

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 07-03-2017

Mødedato Tirsdag d. 07. marts 2017 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Mødedeltagere John Snedker, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Jørn Schultz, Hans Erik Møller, Kurt Bjerrum, Erik Christiansen, Jørgen Skov

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Forslag til lokalplan 01-010-0019 for biografcenter ved Shoppingcenter Broen, Exnersgade, Esbjerg.....	5
Endelig vedtagelse af lokalplan 23-010-0004, Gørding, Boliger på Chr. Nielsens Plads.....	7
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring nr. 2015.27 og Lokalplan 38-070-0001 Vester Vedsted.....	9
Kommuneplanændring 2017.070 Tjæreborg By, Bydelscenter Tjæreborg.....	13
Anmodning om ændring af plangrundlaget med henblik på opførelse af fritidshus.....	15
Ansøgning om flexboligordning Mandø Kirkevej 5, Mandø.....	17
Registrering af §3-beskyttede enge i marsken.....	19
Tilsynsplan 2017-2020 for miljøtilsynet i Esbjerg og Fanø Kommuner.....	21
Åben orientering - Plan & Miljøudvalget den 7. marts 2017.....	22
Lukket: Manglende reparation af gyllebeholder.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Jørgen Skov (V) var indkaldt som stedfortræder for Jørn Schultz (V).

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

- Vindmøller i Lundsmark

Punkt 3: Forslag til lokalplan 01-010-0019 for biografcenter ved Shoppingcenter Broen, Exnersgade, Esbjerg

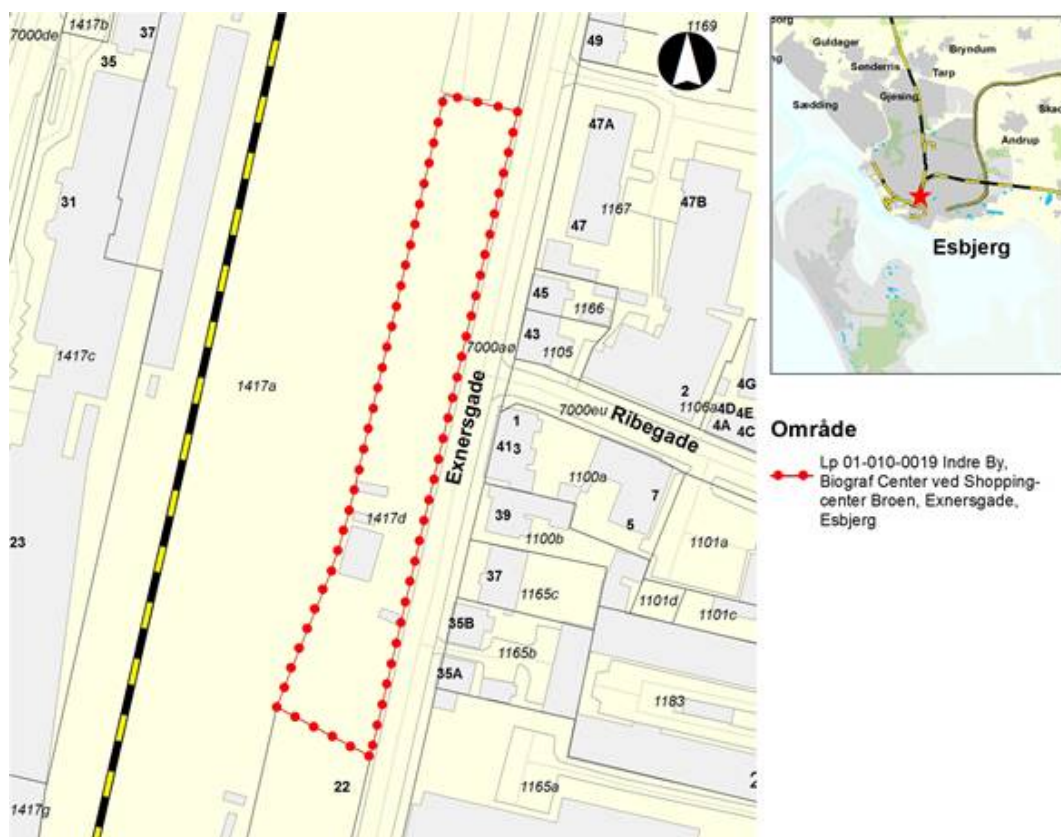
16/18439

Indledning

Behandling af forslag til lokalplan 01-010-0019 for et nyt biografcenter i Exnersgade ved Shoppingcenter Broen i Esbjerg.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ansøgning fra ejendommens ejer T K Development, og giver mulighed for at opføre et biografcenter i Exnersgade, Esbjerg i sammenhæng med Shoppingcenter Broen, der er ved at blive opført.

Sagsfremstilling



Lokalplanområde 01-010-0019 er i den gældende lokalplan for Shoppingcentret udlagt til terrænparkering og til en rampe, der fører biler fra Exnersgade op til parkeringspladsen på taget af Shoppingcentret.

Den gældende lokalplan for Shoppingcentret ophæves for den del, som bliver til lokalplan 01-010-0019 for nyt biografcenter.

Biografcentret kan efter lokalplan 01-010-0019 opføres i 3 etager, hvoraf de 2 øverste etager primært anvendes til biografale og adgange til disse.

Biograferne står i princippet på søjler, så hele terrænparket kan anvendes til parkering, fodgængerfelt samt rampe op til parkering på Shoppingcentrets tag.

På taget af biografcentret placeres teknikanlæg, som afskærmes. Opholdsarealer til biografcentrets ansatte er også på taget.

Facaderne på biografcentret skal opdeles, så længden af bygningen arkitektonisk brydes op i mindre enheder.

Lokalplan 01-010-0019 indeholder illustrationer af det mulige nybyggeri set fra forskellige vinkler. Der er også illustrationer af facader, skiltning og mulige udsmykninger til angivelse af bygningens anvendelse.

Det planlagte nye biografcenters skyggevirkning på den eksisterende nabobebyggelse er vist som bilag i lokalplanen.

Biografcentret planlægges vejbetjent fra Exnersgade med 2 vejadgange.

Den sydligste vejadgang, som ligger ud for Ribegade, vil være den primære vejadgang.

Den nordlige vejadgang bliver sekundær for trafikafviklingen.

De trafikale konsekvenser af etableringen af biografcentret er beskrevet af ansøgers trafikrådgiver i notatet ”Etablering af nyt biografcenter ved Shoppingcenter BROEN, Esbjerg – trafikvurdering”.

Der er indgået aftale med ansøger om, at ansøger i forbindelse med biografcentret etablerer et signalreguleret trebenet kryds ud for Ribegade. I krydset lukkes Ribegade for biltrafik, dog har cyklister og fodgængere mulighed for at komme fra Ribegade. Udformning af krydset tilgodeser både trafiksikkerhed og trafikafvikling.

Det er indgået aftale med ansøger om, at skal etableres ca. 20 m cykelsti på hver side af krydsets østlige side og cykelsti i den vestlige side langs med hele den nye bygning.

De nævnte aftaler med ansøger er præciseret i lokalplanens bestemmelse § 12, hvor det er fastlagt, at gennemførelse af indholdet i aftalen er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Ansøger, T K Development, er indforstået med indholdet i forslag til lokalplan 01-010-0019.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Lokalplanen er i overensstemmelse gældende kommuneplan-ramme for området.

Konsekvenser for andre udvalg

Aftale om ansøgers etablering af trafikale forhold i Exnersgade, signalregulering, cykelstier og vejlukning af Ribegade m.v. forudsættes behandlet af Teknik & Byggeriudvalget den 3. marts 2017, før behandling af forslag til lokalplan 01-010-0019.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til lokalplan 01-010-0019 for Biografcenter ved Shoppingcenter Broen, Exnersgade, Esbjerg udsendes i offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Bilag

LP Forslag rev 28.02.2017 _LP 01-010-0019 Redegørelse. Bestemmelser

LP Forslag 01-010-0019 - 2017-02-24 Bilag A-J

LP Forslag rev. 28.2.2017 Miljøscreening Bilag K

Baggrunds notat af 23.02.2017 Trafikvurdering LP 01-010-0019-

Punkt 4: Endelig vedtagelse af lokalplan 23-010-0004, Gørding, Boliger på Chr. Nielsens Plads

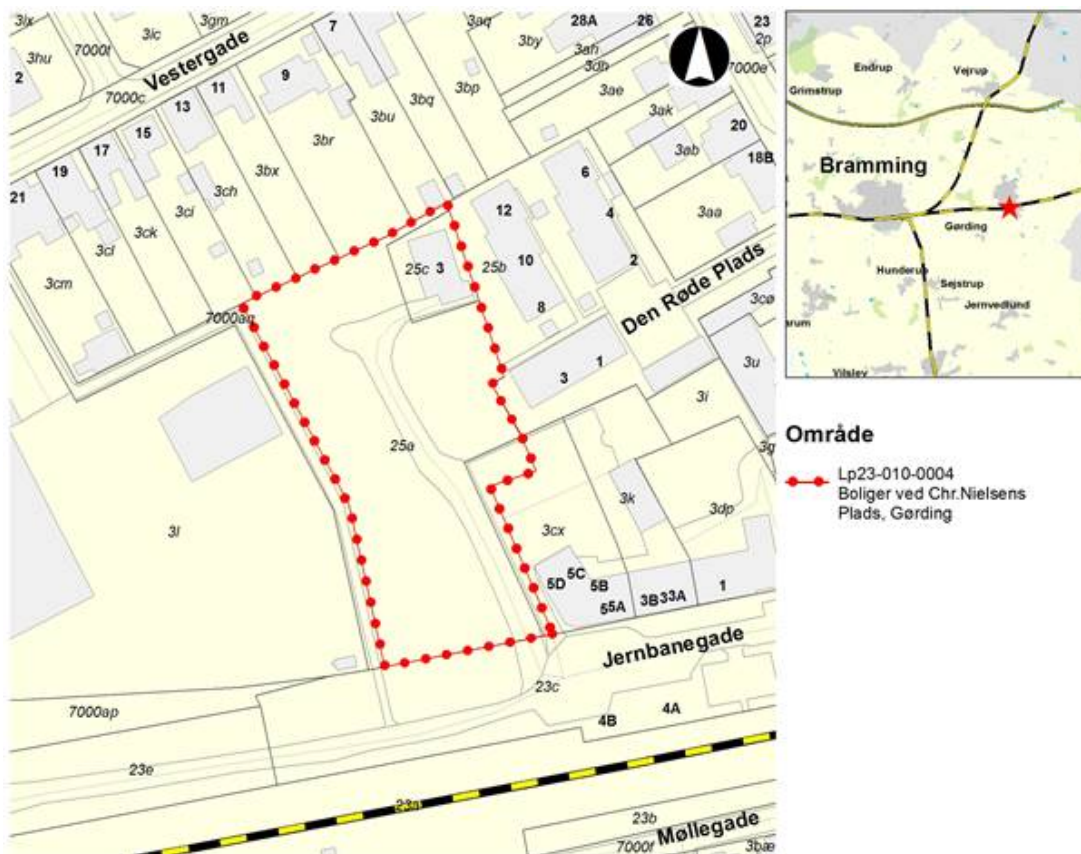
14/16399

Indledning

Baggrunden for lokalplan 23-010-0004 er et ønske om at ændre den eksisterende lokalplan 02.71.19, Bramming Kommune, Gørding By, Et område til boligformål ved Jernbanegade/Nørregade i Gørding.

Den eksisterende lokalplan for området giver mulighed for opførelse af større bebyggelse.

Lokalplanen har været i høring fra den 17. marts 2015 til den 12. maj 2015.



Sagsfremstilling

Ejer og ansøger Hansen og Kruse, Sdr. Lourupvej 14, Gørding ønsker at udstykke matr. 25a Sdr. Gørding By, så der kan opføres boliger på arealet.

Den tidligere dispositionsplan gav ikke en hensigtsmæssig udnyttelse af området, og ansøger ønsker kun at opføre tæt-lav boligbebyggelse og på et mindre areal.

Lokalplanområdet er derfor reduceret i forhold til den nuværende lokalplan for området og der er udarbejdet nye placeringer af tæt-lavt byggeri eller parcelhusbyggeri.

I området kan der etableres 5-8 boliger alt efter, om der ønskes at opføre tæt-lav boligbebyggelse eller parcelhuse. Grundene er placeret omkring og med adgang fra en eksisterende boligvej, Chr. Nielsens Plads, der har indkørsel fra Jernbanegade. Alle boliger vil orientere sig mod denne boligvej.

Boligerne ønskes opført i et traditionelt arkitektonisk udtryk med saddeltage i tegl eller lignende eller med ensidig taghældning og facader i blank mur eller vandskuret tegl i 1-1½ plan.

I lokalplanen er der to forslag til udstykning af arealet til boliger. Den ene udstykning har en vejadgang til Jernbanegade, bilag B, og den anden giver mulighed for to vejudkørsler, henholdsvis mod Jernbanegade og fra Chr. Nielsens Plads, bilag C.

I høringsperioden d. 17. marts 2015 til d. 12. maj 2015 modtog Teknik og Miljø en bemærkning fra DSB ejendomme.

DSB ejer det areal, hvorfra der ønskes en vejbetjening i et af de to forslag til udstykningen i lokalplanen. Den ene vejadgang vil derfor gå over det areal, som DSB ejer. Dette er ikke forenelig med DSB's fremtidige brug af areal og ejendom.

Der har derfor været en længerevarende dialog og forhandling mellem DSB ejendomme, ansøger og Teknik og Miljø.

Dette resulterer i, at DSB vil frafalde indsigelsen, såfremt bilag C i lokalplanen udgår. Lokalplanen vil derfor ikke formindske anvendelsesmulighederne for DSB's areal matr. Nr. 23c, som var indholdet i bemærkningen fra DSB.

Der vil således kun være én udstykningsplan for området, og kun én vejadgang i den allerede anlagte Chr. Nielsens Plads. Der vil stadig kunne opføres forskellige boligtyper indenfor udstykningsplanen, selvom bilag C udgår.

Ansøger er indforstået med, at bilag C, med to vejadgange, udgår af lokalplanen.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 02.71.19, Bramming Kommune, Gørding By, Et område til boligformål ved Jernbanegade/Nørregade i Gørding er gældende for området.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Lokalplan 23-010-0004 vil erstatte en del af den eksisterende lokalplan 02.71.19.

Lokalplan 23-010-0004 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2014-2026, hvor området kan anvendes til boliger.

Lokalplan 23-010-0004 er screenet, og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Høring

Sagen har været i høring. Se nærmere i sagsfremstillingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- bilag C udgår af lokalplanen, og lokalplanen vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Bilag

Forslag til lokalplan 23-010-0004, Gørding, boliger på Chr. Nielsens Plads

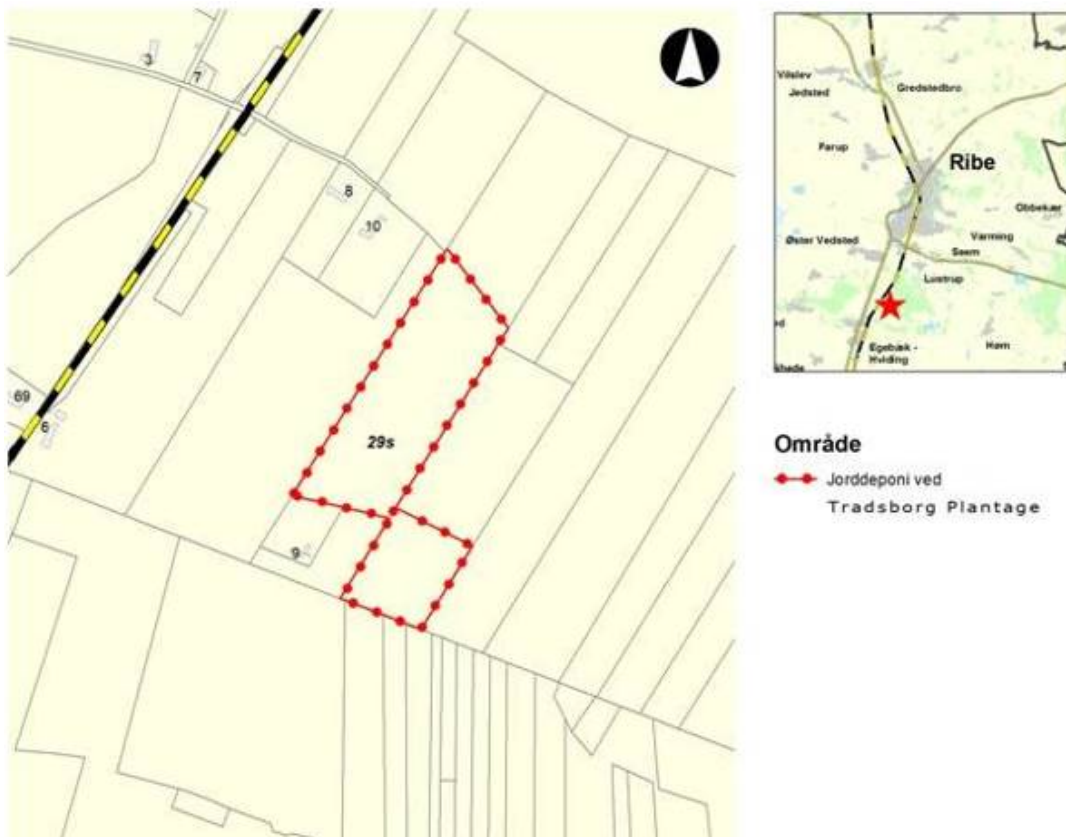
Punkt 5: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring nr. 2015.27 og Lokalplan 38-070-0001 Vester Vedsted Landområde. Rekreativt anlæg ved Tradsborg Plantage

14/30798

Indledning

Entreprenørfirmaet John Nørgaard, Øster Vedsted Mark 28, 6760 Ribe, ansøger om at udforme et rekreativt område ved brug af lettere forurennet jord ved Tradsborg Plantage.

Byrådet vedtog den 18. april 2016 at offentliggøre lokalplanforslaget med en høringsfrist i perioden fra den 4. maj til den 29. juni 2016.



Sagsfremstilling

Formålet med forslaget til kommuneplanændringen og lokalplanen er at muliggøre et projekt, hvor der kan skabes et offentligt rekreativt område ved at benytte lettere forurennet jord i klasse 2, som afdækkes med ren jord. Området vil blive lettere kuperet og hæves i gennemsnit med 4-5 meter.

Derfor er det i kommuneplanændringen foreslået, at der tilføjes en udvidet anvendelse som fritidsområde i det åbne land til rammedelen, ligesom der foreslås oprettet en ny ramme for arealet. Der foreslås herudover foretaget en mindre justering af retningslinjen i kommuneplanens hovedstruktur, hvor retningslinjen og den tilhørende tekst i redegørelsen justeres, således at der også skal tages størst muligt hensyn både til det miljø, den natur og de jordbrugsmæssige interesser, som er i området.

Lokalplanområdet er beliggende sydvest for Tradsborg Plantage ca. 5 km syd for bymidten i Ribe. Området består i dag af en flad mark og et mindre tætbeplantet område, der henligger urørt i lokalplanområdets nordlige ende. Området grænser op til Tradsborg Klitplantage, som indeholder en del indlandsklitter, og det vurderes derfor, at ændringerne i terrænet kan indpasses landskabeligt.

Efter fuldendt anlægsperiode vil området fremstå som et offentligt rekreativt område med naturstier, beplantning og mulighed for mindre aktivitetssteder såsom bålhytter og shelters.

Lokalplanen giver tilladelse til den fulde etablering af delområde I både med hensyn til jordpåfyldning, støjvolde, beplantninger og stisystemer. Lokalplanen træder på den måde i stedet for en landzonetilladelse, hvilket betegnes som en bonusvirkning.

Når delområde I er fuldt etableret skal der søges landzonetilladelse til realisering af delområderne II, III og IV.

Det kan forventes, at der vil være en øget trafik i anlægsfasen. I de perioder, hvor der hentes jord, forventes en gennemsnitlig daglig trafik på ca. 10-20 lastbiler til området.

Det indebærer, at der er behov for at asfaltere en del af Sdr. Farup Hedevej, hvorved trafiksikkerheden øges. Ansøger har derfor tilbudt en udbygningsaftale, som vil træde i kraft, når denne lokalplan vedtages, se ”Udbygningsaftale”.

Udbygningsaftalen sikrer, at vejen dimensioneres og udføres efter gældende vejregler og normer. Kommunen har ingen udgifter til etableringen af asfaltvejen. Kommunen forestår herefter drift og vedligehold af den fremtidige vej, se mere om dette under afsnittet: ”Økonomi”.

Den samlede anlægsperiode er afhængig af jordtilstrømningen og kan forventes at blive på ca. 10-15 år.

Lokalplanen sikrer, at der etableres en støjvold med beplantning ud mod de omkringliggende naboer i anlægsperioden. Desuden er det sikret at området er tilgængeligt i anlægsperioden, idet der vil blive etableret en ankomstplads og en sti rundt om hele lokalplanområdet.

Da lokalplanområdet har vejadgang fra en privat fællesvej, vil ejeren af planområdet bl.a. skulle bidrage til vejens istandsættelse og vedligehold, ligesom skovejerne i Tradsborg Plantages færdselsret skal respekteres, jf. privatvejsloven. Det rekreative område vil blive omfattet af naturbeskyttelsesloven og vil dermed være åbent for færdsel til fods og på cykel m.v. Ud over den almene ret som naturbeskyttelsesloven giver, fastsætter lokalplanen også en bestemmelse om, at der skal være adgang selvom der opsættes hegn, fx hvis området afgræsses af får.

Før der kan foretages ændringer i lokalplanområdets anvendelse skal ansøger dels realisere udbygningsaftalen dels indhente en miljøgodkendelse fra kommunen.

Miljøgodkendelsen sikrer, at området bringes i overensstemmelse med det gældende plangrundlag og dermed fremstår med ren jord inden for den i ansøgningen oplyste tidsplan.

Det er forvaltningens vurdering, at det planlagte anlæg vil passe godt ind i det omkringliggende landskab. Ansøger er indforstået med planens indhold.

Der er indkommet 3 indsigelser i offentlighedsperioden vedr. forslag til kommuneplanændring 2015.27 og forslag til lokalplan 38-070-0001

De er fra følgende:

1. Erhvervs og vækstministeriet vedr. forslag til kommuneplanændring og forslag til lokalplan.
2. Knud List Christensen, Jernkærvej 45, 6760, Ribe. Vedr. forslag til lokalplan.
3. Banedanmark vedr. forslag til lokalplan.

Indsigelserne handler om følgende punkter:

1 Erhvervs- og vækstministeriet

a) Der påpeges at forslag til kommuneplanændring og forslag til lokalplanen er i strid med de statslige interesser for værdifulde landskaber.

Naturstyrelsen vurderer, at en landskabsmodellering af det nævnte omfang, herunder anlægstiden på 10-15 år, vil være i strid med statslige interesser for det i kommuneplanens udpegede værdifulde landskab.

Der ønskes en besvarelse på følgende, som er besvaret i Notat af 15.9.2016

1. Hvad er begrundelsen på at fritidslandsabet ikke kan placeres udenfor det værdifulde landskab?
2. Hvordan vil fritidslandskabet tilføje det værdifulde landskab noget positivt?
3. Hvad er begrundelsen for, at der skal være en aktiv ”byggeplads” i et værdifuldt landskab i en periode på 15 år? Hvordan vurderer kommunen arealets værdi som fritidslandskab, når dette etapeinddeles i tre mindre bidder på tre ha over 15 år.
4. Er behovet for et fritidslandskab 5 km syd for Ribe undersøgt? Er det en del af en større sammenhængende planlægning for området?

- Ønsket efterkommes og der er foretaget følgende rettelser:

- I forslaget til kommuneplanændring er slettet:

”Fritidsanlæg i det åbne land: i området kan der etableres fritidsanlæg”

- Der er tilføjet en udvidet anvendelse:

"Fritidsområde: I området kan der etableres udendørs fritidsaktiviteter som løbe-og cykelbaner. I relation til driften kan der etableres små bygninger som shelters og skure."

I lokalplanen er der tilføjet følgende, som der er redegjort for i Notat af 28-02-2017.

- Der redegøres for kommuneplanen og lokalplanens indvirkning på de omkringliggende værdifulde landskaber i lokalplanens redegørelse.

- Der er foretaget præciseringer i bestemmelserne angående:

Anvendelserne i de enkelte delområder.

Udstykning af lokalplanen.

Adgangsforhold til lokalplanområdet i anlægsfasen.

Udformning af beplantning og stiforløb i anlægsfasen.

Præcisering af bonusvirkning.

Erhvervs og vækstministeriet har godkendt disse justeringer og indsigelsen er frafaldet.

2 Knud List Christensen, Jernkærvej 45, 6760, Ribe.

Der påpeges at udformningen af den endelig udformning af landskabet med det kuperede terræn og beplantning, ikke vil falde ind i det eksisterende landskab.

- Ønsket efterkommes ikke.

Teknik og Miljø vurderer at udformningen af lokalplanområdet vil falde ind i det omkringliggende landskab. Se også svar, a) til Miljøministeriet ovenfor.

3 Banedanmark:

a) Der påpeges at advarselsanlægget skal opgraderes når lokalplanen udmøntes i et anlægsarbejde.

- Der er taget kontakt til bygherre som har bekræftet at afholde alle udgifter i forbindelse med opgradering af advarselsanlægget. (Se bilag: "Udgifter i forbindelse med opgradering af overkørslen")

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Når en lokalplan har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Den bestemmelse er beskrevet i planloven under § 48.

For at den nuværende ejer og den kommende ejer ikke kan forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning er der udarbejdet en fraskrivelseserklæring, hvor både den nuværende ejer og den kommende ejer har fraskrevet sig retten til at gøre brug af § 48.

Ved et eventuelt videresalg af ejendommen kan kommende ejere ikke gøre brug af § 48 og forlange ejendommen overtaget af kommunen.

Økonomi

Ansøger afholder alle udgifter, der er forbundet med udbygningsaftalen.

Esbjerg Kommune varetager den fremtidige drift og vedligehold af Sdr. Farup Hedevej.

Den fremtidige merpris på driften af Sdr. Farup Hedevej forventes at blive ca. 14.000 kr. årligt.

Vej & Park forventer, at driftsudgiften kan indeholdes i budgettet.

Der foreligger en bankgaranti, som sikrer, at området vil blive omdannet til et rekreativt grønt område.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- forslag til Kommuneplanændring 2015.27 og forslag til Lokalplan 38-070-0001 vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Bilag

2015.27_Vedtagelse-bindinger

Lokalplan nr.38-070-0001 Rekreativt anlæg ved Tradsborg Plantage

Udbygningsaftale

Fraskrivelseserklæring Susanne og Michael Nørgaard

Fraskrivelseserklæring Klaus Moltesen

Garantidokument endeligt.

Udgifter i forbindelse med opgradering af overkørslen

Indsigelse til Esbjerg Kommune vedr. kommuneplantillæg nr. 2015.27 og lokalplan nr. 38-070-0001

Indsigelse fra Knud List Cristensen vedr. Forslag til Lokalplan nr. 38-070-0001

Indsigelse fra Banedanmark vedr. Forslag til Lokalplan 38-070-0001

Notat af 13.9.2016

Notat 2 af 28-02-2017.

Landskabskarakteranalyse

Redegørelse for planmæssige og fysiske ændringer i forslag til Kommuneplanændring nr. 2015.27 og forslag til Lokalplan nr. 38-070-0001

Frafald fra Miljøstyrelsen vedr. indsigelse mod forslag til kommuneplantillæg nr. 2015.27

Punkt 6: Kommuneplanændring 2017.070 Tjæreborg By, Bydelscenter Tjæreborg

17/1611

Indledning

SuperBrugsen i Tjæreborg har ønsket om udvidelse, der ikke er mulig i den gældende udpegning til lokalcenter.



Område

—●— Kommuneplanændring nr. 2017.70
Tjæreborg By
Bydelscenter i Tjæreborg

Sagsfremstilling

SuperBrugsen i Tjæreborg ønsker at udvide butikken til 1600 m². SuperBrugsen er placeret i det ene af Tjæreborgs to lokalcentre. Planloven tillader dagligvarebutikker på op til 1.000 m² i lokalcentre.

Ved at ændre det rammeområde, hvor SuperBrugsen ligger, fra lokalcenter til bydelscenter, gives der mulighed for den ønskede udvidelse.

I et bydelscenter er der mulighed for dagligvarebutikker på max 2.000 m² og udvalgsvarerbutikker til max. 1.000 m².

Tjæreborg er en by i stærk vækst, og SuperBrugsen imødekommer med udvidelsen her denne vækst.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Forslaget sendes i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- forslaget sendes i offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Bilag

Forslag til Kommuneplanændring 2017.70 - Tjæreborg By, Bydelscenter Tjæreborg

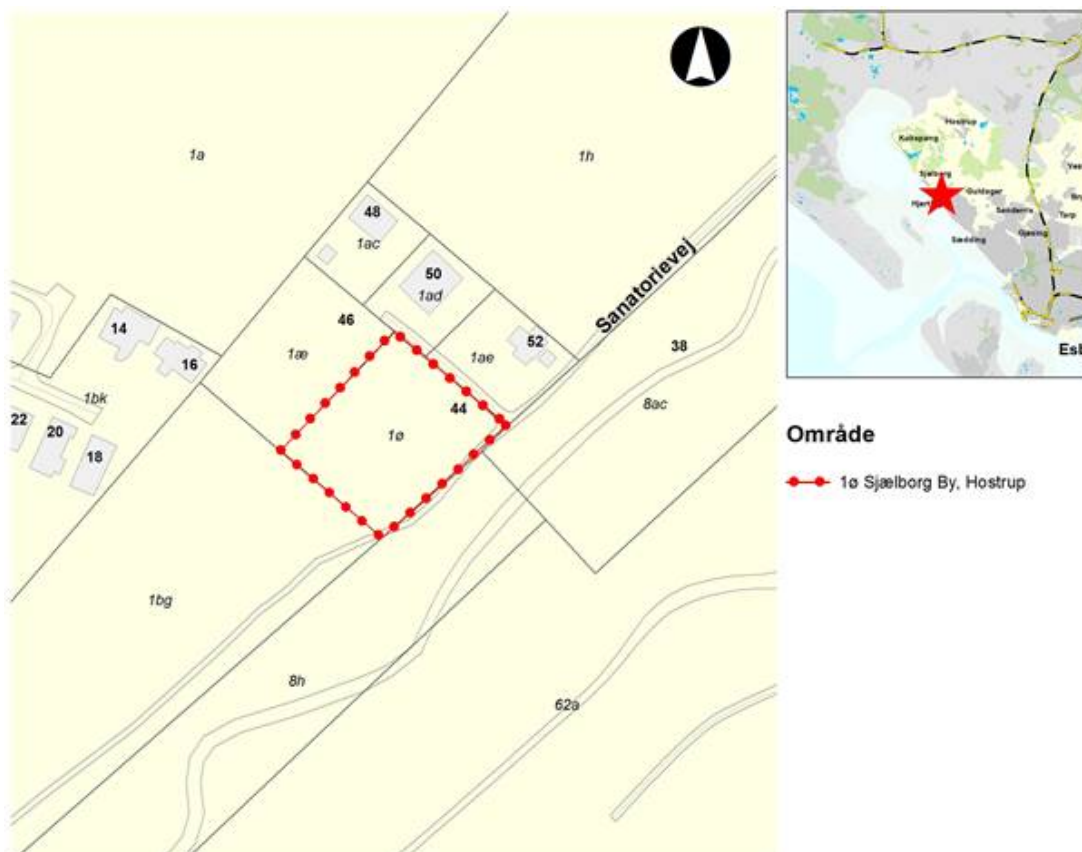
Punkt 7: Anmodning om ændring af plangrundlaget med henblik på opførelse af fritidshus

17/1650

Indledning

Emil Torbensen ansøger om at opføre et hus på matrikel nr. 1Å, Sjølborgby, Hostrup. Dette er ikke muligt inden for den gældende kommuneplanramme og den bevarende lokalplan for området.

AnsÅ,ger Å,nsker plangrundlaget Å,ndret, sÅ¥ det bliver muligt at bygge pÅ¥ grunden.



Sagsfremstilling

Matriklen er udstykket i 1944 og ansøger kaber matriklen i 1963 med henblik på at opføre en helårsbeboelse. Ansøger får i 1967 afslag på en ansøgning om byggetilladelse med henvisning til, at en byudviklingsplan fra Ribe Amt udligger området som yderzone. I 1970 tilkendes ansøger en erstatning for den værdiforringelse, som byudviklingsplanen medfører. Siden 1970 har matriklen været beliggende i landzone.

AnsÃ,ger har gentagne gange ansÃ,gt om tilladelse til at opfÃ,re bebyggelse pÃ¥ ejendommen, men har fÃ¥et afslag blandt andet med henvisning til strandbeskyttelseslinjen. Denne blev dog reduceret i 2003, sÃledes at matriklen ikke lÃngere er omfattet. PÃ¥ den baggrund sÃ,ges der nu igen om at fÃ¥ mulighed for at bygge et helÃrshus eller et sommerhus pÃ¥ grunden.

Matriklen ligger inden for kommuneplanramme 06-030-013 fritidshuse i Sjelborg, der fastlægger anvendelsen til naturnetværk med mulighed for fritidshuse.

Der er i År 2000 udarbejdet en bevarende lokalplan for området med det formål at fastholde områdets karakter med en bebyggelse af mindre fritidshuse samt at sikre, at der ikke kan bygges yderligere i området.

Matriklen henligger i dag som et ubebygget areal, der er lettere tilgroet. Arealet er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens Å§ 3 eller andre bindinger, der kan forhindre bebyggelse.

Såfremt et fritidshus indpasses korrekt i forhold til skala, bebyggelses struktur og arkitektur, så vil grunden godt kunne bebygges uden at det skæmmes kulturmiljøet eller det omkringliggende landskab. Det kan ikke anbefales, at der tages op for muligheden for at opføre helårsbeboelse i områderne, da det vil ændre områdets karakter markant.

Å

Det foreslås derfor, at område det fastholdes som naturnetværk med mulighed for fritidshuse, men at bestemmelse for bevarende byggeri præciseres i forbindelse med den igangværende kommuneplanrevision, så der gives mulighed for nybyggeri i området. Efterfølgende kan der udarbejdes en lokalplan, der muliggør byggeriet.

Bestemmelsen foreslås ændret fra:

Der må udføres byggearbejde i et omfang, der bidrager til at bevare og genskabe områdets kulturhistoriske værdi

Til:

Ny bebyggelse og ombygninger kan ske i det omfang, at byggeriet sker under hensyntagen til områdets kulturhistoriske værdi, og bidrager til at bevare og genskabe denne kulturhistoriske værdi.

Derved tydeliggøres det, at bestemmelsen ikke har til formål at forhindre nybyggeri, men at dette skal indpasses i det eksisterende miljø.

Ændringen vil berøre i alt fire rammeområder med fritidshuse i Sjelborg.

Revideres kommuneplanbestemmelsen i forbindelse med revisionen af den samlede kommuneplan, vil der komme et behov for at udarbejde en ny lokalplan for området. Den reviderede kommuneplan kommer til politisk behandling i foråret/sommeren 2017.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning

Kommuneplan 2014-26

Lokalplan nr. 404, 8 områder med fritidshuse i Sjelborg.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Skal det være muligt at opføre et fritidshus på grunden, kræver det en præcisering af kommuneplanrammen samt en ny lokalplan.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Kommuneplanbestemmelsen vedr. bevarende byggeri tilrettes i forbindelse med kommuneplanrevisionen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om ændring af plangrundlaget for Sanatorievej 44.pdf

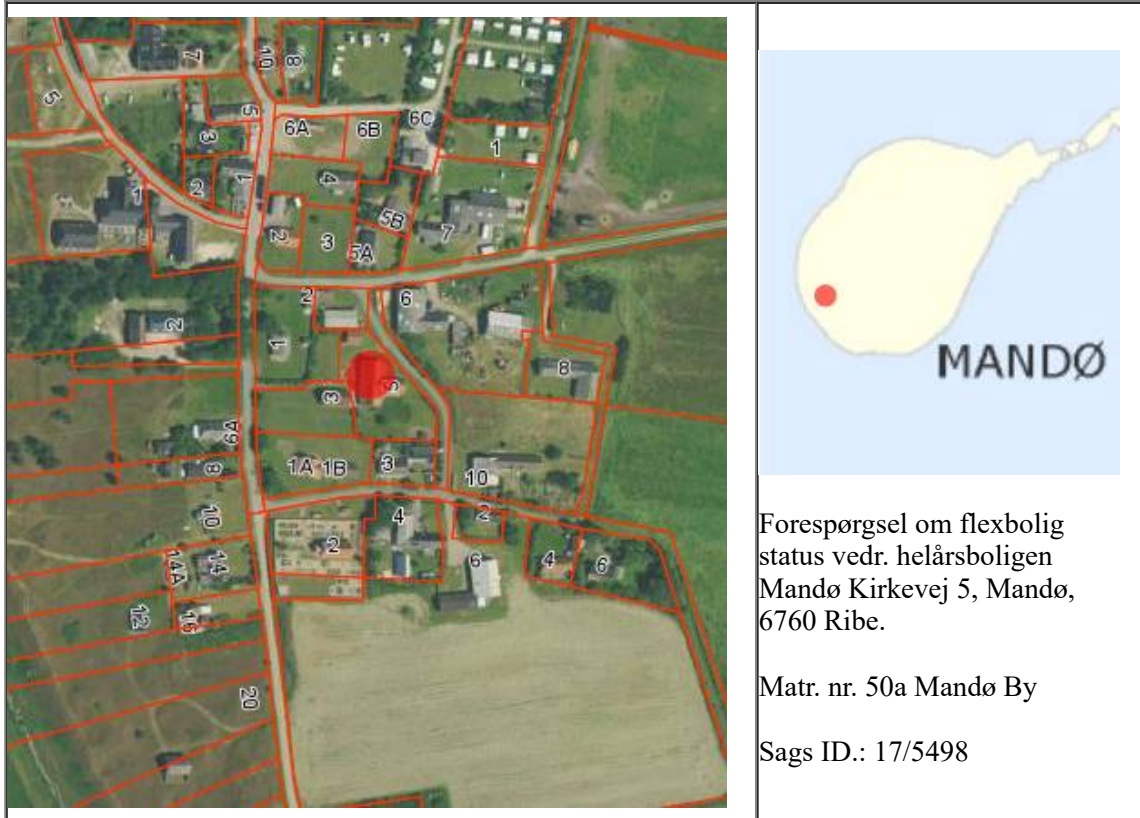
Luftfoto, Sanatorievej 44.pdf

Punkt 8: Ansøgning om flexboligordning Mandø Kirkevej 5, Mandø

17/5498

Indledning

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om forhåndstilkendegivelse af flexbolig status vedr. helårsboligen Mandø Kirkevej 5, Mandø, 6760 Ribe inden et muligt køb af ejendommen.



Forespørgsel om flexbolig status vedr. helårsboligen Mandø Kirkevej 5, Mandø, 6760 Ribe.

Matr. nr. 50a Mandø By

Sags ID.: 17/5498

Sagsfremstilling

Jonna og Henrik Petersen søger med accept fra nuværende ejer af Mandø Kirkevej 5, Mandø, 6760 Ribe om en forhåndstilkendegivelse i forhold til flexbolig status.

De ønsker at købe ejendommen Mandø Kirkevej 5, som er et helårshus med bopælspligt.

Hele familien er kommet meget på Mandø igennem mange år. Både i ferier og weekender. Familien består af 2 voksne og 3 mindre børn. De er bosiddende i Sønder Felding.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 10.10 for Mandø By inkl. tillæg.

I lokalplanens redegørelse under forhold til anden planlægning fremgår, at der gives en ramme for boligbyggeri på 30 boliger, at Regionplanen sætter stop for flere sommerhuse på øen, idet der stilles krav om, at fritidsboliger skal opføres efter de krav og bestemmelser, der stilles til helårsboliger samt at Ribe Kommune ikke for sin part vil stille krav om tvungen udlejning af tomme helårsboliger på øen.

Af redegørelsen fremgår det dog, at der ses positivt på benyttelse af helårsboliger til fritidsbolig. Der er imidlertid ikke hjemmel i lokalplanens bestemmelser til, at helårsboligerne permanent kan ændre anvendelse.

Såfremt der søges konkret om ændret anvendelse af beboelseshuset Mandø Kirkevej 5 fra helårsbolig til fritidsbolig, må der forventes meddelt et afslag med baggrund i lokalplanens bestemmelser.

Plan & Miljøudvalget behandlede den 7.10.2014 en sag om en ansøgning efter flexboligordningen.

Der blev meddelt afslag til ansøgningen begrundet i, at det vurderes, at der ikke i kommunen er behov for at anvende flexboligordningen, med mindre der foreligger en helt særlig situation.

Loven om flexboliger blev vedtaget i foråret 2013 og indebærer, at en kommunalbestyrelse kan tillade, at en helårsbolig benyttes til fritidsformål lige som et sommerhus.

Som ejer kan man søge kommunen om, at boligen får status som flexbolig, og så kan man når som helst skifte tilbage til helårsstatus, hvis man ønsker at flytte permanent ind i huset.

Hvis en person finder et hus og vil købe det som flexbolig, kan man bede om en forhåndstilkendegivelse hos kommunen, som i dette tilfælde.

Kommunen er dog ikke forpligtet til at give sådan en tilkendegivelse, og den er heller ikke bundet af den, hvis de vælger at give en.

En flexbolig status er personlig og følger ejeren af huset. En eventuel ny ejer vil skulle søge igen.

En flexbolig er registreret som helårshus i Bygnings- og Boligregistret (BBR), men det er samtidig noteret, at kommunen har givet samtykke til, at den anvendes som flexbolig. Boligen kan ligge både i landzone og i byzone - dog aldrig i et sommerhusområde.

Ejeren kan til enhver tid selv opsige tilladelsen til flexbolig ved at give kommunen besked, så BBR-meddelelse kan blive rettet.

Ejer vil ikke kunne tilmelde sig selv eller andre til adressen i folkeregisteret. Herved vil flexbolig status ophøre.

Det er derfor Teknik & Miljø vurdering, at brug af flexbolig ordningen i den konkrete sag er en hensigtsmæssig model, idet det fremgår af lokalplanens redegørelse, at det vil være muligt at anvende helårsboliger som fritidsbolig.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 10.10 for Mandø By inkl. tillæg.

Loven om flexboliger blev vedtaget i foråret 2013 og indebærer, at en kommunalbestyrelse kan tillade, at en helårsbolig benyttes til fritidsformål lige som et sommerhus.

Der er som udgangspunkt bopælspligt på helårsboliger ifølge boligreguleringsloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Sagen har ikke været i høring.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- der på baggrund af lokalplanens redegørelse, hvor der åbnes op for at helårsboliger kan anvendes som fritidsbolig, kan meddeles tilladelse til, at Jonna og Henrik Petersen kan benytte helårsboligen Mandø Kirkevej 5, Mandø, 6760 Ribe til flexbolig, såfremt de køber ejendommen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om boligflexordning - Mandø Kirkevej 5, Mandø, 6760 Ribe

Fuldmagt - Mandø Kirkevej 5, Mandø, 6760 Ribe

Punkt 9: Registrering af §3-beskyttede enge i marsken

14/13632

Indledning

Esbjerg Kommune har registreret en række enge i marsken som § 3-beskyttede, efter at engene i 1997 blev afregistreret af Ribe Amt.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i en klagesag taget stilling til det principielle i afregistreringen, og har stadfæstet kommunens afgørelse om genregistrering.

Sagsfremstilling

Ved den indledende registrering af § 3-områder efter naturbeskyttelseslovens ikrafttræden i 1992 blev mange arealer i marsken registreret som beskyttede enge. Registreringen skete ud fra anvendelse af kriterier vedrørende vegetation, fugtighed og omlægningsfrekvens.

Registreringen af engene i marsken medførte kritik fra lodsejerne, og som følge af dette besluttede udvalget for Teknik & Miljø i Ribe Amt på sit møde den 25. februar 1997 at annullere den hidtidige registrering af ferske enge i marsken. Dette medførte, at ca. 1450 ha enge blev udtaget af registreringen, uden at der i den forbindelse blev foretaget en konkret vurdering af de enkelte arealers tilstand eller naturindhold.

Afregistreringen blev kritiseret af den daværende miljøminister, og ministeren nedsatte i 2002 "Udvalget vedrørende vurdering af natur- og miljøreguleringen i Sønderjyllands og Ribe Amter" (Lauritsen-udvalget). Én af udvalgets opgaver var at vurdere konsekvenserne af § 3-beskyttelsen i de to amter i forhold til Danmarks internationale forpligtelser og stille forslag til evt. tilpasning af beskyttelsen. Lauritsen-udvalget af rapporterede i 2004, og konkretiserede i den forbindelse, hvilke kriterier, der ifølge udvalget bør lægges til grund ved registrering af enge i marsken i forhold til fugtighed og tilstedeværelse af plantearter. Miljøministeren bad amterne om at lægge Lauritsen-udvalgets kriterier til grund ved den fremtidige administration af § 3 i forhold til ferske enge i marsken. Ribe Amt foretog dog ikke en fornyet gennemgang af arealerne.

Hverken Ribe Amts afregistrering eller Lauritsen-udvalgets kriterier til genregistrering har været prøvet i klagenævnet eller retssystemet. Det har således været uafklaret, hvordan kommunen har skulle administrere på området.

I forbindelse med anmeldelser om opdyrkning af vedvarende græsarealer i Natura 2000-område på Mandø i 2011 blev problemstillingen relevant for kommunen. Esbjerg Kommunes Plan & Miljøudvalg besluttede således den 17. april 2012 at registrere en række MVJ-arealer på Mandø som §3-beskyttede, og tog dermed principiel stilling til kommunens holdning vedrørende §3-registrering af enge i marsken.

I 2013-2014 foretog Naturstyrelsen en gennemgang af al eksisterende natur samt en registrering af oversete naturområde i Danmark. Gennemgangen, der skete som led i en aftale med KL om ajourføring af kommunernes grundlag for arbejdet med beskyttet natur, medførte, at Naturstyrelsen foreslog registrering af ca. 500 nye lokaliteter – hvoraf kommunen efter en nærmere vurdering afviste registrering af ca. 120 af disse lokaliteter.

Styrelsens gennemgang medførte således, at ca. 370 ha enge i marsken blev genregistreret som beskyttede. I forbindelse med Naturstyrelsens gennemgang modtog Esbjerg Kommune 21 henvendelser fra lodsejere, som ønskede en nærmere redegørelse for registreringen på deres ejendom i marsken. Af disse er 11 sager blevet påklaget til Miljø- og Fødevareklagenævnet i 2015.

Miljø- og Fødevareklagenævnet har i januar 2017 afgjort den første af disse klagesager, og har stadfæstet kommunens afgørelse om registrering med en præcisering omkring undtagelse af særligt tørre arealer. Nævnet fastslår, at det daværende Ribe Amts generelle opfattelse af, at der ikke kunne registreres enge i marsken, hviler på en forkert retsopfattelse. Endvidere kan det forhold, at lodsejere på baggrund heraf kan have haft en opfattelse af, at et engareal ikke var omfattet af § 3-beskyttelse, ikke fritage arealer fra beskyttelsen. Det vil dog efter omstændighederne kunne indgå som et moment i eventuelle konkrete sager om lovliggørende dispensation.

Lovgrundlag, planer mv.

Naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttede naturtyper.

Økonomi

Registreringen af §3-beskyttede naturarealer udløser ikke erstatning til de berørte lodsejere.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- orienteringen tages til efterretning.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Punkt 10: Tilsynsplan 2017-2020 for miljøtilsynet i Esbjerg og Fanø Kommuner

16/22204

Indledning

Esbjerg Kommune skal som minimum hvert 4. år udarbejde en miljøtilsynsplan for industri- og landbrugsvirksomheder. Formålet med planen er at informere virksomheder og borgere om, hvad det er, kommunen har fokus på, når tilsynene tilrettelægges og gennemføres.

Sagsfremstilling

I Esbjerg og Fanø Kommuner er virksomhederne vigtige interessenter. Derfor er tilgangen med den nye miljøtilsynsplan, at miljøtilsyn skal være en positiv oplevelse for virksomhederne.

I planen lægges der vægt på, at tilsynene er dialogbaseret, så virksomhederne både ser tilsynene som en hjælp til at overholde lovgivningen samt en vejledning om miljøforbedringer.

Der skal årligt vælges mindst 2 tilsynskampagner, som er en afgrænset tilsynsindsats rettet mod en branche eller et miljøtema. Plan & Miljøudvalget vedtager hvert efterår det kommende års kampagner.

I tilsynsplanen er der redegjort for tilsynskampagnerne siden seneste tilsynsplan.

Lovgrundlag, planer mv.

Miljø- og Fødevareministeriets bekendtgørelse nr. 1519 af 7. december 2016 om miljøtilsyn, kapitel 2.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget -> Økonomiudvalget -> Byrådet

Høring

Udkast til planen har været i offentlig høring i 4 uger. Der er ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser til planen.

Vurdering herunder alternativer

Alle kommuner skal i medfør af tilsynsbekendtgørelsen udarbejde en tilsynsplan.

Indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet, at

- Miljøtilsynsplanen godkendes

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Godkendt.

Bilag

Tilsynsplan 2017 - endelig udgave.docx

Punkt 11: Åben orientering - Plan & Miljøudvalget den 7. marts 2017

16/27981

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

16/23034

Natur & Vandmiljø har meddelt påbud efter vandforsyningslovens § 60 om drikkevandsanalyse på ejendommen Haderslevvej 125, 6760 Ribe. Der skal tages prøve hvert 5. år, og dette er ikke sket. Ejendommen er ejet af Nordisk Afløbs Teknik A/S og lejes ud.

16/26441

Afslag – H C Ørstedes Gade 6, Esbjerg.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-03-2017

Orientering givet.

Bilag

Afslag - H C Ørstedes Gade 6, Esbjerg

Punkt 12: Lukket: Manglende reparation af gyllebeholder

15/859