

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 18-08-2015

Mødedato Tirsdag d. 18. august 2015 kl. 08:00

Mødested Besigtigelse kl. 8.00 herefter mødelokale 2

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Budgetrevision pr. 30. juni 2015 for Plan & Miljøudvalgets område.....	7
Forslag til Lokalplan 08-010-0001 - Offentlige formål i Bryndum.....	10
Aflysning af lokalplan for ejendommen Jernbanegade 1, 6700 Esbjerg.....	14
Anmodning om ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for et område i Kvaglund.....	17
Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for dagligvarebutik og ungdomsboliger - Hjørnet af Stran	20
Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Esbjerg bymidte samt aflysning af gældende lokalplan	24
Anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan - Hjerting Strandvej 168a-b, 6710 Esbjerg V.....	28
Opførelse af en husstandsvindmølle, Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.....	31
Tilbygning til eksisterende maskinhus, Kaj Lykkes Golfklub, Kirkebrovej 5m 6740 Bramming.....	35
Miljøgodkendelse af minkbrug, Videkærvej 19A, 6740 Bramming.....	39
Miljøgodkendelse af minkbrug, Bækvej 32, 6760 Ribe.....	44
Åben orientering - den 18. august 2015 - Plan & Miljøudvalget.....	49

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Der blev orienteret om:

- 1. spadestik ny købmand i Vejrup
- Borgermøde i Ribe om Planstrategi
- Borgermøde i Østerbyen
- Møde om Sædding Centret
- Eventuel revision af Planloven
- Sagen om Ribe Fritidscenter

Punkt 3: Budgetrevisjon pr. 30. juni 2015 for Plan & Miljøudvalgets område

15/8562

Budgetrevision pr. 30. juni 2015 for Plan & Miljøudvalgets område

Indledning

Der gennemføres 3 budgetrevisioner i 2015, som finder sted henholdsvis 31. marts, 30. juni og 30. september.

Budgetrevisionen indeholder bevillingsansøgninger, der vurderes som følge af forventet regnskab.

Sagsfremstilling

Overblik over de økonomiske konsekvenser af budgetrevisionen fremgår af nedenstående tabel:

1.000 kr.	Oprindeligt budget (ramme)	Korrigeret budget (ex. overførsler)	Budgetrevision pr. 31.03.15		Korrigeret budget herefter (ex. overførsler)
			Bevillings-ansøgning*	Omplaceringer	
Rammebelagt					
Byfornyelse	3.449	3.117	0	0	3.117
Miljø	12.820	12.241	-700	-2	11.539
Anlæg					
Byfornyelse	19.843	22.640	-2.750	0	19.890
Miljø	-37	5.783	-3.000	0	2.783

* Inkl. pris og lønneskrivning jf. nye pris- og lønskøn fra KL

Forvaltningen har vurderet forventet regnskab, og givet fagudvalget en orientering herom i en tidligere sag. På baggrund heraf søges om følgende tillægsbevillinger på fagudvalgets område.

Rammebelagt

1. Bevillingsansøgning vedr. Naturgenopretning af private arealer, der overføres til 2016.
2. Omplacering vedr. midler til kontaktcenter.

Anlæg

1. Byfornyelse

Bevillingsansøgning på -2.750.000 kr. overføres til 2016, grundet at dele af projektet områdefornyelse Esbjerg, herunder projekterne vedr. Kongensgade og Landgangen, er blevet forskudt tidsmæssigt.

2. Miljø

Bevillingsansøgning på -3.000.000 kr. overføres til 2016, grundet at dele af Tjæreborgprojektet udskydes.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Materialet er sendt til økonomi.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- sagen indgår i den samlede budgetrevision pr. 31. marts 2015.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 4: Forslag til Lokalplan 08-010-0001 - Offentlige formål i Bryndum

14/14304

Bilag

Forslag til Lokalplan 08-010-0001 - Offentlige formål i Bryndum

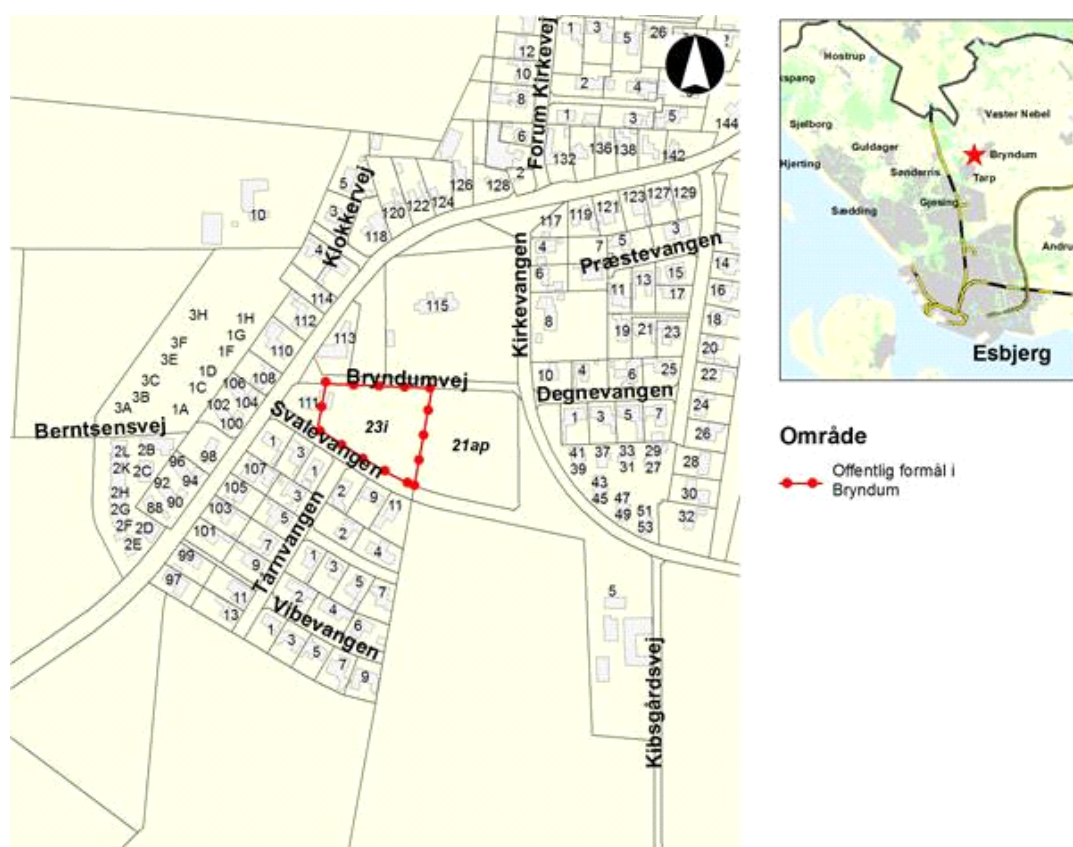
888c3ce544a64cee85b939129fd2b2f0

Forslag til Lokalplan 08-010-0001 - Offentlige formål i Bryndum

Indledning

Bryndum-Vester Nebel Menighedsråd har anmodet om, at der udarbejdes en lokalplan, der muliggør opførelsen af en ny sognegård og materielgård på kirkens areal, beliggende på matrikel nr. 23i og 21 ap Bryndum By, Bryndum. I den gældende Byplanvedtægt nr. 29 er området udlagt til offentlige formål i form af kirkegård, grønt område og parkering. For at muliggøre det ansøgte er der behov for, at der udarbejdes en ny lokalplan.

Plan & Miljøudvalget har på mødet den 17. juni 2014 igangsat arbejdet med udarbejdelse af en ny lokalplan for området. Af dagsordenen dengang fremgår, at menighedsrådet for år tilbage, efter henvendelse fra Bryndum Borgerforening, har givet accept til, at en del af matrikel 23i kan anvendes som fællesareal med legeplads mm. Anvendelsen kan finde sted, indtil menighedsrådet finder ny anvendelse af grunden. Med opførelsen af sognehuset vil legepladsen blive nedlagt, men der kan opføres en ny med bakker og boldbane men uden legeredskaber, såfremt menighedsrådet ønsker dette. Det bemærkes, at der også fremover vil være en stor legeplads i Bryndum, da Esbjerg Kommune har etableret og driver en legeplads og boldbane ved Præstevangen.



Sagsfremstilling

Ansøger har i forbindelse med lokalplanprocessen ønsket lokalplanens afgrænsning ændret til alene at omfatte matrikel nr. 23i Bryndum By, Bryndum, hvor bebyggelsen ønskes opført.

Lokalplanforslaget er udarbejdet med den nye afgrænsning og giver mulighed for, at der kan opføres en ny sognegård med parkering og materielgård på ejendommen. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med gældende rammebestemmelser i kommuneplanen.

Der er udarbejdet en miljøscreening for Forslag til lokalplan 08-010-0001. I screeningen er det vurderet, at planforslaget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

Lokalplanforslaget tager sit afsæt i Landsbyplanen for Bryndum, hvor området mellem Bryndum Kirke, forsamlingshuset og lokalplanområdet er et indsatsområde. Lokalplanforslaget skal medvirke til at styrke byens

centrum yderligere, idet byens markante kulturinstitutioner, kirken, forsamlingshuset og sognegården samlet danner rammen om et område med grøn karakter, der giver mulighed for udnyttelse som lokalområdets torv.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor det bevaringsværdige kulturmiljø omkring Bryndum kirke. Lokalplanforslaget fastsætter derfor bestemmelser for bebyggelsens udformning og ydre fremtræden, der sikrer, at bebyggelsen udformes således, at den harmonerer med kulturmiljøet herunder kirkens og de omkringliggende bevaringsværdige huses arkitektur.

