

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 08-10-2013

Mødedato Tirsdag d. 08. oktober 2013 kl. 08:30

Mødested

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	6
Trafik & Mobilitetsplan, behandling af høringssvar.....	9
Vedtagelse af varmeplanstrategi.....	14
Endelig Kommuneplanændring 2013.59 Gl. Gjesing - Udvidelse af boligområde ved Gl. Vardevej,	19
Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 10-030-0004, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen	24
Første behandling af Kommuneplanændring 2013.55 til Kommuneplan 2010: St. Darum, Gl. Darur	30
Ændring af erhverv til beboelse - Vestre Strandvej 15, 6731 Tjæreborg.....	36
Ansøgning om ændret anvendelse af lejemål, Moltkes Alle 2, 6760 Ribe.....	42
Opførelse af 2 dobbelthuse, Højvangs Allé 42, 6700 Esbjerg.....	47
Udvidelse af sø på en eng, Gummesmark ved Bramming.....	52
Miljøgodkendelse af minkfarm.....	58
Orienteringssager 8. oktober 2013, Plan & Miljøudvalget.....	65

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.

1 Godkendelse af dagsorden

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 1

Beslutning

Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 2: Information og forespørgsler

Sagsnr.

2 Information og forespørgsler

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 2**Beslutning**

Trafikpolitisk høring med Cyklistforbundet
Arkitektkonkurrence vedrørende Kongensgade i Esbjerg
Midtvejsevaluering vedrørende vækststrategi
Møde i det rådgivende udvalg for Vadehavet
Sag vedrørende Cort Adelers Gade 22
Sag om bolig i erhvervsområde i Bramming
Informationstiltag på affaldsområdet
Møde om mellembyplan i Tjæreborg
Status vedrørende energilandsbyer

Fraværende uden afbud**Afbud**

Punkt 3: Trafik & Mobilitetsplan, behandling af høringssvar

Bilag

Bilag 02: Handleplan for Trafik og Mobilitet

Bilag 01: Baggrundsrapport - Trafik & Mobilitetsplanen

Bilag 03: Trafik og mobilitetsplan - høringssvar

Sagsnr. 2012-5052

3 Trafik & Mobilitetsplan, behandling af høringssvar

Indledning

Trafik & Mobilitetsplanen for Esbjerg analyserer de trafikale udfordringer frem til 2030 og opstiller en række mulige tiltag, fordelt på 6 hovedindsatsområder, der på kort, mellemlangt og langt sigt kan iværksættes for at sikre god mobilitet fremadrettet.

Teknik & Forsyningsudvalget besluttede den 6. maj 2013 at sende Trafik og mobilitetsplanen for Esbjerg, bestående af en baggrundsrapport og en handleplan, i frivillig, offentlig høring i 10 uger.

Der er i høringsperioden fra 12. juni - 21. august 2013 indkommet 3 høringssvar.

Sagsfremstilling

Trafik og Mobilitetsplanen for Esbjerg rummer en baggrundsrapport og en handleplan.

Baggrundsrapporten (Bilag 01: Baggrundsrapport - Trafik & Mobilitetsplanen) analyserer de trafikale udfordringer såsom trængsel, klima, trafiksikkerhed, bystruktur mv. frem til 2030. I handleplanen (Bilag 02: Handleplan for Trafik og Mobilitet) er der fokuseret på 6 hovedindsatsområder, der rummer tiltag fra baggrundsrapporten, som kan udmøntes frem mod 2030.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af Trafik & Mobilitetsplanen lagt vægt på inddragelse af relevante interessenter og der har således været afholdt 3 workshops undervejs i processen. Dertil kommer den afsluttende frivillige, offentlige høring i perioden 12. juni – 21. august, hvor alle interesserede kunne komme med input til Trafik & Mobilitetsplanen.

Teknik & Miljø modtog i høringsperioden 3 høringssvar (Bilag 03: Trafik- og mobilitetsplan - høringssvar) fra:

- Cyklistforbundet i Esbjerg
- Brian H. Dam, Bramming
- Niels Nielsen, adresse ikke oplyst

Cyklistforbundet i Esbjerg roser Trafik & Mobilitetsplanens indhold, men efterlyser en konkretisering af kommende planer. Derudover forholder Cyklistforbundet sig kritisk i forhold til begrebet "forkælelse af cyklister" og stiller sig slutteligt til rådighed i forhold til rådgivning omkring cyklistforholdene i Esbjerg Kommune.

Brian H. Dam fremsætter 3 forslag til ændringer af trafikken i henholdsvis 1) Skolegade 2) Gl. Vardevej, Gjesing og 3) Krydset v. Gjesing Ringvej/Grønlandsparken.

Niels Nielsen opstiller ligeledes forslag til ændring af trafikken, så trafikken ikke hæmmes, eksempelvis via reducere af antallet af "chikaner" på Gl. Vardevej samt

ændring af fortove, så der skabes bredere veje på Kvaglundvej og i Nørregade.

Høringssvarene er efterfølgende behandlet (se Bilag 03: Trafik- og mobilitetsplan - høringssvar) og vil fremadrettet indgå i overvejelserne omkring udmøntningen af Trafik & Mobilitetsplanen.

Lovgrundlag, planer m.v.

Ingen

Økonomi

Efter vedtagelsen af Trafik & Mobilitetshandleplanen skal der til gennemførelse af tiltagene afsættes separat økonomi i forbindelse med budgetlægningen for perioden 2015-18.

Tidshorisonten for gennemførelse af tiltagene vil således afhænge af den økonomi der afsættes i budgettet til projekterne.

Der er allerede nu igangsat betydelige tiltag for at gennemføre nogle af de foreslåede projekter gennem ansøgninger om midler fra puljer og fonde til bl.a. et anlægsprojekt vedrørende fornyelse af trafikknudepunktet ved Esbjerg Banegård, etablering af supercykelsti og en ny særtransportrute til vindmøller.

Personaleforhold

Ingen.

Planmæssige konsekvenser

Gennemførelse af en række af tiltagene vil have planlægningsmæssige konsekvenser og der skal derfor ske en koordinering med den øvrige planlægning.

Konsekvenser for andre udvalg

Sagen forelægges både for Teknik & Forsyningsudvalget og Plan & Miljøudvalget.

Høring

Trafik og Mobilitetsplanen, bestående af baggrundsrapporten og handleplanen, har været sendt i frivillig, offentlig høring i perioden 12. juni – 21. august 2013.

Intern høring – ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Med baggrundsrapporten og handleplanen foreligger et godt grundlag for at håndtere fremtidens udfordringer i forhold til trafik og mobilitet.

Det vurderes, at de indkomne høringssvar ikke giver anledning til ændring af Trafik &

Mobilitetsplanens indhold, idet flere punkter imødekommes via kommende projekter eller vurderes som ikke-realiserbare som følge af tekniske eller øvrige årsager.

Høringssvarene tages imidlertid til efterretning og vil, i det omfang det er muligt, fremadrettet indgå i det videre arbejde med planen.

Gennemførelse af tiltagene frem mod 2030 vil være meget omfattende både planlægningsmæssigt og økonomisk. Mange af tiltagene vil medføre betydelige ændringer i den måde vi transporterer os på i forhold til i dag.

Derfor bør gennemførelse af tiltagene være afstemt i forhold til den øvrige planlægning og de udefra kommende påvirkninger/ændringer i transportmulighederne frem mod 2030.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Trafik & Mobilitetsplanen vedtages

Teknik & Forsyningsudvalget, den 07.10.2013 punkt nr. 4

Beslutning

Godkendt

Bilag

[Bilag 01: Baggrundsrapport - Trafik & Mobilitetsplanen](#)

[Bilag 02: Handleplan for Trafik og Mobilitet](#)

[Bilag 03: Trafik og mobilitetsplan - høringssvar](#)

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 3

Beslutning

Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 4: Vedtagelse af varmeplanstrategi

Bilag

Bilag 1: Strategioplæg Varmeplan

Sagsnr. 2010-12017

4 Vedtagelse af varmeplanstrategi

Indledning

Det overordnede formål er at etablere et opdateret grundlag for beslutninger omkring den fremtidige varmeforsyning i Esbjerg kommune. Grundlaget skal sikre, at såvel kommunens som forsyningernes overordnede politiske målsætninger omkring udvikling, miljø, forsyningssikkerhed og økonomi opfyldes.

Varmeforsyningens økonomi og forsyningssikkerhed skal vurderes i samspil med målsætninger om reduktion af CO2 samt øget anvendelse af vedvarende energi. Projektet omfatter en række fremtidsperspektiver, der opstilles med baggrund i den nuværende status for varmeforsyningen samt evaluering af udviklingsperspektiver for interessenterne inden for varmeforsyning i kommunen.

