

REFERAT Plan & Byudviklingsudvalget 2022-2025 d. 02-05-2024

Mødedato	Torsdag d. 02. maj 2024 kl. 13:00
Mødested	Gormsgades Kirkegård, Grådybet 4, Esbjerg
Mødedeltagere	Henning Ravn, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Klaus Sandfeld, Dino Selimovic, Mussa Utto, Hans Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Plan & Byudviklingsudvalget - 3. budgetdrøftelse om budgetperioden 2025-28.....	4
Ansøgning om statslig energipark ved Varming.....	6
Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplanændring for Stormgade 272 Esbjerg.....	9
Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for udvidelse af transformerstationen ved Endrup m.....	11
Nyt etagebyggeri på Nørregade 82, Esbjerg.....	15
Lovliggørelse af tagetage - Ingemanns Alle 95.....	19
Godkendelse af projektforslag - Esbjerg Bypark.....	23
Orienteringssag - Indtænkning af kunst i idéoplægget til anlægsprojekter.....	26
Information, orientering og forespørgsler.....	29
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	30

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Godkendt, idet sag nr. 6 udsættes.

Punkt 2: Plan & Byudviklingsudvalget - 3. budgetdrøftelse om budgetperioden 2025-28

23/26472

Resumé

I budgetstrategien for Budget 2025-28 anmoder Økonomiudvalget de enkelte fagudvalg om at drøfte budgettet for 2025-28 i perioden fra februar til maj 2024.

Plan & Byudviklingsudvalget drøfter budget 2025-28.

Sagsfremstilling

I Plan & Byudviklingsudvalget er der lagt op til 3 budgetdrøftelser omhandlende budget 2025-28. Drøftelserne afvikles i perioden fra februar til maj 2024.

Der ønskes en drøftelse af budgetprocessen samt eventuelt overordnede politiske synspunkter vedrørende:

- Nødvendige og uafviselige forslag
- Sparekatalog
- Forslag til kompenserende besparelser ved ændringsforslag
- Omprioriteringer indenfor eget politikområde (forslag under 1.000.000 kr.)
- Projekter, der udløber

Der er planlagt følgende mødeforløb i Plan & Byudviklingsudvalget:

Mødedato	Indhold
	1. budgetdrøftelse – Indholdet er:
22. februar	- Gennemgang af den overordnede budgetproces
	- De økonomiske udsigter for budget 2025-28
	- Strategisk udvikling af området
	2. budgetdrøftelse – Indholdet er:
21. marts	- Ideforslag til budgetforhandlingerne
	- Prioritering af forslag
	3. budgetdrøftelse – Indholdet er:
2. maj	- Ideforslag til budgetforhandlingerne
	- Prioritering af forslag

Forud for mødet fremsendes ændringsforslag til budgettet for udvalgets området, som forventes at kan indgå i det materiale, som fremsendes til budgetforhandlingerne for 2025-28. På mødet drøftes det fremsendte materiale.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Budget 2025-28 drøftes.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Drøftet.

Punkt 3: Ansøgning om statslig energipark ved Varming

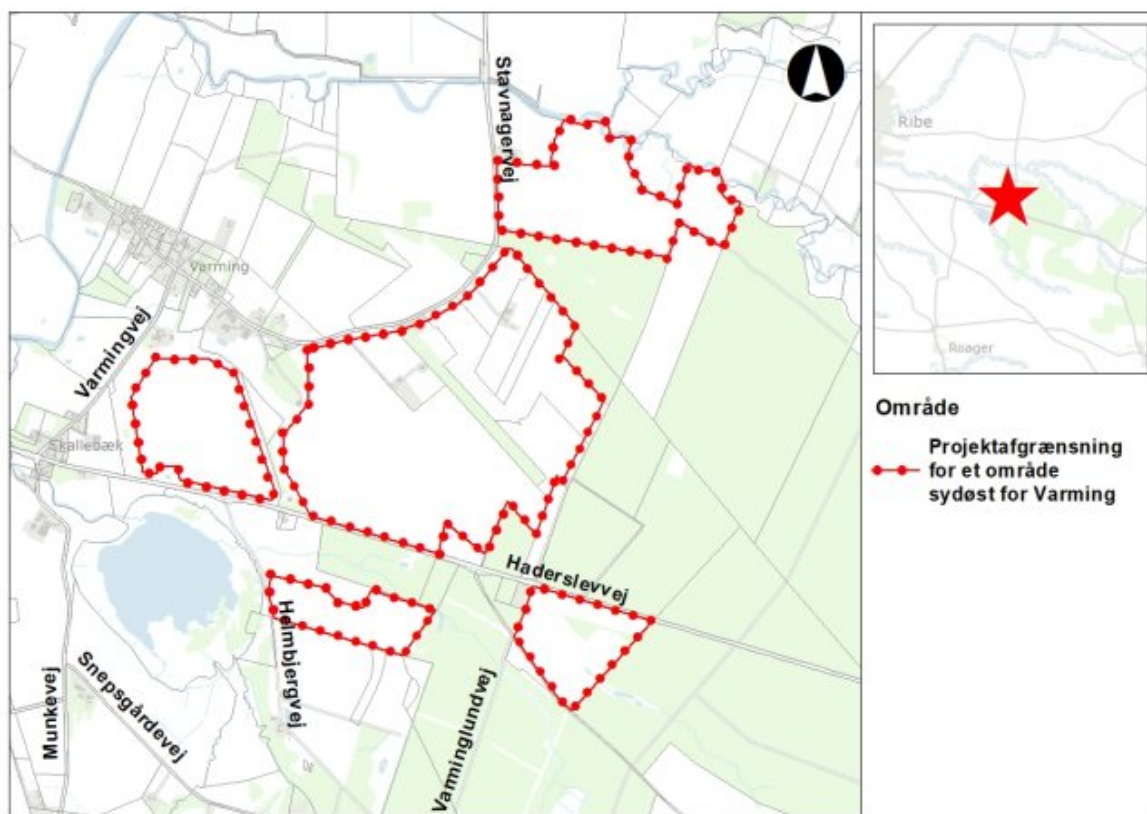
24/8376

Resumé

For at fremme udbygningen med vedvarende energianlæg på land, har staten afholdt to ansøgningsrunder for statsligt udpegede energiparker på land. Hjemlen til de statslige energiparker bliver Lov om Energiparker på land, som endnu ikke er vedtaget.

