

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 06-10-2015

Mødedato Tirsdag d. 06. oktober 2015 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Bevaringsstrategi i Esbjerg Kommune.....	7
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2014.18 og lokalplan 01-010-0012. Bebyggelse ved S	10
Opførelse af nyt enfamiliehus - Eriksensvej 65, 6710 Esbjerg V.....	14
Ændret anvendelse af baggårdsbygning fra erhverv til beboelse - Skolegade 23 og 25, 6700 Esbjerg	18
Nedlæggelse af boliglejlighed til erhvervsareal - Nørrebrogade 31, 6700 Esbjerg.....	23
Etablering af gyllebeholder ved Briksbølvej, 6705 Esbjerg Ø.....	27

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

- Årsmøde i KIMO
- Møde om Gramsvej/Skolestien i Hjerting
- Møde med Flemming Hallen om Skolegade 52, Esbjerg
- Møde med E. Dam Jensen om rækkefølgeplan for boligudbygning i Andrup
- 6-by politikermøde i København
- Klæggravning til Darum-Tjæreborg Digelag
- Tønders overvejelser om vindmølleområde syd for Lundsmark

Punkt 3: Bevaringsstrategi i Esbjerg Kommune

15/12673

Bilag

Bevaringsstrategi

Bevaringsstrategi i Esbjerg Kommune

Indledning

Plan & Miljøudvalget havde den 5. maj 2015 temamøde om bevaringsstrategi i Esbjerg Kommune, hvor lovgivningen, planlægningen, bevaringsarbejdet, SAVE-metoden, bygningsarvens værdi og forslag til principper for en bevaringsstrategi blev drøftet.

Udvalget ønskede på mødet, at der arbejdes videre med en konkret bevaringsstrategi for kommunen. Bevaringsstrategien skal sikre at Esbjerg Kommune lever op til sit lovmæssige ansvar for de bevaringsværdige bygninger samt sikre en klar administrationspraksis til brug i forvaltningen af kommunens unikke bygningskultur.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har en lang og vedvarende tradition for at arbejde med bevaring af bygningskulturen og kulturmiljøer og har ligeledes igennem mange år udarbejdet planlægningsmæssige redskaber og politiske planer til bevaringsarbejdet, som har haft stor betydning. Redskaberne omfatter kommuneplanen, bevarende lokalplaner, Bevaringsdeklarationen i Ribe, facade- og skiltevejledninger, bøger om betydningsfulde bygninger og arkitekter, kommuneatlasser, kulturarvsatlas, landsbyplaner, mellembypplaner og senest Arkitekturstrategien.

Esbjerg Kommune huser både Danmarks ældste og yngste købstad med Ribe middelalderbykerne og Esbjergs historiske bymidte fra 1868 sammen med stationsbyen Bramming, som er vokset op i samme stilperiode som Esbjerg, de andre stationsbyer i kommunen, Vadehavslandsbyerne og landsbyer inde i landet og flere enkeltstående huse og gårde ude i det åbne land. Alle er fine eksempler på, hvilken varieret og værdifuld kulturarv Esbjerg Kommune har, som er værd at beskytte og udnytte i udviklingen af kommunen.

I dag er der en stor bevidsthed om, hvad bevaringsarbejdet betyder for en by, et lokalsamfund og for kommunen. Bygningskulturen i vores del af Danmark skaber en særlig identitet og stolthed, som kan bidrage til udvikling og vækst i kommunen – det er den nylige rapport fra Realdania "bygningsarven er penge værd" et godt eksempel på.

I pressemeddelelsen fra Realdania skrev de:

"Danmarks bevaringsværdige bygninger er mere end gode oplevelser og øget livsværdi. Ny analyse opgør bygningsarvens værdi i kroner og ører – og viser, at hvis et hus er bevaringsværdigt, eller ligger i et område med bevaringsværdige boliger og bygninger, så stiger salgsprisen markant."

Som en videreførelse af bevaringsarbejdet er der udarbejdet et forslag til principper for bevaringsstrategi i "Notat af 5. juni 2015, Bevaringsstrategi i Esbjerg Kommune".

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven, Bygningsfredningsloven, Museumsloven, Juridisk bindende planer og politiske planer.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Forslag til principper for bevaringsstrategi har været diskuteret på et møde med Sydvestjyske Museer og Esbjerg Kommunes Byfond før temamødet om bevaring den 5. maj 2015 i Plan & Miljøudvalget.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forslag til principper for bevaringsstrategi godkendes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

Godkendt.

Punkt 4: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2014.18 og lokalplan 01-010-0012. Bebyggelse ved Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade, Esbjerg

