REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 05-02-2013

Mødedato Tirsdag d. 05. februar 2013 kl. 08:30

Mødested

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden..... 3
Information og forespørgsler..... 6
SagsID 2012-12795 Første behandling af Kommuneplanændring 2012.48 og Lokalplanforslag 40-(9
SagsId 2011-26901 Boligområde ved Jagtvænget og Idræts Allé..... 14
2011-5628: Nedlæggelse af bolig - Fjersted Byvej 4, Spandet, 6760 Ribe..... 19
Sagsid 2012-173 - Skur og carport, Hjerting Strandvej 197..... 24
Sags id: 2012-16988 - Småbygninger i skelbræmmen, Sædding Strandvej 31..... 29
Sag 2012-23833 - Ansøgning om nedrivning af Gørding Station..... 34
Sag nr. 2012-23127 - Dispensation til solceller på parkeringshuset ved Remisen..... 40
Byggeri til nye funktioner på Esbjerg Affaldshåndtering..... 46
Orienteringssager, Plan & Miljøudvalget 5. februar 2013..... 50

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.

1 Godkendelse af dagsorden

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 1

Beslutning
Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

Punkt 2: Information og forespørgsler

Sagsnr.

2 Information og forespørgsler

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 2

Beslutning

Møde i KIMO-Danmark.
Møde med Billund -, Varde - og Vejen Kommuner om markvanding.
Udbud af dagrenovationsområdet - arbejdsmiljø.

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

Punkt 3: SagsID 2012-12795 Første behandling af Kommuneplanændring 2012.48 og Lokalplanforslag 40-020-0004: Ribelund

Bilag

Bilag 2-Lokalplanforslag 40-020-0004 Ribelund

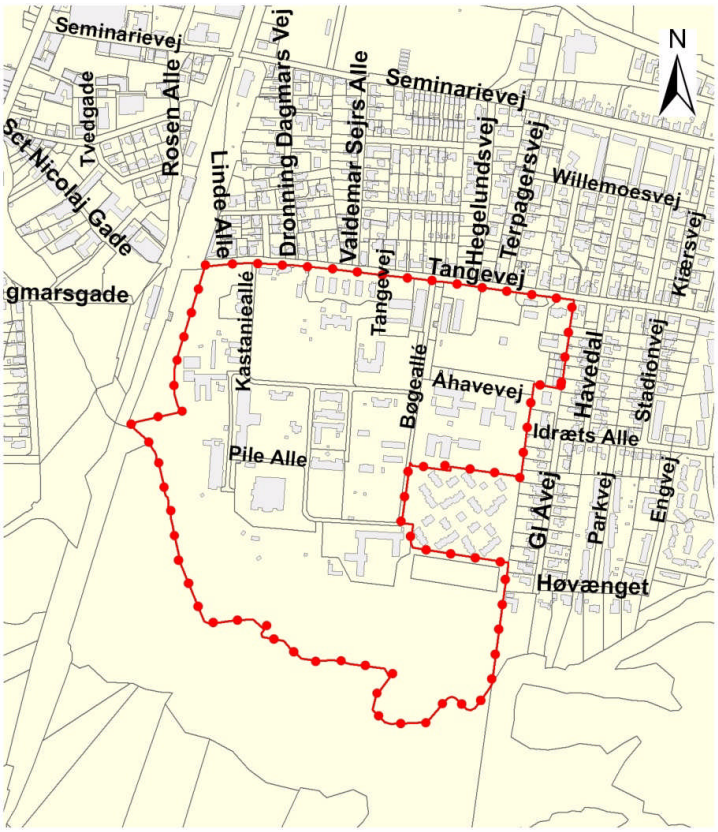
Bilag 1-Kommuneplanændring 2012.48 Ribelund

Sagsnr. 2012-12795

3 **SagsID 2012-12795 Første behandling af Kommuneplanændring 2012.48 og Lokalplanforslag 40-020-0004: Ribelund**

Indledning

Kommuneplanændring og Lokalplanforslag omfatter institutionsområdet Ribelund, der blev etableret som bo- og behandlingssted for psykisk handicappede i årene 1907 til 1926 i den vestlige del af Tangekvarteret i Ribe, og som i dag under "Udviklingscenter Ribe" under kommunens Social & Tilbud udgøres af boafdelinger, aktivitets- og læringstilbud samt støtte til personer med varigt nedsat fysisk og psykisk funktionsevne. Lokalplanen omfatter herudover Ribe Sundhedscenter.



Område

Ribelund

Sagsfremstilling

På baggrund af ønsker fra Esbjerg Kommune og Region SydDanmark skal der på Ribelunds område bygges større og tidssvarende boliger til beboerne tilknyttet de sociale tilbud i Ribeområdet.

Det kommunale områdes nye bebyggelse skal hovedsagelig opføres som tæt-lave boliger, som erstatning for afdelinger med små utidssvarende værelser. Herunder skal der opføres et botilbud for personer med varigt nedsat fysisk og/eller psykisk funktionsevne, der er multihandicappede. I den kommunale del ønskes nogle af boligerne frasolgt til almindelige private boliger.

Den regionale del af udbygningen varetages af Region Syddanmark, der har købt "Midgård" til botilbud. Ribe Sundhedscenter bevarer de nuværende funktioner.

Visionen er at Ribelund også i fremtiden dels skal være et dejligt sted at bo, arbejde, bevæge og opholde sig, og dels skal bevare sin helt særlige historiske og arkitektoniske karakter.

Lovgrundlag, planer m.v.

Planloven

Udbygningen på Ribelunds område kræver udarbejdelse af en kommuneplanændring, og en lokalplan der skal erstatte den gældende Byplanvedtægt nr. 09. Det hidtidige plangrundlag gav ikke mulighed for den ønskede udbygning og frasalg til private boliger.

Lokalplanens byggefelter til nye boliger omfatter ca. 8.000 m^2, indenfor hvilke der fremover påregnes at bygge ca. 5.000 m^2 etageareal. Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 40 %.

Kommuneplanen udpeger Ribelund til "bevaringsværdigt miljø", og lokalplanen tager hensyn til dette ved at fastlægge bestemmelser om bevaring af de bevaringsværdige bygninger, specielt de oprindelige bygninger fra først i 1900-tallet.

Økonomi

Økonomien vedr. det nye byggeri på Ribelund styres af "Udviklingscenter Ribe" under kommunens Social & Tilbud.

