

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 02-12-2014

Mødedato Tirsdag d. 02. december 2014 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Nøgletalsscreening af Esbjerg Kommunes økonomiske situation.....	7
Ansøgning om byfornyelsestilskud til udskiftning af tag, maling af facade mv. - Søndergade 27, Gø	9
Formandsbeslutning, offentliggørelse af lokalplanforslag ,01-110-0001 Kvaglund Erhvervsområde,	14
Anmodning om lokalplan for udvidelse af Ribe Vandrerrhjem.....	17
Nyt domicil ved Østre havnevej og jernbanegade i Esbjerg.....	21
Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 40-040-0003, Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 03.10, Ribe Nørremer	24
Endelig vedtagelse af lokalplan 06-030-0002, Marbæk, Udstykning af sommerhusgrunde i Sjelborg	28
Ansøgning om ændret anvendelse af lejemål, Moltkes Alle 2 og 8, 6760 Ribe.....	34
Nedlæggelse af beboelserne på Darumvej 162 og 164, Esbjerg.....	37
Ansøgning om lovliggørelse af byggeri i skel - Carstensens Alle 11, 6705 Esbjerg Ø.....	40
Tilsyn og håndhævelse på minkfarme sammenlignet med andre husdyrbrug.....	44
Åben orientering - 2. december 2014 - Plan & Miljøudvalget.....	46
Lukket: Ulovlig nedrivning af bevaringsværdig bygning.....	48

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Sag om udarbejdelse af lokalplan for Østerbyvej 13 i Tjæreborg.

Nedrivning af skolen i Jernved.

Møde med Landbrugsorganisationerne den 8. december 2014.

Punkt 3: Nøgletalsscreening af Esbjerg Kommunes økonomiske situation

14/29150

Nøgletalsscreening af Esbjerg Kommunes økonomiske situation

Indledning

Med udgangspunkt i budgetaftalen for 2015 har forhandlingsudvalget igangsat en ekstraordinær gennemgang af kommunens driftsbudgetter. I samarbejde med KORA foretages to sammenlignende nøgletalsanalyser. KORA vil på mødet fremlægge resultaterne af den første analyse (KORA er "Det Nationale institut for Kommuners og Regioners Analyse og Forskning").

Sagsfremstilling

KORA har på baggrund af denne første nøgletalsanalyse udarbejdet en rapport benævnt "Nøgletalsscreening af Esbjerg Kommunes økonomiske situation".

KORA fremlægger på udvalgets møde resultatet af rapporten, og udvalget får mulighed for at drøfte analysens resultater og stille eventuelle spørgsmål til KORA.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- KORAs fremlæggelse af "Nøgletalsscreening af Esbjerg Kommunes økonomiske situation" tages til efterretning.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 4: Ansøgning om byfornyelsestilskud til udskiftning af tag, maling af facade mv. - Søndergade 27, Gørding

14/10080

Bilag

54cfcd4722eb4c379d23ff8f6f96da24

216e2313205c409c82dbc260c2e005cc

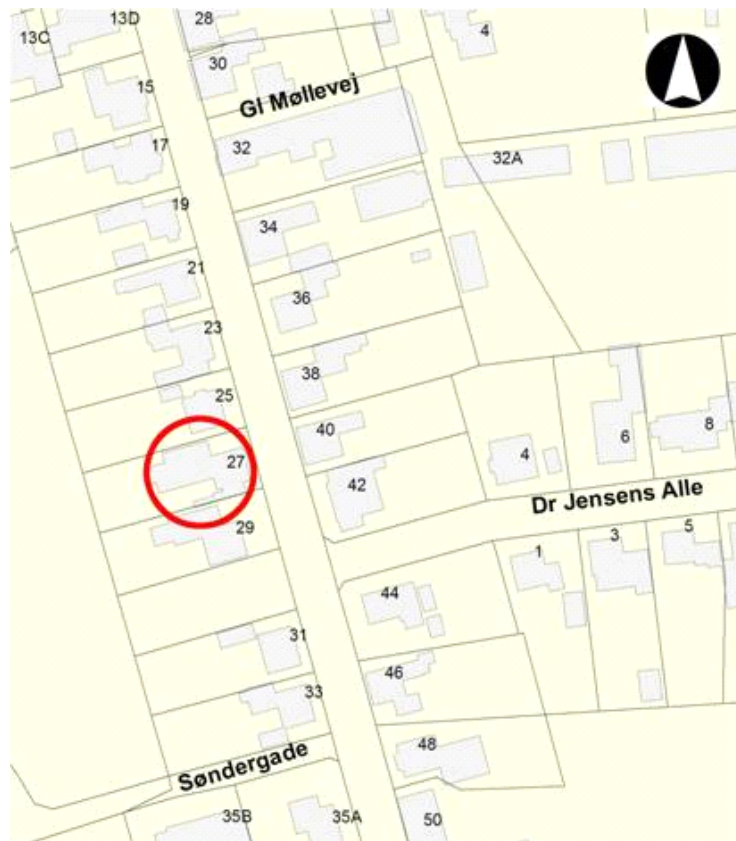
f8fe10ebdba14caaa8e667d326758fdf

Ansøgning om byfornyelsestilskud til udskiftning af tag, maling af facade mv. - Søndergade 27, Gørding

Indledning

I forbindelse med områdefornyelsen i Gørding er der afsat midler til bygningsfornyelse. Bygningsfornyelsen skal understøtte områdefornyelsesindsatsen, som bl.a. har til formål at bidrage til at give det fysiske bymiljø i Gørding et løft. Bygningsfornyelse kan omfatte både istandsættelse og nedrivning.

Henrik Pape Vestergaard, som ejer Søndergade 27 i Gørding, har søgt om byfornyelsestilskud til udvendig istandsættelse, herunder udskiftning af tag, maling af facade mv.



Område

 Søndergade 27, Gørding

Sagsfremstilling

Jf. byfornyelsesloven kan byrådet træffe beslutning om at yde støtte til istandsættelse af ejerboliger. Støtten kan bl.a. ydes til istandsættelse af bygningens klimaskærm.

Støtten, der ydes som kontant tilskud til istandsættelsesarbejderne, kan maksimalt udgøre 25 % af de støtteberettigede udgifter. Til fredede og bevaringsværdige bygninger kan støtten dog hæves til 33 % af de støtteberettigede udgifter. Søndergade 27 er udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2014-26.

Der søges om tilskud til følgende arbejder på ejendommen:

- Udskiftning af tag, tagrender og nedløbsrør
- Efterisolering
- Renovering af kvist
- Montering af nyt ovenlysvindue

- Renovering og maling af facader



Søndergade 27, Gørding

Kommunen kan stille relevante arkitektoniske, miljømæssige og udførelsesmæssige krav, herunder krav til materialevalg og udformning/detaljering, med henblik på at sikre, at bygningens bevaringsværdi opretholdes eller øges i forbindelse med istandsættelsen.

I den aktuelle sag vil der blive stillet følgende krav:

- Tag udføres i rød vingetegl (gl. model) eller falstagsten. Der lægtes, så tagfladen går op i hele sten. Tagets oprindelige svaj, som ses på ældre fotos fra sognearkivet, genskabes.
- Tagets rygning lægges i mørtel på traditionel vis. Mod kanter afsluttes taget med mørtel efter håndværksmæssig korrekt metode.
- Tagudhæng fjernes på hovedbygning.
- Skotrender foretrækkes lagt i mørtel, men kan dog alternativt udføres med zinkinddækning, der udføres, så zinken bliver så lidt synlig som muligt.
- Nordside på flunk mures, pudses og males eller beklædes med zink.
- Tagrende og nedløb udføres i zink.
- Nyt ovenlysvindue placeres i hovedhusets vestvendte tagflade.
- Sokkel og murede gesimser skal fremhæves med anden farve/nuance. Facademaling skal være diffusionsåben (lav pam-værdi). Farvevalg skal godkendes af Esbjerg Kommune, Byplan, inden malerarbejdet igangsættes.