14/22879

Bilag

71b82f73ba5542c08e0eead9adab29b4

Kommuneplanændring 2014.18 til endelig vedtagelse

Lokalplanforslag 01-010-0012

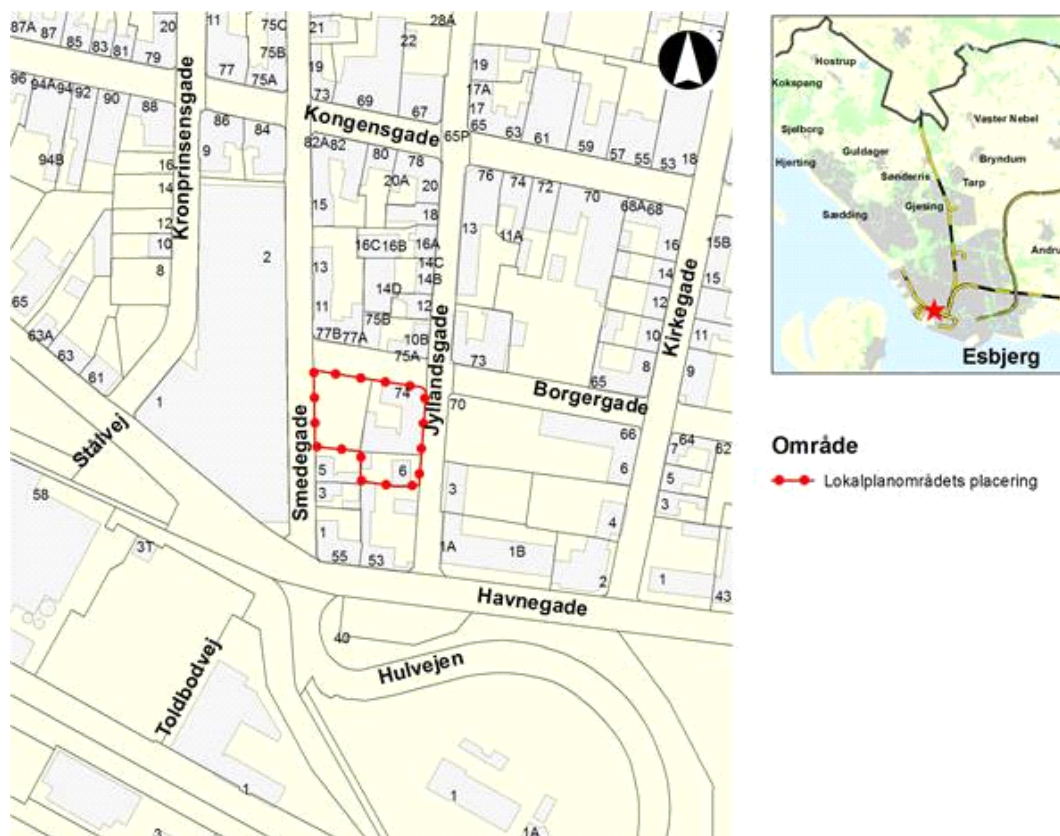
Indsigelser

Behandling af indsigelser

Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2014.18 og lokalplan 01-010-0012. Bebyggelse ved Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade, Esbjerg

Indledning

Behandling af kommuneplanændring og lokalplan for nyt byggeri ved Borgergade, Smedegade og Jyllandsgade i Esbjerg med henblik på endelig vedtagelse.



Sagsfremstilling

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan er udarbejdet på baggrund af et ønske om at opføre et nyt byggeri ved Borgergade, Smedegade og Jyllandsgade i Esbjerg midtby.

Planforslagene giver mulighed for at opføre karrébebyggelse med lettere erhverv, kontorer og boliger i området. Stueetagen kan desuden anvendes til udvalgswarebutikker. Lokalplanen understøtter kommunens målsætning om bymæssig fortætning i Esbjergs bymidte ved at give mulighed for en bebyggelsesprocent på 300%.

Ifølge lokalplanen skal bebyggelse mod Borgergade, Jyllandsgade og Smedegade opføres i skel som en sluttet randbebyggelse. Det øvrige lokalplanområde må bebygges i op til én etage med udendørs opholdsarealer i 1. sals niveau. I gården skal bebyggelse dog have en afstand til naboskel på mindst fem meter.

I lokalplanen stilles der krav om, at de 24 eksisterende offentlige parkeringspladser i lokalplanområdet skal genetableres som en del af et nyt byggeri i lokalplanområdet.

Bemærkninger og indsigelser

Der er indkommet fire bemærkninger/indsigelser til lokalplanforslaget under den offentlige høring. Ingen af bemærkningerne drejer sig om kommuneplanændringen. Bemærkningerne kommer fra:

1. Ejendomsaktieselskabet Bangs Gård, ejer af Borgergade 74 m.fl.
2. Grethe Thomsen, Jyllandsgade 3, 2. sal

3. Anne-Lise og Viggo Ravn, Havnegade 53, 1.

4. Torben og Lis Ladegaard Jacobsen, Smedegade 5

Kort sammenfatning af indsigelserne

1. Ejendomsaktieselskabet Bangs Gårds indsigelse vedrører lokalplanens begrænsninger af butiksstørrelser og dagligvarebutikker, antal og udformning af trappetårne, parkeringskrav, samt bestemmelser for altaner. Det foreslås, at tillade dagligvarebutikker, tillade større butikker, lempe p-kravene, lempe mulighederne for indbetaling til den kommunale p-fond, tillade flere og højere trappetårne, samt ændre vilkårene for visse opholdsarealer.

2. Grethe Thomsens indsigelse vedrører konsekvenserne for udsigten fra hendes bolig, områdets karakter, byggeriets omfang og højde i lokalplanområdet, samt parkerings- og trafikmæssige udfordringer i forbindelse med anlægsfasen.

3. Anne-Lise og Viggo Ravns indsigelse vedrører byggeriets omfang og højde. Det foreslås at nedsætte byggehøjden til to etager med udnyttet tagetage.

4. Torben og Lis Ladegaard Jacobsens indsigelse vedrører solforhold på deres terrasse, bevaring af et bøgetræ i skellet ud til Smedegade, samt bekymring for deres ejendom i forbindelse med anlæg af nybyggeri. Det foreslås at holde byggeriet 3-4 meter fra deres naboskel for at bevare træet og aftensolen på terrassen.

