjyske Museer og beboere i Stormgade 11-13.

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk har efterfølgende indsendt et revideret projektforslag. (Se bilag: "Revideret projektforslag")

Tilbygningen Stormgade 6A-B udformes med samme taghældning som den eksisterende bygning, og tilføjes kviste.

Bygningsvolumenet trækkes ind fra gade- og gavlfacade og underligger sig derved den oprindelige bygning. Facaden, med den brunlige farve, tilpasser sig den oprindelige bygnings materialer.

Tilbygningen Stormgade 6C udformes som en enkelt etage med fladt tag. Tilføjelsen bliver derved mere stringent i udtrykket, helt i tråd med den oprindelige modernistiske bygning. Facaden bliver grå, i samme facadematerialer som naboejendommen. Dermed skabes en sammenhæng mellem tilbygningerne.

Det ansøgte projekt tilføjer etagerne med et nutidigt formsprog i mere moderne materialer, og understreger dermed etagerne som en ny tidssvarende tilføjelse på toppen.

I henhold til lokalplanen skal bevarende bygninger vurderes særskilt, såfremt de ombygges eller på anden måde gennemgår en ydre forandring.

Dette er beskrevet i afsnittet for bygninger med middel bevaringsværdi – bestemmelserne 8.37-8.45.

Det ønskede byggeri vil dermed kræve en særlig tilladelse, jf. lokalplanens bestemmelser for bevaringsværdige bygninger.

Det ansøgte projekt vil ligeledes kræve yderligere dispensationer fra lokalplanens bestemmelser, såsom bygningernes facadehøjde i gadeskel.

Vision 2025

Med byggeriet vil der blive skabt flere attraktive boliger i Esbjerg midtby, som vil medvirke til at fremme bosætningen i Esbjerg og dermed understøtte temaet om "Flere borgere".

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 01-010-0021

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Det oprindeligt ansøgte projektforslag blev i januar 2021 sendt i partshøring og naboorientering, jf. Planlovens § 20 og Forvaltningslovens § 19.

Esbjerg Kommune modtog bemærkninger vedr. om- og tilbygningen af bevaringsværdige ejendomme fra Sydvestjyske Museer og Esbjerg Byfond. Desuden blev der modtaget bemærkninger fra naboerne, Stormgade 11 og 13 vedr. arkitekturen og skyggegener. Partshøring og naboorientering af det oprindeligt ansøgte projekt og de tilhørende bemærkninger er vedlagt som bilag.

Det tilrettede projektforslag sendes ud i fornyet partshøring og naboorientering.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Projektforslag bliver tilrettet på følgende punkter:
 - Kvistene på Stormgade 6A-B reduceres i størrelsen og justeres således, at de er bedre tilpasset den eksisterende bygnings facade.
 - Den ekstra etage på Stormgade 6C reduceres mest muligt i højden og trækkes tilbage fra gadefacaden, i linje med tilbygningen på Stormgade 6A-B.
- Projektforslaget sendes efterfølgende ud i fornyet partshøring og naboorientering.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 24-03-2021

Forvaltningen går i dialog med bygherre om tilpasninger.

Herefter forelægges sagen for udvalget igen.