I den anden ansøgningsrunde har virksomheden Green Elephant ansøgt om at etablere en energipark med både vindmøller og solceller ved Varming øst for Ribe.

Plan & Byudviklingsudvalget skal nu tage stilling til, om man ønsker en statsligt udpeget energipark i området.



Sagsfremstilling

For at fremme udbygningen med vedvarende energianlæg på land er der indgået en politisk aftale om, at staten kan udpege større områder til formålet. Udkast til lov om statsligt udpegede energiparker har været i høring, men er endnu ikke vedtaget af Folketinget. Statsligt udpegede energiparker defineres som en samling af solceller og/eller landvindmøller med eventuel tilkobling til et PtX-anlæg, der er udpeget af Folketinget gennem en bekendtgørelse. En energipark skal bestå af et eller flere arealer i samme geografiske område, og med en forventet minimumsproduktion på 0,1 TW. Der lægges op til, at man med statsligt udpegede energiparkerne kan placere vindmøller og solceller indenfor vise beskyttelseszoner f.eks. skovbyggelinjen og beskyttelseslinjen omkring fortidsminder. Samtidig lægges der med lovforslaget op til at give bedre mulighed for at etablere PtX-anlæg og andre tilknyttede erhverv sammen med energiparken.

En statslig udpegning af en energipark forudsætter Byrådets accept. Ønsker Byrådet, at der planlægges for en energipark i kommunen, kan hele eller dele af planlægnings- og miljøvurderingsprocessen overdrages til Staten.

Staten har afholdt to ansøgningsrunder, hvor kommuner og opstillere har kunnet ansøge om at få et givent område udlagt som en statsligt udpeget energipark. I anden ansøgningsrunde har virksomheden Green Elephant ansøgt om at etablere en energipark ved Varming øst for Ribe. Energiparken skal bestå af ca. 200 hektar solceller og fem vindmøller med en forventet totalhøjde på 150 meter. Anlægget skal tilknyttes et PtX-anlæg i en nabokommune.

Green Elephant ansøgte i sommeren 2023 Esbjerg Kommune om at etablere et VE-anlæg på samme lokalitet, men arealet blev ikke prioriteret til videre behandling i Fase 3.

Det blev i den forbindelse vurderet, at arealet er uegnet til opsætning af større energianlæg på grund af en lang række beskyttelseshensyn. Blandt andet hensynet til natur, landskab, kulturhistorie og den visuelle påvirkning af Ribe.

Plan- og Landdistriktsstyrelsen beder nu Esbjerg Kommune tilkendegive, om man ønsker en statsligt udpeget energipark ved Varming. Tilkendegivelsen sker via dokumentet Spørgeskema til Kommunalbestyrelser. Staten har samtidig selv igangsat en indledende vurdering af arealets egnethed og herunder en vurdering af, om projektet vil stride afgørende mod statslige interesser.

Projektet er tilrettet siden ansøgningen til Esbjerg Kommune, så der nu ikke er overlap med fredede områder. Teknik & Miljø vurderer dog fortsat, at arealet er uegnet til etablering af energianlæg, idet der er mange beskyttelsesinteresser i området. Eksempelvis §3 beskyttet natur og natura 2000-områder, værdifulde landskaber, et højt værdisat kulturmiljø (Varming) og flere markante fortidsminder.

Placeringen af vindmøller umiddelbart øst for Ribe må desuden forventes at påvirke oplevelsen af Ribe set fra marsken, hvor møllerne vil kunne opleves i et u hensigtsmæssigt visuelt samspil med domkirken.

Foruden de problemstillinger, der blev belyst i forbindelse med den tidligere behandling af området, er der efterfølgende kommet svar fra Forsvaret, som oplyser, at vindmøller i området vil have en afgørende negativ indflydelse på Forsvarsministeriets operative virke, herunder kompromittere en sikker til- og fraflyvning mellem skydeområde Rømø og flyvestation Skrydstrup.

Accepterer Esbjerg Kommune, at området udlægges som en statsligt udpeget energipark forpligtes kommunen til efterfølgende at arbejde for realiseringen af projektet, uanset om planlægningskompetencen overdrages til Staten eller ej. Det betyder, at lokalsamfundet ikke kan sikres samme indflydelse på projektet, som der er lagt op til i de syv områder, som nu løbende overgår til Fase 3 som en del af Esbjerg Kommunes egen VE-planlægning.

Klima

Etableringen af et VE-anlæg vil bidrage til både den nationale målsætning om en firedobling af produktionen på land og til Esbjerg Kommunes egne klimamål. Projektet er dog ikke en forudsætning for at nå de opstillede mål, idet de ni projekter, Byrådet udvalgte i november 2023, har potentiale til at bringe Esbjerg Kommune i mål og mere til.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Forlag til lov om Energiparker

Økonomi

De statsligt udpegede energiparker forventes at blive omfattet af de samme ordninger som traditionelle VE-projekter. Det betyder, at der blandt andet udbetales en årlig VE-bonus til de nærmeste naboer samt indbetales midler til en Grøn Pulje, som kommunen efter ansøgning kan uddele til lokale projekter.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Planmæssige konsekvenser

Såfremt området udpeges som energipark, vil plangrundlaget for området skulle ændres.

Høring

En eventuel statsligt udpeget energipark vil komme i høring ved borgerne, når der foreligger et forslag til en bekendtgørelse for området.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

1. Beslutningen om ikke at arbejde for et vedvarende energianlæg ved Varming fastholdes.
2. Plan- og Landdistriktsstyrelsen meddeles, at Esbjerg Kommune ikke ønsker en statsligt udpeget Energipark ved Varming.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Godkendt.