Forvaltningen indstiller, at lokalplanen ændres på følgende punkter:

1. lokalplanen ændres, så den enkelte udvalgswarebutik kan være op til 1.000 m², hvilket muliggør, at der kan etableres én stor - eller flere små - udvalgswarebutikker.
2. den maksimale trappetårnshøjde ændres således, at den må svare til byggeriets topkote.
3. lokalplanens begrænsning af antal trappetårne fjernes. Det tilføjes til gengæld, at trappetårnenes samlede grundareal inden for område T ikke må overstige 49 m².
4. § 6.4, der drejer sig om mulighed for indbetaling til den kommunale p-fond, tages ud af lokalplanen.
5. Lokalplanens p-krav lempes således, at der skal etableres 1 p-plads pr. 50 m² butiksareal uanset at butiksarealet overstiger 600 m².
6. § 10.3 ændres til: *Opholdsarealer, der ligger mere end 2 m over niveauplanet, skal afskærmes med hegn mod naboskel.*

Bemærkningernes enkelte punkter er behandlet i notat af 17. september 2015 vedrørende "Behandling af indsigelser til Forslag til kommuneplanændring nr. 2014.18 og forslag til lokalplan nr. 01-010-0017, Bebyggelse ved Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade".

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven. Området er i dag omfattet af lokalplan 204-1 for bebyggelsens ydre fremtræden, blandt andet skiltning, omfattende ejendomme indenfor ejerlavet Esbjerg Bygrunde, samt en del af ejerlavene Strandby og Esbjerg. Lokalplan 204-1 fastholdes.

ØKONOMI

Kommunen ejer matr.nr. 7000dd indenfor lokalplanområdet. Et salg af ejendommen medfører en indtægt for kommunen.

Kompetencer

Planmæssige konsekvenser

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2014-2026, og der er udarbejdet et forslag til kommuneplanændring i forbindelse med lokalplanen.

Høring

Kommuneplanændringsforslaget og lokalplanforslaget har fulgt proceduren for offentlig høring i planloven.

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes, at lokalplanens bygningsregulerende bestemmelser medfører en bebyggelse, der i højde, omfang og anvendelse tilnærmer sig den by- og bygningsmæssige karakter, der er fremherskende omkring lokalplanområdet, f.eks. karrébebyggelse i flere etager.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- forslag til kommuneplanændring 2014.18 og forslag til lokalplan 01-010-0012, Bebyggelse ved Smedegade, Borgergade og Jyllandsgade, vedtages endeligt med de rettelser, der er foreslået i sagsfremstillingen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

Godkendt.

Punkt 5: Opførelse af nyt enfamiliehus - Eriksensvej 65, 6710 Esbjerg V

15/14102

Bilag

Bemærkninger til partshøring

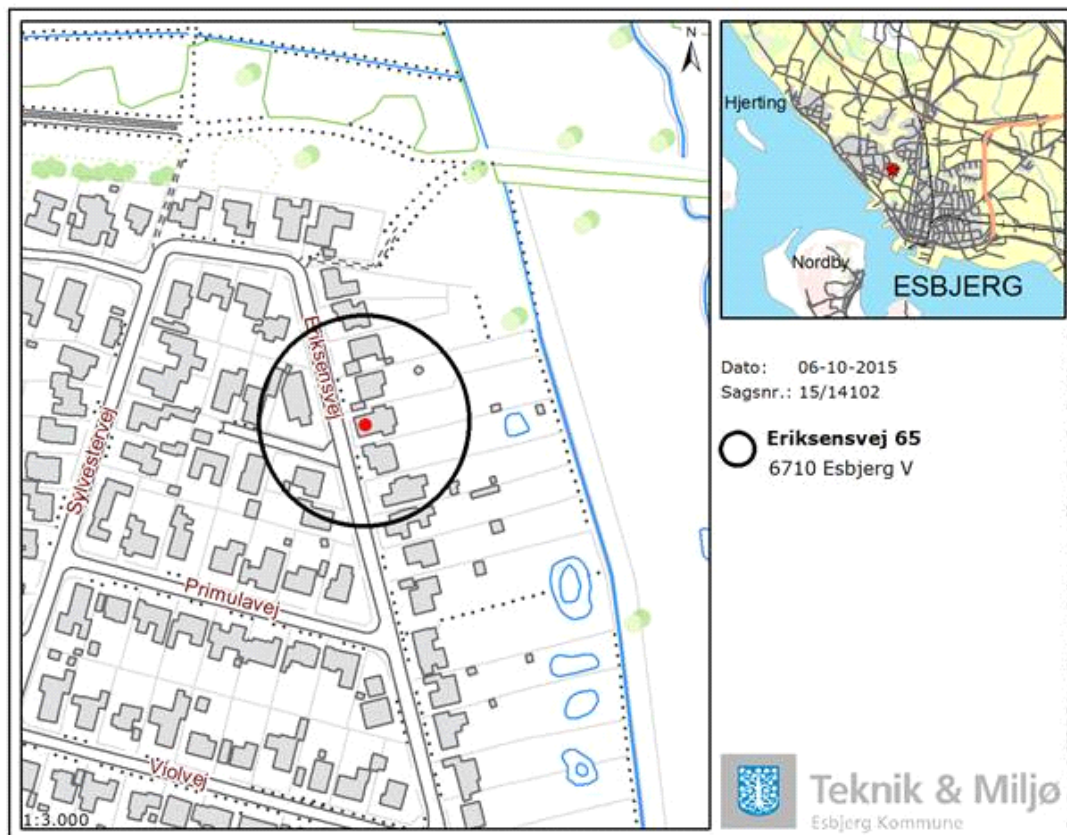
4187775bad344aa2819b24a3a59ca47b

Ansøgningsmateriale

Opførelse af nyt enfamiliehus - Eriksensvej 65, 6710 Esbjerg V

Indledning

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om opførelse af nyt enfamiliehus i 2 etager på adressen Eriksensvej 65, Ansøgningsmateriale.



