

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 08-12-2015

Mødedato Tirsdag d. 08. december 2015 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Forslag til kommuneplanændring 2015.35 Erhvervsområde i Kjersing.....	7
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2015.30 Ribe Øst, Udvidelse af jordbrugsområde.....	10
Forslag til kommuneplanændring 2015.38 og forslag til lokalplan 02-040-0003, Dagligvarebutik på	13
Anmodning om kommuneplanændring og lokalplan for Esbjerg Kollektivhus.....	17
Anmodning om ændring af plangrundlag for Stenhuggervej 20, Esbjerg.....	20
Endelig vedtagelse af lokalplan 06-030-0003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej, 6710 Esbje	24
Forslag til lokalplan 04-010-0002, ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for Kvaglundcenteret, Kvagl	28
Udvidelse af Café Guldægget, Kongensgade 102, Esbjerg.....	31
Lukning af affaldsskakte i Ungdomsbos ejendomme beliggende Platanvej 2a-6e og 1-13, Bøndergå	34
Åben orientering den 8. december 2015, Plan & Miljøudvalget.....	38
Lukket: Overtrædelse af naturbeskyttelseslovens § 3.....	41
Lukket: Regulativrevision vandløb.....	42

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Møde i Deponi Syd den 20. november

Borgermøde om Mellembypplan for Gredstedbro.

Møde i Esbjerg Kommunes Byfond den 24. november.

Møde i Greenet den 26. november.

Møde i KIMO-Danmark den 4. december.

Styregruppemøde i Bymidtesamarbejdet den 10. december.

Møde i Greenet den 9. december om det fremtidige samarbejde.

Møde i Vadehavets formidlingsforum den 26. november.

Punkt 3: Forslag til kommuneplanændring 2015.35 Erhvervsområde i Kjersing

15/15011

Bilag

Forslag til kommuneplanændring 2015.35 Erhvervsområde, Kjersing

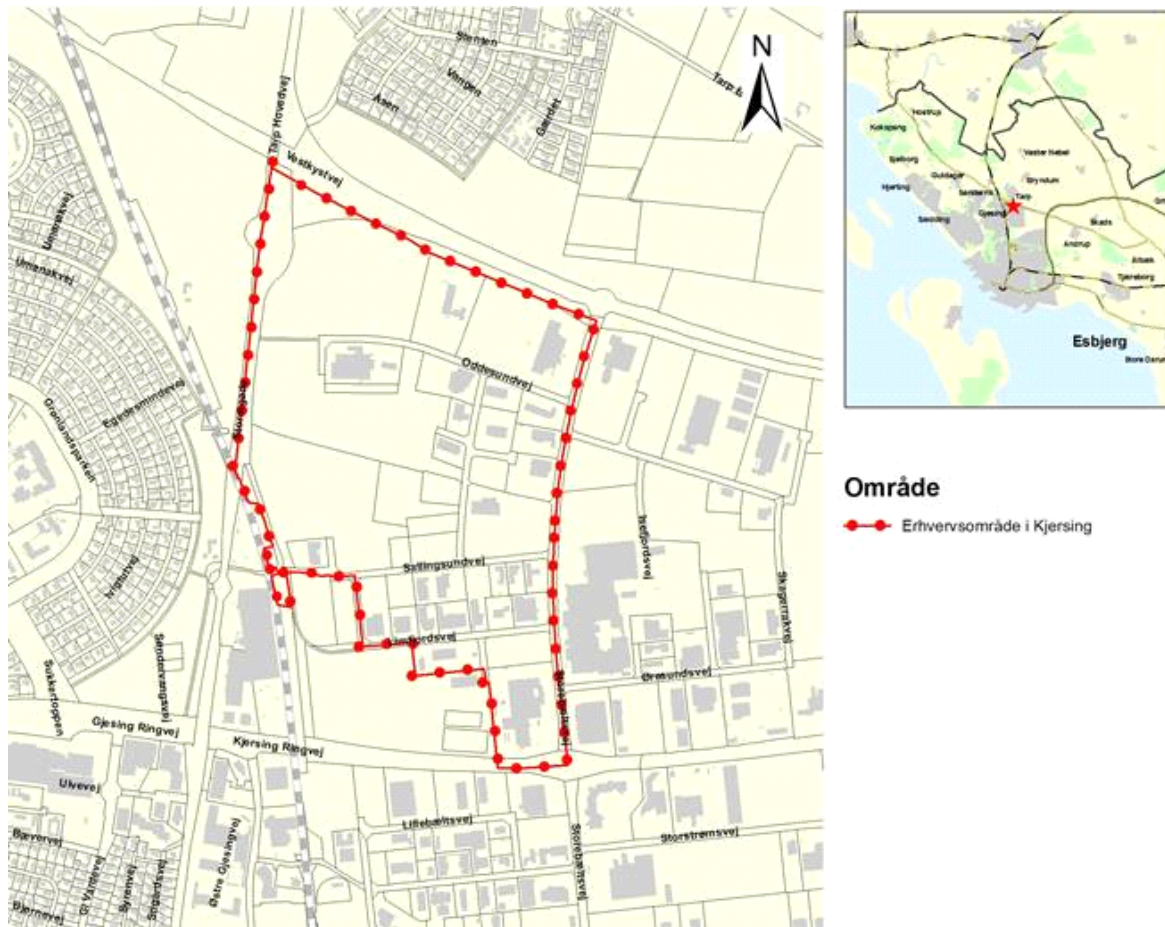
83f93dc0b07645168d7b605f82c89d60

Forslag til kommuneplanændring 2015.35 Erhvervsområde i Kjersing

Indledning

I et erhvervsområde i Kjersing skal muligheden for store udvalgswarebutikker fjernes.

Sagsfremstilling



Dette forslag til ændring er en følge af ændringerne i Kommuneplanændring 2014.22, Store udvalgswarebutikker i Gjesing Kjersing, der omhandler etableringen af store udvalgswarebutikker ved City Nord, og som blev vedtaget af byrådet den 31. august 2015. Kommuneplanændring 2014.22 blev gennemført i dialog med Naturstyrelsen og medførte bl.a., at der blev udskilt et nyt rammeområde med henblik på etablering af to store udvalgswarebutikker.

Naturstyrelsen har i forhandlingerne omkring Kommuneplanændring 2014.22, Store udvalgswarebutikker i Gjesing Kjersing, påbudt Esbjerg Kommune, at den udvidede anvendelse for store udvalgswarebutikker skal fjernes fra det oprindelige rammeområde. Kommuneplanændring 2015.35 følger dette statslige påbud. Naturstyrelsen gav Esbjerg Kommune mulighed for at gennemføre påbuddet som en særskilt kommuneplanændring for ikke at sinke de projekter med store udvalgswarebutikker, som er knyttet til kommuneplanændring 2014.22.

Forvaltningens vurdering

Kommuneplanændringen sker på foranledning af et statsligt påbud.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven (Lov om planlægning).

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Forslaget vil medføre en ændring i kommuneplanens rammedel, hvor et enkelt rammeområde får fjernet en udvidet anvendelse til store udvalgswarebutikker.

Høring

Forslaget til kommuneplanændring skal i otte ugers offentlig høring.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forslag til kommuneplanændring 2015.35 sendes i offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.

Punkt 4: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2015.30 Ribe Øst, Udvidelse af jordbrugsområde

15/11023

Bilag

0481fcdff3f34489b6300db9a278e854

Kommuneplanændring 2015.30 Ribe Øst, Udvidelse af jordbrugsområde

Høringssvar fra Energinet.dk til Esbjerg Kommunes kommuneplantillæg 2015.30 Ribe Øst, Udvidelse af jordbrugsområde

Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2015.30 Ribe Øst, Udvidelse af jordbrugsområde

Indledning

Behandling af kommuneplanændring 2015.30 Ribe Øst, Udvidelse af jordbrugsområde med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling



Område

—•— Ændring af jordbrugs- og boligområde, Ribe Øst

Det forslag til kommuneplanændring, som har været i offentlig høring, foreslår, at et område omkring Obbekjærvej 47 ændrer planstatus fra boligområde til jordbrugsområde. Ændringen har til formål at give husdyrbrug i området udviklingsmuligheder. Det er dog fortsat en forudsætning, at eventuelle udvidelser eller ændringer af Obbekjærvej 47 ikke medfører øgede lugtgener i forhold til i dag.