En del af formålet med varmeplanen er at:

- støtte kommunen i myndighedsbehandlingen af projektforslag for varmeforsyning
- danne grundlag for kommunens dialog og samarbejde med varmeforsyningsselskaber og andre interessenter

Sagsfremstilling

Processen, der er blevet revideret undervejs i forløbet, har omfattet følgende 3 faser:

Fase 1: Statusoversigt

Udarbejdelse af en statusoversigt over den nuværende varmeforsyningssituation i kommunen. Fase 1 omfatter bl.a.:

- opgørelse af varmebehov
- gennemgang af varmeforsyningen
- opgørelse af lokale resurser
- koordinering med kommunens planlægning generelt og i særdeleshed klimaplanlægningen

Fase 2: Interessentanalyse

Omdrejningspunktet for interessentanalysen var afholdelsen af en workshop i oktober 2012 for interessenterne inden for varmeforsyningen, herunder bl.a. kommunen, fjernvarmeselskaber og energiproducenter i kommunen.

Fase 3: Målsætninger og fremtidsperspektiver for varmeforsyningen

På basis af resultaterne af Fase 1 og Fase 2 er der udarbejdet et strategiplæg for kommunens varmeforsyning.

Med baggrund i Fase 1 og Fase 2 præsenteres i det følgende et strategiplæg for varmeforsyningen i Esbjerg Kommune. Strategiplægget kan danne grundlag for kommunens prioriteringer samt for igangsætning af en konkret implementeringsproces for tiltag på varmeforsyningsområdet.

Lovgrundlag, planer m.v.

Varmeforsyningsloven

Økonomi

Ingen

Personaleforhold

Ingen

Planmæssige konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Interessenterne er blevet hørt i processen og i den fælles workshop. Interessenterne har haft dette strategioplæg i høring. Dette har udelukkende medført nogle formuleringsmæssige præciseringer. Varmeplanstrategien har ikke været i offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Ingen

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Varmplanstrategien vedtages
- Kommunen understøtter årlige dialogmøder med interessenterne på området

Bilag

[Bilag 1: Strategioplæg Varmeplan](#)

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 4

Beslutning

Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 5: Endelig Kommuneplanændring 2013.59 Gl. Gjesing - Udvidelse af boligområde ved Gl. Vardevej, 6705 Esbjerg Ø

Bilag

Bilag 01 - Kommuneplanændring 2013.59 Gl. Gjesing, udvidelse af boligområde ved Gl. Vardevej

Sagsnr. 2013-6763

5 Endelig Kommuneplanændring 2013.59 Gl. Gjesing - Udvidelse af boligområde ved Gl. Vardevej, 6705 Esbjerg Ø

Indledning

En mindre del af Social og Sundhedsskolens areal ved Gl. Vardevej i Esbjerg ændres til boligområde.



Område

—•— Udvidelse af boligområde ved Gl. Vardevej

Sagsfremstilling

Et mindre areal, af det areal som i dag hører ind under Social og Sundhedsskolen Esbjerg, ændrer anvendelse fra Offentligt område for institutioner og anlæg til Lavt boligområde. Justeringen sker, så de respektive områders afgrænsning bliver mere regulær og dermed kan udnyttes bedre. Ændringen sker med Social og Sundhedsskolens accept og er et led i at få kabalen om jordfordeling mellem Muff og Social og sundhedsskolen til at gå op.

Lovgrundlag, planer m.v.

Planloven

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Med kommuneplanændringen ændres anvendelsen af en del af et Offentligt område til Lavt boligområde, således det bliver muligt at bygge boliger i området.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Kommuneplanændringen har været i otte ugers offentlig høring. Her modtog kommunen en enkelt bemærkning fra Social- og Sundhedsskolen, hvori de påpeger at arealet var større end aftalt. Kommuneplanændringen er rettet til i forhold til Social- og Sundhedsskolens ønsker.

Vurdering herunder alternativer

Ved at udvide boligområdet vil det blive muligt at bygge en eller flere nye boliger i området.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Kommuneplanændringen for Gl. Gjesing, Udvidelse af boligområde ved Gl. Vardevej godkendes endeligt.

Bilag

[Bilag 01 - Kommuneplanændring 2013.59 Gl. Gjesing, udvidelse af boligområde ved Gl. Vardevej](#)

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 5

Beslutning

Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 6: Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 10-030-0004, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen

Bilag

Bilag 2: Naturstyrelsens vurdering af indkomne bemærkninger til Biogasanlægget ved Korskroen

Bilag 3 - Notat af 2. oktober 2013 - Tillægspunkt til dagsordenpunktet "Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 10-030-0004, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen"

Bilag 1: Notat af 24. september 2013, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen.

Sagsnr. 2012-20528

6 Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 10-030-0004, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen

Indledning

Orientering om den statslige Kommuneplanændring 2012.54 til Kommuneplan 2010-2022 og endelig vedtagelse af lokalplan nr. 10-030-0004, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen.

Esbjerg Byråd vedtog med Klima- og bæredygtighedsplan for 2010-2020 at reducere udledningen af CO₂ med 30 % inden 2020. Med planen blev der offentliggjort forslag til 35 initiativer. Ét af dem var planlægning for og etablering af et biogasanlæg, som kan være med til at reducere landbrugets udledning af CO₂. Biogas kan erstatte naturgas som energikilde i fjernvarmeforsyningen.

Området sydøst for Lunde Hovedvej ved Korskroen er udpeget til placering af et biogasanlæg.



Område

—•— Biogasanlæg

Sammen med denne lokalplan har Naturstyrelsen udarbejdet et kommuneplantillæg med tilhørende VVM-redegørelse. Det er staten, der er myndighed på denne del af myndighedsbehandlingen, fordi staten er bygherre på en del af projektet, idet biogasanlægget skal kobles på naturgasnettet med forbindelsesledninger til 2 nye kompressorstationer. Kompressorstationerne ligger uden for lokalplanområdet.

I høringsperioden er der kommet tre bemærkninger til kommuneplantillægget. Disse omhandler projektets påvirkninger af naboarealer med overfladevand og udgifter til vedligehold af vejnettet som følge af projektet. Endeligt er der kommet nogle kommentarer fra Danmarks Naturfredningsforening i Esbjerg. Det er Naturstyrelsen, som behandler disse bemærkninger. Ingen af bemærkningerne har givet anledning til ændringer af kommuneplantillægget.

Byrådet vedtog den 17. juni 2013 at offentliggøre lokalplanforslaget med en høringsfrist fra den 18. juni 2013 til den 1. september 2013.

Sagsfremstilling

Indenfor lokalplanområdet, som er ca. 13 ha, ønsker Bionaturgas Korskro A/S at etablere et biogasanlæg med modtagefaciliteter, procesbygning for flydende og fast husdyrgødning og energiafgrøder mv., procesudstyr samt 15 reaktortanke og lagerfaciliteter.

Idéen bag den arkitektoniske opbygning af biogasanlægget er at gruppere de forskellige bygningsformer, som det omfattende tekniske anlæg består af, så det landskabelige potentiale bliver udnyttet på bedst mulig måde. De 15 store reaktortanke bliver således opstillet i en genkendelig og klar geometrisk form, trekanten.

Den lave procesbygning placeres ud mod Lunde Hovedvej, de lavere tanke placeres bagved, og bagved dem placeres de 15 reaktortanke tættest på motorvejen i den nordøstlige del af grunden. Indenfor lokalplanområdet placeres en jordvold, som skal skabe en harmonisk overgang mellem landskab og bygningerne. Der placeres desuden et bassin til opsamling af overfladevand samt store træbeplantninger i grupper, som kan give et volumenmæssigt grønt modspil til det store anlæg.

Tankene og siloerne kan få en højde på max. 25 meter over terræn, når grundplanen max. er 25 x 25 meter.

Der skal anvendes ikke reflekterende materialer, og farverne kan være fra mørk grå til lys grå eller hvid. Tankene og overdækningerne vil få en mørk grå nuance for at forenkle og nedtone dem.

Der er indkommet 2 bemærkninger og indsigelser i offentlighedsperioden til lokalplanen. De er fra følgende:

1. Vejdirektoratet.
2. Hans Henrik Glavind, Lundevej 25, Esbjerg Ø.

Fra Vejdirektoratet handler bemærkninger om, at de bestemmelser, der er forhandlet på plads i.f.h.t. Planlovens § 19 stk. 3 i lokalplanforslaget, ikke må ændres i den endelige vedtagne lokalplan. Hvis der er ønsker om at ændre bestemmelserne, skal

Vejdirektoratet høres på ny. Bestemmelserne handler om veje, adgangsveje, interne veje, parkeringspladser, vejbyggelinier, byggefelt, brug af ikke-reflekterende diskrete grå farvenuancer på bygningsdele.