Personaleforhold

Intet

Planmæssige konsekvenser

Esbjerg Kommune vurderer, at Kommuneplanændringen og lokalplanen ikke skal miljøvurderes efter Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer, og at lokalplanen ikke er omfattet af § 11g i Lov om Planlægning, om VVM-pligt.

Konsekvenser for andre udvalg

Socialudvalget og Plan- og Miljøudvalget har tidligere behandlet og godkendt "Ribelundplanen 2012" udarbejdet af ark. Helene Plet som oplæg til lokalplanen. Ribelundplanen blev godkendt i Esbjerg Byråd den 5. nov. 2012. Lokalplanen er i overensstemmelse med oplægget.

Høring

Kommuneplanændring og Lokalplanforslag skal jfr. Planloven sendes ud i offentlig høring i min. 8 uger.

Vurdering herunder alternativer
Intet

INDSTILLING
Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet

- At Forslag til Kommuneplanændring 2012.48 og Lokalplanforslag nr. 40-020-0004 godkendes ved 1. behandlingen med henblik på 8 ugers høringsperiode.

Bilag
Bilag 1-Kommuneplanændring 2012.48 Ribelund
Bilag 2-Lokalplanforslag 40-020-0004 Ribelund

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 3

Beslutning
Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

Punkt 4: SagsId 2011-26901 Boligområde ved Jagtvænget og Idræts Allé

Bilag

Bilag 3 til dagsorden. Reviderede bebyggelsesplaner

Bilag 2 til dagsorden. Forslag til ændring 2012.52 i Kommuneplan 2010-22

Bilag 1 til dagsorden. Forslag til lokalplan 05-010-0007 Hjerting By, Boligområde ved Jagtvænget og Idræts Allé

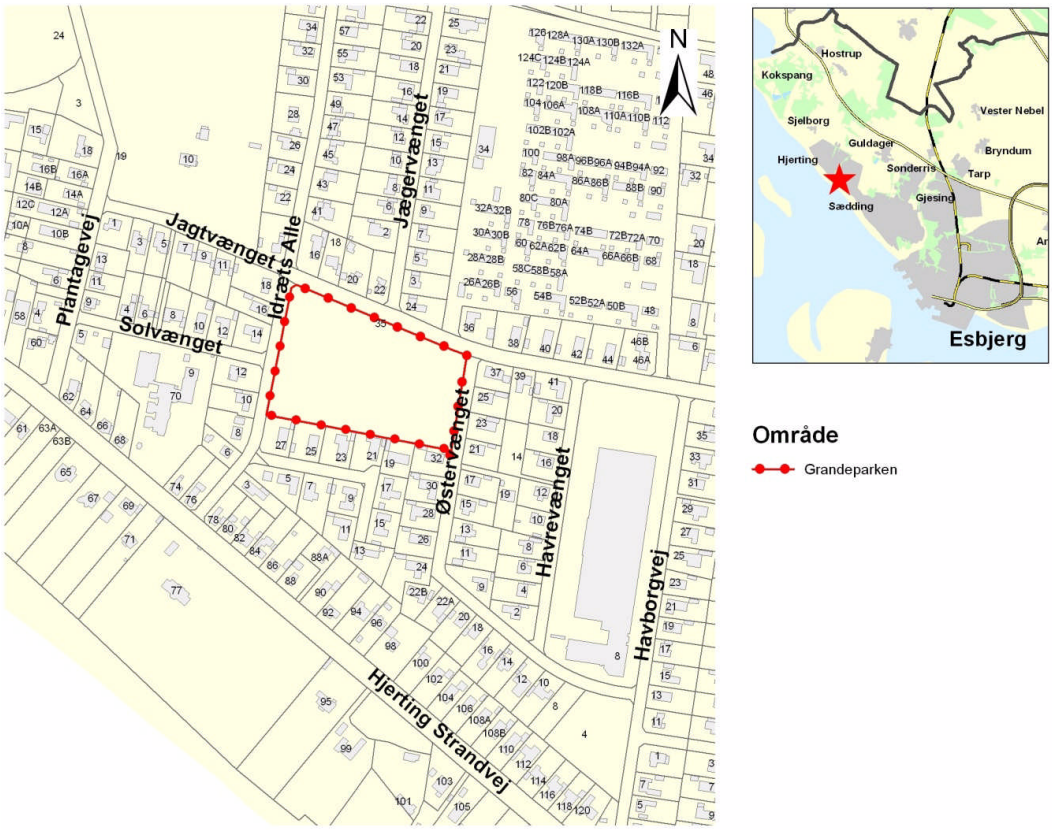
Sagsnr. 2011-26901

4 SagsId 2011-26901 Boligområde ved Jagtvænget og Idræts Allé

Indledning

Den 4. december 2012 besluttede Plan & Miljøudvalget at udsætte sagen med henblik på forhandling med bygherre.

Lokalplanområdet er en tidligere sportsplads, der ejes af Hjerting Grandelaug. Grandelauget har ønsket at sælge arealet til boligbyggeri og har valgt et projektforslag efter en indbudt konkurrence. Lokalplanen giver i overensstemmelse med Kommuneplanen mulighed for at omdanne området til boligområde.



Sagsfremstilling

Lokalplanen giver mulighed for, at området, der er ca. 1,5 ha, kan bebygges med op til 22 boliger. Boligerne skal opføres som rækkehuse eller fritliggende huse på små grunde i 1 – 1 ½ etage. Centralt i området skal der anlægges et sammenhængende grønt fællesareal.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres med et ensartet arkitektonisk udtryk. Inden for det enkelte byggefelt skal der opføres enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsen skal opføres med facader i teglsten eller som pudset eller vandskuret mur. Tage på boliger skal udføres som symmetriske sadeltage og skal dækkes med sort eller grå tagsten eller tagpap.

Bygherre er indforstået med lokalplanens indhold.

Lokalplanområdet ligger midt i et udbygget boligområde, hvor de fleste huse er opført i 1960'erne og 1970'erne i 1 – 1½ etage og med facader i teglsten og med tage i grå/sort eller røde farver.

Lovgrundlag, planer m.v.

Planlov. Kommuneplan.

Økonomi

Se bemærkninger under Konsekvenser for andre udvalg.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ifølge Kommuneplanens bestemmelser skal der udlægges mindst 25 % af det samlede grundareal til fælles sammenhængende opholdsareal til rekreativt brug. Dette vurderes at være uhensigtsmæssigt i dette lille boligområde. Derfor er der i lokalplanen fastsat krav om et fælles grønt opholdsareal på mindst 10 % af det samlede grundareal, og der er sideløbende med Forslag til lokalplan udarbejdet Forslag 2012.52 til Ændring af Kommuneplan 2010-2022.