Ifølge klimatilpasningsplanen er udbygningsmulighederne omkring Ribe begrænset af risikoen for oversvømmelser. Det område, der ændres fra boligområde til jordbrugsområde, er et af de få områder omkring Ribe, hvor der i fremtiden kan etableres nye boliger. Da det følgelig vurderes, at området på et tidspunkt i fremtiden vil komme i spil som byområde, reserveres området til byformål.

Ændringen medfører, at der sker indskrænkninger i de boligudviklingsområder, som Ribe har i dag. For at kompensere for dette og sikre muligheder for boligudvikling ved Ribe inddrages et nyt område mod nordøst til planlagt byzone og boligområde.

Der er indkommet et høringssvar til kommuneplanændringen under den offentlige høring.

Beskrivelse

Høringssvaret kommer fra Energinet.dk og omhandler den 150 kV luftledning, som går på tværs af det område, som i ændringen udpeges til ny byzone og nyt boligområde. Energinet.dk gør i høringssvaret opmærksom på, at der langs Energinet.dk's ledningsnet er tinglyst deklaration om respektafstand i forhold til stærkstrømsbekendtgørelsen. Energinet.dk påpeger, at deklarationen bør nævnes i det fremtidige planmateriale, ligesom 150 kV luftledningen bør fremgå af kortmaterialet.

Forvaltningens vurdering

Kommuneplanen og kommuneplanændringen opfylder Energinet.dk's ønsker, hvilket Energinet.dk efter en dialog om sagen, har bekræftet.

Kommuneplanens bindinger sikrer, at traceet omkring luftledningen fastholdes så længe, den findes i området. Når det udpegede område engang i fremtiden skal detailplanlægges til boligformål, kan der være sket ændringer omkring linieføringen, eller luftledningen kan være blevet kabellagt. I forhold til den nærmeste fremtid gør Energinet.dk i høringssvaret opmærksom på, at realiseringen af Energinet.dk's kabelhandlingsplan er sat i bero, indtil der er skabt en politisk afklaring omkring planen.

Forvaltningens indstilling

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

En planlagt byzone kan kun ændres til byzone ved hjælp af lokalplanlægning. Der kræves således udarbejdelse af en lokalplan, før det nye boligområde kan bringes i anvendelse. Byzone kan omvendt godt ændres til landzone alene ved en kommuneplanændring, som det sker i dette tilfælde omkring Obbekærvej 47. Når jordbrugsområdet i samme ombæring reserveres til byformål, betyder det, at området ligger som et perspektivområde for byudvikling og dermed både kræver en kommuneplanændring og lokalplanlægning, før det igen kan anvendes til byformål.

Høring

Kommuneplanændringen har fulgt proceduren for offentlig høring i planloven.

Der er indkommet et høringssvar i høringsperioden. Høringssvaret er beskrevet i afsnittet "Sagsfremstilling".

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Forslag til kommuneplanændring vedtages endeligt uden ændringer.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.

Punkt 5: Forslag til kommuneplanændring 2015.38 og forslag til lokalplan 02-040-0003, Dagligvarebutik på Tarpbagevej, 6710 Esbjerg

15/23493

Bilag

7ad07ef13b544dfc94e755ad0a4c57fd

Forslag til kommuneplanændring nr. 2015.38

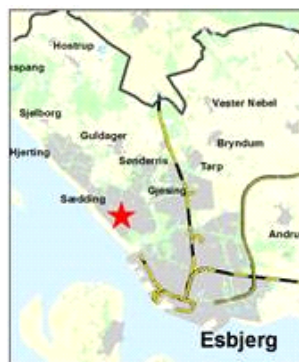
Forslag til lokalplan 02-040-0003, Fovrfeld, Dagligvarebutik på Tarpbagevej

Bemærkning til idehøring af kommuneplanændring 2015.38

Forslag til kommuneplanændring 2015.38 og forslag til lokalplan 02-040-0003, Dagligvarebutik på Tarpbagevej, 6710 Esbjerg

Indledning

Baggrunden for lokalplanforslaget er et ønske fra ejeren, Advokatfirmaet Abel og Skovgård samt ansøger Liste Group Development A/S på vegne af en dagligvarekæde om at flytte og udvide den eksisterende dagligvarebutik på Tarpbagevej, 6710 Esbjerg.



Område

—●— Lp 02-040-0003
Fovrfeld, Dagligvarebutik
på Tarpbagevej

Sagsfremstilling

En eksisterende dagligvarebutik ønsker at udvide sit butiksareal, men der er ikke mulighed for at udvide dagligvarebutikken tilfredsstillende på den nuværende grund, hvorfor butikken ønskes flyttet til den anden side af Tarpbagevej.

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanramme 02-040-090, Blandet bebyggelse langs Tarpbagevej. Området er udlagt til centerområde. Kommuneplanrammen for området giver mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet og specialbutikker. Rammen for nybyggeri og omdannelse fremgår af tabel med lokalcentre i kommuneplanens hovedstruktur. Der kan, indenfor disse rammer, gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 2000 m² og udvalgsarebutikker på op til 500 m².

For at det bliver muligt at udvide den eksisterende dagligvarebutik, ønskes den eksisterende centerafgrænsning i kommuneplanen udvidet med to matrikler. Dette er matriklerne Tarpbagevej 13, 20u, Sædding by, Guldager og Tarpbagevej 15, 20x, Sædding by, Guldager.

Det statslige krav til Esbjerg Kommune om at reducere og koncentrere byens centerområde efterleves, da den forholdsvis lille udvidelse erstattes af en dobbelt så stor reduktion i centerområdet.

Der er modtaget én bemærkning i offentlighedsperioden til idehøringen i forbindelse med kommuneplanændringen. Bemærkningen fra Sædding-Fovrfeld lokalråd omhandlede den eventuelle øgede trafik i området. Det er vurderet, at kommuneplanændringen ikke vil give øget trafik, da det er en eksisterende dagligvarebutik, der flyttes, og at centerområdet reduceres.

Forudsætningen for lokalplanens vedtagelse er vedtagelsen af kommuneplanændringen.

Lokalplanområdet indeholder en udvalgswarebutik og tre boliger.

Udvalgswarebutikken samt boliger på de ovennævnte matrikler påtænkes nedrevet med opførelsen af en ny dagligvarebutik på max. 1200 m².

Der er i lokalplanforslaget indarbejdet støjdæpende foranstaltninger mod nabomatrikel.

Ansøger er indforstået med planens indhold.

Der er fuldmagter fra de tre boligejere samt ejer af udvalgswarebutikken.

Lovgrundlag, planer mv.

Der har efter Planloven været en idehøring af kommuneplanændringen, da der er en ændret anvendelse i kommuneplanrammen.

Der er på nuværende tidspunkt ingen lokalplan for området.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Der findes en byplanvedtægt omkring en byggelinje for Neptunvej indenfor lokalplanområdet, som har betydning for lokalplanforslaget. Denne vedtægt aflyses for lokalplanområdet.

Lokalplanen er screenet, og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Høring

Kommuneplanændringen og lokalplanforslaget skal følge proceduren for offentlig høring.

Det forventes, at den offentlige høring er fra medio december 2015 til medio februar 2016.

Der er indkommet en bemærkning til idehøringen. Bemærkningen fremgår af sagsfremstillingen.

Vurdering herunder alternativer

Med lokalplanen kan udvalgsbutikken og boligerne nedrives, og en ny dagligvarebutik flyttes og udvides på en hensigtsmæssig måde.