Hans Henrik Glavind gør indsigelse imod placeringen af biogasanlægget og vil klage, såfremt vilkår til støj og lugtgener ikke bliver overholdt, når anlægget er i drift.

Der er redegjort for bemærkningerne og indsigelserne i "Notat af 24. september 2013, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen".

Lovgrundlag, planer m.v.

Planloven

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Der er udarbejdet en kommuneplanændring 2012.54 til Kommuneplan 2010-2022.

Lokalplanen er miljøvurderet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Miljøvurderingen er integreret i VVM-redegørelsen for biogasanlægget.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslaget har været ude i lidt mere end 10 ugers høring fra den 18. juni 2013 til den 1. september 2013.

Vurdering herunder alternativer

Der har været vurderet forskellige placeringer af biogasanlægget ved Korskroen. Den valgte placering har været den mest optimale placering i forhold til større vejanlæg, husdyrbrugere, naturgasnettet og risikoforhold og afstand til nærmeste naboer.

I "Notat af 24. september 2013, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen" er der redegjort for vurderinger og anbefalinger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- den statslige kommuneplanændring 2012.54 til Kommuneplan 2010-2022 tages til efterretning.
- Lokalplan nr. 10-030-0004, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen godkendes endeligt med de anbefalinger, som fremgår af notat af 24. september 2013.

Bilag

[Bilag 1: Notat af 24. september 2013, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen.](#)

[Bilag 2: Naturstyrelsens vurdering af indkomne bemærkninger til Biogasanlægget ved Korskroen](#)

[Bilag 3 - Notat af 2. oktober 2013 - Tillægspunkt til dagsordenpunktet "Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 10-030-0004, Skads Landområde, Biogasanlæg ved Korskroen"](#)

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 6

Beslutning

Godkendt

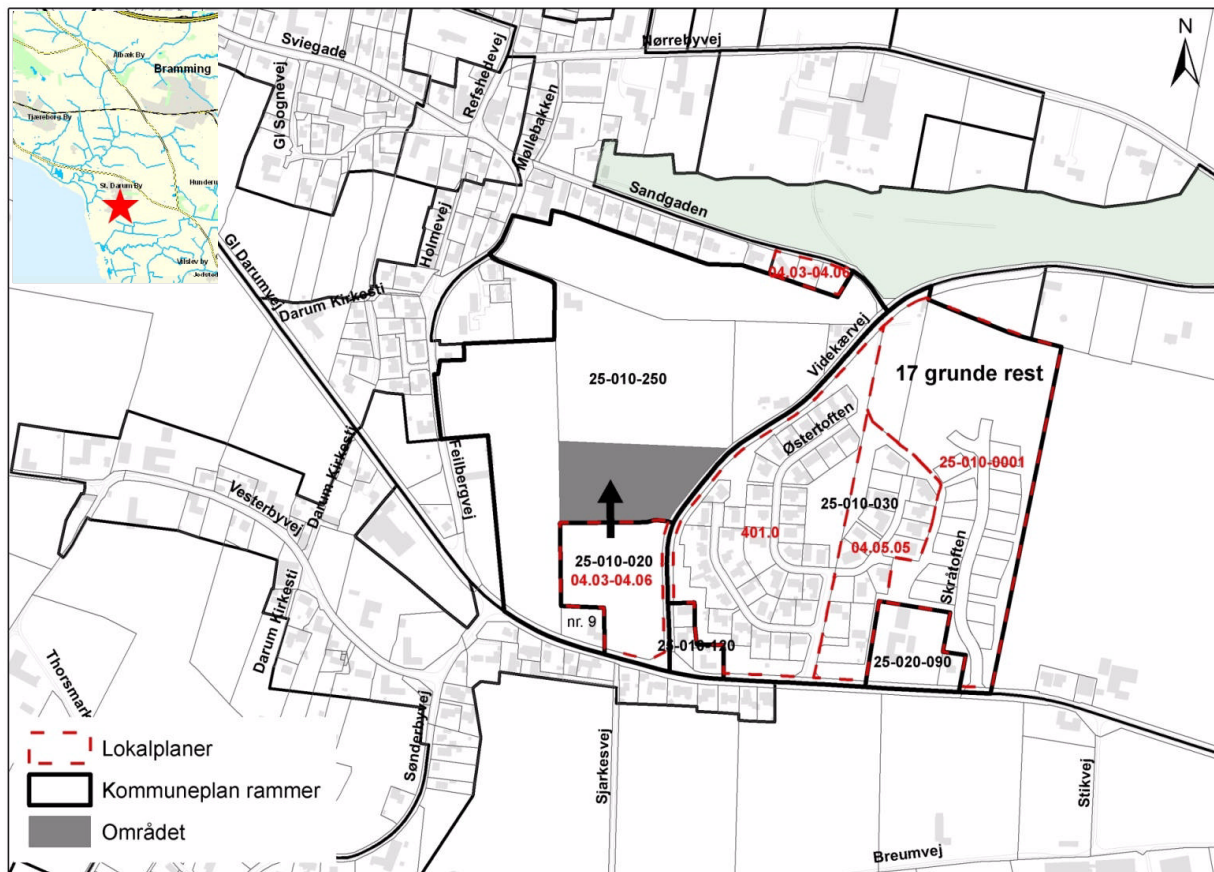
Fraværende uden afbud

Afbud

**Punkt 7: Første behandling af Kommuneplanændring 2013.55 til
Kommuneplan 2010: St. Darum, Gl. Darumvej 9. Ophævelse af lokalplan
04.03/04.06 for parcelhusområde**

7 Første behandling af Kommuneplanændring 2013.55 til Kommuneplan 2010: St. Darum, Gl. Darumvej 9. Ophævelse af lokalplan 04.03/04.06 for parcelhusområde

Plan & Miljøudvalget har ved behandling den 6. nov. 2012 og 22. jan. 2013 af ansøgning fra ejer af Gl. Darumvej 9 i St. Darum besluttet at igangsætte proces med henblik på aflysning af lokalplan nr. 04.03/04.06 (Bramming Kommune) for et område til boligformål ved Videkærvej og Gl. Darumvej i St. Darum.



Plan & Miljøudvalget vurderer, at såfremt St. Darum Landsbyplanens idéer og forslag til indsats skal imødekommes i fuldt omfang, og Grønningen skal bevares fri for

bebyggelse, skal den gældende lokalplan 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.

Ejer af Gl. Darumvej 9, Lau Højlund Boesen Nielsen, har haft ejendommen siden 1.4.2010 og ønskede i ansøgningen lokalplanområdet udvidet mod nord til et større parcelhusområde (se pil på kortet). Denne udvidelse ind i Kommuneplanens naturområde har Plan & Miljøudvalget givet afslag på, og ønsker herudover den gældende og ikke udnyttede lokalplan nr. 04.03/04.06 aflyst.

Lokalplanområdet udgør ca. 17.000 m² og henligger som mark, dvs. er ikke bebygget i dag. Af ejers ansøgning fremgår det, at Lau Nielsen ønsker at afhænde resten af sin landejendom, herunder den ekst. beboelse Gl. Darumvej 9.

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 m.v.

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 aflyst.

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.

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.

Grundejereren 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

- forslag til Kommuneplanændring 2013.55 vedtages med henblik på fremlæggelse til offentlig høring i 8 uger.
- 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.