Konsekvenser for andre udvalg

Krydset Idræts Allé/Jagtvænget (uden for lokalplanområdet) skal sikres, enten med bump eller hævet flade. Prisen er ca. 500.000,-kr., som efter forvaltningens vurdering ikke kan pålægges udstykkeren.

Høring

Forslaget har været i intern høring og er tilrettet efter bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

Plan & Miljøudvalget, den 04.12.2012 punkt nr. 9

Direktionen indstiller, at

- Det indstilles til Byrådet, at forslagene vedtages med henblik på fremlæggelse til offentlig høring.

Beslutning

Udsat med henblik på forhandling med bygherre

Afbud
Jørgen Ahlquist (A)

Bygherre har nu fremsendt en redegørelse om det projekt, som Plan & Miljøudvalget har taget stilling til. Samtidig har de fremsendt et lidt ændret projekt, hvor opholdsarealerne udgør 19,3 % ved tæt-lav bebyggelse og 19,5 % ved åben lav bebyggelse.
I redegørelsen gør bygherre opmærksom på, at opholdsarealet i det tidligere forslag var 17,2 %, og at bebyggelsesprocenten for området i begge projekter er ca. 18.

Der fremlægges en alternativ bebyggelsesplan, som er lidt mere komprimeret, hvor opholdsarealer udgør 19,3 og 19,5 % af grundarealet og med en bebyggelsesprocent på ca. 18. Antallet af boliger er ved åben-lav bebyggelse ændret fra 16 til 15, for tæt-lav er antallet uændret 22 boliger.

Direktionen indstiller, at

- Det indstilles til Byrådet, at de reviderede forslag med et fælles opholdsareal på 19,3 henholdsvis 19,5 vedtages med henblik på fremlæggelse til offentlig høring.

Bilag
Bilag 1 til dagsorden. Forslag til lokalplan 05-010-0007 Hjerting By, Boligområde ved Jagtvænget og Idræts Allé
Bilag 2 til dagsorden. Forslag til ændring 2012.52 i Kommuneplan 2010-22
Bilag 3 til dagsorden. Reviderede bebyggelsesplaner

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 4

Beslutning
Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

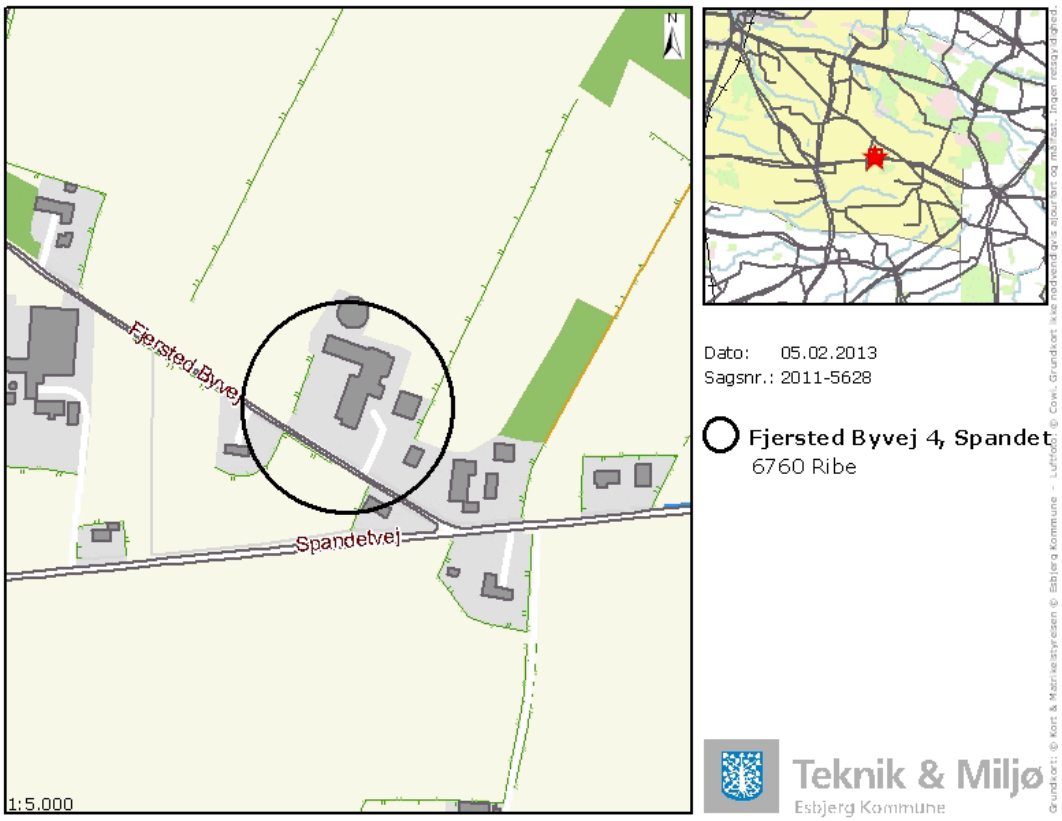
Punkt 5: 2011-5628: Nedlæggelse af bolig - Fjersted Byvej 4, Spandet, 6760 Ribe

Sagsnr. 2011-5628

5 **2011-5628: Nedlæggelse af bolig - Fjersted Byvej 4, Spandet, 6760 Ribe**

Indledning

Ejer Mogens Warming har oplyst Esbjerg Kommune om, at stuehuset beliggende Fjersted Byvej 4, Spandet, 6760 Ribe med matr. nr. 5A, Spandet er nedbrændt for flere år siden, og at der efterfølgende ikke er eller bliver opført anden bolig.



Sagsfremstilling

Nedbrændt bygning var bolig tilknyttet registreret landbrug. Jf. Lov om landbrugsejendomme skal der til en landbrugsejendom være tilknyttet en passende beboelsesbygning, medmindre ejendommen ejes sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning.

Ejer har fremsendt dokumentation fra landinspektør, hvoraf det fremgår at pågældende matrikel ændrer status fra landbrugsejendom til landbrugsejendom uden beboelse, da ovenstående jf. Lov om landbrugsejendomme er opfyldt.

Boligarealet androg 207 m^2.

Det matrikulære areal udgør 21.078 m^2.

Lovgrundlag, planer m.v.

