

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 03-04-2018

Mødedato Tirsdag d. 03. april 2018 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Mødedeltagere Karen Sandrini, Hans Erik Møller, Kurt Bjerrum, Karsten
Degnbol, Henrik Andersen, Jørn Boesen Andersen, Hans K. Sønderby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Tillæg til Lokalplan nr. 21-010-0001 for Bramming bymidte.....	5
Korskro Biogas - overnatning på byggeplads.....	7
Nedlæggelse af bolig - Jyllandsgade 66, 6700 Esbjerg.....	9
Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for regnvandsbassin ved Høe Bæk.....	11

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-04-2018

Pkt. 4 udgår, idet ansøgningen er trukket tilbage.

Dagsorden godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-04-2018

- Støjmur, Ribe
- Højspændingsledninger, Ribe
- Overnatning på byggepladser

Udvalget ønsker det ulovlige forhold med overnatning på Esbjerg Strand lovliggjort – enten fysisk eller ved ansøgning om lovliggørelse, som behandles på førstkomende udvalgs møde.

S og SF ønsker som myndighed standsning fysisk nu.

Punkt 3: Tillæg til Lokalplan nr. 21-010-0001 for Bramming bymidte

18/8157

Indledning

Teknik & Miljø har modtaget ansøgning om ændret anvendelse af del af ejendommen Storegade 15, Bramming, som gør det aktuelt at revurdere dele af den gældende lokalplan for Bramming bymidte.



Sagsfremstilling

I juni 2015 vedtog Byrådet Lokalplan nr. 21-010-0001 for Bramming bymidte. Lokalplanen blev udarbejdet på baggrund af input og ønsker fra Bramming Lokalråd, Bramming Byforum og Bramming HHI Lokalplanen, som erstattede flere gamle lokalplaner med utidssvarende bestemmelser, skulle sikre gode rammer for erhvervsudvikling under hensyntagen til byens bevaringsværdige huse og grønne områder.

Der er nu konstateret visse uhensigtsmæssigheder ved Lokalplan nr. 21-010-0001.

Lokalplanen giver således ikke mulighed for, inden for et særligt angivet område, at etablere boliger i forhuse/ud mod gaden. Hensigten har været at sikre levende facader i de primære handelsstrøg, men udformningen af den konkrete bestemmelse og det tilhørende kortbilag har medført, at forbuddet også kom til at gælde en række bygningsafsnit og baghuse, som er orienteret mod sekundære gader, herunder ejendommen Storegade 15, hvor der er meddelt afslag til etablering af boliger.

Bramming Lokalråd har efterfølgende rejst sagen med henblik på at få ændret lokalplanen således at ønsket om boliger kan imødekommes.

Teknik & Miljø har på den baggrund haft længerevarende drøftelser med Bramming Lokalråd og Bramming Byforum om den ønskede ændring. Der er i udgangspunktet enighed om, at lokalplanens anvendelsesbestemmelser og bymidteafgrænsning for så vidt angår anvendelsen af baghuse bør overvejes revurderet.

Da bymidten aktuelt er udfordret med tomme butikslokaler, også på hovedstrøgene, er der også hos andre erhvervsudlejere et ønske om i hvert fald at kunne omdanne overskydende erhvervslejemål med sekundær placering til boligformål.

Som følge af beslutning om at gennemføre områdefornyelse i Bramming bymidte er fokus på bymidten og områdets udviklingsmuligheder øget yderligere, og der arbejdes med en række konkrete indsatser, som skal gøre bymidtens gader og byrum mere attraktive at færdes i for borgerne. Dette medfører et behov for at præcisere ønskede anvendelser, ligeledes med henblik på at sikre levende og åbne facader, der bidrager til en attraktiv og imødekommende bymidte.

Foruden ovennævnte konkrete ansøgning bør det nævnes, at Fakta har annonceret, at butikken fraflytter sin nuværende adresse på N.A. Jørgensens Plads 5. Dette vil efterlade et tomt erhvervslejemål af anseelig størrelse og en ikke videre optimal beliggenhed. Men ligesom den tidligere tæppeforretnings baglokale er også Faktas nuværende lokaler omfattet af forbuddet mod omdannelse til boligformål.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Der udarbejdes tillæg til Lokalplan nr. 21-010-0001.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Lokalplanen ændres, så den aktuelle sag kan imødekommes
- der samtidig ses på eventuelle andre uhensigtsmæssigheder i gældende lokalplan

