

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 07-11-2017

Mødedato	Tirsdag d. 07. november 2017 kl. 08:30
Mødested	Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus
Mødedeltagere	John Snedker, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Hans Erik Møller, Kurt Bjerrum, Erik Christiansen, Jørgen Skov

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsordenen.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Forslag til kommuneplanændring 2017.73 Farup Kirkeby, Boligområde, Farup Kirkevej 33.....	5
Lovliggørelse ved Kanalstien - Kammerslusen.....	7
Åben orientering - Plan & Miljøudvalget 7. november 2017.....	13
Lukket: Køb af areal til forsinkelsesbassin Bryndum.....	14

Punkt 1: Godkendelse af dagsordenen

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-11-2017

Godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-11-2017

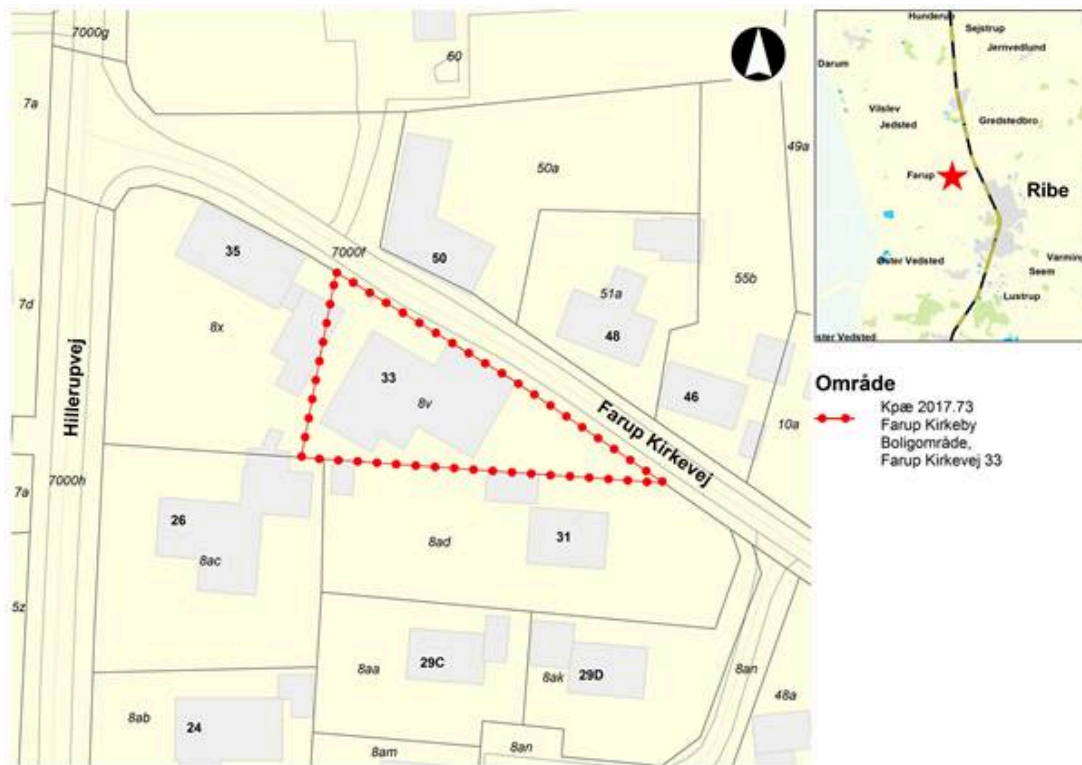
- Følgegruppemøde 4. oktober vedr. diger ved Vadehavet
- Orientering vedr. Engsnarreprojekt og igangsætning af forundersøgelse.
- Esbjerg Havns udvidelse
- Miljøstyrelsens vurdering af planlægningszone for DONG
- Streetfood i Det Gl. Teater, Kongensgade

Punkt 3: Forslag til kommuneplanændring 2017.73 Farup Kirkeby, Boligområde, Farup Kirkevej 33

17/13740

Indledning

Forsamlingshusfunktionen i Farup er flyttet og efterlader en funktionstomt, samt forsamlingshusbygning. Ejerne (foreningen Farup Forsamlingshus) ønsker at åbne op for en anden anvendelse af området.