Boligreguleringsloven:
Ifølge Boligministeriets bekendtgørelse nr. 962 af 11. august 2010, - *"Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene"* § 46 stk. 1, 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.

Jf. kommuneplanens delområde 36-020-060:
Anvendelsen fastlægges til landbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, pelsdyravl og lignende. Overflødige landbrugsbygninger kan bruges til andet erhvervsformål af håndværksmæssig karakter uden behov for større udbygning. Der kan etableres de til områdets anvendelse og drift nødvendige bygninger og anlæg.

Økonomi

Ingen.

Personaleforhold

Ingen.

Planmæssige konsekvenser

Ingen.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen.

Høring

Ingen høring foretaget.

Vurdering herunder alternativer

Ansøgningen bør imødekommes ud fra udvalgets praksis i tidligere sager om nedlæggelse af boligenheder i medfør af boligreguleringsloven.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 5

Beslutning
Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

Punkt 6: Sagsid 2012-173 - Skur og carport, Hjerting Strandvej 197

Bilag

Bilag 2: Tilrettet plantegning

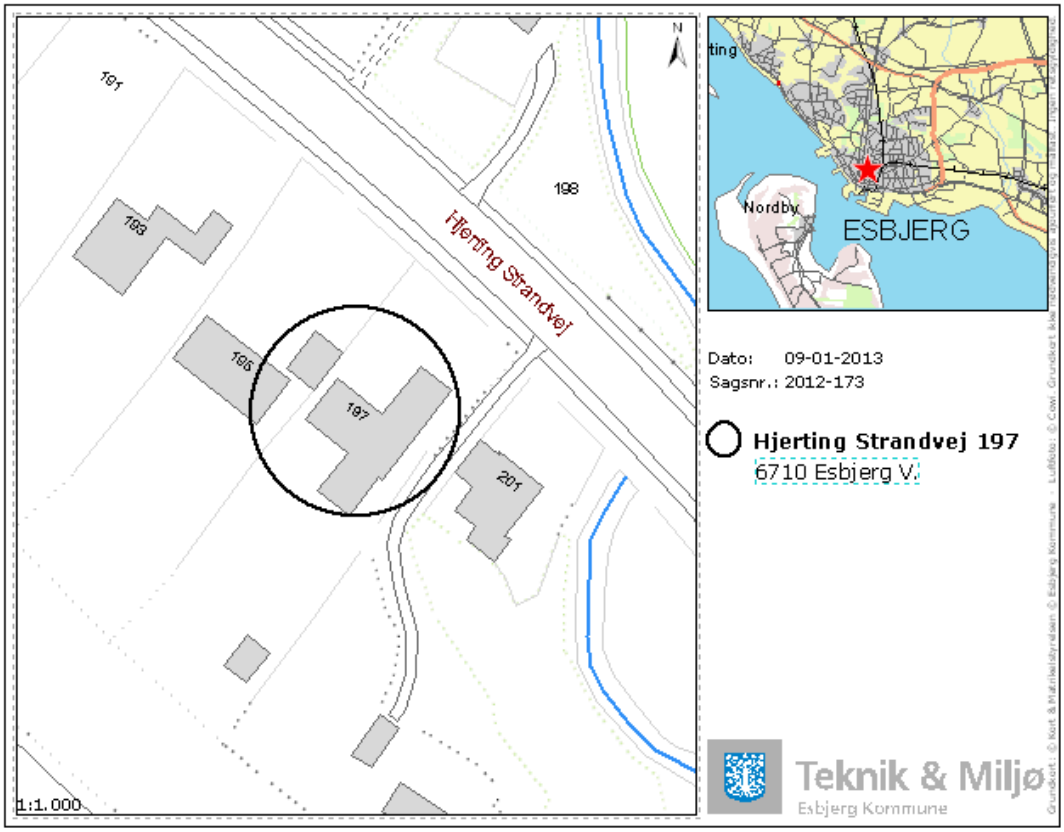
Bilag 1: Tegninger tilknyttet byggetilladelse a 8. marts 2013

Sagsnr. 2012-173

6 **Sagsid 2012-173 - Skur og carport, Hjerting Strandvej 197**

Indledning

Esbjerg Kommune, Byggeri meddelte d. 8. marts 2012 tilladelse til en carport og et skur. Efterfølgende viser det sig ved et tilsyn på ejendommen, at den opførte carport og skur ikke stemmer overens med byggetilladelsen.



Sagsfremstilling

Krogh Arkitekter ansøgte den 19. december 2011 om tilladelse til opførsel af en carport og et skur. Mellem carport og skur skulle der være et areal, der ikke var overdækket. Carporten, skuret og det åbne areal deler en fælles mur i skel på 17 m, men reelt er carporten og skuret tilsammen i alt 10 meter lang. Det ansøgte havde en overskridelse af det skrå højdegrænseplan, og på den baggrund traf Plan & Miljøudvalget den 6. marts 2012 en beslutning om, at meddele tilladelse til det ansøgte.

Et vilkår i byggetilladelsen meddelt den 8. marts 2012 var, at det åbne areal mellem carport og skur ikke måtte lukkes eller overdækkes.

Ved et tilsyn på ejendommen blev det konstateret, at carporten og skuret og arealet mellem disse bygninger ikke er opført efter tilladelsen. Det åbne areal er lukket/overdækket.

Der er nu samlet set opført et byggeri på 16,37 i skelbræmmen.

Lovgrundlag, planer m.v.

BR 10 kap. 2.7.6 stk. 2.2 der fastlægger at de sider, der vender mod naboskel, ikke må have større samlet længde end 12,0 m.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Der er i forbindelse med den meddelte byggetilladelse fortaget partshøring jf. Forvaltningslovens § 19, Planlovens § 20 og Byggelovens § 22.

Vurdering herunder alternativer

Plan & Miljøudvalget besluttede den 06.03.2012, at der i den konkrete sag meddeles tilladelse til det ansøgte projekt med en mindre overskridelse af det skrå højdegrænseplan. Dette med et vilkår om, at det åbne areal mellem skuret og carporten ikke lukkes.

I den konkrete sag ses der ikke, at være tungvejende årsager der taler for, at meddele tilladelse til, at beholde det opførte. Der er tale om et nyopført parcelhus, hvor der efterfølgende søges og meddeles tilladelse til opførelse af det nævnte skur og carport. Det har i planlægnings- og projekteringsfasen været muligt, at tilpasse projektet til lovgivningen. Hvilket også blev gjort. Imidlertid blev byggeriet ikke opført som ansøgt og tilladt.

