

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 03-03-2015

Mødedato Tirsdag d. 03. marts 2015 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Program for områdefornyelse i Østerbyen, Esbjerg.....	7
Forslag til Kommuneplanændring 2014.23 og forslag til lokalplan 01-120-0001 Kontordomicil ved	11
Forslag til Kommuneplanændring nr. 2013.63 og lokalplanforslag 01-010-0010, Indre By, Erhvervs	14
Forslag til lokalplan 23-010-0004, Gørding, Boliger på Chr. Nielsens Plads.....	17
Delvis aflysning af Lokalplan nr. 298 for et område ved Holbergs Allé og Tinghøjs Allé i Esbjerg....	20
Vesterhavsgade 56, 6700 Esbjerg - ændring af lejlighed samt klubværelse til erhverv.....	23
Nedrivning af bevaringsværdig bolig - Skolestien 1, 6710 Esbjerg.....	26
Åben orientering 3. marts 2015 - Plan & Miljøudvalget.....	30

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Der blev stemt om punkt 9 på dagsordenen.

Et flertal bestående af V ønsker sagen genbehandlet på grund af fornyet besigtigelse.

Et mindretal bestående af A stemte imod fornyet genbehandling med begrundelse i, at der ikke er nyt i sagen.

Dagsordenen i øvrigt godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Bestyrelsesmøde i Esbjerg Kommunes byfond.

Borgermøde i Darum om vindmølleplanen.

Status for lokalplan for Endrup Mejeri.

Mellembypplan for Gredstedbro.

Punkt 3: Program for områdefornyelse i Østerbyen, Esbjerg

15/3955

Bilag

f0ab2c62a3b547dda7b4f4fc28036070

Reservationstilsagn fra ministeriet 07.04.2014.

Program. Hovedindhold. Indsatser. Kort. Budget. Tidsplan

Program for områdefornyelse i Østerbyen, Esbjerg

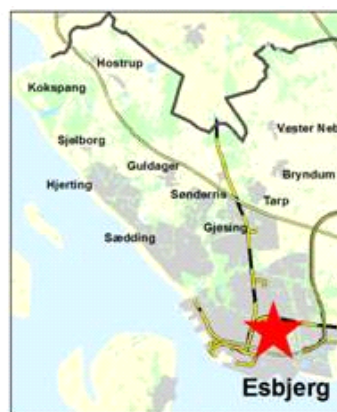
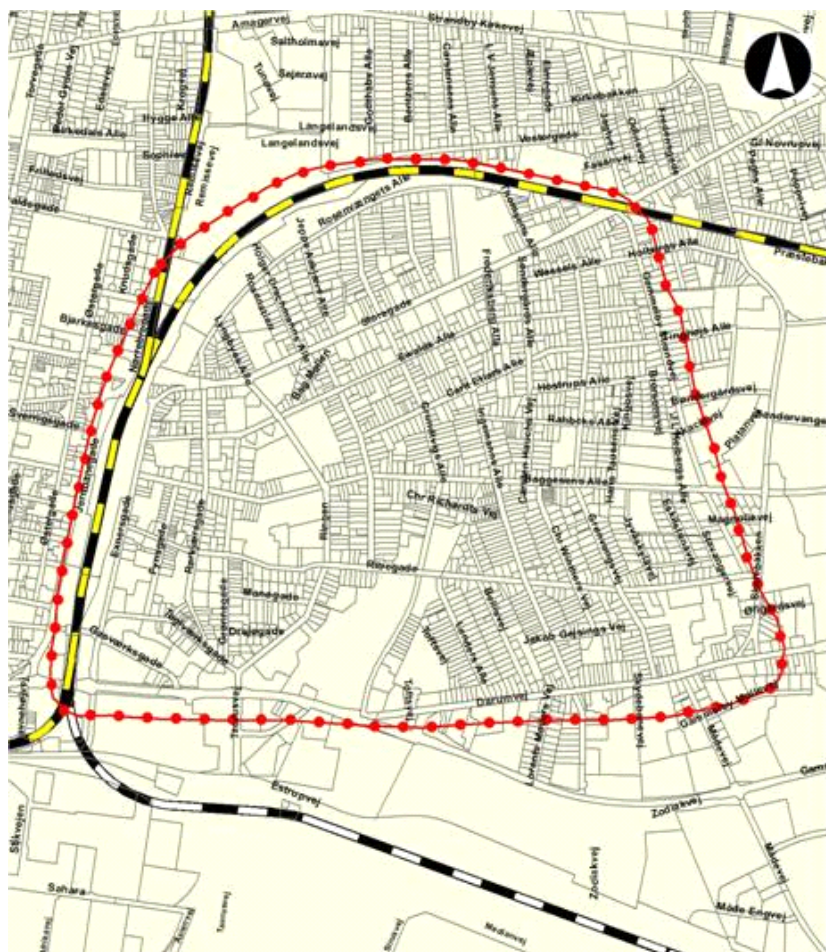
Indledning

Beslutning om program for områdefornyelse i Østerbyen, Esbjerg.

Sagsfremstilling

Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har 7. april 2014 meddelt reservation af byfornyelsesmidler til områdefornyelse i Østerbyen i Esbjerg. Dette er sket på baggrund af en ansøgning, som bygger på den overordnede planlægning i Esbjerg, samt de muligheder der er inden for Byrådets afsatte budget til byfornyelse, herunder områdefornyelse.

Efter modtagelse af reservationsansøgningen er programudarbejdelsen påbegyndt.



Område

—●— Områdefornyelse i Østerbyen, Esbjerg

Hovedmålet med områdefornyelsen er at få et mere sammenhængende byområde, der er mere oplevelsesrigt og spændende at bo og bevæge sig rundt i. Samt et byområde hvor der er forbedrede muligheder for at koble sig på den centrale del af Esbjergs Bymidte med de mangeartede service- og kulturtilbud mv., samt de øvrige tilgrænsende områder.