Sognegården må opføres i maks. 1 etage med udnyttet tagetage og skal opføres med facader i teglsten eller som pudset eller vandskuret mur. Tage skal udføres som saddeltage og beklædes med enten zink, naturskifer eller vingetegl. Tage og facader på materielgården samt øvrige udhuse må dog udføres i tagpap og træ.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20 %, og befæstelsesgrad må ikke overstige 60%, hvilket er med til at sikre, at området forsat fremstår åbent og grønt.

Lokalplanforslaget definerer byggefeltet, hvor bebyggelsen skal placeres indenfor og sikrer, at der etableres en stiforbindelse mellem Svalevangen og Bryndumvej.

Områdets nuværende beplantning justeres, således der åbnes mere op mod kirken samt mod øst. Dette sikrer en bedre visuelforbindelse til kirkens miljø og det tilstødende landskab. Den eksisterende afskærmende beplantning mod syd og vest skal bevares.

Ansøger har bistået ved lokalplanudarbejdelsen og er indforstået med planens indhold.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommuneplan 2013

Planloven

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan og Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Lokalplanforslaget skal i offentlig høring i 8 uger, jævnfør § 24, stk. 3 i planloven, før lokalplanen kan endelig vedtages.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Lokalplanforslaget vedtages med henblik på offentlig høring.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 5: Aflysning af lokalplan for ejendommen Jernbanegade 1, 6700 Esbjerg

15/16931

Bilag

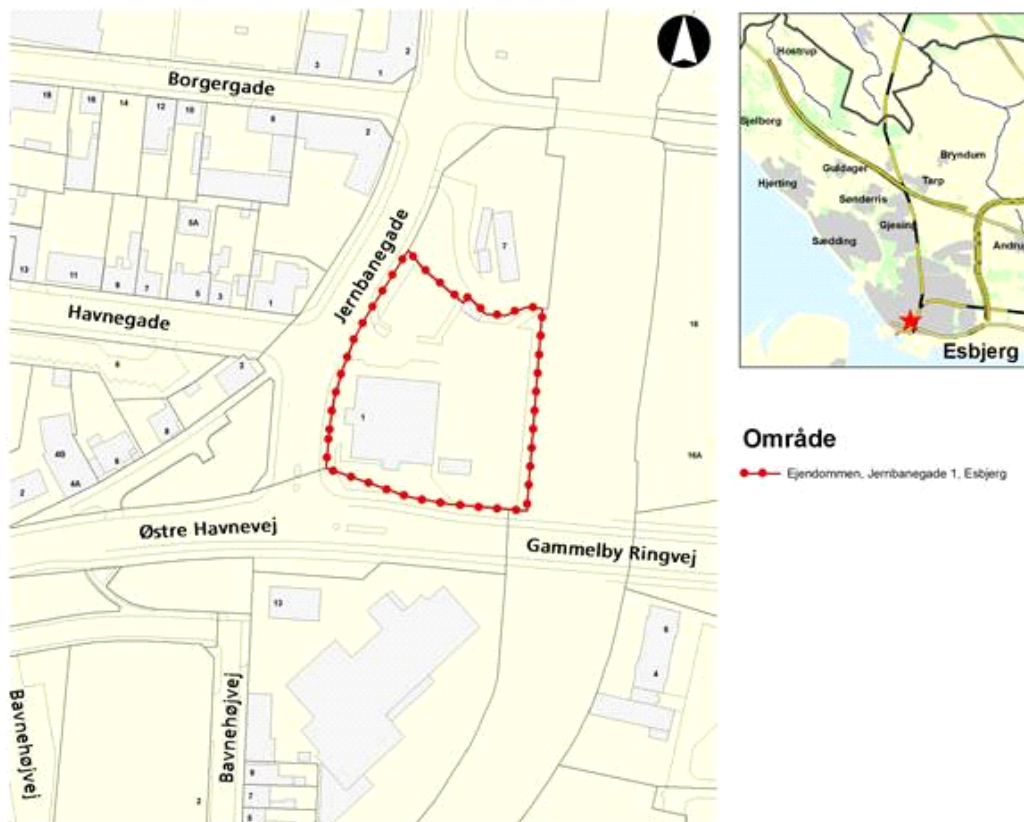
8a8e738ab11345c18d0a2daf6555a669

Aflysning af lokalplan for ejendommen Jernbanegade 1, 6700 Esbjerg

Indledning

Advokaterne Kirk Larsen Ascanius har på vegne af Ingeniør`ne A/S søgt om ophævelse af Lokalplan 244, for så vidt angår ejendommen Jernbanegade 1, Esbjerg.

Ingeniør`ne A/S ønsker at anvende ejendommen til kontorformål i forbindelse med udvidelse af virksomheden. Der er fremsendt fuldmagt til ansøgningen fra ejendommens ejer Post Danmark A/S.



Sagsfremstilling

Gældende lokalplan for området fastsætter, at området alene må anvendes til offentlige formål samt private institutioner af almennyttig karakter, som efter byrådets skøn hører til i området.

Kommuneplanen fastsætter til gengæld områdets hovedanvendelse til serviceerhverv i bymidten, herunder kontorformål.

Etablering af det ønskede kontorformål vil således være i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for området.

Der foreligger dermed mulighed for ved aflysning af den gældende lokalplan at imødekomme det ansøgte på baggrund af kommuneplanens bestemmelser for området.

Det skal i den sammenhæng bemærkes, at der med det ansøgte ikke etableres nyt byggeri.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Den ansøgte anvendelse forudsætter aflysning af gældende lokalplan for den specifikke ejendom.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Aflysning af lokalplanen for ejendommen skal i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at der er tale om en mindre ændring set i forhold til den nuværende brug af ejendommen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- lokalplan 244 aflyses for ejendommen Jernbanegade 1 som ansøgt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 6: Anmodning om ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for et område i Kvaglund

15/16911

Bilag

Byplanvedtægt nr. 24 - For et område i Kvaglund

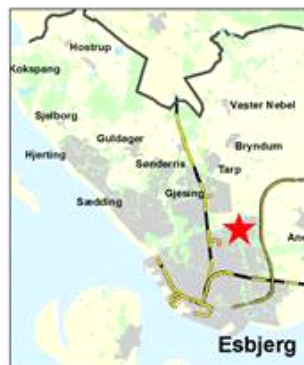
b85cadd5dca34d3185faa36b120809f3

Anmodning om ophævelse af byplanvedtægten vedr. Kvaglund området

Anmodning om ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for et område i Kvaglund

Indledning

Esbjerg Kommune modtog den 11. juni 2015 en anmodning fra daginstitutionen Blåmuslingen om ændring af plangrundlaget for matr. nr. 6b Kvaglund, Esbjerg Jorder. Ansøger ønsker mulighed for at anvende ejendommen til privat daginstitution.



Område

—•— Ophævelse af byplanvedtægt nr. 24

Sagsfremstilling

Baggrunden for anmodningen er, at ansøger har fået opsagt sit lejemål ved Esbjerg Kommune og er derfor nødsaget til at finde nye bygninger.

Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt nr. 24 for et område i Kvaglund. I byplanvedtægten er delområdet A1 ved Kvaglundcenteret, hvor ejendommen er beliggende, udlagt til boligformål, butikker mv. Der er ikke mulighed for daginstitution indenfor dette delområde.

Da der ikke kan dispenseres til det ansøgte, vil det kræve at byplanvedtægten for matriklen ophæves.

I kommuneplanen er området udlagt til centerområde med mulighed for offentlige institutioner.

Området støder mod nord op til et banelegeme og et boligområde. Mod øst støder området op til Kvaglund Kirke, mens der på området mod syd og vest ligger et græsareal.

Det vil i forbindelse med ophævelsen af byplanvedtægten være nødvendigt at undersøge, om det ansøgte kan overholde gældende krav til støj.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Byplanvedtægt nr. 24 ophæves for matriklen, hvorefter der administreres efter kommuneplanens rammebestemmelser.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Ophævelsen af Byplanvedtægten for matrikel nr. 6b Kvaglund, Esbjerg Jorder sendes i offentlig høring i 8 uger.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen finder, at det ansøgte er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, og at det vil være hensigtsmæssigt, at byplanvedtægten ophæves for matriklen.

Byplanvedtægten indeholder en række bygningsregulerende bestemmelser, der ved ophævelse af byplanvedtægten ligeledes vil bortfalde. Disse omfatter:

Pkt. 3.2 - 20 meter byggelinje til vejmidte til Degnevej og Kvaglundparken.

Pkt. 5.2.1 - Opførelse af bygninger i maksimum 14 etager.

Pkt. 5.4.1 - Bebyggelsen skal placeres som vist på lokalplankort.

Pkt. 6.1 - Regulering af skiltning.

Pkt. 6.1.2 - Regulering af blanke og reflekterende materialer.

Pkt. 6.1.3 - Regulering af anvendelse af materialer.