En tilladelse til at beholde det opførte vil skabe præcedens, og vil have betydning for det store antal sager der erfaringsmæssigt er på dette område.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøger påbydes, at fjerne den del af bebyggelsen i skelbræmmen, som overstiger 12 meter, således at udvalgets tidligere beslutning overholdes.

Bilag

Bilag 1: Tegninger tilknyttet byggetilladelse a 8. marts 2013
Bilag 2: Tilrettet plantegning

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 6

Beslutning

Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud

Kim Madsen (O)

Punkt 7: Sags id: 2012-16988 - Småbygninger i skelbræmmen, Sædding Strandvej 31

Bilag

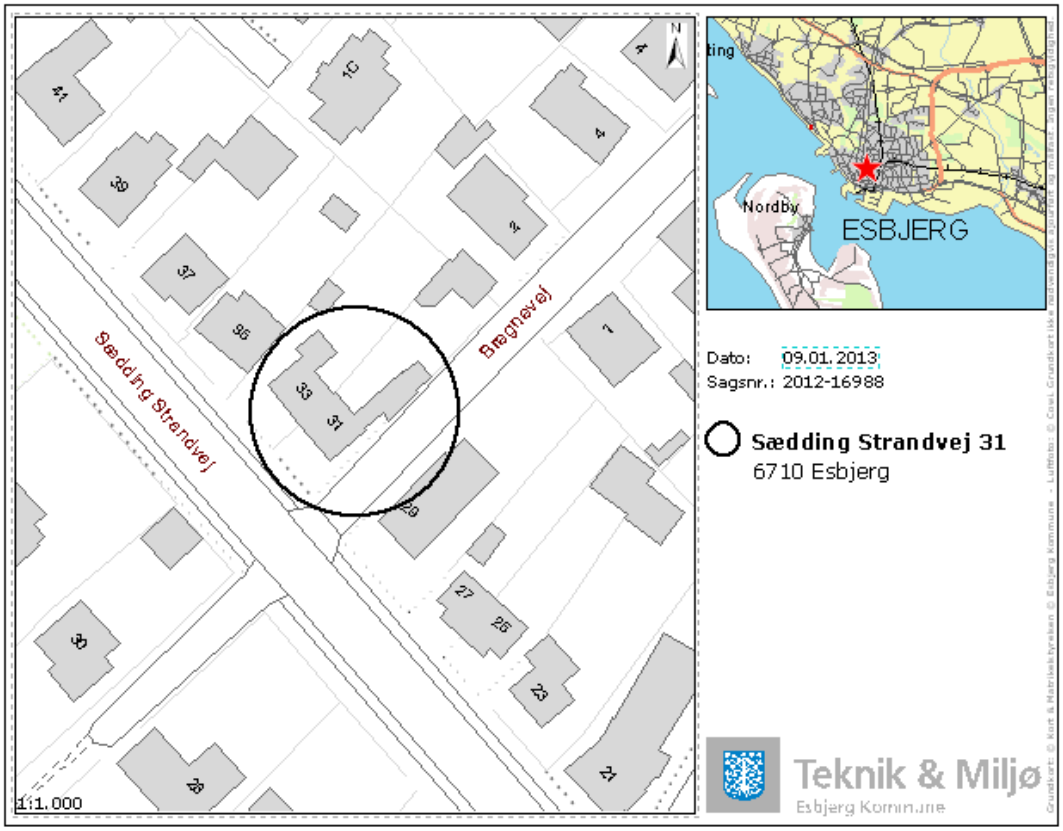
Bilag 1: Luftfoto

Sagsnr. 2012-16988

7 **Sags id: 2012-16988 - Småbygninger i skelbræmmen, Sædding Strandvej 31**

Indledning

Esbjerg Kommune, Byggeri har modtaget en ansøgning om lovliggørelse af eksisterende bebyggelse på ovennævnte ejendom.



Sagsfremstilling

På ejendommen er der uden tilladelse opført 5 småbygninger bestående af en carport, overdækning, cykelskur, overdækning, og et udhus opført i skel mod vej. Se bilag. Forvaltningen vurderer at 2 af bygningerne er opført inden for de sidste 3-4 år.

Da den samlede bygningslængde af småbygninger nærmere naboskel end 2,5 m på ejendommen er 14,15 m og bebyggelsesprocenten endvidere er på 36 %, vil det ansøgte gå ud over byggeretten og derfor kræve en helhedsvurdering, en dispensation fra gældende lokalplan 367 og deklaration om byggelinje.

Lovgrundlag, planer m.v.

BR 10 kap. 2.7.6 stk. 2.2 der fastlægger at de sider, der vender mod naboskel, ikke må have større samlet længde end 12,0 m.

BR 10 kap. 2.7.1 stk. 1.3 der fastlægger at bebyggelsesprocenten for fritliggende enfamiliehuse ikke må overstige 30 %.

Lokalplan nr. 367 Kap. 7.1 om bebyggelsens omfang og placering, hvor område A fastsættes bebyggelsesprocenten for "åben-lav" til max. 25 af byzonearealet for hver ejendom.

Deklaration á 17. sep. 1974, hvor al fremtidig bebyggelse, herunder hegnsmure eller lign., skal holdes i en afstand af 7 m fra Bregnevej vejs midterlinje.

Økonomi

Ingen

Personaleforhold

Ingen

Planmæssige konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Der er foretaget partshøring jf. Forvaltningslovens § 19, Planlovens § 20 og Byggelovens § 21. Der er ikke indkommet bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Grunden er 511 m² og ca. 11 m bred som gør, at der ikke er store muligheder for placering af småbygninger på grunden.

Med henvisning til ovenstående vurderer forvaltningen, at der i den konkrete sag er så væsentlige forhold, der taler for at meddele tilladelse til det ansøgte.