Sagsfremstilling

Projektet omfatter opførelse af nyt enfamiliehus med tilhørende garage. Bebyggelse ønskes opført delvist i 2 fulde etager. Højden varierer fra 3,29 m til 7,16 m over fremtidige terræn. Bebyggelse er placeret som min. 3,56 m fra skellinien.

Jf. Bygningsreglement 2010 kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende et byggeri, der opfylder bygningshøjde og afstand til skel, hvis den maksimale højde $1,4 \times$ afstand til skel mod nabo og sti er opfyldt samt mindste afstand til skel mod nabo, vej og sti er min. 2,5 m. Garage, carporte og mindre bygninger må dog ligge i skel, og have en højde på maksimal 2,5 m.

· Da ejendommens terræn er skrående har bygherre ønsket at indlægge et niveauplan, hvor højden på boligen og garage samt dennes skrå højdegrænseplan skal måles fra. Niveauplanet for boligen ønskes i kote 7,75.

Det ansøgte kræver en tilladelse i relation til overskridelse af det i byggeretten definerede skrå højdegrænseplan.

Ansøgningen har været i høring ved de omkringliggende ejendomme, hvor der er kommet bemærkninger fra to naboer – Eriksensvej 63, 6710 Esbjerg V og Eriksensvej 65, 6710 Esbjerg V.

Bemærkningerne omhandler højden af bebyggelsen, indbliksgener samt placering af niveauplan i forhold til eksisterende bebyggelse i området, se *Bemærkninger til høring*.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 128_a er gældende.

Bygningsreglement BR10 er gældende.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der henvises til sagsfremstillingen.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltning vurderer, at opførelse af det konkrete projekt på grunden ikke vil give flere indbliksgener på naboejendommene, end hvis der var blevet bygget efter samme byggestil, som findes i området.

Området er bebygget med bebyggelse i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage og samlede højde på max. 8,5 m. Det konkrete projekt indeholder opførelse af bebyggelse med delvis 2 etager og en samlet højde gående fra 3,29 m til 7,16 m over fremtidig terræn og dermed en højde, der er væsentligt under den tilladte højde i Bygningsreglement BR10.

I bemærkninger fra naboens side er der foreslået, at der bør fastsættes en eller flere niveauplan, som er væsentligt lavere end det der fra ansøgers og kommunens foreslået. I bemærkninger fra naboejendomme er der foreslået, at der skal indlægges flere niveauplaner og den ønskede niveauplan skal sænkes med 50 til 75 cm. Fastlæggelse af niveauplan i lavere niveau tager udgangspunkt i vurdering af terræn i omkring højeste del af bebyggelse på grunden og ikke grunden som helhed.

Niveauplan for den del af bebyggelse, som ønskes at blive opført i 2 etage, ønskes af ansøger at blive fastlagt som gennemsnit mellem eksisterende koter på hele grunden. Da nederste etage af bygningen på skrående terræn er placeret lavere end nuværende terræn i området, vil naboerne reelt opleve at opleve bygningen som lavere og på denne baggrund vurderer Forvaltning at med placering af niveauplan i kote 7,75 i forbindelse med opførelse af hus i fulde 2 etage ikke vil være flere gener for naboen i forhold til opførelse af bebyggelse i traditionelt stil, som naboejendomme er opført i. Opførelse af tradition bebyggelse med høj rejsning med max. højde på 8,5 m vil give mulighed at placering af bebyggelse tættere på skel og dermed vil give flere gener i forhold til skygge, lys og luft.

Vurdering af indlæggelse af et eller flere niveauplaner er taget udgangspunkt i udformning af skrående terræn i området. Den skrående terræn på grunden er jævnt faldende fra vejskel mod skel mod grønne områder, og fastlæggelse af et niveauplan for hele byggeri overholder retningslinjer i Håndbogen for Bygningsmyndigheder, SB144.

Opførelse af nyt enfamiliehus overholder øvrige bestemmelser i Bygningsreglement BR10.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til det ansøgte projekt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

Godkendt.

Punkt 6: Ændret anvendelse af baggårdsbygning fra erhverv til beboelse - Skolegade 23 og 25, 6700 Esbjerg

14/23678

Bilag

Samlet tegningsmateriale Skolegade 23-25, 6700

6cc5705967d0499b8448de87d0146d32

Indsigelse fra Jens Erik Beuchert, Danmarksgade 24 st.

Indsigelse fra Marianne Holm Andersen & Steen K. Nielsen, Danmarksgade 24, 1. sal

Ejers bemærkninger til modtagne indsigelser

Bemærkninger fra ejer af Skolegade 27 & Danmarksgade 26-28

Kortbilag Skolegade 23-25, 6700

Ændret anvendelse af baggårdsbygning fra erhverv til beboelse - Skolegade 23 og 25, 6700 Esbjerg

Indledning

Ejer, Administrationsselskabet Gram A/S, v. Alfred Gram, har søgt om tilladelse til, at eksisterende baggårdsbygning beliggende Skolegade 23 og 25, 6700 Esbjerg kan anvendes til boliger. Bygningen er i dag registreret som erhverv, men står tom.



Sagsfremstilling

Matrikel nr. 765, Esbjerg Bygrunde, udgør adresserne Skolegade 23 og 25, 6700 Esbjerg, og har et areal på 951 m².

