

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 16-05-2024

Mødedato	Torsdag d. 16. maj 2024 kl. 13:00
Mødested	Roager Medborgerhus
Mødedeltagere	Henning Ravn, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Klaus Sandfeld, Dino Selimovic, Mussa Utto, Hans Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring for Boligområde med serviceerhverv, liberalt erhverv	4
Nedrivning af Tjæreborg Stationsvej 21, Tjæreborg - Blichers Kro.....	7
Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige punkthuse.....	10
Adgangsvejen 9 - Principel stillingtagen til placering af bygning.....	13
Baghuse i Esbjerg midtby.....	19
Nyt etagebyggeri på Nørregade 82, Esbjerg.....	23
Information, orientering og forespørgsler.....	27
Lukket: Fjernelse af skodder.....	28
Lukket: Ulovligt kolonihavehus.....	29
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	30

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Godkendt.

Punkt 2: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring for Boligområde med serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv, Tjæreborg

23/27206

Resumé

Plan & Byudviklingsvalget vedtog den 7. marts 2024 at offentliggøre forslag til kommuneplanændring for et område langs Tjæreborg Stationsvej.

Udgangspunktet for planændringen er et konkret projektønske, som vil erstatte Blichers Kro med en ny bygning med tandlægeklinik og lejligheder. For at understøtte udviklingsmulighederne i området, dækker rammeområdet et større område langs Tjæreborg Station, hvor der fremadrettet gives mulighed for etageboliger, serviceerhverv og kontorerhverv.

I forbindelse med den offentlige høring af kommuneplanændringen er der kommet fire høringssvar. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer.

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



Sagsfremstilling

Kommuneplanforslaget for et område langs Tjæreborg Stationsvej har været i offentlig høring fra 11. marts til 15. april 2024. Der er kommet fire høringssvar til forslaget i høringsperioden.

Høringssvarene kommer fra naboer til området, Ribe Stift samt Sneum-Tjæreborg Lokalråd.

Høringssvarene omhandler følgende emner:

- Trafikale forhold
- Tilpasning af nybyggeri til områdets karakter og arkitektur
- Områdets anvendelsesmuligheder
- Bekymring for indbliksgener
- Brug af solceller

Kommuneplanændringen omfatter et større område langs Tjæreborg Station. Flere af høringssvarenes emner omhandler dog det konkrete projektområde for Blichers Kro.

Forud for planprocessen har Teknik & Miljø været i en længere dialog med projektudvikler. I denne dialog har der været fokus på at skabe sammenhæng til nærområdet, herunder placering og udformning af de nye bygninger.

Flere af emnerne i de indkomne høringssvar er sikret i denne forudgående dialog eller indgår i helhedsvurdering, der følger sagsbehandlingen af ansøgning om byggetilladelse.

Teknik & Miljø har mulighed for at nedlægge et §14 forbud mod projektet, og efterfølgende udarbejde en lokalplan, hvis det ved ansøgning om byggetilladelse viser sig, at projektet afviger væsentligt fra projektet i forhåndsdialogen, og omhandler emner, der er blevet gjort opmærksom på i høringsperioden.

Høringssvarene har derfor ikke givet anledning til ændringer i planforslaget.

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

Forslaget til kommuneplanændring foreslås vedtaget uden ændringer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Planforslaget har været i offentlig høring fra 11. marts til 15. april 2024, hvor der indsendt fire høringssvar.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at forslag til kommuneplanændring 2023.38

'Boligområde med serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv, Tjæreborg' vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Godkendt.

Bilag

Resume af høringssvar med forvaltningens bemærkninger - KPÆ 2023.38

Indkomne høringssvar - KPÆ 2023.38

Kommuneplanændring 2023.38_Vedtaget_Udkast.pdf

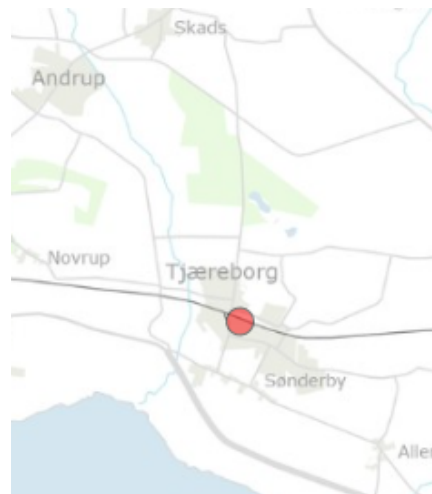
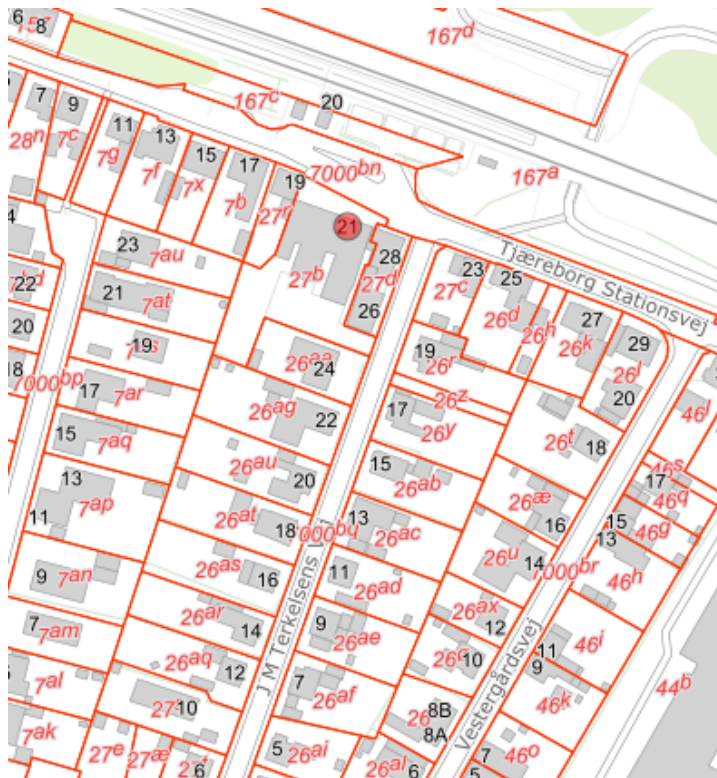
Punkt 3: Nedrivning af Tjæreborg Stationsvej 21, Tjæreborg - Blichers Kro

24/5742

Resumé

Nielsen og Nielsen Ejendomme ApS har søgt om tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning med en saveværdi 3 på Tjæreborg Stationsvej 21, Tjæreborg. Saveværdien ændres til 4 med det nye kommueplantillæg.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal meddeles tilladelse til nedrivning.



Tjæreborg Stationsvej 21

6731, Tjæreborg

Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Dato: 16. maj 2024

Sagsfremstilling

Blichers Kro blev opført i 1873, og har været anvendt som kro, indtil den lukkede i efteråret 2023.