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 7

Beslutning

Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 8: Ændring af erhverv til beboelse - Vestre Strandvej 15, 6731 Tjæreborg

Bilag

Bilag 9 - billeder

Bilag 1 - helhedsvurdering

Bilag 3 - tegninger - ekst. forhold

Bilag 4 - tegninger - nye forhold

Bilag 5 - Indsigelse fra Vestre Strandvej 13a + 13b

Bilag 2 - partshøring

Bilag 6 - bemærkninger fra Vestre Strandvej 13 A, Tjæreborg

Bilag 8 - Forvaltningens svar til bemærkninger fra Vestre Strandvej 13b, Tjæreborg

Bilag 7 - bemærkninger fra Vestre Strandvej 13b, Tjæreborg

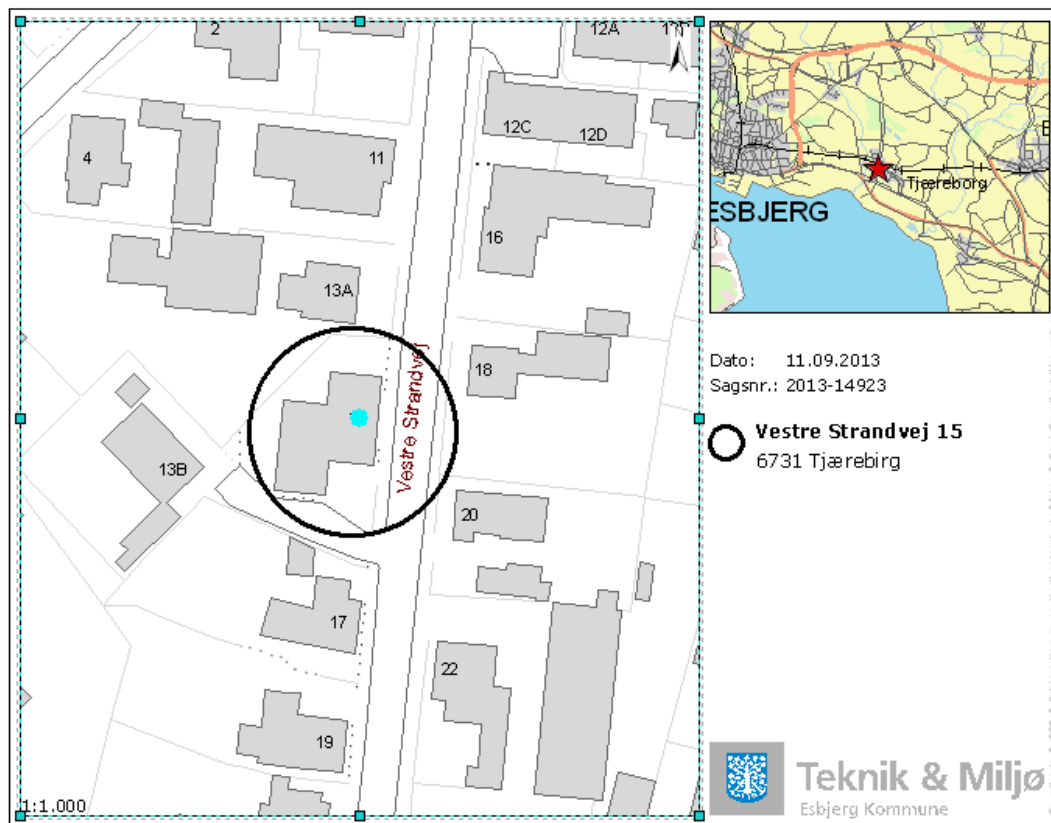
Sagsnr. 2013-14923

8 Ændring af erhverv til beboelse - Vestre Strandvej 15, 6731 Tjæreborg

Indledning

Sagen blev ved Plan & Miljøudvalgets møde d. 17. september 2013 udsat med henblik på en undersøgelse af spørgsmålet om vejret.

Esbjerg Kommune har modtaget en ansøgning om ændring af erhverv til beboelse på ovennævnte adresse. Bygningen har tidligere været anvendt til bank.



Sagsfremstilling

Bebyggelsen er i dag registreret som erhverv. Jf. BR 10 må bebyggelsesprocenten for erhverv være 45 %. Da bygningen ændres fra erhverv til beboelse ændres bebyggelsesprocent fra at måtte være 45 % til at måtte være 30 %.

Kommunen kan ikke nægte at godkende et enfamiliehus, hvis byggeretten respekteres i.h.t. BR10 kap. 2.2. Bebyggelsen overholder byggeretten med hensyn til placering, etageantal, højde samt grundstørrelse. Bebyggelsesprocenten overstiges dog med 3

%, og den overholder dermed ikke byggeretten.

Eksisterende overkørsel skal fortsat anvendes. Esbjerg kommune, Vej og Park, har meddelt, at der er en 4 m matrikulær vejret over Vestre Strandvej 15, matr.nr. 62f Tjæreborg By, Tjæreborg til Vestre Strandvej 13B matr.nr. 40u Tjæreborg By, Tjæreborg. Vejadgangen er ikke tinglyst, hvilket jf. Vej og Park ikke er nødvendigt.

Friarealet overholder endvidere kommuneplanens bestemmelse om 25 % af etagearealet. Dette gælder også, når vejadgangen til Vestre strandvej 13b, Tjæreborg fratrækkes grundarealet.

Lovgrundlag, planer m.v.

Ingen lokalplan for området.
Kommuneplanramme 12-010-070
BR10

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Sagen er sendt i høring hos naboerne, og der er kommet bemærkninger til sagen i henhold til vejret, størrelse af opholdsarealer og indbliksgener fra både opholdsarealer og bebyggelse. Se vedlagte bemærkninger i bilag 6.

Vurdering herunder alternativer

Anvendelsen er jf. kommuneplanen fastlagt til lokalcenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, specialbutikker eller mindre supermarkeder herunder discountbutikker, ikke miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for håndværk og byggefag, engroshandel, distribution og kontorer samt **boliger**, liberale erhverv, offentlige institutioner og anlæg.

Bebyggelsen, som støder op til Vestre Strandvej 15, Tjæreborger fritliggende enfamiliehuse, men der er også blandet bolig og erhverv i området.

Ændring af erhverv til beboelse vurderes, med baggrund af ovennævnte, at kunne godkendes. Forvaltningen har skønnet, at der er tale om en bebyggelse af traditionelt omfang, som respekterer byggeretten i BR10 kap. 2.2 i.h.t. placering, etageantal, højde samt grundstørrelse. Det vurderes, at den konkrete overskridelse af bebyggelsesprocenten med 3 %, ikke giver anledning til væsentlige gener i relation til friarealer, lysforhold og indbliksgener, da øvrige forhold som højde (7,5 m) og afstand til skel (2,70 m) er med til at sikre, at intentionerne bag bestemmelserne varetages i den konkrete sag.

Adgangsforhold skønnes endvidere tilfredsstillende, da der allerede i dag er en matrikulær vejret over Vestre Strandvej 15, Tjæreborg til Vestre Strandvej 13b, Tjæreborg, og det vurderes, at en overskridelse af bebyggelsesprocenten ikke vil have indvirkning på den. Hvis vejretten mm. ønskes tinglyst, er det et privatretligt spørgsmål, og ejerne skal derfor selv blive enige om at få lavet en sådan tinglysning.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til det ansøgte

Plan & Miljøudvalget, den 17.09.2013 punkt nr. 13

Beslutning

Udsat for en undersøgelse af spørgsmålet om vejret.

Forvaltningen har i bilag nr. 8 kommenteret henvendelsen fra Mette Rosendal Sørensen og Morten Sørensen

Forvaltningens vurdering af spørgsmålet om vejret

Den udlagte vej på matrikelkortet over Vestre Strandvej 15, er den juridisk gældende vej til Vestre Strandvej 13B. Den anførte vejadgang over Vestre Strandvej 15 kan ikke fjernes, da det er den eneste adgang for Vestre Strandvej 13B. Vejen er en privat fællesvej, og de to lodsejere skal derfor være enige om vedligeholdelse og renholdelse. Adgangen er også gældende i forbindelse med et eventuelt salg.

Forvaltningen anbefaler, at der udfærdiges en deklaration om vedligeholdelse og renholdelse af vejen samt en udgiftsfordeling hertil.

Bilag

[Bilag 1 - helhedsvurdering](#)

[Bilag 2 - partshøring](#)

[Bilag 3 - tegninger - ekst. forhold](#)

[Bilag 4 - tegninger - nye forhold](#)

[Bilag 5 - Indsigelse fra Vestre Strandvej 13a + 13b](#)

[Bilag 6 - bemærkninger fra Vestre Strandvej 13 A, Tjæreborg](#)

[Bilag 7 - bemærkninger fra Vestre Strandvej 13b, Tjæreborg](#)

[Bilag 8 - Forvaltningens svar til bemærkninger fra Vestre Strandvej 13b, Tjæreborg](#)

[Bilag 9 - billeder](#)

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 8

Beslutning

Direktionens indstilling blev fulgt.

Kim Madsen (O) stemte imod.

