

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 18-03-2014

Mødedato Tirsdag d. 18. marts 2014 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Forslag til bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget til Teknik & Miljø.....	7
Præsentation af forslag til ny strategi samt aktiviteter på klima- og bæredygtighedsområdet.....	9
Kommuneplanændring 2014.09 og forslag til lokalplan nr. 01-100-0004, tillæg nr. 1 til lokalplan nr	13
Ændring af lokalplan 40-020-0003 SeminarieHuset Ribe.....	16
Opsætning af altan - Jernbanegade 52, 6700 Esbjerg.....	20
Nedrivning af bevaringsværdig bolig - Skolestien 4, 6710 Esbjerg.....	24
Skolestien 9 og 9A, 6710 Esbjerg V. - Nedrivning af bevaringsværdige bygninger.....	27
Orienteringssager 18. marts 2014, Plan & Miljøudvalget.....	31

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Møde i Grønt Råd d. 5. marts 2014

Møde i KIMO Danmark

Sammensætning af Vandråd

Byggesagsbehandling i forbindelse med telte, scener og lignende. Der laves en sag om emnet til næste møde i Plan & Miljøudvalget.

Punkt 3: Forslag til bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget til Teknik & Miljø

14/7089

Bilag

Bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget til Teknik & Miljø pr. 1. januar 2014

Forslag til bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget til Teknik & Miljø

Indledning

På introduktionsseminaret den 27. og 28. februar 2014 blev det besluttet, at den udarbejdede plan over bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget til Teknik & Miljø skulle behandles på Plan & Miljøudvalgets dagsorden den 18. marts 2014.

Sagsfremstilling

Vedlagte plan over bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget til Teknik & Miljø har været administrationsgrundlag for forvaltning og udvalg i den forgangne byrådsperiode.

Lovgrundlag, planer mv.

Ingen

ØKONOMI

Ingen

Personaleforhold

Ingen

Planmæssige konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Ingen

Vurdering herunder alternativer

Ingen

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Planen for bemyndigelser godkendes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Godkendt.

Punkt 4: Præsentation af forslag til ny strategi samt aktiviteter på klima- og bæredygtighedsområdet

14/3023

Bilag

Bilag 2: Klima- og bæredygtighedspolitik. Endelig version af 29.08.2013.

Bilag 3: Tidsplan for tilblivelse CO2-reduktionsstrategi.

Bilag 1: Notat vedrørende ny Strategi for Klima- og Bæredygtighed

Bilag 4: Budget for klima & bæredygtighed

Bilag 5: Orientering til de bæredygtige energilandsbyer om ny handlingsplan

Præsentation af forslag til ny strategi samt aktiviteter på klima- og bæredygtighedsområdet

Indledning

Sagen blev udsat på mødet den 4. marts 2014, da udvalget ønsker, at den nye handlingsplan for de bæredygtige energilandsbyer høres hos alle landsbyerne, inden strategien for hele klima- og bæredygtighedsområdet endelig vedtages.

Udvalget præsenteres hermed for et forslag til en ny strategi for aktiviteterne på klima- og bæredygtighedsområdet.

Sagsfremstilling

Ny strategi

Klima- og bæredygtighedsområdet påvirker mange aktører og kræver en særlig indsats inden for rigtig mange sektorer, hvis CO₂-udledningen for alvor skal bringes ned, og kommunens målsætning om 30 % reduktion i 2020 skal opnås.

Kommunen som virksomhed er kun ansvarlig for ca. 4 % af CO₂ - udledningen, mens private virksomheder og husstande er ansvarlige for 96 % af CO₂- udledningen via forbrug af energi til el, transport og varme. Det betyder, at størstedelen af ansvaret for at opfylde Esbjerg Kommunes mål i 2020 hviler på private husstande og virksomheder.

Det foreslås derfor, at der udarbejdes en ny strategi for Klima & Bæredygtighedsområdet, hvor der er fokus på to elementer:

1. Samarbejde og netværk med erhvervslivet og organisationer generelt i de projekter der arbejdes med, for at sikre en åben dialog omkring handlinger og konkrete projekter til nedbringelse af CO₂ inden for private virksomheder og husstande.
2. Ny handlingsplan for De bæredygtige Energilandsbyer med fokus på stor lokalinvolvering, hvor der samles erfaringer i 2 landsbyer, hvorefter gode erfaringer senere kan udbredes til alle 10 landsbyer.

Status

Opgaverne på klima- og bæredygtighedsområdet bygger på Klima- og bæredygtighedspolitikken, som er vedtaget af Esbjerg Byråd den 16. december 2013.

Der er tre strategiske spor i Klima- og bæredygtighedspolitikken:

- Klimatilpasningsplan
- CO₂-reduktionsstrategi og
- Miljø og CSR strategi.