I 1988 blev Blichers Kro udpeget som en ejendom med høj bevaringsværdi (save-værdi 3). Bevaringsværdien er dog efterfølgende blevet revurderet til 4, da kroen gennem tiderne er bygget meget om, og det derfor kun er tagfladen og

facaden mod Tjæreborg Stationsvej, der er tilbage af den originale bygning.

Blichers Kro er blevet købt af Nielsen og Nielsen ApS, som har konstateret, at bygningerne er i meget dårlig stand, og derfor for dårlige at blive renoveret. De ønsker derfor at nedrive den og opføre en etagebolig med tandlægeklinik i stueplan og boliger på 1. sal. De mener dette vil udvikle området i en helt ny og moderne retning. Projektforslaget er vedlagt som bilag.

Det vurderes, at nedrivning af den eksisterende bevaringsværdige bygning og opførelse af en ny etagebolig vil kunne godkendes, da saveværdien efter godkendelse af nyt kommuneplantillæg bliver lavere, og da bebyggelsen fremadrettet muligvis ellers vil komme til at stå tom og forfalde. Projektet må dog ikke afvige væsentligt fra projektet i forhåndsdialogen.

Det ansøgte har været i høring hos Museet og Lokalrådet, som er kommet med bemærkninger hertil. Bemærkningerne er lagt ved som bilag. Herudover er nedrivningen annonceret i offentlig høring på nettet. Fristen for den offentlige høring udløber den 5. maj 2025.

Teknik & Miljø har mulighed for at nedlægge et §14 forbud mod projektet og efterfølgende udarbejde en lokalplan.

Hvis der nedlægges et § 14 forbud mod nedrivning af bygningen, skal denne afgørelse være meddelt af Plan & Byudviklingsudvalget senest 14 dage efter, at den offentlige høring er udløbet. Sagen er derfor forelagt udvalget, inden udløb af den offentlige høring.

Ansøger skal orienteres om udvalgets beslutning og gives en frist på 14 dage til at komme med bemærkninger.

Lovgrundlag, planer mv.

Planlovens §14

Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Bygningsreglement 2018

Kommueplanramme 12-010-040 - er ved at blive revideret og skal godkendes af udvalget

Der er ingen lokalplan for området

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Sagen har været i høring hos Museet, Lokalrådet samt annonceret i offentlig høring på nettet. Bemærkninger er vedlagt som bilag

Vurdering herunder alternativer

Det har de senere år været svært at få krodriksen til at være rentabel, og på trods af forsøg af flere ejere er kroen derfor lukket og bygningerne solgt.

Da kroen er bevaringsværdig foreslog Teknik & Miljø de nye ejere, at bygningen blev renoveret, og dermed tilbageført til sit oprindelige arkitektoniske udtryk. Efter en besigtigelse på stedet, var det dog tydeligt, at kroen var ombygget i en sådan grad, at det reelt kun er facaden mod Tjæreborg Stationsvej, der står tilbage af den oprindelige bygning. Det blev derfor vurderet, at det ikke ville være en realistisk løsning at forvandle de nuværende bygninger eller tilbageføre bygningerne til sit oprindelige, da man så alligevel ville stå med en stort set ny bebyggelse.

Bygningen er herefter genregistreret ud fra SAVE metoden, og bygningen er nedgraderet fra en SAVE 3 til en SAVE 4. Dette da Kroens arkitektoniske- og originalitetsværdi er svækket som følge af ombygningerne. Dens miljømæssige værdi er ligeledes svækket, i det stationsbygningen for år tilbage også er nedrevet. Kroen har fortsat en stor kulturhistorisk betydning for Tjæreborg, ligesom den for mange i lokalområdet har en stor betydning. Teknik & Miljø har derfor, som et led i processen, hørt både Museet og lokalrådet om deres holdning til nedrivningen.

Teknik & Miljø mener, grundet de mange ombygninger, at det der engang var Blichers Kro kun findes som en kulisser i en enkelt facade.

Teknik & Miljø vurderer derfor, at en nedrivning af Blichers Kro vil kunne accepteres, da en tilbageførelse af bygningen alligevel vil ende med en næste ny bygning.

Der har været en forudgående dialog med de nye ejere omkring det kommende projekt. Dette projekt må ikke afvige væsentligt ved ansøgning om byggetilladelse.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at der gives tilladelse til nedrivning.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Godkendt.

Bilag

Projektforslag - Stationsvej 21. November 2023.pdf

Fra Museet - Høringssvar 030424 vedr Blichers Kro Tjæreborg Stationsvej 21 6731 Tjæreborg - til Esbjerg Kommune.pdf

Fra Lokalrådet - Høringssvar Senum Tjæreborg Lokalråd_nedrivning af bevaringsværdig bygning - 1. høring.pdf

Punkt 4: Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige punkthuse

24/9784

Resumé

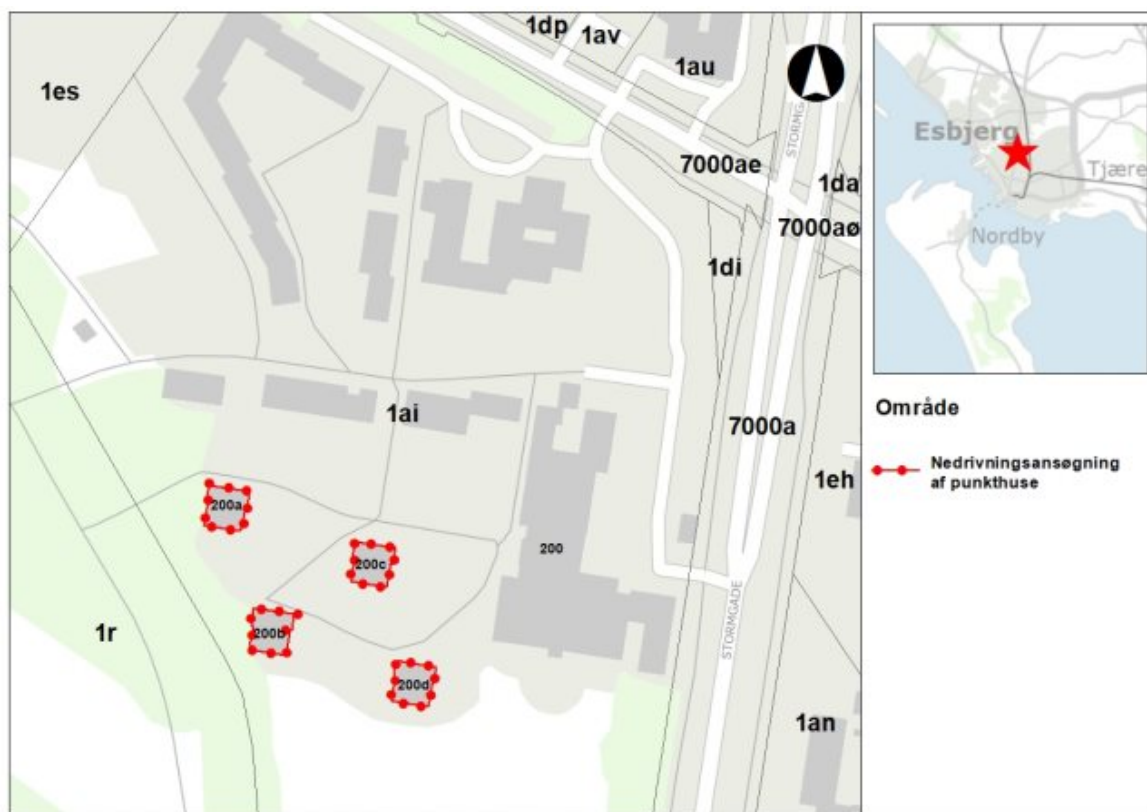
Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af punkthusene Stormgade 200A-200D. Punkthusene er en del af den oprindelige bebyggelse til Esbjerg Højskole.