Fraværende uden afbud

Afbud

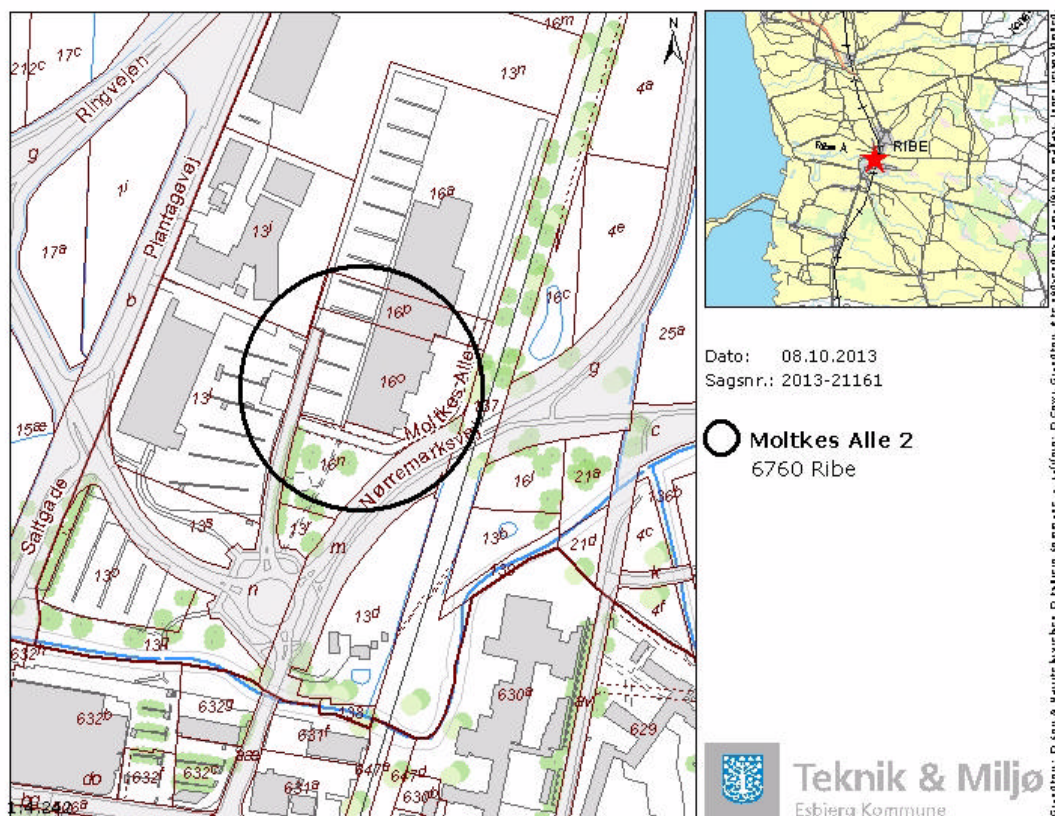
Punkt 9: Ansøgning om ændret anvendelse af lejemål, Moltkes Alle 2, 6760 Ribe.

Sagsnr. 2013-21161

9 Ansøgning om ændret anvendelse af lejemål, Moltkes Alle 2, 6760 Ribe.

Indledning

Morten Højer Simonsen, "Detail Consult", Skødstrup har på vegne af ejerne af "Marsk Centret", Ribe søgt om principiel tilladelse til at ændre anvendelsen af et ledigt butikslejemål fra udvalgswarebutik til dagligvarebutik.



Sagsfremstilling

"Detail Consult" v/ Morten Højer Simonsen har på vegne af ejerne af "Marsk Centret", Ribe fremsendt ansøgning om principiel tilladelse til at ændre anvendelsen af, et igennem en længere periode ledigt lejemål (tidl. "Baby Sam"), fra udvalgswarebutik til dagligvarebutik. Det fremgår, at det igennem en længere periode på over 12 måneder ikke har været muligt at udleje lejemålet (udtalelse fra ejendomsmæglerfirmaet EDC er vedlagt ansøgningen). Ansøger ønsker, med udgangspunkt i den for ejendommen

gældende lokalplan 02.14 § 3 stk. 3.1 afsnit 2, der siger "såfremt det ikke er muligt at fylde centret med udvalgswarebutikker, kan byrådet godkende ændring af anvendelsen til dagligvarebutikker.", at søge om principiel tilladelse til at indrette en dagligvarebutik i lejemålet.

Lovgrundlag, planer m.v.

Lokalplan 02.14 ("Marsk Centret", Ribe By Nord)

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøger anmodes om at få udarbejdet en detailhandelsanalyse, der viser, hvad konsekvensen af endnu en dagligvarebutik i Ribe vil være med den pågældende placering.

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 9

Beslutning

Der meddeles afslag til ansøger.

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 10: Opførelse af 2 dobbelthuse, Højvangs Allé 42, 6700 Esbjerg

Bilag

Bilag 1 - Højvangs Alle 42, Esbjerg - tegning

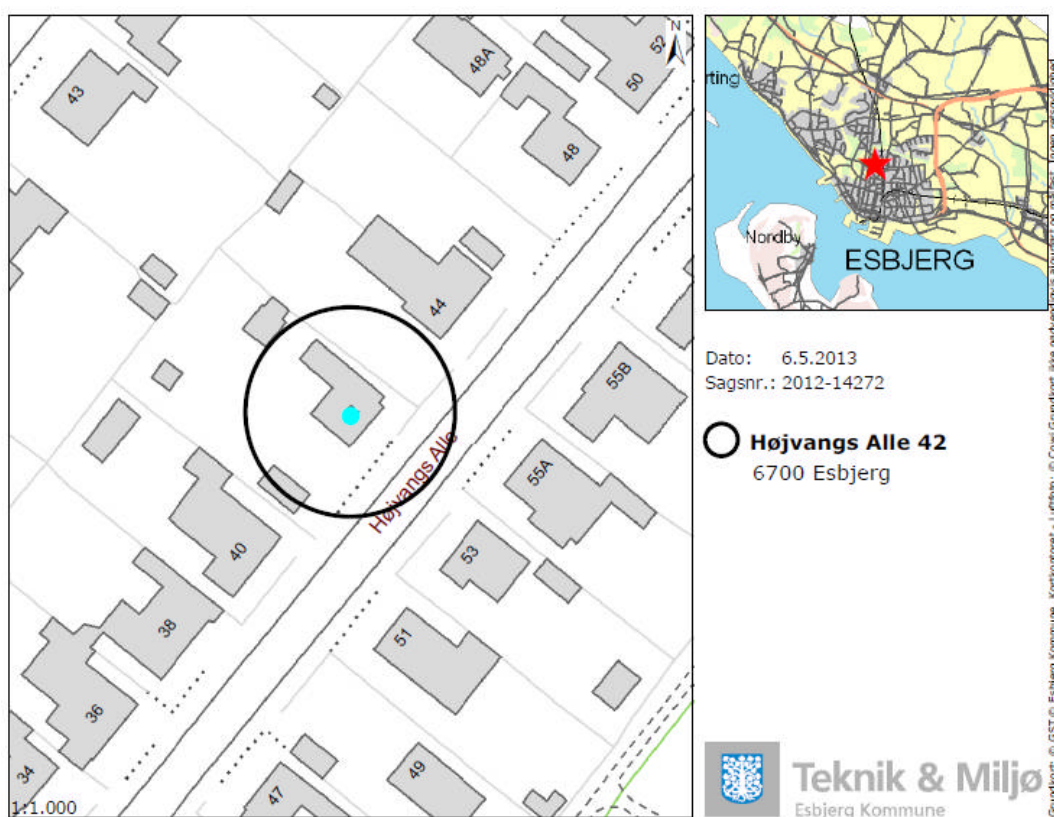
Bilag 2 - nyt projekt

Sagsnr. 2012-1550

10 Opførelse af 2 dobbelthuse, Højvangs Allé 42, 6700 Esbjerg

Indledning

Ansøger søger om tilladelse til at opføre 2 dobbelthuse på Højvangs Alle 42, 6700 Esbjerg.



Sagsfremstilling

Den 11. januar 2012 søgte Arkitektfirmaet Hallen & Nordby på ejers vegne om tilladelse til opførelse af 2 dobbelthuse i stedet for det parcelhus, der nu er beliggende på grunden. Hver bolig vil få et etageareal på ca. 90 m² fordelt med ca. 60 m² i stueplan og ca. 30 m² i tagetagen. Herudover vil der blive opført et redskabsrum på 6 m² til hver bolig samt en fælles affaldsplads på ca 10 m².

Et flertal i byrådet besluttede den 17. juni 2013 at give en principiel godkendelse til det pågældende projekt. Forvaltningen skulle dog drøfte en projektilpasning med ansøger med henblik på at imødekomme bemærkningerne fra naboerne.

Indsigelserne går på, at projektet vil give skyggegener fra bebyggelsen, indbliksgener

fra kvistene, lysgener fra billyger og lugtgener fra affaldspladsen.

Plan har efterfølgende den 12. september 2013 modtaget et nyt projekt hvor indsigelserne fra naboerne er imødekommet, idet der nu er tale om et projekt i 1 etage uden udnyttet tagetage.

Projektet blev forelagt udenfor dagsordenen på Plan & Miljøudvalgets møde den 17. september.

Udvalget anmodede om, at der blev afholdt et møde med ansøger med henblik på en drøftelse af projektets udformning.

Den 26. september afholdtes møde med ansøger.

Ansøger ønskede at fastholde det sidst fremsendte projekt, da det imødekom naboernes bemærkninger, og da denne selv ønskede en bolig i 1 plan.

Lovgrundlag, planer m.v.

Bygningsreglement 2010.

Kommuneplan 2010, enkeltområde 01-040-030.

Grunden ligger jf. Kommuneplanen i "Bevaringsværdigt kulturmiljø", hvor der kun må udføres byggearbejde og anlæg, der bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det bevaringsværdige miljø.

Ny bebyggelse og ombygninger skal afpasses i forhold til omgivelserne med hensyn til bygningsvolumen, placering og proportioner.

Der er ingen lokalplan for området.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Det oprindelige projekt har været udsendt i høring, og der er kommet bemærkninger fra 3 naboer

Vurdering herunder alternativer

Plan & Miljøudvalget vedtog den 4. december 2012 principper for administrationspraksis i forbindelse med for etablering af tæt-lav projekter i bl.a. eksisterende parcelhusområder.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- sagen drøftes

Bilag

[Bilag 1 - Højvangs Alle 42, Esbjerg - tegning](#)

[Bilag 2 - nyt projekt](#)

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 10

Beslutning

Et flertal bestående af O og V godkendte det nye projekt.

A stemte imod.

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 11: Udvidelse af sø på en eng, Gummesmark ved Bramming

Sagsnr. 2013-16047

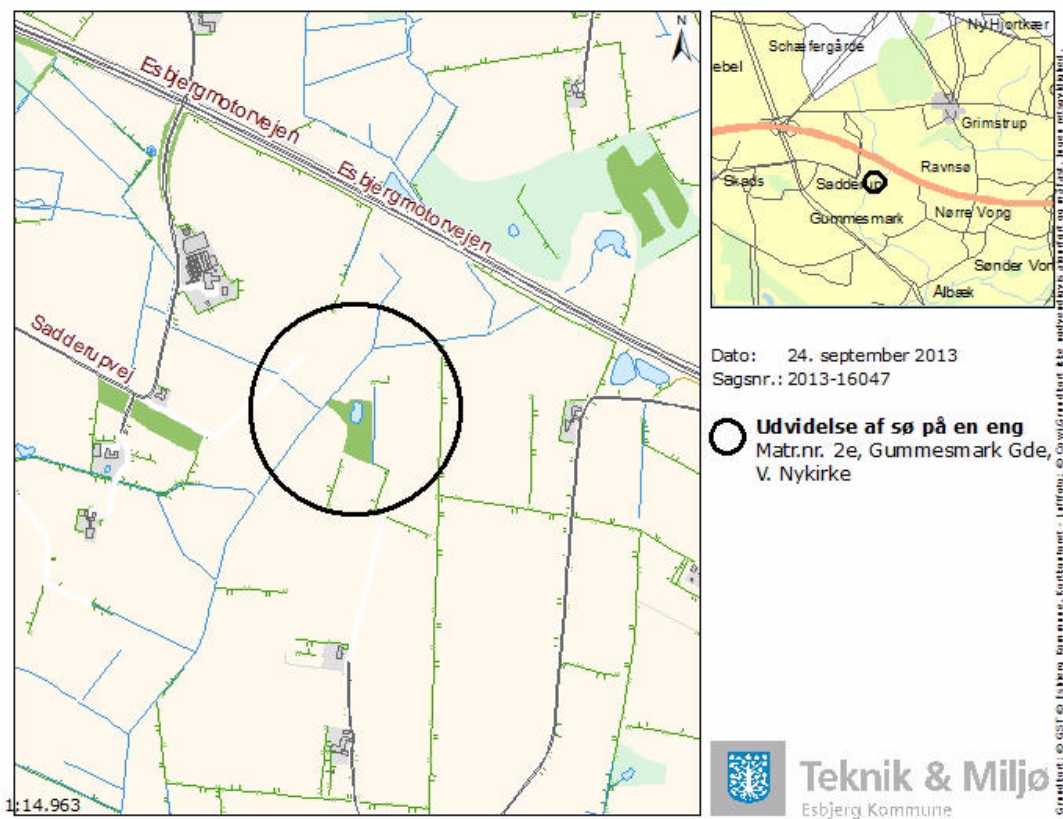
11 Udvidelse af sø på en eng, Gummemark ved Bramming

Indledning

Edvard og Dorthe Lauridsen, Gummemark ved Bramming, har september 2012 søgt Esbjerg Kommune om dispensation efter lov om naturbeskyttelse til at udvide en mindre § 3 beskyttet sø på deres ejendom matr.nr. 2e, Gummemark Gde., V. Nykirke. Formålet med udvidelsen af søen angives som forbedret vandaflledning af søens omgivelser.

Sagsfremstilling

Forvaltningen har den følgende sommer undersøgt arealet, som søen ønskes udvidet på og fundet, at der er tale om en eng, der opfylder kravene for at være omfattet af § 3 i naturbeskyttelsesloven. Disse krav er som udgangspunkt, at arealet skal have karakteristiske engplanter, være fugtigt og have en dyrkningshistorie med omlægninger sjældnere end hvert 7. år. Ved besigtigelsen i juni 2013 blev fundet plantesamfund karakteristiske for engtypen kultur-eng. De naturmæssigt bedste arealer på engen findes nord for søen, netop hvor udvidelsen ønskes foretaget.



Forvaltningen har på kort fra perioden 1868 – 1946 kunnet konstatere, at arealet er angivet som eng i tilknytning til et vandløb. Gennemgang af flyfotos viser, at området 1984 – 1992 jævnlige er blevet jordbehandlet og har været i omdrift, sandsynligvis med korn. I perioden 1992 – 2010 ses arealet som udyrket i hele perioden, dog drevet med høslæt. Først i 2011 ses det atter jordbehandlet.

Idet engen har en dyrkningshistorie, hvor der har været uomlagt i en periode på minimum 18 år, vurderer forvaltningen, at arealet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 og dermed beskyttet mod tilstandsændringer. Kommunen skal således dispensere til evt. indgreb i engen. En dispensation kan kun opnås, hvis der er tale om naturforbedrende tiltag, eller hvis tiltaget har væsentlig samfundsmæssig interesse. Rekreative, økonomiske eller landbrugsmæssige interesser kan ikke i sig selv begrunde en dispensation.

Kommunen vurderede ligesom ejerne, at udvidelse af søen vil dræne engen og dermed forringe engens naturkvalitet (hvorved den på sigt ikke vil være omfattet af § 3-beskyttelsen) uden, at søens naturforhold bedres væsentligt. Forvaltningen har derfor den 2. august 2013 meddelt ejerne afslag på ansøgningen, og underrettet om registreringen af den beskyttede eng nord for søen.

Ejerne har inden klagefristens udløb rettet henvendelse til formanden for Plan & Miljøudvalget, idet de mener, at afgørelsen er truffet i strid med gældende regler, og at der kan fremlægges yderligere dokumentation vedr. områdets drift og beskyttelsesstatus.

Indsigelserne mod afgørelsen kan opsummeres således:

1. Kommunen bør ikke basere afgørelsen på undersøgelse af flyfotos og tilsyn på stedet, men alene henholde sig til markplaner, som opfattes af ejere som retsligt bindende.
2. På en tilsendt markplan angives et ikke præcist angivet område som "brak m. græs" i 2003 – 2007.
3. Tidligere ejer erklærer, at arealerne i perioden 1984 – 1992 var i omdrift.
4. Et vedlagt foto viser området efter slet.
5. Natur og Miljøklagenævnet har (i nævnets afgørelse NMK-510-00208) stadfæstet en anden kommunes dispensation til at udvide en sø, da Danmarks Naturfredningsforening påklagede afgørelsen.

Forvaltningen har følgende bemærkninger til indsigelserne:

1. Esbjerg Kommune følger - som alle andre kommuner - Miljøministeriets vejledning om registrering af beskyttede naturtyper fra 1992. I denne angives kombinationen undersøgelse af områdets driftshistorie vha. flyfotos og besigtigelse på stedet som de primære værktøjer til at afgøre et områdes beskyttelsesstatus. Ved besigtigelser benytter kommune en standardiseret metode til besigtigelse af naturarealer, som er udviklet af Miljøministeriet i 2010.
2. Markplaner er et planlægningsredskab til at hjælpe jordbrugeren til at overholde bl.a. de bindende harmoniregler for gødning, men er ikke i sig selv retsbindende.

I sædskifteoversigten, som ejer har tilsendt, er det område, som kommunen opfatter som eng, angiveligt "brak med græs" 2003 - 2007.

I retslig (bindende) forstand forstås ved brak udelukkende en aftale med en myndighed om at lade arealer ligge hen som udyrkede. Beskyttede naturarealer, marginaljorder, eller områder man blot på eget initiativ lader udyrkede, er ikke i denne forstand braklagte.

Derimod er arealer braklagt efter enkeltbetalingsordningen, som gjaldt til 15. januar 2008, omfattet af en aftale (med Fødevareministeriet), som ud over kompensationen omfattede ret til at genopdyrke området indtil et år efter aftalens ophør, dvs. senest 15. januar 2009, uanset om braklægningen havde medført en tilstand af området, som ellers ville berettige området til beskyttelse.

Forvaltningen har ikke modtaget dokumentation for en evt. enkeltbetalingsordning for området fra ejere, men oplysningen er heller ikke i denne forbindelse udslagsgivende for beskyttelsesstatus, idet forvaltningen som nævnt ikke kan konstatere en opdyrkning af området før 2011

Det er afgørende, at opdyrkningen sker efter d. 15. januar 2009 (ses på flyfoto fra 2011, men ikke på 2010). Derved er ejers ret til opdyrkning forpasset, og området omfattes af en beskyttelse efter lovens § 3, da det opfylder tilstandskravene for beskyttelse.

3. Oplysningerne fra tidligere ejer om, at arealet var i omdrift i perioden 1984 – 1992 stemmer overens med forvaltningens vurdering af arealet driftshistorik.
4. Drift med græsning og høslæt er ikke afgørende for, hvorvidt et område er beskyttet. Både enge og græsmarker kan i overensstemmelse med § 3- beskyttelsen drives med græsning og slæt.
5. Esbjerg Kommune tolker ikke den omtalte klagenævns afgørelse således, at der under alle omstændigheder skal meddeles dispensation til udvidelse af søer. I afgørelsen vurderer klagenævnet - i modsætning til klageren, Danmarks Naturfredningsforening - at udvidelsen af søen på de stillede vilkår vil have en naturforbedrende effekt. I den konkrete sag vurderer forvaltningen, at naturkvaliteten i området med det ansøgte vil forringes, hvorfor der bør meddeles afslag.

Lovgrundlag, planer m.v.

Bekendtgørelse nr. 870 af 14. juni 2013 om lov om naturbeskyttelse.

Økonomi, Personaleforhold, Planmæssige konsekvenser, konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Ejerne har i forbindelse med indsigelsen over kommunens afgørelse af 2. august 2013 fremkommet med bemærkninger til afgørelsen.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at afgørelsen er truffet i overensstemmelse med kommunens gældende praksis for området, og at registreringen af beskyttet natur ikke afviger fra de retningslinier mv., der er gældende for landets kommuner.

Det er videre forvaltningens vurdering, at de med indsigelsen fremsendte oplysninger ikke danner grundlag for en ændring af afgørelsen, hvorfor afslaget til udvidelse af søen og registrering af et areal som § 3 fastholdes. Afgørelsen kan af ejerne eller andre klageberettigede påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- kommunens afgørelse 2. august 2013 fastholdes.

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 11

Beslutning

Udsat

Jørgen Ahlqvist (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Fraværende uden afbud

Afbud

Punkt 12: Miljøgodkendelse af minkfarm

Bilag

Bilag 1 - indsigelse fra Skovridervej 9

Bilag 2 - indsigelse fra Berntsensvej 25, 6715 Esbjerg N

Bilag 3 - indsigelse fra Skovridervej 14 og 16, 6715 Esbjerg N

Bilag 5 - Bygningsoversigt

Bilag 4 - Vurdering af bemærkninger

Sagsnr. 2011-18299

12 Miljøgodkendelse af minkfarm

Indledning

Esbjerg Kommune har den 12. august 2011 modtaget ansøgning om udvidelse af eksisterende minkfarm beliggende på adresserne Skovridervej 2, 6715 Esbjerg N og Skovridervej 7, 6715 Esbjerg N. Adresserne drives som én minkfarm.

Der ansøges om etablering af 16 nye minkhaller og forlængelse af yderligere 13 haller. Desuden ønskes dyreholdet udvidet fra 100 DE (3.000 årstæver) til 150 DE (4.500 årstæver). Endvidere søges der om lovliggørende dispensation til en allerede etableret minkhal, der ikke overholder gældende afstandskrav.

Sagsfremstilling

Et udkast til miljøgodkendelse har været i nabohøring fra den 15. august 2013 til den 5. september 2013. Der er desuden foretaget partshøring mht. dispensation fra afstandskrav til nabobeboelse i perioden 21. september 2013 til 4. september 2013.

Der er i høringsperioden indkommet indsigelser fra flere af naboerne. Indsigelserne drejer sig om flere forhold ved det ansøgte projekt. Der er i det følgende redegjort herfor.



Kort 1: placering af anlæg og nære omgivelser. Lyserøde streger angiver byggefeltet for minkfarmen.

Udkastet til miljøgodkendelse indeholder vurderinger af det ansøgte projekts påvirkninger af omgivelserne. Forvaltningens vurderinger er foretaget med udgangspunkt i de generelle beskyttelsesniveauer for lugt, ammoniak, miljøteknologier, mm, således som disse er fastlagt i husdyrloven med tilhørende

bekendtgørelse og pelsdyrbekendtgørelsen.

Forvaltningen har med udgangspunkt i førnævnte lovgivning, stillet de vilkår til etablering og drift af det ansøgte projekt, der skønnes nødvendige for at sikre, at projektet kan gennemføres med den nødvendige hensyntagen til omgivelserne.

Der er modtaget indsigelser fra fire parter:

- Keld Loklindt, Skovridervej 9, 6715 Esbjerg N
- Jens Mejdahl, Berntsensvej 25, 6715 Esbjerg N
- Anette og Anders Thomsen, Skovridervej 14, 6715 Esbjerg N
- Eva og Tom Christiansen, Skovridervej 16, 6715 Esbjerg N

Indsigelserne er vedlagt som bilag 1-3. Da indsigelserne omhandler flere forhold er der udarbejdet et bilag der beskriver indsigelserne og forvaltningens vurdering heraf (se bilag 4). Det er dog fælles for indsigelserne, at projektet ønskes stoppet. Der er endvidere vedlagt et kort, der viser bygningerne på minkfarmen (bilag 5).

Overordnet drejer indsigelserne sig om følgende forhold.

- Gener for naboer
- Hensyn til natur
- Hensyn til landskab
- Administrative forhold, veterinærsikkerhed og dispensation

Gener for naboer

Beboerne i området omkring farmen udtrykker generelt bekymring for, at farmen vil give anledning til for store gener. Der henvises til gener fra lugt og skadedyr (primært fluer), økonomiske tab og støj.

Ved godkendelse af minkfarme foretages der ikke konkrete lugtgeneberegninger, da der ikke findes beregningsværktøjer hertil. I administration af lugtgener fra minkfarme henholder forvaltningen sig derfor til gældende regler på området, som tilsiger, at overholdelse af pelsdyrbekendtgørelsens afstandskrav træder i stedet for en konkret lugtberegning.

Af flere indsigelser fremgår det, at man er bekymret for fluegener. I den sammenhæng har forvaltningen stillet vilkår om, at der skal ske fluebekæmpelse, samt at bekæmpelsen skal dokumenteres.

To indsigelser beskæftiger sig også med andre skadedyr end fluer, herunder at flæskeklanner også kan være generende. Flæskeklanner lever typisk af foderspild og døde dyr på minkfarm. Der er dog i pelsdyrbekendtgørelsen krav til hvorledes, døde dyr og spildfoder skal håndteres. Disse krav er indarbejdet i miljøgodkendelsen.

Flere indsigelser handler om værdiforringelse af omboendes boliger.

Ejendomsværdiforringelse er dog ikke et kriterium, der jf. husdyrloven kan indgå i vurderingen af, om der kan meddeles miljøgodkendelse til en ansøgt udvidelse.

To af de omboende driver forretning fra deres bopæl og er bekymrede for eventuelle økonomiske tab i forbindelse med udvidelsen. Det drejer sig om en gårdbutik med frugt og grønt (Skovridervej 9) og en hunde- og kattepenion (Berntsensvej 25). Der er i pelsdyrbekendtgørelsen fastlagt afstandskrav (25 m) til fødevarevirksomheder,

som i sagen er overholdt. Mht. hunde- og kattepensionen er der ikke fastlagt specifikke afstandskrav. Økonomiske driftstab er ikke et kriterium, der jf. husdyrloven kan indgå i vurderingen af, om der kan meddeles miljøgodkendelse til en ansøgt udvidelse.

Af en indsigelse fremgår det, at man frygter støj fra det ansøgte. I udkastet til miljøgodkendelse er der stillet vilkår mht. støj. Endvidere er det forvaltningens vurdering, at minkfarme generelt ikke støjer.

Flere indsigelser beskæftiger sig med lugtgener ved udbringning. I den sammenhæng skal det bemærkes, at der i det ansøgte ikke vil ske afsætning af gylle til arealet omkring farmen, men derimod til andre arealer længere væk.

Hensyn til natur

Af to indsigelser fremgår det, at det ansøgte vil kunne påvirke den omgivende flora og fauna, herunder bestanden af markvildt og vandmiljøet. Der ytres endvidere bekymring omkring undslupne mink.

Ved det ansøgte er alle regler mht. belastning af omgivelserne med forurenende stoffer etc. overholdt, og der forventes derfor ingen væsentlig påvirkning af den omgivende natur. Mht. undslupne mink og de gener de måtte give anledning til, ligger reguleringen af dette forhold uden for husdyrlovens rækkevidde.

Hensyn til landskab

Af en indsigelse fremgår det, at minkfarmen vil skæmme landskabet.

Forvaltningen har foretaget en vurdering af de landskabelige forhold, og i den sammenhæng stillet vilkår om beplantning, der vil sikre de landskabelige værdier. Det vurderes dog, at der skal ske en mindre tilretning af beplantningsplanen for at sikre, at beplantningen omslutter hele farmen.

Administrative forhold, veterinærisk og dispensation

Af flere indsigelser fremgår det, at byggeriet etableres for tæt på byzone, og at der dispenseres fra et afstandskrav til byzone. Der skal ikke dispenseres fra afstandskrav til byzone, og det ansøgte er i overensstemmelse med reglerne på området.

Af en indsigelse fremgår det, at man stiller spørgsmålstegn ved, hvorvidt der kan etableres minkhaller 200 meter fra pelsdyrfoderfabrikken pga. veterinærisk sikkerhed. Forvaltningen har foretaget partshøring af pelsdyrfoderfabrikken og har ikke modtaget indsigelser fra denne. Der er endvidere ikke i Husdyrloven eller Pelsdyrbekendtgørelsen regler der gør, at de fastlagte afstandskrav skal fraviges.

En af hallerne på Skovridervej 7, som er den del af minkfarmen, der ligger nord for Skovridervej, er nedrevet i 1999-2002 og genopført uden godkendelse i 2011-2012. Hallen ligger 83 meter fra beboelsen på Skovridervej 9. Dermed er afstandskravet på 100 m til nabobeboelse ikke overholdt. Minkhallen er i sagens akter benævnt minkhal nr. 2.

Forvaltningen har derfor, med henblik på mulig dispensation fra pelsdyrbekendtgørelsens afstandskrav til bolig, partshørt ejer af nabobeboelsen (Keld Loklindt, Skovridervej 9, 6715 Esbjerg N). Denne har modsat sig, at der dispenseres, med henvisning til flue- og lugtgener.

Forvaltningen har i tidligere år modtaget klager over fluer fra ejer af nabobeboelsen, og i den anledning indskærpet, at der skulle ske bekæmpelse af fluer. Forvaltningen indstiller, at der ikke meddeles lovliggørende dispensation til minkhallen.

Lovgrundlag, planer m.v.

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, Personaleforhold, Planmæssige konsekvenser og Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Udkastet til miljøgodkendelsen har været i nabohearing fra den 15. august 2013 til den 5. september 2013.

Vurdering herunder alternativer

På baggrund af indsigelserne, der er indkommet i høringsperioden, og forvaltningens vurdering heraf, er det vurderet, at der kan meddeles godkendelse til projektet, med mindre ændringer. Ændringerne består af formuleringsmæssige præciseringer samt tilpasning af den del af anlægget, der ligger nord for Skovridervej, således at der for minkhal nr. 2 ikke meddeles dispensation fra afstandskrav til bolig.

Det vurderes, at det fremlagte udkast til miljøgodkendelse, inklusive de ovennævnte ændringer, er i overensstemmelse med lovgivningens rammer for beskyttelse af omgivelserne.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles godkendelse til udvidelse af minkfarmen i overensstemmelse med det endelige udkast
- der ikke meddeles lovliggørende dispensation til minkhal nr. 2.

Bilag

[Bilag 1 - indsigelse fra Skovridervej 9](#)

[Bilag 2 - indsigelse fra Berntsensvej 25, 6715 Esbjerg N](#)

[Bilag 3 - indsigelse fra Skovridervej 14 og 16, 6715 Esbjerg N](#)

[Bilag 4 - Vurdering af bemærkninger](#)

[Bilag 5 - Bygningsoversigt](#)

Beslutning

Udsat

Jørgen Ahlqvist (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Fraværende uden afbud**Afbud**

Punkt 13: Orienteringssager 8. oktober 2013, Plan & Miljøudvalget

Bilag

Bilag 1: Brev fra ejerne af Stratvej 11 vedr. hundepension

Sagsnr. 2013-22

13 Orienteringssager 8. oktober 2013, Plan & Miljøudvalget

Afgørelser truffet af forvaltningen efter bemyndigelse.

2013-14275. Natur & Vandmiljø har meddelt afslag på ansøgning om udvidet tilladelse til markvanding – Østerhedevej 8, 6690 Gørding. Afslaget er givet på grund af, uacceptable tilstandsændringer ved §3-beskyttet sø med mulig bestand af løgfrø der er optaget på Habitatsdirektivets Bilag IV.

2009-14191. §3 eng. Overtrædelse af naturbeskyttelsesloven. Sagen blev behandlet på Plan og Miljøudvalgets møde den 7. juni 2011. Der er faldet dom i sagen og sagsøgte skal betale 20.000 kr. i bøde. Forvandlingsstraffen er fængsel i 14 dage. Derudover skal tiltalte betale månedlige tvangsbøder af 2000 kr. fra den 1. januar 2014, indtil Esbjerg Kommunes påbud af 22. oktober 2009 er efterkommet. Tiltalte skal delvist betale sagens omkostninger.

Generel orientering.

2012-19940: KM Telekom Danmark A/S har d. 30. september 2013 meddelt kommunen, at man ikke ønsker at udnytte byggetilladelsen af 6. august 2013 til udskiftning af beredskabsmast med kombineret beredskabsmast og mast for mobiltelefoni på ejendommen matr. nr. 13 bd, Hjerting By, Havborgvej 8 – godkendt på Plan & Miljøudvalgsmødet d. 7. maj 2013.

Som årsag angiver KM Telekom Danmark A/S TDC's uklare udrulningsplaner, de mange klager over masten og den flytning som grundejeren ønsker af masten. Tilladelsen er af omkringliggende naboer påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet og Statsforvaltningen. Klagen til Statsforvaltningen er vedlagt underskrifter fra ca. 100 naboer.

2012-12322: Plan & Miljøudvalget behandlede den 17. september 2013 sagen om etablering af en hundepension på Stratvej 11. Af sagsfremstillingen fremgik det, at den nabo der ligger tættere på Stratvej 11 end 200 meter havde erklæret sit samtykke til en dispensation. Forvaltningen skal gøre opmærksom på, at vedkommende nabo havde indvilliget i at lade forholdet tinglyse på ejendommen, så eventuelle fremtidige ejere af grunden på forhånd var orienteret. Ejerne af Stratvej 11 har efter udvalgets behandling af sagen sendt et brev til forvaltningen. Brevet er vedlagt.

Indstilling:

Til efterretning

Bilag

[Bilag 1: Brev fra ejerne af Stratvej 11 vedr. hundepension](#)

Plan & Miljøudvalget, den 08.10.2013 punkt nr. 13**Beslutning**

Godkendt

Jørgen Ahlqvist (A) deltog ikke i behandlingen af dette punkt.

Fraværende uden afbud**Afbud**