Bilag

Revideret projektforslag - Stormgade 6 A-C.pdf

Parts og naboorientering - Stormgade 6A-C.pdf

Bemærkninger til partshøring og naboorientering - Stormgade 6A-C.pdf

Punkt 5: Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte

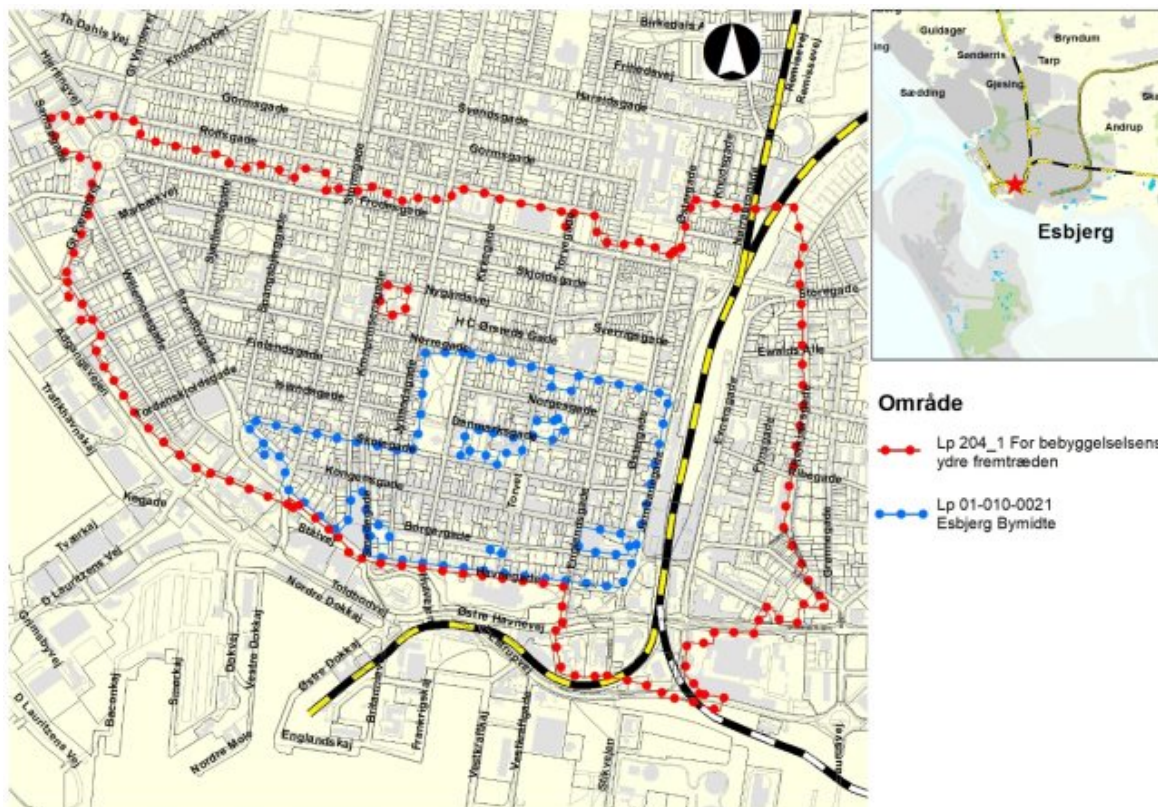
19/31825

Resumé

Altanvejledningen har til formål at sikre et ensartet grundlag for behandling af byggesager om nye altaner på eksisterende ejendomme, og gøre denne sagsbehandling gennemsækelig for borgerne. Vejledningen fungerer som en uddybning af bestemmelserne i lokalplanerne 204-1 (Bevarende lokalplan for Esbjergs bymidte) og 01-010-0021 (for en del af den indre by i Esbjerg).

I vejledningen fastsættes rammerne for bl.a. størrelse, placering og udformning af nye altaner, med det formål at sikre, at altanerne tilpasses bygningens udtryk, og ikke er til gene for naboer og underboer.

Vejledningen er udarbejdet med udgangspunkt i den tekst, der blev forelagt udvalget i september 2019.



Sagsfremstilling

Mange borgere ønsker at opsætte altaner på deres ejendom. En ny altan kan være en betydelig positiv tilføjelse til en lejlighed, særligt hvis adgangen til andre udearealer er begrænset. Der er dog visse hensyn man bør tage for, at et altanprojekt bliver vellykket, så altanerne ikke får en negativ effekt på bygningens arkitektur og byrummets kvalitet. Det er mindst lige så vigtigt at værne om naboer og underboer, der som konsekvens af opsætningen af nye altaner, kan få forringet deres dagslys i boligen eller blive offer for indblik.

Derfor er der formuleret denne vejledning, der skal kommunikere forvaltningens praksis for godkendelse af altanprojekter til borgerne, og samtidig præcisere, hvad det indebærer at tilpasse nye altaner til eksisterende bygningers arkitektur. Vejledningen kan dertil bruges som et overskueligt og konkret administrationsgrundlag i byggesagsbehandlingen.

I vejledningen kommunikeres rammerne for nye altanprojekter klart og begrundes, så læseren forstår baggrunden for begrænsningerne.

Hovedpunkterne i vejledningen er:

- Nye altaner skal opsættes på gårdsiden af bygningen.
- Altanerne skal placeres og udformes efter bygningens arkitektur.
- Altanernes konstruktion skal være så enkel og diskret som muligt.
- Altanerne må have en dybde på maks. 1,5 m.
- Altanerne må spænde over maks. 2 vinduesfag.
- Altanerne skal placeres min. 2,5 m fra naboskel.
- Der er begrænsninger for altaner og terrasser i tagfladen.
- Altaner kan begrænses af hensyn til indblik og dagslys

Flere af disse punkter er en konsolidering af en allerede etableret praksis i behandlingen af ansøgninger om altanprojekter. Andre punkter refererer til bestemmelser i de lokalplaner vejledningen tilhører. Vejledningen fungerer også som uddybning af visse bestemmelser i lokalplanerne, eksempelvis kravet om at altaner tilpasses bygningens arkitektur.