Forvaltningen vurderer, at udvidelsen ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø. Det er forventet, at dagligvarebutikken vil kunne overholde de vejledende støjvilkår til de omkringliggende matrikler. Der er i lokalplanen indarbejdet støjdæpende hegn mod nabobebyggelsen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forslag til kommuneplanændring 2015.38 og Forslag til lokalplan 02-040-0003 godkendes med henblik på offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.

Punkt 6: Anmodning om kommuneplanændring og lokalplan for Esbjerg Kollektivhus

15/24374

Bilag

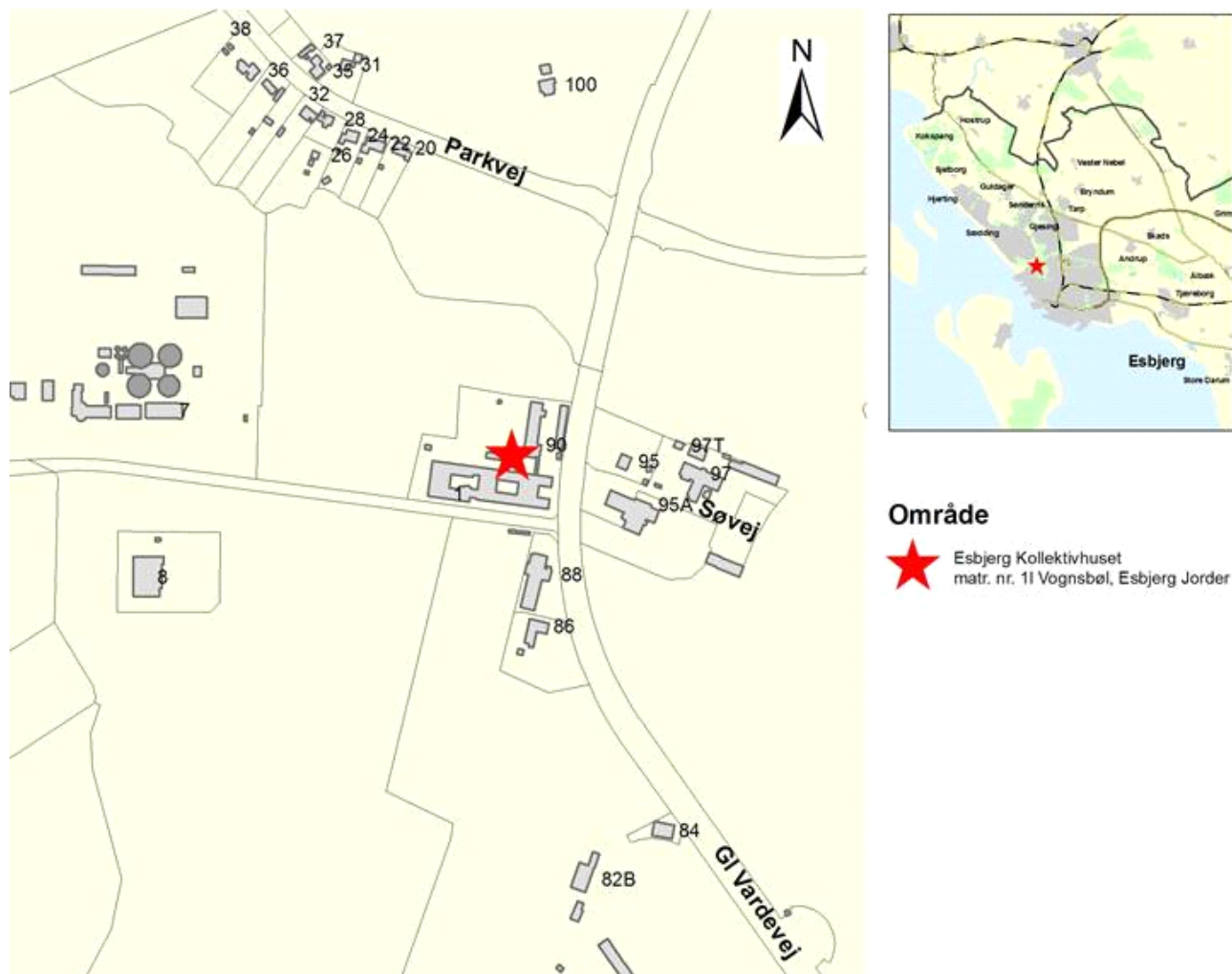
Esbjerg Kollektivhus - ansøgning om ny lokalplan - Esbjerg Kollektivhus

1f9b9ff3575f4b5cb4fedce4807f874

Anmodning om kommuneplanændring og lokalplan for Esbjerg Kollektivhus

Indledning

Kuben Management har på vegne af Esbjerg Kollektivhus anmodet om udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen Vognsbøl, Esbjerg Jorder 11, med henblik på opførelse af ca. 36 boliger i 3 punkthuse i 3-6 etager.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har pr. 31. december 2016 opsagt lejekontrakten for plejecenteret ved kollektivhuset.

Det er af ansøger i den sammenhæng vurderet, at plejecenterets størrelse og indretning med 1-værelses boliger ikke vil være rentabel i en fremtidig struktur for Esbjerg Kollektivhus.

Esbjerg Kollektivhus består i dag af et hus i 10 etager med 67 lejligheder samt et plejeafsnit med 34 1-rumsboliger i et plan. Plejeafsnittet forudsættes nedrevet og erstattet med ovennævnte punkthuse i 3-6 etager.

Herudover ønskes der mulighed for etablering af ca. 200 m² fælleshus.

Den selvejende institution Esbjerg Kollektivhus ønsker selv at opføre de nye boliger. Forslaget til lokalplanen udarbejdes af konsulent.

Ifølge ansøgers oplysninger vil projektet være endeligt udviklet med udgangen af december 2015. Den konkrete planlægning forventes på den baggrund at kunne igangsættes januar/februar 2016.

Det er forvaltningens vurdering, at opførelsen af punkthuse i 3-6 etager vil kunne opleves som værende i fint samspil med det eksisterende hus i 10 etager.

Punkthusene giver mulighed for at etablere gode opholdsarealer i form af tagterrasser og altaner med udsigt. Samtidig vil punkthusene medføre et mindre "fodaftryk" på grunden og dermed give bedre mulighed for opholdsarealer på terræn af høj kvalitet samt sikre mulighed for etablering af de nødvendige parkeringsarealer.

Der bør i forbindelse med lokalplanen lægges særlig vægt på de nye punkthusers visuelle påvirkning og samspillet med det eksisterende højhus.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er i gældende kommuneplan udlagt til offentligt område. I betragtning af det ønskede projekt vil det være nødvendigt at ændre områdets anvendelse til boligformål gennem en kommuneplanændring.

Herudover forudsætter projektet gennemførelse af en ny lokalplan til ændring af blandt andet områdets anvendelse fra institution til boligformål, forøget bebyggelsesprocent fra 40 til 70 samt ændret maksimalt etageantal fra 3 til 6 etager.

Høring

Da der er tale om ændring i kommuneplanen af arealanvendelsen for ejendommen fra offentlige formål til boligformål, kræver ændringen forudgående offentlig indkaldelse af ideer og forslag.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Kommuneplanændring og lokalplan for ejendommen igangsættes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.