Punkthusene er indenfor lokalplan nr. 01-030-0008 'Boligområde og centerområde på Uddannelsessletten, Esbjerg', som blev vedtaget 4. december 2023. Baggrunden for planen var et ønske om at udbygge og omdanne området i respekt for det eksisterende miljø. Husene er i lokalplanen udpeget som højt bevaringsværdige og er en del af det udpegede kulturmiljø af national høj værdi.

I ansøgningen anføres, at der er betydelige strukturelle udfordringer i alle 4 bygninger, og der er et ikke ubetydeligt antal usikkerhedsfaktorer og negative konsekvenser for den fremtidige ombygning og indretning af bygningerne.

Nedrivning af bygningerne kræver en dispensation fra gældende lokalplan. I henhold til planloven kan en dispensation først meddeles efter en 2 ugers skriftlig orientering af naboer, foreninger, museer og lignende.

Plan & Byudviklingsvalget skal tage stilling til, om nuværende lokalplan med bestemmelser omkring bevaring af punkthusene skal fastholdes, eller om udvalget som udgangspunkt er positive overfor nedrivning af bygningerne.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af punkthusene, Stormgade 200A-200D, 6700 Esbjerg.

Punkthusene er en del af den oprindelige bebyggelse for Esbjerg Højskole, opført som Danmarks første Arbejderhøjskole. Arkitekt Otto Frankild, som er mest kendt for Imperial Hotel i København, vandt opgaven i en arkitektkonkurrence i 1948. Skolen blev indviet i 1955.

Esbjerg Byråd vedtog den 4. december 2023 en ny lokalplan for området. Plangrundlaget giver mulighed for at transformere området omkring den gamle Esbjerg Højskole til et attraktivt boligområde og centerområde med forskellige bylivsfunktioner. Områdets historie bevares ved at sikre hovedbygning og de fire punkthuse samt friholdelse af parken herimellem samtidig med, at planen giver mulighed for nybyggeri i områdets nord og nordøstlige del.

Den tidligere Esbjerg Højskole er en del af et kulturmiljø af national høj værdi, ligesom hovedbygningen og punkthusene er udpeget som henholdsvis middel og høj bevaringsværdige. Lokalplanen blev dermed udarbejdet som en delvist bevarende lokalplan, der sikrer, at de oprindelige bygninger og det karakterfulde landskab bevares.

I lokalplanen er fastsat følgende bestemmelse:

§8.17:

De bevaringsværdige bygninger, som er udpeget på lokalplankort Bilag B, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden Esbjerg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

Projektejer ønsker at nedrive de bevaringsværdige bygninger, da projektejer vurderer, at den samlede udbedringsøkonomi ligger langt ud over hvad man som køber med rimelighed kunne forvente eller have forudset, og som ikke kan bæres inden for et forventeligt huslejeniveau. Hertil kommer at et forstærkningsprojekt vil indeholde et ikke ubetydeligt antal usikkerhedsfaktorer og negative konsekvenser for den fremadrettede indretning og benyttelse

Nedrivning af punkthusene vil kræve en dispensation fra lokalplanens §8.17. I henhold til planlovens § 20 skal sagen sendes i orientering i minimum 2 uger, før der evt. kan udstedes en dispensation. Orienteringen skal sendes til beboere i området, naboer, foreninger og organisationer, herunder Museum Vest.

Hos flere kommuner forgår der i disse år en udpegning af bevaringsværdigt byggeri opført i perioden 1940-1970, da der generelt landet over er fokus på at sikre den modernistiske bygningsarv, inden den går tabt.

I henhold til Esbjerg Kommunes bevaringsstrategi, der er indarbejdet i gældende kommuneplan, skal bygninger med høj bevaringsværdighed altid bevares i sin oprindelige form og arkitektur. Da bygningerne ydermere er placeret i et kulturmiljø, er bevarelsen af bygningerne ligeledes vigtigt for at sikre selve kulturmiljøet.

Punkthusene anvendes i dag som boliger. Der har været en forudgående dialog med ejer og ejers rådgivere omkring bygningernes tilstand og muligheden for at renovere. Ifølge ejer koncentrerer udfordringerne sig om statiske udfordringer på de eksisterende etagedæk, som vil kræve en betydelig forstærkning for at være forsvarligt ift. at kunne bruges til beboelse. Endvidere vil der være behov for en omfattende miljøsanering, det vil sige fjernelse af farlige stoffer og materialer i det eksisterende byggeri.

Dette har fra Esbjerg Kommunes side foranlediget en undersøgelse ved hjælp af ekstern rådgiver, der peger på, at det vil være omkostningsfuldt at renovere bygningerne, men at det er på et forventeligt niveau.

En nedrivning af de højt bevaringsværdige punkthuse vil efter Teknik & Miljø vurdering svække det eksisterende kulturmiljø.

Sendes ansøgning om nedrivning i orientering med henblik på at tillade nedrivning er det vigtigt, at nye erstatningsbygninger har klar sammenhæng, særligt hvad angår materialer og farver, til hovedbygningen og understøtter det eksisterende kulturmiljø med den karakteristiske park.

I forbindelse med ansøgning om nedrivningstilladelse har ejeren indsendt illustrationer af et projektforslag. Forslaget indeholder fire nye punkthuse i en moderne fortolkning af de oprindelige bygninger, og som understøtter det oprindelige kulturmiljø.

I en kommende dialog med projektejer vil der blive stillet krav om, at de nye punkthuse refererer til det oprindelige byggeri i både materialer, farver og form, og dermed adskiller sig fra nye bebyggelser. Som udgangspunkt vil der blive stillet krav om, at både placering og bygningernes sokkelaftrek fastholdes.