Den udarbejdede vejledning omhandler kun nye altaner på eksisterende bygninger. Ved etablering af altaner i forbindelse med opførelse af nye bygninger i Esbjergs bymidte, henvises der i vejledningen til gældende lokalplan.

Vejledningen er udarbejdet med udgangspunkt i den tekst, der blev forelagt udvalget i september 2019.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplanerne 204-1 og 01-010-0021.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Vejledningen sendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- vejledningen sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Sagen sendes i gruppemapperne.

Forvaltningen oplyser

Efter sagen har været i gruppemapperne er der fremkommet bemærkninger fra Enhedslisten og Borgerlisten. Disse er vedlagt som bilag.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Udsat.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-03-2021

Udsat.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 24-03-2021

Udgår.

Bilag

Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte

Høringssvar fra Enhedslisten - Altaner_Esbjerg_bymidte

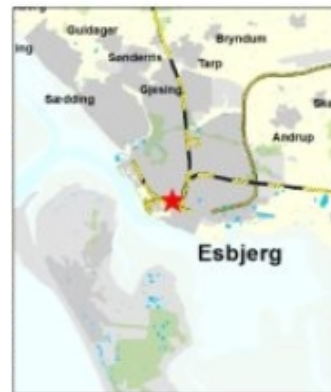
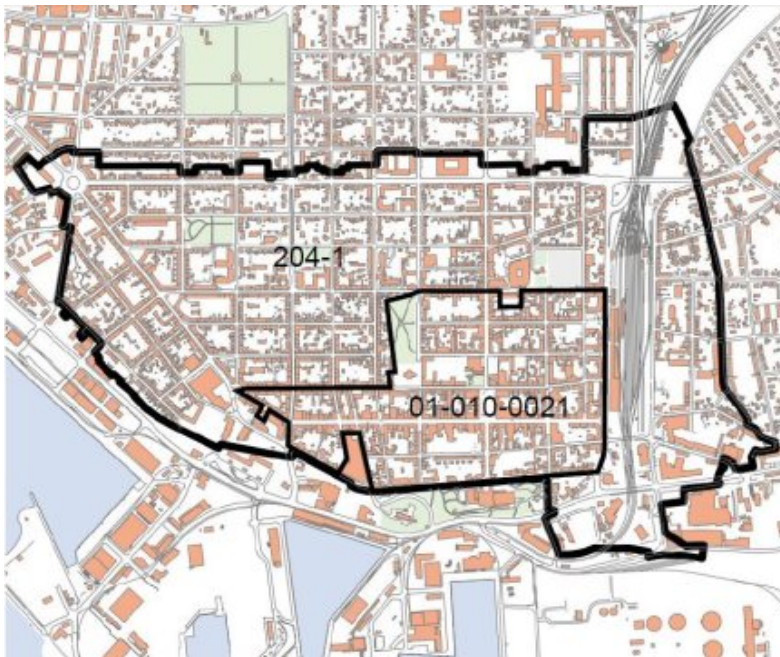
Høringssvar fra Borgerlisten

Punkt 6: Forslag til administrationsgrundlag for ulovlige altaner i Esbjerg Midtby - 2021

21/5264

Resumé

Ved Plan & Miljøudvalgets møde den 1. februar 2021 blev det besluttet at meddele en lovliggørende tilladelse til ansøgte altaner på søjler. I forbindelse med behandlingen af sagen havde ansøger indsendt fotos af eksisterende altaner i Esbjerg Midtby, og der blev på den baggrund efterspurgt en sag om, hvordan Esbjerg Kommune generelt kan forholde sig til lignende sager, som sagen på Kronprinsensgade nr. 30.



Sagsid: 21/5264

Administrationspraksis for
ulovlige altaner i Esbjerg
Midtby

Sagsfremstilling

På baggrund af de tidligere drøftelser er Teknik og Miljø blevet opmærksom på, at der potentielt kan være et betydeligt antal altaner i Esbjerg midtby, som er opført ulovligt. Enten helt uden tilladelse eller i en form, som fraviger tilladelsen. Som eksempel kan dette være en lovlig altan, som er blevet understøttet med søjler, som ikke er fremgået af ansøgningsmaterialet.