Punkt 7: Anmodning om ændring af plangrundlag for Stenhuggervej 20, Esbjerg

15/22826

Bilag

506b91e9c4554a08b8a274f4e72a4fc7

39255b1714e947aea9128f7f27f64fc1

Lokalplan nr. 437 - For hele Sædding Erhvervsområde

Ansøgning om lokalplanændring - Stenhuggervej 20, Esbjerg

Ansøgning om lokalplanændring - Stenhuggervej 20, Esbjerg

Anmodning om ændring af plangrundlag for Stenhuggervej 20, Esbjerg

Indledning

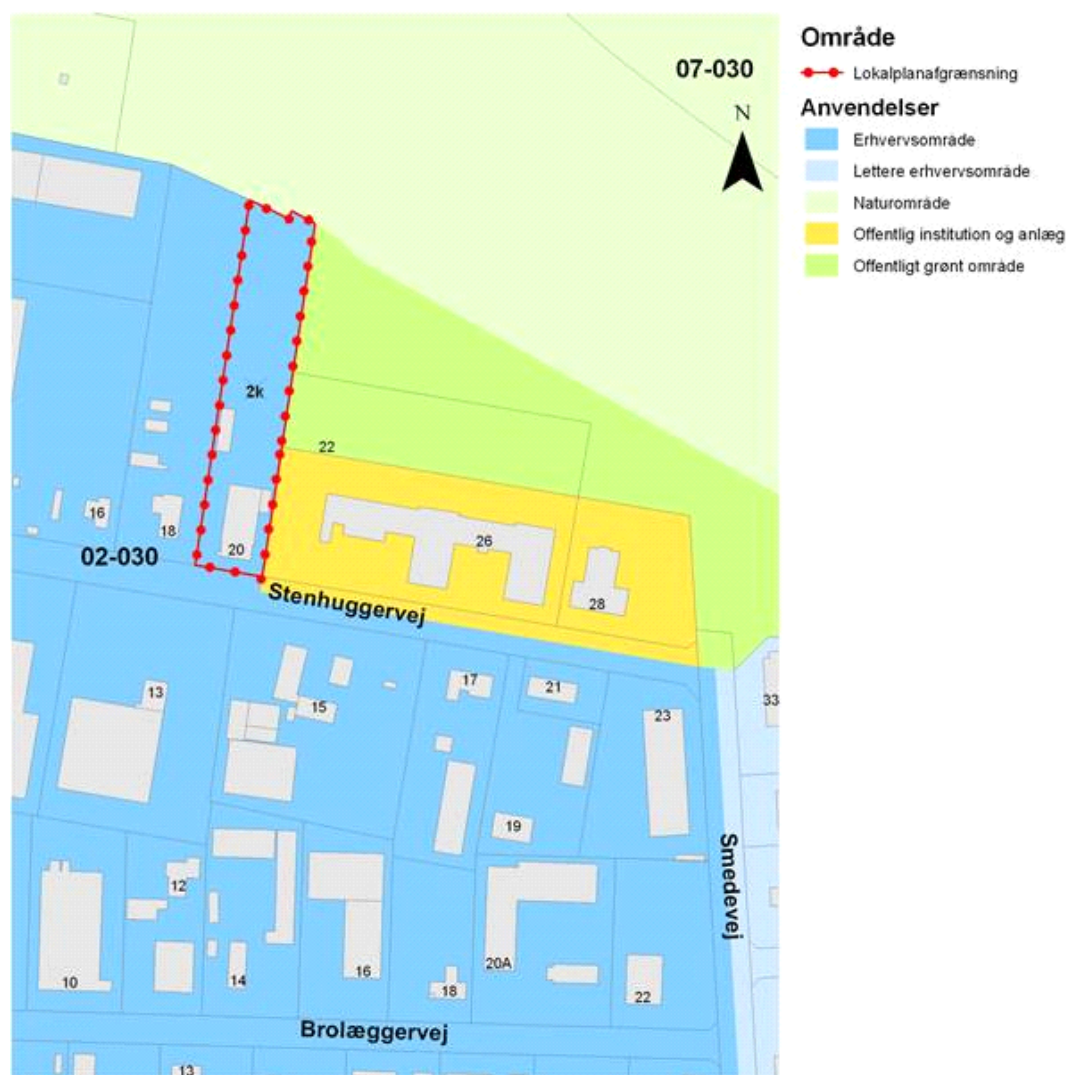
Markusskolen har anmodet Esbjerg Kommune om ændring af plangrundlaget for Stenhuggervej 20, 6710 Esbjerg for at muliggøre, at ejendommen kan indgå som en del af institutionsområdet samt, at skolen kan udbygges.

Lignende anmodning har tidligere været forelagt Plan & Miljøudvalget:

Den. 9. november 2010 besluttede udvalget at meddele afslag på ansøgning om etablering af børnehaveinstitution på Stenhuggervej 20.

Den. 17. maj 2011 genoptog udvalget ansøgningen. Udvalget besluttede her at udsætte sagen med henblik på drøftelse i de politiske grupper.

Den 21. juni 2011 blev sagen forelagt udvalget, hvor det blev besluttet at udsætte sagen. Sagen blev efterfølgende henlagt på baggrund af ønske fra Markusskolen, da købet af ejendommen ikke lykkedes.



Sagsfremstilling

Markusskolen er en fri grundskole beliggende i Sædding erhvervsområde på adressen Stenhuggervej 26, 6710 Esbjerg V. Skolen har 251 elever fra 0. – 9. klasse samt en børnehave med 45-50 børn. Markusskolen er gennem de senere år udvidet i flere etaper. Ved den seneste udvidelse blev der fra Esbjerg Kommune dispenseret fra byggeprocenten, da skolen ikke havde mulighed for at erhverve mere jord.

Markusskolen har købt Stenhuggervej 20 med ønske om, at plangrundlaget for ejendommen ændres, og der sker en udbygning af skolen på arealet.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 437 for hele Sædding erhvervsområde, hvor delområde B

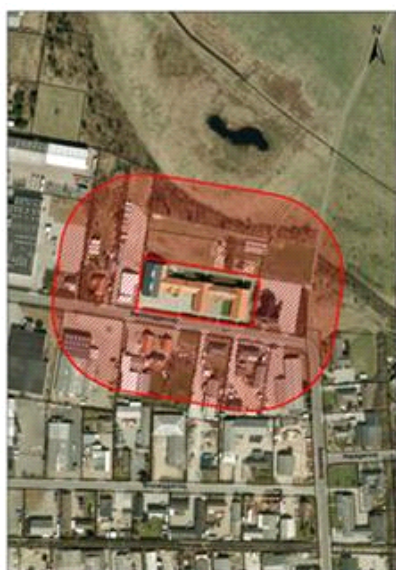
("Erhvervsområde" på kortet) kun må anvendes til erhvervsvirksomheder til og med klasse 5, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning, 1991, dvs. erhverv uden boliger. Der kan således etableres mindre miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker.

Markusskolen er beliggende inden for "Offentlig institution og anlæg" og må kun anvendes til institutioner af almennyttig karakter som skoleformål og med eventuel tilknyttet bolig.

I kommuneplanen er Stenhuggervej 20 ligeledes beliggende i et område udlagt til erhverv, og Markusskolens er udlagt til Offentlige institutioner og anlæg.

Forvaltningen har tidligere vurderet, hvilke konsekvenser det vil have for erhvervsområdet, at Markusskolen udvides til Stenhuggervej 20.

Forvaltningen fandt her, at placeringen af en institution i et område, der er udlagt til op til klasse 5 virksomheder, kan betyde begrænsninger inden for en afstand på 90 meter for virksomheders muligheder for støjende aktiviteter, hvilket også kan give begrænsninger for udbygningsmulighederne af disse erhverv.



Eksisterende forhold:
90 meter linje omkring Markusskolen



Konsekvenser ved planændring:
90 meter linje omkring Markusskolen og Stenhuggervej 20

På baggrund af ovenstående vurderer forvaltningen, at udvidelsen af Markusskolen med ejendommen Stenhuggervej 20 ikke kan anbefales, da der kan opstå begrænsninger for omkringliggende erhverv.

Forvaltningen har den 12. november 2015 afholdt et møde med Markusskolen. På mødet blev alternative udbygningsmuligheder drøftet heriblandt tilbygning til eksisterende bebyggelse mod nord eller køb af kommunalareal nord for skolen for at kunne opføre nybyggeri her. Skolen har efter mødet valgt at fastholde deres anmodning om ændring af plangrundlaget for Stenhuggervej 20.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 437 er gældende for ejendommen.