Pkt. 6.1.4 - Regulering af brug af udvendige farver.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ophævelse af Byplanvedtægt nr. 24 for matriklen igangsættes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 7: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for dagligvarebutik og ungdomsboliger - Hjørnet af Strandby Kirkevej og Kvaglundvej, 6705 Esbjerg Ø

15/16812

Bilag

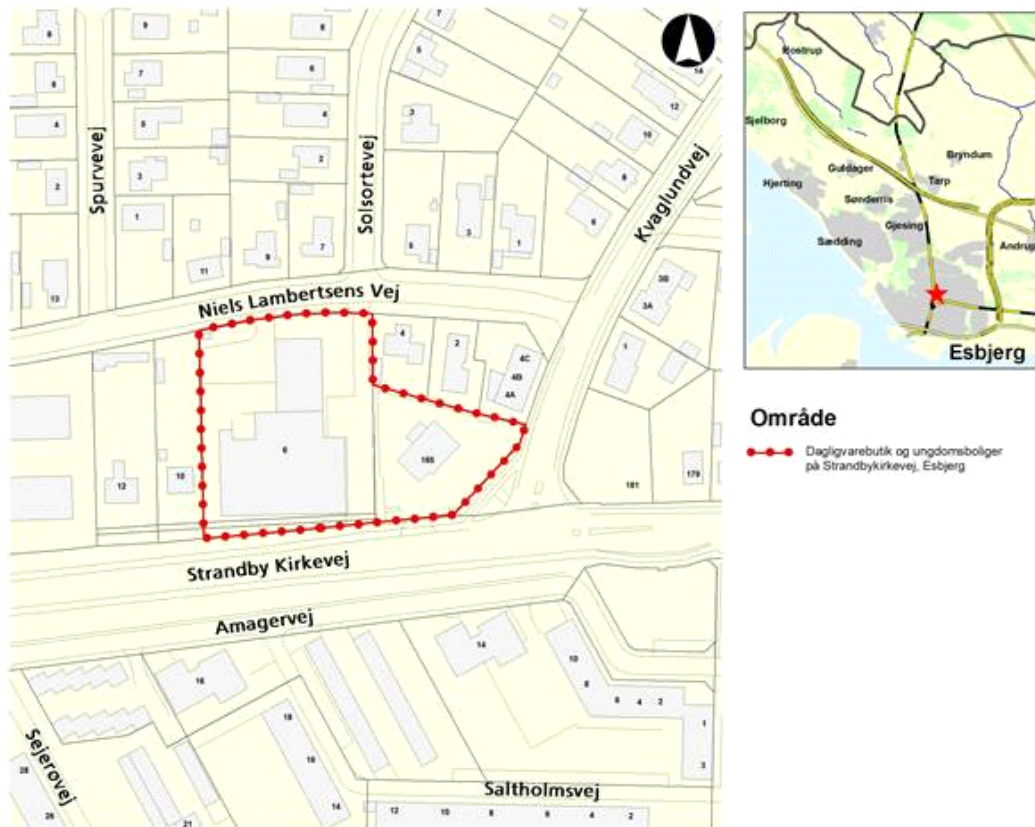
Oversigtskort - Projekt, Strandby Kirkevej/Niels Lambertsens Vej

71b3c2c1ca5641a1908fe1b2cd3356ad

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for dagligvarebutik og ungdomsboliger - Hjørnet af Strandby Kirkevej og Kvaglundvej, 6705 Esbjerg Ø

Indledning

Landinspektørfirmaet LandSyd har på vegne af Grafisk Trykcenter A/S fremsendt anmodning om ny lokalplan for ejendommene matr.nr. 1a, 1ci, 1 nu og 1 py beliggende på hjørnet af Strandby Kirkevej og Kvaglundvej til etablering af en dagligvarebutik samt 30-35 ungdomsboliger samt tankstation.



Sagsfremstilling

Grafisk Trykcenter, der ejer ejendommene på hjørnet af Strandby Kirkevej og Kvaglundvej ønsker at udvikle ejendommene for en 1.000 m² dagligvarebutik samt 30-35 private ungdomsboliger. Mod hjørnet Strandby Kirkevej/Kvaglundvej ønskes der etableret en ubemandet tankstation.

Ejendommen huser i dag Grafisk Trykcenter samt virksomheden Multi-Sign. Den foreslåede bygning består af en base indeholdende dagligvarebutikken, med 3 etager herover med ungdomsboligerne. Bygningsdelen med ungdomsboligerne forskydes fra hinanden, så der skabes bedst muligt lysindtag i boligerne, samt terrasserings der skal sikre udendørs opholdsarealer med lys og læ.

Bygningens totalhøjde er 16 meter. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 60. Der etableres p-areal til butik og ungdomsboliger på ejendommens nordlige del med adgang fra Niels Lambertsensvej, ligesom der herfra vil være vareindlevering.

Bygningens facader vil fremstå i 2 materialer. Basen forventes udført med lyse gennemfarvede fibercement plader, mens boligerne ovenpå beklædes med facader i lærketræ.

Den relativt lange ubrudte base foreslås herudover begrønnet, ligesom der foreslås delvis begrønning af p-arealet.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Området er i gældende kommuneplan beliggende i centerområde ved Kvaglundvej. Anvendelsen er fastlagt til lokalcenter med mulighed for at etablere dagligvarebutikker op til 1.000 m². Der er en restrummelighed på 2.700 m² i lokalcenteret. Projektets dagligvaredel er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens detailhandelsbestemmelser.

Kommuneplanen fastsætter herudover en maksimal bebyggelsesprocent på 40. Det pågældende projekt indebærer en bebyggelsesprocent på 60. Det vil derfor være nødvendigt at udarbejde forslag til en kommuneplanændring parallelt med lokalplanforslaget.

Lokalplanforslaget udarbejdes af bygherres konsulent.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Planforslagene vil blive udsendt i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Projektet tager udgangspunkt i et ønske om fornyelse af området med en vis grad af fortætning og med tilførsel af ungdomsboliger.

Projektet placeres i et bygningsmæssigt blandet område, med et eksisterende villakvarter mod nord og etagehuse syd for Strandby Kirkevej, og erhvervsbygninger på selve grunden. Området opleves dermed i dag langs Strandby Kirkevej som relativt blandet.

Det er forvaltningens vurdering, at det foreslåede projekt kan blive et markant visuelt løft i området.

I udarbejdelsen af lokalplanforslag bør der ligges særlig vægt på sikring af tilstrækkelige og velbeliggende udearealer til de ønskede ungdomsboliger der alene er etableret som terrasser oven på bygningens base.

Det er forvaltningens vurdering, at etableringen af udearealer alene som taghaver, terrasser og gangarealer der giver mulighed for fællesskab og mødesteder harmonerer godt med anvendelsen som ungdomsboliger.

Det er herudover forvaltningens vurdering, at projektet tager hensyn til nabobebyggelserne ved en respektafstand på 10 meter til skel til ejendommene mod vest og nord samt ved yderligere tilbagetrækning af de øvre etager.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der igangsættes udarbejdelse af forslag til lokalplan samt tilhørende kommuneplanændring for det pågældende projekt.

Godkendt.

Punkt 8: Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Esbjerg bymidte samt afløsning af gældende lokalplaner

15/15677

Bilag

Kort over gældende lokalplaner i området for Esbjerg Bymidte

6a5b697cc700479b96dddd075adf5903

Anmodning om udarbejdelse af lokalplan for Esbjerg bymidte samt aflysning af gældende lokalplaner

Indledning

I Esbjerg bymidte er flere større projekter undervejs, blandt andet indkøbscenter, ny havnepromenade og ny gågade. Projekterne medfører forandringer, der kan bruges som løftestang for resten af bymidten og er i tråd med Esbjerg Kommunes vision, der sigter mod at skabe storbyliv og øget attraktivitet i bymidten, herunder byfortætning.

Samtidig modtager forvaltningen flere ønsker om etablering af blandt andet cafeer, restauranter og butikksformål m.m., der i udgangspunktet understøtter visionen, men ikke kan imødekommes på baggrund af det nuværende plangrundlag.

Sagsfremstilling

Esbjerg bymidte omfatter i dag ca.30 ældre lokalplaner og byplanvedtægter, der fortrinsvis gælder for små områder og enkeltejendomme. Flere af disse hindrer en sammenhængende udvikling af bymidten i overensstemmelse med målene i Vision 2020.

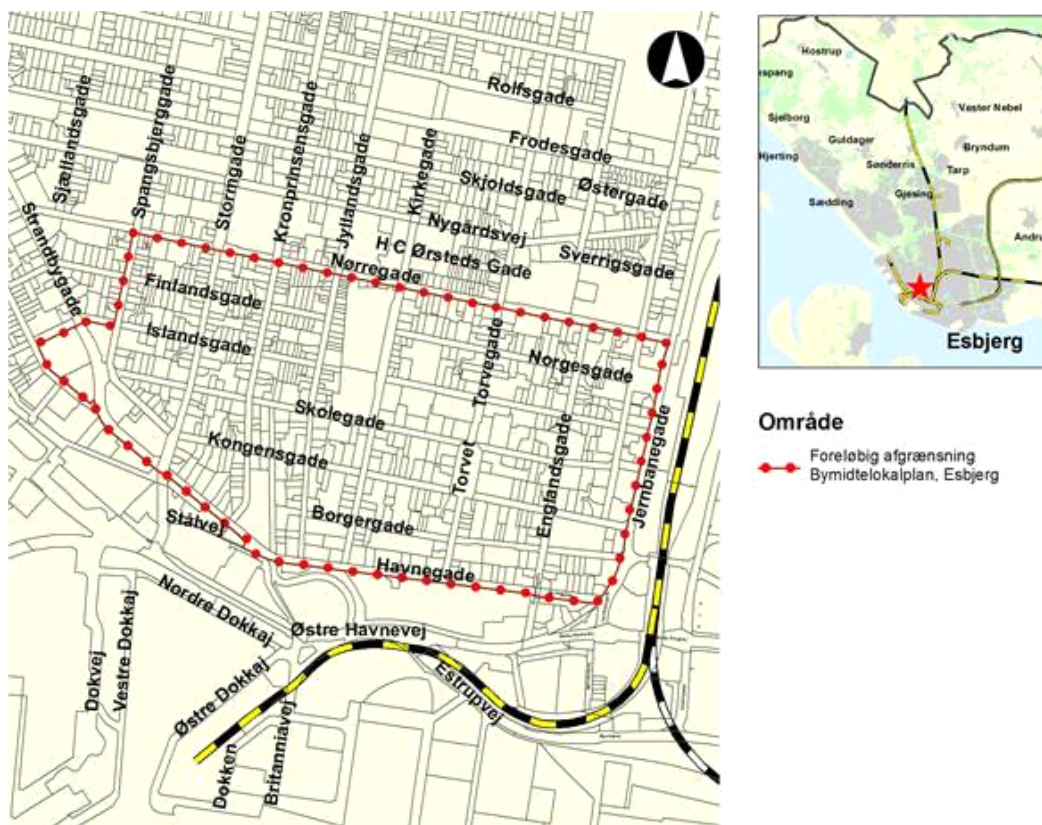
Der foreslås derfor igangsat udarbejdelse af en samlet lokalplan for Esbjerg midtby med aflysning af eksisterende lokalplaner til sikring af et entydigt plangrundlag, der understøtter visionen.