Der vil blive tinglyst en deklaration på ejendommen om tilbagebetaling af støtten, hvis ejeren ved salg eller statusændring af ejendommen inden 5 år fra arbejdernes afslutning opnår en fortjeneste, som direkte henfører til støtten.

Lovgrundlag, planer mv.

Byfornyelsestilskuddet kan ydes efter Lov om byfornyelse og udvikling af byer, kapitel 4.

ØKONOMI

De samlede støtteberettigede udgifter, der er forbundet med ombygningen, skønnes at være på ca. 474.912 kr. inkl. moms.

Et tilskud på en tredjedel af de støtteberettigede udgifter udgør 158.304 kr. inkl. moms.

Staten yder refusion på 60 % af tilskuddet. Refusionen trækkes fra den særlige ramme på 1,5 mio. kr., som Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter har afsat til bygningsfornyelse relateret til områdefornyelsen i Gørding.

Der er afsat midler på kommunens byfornyelsesbudget svarende til den egenfinansiering, der skal matche den statslige ramme på 1,5 mio. Disse midler er frigivet. Kommunens andel af udgiften kan lånefinansieres.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at udskiftning af bygningens tag fra det nuværende eternittag til et tag i rød tegl vil genskabe en del af bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at den støttede bygningsstandsættelse vil understøtte det fysiske løft af bymidten, som er igangsat med områdefornyelsen i Gørding.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- der træffes byfornyelsesbeslutning for Søndergade 27, Gørding på de nævnte betingelser.
- ejer meddeles tilsagn om byfornyelsestilskud på 158.304 kr. inkl. moms, svarende til en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.
- den nævnte tilbagebetalingsdeklaration tinglyses.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 5: Formandsbeslutning, offentliggørelse af lokalplanforslag ,01-110-0001 Kvaglund Erhvervsområde, 6705 Esbjerg Ø

14/28056

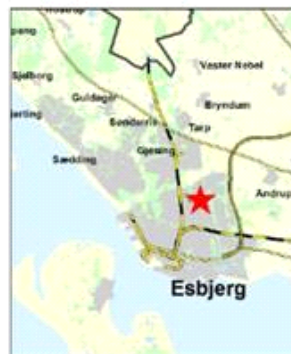
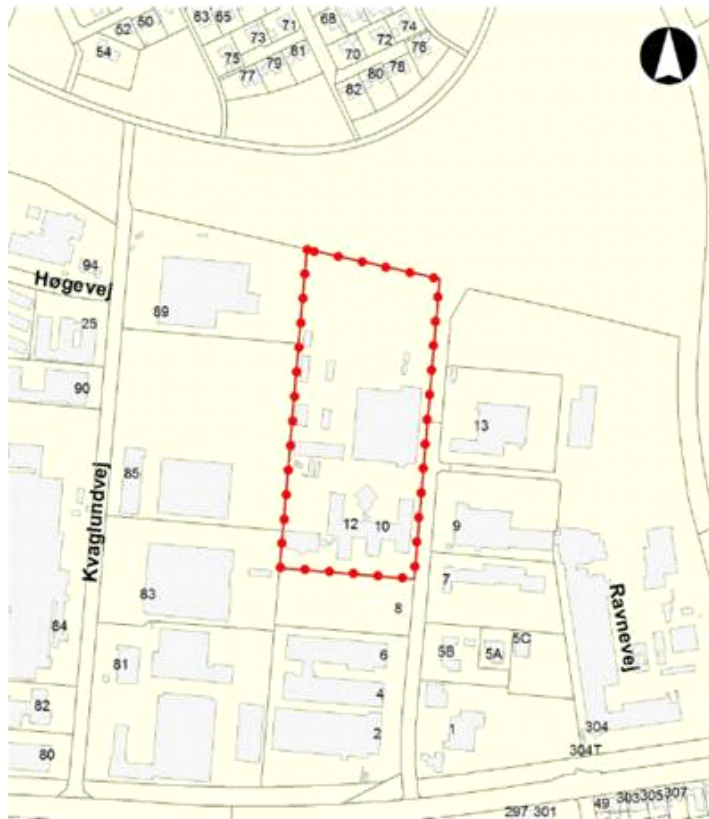
Bilag

1cdde6a0d2d541c1971c44fbeccldf1e

Formandsbeslutning, offentliggørelse af lokalplanforslag ,01-110-0001 Kvaglund Erhvervsområde, 6705 Esbjerg Ø

Indledning

Formanden for Plan & Miljøudvalget har truffet en formandsbeslutning vedr. offentliggørelse af forslag til lokalplan 01-110-0001 Kvaglung Erhvervsområde, 6705 Esbjerg Ø.



Område

●● Ravnevej, lokalplan 01-110-0001

Lokalplanområdet beliggenhed og afgrænsning.

Sagsfremstilling

Esbjerg Forsyning har den 28. oktober anmodet om at få revideret lokalplan 427 fra januar 2002.

Lokalplanens anvendelsesmuligheder ønskes udvidet for ejendommen Ravnevej 10-12 til også at omfatte mulighed for at etablere uddannelsesformål. Området er i dag et erhvervsområde.

Ændringen er i overensstemmelse med Kommuneplanens ramme.

Formanden for Plan og Miljøudvalget har den 4. november truffet en formandsbeslutning om, at lokalplanforslaget kan sendes i høring uden forelæggelse i udvalget jfr. styrelseslovens § 22 stk. 2.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven og Lov om kommunernes styrelse § 22 stk. 2.

ØKONOMI

Intet.

Personaleforhold

Intet.

Planmæssige konsekvenser

Områdets anvendelsesbestemmelser ændres, så det er i overensstemmelse med kommuneplanrammen for

området.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen.

Høring

Forslaget er fremlagt i offentlig høring i perioden fra den 26.11.2014 til den 21.1.2015.

Vurdering herunder alternativer

Intet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- formandsbeslutningen tages til efterretning.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 6: Anmodning om lokalplan for udvidelse af Ribe Vandrerhjem

14/29143

Bilag

Beskrivelse af udbygningsplaner

22fba686120845d5a1c6dad6996f6fff

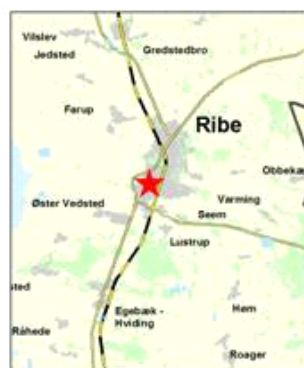
85305a50e9f4409aa0e0980605c4eb51

Anmodning om lokalplan for udvidelse af Ribe Vandrerhjem

Indledning

Arkitektfirmaet Jørgen Overbys Tegnestue A/S har på vegne af Danhostel Ribe (Ribe Vandrerhjem) fremsendt skitseforslag til udvidelse af vandrerhjemmet.

Projektets realisering forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen.