Planloven, § 19

Det følger af planlovens § 19, stk. 1, at en kommune kan dispensere fra en plan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Efter bestemmelsens forarbejder er en plans principper planens formålsbestemmelse og de anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Fra disse bestemmelser kan der kun dispenseres i meget begrænset omfang. Der vurderes ikke at være planlovmæssig hjemmel til at kunne dispensere til det ansøgte.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

For at anmodningen kan imødekommes, skal der gennemføres en kommuneplanændring, ophævelse af gældende lokalplan nr. 437 for ejendommen samt eventuelt udarbejdes ny lokalplan.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles afslag på det ansøgte.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Sagen udsat

Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan 06-030-0003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej, 6710 Esbjerg

14/11143

Bilag

8abaf79490c34eadbf5be41426e110e5

Lokalplan 06-030-0003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej

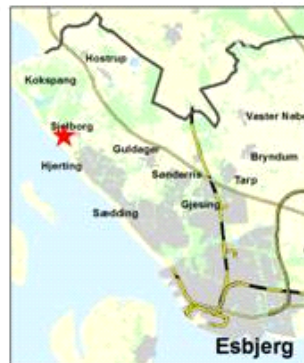
Samlede indsigelser og bemærkninger til lokalplan 06-030-0003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej

Behandling af indsigelser til lokalplan 06-030-0003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej

Endelig vedtagelse af lokalplan 06-030-0003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej, 6710 Esbjerg

Indledning

Den 6. maj 2014 besluttede Plan & Miljøudvalget at give principiel tilladelse til at igangsætte lokalplanarbejde for et mindre boligområde i Sjelborg landsby. Ansøger er Michael Braa Nielsen. Ansøger er indforstået med lokalplanforslagets indhold.



Område

Principiel beslutning om boliger

Sagsfremstilling

På baggrund af et ønske om flere boliger i området er der udarbejdet et lokalplanforslag, så der kan opføres 8 boliger organiseret i 2 grupper med hver sin indkørsel fra Sjelborg Strandvej.

Lokalplanområdet ligger i Sjelborg landsby i naturområdet Marbæk i kommunens nordvestlige del. Arealet er ca. 4.300 m² stort. Sjelborg er en åben landsby, hvor bebyggelsen langs Sjelborg Strandvej igennem de sidste årtier har udviklet sig til et attraktivt boligområde med ombyggede husmandssteder og nye fritliggende enfamiliehuse. Den nye bebyggelse skal arkitektonisk indpasses i landsbymiljøets byggeform. Samtidig skal beboelsesområdet indpasses i den omgivende natur, hvor Marbæk plantage ligger umiddelbart nord for området.

Bemærkning og indsigelser:

Under den offentlige høring er der kommet bemærkninger fra:

Miljøministeriet, Naturstyrelsen, Tværgående planlægning.

I forbindelse med dannelsen af ny regering juni 2015, er der sket en ressortomlægning, hvorefter sager vedrørende planloven er overført til Erhvervs- og Vækstministeriet.

Danmarks Naturfredningsforening, Afdeling i Esbjerg.

Bodil Krenzen og Leif Wagner Jørgensen, Sjelborgvej 76, 6710 Esbjerg V.

Kort sammenfatning af indsigelserne.

-

Erhvervs- og Vækstministeriet har efterfølgende frafaldet indsigelsen mod lokalplanen.

Indsigelserne peger herudover på forhold omkring bevaring af grønninger i landsbyen, og at lokalplanen ikke tager højde for de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige værdier i Sjelborg.

Det er vurderet, at lokalplanes bestemmelser allerede tager højde for disse forhold, og indsigelserne har ikke krævet ændringer af lokalplanen.

Det er forvaltningens vurdering, at boligområdet vil passe godt ind i området som helhed. Det eksisterende bysamfund er en blanding af mindre tætliggende huse og enkelte større ejendomme, der fortrinsvis er samlet omkring Sjelborgvej og Sjelborg Strandvej. Omkring og mellem husene er der meget grønt med store træer, læbælter, grønne hegn og marker. Den skitserede plan for de tæt-lave boliger har et åbent og grønt præg, der vil passe ind i området, og husene orienterer sig ud mod landevejen, så boligområdet ikke lukker sig om sig selv.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommuneplanens rammedel nr. 06-030-061 udlægger området til landzone, hvor anvendelsen er fastlagt til landsby, dvs. landsbybebyggelse, landbrugsbebyggelse og lav boligbebyggelse. Ny bebyggelse og ombygninger skal afpasses i forhold til omgivelserne med hensyn til bygningsvolumen, placering og proportioner.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 30 for hver ejendom, og bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max. 2 etager.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Lokalplanforslaget skal følge planlovens procedure for offentlig høring.

Høring

Lokalplanen har været i offentlig høring fra den 21. januar til den 18. marts 2015.

Der er indkommet indsigelser i den offentlige høringsperiode, som er behandlet i "Behandling af indsigelser til lokalplan 06-030-0003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej".

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at indholdet af lokalplanforslaget lever op til Esbjerg Kommunes mål om at skabe flere attraktive boligområder.

Området ligger uden for strandbeskyttelseslinien, men inden for kystnærhedszonen. Det vil sige, at der må foretages ændringer i området, men det skal begrundes igennem planlægningen, at ny bebyggelse passer ind i området og er i overensstemmelse med Planlovens bestemmelse om kystnærhedszonen. Inden for kystnærhedszonen kan der kun inddrages nye arealer i byzone eller planlægges i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Dette er sket med lokalplanforslaget.

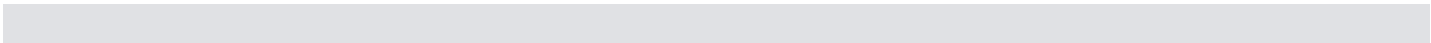
INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Lokalplan 06-030-00003, Marbæk, Boliger ved Sjelborg Strandvej vedtages endeligt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.



Punkt 9: Forslag til lokalplan 04-010-0002, ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for Kvaglundcenteret, Kvaglundvej 4, Esbjerg

15/16911

Bilag

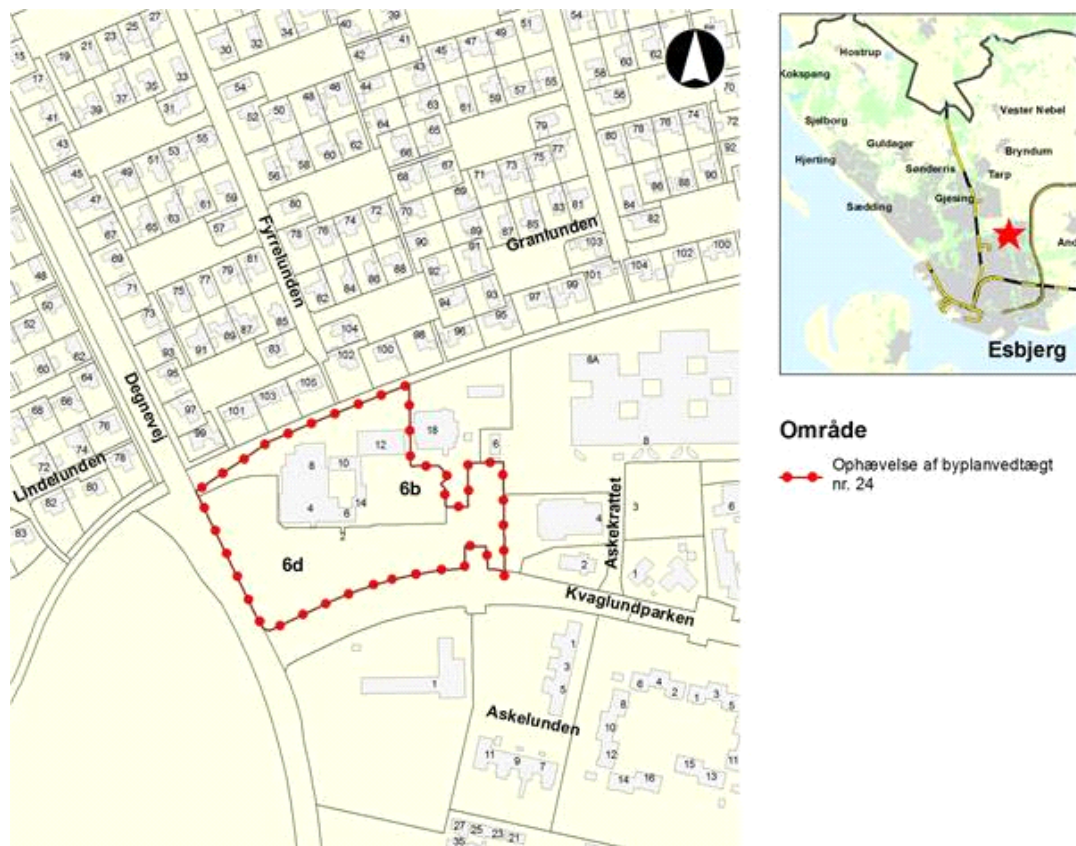
Forslag til lokalplan 04-010-0002 - Ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24

e2437aed4dac4addb272515116ded552

Forslag til lokalplan 04-010-0002, ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for Kvaglundcenteret, Kvaglundvej 4, Esbjerg

