

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 23-02-2016

Mødedato Tirsdag d. 23. februar 2016 kl. 10:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	4
Endelig vedtagelse af ophævelse af lokalplan nr. 132 den vestlige del af karreen Kirkegade, Skolega	5
Endelig vedtagelse af aflysning af del af lokalplan nr. 326 for den vestlige del af kareen Kirkegade,	7
Anmodning om ændring af plangrundlag for Mosevej 68, Ribe.....	9
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2014.08 Sønderris og Lokalplan nr. 07-030-0003, Sø	11
Masterplan Lysningen - nyt byområde ved Vognsbølparken i Esbjerg.....	13
Husstandsvindmølle - Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe.....	15
Drøftelse af øget delegation til Teknik & Miljø.....	17

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Møde i Fællesforum for Bymidtesamarbejde, Ribe.

Møde i Deponi Syd.

Møde i Esbjerg Byfond.

Møde i Greenet om samarbejdet.

Udarbejdelse af strategi for Verdensarv indsatsen.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Punkt 3: Endelig vedtagelse af ophævelse af lokalplan nr. 132 den vestlige del af karreen Kirkegade, Skolegade, Torvet og Kongensgade

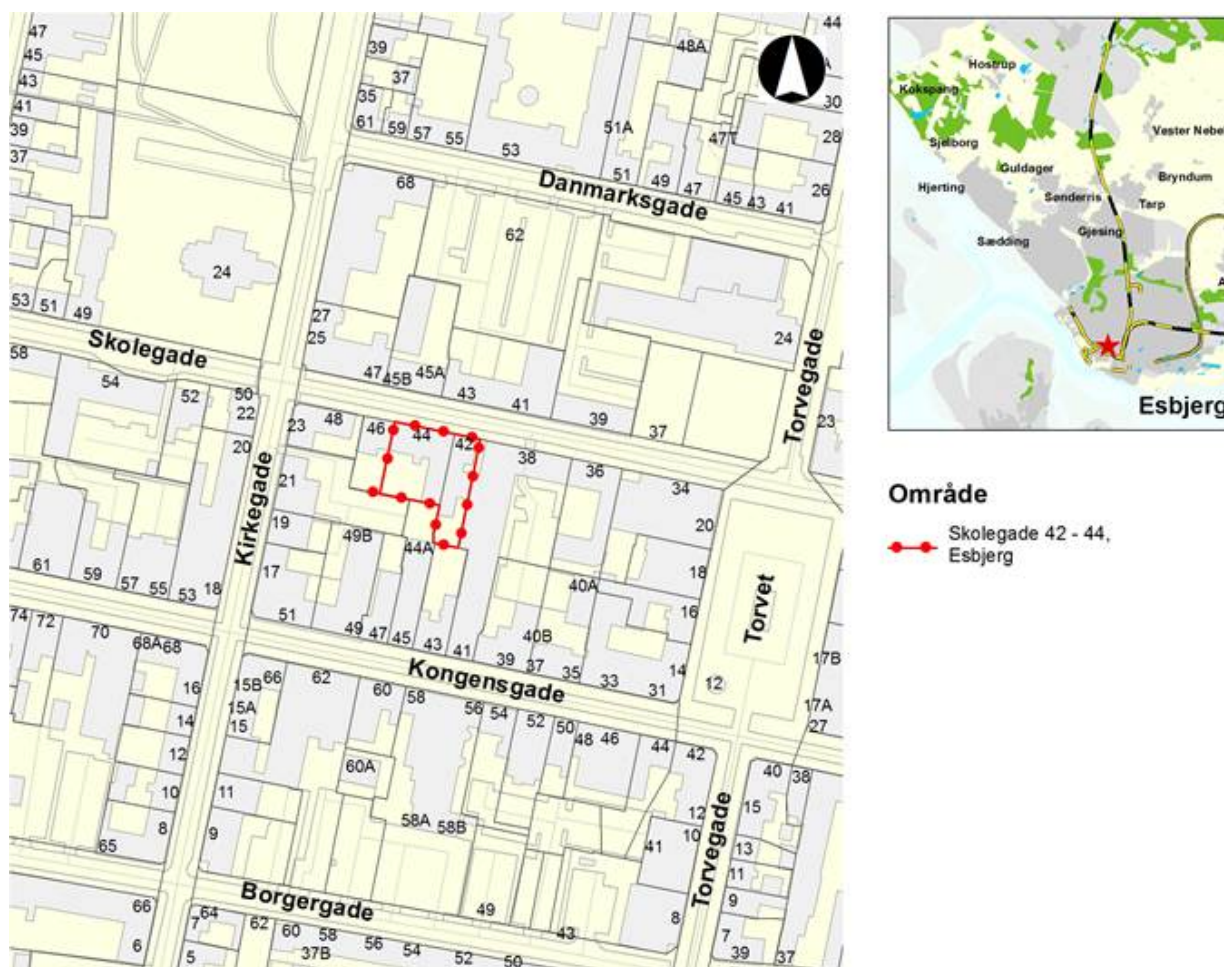
15/22111

Indledning

Endelig vedtagelse af afløsning af del af lokalplan nr. 132 for den vestlige del af karreen Kirkegade, Skolegade, Torvet og Kongensgade.

Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 132 afløses for at forenkle administrationen af området. Willemoes Holding, der ejer Skolegade 42-44, har søgt om at få planen afløst, da de ønsker at indrette en spiserestaurant i lokalerne i nummer 42. I nummer 44 drejer det sig om etablering af rygerum, hvor det i lokalplanen er angivet som passagemulighed. Forslaget til afløsning omfattede hele lokalplanområdet. Forvaltningen anbefaler dog, at planen kun afløses for de ejendomme, der er nævnt ovenfor, da dette aktuelt vurderes at være tilstrækkeligt.



