

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 04-02-2014

Mødedato Tirsdag d. 04. februar 2014 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Anden behandling af Kommuneplanændring 2013.55 til Kommuneplan 2014: St. Darum, Gl. Darum.....	7
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-010-0011 Esbjerg Indre By, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-01.....	11
Første behandling af Lokalplanforslag nr 40-010-0004 Rådhuskarréerne med Kannikegården i Ribe.....	15
Lokalplanforslag 40-040-0003 Ørstedesvejs lukning Ribe.....	18
Lokalplan nr. 12-010-0002 - Offentligt grønt område i Tjæreborg.....	21
Ådalen - Boligbebyggelse på Campingpladsen.....	24
Torve- og gådaregulativ for Domkirketorvet og gågaden i Ribe.....	27
Ansøgning om dispensation til opførelse af tilbygning til Zone Esbjerg - Tømrervej 15, 6715 Esbjerg.....	30
Status for forundersøgelser vedr. Natura 2000-projekter om etablering af naturlige vandstandsforhold.....	33
Opdyrkning af græsarealer i Natura 2000-område på Mandø.....	37
Nr. Ilstedmarkvej 5 - Miljøgodkendelse af minkfarm.....	42
Oprettelse af vandråd.....	47
Orienteringssager 4. februar Plan & Miljøudvalget.....	50

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Kommunal Politisk Forum 8. og 9. maj 2014

**Punkt 3: Anden behandling af Kommuneplanændring 2013.55 til
Kommuneplan 2014: St. Darum, Gl. Darumvej 9. Ophævelse af lokalplan
04.03/04.06 for parcelhusområde.**

12/10470

Bilag

8c914024ba3140e28bfa5746bc372884

Lokalplanområdet ligger i dag i byzone og i Kommuneplanens enkeltområde 25-010-020 for "Lave boliger". Ved udarbejdelse af ny Kommuneplanændring nr. 2013.55 bliver områdeanvendelsen ændret til "Naturområde", dvs. lagt

sammen med det grønne markområde nord for, og zonestatus ændres fra byzone til landzone.

Af Landsbyplanen for St. Darum fremgår det, at Grønningen er vigtig i forhold til styrkelse af landsbyens oprindelige sjæl, med landskabet der trænger helt ind i landsbyen. Det er derfor ikke hensigtsmæssigt, at der er udarbejdet en lokalplan med det formål at bebygge et større areal. Dette vil i den grad svække hele opfattelsen af St. Darum.

Lovgrundlag, planer mv.

Planlovens § 33: Byrådet kan vedtage ophævelse af lokalplan, hvis planlægning for området ikke længere findes nødvendig. Dette er tilfældet i den aktuelle sag. Der er ca. 17 grunde tilbage til salg i området umiddelbart øst for det aktuelle, på Skråtoften.

Planlovens § 45: Tilbageførsel fra byzone til landzone kan ske med Kommuneplanændring.

Planlovens § 46: Erstatning i forbindelse med tilbageførsel. Grundejeren kan kræve erstatning for positive udgifter.

ØKONOMI

Planlovens § 46, stk. 1: "Ved tilbageførsel af privat ejede arealer til landzone efter § 45 kan der ydes erstatning for udgifter, ejeren har afholdt med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone." Dette kan være grundskyld, udstykningsomkostninger og udgifter, ejer har afholdt med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone. Det kan være udgifter til jordbundsundersøgelser.

Planlovens § 46a, stk. 1: "Tilbageføres en ejendom eller en del af en ejendom til landzone efter § 45, tilbagebetales frigørelsesafgiften til ejeren, såfremt den pågældende ejer også var ejer af ejendommen henholdsvis den overførte del på overførselstidspunktet.

Tidligere medarbejder i Bramming Kommune oplyser, at det er Bramming Kommune, der har tegnet udstykningen i lokalplanen. Grundejeren har derfor ikke haft udgifter til dette, men kan muligvis efterfølgende have haft udgift til en landinspektør, selv om udstykning ikke er foretaget.

Grundskylden er ikke steget fra 2002 til 2007. Lokalplanen er vedtaget i 2003.

Frigørelsesafgift, som fra 1970 til 2004 blev lagt på landbrugsejendomme ved overgang til byzone, blev opkrævet af den kommune, hvori den afgiftspligtige ejendom lå, dvs. Bramming Kommune. Det er ikke muligt at finde sagsakterne fra Bramming Kommune, og handelsbetingelserne kendes ikke. Forvaltningen vurderer, at der ikke er grundlag for at kræve erstatning for frigørelsesafgiften.

En aflysning af den gældende lokalplan medfører, at området bliver ført tilbage til landzone, og at jorden derfor kan bruges som landbrugsjord. Landsbyplanen er ikke et juridisk bindende dokument, og lodsejer kan derfor ikke støtte sin ret på den og forlange, at kommunen overtager jorden med påstand, at den bliver udlagt til offentlige formål. Først hvis kommunen vedtager en lokalplan, der udlægger jorden til offentlige formål, kan overtagelse komme på tale. Indtil det sker, er jorden derfor at betragte som landbrugsjord med dertil hørende muligheder og begrænsninger, når lokalplanen er afløst.

Ejers advokat, firmaet Kromann Reumert Kbh., opgør erstatningskravet til 25.000 kr inkl. moms, som forvaltningen vurderer som rimeligt til dækning af landinspektørudgift og advokathjælp. Miljøministeren skal efter plansagens 2. behandling underrettes om kravet, og hvis mindelig overenskomst opnås, skal denne tiltrædes af Miljøministeren. Hvis der ikke kan opnås mindelig overenskomst om kravet, skal kommunalbestyrelsen indbringe kravet for taksationskommissionen. Hvis Miljøministeren godkender den mindelige overenskomst, får kommunen 1/3 af erstatningen tilbage fra staten. Beløbet kan finansieres indenfor driftsrammen.

Personaleforhold

Intet

Planmæssige konsekvenser

Zonestatus ændres fra byzone til landzone. Det betyder, at udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse fremover kræver landzonetilladelse.

Landsbyplanen er ikke et juridisk bindende dokument, men en aftale mellem Byrådet og landsbyens beboere om indsatsen fremover.

Såfremt landsbyplanens idéer og forslag til indsats skal imødekommes i fuldt omfang, skal den gældende lokalplan nr. 04.03/04.06 aflyses. Planmæssigt gøres det ved udarbejdelse af Kommuneplanændring, hvor arealet overføres fra byzone til landzone. Efter 8 ugers høring kan Byrådet ved 2. behandlingen afmelde lokalplanen.

Konsekvenser for andre udvalg

Intet

Høring

Indledende Offentlig Idehøring er foretaget i perioden 20. februar til 6. marts 2013. Der kom ingen bemærkninger fra borgere, men henvendelse fra ansøger der ønskede et møde om sagen. Kontakten til ansøger er endt med, at ejers advokat har fremsendt et erstatningskrav.

Kommuneplanændringen skal jævnfør Planloven i offentlig høring i min. 8 uger.

Grundejeren skal have 8 uger til at udtale sig om sagens økonomiske konsekvenser. Dette vil ske sideløbende med, at Kommuneplanændringen er i høring, også i 8 uger.

Vurdering herunder alternativer

Intet

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Kommuneplanændring 2013.55 godkendes endeligt uden ændringer i forhold til forslaget.
- Miljøministeren underrettes om ejers erstatningskrav, og forvaltningen bemyndiges til at indgå mindelig overenskomst om kravet.
- hvis der ikke kan indgås mindelig overenskomst, bemyndiges forvaltningen til at indbringe sagen for taksationskommissionen.
- Lokalplan 04.03/04.06 aflyses, idet planlægning for området ikke længere findes nødvendig.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 4: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-010-0011 Esbjerg Indre By, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-010-0007 Del af karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade.

13/15955

Bilag

e3f7783dd2244d17a69c3f014e684225

Bilag 1: Forslag til lokalplan nr. 01-010-0011, Esbjerg Indre By, Tillæg nr. 1 til LP 01-010-0007, Del af karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-010-0011 Esbjerg Indre By, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-010-0007 Del af karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade.

Indledning

Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 01-010-0011, Esbjerg Indre by, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-010-0007, Del af karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade.

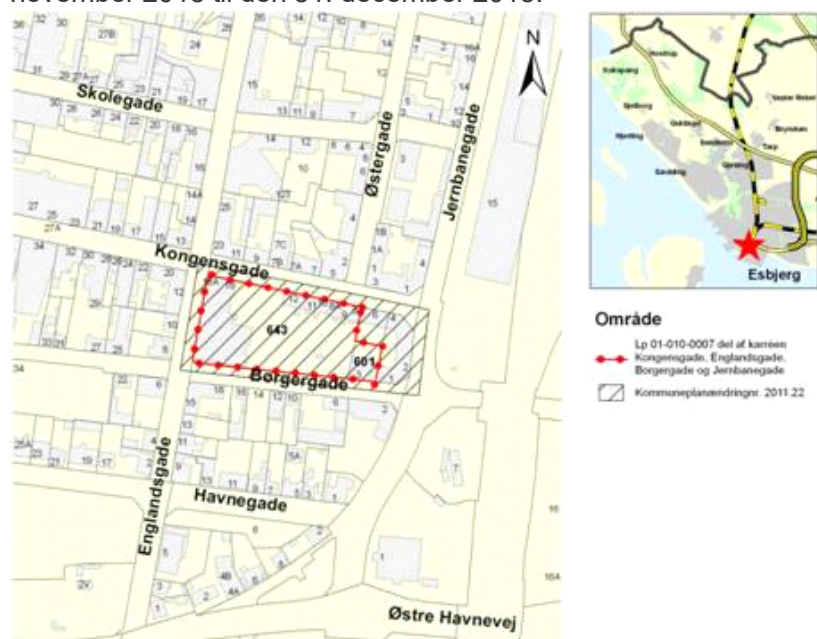
Bygherre, Ny Droob ApS, har ønsket at øge den maksimale byggehøjde, byggehøjder i de forskellige byggefeltet og etageantallet i lokalplanområdet omfattet af nuværende lokalplan.

