

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 05-09-2017

Mødedato	Tirsdag d. 05. september 2017 kl. 08:00
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
Udpegning af udviklingsområder i Esbjerg Kommune.....	5
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2016.51 og Lokalplan 07-040-0003 for boliger i Sønder	7
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.61 og lokalplan 08-040-0001 Bryndum landområde	10

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-09-2017

Godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-09-2017

- Virtuelt borgermøde om Kommuneplanen
- Indvielse af Bomholts Plads
- Møde med Byfonden vedr. byggeri i Esbjerg
- LED-skærm i Ribe fjernes

Punkt 3: Udpegning af udviklingsområder i Esbjerg Kommune

17/18904

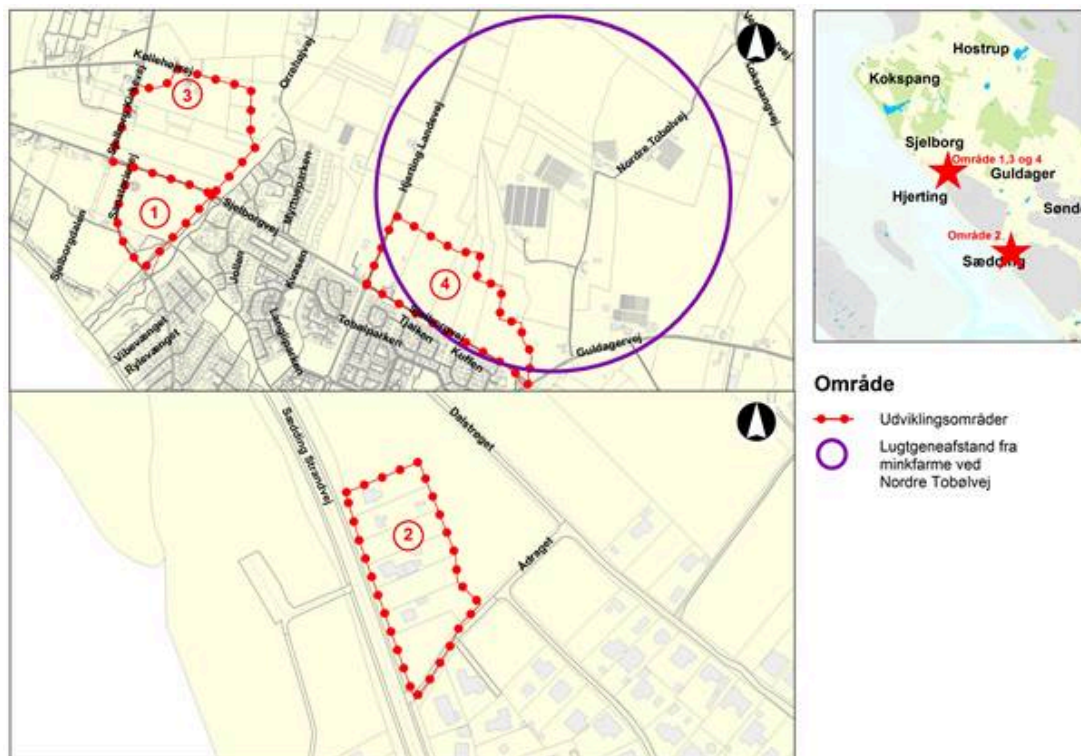
Indledning

Staten har med seneste ændring af planloven givet ekstraordinær mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen med mulighed for planlægning for udvikling af byer, landsbyer samt give tilladelse til anlæg.

Med ændringen af planloven har staten givet kommunerne bedre udviklingsmuligheder indenfor kystnærhedszonen, men udenfor særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser. Staten har dermed en forventning om, at udviklingsområderne, som udgangspunkt, ikke placeres helt ude ved kysten, men lidt inde i land.

Kommunernes udpegning af udviklingsområder skal være staten i hænde senest den 15. oktober 2017, hvorefter staten forventes at udstede et landsplandirektiv senest i efteråret 2018. Direktivet giver kommunerne mulighed for planlægning for de ansøgte områder, såfremt de omfattes af direktivet.

Efterfølgende vil muligheden for at ansøge om nye udviklingsområder følge den normale planproces for kommuneplanen.