Klimatilpasningsplanen kører efter sin egen tidsplan. Status på arbejdet med de tre strategier er, at 1. fase af Klimatilpasningsplanen er afsluttet og udmøntet i en kommuneplanændring. CO₂-reduktionsstrategien er under udarbejdelse. Miljø- og CSR strategien påbegyndes i 2015.

Klima & Bæredygtighed beskæftiger sig desuden med udmøntning af CO₂-reduktionsstrategien via projekterne:

- Mellembplan for Tjæreborg – Et Klima- og bæredygtighedsprojekt
- BedreBolig-ordningen

- SEP Sydjylland (Strategisk Energiplanlægning) samt
- Bæredygtige Energilandsbyer.

Projektet i Tjæreborg, og herunder arbejdet med BedreBolit-ordningen er allerede langt og følger tidsplanen, og Klima & Bæredygtighed lægger en del personaleressourcer i projektet. I begge projekter er der stor fokus på samarbejde og netværks med private virksomheder, organisationer og borgere.

I BedreBolit-ordningen deltager Esbjerg Kommune sammen med 8 andre kommuner som testkommune i den første udrulning. Energistyrelsens BedreBolit-ordning sætter fokus på at gøre det enklere og mere overskueligt for boligejere at energirenovere deres bolig. Klima & Bæredygtighed har udarbejdet en handleplan for den lokale udrulning, afstemt med en kontaktgruppe bestående af repræsentanter for Esbjerg Erhvervsudvikling, Greenet og Esbjerg Forsyning. Tjæreborg samt to Bæredygtige Energilandsbyer er med i udrulningens første fase.

SEP Sydjylland er baseret på en række fælles projekter, der skal udmøntes i en handlingsplan for den strategiske energiplan for hele regionen. Derudover er der en række delprojekter for hver region. Blandt projekterne for vores del af regionen, Region Syddanmark, er: energibesparelser i sommerhusområder, energibesparelser i industrien, industriel symbiose og endelig proces for inddragelse af politikerne.

Projektet med Bæredygtige Energilandsbyer har haft en lidt vanskelig start. Det er erfaringen, at det har været svært at sætte initiativer i gang i de Bæredygtige Energilandsbyer. Som konsekvens heraf er der derfor udarbejdet et nyt forslag til handlingsplan fr de Bæredygtige Energilandsbyer. De respektive byer bliver orienteret. Af notat vedrørende 'Ny strategi for Klima- og bæredygtighedsområdet' fremgår handlingsplanens tre temaer og en tidsplan for aktiviteterne afholdelse og tilhørende budget.

Lovgrundlag, planer mv.

Ingen bemærkninger.

ØKONOMI

Klima- og bæredygtighedsområdet vil medføre aktiviteter og personaleressourcer som vist i 'Budget for Klima & Bæredygtighed'.

Personaleforhold

Aktiviteterne afholdes af Klima & Bæredygtigheds personale, og hvad der i øvrigt fremgår af sagsfremstillingen og 'Budget for Klima & Bæredygtighed'.

Såfremt der er behov for yderligere ressourcer, vil der blive søgt særskilt.

Planmæssige konsekvenser

Eventuelle konsekvenser vil blive afklaret særskilt under realisering af projekterne.

Konsekvenser for andre udvalg

Eventuelle konsekvenser vil blive forelagt særskilt for de berørte udvalg.

Høring

Hovedpunkterne i den nye strategi for området har været forelagt direktionen den 25. oktober 2013.

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes, at der med den nye strategi for Klima – og bæredygtighedsområder tages hånd om opgaverne.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- den nye strategi for Klima- og bæredygtighedsområdet godkendes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 04-03-2014

Udsat for en drøftelse med energilandsbyerne.

Fornyelse af behandling

Repræsentanter for energilandsbyerne er kontaktet, og forslaget er drøftet med dem. Repræsentanternes kommentarer er samlet i notat af 5. marts 2014 vedrørende *Orientering til de bæredygtige energilandsbyer om ny handlingsplan*.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Direktionens indstilling blev godkendt.

Punkt 5: Kommuneplanændring 2014.09 og forslag til lokalplan nr. 01-100-0004, tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 381 nord for Molevej