Område

—•— Ribe Vandrerhjem / Danhostel Ribe

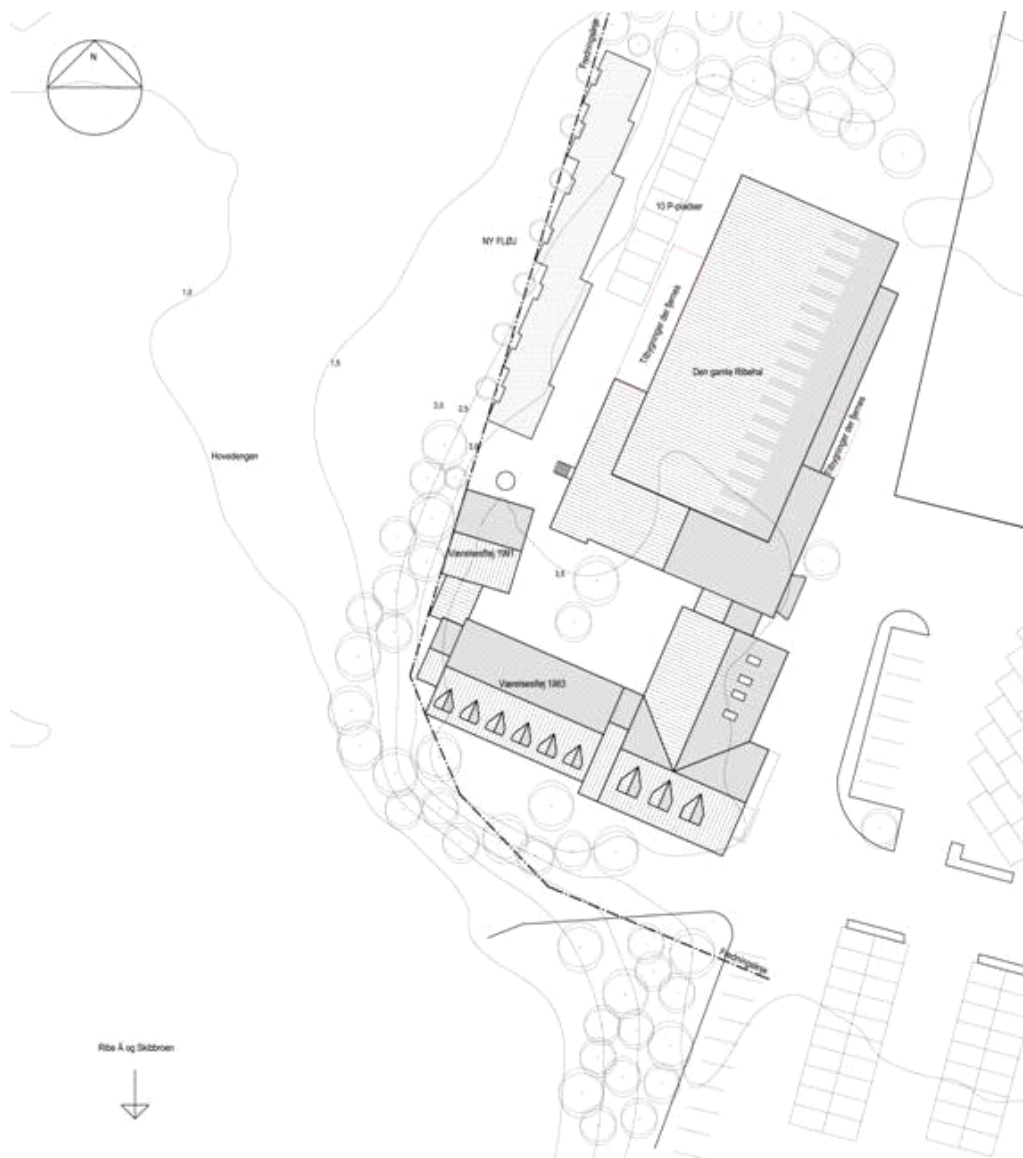
Sagsfremstilling

Projektet omfatter opførelse af en ny værelsesfløj samt mindre ombygning af den eksisterende bygningsmasse, herunder fjernelse af mindre tilbygninger.

Den nye værelsesfløj, der ønskes opført vest for Ribehallen, grænser op til fredningslinjen for Hovedengen. Fløjen forventes opført i to etager, med værelsesenhederne forskudt i forhold til hinanden. Med den nye værelsesfløj vil vandrerhjemmet få tilført 25 dobbeltværelser, hvilket forventes at medføre ca. 7.900 nye gæster pr. år i tillæg til de nuværende ca. 20.000 gæster pr. år.

Den nye værelsesfløj bliver i alt 480 m². De tilbygninger, der forventes fjernet, udgør i alt 150 m².

Når tilbygningerne fjernes, skabes der plads til ca. 10 parkeringsbåse mellem Ribehallen og vandrerhjemmets nye værelsesfløj. Det skal i lokalplanprocessen afklares, hvorvidt det konkrete parkeringsbehov dækkes herved. Der vil evt. være mulighed for at etablere yderligere parkeringsmulighed ved tilkøb af areal nord for Ribehallen.



Det skal også i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen ske en afklaring af, hvordan Fredningsnævnet forholder sig til projektet i relation til fredningen af Hovedengen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Vedtagelsen af en ny lokalplan for området vil medføre, at Lokalplan nr. 01.04 aflyses inden for det aktuelle lokalplanområde.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Når der er udarbejdet lokalplanforslag, vil dette blive sendt i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at udvidelsen af Ribe Vandrerhjem vil være et aktiv for Ribe, idet det vil øge overnatningskapaciteten i bymidten og dermed understøtte Ribes byliv, handelsliv og position som turismedestination. Der skal dog foretages en konkret vurdering af risikoen for og ved stormflodshændelser, og en afvejning af disse to hensyn.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for ejendommen med henblik på at muliggøre projektet.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 7: Nyt domicil ved Østre havnevej og jernbanegade i Esbjerg

14/29633

Bilag

Nyt domicil til Rambøll - Notat inden lokalplan

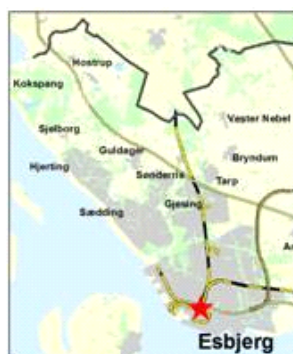
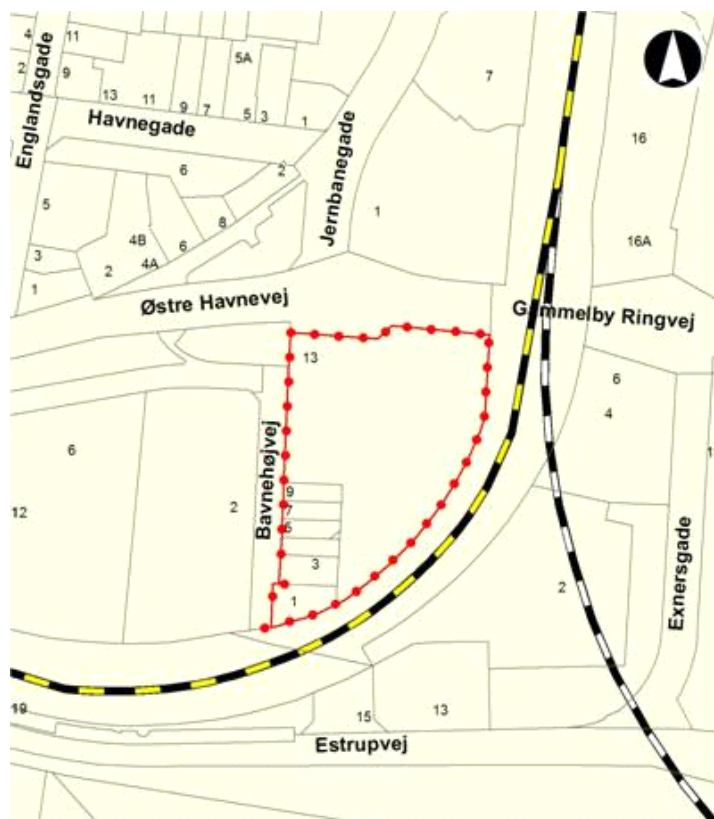
6d5555e7a1234eb4adc8f13a9042825b

oversigtsplan og visualisering af nyt domicil for Rambøll i Esbjerg

Nyt domicil ved Østre havnevej og jernbanegade i Esbjerg

Indledning

Entreprenør- og ejendomsudviklingsselskabet CASA A/S har på vegne af Rambøll A/S fremsendt projekt for nyt kontordomicil til Rambøll i Esbjerg. Projektet forudsætter, at der udarbejdes lokalplan og kommuneplanændring for området.