Efter afløsning af del af lokalplanen, vil administrationsgrundlaget være kommuneplanen, der giver mulighed for at etablere butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, spillesteder, offentlige institutioner og lignende. Der må desuden placeres boliger og erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder i området. Lokalplan nr. 204-1, der vedrører bygningers ydre fremtræden, gælder også i området.

Med lokalplanaflysningen åbnes der mulighed for restaurationer i området. Det kan medføre øget risiko for støj- og lugtgener, da der i dag er boliger i området. Disse emner håndteres i forbindelse med sagsbehandlingen ved ændringer i området.

Sagen har været i 8 ugers offentlig høring. Der er ikke kommet bemærkninger i den forbindelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ved aflysning af lokalplanen er det fremtidige administrationsgrundlag kommuneplanen og lokalplan nr. 204-1, der vedrører bebyggelsens ydre fremtræden.

Høring

Sagen har fulgt proceduren for offentlig høring. Der er ikke kommet bemærkninger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- aflysning af lokalplan nr. 132 godkendes med den ændring, der er foreslået i sagsfremstillingen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Bilag

Ophævelse af lokalplan nr. 132 i Esbjerg

Punkt 4: Endelig vedtagelse af aflysning af del af lokalplan nr. 326 for den vestlige del af kareen Kirkegade, Kongensgade og Torvet

15/22314

Indledning

Endelig vedtagelse af aflysning af del af lokalplan nr. 326 for den vestlige del af kareen Kirkegade, Skolegade, Torvet og Kongensgade.

Sagsfremstilling

Lokalplan nr. 326 aflyses for en enkelt ejendom, Torvet 20, med henblik på at forenkle administrationen ved anvendelsesændring.



Område

Ophævelse af den del af
Lp 326 For Kongensgade,
Torvet og del af Torvegade
(Lp 01-010-0016)

Willemoes Holding, der ejer ejendommen, har ansøgt om at få lokalplanen aflyst, da de ønsker at anvende flere etager til butik. Der er i dag flere gældende lokalplaner med bestemmelser, der ikke stemmer overens med kommunens strategier, f.eks. vækststrategien. Aflysningen skal ses som et led i den igangsatte proces med udvikling af nyt plangrundlag for midtbyen (bymidtelokalplanen).

