

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 08-04-2014

Mødedato Tirsdag d. 08. april 2014 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forepørgsler.....	5
Klimatilpasningsplan.....	7
Store udvalgs varebutikker 2014-2018.....	10
Kommuneplanændring 2013.60, Bramming Vestby, Tømmerhandel med tilhørende byggemarked v	13
Lokalplan for boligområde ved Plantagevej, Kaptajnens Skov, 6710 Esbjerg V.....	16
Nedlæggelse af beboelse Spandetvej 23, 6760 Ribe.....	20
Opførelse af Enfamiliehus og garage Grønvangsvej 91, 6700 Esbjerg.....	23
Opførelse af orangeri/viktualierum, Grønnegade 36, 6760 Ribe.....	26
Sammenlægning af boliger - Jyllandsgade 157 og 159, 6700 Esbjerg.....	29
Orienteringssager 8. april 2014, Plan & Miljøudvalget.....	32
Lukket: Manglende anmeldelse af etablering af dyrehold.....	34

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Hans Erik Møller mener ikke, at sag nr. 6 kan behandles på mødet med henvisning til Styrelsesloven.

Punkt 2: Information og forepørgsler

Information og forepørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Møde med Intergruppen om forskellige projekter.

Møde med Bjarke Sejerup om put and take-sø i Tjæreborg.

Møde i Vejrup om etablering af købmandsbutik.

Studietur ændres til 8. maj – 13. maj 2015.

Tilmelding til Politisk Forum.

Varde Boligforening – eventuelt nyt byggeri i Tjæreborg.

Problemstillinger omkring Endrup Mejeri.

Anmodning fra Børn & Kultur om nedrivning af Jernved- og Gørding gl. skole. Spørgsmål om nedrivning behandles i kommende sager i udvalget.

Dispensation for selskabsdannelse ved solcelleanlæg.

Byggesagsbehandling af telte og andre mobile konstruktioner. Udvalget er indforstået med forslag om procedure.

Punkt 3: Klimatilpasningsplan

13/24217

Bilag

Ændring 2013.02 i kommuneplan 2014-26 Klimatilpasningsplan for Esbjerg Kommune

Klimatilpasningsplan

Indledning

Esbjerg Kommune skulle, som alle andre kommuner, offentliggøre et forslag til en klimatilpasningsplan inden udgangen af 2013. Offentlighedsperioden er nu slut, og planen er tilrettet med henblik på endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling

Byrådet besluttede den 16. december 2013 at sende Forslag til Ændring 2013.02 i Kommuneplan 2014-2026 Klimatilpasningsplan for Esbjerg Kommune i otte ugers offentlig høring.

Klimatilpasningsplanen er resultatet af første fase af klimatilpasningsarbejdet. Planen skal sikre, at fremtidige byområder ikke bebygges, før det er sikret, at der ikke sker oversvømmelse. De fremtidige byområder findes i kommuneplanen. Her drejer det sig om områder med tids- og rækkefølgebestemmelser for udbygning samt områder, der er reserveret til byformål. Reservationerne ligger efter planperioden, som rækker frem til 2026.

Oversvømmelsesscenarier 2013 viser, hvor der er risiko for oversvømmelse i de nye byudviklingsområder. Det gælder et fremtidigt boligområde nord for Guldager Kirkeby, et erhvervsområde ved Esbjerg Nord, to mindre arealer i kommende boligområder i Klostermarken i Ribe, et fremtidigt boligområde vest for Hunderup og nord for Tjæreborg.

Oversvømmelsesscenarier 2013 indeholder ligeledes en rækkefølge for, hvilke værdier der skal sikres først, såfremt der er risiko for oversvømmelse. Der skal således først etableres afværgeforanstaltninger ved bygninger eller infrastruktur med væsentlige samfundsmæssige og/eller kulturhistoriske værdier. Væsentlige samfundsmæssige værdier er f.eks. sygehuse, redningsberedskabet, telenettet og hovedfærdselsårer.

Klimatilpasningsarbejdets anden fase vil omfatte alle områder, der påvirkes af klimaændringerne, herunder de allerede udbyggede områder og områder i det åbne land. Der vil ske en mere dybtgående kortlægning af allerede udbyggede områder. Dette sker for at finde ud af, hvilke handlinger der skal til for at sikre værdierne i områderne mod oversvømmelse.