Der bør ikke stilles krav om egentlige kopier af de oprindelige bygninger, men nybyggeri, der forholder sig til og respekterer området og dets historie.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget.

Høring

En eventuel nedrivning af de bevaringsværdige punkthuse kræver en dispensation fra gældende lokalplan. I henhold til Planlovens §20 kan en dispensation først meddeles efter 2 ugers orientering til ejere/brugere af området, naboer samt foreninger og lignende.

Vurdering herunder alternativer

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at punkthusene godkendes til nedrivning.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Godkendt, under forudsætning af, at der opføres fire nye punkthuse som refererer til det oprindelige byggeri i materialer, farver, form og placering, og som understøtter det oprindelige kulturmiljø.

Bilag

Endelig ansøgning om nedrivning af punkthuse

Illustration 1

Illustration 2

Illustration 3

Punkt 5: Adgangsvejen 9 - Principel stillingtagen til placering af bygning

22/28591

Resumé

Kvist Aps ønsker at opføre et kontorbyggeri i tilknytning til den eksisterende virksomhed på Adgangsvejen 9. Virksomheden ansøgte den 11. november 2022 om opførelse af en bygning på 33,5 m x 13,6 m, placeret langs Adgangsvejen. Højden på den ansøgte bygning er 16,4 m.

Å

Den gældende lokalplan giver byggeret til at opføre byggeri op til kote 44,5 (svarende til en bygningshøjde på 40,0 m) og en bebyggelsesprocent på 100.

Å

Esbjerg Kommune gav den 20. december 2022 byggetilladelse til byggeriet.

I forbindelse med en henvendelse fra beboerne i Ejerforeningen Højgadegrunden, Willemoesgade 14, viste det sig, at oplysninger om det skrevne højeplansplan i den ansøgning, der lå til grund for tilladelsen, var forkerte. Esbjerg Kommune har derfor kaldt tilladelsen tilbage.

Å

Beboere i Willemoesgade 14 har efterfølgende påpeget, at opførelsen af det påtænkte byggeri ikke harmonerer med de planer, Esbjerg Kommune i øvrigt har for at sikre en attraktiv overgang mellem by og havn og har anmodet om, at der iværksættes et lokalplanarbejde, der kan forhindre det planlagte byggeri.

Å

Bygherre har arbejdet på projektet længe, og har haft en forventning om, at byggeriet kunne påbegyndes, da der var givet byggetilladelse. Herudover er der i henhold til gældende lokalplan en byggeret på ejendommen.

Bygherre har indgået lejeaftaler m.v. for det nye byggeri. Der har været driftsforhold mellem Teknik & Miljø, og bygherren med henblik på at finde en løsning, der både harmonerer med Esbjerg Kommunes ønsker om udvikling på Esbjerg Havn og hensynet til den visuelle sammenhæng mellem By og Havn.

Å

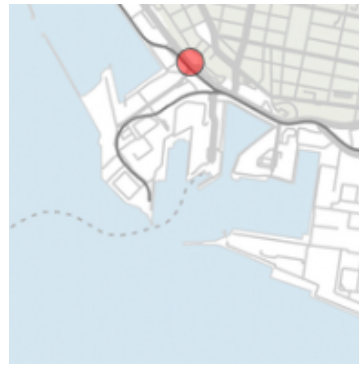
Ansøgeren har endvidere været i dialog med Esbjerg Havn samt Park & Mobilitet i Esbjerg Kommune. Begge parter er enige om, at virksomheden kan få ret over en del af naboarealet langs Adgangsvejen, der i dag fungerer som offentlige p-pladser. På baggrund heraf er der skitseret to løsninger, hvor bygningen drejes, så facaden vendes mod Klevesiten reduceres fra ca. 34 m til ca. 18 m, og bygningens barrierevirkning for oplevelsen af havnemiljøet ved faldsels Klevestien er dermed ligeledes reduceret.

Å

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver,

at man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen, og at projektet sendes i nabohøring, inden der eventuelt meddeles byggetilladelse.

Å



Å
Adgangsvejen 9
6700 Esbjerg

Å Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune og bygherre har drøftet følgende muligheder, gengivet i den rækkefølge, som de foretrækkes af bygherre

Å
Bygherre opretholder den oprindelige ansøgning for bebyggelsen.

Esbjerg Kommune giver dispensation til at overskride det skråhøjdegrænseplan. Alternativt gives der tillades til, at der foretages en sam-matrikulering med det bagvedliggende areal ejet af Esbjerg Havn, hvorved højdegrænsen kan overholdes mod Klevestien.

Å
Forvaltningens vurdering:
Det ansøgte byggeri vil som anført af beboerne i Willemoesgade udgøre en barriere for spillet mellem by og havn, der ikke harmonerer med de øvrige planer for området. På den anden side har bygherre haft en berettiget forventning om at kunne udnytte byggeretten på ejendommen, og der vil inden for byggeretten, uden dispensationer, kunne opføres en bygning med samme påvirkning af området ved Klevestien som det ansøgte.

Å
Bygningen drejes, så den kommer til at ligge vinkelret på Klevestien og i mindre grad kommer til at fremstå som en barriere mellem by og havn, idet facaden mod byen reduceres fra 33,5 m til omkring 18 m.

Ansøger har skitseret to mulige løsninger. En 3 etages bygning med en højde på 17,3 m og en fireetages bygning med en højde på 21,5 m.

Sidstnævnte placeres længere mod nord, og vil i mindre grad påvirke udsigten fra Klevestien mod D. Lauritzenvej og Tværkaj, men i stedet ligge foran Blue Waters store lagerhal, der i forvejen skærer for udsigten til havnebassinerne. Den ekstra etage vil ikke have nogen betydning for oplevelsen af havnen fra Klevestien.

Begge løsninger forudsætter, at virksomheden fra Esbjerg Havn erhverver et areal, der i dag anvendes til offentlige pladser.

Af de 96 pladser i området er de 57 p-fondspladser, som skal opretholdes. Løsningen forudsætter, at der nedlægges ca. 24 pladser, og der vil fortsat være 72 pladser.

Å

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at den nordlige lÅsning vil sikre Esbjerg Kommunes interesse for en god visuel sammenhÅng mellem by og havn og bygherres interesse i at kunne fortsÅtte projektudviklingen.

Det skal i Åvrigt bemÅrkes, at åhavneudsigtå€ ikke i dette tilfÅlde kan sidestilles med vandudsigt. Der er meget begrÅnset udsigt til vand fra udsigtspladsen ved Klevestien, men i og med man kan se mange forskellige bygninger, skibe, platforme m.v. giver omrÅdet en autentisk oplevelse af havnemiljÅet.

Det vurderes ikke, at forslaget til en drejet bygning placeret ud for Blue Waters store lagerhal vil forringe denne oplevelse. LÅsningen forudsÅtter dog, at der dispenseres fra det skrÅ hÅjdegrÅnseplan med Klevestien, men ligger i Åvrigt inden for lokalplanens bestemmelser.