Forvaltningen har fra LandSyd på vegne af Willemoes Holding modtaget ansøgning om ændret anvendelse på henholdsvis ejendommen Torvet 20 (det gamle posthus), samt ejendommen Skolegade 42-44. Begge ansøgninger er i strid med det gældende plangrundlag for ejendommene.

Esbjerg bymidte skal rumme mange forskellige funktioner for alle befolkningsgrupper inden for handel, oplevelser, kultur og service. Bymidten skal være dynamisk og mangfoldig og med vægt på flerstrengede oplevelser, herunder kultur og underholdningstilbud for alle aldersklasser. Mulighederne for at udvikle bymidten skal fortsat styrkes.

Der skal samtidig sikres muligheder for byfortætning i respekt for de eksisterende by- og bygningsværdier i bymidten.

Esbjerg bymidte omfatter i dag ca.30 ældre lokalplaner og byplanvedtægter, der fortrinsvis gælder for små områder og enkeltejendomme. Flere af disse hindrer en sammenhængende udvikling af bymidten i overensstemmelse med målene i Vision 2020.



En ny lokalplan for Esbjerg bymidte skal derfor medvirke til at fremme:

- Vækststrategiens mål om fortætning og bosætning i midtbyen,
- Klare retningslinjer for projektudviklere og bygningsejere
- Et entydigt administrationsgrundlag
- "Den attraktive by", gennem udbygning af særlige karaktertræk i byen
- Bevaring af miljøer, bebyggelser, gaderum og pladser
- Sikring af arkitektonisk kvalitet i bybilledet

Arbejdet med en ny lokalplan forventes at strække sig indtil slutningen af 2016, da der er tale om en lokalplan, der kræver en del forarbejde og interessentinddragelse.

Da der er to aktuelle sager med projekter i midtbyen, der er uforenelige med de gældende lokalplaner, hhv. Torvet 20 og Skolegade 42-44, og ikke kan afvente en lokalplanproces, foreslås det, at planerne aflyses forud for at lokalplanen udarbejdes for så vidt angår de 2 specifikke ejendomme.

Ved at igangsætte en samlet lokalplan for midtbyen, har kommunen mulighed for at understøtte de aktuelle udviklingstendenser og opnå en aktiv midtby.

Forvaltningen har fra LandSyd på vegne af Willemoes Holding modtaget ansøgning om ændret anvendelse på henholdsvis ejendommen Torvet 20 (det gamle posthus), samt ejendommen Skolegade 42-44.

For så vidt angår ejendommen Torvet 20, ønskes der mulighed for ens anvendelse af alle bygningens etager, eksempelvis butik. Den gældende lokalplan nr. 326 for Kongensgade, Torvet og del af Torvegade muliggør ikke ovennævnte.

For ejendommen Skolegade 42-44 ønskes der mulighed for etablering af restaurant. Ejendommen er omfattet af lokalplan 132, der ikke muliggør denne anvendelse.

Begge ønsker vurderes dog umiddelbart at være i tråd med de overordnede ønsker for udvikling af bymidten og som

værende i overensstemmelse med kommuneplanen.

Begge projekter vil kunne fremmes ved aflysning af de gældende lokalplaner for ejendommene forud for, at en ny samlet lokalplan for bymidten udarbejdes.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Der findes omkring 30 lokalplaner inden for området, og det er hensigten, at disse skal aflyses. Lokalplan 204-1 påtænkes ikke aflyst.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ved gennemførelse af lokalplanen vil der opnås et helhedsorienteret og forenklet administrationsgrundlag i området.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen

Høring

Lokalplanforslag offentliggøres jf. Planlovens bestemmelser. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget vil der ske en udvidet inddragelse af byens aktører såsom Cityforeningen, Esbjerg Erhvervsudvikling og Esbjerg Byfora m.fl.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

1. der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for Esbjerg midtby inden for et område, der afgrænses nærmere efter analyser.
2. der igangsættes aflysning af lokalplan nr. 326 for den del, der omfatter ejendommen Torvet 20, samt hele lokalplan nr. 132.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 9: Anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan - Hjerting Strandvej 168a-b, 6710 Esbjerg V

15/15120

Bilag

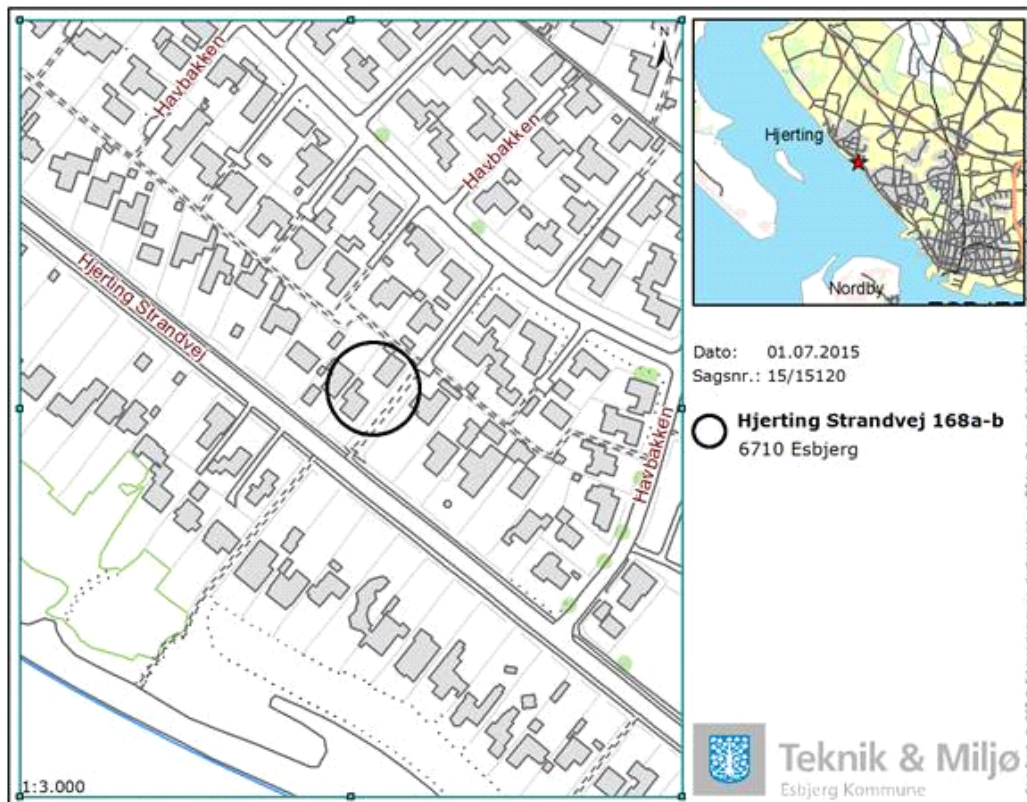
600f14ea2635493f9efb10855ce4e57d

Udstykningsforslag - Hjerting Strandvej 168a-b, 6710 Esbjerg V

Anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan - Hjerting Strandvej 168a-b, 6710 Esbjerg V

Indledning

Forvaltningen har modtaget en anmodning om udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen Hjerting Strandvej 168a og 168b, 6710 Esbjerg V. Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, om der skal iværksættes udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen.



Sagsfremstilling

LandSyd I/S har på vegne af ejerne af ejendommen Hjerting Strandvej 168a og 168b, 6710 Esbjerg V bedt om udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen, da ejendommen ønskes udstykket i to selvstændige matrikler.

Ejendommen er på 1037 m². Ejendommen er bebygget med to fritliggende enfamiliehuse på henholdsvis 135 m² i 1 ½ plan og 123 m² i 1 plan. Begge huse er opført i 1985 med byggetilladelse. Ejendommen ønskes opdelt i to matrikler med en størrelse på henholdsvis 537 m² og 500 m², som vist i *notat udstykningsforslag – Hjerting Strandvej 168a-b, 6710 Esbjerg V*.

Ejendommen er beliggende inden for lokalplan 372, For et område langs Hjerting Strandvej. Lokalplanen er vedtaget i 1997. Den ønskede udstykning af ejendommen overholder ikke lokalplanens kap. 4.1; hvorefter der i området ikke må udstykkes yderligere. Lokalplanens formålsbestemmelser redegør ligeledes for, at lokalplanen skal sikre, at parcelhusgrundene ikke udstykkes yderligere.

Der ønskes udarbejdet en ny lokalplan, fordi der med nuværende lokalplan ikke lovligt kan meddeles dispensation til en udstykning af ejendommen. Dette skyldes, at der jævnfør planlovens §19 stk. 1 og 2 ikke kan meddeles dispensation fra en lokalplans formålsbestemmelser.

Der er et ønske fra ejerne om at kunne ophæve anpartsstrukturen, for derved at kunne stå mere fordelagtig i relation til belåning og økonomisk adskillelse. Dette vil gøre det nemmere at sælge ejendommen.

Ejer og ansøger er gjort bekendt med, at den ansøgte udstykning vil kræve en ny lokalplan for ejendommen, og at omkostninger til udarbejdelse af en eventuel ny lokalplan for ejendommen afholdes af ejer.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 372 og Planlovens § 19

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering herunder alternativer

Ved udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen, vil det blive muligt at udstykke ejendommen i 2 selvstændige matrikler. Den foreslåede opdeling vil skabe 2 matrikler på hhv. 537 m² og 500 m².