Klimatilpasningsplanen er en del af kommuneplanen, og retningslinjerne indarbejdes i afsnittet *Klimatilpasning og bæredygtighed*.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Nogle fremtidige byudviklingsområder kan ikke igangsættes, før det er påvist, at oversvømmelsesrisikoen vil blive fjernet med afværgeforanstaltninger. Områderne fremgår af: *Oversvømmelsesscenarier 2013*.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Planforslaget har været i 8 ugers offentlig høring. Der er i høringsperioden indkommet én bemærkning fra Naturstyrelsen, som ønsker følgende tekst implementeret i klimatilpasningsplanen: "I forbindelse med fase 2, vil der blive indarbejdet et oversvømmelseskort for spildevandsanlæg for Esbjergs Kommunes kloakerede områder, som vil skulle indarbejdes i det eksisterende Risikokort med henblik på en revidering af indsatsområder. Esbjerg kommune har bestilt oversvømmelseskortet for spildevandsanlæg hos Spildevandsforsyningen og forventer at modtage kortet med udgangen af 2014".

På den baggrund, er der indføjet følgende retningslinje i kommuneplanens hovedstruktur: "Der skal udarbejdes et oversvømmelseskort for spildevandsanlæg i Esbjerg Kommune."

Vurdering herunder alternativer

Den foreslåede ændring vurderes at være uproblematisk. Arbejdet er igangsat som følge af en aftale mellem Esbjerg Kommune og Esbjerg Forsyning i overensstemmelse med bemærkningen.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- klimatilpasningsplanen vedtages og indarbejdes i Kommuneplanen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Punkt 4: Store udvalgswarebutikker 2014-2018

14/439

Store udvalgswarebutikker 2014-2018

Indledning

I Esbjerg (bymidte og aflastningscenter) kan Esbjerg Kommune planlægge for tre store udvalgswarebutikker i hver planperiode. Det er byrådet, der afgør, hvor i Esbjerg butikkerne skal ligge, og hvilken størrelse de skal have. Sagen er et oplæg til en principiel drøftelse af, hvad der skal være udgangspunkt for det videre arbejde.

Sagsfremstilling

I planperioden 2014-2018 kan der planlægges for tre store udvalgswarebutikker (over 2.000 m²). Loven giver ikke mulighed for at tildele mere end disse tre butikker i én planperiode. Der kan ikke akkumuleres butikker fra en planperiode til den næste – Esbjerg Kommune har således aldrig mere end tre store udvalgswarebutikker til rådighed.

Loven favoriserer bymidteplaceringer af disse butikker. Det medfører, at der skal argumenteres for placering i aflastningscentret. Kommunens aflastningscenter er fuldt udnyttet, men kan udvides ved udbygning med store udvalgswarebutikker, men kun hvis der redegøres grundigt for, hvorfor en bymidteplacering ikke er mulig.

Redegørelsen er udgangspunktet for en forhandling med Naturstyrelsen, der er den myndighed, som skal tillade udvidelsen af aflastningscentret.

Ved fordelingen af butikkerne skal det også sikres, at de butikker, som bygges, understøtter Esbjergs attraktivitet som handelsby. Udvalget af butikker er afgørende i kampen om oplandskunderne, og bymidteplaceringer vil understrege ønsket om, at Esbjerg fremstår som en storby.

Esbjerg Kommune har modtaget ansøgninger om fem nye store udvalgswarebutikker for planperioden 2014-2018, heraf henvender fire sig til områder i tilknytning til aflastningscentret. Nogle af disse kunne f.eks. placeres i området øst for banelegemet ved Bilka, hvor der er gode udbygningsmuligheder. Den østlige side af dette område grænser op til en miljøbelastende virksomhed (Vitalys). Ifølge miljøloven skal forholdet mellem miljøbelastende og miljøfølsomme anvendelser vurderes i en radius på 500 m omkring en miljøbelastende virksomhed.

Lovgrundlag, planer mv.

Planlovens og Kommuneplanens detailhandelsbestemmelser.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

I forbindelse med igangsætning af et konkret projekt vil der skulle udarbejdes en lokalplan og en kommuneplanændring, ligesom der skal tages stilling til, om projektet er omfattet af VVM-bestemmelserne. Naturstyrelsen er en væsentlig indsigelsesberettiget myndighed, som skal inddrages i forbindelse med den offentlige høring.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Tildelingen af butikkerne skal ikke i høring. Det er alene byrådets afgørelse.

Vurdering herunder alternativer

Der bør ved tildelingen af de store butikker tages stort hensyn til, hvilke butikker der ligger i tråd med intentionerne i Esbjergs kommende Vækststrategi, og som i øvrigt vil understøtte Esbjergs som handelsby.

Placeringen af den enkelte butik skal ske efter nøje overvejelse, for butikker i aflastningscentret har potentialet til at udsulte bymidten – omvendt kan den rigtige butik i aflastningscentret betyde, at mange flere oplandskunder vælger

at handle i Esbjerg.

Særligt store udvalgswarebutikker vil være vanskelige at indpasse i bymidtens struktur og øvrige bebyggelse, ligesom butikstyper af denne størrelse typisk ikke egner sig til bymidteplaceringer. Dette vil være vægtige argumenter i en redegørelse for en placering i et udvidet aflastningscenter. En mulig fordeling af de tre butikker kunne følgelig være, at der placeres én større udvalgswarebutik i bymidten og to i et udvidet aflastningscenter. For netop at sikre at de største butikker lægges i det udvidede aflastningscenter, sættes der her et minimumskrav om, at de to butikker skal være henholdsvis mindst 3.000 og 15.000 m².

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der som udgangspunkt for den fremtidige planlægning for store udvalgswarebutikker planlægges med én butik i bymidten og to butikker i et udvidet aflastningscenter.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Punkt 5: Kommuneplanændring 2013.60, Bramming Vestby, Tømmerhandel med tilhørende byggemarked ved Vardevej

13/2386

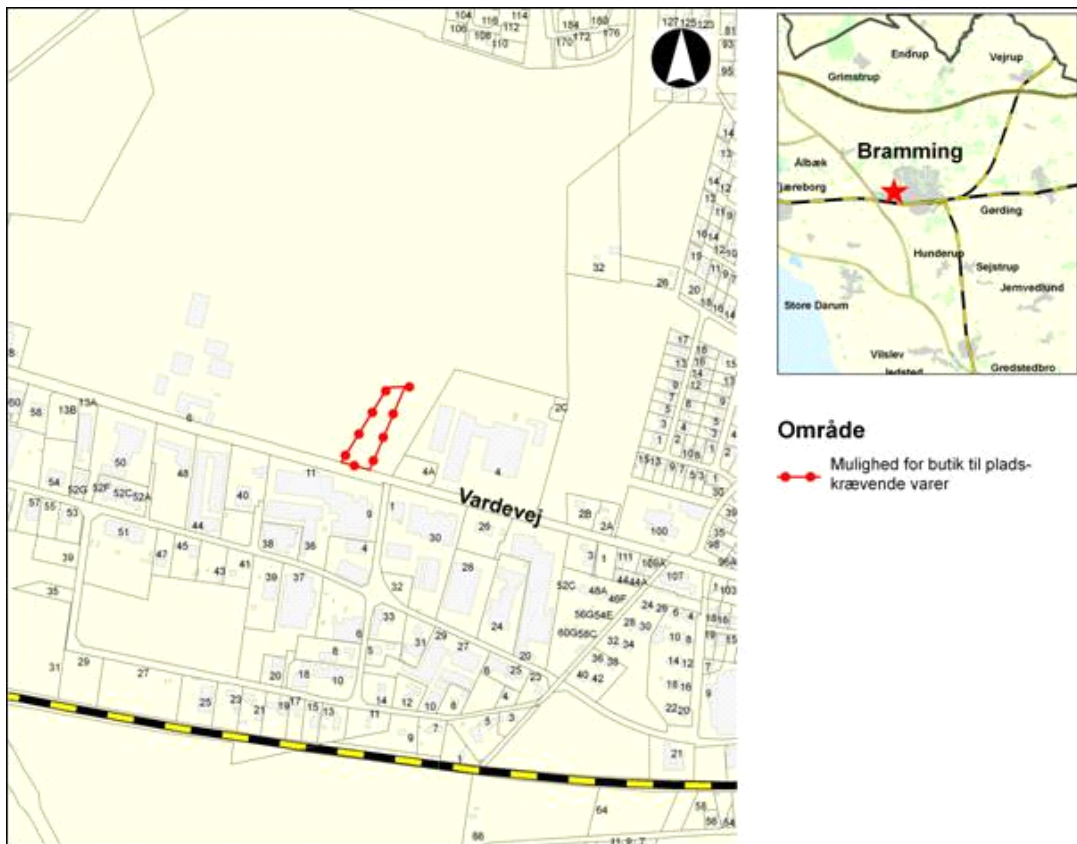
Bilag

86e7505bafcc4000a7472846f3d79a90

Kommuneplanændring 2013.60, Bramming Vestby, Tømmerhandel med tilhørende byggemarked ved Vardevej

Indledning

Baggrunden for kommuneplanændringen er en ansøgning om etablering af en tømmerhandel med byggemarked på Vardevej ved den vestlige indkørsel til Bramming.



Sagsfremstilling

Ved første behandling af forslag til denne kommuneplanændring var det i sammenhæng med et lokalplanforslag for en tømmerhandel med tilhørende byggemarked ved Vardevej. En indsigelse fra politiet i forhold til parkering og vareindlevering medførte, at bygherre med henblik på en ny lokalplan udarbejdede et nyt projekt, der blev godkendt af politiet, men bygherre har alligevel ikke ønsket at videreføre projektet, hvorfor lokalplansagen henlægges. Den pågældende lokalplan var specifik for det pågældende projekt.

Den vestlige del af lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til Værdifuldt landbrugsområde. Da dette ikke er foreneligt med erhvervsformål, er der udarbejdet Forslag til Ændring i Kommuneplan 2013.60, som undtager området for denne binding.

Kommuneplanændringen er en forudsætning for et fremtidigt projekt i området.

Med denne ændring af kommuneplanen bliver det muligt efterfølgende at udarbejde en lokalplan for et byggemarked såfremt det måtte ønskes.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Ændringen er i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelsen til butikker med pladskrævende varer.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Planforslaget er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering og skal ikke underkastes en miljøvurdering.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der kom ingen bemærkninger til Kommuneplanændringen ved den offentlige høring.

Vurdering herunder alternativer

Ændringen er en forudsætning for etablering af et byggemarked.

Lokalplanen for det konkrete projekt ønskes ikke gennemført, men ændringen af kommuneplanen gennemføres for at forberede en eventuel kommende lokalplan.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- Kommuneplanændringen vedtages endeligt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Punkt 6: Lokalplan for boligområde ved Plantagevej, Kaptajnens Skov, 6710 Esbjerg V

12/7119

Bilag

e8b1b4db35d54a3082384601c7760a19

271f7b6c239848aba43aba4db1204780

Lokalplan for boligområde ved Plantagevej, Kaptajnens Skov, 6710 Esbjerg V

Indledning

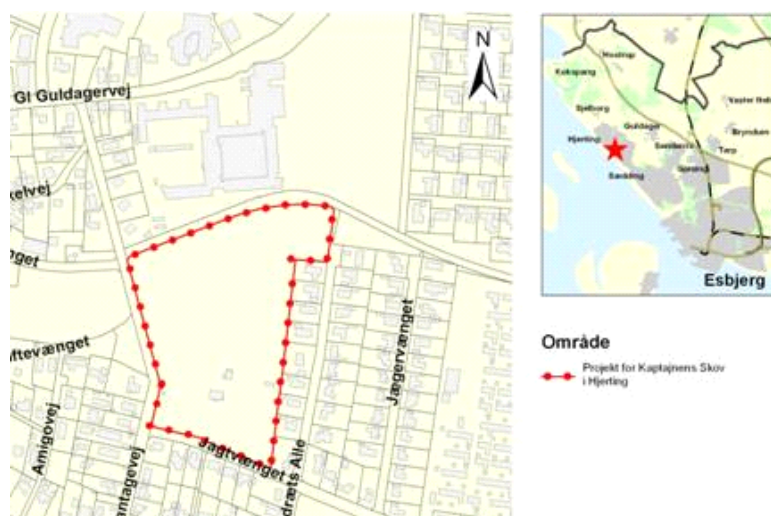
Efter anmodning fra Karsten Degnbol sættes sagen på dagsordenen.

Sagen er sidst behandlet den 6. november 2012, hvor et enigt Plan & Miljøudvalg besluttede, at forslaget til lokalplan for Kaptajnens skov skulle henlægges.

Nedenfor er den oprindelige sagstekst.

Nyt projekt for bebyggelse af Kaptajnens Skov i Hjerting.

Plan & Miljøudvalget besluttede den 2. oktober 2012 at udsætte sagen for en undersøgelse af juridiske forhold. Den juridiske vurdering er indsat sidst i sagen.



Sagsfremstilling

Plan & Miljøudvalget indstillede den 28. april 2008 til Byrådet, at Forslag til lokalplan nr. 535 for et Boligområde med 13 boliger i op til 2 etager ved Plantagevej i Hjerting (Kaptajnens Skov) skulle vedtages med henblik på fremlæggelse til offentlig høring.