14/7775

Bilag

Kommuneplanændring 2014.09

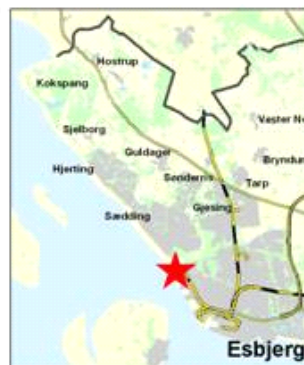
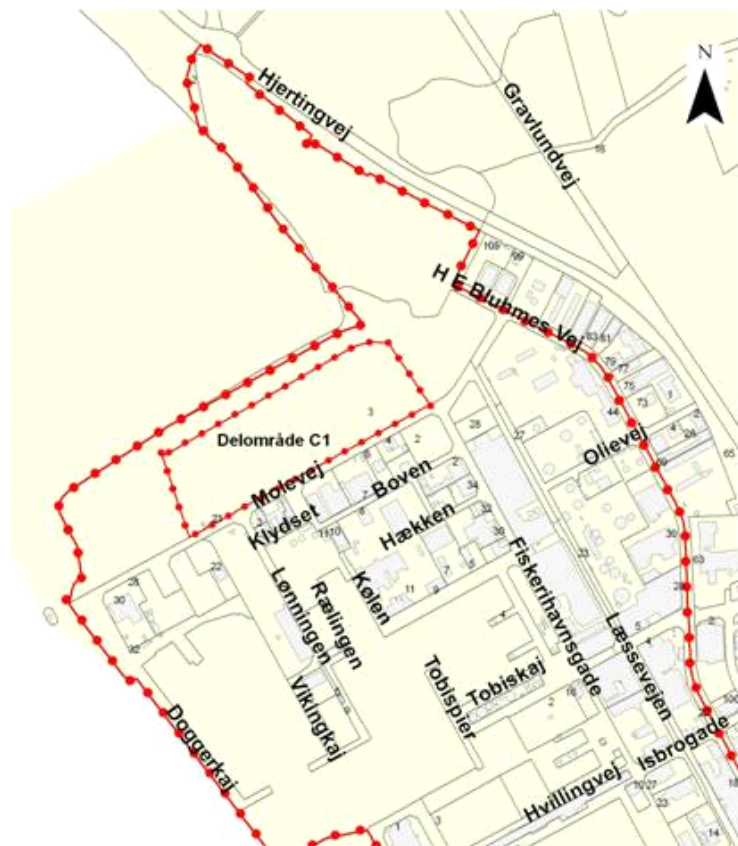
674b5c7c4fda4c93803fb2797dac1029

Lokalplanforslag 01-100-0004, tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 381 for Esbjerg Havn, Nord for Molevej

Kommuneplanændring 2014.09 og forslag til lokalplan nr. 01-100-0004, tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 381 nord for Molevej

Indledning

Baggrunden for kommuneplanændring 2014.09 og forslag til lokalplan nr. 01-100-0004, tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 381 for Esbjerg havn, nord for Molevej, er et ønske om at præcisere anvendelse for den nordligste del af den gældende lokalplan nord for Molevej.



Område

- Esbjerg Havn nord for Molevej
- Delområde C1

Sagsfremstilling

Baggrunden for kommuneplanændringen og lokalplanforslaget er et ønske fra Esbjerg Kommunes side om en præcisering af anvendelsen for et område nord for Molevej. I lokalplanforslaget opdeles område C i delområderne C1 og C2, hvor delområde C1 får nøjagtigere bestemmelser, der præciserer, at det er muligt at bygge domicilbyggeri og kontorbyggeri i området.

I formålsbestemmelsen i lokalplan nr. 381 beskrives, at lokalplanen har til formål at sikre, at der på havneområdet kan etableres virksomheder, der har en naturlig tilknytning til havnen.

Med lokalplantillægget redegøres for, hvad der forstås ved en "naturlig tilknytning" til havnen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Den planmæssige ændring vil bringe kommunens plangrundlag i overensstemmelse med kommunens projekt Esbjerg Strand.

Kommuneplanændring 2014.09 og lokalplanforslaget vil sideløbende komme i offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Intet

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

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

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Godkendt.

Punkt 6: Ændring af lokalplan 40-020-0003 Seminariehuset Ribe

11/956

Bilag

e1c2cf8864314fc7917ff662486a4586

e54a9e79302d4ad9916356eafd7282ac

Ændring af lokalplan 40-020-0003 SeminarieHuset Ribe

Indledning

Lokalplan nr. 40-020-0003 for SeminarieHuset i Ribe blev vedtaget af Byrådet den 5. marts 2012.



Sagsfremstilling

Den 7. februar 2013 søgte LandSyd og Arkitektladen på vegne af Tornum Projektudvikling v. VVS-mester Jon Holm Sørensen, Ribe, om at pedel- og forstanderboligerne kan sælges som alm. boliger, og ikke kun til liberale erhverv, som lokalplanen foreskriver. De to ejendomme Seminarievej 13a og 13b havde været annonceret aktivt i 2 måneder som erhvervsejendomme, uden at der havde været interesserede købere (det vil sige nu over et år).

Børneinstitutioner, som de forefindes i Seminariehuset, er klassificeret med et højt støjniveau. Klager over støj, fra beboerne i en evt. bolig, kan i værste fald føre til en lukning af institutionerne i Seminariehuset. Derfor er villaerne i lokalplanen ikke udlagt til boliger men til liberale erhverv.

Siden har der været forhandlet om en mulig løsning. Ansøger foreslår en mur mellem multibanen og boligerne. ArbejdsmiljøEksperten fastslår, at støjproblematikken kan løses via en nærmere defineret støjvæg, således at

kommunens tiltænkte og nuværende brug af Seminariehuset ikke ændres/bringes i fare. ArbejdsmiljøEksperten anfører i rapporten af 11. sept. 2013, at muren mod de to boliger skal være 2,5 m høj.