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-04-2018

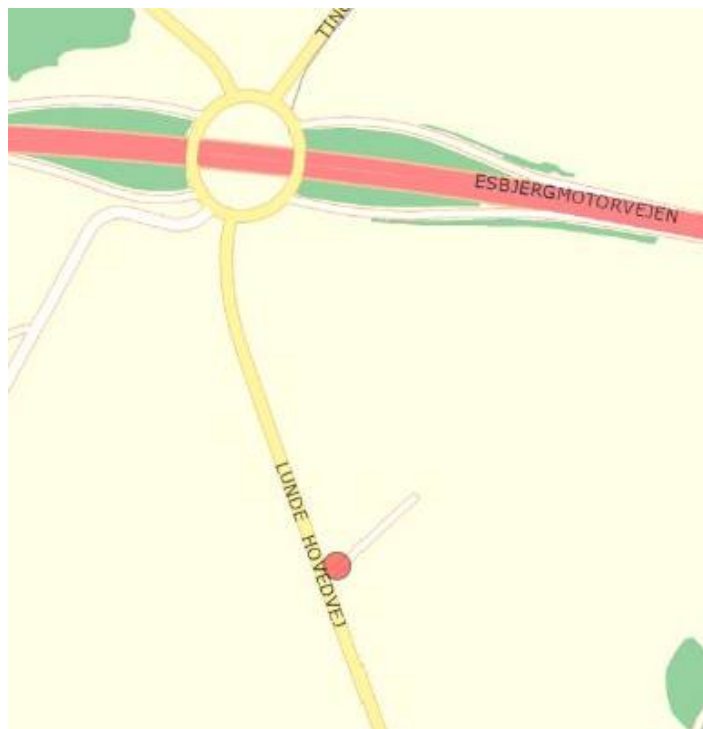
Godkendt.

Punkt 4: Korskro Biogas - overnatning på byggeplads

17/19643

Indledning

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til overnatning på byggepladsen i forbindelse med opførelsen af biogasanlægget Nature Energy Korskro A/S med adresse Lunde Hovedvej 51, 6705 Esbjerg Ø.



Sagsfremstilling

Nature Energy A/S har på adressen Lunde Hovedvej 51, 6705 Esbjerg Ø, matrikel nr. 3g, Esbjerg Jorde, igangsat opførelsen af biogasanlægget Nature Energy Korskro A/S. Byggeperioden er planlagt at forløbe til og med august 2018.

Der ønskes mulighed for, at de håndværkere, der er tilknyttet etableringen af biogasanlægget Nature Energy Korskro, kan overnatte på pladsen.

Baggrunden for ansøgningen begrundes med, at pladsen har en meget øde beliggenhed, hvilket forventeligt vil give stor risiko for hærværk og tyveri af byggemateriale, værktøj og lignende. Det er ansøgers vurdering, at risikoen for dette kan reduceres betragteligt, ifald der sker overnatning på pladsen.

Entreprenører, der arbejder på sagen, er for en dels vedkommende ikke hjemmehørende i lokalområdet, og der vil for disse firmaers vedkommende være tale om udstationerede håndværkere. Qua pladsens beliggenhed er der ikke i umiddelbar nærhed af denne adgang til motel, vandrehjem eller lignende, og entreprenørerne har derfor et stort ønske om, at der kan ske overnatning på pladsen, idet dette sparer tid og omkostninger til kørsel og logi.

Overnatning vil finde sted i godkendte beboelsesvogne, der vil blive opstillet, indrettet og udstyret med faciliteter i henhold til alle gældende regler.

Der henvises til vedlagte byggepladsoversigt.

- Der vil maksimalt være tale om 7 beboelsesvogne, der vil være indrettet i henhold til Arbejdstilsynets krav.
- Placeringen af vognene vil være som vist på medsendte byggepladsplan (se også udsnit herunder, "Plads for overnatning")

Lovgrundlag, planer mv.

Planlovens § 35

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Ansøgningen har ikke været i naboorientering jf. planlovens § 35 stk.4.

Etableringen af selve biogasanlægget har jf. planlovens § 35 stk. 4 været sendt i naboorientering til de nærmeste naboer. Der er ikke indkommet bemærkninger til selve etableringen.

Ansøgningen er ikke sendt til orientering ved naboer, da kommunen har vurderet, at de ansøgte beboelsesvogne der ønskes opstillet i en begrænset tidsperiode er af underordnet betydning for de omboende, jf. planlovens §35, stk. 5.