Karréen er inspireret af Esbjergs karrébebyggelser og karakteristiske hjørnetårne. Fortolkningen er udtrykt i bygningernes skala, rytme, detaljer og materialer.

Ansøgningen om tillæg til den eksisterende lokalplan kommer på baggrund af ønsker fra potentielle købere til specifikt taglejlighederne, hvor interessen er stor. Da målgruppen har vist sig at være 60 plus, er ønsket at gøre lejlighederne let tilgængelige med elevator adgang til lejligheden direkte fra parkeringskælder og gaden – uden brug af trapper. Trapperne, som forbinder de to plan i taglejlighederne, har også vist sig at være en hæmsko for salg af lejlighederne. Derfor ønskes de 2 etages taglejligheder ændret til 2 ét-plans lejligheder. Hvis brugbarheden og tilgængeligheden skal kunne honoreres, vil det kræve en justering af højderne og etageantal.

Ansøgningen om dispensation fra lokalplanen blev behandlet i Plan og Miljøudvalget den 17. september 2013, hvor udvalget besluttede, at der skulle udarbejdes et lokalplantillæg for det seneste reviderede projekt fra bygherren.

Byrådet vedtog den 4. november 2013 at offentliggøre lokalplanforslaget med en høringsfrist i perioden fra den 5. november 2013 til den 31. december 2013.



Sagsfremstilling

Det eksisterende projekt "Karréen" indeholder butikker, erhverv, boliger og parkering i én bygningsstruktur, både som randbebyggelse og på tværs af karréen, hvor der skabes et indre fælles miljø med opholdsarealer i flere niveauer, og hvor der ikke er adgang for motoriseret trafik eller parkering.

Den eksisterende lokalplan giver mulighed for at opføre en bebyggelse i høj arkitektonisk kvalitet fra 2 til max. 7 etager med 5 lodrette gennemskæringer i randbebyggelsen med tilhørende bestemmelser om byggeriets arkitektoniske udformning. På lokalplankortet i den eksisterende lokalplan kan man se, hvor der er mulighed for at bygge 2, 3, 4, 5, 6 og et enkelt sted 7 etager. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en arkitektkonkurrence.

Det nye tillæg til lokalplanen tilføjer generelt én til to ekstra etager i de forskellige byggefelter til max. 6-7 etager. På lokalplankortet kan man se, hvor der er mulighed for at bygge 2, 4, 6 og 7 etager.

Antallet af gennemskæringer og taghældningerne har ikke ændret sig i forhold til det oprindelige projekt.

Bygherre har med facadetegninger og visualiseringer redegjort for facadehøjder og antal etager i det nye projekt. For hele projektets randbebyggelse viser facadetegningerne, at facadehøjden er højere i det nye projekt i forhold til det oprindelige projekt, som har været grundlaget for udarbejdelsen af den eksisterende lokalplan. Ikke alle steder overstiger det nye projekt facadehøjden i forhold til kotehøjden i lokalplanen.

Lokalplanen overholder med bruttoetagearealet på 15.500 m² Kommuneplanens bestemmelse, som fastlægger en bebyggelsesprocent på 300% for hele rammeområdet (karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade) under ét.

Med det nye projekt har bygherre oplyst, at kravet til antal parkeringspladser vil ændre sig fra 162 p-pladser til 170 p-pladser, som bygherre anlægger.

Det nye tillæg til lokalplanen vil kun erstatte bestemmelserne i den eksisterende lokalplan vedrørende den maksimale byggehøjde, byggehøjder i de forskellige byggefelter og etageantallet i lokalplanområdet. Den eksisterende lokalplan nr. 01-010-007 vil fortsat gælde på alle andre områder.

Der er ikke indkommet bemærkninger eller indsigelser i offentlighedsperioden til lokalplanen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kommuneplanændring 2011.22 til gældende Kommuneplan 2010-2022.

Lokalplan nr. 01-010-0007, Esbjerg, Indre By, Del af karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade.

Lokalplan nr. 204_1, For bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a. skiltning, omfattende ejendomme indenfor ejerlavet Esbjerg Bygrunde samt del af ejerlavene Strandby og Esbjerg.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

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

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanen har været ude i 8 ugers offentlig høring fra den 5. november 2013 til den 31. december 2013.

Vurdering herunder alternativer

Det ansøgte projekt indeholder de samme grundlæggende principper med taghældninger og facadeopdelinger med mellemrum, som det eksisterende projekt, der er vist i den eksisterende Lokalplan nr. 01-010-0007, Esbjerg, Indre By, Del af karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade.

Det nye projekt, med ekstra 1 til 2 etager og øgede højder mellem ca. 0,50 meter og op til lidt over 3,00 meter, har

en større volumen og presser dermed omgivelserne mere end projektet i den eksisterende lokalplan.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Lokalplan nr. 01-010-0011, Esbjerg, Indre by, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-010-0007, Del af karréen Kongensgade, Englandsgade, Borgergade og Jernbanegade godkendes endeligt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 5: Første behandling af Lokalplanforslag nr 40-010-0004 Rådhuskarréerne med Kannikegården i Ribe Bykerne

12/11379

Bilag

Lokalplan 40-010-0004 Kannikegården Ribe Bykerne UDKAST 13 januar 2014

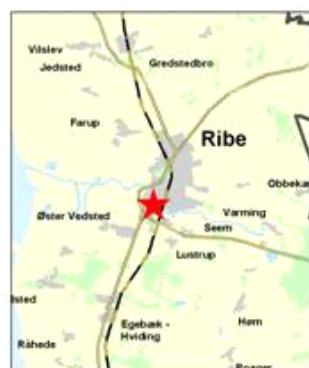
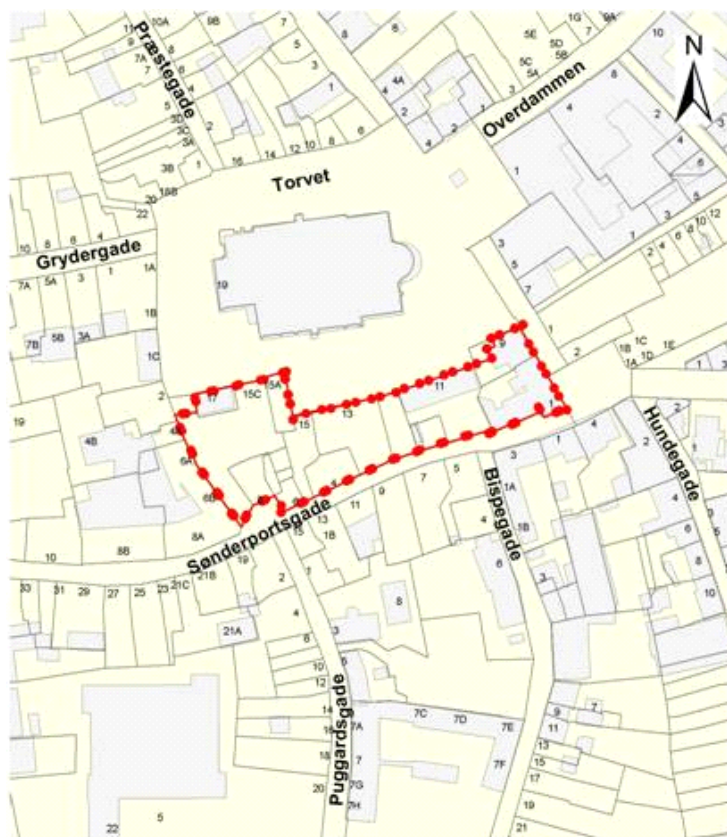
954dbc3d59a644e999cd3e11824e1fd0

Kommuneplanændring 2013.58 forslag Rådhuskarréerne Ribe

Første behandling af Lokalplanforslag nr 40-010-0004 Rådhuskarréerne med Kannikegården i Ribe Bykerne

Indledning

Lokalplanen omfatter Rådhuskarréerne, de to karréer syd for Domkirken i Ribe. Karréerne er i dag omfattet af lokalplan nr. 01.11.



Område
● Rådhuskarréerne med Kannikegården

Sagsfremstilling

Formålet med den nye lokalplan er – ud over fornyelse af den gamle lokalplan –

at sikre det planlægningsmæssige grundlag for at opføre vinderprojektet "Kannikegården" fra en arkitektkonkurrence vundet af arkitektfirmaet Lundgaard & Tranberg i oktober 2012. Ribe Domsogns Menighedsråd ønsker at opføre det nye byggeri "Kannikegården" til erstatning for Lindegården. Det var et vilkår i arkitektkonkurrencen, at de arkæologiske udgravninger under Lindegården indgik i det nye projekt, herunder ruinerne af en Kannikegård med noget af det ældste teglstensbyggeri i Danmark.

I forhold til konkurrencen er lokalplanprojektet ændret, idet arkitekten efterfølgende har arbejdet videre med vinduesløsningen og ændret det store ovenlysvindue mod Domkirken til flere mindre vinduer. Herudover er trapperne mod nord på pladsen mod Domkirken udeladt.

Lokalplanen er udvidet til at omfatte de to Rådhuskarréer, hvor der i 1994 blev udarbejdet lokalplanen nr. 01.11 for Ribe Domkirkes daværende planer for udbygning på parkeringspladsen bag Hans Tausens Hus ud mod Skolegade. Lokalplan nr. 01.11 er således forældet og aflyses med denne nye lokalplan.

Lokalplanens bevaringsbestemmelser er enslydende med Facadetinglysningen fra 1963, hvorefter den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden skal bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således at ændring af disse forhold kun må udføres med Esbjerg Kommunes godkendelse. Lokalplanen henviser til de detaljerede facade- og skiltebeskrivelser i Esbjerg Kommunes bevaringsvejledninger, herunder "Gode råd om gamle huse" og "Gode råd om butiksfacader".

Hvad angår ny bebyggelse som Kannikegården fremgår det af lokalplanens formål, at ny bebyggelse, som har en mere nutidig arkitektur, skal sikres udført med en kvalitet i forhold til omgivelserne, så det kan berige det historiske

miljø.

Området udlægges til Hovedcenter med boliger, butikker, liberalt erhverv, hoteller, spiserestauranter og caféer, offentlige institutioner o.l. Der må ikke indrettes spillesteder, lager- og engrosvirksomhed, men gerne show-room til Internet-butik.

Bebyggelsen i de to karréer skal ligge i gadeskel, med bebyggelsesprocent på max 110 %, dog 200 % for den nye Kannikegård. Bygningshøjden for ekst. bebyggelse er max 2½ etage, men højden for Kannikegården er fastlagt til max 3½ etage.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet Kommuneplanændring nr. 2013.58.

I Kommuneplanen ændres bl.a. afgrænsningen af hovedcentret, bestemmelser om etagehusbebyggelse og bebyggelsesprocenter, der hæves i overensstemmelse med lokalplanen.

ØKONOMI

Intet

Personaleforhold

Intet

Planmæssige konsekvenser

Ved lokalplanens endelige vedtagelse og anmeldelse til PlansystemDK aflyses samtidigt gældende lokalplan nr. 01.11 fra 1994.

Konsekvenser for andre udvalg

Intet

Høring

Lokalplanforslaget skal jfr. Planloven sendes ud i offentlig høring i min. 8 uger.

Vurdering herunder alternativer

Intet

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- lokalplanforslag 40-010-0004 og Kommuneplanændring 2013.58 godkendes ved 1. behandlingen med henblik på 8 ugers høringsperiode.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 6: Lokalplanforslag 40-040-0003 Ørstedesvejs lukning Ribe

13/28443

Bilag

Bilag 1 Lokalplan 40-040-0003 Lukning af Ørstedesvej Tillæg nr 3

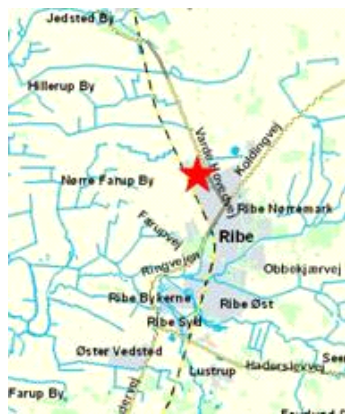
2a79a21291c5463db9a845a52c622cd5

b6d966e338e34bb38e2556689aa40db6

Lokalplanforslag 40-040-0003 Ørstedssvejs lukning Ribe

Indledning

Forslag til lokalplan nr. 40-040-0003, tillæg nr. 3 til Lokalplan nr. 03.10, omfatter del af Ørstedssvej, beliggende i erhvervsområdet Ribe Nørremark.



Forvaltningen har jfr. beslutning i Plan & Miljøudvalget den 21. maj 2013 foretaget en individuel høring – herunder flere lokalråd – i forbindelse med dispensationen fra lokalplanen. Ved høringens ophør den 16. juli 2013 forelå der 19 svar, hvor de 5 var positive overfor lukning af Ørstedssvej, mens de 14 ikke mente det var en god idé at lukke vejen.

Plan & Miljøudvalget besluttede den 17. sept. 2013 på baggrund af høringen at imødekomme ansøgningen og at igangsætte lokalplanlægning.

Sagsfremstilling

Baggrunden for lokalplanændringen er, at virksomheden Dansk Træemballage A/S (DTE) ønsker at udvide, og har forespurgt Esbjerg Kommune om muligheden for at nedlægge den nordligste del af Ørstedssvej med henblik på at inddrage det nedlagte vejareal som virksomhedens grund. Der skabes hermed sammenhæng mellem virksomhedens to ejendomme på hver side af vejen. Lukningen af Ørstedssvej kræver en ændring af plangrundlaget,

hvorfor der er udarbejdet et tillæg til den gældende lokalplan nr. 03.10.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

ØKONOMI

Ansøger har tilkendegivet at ville betale omkostningerne i forbindelse med vejnedlæggelsen.

Personaleforhold

Intet

Planmæssige konsekvenser

Forvaltningen vurderer at lukning af det nordligste stykke af Ørstedvej er en væsentlig ændring af områdets trafikale struktur. Virksomhederne i området, specielt langs Ørstedvej, vil få ændret adgangssituationen. De skal sammen med brugerne af Genbrugspladsen finde alternative veje gennem området.

Konsekvenser for andre udvalg

Samtidig med lokalplanproceduren vil der blive gennemført en høringsprocedure jfr. Vejloven. Dette sker i Teknik & Byggeudvalgets regi.

Høring

Både vedtagelse af lokalplantillægget og godkendelse efter Vejloven kræver en offentlig høring på min. 8 uger.

Vurdering herunder alternativer

Plan & Miljøudvalget vedtog den 17. sept. 2013 at igangsætte lokalplanlægningen med den bemærkning, at der skulle søges taget højde for de trafikale forhold, som nævnt af indsigerne i den tidligere høring. Forvaltningen finder ikke at det fysisk er muligt at etablere en aflastningsvej.

Jfr. den nye § 5.5 står der, at DTE kan have indkørsel fra og udkørsel til Kærbølvej.

For at imødekomme indsigerne, der klager over det bark som DTE's lastbiler med træstammer smider på vejene, og de udlands-chauffører der overnatter på sidevejene til fabrikken åbner næste morgen, kan kommunen alternativt skrive, at DTE skal have ind- og udkørsel til Kærbølvej, d.v.s. ikke via Ørstedvej.

Denne formulering har DTE kommenteret i mail af 2. september 2013, hvor de skriver: "Trafikken kan DTE til enhver tid kontrollere. Da vi forestiller os en ny indkørsel til DTE fra Kærbølvej, kan vi jo bestemme om der skal komme flere eller færre lastbiler ned ad Ørstedvej, Industrivej eller ingen af delene."

Med mindre kommunen fastholder et skal, er der ikke nogen garanti for at trafikken ikke fortsat kører ad Ørstedvej.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- lokalplanforslaget godkendes ved 1. behandlingen med henblik på 8 ugers høringsperiode.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 7: Lokalplan nr. 12-010-0002 - Offentligt grønt område i Tjæreborg

13/26891

Bilag

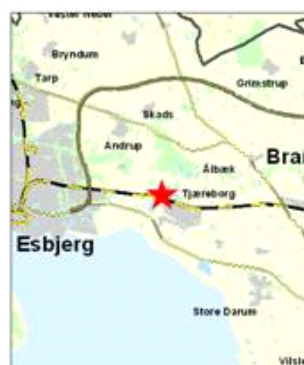
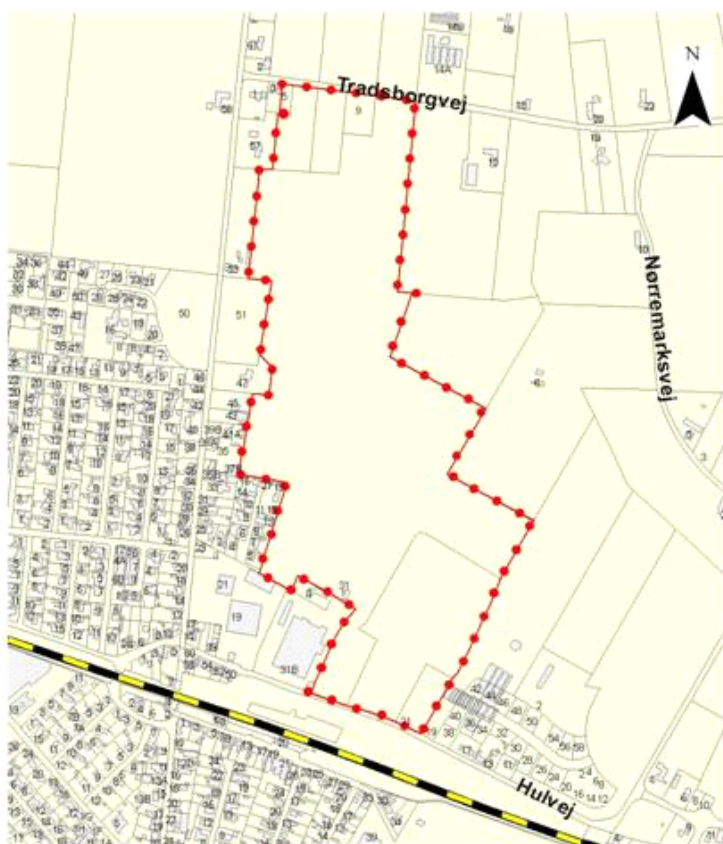
568be43f19524a5f926be7eed8e6943

Lokalplan 12-010-0002 Offentligt grønt område i Tjæreborg

Lokalplan nr. 12-010-0002 - Offentligt grønt område i Tjæreborg

Indledning

Forslag til Lokalplan nr. 12-010-0002, Offentligt grønt område er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Esbjerg Kommune om at opkøbe et tidligere grusgravsareal og udnytte det som rekreativt byområde. Arealet er på ca. 29,5 ha.



Område

Offentligt grønt område
i Tjæreborg

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 3. december 2012, at der skulle udarbejdes en lokalplan for området. Planen er udarbejdet, så Esbjerg kommune kan opkøbe arealet og udforme det som et centralt rekreativt areal i Tjæreborg. På trods af områdets naturpræg er arealet meget bynært og ligger imellem det centrale Tjæreborg og to store boligområder. Lokalplanområdet bliver en del af en grøn kile, der forbinder boligområderne i Tjæreborg med Solbjerg plantage nord for byen og giver borgerne meget nem adgang til naturområder. Området vil fremover kunne være med til at styrke Tjæreborg som et attraktivt bosætningsområde.

Det er vigtigt, at området bliver udviklet og anlagt, så det gøres attraktivt med funktioner, som kan medvirke til at aktivere det i forhold til borgerne. Det kan ske i forhold til etablering af stier, sidepladser til ophold, løberuter, motionsmuligheder, legeområder, mulighed for mindre koncerter og andre rekreative funktioner, som kan skabe liv og invitere til at byens borgere bruger den grønne oase.

Jorden er i dag i privat eje og for at realisere lokalplanen vil det blive nødvendigt at erhverve jorden. Teknik & Miljø vurderer, at jordens markedsværdi er ca. 20 kr. pr. m², svarende til en samlet pris på ca. 6 mio. kr.

Der pågår overvejelser om forslag til køb af ca. 8,8 ha nord for Tradsborgvej til en pris på 12 kr. pr. m², hvilket svarer til en samlet pris på ca. 1 mio. kr. Dette område vil ligge som et grønt område i umiddelbar forlængelse af lokalplanområdet. Ejer vender tilbage om eventuel interesse i salg, hvorefter en sag vil blive fremsendt på et senere tidspunkt.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Hvis jorden senere skal købes til 20 kr. pr. m², medfører dette en samlet udgift på ca. 6 mio. kr. Købet kan finansieres indenfor midler afsat til aktiv jordpolitik.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Med en vedtagelse af lokalplanforslaget vil det blive muligt for Esbjerg Kommune at opkøbe arealet til brug for rekreativt byområde.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslaget skal følge proceduren for offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller,

- at Plan & Miljøudvalget godkender lokalplanforslaget med henblik på fremlæggelse til offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 8: Ådalen - Boligbebyggelse på Campingpladsen

14/729

Bilag

Bilag 1. Ådalen - Boligbebyggelse på campingpladsen

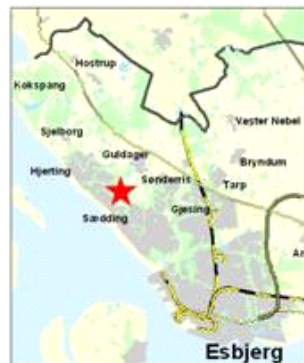
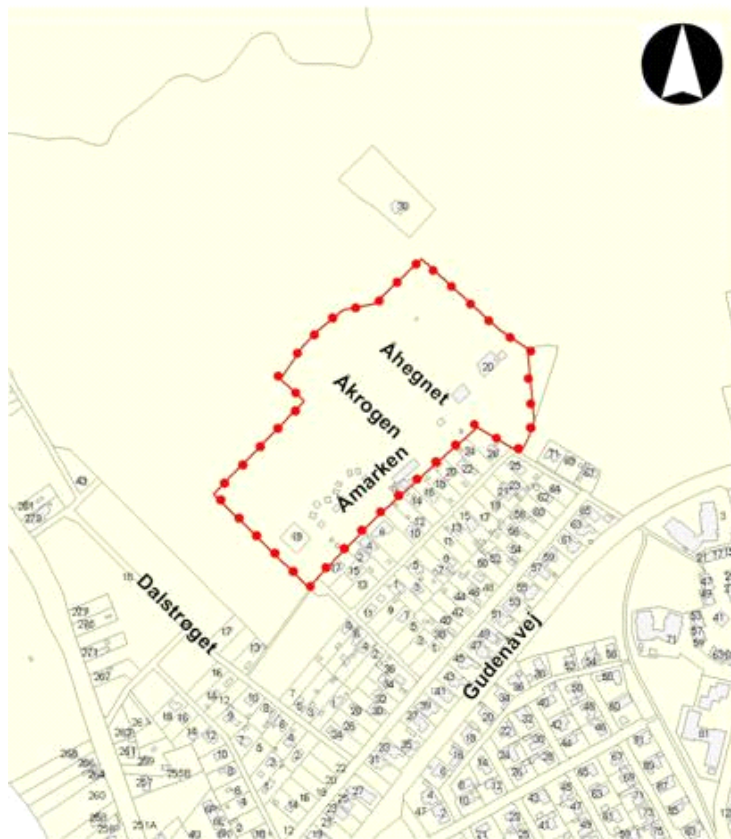
02e1397f5e0d482186c23bcf7cfaf162

Ådalen - Boligbebyggelse på Campingpladsen

Indledning

Esbjerg Camping ved Inter homes har ansøgt Esbjerg Kommune om at inddrage arealerne ved Esbjerg Campingplads til byzone med henblik på udstykning til boligbebyggelse.

Arealet ligger inden for kystnærhedszonen i landzone og anvendelsen er fastlagt til naturområde.



Område

→ Ådalen - Boligbebyggelse på campingpladsen

Sagsfremstilling

I 2008 blev der ansøgt om boligbebyggelse for hele området. Denne gang oplyser ansøger, at udgangspunktet er anderledes, da det er meningen at en del af campingpladsen fortsat skal kunne opretholdes i en tilpasset form, mens en del af området bliver udlagt til boligbebyggelse. Således ansøges der principielt om udstykning af hele området, men i første omgang er det kun etape 1, der udstykkes. Hele arealet andrager 70.591 m², mens etape 1 andrager ca. 29.000 m².

Ønsket om boligbebyggelse i dette område er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014-2026 og gældende lokalplan. Hvis udvalget beslutter at forvaltningen skal påbegynde arbejdet med at ændre gældende planer for området, så skal Naturstyrelsen som myndighed ansøges om lov til at opføre boligbebyggelse inden for kystnærhedszonen, før et sådan arbejde kan påbegyndes. Det skyldes, at planloven indeholder krav om, at kystområderne skal friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af en placering tæt på kysten. Kystnærhedszonen dækker alle landets kyster og omfatter arealer i sommerhusområder og landzone. Området ligger inden for kystnærhedszonen, hvor der kun kan inddrages nye arealer i byzone eller planlægges i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven. Lokalplan nr. 319 gælder for området i dag.

ØKONOMI

Ingen konsekvenser.

Personaleforhold

Ingen konsekvenser.

Planmæssige konsekvenser

Der skal laves kommuneplanændring for området, og der skal udføres en ny lokalplan for området med henblik på offentlig høring, hvis Naturstyrelsen giver tilladelse til at overføre området til byzone.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen konsekvenser.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer, at en realisering af planen vil tilføre Esbjerg et attraktivt boligområde, som ikke findes i byen i dag. Placeringen er unik i forhold til de smukke uberørte naturområder, der grænser op til arealet og den korte afstand til stranden. Bebyggelsesplanen er tegnet så bebyggelsen bevarer den intimitet, der opstår ved afgrænsningen med parcelhuse, men samtidig åbner bebyggelsen op til engarealerne så den integrerer naturområdet og boligområdet, når beplantningen langs skellet og engarealerne fjernes. Boligområdet vil kunne afslutte den eksisterende boligbebyggelse og give en smuk afrunding både på naturområdet og byen.

Til en start vil godt halvdelen af campingpladsen blive nedlagt til fordel for boligbebyggelsen, men på længere sigt vil campingpladsen blive helt nedlagt.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Naturstyrelsen ansøges om projektet er muligt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Udsat med henblik på forelæggelse for de politiske grupper.

Punkt 9: Torve- og gågaderegulativ for Domkirketorvet og gågaden i Ribe

12/23517

Bilag

Torve- og gågaderegulativ

6b9cbb4ced8e4770b007c93e8c70fd10

Notat om bemærkninger fra cafe og butiksejere 15 april 2013

Torve- og gågaderegulativ for Domkirketorvet og gågaden i Ribe

Indledning

Arbejdet med omlægning af Ribe Domkirkeplads blev afsluttet i april 2013. Dele af pladsen er indtaget til butiksudstilling og udeservering for caféer og restauranter.

Hovedgaden i Ribe, Over-, Mellem- og Nederdammen, har siden 1999 været permanent gågade. Bestemmelser om kørsel, inventar og renholdelse har indtil nu været fastlagt i et Gågaderegulativ.



Sagsfremstilling

Forvaltningen har udarbejdet et samlet forslag til regulativ for Ribe Domkirkeplads og Gågaden.

Regulativet indeholder bestemmelser om udstillings- og serveringszoner, torveinventar, skiltning og torvehandel.

I regulativet er der ligeledes medtaget bestemmelser, der medfører at renhold, vedligeholdelse og vintervedligeholdelse af Domkirkepladsen, udføres af Esbjerg Kommune. Dette skal sikre, at der opnås en ensartet renholdelse, herunder vintervedligeholdelse, af høj standard på byens centrale plads og hovedstrøg. Udgifterne hertil opkræves fra grundejeren, og bidraget bliver beregnet efter en fastsat takst pr. facademeter og arealstørrelse. Grundejeren skal selv foretage renhold og vintervedligeholdelse af pigstensbelægningen langs bygningens facade, herunder trapper og indgangspartier.

Ovenstående er i overensstemmelse med *"BESTEMMELSER om overtagelse af grundejerforpligtelser til snerydning, glatførebekæmpelse samt renholdelse af Gader, veje, og stier i Esbjerg Kommune"* som blev vedtaget af Teknik & Forsyningsudvalget d. 29. oktober 2007. Ved endelig vedtagelse af dette regulativ udvides bestemmelserne til også at omfatte Domkirkepladsen i Ribe.

Såfremt den igangsatte evaluering af trafikplanen for Ribe indebærer ændringer i regulativet, vil disse blive fremsat som en ny sag.

Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse af Lov om offentlige veje § 102 og bekendtgørelse af Lov om vintervedligeholdelse og renholdelse af veje § 10.

ØKONOMI

Intet

Personaleforhold

Intet

Planmæssige konsekvenser

Gågaderegulativet der indtil nu har reguleret trafik og inventar i Ribes hovedgade Over-, Mellem- og Nederdammen vil med vedtagelsen træde ud af kraft og blive erstattet af dette nye regulativ for Domkirkepladsen og Gågaden. Det gamle regulativs bestemmelser om færdselen er ikke medtaget i det nye regulativ, idet de erstattes af sætningen: "De til enhver tid opsatte færdselstavler skal følges".

Konsekvenser for andre udvalg

Sagen har sidst været behandlet i Teknik & Forsyningsudvalget den 17. dec. 2012, specielt vedrørende principperne om renhold og vintervedligeholdelse.

Høring

Plan & Miljøudvalget vedtog den 18. dec. 2012: "At forslag til regulativ for Ribe Domkirkeplads sendes i 4 ugers offentlig høring".

Efter udvalgsbehandlingen afholdt forvaltningen møde den 28. febr. 2013 med aktørerne på Torvet, cafe-, restaurant- og butiksejere samt kirken og Ribe Handelsstandsforening. De fik 4 ugers frist for bemærkninger. Dette gav anledning til de regulativ-ændringer der fremgår af vedlagte notat af 15. april 2013.

Den 28. juni 2013 besøgte Byplanchef og Vejchef alle interessenter på Torvet, hvor det bl.a. blev aftalt at man fra 2014 benytter de grønne skillevægge vist i regulativet på Domkirkepladsen.

Efterfølgende er Torveregulativet sammenskrevet med Regulativet for Gågaden. Dette er forelagt Handelsstandsforeningen, der i august 2013 samlede bemærkninger fra butikker, caféer m.v. i Gågaden. Dette gav anledning til mindre tekniske ændringer i regulativet og at sommerperioden med udeservering forlængedes. Før hed det første lørdag i maj til og med første lørdag i september. I det nye regulativ løber perioden fra sidste lørdag i marts (påske) til og med sidste lørdag i oktober.

Vurdering herunder alternativer

Intet

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- regulativet for Ribe Domkirkeplads og Hovedgade godkendes endeligt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 10: Ansøgning om dispensation til opførelse af tilbygning til Zone Esbjerg - Tømrrervej 15, 6715 Esbjerg N

14/1037

Bilag

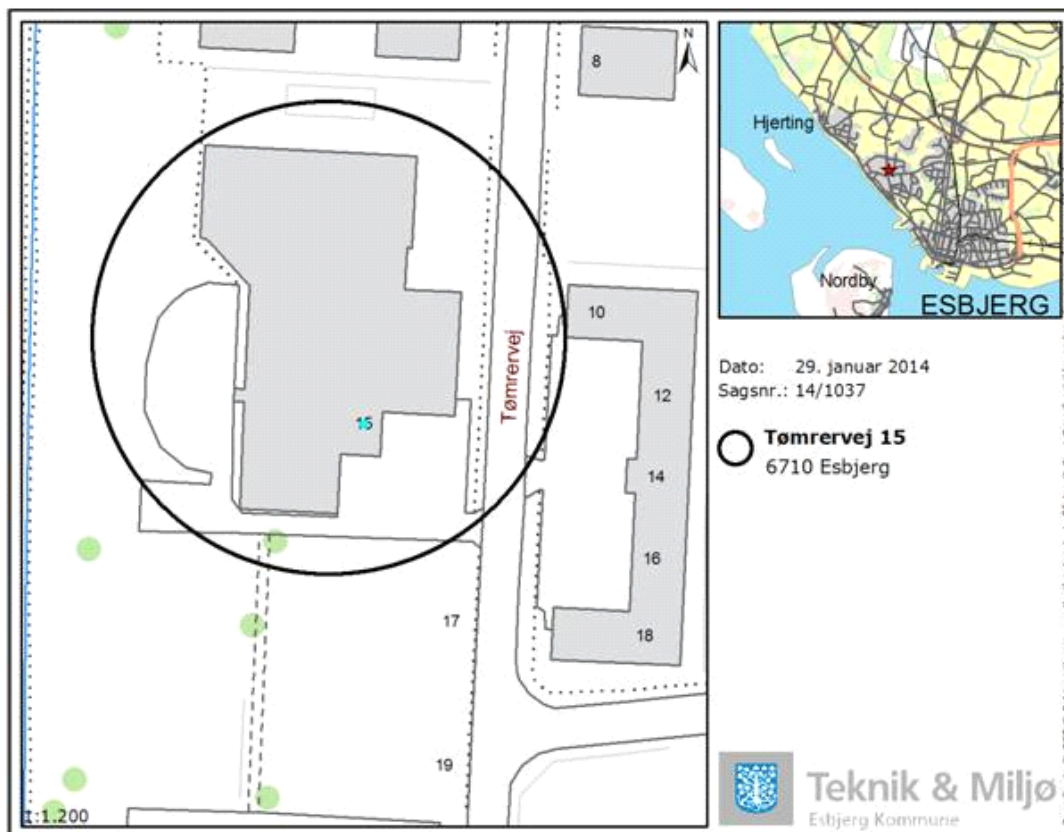
Bilag 1 - foto m.m. - Zone Esbjerg - Tømrrervej 15

0fef19913c1e4647852e284a07eac05b

Ansøgning om dispensation til opførelse af tilbygning til Zone Esbjerg - Tømmervej 15, 6715 Esbjerg N

Indledning

På vegne af ejer af Tømmervej 15, Esbjerg søger Krogh Arkitekter dispensation til at måtte opføre en tilbygning til Zone Esbjerg. En bestemmelse i lokalplan nr. 437 fastlægger, at der fra den enkelte grund skal være et 15 bredt græsplæneareal mod Tarpbagevej. Den påtænkte tilbygning strækker sig 2,3 meter ind i beplantningsbæltet, og har en højde på 6 meter.



Sagsfremstilling

Zone Esbjerg ønsker at udvide aktiviteterne på Tømmervej 15. Det ønskede projekt omhandler etablering af et Indoor Cycling- og motionscenter.

Forvaltningen har holdt møde med ansøger og ejer. Forvaltningen foreslog en placering af tilbygningen, der ikke gik ud i det 15 meter brede græsplæneareal mod Tarpbagevej. Tilbygningen kunne eksempelvis placeres på nordsiden af bygningen. En placering, som afhængig af nødvendig bygningshøjde og bredde, vil kræve en dispensation fra det skrå højdegrænseplan efter en nabohøring.

Ansøger vendte efterfølgende tilbage med besked om, at alternativet til den ansøgte placering ikke betragtes som en mulighed. Ansøger fastholder dermed ønsket om at placere tilbygningen ud i græsplænearealet.

§ 9,6 i lokalplan nr. 437 fastlægger, at der fra den enkelte grund skal være et 15 bredt græsplæneareal mod Tarpbagevej. Det er den enkelte grundejer mod Tarpbagevej, der ejer græsplænearealet. Den påtænkte tilbygning strækker sig 2,3 meter ind i beplantningsbæltet, har en højde på 6 meter og et areal på ca. 216 m² i grundareal.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 437, § 9.6, hvoraf det fremgår, at der skal være et 15 meter bredt græsplæneareal med spredt gruppeplantning langs grundenes vestskele.

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes, at et byggeri, der strækker sig ind i græsplænearealet, vil ændre karakteren af erhvervsområdet mod Tarpbagevej i en grad, der ikke er i tråd med lokalplanens intentioner om tilbagetrukne facader.

En tilladelse til det ansøgte vil være præcedensdannende for tilsvarende projekter navnlig set i lyset af, at det er mulighed for en alternativ placering.

INDSTILLING

Det indstilles, at

- Ansøger oplyses om, at der ikke vil blive meddelt tilladelse til det ansøgte med henvisning til alternativ mulighed.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 11: Status for forundersøgelser vedr. Natura 2000-projekter om etablering af naturlige vandstandsforhold

12/23848

Bilag

Mandø Nord & Syd

Ribe Holme

Halen

Grønningen

Status for forundersøgelser vedr. Natura 2000-projekter om etablering af naturlige vandstandsforhold

Indledning

Esbjerg Kommune har medio 2012 ansøgt om og fået bevilget midler til forundersøgelser i forbindelse med etablering af naturlige vandstandsforhold i Natura 2000-områder. Det betyder i praksis, at man gør arealerne mere våde.

Det drejede sig indledningsvis om tre områder i henholdsvis Ribe marsken, på den nordlige del af Mandø samt på Grønningen på Fanø. Kommunen har efterfølgende fået bevilget midler til yderligere 2 undersøgelsesområder – henholdsvis den sydlige del af Mandø og Halen på Fanø.

Sagsfremstilling

Landets kommuner er forpligtet til at arbejde for gennemførelsen af Natura 2000-handleplanerne. Handleplanerne indeholder bl.a. krav om etablering af naturlige vandstandsforhold i områder, hvor dette vil være nødvendigt for at sikre bestandene af yngle- og trækfugle på udpegningsgrundlaget.

Et middel til at opnå målene er gennemførelse af frivillige projekter i områder, hvor der er lodsejeropbakning hertil.

Naturerhvervstyrelsen bevilger efter ansøgning tilskud til forundersøgelser, til investeringer i forbindelse med etablering af naturlige vandstandsforhold samt reserverer tilskudsmidler til fastholdelse af naturlige vandstandsforhold.

Såfremt forundersøgelsen fører til gennemførelse af et vandstandshævningsprojekt, er det muligt for de involverede lodsejere at få kompensation i form af et 20-årigt fastholdelsestilskud. Da der er tale om en frivillig ordning, vil projektet kun blive gennemført, såfremt der er lokal interesse.

Fastholdelsestilskuddet afhænger af den tidligere arealudnyttelse, hvor de årlige tilskud er på 300 kr./ha for naturarealer, 1800 kr./ha for græsarealer og 3500 kr./ha for omdriftsarealer. Lodsejerne har desuden mulighed for at opretholde enkeltbetaling samt plejeaftaler om afgræsning på arealerne.

I det følgende gives en kort orientering om status for forundersøgelserne. Der er i projektområderne dels gennemført en ejendomsmæssig undersøgelse (lodsejernes villighed til at indgå i et evt. projekt) samt tekniske forundersøgelser (undersøgelser af vandstandsmæssige forhold mv.) med henblik på at gøre nogle af arealerne i undersøgelsesområderne mere våde. Projektområdernes geografiske afgrænsning er angivet på kort i bilag 1.

Mandø Nord

Både den ejendomsmæssige og den tekniske undersøgelse er afsluttet. Indledningsvis var 13 ud af 20 lodsejere positive, hvilket betød at projektet kunne gennemføres i 2 delområder på i alt 28 ha. Vigende lodsejertilslutning i det ene delområde på 23 ha medførte, at der alligevel ikke var opbakning til projektet. Det eneste projekt, der nu ser til at kunne gennemføres er på 5 ha, det ligger i forbindelse med Naturstyrelsens allerede gennemførte projekt på 50 ha. Under de nuværende forudsætninger, arbejder forvaltningen videre med hydrologiprojektet på de 5 ha.

En del af lodsejerne, der driver landbrug på fastlandet har tilkendegivet, at de gerne vil indgå i et mageskifte med eksempelvis kommunen. Der er derfor ingen tvivl om, at der ville kunne iværksættes flere projekter, såfremt dyrkningsarealer på fastlandet kunne indgå i en jordfordeling. Ændrer forudsætningerne sig ved jordsalg eller lignende, vil forvaltningen undersøge, om der kan skabes mulighed for at gennemføre yderligere tiltag til forbedret hydrologi på Mandø.

Mandø Syd

Den ejendomsmæssige samt den tekniske undersøgelse er startet op i december 2013. Begge forventes at være færdige 1. maj 2014. Forvaltningen vil efterfølgende orientere udvalget om resultatet af undersøgelserne.

Ribe Holme

Den ejendomsmæssige samt den tekniske del af forundersøgelsen er gennemført. I to af deloplandene (65,4 ha) er der fuldt ud positiv tilkendegivelse.

I to andre deloplande (168,3 ha) vil der muligvis kunne opnås fuld tilslutning ved at skabe mulighed for at bytte arealer inden for projektområdet med jord uden for projektområdet. Forvaltningen er i dialog med NaturErhvervstyrelsen om at lade et par arealer, styrelsen har til salg, bortforpagte i yderligere 1 år, inden disse sælges. Arealerne ligger lige uden for projektområdet, og arealerne vil kunne indgå i en jordfordeling med lodsejere, der ikke er interesserede i projektet. Det skal undersøges, om evt. købere vil indgå i en jordfordeling med lodsejere inden for projektområdet, der ikke kan tilslutte sig hydrologiprojektet.

I de sidste to delopland (248,1 ha) forventer forvaltningen ikke at starte hydrologiprojekter, da det ikke er teknisk muligt og lodsejertilslutningen ikke er tilstrækkelig.

Grønningen

Der er udført en foreløbig ejendomsmæssig forundersøgelse blandt ejere og brugere i projektområdet. Hovedparten af projektområdet ejes af 2 fællesjorder eller ejerlav. Overordnet blev projektet ved den ejendomsmæssige forundersøgelse vel modtaget af lodsejerne. Interessenterne bag Oddens Beboeres Fællesjorder (det en ejerlav) betingede sig dog, at den ændrede afvanding ikke påvirkede ejendomme helt opstrøms i vandløbet, der løber gennem området. Dette kan antageligt sikres ved forsat vedligehold på den øvre del af vandløbet. Én lodsejer var dog decideret imod etableringen af naturlige afvandingsforhold, da denne frygtede, at dette ville forringe 0,1 ha omdriftsarealer. Flere ejere har stillet forslag om et "prøveår" med ændret hydrologi, før de endeligt tilslutter sig. Idet ordningen om ændret hydrologi medfører en 20-årig bindingsperiode, ser forvaltningen det ikke muligt at starte med et prøveår.

Forvaltningen vil nu tage kontakt til Fanø Kommune med henblik på at få en fælles dialog med lodsejerne omkring muligheden for at starte et hydrologiprojekt på Grønningen.

Halen

De tekniske undersøgelser er gennemført af Fanø Kommune i januar 2013. Forvaltningen vil som led i den forpligtigende samarbejdsaftale igangsætte den ejendomsmæssige forundersøgelse i løbet af foråret 2014. Udvalget vil efterfølgende blive orienteret om projektet.

Lovgrundlag, planer mv.

Statens Natura 2000-plan.

Kommunale Natura 2000-handleplaner for Esbjerg og Fanø.

ØKONOMI

Ingen.

Personaleforhold

Ingen.

Planmæssige konsekvenser

Ingen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen.

Høring

Ingen.

Vurdering herunder alternativer

Kommunerne skal arbejde for gennemførelsen af Natura 2000-planerne.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 12: Opdyrkning af græsarealer i Natura 2000-område på Mandø

11/18293

Bilag

ecca0ec3498c42e18773305d99c13b51

Opdyrkning af græsarealer i Natura 2000-område på Mandø

Indledning

En lodsejer ønsker at opdyrke vedvarende græsarealer på Mandø, der ligger i Natura 2000 (EF-fuglebeskyttelsesområde). Kommunen skal påbyde ejeren den drift, der er nødvendig for at sikre leveforholdene for engfugle på arealerne.

Sagsfremstilling

Baggrund

I 2011 solgte NaturErhvervstyrelsen ca. 50 ha vedvarende græsarealer på Mandø til private lodsejere i forbindelse med en jordfordeling på øen. Efter jordfordelingen anmeldte en række lodsejere, at de ønskede at opdyrke i alt 140 ha. Opdyrkning af vedvarende græsarealer i fuglebeskyttelsesområde skal anmeldes til kommunen, som skal vurdere, hvorvidt opdyrkningen er forenelig med bevarelsen af de fuglearter, som området er udpeget for at beskytte. For en række arealer kunne der umiddelbart gives tilladelse til opdyrkning, idet de grundet deres beliggenhed ikke havde særlig betydning for fuglelivet, ligesom en enkelt lodsejer tilbagetrak sin anmeldelse efter nærmere drøftelse med kommunen.

For årene 2011 og 2012 indgik kommunen frivillige aftaler med fem lodsejere om, at der fortsat skulle være vedvarende græs på ca. 65 ha, mod at kommunen betalte først 600 og siden 2000 kr./ha årligt (i alt ca. 170.000 kr.). De fem lodsejere trak deres anmeldelser om opdyrkning tilbage ved udgangen af 2012, og der var således ikke behov for at forlænge aftalerne.

En lodsejer på Mandø, Ove Hjorth Nielsen, ønskede ikke at indgå en frivillig aftale med kommunen mod det beløb, som kommunen kunne tilbyde. I stedet for vedvarende græs ønsker han at dyrke grovfoder på arealerne til sine dyr. Kommunen vurderede, at der var sikret et tilstrækkeligt antal arealer med græs på øen og gav derfor tilladelse til opdyrkning. Afgørelsen blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet af Danmarks Naturfredningsforening og Dansk Ornitologisk Forening. Foreningerne påpegede, at kommunen ikke i tilstrækkelig grad havde undersøgt, hvorvidt arealerne opfyldte kriterierne til beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Ved en nærmere vurdering fandt kommunen, at en del af de anmeldte arealer opfyldte kriterierne til § 3-beskyttet eng. Plan & Miljøudvalget tog stilling til dette på mødet den 17. april 2012. For 4 ha vurderede kommunen, at der ikke var grundlag for at registrere arealerne som § 3-beskyttede og fastholdt derfor sin tilladelse til opdyrkning af disse.

I november 2012 ændrede Natur- og Miljøklagenævnet Esbjerg Kommunes afgørelse, således at der blev nedlagt forbud mod opdyrkning af de nævnte 4 ha. Nævnet pålagde kommunen at træffe afgørelse efter naturbeskyttelseslovens §§ 19c-d, hvilket betyder, at kommunen enten skal indgå en frivillig aftale med ejeren om ikke at dyrke arealerne op, eller påbyde den drift, der er nødvendig for at opfylde Natura 2000-planen.



Kort over Mandø. Orange skraveriing viser de 4 ha, som behandles i nærværende sag. Sort skraveriing viser øvrige anmeldte arealer på øen.

Den aktuelle sag:

Nærværende sag drejer sig derfor om dels hvilke krav kommunen skal stille til driften af de 4 ha, og dels hvilken kompensation lodsejeren skal tilbydes.

Kommunen har det seneste år forsøgt at få en frivillig aftale vedrørende de 4 ha i stand med den pågældende lodsejer. Det er sket i forbindelse med, at kommunen har gennemført en forundersøgelse af muligheden for genopretning af naturlig vandstand på de indre dele af Mandø. Foruden op til 3.500 kr./ha om året i 20 år har lodsejere i projektområdet også mulighed for at søge MVJ-tilskud på 2.000 kr./ha samtidig med, at der opretholdes enkeltbetalingsrettigheder (ca. 2.200 kr./ha), også selvom arealet skulle ændre karakter. Kommunen har afholdt gentagende møder med Ove Hjorth Nielsen, men han ønsker ikke at indgå i projektet.

Idet Esbjerg Kommune ikke kan indgå en aftale med lodsejeren, er kommunen ifølge Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse og naturbeskyttelseslovens § 19d tvunget til at påbyde ham den drift, der skal til, for at sikre området som levested for de beskyttede fuglearter. Kommunen skal yde erstatning for det tab, som en afgørelse efter § 19d medfører ejeren.

Formålet med påbuddet er at sikre arealerne som levesteder for de fuglearter, der skal ske en indsats for ifølge Miljøministeriets Natura 2000-plan for Mandø. Påbuddet vil derfor indeholde følgende vilkår, som følger ministeriets anbefalinger til fuglevenlig drift:

- Arealerne skal fremover henligge i vedvarende græs med afgræsning eller høslæt.
- Afgræsning må finde sted i perioden 10. juni – 30. september. Der må højst afgræsses med 0,85 dyreenheder pr. ha på arealet ad gangen. Dette svarer til 6 moderfår med lam pr. ha.
- Ved høslæt må dette tidligst finde sted 15. juli.
- Arealerne må ikke omlægges eller på anden vis jordbearbejdes.
- Arealerne må ikke sprøjtes eller tilføres nogen former for gødning, ud over den gødning der afsættes ved afgræsning.
- Der må ikke tilskudsføres på arealerne ud over almindelig mineraltilskud.

Kommunen har varslet påbuddet, og samtidig givet ejeren mulighed for at fremsætte eventuelle bemærkninger og

erstatningskrav. Ejer har i forbindelse med partshøringen svaret, at han mener, at påbuddet gives på et forkert grundlag, men har i øvrigt ikke kommenteret på indholdet. Der er således ikke indkommet erstatningskrav.

Lovgrundlag, planer mv.

En afgørelse efter § 19d udløser erstatning for dokumenterede tab. Erstatningen beregnes på samme måde som fredningserstatninger som tab af nedgangen i handelsværdien.

Ifølge den kommenterede naturbeskyttelseslov kan der næppe være knyttet relevante og væsentlige forventningsværdier til arealer, som er beliggende i internationale naturbeskyttelsesområder, da disse er undergivet skærpede arealregulerende bestemmelser. Dette kan dermed have en erstatningsnedsættende effekt.

Natur- og Miljøklagenævnet har afgjort én lignende sag efter § 19d. Nævnet opgjorde da erstatningen som forskellen mellem handelsværdien af det pågældende areal dyrkbar jord og handelsværdien af et tilsvarende areal ekstensiv eng/overdrevs jord. Nævnet fastsatte da erstatningen svarende til et beløb på 50.000 kr./ha. I den pågældende sag var der dog tale om tale om langt mere værdifuld landbrugsjord med en udgangspris på 150.000 kr./ha.

Kommunens afgørelse om påbud og fastsættelse af erstatningsstørrelsen vil kunne påklages til Natur- og Miljøklagenævnet. Nævnets afgørelse vil siden kunne påklages til Taksationskommissionen.

Erstatning i henhold til § 19d afholdes af kommunen.

ØKONOMI

De 4 ha er fordelt på tre arealer. To af disse tre arealer blev handlet ved jordfordelingen i 2011 til 50.000 kr./ha som arealer, der kan omlægges. Dette betyder dog ikke, at der er tale om egentlige omdriftsarealer, idet de nævnte arealer også på daværende tidspunkt var vedvarende græsarealer med støtteaftaler om miljøvenligt jordbrug (MVJ). Vedvarende græsarealer, hvor omlæg ikke forventes at være muligt, blev tilsvarende handlet for 30.000 kr./ha. I forbindelse med jordfordelingen blev prisniveauet for landbrugsjord på Mandø undersøgt, og prislejet i årene forinden havde da været på det nævnte niveau. Endvidere var der lodsejere, som netto afgav jord i forbindelse med jordfordelingen. Disse to forhold tilsammen gør, at prislejet må formodes at være udtryk for den reelle handelsværdi for arealer på Mandø. Det vurderes endvidere, at der ikke har været nogen væsentlig udvikling i priserne for jord på Mandø siden 2011.

Det vurderes derfor, at der ved erstatningsfastsættelsen kan tages udgangspunkt i differencen mellem de to priser for henholdsvis arealer med mulighed for omdrift (50.000 kr./ha) og arealer uden mulighed for omdrift (30.000 kr./ha).

Udover disse 20.000 kr./ha foreslås et tillæg på 5.000 kr./ha, idet der i forbindelse med påbuddet sættes der vilkår, som rækker ud over de brugsbegrænsninger, som må forventes at have været på de arealer, som blev solgt til 30.000 kr./ha. Ifølge vejledningen om fredninger kan der ydes tillæg for byrdefulde fredningsbestemmelser. Kommunens vilkår om begrænsninger i græsningstryk samt udbindings- og høslætstidspunkter bør således udløse et tillæg i erstatningen. Natur- og Miljøklagenævnet har før takseret begrænsning af græsningstryk til 5.000 kr./ha.

Ud fra disse samlede forhold sættes erstatningens størrelse til 25.000 kr./ha for 4,00 ha, i alt 100.000 kr.

Erstatningen kan afholdes inden for det vedtagne budget.

Personaleforhold

Intet.

Planmæssige konsekvenser

Intet.

Konsekvenser for andre udvalg

Intet.

Høring

Påbuddet er varslet og har været sendt i partshøring, hvor ejer blev opfordret til at fremsætte sit krav til erstatningens størrelse. Der er ikke indkommet erstatningskrav.

Vurdering herunder alternativer

Ifølge Natura 2000-handleplanen skal kommunen sikre op til 250 ha vedvarende græsarealer med afgræsning eller slæt på ikke-statsejede arealer for at opfylde Natura 2000-planens indsatser. Ejere af arealer på Mandø kan til enhver tid anmelde, at de ønsker at opdyrke arealer. Dette vil medføre, at kommunen skal indgå aftale eller meddele påbud om driften af arealerne såfremt anmeldelserne kommer, og såfremt der ikke er tale om § 3-beskyttede arealer. Kommunens fastsættelse af erstatningsstørrelsen vil være præcedensdannende for eventuelt kommende sager.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles påbud som varslet om drift på tre arealer på Mandø og udbetales erstatning på 25.000 kr./ha for 4 ha.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 13: Nr. Ilstedmarkvej 5 - Miljøgodkendelse af minkfarm

13/12516

Bilag

6ba472ecabe845f88c50a5b5c9432f67

Bemærkninger til indsigelser fra ansøger

Indsigelse mod udkast til miljøgodkendelse fra nabo

Nr. Ilstedmarkvej 5 - Miljøgodkendelse af minkfarm

Indledning

Esbjerg kommune har den 5. september 2013 modtaget ansøgning om udvidelse af eksisterende minkfarm på Nr. Ilstedmarkvej 5, 6740 Bramming. Minkfarmen ejes og drives af Bjørn P. Callesen, Nr. Ilstedmarkvej 5, 6740 Bramming.

Sagsfremstilling

Der søges om at etablere en ny 16-rækket minkhal vest for de eksisterende minkhaller. Desuden ønskes dyreholdet udvidet med 1.200 minktæver, hvilket svarer til en udvidelse fra 98,5 DE til 139,5 DE.

Et udkast til miljøgodkendelse har været i nabohøring fra den 27. november 2013 til den 18. december 2013.

Der er i høringsperioden kommet indsigelser fra nærmeste nabo Nr. Ilstedmarkvej 6 via deres advokat. I det efterfølgende benævnes de som "naboen".

Indsigelsen drejer sig om følgende forhold: Flueplage, overfladevand og spildevand.

Ansøger har haft indsigelsen til udtalelse og har via sin advokat indsendt bemærkninger hertil.

Flueplage

Af indsigelsen fremgår det, at naboen har følt sig generet af fluer med den nuværende produktion. I august 2013 klagede de over fluegener, og Forvaltningen foretog derefter uanmeldt miljøtilsyn på Nr. Ilstedmarkvej 3, 5 og 6.

Nr. Ilstedmarkvej 3 er ligeledes en minkfarm. Der blev på begge minkfarme (nr. 3 og 5) konstateret uoverdækket mødding/markstak, og på ansøgers ejendom var der desuden en del fluer omkring nogle hvalpenet, som var lagt i blød. Forholdene blev indskærpet og efterkommet. Der blev ligeledes konstateret en del fluer ved skelgrøften ved naboens ejendom, hvor der også er store træer, som kan tiltrække fluer. Naboen har desuden et mindre hobbydyrehold.

Ansøger oplyser der, at der foretages udmugning på minkfarmen to gange ugentligt, og at hvalpenet rengøres dagligt, når de tages ud af burene. Møddingspladsen tømmes og rengøres med højtryksrensere en gang årligt, og gødningen på møddingspladsen er overdækket. Desuden tages udgangspunkt i handlingsplan for fluebekæmpelse udarbejdet af København Fur.



Kort 1: Placering af minkfarm og nære omgivelser. Det ansøgte byggeri er markeret med grå skravering.

De gældende afstandskrav for minkfarme er 100 m til nabobeboelse. Minkfarmen på Nr. Ilstedmarkvej 5 ligger ca. 178 m fra naboens beboelse og den nye minkhal ønskes placeret ca. 153 m fra boligen. Minkfarmen på Nr. Ilstedmarkvej 3 ligger ca. 315 m fra naboens beboelse.

Forvaltningen har ikke tidligere modtaget klager over fluer i området.

I udkastet til miljøgodkendelse er der bl.a. stillet vilkår om, at der skal foretages udmugning 2 gange ugentligt, og dette skal kunne dokumenteres i en logbog. Der udover stilles der vilkår om, at der skal foretages en effektiv fluebekæmpelse i henhold til de nyeste retningslinier fra Statens Skadedyrs laboratorium. Der skal føres logbog med angivelse af tidspunkt og metoder til rensning i, under og omkring burene.

Forvaltningen vurderer, at med de stillede vilkår, vil husdyrbruget ikke give anledning til væsentlige gener eller forurening af omgivelserne.

Overfladevand

Af indsigelsen fremgår det, at naboer tidligere har haft problemer med oversvømmelse på sin ejendom i forbindelse med afledning af store vandmængder, f.eks. smeltevand.

Naboen mener, at der må komme flere gener i form af oversvømmelse med overfladevand, fordi ansøger har rømmet jord af arealet, hvor byggeriet ønskes opført, og lagt det i store jordvolde på marken.

Ansøger bemærker til ovennævnte, at jordvoldene er midlertidige, og at jorden vil blive udjævnet på arealerne syd for minkfarmen og gyllebeholderen i et lag på maksimalt 10 cm. Desuden forsynes den nye minkhal med tagrender, hvorfra tagvandet ledes til nedsivning i faskiner.

Forvaltningen vurderer, at i forbindelse med udvidelse af minkfarmen vil der ikke ske afledning af mere overfladevand til vejgrøft og skelgrøft, da tagvandet fra nybygningen nedsives på egen grund. Oplægning af jord i volde (som er midlertidige) vil ikke medføre yderligere regnvandsmængder i grøftesystemet.

Overfladevand (regnvand) fra arealer tilhørende ansøger løber pga. terrænhældning mod syd til vejgrøft, som har forbindelse med privat skelgrøft øst for naboens ejendom. Derfra ledes vandet via dræn til Høe Bæk –

Lysmosegrøften.

Oversvømmelser som nævnt ovenfor kan skyldes manglende oprensning af grøfter og rørledninger. Vej & Park har en sag vedr. regulering af Høe Bæk – Lysmosegrøften. I forbindelse med denne sag er grøfterne (vejgrøft, skelgrøft og rørlagte vejgrøfter) blevet besigtiget, og en del af disse trænger til oprensning. Vej & Park vil oprense den kommunale del af systemet. Den private skelgrøft har lodsejere på hver side af grøften selv pligt til at oprense.

Administration af reglerne vedr. vandløb, grøfter og dræn er omfattet af Vandløbsloven og ikke en del af en miljøgodkendelse til udvidelse af dyrehold.

Forvaltningen har i udkastet til miljøgodkendelse stillet vilkår om etablering af tre-rækket læhegn langs med Nr. Ilstedmarkvej. Vilkåret er stillet af landskabelige hensyn, men læhegnet vil hindre overfladisk afstrømning af overfladevand og samtidig mindske andelen af regnvand fra arealet, som vil løbe via vejgrøft til skelgrøften hos naboen.

I forbindelse med en byggetilladelse til det ansøgte projekt vil der blive stillet vilkår til kote-højden for byggeriet, og hvad der skal ske med overskudsjorden. Dette må ikke lægges i permanente jordvolde og skal planeres ud.

Spildevand

Husspildevandet fra Nr. Ilstedmarkvej 5 afledes via en skelgrøft forbi naboens ejendom. Af indsigelsen fremgår det, at naboen vurderer, at husspildevandet hidtil har været utilstrækkeligt rensset, og naboen forventer øgede mængder af spildevand i forbindelse med udvidelsen, og overbelastning af grøft/vandløb.

Husspildevand fra naboens ejendom ledes ligeledes til samme skelgrøft.

Der er i oktober 2013 meddelt en særskilt tilladelse til forbedret spildevandsrensning, hvor husspildevandet fra Nr. Ilstedmarkvej 5 ledes via et minirensesanlæg, inden det ledes til skelgrøften. Denne tilladelse ændres ikke i udkastet til miljøgodkendelse, da tilladelse til afledning af husspildevand er omfattet af reglerne i Miljøbeskyttelsesloven.

I forbindelse med udvidelsen af minkfarmen vil der blive ansat en ekstra person. Der er i dag en ansat ud over ejeren. Da der kun forventes en minimal stigning i mængden af husspildevand sammenholdt med, at dette fremover renses i et minirensesanlæg inden udledning til skelgrøften, vurderer Forvaltningen ikke, at det medføre væsentlige gener for omgivelserne.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov nr. 1572 af 20. december 2006 om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug og bekendtgørelse nr. 1428 af 13. december 2006 om pelsdyrfarme m.v.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Udkastet til miljøgodkendelsen har været i nabohearing fra den 27. november 2013 til den 18. december 2013.

Vurdering herunder alternativer

På baggrund af indsigelserne, der er kommet i høringsperioden, og Forvaltningens vurdering heraf, er der vurderet, at der kan meddeles godkendelse til projektet, med mindre formuleringsmæssige præciseringer.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles godkendelse til udvidelse af minkfarmen i overensstemmelse med det endelige udkast.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 14: Oprettelse af vandråd

14/1030

Oprettelse af vandråd

Indledning

For "hovedvandopland Vadehavet" skal der nedsættes et tværkommunalt vandråd.

Sagsfremstilling

I 2014 skal kommunerne i en tværkommunal proces lave forslag til vandplanernes indsatsprogram for vandløb. Indsatsprogrammerne skal laves for hvert af de 23 hovedvandoplande, som Danmark er inddelt i. De berørte kommuner skal samarbejde om at lave et indsatsprogram for hvert hovedvandopland. Et af de 23 hovedvandoplande udgøres af den del af Jylland, som afvander til Vadehavet.

Første generation af statens vandplaner blev til i en noget lukket proces. Staten ønsker nu en mere åben proces. Derfor kan der i hvert hovedopland oprettes et vandråd, hvor interessenterne kan få indsigt i processen og stille forslag til indsatsprogrammet. Et vandråd skal oprettes, hvis én interessent (f.eks. landbruget eller en miljøorganisation) ønsker det. Det forventes, at der i alle hovedvandoplande vil være stor interesse for at etablere vandråd.

Naturstyrelsen har p.t. en bekendtgørelse om vandråd i høring.

Tidsplanen for processen er stram:

- Organisere arbejdet og danne vandråd, 1. kvartal 2014
- Udarbejde forslag til indsatsprogram i kommuner og vandråd med udgangspunkt i foreløbige udmeldinger ca. 1. april fra Naturstyrelsen, 2. kvartal 2014
- Behandle forslag politisk i kommuner og sende til Naturstyrelsen efter sammenfatning i vandråd, 3. kvartal 2014
- Staten træffer herefter beslutning om mål og indsatsprogram.

Rent praktisk vil de fleste vandråd kun have mulighed for at mødes 2-3 gange inden den politiske behandling i kommunerne.

Et vandråd skal oprettes, når der er ønske herom. Kommunerne har først handlepligt, når nogen har henvendt sig med ønske om et vandråd. Når det sker, skal kommunerne handle hurtigt

- Kommunen, som modtager en henvendelse, skal orientere de andre kommuner i oplandet
- Kommunerne skal sætte frist for henvendelse fra andre interesserede
- Kommunerne skal annoncere på hver sin hjemmeside
- Kommunerne skal aftale indbyrdes, hvem der skal være sekretariatskommune for vandrådet. Resultatet skal meddeles Naturstyrelsen inden 1. marts.

Der kan højst være 20 medlemmer i et vandråd, og disse medlemmer skal repræsentere forskellige interesser omkring vandløb. Det er sandsynligt, at der i nogle oplande vil opstå konkurrence om det begrænsede antal pladser til hver hovedinteresse.

Det vil være hensigtsmæssigt, at vandrådet mødes første gang i slutningen af marts for at fastlægge sin arbejdsform mm. Når Naturstyrelsen 1. april sender foreløbige mål, indsatskrav, virkemidler og økonomisk ramme ud til kommunerne, vil der skulle være fokus på selve opgaven.

Det forudsættes, at kommunerne er repræsenteret på politisk niveau i vandrådet – og for Esbjergs vedkommende

ved formanden for Plan & Miljøudvalget, som er det udvalg, der har det generelle ansvar for "klima og bæredygtighed" og "vand- og naturplanlægning". Der vil imidlertid være behov for koordinering med Teknik & Byggeudvalget, som har ansvaret for vandløbsvedligeholdelse og vandløbsrestaureringsprojekter.

Det forudsættes endvidere, at de øvrige kommuner i "hovedvandopland Vadehavet" (Varde, Vejen, Billund, Tønder, Haderslev – og evt. Kolding, Åbenrå, Vejle) bidrager økonomisk til dækning af omkostninger til sekretariatsfunktionen, hvis Esbjerg kommune skal udfører funktionen som sekretariatskommune.

Det er foreløbigt aftalt, at Varde Kommune tager initiativ til at samle de berørte kommuners forvaltninger med henblik på en tilrettelæggelse af det videre arbejde.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om vandplanlægning (december 2013)

Forslag til bekendtgørelse om vandråd mm (høringsfrist udløber 29. januar 2014)

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Sagen forelægges for såvel Plan & Miljøudvalget som Teknik & Byggeudvalget

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering herunder alternativer

Oprettelse af vandråd vil være obligatorisk, hvis én relevant interessent anmoder herom.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- orienteringen tages til efterretning.

BESLUTNING TEKNIK & BYGGEUDVALG DEN 31-01-2014

Godkendt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.

Punkt 15: Orienteringssager 4. februar Plan & Miljøudvalget

14/23

Bilag

Bilag 1: Tidsforbrug 02-01-2014 1 del.

Bilag 2: Tidsforbrug 02-01-2014 2 del

Orienteringssager 4. februar Plan & Miljøudvalget

Afgørelser afgjort af forvaltningen efter bemyndigelse

2013-30758: Byggeri har den 19. december 2013 meddelt afslag på ansøgning om tilladelse til opførelse/etablering af en 24,5 m høj husstandsvindmølle på matr. nr. 19p Bryndum By, Bryndum, beliggende Forum Kirkevej 39, 6715 Esbjerg N. Baggrunde er at ejendommen er beliggende inden for 'Værdifuldt landskab. Området kan ikke bære en mølle på 24,5 meter. Ansøger er bekendt med at det umiddelbart vurderes at en mølle på 18 meter vil kunne indpasses i landskabet, men ønskede ikke denne løsning. Med en tilladelse til en mølle på 18 meter vurderes det, at en klagesag ikke vil gå Esbjerg Kommune imod.

2013-23065: Byggeri har den 14. januar 2014 meddelt afslag på forespørgsel om mulig erhvervsudvidelse samt nedlæggelse af boligen eller reduktion af beboelsesandelen på ejendommen matr. nr. 5am Hjerting By, Hjerting Strandvej 46, Esbjerg. I relation til fordelingen mellem erhverv og bolig på ejendommen er det ikke muligt at udvide yderligere. Anvendelsesbestemmelsen i Lokalplanen forhindrer dette. Lokalplanens anvendelsesbestemmelse hindrer også, at ejendommen kan ændres til rent erhverv.

2010-16162: Retten i Esbjerg afsagde den 16. januar 2014 dom i sagen, hvor ejer af Baggesens Alle 112 (sagsøger) havde sagsøgt Esbjerg Kommune med påstand om, at byggetilladelsen til en altan på Baggesens Alle 110 er ugyldig, med baggrund i at sagsøger skulle være blevet partshørt. Retten fandt, at Esbjerg Kommune havde inddraget de relevante kriterier i vurderingen af, om sagsøger var part i sagen. Retten fandt derfor, at der ikke var grundlag for at tilsidesætte Esbjerg Kommunes vurdering af, om sagsøger var part. Det var derfor ikke en retlig mangel, at der ikke var foretaget partshøring af sagsøger, og derfor er byggetilladelsen ikke ugyldig. Retten frifandt Esbjerg Kommune.

Generel orientering

13/20577: Tidsforbrug til lokalplaner.

11/8738: På udvalgets møde den 3. december 2013 blev det godkendt, at der meddeles miljøgodkendelse til udvidelse af minkfarmen beliggende Skovridervej 2+7, 6715 Esbjerg N. Forvaltningen har i forbindelse med den endelige miljøgodkendelse (meddelt 6. december 2013) modtaget i alt fire klager fra omboende. Forvaltningen har den 24. januar 2014 fremsendt klagerne til Natur- og Miljøklagenævnet.

INDSTILLING

Til efterretning.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-02-2014

Godkendt.