

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 06-03-2018

Mødedato Tirsdag d. 06. marts 2018 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Mødedeltagere Karen Sandrini, Hans Erik Møller, Kurt Bjerrum, Karsten
Degnbol, Henrik Andersen, Jørn Boesen Andersen, Hans K. Sønderby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Ny planmodel - Esbjergs Planmodel 2018.....	5
Forslag til kommuneplanændring 2017.04 og forslag til lokalplan 21-010-0002, Bramming Midtby,	7
Forslag til Lokalplan 01-010-0015 Parkeringshus i Danmarksgade, Esbjerg.....	9
Vesterbyen Esbjerg.....	11
Nyt etageboligbyggeri Strandbygade 23, Esbjerg.....	12
Nyt hotel Skolegade 39 - Dispensation lokalplanforhold.....	14
Etablering af OK Vaskehal.....	17
Korskro Biogas - overnatning på byggeplads.....	19
Indsatsplan for Fanø Vandværk.....	21
Indsatsplan for Vilslev, Gredstedbro, Jernvedlund vandværker m.fl.....	23
Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for områder til boliger i Sønderris og klubhus i Hjerting.....	25
Orientering.....	27
Lukket: Deklaration vedrørende Nordre Tobølvej 6 ved Hjerting.....	28

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

- Kongeåen – pressemeddelelse
- LED-skilte, Ribe
- Skjoldsgade 83, B32

Punkt 3: Ny planmodel - Esbjergs Planmodel 2018

15/24743

Indledning

Esbjergs Planmodel 2018 er en model for kommunens arbejde med alle typer af fysisk planlægning. Planmodellen afløser Planmodel 2012, og henvender sig til alle, der beskæftiger sig med kommunens fysiske planlægning.

Sagsfremstilling

Planmodel 2018 er en revurdering og justering af Planmodel 2012. Siden vedtagelsen af Planmodel 2012 har Byrådet vedtaget Vision 2020 og Vækststrategi 2020. Både visionen og vækststrategien indeholder overordnede politiske mål for kommunens virksomhed. Det primære formål med revurderingen af planmodellen er at sikre, at forvaltningen arbejder for og følger op på de overordnede politiske mål i vision og vækststrategi.

Planmodel 2018 præsenterer således flere nye tiltag:

- Vision og vækststrategi lægges ind som et overordnet niveau for al planlægning i kommunen.
- Den samlede fysiske planlægning kobles tættere sammen med budgettet og sektorplanlægningen.
- Helhedsplanen smeltes sammen med kommuneplanstrategien og får dermed en overordnet rolle for både de formelle og de strategiske planer.
- Sektorplanlægningen gøres obligatorisk for udvalgte sektorer. Der udarbejdes en ny sektorplanvejledning til at understøtte sektorernes fremtidige arbejde med sektorplanlægning. Den nye sektorplanvejledning følger Planmodel 2018.

Sammensmeltningen af Helhedsplanen og Kommuneplanstrategien giver et nyt styringsredskab, hvor:

- Temaerne, gerne temaer med kommuneplanrelevans fra vision eller vækststrategi, præsenteres som rigt illustrerede opslag med billeder og kort, med henblik på at gøre kommuneplanstrategien til et anvendeligt og lettilgængeligt dokument.
- Mindre projekter og projektforslag flyttes til Anlægspjecen, mens de strategiske indsatsområder fastholdes i kommuneplanstrategien.
- Der kan gennemføres årlige servicetjek. Servicetjekket kan afpasses med budgettets årshjul, og kan dermed give et indspil til de budgetmæssige prioriteringer.

Efter godkendelse i Byrådet sammenskrives Planmodel 2012 og Planmodel 2018 i én samlet model.

Kompetencer

Direktionen > Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Planmodellen er et redskab, der skal fremme implementeringen af de overordnede politiske mål for Esbjerg Kommune i kommunens planlægning og budgetlægning.

Konsekvenser for andre udvalg

Planmodel 2018 definerer en snitflade mellem den fysiske planlægning, budgetlægningen og sektorernes sektorplanlægning. Planmodellen får derigennem betydning for sektorernes langsigtede planlægning.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at Planmodel 2018 vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Bilag

Planmodel 2018

Notat om Planmodel 2018

Punkt 4: Forslag til kommuneplanændring 2017.04 og forslag til lokalplan 21-010-0002, Bramming Midtby, Boliger på Rådhusgrunden, Skolegade/Sct. Knuds Allé

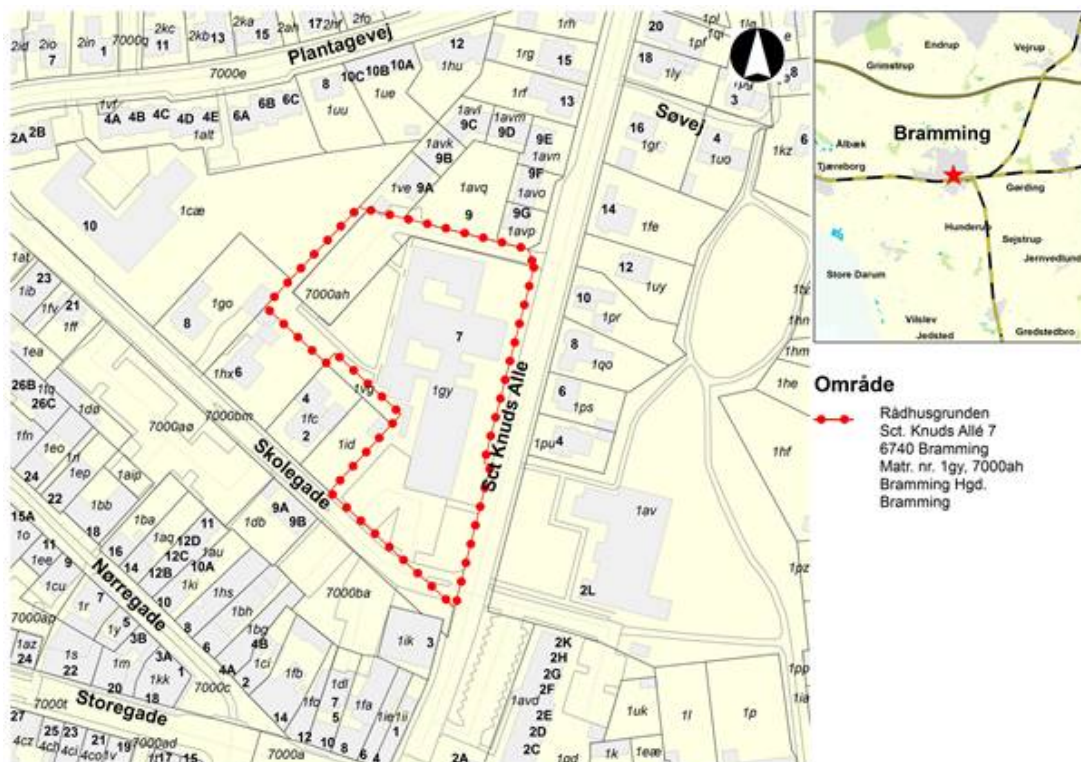
17/20013

Indledning

Konsulentfirmaet LandSyd har, på vegne af Bramming Boligforening, fremsendt ønske om at anvende matr.nr. 1gy Bramming Hgd. Bramming, til boligbebyggelse.

Ønsket er at omdanne området, hvor det tidligere Bramming Rådhus ligger samt den bagvedliggende parkeringsplads, til et boligområde.

Realiseringen forudsætter en kommuneplanændring og en ny lokalplan.