Ansøger meddeler, at han er indstillet på at bekoste støjturen mellem multibanen og boligerne.

Ansøger og ArbejdsmiljøEksperten har i januar 2014 fremsendt nyt forslag til en mur mellem de to boliger og SeminarieHuset, hvor murens overflade udføres lydabsorberende. Forvaltningen finder på baggrund af afholdte møder, at denne løsning kan anvendes. Derfor indstilles det, at der udarbejdes et tillæg til gældende lokalplan, der lovgivgør anvendelse af de to bygninger til boliger og opførelse af støjmur. Det bliver et vilkår for lokalplantillægget, at ansøger skal etablere støjturen, og ansøger har forpligtelsen for at støjturen overholder de krav, der stilles til den, så støjkravene overholdes. Børn og Kultur har det som vilkår, at der skal indbygges en dør i støjturen mod vest, så det er muligt at gå rundt om SeminarieHusets bygninger.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Hvis der gives tilladelse til boliger i de to bygninger, er det et vilkår, at ansøger afholder udgiften til støjturen.

Personaleforhold

Intet.

Planmæssige konsekvenser

Såfremt ansøgningen imødekommes, skal plangrundlaget, det vil sige lokalplanen, ændres, så anvendelsen af de to bygninger Seminarievej 13a og 13b ændres fra liberale erhverv til boliger.

Konsekvenser for andre udvalg

Institutionerne i SeminarieHuset i maj 2013:

Ungdomsskolen oplyser, at der typisk vil være musik indtil kl. 22 om aftenen. At der typisk fredag indtil kl. 24 vil være andre arrangementer. At der vil være en del knallertkørsel til og fra og på skolegården. Andre aktiviteter kan tænkes fremover, herunder musikfestival. Ungdomsskolen er meget betænkelig ved, at naboejendommene skal anvendes til beboelse.

Ungdomsklubben Klub Ribe oplyser, at de har åbent 4 hverdage om ugen til kl. 22. Der vil i fremtiden også være arrangementer i weekenden. Af udendørs aktiviteter er der volleyball og basketball på multibanen i skolegården. Andre aktiviteter kan tænkes fremover. Klub Ribe er meget betænkelig ved, at naboejendommene skal anvendes til beboelse.

Høring

Et tillæg til lokalplan skal efter 1. behandlingen udsendes i min. 8 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Intet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- ansøgningen imødekommes.

- Forvaltningen igangsætter lokalplanlægningen, således at anvendelsen af de to bygninger i delområde II i lokalplan nr. 40-020-0003 ændres fra liberale erhverv til boligformål.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Der igangsættes ikke lokalplanlægning.