Bilag

Spørgeskema til kommunalbestyrelserne

Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan og kommuneplanændring for Stormgade 272 Esbjerg

22/22149

Resumé

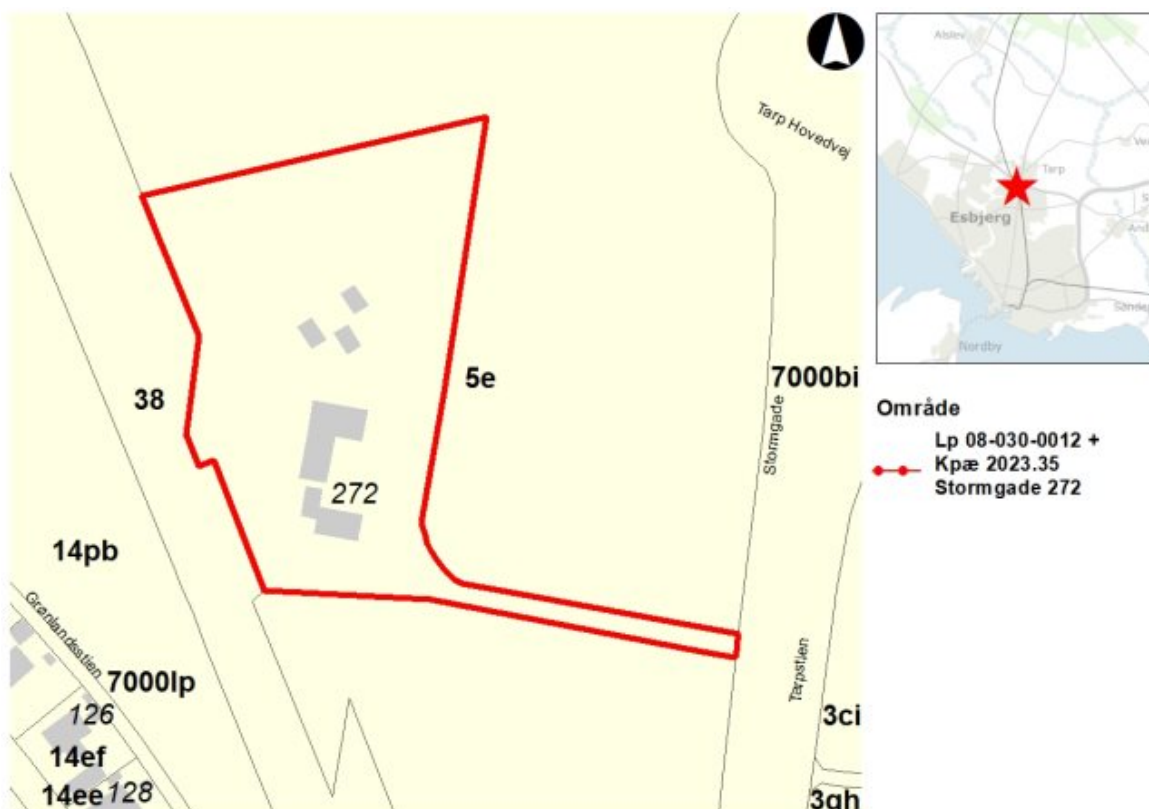
Planforslagene for lovgivelsen af forholdene ved Stormgade 272 blev godkendt den 22. februar 2024 og sendt i offentlig høring i 4 uger.

Der er under høringsperioden ikke modtaget nogle høringssvar.

Esbjerg Kommune blev i 2019 opmærksom på, at man havde etableret yderligere overnatningsfaciliteter end den landzonetilladelse, som blev givet i 2012. Overnatningsfaciliteterne har et omfang, så lovgivelse kræver et nyt plangrundlag med en lokalplan og en mindre kommuneplanændring.

Det nye plangrundlag sikrer, at forholdene bliver lovlige og sikrer samtidig, at man ikke har mulighed for yderligere udvidelse af boliger eller lignende. Ansøger har dog vist et parkeringsproblem og ønsker derfor at udvide sine parkeringsmuligheder. Teknik & Miljø har vurderet, at der er et behov, og ligger op til, at man tillader udvidelse, såfremt man genetablerer beplantningsskærmen.

Plan & Byudviklingsvalget skal tage stilling til, om lokalplanen og kommuneplanændringen for Stormgade 272, skal vedtages endeligt.



Sagsfremstilling

Lokalplan indeholder bestemmelser, der tillader en mindre udvidelse af p-arealet. Bestemmer der samtidig sikre lovliggørelsen af de eksisterende forhold og sikrer, at der ikke kan ske yderligere udvidelse. Forholdene, som skal lovliggøres, er:

Fra 2012 landzonetilladelse,

- 7 værelser
- 4 badeværelser
- 1 køkken

Ekstra og ulovlige forhold,

- 10 ekstra værelser
- 5 badeværelser
- 2 hytter med hver otte overnatningsenheder

På grund af antallet af værelser vurderes det, at den nuværende aktivitet på ejendommen ikke længere kan defineres som et B&B, men har hotel/motellignende karakter. I kommuneplanens retningslinje for placering af hoteller fremgår det, at disse skal placeres i byzone centralt i bymidter eller i forhold til større turistorienterede faciliteter.

Stormgade 272 anses at skulle overgå fra B&B til motel og dette skal understøttes af en udvidet anvendelse. Kommuneplanrammen forbliver i landzone som grønt rekreativt område, men vil skulle tilføjes en udvidet anvendelse, der kan rumme overnatningsfaciliteterne. Lokalplanen udføres som en landzonelokalplan.

I høringsperioden er ikke modtaget nogle høringsvar. Det har derfor ikke givet anledning til ændring af lokalplansforslaget.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at Lokalplan 08-030-0012 og kommuneplanændring 2023.35 for Stormgade 272 Esbjerg vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Godkendt.