De konkrete indsatser er følgende:

Indsats 1: Forbedring af den Øst-vestgående aktivitets- og forbindelsesrute i sammenhæng med Baggesens Alle.
Indsats 2: Forbedring af den nord-sydgående aktivitets- og forbindelsesrute i sammenhæng med Grundtvigs Alle.
Indholdet i forbedringerne i Indsatserne 1 og 2 omhandler forbedring af offentlige byrum og grønne opholdsarealer. Bedre trafik og byrum for fodgængere og cyklister. Samt sti- og broforbindelse dels til den centrale del af bymidten og dels til Remiseområdet/Street-mekka.

Indsats 3: Oplysning om lokalhistoriske forhold. Øvrige oplysninger om Østerbyen.

Der er generelt behov for at informere både nuværende og kommende borgere om bl.a. de spændende lokalhistorier og om de muligheder som Østerbyen rummer.

Indsats 4: Sociale medier og aktiviteter til styrkelse af sociale netværk mv.

Det eksisterende borgernetværk har behov for udvidelse via forskellige aktiviteter for bydelens borgere. Dette kan danne baggrund for at øge den sociale sammenhæng i bydelen, som kan gavne livskvaliteten for de forskellige aldersgrupper.

Indsats 5: Midlertidige foranstaltninger til dialog om stedets muligheder mv.

Når byfornyelsesprogrammet er godkendt og de forskellige indsatsområder skal igangsættes, indkaldes til planlægningsmøder, så borgerarbejdsgrupper kan medvirke til at beskrive og planlægge de initiativer der skal gennemføres.

I forbindelse med planlægningsprocessen etableres forsøgs- og midlertidighedsprojekter, som erfaringsmæssigt giver en god dialog med borgerne og øvrige interessenter, og som giver en høj grad af informationsniveau.

Brev af 07.04.2014 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter med reservation af udgiftsramme til områdefornyelse i Østerbyen, Esbjerg.

Program for områdefornyelse i Østerbyen, Esbjerg. Hovedindhold.

Lovgrundlag, planer mv.

Programmet er udarbejdet på baggrund af Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

ØKONOMI

Der er modtaget en reservation fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter på 7,5 mio. statslige kr. For at kunne gennemføre områdefornyelsen efter lovgivningen skal Esbjerg Kommune tilføre projektet 15 mio. kr.

Det kommunale beløb til områdefornyelsen haves på Esbjerg Kommunes anlægsbudget for byfornyelser, når det indregnes, at områdefornyelsen gennemføres over de følgende næste 5 år, 2016-2021, og at det kommunale rammebudget for byfornyelse fastholdes frem til 2020. Herved kan alle øvrige planlagte byfornyelsesprojekter også gennemføres, som planlagt.

Opstår der evt. en ændring af den årlige kommunale ramme til byfornyelse, må der ske en omprioritering af byfornyelsesindsatserne, hvilket kan betyde, at enkelte projekter tager længere tid at gennemføre.

I forbindelse med gennemførelsesfasen søges opnået en privat medfinansiering eller en anden støtteform, så de største anlægsprojekter i områdefornyelsen, dvs. broforbindelserne fra Østerbyen til den vestlige del af Bymidten og evt. en bro til remiseområdet / Streetmekka mod nord, gennemføres på baggrund af flere finansieringskilder.

Såfremt denne medfinansiering uventet ikke kan ske eller bliver mindre end ventet, indbygges i programmet en mulighed for at øge låneoptagningen til byfornyelseslån for kommunen uden statslig støtte. Denne

lånemulighed uden støtte i øvrigt planlægges udelukkende at kunne finde sted efter en senere særskilt sagsbehandling og godkendelse i Byrådet.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Programmet for områdefornyelse i Østerbyen bygger bl.a. på nogle af strategierne i den kommende "Esbjerg Byplan", der udmønter målene som fremgår af "Vision 2020" og "Vækststrategien 2020", som er vedtaget af Byrådet.

Konsekvenser for andre udvalg

Når de konkrete projekter skal gennemføres, vil dette ske på baggrund af høring af relevante politiske udvalg. I forbindelse med behandling af de konkrete projekter vil evt. konsekvenser for driftsudgifter indgå.

Høring

I forbindelse med tilvejebringelse af "Esbjerg Byplan" har der været afholdt workshops med interessenter, herunder med repræsentanter for borgerne.

Der har været afholdt tre workshops, der omhandlede visioner, indsatser og oplæg til en samlet plan. Østerbyen indgår i denne planlægning og planlægningen er integreret i programlægningen af områdefornyelsen i Østerbyen.

Endvidere sker der en information af lokalrådet og borgerne med hensyn til hovedindholdet i programmet, før dette indsendes til ministeriets godkendelse.

Efter programmets godkendelse og i forbindelse med den videre detailplanlægning sker der en uddybende dialog med og information af borgerne i Østerbyen, herunder bl.a. lokalrådet, med henblik på den detaljerede udformning og realisering af de konkrete projekter.

Sagen har været til høring internt i forvaltningerne uden bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes at være vigtigt at gennemføre områdefornyelsen for at højne kvaliteten i Østerbyen, så bl.a. den private lyst til finansiering/investering i området vil fremme fornyelser og forbedringer på mange felter. Hermed igangsættes en positiv udvikling i Østerbyen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- der træffes beslutning om områdefornyelse i Østerbyen i Esbjerg med det indhold, som fremgår af sagen, og at dette indhold udformes som et teknisk program der indsendes til ministeriets godkendelse.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Godkendt.