Vurdering herunder alternativer

Det anses, at forudsætningerne for at meddele landzonetilladelse er opfyldt, og at der derfor – på særlige vilkår – kan gives tilladelse til en tidsbegrænset opstilling af beboelsesvogne og overnatning i det åbne land.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- der meddeles en landzonetilladelse efter planloven til opstilling af 7 beboelsesvogne til brug for overnatning på følgende vilkår:

- At landzonetilladelsen er tidsbegrænset og gældende til udgangen af oktober 2018.
- At der maksimalt opstilles 7 beboelsesvogne indenfor det angivne felt på byggepladsplanen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-03-2018

Udsat med henblik på at praksis undersøges.

Hans Erik Møller (A) stemte imod, idet han ønsker sagen afgjort med et afslag.

Forvaltningen oplyser

Udsat på mødet den 6. marts 2018.

Notat vedhæftet.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-04-2018

Udgår.

Bilag

Byggeplads plan - Overnatning Biogas korskro, Lunde Hovedvej 51, 6705 Esbjerg Ø

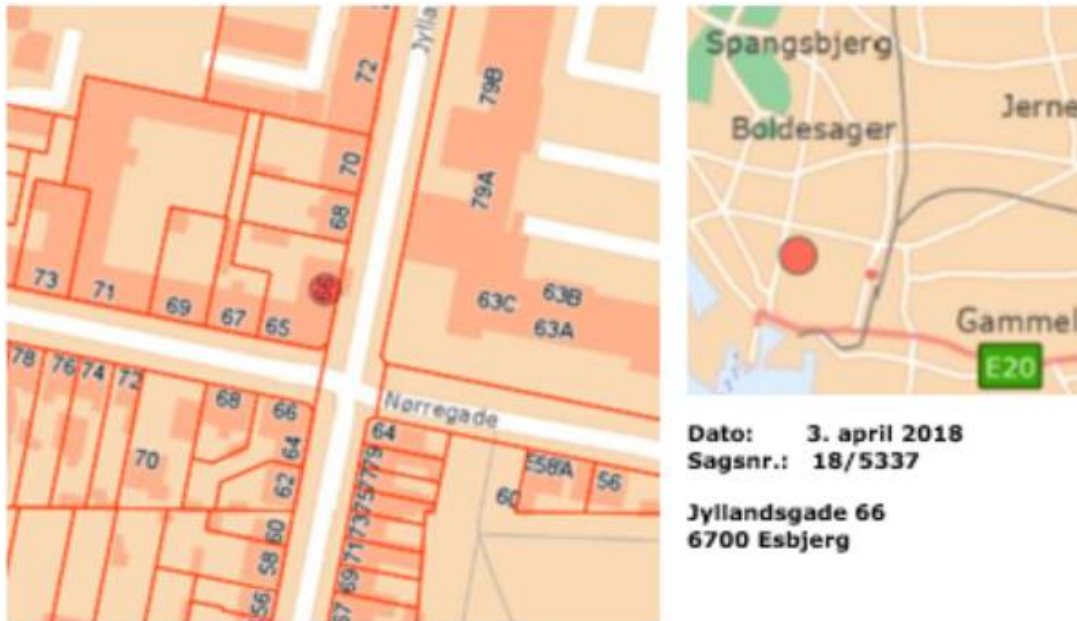
Notat overnatning på byggepladser

Punkt 5: Nedlæggelse af bolig - Jyllandsgade 66, 6700 Esbjerg

18/5337

Indledning

Ejeren af ejendommen Nørregade 65-67, 6700 Esbjerg, som er beliggende på hjørnet af Nørregade og Jyllandsgade, søger i forbindelse med udvidelse af erhvervslokaler om nedlæggelse af boligen Jyllandsgade 66, st. 6700 Esbjerg.



Sagsfremstilling

Ibsen Jensen Invest ApS er ejer af hjørneejendommen Nørregade 65-67, 6700 Esbjerg. Ejendommen rækker over adresserne Nørregade 65-67 samt Jyllandsgade 66. Udover erhvervslokaler på 75 m² i stueetagen i Nørregade 65, er resten af ejendommen opdelt i 16 lejligheder.

Erhvervslokalerne er i dag udlejet til tegnestuen Move Arkitektur, men grundet pladmangel ønsker de at udvide ved at inddrage lejligheden beliggende på Jyllandsgade 66, st. 6700 Esbjerg. Lejligheden er 77 m² og ubeboet. Ved sammenlægning bliver enheden 152 m².

Ejeren fik i 2012 byggetilladelse til at etablere en lejlighed på 65 m² i tagetagen på Jyllandsgade 66, 6700 Esbjerg. Arbejdet blev påbegyndt i 2013 og forventes færdiggjort i forbindelse med nedlæggelse af lejligheden i stueetagen.