Forvaltningen ser intet til hinder for det ansøgte, da der er tale om en helt særlig situation der vurderes ikke at kunne skabe præcedens i forhold til underudstyknings af ejendomme inden for lokalplanområdet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der iværksættes udarbejdelse af ny lokalplan for ejendommen. Ejer vil skulle afholde udgiften til udarbejdelse af lokalplanen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 10: Opførelse af en husstandsvindmølle, Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming

15/4065

Bilag

08edff6c85dd46da8475b1532c2cda43

Indkommen bemærkning fra Nabo - Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming

Ny placering - Kjærgårdsvej 24. 6740 Bramming

Kommentar fra ansøger til nabobemærkning - Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming

Tegning Husstandsvindmølle - Evance R9000 - Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming

R9000 Prøvningsrapport

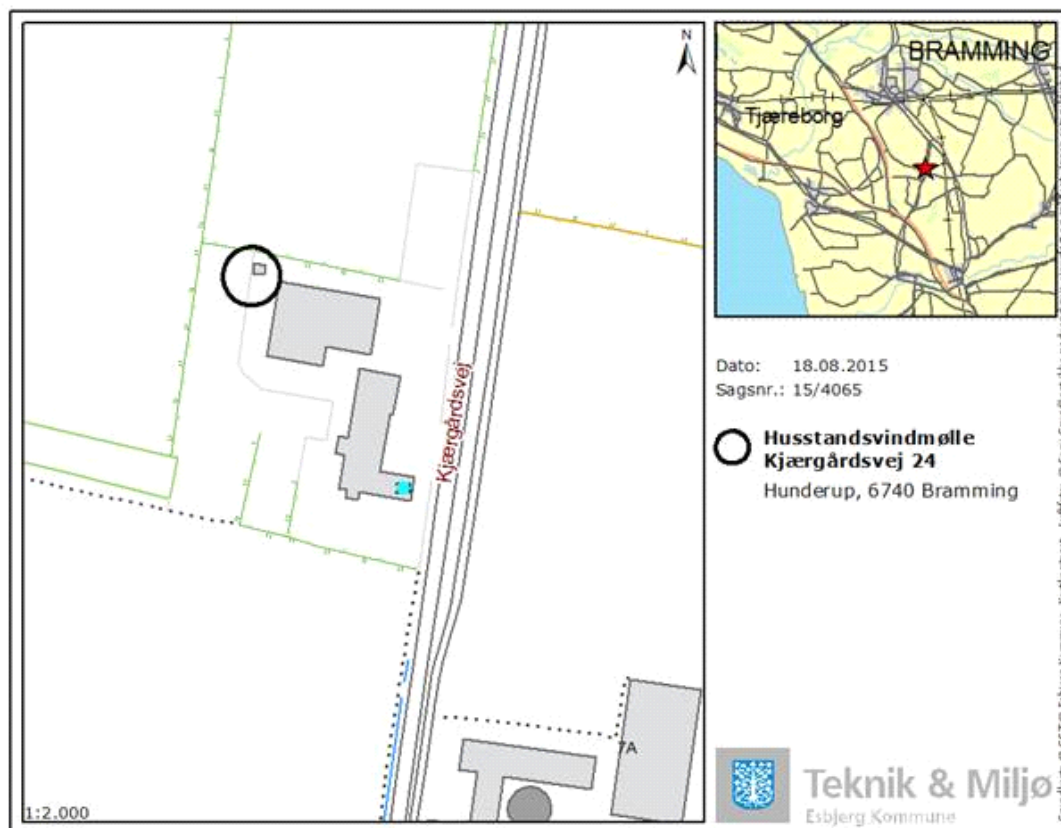
R9000 støjbelastningstabeller - Kjærgårdsvej 24, 6740

Foto 1 - Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming

Opførelse af en husstandsvindmølle, Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming

Indledning

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en husstandsvindmølle på matr. nr. 2a, Hunderup by, Hunderup beliggende Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.



Sagsfremstilling

Børge Andersen søger om landzonetilladelse til opførelse af en Evance Iskra R9000 5 kW husstandsvindmølle på ejendommen matr. nr. 2a Hunderup By, Hunderup beliggende Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

Husstandsvindmøllen har en navhøjde på 18 m og en rotor diameter på 5,4m. Totalhøjde er 20,7 m målt til vindspids i topstilling.

Ansøger søgte oprindeligt om opstilling af en husstandsvindmølle af anden fabrikat og med en placering længere syd på.

Forvaltningen har efter en konkret og individuel vurdering af de stedlige forhold, haft en dialog med ejer i forhold til landskab, kulturmiljø og for at finde den bedst mulige placering af en husstandsvindmølle på ejendommen.

Husstandsvindmøllen placeres i umiddelbar tilknytning til ejendommen max. 20m fra ejendommens udhus bygning.

Ny placering – Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

Tegning husstandsvindmølle Evance R9000 – Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

R9000 – Prøvningdrapport – Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

R9000 – Støjbelastningstabel – Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

Der er indkommet en bemærkning i forbindelse med naboorienteringen.

Ejerne af naboejendommen Kjærgårdsvej 22, Maiken og Flemming Jepsen har indsendt en bemærkning, da de som nabo er bekymret for støj og lyd niveauet for husstandsvindmøllen.

Indkommen bemærkning fra nabo – Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

Kommentar fra ansøger til nabobemærkning – Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

Forvaltningen vurderer, at husstandsvindmøllen med en placering i umiddelbar tilknytning til ejendommens bygningsmasse og med 180m til naboen Kjærgårdsvej 22, overholder støjkravet.

Lovgrundlag, planer mv.

24-030-010, Anvendelsen fastlægges til jordbrugsområde med det sigte at fremme erhverv som landbrug, skovbrug, pelsdyravl og lignende.

Planlovens § 35 stk. 1 angiver, at der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er foretaget naboorientering, hvortil der er indkommet en bemærkning.

Vurdering herunder alternativer

Naboerne Kjærgårdsvej 22 har i forbindelse med naboorienteringen fremsendt nogle bekymringer i forhold til støj og husstandsvindmøllens lyd niveau.

De har været rundt i området for at lytte og kigge på husstandsvindmøller, hvilket de oplyser ikke ændrer deres bekymring.

Bekymringen omhandler primært, at der ikke er nogle store træer eller bygninger imellem deres ejendom, og hvor ansøger ønsker husstandsvindmøllen opstillet, hvilket gør naboerne usikre på, om det vil genere dem.

Husstandsvindmøllen ønskes placeret ca. 180m fra naboejendommen Kjærgårdsvej 22.

Det er forvaltningens vurdering, at husstandsvindmøllen overholder støjkravet til de omkringliggende naboer heriblandt Kjærgårdsvej 22.

Bygningsmassen på Kjærgårdsvej 24 er mod vest og nord omgivet træer og buske, der vurderes at kunne sløre den nederste del af en husstandsvindmølle.

Foto 1 – Kjærgårdsvej 24, 6740 Bramming.

Forvaltningen vurderer, at husstandsvindmøllen med den ændrede placering i umiddelbar tilknytning til ejendommens eksisterende udhus vil kunne indpasses i området uden at få en væsentlig negativ indvirkning på oplevelsen af landskabet, idet møllens nederste del vil være delvist skjult af ejendommens eksisterende bygninger og beplantning.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles tilladelse til opstilling af en husstandsvindmølle med den nye placering som angivet i sagsfremstillingen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 11: Tilbygning til eksisterende maskinhus, Kaj Lykkes Golfklub, Kirkebrovej 5m 6740 Bramming

15/11547

Bilag

Ansøgers kommentar til den indkomne bemærkning - Kirkebrovej 5, 6740 Bramming

60bdb7b704c54cddbc6fe1ac7b4f3041

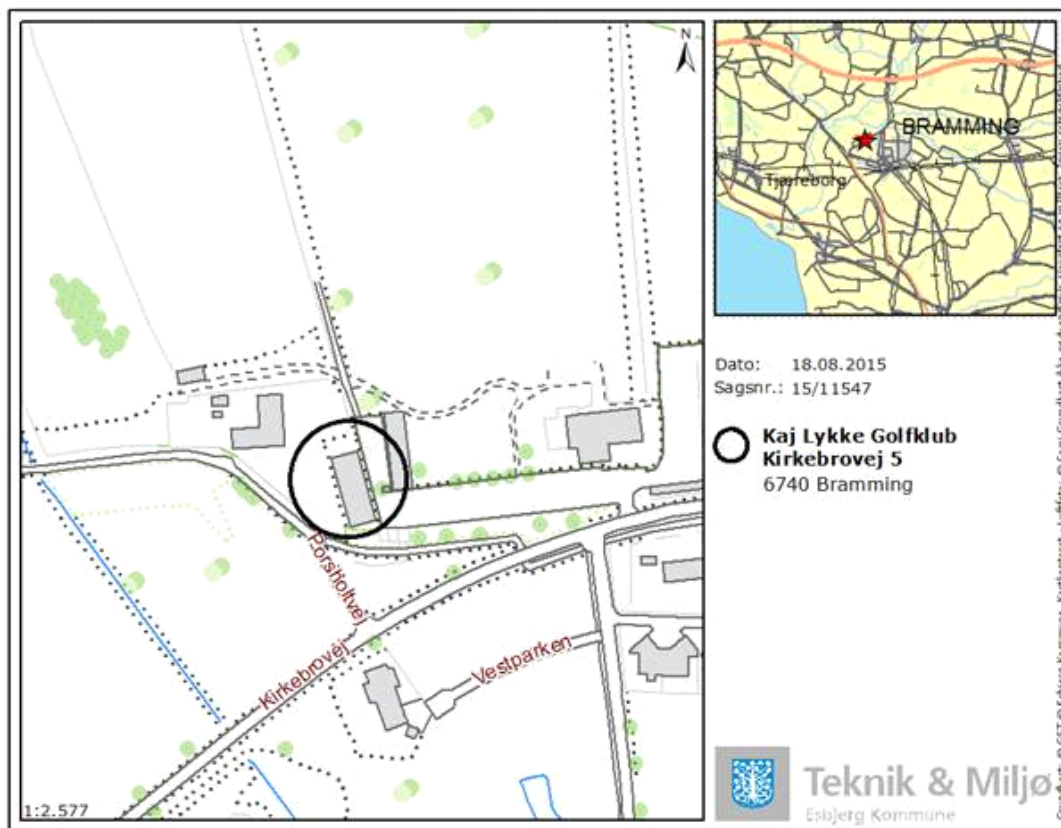
Indkommen bemærkning fra Marius Kristian Sørensen - Kirkebrovej 5, 6740 Bramming

Kortbilag med byggeretsligt skel, Kirkebrovej 5, 6740 Bramming

Tilbygning til eksisterende maskinhus, Kaj Lykkes Golfklub, Kirkebrovej 5m 6740 Bramming

Indledning

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af en tilbygning på 63m² til det eksisterende maskinhus ved Kaj Lykke Golfklub Kirkebrovej 5, 6740 Bramming.