Punkt 7: Opsætning af altan - Jernbanegade 52, 6700 Esbjerg

13/9509

Bilag

Bilag 1: Samlet tegninger altan

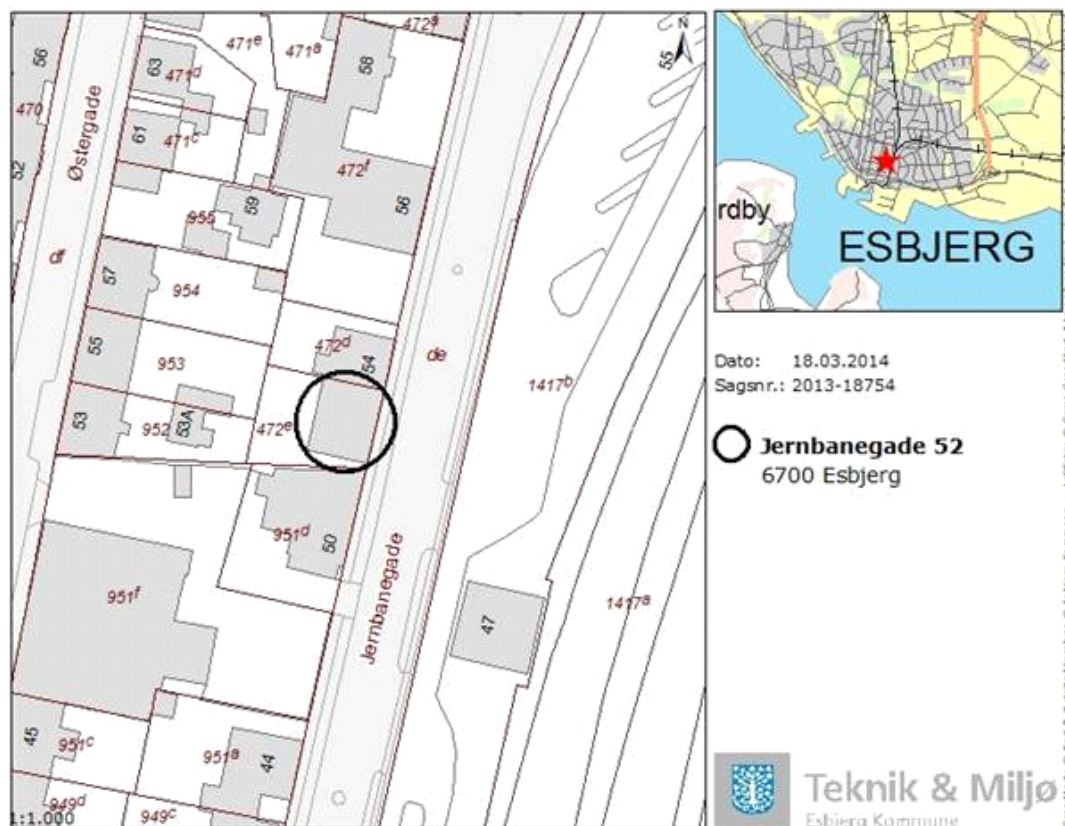
8d2913655f0246d9925500e0d0488298

Bilag 2: Indsigelse fra Østergade 55, 6700 Esbjerg

Opsætning af altan - Jernbanegade 52, 6700 Esbjerg

Indledning

Den Jyske Tegneste har på vegne af ejer af ejendommens 1. sal søgt om tilladelse til opsætning af en altan på bygningens bagside tilstødende haven beliggende Jernbanegade 52, 6700 Esbjerg.



Sagsfremstilling

Altanen ønskes opsat til brug for ejer af ejendommens 1. sal, og arealet andrager 6,0 m².

Ejendommen er registreret som etageboligbebyggelse (tofamiliehus), og boligarealet for ejendommen andrager i alt 223 m², heraf udgør 1. sal 108 m², de resterende er registreret i stueetagen. Der forekommer uudnyttet tagetage med et areal på 59 m². Der er ikke registreret nogen form for erhverv tilknyttet ejendommen.

Det matrikulære areal udgør 295 m².

Altanen er placeret hhv. 8,3 m fra vestlige skel, 6,2 m fra nordlige skel og 5,6 m fra sydlige skel. Dens højde målt fra terrænen er 4,9 m til overkant gulv, og knap 6,0 m til overkant rækværk.

Bevarende lokalplan 204-1 for Esbjerg indre by er gældende for matriklen, og i den forbindelse er altanens størrelse i forhold til først fremsendte efterfølgende blevet reduceret.

Der er byggeret til ansøgte jf. bygningsreglementet. Sagen har dog i forhold til Forvaltningsloven været i partshøring, hvorved der er indkommet én indsigelse.

Ejer af ejendommen Østergade 55 bemærker jf. indsigelsen, at lejere vil få store indbliksgener fra ansøgte altan. Pågældende ejendom er genbo til ansøgte, og haven tilstøder derved Jernbanegade 52.

Lovgrundlag, planer mv.

Jf. Bygningsreglement 2010, kap. 2.2.3, stk. 1

"Ved fritliggende enfamiliehus, tofamiliehus med vandret lejlighedsskel og dobbelthuse med lodret lejlighedsskel kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold, når betingelserne i nr. 1 og 2

er opfyldt".

1) Maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.

2) Mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti: 2,5 m.

Lokalplan 204-1 er gældende for matriklen. Denne er en bevarende lokalplan for Esbjerg Indre by, som ikke har nogen bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Kommuneplanens enkeltområde nr. 01-010-620 er gældende for matriklen.

Jf. rammeplanen fastlægges anvendelsen til åben - lave og tæt - lave boliger samt til etageboliger. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området.

Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 2 etager for lav bebyggelse, og til max 4 etager for etagebebyggelse.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er foretaget høring. Se tidligere beskrevne under sagsfremstilling.

Vurdering herunder alternativer

Ansøgte omhandler et tofamiliehus med vandret lejlighedsskel, hvortil der ønskes en altan til ejendommens 1. sal. Der er tale om en altan på ca. 6 m², hvis størrelse samt udformning er blevet tilrettet efter intentionerne jf. bevarende lokalplan for Esbjerg indre by. Yderligere er der bygget til ansøgte jf. bygningsreglementets bestemmelser.

Ejendommen beliggende Østergade 55, hvorfra indsigelsen stammer, er i form af etageboligbebyggelse i 4 etager. Denne ejendom er altså væsentlig højere end ansøgte.

Området er generelt præget af blandet bymæssig bebyggelse i form af etageboliger, erhverv og frit liggende enfamiliehuse.

I bymæssig bebyggelse med etageejendomme medfører dette naturligt, at der er en vis form for indkig mod tilstødende ejendomme. Dette uagtet om man har vindues- eller dørpartier, eller en ejendom er forsynet med altan.

Forvaltningen vurderer, at ansøgte ikke vil give naboerne væsentlige gener i forhold til evt. hidtil forekomne, og at ansøgte ikke medfører andre indbliksgener, end man normalt må forvente i bymæssig bebyggelse.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Godkendt.

