

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 07-10-2014

Mødedato Tirsdag d. 07. oktober 2014 kl. 08:00

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Forslag til Kommuneplanændring 2014.08 og Forslag til Lokalplan nr. 07-030-0003 Sønderris, Inst	7
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring nr. 2013.61 og lokalplan 20-040-0001, Vester Nykirke	11
Forslag til Kommuneplanændring 2013.01 og forslag til Lokalplan nr. 21-010-0001, Bramming, Br	15
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydve	19
Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Skovstien, Gl. Gjesing, 6710 Esbjerg.....	23
Ansøgning om flexbolig - Vesterbyvej 19, St. Darum, 6740 Bramming.....	26
Ulovlig bebyggelse - Sneum Sluse.....	29
Orienteringssager 7. oktober 2014, Plan & Miljøudvalget.....	33
Plan & Miljøudvalgets besigtigelsestur den 7. oktober 2014.....	35
Ansøgning om kaffe- og vinbar, Skolegade 48 Esbjerg.....	37

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt om *Ansøgning om kaffe- og vinbar, Skolegade 48 Esbjerg* blev behandlet som tillægsdagsorden.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Møde i KIMO-Danmark

Møde i bestyrelsen for Deponi Syd

Huse ved Seminariehuset i Ribe

Åbning af energimesse i Vejrup

Punkt 3: Forslag til Kommuneplanændring 2014.08 og Forslag til Lokalplan nr. 07-030-0003 Sønderris, Institution, kolonihaver og boliger ved Sønderrisvej

14/3147

Bilag

02 B belig med 10 udlejnings boliger.

9e9f60e77c9e40dca408a8daacda2b4c

02 A belig med 8 parcelhus grunde.

01 fremtidige bygninger tilknyttet daginstitution.

01 B Oversigt med 10 udlejnings boliger.

01 A Oversigt med 8 parcelhus grunde.

Ansøgning om udstykning.

Ansøgning om ændret anvendelse.

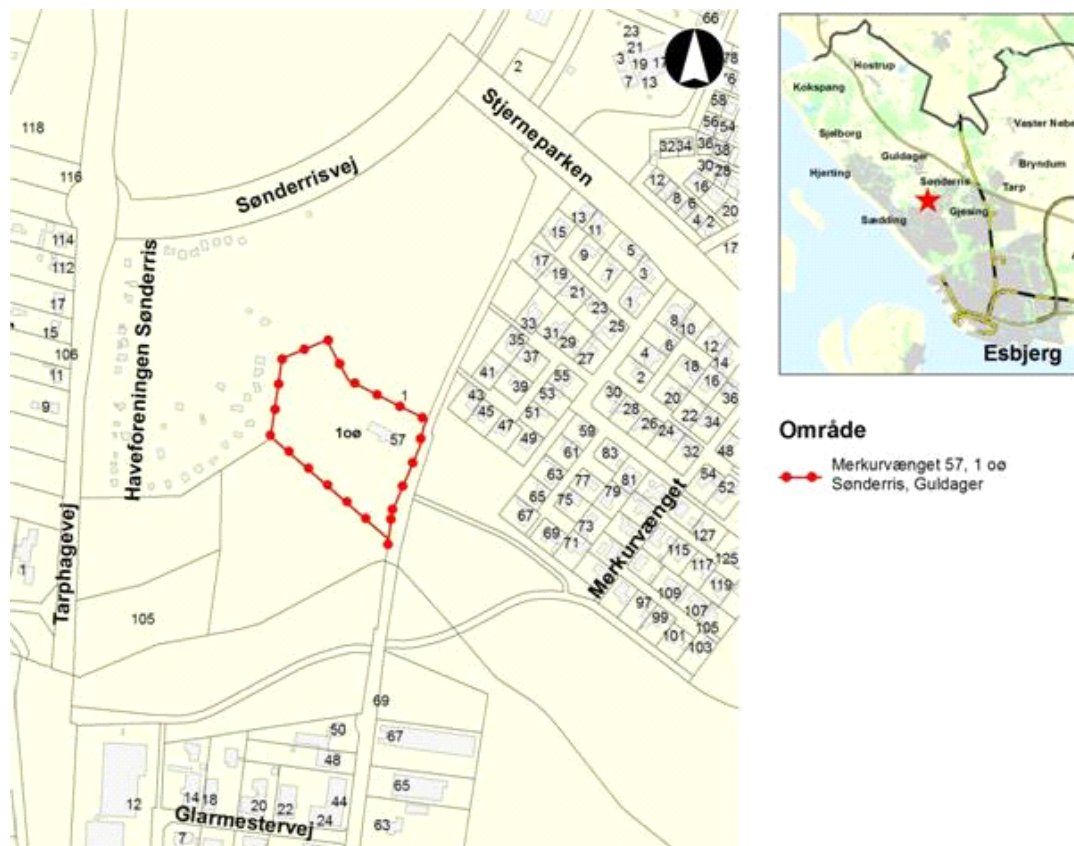
Ny vejforbindelse.

Ansøgning vedr. Merkurvænget 57.

Forslag til Kommuneplanændring 2014.08 og Forslag til Lokalplan nr. 07-030-0003 Sønderris, Institution, kolonihaver og boliger ved Sønderrisvej

Indledning

Michael Madsen har, som grundejer af Merkurvænget 57, Sønderris, Guldager, fremsendt ønske om at ombygge Sønderrisgård til en integreret daginstitution med pedelbolig. Efterfølgende har grundejer fremsendt ønske om at udstykke den vestlige del af ejendommen til boliger.



Sagsfremstilling

Grundejer ønsker at benytte halvdelen af ejendommen til en integreret daginstitution til 140 børn med diverse tilbygninger på samlet 1640 m². Vist som område A på bilag: "Ny vejforbindelse". Det eksisterende byggeri er på 937 m². Der er samtidig ansøgt om en pedelbolig tilknyttet institutionen.

Grundejer ønsker desuden, at der gives mulighed for at udstykke det resterende areal. Vist som område B på bilag: "Ny vejforbindelse". Enten til 8 grunde med parcelhuse, eller til 10 grunde med rækkehuse.

Derudover ønsker Grundejer at udlægge en ny grusvej for bilister, som skal forbinde Merkurvænget 57 med Sønderrisvej, Grusvejen vil være nødvendig til forsyning af daginstitutionen.

Ved en besigtigelse af ejendommen blev det konstateret, at ombygningen af den eksisterende bygning var påbegyndt, uden at der var indhentet tilladelse. Forvaltningen har derfor udstedt standsningspåbud, indtil et nyt plangrundlag er tilvejebragt.

Ejendommens eksisterende bygning har høj bevaringsværdi, og der er derfor for istandsættelsen fastsat retningslinjer fra forvaltningen med henblik på at fastholde bygningens oprindelige udtryk.

Det skal oplyses, at byrådet i forbindelse med endelig vedtagelse af Kommuneplan 2014-26 besluttede at fastholde området mellem Sønderris og Tarpbagevej, som ejendommen er beliggende i, som grønt område.

I forbindelse med ansøgning i 2010 fra daværende grundejer om at ændre plangrundlaget med henblik på at anvende hovedbygningen til 3-4 boliger, besluttede Plan og Miljøudvalget at kommunen ville være positivt indstillet over for at ændre kommuneplanen og udarbejde en ny lokalplan for området efter en konkret ansøgning.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ansøger skal afholde alle udgifter i forbindelse med anlæg og drift af nyt vejudlæg mellem Merkurvænget 57 og Sønderris.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 168 for et område i Sønderris til offentlige formål, herunder kolonihaver. Ejendommen er i henhold til gældende kommuneplan beliggende i grønt område.

Både ændringen af ejendommen til institution, samt boligudbygningen forudsætter derfor, at der udarbejdes en kommuneplanændring samt en ny lokalplan.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Børn & Kultur har ikke modtaget en ansøgning om godkendelse af en privat daginstitution på Merkurvænget 57 og vil foretage en vurdering af sagen, såfremt ansøgningen fremsendes.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at ændring af ejendommens anvendelse således, at der kan opføres en integreret daginstitution på den syd/østlige halvdel af matriklen som ansøgt, vil sikre fremtidig anvendelse af de eksisterende bygninger uden, at dette vil medføre væsentlige uheldige indgreb i det grønne område.