Sagsfremstilling

Kaj Lykke Golfklub søger om landzonetilladelse til opførelse af en tilbygning på 63 m² til det eksisterende maskinhus på matr. nr. 2 fi Bramming Hgd, Bramming beliggende Kirkebrovej 5, 6740 Bramming.

Det eksisterende maskinhus indeholder mindre maskiner og andet materiel, der anvendes i tilknytning til Kaj Lykkes Golfklub.

Med udvidelsen ønsker Kaj Lykke Golfklub at kunne tilbyde deres medlemmer opbevaring af golfudstyr.

Tilbygningen ønskes opført i forlængelse af maskinhuset og vil blive opført min. 2,5m fra naboskel tilsvarende det bestående maskinhus.

I forbindelse med jordsalget fra Porsholtvej 11 til Kaj Lykke Golfklub og opførelsen af det eksisterende maskinhus blev der i februar 2003 tinglyst en deklaration om byggeretligt skel.

Ved fremtidig bebyggelse på matr. nr. 2 ex Bramming Hgd. Bramming (Porsholtvej 11) skal den efter byggelovgivningen tilladelige bygningshøjde og afstand, i forhold til matr. nr. 2 fi (Kaj Lykke Golfklub) beregnes ud fra den på vedhæftede rids viste linje beliggende 5m fra bebyggelse på matr. nr. 2 fi Bramming Hgd. Bramming.

Kortbilag byggeretligt skel - Kirkebrovej 5, 6740 Bramming.

Der er indkommet en bemærkning i forbindelse med naboorienteringen.

Ejer af naboejendommen Marius Kristian Sørensen har indsendt bemærkninger om for øget maskintrafik, støjgener, støjgener, frygt for håndtering af sprøjtegifte, og at udvidelsen kommer til at dække for udsyn mod øst. *Indkommen bemærkning fra Marius Kristian Sørensen – Kirkebrovej 5, 6740 Bramming. Ansøgers kommentar til den indkomne bemærkning – Kirkebrovej 5, 6740 Bramming.*

Lovgrundlag, planer mv.

Planlovens § 35 stk. 1, angiver, at der i landzone ikke uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelse og ubebyggede arealer, jf. dog §§ 36-38.

Kommuneplan rammedel 21-050-030, Anvendelsen fastlægges til naturnetværk med det sigte at beskytte, forbedre, genoprette eller tilvejebringe levesteder for vilde dyr og planter samt landskabelige, kulturhistoriske, naturvidenskabelige og undervisningsmæssige værdier. Der må ikke tillades etableret eller ændret anlæg, så de landskabelige værdier, der tilsigtes beskyttet, forringes. Der stilles krav om afskærmende, slørende beplantning omkring landbrugsbygninger, tekniske anlæg mv. Eksisterende landbrug kan fortsættes i områderne.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er foretaget naboorientering, hvortil der er indkommet en bemærkning. Se sagsfremstillingen.

Vurdering herunder alternativer

Maskinhuset skal ud over sin hidtidige anvendelse til opbevaring af materiel anvendes til opbevaring af golfudstyr for de personer, for hvem det er besværligt at transportere deres udstyr hver gang, det skal anvendes.

Ansøger oplyser, at der ikke er tale om øget maskintrafik eller yderligere håndtering af sprøjtemidler. Kaj Lykke Golfklub ønsker at forlænge maskinhuset således, at de opnår mere plads til opbevaring af golfudstyr.

Det eksisterende maskinhus er opført med en landzonetilladelse uden for lokalplanområdet for Golfklubben, og arealet til det eksisterende maskinhus blev tilkøbt i 2003 fra naboejendommen Porsholtvej 11, som både i februar 2003 og nu er ejet af Marius Kristian Sørensen.

Det er forvaltningens vurdering, at en tilbygning i umiddelbar forlængelse af den eksisterende bebyggelse med 63m² vil udgøre en harmonisk helhed.

Da tilbygningen udføres i materialer svarende til resten af maskinhuset og sammenbygges med denne, vurderes det, at de landskabelige værdier ikke bliver tilsidesat ved byggeriet.

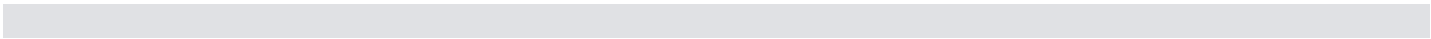
INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- At der gives landzonetilladelse til den ansøgte tilbygning med vilkår om, at der tinglyses en deklaration om et byggeretligt skel, der fortsætter mod nordøst 2,5 m langs skellet i forlængelse af det nuværende byggeretlige skel.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.



Punkt 12: Miljøgodkendelse af minkbrug, Videkærvej 19A, 6740 Bramming

14/28215

Bilag

0c2f1c9f492940c3a35fb78c4308b1b0

Kommentar, Videkærvej 17

cde9dc336aed4bd0b3edad4603b51f1a

Kommentar Videkærvej 21

Kommentar, Nørremarkvej 1 og Nørremarkvej 2

Bemærkninger fra ansøger til kommentarer modtaget under høring

Notat med supplerende oplysninger vedr. lugt og fluer

Miljøgodkendelse af minkbrug, Videkærvej 19A, 6740 Bramming

Indledning

Plan & Miljøudvalget behandlede den 16. juni ansøgning om miljøgodkendelse fra Videkærvej 19A. Beslutningen blev udsat på grund af, der blev efterspurgt supplerende oplysninger vedr. lugt og fluer. Der er vedlagt et bilag 5 med supplerende oplysninger vedr. lugt og fluer.

Esbjerg Kommune har den 5. november 2014 modtaget ansøgning om udvidelse af minkfarmen på Videkærvej 19A. Ansøger er Lars og Johannes Sørensen A/S Videkærvej 9, 6740 Bramming.

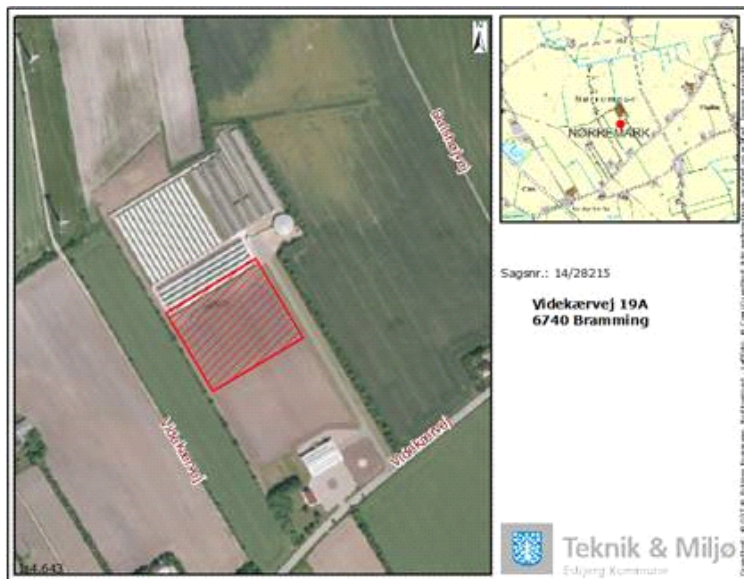
Ejendommen har en miljøgodkendelse fra 2013, og nærværende godkendelse meddeles derfor som et tillæg til den eksisterende godkendelse.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at udvide sin minkbesætning fra 4.800 minktæver til 7.221 minktæver. (165,5 dyreenheder (DE) til 249,0 DE). Der lovgiggøres én 2-rækket minkhal, og der skal etableres 14 nye 2-rækkede minkhaller. Minkhallen, der lovgiggøres, og alle nye haller ligger i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse.

Den ønskede placering af de nye minkhaller kan finde sted uden brug af dispensationsmuligheder.

Der er i høringsperioden modtaget kommentarer fra naboerne på Videkærvej 17, Videkærvej 21 samt Nørreemarkvej 1 og Nørreemarkvej 2. Naboernes og øvrige naboers beliggenhed i forhold til minkfarmen fremgår af kort 2.



Kort 1: Beliggenhed i lokalområde og ansøgt udvidelse.



Kort 2: Minkfarmens beliggenhed i forhold til nærmeste naboer.

Kommentarerne fra naboerne handler om følgende emner: gener fra lugt, fluer og måger, udpegning af nærmeste nabobeboelse uden landbrugspligt, værdiforringelse af ejendomme og vanskeligheder med at sælge ejendomme.