Punkt 4: Forslag til Kommuneplanændring 2014.23 og forslag til lokalplan 01-120-0001 Kontordomicil ved Bavnehøjvej og Østre Havnevej i Esbjerg

14/26694

Bilag

4e82a15c6038471280801efc193342d2

Forslag til kommuneplanændring nr. 2014.23

Forslag til lokalplan 01-120-0002 incl bilag A-E

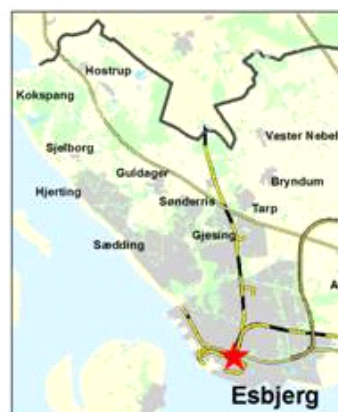
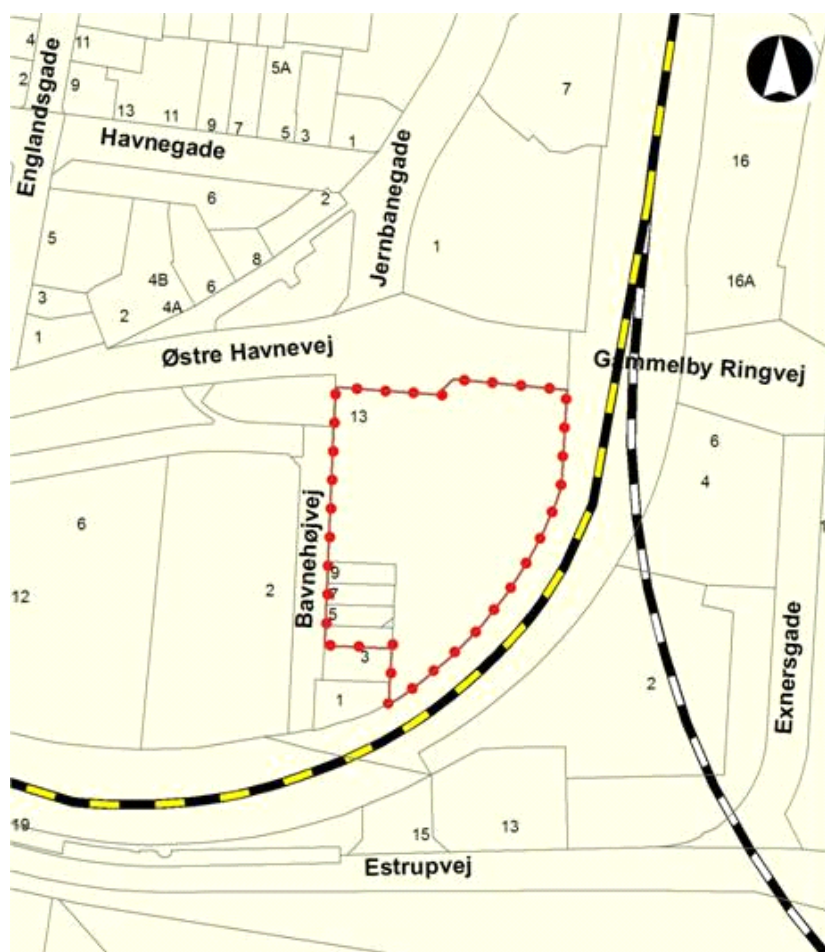
Forslag til Kommuneplanændring 2014.23 og forslag til lokalplan 01-120-0001 Kontordomicil ved Bavnehøjvej og Østre Havnevej i Esbjerg

Indledning

Der er udarbejdet forslag til kommuneplanændring og lokalplan for et område på Bavnehøjvej i Esbjerg. Baggrunden for planerne er et ønske om at anvende lokalplanområdet til et markant kontordomicil.

Området ligger centralt placeret i Esbjerg. Der er kort afstand til både midtbyen, havnen og de overordnede veje i byen. Området ligger placeret i direkte tilknytning til en af Esbjergs primære indfaldsveje og tæt på togstationen, hvilket medvirker til at gøre placeringen attraktiv for virksomheden.

Ejendommene er i dag udnyttet til erhvervs- og boligformål og de ubebyggede friarealer bruges fortrinsvis til parkering.



Område

- Lp 01-120-0001
Kontordomicil ved Bavnehøjvej
og Østre Havnevej, Esbjerg

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet dækker en række ejendomme mellem Østre Havnevej, Bavnehøjvej og godsjernbanen mod Esbjerg Havn. Den primære del af området er i dag bebygget med ældre erhvervsbyggeri, mens der er boliger i den øvrige del.

Kommuneplanændringen og lokalplanen giver mulighed for at etablere serviceerhverv i området. Bygninger må opføres op til en højde på 28,5 meter over terræn, og bebyggelsesprocenten må være op til 160 %. Lokalplanens krav til parkeringsarealer er skærpet i forhold til kommunens parkeringsregulativ, da der skal etableres 1 p-plads pr. 60 m² erhverv.

Der er i dag fem boligejendomme på Bavnehøjvej. Ansøger har indgået købsaftaler med ejerne af de tre boliger, der indgår i lokalplanområdet. De to øvrige boliger er ikke medtaget i lokalplanen.

Forvaltningen vurderer, at lokalplanen påvirker områdets karakter, da den giver mulighed for højt byggeri og høj

udnyttelsesgrad. I den nærmere disponering af området er der lagt vægt på at mindske naboernes gener, f.eks. ved at udlægge et specifikt byggefelt og stille krav om beplantning og hegn i området.

Planerne er i overensstemmelse med ansøgers ønsker.

Lovgrundlag, planer mv.

Der er i dag en gældende lokalplan i området. Det drejer sig om lokalplan 204_1, der fastsætter bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden og skiltning. Lokalplan 01-120-0001 fastsætter mere detaljerede bestemmelser end 204_1, der derfor aflyses indenfor lokalplanområdet.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014-2026. Der er udarbejdet kommuneplanændring 2014.23.

Kommuneplanændringen lemper de hidtidige krav til bygningshøjde, bebyggelsestæthed og opholdsarealer for et område på Bavnehøjvej. Kommuneplanændringen giver således mulighed for at opføre et erhvervsdomicil i ti etager og med en bebyggelsesprocent på 160 %. Desuden giver planændringen mulighed for at etablere mindre opholdsarealer, hvis der er tale om særligt velbeliggende og anvendelige arealer.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Planforslagene skal følge proceduren for offentlig høring i 8 uger. Planerne forventes offentliggjort i løbet af marts.

Vurdering herunder alternativer

Lokalplanen giver mulighed for at udbygge området betydeligt i forhold til de aktiviteter, der i dag foregår i området, både angående volumener og højder. Forvaltningen vurderer, at planerne ændrer området væsentligt, da der i dag er boliger og erhverv i 1-2 etager.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forslag til kommuneplanændring nr. 2014.23 og forslag til lokalplan 01-120-0001 vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Godkendt.

Punkt 5: Forslag til Kommuneplanændring nr. 2013.63 og lokalplanforslag 01-010-0010, Indre By, Erhvervs- og Serviceområde nord for Dokhavnen, Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 513, Serviceområde nord for Dokhavnen, Esbjerg By

13/13949

Bilag

Forslag til kommuneplanændring nr. 2013-63

4d9002cc914344868d5d8393be36823a

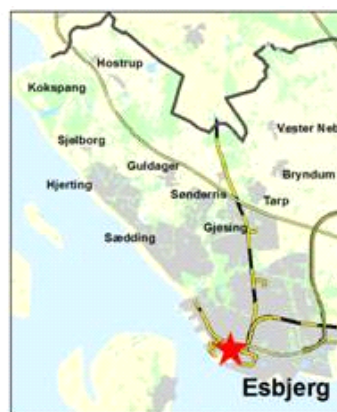
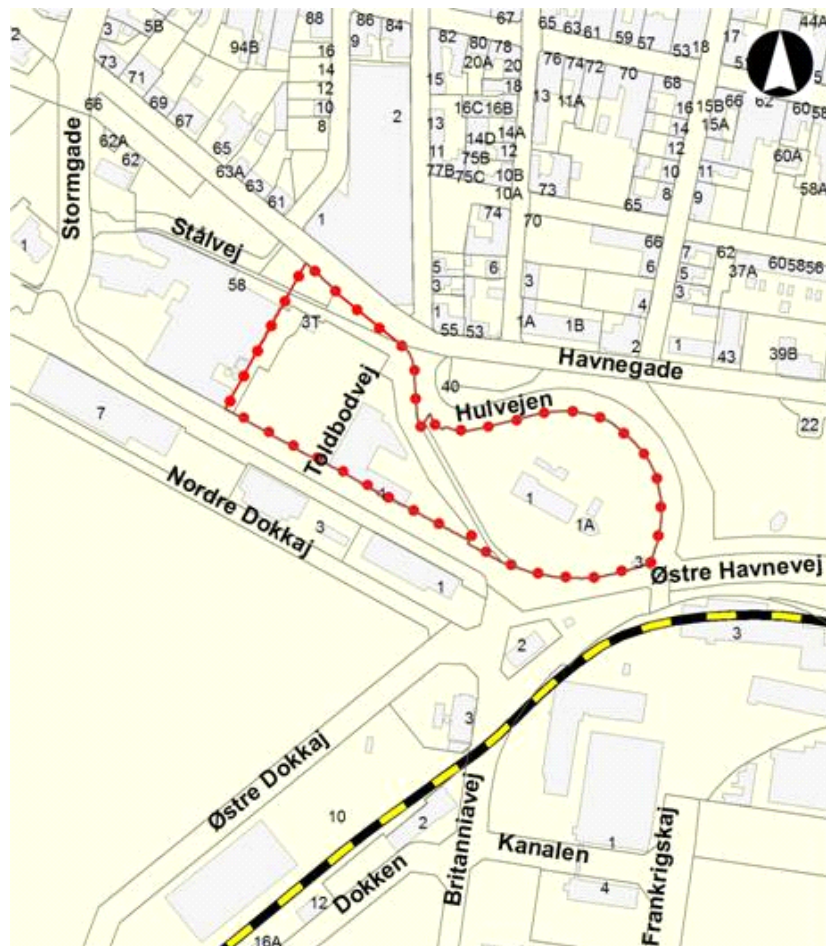
Forslag til Lokalplantillæg 01-010-0010 Indre By, Erhvervs- og Serviceområde nord for Dokhavnen

Forslag til Kommuneplanændring nr. 2013.63 og lokalplanforslag 01-010-0010, Indre By, Erhvervs- og Serviceområde nord for Dokhavnen, Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 513, Serviceområde nord for Dokhavnen, Esbjerg By

Indledning

Valsemøllen ønsker at udvide deres bygningsmasse med bygninger til lager og produktion. Den ønskede anvendelse samt omfang og placering af bebyggelsen kan ikke rummes i den gældende kommuneplanramme og lokalplan nr. 513. Derfor er forslag til kommuneplanændring 2013.63 og lokalplantillæg nr. 01-010-0010 udarbejdet.

Kommuneplanændring 2013.63 og lokalplantillæg nr. 01-010-0010 er i overensstemmelse med ansøgers ønsker.



Område

Lokalplan nr. 01-010-0010
tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 513,
Esbjerg Indre By

Sagsfremstilling

Bebyggelsens omfang og placering:

Plan- & Miljøudvalget besluttede den 4. december 2012 principperne for ændringen af lokalplan nr. 513. Udvalget var positive overfor at efterkomme Valsemøllens ønsker, hvis disse principper blev overholdt.

1. Facader skal bearbejdes arkitektonisk og tilpasses de omkringliggende bygninger
2. Bebyggelsesprocenten på 300 % fastholdes uændret
3. Kontaktzone II reduceres med 5 meter, der tillægges byggefeltet
4. Gældende bestemmelser for bygningsvolumen i lokalplan 513 for bebyggelsen på 1 etage indenfor kontaktzone I opretholdes. Byggeriet kan gøres lidt højere, således at udsigten fastholdes set fra Havnegade

Principperne er overholdt på nær det sidste princip om udsigt fra Havnegade til Dokhavnen. Udsigten er reduceret i forhold til bestemmelsen i lokalplan nr. 513. Der gives i lokalplantillægget lov til et byggeri, der ikke længere muliggør udsigt fra Havnegade til inderste kajkant på Dokhavnen. Udsigten til Dokhavnen reduceres også, men der er stadig udsigt til vandet.

Miljømæssige forhold:

Med forslaget til kommuneplanændringen og forslag til lokalplantillægget prioriteres behovet for et nyt havnenært erhvervsområde og udviklingen af erhverv i forbindelse med havnen. Planerne ændrer et bynært område fra bymidte i form af serviceområde til et område med mulighed for tunge erhverv. Dermed reduceres bredden af det bælte bestående af serviceområder, der udgør en bufferzone mellem Esbjergs bymidte og erhvervsområderne ved havnen.

Trafikal løsning:

Valsemøllen ønsker at have mulighed lastbil transport i parkeringsområdet, der grænser op til Havnegade. Denne løsning er endnu ikke detailplanlagt, men forvaltningen forventer at have en godkendt løsning klar til en evt. endelig vedtagelse af lokalplantillægget.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Forslag til kommuneplanændring 2013.63 og forslag til lokalplantillæg 01-010-0010 skal følge planlovens procedure for offentlig høring.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslaget vil komme i offentlig høring fra primo marts til ultimo april.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer, at Valsemøllens ønskede udvidelse af bygningsmassen og anvendelsen heraf vil kunne indpasses i bymiljøet både planmæssigt, arkitektonisk og miljømæssigt bl.a. med hensyn til de støjkrav, der gælder for Valsemøllens virksomhed.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Kommuneplanændringen og lokalplanforslaget vedtages med henblik på offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Godkendt.

Punkt 6: Forslag til lokalplan 23-010-0004, Gørding, Boliger på Chr. Nielsens Plads

14/16399

Bilag

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

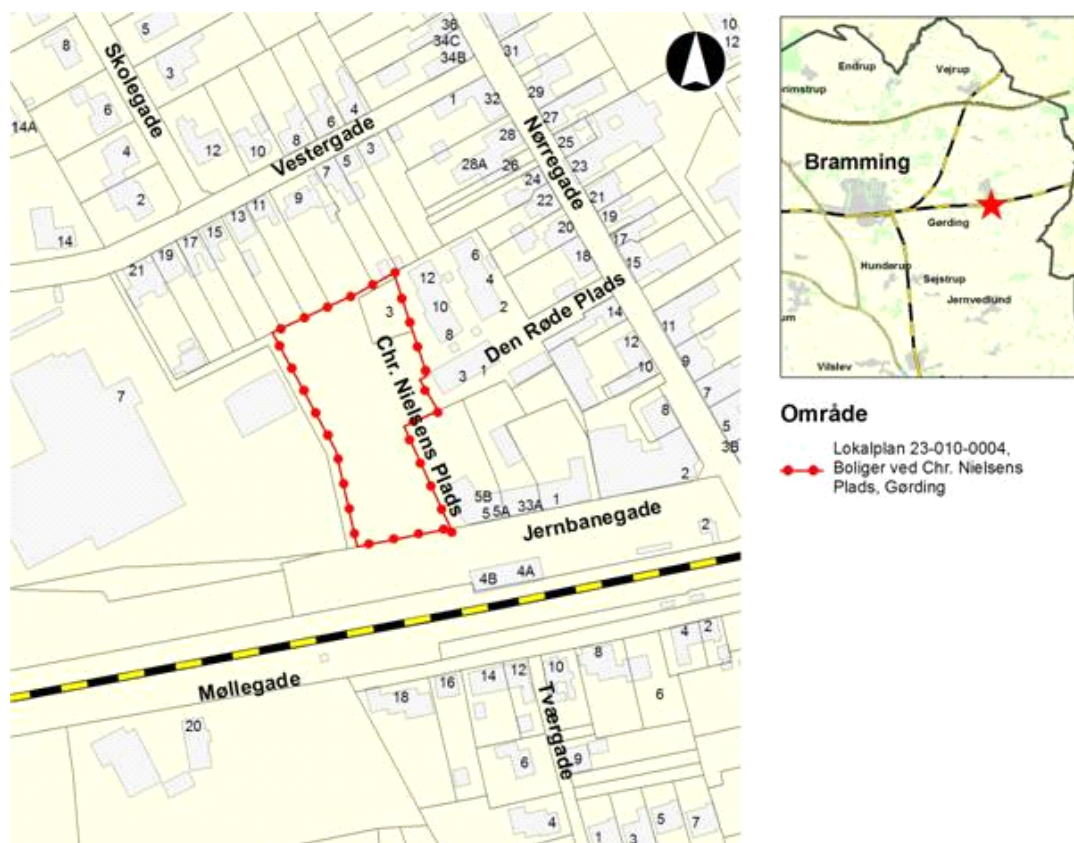
2832f585f84d4e1d96ec9f9d5af80a81

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

Indledning

Baggrunden for forslag til 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 i to forskellige delområder. Det er oplyst fra ansøger; murerfirmaet Hansen og Kruse, at der ikke er et behov for større bebyggelse.