Bilag

Kommuneplanændring 2023.35_Vedtaget_Udkast.pdf

Vedtagelse PBU- Lokalplan nr 08-030-0012 - Stormgade 272.pdf

Punkt 5: Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for udvidelse af transformerstationen ved Endrup med tilhørende miljøvurderingsrapport

22/1785

Resumé

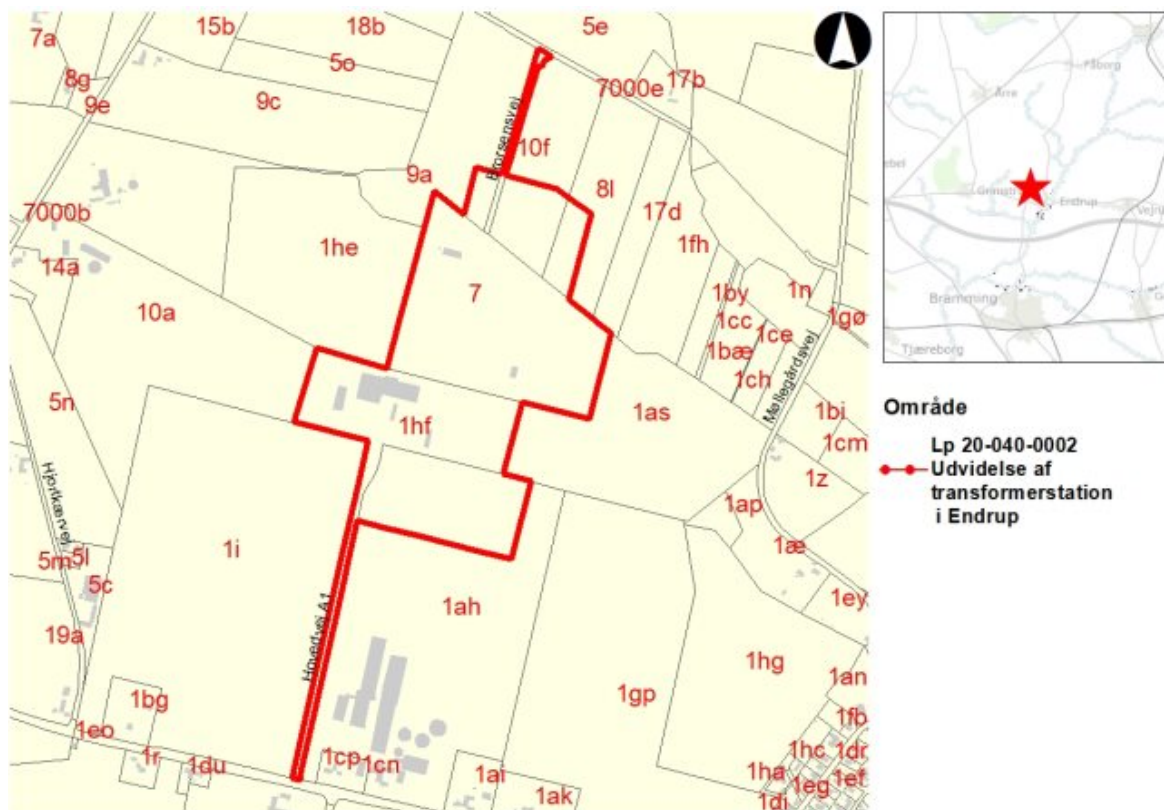
Baggrunden for planlægningen og projektet er en kombination af et konkret behov for at tilslutte to forbrugeres kommende Power-to-X-anlæg (PtX-anlæg) til transmissionsnettet og et pålæg til Energinet om tilslutning af to kommende havvindmølleparker i Nordsøen. Dertil ønsker man at fremtidssikre Station Endrup i form af strategiske udvidelsesmuligheder, og dermed mulighed for tilslutning af yderligere forbrug eller vedvarende energiproduktion i det betragtede område.

Der er sammen med det nye plangrundlag udarbejdet en miljøvurderingsrapport, hvor der både vurderes på planerne og selve projektet. Omfanget og placeringen af udbygningen, som udvides mod både nord og syd af den eksisterende station, er betinget af tekniske hensyn og krav til indretning. Disse hensyn og krav udfordrer eksisterende, nærliggende naturområder, men det vurderes her, at udvidelsen af Station Endrup er af væsentlig samfundsmæssig interesse, idet udvidelsen er en forudsætning for at der kan tilsluttes både PtX-anlæg samt nye havvindmølleparker.

Overordnet set vurderes det, at planerne og projektet vil få en lille til middel påvirkningsgrad på området.

Plan & Byudviklingsudvalget har tidligere godkendt indstillingen, men sagen er sidenhen suppleret med en §25-tilladelse og indstilles derfor til videre behandling igen.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om det skal indstilles til Byrådet, at miljøvurderingsrapporten og planforslagene for en udvidelse af transformerstationen ved Endrup skal sendes i 8 ugers offentlig høring.



Sagsfremstilling

I maj 2022 blev der truffet beslutning om at opstarte planarbejdet for et område omkring transformerstationen i Endrup. Ønsket om at udvide Station Endrup kommer i forlængelse af behovet for strømforsyning til nye PtX-projekter i Esbjerg samt muligheden for tilslutning til kommende havvindmølleparker i Nordsøen. Station Endrup ønskes derfor fremtidssikret ved at reservere plads til yderligere udbygning.

Projektet omfatter således udvidelse af den eksisterende 400/150 kV-højspændingsstation med arealer nord og syd for de eksisterende bebyggelser og anlæg, hvor der etableres nye 400 kV-felter, ny stationsbygning, parkering og hvor der opstilles lynfangsmaster. Herudover vil der ske udvidelse af den eksisterende samleskinne, og der etableres relæfelter i en eksisterende bygning. Forslaget til et nyt plangrundlag muliggør herudover udvidelsesmulighed med etablering af yderligere fremtidige højspændingskomponenter.

Der er både udarbejdet en Miljørapport, som vurderer forlagene til kommuneplanændring og lokalplan, og en Miljøkonsekvensrapport, der vurderer det konkrete projekt. Miljørapporten og Miljøkonsekvensrapporten er lavet i et samlet dokument, som kaldes en miljøvurderingsrapport.

I miljøvurderingsrapporten vurderes emnerne:

- Befolkning og menneskers sundhed
- Vand og klima
- Natur
- Kulturarv
- Landskab og visuelle forhold

For 'Befolkning og menneskers sundhed' og 'Vand og klima' vurderes påvirkningsgraden at være ubetydelig.