Område

Nyt domicil Østre Havnevej og Jernbanegade, Esbjerg

Sagsfremstilling

Rambøll ønsker at opføre nyt samlet kontor for virksomhedens ansatte i Esbjerg på ejendommen matr.nr. 1150a, Esbjerg Bygrunde, beliggende ved Østre havnevej og Jernbanegade (det tidligere Cocio).

Mod sydvest ligger 5 eksisterende villaer hvor der er indgået betingede købsaftaler for tre af grundene med henblik på, at disse kan inddrages i projektområdet. Det har ikke været muligt at indgå aftaler med de to sydligst beliggende grunde, hvorfor disse ikke indgår i projektet.

Mod øst og syd afgrænses projektområdet af jernbanen og mod vest af privathospitalet Aleris. Mod nord grænser området op til Jernbanegade og den indre by.

Der ønskes samlet opført ca. 11.750 m² samt ca. 1.000 m² kælder. Bygningen ønskes opført i 7 etager med ca. 150 m² tagterrasse øverst.

Placeringen er valgt ud fra ønsket om at ligge tæt på bymidten og offentlig transport. Herudover ønskes en markant og synlig placering i bybilledet tæt ved havnen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er omfattet af lokalplan 204-1 der fastsætter bestemmelser for bebyggelsers ydre fremtræden i Esbjerg bymidte. Ejendommen er i kommuneplanen udpeget som centerområde, bycenter. Projektets gennemførelse forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan samt kommuneplanændring.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslag og forslag til kommuneplanændring skal i offentlig høring i 8 uger, jf. planloven.

Vurdering herunder alternativer

Ejendommen er beliggende højt og markant ved Jernbanegade, der er en af indfaldsvejene til Esbjerg. Et markant byggeri her vil understrege ankomsten til byen og kunne fungere som et landmark. Med den meget markante placering bliver bygningens facader et væsentligt omdrejningspunkt ved den kommende planlægning.

Projektet indeholder en bearbejdning af skråningen mod Jernbanegade i form af et trappeanlæg. Arealet er kommunalt ejet. Denne del vil blive vurderet efterfølgende.

De to sydligst beliggende boligejendomme indgår ikke i projektområdet. Ejendommene kan dermed føle sig "klemte" i forhold til kontordomicilet. Det bør derfor vurderes nærmere, hvorledes hensynet til disse bedst kan varetages i det videre forløb.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der igangsættes udarbejdelse af lokalplanforslag og kommuneplanændring for projektet.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 8: Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 40-040-0003, Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 03.10, Ribe Nørremark, Ørstedesvejs Lukning

13/28443

Bilag

Behandling af bemærkninger til forslag til lokalplanforslag nr 40-040-0003 tillæg nr 3 til lokalplan nr 03 til lokalplan nr. 03.10 Ribe Nørremark, Ørstedesvejs lukning

2a79a21291c5463db9a845a52c622cd5

b6d966e338e34bb38e2556689aa40db6

Endelig vedtagelse af lokalplan nr. 40-040-0003, Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 03.10, Ribe Nørreremark, Ørstedsvejs Lukning

Indledning

Forslag til lokalplan nr. 40-040-0003, tillæg nr. 3 til Lokalplan nr. 03.10, omfatter del af Ørstedsvej, beliggende i erhvervsområdet Ribe Nørreremark.

Baggrunden for lokalplanændringen er, at virksomheden Dansk Træemballage A/S (DTE) ønsker at udvide, og har forespurgt Esbjerg Kommune om muligheden for at nedlægge den nordligste del af Ørstedsvej med henblik på at inddrage det nedlagte vejareal som virksomhedens grund. Der skabes hermed sammenhæng mellem virksomhedens to ejendomme på hver side af vejen. Lukningen af Ørstedsvej kræver en ændring af plangrundlaget, hvorfor der er udarbejdet et tillæg til den gældende lokalplan nr. 03.10.



Sagsfremstilling

Forvaltningen har jfr. beslutning i Plan & Miljøudvalget den 21. maj 2013 foretaget en individuel høring – herunder flere lokalråd – i forbindelse med dispensationen fra lokalplanen. Ved høringens ophør den 16. juli 2013 forelå der 19 svar, hvor de 5 var positive overfor lukning af Ørstedsvej, mens de 14 ikke mente, det var en god idé at lukke vejen.

Plan & Miljøudvalget besluttede den 17. september 2013 på baggrund af høringen at imødekomme ansøgningen og at igangsætte lokalplanlægning.

Den 3. marts 2014 vedtog byrådet at sende lokalplantillægget i offentlig høring. Tillægget har således været i offentlig høring fra den 12. marts 2014 til den 7. maj 2014.

Sideløbende med lokalplanforslaget har nedlæggelsen af Ørstedesvej været behandlet i henhold til Vejlovens bestemmelser. Lukningen blev besluttet af Teknik & Byggeudvalget den 6. juni 2014 og omhandler kun nedlæggelsen i henhold til vejloven.

Bemærkninger og indsigelser:

-

Under den offentlige høring indkom der 11 indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslaget.

8 af bemærkningerne er positive over for lokalplanforslaget.

3 af bemærkningerne er negative overfor lokalplanforslaget.

Indsigelserne handler i alt væsentlighed om følgende:

De positive tilkendegivelser drejer sig om, at det er positivt for erhvervsområdet at have en virksomhed i vækst og at lukningen af vejen vil have minimale gener i forhold til det gavn det vil give.

De negative tilkendegivelser drejer sig om, at der er tale om en forfordeling af flere firmaer til gode for et enkelt firma. Derudover drejer det sig om de trafikale gener det kan give at lukke vejen.

Forvaltningen anbefaler, at bemærkningerne og indsigelserne ikke får indflydelse på lokalplanens indhold.

Bemærkningerne til lokalplanforslaget kommer fra:

- 1) Ambolten
- 2) Vognmand Leth A/S
- 3) Formand for Ribe Handelsstandsforening, Poul Anker Nielsen
- 4) Ribe VVS
- 5) Rilesa
- 6) H. Bruun & søn A/S
- 7) Vejdirektoratet
- 8) Peter J. Puggaard
- 9) Malerfirmaet Midtgaard
- 10) Gantech
- 11) Finn Simony

Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne ikke kræver ændringer af lokalplanen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

ØKONOMI

Ansøger har tilkendegivet at ville betale omkostningerne i forbindelse med vejnedlæggelsen.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Samtidig med lokalplanproceduren er der blevet gennemført en høringsprocedure jfr. Vejloven. Dette er sket i Teknik & Byggeudvalgets regi, der har givet tilladelse til nedlæggelse af vejen i forhold til Vejloven.

Høring

Lokalplantillægget har været i offentlig høring på 8 uger fra den 12. marts 2014 til den 7. maj 2014.

Vurdering herunder alternativer

Plan & Miljøudvalget vedtog den 17. september 2013 at igangsætte lokalplanlægningen med den bemærkning, at der skal søges taget højde for de trafikale forhold som nævnt af indsigerne i den tidligere høring. Forvaltningen finder ikke, at det fysisk er muligt at etablere en aflastningsvej.

Jfr. den nye § 5.5 står der, at DTE kan have indkørsel fra og udkørsel til Kærbølvej.