Sagsfremstilling

Åbningen af multihuset i Farup har medført at forsamlingshusfunktionen i Farup Kirkeby er flyttet. For at undgå, at forsamlingshusbygningen står og forfalder, ønsker foreningen Farup Forsamlingshus, der ejer bygningen og grunden, at området bringes i anvendelse til andet formål som boliger eller måske som grønt område for det omkringliggende boligområde.

Forsamlingshusbygningen ligger i offentligt område, hvor der ikke må etableres boliger, derfor foreslås områdets anvendelse ændret fra offentligt område til boligområde med en kommuneplanændring.

Forsamlingshuset er placeret lige overfor kirken, hvilket medfører, at Ribe Stift har anført et ønske om at blive inddraget ved større ændringer af den eksisterende bygning.

Der er ikke indkommet ideer til forslaget under idøhningen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Hearing

Da der alene er tale om mindre ændringer i kommuneplanens rammedel og uvesentlige ændringer i kommuneplanens hovedstruktur sendes kommuneplanændringen i en forkortet offentlig høring på fire uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Det godkendes at offentliggøre forslag til kommuneplanændring 2017.73

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-11-2017

Godkendt.

Bilag

2017.73_Forslag-bindinger-screen

Punkt 4: Lovliggørelse ved Kanalstien - Kammerslusen

16/23855

Indledning

Esbjerg Kommune konstaterede i 2012, at der er bygget og udført anlæg i åbrinken og i åløbet langs Kanalstien, uden at der er indhentet de nødvendige godkendelser, eller at det, der er udført, ikke er i overensstemmelse med det, der er givet tilladelse til.

Teknik & Byggeudvalget behandlede den 7. marts 2014 sagen om Ulovlig bebyggelse og anlæg i åbrinken og åløbet på Kanalstien 1-39, 6760 Ribe, og besluttede her, at Teknik & Miljø skulle kortlægge ulovlighederne omfang, hvorefter sagen skulle forelægges udvalget igen.

Kortlægningen af de fysiske forhold er nu færdig, og der skal nu tages stilling til, hvordan forholdene kan lovliggøres.



Sagsfremstilling

Kortlægningen af de fysiske forhold i området kan ses i "Omfang af bebyggelse der overskrider bebyggelsesregulerende bestemmelser". I forbindelse med kortlægningen er der fundet en lang række forhold, som er ulovlige, dels fordi der ikke er søgt om tilladelse til byggeriet, byggeriet ikke lever op til de "Bebyggelsesregulerende bestemmelser for fritidshuse på Kanalstien ved Kammerslusen og bestemmelser for etablering af bådebroer" og dels fordi, der ikke er indhentet de nødvendige godkendelser til det udførte i forhold til Naturbeskyttelsesloven, Vandløbsloven, Miljømålsloven og Lov om vandforvaltning.

Ulovlighederne kan deles op i to kategorier:

1. Forhold der har med bebyggelse at gøre, (Planloven, Byggeloven og de bebyggelsesregulerende bestemmelser)
2. Forhold der har med åen og åbrinkerne at gøre (Naturbeskyttelsesloven, Vandløbsloven, Miljømålsloven, Lov om vandforvaltning og bebyggelsesregulerende bestemmelser)

Bebyggelsesregulerende bestemmelser

Plan & Miljøudvalget vedtog den 6. december 2011 reviderede Bebyggelsesregulerende bestemmelser for fritidshuse på Kanalstien 1-39 ved Kammerslusen. Formålet med bestemmelserne er at sikre det helt unikke kulturhistoriske og bevaringsværdige miljø ved Kammerslusen.

Ifølge bestemmelserne kan det tillades at opføre et fritidshus på max. 40 m² og anlægges en bådebro/fortøjning m.m. ved forudgående ansøgning og tilladelse ved vandløbsmyndigheden.