Å

Å

Som et sidste alternativt kan Esbjerg Kommune vÅlge at nedlÅgge et Å§ 14 forbud mod byggeriet og udarbejde en ny lokalplan forud for nyt byggeri.

I henhold til planlovens Å§ 14 kan Kommunalbestyrelsen nedlÅgge forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan. Der kan nedlÅgges forbud mod aktiviteter, der endnu ikke er pÅbegyndt eller meddelt byggetilladelse til.

I dette tilfÅlde kan der nedlÅgges Å§ 14 forbud med den saglige begrundelse, at Esbjerg Kommune med henvisning til den nyligt afsluttede konkurrence åUdvikling af Esbjerg Midtby og RÅrkjÅrå€ og den kommende helhedsplan Ånsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse pÅ arealet opfÅres med henblik pÅ at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

Å

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at en placering af byggeriet som i den nu tilbagekaldte byggetilladelse i nogen grad vil vÅre i strid med de overordnede Ånsker om at sikre sammenhÅng mellem by og havn, og at det vil vÅre sagligt begrundet at nedlÅgge et Å§ 14 forbud, hvis bygherre genfremsender den tidligere ansÅgning eller ansÅgning om et byggeri med en tilsvarende effekt.

I henhold til den kommenterede planlov kan det ikke afvises, at en kommunalbestyrelse kan pÅdrage sig et erstatningsansvar ved at Åndre det eksisterende plangrundlag som opfÅlgning pÅ et Å§ 14 forbud. Fastholdes en bebyggelsesprocent pÅ 100 i en kommende lokalplan vurderes det dog ikke umiddelbart sandsynligt, at Esbjerg Kommune kan gÅres erstatningsansvarlig, idet bygherre i det tilfÅlde ikke vil have tabt sin byggeret.

Vision 2025

BÅde bygherres projekt og Ånsket om at etablere en attraktiv overgang mellem By og Havn taler ind i Vision 2025.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Åkonomiudvalget > ByrÅdet

Indstilling

DirektÅren for Teknik & MiljÅ, indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver

1. At man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret pÅ Adgangsvejen.
2. At projektet sendes i naboHÅring inden der eventuelt meddeles byggetilladelse.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 23-11-2023

Sendes i gruppemapperne og behandles igen 7. december 2023.

Forvaltningen oplyser

Efter sagen har været i gruppemapperne er der fremkommet bemærkninger fra SF.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 07-12-2023

Liste A fremsatte Ændringsforslag til afstemning:

Forvaltningen påbegynder udarbejdelse af en lokalplan for området med den begrundelse, at Esbjerg Kommune for nyligt afsluttede konkurrence "Udvikling af Esbjerg Midtby og Rødkjær" og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

Å

For Ændringsforslaget stemte liste A, i alt 2.

Imod Ændringsforslaget stemte liste C og V, i alt 5.

Ændringsforslaget blev dermed ikke godkendt.

Å

Å

Herefter fremsatte Liste V og C Ændringsforslag til afstemning:

Forvaltningens indstilling godkendes, idet der i tilknytning til byggeriet etableres en ny udsigtsplatform med offentlig adgang fra den rekreative forbindelse ved Klevestien.

Å

For Ændringsforslaget stemte Liste C og V, i alt 5.

Imod Ændringsforslaget stemte liste A, i alt 2.

Å

Ændringsforslaget blev dermed godkendt.

Å

Liste A begærer sagen i Byrådet.

Forvaltningen oplyser

Sagen fremlægges til fornyet behandling, idet der er fremkommet nye oplysninger i sagen.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 15-12-2023

Beslutningen fra møde i Plan & Byudviklingsudvalget d. 7. december 2023 trækkes tilbage.

Liste A tilbagetrækker begæring om behandling af sagen i Byrådet.

Sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på genbehandling.

Forvaltningen oplyser

Siden udvalgsbehandlingen i december 2023 har bygherre udarbejdet et detaljeret projektforslag, som ses i vedlagte bilag 1. Det projekt, man beder om udvalgets stillingtagen til, omfatter en 19 m høj, 17,5 m bred og 30,5 m lang bygning. Bygningen tænkes opført som et bæredygtigt byggeri med transparente facader. I bilagsmaterialet er det beskrevet, hvordan byggeriet vil påvirke udsigten fra Klevestien.

Å

Herudover har Bygherre drøftet den fremtidige matrikelstruktur med Esbjerg Havn, der ejer arealerne, se bilag 3. På de arealer, der støder op til Adgangsvejen 9, strækker matriklerne sig fra Adgangsvejen til kommunens areal ved Klevestien. Ved også at indføre denne løsning for Adgangsvejen 9 skabes der ensartethed matrikelstruktur i området. Det er alene Esbjerg Havn, der fastlægger matrikelstrukturen/lejemålsgrænserne på egne arealer. For bygherre betyder ændringen desuden, at det skrå hældningsplan ikke overskrides. Å

Å

Sagen behandles som en planmæssig foresøgelse i forhold til den gældende lokalplan.

Å

Det har tidligere været drøftet om der skulle afholdes en nabo høring. Da byggeriet ikke forudsætter dispensationer fra lokalplanen, er der ikke noget juridisk grundlag for en naboorientering efter planlovens bestemmelser. Dog vil der være beboere i området, der skal påregnes efter Forvaltningsloven, idet byggeriet vurderes at kunne få indflydelse på ejendomme beliggende nord og nordøst for i Willemoesgade og Vestergade. Ønsker udvalget at give tilladelse til byggeriet kan der holdes et orienteringsmøde. I den forbindelse skal der også gøres opmærksom på, at kun parter i sagen vil være klageberettigede. Å

Å

Vurdering herunder alternativer

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at bygherre, da han købte ejendommen, havde en berettiget forventning om, at der i henhold til gældende lokalplan kan bygges i flere etager på grunden. Den gældende lokalplan for Esbjerg Havn indeholder ikke særlige bestemmelser i forhold til byggeri langs Kleven eller andre bestemmelser, der kunne have givet bygherre en formodning om, at der skulle tages særlige hensyn til sammenhængen med byen. Å

Å

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at bygherre ved at dreje bygningen og rykke den mod nord har sikret, at det fortsat vil være muligt at opleve havnemiljøet ved færdsel på Klevestien. Bygningen illustreres opført som en moderne, urban kontorbygning, og indpasser sig dermed i bufferzonen mellem by og havn, og sikrer også ved sin placering transparens mellem by og havnemiljøet. Å