Punkt 8: Nedrivning af bevaringsværdig bolig - Skolestien 4, 6710 Esbjerg

13/11316

Bilag

Bilag 1 - Besigtigelsesrapport 27. jan. 2014

77cb3b0f963a48f1b9ac3b299477a685

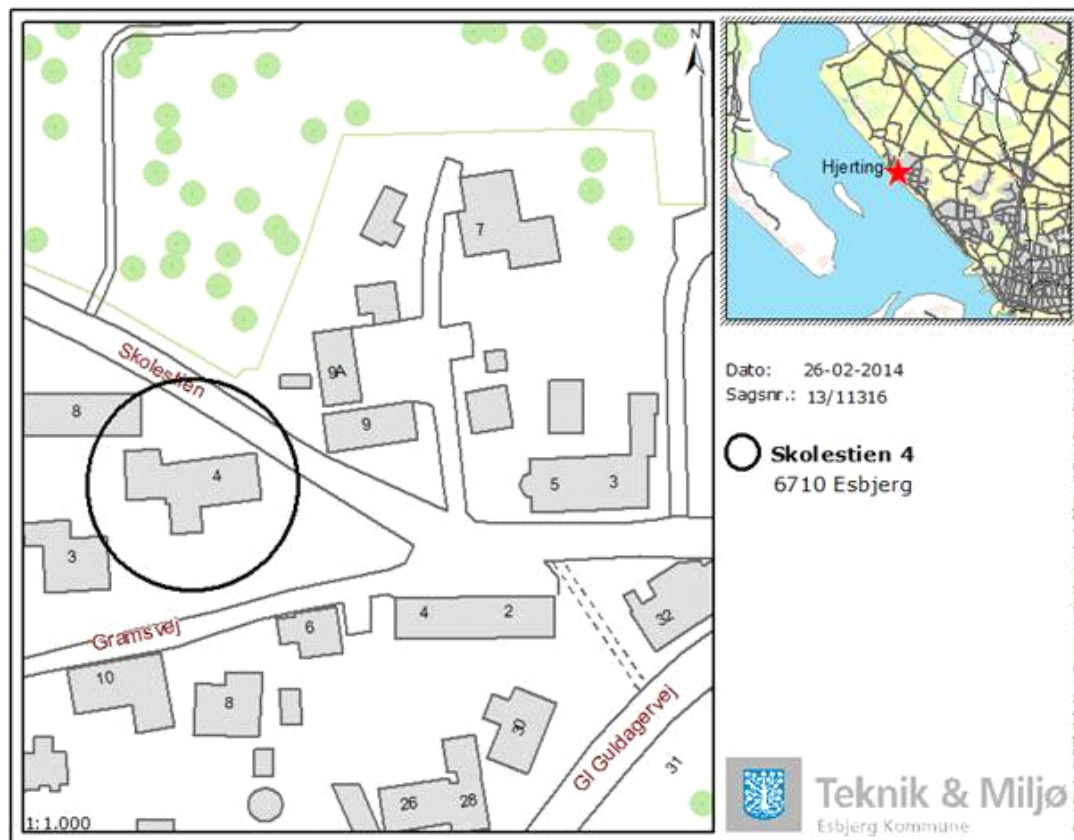
Bilag 2 - Udvendig besigtigelse 12. sep. 2013

Bilag 3 - Billeder fra besigtigelse

Nedrivning af bevaringsværdig bolig - Skolestien 4, 6710 Esbjerg

Indledning

Esbjerg Kommune, Byggeri har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bolig beliggende Skolestien 4, 6710 Esbjerg.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune, Byggeri har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdig bolig beliggende Skolestien 4, 6710 Esbjerg.

I forhold til lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdig bebyggelse skal bevares, kan der kun meddeles tilladelse til nedrivning, hvis der er ekstra ordinære tilstande, som gør, at bygningen ikke kan bevares.

Forvaltningen har foretaget en besigtigelse af boligen, indvendig som udvendig. Besigtigelsesrapporten har været sendt i høring ved ejerne af boligerne.

Ud fra besigtigelsesrapporten kan der konkluderes, at bygningen trænger til en gennemgribende restaurering/standsættelse "på tag og fag" (tagkonstruktion, tagbelægning, ydermure/vinduer, døre, gulvkonstruktion og etageadskillelse), men vurderes umiddelbart ikke at være kondemnabel.

Lovgrundlag, planer mv.

Jf. lokalplan nr. 05-010-0006 kap. 1 hvor lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse bevares, herunder sikre, at den løbende vedligeholdelse og fornyelse sker i respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektoniske kvaliteter.

Jf. lokalplan nr. 05-010-0006 kap. 9.6 hvor bevaringsværdig bebyggelse, som vist på lokalplankort, skal bevares. Det betyder, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må rives ned, medmindre der opstår en ekstraordinær situation omkring bygningens tilstand og uden, at der først gennemføres en høring svarende til lovgivningen.

Jf. planlovens § 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af

kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 19.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Efter forvaltningen har foretaget en indvendig og udvendig besigtigelse af boligens tilstand, er ejer af boligen blevet hørt herom. Der er ikke kommet bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer, at boligen trænger til en gennemgribende renovering, da den bærer præg af at være dårligt vedligeholdet. Bygningen er dog grundlæggende i en så god stand, at den vil kunne anvendes som bolig.

Forvaltningen vurderer derfor, at der ikke er noget ekstraordinært, der vil kunne tillade en nedrivning henset til lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles afslag til nedrivning af den bevaringsværdige bolig.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Godkendt.

Punkt 9: Skolestien 9 og 9A, 6710 Esbjerg V. - Nedrivning af bevaringsværdige bygninger

13/10917

Bilag

c3d98d68f3f048ceb23ee00284a70697

Bilag 1 - Besigtigelsesrapport 30. jan. 2014

Bilag 2 - Udvendig besigtigelse 21. juni 2013

Bilag 3A - Svar på høring om besigtigelse 21. juni 2013

Bilag 4 SAVE værdier Skolestien 9 + 9A

Bilag 5 - Svar på høring om SAVE-værdi

Bilag 6 Redegørelse for sagsforløb

Bilag 7 - Hvidbog

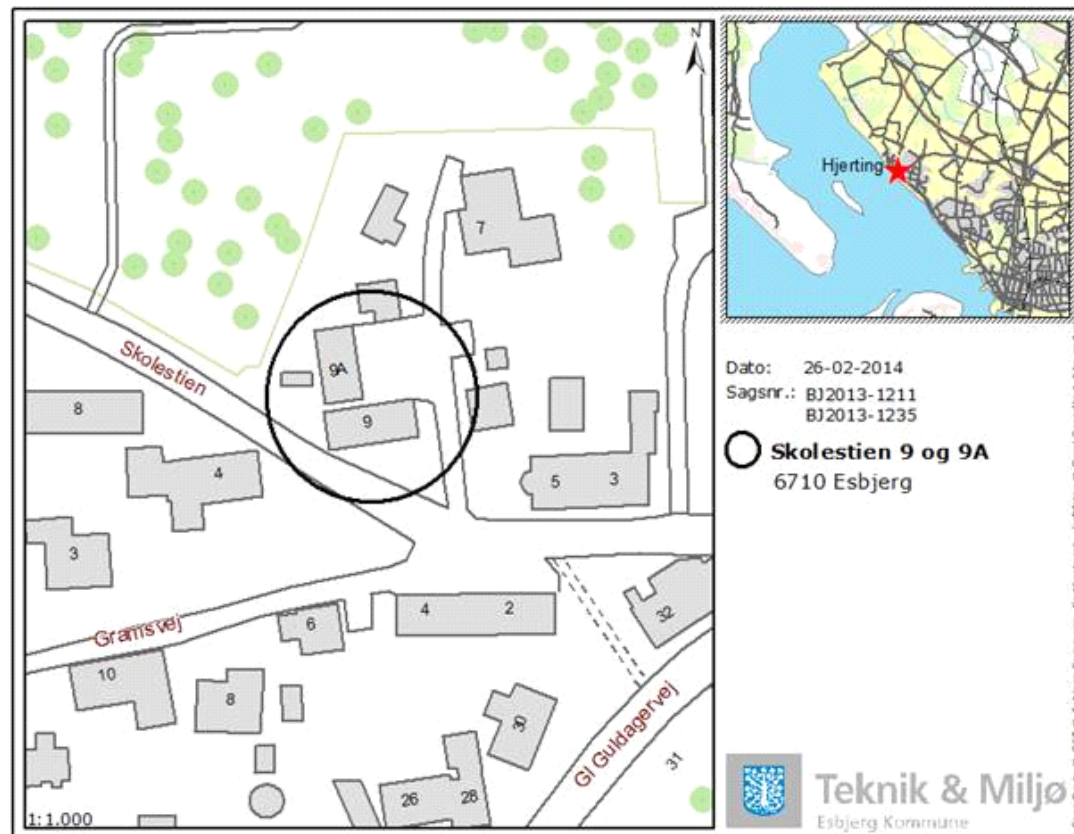
Bilag 8 - Svar på partshøring ved besigtigelsesrapport af 30. jan. 2014

Bilag 3 - Billeder fra besigtigelse

Skolestien 9 og 9A, 6710 Esbjerg V. - Nedrivning af bevaringsværdige bygninger

Indledning

Esbjerg Kommune, Byggeri behandler ansøgningen påny om tilladelse til nedrivning af husene eller alternativt, at Esbjerg Kommune overtager de to huse beliggende Skolestien 9 og 9A, 6710 Esbjerg med henblik på at bevare husene.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune, Byggeri behandler ansøgningen påny om tilladelse til nedrivning af boligerne eller alternativt, at Esbjerg Kommune overtager de to huse beliggende Skolestien 9 og 9A, 6710 Esbjerg med henblik på at bevare husene, evt. for at Hjerting Kirke kan udvide kirkegården.