Lugtgener og udpegning af nærmeste nabobeboelse uden landbrugspligt

På minkfarme er der to afstandskrav, der skal opfyldes. Det faste afstandskrav, som er 100 m for farme under 10.000 tæver, og en beregnet lugtgeneafstand.

Det faste afstandskrav skal opfyldes til alle nabobeboelser. Dette afstandskrav er overholdt, da farmen placeres ca. 210 m fra nærmeste nabobeboelse, som er Videkærvej 13.

Lugtgeneafstanden skal overholdes i forhold til nabobeboelser uden landbrugspligt, og som ikke er ejet af ansøger. I høringsudkastet er Videkærvej 21 udpeget som nærmeste nabobeboelse uden landbrugspligt. Naboerne på Videkærvej 17 undrer sig over, at deres ejendom ikke er udpeget som nærmeste beboelse uden landbrugspligt, og at ejendommen i øvrigt ikke er nævnt med adresse i udkastet til miljøgodkendelsen. At Videkærvej 17 ikke er nævnt med adresse i udkastet skyldes, at det ikke er alle nabobeboelser, der nævnes, men alene de boliger, der ligger nærmest.

Den ansøgte placering af de nye minkhaller kan ses på kort 2, hvor placeringen af Videkærvej 17 og 21 også fremgår.

Lugt fra minkfarmen er vurderet på baggrund af de landsdækkende regler, som trådte i kraft februar 2014. Ifølge beregninger skal minkfarmen - målt fra et lugtcentrum på farmen - placeres minimum 172,8 m fra nærmeste bolig uden landbrugspligt. Korteste afstand fra minkfarmen (målt fra lugtcentrum) til Videkærvej 21 er 264 m, mens afstanden til Videkærvej 17 er 294 m. Minkfarmen overholder således det beregnede beskyttelsesniveau for lugt.

Der etableres ikke yderligere opbevaringskapacitet til husdyrgødning som følge af udvidelsen. Det flydende husdyrgødning opbevares i teltoverdækket gyllebeholder, og fast gødning opbevares på anden ejendom.

Forvaltningen har i udkastet til miljøgodkendelse stillet vilkår til, at husdyrbruget og dens omgivelser skal renholdes, så det ikke giver anledning til gener for omgivelserne, og at husdyrbrugets drift ikke må give anledning til lugtgener, som af tilsynsmyndigheden vurderes at være væsentlige for området.

Forvaltningen vurderer, at husdyrbruget med den ansøgte placering af nye minkhaller og med de stillede vilkår kan drives inden for de rammer, som lovgivningen og praksis stiller for beskyttelse af naboer mod lugtgener. Minkfarmen vurderes derfor ikke at medføre væsentlige lugtgener for de omkringboende.

-
Fluegener

I ansøgningsmaterialet og i gældende godkendelse oplyses, at der udover to gange ugentlig udmugning i gødningsrender på minkfarmen vil blive rensset og opsamlet halm og gødningsrester samt foderspild under burene i overensstemmelse med pelsdyrbekendtgørelsen. En gang om ugen skal der renses under burene for foder- og gødningsrester, og en gang om måneden fjernes halmen under burene bl.a. for at undgå udklækning af fluer. Derudover udspreddes der regelmæssigt hydratkalk under burene, og der anvendes forskellige fluebekæmpelsesmidler.

I udkastet til miljøgodkendelse har Esbjerg Kommune med vilkår præciseret de vejledende retningslinjer fra Institut for Agroøkologi med konkrete flueforebyggende og fluebekæmpende tiltag, der skal dokumenteres i logbog. Det betyder, at faste procedurer for fluebekæmpelse skal følges konsekvent og ikke – som det angives visse steder i retningslinjerne – efter et dokumenteret behov.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at vilkår til forebyggelse af lugtgener (krav om renholdelse på minkfarmen) ligeledes vil have effekt på forekomsten af fluer.

Forvaltningen vurderer således, at husdyrbruget, med de stillede vilkår, kan drives inden for de rammer, som lovgivningen og praksis stiller for beskyttelse af naboer mod fluegener.

-
Mågegener

Af kommentarerne fremgår det, at der er frygt for øget tilgang af måger med stigende støjgener.

Ansøger oplyser som følge af naboernes bemærkninger i forbindelse med kommentarerne, som er modtaget til høringsudkastet, at de er villige til at sætte et elektronisk fugleskræmsel op, som udsender lyde for at skræmme måger og fx stære. Fugleskræmslen udsender forskellige vildtdyrsløde.

Effekten af disse fugleskræmsler er varierende, og lydene kan medføre gener for de omkringboende. Elektroniske fugleskræmsler skal derfor bruges med stor omtanke. Det er aftalt med ansøger, at inden der evt. sættes elektroniske fugleskræmsler op, skal Esbjerg Kommune kontaktes for vurdering af evt. støjgener.

Der kan være risiko for et større tilhold af måger ved udvidelse af minkfarmen. Hygiejnen på husdyrbruget vurderes at være afgørende for omfanget af generne fra måger. For at forhindre gener for omgivelserne har forvaltningen i udkastet til miljøgodkendelse stillet vilkår om, at husdyrbruget og dets omgivelser skal renholdes, og der er stillet vilkår til maksimalt og eventuelt måling af støjniveau.

Forvaltningen vurderer således, at husdyrbruget, med de stillede vilkår, kan drives inden for de rammer, som lovgivningen og praksis stiller for beskyttelse af naboer mod støjgener.

-
Værdiforringelse af ejendom

Naboerne på Videkærvej 17 udtrykker bekymring for, at værdien af deres ejendom falder, hvis der sker en udvidelse af minkproduktionen, og naboen på Videkærvej 21 udtrykker ligeledes bekymring over værdiforringelse samt, at vedkommende føler sig stavnsbundet til ejendommen på grund af, at den bliver vanskeligere at sælge.

Ejendomsværdiforringelse og påvirkning af salgsmuligheder er ikke kriterier, der indgår i vurderingen af ansøgning og efterfølgende godkendelse efter husdyrloven.

Lovgrundlag, planer mv.

Lovbekendtgørelse nr. 1486 af 4. december 2009 (husdyrloven).

Bekendtgørelse nr. 1428 af 13. december 2006 om pelsdyrfarme m.v. (pelsdyrbekendtgørelsen).

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Udkastet til miljøgodkendelsen har været i partshøring fra den 21. april 2015 til den 1. juni 2015. I forbindelse med partshøringen er der modtaget kommentarer fra naboer. Kommentarerne handler om korrekt angivelse af nærmeste nabobeboelse, lugt- og fluegener, gener fra måger og værdiforringelse af ejendom.

Vurdering herunder alternativer

Den ansøgte placering af de nye minkhaller er valgt af hensyn til indretningen og logistikken på den eksisterende minkfarm og på grund af matrikulære begrænsninger. Matriklerne vest og øst for minkfarmen tilhører ikke ansøger. Mod nord ligger der et beskyttet sten- og jorddige umiddelbart nord for minkfarmen, og ansøger ejer ikke alle matrikler i hele minkfarmens bredde. Den valgte placering vurderes som en naturlig udvikling af den eksisterende minkfarm.

Forvaltningen oplyser

Plan og Miljøudvalget har den 16. juni efterspurgt oplysninger om, hvorvidt der tidligere har været klager fra de omkringboende vedr. lugt og fluer.

Kommunen har inden for de seneste år, hvor farmen har været under udvikling ikke modtaget klager over lugt- eller fluegener fra de omkringboende.

De fire godkendte minkhaller var oprindeligt projekteret til at være 111 m lange, hvilket fremgår af byggetilladelsen. De opførte minkhaller er imidlertid kun 108 m lange, og i stedet for at kassere de overskydende byggematerialer opførte man en femte minkhal. Størrelsen på det godkendte dyrehold er ikke overskredet.

Minkhallen, der søges lovliggjort, er opført i maj-juni 2014. En mindre del af minkhallen er taget i brug til aflastning - "hospitalsafdeling", og til udsætning af hvalpe i løbet af juli 2014. Nærværende ansøgning om tillæg til miljøgodkendelsen er indsendt 5. november 2014. Der er tale om en 2- rækket minkhal, hvor der er plads til indhusning af et dyrehold svarende til ca. 160-170 tæver med hvalpe.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles godkendelse til etablering af minkfarmen i overensstemmelse med udkast til tillæg til miljøgodkendelsen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 16-06-2015

Punktet udsættes med henblik på yderligere oplysninger og besigtigelse.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 13: Miljøgodkendelse af minkbrug, Bækvej 32, 6760 Ribe

14/29299

Bilag

3e831e3a79b84e0f9a271b95783f6d72

Indsigelse mod miljøgodkendelsen fra Bækvej 26

9abcfea7687640129b0399752ac6e8b8

Kommentar fra ansøger til indsigelsen fra Bækvej 26

Miljøgodkendelse af minkbrug, Bækvej 32, 6760 Ribe

Indledning

Esbjerg Kommune har den 15. november 2014 modtaget ansøgning om udvidelse af minkfarmen på Bækvej 32, se kort 1. Ansøger er Torben Grejsen, Obbekjærvej 1, 6760 Ribe.