Forvaltningen kan ikke anbefale at ændre anvendelsen fra kolonihaver til boliger som ansøgt på ejendommens vestlige del, da det vil ændre områdets grønne karakter til en bymæssig bebyggelse og bryde den gennemgående grønne struktur i området.

Samtidig kan forvaltningen ikke anbefale, at der opføres en pedelbolig i tilknytning til daginstitutionen, da det vurderes, at en pedelbolig ikke er nødvendig for daginstitutionens daglige drift.

En yderligere udstykning i området vil medføre øget trafik og støj ved kolonihaverne og gennem det grønne område. Herudover vil udstykningen hindre en senere udbygning af områdets rekreative stinet. Forvaltningen skal endeligt bemærke, at der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger mellem en daginstitution og boligområder. På den baggrund anbefaler forvaltningen, at plangrundlaget ikke skal gøre det muligt at udstykke yderligere på ejendommen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der udarbejdes en lokalplan, der muliggør, at
- der skabes mulighed for at opføre en integreret daginstitution med tilbygninger på Merkurvænget 57.
- der samtidig meddeles afslag til udstykning af boliger på ejendommens vestlige del.
- der desuden meddeles afslag på at opføre en pedelbolig i tilknytning til den integrerede daginstitution.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 4: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring nr. 2013.61 og lokalplan 20-040-0001, Vester Nykirke Landområde, Stationsanlæg med omformieranlæg ved Endrup

13/5042

Bilag

Lokalplan 20-040-0001_Stationsanlæg med omformieranlæg ved Endrup

f1b2625f80314b028496524e3f9aad38

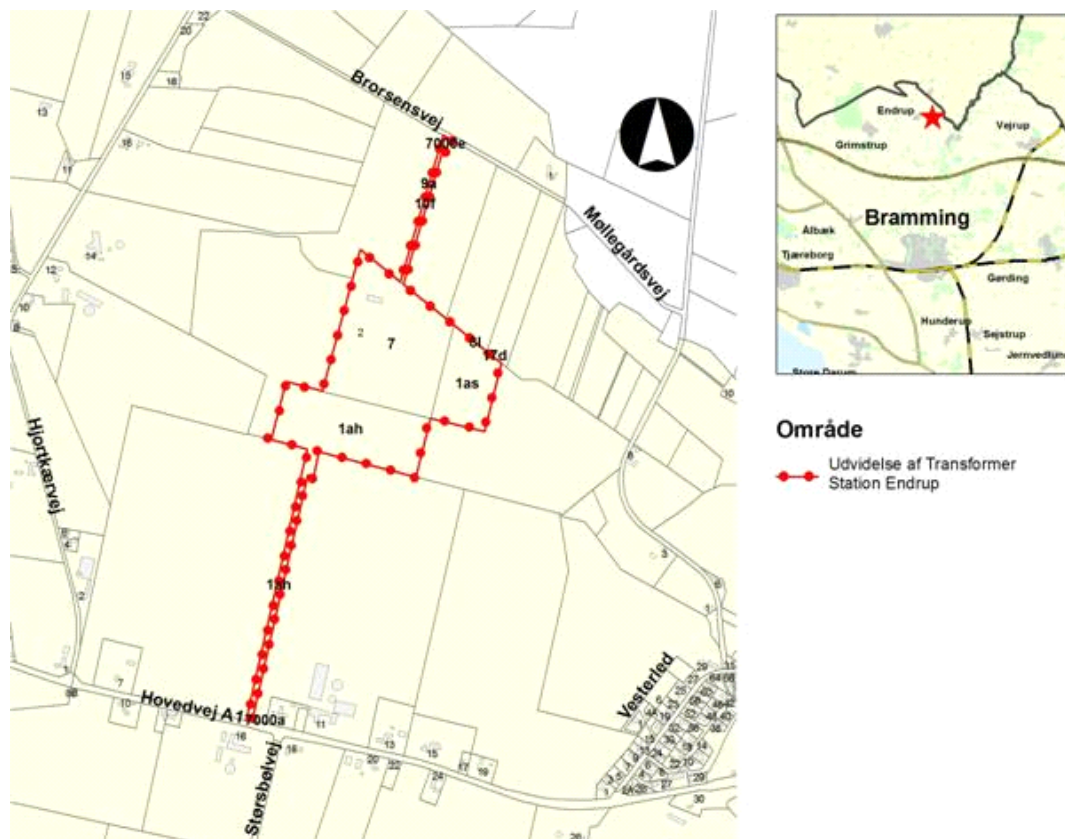
Kommuneplanændring nr. 2013_61 Vester Nykirke Landområde Stationsanlæg med omformieranlæg ved Endrup

Behandling af bemærkninger til forslag til kommuneplanændring 2013_61 og lokalplanforslag 20-040-0001 Vester Nykirke Landområde Stationsanlæg med omformieranlæg ved Endrup

Endelig vedtagelse af kommuneplanændring nr. 2013.61 og lokalplan 20-040-0001, Vester Nykirke Landområde, Stationsanlæg med omformeranlæg ved Endrup

Indledning

Baggrunden for Kommuneplanændring 2013.61 og lokalplan 20-040-0001 er etableringen af Horns Rev 3 Havmøllepark og COBRACable jævnstrømsforbindelse til Holland, som begge medfører udbygning af transformerstation Endrup.



Sagsfremstilling

Den 22. marts 2011 vedtog et bredt politisk flertal i Folketinget opførelsen af to nye havmølleparker: Horns Rev 3 og Kriegers Flak. Energinet.dk fik derfor et pålæg fra Energistyrelsen om at forestå udarbejdelse af de nødvendige plandokumenter i samarbejde med de respektive kommuner, herunder Esbjerg Kommune.

Energinet.dk planlægger desuden, i samarbejde med et hollandsk transmissionsselskab TenneT, at etablere et 313 km langt jævnstrømskabel med tilhørende omformerstation i Endrup og i Eemshaven i Holland. Forbindelsen hedder COBRACable. Formålet med COBRACable er at forbedre Danmarks sammenhæng med det europæiske transmissionsnet. Samtidig benytter man en ny teknologi, der giver mulighed for tilslutning af nye havvindmølleparker til kablet. COBRACable kan dermed blive første skridt på vejen mod etablering af et transmissionsnet i Nordsøen, som kan understøtte udbygningen med vindkraft.

De to projekter, som forslagene til kommuneplanændringen og lokalplanen sikrer grundlag for, er ved lokalplanens udarbejdelse på forskellige projektstadier. Horns Rev 3-projektet er bearbejdet som led i den VVM-redegørelse, der offentliggøres sideløbende med forslag til kommuneplanændringen og lokalplanen, mens COBRACable først omfattes af VVM-undersøgelse efterfølgende. Da det er Energinet.dk, der er bygherre på projektet, er det Naturstyrelsen, der står for udarbejdelsen af VVM-redegørelse og Kommuneplantillæg for Horns Rev 3 projektet. Kommuneplanændring 2013.61 og Lokalplan 20-040-0001 skal muliggøre en udvidelse af transformerstation Endrup for Horns Rev 3 og COBRACable samt sikre, at de nye tekniske anlæg indpasses i landskabet, således at de visuelle påvirkninger begrænses mest muligt.

Bemærkninger og indsigelser:

På baggrund af en indsigelse fra bygherre, blev et justeret lokalplanforslaget sendt i supplerende 14 dages høring efter de oprindelige 8 ugers offentlige høring. Dette skyldes, at de ønskede rettelser og tilføjelser til det oprindelige

lokalplanforslag ikke kunne tilføjes som tekniske justeringer. Justeringerne af det oprindelige lokalplanforslag er følgende:

- En mindre udvidelse af lokalplanområdet. Det omhandler de nordligste ca. 50 m af den sydlige vej, hvor der er givet mulighed for at føre vejen lidt længere mod øst, for at undgå et udyrket areal med vandhul.
- Byggefeltet i delområde 2 er udvidet for at give flere muligheder for placering af byggeri.
- Der er givet bedre mulighed for placering af en mindre teknikbygning i delområde 1.
- Der er givet ekstra mulighed for etablering af forsinkelsesbassiner.

Under høringsperioderne er der ikke indkommet bemærkninger til kommuneplanændringen. Foruden indsigelsen fra bygherre, der gav anledning til den supplerende høring med et ændret planforslag, er der indkommet 4 bemærkninger til lokalplanforslaget i de to høringsperioder. Indsigelserne er behandlet i notat af 19. september 2014 vedrørende *Behandling af bemærkninger til forslag til kommuneplanændring 2013.61 og lokalplanforslag 20-040-0001 Vester Nykirke Landområde Stationsanlæg med omformeranlæg ved Endrup*. Indsigelsen fra bygherre er ikke behandlet, da den har ligget til grundlag for det justerede lokalplanforslag, der kom i supplerende 14 dages offentlig høring, og dermed er indsigelsen indarbejdet i dette forslag.

Bemærkningerne til lokalplanforslaget kommer fra:

1. Naturstyrelsen
2. Brand & Redning
3. Jørn Kjær Madsen – nabo til anlægget (1. offentlige høringsperiode)
4. Jørn Kjær Madsen – nabo til anlægget (2. offentlige høringsperiode)

Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne ikke kræver ændringer af lokalplanen.

Kort opsummering af bemærkningerne

Naturstyrelsen har ingen bemærkninger til planforslagene, men de pågældende anlæg må ikke etableres, før Naturstyrelsen har givet VVM-tilladelse. VVM-redegørelsen forventes at blive udsendt i offentlig høring 2. kvartal 2015.

Brand & Redning har ingen bemærkninger til planforslagene, men der skal etableres tilstrækkelig vandforsyning i området til en evt. slukningsindsats.

Jørn Kjær Madsen – nabo til anlægget. Begge indsigelser omhandler naboens eventuelle begrænsninger for en fremtidig udvidelsesmulighed af staldanlægget. Derudover er naboen urolig for om anlægstrafik og placering af endnu et stor elinstallation tæt på hans stalde vil stresse hans dyr.

Med hensyn til begrænsninger for udvidelsesmuligheder ligger begrænsningen i muligheder for dispensation fra gældende lovgivning. Af lokalplanforslaget fremgår det, at den fremtidige adgangsvej fra Hovedvej A1 skal anlægges i en bredde på 6 m indenfor et udlagt areal på 15 m. Det udlagte vejareal vil altså strække sig 15 m fra naboskellet mod vest og ind mod det eksisterende staldbyggeri på Jørn Kjær Madsens ejendom. Fra det nye østlige vejskel skal der overholdes en afstand af 15 m til eventuelt fremtidigt staldbyggeri, dvs. i alt 30 m fra det oprindelige naboskel. Fra det oprindelige naboskel skulle der overholdes en afstand på 30 meter til et eventuelt nyt staldanlæg. Dvs. at afstanden til det oprindelige naboskel forbliver den samme. Forvaltningen kan dog i nogle tilfælde dispensere fra de 30 meter, hvis der er vægtige årsager til dette. Det samme gælder dog for afstanden til den fremtidige vej. En eventuel begrænsning for udvidelsen af staldbyggeriet ligger altså i mulighederne for dispensation fra hvor tæt, der kan bygges på skel.

Lovgrundlag, planer mv.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Inden for lokalplanområdet gælder lokalplan nr. 07.00.08, et område til transformerstation ved Endrup, Bramming Kommune, Endrup By, der vil blive aflyst indenfor lokalplanområdet ved lokalplanforslagets endelige vedtagelse.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslag til Kommuneplanændring 2013.61 og lokalplanforslag 20-040-0001 har sideløbende været i offentlig høring fra den 21. maj 2014 til den 29. juli 2014. Forslag til Kommuneplanændring 2013.61 har været i yderligere offentlig høring til den 20. august 2014. Lokalplanforslaget har desuden været i supplerende høring fra den 3. september 2014 til den 17. september 2014 efter tilføjelser og udvidelse af lokalplanområdet efter ønske fra bygherre.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- kommuneplanændringen og lokalplanen godkendes endeligt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 5: Forslag til Kommuneplanændring 2013.01 og forslag til Lokalplan nr. 21-010-0001, Bramming, Bramming Midtby

11/9995

Bilag

Forslag til Lokalplan 21-010-0001. Bramming, Bramming Midtby.

b1677f6cbc1a45b2876a353d4a5ee817

Forslag til Kommuneplanændring 2013.01, Bramming, Bramming Midtby.

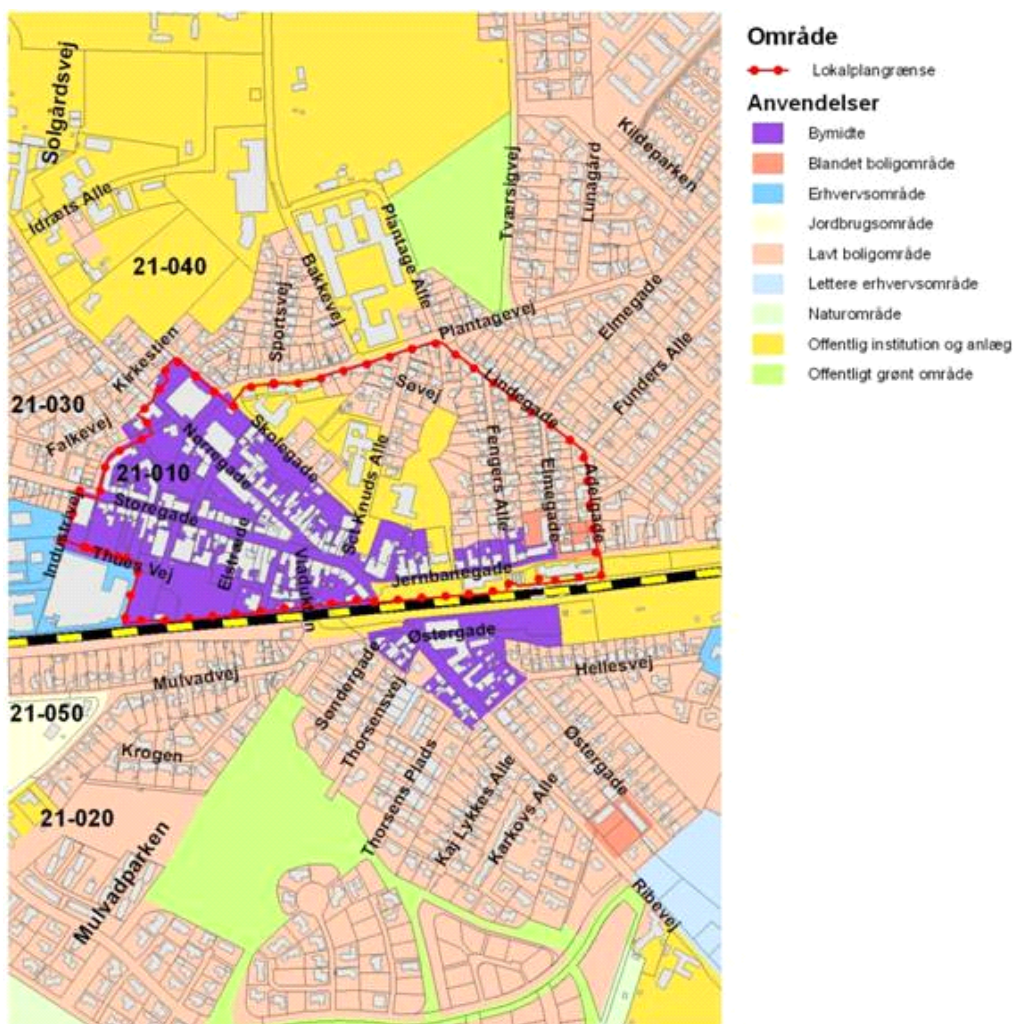
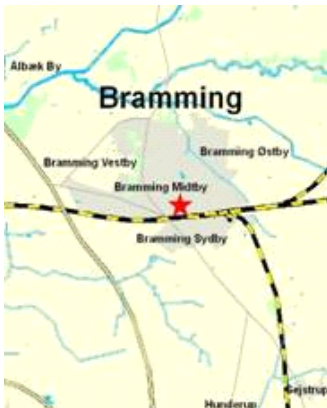
6a35e436baee481cba7e285b2a1a534c

Forslag til Kommuneplanændring 2013.01 og forslag til Lokalplan nr. 21-010-0001, Bramming, Bramming Midtby

Indledning

Lokalplanen omfatter den centrale og ældste del af Bramming by. Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at udskifte 12 gældende lokalplaner, der indeholder utidssvarende bestemmelser, med én ny lokalplan for hele bymidten.

Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet Kommuneplanændring nr. 2013.1. I Kommuneplanen ændres bl.a. afgrænsningen af hovedcentret, bestemmelser om etagehusbebyggelse og bebyggelsesprocenter, der hæves.



Sagsfremstilling

Formålet med den nye lokalplan er at bevare Bramming Midtbys nuværende struktur med hovedcenter med erhverv og boliger, offentligt institutionsområde, grønt byområde og villaområde. Den nye lokalplan viser

udviklingsmuligheder for indpasning af ny bebyggelse og indeholder retningslinjer for sikring af bevaringsværdige bygninger.

Trafikalt viser lokalplanen forslag til, hvor der i bymidtens gadenet kan ske miljøforbedringer. Generelt bør der ske forbedringer i Storegade specielt omkring området ved Viadukten, i Borgergade og i Skolegade. I disse gaderum foreslås forbedringer i form af supplerende træbeplantninger og hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Hovedcentret udvides med området langs jernbanen med det gamle Posthus og Stationsbygningen, der overføres fra landzone til byzone. Det øvrige lokalplanområde ligger i byzone, hvilket ikke ændres med denne lokalplan. Stationsbygningen indgår herefter i butiksområdet "Hovedcenter med erhverv", så der f.eks. kan indrettes en udvalgswarebutik.

Kommuneplanændringen er udarbejdet, så det er muligt at udvide afgrænsningen af hovedcentret, så det også omfatter Stationsbygningen og Posthuset, og dermed giver mulighed for flere anvendelsesmuligheder for de to bygninger. Derudover er antal etager ændret i flere af rammeområderne, så der er mulighed for højere byggeri samtidig med, at der også gives mulighed for en øget bebyggelsesprocent. Der er 13 rammeområder indenfor lokalplanområdet, som berøres af ændringer.

Som supplement til lokalplanen er der ved at blive udarbejdet en facade- og skiltevejledning, der indeholder inspiration til gode facade- og skilteudformninger. Vejledningen er en revision af gældende vejledning fra 2004 "Gode råd om butiksfacader og –skilte i Bramming".

Udviklingen af lokalplanforslaget med tilhørende kommuneplanændringer og udarbejdelse af facade- og skiltevejledningen er sket i samarbejde med Bramming Byforum og en arbejdsgruppe, nedsat af Bramming Byforum. Der er enighed om og opbakning til lokalplanforslaget.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Kommuneplanændringen og lokalplanen er vurderet og skal ikke miljøvurderes efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses samtidigt følgende lokalplan numre: 101, 110, 121, 123, 01.71.28, 01.71.33, 01.71.36, 01.61.51, 01.71.55, 01.28.67, 01.72.78 og 01.71.74.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan forventes i offentlig høring i 8 uger, jf. Planloven.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Forslag til Kommuneplanændring 2013.01 i Kommuneplan 2014-2026, Bramming Midtby, Bramming vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger.
- Forslag til Lokalplan nr. 21-010-0001, Bramming, Bramming Midtby, vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

12/9364

Bilag

3964c3b05caa43ae81765fb80e113887

Forslag til lokalplan 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Notat af 19. september 2014, Lokalplan 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Skyggediagrammer, Østergade nr. 111-115, Esbjerg.

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Indledning

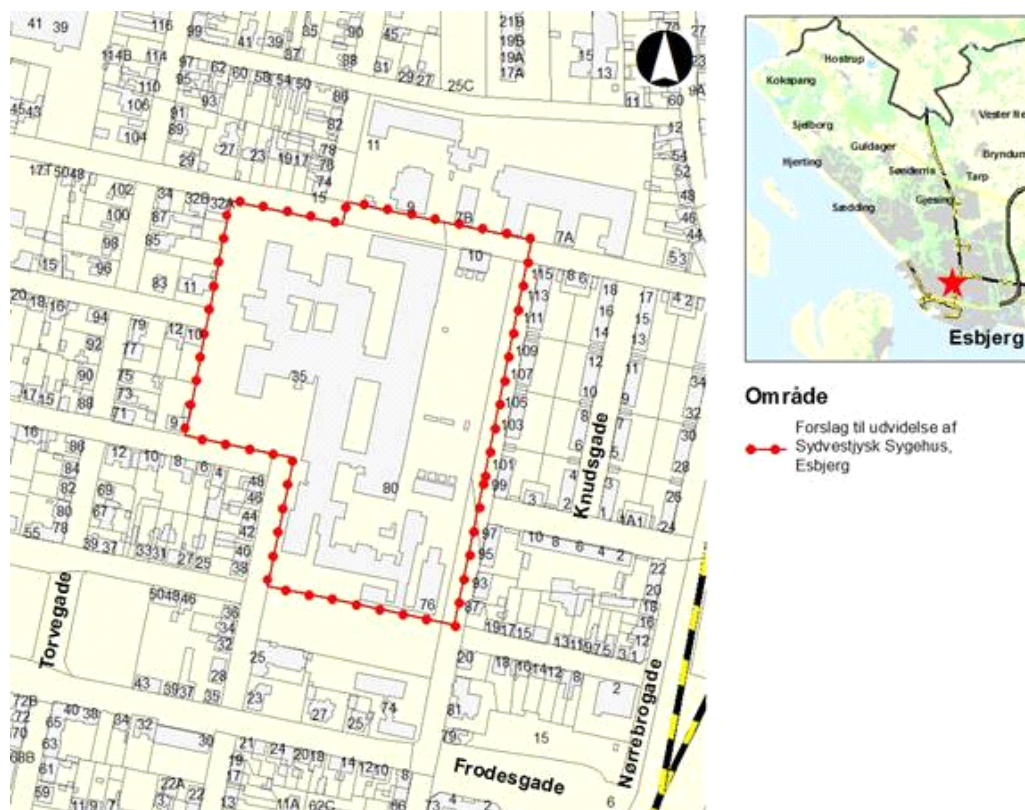
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-050-0005, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Lokalplanen giver mulighed for, at sygehuset i Esbjerg kan udvides med en ny sengebygning på 6 etager parallelt med Haraldsgade og med gavlen mod Østergade.

Den større kapacitet er en udmøntning af Regionsrådet for Region Syddanmarks beslutning om at udbygge sygehuset til et akutsygehus i Esbjerg.

Lokalplanen oplyser om muligheden for etablering af en helikopterlandingsplads til ambulanceflyvning på den nye sengebygning, men det vil kræve udarbejdelse af et nyt tillæg til lokalplan 378 med tilhørende Miljøvurdering og VVM-redegørelse.

Byrådet vedtog den 16. juni 2014 at offentliggøre lokalplanforslaget med en høringsfrist i perioden fra den 25. juni 2014 til den 20. august 2014.



Sagsfremstilling

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for udbygning med en ny sengebygning med tilhørende servicefaciliteter i 6 etager og med op til 160 nye sengepladser. Bygningen vil kunne blive op til 28 meter høj og have en maksimal udstrækning mod Østergade, som den nuværende sidebygning "næsen" har. Desuden gives der mulighed for etablering af en lav ny bygning vest for sengebygningen på maksimalt 10 meter i højden. Den skal fungere som en fysisk sammenkobling mellem sengebygningen og sygehusets eksisterende hovedadgange. I den nye sengebygning kan der etableres en supplerende hovedadgang – enten fra Haraldsgade eller fra Østergade.

Den nye sengeudbygning vil rumme ca. 15.000 m², som er en forøgelse af sygehusets kapacitet på ca. 25 %.

Sygehusets store volumen dominerer området visuelt, hvorfor lokalplanen også har til formål at sikre, at den

eksisterende og den nye bebyggelse fremtræder som en arkitektonisk helhed med et roligt udseende og i en skala og en placering, der giver mindst mulige gener i forhold til de omkringliggende bebyggelser.

Lokalplanen giver også mulighed for en ny pladsdannelse/sivegade i Haraldsgade nord for den nye sengebygning. Pladsdannelsen/sivegaden vil med sin indretning og beplantning være med til at skabe et nyt attraktivt byrum, hvor der kan etableres holdeplads til kollektiv trafik, taxaer og korttidsparkering, og som i samspil med parkeringshuset ved Remisen vil være med til at afvikle trafikken på en hensigtsmæssig måde. I lokalplanen fastsættes kravet til parkeringsplads til 1 plads pr. 75 m² etageareal i forhold til nybyggeri. Sygehuset kan allerede opfylde kravet samtidig med, at der vil være overskud af antal parkeringspladser. Målet er at sikre en sammenhængende løsning for trafik og parkering i området, herunder at antal parkeringspladser tilpasses de aktuelle behov.

I offentlighedsperioden er der indkommet 5 bemærkninger og indsigelser til lokalplanen.

De er fra følgende:

1. Peer Vesterbæk, Haraldsgade 32 A, Esbjerg.
2. Ole Zøhner, Torvegade 83, Esbjerg.
3. Henning Østergaard, Østergade 93, 2. tv., Esbjerg.
4. Arbejdernes Boligforening v./Direktør Peter K. Larsen, Kirkegade 55, Esbjerg.
5. Eva Ditlevsen Ellekær, Østergade 113, 2. th., Esbjerg.

Indsigelserne handler om trafikstøj, parkering, sirenstøj fra ambulancer, bygningshøjden og længden på den nye sengebygning og skyggevirkninger.

Bemærkningerne og indsigelserne i offentlighedsperioden giver ikke anledning til ændringer i redegørelsesdelen eller i bestemmelsesdelen i lokalplanen

Der er redegjort for bemærkninger og indsigelser i *"Notat af 19. september 2014, Lokalplan nr. 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg"*, herunder med Forvaltningens vurderinger og anbefalinger.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Gennemførelsen af de planlagte foranstaltninger i Haraldsgade og Østergade skal bekostes af Sydvestjysk Sygehus. Det er aftalt, at det desuden forudsætter indgåelse af en driftsaftale.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslaget har været ude i 8 ugers offentlig høring fra den 25. juni 2014 til den 20. august 2014.

Vurdering herunder alternativer

I *"Notat af 19. september 2014, Lokalplan nr. 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg"* er der redegjort for vurderinger og anbefalinger.

Desuden vurderes det, at den valgte placering af den nye sengebygning, parallelt med Haraldsgade, vil skabe mindst mulige skyggegener i forhold til omgivelserne.

Skyggegener kan ikke helt undgås, og byggeriet vil således kaste mest skygge på de yderste boliger på hjørnet af Haraldsgade (nr. 15) og Lunde Allé (nr. 74-76) forår og efterår og mest skygge om sommeren sidst på dagen på boligblokkene nr. 111 – nr. 115 i Østergade, som skyggediagrammerne i bilag H i lokalplanforslaget viser. Skyggerne vil dog vandre og ikke være permanente det samme sted hele tiden samtidig med, at skyggerne først opstår, når der er klar himmel, som skyggediagrammer for Østergade nr. 111 – 115 for juni måned viser.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Lokalplan 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg godkendes endelig med de ændringer, som fremgår af *"Notat af 19. september 2014, Lokalplan nr. 01-050-0003, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 378, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg"*.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 7: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Skovstien, Gl. Gjesing, 6710 Esbjerg

14/15472

Bilag

Anmodning om lokalplan Skovstien i Gl. Gjesing - fra Thuesen, Bødker og Jæger

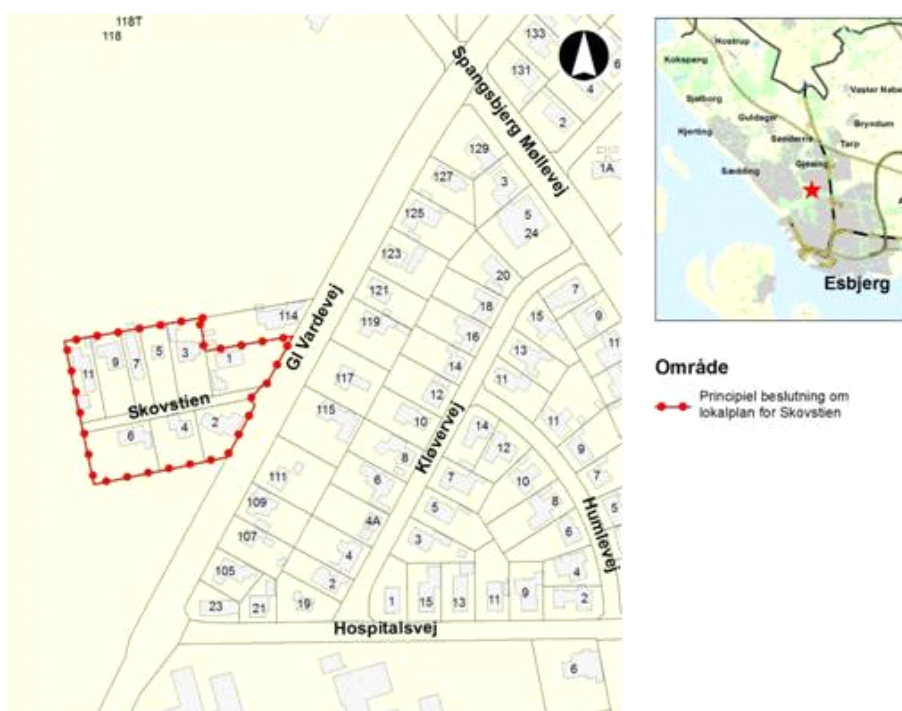
286f1188931e4a9293dc7a2deded98ee

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Skovstien, Gl. Gjesing, 6710 Esbjerg

Indledning

Advokatfirmaet Thusen Bødker & Jæger har den 10. juni 2014 fremsendt en anmodning om at få udarbejdet en lokalplan for Skovstien, Gl. Gjesing, 6710 Esbjerg, på vegne af beboerne på Skovstien, dog eksklusiv Skovstien 6. Beboerne ønsker, at lokalplanen skal forhindre tæt-lav boligbebyggelse i området, dog således at der på de enkelte grunde, under nærmere definerede vilkår, kan opføres dobbelthuse med direkte adgang til Skovstien. Lokalplanen skal derved sikre, at der kun kan opføres parcelhuse og dobbelthuse i området og ikke rækkehuse og klyngehuse, som kommuneplanen i dag giver mulighed for.

Baggrunden for ønsket er, at vejen (Skovstien), efter grundejernes opfattelse, ikke kan bære mere trafik, idet yderligere bebyggelse vil ødelægge gaden som "fællesrum" og være til fare for beboere (børn) og i øvrigt skabe trafikalt kaos. Hertil kommer, at grundejerne ikke føler, at området af æstetiske grunde kan bære yderligere bebyggelse.



Sagsfremstilling

Skovstien er i dag ikke omfattet af en lokalplan. Kommuneplanens enkeltområde 03-010-020, som omfatter Gl. Gjesing, herunder Skovstien, fastlægger anvendelsen til både tæt-lave og åben-lave boliger i form af parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende.

Kommuneplanen fastsætter desuden en række kvalitetsbestemmelser, der regulerer, hvordan der kan ske fortætning i boligområderne. Blandt andet fastsættes det, at boligområder alene kan fortættes, såfremt den øgede trafik ikke forringer vejen som fællesrum. Herudover skal ny bebyggelse tilpasses områdets arkitektur.

Da boligområder kan ændre sig over tid, vil det bero på en konkret ansøgning om opførelse af tæt-lav bebyggelse, inden det kan vurderes, om Skovstien både trafikalt og æstetisk kan bære yderligere bebyggelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

I henhold til planlovens § 15 stk. 2, kan en lokalplan blandt andet indeholde bestemmelser om bebyggelsers omfang og udformning, herunder regulering af boligtætheden. Det vil derfor kræve, at der udarbejdes en lokalplan for Skovstien, hvis opførelse af rækkehuse og klyngehuse i området skal forhindres.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Hvis det besluttes, at der skal udarbejdes en lokalplan, skal lokalplanforslaget i offentlig høring i 8 uger.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen finder, at kommuneplanen i tilstrækkelig grad regulerer mulighederne for fortætning af boligområdet. Det er generelt ikke hensigtsmæssigt at foretage lokalplanlægning alene med det formål at indskrænke kommuneplanens muligheder. Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke bør udarbejdes en lokalplan for Skovstien på baggrund af grundejernes anmodning.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Plan og Miljøudvalget ikke igangsætter arbejdet med udarbejdelse af en lokalplan for Skovstien.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 8: Ansøgning om flexbolig - Vesterbyvej 19, St. Darum, 6740 Bramming

14/23353

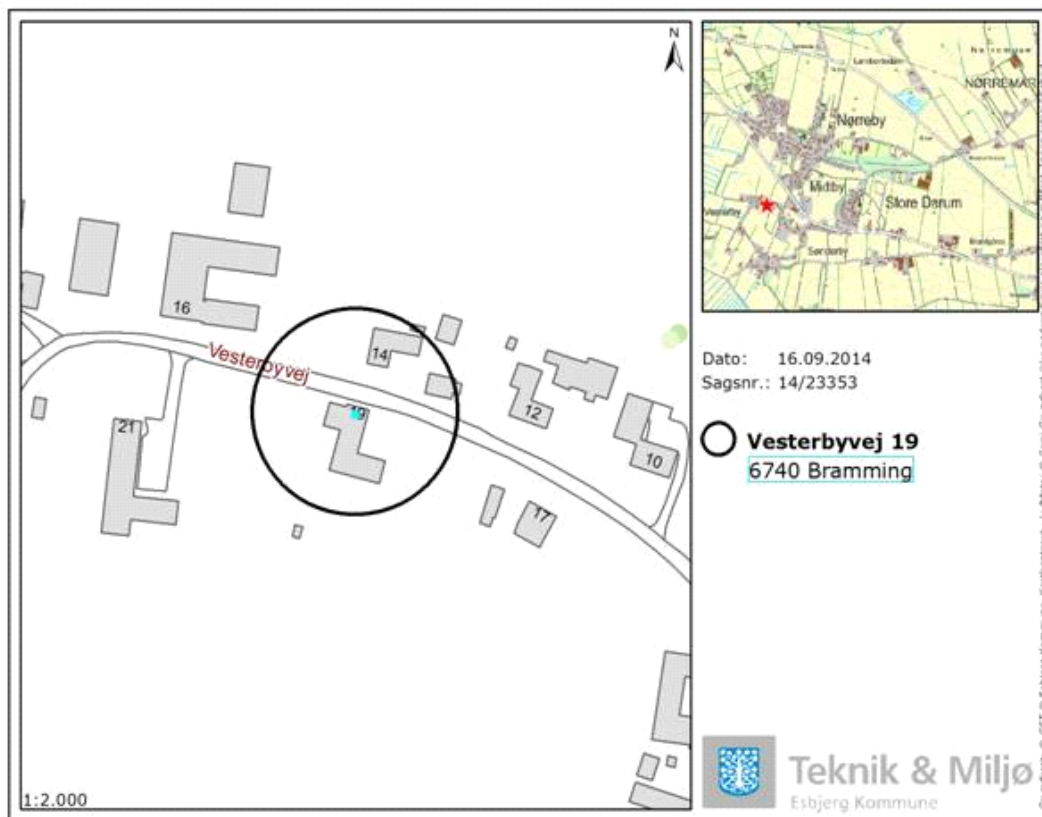
Bilag

3cced69f08114a53a39ccf899efd8c43

Ansøgning om flexbolig - Vesterbyvej 19, St. Darum, 6740 Bramming

Indledning

Ejerne af Vesterbyvej 19, St. Darum, Jytte Friis og Hans Christian Kristensen har søgt om, at boligen på ejendommen kan anvendes som flexbolig. Det vil sige kan anvendes som både helårsbolig og fritidsbolig.



Sagsfremstilling

Ejerne har ejendommen til salg, og en potentiel køber, der pt. er bosiddende i Holland, agter at anvende boligen til helårsbolig om nogle år, når de vender tilbage til Danmark for en permanent bosætning.

Ejerne anfører som grundlag for ønsket, at boligen har en størrelse og en beskaffenhed, som gør den uegnet som fritidsbolig. Derfor er ejer ikke i tvivl om, at den potentielle køber har til hensigt reelt at anvende den til helårsbolig, når arbejdsforholdet i Holland slutter.

Ejerne mener, at det er vigtigt for St. Darums fortsatte eksistens, at der ikke er flere boliger end nødvendigt, der står tomme og forsømte hen.

Flexboligordningen blev indført ved en ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene, boligreguleringsloven. Med lovændringen er boligreguleringslovens § 50 blevet præciseret således, at kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til, at ejeren af en helårsbolig kan benytte boligen til fritidsformål og på et senere tidspunkt vende tilbage til helårsbeboelse uden yderligere ansøgning om samtykke fra kommunalbestyrelsen.

Flexboligordningen er en del af regeringens indsats for at forhindre affolkning af yderområderne og samtidig et instrument til at sikre vækst i yderområderne ved, at flere helårsboliger benyttes til fritidsformål. På den måde undgår landets kommuner, at der unødigt står mange tomme helårsboliger på landet og forfalder.

Boligejere kan ansøge deres kommune om at bruge deres helårsbolig til såkaldt flexbolig. Det betyder, at boligen kan benyttes som både helårsbolig og fritidsbolig.

Flexboligtilladelsen følger ejeren af ejendommen, og derfor skal en ny ejer af boligen søge kommunen om en ny tilladelse til at benytte boligen som flexbolig.

Det er op til kommunerne at beslutte de nærmere retningslinjer for meddelelse af en flexboligtilladelse, herunder f.eks. hvilke områder i kommunen der med fordel kan anvendes som flexboligområde.

Lovgrundlag, planer mv.

Boligreguleringsloven, lovbekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen har haft meget få henvendelser omkring flexboligordningen og vurderer på den baggrund, at behovet i kommunen reelt er meget begrænset.

Flexboligordningen er en del af regeringens indsats for at forhindre affolkning af yderområderne og samtidig et instrument til at sikre vækst i yderområderne ved at flere helårsboliger benyttes til fritidsformål. På den måde undgår landets kommuner, at der unødigt står mange tomme helårsboliger på landet og forfalder.

Forvaltningen vurderer umiddelbart, at antallet af ledige boliger i St. Darum er af et omfang, der ikke nødvendiggør, at boligreguleringslovens mulighed for flexboliger tages i anvendelse her. I den forbindelse skal der gøres opmærksom på den reelle mulighed for permanent at anvende en flexbolig som fritidsbolig, og hvilken indflydelse på et landsbysamfund det vil kunne have.

Der er i situationer som denne intet konkret til hinder for at erhverve en ejendom og efterfølgende lade den bebo af andre gennem udlejning.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles afslag til den konkrete ansøgning.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 9: Ulovlig bebyggelse - Sneum Sluse

14/24054

Bilag

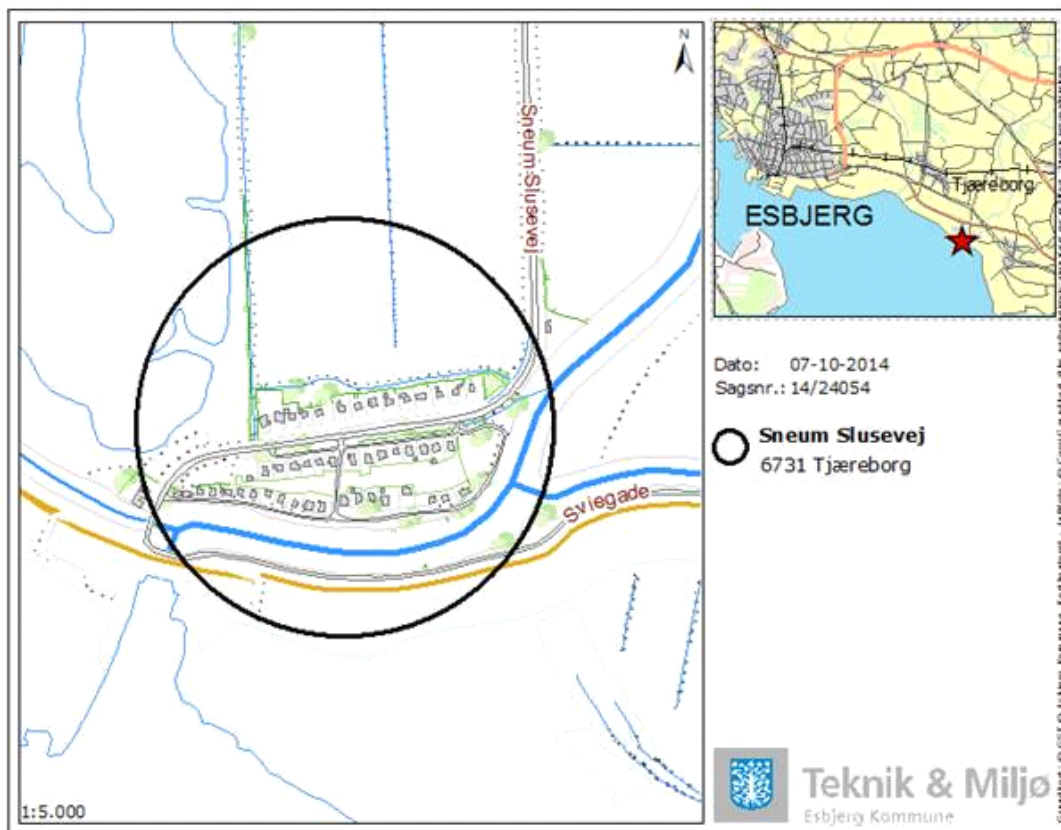
Eksempler på ulovlig bebyggelse - Sneum Slusevej

3bd9a5a8c7cb4ed89d64a36acf2b6a54

Ulovlig bebyggelse - Sneum Sluse

Indledning

Forvaltningen har modtaget anmeldelser vedrørende opførelse og udvidelse af eksisterende fritidshuse på Sneum Slusevej uden forudgående ansøgning og tilladelse. Området er underlagt lokalplan nr. 133 – For et område ved "Sneum Sluse". Derudover har forvaltningen netop meddelt afslag til opførelse af udhus, som ikke overholder bestemmelserne i lokalplan nr. 133. Grunden er ejet af Darum – Tjæreborg digelag.



Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget anmeldelse vedr. opførelse af udhuse, tilbygninger til eksisterende bebyggelse, overdækninger samt fjernelse af eksisterende læbælte i området med fritidshuse ved Sneum Sluse. Der har ikke været søgt om de nævnte forhold, som umiddelbart ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Forvaltningen har i forbindelse med anmeldelserne foretaget tilsyn i området.

Jævnført de bebyggelsesregulerende bestemmelser for området i Lokalplan nr. 133 kan der tillades opført en enkelt hytte med et areal på max. 16 m², dvs. med en gavl- og facadelængde på max. 4 × 4 m. Hytter må kun opføres i en etage, dog må der etableres sovehylder (hems), som depot eller lignende, i eksisterende tagrum. Hytter må kun opføres indenfor et på hver enkelt lod angivet byggefelt.

Det ses dog, at fritidshusene opføres / udvides med op til det dobbelte og tredobbelte.

Det ses desuden, at der i stigende grad opføres anneksbygninger, som i nogle tilfælde er placeret i et eksisterende læbælte.

Fritidshusene skal jf. bestemmelserne i lokalplan udføres med ydervægge i trækonstruktioner med udvendig beklædning af brædder og fremtræde i matte farver dannet af hvidt, sort eller jordfarvene eller blanding af disse.

I forbindelse med tilsyn i området er der konstateret, at der anvendes ydervægsmaterialer såsom lvarplank (kunstige brædder lavet af fibercement) og ydervægsfarver såsom blå.

Jævnført bestemmelserne i Lokalplan nr. 133 må hegn omkring de enkelte lodder kun etableres som levende hegn af løvtræ i max. 1,80 m højde.

Det er konstateret, at der flere steder i området er der etableret flet- eller træhegn, som ikke overholder bestemmelserne i lokalplan. *Eksempler på ulovlig bebyggelse – Sneum Slusevej.*

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 133 – For et område ved "Sneum Sluse"

Vejledning om landzoneadministration, Planlovens § 34 -38

Naturbeskyttelsesloven

Byggeloven – Bygningsreglement BR10

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Der er ikke foretaget høring.

Vurdering herunder alternativer

Ansøgninger på fritidshuse ved Sneum Sluse behandles jf. bestemmelserne i Lokalplan nr. 133. Formålet med bestemmelserne for fritidshuse ved Sneum Sluse er at sikre og at bibeholde området specielle karakterer.

De ulovlige byggerier og anlæg bør søges lovliggjort.

Er der tale om til- og ombygninger, der er i overensstemmelse med de gældende retningslinjer, men hvor der alene er tale om en manglende godkendelse, kan disse forhold lovliggøres rent administrativt.

Ved øvrige forhold kan lovliggørelse ske ved nedrivning / fjernelse af ulovligt opført bebyggelse samt fjernelse af bebyggelse i læbælte og reetablering af dette. Ulovlighederne kan håndhæves jf. bestemmelserne i lokalplan nr. 133.

Som en del af processen vedr. lovliggørelse af eksisterende bebyggelse bør det vurderes, om der vil kunne meddeles dispensation til nogle af de ulovlige forhold, der ses i området, alternativt udarbejdelse af tillæg til eksisterende lokalplan nr. 133.

Forvaltningen foreslår, at fremgangsmåden i forbindelse med lovliggørelse af forholdene bliver som det var tilfældet med byggerierne på Kanalstien. Her er Esbjerg Kommune grundejer og er i den egenskab ved at få undersøgt forholdene på Kanalstien.

Forholdene anbefales undersøgt nærmere ved at bede digelaget som grundejer om, at redegøre for forholdene på grundene. Herefter vil forvaltningen forelægge Plan & Miljøudvalget sagen, så der kan tages stilling til, hvordan den videre administration skal foregå.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forvaltningen afholder et møde med digelaget og bestyrelsen for lejerforeningen for at drøfte den videre proces, herunder en kortlægning af ulovlighedernes omfang.
- Sagen herefter forelægges for udvalget på ny med henblik på at tage stilling til det videre forløb.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 10: Orienteringssager 7. oktober 2014, Plan & Miljøudvalget

14/23

Bilag

Referat af 5. vandrådsmøde den 18 september 2014

Orienteringssager 7. oktober 2014, Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

Sag 14/1030. Vandråd for Vadehavet". Vandrådet holdt sit afsluttende møde d. 18. september 2014 og benyttede lejligheden til at foretage en evaluering af processen og rådets arbejde. Der var enighed om, at der har været tale om en positiv proces med en konstruktiv dialog mellem parterne. For en uddybning henvises til referatets pkt. 3.

Afgørelser truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Sag: 2014-18258. Natur & Vandmiljø har meddelt afslag på ansøgning om endelig havevandingstilladelse, samt påbud om sløjfning af boring på Thøgers Mark 2, Nr. Vejrup, 6740 Bramming. Boringen er etableret i 1988 uden forudgående tilladelse fra tidligere Bramming Kommune som på daværende tidspunkt var tilladelsesmyndighed. Det er ikke muligt at lovliggøre boringen. Afstandskravene til spildevandsanlæg og forurenede arealer kan ikke overholdes.