Denne formulering har DTE kommenteret i mail af 2. september 2013, hvor de skriver: *"Trafikken kan DTE til enhver tid kontrollere. Da vi forestiller os en ny indkørsel til DTE fra Kærbølvej, kan vi jo bestemme om der skal komme flere eller færre lastbiler ned ad Ørstedesvej, Industrivej eller ingen af delene."*

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Lokalplantillægget godkendes endeligt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 9: Endelig vedtagelse af lokalplan 06-030-0002, Marbæk, Udstykning af sommerhusgrunde i Sjelborg

12/6100

Bilag

4e969e6fc3154a139526058cfc4d3bae

b01dc6a3cf43410c9c182cc7eccce597

Behandling af indsigelser til lokalplan Lokalplan 06-030-0002 - Udstykning af sommerhusgrunde i Sjelborg

82d1af133e3e485dbe1cc2edc7f3fde1

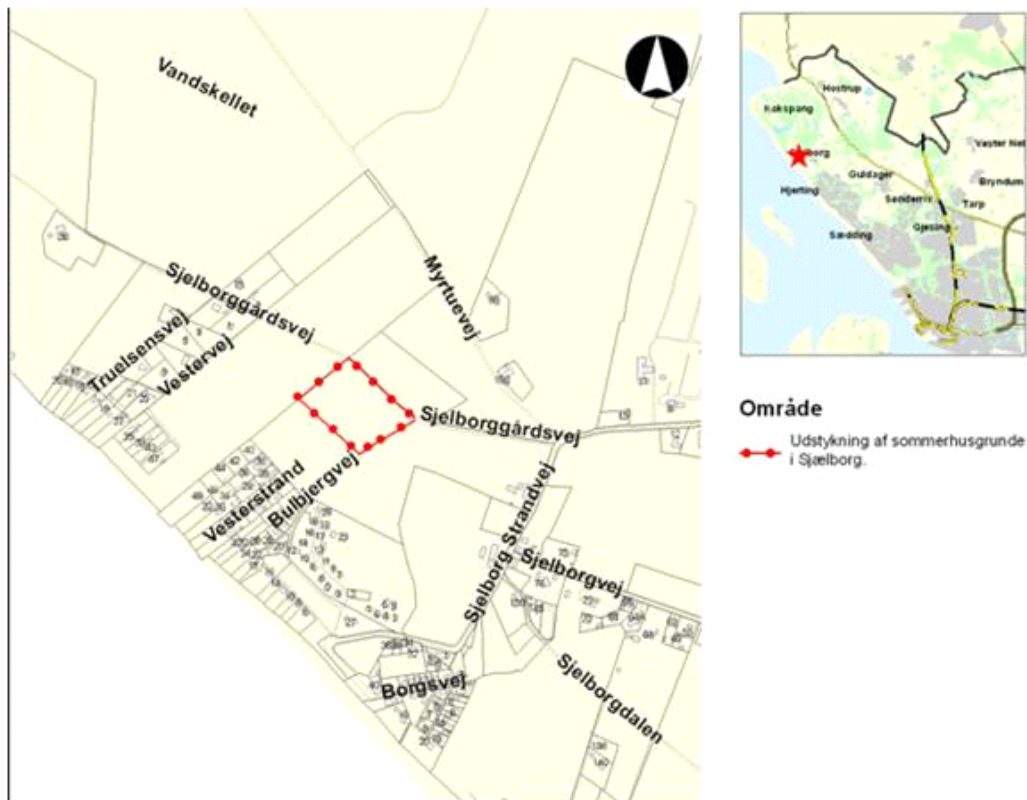
4345215bc4104314bc7ec3692274d07b

Endelig vedtagelse af lokalplan 06-030-0002, Marbæk, Udstykning af sommerhusgrunde i Sjelborg

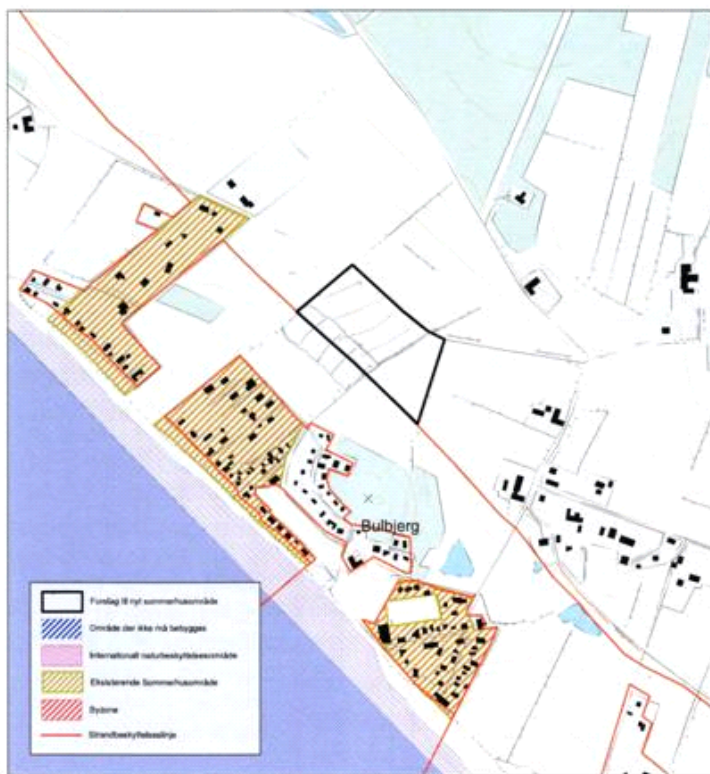
Indledning

Baggrunden for lokalplanforslaget er, at *Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen* fra oktober 2010 åbnede mulighed for at udvide eksisterende sommerhusområder, som det ses på kortet.

Ejer er indforstået med lokalplanens indhold.



Sagsfremstilling



Området i Sjelborg blev udpeget som det eneste i Esbjerg Kommune, og ifølge direktivet kunne der opføres i alt 15 sommerhuse i området. Ejeren af området har ønsket at udnytte størstedelen af området til en sommerhusudstyknings, mens den resterende del af området fortsat ønskes brugt til hestefold.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 13 sommerhuse på grunde, der varierer mellem 850 og 1200 m², med en bebyggelsesprocent på 10.

I lokalplanforslaget lægges der stor vægt på, at bebyggelsen og beplantningen tilpasses og underordnes naturen i området. Sommerhusene kan være individuelt udformede, men skal udgøre en harmonisk helhed med fælles arkitektonisk karakter. Der er derfor fastsat bestemmelser om husenes udseende. Husene skal opføres med sortmalet lodret træbeklædning. Tagene skal dækkes med græs- eller lyngtørv eller med tagpap med lister. Beplantningen i lokalplanområdet skal bestå af åben spredt beplantning med egstypiske træer og planter, så der opstår en vekselvirkning mellem planter og lysning. Beplantningen må ikke afspejle den matrikulære opdeling. Det eksisterende læhegn langs Bulbjergvej skal bevares, og der skal plantes nye læhegn langs den nordøstlige afgrænsning mod Sjelborggårdsvej og mod nordvest langs grøften. Hegnene skal i bredde og sammensætning afspejle de læhegn, der er i det øvrige område.

Alle husene har vejadgang fra Bulbjergvej.

Ansøger er indforstået med lokalplanens indhold.

En skovbyggelinje, der omfatter størstedelen af området, skal søges ophævet.

Bemærkninger og indsigelser:

Der er i alt indkommet 6 indsigelser og bemærkninger til lokalplanforslaget i den offentlige høringsperiode. Bemærkningerne til lokalplanforslaget kommer fra:

1. Preben Muchitsch – formand Bulbjerg Kolonihaveforening
2. Lasse Nygaard Christensen – Beredskabsinspektør
3. Kjeld Bech Hansen
4. Lene Møller Jensen – Formand DN, afdeling Esbjerg
5. Bodil Krenzen og Leif Wagner Jørgensen

6. Sjelborg Hus- og Grundejerforening af 1939

Forvaltningen anbefaler, at indsigelserne kræver en ændring af lokalplanen, så en enkelt af grundene udgår pga. et § 3 område i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet. Dette er vist på luftfotoet på næste side og har resulteret i den nye udstykningsplan. Den sorte skravering på luftfotoet er det nye registrerede § 3 område. Ejer er indforstået ændringerne i lokalplanen.