Å

Det skal i øvrigt bemærkes, at 'havneudsigt' ikke i dette tilfælde kan sidestilles med vandudsigt. Der er meget begrænset udsigt til vand fra udsigtspladsen ved Klevestien, men i og med man kan se mange forskellige bygninger, skibe, platforme m.v. får man en autentisk oplevelse af havnemiljøet. Det vurderes ikke, at den ansatte bygning placeret ud for Blue Waters store lagerhal vil forringe denne oplevelse. Å

Ny indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø, indstiller, at Esbjerg Kommune overfor bygherre tilkendegiver

1. At man er positivt indstillet over for et nordligt byggeri placeret vinkelret på Adgangsvejen. Å
2. At Esbjerg Kommune afstår en del af lejemålet til p-pladser ved Adgangsvejen Å
3. At projektet sendes i høring ved relevante parter, inden der meddeles byggetilladelse. Å

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Liste A fremsatte ændringsforslag til afstemning:

Å

Forvaltningen påbegynder udarbejdelse af en lokalplan for området med den begrundelse, at Esbjerg Kommune for nyligt afsluttede konkurrence 'Udvikling af Esbjerg midtby og Rødkjær' og den kommende helhedsplan ønsker at fremme en udvikling, hvor bebyggelse på arealet opføres med henblik på at sikre den visuelle forbindelse mellem by og havn.

Å

For Ændringsforslaget stemte liste A og C, i alt 3.

Imod Ændringsforslaget stemte list V, i alt 4.

Ændringsforslaget blev dermed ikke godkendt.

Â

Herefter blev indstillingen sat til afstemning.

Â

For indstillingen stemte liste V, i alt 4.

Imod indstillingen stemte liste A og C, i alt 3.

Â

Indstillingen blev dermed godkendt.

Â

Liste A og C begynder sagen i byrådet.

Bilag

Bilag 1 - Revideret skitseforslag af den 2 maj 2024

Bilag 2 - Skitseforslag af den 5 april 2024 med bygherres kommentar

Bilag 3 - Arealudvidelse

Punkt 6: Baghuse i Esbjerg midtby

24/4479

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget flere ansøgninger angående ændret anvendelse af baghuse i Esbjerg Midtby, hvor udhuse eller erhvervslejemål ønskes ombygget til boligformål.

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at der bør lægges stor vægt på at der på sigt kan skabes grønne og attraktive gårdmiljøer frem for at bevare mindre udhuse og erhvervsbygninger.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der kan godkendes ændret anvendelse på de ansøgte ejendomme samt godkende forudsætningerne for en ensartet sagsbehandling.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget flere ansøgninger angående ændret anvendelse af baghuse i Esbjerg Midtby, hvor udhuse eller erhvervslejemål ønskes ombygget til boligformål. Ansøgningerne har baggrund i, at der opleves en faldende interesse for erhvervslokaler i baghuse, hvilket gør dem svære at udleje.

Esbjerg Kommune arbejder på en udviklingsplan for Esbjerg Midtby, som blandt andet sigter mod at forbedre gårdmiljøet i karréerne og gøre byen mere grønt og attraktiv. Planen lægger stor vægt på at skabe grønne byrum og opholdsområder, hvor beboerne kan udfolde sig og trives. Samtidig fokuseres der stadig på byfortætning, med muligheder som karréafslutning, infill og ombygning af eksisterende bebyggelse.

Der sigtes således mod at forbedre friarealerne i karréerne i Esbjerg Midtby for at tilføre lys, luft og muligheden for større, sammenhængende rekreative områder i gårdrummene. Det kan på sigt betyde at det vil være hensigtsmæssigt at nedrive eksisterende garagebygninger, baghuse, skure osv. Fjernelsen af de nuværende baghuse vil også muliggøre opførelsen af en ny, større bygning, som kan placeres integreret med gode friarealer i det samlede gårdmiljø.

Udover at skabe attraktive friarealer sigtes der dog også på at bevare baghuse med arkitektonisk værdi i Esbjerg Midtby. Nogle af baghusene i området besidder arkitektoniske kvaliteter, som kan tilføre karakter og værdi til gårdrummene.

Et eksempel på sådanne baghuse kunne være Norgesgade 25 (indsæt billede som bilag), som syner af erhvervsbygning. Bygningen har en sydvendt facade, hvilket sikrer godt lysindfald i boligerne og øger kvaliteten af opholdsrummene. Desuden giver det muligheden for at etablere flere boliger i bygningen og yderligere liv til området.

Et andet eksempel er Skolegade 27b i Esbjerg (billede som bilag), som bærer præg af industriarkitektur. Bygningen er opført i 2,5-etager og er placeret ved grundens vestlige skel, hvilket sikrer muligheder for dagslys fra øst og syd.

Når man omdanner baghuse, udhuse m.v. til boliger, skal der således findes en balance mellem fremtidige muligheder for at sikre attraktive gårdrum, fortætning og boliger af høj kvalitet.

Ombygning af baghuse vil bidrage til at øge antallet af boliger i Esbjerg by, hvilket kan skabe mere liv i området. Mange baghuse er lave bygninger i et plan, og ombygning vil derfor bidrage til, at der bliver flere boliger med niveaufri adgang i

midtbyen. I visse tilfælde kan ombygningen give mulighed for at udnytte det arkitektoniske potentiale i bygningerne og forbedre det eksisterende gårdrum.

På den anden side kan ændringen af anvendelsen til bolig have negative konsekvenser. Det kan for eksempel vanskeliggøre muligheden for en fremtidig fælles renoveringsplan for gården eller begrænse mulighederne for at forbedre de enkelte ejendommers opholdsarealer. Der er desuden en potentiel risiko for, at boliger indrettet i baghuse ikke får en tilstrækkelig høj kvalitet. En væsentlig årsag hertil er, at bygningerne ofte er opført i skel, og der derfor ikke kan indrettes, så de opfylder bygningsreglementets krav til placering af vinduer, hvilket kan føre til dårlige indeklimaforhold i boligerne.

Fordele

Mulighed for flere attraktive boliger i indre by, der ligger i rolige bymiljøer.

Fortætning giver flere beboere i midtbyen, hvilket understøtter mere aktivitet i byen

Kan medvirke til, at det eksisterende gårdrum for den enkelt ejendom forbedres, hvis bygningen har potentiale.

Eksisterende generende erhverv i bygningerne ophører (der er dog ikke meget tilbage)

Anvendelsesændring til boliger tilgodeser ejendommejere, der oplever vigende interesse for at leje erhvervslokaler i baghuse.

Ulemper

Kan hindre fremtidige fælles gårdsaneringsløsninger i karrerne, da den foretagne investering nedsætter incitament til at indgå i en fælles løsning

Begrænser mulighederne for fremtidige forbedringer af den enkelte ejendoms opholdsarealer

Ikke i overensstemmelse med de kriminalpræventive råd grundet baggårdsindgange.

Risiko for opførelse af boliger, der ikke opfylder krav til sunde boliger.

Fjerner muligheden for småerhverv såsom gallerier og småværksteder.