For 'Natur' vurderes påvirkningsgraden at være lille. Dette skyldes at den nordlige del af plan- og projektområdet ligger inden for et større §3-beskyttet engareal, hvor Esbjerg Kommune har planlagt et vådområdeprojekt.

Stationsudvidelsen forudsætter nedlæggelse af en del af det §3-beskyttede engareal, hvilket forudsætter forudgående dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Der søges dispensation for nedlæggelse af den berørte del af det §3-beskyttede engareal, og der er dialog omkring etablering af erstatningsnatur som vilkår for dispensation. Der vurderes derfor at være lille påvirkning på naturbeskyttelse i anlægsfasen.

Der foreslås ikke afværgende foranstaltninger udover de tiltag og krav, der stilles til rensning og forsinkelse ved udledning af regn- og drænvand, opsætning af paddehegn omkring byggepladsen samt etablering af erstatningsnatur.

For 'Kulturarv' vurderes påvirkningsgraden at være middel. I anlægsfasen vil der ske delvis nedlæggelse af et beskyttet dige for at muliggøre stationsudvidelsen, hvilket forudsætter forudgående dispensation fra museumsloven.

Diget vurderes at have lav biologisk, kulturhistorisk og landskabelig værdi, men da hovedparten af diget nedlægges vurderes påvirkningen at være af middel karakter. Der søges dispensation for nedlæggelse af den berørte del af det beskyttede dige, og der er dialog omkring eventuel etablering af erstatningsdige i nærområdet som vilkår for dispensation.

Der foreslås ikke afværgende foranstaltninger udover de krav, der potentielt vil blive stillet til etablering af erstatningsdige.

For 'Landskab og visuelle forhold' vurderes påvirkningsgraden at være lille. Den visuelle påvirkning på landskabet vurderes at være lille, da udvidelsen ikke vil medføre

store ændringer i landskabsoplevelsen. Karakterområderne 561.02 Bryndum-Grimstrup og 561.04 Sneum Å er inddraget i vurderingen.

Stationsudvidelsen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for henholdsvis værdifuldt landskab og større sammenhængende landskab, hvorfor der ingen påvirkning vurderes at være på udpegningerne.

Der foreslås ikke afværgende foranstaltninger ud over de krav, som lokalplanen stiller med hensyn til etablering af jordvolde og afskærmende beplantning.

Indstillingen blev i januar 2024 godkendt af Plan & Byudviklingsudvalget til videre behandling ved Økonomiudvalget og Byrådet, men er sidenhen suppleret med en §25-tilladelse. §25-tilladelsen kommer i forlængelse af miljøvurderingsrapporten og fastsætter de vilkår som projektet skal overholde for at minimere de miljømæssige påvirkninger.

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 udvidelsen af transformerstationen ved Endrup denne målsætning.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven og miljøvurderingsloven.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Det nye plangrundlag vil inddrage nærliggende naturområder til anlægget med henblik på, at der kan tilsluttes både PtX-anlæg samt nye havvindmølleparker i fremtiden. Det vurderes, at udvidelsen af Station Endrup er af væsentlig samfundsmæssig interesse.

Høring

Planforslagene og miljøvurderingsrapporten sendes i 8 ugers høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til kommuneplanændring 2022.02 og lokalplan 20-040-0002 for Udvidelse af højspændingsstation ved Endrup godkendes med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 18-01-2024

Godkendt.

Afbud:

Dino Selimovic (C)

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Godkendt.

Bilag

Kommuneplanændring 2022.02_Forslag_udkast.pdf

Bilag A - Matrikelkort.pdf

Bilag B - Lokalplankort.pdf

Bilag C - Vandhåndteringsplan Station Endrup 2.0.pdf

Miljøvurderingsrapport (MV-VVM)_Station Endrup_v.2.1_m.bilag.pdf

Bilag 1 (MV-VVM) - Støjberegning_Endrup.pdf

Bilag 2 (MV-VVM) - Naturredrapport_Endrup.pdf

LP 20-040-0002 Udvidelse af Station Endrup_m.bilag_v.2.pdf

Endrup transformerstation _ Udkast til §25-tilladelse_1.pdf

Punkt 6: 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.

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 7: Lovliggørelse af tagetage - Ingemanns Alle 95

19/16684

Resumé

Esbjerg Kommune meddelte i 2013 byggetilladelse til en ny tagetage på ejendommen Ingemanns Alle 95, 6700 Esbjerg.

Siden har det vist sig, at ikke alle oplysninger i forhold til afstand til skel har været oplyst korrekt. Esbjerg Kommune har fået hjemvist byggetilladelsen til fornyet behandling, og retten har erklæret byggetilladelsen ugyldig, på trods af Byggeklageenheden i 2015 stadfæstede kommunes afgørelse.

Sagen har været forelagt det tidligere Plan og Miljøudvalg i 2013 og 2014, som dengang besluttede at imødekomme det ansøgte byggeri, med de oplysninger der forelå.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, om der skal ske fysisk eller retlig lovliggørelse af det opførte byggeri.



Ingemanns Alle 95

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Da Esbjerg Kommune i 2013 havde meddelt tilladelse til opførelse af en ny tagetage på ejendommen Ingemanns Alle 95, kom der under byggeprocessen en henvendelse fra ejeren af Ingemanns Alle 97, som oplyser at afstanden fra det oprindelige hus til skel kun er 2 m. Dette var ikke oplyst i ansøgningen. Dermed kan byggeriet ikke opføres inden for byggeretten, og der blev meddelt standsningspåbud.

I september 2013 gav Esbjerg Kommune på baggrund af en ny ansøgning tilladelse til at byggeriet kunne færdiggøres.

Denne tilladelse og 2 efterfølgende tilladelser er underkendt i retten og/eller klagenævnet. Dermed er tagetagen på Ingemanns Alle 95 her 10 år efter den blev opført endnu ikke lovliggjort.

Esbjerg Kommune har af hensyn til proportionalitetsprincippet valgt at lovliggøre byggeriet retligt. Under behandlingerne i klagenævnet og retten har det dog vist sig, at ansøger af flere omgange har givet urigtige oplysninger om byggeriets afstand til skel og højden.

Retten har derfor afgjort, at byggetilladelsen er ugyldig, da højden ikke er målt korrekt af hensyn til, at eksisterende bolig liggere højere end fortov og naboen Ingemanns Alle 97, som skal indarbejdes i helhedsvurderingen.

Herudover har klagenævnet vurderet, at Esbjerg Kommune havde truffet afgørelse på baggrund af helhedsvurderinger, hvor der blev lagt vægt på hensyn, der ikke kunne inddrages i en helhedsvurdering. Esbjerg Kommune havde vurderet, at skyggegenerne fra det opførte var sammenlignelige med det der kan opføres inden for byggeretten, men dette er ikke et hensyn der kan indgå i bestemmelserne om helhedsvurdering.

Overholdelsen af byggerettens bestemmelser kan dermed ikke tages til indtægt for, at bebyggelsen pr. definition ikke vil give anledning til væsentlige skyggegener.

Esbjerg Kommune har nu udarbejdet en ny helhedsvurdering, og det er fortsat Esbjerg Kommunes vurdering, at byggeriet kan retlig lovliggøres med vilkår om udførelse af halvvalm ”Halvvalm” under henvisning til proportionalitetsprincippet.

Esbjerg Kommune har drøftet mulighederne for en fysisk lovliggørelse med ejer af henholdsvis nr. 95 og nr. 97, og der er følgende muligheder

	Pris	Effekt på skygge i forhold til nuværende
Etablering af halvvalm ”halvvalm”	ca. 125.000 - 150.000 kr.	Marginal
Indrykning af gavl ”Indrykket gavl”	ca. 250.000 - 300.000 kr.	Marginal
Tilbageførsel	ca. 949.785 kr.	God

Lovgrundlag, planer mv.

Byggeriet skal behandles efter BR10, som var gældende på opførelsestidspunktet.

Tagetagen er materiel ulovlig, da den ikke overholder de bebyggelsesregulerende bestemmelser, og der skal foretages en helhedsvurdering, jf. BR10.

Byggeriet er også formelt ulovligt, da byggetilladelsen er hjemvist.

Der tages udgangspunkt i det administrative system, som ansøgningen på lovliggørelsestidspunktet behandles efter, hermed BR18.

Byggeriet er omfattet af Bygningsreglement 2010, Kap. 2.2.3, stk. 1, nr. 1 og 2;

Ved fritliggende enfamiliehus, tofamiliehus med vandret lejlighed og dobbelthus med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1 og 2 er opfyldt.

1) Maksimal højde: 1,4 x afstand til skel mod nabo og sti.

2) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Høring

Ansøgningen har været i partshøring hos naboejendommen Ingemanns Alle 97, "Partshøring".

Der er kommet bemærkninger fra ejernes rådgiver, "Nordpil Arkitekter - bemærkninger til høring".

Vurdering herunder alternativer

Det er Teknik & Miljø vurdering, at skyggeafkastet for såvel den nuværende tagkonstruktion, ændring til halvvalm og tilbagetrækningen af gavlen kun adskiller sig marginalt fra hinanden.

Da Ingemanns Alle 97 heller ikke finder, at disse løsninger vil kunne afhjælpe de skyggegener de oplever, vurderes der ikke at være grundlag for at stille krav om en større tilpasning i form af en tilbagetrækning.

I Teknik & Miljø helhedsvurdering skal bebyggelsen sikres tilstrækkelige lysforhold, herunder hensyn til lys og skygge. Det er Teknik & Miljø vurdering, at etablering af halvvalm "halvvalm" vil bidrage til at skabe lys og luft omkring byggeriet, og etablering af dette derfor bør være et vilkår i en ny lovliggørende byggetilladelse.

I den senest gennemførte helhedsvurdering vurderes der ikke at være væsentlige skyggegener i forhold til, hvad man må tåle i et traditionelt boligområde med bebyggelse i 8,5 meters højde.

Sammenholdt med, at en tilbageførsel til den oprindelige tagetage vil beløbe sig til ca. 949.785 kr. vurderes det, at byggeriet udført med halvvalm bør godkendes under henvisning til proportionalitetsprincippet.

Det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip indebærer, at indholdet i en afgørelse ikke må påføre borgerne større byrder, end formålet tilsiger. Derfor er Teknik & Miljø forpligtet til at vælge den mindst indgribende foranstaltning, som er tilstrækkelig til opnåelse af formålet.

Ved inddragelse af værdispild og proportionalitet vurderes det, at den mindst indgribende foranstaltning er, at ansøger meddeles en delvis retlig lovliggørelse og stilles krav om at der etableres tagetage suppleret med halvvalm.

Finder udvalget at den skitserede løsning ikke i tilstrækkelig grad opfylder kraven til lys og luft omkring bygningen kan der alternativt stilles krav om en fuld tilbageførsel. Finder udvalget at også kravet om at udføre halvvalm er uproportioneret med den virkning, der opnås kan byggeriet retsligt lovliggøres uden yderligere krav.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der meddeles en delvis retlig lovliggørelse af tagetagen med vilkår om, at der etableres halvvalm, og der ikke må isættes vinduer i gavlen.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Godkendt.

Bilag

Billeder fra tilsyn torsdag den 22. feb. 2024

Hensyn og overvejelser

Helhedsvurdering

Forløb

Skyggediagram - Nuværende tagetage og tidligere tagetage

Ændring af bolig og terræn

Indrykket gavl

Halvvalm

Skyggediagram - Halvvalm og indrykket gavl

Skyggediagram - Nuværende tagetage og halvvalm

Fra Lolk - Svar på Nordpil Arkitekter

Dom - Retten i Esbjerg 19. september 2018

Byggetilladelse 19. november 2014

Byggetilladelse 27. maj 2013

Byggetilladelse 27. maj 2013 (september 2013 forkert dato på tilladelse)

Byggetilladelse 25. september 2020

Nordpil arkitekter bemærkninger til høring

Partshøring

Punkt 8: Godkendelse af projektforslag - Esbjerg Bypark.

19/39071

Resumé

I 2019 afholdt Esbjerg Kommune en arkitektkonkurrence om udviklingen af Esbjerg Bypark. Konkurrencen blev vundet med forslaget "Byens Bjerg", indsendt af et team bestående af Henning Larsen Architects, Ingeniør'ne samt Topotek. Nu skal dele af dette konkurrenceforslag realiseres.

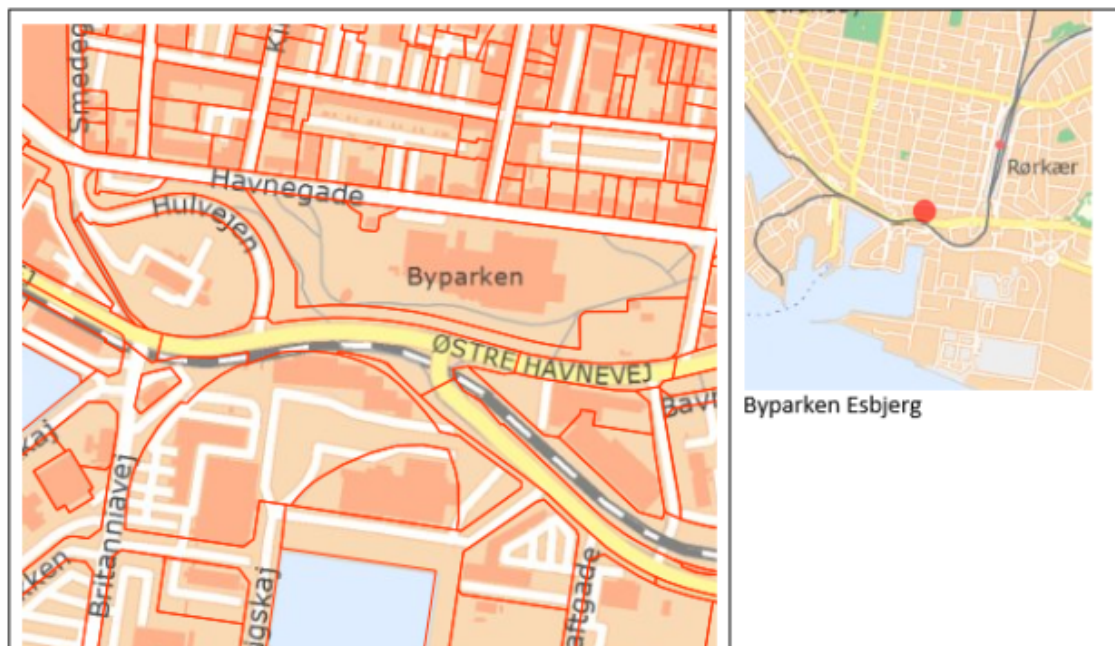
På baggrund af bl.a. en dialog med kommende brugere, nye erfaringer fra brug af grønne områder under coronakrisen samt fokus på plug & play, er dele af det oprindelige konkurrenceprojekt tilpasset.

Det har betydet, at scenebygning og sceneområdet og legepladsen er tilpasset i forhold til konkurrenceprojektet.

Økonomien for det samlede projekt er udfordret grundet kraftigt stigende priser.

Fondene Johan Hoffmann-fonden og Lauritzen Fonden har doneret henholdsvis 10 mio. kr. og 2,5 mio. kr. til realisering af dele af projektet. Derudover har Byrådet afsat 10 mio. kr.

Plan & Byudviklingsudvalget skal tage stilling til, at der gives mandat til at arbejde videre med gældende projektforslag.



Sagsfremstilling

Esbjerg Bypark er et vigtigt grønt område midt i byen, som både bidrager til mange kulturelle oplevelser på scenen og masser af aktivitet på en af byens mest besøgte legepladser. Særligt legepladsen er et vigtigt besøgsål i hverdagene for områdets skoler og institutioner samt i weekenden for byens borgere og gæster.

Esbjerg Bypark skal renoveres med afsæt i konkurrenceprojektet ”Byens Bjerg”. Projektet tager udgangspunkt i 3 ”Drivere” – Kunst, Natur og Leg. De tre ”drivere” har været udgangspunkt for design, udtryk og funktionalitet af projektforslagets hovedprojektdele.

Projektforslaget består af hovedprojektdele Scene og Tribune samt Legeplads.

Der kommer en ny scenebygning med træbeklædning. Bygninger indeholder omklædning og toilet. Scenebygningen skal i hverdagsituationer invitere til ophold og leg. Tribunen bliver designet til mindre eventoplevelse med op til ca. 2000 personer. De eksisterende toiletter bliver renoveret og gjort handikaptilgængelige.

Scenebygningen er udformet med tag og sider, så det er muligt at afholde events og aktiviteter på scene, samtidig med, at scenen indgår i hverdagsbrugen af Esbjerg Bypark.

Legepladsen består af en stor rund platform med forskellige indbyggede legeredskaber såsom f.eks. klatrenet, svævebaner og rutsjebaner. Derudover kommer der forskellige typer belægninger og underlag, herunder et område med beton, hvor der bliver etableret noget vandleg.

Udformningen af legepladsen tager udgangspunkt i maleriet ”Lykkens Have” af Asger Jorn. Maleriet hænger på Esbjerg Kunstmuseum. Legepladsen bliver helt unik og fantasifuld. Det bliver en legeplads, som i højere grad, appellerer til nysgerrighed, fordybelse og eventyr. Legepladsen får et stærkt kunstnerisk udtryk med forskellige verdener. Legepladsen bliver præget af en større platform, som omfavner den eksisterende bygning, og som ved hjælp af det skrånende terræn ”letter” fra skovbunden. Kantarelskulpturen tager reference i skovtemaet, og leger med fantasien ved at ændre radikalt på proportionerne.

I projektforslaget indgår desuden renovering af stier, opsætning af nyt parkinventar og belysning gennem parken. Antallet af træer og buske bliver øget med fokus på øget biodiversitet samt med fokus på afskærmning af trafik og vejr.

Endelig bliver Hulvejen i større omfang en del af parken gennem etablering af flere gadetræer og flere grønne arealer.

Den nuværende servicevej til Musikhusets arbejdsområde bliver nedlagt. I stedet bliver der adgang til Musikhusets arbejdsområde direkte fra Havnegade.

Det betyder blandt andet, at cirka 25 parkeringspladser bliver nedlagt, primært på Hulvejen, samt at cirka 10-15 træer bliver fældet.

Projektet er løbende blevet drøftet med blandt andre ældre- og handikaprådet, Byforum, Esbjerg Havn, Musikhuset og Esbjerg Kunstmuseum. Tilgængeligheden er søgt forbedret med bl.a. stier uden trin, en ny sti der leder direkte ind på mellemrepos på siddetribune. Det giver direkte adgang til toiletter og giver et godt udsyn til scene. Endelig bliver der gennem parken opsat belysning, der øger tryghed og tilgængelig.

Lørdag d. 1. juni 2024 afholdes et event, hvor planerne for den kommende Esbjerg Bypark offentliggøres. Her vil være en historisk gennemgang af Esbjerg Bypark, musik på scenen med bandet Hamløre samt en workshop med mulighed for at lave kunstværker.

Når der er et resultat af licitationen søges der om, at de resterende anlægsmidler bliver frigivet. Resultat af licitationen forventes modtaget lige efter sommerferien 2024.

Vision 2025

Renovering af Esbjerg Bypark bidrager til vision 2025 ved blandt andet at forbedre de rekreative muligheder i den tætte midtby, styrke kulturlivet, samt gøre byen bedre at bo i samtidig med, at det vil blive en attraktion for byens besøgende.

Lovgrundlag, planer mv.

Konkurrenceprojekt, udarbejdet af Henning Larsens Tegnastue

Lokalplan Nr. 313

Områdefornyelse Vest

Økonomi

Budgetoversigt:

Oprindeligt budget:

I alt 10 mio. kr. blev oprindeligt afsat til renoveringen.

Det forventes, at der vil være et yderligere behov for driftsmidler udover de nuværende afsatte driftsmidler.

Budgetlægning 2021-24:

- 2021: 1 mio. kr.
- 2023: 4 mio. kr.

Frigivelse af projekteringsmidler:

- 2021: 2,5 mio. kr.
- 2022: 2,5 mio. kr.

Eksterne bidrag:

- Johan Hoffmann Fonden: 10 mio. kr. (8,25 mio. kr. efter momsregulering)
- Lauritzen Fonden: 2,5 mio. kr. (2,06 mio. kr. efter momsregulering)

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at der arbejdes videre med projektforslaget for Esbjerg Bypark.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Godkendt, idet sagen sendes til orientering i Kultur & Fritidsudvalget.

Bilag

Esbjerg Bypark projektforslag.pdf

Bilag - Orientering om projektforslag, Esbjerg Bypark

I almene boligprojekter bør der som del af byggeriet blive indarbejdet kunst. Dette anmoder Esbjerg Kommune om i forbindelse med godkendelse af projektet og tildeling af grundkapital.

Esbjerg Kommune vil samarbejde med private investorer om at indarbejde kunst i nye projekter i Esbjerg Kommune gennem lokalplanlægning og byggegodkendelser.

For at inspirere forvaltningerne er der udarbejdet en eksempelsamling over, hvordan kunsten kan indtænkes i praksis og integreres i de forskellige typer af projekter. eksempelsamlingen henviser til og tager udgangspunkt i lokale og nationale eksempler.

Da eksempelsamlingen er målrettet kommunens medarbejdere, ligger den på EKnet på en side om praksis for kunst, herunder kunst i anlægsprojekter. Siden er pt. et skjult samarbejdsrum for inviterede medlemmer, da siden er under opbygning og løbende tilføjes flere informationer. Den vedhæftede eksempelsamling er således ikke den egentlige eksempelsamling, men informationerne til EKnet.

Vision 2025

Den tværgående strategi for kunst i det offentlige rum understøtter Vision 2025's fokus på kulturlivet i by og natur, ifølge hvilket vi styrker vores mangfoldige kulturliv i hele kommunen. Med en kulturel opblomstring skaber vi glæde og stolthed i hele kommunen og placerer os på det kulturelle landkort. Kunststrategien skal desuden ses i synergi med og som en styrke for kommunens nye vedtagne retning for Esbjerg som en oplevelses- og kulturby, hvor blandt andet kunst kan anvendes som løftestang til at fremme byudvikling og styrke den lokale tilknytning og stolthed.

Kompetencer

Økonomiudvalget

Indstilling

Direktørerne for Teknik & Miljø og Børn & Kultur indstiller til Økonomiudvalget, at Økonomiudvalget godkender anbefalingen om at kunsten fremadrettet indtænkes allerede i idéoplægget til de enkelte anlægsprojekter og sagen videresendes til orientering i øvrige udvalg.

Beslutning Økonomiudvalget den 08-04-2024

Indstillingen blev sat til afstemning.

For stemte Liste V, C og A, i alt 6

Imod stemte løsgænger Sabrina Bech Bartholin, i alt 1

Indstillingen blev godkendt.

Diana Mose Olsen (F) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Afbud:

Henning Ravn (V)

Beslutning Kultur & Fritidsudvalg den 15-04-2024

Orientering givet.

Beslutning Børn & Skoleudvalget den 16-04-2024

Godkendt.

Beslutning Social & Arbejdsmarkedsudvalg den 16-04-2024

Orientering givet.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Orientering givet.

Bilag

EKnet_eksempelsamling_29.2.2024_Kunst i anlægsprojekter.pdf

Punkt 10: Information, orientering og forespørgsler

24/150

Information

- Områdefornyelse bymidte vest – sommergågade
- Esbjerg Brygge – domicil byggeri
- Ejendom i Lustrup
- Fyrmesterboligen
- Særtransportrute
- Parkering i midtbyen
- Bopælspligt
- Ribe Jernstøberi-grunden

Generel orientering

Intet.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Forespørgsler

Ingen.

Nyt fra det politiske niveau

Intet.

Kompetencer

Plan & Byudviklingsudvalget

Indstilling

Direktør for Teknik & Miljø indstiller, at udvalget orienteres.

Beslutning Plan & Byudviklingsudvalget den 02-05-2024

Orientering givet.

Punkt 11: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad