

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 02-02-2016

Mødedato Tirsdag d. 02. februar 2016 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	4
Forslag til VVM-redegørelse, forslag til kommuneplanændring nr. 2014.13 samt forslag til lokalpla	5
Lovliggørelse af adgangstrappe med altan, Storegade 38, 6740 Bramming.....	7
Åben orientering den 2. februar 2016, Plan & Miljøudvalget.....	9

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen

Punkt 2: Information og forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-02-2016

- KL's konference for Teknik & Miljø i april.
- Dialog med ansøger vedr. byggeri, herunder ændring af facadehøjde mod Kongensgade 12.
- Kommuneplanændring Vester Nebel Landområde vedr. udvidelse af landområde.
- Fritidshuse ved Sneum Sluse.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen

Punkt 3: Forslag til VVM-redegørelse, forslag til kommuneplanændring nr. 2014.13 samt forslag til lokalplan nr. 01-100-0005 Udvidelse af Esbjerg Havn mod nord

14/23564

Indledning

Byrådet vedtog i marts 2015 Masterplan Esbjerg Strand. På den baggrund er der udarbejdet forslag til VVM-redegørelse, forslag til kommuneplanændring og forslag til lokalplan for et område nord for havnen i Esbjerg.

Baggrunden for planerne er et ønske om at anvende lokalplanområdet til et nyt havneområde med lystbådehavn, erhvervsdomiciler, kunstmuseum og offentlige områder.



Sagsfremstilling

Lokalplanområdet dækker et større nuværende vandområde nord for Esbjerg Havn på ca. 33 hektar. Den del af området, der ligger på land er i dag et ubebygget kystområde.

Projektet omfatter en ydre kystsikring og et havnebassin, samt en havneø på ca. 56.000 m². I området er der blandt andet mulighed for at etablere ikke støjfølsomt havnerelateret kontor og domicilbyggeri uden boliger, eller virksomheder, der understøtter og servicerer havnens funktioner og havneerhverv, et kunstmuseum, maritime foreninger, en lystbådehavn til ca. 300 lystbåde, en forhavn med højvandsport og en række tekniske faciliteter til havnen. Der kan desuden etableres cafeer, der kan understøtte stedet som et livligt område.

Der er i forbindelse med projektet udarbejdet et forslag til VVM-redegørelse. Her er de to væsentligste problemstillinger områdets beliggenhed op til Vadehavet, der er internationalt naturbeskyttelsesområde, og risikoforholdene ved udbygning af havneområdet. Disse emner er håndteret med projektets udformning.

Kommuneplanændringen medfører blandt andet, at en del af området går fra erhvervsområde til naturområde.

Planlægningen giver mulighed for at udvide havnen etapevis. Målet er at styrke sammenhængen mellem Esbjerg by, havnen og kyststrækningen mod nord. Planlægningen forbedrer forholdene for lystsejlere i området, der skabes bedre udfoldelsesmuligheder for havnen, der gives mulighed for varierede erhvervsdomiciler på havnen, og der sikres placering til et kunstmuseum og rekreative områder.

Områdets udvikling får med planlægningen ikke konsekvenser for de eksisterende havnevirksomheders udfoldelsesmuligheder.

Når planlægningen er realiseret, vil den ydre kystsikring få karakter som et naturpræget område med englandskab og strand, der friholdes for bebyggelse ud over et større museumsbyggeri og småhuse i forbindelse med stranden og havnetorvet for enden af Esbjerg Brygge.

På havneøen, der ligger centralt i området, er der mulighed for et tæt bebygget område med bygninger op til 11 etager og bebyggelsestæthed fra 200 og helt op til 550 % for enkelte ejendomme under visse betingelser.

Der kan etableres lystbådehavn og offentlige byrum som fx promenader, pladser og områder med tekniske anlæg i relation til havnen.

Esbjerg Strand forbindes med havnen og byen via Esbjerg Brygge. Lokalplanen stiller krav om, at der mindst skal etableres 1 p-plads pr. 100 m². En del af parkeringskravet på havneøen opfyldes med fælles p-pladser langs vejene i området.

Projektet underbygger kommunens Vision 2020 og Vækststrategi, da Esbjerg Strand skaber et attraktivt område med byliv og storbykvaliteter for borgere, erhvervsliv og besøgende.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning. Der er i dag en gældende lokalplan i en del af området. Det drejer sig om lokalplan nr. 381, der gælder for Esbjerg Havn. Lokalplan 01-100-0005 fastsætter mere detaljerede bestemmelser end den gældende lokalplan, der derfor aflyses for det område, der er sammenfaldende for de to planer.

Økonomi

Planlægningen sikrer det juridiske grundlag for havneudvidelsen. Først når planlægningen realiseres, vil der være økonomiske konsekvenser for Esbjerg Kommune.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Lokalplanen giver det juridiske grundlag for at omdanne området fra vandområde til havn.

Konsekvenser for andre udvalg

Teknik & Byggeudvalget og Kultur & Fritidsudvalget orienteres om planforslagene.

Høring

Planforslagene skal følge proceduren for offentlig høring i 8 uger. Planerne forventes offentliggjort i marts.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Forslag til kommuneplanændring nr. 2014.13, forslag til VVM-redegørelse, samt forslag til lokalplan 01-100-0005, vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 05-02-2016

Orientering givet.