Sagsfremstilling

Lokalplanområdet, som udgør ca. 0,7 ha, ligger centralt i Bramming og afgrænses af Sct. Knuds Allé og Skolegade.

Formålet med forslaget til kommuneplanændringen og lokalplanen er at danne det planmæssige grundlag for etablering af nyt boligbyggeri.

Da området ikke længere ønskes anvendt til offentlige formål er det i kommuneplanændringen foreslået at ændre områdets anvendelse fra Offentlige formål til Blandet boligområde.

Boligerne er disponeret i en varieret højde fra 1 til 3 etager, alle med mulighed for udnyttet tagetage. Boligerne med 3 etager placeres i den sydlige del af området mod Skolegade og Sct. Knuds Allé, hvor der allerede findes bygninger i 2 og 3 etager. Bygningshøjden trappes herefter ned til 2 etager centralt i området, og endelig til 1 etage længst mod nord for at tilpasse bebyggelsen et andet nyere boligbyggeri lige nord for området. Bebyggelsesprocenten er fastsat til maks. 80 %, hvilket giver mulighed for at bygge i alt ca. 4.900 m².

Ansøger har i første omgang fået mulighed for grundkapital til at opføre 3.300 m². Bebyggelsesprocenten ønskes dog fastholdt til maks. 80, hvilket giver mulighed for at bygge i alt ca. 4.900 m². Det vil give ansøger mulighed for senere at opføre yderligere bebyggelse i området, såfremt der kan opnås grundkapital hertil.

En forudsætning for omdannelsen af området er, at det gamle rådhus nedrives. Parkeringspladsen nedlægges som offentligt vejareal, og arealet sammenlægges med matr.nr. 1gy. Der er fortsat sikret vejadgang til boligbebyggelsen nord for arealet.

Ved at placere den nye bebyggelses facader helt ud mod Skolegade og Sct. Knuds Allé gives gadeforløbene en mere bymæssig karakter. Derudover kan der placeres bebyggelse centralt i området.

I lokalplanens bestemmelser er det sikret, at bebyggelsens materialer afspejler de tilsvarende bestemmelser i Lokalplan nr. 21-010-0001 for Bramming Midtby.

Dermed sikres både en vis grad af fleksibilitet for udformningen af det nye byggeri, men samtidig også en ensartethed i forhold til Brammings bymidte i øvrigt.

Ny bebyggelse skal derfor opføres med facader i teglsten, som skal fremstå som blankt murværk, pudset eller vandskuret. Tage skal udføres som saddeltage med rød eller sort tegl, natur eller eternitskifer.

Det indgår i planen at sikre den eksisterende blodbøg, som i dag står på hjørnet mellem Skolegade / Sct. Knuds Allé. Bramming Boligforening vil sikre træet og flytte det ind midt i Lokalplanområdet, hvor det vil indgå som en del af de grønne opholdsarealer.

Lokalplanen er i tråd med den igangværende områdefornyelse for Bramming bymidte.

For eksempel sikrer planen en grøn stiforbindelse med offentlig adgang mellem Sct. Knuds Allé og det grønne område bag lokalplanområdet.

Derudover vurderes det, at bymidten vil blive styrket med denne boligmæssige fortætning.

Teknik & Miljø vurderer, at det vil være attraktivt med flere centralt beliggende boliger i Bramming, at disse vil være med til at styrke bylivet i bymidten, og at projektet som helhed understøtter den igangværende områdefornyelsesindsats.

Bygherre er indforstået med lokalplanens indhold.

Der har været afholdt idé-høring til kommuneplanen i perioden 20. september til 4. oktober. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Lokalplan 21-010-001, Bramming Midtby.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Planmæssige konsekvenser

Inden for det aktuelle område vil den nye lokalplan erstatte og afløse Lokalplan nr. 21-010-0001 for Bramming Midtby. I kommuneplanen vil området ændre anvendelse fra Offentligt område til Blandet boligområde.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Forslag til kommuneplanændring 2017.04 og Forslag til Lokalplan 21-010-0002, Bramming Midtby, Boliger på Rådhusgrunden sendes i offentlig høring i 4 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Bilag

Forslag til Kommuneplanændring 2018.14

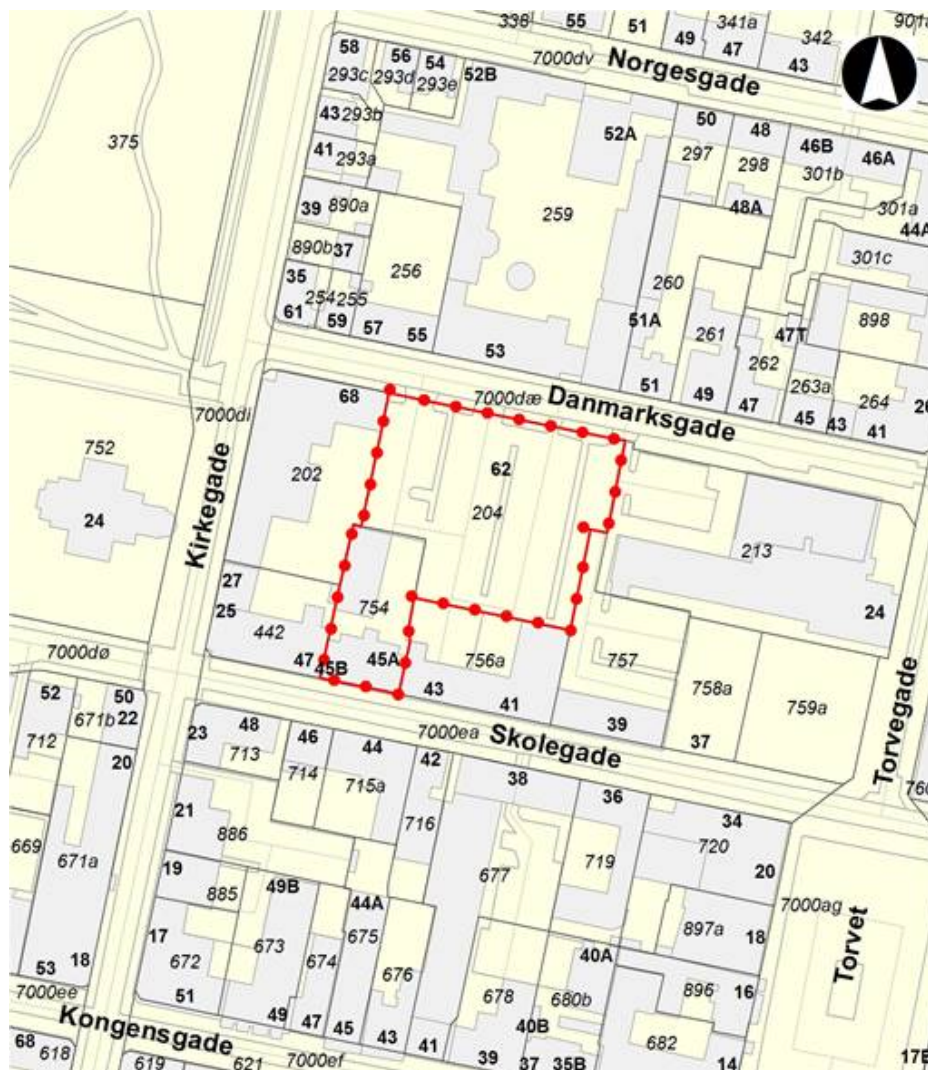
Forslag til Lokalplan 21-010-0002, Bramming Midtby, Boliger på Rådhusgrunden

Punkt 5: Forslag til Lokalplan 01-010-0015 Parkeringshus i Danmarksgade, Esbjerg

17/12821

Indledning

Byrådet har i budget 2017-2020 afsat i alt 40 mio. kr. til et nyt parkeringshus i Danmarksgade 62 i Esbjerg midtby. På byrådsmødet den 19. juni 2017 blev processen for opførelsen af p-huset godkendt herunder igangsætningen af lokalplanarbejdet for området. Teknik og Miljø har derfor, i forbindelse med udbudsprocessen, udarbejdet et lokalplanforslag der skal muliggøre opførelsen af et nyt parkeringshus med omkring 400 p-båse, nyt offentlig toilet samt udvidelse af eksisterende erhverv i Skolegade 45A og B.