Sagsfremstilling

Den tidligere dispositionsplan gav ikke en hensigtsmæssig udnyttelse af området. 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.

Ansøger er indforstået med planens indhold.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 02.71.19, Bramming Kommune, Gørding By, Et område til boligformål ved Jernbanegade/Nørregade i

Gørding er gældende for området.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

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

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

Forslag til 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.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslag til lokalplan 23-010-0004 skal i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Den gældende lokalplan for området giver udelukkende mulighed for opførelse af en karrébebyggelse i to etager mod Jernbanegade.

Tæt-lav bebyggelse eller parcelhusbebyggelse i 1-1½ etager vil passe ind i kvarteret omkring Chr. Nielsens Plads.

Forvaltningen vurderer, at etableringen af boliger ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af bymiljøet, idet matriklen er lang og smal, og at de 5-8 boliger vil ligge bagved en enkelt bolig, alternativt to boliger, mod Jernbanegade.

Såfremt man ønsker at udnytte området til tæt-lave boliger eller til parcelhuse, er det forvaltningens vurdering, at de skitserede planer vil passe ind i området.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forslag til lokalplan 23-010-0004 vedtages med henblik på offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Godkendt.

Punkt 7: Delvis aflysning af Lokalplan nr. 298 for et område ved Holbergs Allé og Tinghøjs Allé i Esbjerg

15/4573

Bilag

10025bd956994ad4ad02c2e25c89e777

Supplerende materiale Holbergs Allé 25.

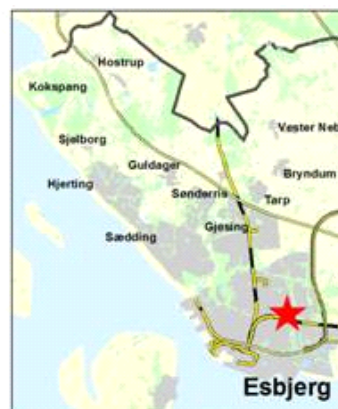
Delvis aflysning af Lokalplan nr. 298 for et område ved Holbergs Allé og Tinghøjs Allé i Esbjerg

Indledning

Hugo Thomasen har på vegne af ejeren af ejendommen Holbergs allé 25a og 25b ansøgt om udmatrikulering af ejendommen med henblik på etablering af 3 selvstændige parceller til boligformål.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 298 for et område ved Holbergs Allé og Tinghøjs Allé. Det er ikke efter lokalplanen muligt at gennemføre den ønskede udmatrikulering.

Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt der gennem en delvis aflysning af lokalplanen skal gives mulighed for det ansøgte.



Område

Ny udstykning af Holbergs Allé 25, Esbjerg

Sagsfremstilling

Ejendommen er i dag bebygget med 2 boliger med tilhørende garage og udhusbygninger.

Det er ansøgers ønske at udmatrikulere ejendommen til 3 selvstændige boligparceller på henholdsvis 420, 560 og 392 m². den eksisterende bolig Holbergsvej 25b ønskes bevaret, mens boligen Holbergsvej 25a samt garager og udhuse ønskes nedrevet med henblik på etablering af 2 nye boliger. Et grønt areal mod syd ønskes bevaret som grønt fællesareal. Ejendommens samlede grundareal er på 3180 m².

De nye beboelseshuse ønskes opført i blank rød teglsten og tagdækning med rød vingetegl hvilket vil være i samklang med den eksisterende bolig der bevares.

Det fælles grønne friareal fastholdes med eksisterende træbeplantning.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 298 for et område ved Holbergs Allé og Tinghøjs Allé. Det fremgår af lokalplanens formålsbestemmelse, at en uhensigtsmæssig fortætning af boligområderne skal undgås ligesom det fremgår af lokalplanens bestemmelse 3.1, at yderligere udstykning ikke må finde sted.

Det er dermed ikke efter lokalplanen muligt at gennemføre den ønskede udmatrikulering. Det ansøgte kræver dermed i udgangspunktet udarbejdelse af ny lokalplan.

Det er dog efter planlovens § 33 muligt at aflyse lokalplaner helt eller delvist og administrere efter kommuneplanens rammebestemmelser når lokalplanens oprindelige formål er opbrugt.

En aflysning af lokalplanen alene omfattende den pågældende ejendom vil muliggøre projektets gennemførelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Det ansøgte forudsætter, at den eksisterende lokalplan aflyses for ejendommen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Aflysning af lokalplanen for ejendommen forudsætter 8 ugers høring.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en mindre ændring af det bestående miljø i området idet ejendommen allerede i dag er bebygget med 2 boliger og idet det fælles grønne areal i ejendommens sydlige del fastholdes til boligerne.

INDSTILLING

Direktionen indstiller at

- der udarbejdes forslag til aflysning af Lokalplan nr. 298 for den pågældende ejendom.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Godkendt.

Punkt 8: Vesterhavsgade 56, 6700 Esbjerg - ændring af lejlighed samt klubværelse til erhverv

14/30546

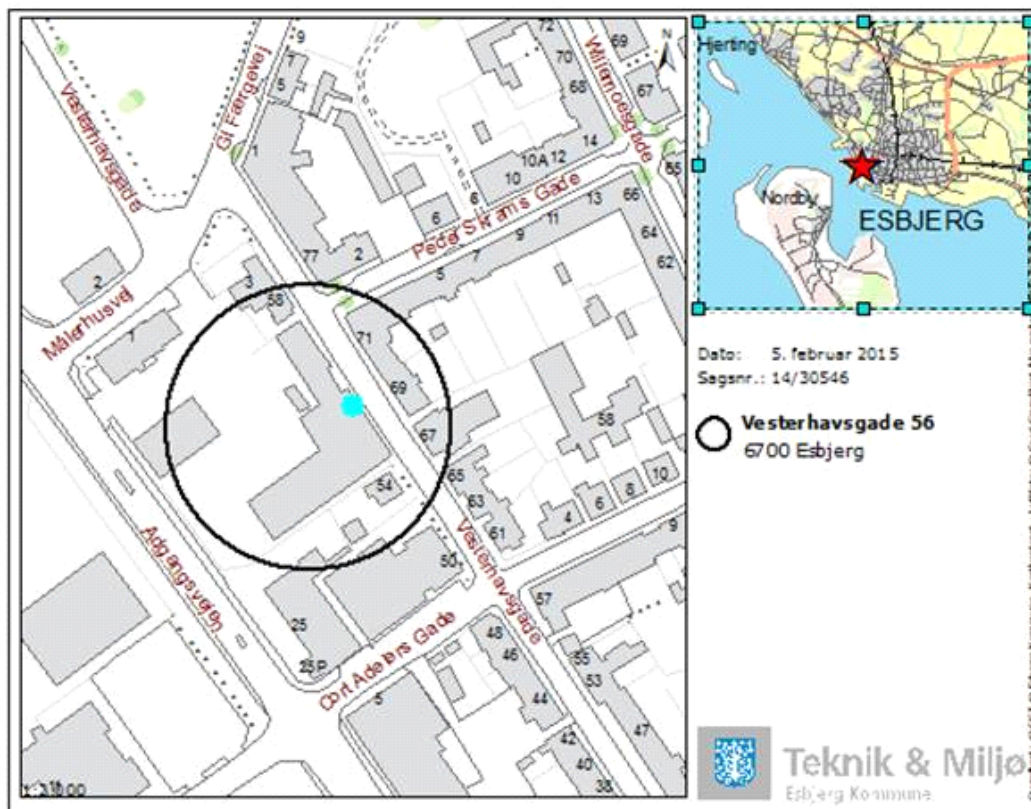
Bilag

8a1a27db93bc4c5fbc0e99eff266f552

Vesterhavsgade 56, 6700 Esbjerg - ændring af lejlighed samt klubværelse til erhverv

Indledning

Advokatfirmaet Thuesen, Bødker & Jæger har for OTG Ejendomme A/S har søgt om tilladelse til ændring af beboelseslejlighed samt 2 enkeltværelser på 1. sal på Vesterhavsgade 56, Esbjerg til kontorerhverv.



Sagsfremstilling

Ejendommen består af et erhvervslejemål, en beboelseslejlighed og 2 tilknyttede klubværelser. Arealerne er henholdsvis 1959 m², 132 m² og 45 m².

På grund af pladsmangel i forbindelse med at koncernen er i udvikling, søges der om nedlæggelse og ændring af eksisterende beboelseslejlighed og værelser på 1. salen til kontorerhverv.

Lejeren har selv sagt lejligheden op og er fraflyttet lejligheden den 1. december 2014.

Lovgrundlag, planer mv.

Boligreguleringsloven

Lokalplan 381 område K

Kommuneplan 01-100-080

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Der har ikke været foretaget høring.

Vurdering herunder alternativer

Af formålsbestemmelserne i Lokalplan 381 område K, er det formålet at sikre, at der på havneområdet kun kan etableres virksomheder, der har en naturlig tilknytning til havnen. Koncernen er en havneorienteret virksomhed.

Ifølge § 46, stk. 1, Boligministeriets bekendtgørelse nr. 251 af 9. april 1992, lov om midlertidig regulering af boligforholdene, er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved helt eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Det ansøgte overholder bestemmelserne i lokalplanen, da intentionen med planen er, at havneområdets bebyggelse fastholdes til havnerelaterede formål. Virksomheden har endvidere pladsmangel på grund af stor udvikling i koncernen og det er derfor forvaltningens vurdering, at beboelsen vil kunne nedlægges og herefter ændres til erhvervsformål.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- ansøgningen imødekommes

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Godkendt.

Punkt 9: Nedrivning af bevaringsværdig bolig - Skolestien 1, 6710 Esbjerg

14/7786

Bilag

fdbd5b1d6029481790a8cf6082ac25b3

Besigtigelsesrapport

SAVE værdi Skolestien 1

Bemærkninger til bevaringsværdi og forvaltningens kommentarer hertil

Billeder fra besigtigelsen

Nedrivning af bevaringsværdig bolig - Skolestien 1, 6710 Esbjerg

Indledning

Genbehandling af sagen efter anmodning fra V-gruppen

Poul Lehmann Jakobsen har søgt om tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bolig på Skolestien 1, 6710 Esbjerg.



Sagsfremstilling

Der søges om at måtte nedrive den bevaringsværdige bolig på Skolestien 1, 6710 Esbjerg V.

I forbindelse med behandling af sagen og besigtigelser på ejendommen er der, som det er forvaltningens praksis, foretaget en konkret vurdering af bygningens bevaringsværdi. Den konkrete vurdering konkluderede, at bygningen havde en bevaringsværdi på 4. Den har tidligere været registeret med en værdi på 5.

Boligen ligger indenfor lokalplan 05-010-0006, hvoraf det fremgår, at bevaringsværdige bygninger som udgangspunkt ikke må nedrives jf. lokalplanens formålsbestemmelse. Baggrunden herfor er, at lokalplanområdet er beskrevet som en bevaringsværdig helhed i Esbjerg Kommuneatlas.

I forhold til lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdig bebyggelse skal bevares, kan der kun meddeles tilladelse til nedrivning, hvis der er ekstraordinære tilstande, som gør, at bygningen ikke kan bevares.

Forvaltningen har foretaget en besigtigelse af boligen indvendig som udvendig. Besigtigelsesrapporten har været sendt i høring ved ejerne af boligerne, *Bemærkninger til bevaringsværdi og forvaltningens kommentarer, Besigtigelsesrapport, SAVE værdi*.

Ejer anfører bl.a. i sine bemærkninger til høringen, at bevaringsværdien er ændret, at bygningen ikke fremstår i originale materialer, samt dens dårlige stand.

Forvaltningens kommentarer hertil er, at den fremstår i sin originale form og delvist i originale materialer, og at den

trænger til en større restaurering/istandsættelse, men vurderes umiddelbart ikke at være kondemnable. Hvad angår det forhold, at SAVE værdien er ændret fra 5 til 4, kan henvises til, at der i forbindelse med enhver ansøgning om nedrivning af en bevaringsværdig bygning foretages en konkret vurdering af bygningen.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 05-010-0006

Kap. 1 hvor lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse bevares, herunder sikre, at den løbende vedligeholdelse og fornyelse sker i respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektoniske kvaliteter.

Kap. 9.6 hvor bevaringsværdig bebyggelse, som vist på lokalplankort, skal bevares. Det betyder, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må rives ned, medmindre der opstår en ekstraordinær situation omkring bygningens tilstand og uden, at der først gennemføres en høring svarende til lovgivningen.

Planloven

§49 når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 19.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Efter forvaltningen har foretaget en indvendig og udvendig besigtigelse af boligens tilstand, er ansøger/ejer hørt herom, *Bemærkninger til bevaringsværdi og forvaltningens kommentarer.*

Se nærmere under afsnittet *Sagsfremstilling*.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer, at boligen trænger til en gennemgribende renovering, da den bærer præg af at være dårligt vedligeholdt. Bygningen vurderes dog at være i så grundlæggende god en stand, at den vil kunne anvendes som bolig. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke er tale om en ekstraordinær situation i relation til bygningens tilstand, men at bygningens stand alene skal tilskrives et manglende løbende vedligehold. Derfor vurderes det, at der derfor ikke er grundlag for at kunne meddele tilladelse til en nedrivning.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles afslag til nedrivning af den bevaringsværdige bolig.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-11-2014

Godkendt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Et flertal bestående af V ønsker en høring efter lokalplanens § 9.6 om nedrivning og efterfølgende opførelse af nybygning tilpasset området efter lokalplanens bestemmelser.

Et mindretal bestående af A fastholder beslutningen af 18. november 2014, idet der ikke er nyt i sagen.

A begærer herefter sagen i byrådet.

Punkt 10: Åben orientering 3. marts 2015 - Plan & Miljøudvalget

15/36

Bilag

Notat Afvandingsforhold ved Kongenåens og Darum bæks udløb i Vadehavet, januar 2015

Referat 26. januar, 2. møde med landbruget

Orientering om afrapportering fra Esbjerg Kommunes Kunstråd

Åben orientering 3. marts 2015 - Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

Sag 14/24057: En gruppe, bestående af lodsejere, repræsentanter fra Landboforeningerne, Naturstyrelsen og Esbjerg Kommune, har, på baggrund af et ønske fra Vandløbslaugene, set nærmere på afvandingsforholdene ved Kongeåens og Darum bækks udløb i Vadehavet. Esbjerg Kommune har, bistået af Sydvestjysk Landboforening, udarbejdet et notat om afvandingsproblemstillingen og de udfordringer, der er dyrkningsmæssigt i de to oplande samt en screening af eventuelle løsningsmuligheder. Notatet har været drøftet på et møde i gruppen, den 26. januar 2015.

Sag 13/7111: Natur- og Miljøklagenævnet har den 3. februar 2015 stadfæstet Esbjerg Kommunes afgørelse af 16. oktober 2014 om afslag på landzonetilladelse til etablering af hundepension samt opførelse af en ca. 210 m² bygning med ca. 125 m² overdækket løbegård til brug for hundepension på Stratvej 11, 6740 Bramming, matr. nr. 23a Sejstrup By, Hunderup.

Sag 14/24551: Natur- og Miljøklagenævnet har den 16. januar 2015 stadfæstet Esbjerg Kommunes afgørelse af 23. oktober 2014 om landzonetilladelse til at ændre status fra sommerhus- til helårsbolig på Sjelborgdalen 145, 6710 Esbjerg V, matr. nr. 10c Sjelborg By, Hostrup.

Sag 15/1322: Afrapportering fra Esbjerg Kommunes Kunstråd.

Sag 15/4406: I forbindelse med borgermøde i St. Darum den 25. februar 2015 om vindmølleplanlægningen blev der indleveret 257 underskrifter fra Darumområdet og ekstra liste med yderligere 14 underskrifter fra Østertoften i Darum mod planlægning af vindmøller i Vilslev Nord

Afgørelse truffet af forvaltningen efter bemyndigelse

Sag: 12/24164. Natur & Vandmiljø har meddelt afslag på ansøgning om vandindvinding/lovliggørelse fra markvandingsboring beliggende Mølbyvej 12, 6760 Ribe. Afslaget er givet på grund af, forventet væsentlig tilstandsændring af § 3-beskyttet sø, som følge af indvinding fra boringen.

INDSTILLING

Til efterretning

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 03-03-2015

Godkendt.