Efter høringen endte sagen i Fredningsnævnet og senere i Natur- og Miljøklagenævnet, der med afgørelse af 10. august 2011 afviste at frede Kaptajnens Skov.

Sagen er nu ønsket genoptaget med et ændret projekt. Projektet indeholder de samme 13 byggefelter, men med den forskel, at byggefelterne er drejet, og at bygherre ønsker mulighed for, at felterne bebygges med enten dobbelthuse i 2 etager eller enkelthuse i 1 etage, s  projektet kan rumme mellem 13 og 26 boliger. Området er fortsat delt i tre delområder. Område A er området omkring kaptajnens Villa, Område C er et offentligt grønt område omkring vandløbet, og resten er et område til parcelhusbebyggelse, idet de bevaringsværdige træer bevares.

Lovgrundlag, planer mv.

Planlov. Byplanvedtægt nr. 27.

ØKONOMI

Se konsekvenser for andre udvalg.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

I Byplanvedtægt nr. 27 – Område i Hjerting til offentligt formål er området udlagt til offentligt formål.

I Kommuneplan 2010-22 er området udlagt til grønt byområde i byzone. Der skal derfor sideløbende med udarbejdelse af lokalplanforslag udarbejdes forslag til ændring af Kommuneplanen.

Ved offentliggørelse af Forslag til Lokalplan og Forslag til ændring i Kommuneplan henlægges tidligere Forslag til Lokalplan nr. 535 og Forslag til ændring i Kommuneplan 2006.03. Hvis der ikke udarbejdes nyt Forslag til Lokalplan og ændring i Kommuneplan, henlægges tidligere Forslag til Lokalplan nr. 535 og Forslag til ændring i Kommuneplan 2006.03 umiddelbart.

Konsekvenser for andre udvalg

Teknik & Byggeudvalget overtager fremtidige udgifter til vedligehold af det offentlige gr ne område mod nord, idet der er aftalt følgende mellem Esbjerg Kommune og ejer:

- Bygherre fritl gger vandløb i det gr ne område efter projekt udarbejdet af Park,
- Vej & Park anlægger sti igennem det gr ne område,
- Esbjerg Kommune overtager vederlagsfrit det gr ne område. Vej & Park er indforstået med at overtage driften af det offentlige gr ne område C.

Høring

Afklaringsm de den 11. juni 2012 med interne parter.

Vurdering herunder alternativer

1. Det vurderes, at en bebyggelse, hvor ca.   af byggefelterne er bebygget med enfamiliehuse i 1 etage og resten med dobbelthuse i 2 etager vil virke mindre massiv og mere varieret, end hvis alle byggefelter bebygges med dobbelthuse i 2 etager.
2. Nuværende anvendelse af området fastholdes.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der udarbejdes Forslag til lokalplan for et område med plads til højst 23 boliger i 13 byggefelter, dvs. hvor 10 byggefelter må bebygges med dobbelthuse i op til 2 etager og 3 byggefelter må bebygges med énfamiliehuse i 1 etage. Byggefelterne må i forhold til tidligere plan drejes, så de ligger i to retninger.

Plan & Miljøudvalget, den 02.10.2012 punkt nr. 6

Beslutning

Udsat for en undersøgelse af juridiske forhold.

Fraværende uden afbud

Afbud

Jørn Håhr Schultz (V)

Juridiske forhold

Esbjerg Kommunes jurister vurderer, at Esbjerg Kommune ikke er forpligtet til efter Planlovens § 48 at overtage ejendommen, idet arealet allerede var udlagt til offentligt formål på det tidspunkt, hvor nuværende ejere, Leo Kjærgaard og Søn A/S, erhvervede det.

Plan & Miljøudvalget, den 06.11.2012 punkt nr. 9

Beslutning

Der udarbejdes ikke lokalplan for området.

Fraværende uden afbud

Afbud

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Et flertal bestående af V ønskede udarbejdelse af lokalplan for området.

Et mindretal bestående af A ønskede at fastholde tidligere beslutning om ikke at udarbejde lokalplan for området.

A begærede herefter sagen i byrådet.

Hans Erik Møller mener ikke, at sagen kan behandles med henvisning til Styrelsesloven.

Punkt 7: Nedlæggelse af beboelse Spandetvej 23, 6760 Ribe

13/17839

Bilag

Registreringsmeddelelse

7bfceabeeaa60418884981a39dd623973

Nedlæggelse af beboelse Spandetvej 23, 6760 Ribe

Indledning

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af stuehus, 2 stalde, 2 maskinhuse og garage. Lade på ca. 150 m² bevarer på ejendommen Spandetvej 23, 6760 Ribe.



Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Svend Ebsen Schøler har søgt om nedrivning af stuehus, 2 stalde, 2 maskinhuse og garage. Lade på ca. 150 m² bevarer på ejendommen beliggende Spandetvej 23, 6760 Ribe.

Ejendommens bygninger er ikke i mange år blevet holdt ved lige/renoveret. Ejendommen har stået tom i 2 år og har indtil da været beboet af samme person siden 1927.

Jf. landbrugsloven § 10 kan beboelsesbygningen på en landbrugsejendom, der ejes lovligt sammen med en anden landbrugsejendom med beboelsesbygning, nedrives uden tilladelse eller fraskilles ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, hvis der tinglyses deklaration på, at ejendommen ejes sammen med en landbrugsejendom med beboelsesbygning.

Sagsbehandling og dokumenter til Natur- & Erhvervsstyrelsen er jf. landbrugslovens § 10 ved at blive udarbejdet af landinspektør, og ejendommens jorder vil i fremtiden blive underlagt og drevet fra landbrugets hovedejendom beliggende Spandetvej 30, 6760 Ribe.

Lovgrundlag, planer mv.

Boligreguleringsloven:

Ifølge § 46 stk. 1, Boligministeriets bekendtgørelse nr. 251 af 9. april 1992, lov om midlertidig regulering af boligforholdene er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder, hvad enten nedlæggelsen sker ved nedrivning, ved helt eller delvis sammenlægning af 2 eller flere boliger eller ved, at boligen helt eller delvis tages i brug til andet end beboelse.

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Der er ikke foretaget høring.

Vurdering herunder alternativer

Ansøgningen bør imødekommes ud fra udvalgets praksis i tidligere sager om nedlæg-gelse af beboelse på landbrugsejendomme i medfør af boligreguleringsloven.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Udvalget har noteret, at ejer vil holde laden i ordentlig stand.

Punkt 8: Opførelse af Enfamiliehus og garage Grønvangsvej 91, 6700 Esbjerg

14/2088

Bilag

Bemærkninger fra naboer - Opførelse af Enfamiliehus og garage Grønvangsvej 91, 6700 Esbjerg