Indledning

Plan & Miljøudvalget besluttede den 18. august 2015 at igangsætte ophævelsen af Byplanvedtægt nr. 24 for matr. nr. 6b Kvaglund, Esbjerg Jorder for at muliggøre, at daginstitutionen Blåmuslingen kan etableres i en del af Kvaglundcenteret, Kvaglundparken 4.



Sagsfremstilling

Baggrunden for ophævelsen af byplanvedtægten er, at Blåmuslingen har fået opsagt sit lejemål ved Esbjerg Kommune og er derfor nødsaget til at finde nye bygninger.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 24 for et område i Kvaglund. I byplanvedtægten er delområdet A1 ved Kvaglundcenteret, hvor ejendommen er beliggende, udlagt til boligformål, butikker mv. Der er ikke mulighed for daginstitution indenfor dette delområde.

Da der ikke kan dispenseres til det ansøgte, vil det kræve, at byplanvedtægten for matriklen ophæves.

I kommuneplanen er området udlagt til centerområde med mulighed for offentlige institutioner.

Ansøger har i forbindelse med behandlingen af sagen ønsket, at matr. nr. 6d skal indgå i ophævelsen, da legepladsen til daginstitutionen ønskes placeret på dette areal.

Det er i forbindelse med ophævelsen af byplanvedtægten undersøgt, om gældende krav til støj til nærmeste boligområde kan overholdes. En børneinstitution er både støjfølsom og støjfrembringende og er klassificeret til miljøklasse 2-3. Ved etablering af daginstitutionen i Kvaglundcenterets sydligste bygning og med legeplads på arealerne syd for som ønsket, vurderes der ikke at opstå støjgener for de nærliggende boligområder.

Byplanvedtægten indeholder blandt andet en række bygningsregulerende bestemmelser, der ved ophævelsen vil bortfalde. Disse omfatter:

- Pkt. 3.2 - 20 meter byggelinje til vejmidte til Degnevej og Kvaglundparken.
- Pkt. 5.2.1 - Opførelse af bygninger i maksimum 14 etager.
- Pkt. 5.4.1 - Bebyggelsen skal placeres som vist på lokalplankort.
- Pkt. 6.1 - Regulering af skiltning.
- Pkt. 6.1.2 - Regulering af blanke og reflekterende materialer.
- Pkt. 6.1.3 - Regulering af anvendelse af materialer.
- Pkt. 6.1.4 - Regulering af brug af udvendige farver.

En konsekvens ophævelsen vil have for de to matrikler er, at det maksimale etageantal ændres fra 14 etager i byplanvedtægten til 4 etager i kommuneplanen.

Forvaltningen finder, at ophævelsen af byplanvedtægten og herunder de bebyggelsesregulerende bestemmelser ikke vil have en væsentlig negativ virkning for området, da kommuneplanrammen også indeholder bestemmelser for bebyggelsen i enkeltområdet. Der er herudover ingen intentioner om højt byggeri på op til 14 etager i området, hvorfor byplanvedtægten anses som forældet.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Byplanvedtægt nr. 24 ophæves for matriklerne, hvorefter der administreres efter kommuneplanens rammebestemmelser.

Høring

Ophævelsen af Byplanvedtægt nr. 24 sendes i offentlig høring i 8 uger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forslag til lokalplan 04-010-0002, ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for nævnte matrikler sendes i offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.

Punkt 10: Udvidelse af Café Guldægget, Kongensgade 102, Esbjerg

15/24390

Bilag

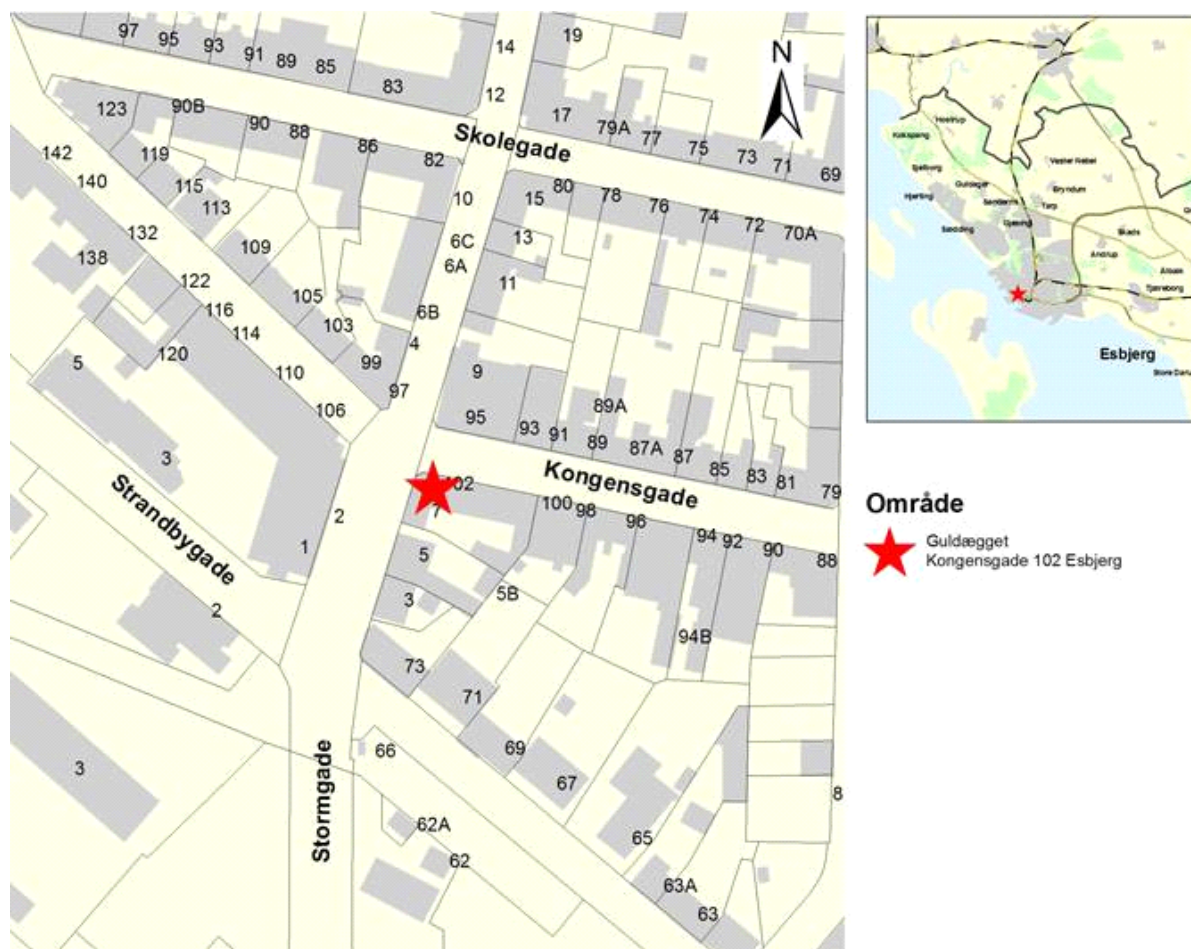
Ansøgning om udvidelse af Cafe Guldægget

7ab04729eb744342a1fe15a195ad6ec3

Udvidelse af Café Guldægget, Kongensgade 102, Esbjerg

Indledning

Arkitektfirmaet Hallen & Nordby A/S har på vegne af ejer af café Guldægget, Michael Mikkelsen og grundejer Bank Lauridsen Holding A/S, ansøgt om dispensation fra lokalplan 236 Kongensgade, Torvet og del af Torvegade til udvidelse af caféen til at omfatte 1. sal af ejendommen Kongensgade 102, Esbjerg.