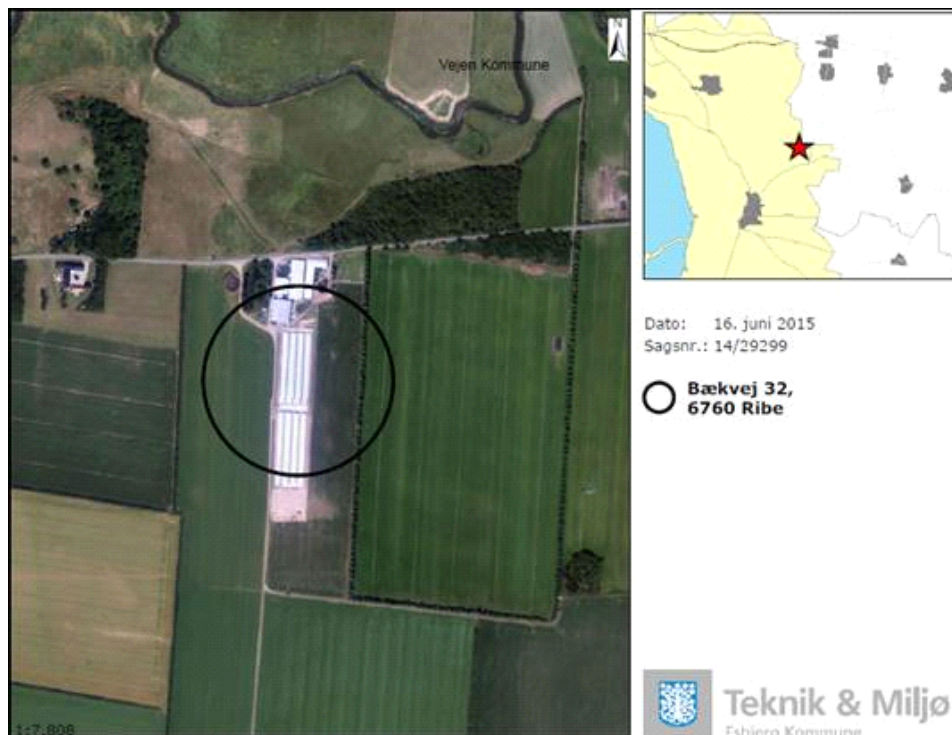
Ejendommen har en miljøgodkendelse fra 2013, og nærværende godkendelse meddeles som et tillæg til den eksisterende godkendelse.

Sagsfremstilling

Ansøger ønsker at udvide sin minkbesætning fra 3.496 minktæver til 5.300 minktæver. Det svarer til en udvidelse fra 120,6 dyreenheder (DE) til 182,8 DE. Fire 4-rækkede minkhaller (godkendt i 2013 men endnu ikke bygget) forlænges med 30 m. Derudover etableres en fortank på 99 m³ og en møddingsplads på 65 m². Ansøger oplyser, at selv om alle tidligere godkendte minkhaller endnu ikke er bygget, så er antallet af avlstæver oppe på godkendt produktion i juni 2015. Der sælges det nødvendige antal hvalpe ved fravæning for at indhuse minkene i overensstemmelse med bekendtgørelse om beskyttelse af pelsdyr.

Den ønskede forlængelse af minkhallerne kan finde sted uden brug af dispensationsmuligheder.

Der er i høringsperioden modtaget indsigelse fra naboerne på Bækvej 26, *indsigelse mod miljøgodkendelsen fra Bækvej 26*, Bækvej 26 og øvrig nabos beliggenhed i forhold til minkfarmen fremgår af kort 2. Ansøger har ønsket at knytte nogle kommentarer til indsigelsen fra Bækvej 26, *kommentar fra ansøger til indsigelsen*



Kort 1: Placering af Bækvej 32 i lokalområdet.



Kort 2: Oversigt over nabobeboelser og ansøgt byggeri.

Indsigelserne fra naboerne handler om gener fra lugt og fluer, værdiforringelse af ejendommen og overholdelse af gældende lovgivning i den nuværende produktion.

Lugtgener

Af indsigelsen fremgår det, at lugten specielt ved østenvind er uudholdelig.

På minkfarme er der to afstandskrav, der skal opfyldes. Det faste afstandskrav på 100 m for farme under 10.000 tæver og en beregnet lugtgeneafstand.

Det faste afstandskrav skal opfyldes til alle nabobeboelser. Dette afstandskrav er overholdt, da den ansøgte udvidelse af minkhaller placeres ca. 475 m fra nærmeste nabobeboelse, som er Bækvej 26.

Lugtgeneafstanden skal overholdes i forhold til nabobeboelser uden landbrugspligt, og som ikke er ejet af ansøger. Der er ingen nabobeboelse uden landbrugspligt inden for en radius på 1.000 m af minkfarmen.

Lugt fra minkfarmen er vurderet på baggrund af de landsdækkende regler, som trådte i kraft februar 2014. Ifølge beregninger skal minkfarmen - målt fra lugtcentrum på farmen - placeres minimum 138,2 fra nærmeste bolig uden landbrugspligt. Minkfarmen overholder således det beregnede beskyttelsesniveau for lugt.

Der etableres en lukket fortank til opbevaring af gylle, og der etableres en møddingsplads til opbevaring af gødnings- og foderrester samt spild af halm. Fortanken er som nævnt lukket, og møddinger skal overdækkes jf. husdyrgødningsbekendtgørelsen bestemmelser for overdækning. Der forventes ikke lugtgener fra husdyrgødning under opbevaring.

Forvaltningen har i gældende miljøgodkendelse fra 2013 stillet vilkår til, at husdyrbruget og dens omgivelser skal renholdes, så det ikke giver anledning til gener for omgivelserne, og at husdyrbrugets drift ikke må give anledning til lugtgener, som af tilsynsmyndigheden vurderes at være væsentlige for området.

Forvaltningen vurderer, at husdyrbruget, med den ansøgte placering af nye minkhaller og med de stillede vilkår, kan drives inden for de rammer som lovgivningen og praksis stiller for beskyttelse af naboer mod lugtgener. Minkfarmen vurderes derfor ikke at medføre væsentlige lugtgener for de omkringboende.

Fluegener

I indsigelsen nævner naboerne, at der i 2014 har været voldsomme fluegener, og at ansøger ikke lever op til

gældende krav. Esbjerg Kommune har i 2014 udført flere miljøtilsyn på minkfarmen, og i den forbindelse er der bl.a. konstateret manglende opsamling af gødnings- og foderrester samt halm under bure og gødningsrender, og der er konstateret utilstrækkelig fluebekæmpelse. Forholdene blev indskærpet, og ansøger har efterkommet indskærperne.

Der sker udmugning to gange ugentlig i gødningsrender på minkfarmen. I overensstemmelse med pelsdyrbekendtgørelsen skal der en gang om ugen renses under burene for foder- og gødningsrester, og en gang om måneden i perioden 1. maj – 1. november skal halmen under burene fjernes bl.a. for at undgå udklækning af fluer. Derudover udspreddes der regelmæssigt hydratkalk under burene, og der anvendes forskellige fluebekæmpelsesmidler.

I forhold til gældende miljøgodkendelse fra 2013 er der i nærværende udkast sket en skærpelse af vilkårene til bekæmpelse af fluer. I udkastet til tillæg til miljøgodkendelse har Esbjerg Kommune med nye vilkår præciseret de vejledende retningslinjer fra Institut for Agroøkologi med konkrete flueforebyggende og fluebekæmpende tiltag, der skal dokumenteres i logbog. Det betyder, at faste procedurer for fluebekæmpelse skal følges konsekvent og ikke – som det angives visse steder i retningslinjerne – efter et dokumenteret behov.

Det er endvidere forvaltningens vurdering, at vilkår til forebyggelse af lugtgener (krav om renholdelse på minkfarmen) ligeledes vil have effekt på forekomsten af fluer.

Da der har været en række håndhævelser på minkfarmen inden for det seneste år, vil minkfarmen i de kommende år få oftere besøg end andre farme, og der vil især være fokus på fluebekæmpelse og renholdelse på farmen.

Forvaltningen vurderer således, at husdyrbruget, med de stillede vilkår og midlertidig øget opmærksomhed, kan drives inden for de rammer, som lovgivningen og praksis stiller for beskyttelse af naboer mod fluegener.

Værdiforringelse af ejendom

Naboerne giver udtryk for at deres ejendom bliver usælgelig og værdiløs, hvis der sker en yderligere udvidelse af minkproduktionen.

Ejendomsværdiforringelse og påvirkning af salgsmuligheder er ikke kriterier, der indgår i vurderingen af ansøgning og efterfølgende godkendelse efter husdyrloven.

Lovgrundlag, planer mv.

Lovbekendtgørelse nr. 1486 af 4. december 2009 (husdyrloven).

Bekendtgørelse nr. 1428 af 13. december 2006 om pelsdyrfarme m.v. (pelsdyrbekendtgørelsen).

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

Bekendtgørelse nr. 1734 af 22. december 2006 om beskyttelse af pelsdyr.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Udkastet til miljøgodkendelsen har været i nabo- og partshøring fra den 22. maj 2015 til den 12. juni 2015. I forbindelse med høringen er der modtaget kommentarer fra naboer. Kommentarerne handler om lugt- og fluegener samt værdiforringelse af ejendom.

Vurdering herunder alternativer

Med den ansøgte placering tages størst mulig hensyn til naboer og natur, da der bygges væk fra nabobeboelser og sårbare naturområder. Der ud over sker udvidelsen af minkhaller i forlængelse af de eksisterende minkhaller, hvorved udvidelsen i dette tilfælde vil have meget lille påvirkning på de landskabelige forhold.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles godkendelse til etablering af minkfarmen i overensstemmelse med udkast til tillæg til miljøgodkendelsen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.

Punkt 14: Åben orientering - den 18. august 2015 - Plan & Miljøudvalget

15/36

Åben orientering - den 18. august 2015 - Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

Sag: 14/7786. Natur- og Miljøklagenævnet traf den 17. marts 2015 afgørelse i en sag, hvor Esbjerg Kommune havde meddelte afslag til nedrivning af boligen på Skolestien 1 i Hjerting. Ejer havde påklaget afgørelsen. Natur- og Miljøklagenævnet kunne ikke give medhold i klagen over Esbjerg Kommunes afgørelse.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 18-08-2015

Godkendt.