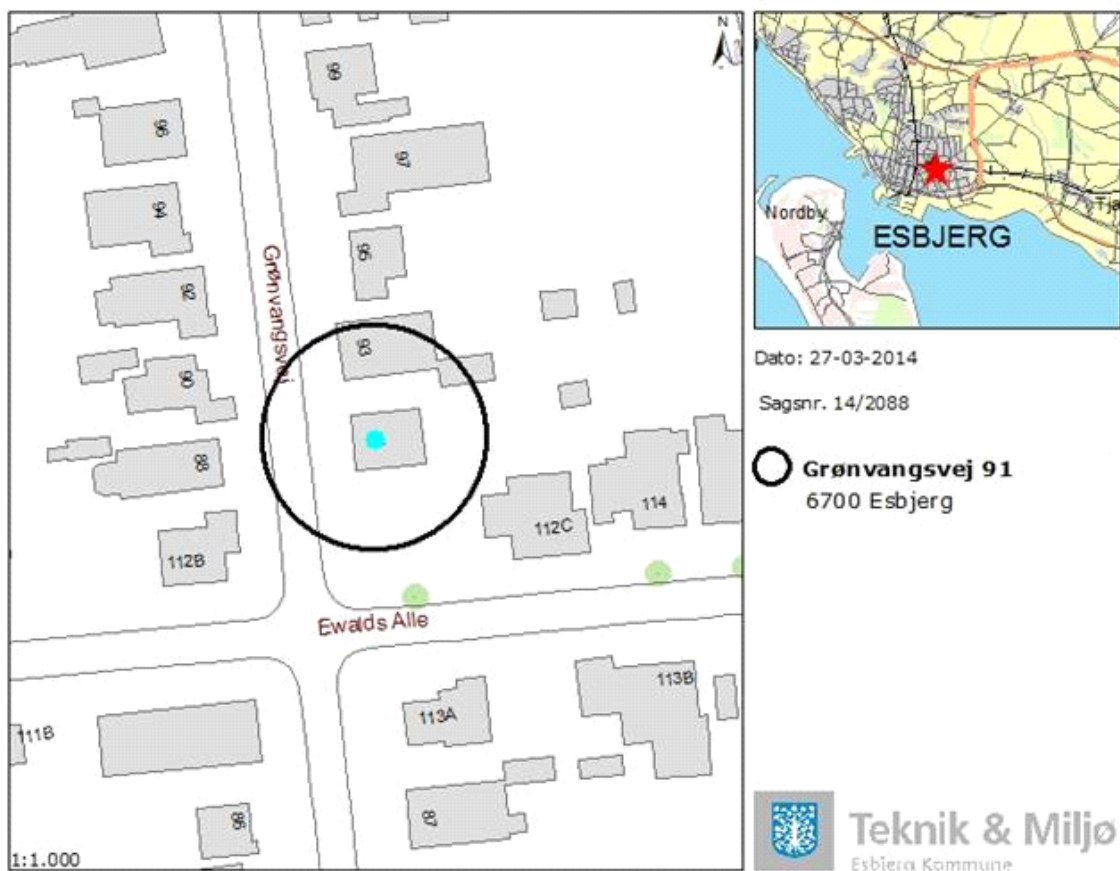
d12ff2a7be014e2e9472a9c67a2a8654

Tegninger - Opførelse af Enfamiliehus og garage Grønvangsvej 91, 6700 Esbjerg

Opførelse af Enfamiliehus og garage Grønvangsvej 91, 6700 Esbjerg

Indledning

Ejer af Grønvangsvej 91, 6700 Esbjerg har søgt om byggetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 151 m² med tilhørende garage på 23 m². I forbindelse med ansøgningen er der blevet meddelt nedrivningstilladelse til nedbrydning af eksisterende bebyggelse på ejendommen.



Sagsfremstilling

Ejer af Grønvangsvej 91, 6700 Esbjerg har søgt om tilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus på 151 m² med garage på 23 m². Ejendommen er omfattet af en privat servitut tinglyst den 3. august 1959, hvor det fastlægges, at det samlede bebyggede areal højst må udgøre 1/5 af grundens nettogrundareal (inkl. garage og/eller udhus). Dette svarer til en bebyggelsesprocent på 20 %. Der søges om en bebyggelsesprocent på 25 %. Sagen er blevet sendt i nabohearing, hvorefter der er kommet bemærkninger.

Bemærkningerne går på, at det ansøgte enfamiliehus vil medføre et mindre lysindfald til beboelsen på nabogrunden.

Lovgrundlag, planer mv.

Villaservitut tinglyst d. 3. august 1959

§ 1. Det samlede bebyggede areal må højst udgøre 1/5 af ejendommens nettogrundareal. Garage og udhus må hver for sig højst have 20 m² bebygget areal.

§ 2. Garage og udhus tillades opført i naboskel, når den samlede længde ikke overstiger 6,0 m.

Planloven

En kommunes accept af, at der sker hel eller delvis fravigelse af bestemmelserne i en privat servitut er ikke omfattet af planlovens § 19 og 20 og betragtes ikke som en dispensation mm jf. *Planloven, § 43, Kap. 9, nr. 3.*

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Sagen er blevet sendt i høring hos 3 naboejendomme. Der er kommet bemærkninger fra ejer af Grønvangsvej 93. Bemærkningerne går på, at det ansøgte vil have konsekvenser for lysindfaldet til ejerens køkkenalrum, idet bebyggelsen på naboejendommen, Grønvangsvej 95, allerede tager en del lys fra den ene side af huset. Såfremt det ansøgte imødekommes, vil naboejendommen Grønvangsvej 93 have bebyggelse på begge sider af huset, som ejer mener, vil give anledning til en forringelse af lysindfaldet til huset.

Vurdering herunder alternativer

Det ansøgte etplans hus har en meget beskeden højde på 3,0 m mod vest og 3,5 m mod øst og er indenfor byggeret mht. Bygningsreglement 2010. Dvs. det bl.a. overholder bestemmelserne om afstand til skel.

Det vurderes, at den ansøgte bebyggelse ikke vil give anledning til væsentligere skyggevirkninger og dermed en forringelse af lysindfald ind på naboejendommen Grønvangsvej 93, end hvis bebyggelsen blev opført, således at deklarationens krav til bebyggelsens omfang overholdes.

En bebyggelse opført med samme placering på grunden, men af en reduceret størrelse, så den umiddelbart tilladte bebyggelsesprocent 20 % overholdes, vurderes at give samme skyggevirkninger.

Villaservitutten blev tinglyst i 1959, og teksten afspejler reglerne, som var gældende i byggeloven i 1959.

Ansøgningen overholder byggeretten med hensyn til. Bygningsreglement 2010.