Eksisterende baggårdsbygning er i 2 etager med udnyttet tagetage, er jf. BBR opført i 1890 og registreret til erhvervsmæssig anvendelse som kontor, handel, lager mm. og har bl.a. tidligere været anvendt til skrædderi. Baggårdsbygningen har henstået ubenyttet i en længere årrække, og vinduespartier fremstår afblændet. Det samlede areal for baggårdsbygningen udgør ca. 250 m².

Baggårdsbygningen er i 2 etager med udnyttet tagetage, og placeret i naboskel mod 4 tilstødende nabomatrikler. Østlig gavl er placeret i skel tilstødende adressen Skolegade 27, vestlig gavl tilstøder Englandsgade 24, og begge gavle fremstår som brandmur uden åbninger.

Forhuset tilstøder Skolegade og er registreret som etageboligbebyggelse med erhverv i stueetagen som restauration. For matriklen udgør det samlede boligareal i alt 777 m² og erhverv 741 m² (heri medregnet areal af baggårdsbygning). Ansøgte omhandler udelukkende baggårdsbygningen, der indrettes med 4 boliger og indskudt tagterasse til boligen i tagetagen. *Samlet tegningsmateriale Skolegade 23-25, 6700.*

Nordlig facade er placeret i skel, hvor 2 matrikler tilstøder bygningen, hhv. adressen Danmarksgade 24 og Danmarksgade 26-28. Mod disse to matrikler fremstår facaden i stueetagen uden åbninger, hvor der på 1. sal er åbninger i form af 5 vinduespartier, og i tagetagen er der 5 ovenlysvinduer.

Det forhold, at bygningen er placeret i skel gør, at forvaltningen skal foretage en helhedsvurdering, jf.

Bygningsreglement 2010, kap. 2.1. I vurderingen indgår forskellige bebyggelsesregulerende forhold, herunder bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Lokalplan nr. 303 er gældende for matriklen, hvori der ikke er bestemmelser, der regulerer det ansøgte og forhold knyttet hertil.

Sagen har været i partshøring hos samtlige nabomatrikler, hvortil der er indkommet to *indsigelser* fra hhv. Jens Erik Beuchert, Danmarksgade 24 st. samt Marianne Holm Andersen & Steen K. Nielsen, Danmarksgade 24, 1. sal.

Indsigelserne omhandler i store træk:

1. Væsentlige indbliksgener fra baggårdsbygningens 1. sal og tagetage.
2. Ændret brugsmønster fra erhverv til boliger med bl.a. støjgener til følge.
3. Værdiforringelse af klagers ejendom.

Modtagne indsigelser har været fremsendt til ansøger/ejer, hvortil ejer har fremsendt *bemærkninger*.

Herudover har forvaltningen modtaget *bemærkninger* fra ejer af nabomatriklerne Skolegade 27 og Danmarksgade 26-28 som ejer begge matrikler.

Forvaltningen har ikke bedt om skyggediagram eller tilsvarende, da bygningen er over 100 år gammel.

Der er foretaget partshøring af samtlige nabomatrikler, se under Sagsfremstilling, hvortil der er indkommet *indsigelse fra Jens Erik Beuchert, Danmarksgade 24 st. og indsigelse fra Marianne Holm Andersen & Steen K. Nielsen, Danmarksgade 24, 1. sal.*

Ovenfor nævnte indsigelser har været fremsendt til ansøger/ejer for kommentarer. *Ejers bemærkninger til modtagne indsigelser.*

Herudover er der kommet *bemærkninger fra ejer af Skolegade 27 & Danmarksgade 26-28* som ser positivt på projektet som helhed.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 303 er gældende for matriklen, hvori der ikke er bestemmelser der regulerer ansøgte og forhold knyttet hertil.

Jf. § 1.1 har lokalplan 303 til formål "At sikre karreen anvendt til boliger og erhvervsformål".

I Bygningsreglement 2010 er der ikke fastsat specifikke regler for inddragelse af eksisterende baggårdsbygninger placeret i skel til beboelse. I stedet skal Esbjerg Kommune i sin behandling af sådanne projekter vurdere bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne i forhold til bl.a. afstand til skel, højde, bebyggelsesprocent mv.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er foretaget partshøring af samtlige nabomatrikler. Se under Sagsfremstilling.

Vurdering herunder alternativer

Ansøgte er beliggende i karrebebyggelse, som er præget af blandet bymæssig bebyggelse i form af etageboliger og erhverv.

Det er forvaltningens konkrete vurdering i den aktuelle sag, at baggårdsbygningen efter omfattende renovering og ombygning kan fremstå med 4 fornuftige og attraktive boliger. Størstedelen af bygningens placering i skel er mod nabomatriklerne Skolegade 27 og Danmarksgade 26-28, hvor ejeren ser positivt på, at der etableres boliger i bygningen.

Ejendommen beliggende Danmarksgade 24 er placeret i skel tilstødende Danmarksgade, og er i 2 etager med udnyttet tagetage, hvilket er tilsvarende det ansøgte. Selve vejen "Danmarksgade" med fortov har en bredde på ca. 13 m mellem matrikelstel, hvortil der på begge sider tilstøder etageejendomme. *Kortbilag Skolegade 23-25, 6700.*

Danmarksgade 24, st. har hævet opholdsareal i form af terrasse placeret ca. 13 m fra ansøgtens nordlige facade, og Danmarksgade 24, 1. sal har indskudt tagterrasse placeret ca. 18 m fra samme facade.