Generel vurdering:

Det er Teknik & Miljø vurdering, at der bør lægges stor vægt på, at der på sigt kan skabes grønne og attraktive gårdmiljøer frem for at bevare mindre udhuse og erhvervsbygninger.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at der fremadrettet alene bør gives tilladelse til ændret anvendelse, hvis en bygning opfylder følgende:

- At bygningen har arkitektoniske kvaliteter,
- At bygningen kan tilføje en betydelig beboelsesmæssig aktivitet til gårdmiljøet ved etablering af flere lejligheder eller
- At bygningen kan bidrage til væsentlige forbedringer af de fælles opholdsarealer.
- Derudover skal de boliger, der gives tilladelse til i baghuse, opfylde bygningsreglementets krav til bl.a. dagslys og udsyn.

Aktuelle byggesager:

Esbjerg Kommune behandler pt følgende ansøgninger:

1. Ændret anvendelse fra erhverv samt lagerlokaler til bolig på Nørregade 110B, 6700 Esbjerg (billede i bilag)
2. Ændret anvendelse fra erhverv/udhus til bolig i baghuset på Nørregade 16-18, 6700 Esbjerg (billede i bilag)

Nørregade 16-18, Esbjerg ligger indenfor Lokalplan nr. 01-010-0021. I lokalplanen er der fastlagt en opholdszone. Opholdszonen er gældende 20 meter fra gadeskel og på den resterende del af grunden. Dette areal må ikke bebygges. Bestemmelsen er vedtaget for at sikre grønne gårdum og attraktive opholdsarealer i karréerne.

I lokalplanen er der ikke fastlagt bestemmelser omkring de eksisterende bygninger, som er opført i opholdszonen, inden lokalplanen blev vedtaget.

Nørregade 110B, Esbjerg ligger indenfor lokalplan 204-1, hvorefter de udvendige ændringer af bygninger skal godkendes af Esbjerg Kommune. Lokalplanen har ingen bestemmelser om anvendelsen af bygningen.

I bygninger er det afgørende at sikre tilfredsstillende lysforhold i overensstemmelse med kravene i bygningsreglementet. I begge disse tilfælde har bygningerne kun vinduer mod nord på grund af deres placering i naboskel. Dette resulterer i, at der kun vil komme diffust lys ind boligerne. Dagslys er en vigtig parameter i både vores psykologiske og fysiske trivsel, og den sundhedsmæssige værdi af dagslys må ikke undervurderes. Det vil være muligt at etablere vinduer i skel med tilladelse fra naboen til et byggeretsligt skel eller ved opkøb af naboens jord, og på den måde forbedre lysforholdene i disse bygninger.

Da Teknik & Miljø imidlertid vurderer, at bygningerne på Nørregade 110B og Nørregade 16-18 i Esbjerg ikke besidder den arkitektoniske kvalitet eller størrelse, der kan bidrage til at præge et større fælles gårdmiljø indstilles det, at der gives afslag på de to ansøgninger.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 204-1

Lokalplan nr. 01-010-0021

Bygningsreglement BR18 - kap 8 om byggeret og helhedsvurdering

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der er ikke foretaget nogen høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. Der meddeles afslag til ændret anvendelse af baghus på Nørregade 16-18, Esbjerg.
2. Der meddeles afslag til ændret anvendelse af baghus på Nørregade 110B, Esbjerg.

3. Der fremadrettet meddeles afslag til, at garager, lave værksteds-/lagerbygninger samt mindre erhvervsbygninger i baghuse i Esbjerg midt by ombygges til boliger, medmindre det vurderes at
- en bygning har arkitektoniske kvaliteter, som kan bidrage til at give karakter til et større gårdrum.
 - den enkelte bygning bidrager positivt til en samlet plan, der løfter hele gårdrummet som et sammenhængende og grønt bymiljø.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Godkendt.

Bilag

Nørregade 110B, Esbjerg - Tegningsmateriale.pdf

Nørregade 16-18, Esbjerg - Tegningsmateriale.pdf

Nørregade 16-18, Esbjerg - Bemærkninger fra ansøger.pdf

Billeder af Skolegade 27b, Esbjerg og Norgesgade 25, Esbjerg.pdf

Billeder af Nørregade 110B, Esbjerg.pdf

Billeder af Nørregade 16-18, Esbjerg.pdf

Punkt 7: Nyt etagebyggeri på Nørregade 82, Esbjerg

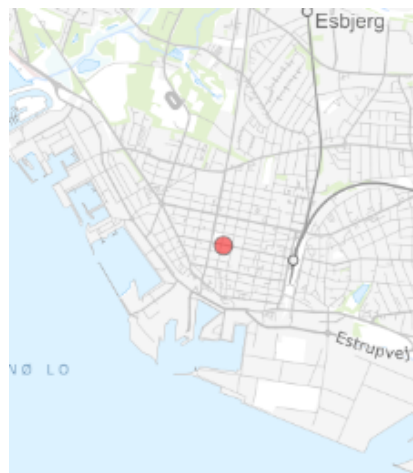
23/15766

Resumé

Esbjerg Kommune har modtaget en forespørgsel vedrørende opførelse af nyt etagebyggeri på Nørregade 82, 6700 Esbjerg. Der ønskes at nedrive de eksisterende bygninger og opføre et etageboligbyggeri på 3 etager med 9 lejligheder. Til lejlighederne ønskes der at opføre 6 altaner, heraf 3 altaner mod gaden og 3 altaner mod gårdhaven. Ejendommens bebyggelsesprocent vil blive 194,8%.

Byggeriet overskrider byggeretten i bygningsreglementet 2018 i forhold til bebyggelsesprocent, bygningshøjde samt etageantal og Kommunalbestyrelsen skal derfor foretage en helhedsvurdering. Jf. kommuneplanrammen er området fastlagt til bebyggelse med en bygningshøjde på max 2 etager med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på 100%.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal gives tilladelse til opførelse af nyt etagebyggeri.



Nørregade 82

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har modtaget en forespørgsel vedr. opførelse af nyt etagebyggeri på Nørregade 82, 6700 Esbjerg. Der ønskes at opføre et etagebyggeri på 3 etager med 9 lejligheder. Det nye etagebyggeri vil blive placeret i gadeskel med en bygningshøjde på 9,7 meter fra terræn. Facaden vil blive opført i rød blødstrøget teglsten, zink på øverste etage samt tagpap på taget.

Ejendommen ligger indenfor lokalplan nr. 204-1, hvorefter bebyggelsen må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse, i hvert enkelt tilfælde.

På grunden er der i dag opført 3 bygninger, hvoraf 65m² er erhverv, 95 m² er bolig og 29 m² er godkendt til garagebygning. Ejendommen anvendes i dag til bedemandsforretning. Bygningerne er opført med en etagehøjde på en til to etager, og ejendommen har i dag en bebyggelsesprocent på 39,7%.