Den 9. maj 2011 blev ansøgt om nedrivning eller overtagelse af ejendommene. Forvaltningen meddelte den 25. november 2011 afslag til både nedrivningen og overtagelsen. Der blev ansøgt på ny, hvor det tidligere meddelte afslag blev fastholdt.

Forvaltningens fastholdelse af tidligere meddelte afslag blev påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet, som har hjemsendt kommunes afgørelse til fornyet behandling.

Baggrunden for de tidligere afgørelser var lokalplanens bestemmelse om bevaringsværdig bebyggelse, samt at Forvaltningen kunne konstatere, at husene umiddelbart er i god stand, og ville kunne anvendes som boliger.

Forvaltningen har i den fornyede behandling foretaget en besigtigelse af begge boliger, indvendig som udvendig. Besigtigelsesrapporterne har været sendt i høring ved ejerne af boligerne.

Ud fra besigtigelsesrapporten kan der konkluderes, at der ikke er væsentlige forhold, der gør, at boligerne ikke kan anvendes til beboelse, og det vurderes heller ikke, at der vil være væsentlige misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Jf. lokalplan nr. 05-010-0006 kap. 1 hvor lokalplanens formål er at sikre, at den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse bevares, herunder sikre, at den løbende vedligeholdelse og fornyelse sker i respekt for bebyggelsens oprindelige arkitektoniske kvaliteter.

Jf. lokalplan nr. 05-010-0006 kap. 9.6 hvor bevaringsværdig bebyggelse, som vist på lokalplankort, skal bevares. Det betyder, at bevaringsværdig bebyggelse ikke må rives ned, medmindre der opstår en ekstraordinær situation omkring bygningens tilstand og uden, at der først gennemføres en høring svarende til lovgivningen.

Jf. planlovens § 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 19.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Efter forvaltningen har foretaget en indvendig og udvendig besigtigelse af boligernes tilstand, er ejerne af boligerne blevet hørt herom. Se bilag med høringssvar.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer, at både Skolestien 9 og 9A er i en så god stand både udvendigt og indvendigt, og dermed at der ikke er noget ekstraordinært i forhold til stand og eksisterende udseende af bygninger på ejendommen, at en nedrivning ikke vil være foreneligt med bestemmelserne i lokalplanen. Husene er i så god stand, specielt Skolestien 9A, at de vil kunne anvendes som boliger. Skolestien 9A er pt. den eneste af de to, der bebos.

Ejerne af Skolestien 9 har i forbindelse med sagen fremsendt en såkaldt hvidbog, som beskriver ejernes opfattelse af historikken omkring ejendommene Skolestien 9 og 9A. Ejerne af ejendommene har ligeledes fremsendt omfattende bemærkninger i forbindelse med de besigtigelsesrapporter, der er blevet udarbejdet og fremsendt i høring hos ejerne.

Ejerne af ejendommene er generelt ikke enige i forvaltningens vurdering af standen af bygningerne set i forhold til lokalplanens bestemmelser om ikke at måtte nedrive bevaringsværdige bygninger. Ejerne er af den opfattelse, at boligerne er i en sådan stand, så de bør kunne nedrives.

Forvaltningen vurderer, at ejernes mange bemærkninger ikke giver anledning til at ændre konklusionen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles afslag til nedrivning af de bevaringsværdige boliger, samt afslag til overtagelse af ejendommene.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Godkendt.

Punkt 10: Orienteringssager 18. marts 2014, Plan & Miljøudvalget

14/23

Bilag

Referat fra dialogmøde med landbruget den 3. marts 2014

Orienteringssager 18. marts 2014, Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

14/6752: Plan og Miljøudvalget har den 28. oktober 2013 sendt et brev til daværende miljøminister Ida Auken. I brevet opfordres Miljøministeriet til at give kommende ændringer af regler for minkfarme høj prioritet, da Esbjerg kommune har erfaring for, at de nuværende regler ikke altid yder naboerne tilstrækkelig beskyttelse mod gener fra lugt og fluer.

Den 28. februar 2014 er der trådt nye landsdækkende regler i kraft. Som supplement til de gældende afstandskrav skal minkfarme, der søger om en miljøgodkendelse, nu overholde samme grænser for lugt, som alle andre husdyrbrug. Den nye regulering bygger på foreløbige lugtmålinger fra minkfarme, og i løbet af 2014 vil der blive gennemført yderligere lugtmålinger.

De nye regler gælder for både verserende sager og nye sager.

14/2979: Referat fra dialogmøde med landbruget den 3. marts 2014

INDSTILLING

Til efterretning

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-03-2014

Godkendt.