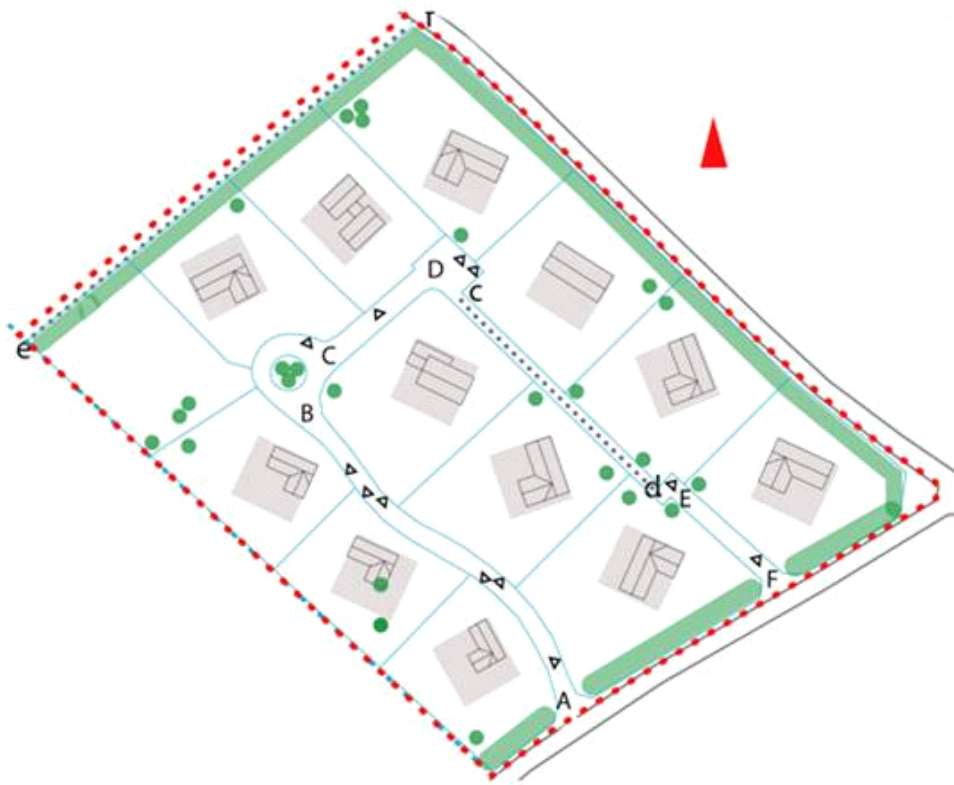
Kort sammenfatning af indsigelserne:

Indsigelserne går på forskellige forhold i og omkring lokalplanområdet. To af indsigelserne går på forhold vedrørende naturen i og omkring lokalplanområdet. Disse indsigelser har udmøntet en vurdering af, at der findes § 3 natur i lokalplanområdet. Omfanget kan ses på luftfotoet, og § 3 området har resulteret i en ændring af udstykningen, som beskrevet ovenfor.

To af indsigelserne går på byggeriets indpasning i området både hvad angår arkitekturen og muligheden for indpasning af byggeri i det store naturområde uden, at det skæmmer. Det er vurderet, at lokalplanens bestemmelser allerede tager højde for disse forbehold, og indsigelserne har ikke krævet yderligere ændringer.

To af indsigelserne går på vejadgangen til lokalplanområdet og vedligeholdelse af vejene. Dette har ikke krævet ændringer af lokalplanen, da der er taget stilling til, hvorfra vejadgangen skal ske, da dette har betydning for indpasningen af sommerhusområdet i det omkringliggende naturområde. Mht. vedligeholdelsen af Bulbjergvej anbefaler Teknik & Miljø, at dette bliver deklareret på grundene, hvis det er ønsket. Det er ikke en del af lokalplanområdet.





Lovgrundlag, planer mv.

Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen 2010.

Planloven. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Naturbeskyttelsesloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelse overføres området til sommerhuszone.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslaget har været i offentlig høring fra den 23. juli 2014 til den 17. september 2014.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Lokalplanforslaget vedtages endeligt.

Godkendt.

Punkt 10: Ansøgning om ændret anvendelse af lejemål, Moltkes Alle 2 og 8, 6760 Ribe.

14/26463

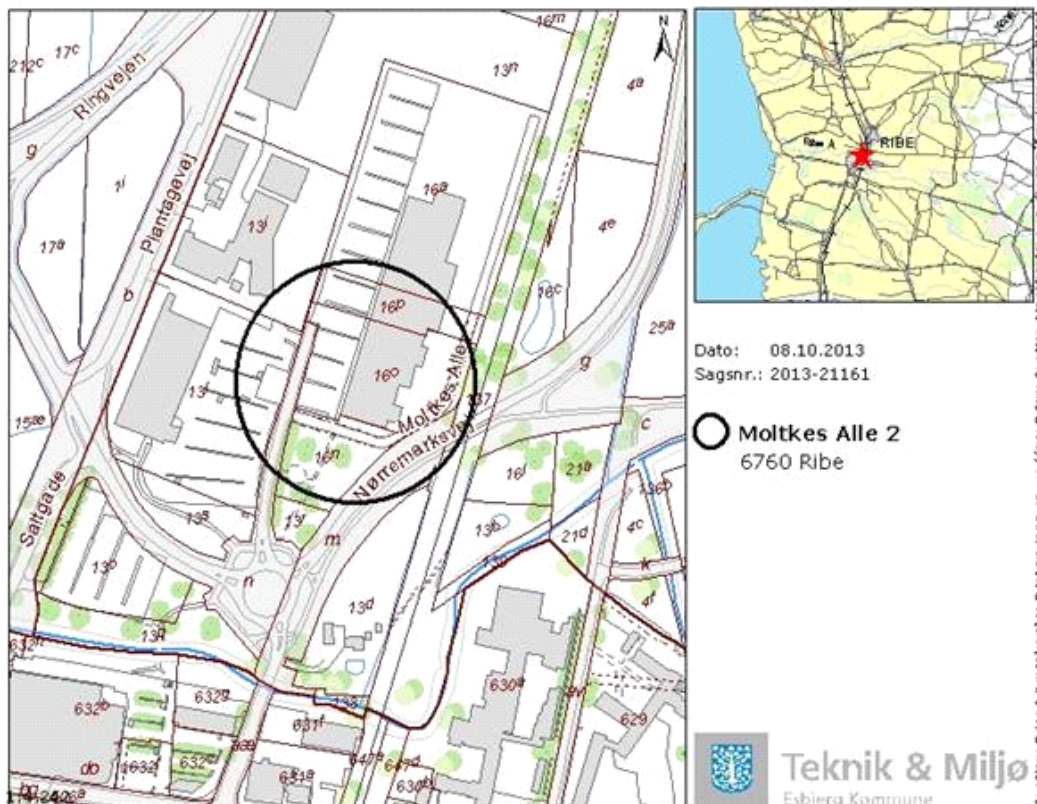
Bilag

2adbb749c30a4d879e8d5078f365aaf8

Ansøgning om ændret anvendelse af lejemål, Moltkes Alle 2 og 8, 6760 Ribe.

Indledning

"ACTUS Ejendomme" A/S, Århus har fremsendt ansøgning om etablering af dagligvareforretning i et af de ledige butikslejemål, Moltkes Alle 2 eller Moltkes Alle 8.



Sagsfremstilling

"ACTUS ejendomme A/S" oplyser i henvendelsen, at man med udgangspunkt i den for området 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"*, hvorfor der søges om principiel tilladelse hertil. Det fremgår af henvendelsen, at der siden sidste ansøgning i oktober 2013 er blevet yderligere et butikslokale ledigt i "Marsk Centret". Det ene lokale (Moltkes Alle 2) har forgæves været søgt udlejet i over 2 år. Det konkluderes i henvendelsen, at det ikke er muligt at fylde centret med udvalgswarebutikker. Det fremgår endvidere, at "ACTUS ejendomme A/S" er indforstået med, at en godkendelse er betinget af, at der udarbejdes en detailhandelsanalyse, som dokumenterer behovet for en dagligvareforretning i Ribe. Det oplyses endvidere, at udgifterne i forbindelse hermed afholdes af udlejer.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommen er omfattet af 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

Lokalplanen udlægger området til detailhandelsområde og anvendelsen fastlægges til butikscenter med udvalgswarebutikker. Det fremgår endvidere, at *"såfremt det ikke er muligt at fylde centret med udvalgswarebutikker, kan byrådet godkende ændring af anvendelsen til dagligvarebutikker."*

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der gives principiel tilladelse til etablering af dagligvarebutik, hvis en detailhandelsanalyse, der udarbejdes på ansøgers initiativ, viser, at der er grundlag for yderligere en dagligvarebutik i Ribe og med den pågældende placering.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 11: Nedlæggelse af beboelserne på Darumvej 162 og 164, Esbjerg

14/26728

Bilag

9612a7f5319647ac98f2d5a2aa07690a

Nedlæggelse af beboelserne på Darumvej 162 og 164, Esbjerg

Indledning

VESTJYSKE NET SERVICE A/S har søgt om tilladelse til nedrivning af boligerne, Darumvej 162 og 164, 6700 Esbjerg. Der ønskes ikke opført nye boliger på ejendommene, og der søges derfor om nedlæggelse af beboelserne.



Sagsfremstilling

I henhold til kommuneplanramme 01-120-110 er områdets anvendelse fastsat til erhverv uden boliger, dvs. erhverv i form af miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Der er endvidere tinglyst et dokument vedr. delvist forbud mod beboelse, hvorefter de to ejendomme Darumvej 162 og 164, Esbjerg, kun må anvendes til bolig for funktionærer, der er beskæftiget ved den på samme ejendom eksisterende el-fordelerstation.

VESTJYSKE NET SERVICE A/S har meddelt, at der ikke mere er brug for funktionærboliger, og at boligerne er meget nedslidte, og derfor ønskes begge boliger nedrevet.

Da intentionen med kommuneplanen er, at området skal anvendes til erhverv uden boliger, dvs. til erhverv af mere miljøbelastende karakter, er det forvaltningens vurdering, at der skal meddeles tilladelse til nedlæggelse af de 2 boliger.

Lovgrundlag, planer mv.

Boligreguleringsloven:

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.

Kommuneplanramme 01-120-110

Anvendelsen fastlægges til erhverv uden boliger, dvs. erhverv i form af miljøbelastende produktionsvirksomheder, levnedsmiddelfabrikker og maskinfabrikker. Der kan gives mulighed for håndværks-, distributions- og kontorvirksomhed i området. Der må ikke tillades virksomheder, der i Håndbog om Miljø og Planlægning klassificeres højere end klasse 5. Der må ikke etableres virksomheder, der skærper miljøkravene til omgivelserne. Der skal sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening af området.

Deklaration af 18. september 1956.

Dokument om beboelse/delvist forbud herimod mv.

Ingen lokalplan for området.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Da intentionen med kommuneplanen er, at området skal anvendes til erhverv uden boliger, dvs. til erhverv af mere miljøbelastende karakter, er det forvaltningens vurdering, at der kan meddeles tilladelse til nedlæggelse af de 2 boliger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- ansøgningen imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 12: Ansøgning om lovliggørelse af byggeri i skel - Carstensens Alle 11, 6705 Esbjerg Ø

14/7897

Bilag

267919d67ebe4978b577e6016bb49924

Tegning over byggeri på Carstensens Alle 11

Bemærkninger til høring fra Lis Trolle Carstensens Alle 13

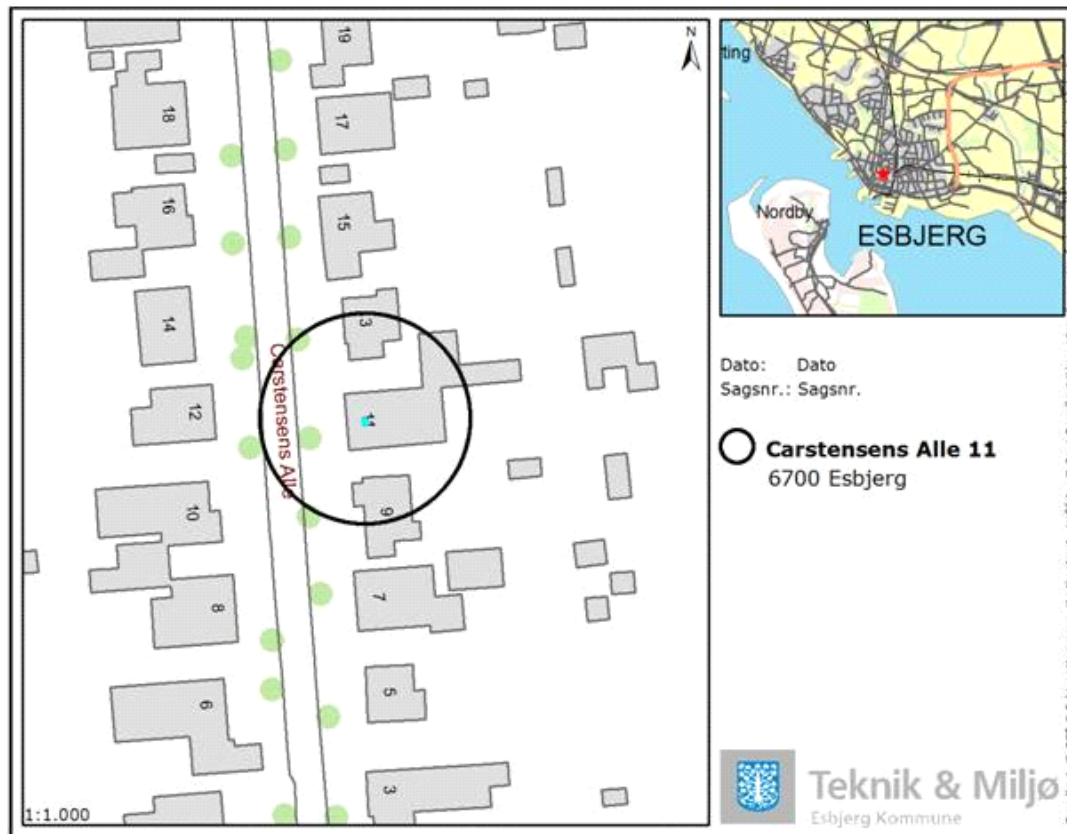
Billede af bygningen opført uden tilladelse i skel

Kort over bygninger på grunden

Ansøgning om lovliggørelse af byggeri i skel - Carstensens Alle 11, 6705 Esbjerg Ø

Indledning

Ejerne af Carstensens Alle 11, Kate B. Jensen og Søren Christensen søger om lovliggørelse af skur/udhus opført i forlængelse af garagen. Alle bygninger er opført i skelbræmmen, den samlede længde på garagen og skur/udhus er 16,57 meter.