Bilag

KPÆ 2014.13 Forslag

Lp 01-100-0005 Forslag

VVM Esbjerg Strand Forslag

Punkt 4: Lovliggørelse af adgangstrappe med altan, Storegade 38, 6740 Bramming

15/5155

Indledning

Arkitektfirmaet Aaboe ApS har på vegne af ejer, søgt om lovliggørelse af udvendig adgangstrappe med tilhørende altan til boligen i ejendommens 1. sal på adressen Storegade 38, 6740 Bramming.



Storegade 38
6740 Bramming

Sagsfremstilling

Ejendommen er registreret som etageboligbebyggelse, og boligarealet for ejendommen andrager i alt 470 m^2 , hertil kommer erhvervsareal på 82 m^2 .

Det matrikulære areal udgør 509 m^2 .

Området, hvor bygningen er placeret er generelt præget af etageboligbebyggelse.

4. november 2014 blev der meddelt byggetilladelse til ændring af bygningens anvendelse fra pengeinstitut til beboelse. Partshøring af projektet var foretaget forinden, hvor ejer af nabomatriklen samt lejer af bolig på 2. sal, kom med bemærkninger til specifik adgangstrappe samt altan. Forholdet blev efterfølgende af bygherre korrigeret med et højere rækværk mod nabomatriklen, hvorved accept blev meddelt af klagerne.

Under ombygningen har bygherre uden forudgående tilladelse ændret trappens forløb, hvor denne er rykket længere tilbage, hvorved altanens areal er forøget med ca. 2 m^2 .

Forholdet blev over for kommunen påpeget af klager (lejer).

Adgangstrappe med altan er til brug for lejer af en af boligerne placeret i ejendommens 1. sal, og arealet af altanen andrager $10,0 \text{ m}^2$, - hertil kommer trappen jf. *billedet*.

Altanens gavl er placeret i vestlig skel med en længde på 2,5 m. Fra terræn til bund af altan er der ca. 3.7 m., og højde på rækværk mod nabomatriklen er på 1,8 m.

Der er foretaget partshøring af nabomatriklen, hvortil der er indkommet *bemærkninger af 13.08.15 fra lejer, Storegade 40B, 2., 6740 Bramming*.

Idet klager henviser til tidligere anførte *bemærkninger af hhv. 24.09.14 og 7.10.14 samt accept af 26.10.14 fra lejer, Storegade 40B, 2., 6740 Bramming* i forbindelse med den ændrede anvendelse, er disse medtaget.

Bemærkninger er, at det etablerede vil give indbliksgener, øget støj fra altanen og øget risiko for indbrud. Nabomatriklen er en bygning i 3 etager, hvor klager bor i øverste etage.

Området er generelt præget af bebyggelse i form af etageboliger.

I bymæssig bebyggelse med etageejendomme medfører dette naturligt, at der er en vis form for indkig mod tilstødende ejendomme. Dette uagtet, om man har vindues- eller dørpartier, eller en ejendom er forsynet med altan.

I relation til bygningens ændrede anvendelse med pågældende trappe og altan, som blev godkendt 4. november 2014, vurderer Forvaltningen, at ansøgte ikke vil give nabomatriklen yderligere gener, og at ansøgte ikke medfører andre indbliksgener, end man normalt må forvente i bymæssig bebyggelse.

Lovgrundlag, planer mv.

Det forhold, at trappe med altan er placeret i skel gør, at Forvaltningen skal foretage en helhedsvurdering, jf. Bygningsreglement 2010, kap. 2.1. I vurderingen indgår forskellige bebyggelsesregulerende forhold, herunder bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Lokalplan 01.71.33 var gældende ved ansøgning om lovliggørelse. Denne er nu afløst af lokalplan 21-010-0001. Der er i begge lokalplaner ingen bestemmelser, der regulerer ansøgte og forhold knyttet hertil.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Der er foretaget partshøring af nabomatriklen. Bemærk tidligere beskrevne under sagsfremstilling.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-02-2016

Godkendt.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen

Bilag

Bemærkninger af 13.08.15 fra lejer, Storegade 40B, 2., 6740 Bramming

Bemærkninger af 24.09.14 fra lejer, Storegade 40B, 2., 6740 Bramming

Bemærkninger af 7.10.14 fra lejer, Storegade 40B, 2., 6740 Bramming

Accept af 26.10.14 fra lejer, Storegade 40B, 2., 6740 Bramming

Tegningsmateriale, Storegade 38, 6740 Bramming

Billede trappe med altan, Storegade 38, 6740 Bramming

Punkt 5: Åben orientering den 2. februar 2016, Plan & Miljøudvalget

16/88

Afgørelser truffet af forvaltningen efter bemyndigelse

15/26429: Byggeri har den 14. januar 2016 meddelt afslag til en dispensation til en ny tagetage på Havnegade 29, Esbjerg. Tagetagen var i strid med lokalplan 273.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Udvalget orienteres

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 02-02-2016

Orientering givet.

Kim Eskesen er indkaldt som stedfortræder for Erik Christiansen.

Bilag

Til Inter Homes - Afslag ny etage - Havnegade 29