Sagsfremstilling

Café Guldægget blev etableret i stueetagen i ejendommen Kongensgade 102 i foråret 2014. Caféen har efterfølgende haft stor succes og har på den baggrund nu kapacitetsproblemer i forhold til kundetilstrømningen. Guldægget ønsker derfor mulighed for at udvide deres serveringsareal til også at omfatte 1. salen ovenover den nuværende café.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 326 for Kongensgade, Torvet og del af Torvegade. Lokalplanen åbner ikke mulighed for anvendelse af 1. sal til restaurationsformål, men alene for anvendelse som boliger eller liberale erhverv som kontorer eller klinikker. Da anvendelsesbestemmelsen hører til planens principper er det ikke muligt at dispensere fra bestemmelsen.

Imødekomme af det ansøgte vil derfor kræve udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen eller alternativt aflysning af lokalplanen for ejendommen, hvorefter der vil kunne administreres på baggrund af kommuneplanens bestemmelser for området.

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte er i overensstemmelse med det overordnede mål om at skabe mere liv i bymidten. I den sammenhæng er der ligeledes truffet beslutning om at udarbejde ny lokalplan for hele bymidten. Der er dog ved sidstnævnte tale om en væsentligt større, tidskrævende og kompliceret planlægning, hvor den konkrete ansøgning vil skulle afvente beslutning i uhensigtsmæssig lang tid.

Det er på den baggrund forvaltningens vurdering, at det ansøgte bør imødekommes ved aflysning af den gældende

lokalplan for ejendommen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Imødekomme af det ansøgte kræver udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen eller alternativt aflysning af lokalplanen for ejendommen. Der vil herefter kunne administreres på baggrund af kommuneplanens bestemmelser for området.

Høring

Aflysning af gældende lokalplan for ejendommen eller udarbejdelse af ny lokalplan forudsætter 8 ugers offentlig høring af planforslagene, jf. Planloven.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Den ansøgte udvidelse af Café Guldægget imødekommes ved aflysning af lokalplan 326 for ejendommen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.

Punkt 11: Lukning af affaldsskakte i Ungdomsbos ejendomme beliggende Platanvej 2a-6e og 1-13, Bøndergårdsvej 5a-5e, Toftevej 24-46, Skolebakken 62-68, Stengårdsvej 8-14, 24-58, 60-118 og 120-142

15/17038

Bilag

Oversigtsplaner med placering af affaldsbeholdere for de enkelte afdelinger

f6e378b999ec4241b186b0944897918e

Forslag til skaktlukninger med opremsning af fordele og ulemper for de enkelte afdelinger

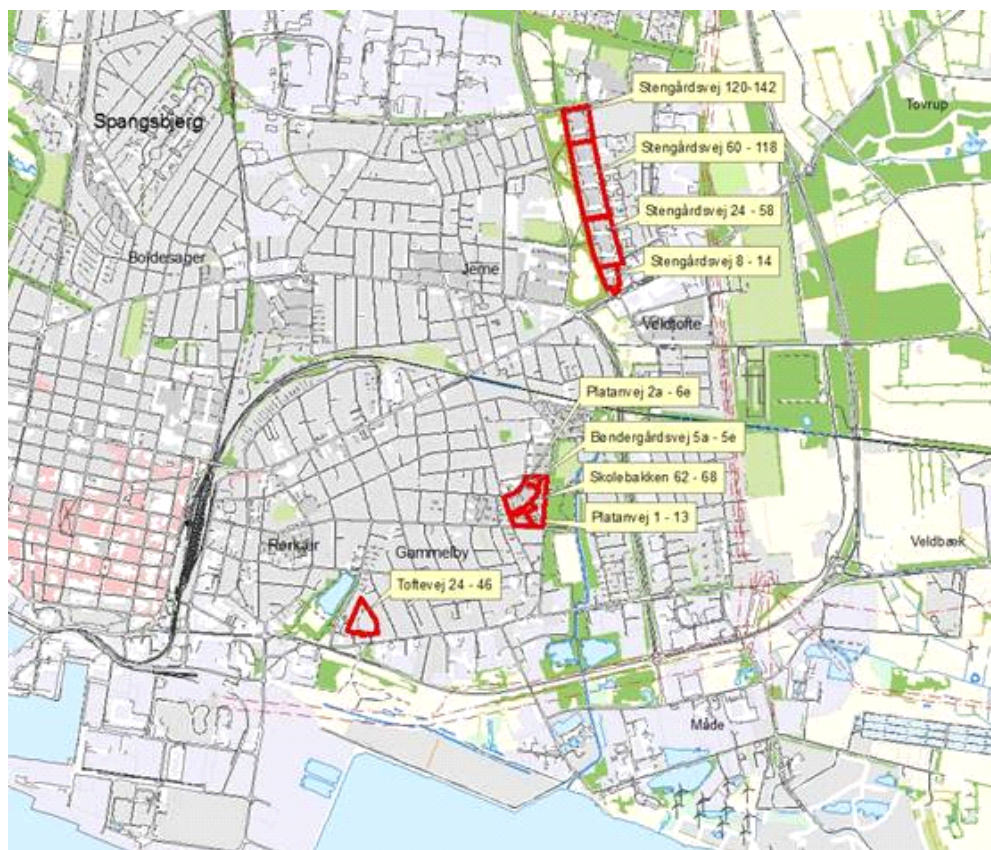
Opgørelse over afstemningsresultat

Bygge- og Boligstyrelsens vejledning om nedlæggelse af affaldsskakter i eksisterende byggeri

Lukning af affaldsskakte i Ungdomsbos ejendomme beliggende Platanvej 2a-6e og 1-13, Bøndergårdsvej 5a-5e, Toftevej 24-46, Skolebakken 62-68, Stengårdsvej 8-14, 24-58, 60-118 og 120-142

Indledning

Ungdomsbo søger om tilladelse til at lukke samtlige affaldsskakte i boligejendommene beliggende Platanvej 2a-6e og 1-13, Bøndergårdsvej 5a-5e, Toftevej 24-46, Skolebakken 62-68, Stengårdsvej 8-14, 24-58, 60-118 og 120-142. Lukning af affaldsskaktene forudsætter dispensation fra bestemmelserne i Bygningsreglement 2010, kap. 8.7.



Sagsfremstilling

Ansøgning af 30. juli 2015 fra Ungdomsbo, Esbjerg, om lukning af samtlige affaldsskakte i Ungdomsbos boligejendomme på ovennævnte adresser. Ansøgningen begrundes med, at arbejdsmiljøet omkring affaldshåndtering pt. er ergonomisk belastet af tunge løft og træk, samt at der er problemer omkring hygiejne i de boligafdelinger, der har affaldsskakte og affaldshåndtering fra kælderområder. Det anføres, at nedlæggelsen vil fjerne affaldslugtgener i ejendommene og specielt lejermål beliggende tættest på opsamlingsrum til husholdningsaffald. Yderligere anføres, at risikoen for brand i affaldsspand- og skakte elimineres, hvorved sikkerheden øges betragteligt for beboerne. Den højere brandsikkerhed er medvirkende i bestræbelserne på at sænke forsikringspræmierne, hvor alle afdelinger hæfter kollektivt.