Efter forvaltningens vurdering er en tilladelse i overensstemmelse med administrationspraksis og vil således ikke skabe præcedens i sager, hvor der projektmæssigt reelt er andre muligheder for alternativ placering af bebyggelse i skelbræmmen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til de nævnte småbygninger på grunden

Bilag
Bilag 1: Luftfoto

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 7

Beslutning
Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

Punkt 8: Sag 2012-23833 - Ansøgning om nedrivning af Gørding Station

Bilag

Bilag 1 - Udtalelse fra DSB vedr. kommende indretning af området

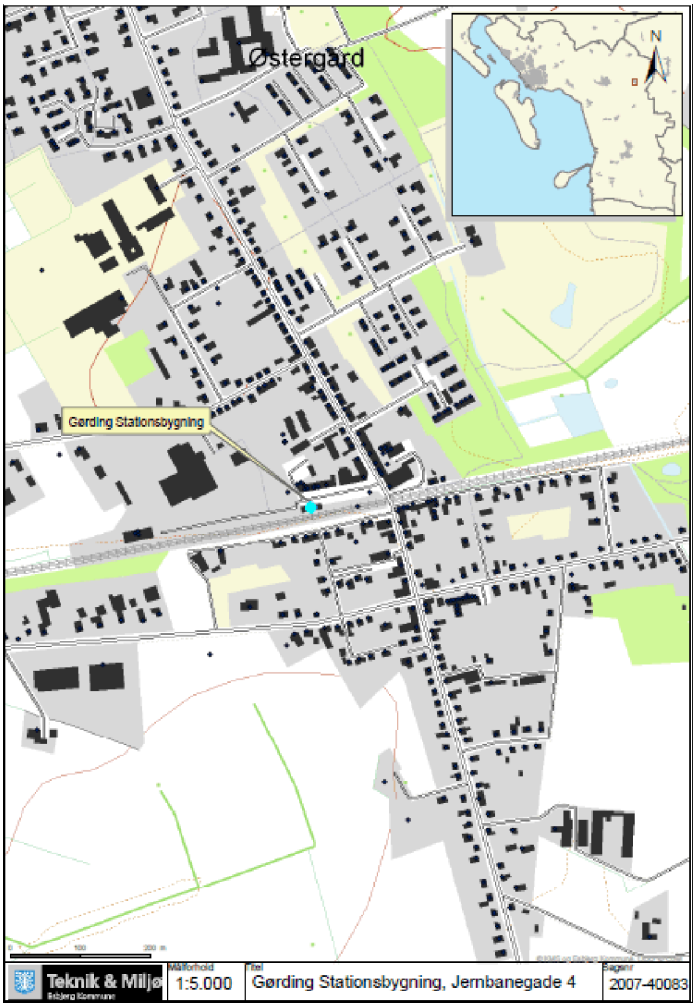
Sagsnr. 2012-23833

8 **Sag 2012-23833 - Ansøgning om nedrivning af Gørding Station**

Indledning

Sagen udsat på mødet den 22.1 med henblik på at indhente en udtalelse fra DSB omkring den kommende indretning af området
Der er modtaget svar fra DSB Ejendomme. Svaret er vedlagt som bilag.

DSB Ejendomme har søgt om tilladelse til nedrivning af Gørding stationsbygning.



Sagsfremstilling

DSB har gennem længere tid ønsket at nedrive Gørding Stationsbygning.

Stationsbygningen repræsenterer for DSB et udtjent produktionsapparat, og DSB ønsker at få ryddet op på grunden og spare udgifterne til vedligehold af stationen. Da bygningen er bevaringsværdig og en væsentlig brik i byens bevaringsværdige kulturmiljø, har forvaltningen i forbindelse med en områdefornyelsesindsats undersøgt, om der kunne findes en måde at bevare stationen i bybilledet.

Forvaltningen har udarbejdet byfornyelsesprogram og mellembyplan for Gørding, gennemført workshop med idégenerering samt møder med Gørding Lokalråd, og i foråret 2012 gik arbejdet med at gennemføre områdefornyelsen i Gørding i gang. Flere ideer omkring anvendelse af stationen er i perioden blevet drøftet, men ingen af disse er fundet holdbare.

I april 2008 blev det af Plan & Miljøudvalget besluttet at indstille til Byrådet at der nedlagdes et forbud mod nedrivningen med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

Byrådet besluttede herefter i september 2008 at udsætte en sådan beslutning for at undersøge hvad lokalerne kunne bruges til.

DSB har tidligere påpeget at stationen ikke længere indgår i stationens drift og at bygningens tætte beliggenhed til sporet (3 meter) giver problemer i relation til alternative anvendelser.

Problemerne er specielt sikkerhedsmæssige restriktioner i relation til en eventuel elektrificering af banestrækningen til Esbjerg, men også uden elektrificering finder DSB beliggenheden problematisk i forhold til en anden anvendelse.

DSB oplyser at det ikke hidtil har været muligt at udleje bygningen på rimelige vilkår og at et salg vil blive betinget af så kraftige restriktioner, at det ikke forekommer realistisk. DSB er derfor imod at bygningerne skal indgå i en bevarende lokalplan og vil forbeholde sig ret til at være økonomisk skadesløs ved en bevarende lokalplan.

Sagen har været i høring i Gørding Lokalråd, og de har meddelt, at de ingen bemærkninger har, og der gives tilladelse til nedringning af bygningen.

I forbindelse med områdefornyelsen i Gørding vil der blive udarbejdet et projekt for stationspladsen. Det vil i den forbindelse være oplagt at indtænke brugen og indretningen af det areal, hvor stationsbygningen ligger i dag. Projektudarbejdelsen vil i givet fald ske i dialog med DSB.

Lovgrundlag, planer m.v.

Planloven

§14, hvorefter Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod forhold, der kan hindres ved en lokalplan.

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer

§17. En bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan.

§18. I medfør heraf må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og Kommunalbestyrelsen

har meddelt ejeren, om den efter Planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Økonomi

Jf. planlovens § 49 kan en ejer forlange en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, hvis det i en lokalplan er bestemt, at ejendommen ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes.

Det er dog en betingelse, at den pågældende bebyggelse ikke kan udnyttes økonomisk rimeligt svarende til udnyttelsen af ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Det vurderes, at der vil være en reel risiko for, at Esbjerg Kommune skal overtage bygningen.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Ansøgningen blev tilbage i 2007 i offentliggjort og i den forbindelse var der bemærkninger fra Gørding lokalråd og Museet.

Vurdering herunder alternativer

Det vurderes at der reelt ikke er nogen mulighed for en alternativ anvendelse af bygningerne hvorfor den eneste løsning er en nedrivning af bygningerne.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen om nedrivning imødekommes.

Plan & Miljøudvalget, den 22.01.2013 punkt nr. 13

Beslutning

Udsat

Afbud

Bjarne Steiner (V)

DSB Ejendomme oplyser at ville etablere ventefaciliteter på området og vil i forbindelse med dette gerne indgå i en dialog om indretning af stationspladsen.

Bilag

Bilag 1 - Udtalelse fra DSB vedr. kommende indretning af området

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 8

Beslutning

Direktionens indstilling blev godkendt.

Fraværende uden afbud

Afbud

Kim Madsen (O)

Punkt 9: Sag nr. 2012-23127 - Dispensation til solceller på parkeringshuset ved Remisen

Bilag

Bilag 2. Visualisering set fra boligerne i Nørrebrogade

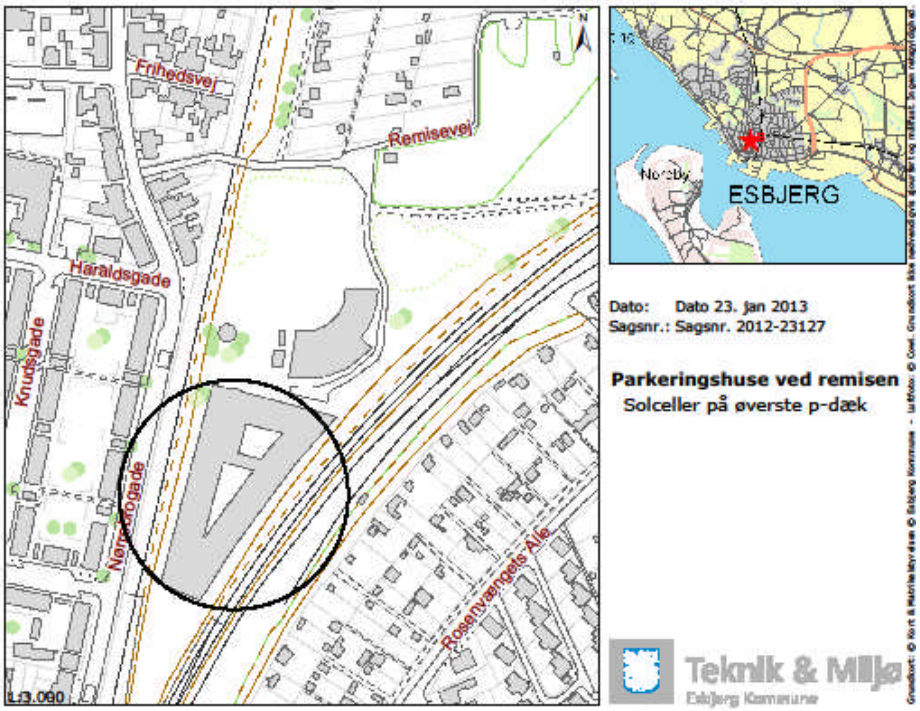
Bilag 1 . Ansøgers arkitetoniske vurdering og visualisering

Sagsnr. 2012-23127

9 **Sag nr. 2012-23127 - Dispensation til solceller på parkeringshuset ved Remisen**

Indledning

Rådgivende ingeniørfirma Grontmij har på vegne af Region Syddanmark søgt om tilladelse til at montere solceller på taget af sygehusets parkeringshus ved remisen.



Sagsfremstilling

Region Syddanmark har, som led i deres politik om opsætning af solceller på alle regionens bygninger, ligeledes søgt om tilladelse til opsætning af solceller på det øverste parkeringsdæk på det nye parkeringshus ved Remisen.

Det øverste parkeringsdæk er et åbent dæk hvorfor solcellerne ønskes placeret på nogle nye stålkonstruktioner som vil medfører at den samlede konstruktion i princippet vil danne/medføre en overdækning af størsteparten af parkeringspladserne.

Herved vil solcellerne få en større bygningshøjde en tilladt i lokalplanen og være delvis synlige fra vejene hvilket heller ikke er i overensstemmelse med lokalplanen.

Til ansøgningen er vedlagt en arkitektonisk vurdering og visualisering. Konklusionen fra ansøgers side er at solcellernes integration, sammenholdt med husets ydre arkitektonisk værdi, godt kan forsvares.

Bygningen er opdelt i 2 ejerlejligheder. Esbjerg Kommune ejer således 100 p-pladser på 1. sal, Region Syddanmark resten herunder dem på det åbne p-dæk.

Esbjerg kommune skal derfor som medlem af ejerforeningen godkende ansøgningen og vil kontakte Regionen for en aftale heromkring.

Lovgrundlag, planer m.v.

Lokalplan 01-080-0002

§ 1 Lokalplanen har bl.a. til formål
"At sikre parkeringshusets udseende afpasses efter den bevaringsværdige boligbebyggelse langs Nørrebrogade og de bevaringsværdige remisebygninger"

§ 8.6 *"Parkeringshuset må højest være med 3 dæk, og bygningshøjden inkl. tekniske anlæg, må ikke overstige 7,8 m over kote 17,25"* (max kotehøjde = 25,05*).*

Den eksisterende brystning på det øverste 3. p-dæk er i dag afsluttet i kote 25,05. Det højeste punkt på solcellekonstruktionen vil blive i kote 26,14 medførende en samlet bygningshøjde, målt fra kote 17,25, på 8,89 m. Altså en overskridelse af lokalplankravet med 1,09 m.

I forbindelse med opførelsen af parkeringshuset blev der meddelt dispensation til at trappeopgangene blev ført op i en højde af 8,5 over kote 17,25

§ 9.16 *"Evt. tekniske anlæg på tagfladen skal begrænses mest muligt og arkitektonisk indpasses i parkeringshuset og må ikke kunne ses nede fra de nærmeste gader til lokalplanområdet"*

Det vil være muligt at se solcellerne delvis fra Nørrebrogade.

§ 9.18 *"Solceller af reflekterende materialer må ikke være synlige fra nærmeste vej og sti".*

I projektets udbudsbeskrivelse er det anført at solcellerne ikke må give anledning til refleksion. Solcellerne er jf. ansøgningen endvidere sorte.

Planloven
§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Stk. 2. Videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Økonomi

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg
Ingen bemærkninger

Høring
Der er ikke foretaget naboorientering.

I henhold til planlovens § 20 skal der foretages en naboorientering forinden der kan meddeles en dispensation fra bestemmelserne i en lokalplan.

Naboorientering kan dog udelades hvor en forudgående orientering efter kommunalbestyrelsens skøn er af underordnet betydning.

Vurdering herunder alternativer
De anførte dispensationer vurderes ikke at være i strid med lokalplanens principper og at være så vidtgående at det er nødvendigt med udarbejdelse af en ny lokalplan/tillæg til eksisterende lokalplan.

Solcellerne er mest synlige for beboerne i boligbebyggelsen over for parkeringshuset i Nørrebrogade. Alternativet for disse beboere er at de har udsyn til bilerne på det øverste dæk. Solcellerne vil skjule disse.

Der bør foretages en naboorientering af disse beboere forinden endelig dispensation meddeles.

Ved vurdering af tilladelse/dispensation til solceller, i forhold til lokalplanbestemmelser og naturbeskyttelseslinjer, har Natur- og Miljøklagenævnet i en enkelt ankesag lagt vægt på, at udbredelsen af vedvarende energi er et anerkendelsesværdigt formål, som må tilgodeses i en vist omfang.

INDSTILLING
Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes såfremt solcellerne ikke er reflekterende og at der ikke er væsentlige indsigelser efter en naboorientering.

Bilag
Bilag 1 . Ansøgers arkitetoniske vurdering og visualisering
Bilag 2. Visualisering set fra boligerne i Nørrebrogade

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 9

Beslutning
Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

Punkt 10: Byggeri til nye funktioner på Esbjerg Affaldshåndtering

Sagsnr. 2013-1652

10 Byggeri til nye funktioner på Esbjerg Affaldshåndtering

Indledning

Miljø har i forbindelse med, at der skal foregå nye aktiviteter på Esbjerg Affaldshåndtering i Måde, behov for at bygge 550 m^2.
Bygningerne skal bruges til at håndtere og oplagre farligt affald samt varetage nye opgaver såsom beholderhåndtering af dagrenovations-, papir- og havespande.

Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune er p.t. interessentkommune i I/S Esbjerg Modtagestation, som er besluttet opløst pr. 31/12-2013.
Esbjerg Kommunes Miljøafdeling vil fremover håndtere farligt affald fra erhverv og private på Esbjerg Affaldshåndtering i Måde.
Det sker ved at udnytte en eksisterende bygning til lager af emballage og farligt affald.
Der ud over bygges nyt til sortering af farligt affald fra miljøkasser fra private husstande. Der anlægges endvidere vaskeplads og andre oplagringsarealer til brandfarligt affald.

Esbjerg Kommune skal endvidere pr. 1. oktober 2013 håndtere beholdere til dagrenovation, papir og haveaffald på Esbjerg Affaldshåndtering. Til det formål anvendes arealer i eksisterende bygning ligesom der etableres et beholderværksted til reparation af hjul, låg mv.

Byggeriet skal stå klar i oktober 2013, og der indbydes til licitation i starten af april.

Byggeriet berører ikke arealer, hvor der planlægges for vejføring til havnen.

Lovgrundlag, planer m.v.

Ingen

Økonomi

Esbjerg Kommunes rådgiver, Rambøll har lavet et overslag på ændringer af eksisterende bygning samt nybyggeriet. Ombygningen forventes at beløbe sig til 7,3 mio. kr. Udgiften foreslås finansieret af færre udgifter/større indtægter i 2012 på diverse affaldsordninger.

Personaleforhold, Planmæssige konsekvenser, Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Ingen

Vurdering herunder alternativer

Ingen

INDSTILLING
Direktionen indstiller, at

- Der afsættes et rådighedsbeløb på kr. 7.330.000 i 2013 finansieret af færre udgifter/større indtægter i 2012 på diverse affaldsordninger til etablering af faciliteter til farligt affald og beholderhåndtering på Esbjerg Affaldshåndtering i Måde

- Takstkonsekvenserne som følge af investeringen indarbejdes i budget 2014-17.

- Teknik & Forsyningsudvalget anmodes om at bygge 550 m^2 samt ændre eksisterende bygning som beskrevet i projektforslag af 20. januar 2013.

- Teknik og Forsyningsudvalget anmodes om at foranledige det afsatte rådighedsbeløb på kr. 7.330.000 søges frigivet

Bilag

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 10

Beslutning
Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)

Punkt 11: Orienteringssager, Plan & Miljøudvalget 5. februar 2013

Bilag

Bilag 01: PMU. Forprojekt trafikknudepunkt ved Esbjerg Banegård

Sagsnr. 2013-22

11 Orienteringssager, Plan & Miljøudvalget 5. februar 2013

Afgørelser truffet af forvaltningen efter bemyndigelse.

2012-25614: Byggeri har den 10. januar 2013 meddelt afslag på ansøgning om dispensation fra lokalplan 230-1 til udlejning af ejendommen Østervangsvej 41, matr. nr. 11 fl, Gjesing By, Bryndum, 6715 Esbjerg, til foreningsbrug.

2010-2602: Vej & Park har ansøgt Trafikstyrelsen om nyt trafikknudepunkt i Jernbanegade i Esbjerg.

Generel orientering.

2011-17094: Forvaltningen har modtaget kopi af Statsforvaltningens brev til Ann Bilde og Duncan Maclaurin vedrørende klage over forhold om Skolestien 9 og 9A. det fremgår at Statsforvaltningen, Tilsynet med kommunerne ikke kan behandle en sag der vil kunne behandles af en anden klageinstans, Natur- og Miljøklagenævnet. Statsforvaltningen kan heller ikke behandle klagen, da sagen har været behandlet ved klageinstansen og ikke fører tilsyn med klageinstansen. Ud over det opfatter Statsforvaltningen at klagen vedrører privatretlige forhold i forbindelse med erhvervelsen af husene.

2011-17094: Natur- og Miljøklagenævnet har med brev af 20. januar 2013 meddelt, at de ikke kan give medhold i klagen over Esbjerg Kommunes afgørelse af 25. november 2011 om nedrivning, alternativt kommunens overtagelse af ejendommen matr. nr. 8e, Hjerting By, Guldager, beliggende Skolestien 9A.

2010-24324: Marc Lauge Holding ApS, beliggende Skovridervej 27, har den 17. december 2012 indgivet en stævning til retten i Esbjerg med påstand om at ophæve den af Natur- og Miljøklagenævnet trufne afgørelse af 19. juni 2012 om at ophæve Esbjerg Kommunes zonetilladelse af 12. april 2011 til at bibeholde allerede opført 182 m² depotrum og 150 m² overdækning/redskabsrum.

Indstilling:

Til efterretning

Bilag

Bilag 01: PMU. Forprojekt trafikknudepunkt ved Esbjerg Banegård

---

Plan & Miljøudvalget, den 05.02.2013 punkt nr. 11

Beslutning

Godkendt

Fraværende uden afbud

Afbud
Kim Madsen (O)