På den baggrund er der set på de forskellige scenarier af altansager, som Teknik & Miljø kan blive stillet over for samt hvordan disse sager i Esbjerg Midtby kan håndteres. Ud fra dette er der udarbejdet et forslag til en administrationspraksis for lovliggørelse af altaner i Esbjerg Midtby.

Generelt vil altaner, der er opsat på ejendomme inden for den kommende altanvejlednings geografiske område, kunne meddeles en lovliggørende tilladelse i det omfang, at det vil være muligt inden for den aktuelle lokalplan at dispensere til opsætning af altanerne.

Esbjerg Midtby er hovedsageligt opdelt i to plangrundlag. Den nye lokalplan nr. 01-010-0021, og den gamle bevarende lokalplan nr. 201-4. Den nye lokalplan trådte i kraft i oktober 2019 og dækker Esbjerg indre by. Den ældre bevarende lokalplan nr. 204-1 gælder, med få undtagelser, for den resterende del af Esbjerg Midtby.

Da der er to forskellige plangrundlag, vil dette også resultere i to forskellige muligheder for dispensationer.

Lokalplan nr. 01-010-0021 fastsætter meget konkrete rammer for altanernes udformning, størrelse og placering, og giver derved en nøjagtig beskrivelse af, hvad der kan gives tilladelse til i forbindelse med opførelse af en altan. Derfor vil der være et meget lille rum for at meddele dispensationer. Det vil skulle ske efter en konkret vurdering af hver enkelt sag og skal have udgangspunkt i at altaner skal indtænkes som en del af bebyggelsen, og ikke opføres som ”påklisterede” altaner i gadefacaderne.

Hvis den ulovlige altan derimod er opført forud for vedtagelse af lokalplan nr. 01-010-0021, vil håndhævelsen følge nedenstående administrationspraksis for lokalplan nr. 204-1.

Lokalplan 204-1 er en bevarende lokalplan, som har til hovedformål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø arkitektonisk. Til lokalplanen er udarbejdet en vejledning, hvori det er beskrevet, at nye altaner normalt skal etableres mod gårdfacaden samt tilpasses bygningen og omgivelserne. Der er dog ikke nærmere beskrivelser, der mere præcist fastsætter altanens udformning osv. Der vil ved ulovligt opførte altaner kunne meddeles en ny facadetilladelse efter lokalplanen.

De ulovlige altaner vil blive lovliggjort efter ovenstående administrationspraksis, når Teknik og Miljø bliver bekendt med sagerne. Dette kan f.eks. være, når en borger selv indsender en ansøgning om lovliggørelse af en altan eller i forbindelse med nye byggesager på en given ejendom, hvor det viser sig, at eksisterende altaner ikke er lovlige.

Administrationspraksis kan opsummeres på følgende måde.

For ejendomme inden for den nye lokalplan for Esbjerg indre by, nr. 01-010-0021:

- Altaner opført inden vedtagelse af den nye lokalplan;
 - retlig lovliggørelse i form af en facadetilladelse med vilkår om, at når de eksisterende altaner ønskes skiftet, skal de nye altaner følge bestemmelserne i lokalplanen.
- For altaner opført efter vedtagelse af den nye lokalplan;
 - retlig lovliggøres i det omfang det er muligt at dispensere efter lokalplanen ellers vil det kræve en fysisk lovliggørelse efter de ret præcise bestemmelser lokalplanen indeholder.

For ejendomme inden for lokalplan nr. 204-1:

- Altaner opført inden vedtagelse af den nye altanvejledning;
 - retlig lovliggørelse i form af en facadetilladelse med vilkår om, at når de eksisterende altaner ønskes skiftet, skal de nye altaner følge retningslinjerne i altanvejledningen.
- Altaner opført efter vedtagelse af den nye altanvejledning;
 - lovliggøres efter retningslinjerne i altanvejledningen.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 01-010-0021

Lokalplan nr. 204-1

Altanvejledning

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Udkast til nyt administrationsgrundlag godkendes

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-03-2021

Udsat.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-03-2021

Udsat.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 24-03-2021

Udgår.

Punkt 7: Lukket: Information, forespørgsler og orientering - lukket

21/154

Punkt 8: Lukket: Evaluering

Punkt 9: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad