

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 20-01-2015

Mødedato Tirsdag d. 20. januar 2015 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Endelig behandling af Masterplan for Esbjerg Strand.....	7
Forslag til Kommuneplanændring 2014.12, VVM-redegørelse og forslag til Lokalplan 01-050-0004	10
Anmodning om lokalplan og Kommuneplanændring for et område på Havborgvej, Hjerting By, Esl	14
Lokalplanforslag 40-020-0007 - Offentlige institutioner og boliger ved Seminarievej, Ribe.....	18
Ny dagligvarebutik i Tarp.....	21
Hotellejligheder Kongensgade 9, Esbjerg.....	24
Indledende drøftelse af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.....	27
Tillæg til Spildevandsplan 2009-2015 vedr. Grandeparken.....	31
Åben orientering - 20. januar 2015 - Plan & Miljøudvalget.....	34

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Anvendelse af den gamle Falck station i Esbjerg

Taksationskommissionens afgørelse vedrørende Skolestien 9 og 9A i Hjerting

Orientering om projekt vedrørende åslyngen i Ribe

Orientering om projekt vedrørende Kongeåstien

Punkt 3: Endelig behandling af Masterplan for Esbjerg Strand

14/13201

Bilag

Notat af 14. januar 2015 - Bemærkninger i forbindelse med offentlig høring 2.7.2012 -27.8.2014. Masterplan for Esbjerg Strand

1b57a618b2f7421e80fd5fed14a169b4

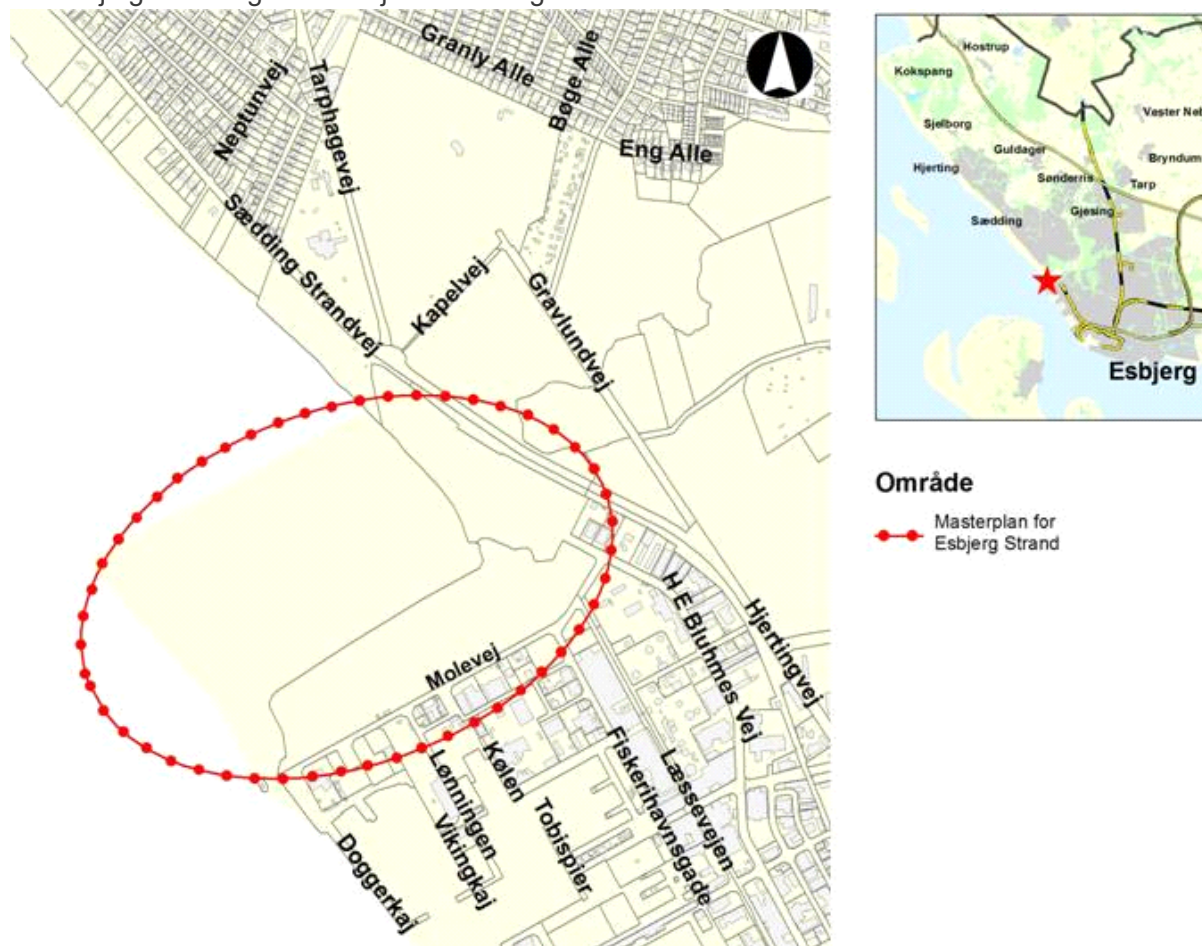
Endelig behandling af Masterplan for Esbjerg Strand

Indledning

Endelig behandling af Masterplan for Esbjerg Strand.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog 16. juni 2014 at udsende forslag til Masterplan for Esbjerg Strand i offentlig høring i 8 uger. Arealerne til Esbjerg Strand har baggrund i Esbjerg Kommunes erhvervelse primo 2013 af arealerne mellem Molevej og Sædding Strandvej i den nordlige del af havneområdet.



Den offentlige høringsperiode fandt sted 2. juli til 27. august 2014.

Der er indkommet 8 breve i den offentlige høringsperiode, der omhandler bemærkninger og synspunkter om de mulige detaljerede aktiviteter og anvendelser ved den kommende Esbjerg Strand. Endvidere er der nogle bemærkninger om bl.a. de konkrete fysiske nybyggerier og deres konsekvenser for naboområderne. De sidste forhold bliver der bedre lejlighed til at kommentere, når den mere præcise lokalplan med konkrete fysiske forhold offentliggøres og udsendes i høring.

På baggrund af de indkomne bemærkninger indstilles, at Masterplanen for Esbjerg Strand ændres på disse punkter: Der gives mulighed for etablering af en legeplads/et motionsaktivitetsområde. Det tilføjes, at der om muligt tages hensyn til fuglelivet i området ved realisering af Masterplanen.

Indstilling om teknisk justering i Masterplan for Esbjerg Strand: På side 12 udgår, at der evt. kan etableres hotel på havneøen, da denne funktion ikke er mulig.

Masterplan for Esbjerg Strand er en strategisk plan, der beskriver Esbjerg Kommunes ønsker til områdets udvikling og fremtidige anvendelse, samt den overordnede udformning af havneanlæg, bebyggelse, natur og landskab, pladsdannelse, vejanlæg, parkering m.v.

Visionen er at anlægge et nyt byområde og en ny lystbådehavn ved Esbjerg Strand.

Den nye bydel skal sikre byens borgere bedre adgang til en af Esbjergs store attraktioner – havet.

Esbjerg Strand bliver det nye centrum for maritime fritidsaktiviteter med lystbåde, ro- og kajakfaciliteter, badeanlæg, klubhuse, havneskole, nye byrum og udflugtsmål.

Esbjerg Strand kan huse de foreninger og maritime aktiviteter, der i dag er placeret i den tidligere fiskerihavn, og give mulighed for langt flere aktiviteter og tilbud til byens borgere.

Ud over havnerelaterede aktiviteter kan etableres havnerelateret kontor- og domicilbyggeri eller virksomheder, der understøtter og servicerer havnens funktioner og havneerhverv samt kiosker, caféer, restauranter og butikker i tilknytning til lystbådehavnen.

Esbjerg Strand skal rumme et nyt erhvervsområde med mulighed for domicilbyggeri i tæt kontakt til hav og havn.

Esbjerg Strand giver mulighed for etablering af et nyt kunstmuseum og andre kulturelle aktiviteter.

Udviklingen af Esbjerg Strand forventes at ske i tre etaper. Etaperne kan igangsættes samtidig eller deles i flere afhængigt af efterspørgslen på ejendomme, bådepladser mv. Disse etaper er illustreret i Masterplanen.

Notat af 14. januar 2015 - Bemærkninger i forbindelse med offentlig høring 2.7.2012 -27.8.2014. Masterplan for Esbjerg Strand.

Lovgrundlag, planer mv.

Masterplanen for Esbjerg Strand er en strategisk udviklingsplan, som er en plantype, der ikke er indeholdt i Planloven.

ØKONOMI

Der er ikke egentlige økonomiske konsekvenser af selve masterplanudarbejdelsen. Først når masterplanen realiseres, får planlægningen økonomiske konsekvenser for Esbjerg Kommune.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Masterplanen for Esbjerg Strand indgår som projekt nr. 6 i den overordnede Plan for sammenhæng mellem Esbjerg havn og by.

Etape 0 kan realiseres på baggrund af den gældende lokalplan 381 for Esbjerg Havn og et tillæg hertil.

Realisering af etape 1 og 2 kræver nyt vedtaget planmateriale i form af Kommuneplanændring, VVM og en ny lokalplan.

Der kan evt. i forbindelse med den konkrete lokalplanlægning komme ændringer i forhold til Masterplanens detaljerede angivelser.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Masterplan for Esbjerg Strand vedtages endeligt med de justeringer, som er angivet i sagsfremstillingen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 4: Forslag til Kommuneplanændring 2014.12, VVM-redegørelse og forslag til Lokalplan 01-050-0004, Boldesager, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-050-0003, Helikopterlandingsplads, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

14/26326

Bilag

8b4f156520b547d08e36e9cffb36a5fb

Kommuneplanændring 2014.12, Helikopterlandingsplads Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg

VVM-redegørelse, Helikopterlandingsplads Sydvestjysk Sygehus, Esbjerg

Forslag til Lokalplan 01-050-0004, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-050-0003, Helikopterlandingsplads, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg

Forslag til Kommuneplanændring 2014.12, VVM-redegørelse og forslag til Lokalplan 01-050-0004, Boldesager, Tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-050-0003, Helikopterlandingsplads, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Indledning

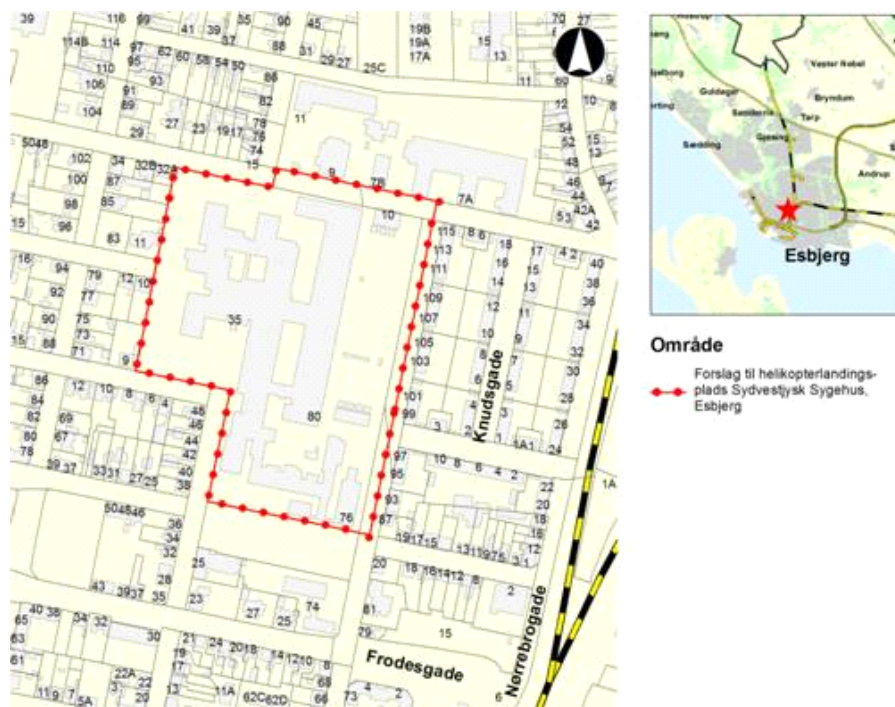
Behandling af forslag til Kommuneplanændring 2014.12, VVM-redegørelse og forslag til Lokalplan 01-050-0004, Boldesager, Tillæg nr. 1 til lokalplan 01-050-0003, Helikopterlandingsplads, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg.

Helikopterlandingspladsen er en del af den landsdækkende ordning med lægehelikoptere i Danmark (den landsdækkende HEMS-tjeneste). Forkortelse af transporttiden for akutpatienter fra områder langt væk fra de store sygehuse er den primære årsag til opbygningen af den landsdækkende HEMS-tjeneste, hvori både lægehelikoptere og forsvarrets helikoptere indgår i beredskabet.

For at muliggøre projektet er der udarbejdet et forslag til Kommuneplanændring med tilhørende VVM-redegørelse, som giver mulighed for en helikopterlandingsplads samt en øget bygningshøjde.

Projektet har derfor været i idéhøring i perioden fra den 27. juni 2014 til den 25. juli 2014. I høringsperioden modtog Esbjerg Kommune ingen bemærkninger.

Der er desuden udarbejdet et lokalplanforslag, som ligeledes giver mulighed for en helikopterlandingsplads og øget bygningshøjde.



Sagsfremstilling

Formålet med forslagene til kommuneplanændring og lokalplan er at give Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg mulighed for at etablere en helikopterlandingsplads, som kun skal bruges til sygehusrelateret flyvning og dermed kunne modtage akutte patienter til behandling.

Sygehusrelateret flyvning er defineret til at være følgende:

- Patienter til akut specialiseret behandling.
- Livsnødvendigt udstyr og medicin, som for eksempel kuvøse, respirator, antidot mv. som en patient kan have

akut behov for.

- Nødvendig specialuddannet personale til løsning af opgaver ved for eksempel en større trafikulykke eller anden større hændelse mv.
- Organer til transplantation mv.
- Der er i alle tilfælde tale om løsning af opgaver af hastende karakter.

Helikopterlandingspladsen skal placeres højt over terræn, hvor minimumshøjden bestemmes af, hvilke typer helikoptere der skal kunne lande på Sygehuset.

Helikopterlandingspladsen skal som udgangspunkt kunne anvendes af følgende typer helikoptere:

- Lægehelikopter af typen AW 139.
- Forsvarets redningshelikopter af typen EH101.
- Helikoptere fra Offshore industrien i Nordsøen som AW 189 eller Eurocopter CE 225.

Region Syddanmark har vurderet det fremtidige behov for sygehusrelateret flyvning til 90 helikopterlandinger om året ved Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg. Landingerne fordeler sig på 55 med lægehelikoptere og 25 med forsvarets EH101 helikopter samt 10 landinger med enten AW 139, AW 189 eller Eurocopter CE 225, som flyver fra Offshore Industrien i Nordsøen.

Illustrationerne af helikopterlandingspladsen i planforslagene og VVM-redegørelsen tager udgangspunkt i krav til diameteren på landingspladsen, hvis helikoptermodellen AW 189, som den næststørste helikopter, skal kunne lande og tager udgangspunkt i krav til minimumshøjden af landingspladsen, hvis forsvarets EH101, som den største helikopter, skal kunne lande.

Diameteren på helikopterlandingspladsen vil således blive 38,2 meter inklusiv 1,5 meter sikkerhedsnet hele vejen rundt, og højden på landingspladsen vil blive 35-40 meter over terræn.

Placeringen af helikopterlandingspladsen inden for det viste byggefelt i lokalplanforslaget tager udgangspunkt i sikkerhed for akutpatienterne, miljøpåvirkningerne og økonomien. Udformningen af helikopterlandingspladsen med tilhørende kontrol- og elevatorårn tager ligeledes udgangspunkt i placeringen af landingspladsen. Byggefelterne for årnene har en maksimal højde på 40 meter.

I VVM-redegørelsen er der beskrevet påvirkningerne fra flyvningerne med modellerne EH101, AW 139 og den lidt større AW189.

Vindpåvirkningen fra Forsvarets EH101 kan give udfordringer i det tæt bebyggede område ved Sygehuset, hvilket kan resultere i, at helikopteren ikke kan lande på en platform oven på Sygehuset. Forsvaret er i gang med en afklaring.

Støj fra helikoptere, der anvendes til sygehusrelateret flyvning, er ikke omfattet af Miljøbeskyttelseslovens støjreguleringer. Landingspladsen skal derfor ikke have en miljøgodkendelse og er ikke omfattet af de vejledende grænseværdier for flystøj, som findes i Miljøstyrelsens vejledning om støj fra flyvepladser. I VVM-redegørelsen er den samlede støjpåvirkning inklusiv antallet af starter og landinger vurderet til at være moderat.

Med etablering af helikopterlandingspladsen vil omfanget af skygger primært blive forøget inden for Sygehusets eget område.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Der skal udarbejdes Kommuneplanændring 2014.12 med tilhørende VVM-redegørelse samt Lokalplan 01-050-0004.

Lokalplanen er screenet, og det er vurderet, at den skal miljøvurderes efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen integreres i VVM-redegørelsen for helikopterlandingspladsen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslag til Kommuneplanændring med tilhørende VVM-redegørelse og forslag til Lokalplan forventes i offentlig høring i 8 uger.

Vurdering herunder alternativer

Omfanget af skader ved vindpåvirkningen fra Forsvarets EH101 i det tæt bebyggede område ved Sygehuset kan betyde, at helikopteren ikke kan lande på platformen, men må lande ved Esbjerg Lufthavn i stedet for eller flyve videre til et andet sygehus.

Forsvaret er i gang med en afklaring.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Forslag til Kommuneplanændring 2014.12 med tilhørende VVM-redegørelse vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger.
- Forslag til Lokalplan 01-050-0004, Boldesager, Tillæg 1 til Lokalplan 01-050-0003, Helikopterlandingsplads, Sydvestjysk Sygehus i Esbjerg, vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 5: Anmodning om lokalplan og Kommuneplanændring for et område på Havborgvej, Hjerting By, Esbjerg

14/30457

Bilag

db6c939feaf8423eb00b882496d46e91

22a63d35a3d14c86bbe4d1d9aae54c86

5607f2cb4d14445993fb513b58162c0c

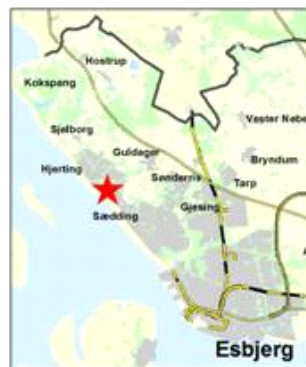
Anmodning om lokalplan og Kommuneplanændring for et område på Havborgvej, Hjerting By, Esbjerg

Indledning

Ulrik Gammelgaard har som grundejer fremsendt ønske om at ombygge den eksisterende bebyggelse og anvende den dels til dagligvarebutik, dels til ikke miljøbelastende virksomheder, engroshandel, distribution, liberale erhverv samt små værksteder.

Dette forudsætter, at kommuneplanen ændres for områdets sydlige del fra boligområde til centerområde samt, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes et forslag til Kommuneplanændring og et forslag til lokalplan for et område på Havborgvej, Hjerting By, Esbjerg.



Område

For et område på Havborgvej,
Hjerting

Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i Hjerting og afgrænses af Havborgvej, Østervænget, Havrevænget og Jagtvænget. Ejendommen indeholder K.J. Industries tidligere fabriks- og administrationsbygninger samt udendørs oplag. Ejendommen ligger i et villakvarter og afgrænses mod dette af et ca. 12 m. bredt plantebælte, som danner en afskærmning mellem de tidligere fabriksbygninger og boligområdet.

De eksisterende bygninger i lokalplanområdet benyttes ikke længere, og forslaget til lokalplan skal medvirke til, at bygningerne kan genanvendes.

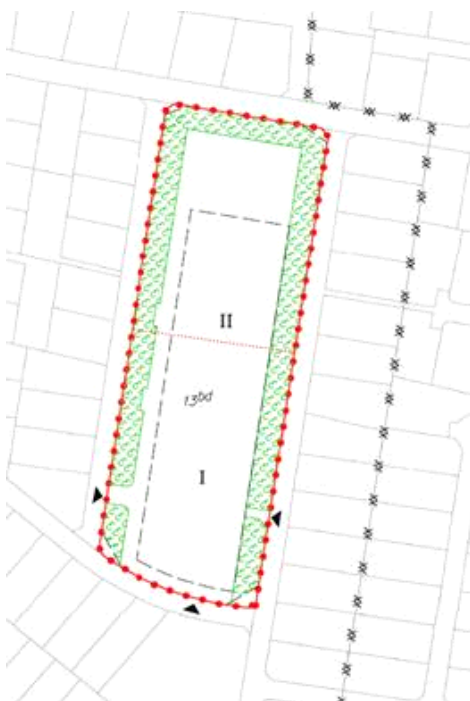
Ansøger ønsker, at plangrundlaget ændres for den sydlige del af ejendommen fra boligområde til centerområde. Det eksisterende centerområde ved Havborgvej udvides dermed også til at omfatte delområde I af lokalplanområdet. Se kort A og B i sagsfremstillingen.



Kort A

Oversigt over den eksisterende centerstruktur i området, markeret med lilla, og den ønskede udvidelse, markeret med gult.

Dermed kan den resterende rummelighed til detailhandel i lokalcenteret udnyttes.



Kort B

Ansøger ønsker en kommuneplanændring fra boligområde til centerområde i delområde I.

Trafikale forhold.

Såfremt lokalplanområdets anvendelse ændres fra fabriks- og administrationsformål til butik, liberale erhverv, engros-virksomhed, fitness og andre tjenesteydelser, forventes den fremtidige trafik primært at bestå af kunder, der i løbet af dagen kører til og fra lokalplanområdet i bil, samt enkelte daglige varetransporter. Det vurderes, at lokalcentret primært vil basere sit kundegrundlag på lokalområdet.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at ændring af anvendelsen af lokalplanområdets sydlige del, således at de eksisterende bygninger kan genanvendes som ansøgt, vil sikre, at lokalområdet udover dagligvarer kan forsynes med forskellige typer af udvalgsvarer og serviceydelser.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der udarbejdes et forslag til en Kommuneplanændring og et forslag til en lokalplan for projektet.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

A stemte imod med henvisning til, at området bedst egner sig til boliger.

Punkt 6: Lokalplanforslag 40-020-0007 - Offentlige institutioner og boliger ved Seminarievej, Ribe

14/32391

Bilag

Lokalplanforslag 40-020-0007 Offentlige institutioner og boliger ved Seminarievej

b8cb63bf288148b3a3b71a14cbe4af2f

Lokalplanforslag 40-020-0007 - Offentlige institutioner og boliger ved Seminarievej, Ribe

Indledning

Plan & Miljøudvalget besluttede på møde den 21. oktober 2014, at ansøgning om udarbejdelse af lokalplan godkendes. Det er et vilkår, at ansøger sikrer, at såvel det indvendige som det udvendige støjniveau kan overholdes med den konkrete placering ved SeminarieHuset. Forvaltningen modtog den 26. september 2014 denne dokumentation for overholdelse af de eksterne støjkrav. På baggrund af det fornyede grundlag er der udarbejdet en ny lokalplan, der skal erstatte den eksisterende lokalplan nr. 40-020-0003.



Sagsfremstilling

Ændringen af lokalplanen muliggør en anvendelse af Seminarievej 13 A og 13 B, så ejendommene kan udstykkes med to selvstændige boliger. Ansøgers konsulent, ArbejdsmiljøEksperten, oplyser i støjberegningen, at hvis den foreslåede støjmur opføres, vil støjkravene både på de udendørs opholdsarealer og indvendigt i husene være overholdt. Videre oplyser Arbejdsmiljøeksperten, at det i bygningen bliver sikret, at de indvendige støjkrav overholdes ved isætning af særlige vinduer.

Det bliver et vilkår for ibrugtagning af lokalplanen, at ansøger skal etablere støjturen, og ansøger har forpligtelsen for, at støjturen overholder de krav, der stilles til den, så støjkravene overholdes. Børn & Kultur har bedt om, at der skal indbygges en dør i støjturen mod vest, så det er muligt at gå rundt om SeminarieHusets bygninger. Der er intet i lokalplanen, der er til hinder for dette.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen

Planmæssige konsekvenser

Såfremt lokalplanforslag 40-020-0007 bliver vedtaget, vil den erstatte den eksisterende lokalplan nr. 40-020-0003.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslaget skal udsendes i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer, at den nye anvendelse kan passes ind i området, hvis den omtalte støjmur etableres.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- lokalplanforslag nr. 40-020-0007 vedtages med henblik på offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 7: Ny dagligvarebutik i Tarp

15/131

Bilag

cca18dd6d083409a95758e0a54e00535

Revideret trafiknotat - Trafikbetjening af ny dagligvarebutik i Tarp

Ny dagligvarebutik i Tarp

Indledning

Kravin Ejendomsudvikling ønsker i samarbejde med Reitan Gruppen at etablere 1032 m² ny dagligvarebutik, samt ubemandet tankanlæg på det nordvestlige hjørne af rundkørselen ved Tarp Byvej og Tarp Hovedvej.

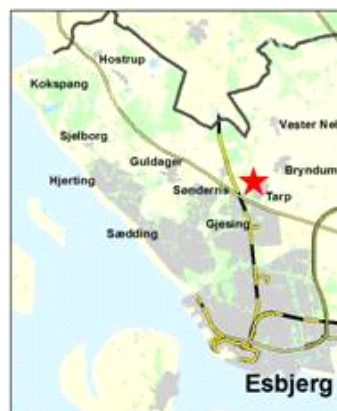
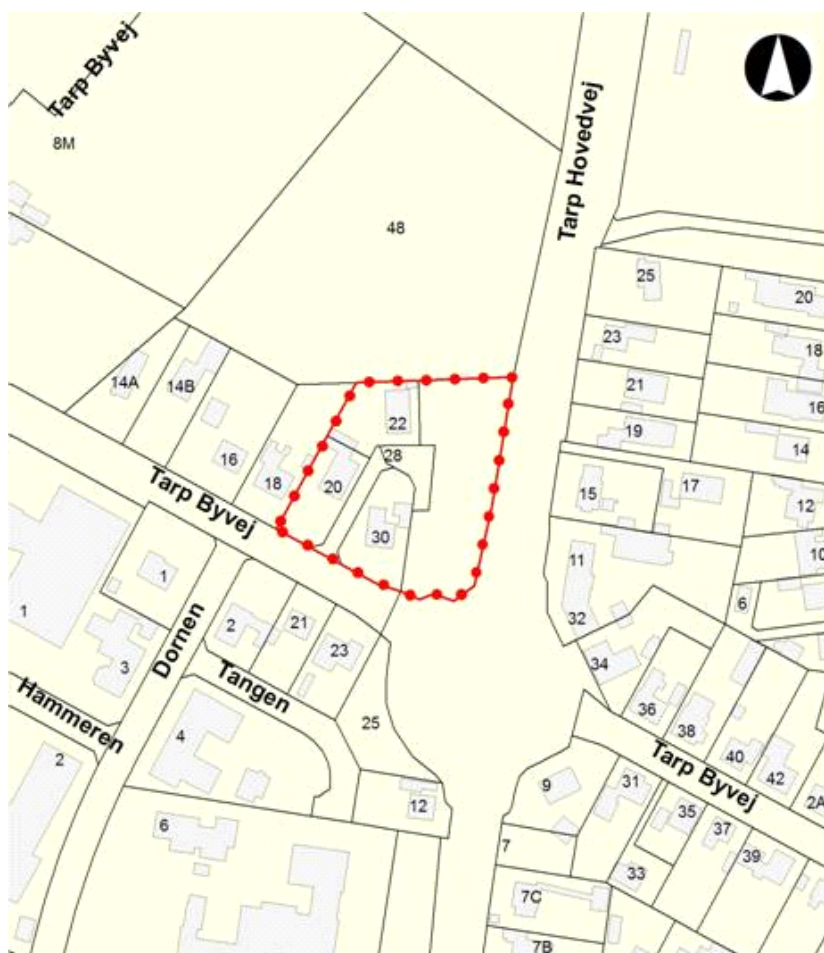
Det pågældende areal er i gældende kommuneplan beliggende i et lokalcenter. Etablering af en dagligvarebutik er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

Etablering af dagligvarebutikken kræver udarbejdelse af lokalplan.

I forbindelse med opstart af lokalplanlægningen af området har Cowi på ansøgers foranledning vurderet den fremtidige trafik til og fra området og i hvilket omfang, den nye trafik vil påvirke trafikafviklingen i området generelt.

Det vurderes samlet i notatet, at trafikken vil blive påvirket i et meget begrænset omfang.

Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, hvorvidt planlægningen skal igangsættes.



Område

●●● Ny dagligvarebutik i Tarp

Sagsfremstilling

Reitan Ejendomsudvikling ønsker at etablere 1032 m² ny dagligvarebutik på det nordvestlige hjørne af rundkørselen ved Tarp Byvej og Tarp Hovedvej.

Området er i dag primært erhvervsområde med enkelte boliger. Arealet, som ønskes bebygget med ny dagligvarebutik, er i dag bebygget med 3 boliger, som nedlægges.

Det pågældende areal er i gældende kommuneplan beliggende i et lokalcenter. Etablering af en dagligvarebutik er dermed i overensstemmelse med kommuneplanen.

Etablering af dagligvarebutikken kræver udarbejdelse af lokalplan.

I forbindelse med opstart af lokalplanlægningen af området har Cowi på ansøgers foranledning vurderet den fremtidige trafik til og fra området og i hvilket omfang, den nye trafik vil påvirke trafikafviklingen i området generelt.

Det vurderes samlet i notatet, at trafikken vil blive påvirket i et meget begrænset omfang.

Der henvises til *Revideret trafiknotat - Trafikbetjening af ny dagligvarebutik i Tarp*.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Etableringen af ny dagligvarebutik kræver udarbejdelse af ny lokalplan.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Det ansøgte byggeri er i overensstemmelse med gældende kommuneplan for området.

Det vurderes samlet og med henvisning til den vedhæftede dokumentation for trafikbelastning ved etablering af dagligvarebutik og tankanlæg, at projektet vil kunne etableres som fremsendt.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der udarbejdes forslag til lokalplan på baggrund af det fremsendte projekt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 8: Hotellejligheder Kongensgade 9, Esbjerg

14/31172

Bilag

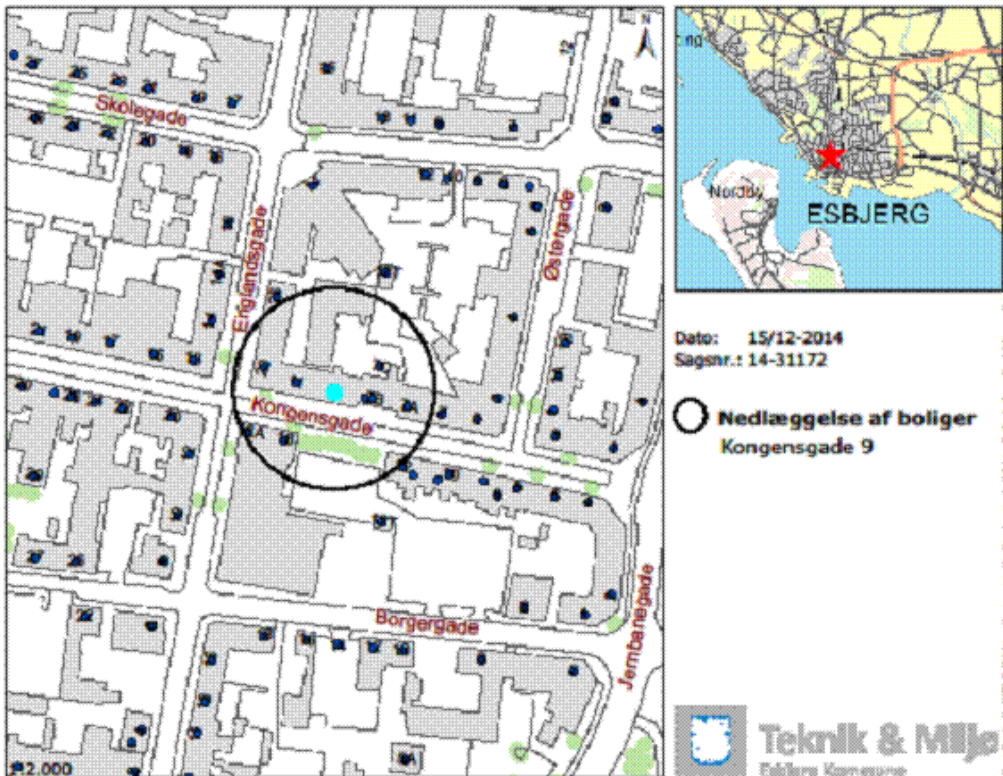
Ansøgning fra Landsyd, Kongensgade 9

847dc773a1ae4b7db7c7dcb79ab5bde2

Hotellejligheder Kongensgade 9, Esbjerg

Indledning

Landsyd har på vegne af ejeren Villemoes Holding søgt om tilladelse til, at de eksisterende lejligheder i ejendommen Kongensgade 9 ændrer status til hotellejligheder.



Sagsfremstilling

Ejendommen er i 4 etager med et større baghus i 2 etager (tidligere Jensens Bøfhus). Forhusets stueplan og baghuset er p.t. ikke udlejet.

Forhusets 1. sal er indrettet med én lejlighed, 2. sal med to lejligheder og et enkeltværelse og 3. sal med én lejlighed. Alle lejligheder er tomme.

Ejeren står over for en større renovering af ejendommen og ønsker herefter at omdanne de eksisterende 4 lejlighederne til 4 eller 5 hotellejligheder med henblik på udlejning til on/offshore relateret personale. Det oplyses i ansøgningen, at der er et udtalt behov herfor, og at ejendommen qua sin beliggenhed tæt på centrum, banegård og havn er attraktiv hertil.

Omdannelse af helårsboligerne til hotellejligheder vil kræve kommunens samtykke i medfør af boligreguleringsloven.

Til ansøgningen er det supplerende anført, at ejeren gennem de sidste år på konkrete adresser i midtbyen har etableret nye lejligheder (8 stk.) i tidligere kontorlejemål medførende et plus i sammenligning med dem der nedlægges i denne sag.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 352, som foreskriver, at etagerne over stueplan som udgangspunkt skal anvendes til boligformål. Hotellejlighed/ferielejlighed/sommerbolig er planlovmæssigt boligformål.

Kun hvis det i lokalplanen var anført, at anvendelse skulle være til helårsbolig, ville det være i strid med planen.

Lovgrundlag, planer mv.

Boligreguleringsloven

§ 46. Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder,

hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser.

§ 50. En bolig, der inden for de sidste 5 år har været benyttet til helårsbeboelse, må ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tages i brug til sommerbeboelse eller lignende midlertidig benyttelse, der er til hinder for, at boligen fortsat benyttes til helårsbeboelse. Tilsvarende gælder de i § 48, stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser.

Lokalplan 252

3.2. Ejendommenes 1. sal kan udover boliger anvendes til liberale erhverv som kontorer og klinikker.

3.3. Ejendommenes øvrige etager må kun med byrådets særlige tilladelse anvendes til andet end boligformål.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Der har ikke været foretaget høring, anvendelse er umiddelbart i overensstemmelse med lokalplanen for området.

Vurdering herunder alternativer

Der er et planlægningsmæssigt generelt ønske om bosætning i bykernen, hvilket nedlæggelse af boligerne ikke understøtter.

Ejeren har dog gennem de sidste år tilført mindst et tilsvarende antal boliger, som der nedlægges.

Samtidig har byen et kendt behov for midlertidige overnatningsværelser, herunder også til personale, for et længere ophold uden en egentlig tilmelding på folkeregisteret, som er en betingelse for, at boligen opretholdes jf. boligreguleringsloven.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- det anbefales, at boligerne nedlægges i medfør af boligreguleringsloven på betingelse af, at boligerne er ledige, uden at det skyldes opsigelse fra udlejers side.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 9: Indledende drøftelse af Esbjerg Kommunes spildevandsplan

13/16529

Indledende drøftelse af Esbjerg Kommunes spildevandsplan

Indledning

Plan & Miljøudvalget er tidligere blevet orienteret om, at forvaltningen sammen med Esbjerg Forsyning har iværksat udarbejdelse af en ny spildevandsplan, fordi den gældende udløber med udgangen af 2015. I den forbindelse forelægges sagen til en indledende drøftelse af principielle problemstillinger.

Sagsfremstilling

Spildevandsplanen er det dokument, som sætter rammerne for den administrative sagsbehandling på spildevandsområdet. Endvidere er spildevandsplanen med til at samordne spildevandsplanens mål og handlinger med Esbjerg Forsynings investeringsplan. Det er derfor et dokument, som har vidtrækkende konsekvenser for borgere, virksomheder og Esbjerg Forsyning, og derfor ønsker forvaltningen, forinden der foreligger et udkast til brug for en offentlig høring, at forelægge udvalget nogle principielle spørgsmål, som kan understøtte forvaltningens videre arbejde med at udarbejde et udkast til udvalgets godkendelse.

Følgende punkter ønskes der en vejledende tilkendegivelse fra udvalget på:

1. kloaksystemets serviceniveau
2. offentlighedens inddragelse i konkrete spildevandsprojekter
3. udmøntning af visse projekter, som er identificeret i forbindelse med Esbjerg Forsynings kortlægning af kapaciteten af det nuværende spildevandssystem kombineret med en model, som viser, hvor vandet fra spildevandssystemet samt overskydende regnvand vil løbe hen ved en overbelastning
4. kommunens håndtering af overfladevand

ad 1)

Det er utvivlsomt, at der skal håndteres mere vand i fremtiden som følge af klimaforandringer. Det følger senest af en ny rapport fra Naturstyrelsen fra november 2014.

Det betyder derfor, at kloaksystemet alt andet lige vil komme under pres, og det må forudses, at vi oftere vil opleve, at der vil ske overløb fra kloakken. Som det er i dag i henhold til gældende spildevandsplan, skal kloaknettet kunne klare en 10 års regnhændelse i fælleskloakerede områder og en 5 års regnhændelse i separatkloakerede områder. En 5 eller 10-årshændelse er statistiske regnhændelser, der er så kraftige, at de gennemsnitligt kun forekommer hvert 5. eller hvert 10. år.

Med den øgede mængde vand kan det diskuteres, hvorvidt dette serviceniveau skal være gældende over en bred kam i kommunen, eller om det vil være bedre både miljømæssigt og ressourcemæssigt at tænke i differentierede serviceniveauer. En sådan vurdering er også tæt koblet til muligheden for, at kommunen sammen med Forsyningen kan etablere fælles projekter, som kan håndtere overfladevandet på anden vis end ved etablering af en regnvandsledning. Et eksempel kunne være, at der etableres et bassin til opsamling og nedsivning af overfladevand, og at det bassin samtidig udformes med et rekreativt formål og en rekreativ værdi.

Forvaltningen ønsker på den baggrund at kunne fastsætte forskellige serviceniveauer, primært med henblik på at kunne imødegå klimaudfordringerne, i spildevandsplanen ud fra nogle på forhånd fastsatte principper, som vil fremgå af den kommende spildevandsplan.

Ad 2)

Traditionelt set er spildevandsplanarbejdet ikke noget, som borgere eller virksomheder i Esbjerg Kommune har været inddraget i i særligt omfang, hverken i forbindelse med udarbejdelse af planen eller i forbindelse med udarbejdelse af nogle af de konkrete projekter, som prioriteres i spildevandsplanen, og som efterfølgende skal udarbejdes og implementeres med henblik på udmøntningen af spildevandsplanen.

Fordi udformningen af nogle af de konkrete projekter kan have indflydelse på, hvordan borgere/virksomhed bedst indretter sig på egen matrikel, herunder hvad de skal tåle af mulig regn inden for egen matrikel, vil forvaltningen

lægge op til, at der vil være mulighed for i særlige projekter, hvor Esbjerg Forsyning ikke i forvejen har foretaget investeringer, at lave en aktiv borgerinvolvering. Borgerinvolveringen skal således have til formål dels at kunne inspirere og få inspiration fra de borgere/virksomheder, som skal leve med de nye tiltag, og dels at skabe en forståelse for, hvorfor der for deres område er valgt en anden løsning end for øvrige områder i kommunen.

Den indsats, som skal gøres i forhold til borgere og virksomheder, skal naturligvis afvejes i forhold til den påvirkning, som det konkrete projekt vil have på de enkelte.

Ad 3)

I forbindelse med arbejdet med en klimatilpasningshandlingsplan har der fra Miljøministeriets side været krav om, at der blev udarbejdet et oversvømmelseskort, som ved forskellige regnhændelser kunne give en indikation af, hvor store oversvømmelser vil overløb fra kloakken i sig selv kunne resultere i.

Det har resulteret i, at der også for Esbjerg Kommune er udarbejdet oversvømmelseskort for overløb fra kloakken.

Fordi klimatilpasningshandlingsplanen formentlig først bliver endelig vedtaget med udgangen af 2016/primo 2017 kan det være hensigtsmæssigt, at det allerede med den kommende spildevandsplan bliver muligt at igangsætte nogle projekter til imødekommelse af de problemer, som oversvømmelseskortene viser.

Forvaltningen ønsker derfor mulighed for, at det medtages i spildevandsplanens handlingsplan, at der peges på, at nogle af projekterne allerede kan iværksættes forinden klimatilpasningshandlingsplanen vedtages, samt at de øvrige projekter kan prioriteres under hensyntagen til, hvad der fastsættes i klimatilpasningshandlingsplanen.

Ad 4)

I 2010 blev der truffet en politisk beslutning om, at kommunen gradvist skulle separatkloakeres frem til 2050. Dette forventes der ikke stillet spørgsmålstejn ved i den kommende spildevandsplan. Men den nugældende spildevandsplan er ikke tydelig omkring, hvordan overfladevandet skal håndteres i de kommende områder, der vil blive udlagt til separatkloakering. Der er således brug for en mere nuanceret måde at håndtere overfladevandet på, således at der med den nye spildevandsplan bliver udarbejdet principper for håndteringen af dette i områder, som i dag ikke er separatkloakeret.

Det skal således i fremtiden tages stilling til, hvordan overfladevandet bedst muligt håndteres ud fra en miljømæssig og økonomisk vurdering. Overfladevandet vil enten skulle håndteres via separate rør evt. med forsinkelse, der udleder til en recipient ved at nedsive, ved at fordampe, ved at anvende regnvandet lokalt eller ved en kombination, hvori kan indgå løsninger med at tilbageholde/forsinke vandet der, hvor det i første omgang falder for at lette trykket på de øvrige overfladevandsløsninger.

Forvaltningen ønsker således mulighed for at fastsætte principper for en mere nuanceret håndtering af regnvandet for de kommende områder, end hvad der umiddelbart følger af den nugældende spildevandsplan.

Under henvisning til den pågående redegørelse om badevandskvalitet, skal forvaltningen for god ordens skylds bemærke, at udvalget vil få forelagt denne herunder forslag til tiltag senere på året.

Lovgrundlag, planer mv.

Miljøbeskyttelseslovens § 32.

ØKONOMI

Udgifter til spildevandsplanens realisering finansieres via forsyningsselskabets takster – dog må det forventes, at visse klimatilpasningsprojekter også vil afføde kommunale udgifter.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Arbejdet med spildevandsplanen foregår i tæt dialog med forsyningsselskabet. Det gælder også oplægget til denne indledende drøftelse.

Vurdering herunder alternativer

Det følger af miljøbeskyttelsesloven, at der skal udarbejdes en spildevandsplan herunder hvilke elementer der skal indgå i en sådan. Der er derfor ikke muligt at undlade at udarbejde en spildevandsplan.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forvaltningen i den kommende spildevandsplan kan fastsætte forskellige serviceniveauer for kloaknettets håndtering af regnvand, primært med henblik på at kunne imødegå klimaudfordringerne, ud fra nogle på forhånd fastsatte principper, som vil fremgå af den kommende spildevandsplan.
- Forvaltningen i særlige projekter, der er fastsat i den kommende spildevandsplan, kan lave en aktiv borgerinvolvering. Forudsætningen er, at Esbjerg Forsyning ikke i forvejen har foretaget væsentlige investeringer herfor.
- Forvaltningen i den kommende spildevandsplan kan igangsætte nogle af de projekter, der senere vil blive omfattet af kommunens klimatilpasningshandlingsplan, samt at de øvrige klimaprojekter kan prioriteres under hensyntagen til, hvad der fastsættes i den kommende klimatilpasningshandlingsplanen.
- Forvaltningen har mulighed for at fastsætte principper for en mere nuanceret håndtering af regnvandet for de kommende separatkloakerede områder, end hvad der umiddelbart følger af den nugældende spildevandsplan.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 10: Tillæg til Spildevandplan 2009-2015 vedr. Grandeparken