Sagsfremstilling

De forbedrede muligheder for planlægning indenfor kystnærhedszonen åbner i Esbjerg Kommune bl.a. mulighed for, at området mellem Sanatorievej og Sjelborgvej (Område 1) samt et mindre område med fritidshuse mellem Sædding Strandvej og Dalstrøget (Område 2), kan komme i spil som nye boligområder. Område 1 er attraktivt, da prognoserne spår en mangel på byggegrunde, og det er en ambition at kunne udbyde nye boligområder med stor, men forskellig attraktivitet, mens der med Område 2 gives mulighed for udvikling af attraktive grunde på eksisterende ejendomme med fritidshuse, i forlængelse af eksisterende byzone.

Kommunen har tidligere planlagt for Område 1. Staten nedlagde i 2004 veto mod planforslaget da den ikke fandt planlægningsmæssige argumenter der var stærke nok.

I forbindelse med forarbejderne til revision af planloven har Område 1 været præsenteret overfor ministeren, som et oplagt eksempel på et hensigtsmæssigt sted at udvide den bymæssige bebyggelse indenfor kystnærhedszonen. I forbindelse med planlægningen er der redegjort for, at boligområdet ikke vil påvirke kysten negativt.

Området er ved en konkret vurdering en naturlig afgrænsning af Hjerting grundet beliggenheden mellem to større veje. Boligudbygningen vil desuden være tilpasset den ledige skolekapacitet i området, og sikre skoleveje vil umiddelbart kunne etableres, da hverken Sanatorievej eller Sjelborgvej skal krydses.

Som sikring af statens planlægningsmæssige interesser indenfor kystnærhedszonen har staten betinget sin accept af kommunernes udviklingsområder med, at behovet for udviklingsområderne skal være behandlet i kommunernes kommuneplanstrategi, og at hensynet til natur og landskab skal være tilgodeset gennem udarbejdelse af grønt danmarkskort samt kortlægning af landskabsinteresser gennem f.eks. landskabskaraktermetoden.

I kommuneplanstrategien for Esbjerg Kommune er beskrevet, at ”Behovet for byvækst skal ses i lyset af ambitionerne i Vision 2020 og Vækststrategi 2020 samt eksisterende restrømmelighed og muligheder for byomdannelse. Vision 2020 og Vækststrategi 2020 rummer hver især ambitioner om attraktive bosætningstilbud i alle byer af alle størrelser med god og sikker tilgængelighed gennem sammenhængende stisystemer, øvrig infrastruktur og kollektiv trafik. Desuden er der et udtalt ønske om at gøre den unikke natur tilgængelig.

Det vurderes på baggrund af kommunens fastholdelse af den strategiske planlægning for nye boligområder, at grundlaget for at ansøge staten om at medtage Område 1 i landsplandirektivet for udviklingsområder er til stede.

I Område 2 er der, som grundejerne påpeger, tale om eksisterende grunde der udlægges til byzone, svarende til boligområdet som grundende grænser umiddelbart op til mod øst. Altså en naturlig afrunding af det eksisterende boligområde på landsiden af Sædding Strandvej uden indgreb i det flotte naturområde.

Såfremt der ikke gives tilladelse til et byudviklingsområde i denne omgang vil det være muligt at søge igen i forbindelse med den normale planproces for kommuneplanen. Nærmere bestemt ved færdiggørelse af den næste kommuneplanstrategi i udgangen af 2019. Område 3 ansøges senere og vil dermed indgå i den normale planproces.

Konsekvensen, hvis der ikke gives tilladelse, kan være, at Esbjerg Kommune, i en periode, ikke vil kunne tilbyde attraktive og varierende bosætningsmuligheder i den vestlige del af Esbjerg. Jf. prognoserne vil der være nye boligområder tilgængelige frem til 2019. Hvorefter der vil opstå et ”hul”, indtil det igen er muligt at ansøge staten. Øvrige brugbare arealer øst for Hjerting Landevej og nord for Sjelborgvej (Område 4) er, frem til 2019, båndlagt af landbrugsinteresser med en tilhørende lugtgeneafstande til byzone.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Forvaltningen søger Staten om at medtage Område 1 og Område 2 i det kommende landsplandirektiv for udviklingsområder.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-09-2017

Godkendt.