Baggårdsbygningens nordlige facade i stueetagen er placeret i skel, og facaden på 1. sal samt tagetagen er placeret ca. 1,9 m fra skel, da bygningen er opført forskudt. Afstanden fra bygningens nordlige facade i stueetagen til sydlig facade på Danmarksgade 24 er ca. 18 m.

I bymæssig bebyggelse med etageejendomme medfører dette naturligt, at der er en vis form for indkig mod tilstødende ejendomme.

Forvaltningen vurderer, i forhold til at baggårdsbygningen er godkendt til erhvervsmæssig benyttelse i form af kontor, handel, lager mm, 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. Dette uagtet der er tale om beboelse eller erhvervsmæssig benyttelse.

At bygningen har henstået ubenyttet i en ikke nærmere defineret årrække, og vinduespartier har været afblændet ændrer ikke på det forhold, at denne uden tilladelse kunne være taget i brug til det tidligere godkendte.

Forvaltningen vurderer endvidere, at en anvendelse som boliger vil være mindre generende for de omkringboende, da erhvervsmæssig benyttelse bl.a. kan medføre forøgede støjgener i forhold til anvendelsen som beboelse.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

Godkendt.

Punkt 7: Nedlæggelse af boliglejlighed til erhvervsareal - Nørrebrogade 31, 6700 Esbjerg

15/15659

Bilag

b468a58e891645c9bbb6918fd815cb98

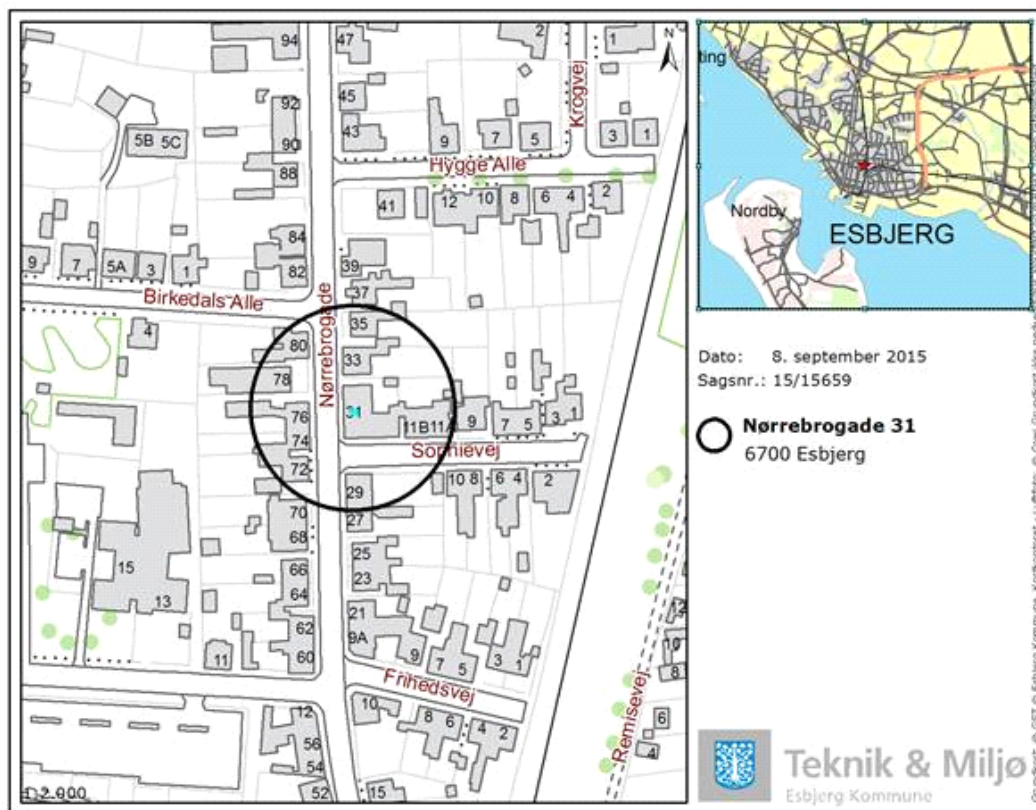
Ansøgning og tegninger - Nørrebrogade 31, Esbjerg

Nedlæggelse af boliglejlighed til erhvervsareal - Nørrebrogade 31, 6700 Esbjerg

Indledning

Landinspektør Mikkel Aaen har for ejeren, CDK Invest Esbjerg ApS, søgt om tilladelse til ændring af En beboelseslejlighed til hvervareal i tagetagen på Nørrebrogade 91, Esbjerg.

Sagen har den 8. september været behandlet på Plan og miljø Udvalget, hvor der blev meddelt afslag til nedlæggelse af boligen. Se nye oplysninger til sagen under "Forvaltningen oplyser"



Sagsfremstilling

Det fremgår af BBR, at ejendommen er fra 1928 og indeholder et erhvervsareal på 262 m² i stueetagen og et boligareal på 140 m² i tagetagen. Boligdelen er nu ubeboet og ønskes inddraget i ejendommens øvrige erhvervsareal. Ansøger har meddelt, at det på sigt kan være, at hele ejendommen ombygges til boliger.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommuneplanramme 01.050-180

Boligreguleringsloven

Ingen lokalplan

Ingen tinglyste servitutter

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Der har ikke været foretaget høring.

Vurdering herunder alternativer

Ifølge § 46 stk. 1, Boligministeriets bekendtgørelse nr. 251 af 9. april 1992, lov om midlertidig regulering af boligforholdene er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved helt eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Det ansøgte overholder bestemmelserne i kommuneplanen, da området er fastsat til centerboliger med tæt-lave og etagehuse. Der kan gives mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer og små værksteder med butik og anlæg med en naturlig tilknytning til området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 2. Inden for rammerne for butiksarealer kan der gives mulighed for dagligvarebutikker på op til 500 m² og udvalgswarebutikker på op til 200 m². Området skal kunne trafikbetjenes.