Område

Lp 01-010-0015
Indre By Parkeringshus i
Danmarksgade Esbjerg

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune ønsker at styrke bymidten i Esbjerg ved at sikre lettilgængelige parkering. Der er særligt et behov for parkering med nem adgang til Torvet, Musikhuset, Torvegade, Skolegade og Kongensgade. Ved at skabe et betydeligt større antal p-båse i Danmarksgade, skabes der bedre balance i byens samlede tilbud af parkeringsmuligheder.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at etablere omkring 400 parkeringsbåse i et nyt parkeringshus placeret på den nuværende parkeringsplads ved Danmarksgade 62, hvor der i dag er 116 parkeringsbåse. Parkeringshuset vil kunne opføres i op til 5 etager med en højde på op til 14,7 meter over terræn mod gården og en reduceret højde på op til 13,2 meter mod Danmarksgade af hensyn til nærmeste naboer. Parkeringshuset skal indgå som en del bebyggelsen i karreen Skolegade, Kirkegade, Danmarksgade og Torvegade og skal opføres i en arkitektur der indpasses det omkringliggende bymiljø. Projektet for parkeringshuset skal i offentlig udbud, og den detaljerede udformning af bygningen vil først efter konkurrencen ligge helt fast.

For at muliggøre opførelsen af p-huset er det nødvendigt at inddrage ca. 112 kvm. af matrikel nr. 754 som er en del af ejendommen Skolegade 45A og B. Skolegade 45A og B anvendes i dag dels til erhverv og dels beboelse og ejerne har et ønske om at udvide erhvervsdelen med ca. 500 kvm. Lokalplanforslaget indeholder derfor mulighed for at Skolegade 45 kan udvides mod baggården med bebyggelse i 1-2 etager.

Det er ønsket, at der i sammenhæng med det nye parkeringshus og tilbygningen til Skolegade 45 skabes nye offentlige grønne opholdsarealer i området og der samtidig opretholdes en offentlig stipassage mellem Danmarksgade og Skolegade, hvorved Herups have og I C Møllerparken bindes sammen.

I tilknytning til parkeringshuset og opholdsarealerne ønskes etableret et nyt offentligt toilet med adgang fra Danmarksgade, Torvegade og Skolegade. Toiletbygningen opføres i tilknytning til parkeringshuset og der er i lokalplanforslaget fastsat bestemmelse for belysning og beplantning for at fremme de tryghedsskabende elementer omkring det offentlige toilet, således at toilettet også kan benyttes i nattetimerne.

Den fremtidige trafikmængde i Danmarksgade som følge af det planlagte parkeringshus skønnes at være acceptabel for veje beliggende i et centralt byområde. Der vil i forbindelse med etableringen af parkeringshuset blive foretaget en trafiksikkerhedsmæssig vurdering i samråd med skolen og Politiet med henblik på at afklare, om der skal foretages yderligere trafiksikkerhedsmæssige tiltag i Danmarksgade og Kirkegade. Idet der er tale om et forholdsvis stort parkeringsanlæg, vil der blive etableret elektronisk parkeringshenvisning således, at bilister allerede i Nørregade og Skolegade vil få en melding om der er ledige pladser. Herved vil unødigt, parkeringssøgende trafik kunne undgås.

Lokalplanområdet er beliggende midt i en tæt bymæssig bebyggelse hvor der i dag er skyggekast fra eksisterende bebyggelse. Det forventes at skyggekastet fra den nye bebyggelse i nogen grad, vil påvirke den omkringliggende bebyggelse og nærtliggende opholdsarealer periodevis hen over året. Skyggerne vurderes dog ikke at forårsage væsentlige vedvarende skyggegener for de berørte naboer set i forhold til den generelle skyggepåvirkning fra den eksisterende bymæssige bebyggelse i Esbjerg midtby.

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

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan- og Miljøudvalget

Høring

Lokalplanforslaget skal sendes i offentlighøring i 4 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Lokalplanforslaget godkendes med henblik på offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Lokalplanforslaget sendes i offentlig høring i 8 uger.

Bilag

Forslag til Lokalplan 01-010-0015

Punkt 6: Vesterbyen Esbjerg

18/6377

Indledning

Temadrøftelse om Vesterbyen.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- sagen drøftes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Forvaltningen anmodes om et oplæg om muligheder for byudvikling af Vesterbyen i Esbjerg.

Bilag

Områdebeskrivelse, Vesterbyen

Punkt 7: Nyt etageboligbyggeri Strandbygade 23, Esbjerg

17/13842

Indledning

Arkitektfirmaet TEKT har på vegne af bygherre Tømrer-snedkerfirmaet A/S Jensen & Jensen søgt om tilladelse til at opføre et nyt etageboligbyggeri i 2½ etage med 9 boliger på adressen Strandbygade 23.

De eksisterede bygninger på ejendommen rives i den forbindelse ned.



Sagsfremstilling

På ejendommen er i dag en eksisterende blandet bebyggelse med en boligdel i 1½ plan, sammenbygget med en butiks-, lager-, værkstedsdel i 1 og 2 plan. Alt rives ned for realisering af det ansøgte.

Beboelseshuset er isoleret set registreret med bevaringsværdi 5 (den laveste bevaringsværdi for bygningen omfattet af kommuneplanen). I den forbindelse er Sydvestjysk Museum orienteret og har bemærket, at på trods af, at huset Strandbygade 23 har en bevaringsværdi 5, så er det ret ombygget, og derfor er det svært at argumentere for en bevaring.

Forvaltningen har ligeledes vurderet, at bygningen ikke har væsentlige bevarende arkitekturtræk, der isoleret set medfører en afslag på nedrivning. Nedrivningstilladelse er således meddelt.

Det ansøgte projekt er et etageboligbyggeri i 2½ etage med 9 boliger på 63 m² i gennemsnit. Den øverste ½ etage udnyttes kun til hemse på max. 4,5 m² for de underliggende boliger. Grunden er 621 m².

Materiemæssigt ønskes bygningen opført i røde teglsten med rødt tegltag.

Byggehøjde er 12,5 m til tagryg. Det nye etageareal bliver 688 m² medførende en bebyggelsesprocent på ca. 111.

I gården etableres opholdsarealer og parkering.

Der er foretaget partshøring, og i den forbindelse er der kommet *bemærkninger* fra nabo og genbo i Islandsgade. Der er efterfølgende ligeledes afholdt et møde med parterne, hvor tvivlsspørgsmål til høringsmaterialet er blevet afklaret.

Ejerne af Finlandsgade 56, 58 og 60 har ligeledes sendt bemærkninger. De har dog på grund af beliggenhed og afstanden til det nye projekt ikke været vurderet som parter i sagen, og har derfor heller ikke været partshørt.

Det er generelt anført, at det nye byggeri vil medføre skygge- og indbliksgener samt at byggeriet ikke arkitektonisk er tilpasset byområdet. Specielt indbliksgener fra hævede opholdsarealer (brede altangange) anses som en stor gene.

Da området ikke er omfattet af en bebyggelsesregulerende lokalplan skal der foretages en helhedsvurdering efter bygningsreglementets bestemmelser. Hovedkonklusionen i *helhedsvurderingen* er, at projektet er tilpasset tilfredsstillende og ikke medfører væsentlige gener for omkringboende, herunder eventuelle lys- og indbliksgener udover, hvad der må tåles i et tæt byområde som i kommuneplanen er udlagt til etagebyggeri.

Arkitektonisk er der tale om et traditionelt etageboligbyggeri med traditionelle materialer.

For at undgå indbliksgener ind i boligerne fra gade/fortov er stueplanet hævet. Arkitektonisk er det hævede stueplan ”opblødt” ved at facaden er brudt med vandskurede eller emalitglas partier, der er ført ned til gadeniveau. I Strandbygade er der flere eksempler på ejendomme med hævet stueplan. Der er således tale om en byggemåde der kan indpasses her, men ikke generelt kan vurderes at være hensigtsmæssig.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 204-1 som har til formål af fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø i forbindelse med ombygninger.

Lokalplanen har ikke bebyggelsesregulerende bestemmelser for nybyggeri, hvorfor der er foretaget en helhedsvurdering i medfør af bygningsreglementet kap. 2.3. Heri er bebyggelses indvirkning på omgivelserne vurderet og fundet tilfredsstillende for det ansøgte projekt

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der er foretaget partshøring af naboer og genboer om det ansøgte byggeri. De fremsendte *bemærkninger* er vedlagt som bilag.

Idet projektet har ændret sig i forløbet har der været foretaget flere partshøringer.

Vurdering herunder alternativer

For vurdering af projektet henvises til sagsfremstillingen og *helhedsvurderingen*.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 20-02-2018

Udsat.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Indstillingen godkendt.

Imod stemte A og F, som ønsker forhandling med ansøger.

Bilag

Ansøgte projekt inkl skyggediagrammer og forklaring herpå

Bemærkninger fra nabo og genbo Islandsgade 53 og 55

Bemærkninger fra ejerne Finlandsgade 56-58 og 60

Helhedsvurdering - Strandbygade 23

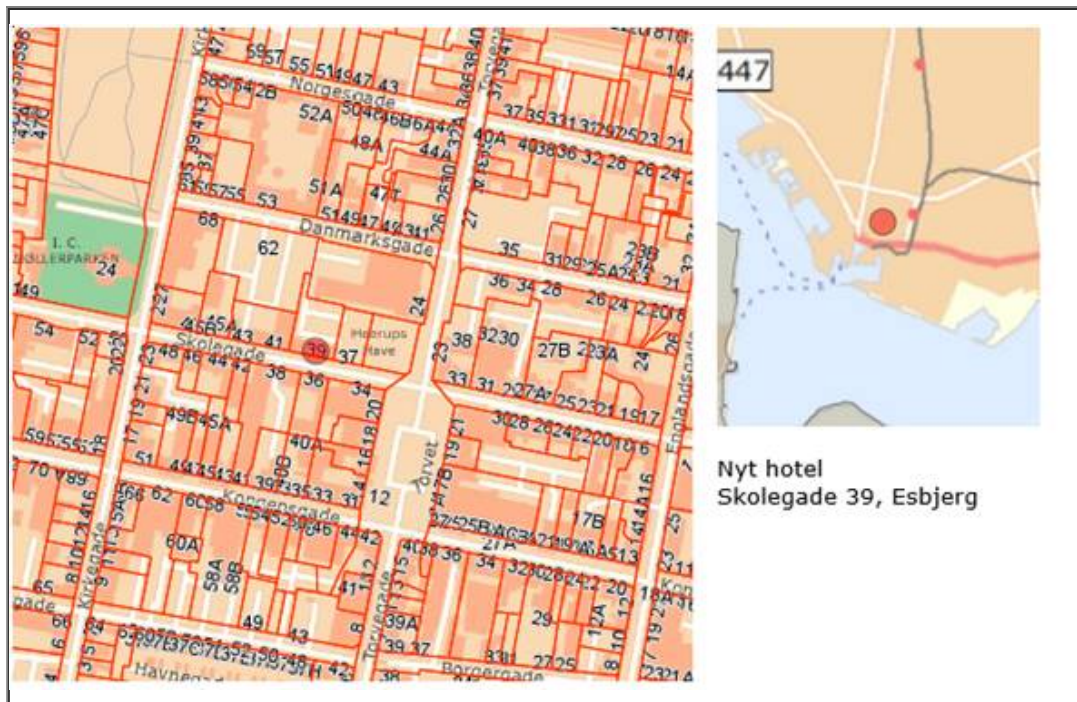
Punkt 8: Nyt hotel Skolegade 39 - Dispensation lokalplanforhold

18/4973

Indledning

I forbindelse med projekteringen af det nye hotelbyggeri Skolegade 39, Esbjerg er der opstået nogle ønsker af arkitektonisk og konstruktionsmæssige grunde, som forudsætter, at der meddeles dispensation fra lokalplanen, hvorfor der er søgt om disse.

Bygningen vil med de ansøgte dispensationer ikke blive højere end ellers tilladt i lokalplanen.



Sagsfremstilling

I forbindelse med opførelse af den nye hotelbygning Skolegade 39, Esbjerg har Arkitektfirmaet Effekt søgt om dispensation fra lokalplan 01-010-0014 til en ekstra etage, en forhøjelse af bebyggelsesprocenten og afvigelse fra de fastlagte byggefelter.

Etageantal:

I overensstemmelse med lokalplanen må der installeres et teknikhus på taget, som er 3 meter højt og tilbagetrukket 5 meter fra facaden.

Bygherre ønsker at undgå et stort teknik rum på taget af huset og i stedet at etablere teknikrum som en naturlig integreret etage i byggeriet.

Huset vil herefter fremstå med 14 etager, mod lokalplanens forudsætning på 13 etager plus teknikhus på taget, men inden for det tilladte højdegrænseplan på 50,5 meter. De enkelte etager bliver alle en anelse mindre, så huset bliver ikke højere af dette. Huset bliver reelt lavere uden teknikrum på taget end hvad lokalplanen tillader, da et teknikhus på taget må stikke 3 meter op over højdegrænseplanet.

Det er anført, at bygningen med den ansøgte disponering vil fremstå som oprindelig tænkt i visualiseringerne, det vil sige helt enkelt og med ubrudt tagprofil i Esbjergs skyline, medførende et smukkere og bedre byggeri, i stedet for et klodset 3 meter højt teknikrum midt på taget.

Placering af facadelinjer i 1.-3. sal:

Efter lokalplanens vedtagelse er projektet blevet viderebearbejdet med ingeniører og entreprenører, hvilket har givet en bedre forståelse af husets konstruktioner og flugtvejsforhold medførende et ønske om at ændre på byggefelternes dimensioner og placering fra 1.-3. sal. Dels for at opnå en æstetisk flot løsning af flugtvejstrappen i den nordlige facade samt for at undgå uhensigtsmæssige udkragende konstruktioner fra 4. sal og opefter.

Det anføres at dette ikke vurderes at ændre på husets byrums kvaliteter, og husets stueetage og første sal fremstår som oprindelig visualiseret set fra Skolegade. Ændringen ses visuelt tydeligst fra parkeringspladsen, hvor den nye forskydning dækker flugtvejstrappen på 3. sal, som før stak uhensigtsmæssigt ud i facaden.

Det anførte ændringer medfører, udover en ekstra etage, også at bebyggelsesprocenten forøges. Lokalplanen tillader 450, og der er søgt om dispensation til 510.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 01-010-0014. Dispensation søgt fra;

§ 4. Områdets anvendelse

4.6 - Bestemmelsens formulering:

7.-12. sal m. kun anvendes til hotel, beboelse, restauration og liberale erhverv.

Der søges dispensation til, at også en 13. sal anvendes til hotel, beboelse, restauration og liberale erhverv.

4.7 - Bestemmelsens formulering:

Mindre områder på de enkelte etager må anvendes til tekniske installationer, renovation og lign.

Der søges dispensation til, at en enkelt hel etage anvendes til teknikrum

§ 7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 - Bestemmelsens formulering:

Bebyggelsesprocenten m. ikke overstige 450%.

Der søges dispensation til en bebyggelsesprocent på 510%.

De ansøgte ændringer medfører en bebyggelsesprocent på 500, men for at have fleksibilitet ansøges om 510%, da det er ansøgers erfaring, at detailprojekteringen af facadeløsningen kan afstedkomme en lille forøgelse. Man vil gerne undgå, at en sådan situation eventuelt skulle komme i konflikt med dispensationens omfang.

Som det fremgår af lokalplanens afsnit herunder er byggefelternes dimension angivet med en mulighed for +/- 25 cm.

Et projekt nøjagtigt efter byggefeltets mål og i 13 etager medfører en bebyggelsesprocent på de anførte 450. Udnyttes muligheder for at øge byggefeltene med 25 cm bliver bebyggelsesprocenten ca. 470. En yderligere indskudt 14. etage medfører en bebyggelsesprocent på den anførte 500.

7.8 - Bestemmelsens formulering:

Stueetage og 1. sal skal udføres som en rektangel med dimensionerne 23 m x 23 m +/- 25 cm.

Der søges dispensation til, at stueetage udføres som et rektangel med dimensionerne 23 m x 23.5 m +/- 25 cm og 1. sal udføres som et kvadrat med dimensionerne 23.5 m x 23.5 m +/- 25 cm.

7.9 - Bestemmelsens formulering:

2. sal skal udføres som en kvadrat med dimensionerne 20.5 x 20.5 m +/- 25 cm.

Der søges dispensation til, at 2. sal udføres som et rektangel med dimensionerne 22 x 21 m +/- 25 cm.

7.10 - Bestemmelsens formulering:

3. sal skal udføres som en kvadrat med dimensionerne 19.5 x 19.5 m +/- 25 cm, dog med et spring i facaden som vist på lokalplankortet, Bilag B2.

Der søges dispensation til, at 3. sal udføres som et kvadrat med dimensionerne 21.5 m x 21.5 m +/- 25 cm, jf. ansøgningens bilag 2.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der har ikke været foretaget naboorientering.

Vurdering herunder alternativer

Se sagsfremstilling

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Dispensationsansøgningen imødekommes, såfremt der ikke kommer væsentlige indsigelser i forbindelse med en naboorientering.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Bilag

Dispensationsansøgning inkl bilag

Punkt 9: Etablering af OK Vaskehal

17/25091

Indledning

OK har på vegne af Bygherren Esbjerg Storcenter A/S søgt om tilladelse til opførelse af en svanemærket OK-vaskehal på parkeringspladsen i tilknytning til Esbjerg Storcenter på Gl Vardevej 230.



Gl Vardevej 230

Etablering af OK-vaskehal

Sagsfremstilling

Esbjerg kommune har modtaget en ansøgning om opførelse af en svanemærket OK-Vaskehal på parkeringspladsen ved Esbjerg Storcenter ud mod Bævervej.

Vaskehallen og opmarch til vaskehallen er placeret ca. 24 m fra beboelsen på Bævervej.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 470. Med opførelsen af vaskehallen på ca 110 m² bliver bebyggelsesprocenten ca 43%, hvor lokalplan 470 har en maks bebyggelsesprocent på 50%.

Opførelsen af vaskehallen udløser ikke krav om ekstra parkeringspladser, da der i forbindelse med den seneste udbygning var et overskud af parkeringspladser på 46 stk.

Vaskehallen placeres udenfor de byggefelt, der er angivet i lokalplan 470. Derfor er der foretaget en partshøring. I den forbindelse er der indkommet bemærkninger fra to naboer Bævervej 6, Bævervej 10 og fra Andelsforeningen Gl. Gjering Anno 2011.

Indsigelserne kan inddeles i 4 kategorier:

1. Om vaskehallen overholder autoværkstedsbekendtgørelsen og støj fra vaskehallen og fra biler der holder i tomgang samt om der opsættes hegn mod Bævervej
2. Vaskehal opføres udenfor byggefelt i lokalplan 470.
3. At vinduer og lysskilte vil give ekstra genskin til Bævervej 6.
4. At den ekstra trafik er en fare for den i forvejen store trafik til storcentret.

Ad pkt 1:

Vaskehallen overholder autoværkstedsbekendtgørelsen, og dermed også det støjniveau der er angivet heri. Enhver støjende aktivitet i tidsrummet fra kl 7.00 -22.00 skal foregå indendørs for lukkede porte, døre og vinduer. I tidsrummet

fra kl 22.00 – 7.00 er enhver støjende aktivitet forbudt. Vaskehallen vil være lukket fra kl 22.00-7.00.

Da vaskehallen overholder autoværkstedsbekendtgørelsen opsættes der ikke et hegn.

Ad pkt 2:

De byggefelter, der er vist i lokalplan 470, er bebygget med henholdsvis Centret og tankanlæg. Vaskehallen placeres på en del af den nuværende p-plads, der er asfalteret.

Ad pkt 3:

Der kommer ikke skiltning ud mod Bævervej. Der vil ikke være lys i kunderummet fra kl 22.00-7.00.

Ad pkt 4:

Det er vurderet, at den ekstra trafik ikke vil være til gene for trafikafviklingen.

Vaskehallen overholder autoværkstedsbekendtgørelsen

Teknik & Miljø kan ud fra det indsendte konstatere, at Vaskehallen overholder autoværkstedsbekendtgørelsen. Derfor anbefaler vi, at vaskehallen kan opføres på den ansøgte placering.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 470

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der er foretaget en partshøring. I den forbindelse er der indsendt bemærkninger til sagen. Se sagsfremstilling.

De fremsendte bemærkninger er vedlagt som bilag

Vurdering herunder alternativer

For vurdering henvises til sagsfremstillingen

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Bilag

Beliggenhedsplan OK-vaskehal, Esbjerg Storcenter.pdf

Bemærkninger fra Bævervej 6.pdf

Bemærkninger fra Bævervej 10.pdf

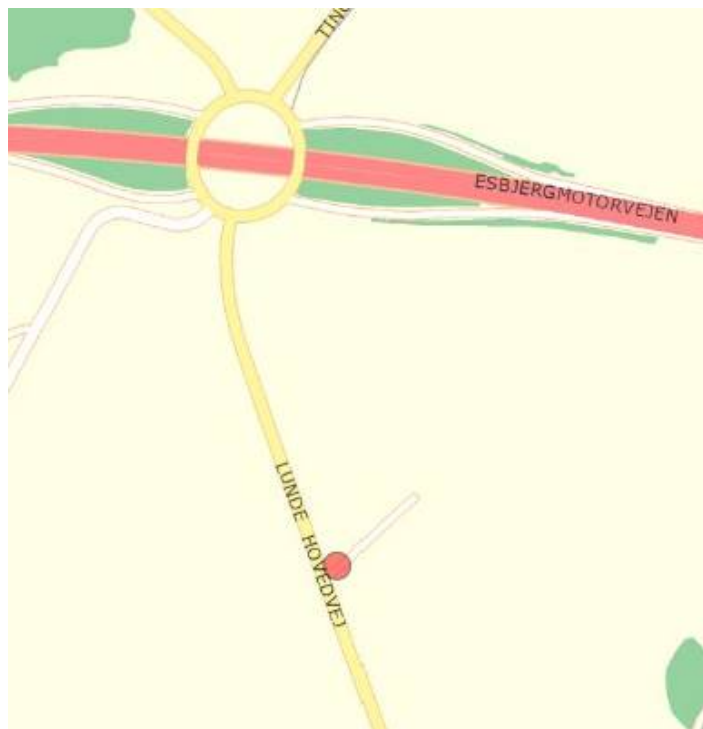
Bemærkninger fra Andelsboligforening.pdf

Punkt 10: Korskro Biogas - overnatning på byggeplads

17/19643

Indledning

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til overnatning på byggepladsen i forbindelse med opførelsen af biogasanlægget Nature Energy Korskro A/S med adresse Lunde Hovedvej 51, 6705 Esbjerg Ø.



Sagsfremstilling

Nature Energy A/S har på adressen Lunde Hovedvej 51, 6705 Esbjerg Ø, matrikel nr. 3g, Esbjerg Jorde, igangsat opførelsen af biogasanlægget Nature Energy Korskro A/S. Byggeperioden er planlagt at forløbe til og med august 2018.

Der ønskes mulighed for, at de håndværkere, der er tilknyttet etableringen af biogasanlægget Nature Energy Korskro, kan overnatte på pladsen.

Baggrunden for ansøgningen begrundes med, at pladsen har en meget øde beliggenhed, hvilket forventeligt vil give stor risiko for hærværk og tyveri af byggemateriale, værktøj og lignende. Det er ansøgers vurdering, at risikoen for dette kan reduceres betragteligt, ifald der sker overnatning på pladsen.

Entrepenører, der arbejder på sagen, er for en dels vedkommende ikke hjemmehørende i lokalområdet, og der vil for disse firmaers vedkommende være tale om udstationerede håndværkere. Qua pladsens beliggenhed er der ikke i umiddelbar nærhed af denne adgang til motel, vandrehjem eller lignende, og entreprenørerne har derfor et stort ønske om, at der kan ske overnatning på pladsen, idet dette sparer tid og omkostninger til kørsel og logi.

Overnatning vil finde sted i godkendte beboelsesvogne, der vil blive opstillet, indrettet og udstyret med faciliteter i henhold til alle gældende regler.

Der henvises til vedlagte byggepladsoversigt.

- Der vil maksimalt være tale om 7 beboelsesvogne, der vil være indrettet i henhold til Arbejdstilsynets krav.
- Placeringen af vognene vil være som vist på medsendte byggepladsplan (se også udsnit herunder, "Plads for overnatning")

Lovgrundlag, planer mv.

Planlovens § 35

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Ansøgningen har ikke været i naboorientering jf. planlovens § 35 stk.4.

Etableringen af selve biogasanlægget har jf. planlovens § 35 stk. 4 været sendt i naboorientering til de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet bemærkninger til selve etableringen.

Ansøgningen er ikke sendt til orientering ved naboer, da kommunen har vurderet, at de ansøgte beboelsesvogne der ønskes opstillet i en begrænset tidsperiode er af underordnet betydning for de omboende, jf. planlovens §35, stk. 5.

Vurdering herunder alternativer

Det anses, at forudsætningerne for at meddele landzonetilladelse er opfyldt, og at der derfor – på særlige vilkår – kan gives tilladelse til en tidsbegrænset opstilling af beboelsesvogne og overnatning i det åbne land.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- der meddeles en landzonetilladelse efter planloven til opstilling af 7 beboelsesvogne til brug for overnatning på følgende vilkår:

- At landzonetilladelsen er tidsbegrænset og gældende til udgangen af oktober 2018.
- At der maksimalt opstilles 7 beboelsesvogne indenfor det angivne felt på byggepladsplanen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Udsat med henblik på at praksis undersøges.

Hans Erik Møller (A) stemte imod, idet han ønsker sagen afgjort med et afslag.

Bilag

Byggeplads plan - Overnatning Biogas korskro, Lunde Hovedvej 51, 6705 Esbjerg Ø

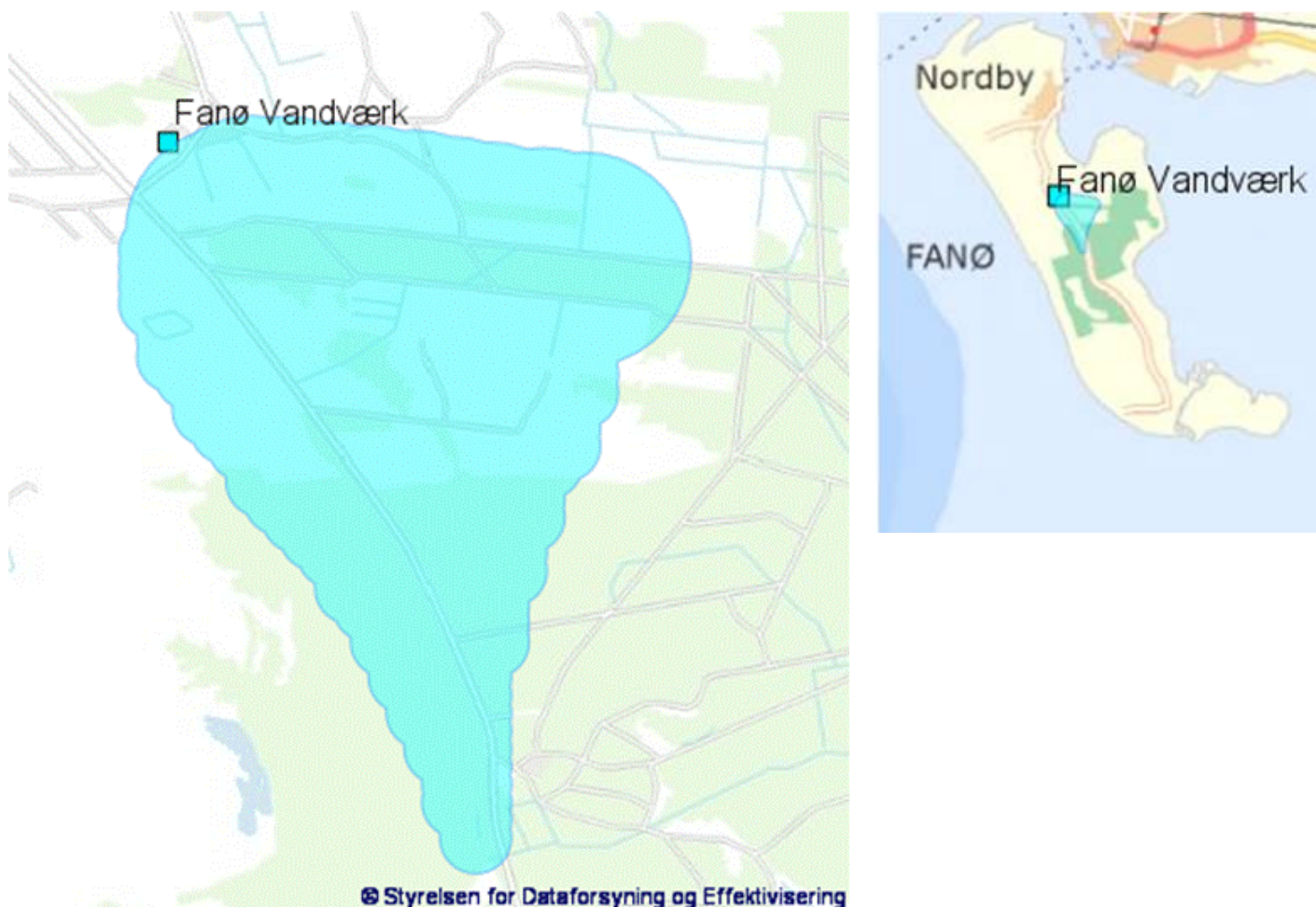
Punkt 11: Indsatsplan for Fanø Vandværk

17/2445

Indledning

Forvaltningen har udarbejdet en indsatsplan for grundvandsbeskyttelse af indvindingsoplandet til Fanø Vand A/S' Fanø Vandværk.

Esbjerg Kommune skal som led i aftale om forpligtende samarbejde med Fanø Kommune varetage en række miljøopgaver for kommunen.



Figur 1 Fanø Vandværks indvindingsopland

Indsatsplanen har til formål at samle initiativerne, der skal iværksættes for at opnå beskyttelse af den nuværende og fremtidige drikkevands- og grundvandsressource. Hensigten er, at man inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (*OSD*) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for *OSD* sikrer en tilstrækkelig uforurenet og beskyttet vandressource til dækning af det nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet.

Sagsfremstilling

Miljøstyrelsen har gennemført en landsdækkende grundvandskortlægning og har udpeget indvindingsoplandet ved Fanø Vand A/S' Fanø Vandværk som indsatsområde (*IO*). Dette medfører, at kommunen skal udarbejde en indsatsplan for området. Indsatsplanen er udarbejdet med inddragelse af Fanø Vand A/S.

Fanø Vand A/S varetager drikkevandsforsyningen på Fanø.

Grundvandet ved Fanø Vandværk er på nuværende tidspunkt tilstrækkeligt beskyttet, der er ikke fundet pesticidrester eller målt nitrat i det indvundne grundvand. Indeværende indsatsplan er derfor primært en monitoringsplan, det vil sige en plan, hvor grundvandets tilstand overvåges ved hjælp af grundvandsprøver, og kun i begrænset omfang indeholder aktive

grundvandsbeskyttelsestiltag. Tiltagene gøres, fordi det ikke vurderes som nødvendigt, at iværksætte yderligere restriktioner, idet indvindingsoplandet primært er naturarealer og ekstensivt dyrkede landbrugsarealer. Indsatsplanen indeholder ikke tiltag overfor private og landbrugsbedrifters anvendelse af henholdsvis nitrat (i gødning) eller pesticider. Der indføres ikke yderligere arealrestriktioner på landbrugsarealerne indenfor indvindingsoplandet.

Planen indeholder forskellige tiltag, hvoraf hovedpunkter er gengivet herunder:

1. Kampagne til opsporing af ubenyttede og ulovlige brønde og borer i IO. Ulovlige og ubenyttede brønde og borer skal påbydes sløjfet efter gældende regler. Sløjfning betales af boringsejerne.
2. Der tillades som udgangspunkt ikke nye vertikale varmeboringer og grundvandskøleanlæg i OSD.
3. Tilsynskampagne af markvandsboringer.

Resultaterne fra overvågningsprogrammet vurderes hvert 2. år. Det er kommunens hensigt at revidere planen efter 4 år.

Såfremt byrådet tiltræder indeværende indstilling, vil indsatsplanen herefter blive sendt i 12 ugers offentlig høring. Efter høring vil planen, med eventuelle rettelser, skulle vedtages endeligt i byrådet.

Lovgrundlag, planer mv.

Vandforsyningsloven nr. 125 af 26/01/2017.

Bekendtgørelse om indsatsplaner nr. 912 af 27/06/2016.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Indsatsplanen har været forelagt Fanø Kommunes koordinationsforum for grundvand, inkl. repræsentanter fra SAGRO, Danmarks Naturfredningsforening, Fanø Kommune samt Fanø Vand A/S. Der er ikke modtaget ændringsforslag.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

· Forslag til indsatsplan godkendes med henblik på offentlig høring i 12 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Bilag

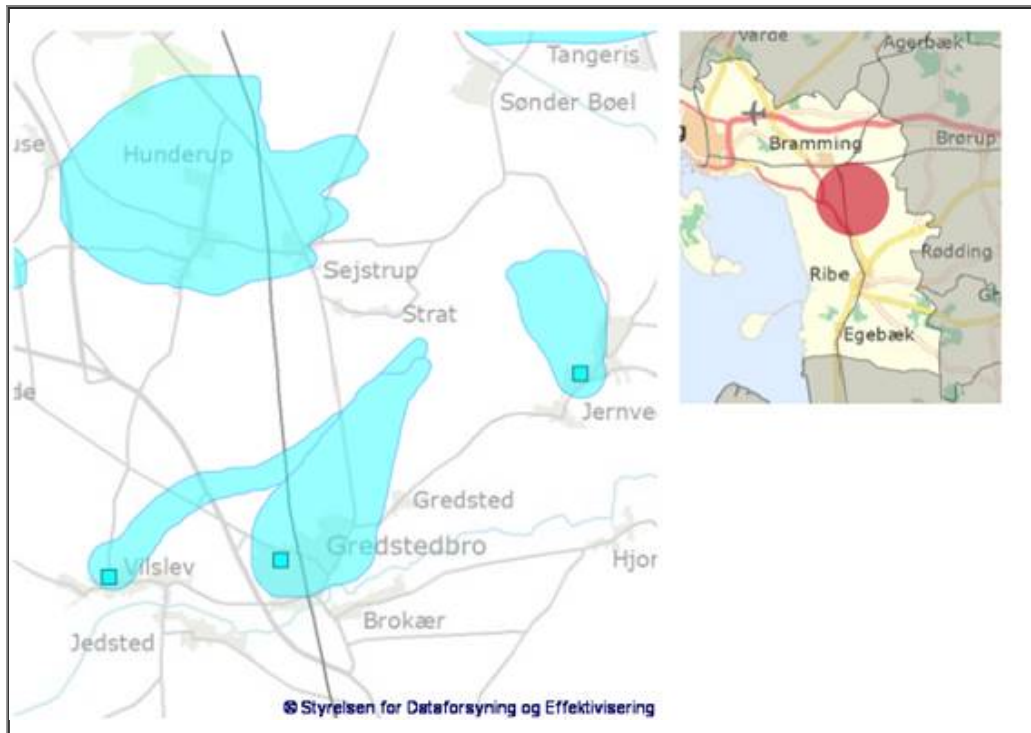
Indsatsplan for Fanø Vandværk

Punkt 12: Indsatsplan for Vilslev, Gredstedbro, Jernvedlund vandværker m.fl.

17/2446

Indledning

Teknik & miljø har udarbejdet en fælles indsatsplan for grundvandsbeskyttelse af indvindingsoplandene til Vilslev, Gredstedbro og Jernvedlund vandværker samt DIN Forsynings Hunderup Kildeplads. Esbjerg Kommune skal udarbejde en række indsatsplaner for indvindingsoplandene i kommunen.



Figur 1 Indvindingsoplande for de respektive Vandværker

Indsatsplanerne har til formål at samle initiativerne, der skal iværksættes for at opnå beskyttelse af den nuværende og fremtidige drikkevands- og grundvandsressource. Hensigten er, at man inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (*OSD*) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for *OSD* sikrer en tilstrækkelig uforurenet og beskyttet vandressource til dækning af det nuværende og fremtidige behov for vand af drikkevandskvalitet.

Sagsfremstilling

Miljøstyrelsen har gennemført en landsdækkende grundvandskortlægning og har udpeget indvindingsoplandene ved Vilslev, Gredstedbro, Jernvedlund vandværker samt DIN Forsynings Hunderup Kildeplads som indsatsområde (IO). Dette medfører, at kommunen skal udarbejde en indsatsplan for områderne. Indsatsplanen er udarbejdet med inddragelse af de førnævnte vandværker samt DIN Forsyning A/S.

Indsatsplanen indeholder ikke generelle tiltag overfor virksomheder, private lodsejere eller landbrugsbedrifters anvendelse af henholdsvis nitrat (i gødning) eller pesticider, idet de nuværende lovlige pesticider ikke vurderes som udgørende en væsentlig risiko. Der indføres ikke yderligere arealrestriktioner på landbrugsarealerne indenfor indvindingsoplandene.

Der er ved vandværkerne Vilslev, Gredstedbro og Jernvedlund forefundet pesticidnedbrydningsproduktet desphenyl-chloridazon fra det nu forbudte pesticid Chloridazon. Pesticidforureningen er i grundvandsmagasinet, og produktet anvendes ikke mere, hvorfor indsatsplanen ikke kan påvirke forekomsten af denne i grundvandet. Afhjælpning af disse skal foretages ved hjælp af driftstiltag som ændret indvindingsmønster og nye borer og nye borer m.m.

Vilslev Vandværk har i februar 2018 indstillet indvindingen og aftager nu alt drikkevand fra Gredstedbro Vandværk på grund af ovennævnte forurening. Det vurderes som mindre sandsynligt, at vandværket vil foretage egen indvinding igen,

hvorfor det ikke vurderes som hensigtsmæssigt at iværksætte væsentlige indsatser i dennes indvindingsopland. Vilslev Vandværk har dog ikke truffet endelig beslutning om nedlæggelse af indvindingen, hvorfor der foreslås at udføre en række indsatser i indvindingsoplandet.

Gredstedbro Vandværk har haft fund af desphenyl-chloridazon under grænseværdien. Sammenholdt med det øgede vandlevering til Vilslev Vandværk ønsker vandværket derfor at etablere en eller flere nye indvindingsboringer, og at bruge dens ressourcer herpå. Det vurderes, at der ikke umiddelbart er behov for yderligere indsatser i indvindingsoplandet.

Jernvedlund Vandværks indvindingsopland er primært beliggende indenfor Jernvedlund by, hvor indsatserne vil være fokuseret på jordforurening. Disse skal løses af Region Syddanmark, og efter dennes prioritering af arealer kortlagt efter jordforureningsloven.

DIN Forsyning A/S ejer ved Hunderup Kildeplads arealerne umiddelbart ved boringerne på ca. 6,2 , og der er restriktioner på yderligere ca. 0,7 ha. Restriktionerne skyldes miljøbeskyttelseslovens § 21b, som definerer en lovpligtig 25 m beskyttelseszone omkring boringerne, indenfor hvilken der ikke må forekomme kommerciel sprøjtning, gødsning eller dyrkning. Det vurderes, at der ikke er yderligere behov for indsatser overfor pesticider og nitrat.

Planerne indeholder en række tiltag, hvoraf hovedpunkter er gengivet herunder:

1. Kampagne til opsporing af ubenyttede og ulovlige brønde og boringer i IO. Ulovlige og ubenyttede brønde og boringer skal sløjfes efter gældende regler, som udføres af de to kommuner.
2. Der tillades som udgangspunkt ikke nye vertikale varmeboringer og grundvandskøleanlæg i IO.
3. Tilsynskampagne af markvandsboringer.

Resultaterne fra overvågningsprogrammet vurderes hvert 2. år. Det er kommunens hensigt at revidere planen efter 4 år.

Såfremt byrådet tiltræder indeværende indstilling, vil indsatsplanen herefter blive sendt i 12 ugers offentlig høring. Efter høring vil planen, med eventuelle rettelsler, skulle vedtages endeligt i byrådet.

Lovgrundlag, planer mv.

Vandforsyningsloven nr. 125 af 26/01/2017.

Bekendtgørelse om indsatsplaner nr. 912 af 27/06/2016.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Indsatsplanen har været forelagt de respektive vandværker samt Esbjerg Kommunes koordinationsforum for grundvand, hvor der bl.a. er repræsentanter fra SAGRO, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Sportsfiskerforbund, Region Syddanmark og vandværksforeningerne. Der er ikke modtaget ændringsforslag.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Forslag til indsatsplan godkendes med henblik på offentlig høring i 12 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Bilag

Indsatsplan for Gredstedbro Vandværk

Punkt 13: Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for områder til boliger i Sønderris og klubhus i Hjerting

17/21126

Indledning

Godkendelse af forslag til tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 med det formål at kunne inddrage områder i Sønderris og et område i Hjerting i spildevandsplanen.



Sagsfremstilling

Tillægget skal give Esbjerg Kommune det nødvendige plangrundlag til at inddrage områder til boliger i Sønderris og et område til klubhus i Hjerting, så Din Forsyning får det nødvendige plangrundlag til at kloakere disse områder.

Spildevandet fra de nye områder vil blive afledt til Din Forsynings renseanlæg. Regnvandet vil blive afledt til nedsivning eller udledt til vandløb.

De områder, der er omfattet af tillægget, er følgende:

- Boligområde i Sønderris, matrikel 19r m.fl. Guldager By, Guldager og matrikel 1d, 1aq og 1s Sønderris, Guldager.
- Område til klubhus faciliteter i Hjerting, del af matrikel 2or Hjerting By, Guldager.

Lovgrundlag, planer mv.

Miljøbeskyttelsesloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Spildevandsplan 2016-2021 revideres efter vedtagelse af nærværende tillæg.

Høring

Tillægget har den 8. februar 2018 været i otte ugers offentlig høring.

I den offentlige høring er der ikke indkommet bemærkninger til tillægget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for områder til boliger i Sønderris og klubhus i Hjerting vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Godkendt.

Bilag

Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021. - For områder til boliger i Sønderris og område til klubhus i Hjerting.pdf

Bilag 1. Område i Sønderris.pdf

Bilag 2 - Kloakoplande i Sønderris..pdf

Bilag 3. Område i Hjerting

Bilag 4 - MV screeningsskema.pdf

Punkt 14: Orientering

18/389

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

16/17669.

Natur & Vandmiljø har d. 15. februar 2018 meddelt påbud efter vandforsyningslovens § 62, stk. 1, om at forbedre drikkevandskvaliteten på ejendommen Stratvej 9, 6740 Bramming. Fristen er 1. juni 2018.

Ejendommen har egen drikkevandsforsyning og lejes ud.

Der er et for højt indhold af nitrat og et for lavt pH i drikkevandet.

Generel orientering

17/27363

Den politiske følgegruppe for digebeskyttelsen langs Vadehavet mellem vadehavskommunerne og Region Syddanmark har modtaget svar på en henvendelse af 13. december 2017 til Miljø- og Fødevareminister Esben Lund Larsen om et besøg i området.

18/1430

Der har været afholdt dialogmøde med landbruget 19. februar 2018.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Orientering givet.

Bilag

Miljø- og Fødevareminister Esben Lunde Larsens svar på henvendelse af 13.12.17

Referat fra dialogmødet 19. februar 2018

Punkt 15: Lukket: Deklaration vedrørende Nordre Tobølvej 6 ved Hjerting

18/3201