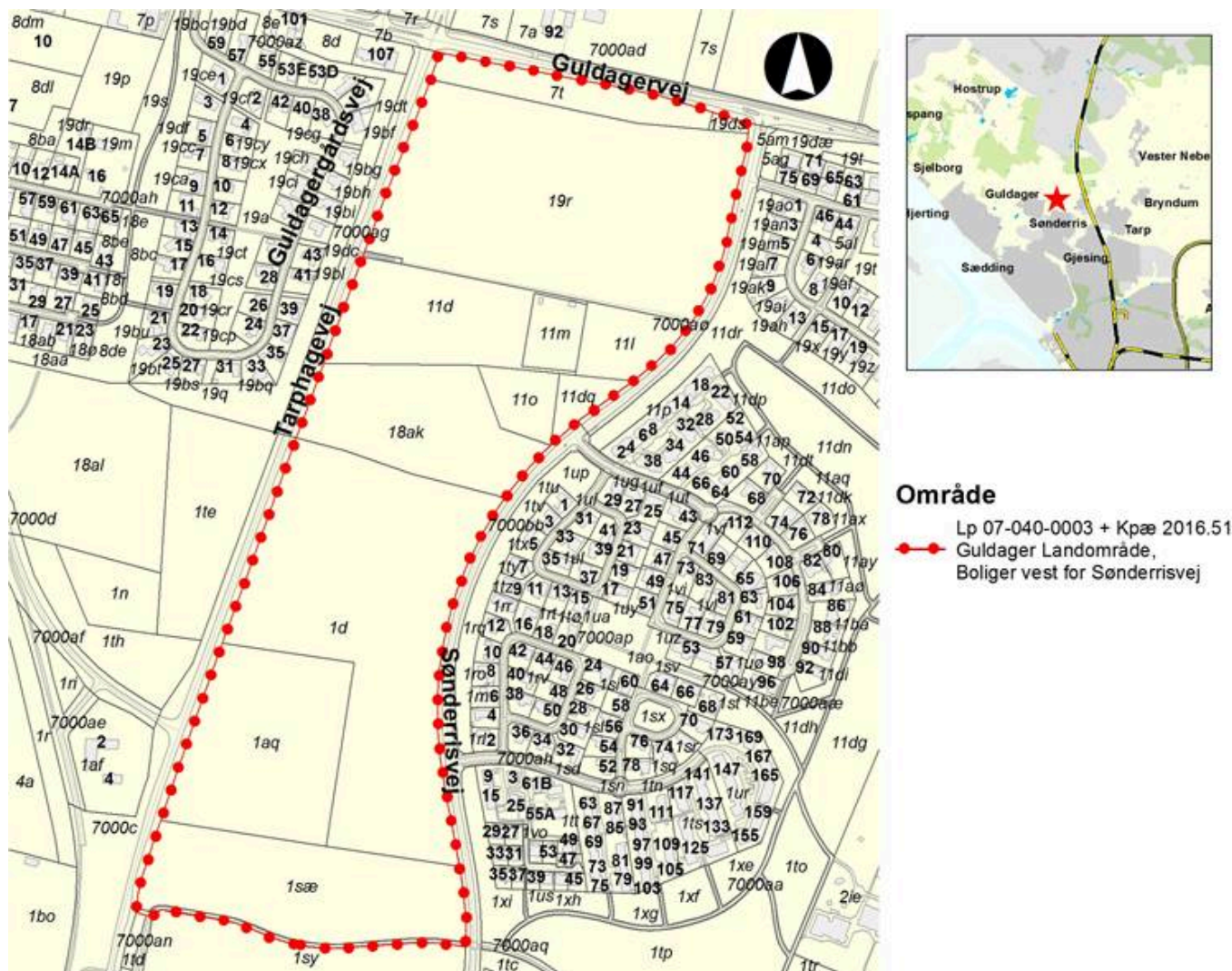
A stemmer imod område 2, idet det grønne område ønskes bevaret.

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2016.51 og Lokalplan 07-040-0003 for boliger i Sønderris

16/11381

Indledning

Byrådet godkendte på mødet den 26. maj 2017 Forslag til Kommuneplanændring 2016.51 og Lokalplan 07-040-0003 for boliger vest for Sønderrisvej med henblik på offentlighed.