Ansøgningen bør imødekommes, da det ansøgte kan indeholdes inden for kommuneplanens bestemmelser og ud fra udvalgets praksis i tidligere sager.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-09-2015

Indstillingen kan ikke følges, idet der ikke foreligger et konkret projekt. Der meddeles afslag til ansøger.

Forvaltningen oplyser

Nuværende ejer af ejendommen har efter tidligere afslag fra udvalget indsendt følgende bemærkninger til sagen:

Ejendommen er primært en erhvervsejendom. Den rummer et trykkeri, hvor tidligere ejer anvendte lejligheden på 1.sal som bolig. Ved salg af ejendommen er den tidligere ejer fraflyttet lejligheden, og den står nu tom. Lejligheden kan vanskeligt lejes ud pga. af tilknytningen til erhvervsdelen og trænger desuden til en gennemgribende renovering. Den nye ejer ønsker derfor at inddrage boligen i den eksisterende erhvervsdel til brug for kontorfaciliteter samt kantine i tilknytning til erhvervsdelen i stueplan.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

Godkendt.

Imod stemte John Snedker (A) og Hans Erik Møller (A).

Punkt 8: Etablering af gyllebeholder ved Briksbølvej, 6705 Esbjerg Ø

15/7137

Bilag

Situationsplan - Briksbølvej 30, 6705 Esbjerg Ø

ac1dbfac4156487fa83b0ed85995baba

Bemærkninger fra naboer Briksbølvej 40, 42 og 46 - Briksbølvej, 6705 Esbjerg Ø

Kommentarer fra ansøger - Briksbølvej, 6705 Esbjerg Ø

Gyllebeholderen blev forsøgt placeret nær motorvejstilkørsel 74 ved John Tranums Vej, og Teknik & Miljø foretog en høring og naboorientering. Der indkom en bemærkning i forbindelse med naboorienteringen.

Lillian og Fin Sandholt, Briksbølvej 36, tilkendegav en frygt for lugtgener, fluer og fald i ejendomsværdien. Der indkom endvidere en henvendelse vedr. opførelse af gyllebeholderen fra Det Faglige Hus, som har kontorbebyggelse ca. 380 m fra den ansøgte placering. Efter en revurdering blev det konkluderet, at den foreslåede placering ikke var i overensstemmelse med evt. fremtidig kommunal planlægning af erhvervsjorder langs motorvejen. Teknik & Miljø har igennem en dialog med ansøger fundet, at den nu ansøgte placering er betydelig mere hensigtsmæssig, idet den stadig er i tilknytning til landbrugets udbringningsarealer, er landskabelig godt placeret og 'læner' sig op af en eksisterende tæt og høj beplantning.

Der er foretaget høring jf. forvaltningsloven og naboorientering jf. planloven af naboer inden for 300 m fra den ansøgte placering samt ejer af naboskel, hvortil afstandskravet ikke er overholdt. Høringen og naboorienteringen har givet anledning til fælles bemærkninger fra naboerne på Briksbølvej 40, 42 og 46. Bemærkningerne drejer sig overordnet om lugt- og fluegener, ejendomsværdiforringelse, trafiksikkerhed, slid på offentlig vej samt placeringen af gyllebeholderen.

Der er ikke indkommet bemærkninger fra ejeren af nabomatriklen mod øst.

Situationsplan – Briksbølvej, 6705 Esbjerg Ø.

Bemærkninger fra naboer på Briksbølvej 40, 42 og 46 – Briksbølvej, 6705 Esbjerg Ø. Kommentarer fra ansøger. Briksbølvej, 6705 Esbjerg Ø.

Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse nr. 594 af 4. maj 2015 om erhvervsmæssigt dyrehold, husdyrgødning, ensilage m.v.

Bekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning.

Planlovens § 36, stk. 2, 2. og 3. pkt., fastsætter, at kommunalbestyrelsen skal meddele tilladelse til en af hensyn til markdriften ønsket placering, med mindre væsentlige hensyn til landskab, natur og miljø samt naboer afgørende taler imod placeringen. Tilladelsen skal indeholde vilkår om, at beholderen afskærmes med beplantning og fjernes, når den ikke længere er nødvendig for driften.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er foretaget naboorientering jf. planloven og høring jf. forvaltningsloven af naboerne på Briksbølvej nr. 40, 42 og 46. Se sagsfremstillingen.

Høringen og naboorienteringen er iværksat til de berørte parter indenfor 300 m fra beholderen i perioden fra d. 31. august – 14. september 2015.

Vurdering herunder alternativer

Lugt- og fluegener i henhold til husdyrlovgivningen

Naboerne på Briksbølvej 40, 42 og 46 har indgivet fælles bemærkninger omkring fluer, lugt og fald i ejendomsværdien. Af bemærkningerne fremgår det, at gylle lugter, og at det vil genere beboerne. Naboerne på Briksbølvej 46 angiver desuden, at idet gyllebeholderen ikke overdækkes med teltoverdækning, så vil de pga. vestenvind altid have generende lugt.

Husdyrlovgivningen stiller i forhold til lugt og fluer alene krav om overholdelse af en række afstands- og tæthedskrav herunder krav om tæt overdækning med halm eller lign. Gyllebeholderens placering overholder husdyrlovgivningens afstandskrav på 50 m til nærmeste nabo, område der i lokalplan er udlagt til boligformål m.v. samt nuværende eller fremtidig byzoneområde jf. kommuneplanen. Afstanden mellem beholderen og nærmeste nabo på Briksbølvej 46 er ca. 98 m.

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at etablering af beholderen ikke vil medføre væsentlige flue- og lugtgener for naboerne, idet placeringen opfylder kravene i husdyrlovgivningen, samt det forhold at der ønskes opbevaret afgasset biomasse eller kvæggylle i beholderen.

Ejendomsværdiforringelse i henhold til husdyrlovgivningen og planloven

Det fremgår af indsigelsen, at to af naboejendommene er til salg. Naboerne forventer, at etablering af en gyllebeholder vil sænke ejendomsværdien, hvilket de ikke er interesseret i.

- Ejendomsværdiforringelse er jf. afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet ikke et kriterium, der kan indgå i vurderinger efter husdyrlovgivningen eller planloven.

Teknik & Miljø kan derfor ikke inddrage ejendomsværdiforringelse i sagens vurdering.

Trafiksikkerhed og slid på offentlig vej i henhold til husdyrlovgivningen og planloven

Naboerne bemærker bekymring omkring vejens beskaffenhed, da vejen er en gammel og nedslidt vej og frygt for den tunge trafik. Desuden er vejen smal, så en personbil og en lastbil har svært ved at passere hinanden. Naboerne gør opmærksomme på, at det er livsfarligt for gående, cyklister og bilister at færdes på Briksbølvej, og tilføjer, at ansøger ikke renholder vejen, når der køres gylle ud i flere dage.

Beholderen ønskes benyttet til opbevaring af afgasset biomasse, som transporteres til beholderen med lastbil ca. 140 gange pr. år fordelt hen over året. I vækstsæsonen afhentes og udbringes gyllen i alt 250-300 gange pr. år med gyllevogn på de omkringliggende marker.

Briksbølvej er en offentlig vej, som vedligeholdes efter færdselsens art og omfang, ligesom det er tilfældet ved øvrige offentlige veje i Esbjerg Kommune.

Vejen er ikke smallere end øvrige veje på landet, hvorfor den ligeledes må forventes at kunne klare landbrugsrelateret trafik.

Gener fra transporter på offentlig vej er ikke et forhold, der indgår i vurderingen af anmeldelsen efter husdyrlovgivningen.

Trafiksikkerhedsmæssige forhold er jf. afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet ikke et kriterium, der kan indgå i vurderinger efter husdyrlovgivningen og planlovens landzoneadministration, da færdsel på offentlig vej reguleres af færdselsloven og håndhæves af politiet. Teknik & Miljø har derfor ikke inddraget trafiksikkerhed i sagens vurdering.

Placering og vurdering af gyllebeholderen i henhold til planloven

Naboerne undrer sig over, at gyllebeholderen skal ligge på lejet jord. De foreslår, at der, såfremt der er plads, i stedet indgås en lejeaftale om opbevaring af gødningen i to eksisterende gyllebeholdere på Sadderupvej 10

beliggende ved nogle af ejers andre jorde. Derudover foreslår naboerne, at beholderen placeres ved John Tranums Vej midt mellem Skads Byvej og Briksbølvej, idet John Tranums Vej netop er bygget til den tunge trafik, og da der med denne placering ikke ligger naboer inden for 300 m.

Ansøger oplyser, at der er indgået en forpagtningsaftale med ejer vedr. anvendelse af jorden og beholderen. Ansøger oplyser, at der ikke er aftaler eller planer om, at ejerskabet af beholderen skal ændres ved ophør af forpagtningsaftalen.

Teknik og Miljø vurderer, at placeringen af gyllebeholderen ved John Tranums Vej midt mellem Skads Byvej og Briksbølvej er uhensigtsmæssig, idet beholderen vil få en meget fremtrædende beliggenhed højt i terrænet uden tilknytning til øvrige eksisterende elementer i landskabet. Desuden skal byggeri gerne placeres væk fra større færdselsårer og udenfor sigtelinjer.

Beholderen vil komme til at virke dominerende i landskabet og tilfældig placeret, idet den ikke har tilknytning til eksisterende landskabselementer som f.eks. læhegn og eksisterende bebyggelse.

Med den ansøgte placering ved Briksbølvej understøttes den eksisterende struktur i landskabet, idet beholderen opføres i tilknytning til det stedlige læhegn på lokaliteten.

Et væsentligt krav til beholderen er, at den på ingen måde er blottet i terræn, hvorfor der skal etableres beplantning.

Det søges gennem krav til sammensætningen af beplantningen at lukke hurtigst muligt for indsigt til beholderen. Ved det rette plantevalg vil indsynet til beholderen være meget begrænset 3-4 år efter beplantningens etablering.

Teknik & Miljø finder, at beholderen kan placeres som ansøgt, og at der kan dispenseres fra afstandskravet til naboskel mod øst. Der stilles vilkår om etablering af et 5-rækket læhegn omkring beholderen. Vilkåret har til formål at forhindre, at beholderen får en fremtrædende placering i landskabet, idet placeringen er forholdsvis højt i terrænet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

1. der meddeles tilladelse til den ansøgte gyllebeholder med vilkår om, at der skal etableres et 5 rækket beplantningsbælte/læhegn omkring beholderen mod syd og øst.
2. den inderste række i beplantningsbæltet skal bestå af hjemmehørende og hurtigt voksende træer og buske.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 06-10-2015

Godkendt med krav om overdækning.