Efter aflysning af lokalplanen vil administrationsgrundlaget være kommuneplanen, der giver mulighed for at etablere butikker, liberalt erhverv, hoteller, restaurationer, spillesteder, offentlige institutioner og lignende. Der må herudover placeres boliger og erhverv i form af mindre fremstillings- og servicevirksomheder.

Lokalplan nr. 204-1, der vedrører bygningers ydre fremtræden, gælder også i området.

Bygningen på ejendommen er fredet. Bygningskulturen er dermed sikret uanset lokalplanens aflysning.

Forslaget til aflysning har været i offentlig høring. Der er ikke kommet bemærkninger i den forbindelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ved aflysning af lokalplanen er det fremtidige administrationsgrundlag kommuneplanen, samt lokalplan nr. 204-1, der vedrører bebyggelsens ydre fremtræden.

Høring

Sagen har fulgt proceduren for offentlig høring. Der er ikke kommet nogen bemærkninger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- aflysning af del af lokalplan nr. 326 godkendes endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Bilag

Forslag LP 01-010-0016

Punkt 5: Anmodning om ændring af plangrundlag for Mosevej 68, Ribe

16/2707

Indledning

Esbjerg Kommune har modtaget en anmodning fra Home-Ribe, der på vegne af FDF Ribe afdeling anmoder om ændring af plangrundlaget for matr. nr. 15yb, Nørremarken, Ribe Jorder. Ansøger ønsker at ændre ejendommens anvendelse fra Spejderhus til 2 ejerlejligheder.



Område

—●— Matrikel 15yb Nørremarken,
Ribe Jorder

Sagsfremstilling

Baggrunden for anmodningen er, at ansøger ikke kan afhænde ejendommen med den nuværende anvendelse til spejderhus.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 03.06 for Nørremarken. I Lokalplanen er delområdet A5, hvor ejendommen er beliggende, udlagt til offentlige formål til skoler, institutioner for børn og unge og lignende. Der er altså ikke mulighed i lokalplanen for at anvende ejendommen til boligformål.

Der kan ikke dispenseres til det ansøgte, da det er i strid med lokalplanens principper, og det vil derfor kræve, at lokalplanen for matriklen ophæves.

I kommuneplanen er området ligeledes udlagt til offentlige institutioner, og det vil derfor også kræve en ændring af kommuneplanen.

Ejendommen grænser mod syd og vest op til et eksisterende boligområde, som naturligt kan udvides til at omfatte den ansøgte ejendom. Det vurderes derfor, at den ønskede ændring er hensigtsmæssig.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Lokalplan nr. 03.06 ophæves for matriklen og kommuneplanramme 40-040-330 til lave boliger udvides til at omfatte matriklen.

Høring

Ophævelsen af lokalplanen og kommuneplanændringen skal sendes i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Kommuneplanramme 40-040-330 udvides til at omfatte den pågældende ejendom
- Lokalplan 03.06 for Nørremarken aflyses for den pågældende ejendom

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Bilag

Anmodning om ændring af plangrundlag for Mosevej 68, Ribe

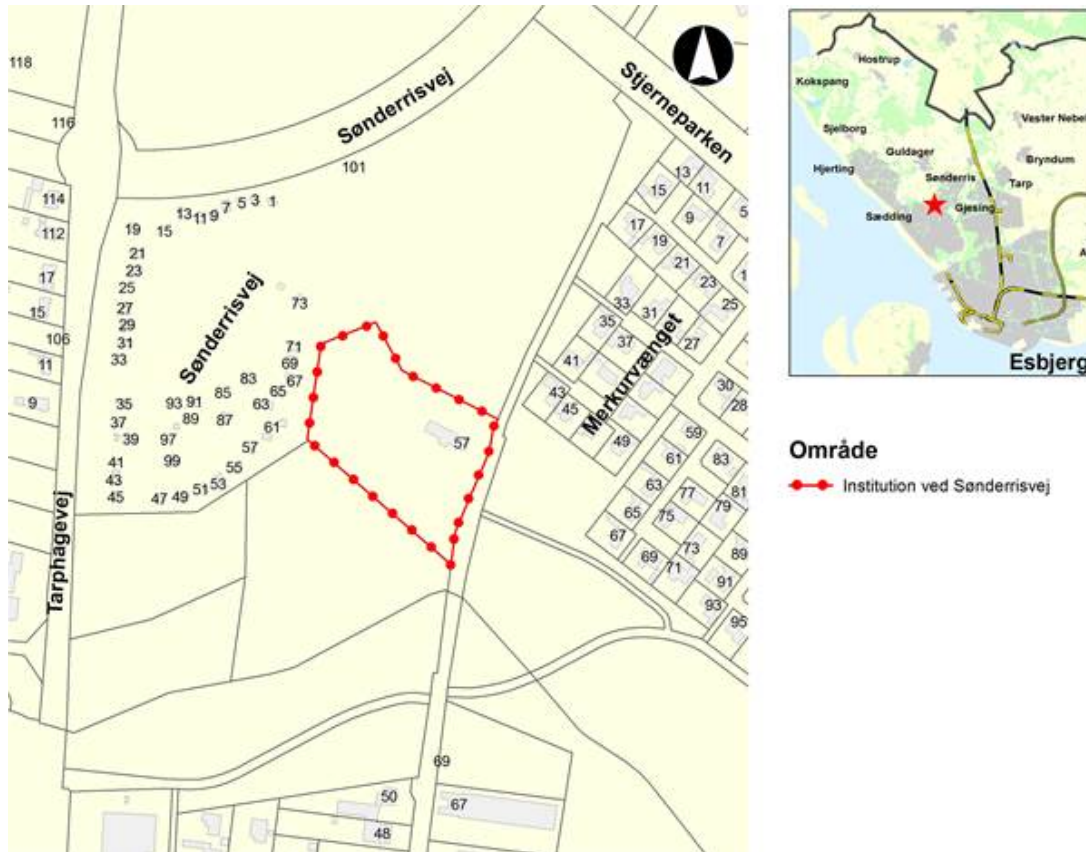
Punkt 6: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2014.08 Sønderris og Lokalplan nr. 07-030-0003, Sønderris Institution eller boliger ved Sønderrisvej

14/3147

Indledning

Michael Madsen har som grundejer af Merkurvænget 57, Sønderris, Guldager, fremsendt ønske om at ombygge den eksisterende Sønderrisgård til daginstitution eller boliger.

På mødet den 22. september 2015 vedtog Plan & Miljøudvalget at offentliggøre lokalplanforslaget.



Sagsfremstilling

Lokalplanforslaget muliggør, at ansøger enten kan anvende den eksisterende Sønderrisgård med tilknyttede nye tilbygninger som daginstitution på den syd/østlige halvdel af matriklen, eller anvende den eksisterende Sønderrisgård til boliger.

Derudover vil det være muligt at anlægge en ny grusvej for bilister, som skal forbinde Merkurvænget 57 med Sønderrisvej. Grusvejen vil være nødvendig for at kunne komme til ejendommen.

Forslaget til kommuneplanændringen sikrer, at et afgrænset område omkring Sønderrisgård inddrages i det nærliggende boligområde, og at den overordnede grønne struktur bevares. Det grønne område bliver mindre, da noget vil blive anvendt til institution eller boliger.

Lokalplanforslaget sikrer, at det grønne område mod vest fastholdes som grønt område, og at ejendommen kommer til at fremstå grøn ud mod de omkringliggende områder, idet der er fastsat bestemmelser for beplantning langs skel samt bevaring af enkeltstående træer.

Endeligt er der fastsat retningslinjer både for istandsættelse af den eksisterende bygning, som har en høj bevaringsværdi på 2, og for nybyggeri, med henblik på at fastholde det oprindelige udtryk i videst muligt omfang ved istandsættelse.

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

Der er afholdt et møde den 20. januar 2016 mellem Plan og bygherre angående justeringer af lokalplanforslaget. På baggrund af drøftelserne, er der opnået enighed om det forslag til lokalplan, som her forelægges. De vigtigste forskelle fra det oprindelige forslag er, at sportshallen før kun måtte opføres i tegl, og efter ændringen i lokalplanen nu kan opføres i enten træ eller tegl. Derudover kan der nu opføres en bålhytte i delområde C, hvor der i det hidtidige forslag slet ikke måtte bygges.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Økonomi

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

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Det er forvaltningens vurdering, at det ansøgte vil passe godt ind i det omkringliggende område.

Høring

Forslaget har været i offentlig høring fra den 1. oktober til den 26. november 2015.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

· Forslag til Kommuneplanforslag nr. 2014.08 og forslag til Lokalplan nr. 07-030-0003 vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Bilag

2014 08, Forslag-bindinger-screen

Forslag til lokalplan 07-030-0003 , Sønderiis, Institution eller boliger ved Sønderrisvej

Punkt 7: Masterplan Lysningen - nyt byområde ved Vognsbølparken i Esbjerg

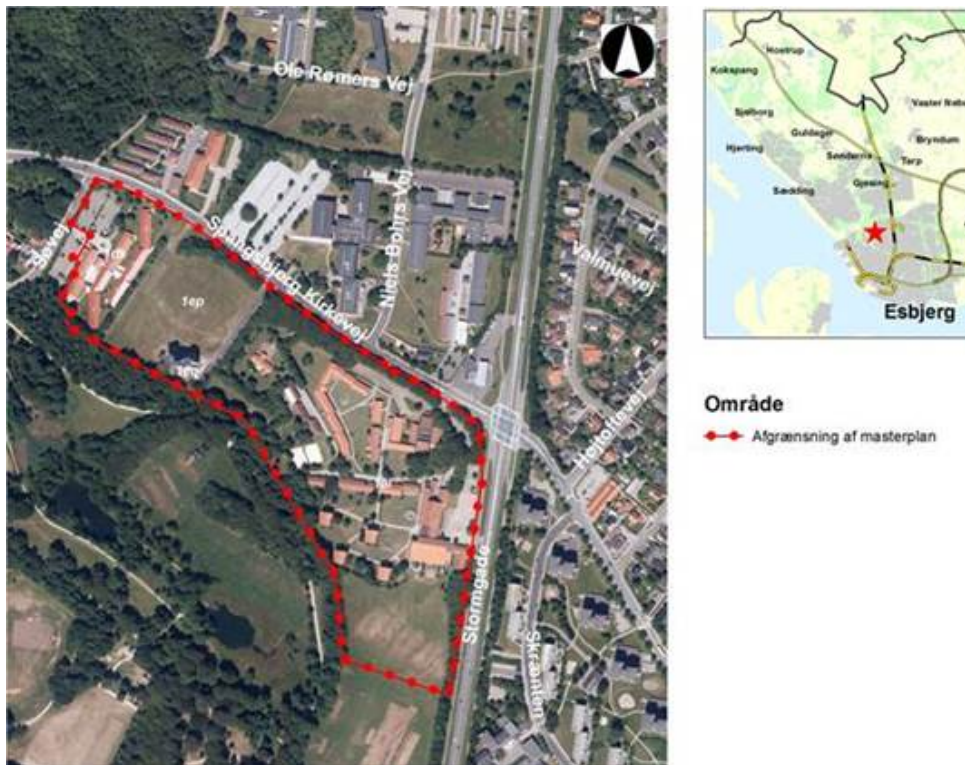
14/30999

Indledning

Behandling af masterplan Lysningen – nyt byområde ved Vognsbølparken.

Sagsfremstilling

Masterplan Lysningen har været i offentlig høring, og planen kan vedtages endeligt.



Masterplanen er en strategisk plan, der ligger i tråd med kommunens vækststrategi, da den blandt andet lægger op til fortætning i et bynært område. Planen beskriver kommunens ønsker til udvikling og fremtidig anvendelse i området, samt den overordnede udformning af bebyggelse, natur og landskab, pladسدannelse, vejanlæg, parkering m.v. Den angiver rammer for at fremtidssikre de særlige landskabelige og bygningsmæssige kvaliteter, der i dag findes i området.

Masterplanen er en videreudvikling af ideer og planer, der hidtil har været for området, og den indeholder både en samlet langsigtet vision for hele området, samt konkrete muligheder for at udvikle enkelte dele af området.

Den præciserer områdets landskabelige kvaliteter og giver på samme tid plads til udbygninger med fx boliger, der bidrager positivt til sammenspil mellem de nuværende aktiviteter i området og til parken, samt skaber yderligere aktivitet og liv i området.

Udviklingen af området forventes at ske i flere etaper, der kan igangsættes samtidig eller ej, hvilket bl.a. afhænger af efterspørgsel efter ejendomme i området. Masterplanen tager højde for dette ved at udlægge området i en række bebyggelsesgrupper, der kan fungere uafhængigt af hinanden.

De enkelte bebyggelsesgrupper sammenbindes af en offentlig sti, der skaber et midtpunkt for ophold, leg, uformelle møder og aktiv fritid. Strukturen giver mulighed for, at området bevarer sin unikke karakter med bebyggelse i tæt relation til Vognsbølparken. Desuden giver den mulighed for at området udbygges etapevis, når de rette muligheder opstår.

Der er modtaget to bemærkninger i forbindelse med den offentlige høring. Bemærkningerne kommer fra Esbjerg Conference Hotel, der lejer en del af området, samt Rybners, der ejer en del af planområdet.

1) Esbjerg Conference Hotel bemærker, at masterplanens ikon tårn ud mod Spangsbjerg Kirkevej og Stormgade har et etageareal, der er for lille til at sikre hoteldrift i bygningen. Esbjerg Conference Hotel foreslår, at bygningens etageareal øges. Det kan ske ved at øge bygningens længde eller ved at øge etageantallet på den lave bygning, der ligger op mod tårnet.

Forvaltningen vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændring af masterplanen, da den nærmere bygningsudformning, herunder for etagearealer og etageantal, kan justeres i forbindelse med den senere planlægning.

2) Rybners ønsker, at det fremgår af planen, at deres ejendom kan anvendes til skolehjem og uddannelsesinstitution.

Forvaltningen har holdt møde med Rybners om sagen. Efter aftale med Rybners foreslås det, at der redigeres i masterplanen så det præciseres, at

- Rybners ejendom kan anvendes til skolehjem og uddannelsesinstitution som det gældende plangrundlag muliggør,
- Der i området er mulighed for at opføre andre bebyggelsestyper end det, der er vist i masterplanen.

Lovgrundlag, planer mv.

Masterplanen er en strategisk udviklingsplan, som er en plan-type, der ikke er indeholdt i Planloven.

Økonomi

Der er ikke egentlige økonomiske konsekvenser som følge af masterplanudarbejdelsen. Først når masterplanen realiseres ved hjælp af plandokumenter efter Planloven, kan planlægningen få økonomiske konsekvenser for Esbjerg Kommune. Projektet medfører blandt andet ændring af veje, stier og tilkørselsforhold ved området.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Masterplanen kan først realiseres, når der er tilvejebragt plandokumenter efter Planloven. Da masterplanen ikke er i tråd med det gældende plangrundlag for området, nr. 426 Uddannelsessletten, skal der udarbejdes lokalplaner inden realisering.

Det forventes, at planen kan realiseres etapevis.

Høring

Planen har fulgt proceduren for offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- masterplan "Lysningen" vedtages med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Bilag

Forslag til masterplan Lysningen

Punkt 8: Husstandsvindmølle - Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe

15/26620

Indledning

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en husstandsvindmølle på matr. nr. 2o Kærbøl By, Farup, Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe.