Som erstatning for affaldsskaktene etableres nye affaldsløsninger, hvor beboerne afleverer deres husholdningsaffald i nedgravede affaldsløsninger placeret uden for bygningen. Der er tilstræbt placeringer med kortest mulig afstand fra opgang til beholdere. Afstande under 50 m er målet, men kan øges op til 75 m. Se "Oversigtsplaner med placering af affaldsbeholdere for de enkelte afdelinger" og "Forslag til skaktlukninger med opremsning af fordele og ulemper for de enkelte afdelinger".

For handicappede/gangbesværede beboere samt beboere med særlige behov vil der blive etableret visitationsordninger, der sikrer, at denne beboergruppe fortsat kan benytte sig af affaldsskakte nærmest deres bolig, eller anden ordning, der sikrer samme forhold.

Forslag om nedlæggelse af affaldsskakte har været behandlet i de enkelte afdelinger i overensstemmelse med

Boligorganisationens vedtægter. I afdeling 13, Stengårdsvej 120-142, blev forslaget vedtaget efter urafstemning. I øvrige afdelinger blev forslaget vedtaget på beboermøder med stemmeflertal blandt de fremmødte beboere. Der var et forholdsvis lavt fremmøde til møderne. I afdeling 14 (225 boliger) stemte eksempelvis 20 husstande for nedlæggelse og 8 imod (hver husstand har ifølge vedtægterne 2 stemmer uanset husstandens størrelse). I afdeling 8 (270 boliger) stemte 26 husstande for nedlæggelse og 17 stemt imod (se den fulde oversigt i "Opgørelse over afstemningsresultat").

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement 2010 kap. 8.7 stk. 6. hvorefter der i beboelsesbygninger med 3 etager og derover skal indrettes affaldsskakt for hver opgang. Der var i årene 2001-2003 stor politisk bevågenhed i Esbjerg Kommune omkring dispensationer til at undlade etablering af affaldsskakte i såvel nybyggeri som eksisterende byggeri. Sagen blev på Esbjerg Kommunes foranledning behandlet på ministerielt niveau, hvilket resulterede i, at der til pkt. 8.7 i bygningsreglementet blev tilføjet følgende vejledningstekst: "*Kravet tager først og fremmest sigte på nye byggerier. Når det drejer sig om nedlæggelse af affaldsskakter i eksisterende beboelsesbygninger, gør der sig en række særlige forhold gældende, som kan gøre det rimeligt ud fra en konkret vurdering at meddele dispensation. Der kan især være tale om, at de eksisterende affaldsskakter ikke er tidssvarende ud fra en miljømæssig og økologisk vurdering, herunder med hensyn til kildesortering, og at bortskaffelsen af affaldet ikke kan ske i overensstemmelse med de nugældende regler i lovgivningen om arbejdsmiljø. Såfremt det f.eks. ikke er muligt at modernisere affaldsskakterne inden for de eksisterende bygningsmæssige rammer, eller en modernisering er forbundet med meget høje omkostninger, kan det ud fra en konkret vurdering være rimeligt at meddele dispensation fra bestemmelsen, eventuelt tidsbegrænset*".

Det er siden af den daværende Bygge- og Boligstyrelse præciseret, at der ikke bør meddeles dispensation til at undlade affaldsskakte i nyt byggeri.

Bygge- og Boligstyrelsens Vejledning af 25. oktober 1996 om tilladelse til lukning af affaldsskakter i eksisterende byggeri.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Ansøgningen har ikke været sendt i høring.

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes, at ansøgningen opfylder forudsætningerne for dispensation angivet i Bygge- og Boligstyrelsens "Vejledning om tilladelse til lukning af affaldsskakter i eksisterende byggeri" af 1996 med hensyn til miljø- og økologiforhold, ønsker om kildesortering, arbejdsmiljømæssige forhold, tilfredsstillende ordninger for ældre og handicappede i bebyggelserne, inddragelse af beboerdemokrati m.m.

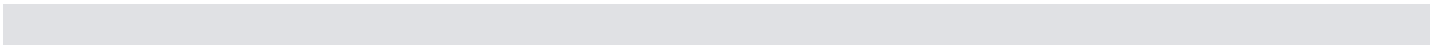
INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

1. ansøgningen imødekommes.
2. der etableres tilfredsstillende ordninger for ældre og handicappede i bebyggelserne.
3. indretningen og sorteringen på affaldsøerne aftales nærmere med Esbjerg Kommune, Affald.
4. direktionen bemyndiges til administrativt – i fremtiden - at meddele dispensationer i lignende sager, efter konkret vurdering.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Godkendt.



Punkt 12: Åben orientering den 8. december 2015, Plan & Miljøudvalget

15/36

Bilag

Referat af møde i Grønt Råd 28. oktober 2015

Miljø- og Fødevareminister Eva Kjer Hansens brev til samtlige borgmestre og Kommunalbestyrelsesmedlemmer

Referat af møde den 18. november 2015 vedrørende naturprojekt Ribemarsken, møde med lodsejere

Åben orientering den 8. december 2015, Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

Sag 14/414: Referat fra møde i Grønt Råd den 28. oktober 2015.

15/23243: Miljø- og Fødevareministeren har med brev af 4. november 2015 til landets borgmestre og kommunalbestyrelsesmedlemmer påpeget, at kommunernes vedligeholdelse af vandløb skal ske i overensstemmelse med de krav, der er fastsat i regulativet for de enkelte vandløb for at forebygge, at der sker oversvømmelse af vandløbsnære arealer med fare for afgrødetab. Hermed har ministeren understreget, at vandløbenes afvandingsevne er et vigtigt og afgørende hensyn, som kommunerne skal have for øje i deres administrationspraksis.

Teknik & Miljø vurderer ikke, at ministerens brev giver anledning til en ændret praksis i Esbjerg Kommune. Kommunens praksis afspejler, at vandløbsloven har to hovedformål, dels afledning af vand og dels hensyn til de miljømæssige krav til vandløbskvaliteten, som stilles af anden lovgivning (bl.a. miljømålsloven og naturbeskyttelsesloven). Det betyder også, at en ændring i vandløbsvedligeholdelsen i nogle tilfælde kan være den parameter, der skal til for at opnå miljømålet "God økologisk tilstand", som foreskrevet i vandplanerne.

I Esbjerg Kommune er der i dag en god dialog med lodsejerne, som bevirker, at problemer med manglende vandaflledningsevne eller lignende problemer løses som en del af det daglige arbejde.

Endvidere afholdes en gang årligt et vandløbsrådsmøde med de af lodsejerne udpegede vandløbsrådsformænd og med deltagelse af formanden for Teknik & Byggeudvalget, hvor mere overordnede emner tages op. Som en del af dette møde kan vandløbsrådsformændene forud for mødet indberette specifikke problemer i deres områder, som der tages hånd om også forud for mødet. Er der gennemgående problemer i rapporterne, kan disse tages op på mødet.

Denne praksis har fungeret fint siden kommunesammenlægningen, og der opstår sjældent sager, som ikke kan løses og dermed går videre i klage- og ankesystemet.

Der henvises til "Miljø- og Fødevareminister Eva Kjer Hansens brev til samtlige borgmestre og Kommunalbestyrelsesmedlemmer".

Sag 15/16827: Referat af møde den 18. november 2015 vedrørende naturprojekt Ribemarsken, møde med lodsejere.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

15/24001: Teknik & Miljø har den 17. november 2015 meddelt strakspåbud om at foretage afspærring af fortov under altaner, der tilstøder Frodesgade på ejendommen Frodesgade 42, 6700 Esbjerg.

15/17640: Teknik & Miljø har den 24. november 2015 meddelt påbud om fjernelse af 2 opstillede kølecontainere på Langelandsvej 2, 6705 Esbjerg.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-12-2015

Orientering givet

Punkt 13: Lukket: Overtrædelse af naturbeskyttelseslovens § 3

15/10280

Punkt 14: Lukket: Regulativrevision vandløb

15/23618