Sagsfremstilling

Den 13. april 2014 søgte ejerne af Carstensens Alle 11 om lovliggørelse af udhus på 31 m², som er sammenbygget med den eksisterende lovlige garage. Bygningerne ligger i skel. Garagen og udhusets højde er 2,25 m i skel. Garagen og det sammenbyggede udhus er placeret i skel mod naboen i Carstensens Alle 13, og har en samlet længde på 16,57 m. Ejer oplyser, at udhuset er opført for ti år siden. *Tegning af byggeriet opført uden tilladelse Carstensens Alle 11.*

Forvaltningen modtog samme dag en klage fra den berørte nabo over, at byggeriet i skel har en samlet længde over 12 meter.

Da den samlede bygningslængde af småbygninger nærmere skel end 2,5 m på ejendommen er 16,57 m går det ansøgte ud over byggeretten og vil derfor kræve en tilladelse efter en helhedsvurdering. *Kort over bygninger på grunden.*

Sagen har været sendt i partshøring, og der er kommet bemærkninger fra Lis Trolle Vestergaard, ejer af Carstensens Alle 13. Bemærkningerne går primært på, at reglerne i bygningsreglementet bør overholdes, da der ellers vil være skyggegener forbundet med byggeriet. *Bemærkningerne til høring fra Lis Trolle Carstensens Alle 13*

Ejeren af Carstensens Alle 11 har den kommentar til bemærkningerne, at naboen har haft kendskab til byggeriet i en årrække uden at gøre indsigelser. Til bemærkningerne, der går på udhæng og tagrende, oplyser ejeren, at alt er inde på egen matrikel.

I den oprindelige byggesag for beboelsen og garagen fra 1966 er et rids udarbejdet af en landinspektør, som viser,

at garagen er placeret i skel. Ejerne af Carstensens Alle 11 har fremsendt et billede, der viser, at tilbygningen til garagen er i samme linje som eksisterende garage. På den baggrund er der intet, der indikerer, at hverken bygning, udhæng eller tagrende går ind over skel.

Naboens bemærkninger, der vedrører de øvrige naboer samt vejskel, har forvaltningen undersøgt og kan konkludere, at der umiddelbart er tale om lovlige forhold.

Naboens sidste bemærkninger henviser til en kendelse afsagt af Hegnsynet i marts 2014 og vurderes ikke at have relevans for den konkrete sag.

Forvaltningen kan desuden konstatere, at der ikke er monteret noget på bygningens tag eller ydervægge.

Lovgrundlag, planer mv.

BR 10 kap. 2.2.6 stk. 2.2 der fastlægger, at de sider, der vender mod naboskel, ikke må have større samlet længde end 12,0 m.

Byplanvedtægt nr. 6 § 2 der fastlægger, at det bebyggede areal på hver ejendom højst må udgøre 1/5 af parcellens nettogrundareal og garage og udhuse må hver for sig højst have 20 m² bebygget areal. Garage og udhus kan anbringes i naboskel, såfremt den samlede længde i skel ikke overstiger 6 m.

Byplanvedtægten er vedtaget af byrådet den 28. juni 1958. Praksis har været, at der – efter en nabohøring og en konkret vurdering – meddeles en dispensation op til 12 m, som fastsat i Bygningsreglementet 2010.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Sagen har været sendt i høring, og der er kommet bemærkninger fra naboen i Carstensens Alle 13. Se nærmere under *Sagsfremstilling*.

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes, at den ansøgte tilbygning af garagen ikke er af sædvanligt omfang. Derfor er det ansøgte umiddelbart uden for byggeretten, og der er foretaget en helhedsvurdering.

I forbindelse med sagsbehandlingen har der været en dialog med ejerne af Carstensens Alle 11 om at afkorte bygningen, så den maksimalt er 14.5 meter. Det er denne løsning, forvaltningen har foretaget en helhedsvurdering på baggrund af.

Klageren har et skur placeret op imod garagen i Carstensens Alle 11, hvilket gør, at hun reelt kun kan se ca. 10 meter af byggeriet på Carstensens Alle 11 og kun har skyggevirkningerne fra de 10 meter, som er i en højde af 2,3 meter.

Hvilket betyder, at hvis byggeriet på Carstensens Alle 11 afkortes til 14,5 meter, så er det kun ca. 8 meter bygning, der afkaster skygge.

Skyggepåvirkningen fra det eksisterende og lovlige enfamiliehus på ejendommen Carstensens Alle 11 vurderes reelt at ville afkaste mere skygge end byggeriet i skelbræmmen. På baggrund af den konkrete belastning af skelbræmmen med et byggeri på 14,5 meter og en højde af 2,3 vurderes det, at der ikke opstår væsentlige gener for den berørte nabo. Derfor kan der meddeles tilladelse til byggeri på i alt 14,5 meter.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til byggeri i skelbræmmen på maksimalt 14,5 meter i en højde af maksimalt 2,3 meter.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Der meddeles tilladelse og dermed dispensation fra § 2 i Byplanvedtægt nr. 6 til byggeri i skelbræmme på maksimalt 14,5 m i en højde af maksimalt 2,3 m.

Punkt 13: Tilsyn og håndhævelse på minkfarme sammenlignet med andre husdyrbrug

14/29093

Bilag

Tilsyn og håndhævelse på minkfarme sammenlignet med andre husdyrbrug

Tilsyn og håndhævelse på minkfarme sammenlignet med andre husdyrbrug

Indledning

Plan & Miljøudvalget har bedt om en redegørelse for tilsyn og håndhævelse på minkfarme og andre husdyrbrug samt om en orientering om resultatet af tilsynskampagnen på minkfarme, der er gennemført i 2013 og 2014.

Sagsfremstilling

I sagens bilag er der nærmere redegjort for tilsyn og håndhævelse på minkfarme og husdyrbrug. Der er foretaget en sammenligning af antallet af håndhævelser på minkfarme, svinebrug, kvægbrug og andre husdyrbrug (heste, får, geder, fjerkræ og ejendomme med blandet husdyrbrug). Sammenligningen viser, at der procentvis er flest håndhævelser på andre husdyrbrug og minkfarme. Herefter følger kvægbrug og svinebrug.

I bilaget er der ligeledes redegjort for resultaterne af tilsynskampagnen på minkfarme, der er gennemført i 2013 og 2014. Det ser ud til, at kampagnen har haft en vis positiv effekt på renholdelse og fluebekæmpelse på farmene.

Lovgrundlag, planer mv.

Ingen bemærkninger.

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

- Redegørelsen tages til efterretning.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Drøftet.

Punkt 14: Åben orientering - 2. december 2014 - Plan & Miljøudvalget

14/23

Bilag

Referat fra møde i Grønt Råd 29. oktober 2014

Resultater fra løbende brugerundersøgelse i Byggeri juli - oktober 2014

Resultater fra løbende brugerundersøgelse i Miljø juli - oktober 2014

Samlet status for husdyrsagerne pr. 1. november 2014

Åben orientering - 2. december 2014 - Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

Sag: 2014-414. Der er afholdt møde i Grønt Råd den 29. oktober 2014.

Sag: 2014-7886. Vestre Landsret har den 7. oktober 2014 stadfæstet en afgørelse fra byretten, hvor en lodsejer ved Roager kendes skyldig i bevidst at have overtrådt vilkåret om en 10 m dyrkningsfri bræmme omkring et vandhul. Esbjerg Kommune meddelte påbud om ophør med dyrkning af bræmmen i 2008. Vandhullet har indgået i Ribe Amts projekt for at sikre løgfrø, som er en strengt beskyttet art og er opført på habitatdirektivets bilag IV.

Sag 2011/7208. Orientering om resultater fra løbende brugerundersøgelse i Byggeri, juli-oktober 2014.

Sag 2011-7208. Orientering om resultater fra løbende brugerundersøgelse i Miljø, juli-oktober 2014.

Sag 2011-7208. Orientering om samlet resultat for husdyrsagerne pr. 1. nov. 2014.

INDSTILLING

Til efterretning

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 02-12-2014

Godkendt.

Punkt 15: Lukket: Ulovlig nedrivning af bevaringsværdig bygning

14/20559