Der er en lang række bestemmelser om materiale og farvevalg. Der må ikke installeres permanent vandforsyning, men der kan ansøges om etablering af en mindre samletank til spildevand.

Der må ikke foretages ændringer ved afgravning, påfyldning, placering af anlæg eller lignende i vandløbet og dets brinker i en afstand af 2 m fra øverste vandløbskant.

Registrerede ulovligheder i forhold til bygninger

En stor del af fritidshusene er opført/udvidet med op til 30 m² ekstra. I alt 32 fritidshuse overskrider kravet om maks. 40 m² overdækket areal. For de resterende er der uoverensstemmelse med oplysningerne i BBR-registeret og de faktiske forhold.

Nord for kanalstien på grundareal, der ikke er med i lejekontrakterne, er der opført anneksbygninger, uden at der er søgt om og givet tilladelse. Disse anneksbygninger anvendes til soverum, gæsteværelse, depotrum, brændeskur m.m. I alt 21 bygninger er opført nord for stien på ikke lejet grund.

Fritidshusene skal være malet i farverne sort, mørk rød, mørk grøn eller mørk brun. Flere af fritidshusene er malet i andre farver så som Skagengul, blå og rød. I alt 11 fritidshuse har afvigende farver og materialer.

Registrerede ulovligheder i forhold til vandløb og natur

Der er foretaget opfyldning og anlagt terrasser med belægning eller græs, på arealer, der lovgivningsmæssigt betragtes som værende en del af vandløbet. Der er anlagt i alt 13 terrasser.

Der er etableret 47 faste/pontonbroer uden at der givet tilladelse.

Der er etableret brinksikring/anlæg og fyldt op på brinken ud mod Ribe Vesterå og i vandløbet i et ikke uvæsentligt omfang ved 6 fritidshuse.

Der er opsat hegn vinkelret på vandløbet 4 steder.

Lovliggørelse af byggeri

De ulovlige byggerier og anlæg kan lovliggøres administrativt, når der er tale om til- og ombygninger, der er i overensstemmelse med de gældende retningslinjer, og hvor der alene er tale om en manglende godkendelse.

For at lovliggøre en del af de mindre overtrædelser foreslås det, at der i lighed med sagen om hyttebyen ved Sneum Sluse udarbejdes en bevarende lokalplan for fritidshytterne ved Kammerslusen.

Teknik & Miljø foreslår udarbejdelse af en ny lokalplan, der tillader, at den maksimale bebyggelse hæves til 45 m² fritidshus og 15 m² overdækket areal, dog maksimalt 50 m² bebygget areal i alt. Det vil medføre, at hovedparten af sagerne kan afgøres administrativt, og antallet af sager, der skal lovliggøres fysisk, kan reduceres betragteligt.

Der er kun 5 sager, hvor bebyggelsen overskrider 45 m², og 10 sager med for stort overdækket areal. Der er 13 sager, hvor der samlet set er bygget på mere end 50 m². Da der er overlap mellem sagerne, vil der i alt være 15 sager, hvor der skal sendes påbud om lovliggørelse ud, hvor lovliggørelse skal ske ved nedrivning/fjernelse af ulovligt opført bebyggelse.

Med hensyn til bebyggelsen på nordsiden af stien foreslås, at der sendes påbud ud om nedrivning af den ulovlige bebyggelse til alle lejere, der har bygget på nordsiden.

I sager med afvigende farver foreslås, at der i lokalplanen stilles krav om, at tilretning af farver senest skal ske ved næste nymaling og senest ved ejerskifte.

Lovliggørelse i forhold til Ribe Vesterå

Bådebroer og terrasser: Anlæg og ændring af bådebroer eller andre anlæg i selve vandløbet kræver godkendelse efter vandløbsloven. Sådan en godkendelse forudsætter, at der kan opnås godkendelse efter anden lovgivning. Ingen af de opførte bådebroer og terrasser er godkendte i dag.

Ponton bådebroer af T-typen vurderes generelt at kunne godkendes, da deres påvirkning af de afvandingsmæssige og naturmæssige forhold er begrænset. Faste bådebroer og terrasser medfører et større indgreb i vandløbets profil og bortskygger bl.a. brinkvegetationen.

Det foreslås, at faste bådebroer og terrasser som udgangspunkt ikke må etableres, og at pontonbroer af T-typen gives en størrelse, der gør dem anvendelige til fortøjning af både, og som udgangspunkt ikke større end 4x2 m med 1 m bred adgangsbro. Broerne må ikke kunne anvendes som opholdsareal.

Brinksikring/spuns: For at forhindre erosion er der behov for brinksikring flere steder på strækningen. Hvornår de første brinksikringer er etableret vides ikke. Der lægges ikke op til, at de alle bliver omfattet af påbud om reetablering eller bliver forsøgt lovliggjorte. I vurderingen af om et påbud bør udstedes, indgår forhold som tidspunktet for etablering, fysisk placering og højde.

Det er afgørende, at brinksikringen er så tilbagetrukket, at en naturlig brinkvegetation kan etablere sig, og at der ikke er tale om en høj væg, der virker afgrænsende i forhold til resten af vandløbet. Den naturlige brinkvegetation vil samtidig være med til at yde beskyttelse mod erosion.

Det foreslås, at der kan ansøges om etablering af brinksikring udformet som lavt hegn af naturmaterialer. Placeringen ud mod vandløbet bestemmes ved en konkret vurdering med udgangspunkt i lejemålets oprindelige topografi, og sådan at det tillades vandløbet at udvikle en naturlig brinkvegetation mellem vandløbet og brinksikringen. Højden af brinksikringen må ikke overstige koten 0,5 m DVR90.

Hegn: Mellem lejemålene skal det være muligt for odderen, som er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området, at færdes uhindret langs vandløbets brink. Derfor kan tværgående hegn, uanset materiale, ikke accepteres.

Der har undervejs i hele forløbet været dialog med Lejerforeningens bestyrelse, der ønsker at forholdene lovliggøres for at fastholde områdets specielle karakter.

Lovgrundlag, planer mv.

Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§34-38

Naturbeskyttelseslovens §§ 3 og 16 – åbeskyttelseslinjen

Vandløbslovens §§ 17 og 69

Miljømålsloven

Lov om vandforvaltning

Vandområdeplan 2016-2021

Byggeloven – Bygningsreglement 10

Hele området, herunder Ribe Vesterå med brinker er beliggende i Natura 2000 område (EF-Habitatområde nr. 78). Ribe Vesterå er udpeget som §3 beskyttet jf. Naturbeskyttelsesloven. I statens vandplanlægning (Vandområdeplan 2016-2021) er Ribe Vesterå målsat til "God økologisk tilstand".

Kompetencer

Teknik & Byggeudvalget > Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Det foreslås, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for fritidshytterne langs Kanalstien.

Konsekvenser for andre udvalg

Plan & Miljøudvalget igangsætter udarbejdelse af lokalplan.

De ulovlige forhold myndighedsbehandles med henblik på administrativ eller fysisk lovliggørelse. Disse sager vedrører begge udvalg.

Vurdering herunder alternativer

Retlig lovliggørelse af bebyggelse i forhold til den nye lokalplan må afvente vedtagelse af lokalplanen, dog bør hyttejerne orienteres om intentionerne med bebyggelsesstørrelserne i lokalplanen.

Bebyggelse, der overstiger grænserne i den fremtidige lokalplan, hvor der skal ske en fysisk lovliggørelse, kan sættes i gang øjeblikkeligt.

Myndighedsbehandling i forhold til natur og vandløb, både retlig og fysisk lovliggørelse af pontonbroer, kan igangsættes straks, mens de øvrige forhold må afvente lokalplanen.

Hvis man ikke nu tager initiativ til håndhævelse, kan retten til håndhævelse fortabes på grund af passivitet.

Fælles for de sager, hvor der skal ske enten retlig eller fysisk lovliggørelse, og de fremadrettede afgørelser på baggrund af ansøgninger, er, at de kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet.

Der kan altså ikke udstedes nogen garantier for, at det, Esbjerg Kommune vurderer kan lovliggøres, rent faktisk bliver det.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- det skitserede løsningsforslag sendes i høring ved lejere og deres foreninger forinden stillingtagen til oversendelse til Plan & Miljøudvalget for udarbejdelse af lokalplan.

Beslutning Teknik & Byggeudvalget den 07-04-2017

Godkendt.

Fraværende: Kim Madsen (Liberalt Folkeparti)

Afbud: Ingen

Forvaltningen oplyser

Teknik & Miljø har afholdt to møder med Kanalstiens Ejerforenings bestyrelse, ”Referat af møde med Kanalstiens Lejerforenings bestyrelse den 8. maj 2017” og ”Referat af opfølgende møde med Kanalstiens Lejerforenings bestyrelse den 2. juni 2017”. Imellem de to møder har Ejerforeningens bestyrelse afholdt møde med medlemmerne, ”Referat af Ejerforeningen Kanalstiens møde den 17.05.17”.

På mødet den 8. maj 2017 blev Teknik & Miljø's oplæg til lovliggørelse af forholdene langs Kanalstien drøftet. Ejerforeningen havde inden mødet fremsendt ”Forslag Bygningsregulerende bestemmelser Kanalstien”. Disse forslag blev drøftet, hvorefter Teknik & Miljø ville se nærmere på det.

På Ejerforeningens bestyrelsesmøde med medlemmerne den 17. maj 2017 fremlagde bestyrelsen Teknik & Miljø's oplæg til lovliggørelse og bestyrelsens forslag til ændringer. På mødet blev grundenes arealafgrænsning og byggeriet på nordsiden af Kanalstien drøftet. Nogle af hytteejerne mente at have dokumentation for at have lejet et større areal, og have tilladelse til at bygge på nordsiden af stien. Disse hytteejere blev bedt om at aflevere dokumentationen til bestyrelsen, der ville give den videre til Teknik & Miljø. Derudover var der ønske om et nyere materialevalg med fibercement og træalu- og plastvinduer fremfor træ.

På det opfølgende møde den 2. juni 2017 mellem Teknik & Miljø og repræsentanter for Ejerforeningen fremlagde Ejerforeningen referat fra mødet med medlemmerne. Teknik & Miljø havde i mellemtiden undersøgt mulighederne for opfyldelse af Ejerforeningens ønskede ændringer.

Teknik & Miljø har følgende bemærkninger til foreslåede løsningsforslag og ændringer til lovliggørelse:

Ejerforeningen vil gerne have en bebyggelse for fritidshus på 50 m², og 15 m² overdækket areal, dog max. 55 m². Teknik & Miljø anbefaler fortsat en bebyggelse på max. 50 m², men uden fordeling mellem bygning og overdækning, ”Omfang af bebyggelse som overskrider bygningsregulerende bestemmelser - ved 50 m² samlet”.

Sammenligningsvis kan det oplyses, at bebyggelse ved Sneum Sluse foreslås fordelt således: Størrelse af fritidshuse 20,0 m², mulighed for etablering af overdækning / udestue i forbindelse med fritidshuse med et samlet areal på 10,0 m² og mulighed for etablering af skur til opbevaring af haveredskaber m.m. med et samlet areal på 10,0 m², som opføres som enten en integreret del af bebyggelse eller selvstændige bygninger.

Teknik & Miljø kan ikke anbefale, at der gives tilladelse til alternative materialer og vinduer, da hyttebyen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø, og materialevalget er en vigtig del af dette. I forhold til lovliggørelse af vinduer kan der evt. gives en lang frist til udskiftning på 10-15 år eller ved ejerskifte.

Ejerforeningen ønsker, at grænsen for det lejede flyttes til grøften nedenfor diget på den anden side af Kanalstien. Kanalstien er en offentlig sti. Teknik & Miljø kan derfor ikke anbefale, at det lejede udvides til også at omfatte arealet nord for stien.

Med hensyn til det ulovlige byggeri på nordsiden af stien anbefaler Teknik & Miljø, at det kun er de bygninger, hvor der er dokumentation for tilladelse til byggeriet, som lovliggøres. Resten gives påbud om nedrivning.

Ejerforeningen ønsker, at lovliggørelse i forhold til Vandløbsloven sker hurtigst muligt, grundet nogle af sagerne haster. Teknik & Miljø har bestilt en rådgiver til at gå i gang i august måned 2017. Rådgiveren skal besigtige alle sager med henblik på at vurdere, hvad der skal til for at lovliggøre forholdene.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

1. det skitserede løsningsforslag med de beskrevne ændringer, der er fremkommet efter høring hos lejerne, oversendes til Plan & Miljøudvalget for udarbejdelse af lokalplan.
2. afklaring i forhold til Vandløbsloven sættes i gang straks og afventer ikke udarbejdelse af lokalplan.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 01-09-2017

Punkt 1 udsat.

Punkt 2 godkendt.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 15-09-2017

Udsat.

Forvaltningen oplyser

I det omfang enten Ribe Kommune, Ribe Amt eller Esbjerg kommune har godkendt et byggeri, foreligger der en lovlig godkendelse, og byggeriet skal derfor ikke ændres. Dette uanset at byggeriet ikke vurderes som værende i overensstemmelse med de gældende regler for området.

For så vidt angår lovliggørelsen af ulovlige forhold, vil det være op til en konkret vurdering i den aktuelle sag af fastlægge en frist.

I det omfang der alene er tale om bygningsdele, som f.eks. vinduer, udført i et ikke godkendt materiale, vil der blive stillet vilkår om, at de ved udskiftning skal erstattes af bygningsdele i godkendt materiale.

Hvis det alene drejer sig om farven på en bygning, vil en frist kunne fastsættes til 5 år.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 06-10-2017

Punkt 1: Godkendt.

Forvaltningen oplyser

Med ovenstående beslutning har Teknik & Byggeudvalget godkendt, at det skitserede løsningsforslag med de beskrevne ændringer, der er fremkommet efter høring hos lejerne, oversendes til Plan & Miljøudvalget for stillingtagen til igangsættelse af udarbejdelse af lokalplan.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-11-2017

Indstillingen følges.

Bilag

Omfang af bebyggelse som overskrider bygningsregulerende bestemmelser

Bebyggelsesregulerende bestemmelser for fritidshuse på Kanalstien ved Kammerslusen og bestemmelser for etablering af bådebroer

Referat af møde med Kanalstiens Lejerforenings bestyrelses den 8. maj 2017

Referat af opfølgende møde med Kanalstiens Lejerforenings bestyrelses den 2. juni 2017

Referat af Ejerforeningen Kanalstiens møde den 17.05.17

Omfang af bebyggelse som overskrider bygningsregulerende bestemmelser - ved 50 m² samlet

Mail fra Ejerforeningen Kanalstien 25. april 2017

Kommentarer fra Ejerforeningen til Ribe Kammersluse maj 2017

Retningslinjer for lovliggørelse af bebyggelse langs Kanalstien i Ribe

Punkt 5: Åben orientering - Plan & Miljøudvalget 7. november 2017

16/27981

Afgørelse truffet af forvaltningen efter bemyndigelse

17/23043

Påbud om opsætning af tagrender på minkfarmen Nordre Tobølvej 6, 6710 Esbjerg V.

Natur & Vandmiljø har d. 23 oktober 2017 meddelt påbud om opsætning af tagrender på minkfarmen, da der ved tilsynet blev konstateret sammenblanding af overfladevand og gødning under burene.

Påbuddet er meddelt efter husdyrgødningsbekendtgørelsens § 72 stk. 5.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-11-2017

Taget til efterretning.

Punkt 6: Lukket: Køb af areal til forsinkelsesbassin Bryndum

16/11352