Jf. Boligreguleringsloven § 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 hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Ejendommen ligger inden for lokalplan 204-1 og kommuneplanramme 01-010-110. Hverken lokalplan, kommuneplanramme eller tinglyste deklarationer på ejendommen stiller krav til nedlæggelse af boligen.

Vurdering

Ansøgningen bør imødekommes, da mængden af lejligheder, på trods af nedlæggelsen, forbliver den samme. Ejeren af ejendommen har i 2012 fået byggetilladelse til at etablere en lejlighed i tagetagen. Byggeriet er påbegyndt og taglejligheden forventes færdiggjort i forbindelse med nedlæggelsen af lejligheden i stueetagen.

Der gives i kommuneplanrammen mulighed for institutioner, butikker, forretninger, liberale erhverv, kontorer mm. Den nuværende størrelse på erhvervslokalerne begrænser udnyttelsesmulighederne. En udvidelse vil give lejereren mulighed for at vokse og derved også være med til at holde gang i erhvervslivet i byen.

Derudover sker der ingen ændringer på facaden. Anvendelsesskift fra bolig til erhverv vurderes derfor ikke at påvirke de andre beboere i området.

I tidligere sager har det desuden været Plan & Miljøudvalgets praksis at imødekomme ansøgning om nedlæggelse af boliger i medfør af Boligreguleringsloven.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement 2015

Lokalplan 204-1

Kommuneplan 2018, rammeområde 01-010-110

Boligreguleringsloven § 46

Stk. 1: Uden kommunalbestyrelsens samtykke er det ikke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved hel eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse. Hvad der er fastsat i 1. og 2. pkt., gælder tilsvarende for enkeltværelser, der hidtil har været benyttet til beboelse, når værelserne ikke er en del af udlejerens beboelseslejlighed eller en del af et en- eller tofamilieshus, som udlejeren bebor.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen kan bortset fra de i stk. 1, sidste punktum, omhandlede enkeltværelser ikke nægte samtykke efter stk. 1 til sammenlægning af boliger, når følgende betingelser er opfyldt:

- a) ingen af de boliger, der tilvejebringes, må have et bruttoetageareal på mere end 130 m²,
- b) boligerne skal være ledige, uden at dette skyldes opsigelse fra udlejers side, efter lejelovens § 82 eller § 83, litra a-b,
- c) boligerne, hvis areal forøges, er ledige som anført under b eller beboet af brugere, der ønsker at overtage den udvidede bolig.

Bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget pr. 1. januar 2017

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Sagen har ikke været i høring.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- projektet godkendes, herunder at boligen nedlægges.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-04-2018

Godkendt.

Bilag

Tegninger - Jyllandsgade 66, 6700 Esbjerg

Punkt 6: Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for regnvandsbassin ved Høe Bæk

17/27830

Indledning

Godkendelse af forslag til tillæg til Spildevandsplan 2016-2021, der skal skabe mulighed for etablering af et regnvandsbassin til nedsivning og afledning af regnvand.



Sagsfremstilling

Tillægget skal give Esbjerg Kommune det nødvendige grundlag for en ekspropriationsbeslutning til opkøb af et areal til etablering af et regnvandsbassin til nedsivnings- og forsinkelsesbassin for regnvand, som DIN Forsyning efterfølgende kan etablere.

Med etablering af regnvandsbassinet vil der ske en reduktion i den hydrauliske belastning og en reduktion i udledning af forurenende stoffer til Høe Bæk.

Lovgrundlag, planer mv.

Miljøbeskyttelsesloven

Økonomi

Esbjerg Kommune afholder indledningsvist udgifterne til opkøb af et areal til regnvandsbassin, men får efterfølgende disse dækket af DIN Forsyning, som står for etablering og vedligehold af bassinet.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Spildevandsplan 2016-2021 redigeres efter vedtagelse af nærværende tillæg.

Høring

Tillægget har den 13. marts 2018 været i offentlig høring.

I den offentlige høring er der ikke indkommet bemærkninger til tillægget.

Indstilling

Direktionen indstiller, af der indstilles til Byrådet at

- Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 for regnvandsbassin ved Høe Bæk i Bramming vedtages.
- Der gives en ”vilje- og evneerklæring”, der indebærer, at Esbjerg Kommune vil gennemføre ekspropriation, såfremt der ikke opnås en frivillig aftale.
- Henning Ravn og Søren Heide Lambertsen udpeges til at deltage i åstedsforretningen, hvis der bliver tale om ekspropriation.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-04-2018

Godkendt.

Bilag

Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021. - For regnvandsbassin ved Høe Bæk.pdf

Bilag 1. Areal til bassin.pdf

Bilag 2. MV Screeningsskema.