Husstandsvindmølle

**Varde Hovedvej 13
6760 Ribe**

15/26620 Landzonesag

23.02.2016

Sagsfremstilling

Søndersø Energi A/S søger på vegne af Bjørn Priisholm om landzonetilladelse til opførelse af en Solid Wind Power 10kw husstandsvindmølle på ejendommen matr. nr. 2o Kærbøl By, Farup, beliggende Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe.

Ejendommen ejes af Michael Mortensen, der har givet Bjørn Priisholm fuldmagt til at søge om opstilling af en husstandsvindmølle på ejendommen.

Bjørn Priisholm overvejer købet af ejendommen, dette er dog afhængig af, om der kan opføres en vindmølle.

Husstandsvindmøllen består af et vipbart rørtårn med en navhøjde på 18 m og en rotor diameter på 14 m.

Totalhøjde er 25 m målt til vingespids i topstilling.

Info om husstandsvindmøllen – Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe

Tegning af husstandsvindmøllen – Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe

Ejendommen, hvor der ønskes opstillet en husstandsvindmølle, er en mindre bygningsparcel på 854 m² beliggende i landzone langs Varde Hovedvej, der er hovedfærdselsåren imellem Esbjerg og Ribe.

Der søges om en placering nord for ejendommens bygningsmasse ca. 7,5 m fra udhus bygningen.

Foto – Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe.

Med udgangspunkt i ejendommens størrelse, vurderes det, at være meget vanskeligt at sløre bunden af en husstandsvindmølle, idet der ikke er plads til den nødvendige beplantning på ejendommen, hverken med den ønskede placering eller andet sted på ejendommen.

Husstandsvindmøllen vil visuelt være meget fremtrædende og kunne ses over meget stor afstand.

Nærheden til hovedvejen vil eksponere møllen yderligere, fordi den ligger i synsfeltet for færdslen via hovedvejen, og den vil ikke komme ud af synsfeltet førend den passeres.

Det er Teknik og Miljøs vurdering, at husstandsvindmøllen ikke vil kunne placeres på ejendommen således, at den fjernes fra vejens sigtelinjer.

Det er Teknik og Miljøs vurdering, at opførelse af en husstandsvindmølle på ejendommen Varde Hovedvej 13, vil være meget uhensigtsmæssig og svær at integrere på ejendommen under hensyn til landskabet og færdslen via Hovedvejen.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommuneplan rammedel 39-040-040, Landområde mellem Hillerup Markvej og Kærbøl Markvej.

Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, pelsdyravl og lignende.

Planlovens § 35 stk. 1 angiver, at der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Ansøgningen har ikke været i høring/naboorientering.

Indstilling

Direktionen indstiller at

· Der gives afslag.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Bilag

Tegning af husstandsvindmøllen - Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe.

Info om husstandsvindmøllen - Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe.

Situationsplan - Varde Hovedvej 13, 6760 Ribe.

Punkt 9: Drøftelse af øget delegation til Teknik & Miljø

16/1886

Indledning

Rammevilkårene for Teknik & Miljø er under stadig forandring. En af de måder, hvorpå forandringerne kan imødegås er ved at effektivisere sagsbehandlingsprocesserne.

Teknik & Miljø ønsker derfor en første drøftelse af disse muligheder.

Sagsfremstilling

Kommunens sagsbehandling på Teknik & Miljøområdet skal løbende effektiviseres for at kunne imødegå rammevilkårene. På den baggrund ønsker Teknik & Miljø en første drøftelse af, om der er områder inden for den gældende delegationsplan, der kan ændres, hvor:

1. det politiske råderum er meget begrænset, eller
2. hvor der ingen bemærkninger er kommet efter en høring eller alene bemærkninger, som ikke kan imødekommes.

Lovgrundlag, planer mv.

Miljøbeskyttelsesloven og byggeloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Ingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

sagen drøftes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 23-02-2016

Drøftet.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.