INDSTILLING

Til efterretning

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.

Punkt 11: Plan & Miljøudvalgets besigtigelsestur den 7. oktober 2014

14/24043

Bilag

Program for Plan & Miljøudvalgets besigtigelsestur d. 7. oktober 2014

Plan & Miljøudvalgets besigtigelsestur den 7. oktober 2014

Indledning

Plan & Miljøudvalgets besigtigelsestur den 7. oktober 2014.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Drøftet.

Punkt 12: Ansøgning om kaffe- og vinbar, Skolegade 48 Esbjerg

14/23649

Bilag

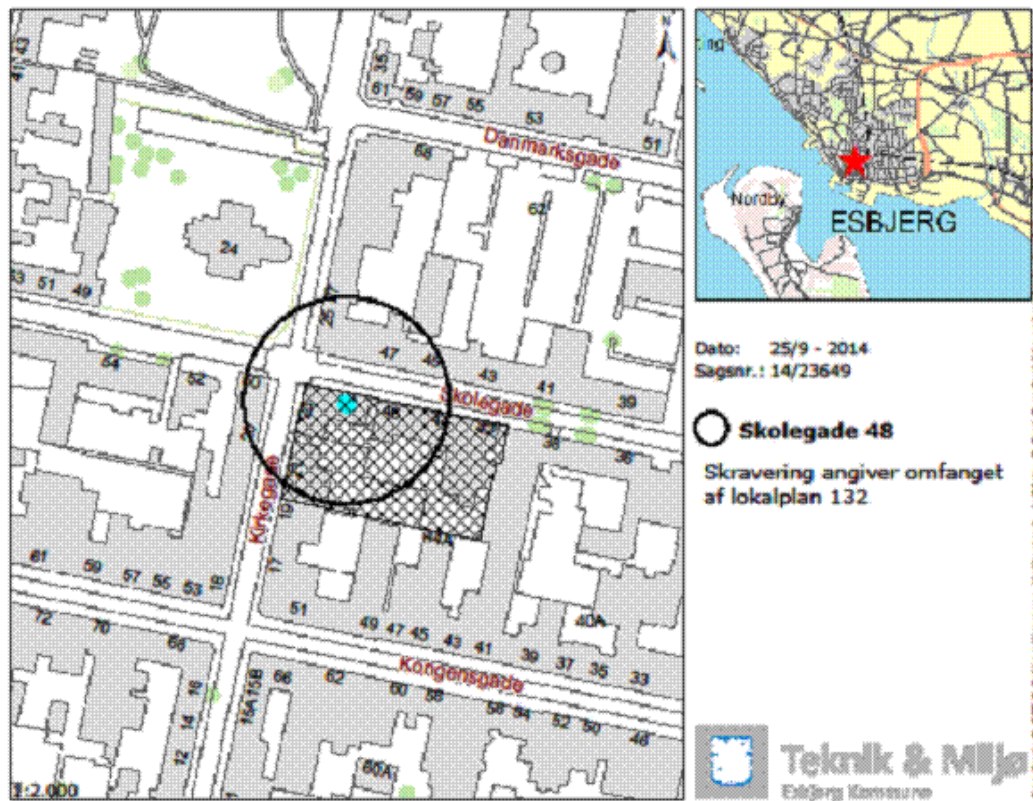
Høringsbrev om anvendelse af Skolegade 48 inkl. beskrivelse

5a694ff862024993a0dfcef11c6b7728

Ansøgning om kaffe- og vinbar, Skolegade 48 Esbjerg

Indledning

I forbindelse med restaurering af ejendommen Skolegade 48 har ejeren af bygningen, Villemoes Holding søgt om, at lejemålet på hjørnet og med hovedfacaden ud mod Skolegade anvendes til en kaffe- og vinbar.



Sagsfremstilling

I oktober 2013 blev der meddelt byggetilladelse til en renovering af de eksisterende butikslokaler, herunder en facaderenovering.

Efterfølgende har bygherre søgt om, at anvendelsen ændres til en kaffe- og vinbar.

I ansøgningen er det oplyst, at der ikke vil være levende eller støjende musik, og at der ikke etableres køkkenfaciliteter med ventilationsafkast samt, at dette sikres ved indføjelse i en lejekontrakt.

Grundejer har i forbindelse med karreprojektet anmodet om udarbejdelse af en ny lokalplan for området.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 132.

Lokalplanens formål er at sikre adgangsforholdene og parkeringsarealer, at sikre bevaringsværdige bygninger samt nyt byggeri opført inden for angivne byggefeltet.

I lokalplanens anvendelsesafsnit 3.1 er det anført, at de omhandlede ejendomme må anvendes til erhvervsformål som butikker, liberale erhverv, klinikker samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området.

Bestemmelsen "*samt lignende formål, som efter byrådets skøn naturligt hører til i området*" er en såkaldt kompetencenorm, som kan give adgang til at meddele dispensation til en anden anvendelse, såfremt dette findes foreneligt med lokalplanens principper. Rækkevidden af bestemmelsen kan være usikker i forhold til planlovens dispensationsmuligheder. Der kan kun meddeles dispensation til en anvendelse, som ligger meget tæt på de konkret anførte anvendelser.

Kommunens afgørelse vil kunne påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

I Skolegade 42 og 46, omfattet af samme lokalplan, er der etableret restauranter i henholdsvis i 1995 og 1985.

Lokalplanen blev vedtaget i 1979 for halvdelen af karreen. Den del af karreen og lokalplanen, der vender mod Kongensgade, er siden erstattet af lokalplan 326 gældende for hele Kongensgade.

I henhold til lokalplan 326 kan stueplanet anvendes til butikker og restauranter.

I forhold til kommuneplanen er hovedparten af karreen udlagt til hovedcenter med mulighed for bl.a. restauranter. Dog er den omhandlende ejendom og naboejendommen Kirkegade 21 udlagt til centerboliger uden mulighed for restauranter.

ØKONOMI

Kommunen kan blive erstatningspligtig, såfremt der meddeles byggetilladelse, og at en eventuel klage medfører, at tilladelsen efterfølgende erklæres ugyldig.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Der er foretaget naboorientering. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Forskrift for miljøkrav i forbindelse med indretning og drift af restauranter i Esbjerg og Fanø Kommuner skal overholdes.

Med hensyn til udeservering gøres særlig opmærksom på § 26 i forskriften, hvorefter støjende oprydning, herunder rengøring, i restauranter og på deres udenomsarealer ikke må finde sted i tidsrummet kl. 22.00 – 07.00, hvis de er beliggende i eller ved beboelsesområde.

Vurdering herunder alternativer

Anvendelsen er ikke i strid med lokalplanens formål, men en tilladelse i forhold til lokalplanens anvendelsesbestemmelse kan være usikker i forhold til planlovens dispensationsmuligheder. I 2 tidligere sager inden for lokalplanen er det blevet vurderet at være inden for anvendelsesbestemmelsen.

Såfremt det vurderes, at der ikke kan meddeles tilladelse til anvendelse, men at anvendelse skønnes foreneligt med kommunens overordnede ønsker med området, kan et alternativ være at aflyse lokalplan 132 for de ejendomme, der ikke længere ønskes omfattet af lokalplanen. Lokalplanen er kun gældende for 5 ejendomme.

Konsekvensen heraf er, at ejendommenes anvendelse efterfølgende ikke er reguleret af en lokalplan, men skal vurderes ud fra de generelle bebyggelsesregulerende regler i bygningsreglementet og kommuneplanens rammebestemmelser.

I samme forbindelse kan kommuneplanen tilrettes.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til det ansøgte under flg. vilkår.
 - Der ikke udøves levende musik eller lign. støjende aktiviteter i kaffe- og vinbaren
 - Anvendelse med videre skal være i overensstemmelse med det i ansøgningen beskrevne.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 07-10-2014

Godkendt.