Ejendommen har et grundareal på 403m², og det nye etagebyggeri medfører en bebyggelsesprocent på 194,8%.

Jf. bygningsreglementet 2018 er der byggeret til en bebyggelsesprocent på 60% for etageboligbebyggelse samt at bygge op til 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

Kommunen skal desuden foretage en helhedsvurdering, hvis der er forhold ved et byggeri, der hverken helt eller delvist er reguleret af byggeretten.

Projektet er ikke reguleret i henhold til afstand til skel og afstand fra skel til hævede opholdsarealer. Der er foretaget en helhedsvurdering, som er vedlagt i bilag.

Jf. kommuneplanrammen er området fastlagt til en bygningshøjde på max 2 etager med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på 100%.

I størstedelen af ejendommens karré er bygningerne opført i 1,5 etage, men blandt andet Kronprinsensgade 37 er også opført i 3 etager, og derudover er Nørregade 77 også opført i 3 etager med udnyttelig tagetage.

Grundet ejendommens lille grundstørrelse vil det ikke kunne lade sig gøre at opføre et etagebyggeri på denne størrelse og samtidig have plads til gode opholdsarealer og parkering.

Derfor er det planlagt at opføre parkeringspladserne på ejendommen, Nørregade 71, Esbjerg, som ejes af samme selskab, og etablere tilfredsstillende opholdsarealer i ejendommens gårdhaven.

Der er foretaget en partshøring, og der er i den forbindelse kommet 6 høringssvar.

Bemærkningerne til høringen omhandler primært byggeriets højde, indblik- og skyggeforhold samt trafikale forhold.

Der er vedhæftet et dokument med høringssvarene, ansøgers bemærkninger samt Teknik & Miljøs bemærkninger til høringssvarene i bilag.

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at der kan meddeles tilladelse til opførelse af etagebyggeriet.

Bebyggelsens omfang anses som hensigtsmæssigt og foreneligt med anvendelse til beboelse, og det ansøgte projekts samlede omfang anses som tilpasset og i overensstemmelse med områdets karakter med blandet bebyggelse, herunder både villabebyggelse og etageejendommen samt hvad der tilstræbes i området.

Det er desuden Teknik & Miljøs vurdering, at de øgede skyggepåvirkninger ikke vil give væsentlige gener for de omkringboende naboer, og at det i øvrigt er, hvad man må tåle i et boligområde med blandet bebyggelse i Esbjerg indre by.

Derudover vurderes det, at indbliksmulighederne fra både altaner og vinduer ikke vil give væsentlige indbliksgener for et byområde som Esbjerg indre by.

Byggeriet opføres med tilfredsstillende adgangs- og tilkørselsforhold for bebyggelsens brugere samt redningsberedskabet, og parkeringspladserne vurderes at have en hensigtsmæssig placering i forhold til ejendommen, hvor parkeringspladserne skulle have været etableret.

Det vurderes desuden, at der opføres tilstrækkelig mængde opholdsareal samt parkeringspladser, som er i overensstemmelse med kommuneplanrammen og parkeringsregulativet.

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 204-1

Bygningsreglementet 2018

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Der er foretaget partshøring af naboer og genboer om det ansøgte byggeri, jf. Forvaltningslovens §19.

De modtagne bemærkninger er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktøren for Teknik og Miljø indstiller, at der meddeles tilladelse til opførelse af nyt etagebyggeri.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 18-01-2024

Udsat.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 08-02-2024

Sendes tilbage til forvaltningen.

Forvaltningen oplyser

Sagen har tidligere været forelagt Plan & Byudviklingsudvalget den 8. februar 2024.

Ansøger har siden da revideret facadetegningerne. Vinduesåbninger og kviste er blevet tilrettet, således facaden fremstår mere symmetrisk og med ens proportioner. Der er tilføjet udsmykning i form af reces, som skaber en sammenhæng i facaden og fremhæver indgangspartierne, men også skaber en visuel forbindelse mellem kvistene og facaden.

Teknik & Miljø vurderer, at ansøger har imødekommet udvalgets ønske om at bearbejde det arkitektoniske udtryk i facaden.

Ejendommen ligger indenfor lokalplan nr. 204-1, hvorefter eksisterende bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Ifølge lokalplanens vejledning bør byggeriet ikke forringe helheden i gadebilledet, men bør i stedet tilpasses til nabobebyggelsen, således helhedsindtrykket fastholdes.

I området er der opført blandet bebyggelse med enfamiliehuse og etagebyggerier. Bebyggelsen i gadebilleder består derfor af bygninger på 1,5 til 3,5 etager. Det ønskede byggeri har en etagehøjde på 3 etager, og tilpasser sig højden på nabobygningen i Kronprinsensgade. I Nørregade fremstår bygningen en etage højere end nabobygningen.

Teknik & Miljø vurderer, at byggeriets placering og omfang er tilpasset til det eksisterende bybillede, jf. lokalplan 204-1.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Udsat.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Indstillingen blev sat til afstemning.

For indstillingen stemte liste C og V, i alt 5.

Imod indstillingen stemte liste A, i alt 2.

Liste A begærer sagen i byrådet.

Liste A fremsatte følgende mindretalsudtalelser:

Socialdemokratiet stemmer imod indstillingen med argumentation om, at:

- Der kan være væsentlige gener ved indkig og skyggepåvirkninger
- Det ikke alene kan lægges til grund at byggeriet ellers ikke er rentabelt jf. bygherre
- Der ikke er taget tilstrækkelig hensyn til lokalplan 204-1, samt bygningshøjde og bebyggelsesprocent jf. kommuneplanrammen for området
- Borgere skal kunne stole på gældende regler

Bilag

Tegningsmateriale - Nørregade 82, Esbjerg.pdf

Skyggediagrammer til Nørregade 82, Esbjerg.pdf

Resume og vurdering af høringssvar - Nørregade 82, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Nørregade 80, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Nørregade 77, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Nørregade 75, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Kronprinsensgade 60, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Kronprinsensgade 58, Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra Kronprinsensgade 45, Esbjerg.pdf

Ansøgers kommentar til høringssvar

Helhedsvurdering - Nørregade 82, Esbjerg

Punkt 8: Information, orientering og forespørgsler

24/150

Information

Forespørgsel om:

- Lys i baggård i Skolegade
- Krogsgårdsvej og Skads Mosevej

Orientering om:

- Parkerings i Esbjerg midtby
- VE-planlægning
- Renovering af ejendom i Frodesgade
- Grandeparken

Generel orientering

Intet.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Forespørgsler

Nyt fra det politiske niveau

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 16-05-2024

Orientering givet.

Punkt 9: Lukket: Fjernelse af skodder

22/21449

Punkt 10: Lukket: Ulovligt kolonihavehus

21/11584

Punkt 11: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad