

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 03-10-2017

Mødedato	Tirsdag d. 03. oktober 2017 kl. 08:30
Mødested	Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus
Mødedeltagere	John Snedker, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Hans Erik Møller, Kurt Bjerrum, Erik Christiansen, Jørgen Skov

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Forslag til Regional Udviklingsaftale 2016-19 mellem storbyregion Esbjerg og Region Syddanmark.....	5
Lokalplan 01-010-0026 Boliger på Museumspladsen i Esbjerg.....	7
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2017.71 og Lokalplan 01-020-0006 Strandby, Boliger.....	11
Etablering af ny tagetage samt tilbygning til stueetagen - Baggesens Allé 72, 6700 Esbjerg.....	13
Lukket: Manglende efterkommelse af påbud om forbedret spildevandsrensning på ejendommen Tol.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-10-2017

Godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-10-2017

- Indvielse af Kongeåstryget.
- Evt. forsøgsprojekt på Mandø, hvortil der søges midler i forsøgspulje under Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Punkt 3: Forslag til Regional Udviklingsaftale 2016-19 mellem storbyregion Esbjerg og Region Syddanmark

17/13224

Indledning

Region Syddanmark har i samarbejde med kommunerne i Storbyregion Esbjerg udarbejdet et forslag til en udviklingsaftale, der kan understøtte storbyregionssamarbejdet med nødvendige data. I forslaget ligger der også et forslag til den videre organisering af arbejdet.

Sagsfremstilling

Som opfølgning på Region Syddanmarks regionale vækst- og udviklingsstrategi har de syddanske kommuner og Region Syddanmark aftalt en aktionsplan med tre fælles aktivitetsområder for de 22 kommuner. Som en del af aktionsplanen blev det samtidig besluttet, at der kan laves selvstændige udviklingsaftaler for de enkelte byregioner, der kan gå ud over de fælles aktivitetsområder.

Storbyregion Esbjerg får med de nye kommuneplaner i de tre kommuner sat retning på samarbejdet i storbyregionen. Samarbejdet er fokuseret på tre udviklingstemaer og tre strategiske udviklingsspor indenfor hvert tema:

- Bosætning med udviklingssporet: byomdannelse
- Infrastruktur med udviklingssporet: mobilitet
- Turisme med udviklingssporet: byturisme

Udkastet til udviklingsaftalen med Region Syddanmark skal både understøtte Storbyregion Esbjergs planstrategiske samarbejde samt bidrage til at nå målene i den regionale vækst- og udviklingsstrategi. De to samarbejdstemaer i forslag til udviklingsaftale for Storbyregion Esbjerg er derfor fundet inden for de fælles interessefelter.

1. Bosætning og attraktivitet (herunder byernes rolle, og potentialer uden for de store byer).
2. Øge kendskabet til byregionens styrker, udfordringer og sammenhængskraft.

Forslag til organisering

Der nedsættes en styregruppe med deltagelse af regionens strategi- og analysechef samt teknik- og miljødirektørerne fra de tre kommuner. Første møde i styregruppen afholdes i starten af 2018, hvor styregruppen skal fastlægge en proces for den videre indsats.

Det foreslås samtidig, at der nedsættes en projektgruppe. Projektgruppens arbejde tilrettelægges og bemandes ud fra faglig indsigt, hvilket bl.a. kan inkludere bosætningskoordinatorer og erhvervsudviklingsenheder som Esbjerg Erhvervsudvikling. Projektgruppen skal forberede materiale til styregruppen samt sikre fremdriften i projektet. Projektgruppen ledes af Esbjerg Kommune.

Lovgrundlag, planer mv.

Den Regionale Vækst- og udviklingsstrategi for Region Syddanmark.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Et fælles statistisk baggrundsmateriale vil styrke samarbejdet i Storbyregion Esbjerg.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Forslag til udviklingsaftalen mellem Region Syddanmark og Storbyregion Esbjerg samt forslag til organisering af samarbejdet godkendes

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-10-2017

Godkendt.

Bilag

Udviklingsaftale - Forslag til udviklingsaftale 2016-19 mellem storbyregion Esbjerg og Region Syddanmark

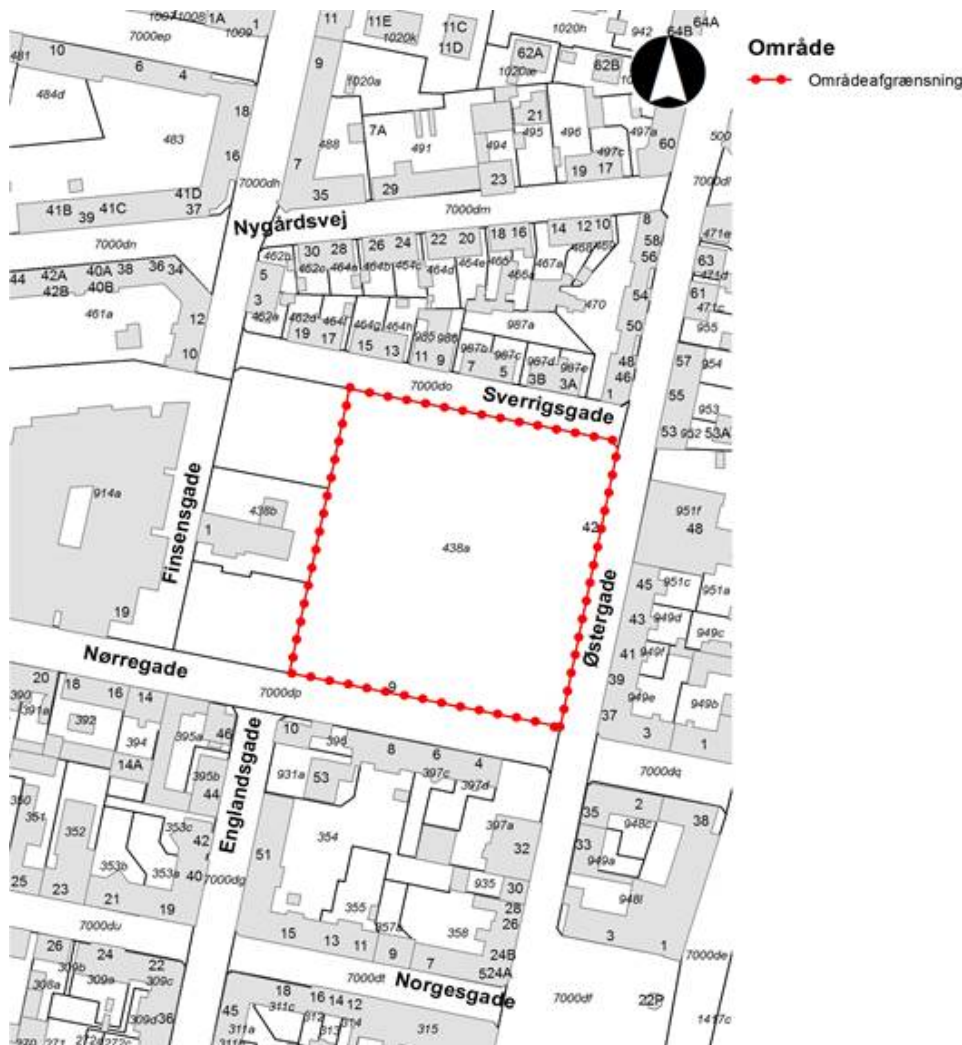
Punkt 4: Lokalplan 01-010-0026 Boliger på Museumspladsen i Esbjerg

16/24628

Indledning

Behandling af lokalplan for en del af Museumspladsen ved Nørregade, Sverrigsgade og Østergade i Esbjerg. Planmaterialet giver mulighed for, at området anvendes til centerfunktioner, boliger og offentlige formål.

Planforslaget har været i offentlig høring. I den forbindelse er der modtaget 108 indsigelser, heraf enkelte med flere underskrifter. 33Området er i dag en kommunal ejendom, og planen udarbejdes på baggrund af ansøgning fra Ungdomsbo, der ønsker at opføre boligbebyggelse i området.



Sagsfremstilling

Lokalplan 01-10-0026 for boliger på Museumspladsen, Esbjerg, omhandler et område, der i dag anvendes til offentlig parkeringsplads og udendørs bold- og skaterbaner. Arealet er placeret ved Nørregade, Sverrigsgade, Østergade og det offentlige parkområde mod hovedbiblioteket.

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til centerfunktioner, boliger og offentlige formål. Der kan opføres op til 11.000 m² bebyggelse i området, sideløbende med, at parkeringspladsen fortsætter. Bebyggelsen skal opføres som sammenhængende randbebyggelse mod henholdsvis Nørregade og det offentlige parkområde. Lokalplanen stiller krav om at der skal anvendes teglsten på facader.

Det lokalplanforslag, der har været fremlagt, indeholder krav om, at bebyggelse i området skal varieres i højden, så den laveste del, der er to etager, placeres mod Sverrigsgade. Mod Nørregade varierer bygningshøjden fra 5-9 etager med højeste bygningsdel på det sydvestlige hjørne, tættest på biblioteket.

Opholdsarealer kan placeres på bygningernes tage og i terrænniveau på den vestlige side af bygningen. Det giver mulighed for velbeliggende opholdsarealer samtidig med, at den størst mulige del af de eksisterende offentlige p-pladser kan videreføres.

I forbindelse med den offentlige høring er der kommet 108 indsigelser. Indsigelserne handler primært om parkeringsforhold, højt byggeri, trafik, frit og grønt areal, skygge, vind og støj. Bemærkningerne, samt forvaltningens resumé, er vedlagt som bilag til sagen.

Med baggrund i indsigelserne har Ungdomsbo efter drøftelser med Teknik & Miljø udarbejdet et alternativt løsningsforslag, hvor den højeste bygning på hjørnet af grunden ud mod Englandsgade reduceres fra 9 til 8 etager og ned mod Østergade fra 8 til 5 etager. Mod Sverrigsgade er der fortsat kun 2 etager.

Samtidig er bebyggelsen trukket tilbage fra Nørregade, så der fortsat kan være en række store træer her tilsvarende træækken mod De Studerendes Hus. De kritiserede ”huller” i bebyggelsen mod Nørregade er endvidere ”udfyldt”, så bebyggelsen fremtræder som en samlet karre mod Nørregade. Ændringerne medfører, at det samlede p-antal formindskes.

Sydvestjysk Sygehus har rettet henvendelse til Boligforeningen Ungdomsbo, da sygehuset har et kontinuerligt behov for at kunne tilbyde lejeboliger til personer med faglig eller uddannelsesmæssig tilknytning til Sydvestjysk Sygehus. 900 personer viser hvert år interesse for netop Sydvestjysk Sygehus som et led i deres uddannelse. Praktiske forhold som boligtilbud spiller en rolle, ligesom oplevelsen af Esbjerg som by har stor betydning for hvorvidt de studerende vælger at bosætte sig permanent i Esbjerg. Sydvestjysk Sygehus ser et behov for centrale lægeboliger og gerne indarbejdet i det nuværende projekt på Museumspladsen. Udvidelsen af projektet med yderligere 24 ungdomsboliger kræver en yderligere grundkapital på ca. 3.300.000 kr. Der kommer en særskilt sag op til Byrådets godkendelse vedr. yderligere grundkapital og med forslag om at finansieringen sker gennem dels indmeldt mindreforbrug på 850.000 kr. fra Arbejdernes Boligforenings projekt i Teglværksgade, dels i den for budget 2018 afsatte grundkapital på 15 mio.kr.

I forbindelse med 1. behandlingen af lokalplanforslaget blev det godkendt med bemærkning fra Teknik & Byggeudvalget om, at fremtidig udbygning langs Østergade begrænses til parkeringsplads, og at der ved kommende budgetlægning ses på udbygning af parkeringskapacitet i indre by med en parkeringskælder under Museumspladsen og/eller parkering andet sted i Esbjerg indre by.

I det netop indgåede budgetforlig er der afsat 1 mio. kr. i 2018 til at få udarbejdet en detaljeret trafikplan for Esbjerg Midtby, og der er afsat 1,5 mio. kr. i 2020 til forprojektering af et muligt nyt p-hus/p-kælder i Midtbyen.

Endvidere er der afsat 1 mio. kr. i hvert af årene 2018 og 2019 til at få udarbejdet en arkitektkonkurrence i samarbejde med DSB om Banegårdspladsen og forpladsen ved Banegården, hvor pendlerparkering mv. indgår. I den forbindelse indgår også akse op til I.C. Møllerparken.

Teknik & Miljø er i kontakt med DSB om yderligere pendler p-pladser, hvor Museumspladsen indgår som en mulighed (evt. p-kælder, som kan forøge kapaciteten med ca. 250 pladser). Det vil derfor være naturligt at lade den besluttede arkitektkonkurrence omfatte hele området foran Banegården med akse op til I.C. Møllerparken og yderligere p-kapacitet ved den nærliggende Museumsplads, som allerede i dag anvendes til pendler p-plads (F.eks. med kælder p-dæk, terrænparkering og ”aktivitetsområde” på et 1. sals dæk).

Lokalplanforslaget medfører bebyggelse og parkering på de aktivitetsbaner, der findes i området. Banerne er etableret som en del af Vores Kvarter. I forlængelse af planprocessen skal der igangsættes borgerinddragelsesinitiativer med henblik på alternativer til de nuværende faciliteter.

Der er i dag 279 offentlige p-pladser og busholdepladser i lokalplanområdet. Planens realisering påvirker parkeringen i området således:

	Eksisterende forhold (dec. 2016)	Tidligere fremlagte projekt	Revideret projekt
Total p-pladser	279	278	258
Bebyggelsens p-behov	0	60	64

Offentlige p-pladser herefter	279	218	194 (heraf 12 på Nørregade)
Evt. p-kælder	0	0	Ca. 250

Reduktionen opstår blandt andet på grund af at bebyggelsen føres helt til gadeniveau, samt et ønske om at forbedre Nørregade med parkering og træer foran bygningen. Desuden opstår den på grund af en ændring af lejlighedsfordelingen i projektet.

På baggrund af ovenstående indstiller forvaltningen, at lokalplanforslaget ændres på følgende punkter:

- Facaden mod Nørregade tilbagetrækkes 2,8 meter (udkast til revideret bilag vedlagt sagen). Herved skabes mere plads i gaderum, samt areal til beplantning og offentlig parallelparkering foran byggeriet.

- Afgrænsningen mellem delområde A (bygninger og tilhørende parkering) og B (offentlig parkering) ændres så byggeriets p-pladser kan etableres i delområde A, når bygningen tilbagerykkes fra Nørregade.

- Hjørnebygninger på Nørregade reduceres til maksimal højde på hhv. 5 og 8 etager, mens de bygningsdele, der ligger nærmest den højeste bygningsdel øges til 7 etager. Bebyggelsens samlede etageareal fastholdes på 11.000 m² (udkast til revideret bilag vedlagt sagen).

- § 4.5 ændres for delområde B (offentlig parkering):

Fra: *"Delområde B må kun anvendes til parkeringsplads, tekniske installationer og offentlige formål"*

Til: *"Delområde B må kun anvendes til parkeringsplads, tekniske installationer og offentlige formål, herunder offentligt ophold og aktivitetsbaner."*

- I redegørelsen tilføjes et afsnit om hvordan man vil genetablere de aktivitetsbaner, der påvirkes af projektet.

- Lokalplanens § 9.6 lempes til krav om min. 30 % transparente materialer. Før var kravet min. 50 %. I stedet stilles der krav om, at indgange/adgang skal etableres mod gaden.

- § 8.5 ændres:

Fra: *"Der må etableres værn på tagterrasser og tekniske installationersom ventilation i op til 2,5 meter over murkronen. Tekniske installationer, som ventilation (Elevatortårne undtaget) skal placeres i mindst samme afstand fra facaden, som højden på den tekniske installation."*

Til: *"Der må etableres tekniske installationersom ventilation i op til 2,5 meter over murkronen. Tekniske installationer, som ventilation (Elevatortårne undtaget) skal placeres i mindst samme afstand fra facaden, som højden på den tekniske installation. Værn på tagterrasser skal tilbagetrækkes fra facaden og må max være 2 meter over tagfladen."*

- § 9.9 ændres:

Fra: *Der må ikke etableres svalegange i lokalplanområdet."*

Til: *"Der må kun etableres indbyggede og tilpassede svalegange på den nordlige facade på den bygningsdel, der placeres mod Nørregade. Svalegange skal tilføre variation i den enkelte facade."*

- Der tilføjes krav om at der skal anvendes rødlige teglsten, så bygningerne tilpasses de omkringliggende bygninger.

- Der indsættes vilkår om at udeophold ikke må etableres på den højeste bygnings tag.

- Det nævnes i lokalplanens redegørelse, at der findes flere bevaringsværdige bygninger omkring lokalplanområdet, herunder Huset.

For at projektet kan gennemføres, skal en del af Museumspladsen nedlægges som offentlig parkeringsplads og sælges til Ungdomsbo.

Jf. sag behandlet på byrådsmøde den 29/5-2017 køber Ungdomsbo et areal svarende til ca. 2.000 m² af Museumspladsen af Esbjerg Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med ansøgerens ønsker.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om Planlægning.

Økonomi

Der er afsat kommunal grundkapital til projektet.

Der er ikke afsat beløb til omlægning af parkering på Museumspladsen og Nørregade.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der er en gældende lokalplan. Ved endelig vedtagelse aflyses planen for det berørte område.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Planen har fulgt proceduren for lokalplaner. I forbindelse med den offentlige høring er der modtaget 108 indsigelser til planforslaget.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- LP 01-010-0026 med ovennævnte ændringer og bemærkninger sendes i supplerende høring i 14 dag. Efter høringen forelægges sagen igen for udvalget.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-10-2017

Godkendt.

Kommuneplanændringen skal tilpasses lokalplanændringen.
Samtlige indsigere orienteres direkte om den supplerende høring.

Bilag

Lokalplan 01-010-0026 forslag

Indsigelser

Bilag B, offentliggjort

Behandling af indsigelser

Revideret kort, Bilag B

Museumspladsen illustrationer

Punkt 5: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2017.71 og Lokalplan 01-020-0006 Strandby, Boliger på en del af Tovværksområdet

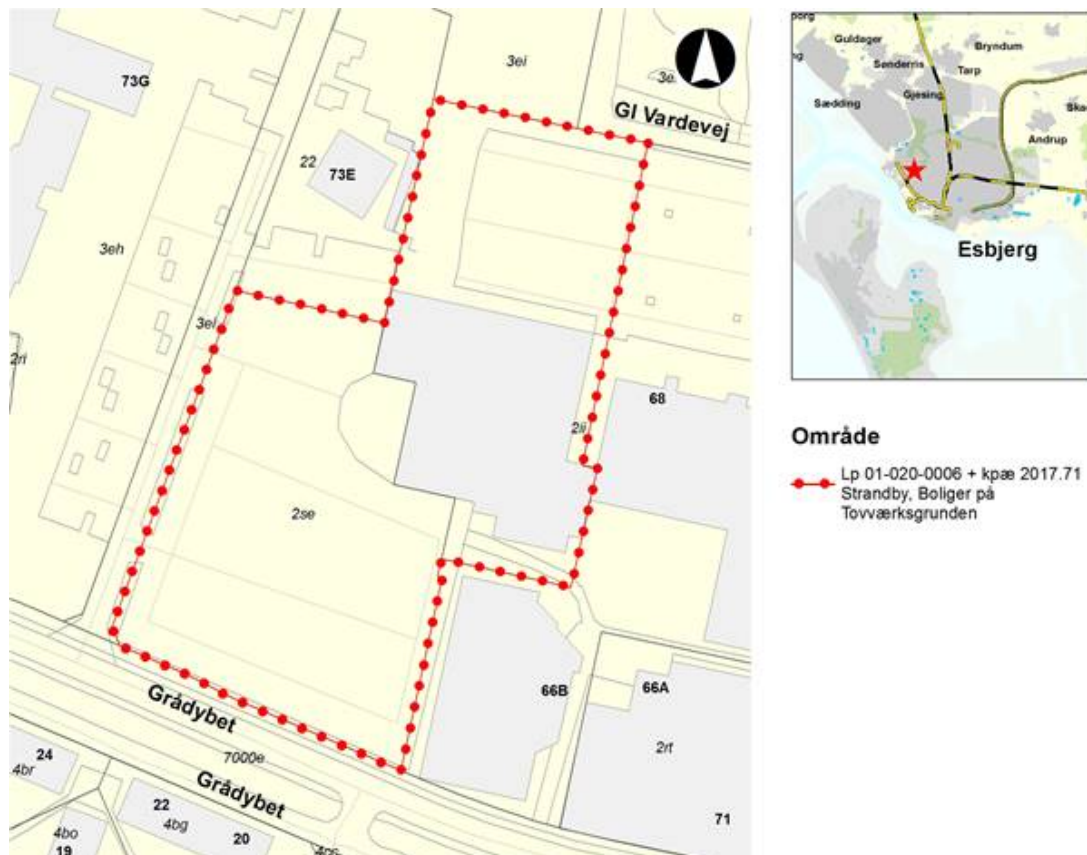
16/15448

Indledning

Ejendomsudviklingsselskabet Tk•development A/S ansøger om at udarbejde et plangrundlag, der muliggør ungdomsboliger og boliger på en del af Tovværksområdet, som vist nedenfor.

Byrådet vedtog den 16. maj 2017 at offentliggøre lokalplanforslaget med en høringsfrist i perioden fra den 14. juni til 9. august 2017.

I den offentlige høringsperiode er der ikke indkommet bemærkninger.



Sagsfremstilling

Formålet med forslaget til kommuneplanændringen og lokalplan er at muliggøre et projekt, hvor der kan opføres boliger, både i form af familie-, ældre-, og ungdomsboliger.

Derfor er det i kommuneplanændringen foreslået at ændre anvendelsen fra "Offentlige institutioner og anlæg" til "Blandet boligområde".

Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 11.750 m², og udgøres i dag af byggetomten efter den gamle Termoplastbygning samt bygningen, der i dag anvendes til biograf og en del af parkeringspladsen nord herfor. Lokalplanområdet er beliggende ca. 1,5 km fra bymidten og er placeret i et område, hvor der både er offentlige institutioner, sportsanlæg, boliger og grønne områder.

Med planforslagets vedtagelse ændres en del af Tovværksområdet i kommuneplanen fra "Offentlige institutioner og anlæg" til "Blandet Boligområde". Det er således udelukkende et afgrænset område, der med dette planforslag, også kan anvendes til boliger.

Boligerne får på den måde en attraktiv placering tæt på både sportsfaciliteter og grønne arealer, som er en del af en "Den Grønne Ring", hvor der er gode muligheder for at dyrke den selvorganiserede idræt.

Der er mulighed for at udvide faciliteterne til sports- og fritidskulturelle aktiviteter i den nordlige del af Tovværksområdet.

Den bymæssige fortætning af dette område er i tråd med kommunens Vision 2020, der formulerer en målsætning om at tilbyde forskellige typer af boligmuligheder.

Esbjerg Kommune har tildelt kvoter til, at der kan opføres almenbyggetilbyggeri, svarende til ca. 1/3 af de byggemuligheder, der lokalplanlægges for. Det støttede byggeri forventes at blive placeret der, hvor der ved lokalplanens

udarbejdelse ligger en biograf. De resterende byggefelter, beliggende på byggetomten ud mod Grådybet, er der ikke konkrete projekter for endnu. Projekter, som ikke kan rummes i denne lokalplan, kan medføre nye tiltag.

Byrådet har på mødet den 8. maj 2012 endeligt vedtaget ”Masterplan for Tovværks- og idrætsområdet” og ”Designmanual, Tovværks- og Idrætsområdet”. Tilsammen danner de grundlag for, at der fastlægges enslydende principper for planlægningen i området.

Det medfører, at det i lokalplanen er sikret at:

1. Vejadgang ikke må ske direkte fra Grådybet.
2. Der etableres vej- og stiforbindelser til de omgivende områder.
3. Der fastlægges enslydende principper for parkering og opholdsarealer.

Indenfor lokalplanområdet gælder lokalplan nr. 294, vedtaget i 1992. Lokalplan nr. 294 vil blive afløst indenfor Lokalplan 01-020-0006's område ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Ansøger er indforstået med lokalplanens indhold.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Planforslagene godkendes med henblik på endelig vedtagelse.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-10-2017

Godkendt.

Bilag

Lp 01-020-0006 Strandby, Boliger på en del af Tovværksområdet, Esbjerg

Kommuneplanændring 2017.71 Strandby, Boliger på en del af Tovværksområdet, Esbjerg

Punkt 6: Etablering af ny tagetage samt tilbygning til stueetagen - Baggesens Allé 72, 6700 Esbjerg

16/15595

Indledning

Teknik & Miljø har modtaget ansøgning om tilladelse til ombygning af eksisterende ejendom på Baggesens Allé 72. Ombygningen omfatter etablering af tagetage samt tilbygning til stueetage.



Baggesens Allé 72
6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Tegnestuen Øglen v/Eunice S. Hansen har på vegne af Esbjerg Konstruktion IvS søgt om tilladelse til etablering af ny tagetage samt tilbygning til stueetagen.

Der er ansøgt om at renovere ejendommen og etablere 9 mindre private ungdomsboliger i den samlede bygning, som fremstår i flere plan.

På bagsiden af bygningen udvides stuetagen, og der etableres ny mansard-tagkonstruktion på ejendommen.

Til- og ombygningen er vurderet i relation til bebyggelsens anvendelse, omfang i forhold til områdets karakter samt evt. indbliksgener, lysforhold og parkeringskrav.

Ved ombygningen overskrides bebyggelsesprocenten med 10% iht. kommuneplanrammen, hvilket som helhed i relation til de øvrige hjørneejendommen vurderes til at kunne rummes indenfor området.

Tagkonstruktionen overskrider det skrå højdegrænseplan med ca. 1,6m for den sidste halvdel, som er længst væk fra naboejendom. Overskridelsen vurderes af mindre betydning, da den naboejendommen er tilbagetrukket for nærværende ejendom. Der er vedlagt skyggediagrammer, som angiver lysforhold på naboejendom i eftermiddagstimer ved etablering af tagetage.

Der sikres ligeledes tilfredsstillende adgangs- og parkeringsforhold på ejendommen.

Der er kommet indsigelser fra naboer og *Bemærkninger fra høring* er bilagt. Indsigelsen omhandler primært bekymring for støjgener, skyggepåvirkning og indsigt i haven fra ny tagetage.

Bemærkninger er vedlagt;

· *Fra Thomas Juul – Indsigelse vedr. etablering af ny tagetage - Baggesens Allé 72 – 16/15595*

Samlet er bygningsvolumen vurderet til at kunne rummes indenfor omgivelser både vedrørende bygningsvolumen, etagemeter, lysforhold, parkering- og opholdsarealer samt anvendelse af ejendommen.

Lovgrundlag, planer mv.

Der henvises til Kommuneplan 2014-2026, rammedel 01-080-070.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Sagen har været sendt i partshøring. Se nærmere i sagsfremstilling.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-10-2017

Udsat.

Bilag

Høringssvar Baggesens Allé 74 - Baggesens Allé 72

Vurderingsskema jf. BR15 kap. 2.3 - Baggesens Allé 72

Tegningsmateriale

**Punkt 7: Lukket: Manglende efterkommelse af påbud om forbedret
spildevandsrensning på ejendommen Toftlundvej 82, 6760 Ribe**

10/18836