Sagsfremstilling

Forslag til Kommuneplanændring 2016.51 og Lokalplan 07-040-0003, muliggør udbygningen af et nyt boligområde med omkring 150 nye åben-lave og tæt-lave boliger vest for Sønderris.

Planforslagene har til formål:

- at udvikle et attraktivt og harmonisk boligområde,
- at sikre området anvendt til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at sikre rekreative grønne fællesarealer,
- at sikre områdets udlagte veje og stier og
- at sikre afskærmning mod omkringliggende veje.

Planerne giver mulighed for opførelse af åben-lav bebyggelse som fritliggende parcelhuse og opførelse af tæt-lav bebyggelse som rækkehuse, gårdhavehuse og lignende. Grundstørrelser for åben-lav byggeri skal være minimum 500 m², og ved tæt-lav bebyggelse må der ikke udstykkes grunde mindre end 400 m² ekskl. veje og fællesareal.

Planområdet skal vejbetjenes fra Sønderrisvej via 3 nye stamveje, der giver adgang til de 3 boligområder. Disse forgrener sig til boligveje, der sikrer adgang til de enkelte boliger.

Der er i planforslagene udlagt grønne fællesarealer i hvert af de 3 boligområder samt en grøn stiforbindelse i nord-sydgående retning, der skal forbinde områderne. Der er derudover grønne stamveje i øst-vestgående retninger, der skal give en oplevelse af en grøn "ankomst" til boligområderne.

De grønne områder skal fungere som arealer til boldspil, aktiviteter, legepladser, bålpladser eller lignende. Der kan desuden anlægges regnvandssøer i de grønne områder til håndtering af overfladevand.

Planforslagene har været fremlagt i offentlig høring i perioden 14. juni til 9. august 2017.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet 7 bemærkninger og indsigelser.

Indsigelserne og bemærkningerne omhandler følgende:

- Ønske fra Guldager lokalråd om at forlænge det eksisterende fredskovsbæltet op til Guldagervej.
- Ønsker fra flere indsigere om etableringen og placeringen af Tunnelunderføringer under både Sønderrisvej og Tarpbagevej således overgangene bliver trafiksikre.
- Ønske fra Sønderris Lokalråd om at antallet af etager reduceres til 2 etager indenfor området.
- Opmærksomhed fra flere indsigere omkring håndtering af vejstøj og overfladevand.
- Ønsker fra Danmarks Naturfredningsforening om beskyttelse af fortidsmindebeskyttelseslinjen, bevaring af de eksisterende hestefolde samt bevaring af det eksisterende jorddige eller etablering af erstatnings dige.

Forvaltningens forslag til behandling af indsigelserne fremgår af vedhæftede notat.

Indsigelserne har medført forslag til justering af lokalplanens bestemmelse for levende hegn, således det er muligt at plante forskellige typer af levende grønne hegn / hække, herunder bøg, liguster og lignende.

Forvaltningen finder, at lokalplanen kan godkendes med de forslåede justeringer uden en fornyet offentlig høring.

Hovedparten af planområdet er ved regulativet fra 2008 undtaget fra områdeklassificeringen – undtaget herfra er to mindre områder. Disse områder har samme anvendelseshistorik som de allerede undtagne områder – og skal derfor også undtages fra områdeklassificeringen. Teknik og Miljø har udarbejdet vedhæftede notat herom, som vedtages samtidig med at lokalplanen vedtages.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Planerne godkendes endeligt med de tilføjede justeringer.
- Lokalplanområdet undtages fra områdeklassificeringen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-09-2017

Godkendt.

Dog ændres kommuneplanen til 2 etager ligesom det forudsættes, at de to tunneller etableres.

Bilag

Lokalplan 07-040-0003

Notat vedr. undtagelse fra områdeklassificeringen

Kommuneplanændring 2016.51

Forslag til behandling af indsigelser

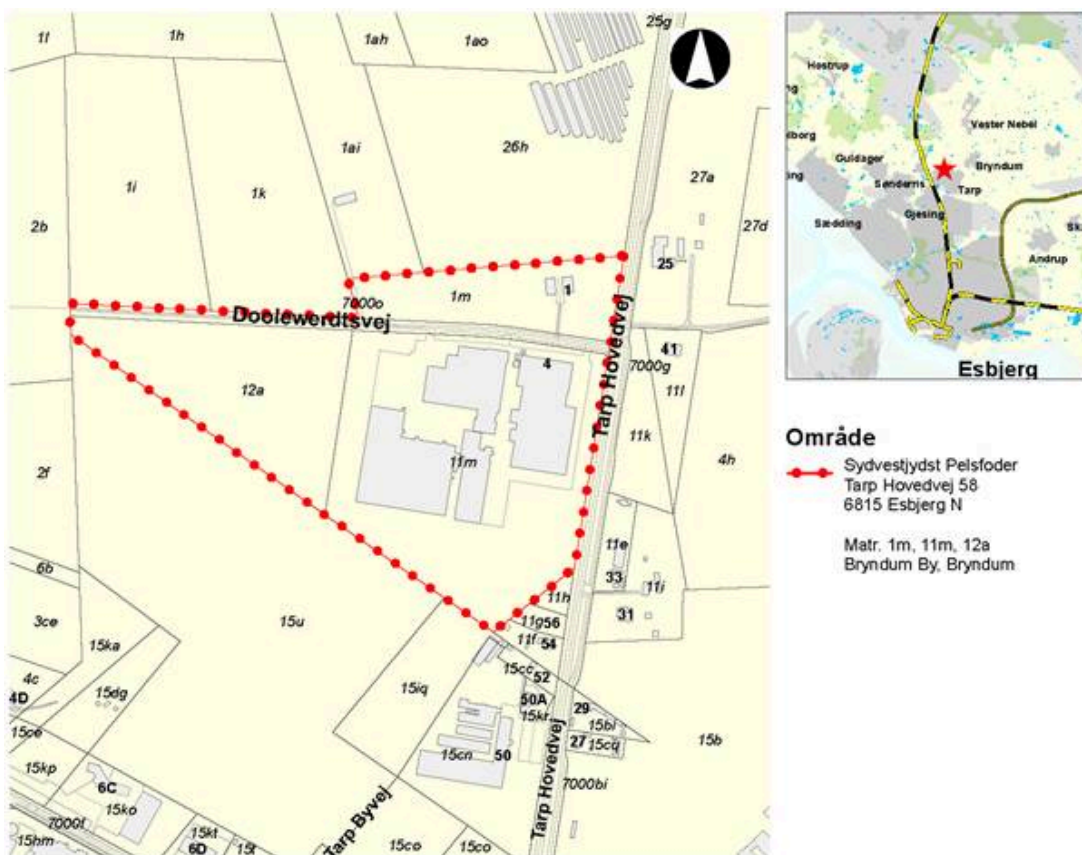
Indsigelser

Punkt 5: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.61 og lokalplan 08-040-0001 Bryndum landområde, pelsdyrfoderfabrik i Tarp

16/18346

Indledning

Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.61 og lokalplan 08-040-0001 Bryndum landområde, foderstoffabrik i Tarp. Lokalplanen har til formål at overføre et areal fra landzone til erhvervsområde i byzone, og dermed gøre det muligt for den eksisterende pelsdyrfoderfabrik på Doolewerdtsvej 4 at udvide virksomheden.



Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplanændring 2016.61 og lokalplan 08-040-0001, Bryndum Landområde, Foderstoffabrik i Tarp omhandler tre matrikelnumre samt del af vejlitra 7000o. Området udgør et areal på i alt cirka 10 ha.

Kommuneplanændringen 2016.61 udvider det eksisterende erhvervsområde, rammeområde 08-040-170, til også at omfatte matrikelnumrene 12a og 1m, Bryndum By, Bryndum. Med den endelige vedtagelse af lokalplan 08-040-0001 overføres disse matrikelnumre til byzone.

Lokalplan 08-040-0001 giver mulighed for opførelse af bebyggelse til udvidelse af den eksisterende virksomhed til pelsdyrfoderproduktion. Lokalplanen fastsætter en maksimum bygningshøjde på 21 meter, hvilket svarer til de højeste dele af de eksisterende bygninger på fabrikken.

Lokalplan 08-040-0001 erstatter lokalplan nr. 435, som gælder for den eksisterende fabrik på matrikelnummer 11m.

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan har været i offentlig høring i 8 uger fra d. 29. maj til d. 24. juli 2017.

Ved høringsfristens udløb var der indkommet tre bemærkninger til planforslagene:

1. Ribe Stift

Stiftet vurderer, at en eventuel kommende udvidelse af bebyggelsen ved foderstoffabrikken ikke vil forringe Bryndum Kirkes omgivelser i væsentlig grad.

2. Eva og Tom Christiansen

Naboer til fabrikken. Ønsker at en tinglyst vejret fremgår af lokalplankortet.

3. Jens Mejdahl

Nabo til fabrikken. Klager over støj fra eksisterende aktiviteter på fabrikken, udtrykker bekymring for udvidelse.

I det efterfølgende behandles de indkomne bemærkninger:

1. Ribe Stift

Stiftet har vurderet planforslagenes påvirkning af Bryndum Kirke, der befinder sig ca. 1 km øst for lokalplanområdet. Det er stiftets vurdering, at en kommende udvidelse af bebyggelsen ved foderstoffabrikken ikke vil forringe Bryndum Kirkes omgivelser i væsentlig grad.

Dog anfører Ribe Stift i sin skrivelse, at denne forbeholder sig sin stilling i forbindelse med et kommende byggeri på arealet, og mener, at der i forbindelse med en konkret byggesag bør udarbejdes visualiseringer af bebyggelsens forhold til Bryndum Kirke.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningen noterer sig, at Ribe Stift ikke gør indsigelse mod de offentliggjorte planforslag. Det skal dog bemærkes, at idet planforslagene overfører hele området til erhvervsområde i byzone med bestemmelser for fremtidigt byggeri, vil der ikke senere blive gennemført offentlig høring i forbindelse med et kommende byggeprojekt. Ribe Stift vil derfor ikke på et senere tidspunkt have mulighed for at komme med bemærkninger.

Forvaltningens indstilling:

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringsforslag.

2. Eva og Tom Christiansen

Ejere af matrikel nord for lokalplanområdet. Der er en tinglyst vejret fra Doolewerdsvej til deres matrikel hen over matrikelnummer 1m. De ønsker, at denne vejret respekteres i lokalplanen.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er umiddelbart ikke noget til hinder for at lokalplanens byggefelter justeres, så vejret respekteres. Det vil ikke have konsekvenser for foderstoffabrikken muligheder for at udbygge virksomheden.

Forvaltningens indstilling:

Det foreslås at lokalplanens byggefelter justeres, således at den tinglyste vejret respekteres.

3. Jens Mejdahl

Genbo til den nordligst beliggende matrikel i lokalplanområdet (matrikelnummer 1m). Borgeren klager over støj fra de eksisterende aktiviteter på foderstoffabrikken, og er bekymret for om der vil opstå flere støjgener.

Forvaltningens bemærkninger:

Indsigelsen påpeger problemstillinger ved den eksisterende virksomhed, og vil blive håndteret i forbindelse med tilsyn. En udvidelse af virksomheden vil være reguleret af støjvilkår i miljøgodkendelsen. Ved ændring af matr. nr. 1m fra jordbrugsområde til erhvervsområde, vil den ændrede anvendelse kunne medføre mere støj til omkringliggende områder. Det forudsættes imidlertid, at virksomheden overholder gældende støjvilkår i miljøgodkendelsen og derved vil ændringen ikke give anledning til yderligere støjmæssige bemærkninger.

Forvaltningens indstilling:

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringsforslag.

Ansøger har efter dialog med naboer til lokalplanområdet følgende ændringsforslag til lokalplanen:

1. at den maksimale byggehøjde nedsættes fra 21 meter til 18 meter,
2. at det fastsættes i planens bestemmelser, at parkeringsareal mod vest alene må anvendes til personbiler,
3. at beplantningsbælte mod vest fastsættes til 10 meter.

Ansøger er indforstået med de foreslåede ændringer til lokalplanforslaget.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget -> Økonomiudvalget -> Byrådet

Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- planforslagene vedtages endeligt med de i sagsfremstillingen foreslåede ændringer.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 05-09-2017

Godkendt.

Bilag

Lp 08-040-0001 for en foderfabrik i Tarp med bilag.pdf

KPÆ 2016.61 endelig vedtagelse.pdf

Samlede indsigelser.pdf