14/14538

Bilag

Notat af 18. december 2014 - Tillæg til Spildevandsplan 2009-2015 vedr. Grandeparken

45001c21e92a4237a039d2069f5ef81f

MW screening. Tillæg til Spildevandsplanen 2009-2015 vedr. Grandeparken

Tillæg til Spildevandplan 2009-2015 vedr. Grandeparken

Indledning

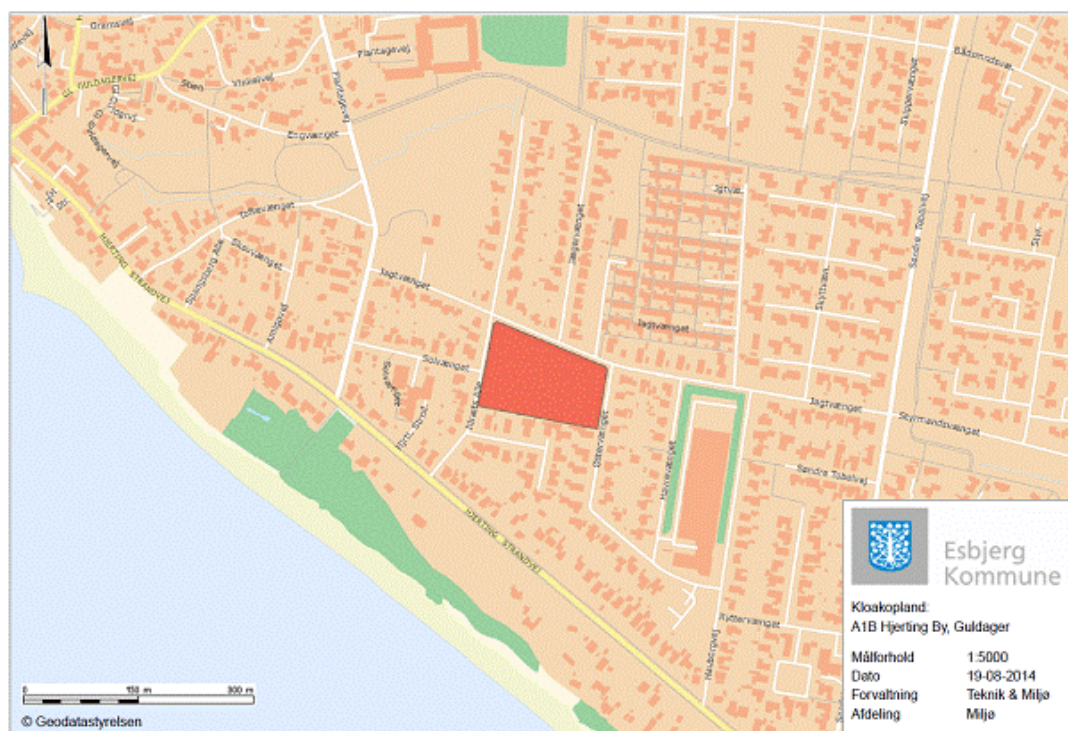
Efter vedtagelsen af lokalplan nr. 05-010-0007 - Hjerting By. Boligområde ved Jagtvænget og Idræts Allé skal der opføres boliger på en tidligere sportsplads, der henligger som et fladt græsareal uden bebyggelse.

Arealet, hvor boligerne etableres, er ikke en del af Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Sagsfremstilling

Tillægget danner grundlag for at inddrage ovennævnte område i Hjerting under spildevandsforsyningsselskabets kloakopland. Området spildevandskloakeres, hvilket vil sige, at alt husspildevand ledes til spildevandsforsyningsselskabets spildevandsledning, mens alt overfladevand nedsives.

Området ligger i Hjerting mellem Idræts Allé og Østervænget og syd for Jagtvænget.



Lovgrundlag, planer mv.

Miljøbeskyttelsesloven.

ØKONOMI

Projektet finansieres af Esbjerg Spildevand A/S.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ovennævnte tillæg har været i offentlig høring i 8 uger med henblik på eventuelle indsigelser/bemærkninger.

Der har i høringsperioden ikke været indsigelser eller bemærkninger til tillægget til spildevandsplanen.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Tillæg nr. A1B til Esbjerg Kommunes Spildevandsplan 2009-2015, for et kommende boligområde i Hjerting, vedtages.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.

Punkt 11: Åben orientering - 20. januar 2015 - Plan & Miljøudvalget

15/36

Bilag

Afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet af 19. december 2014

Åben orientering - 20. januar 2015 - Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

Sag 14/17909. På Tankområde Guldager blev der i 2002 konstateret en forurening med flybrændstof fra utæthed på en olieledning.

Esbjerg Kommune meddelte den 9. oktober 2002 påbud om undersøgelse af forureningen. Indledningsvist blev det fastslået, at der er tale om en stabil, ikke-akut forurening. Der er efterfølgende løbende udført undersøgelser og monitoring med henblik på at fastlægge forureningsudbredelsen og fastlægge den optimale metode for oprensning.

Den 17. december 2014 har Esbjerg Kommune på baggrund af de foregående undersøgelser accepteret et af Forsvarets Ejendomsstyrelse (FES) udarbejdet forslag til deres oprensning af forureningen i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 69. Accepten er meddelt på baggrund af, at FES vil foretage en proportional oprensning af området med en effekt på minimum 90 %, hvor forureningen vurderes til ca. 35–52 m³ flybrændstof.

Sag 13/30702. Natur og Miljøklagenævnet har stadfæstet Esbjerg Kommunes afgørelse af 26. februar 2013 om godkendelse til minkproduktion på ejendommen Nordre Tobølvej 6, 6710 Esbjerg V. Afgørelsen blev påklaget af Hjerting El- og Vandforsyning.

Klagen vedrører den mulige nitratpåvirkning af en indvindingsboring beliggende umiddelbart vest for Nordre Tobølvej 6, særligt i forbindelse med en ny gyllebeholder 160 m. fra boringen. Esbjerg Kommunes vurdering af, at det ansøgte projekt sikrer hensynet til grundvandet, finder nævnet ikke grundlag for at tilsidesætte.

INDSTILLING

Til efterretning

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 20-01-2015

Godkendt.