Med henvisning til vurderingerne i ovennævnte konkluderer forvaltningen, at villaservitutten, ikke bør håndhæves, og at der dermed bør meddeles tilladelse til det ansøgte.

Plan & Miljøudvalget har tidligere truffet beslutning om, at der i parcelhusområder, hvor lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 25, som udgangspunkt kan meddeles tilladelse til en bebyggelsesprocent på 30 %, jf. byggeretten i Bygningsreglement 2010. Med de bebyggelsesregulerende bestemmelser, der er indeholdt i byggeretten, bl.a. højde, afstand til skel og bebyggelsesprocent, varetages hensynene til naboejendomme for så vidt angår lys, luft og indblik.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen godkendes

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Punkt 9: Opførelse af orangeri/viktualierum, Grønnegade 36, 6760 Ribe.

14/3360

Bilag

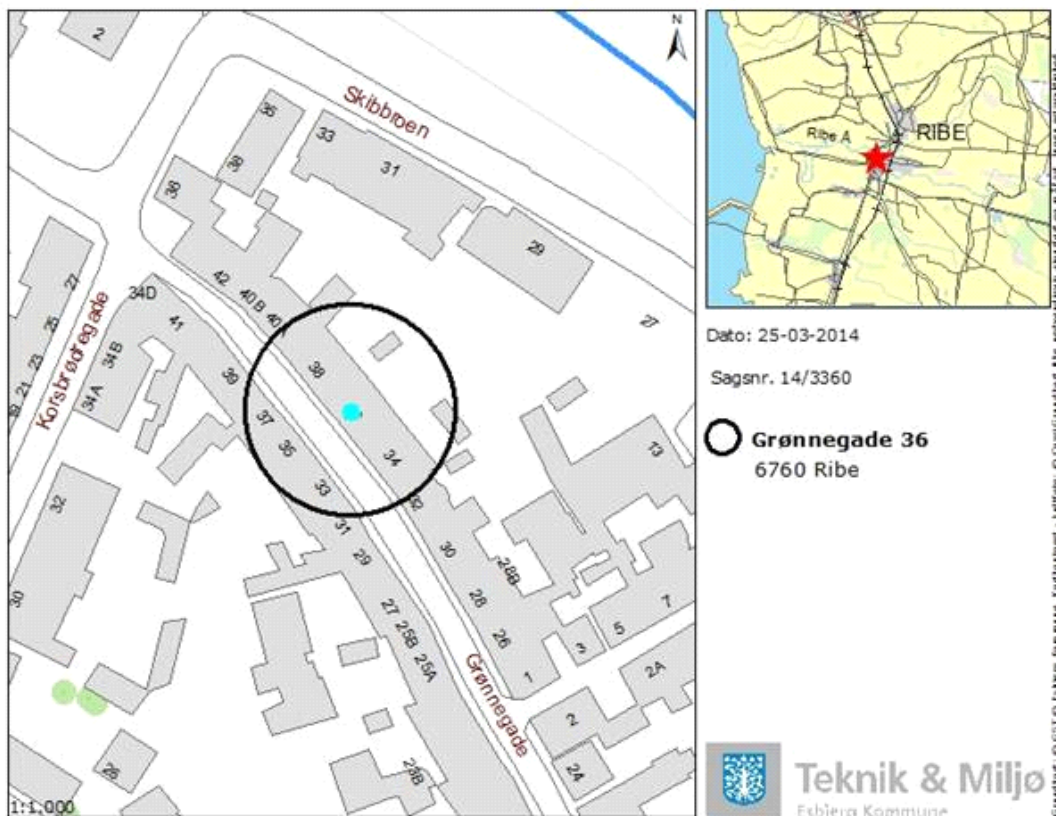
Plan og facadetegning - Opførelse af orangeri/viktualierum, Grønnegade 36, 6760 Ribe

822d62dc28864972a909da05097210bc

Opførelse af orangeri/viktualierum, Grønnegade 36, 6760 Ribe.

Indledning

Ejer af Grønnegade 36, Ribe har søgt om tilladelse til at opføre et orangeri/viktualierum. Bygningen er i alt 21 m².



Sagsfremstilling

Ejer af Grønnegade 36 har den 3. februar 2014 søgt om tilladelse til at opføre et orangeri/viktualierum med saddeltag på 21 m².

Ansøgningen overholder ikke byggeret med hensyn til det skrå højdegrænseplan. Projektet er blevet sendt i partshøring, hvortil der er kommet bemærkninger fra naboejendommen, Grønnegade 34. Ejer ønsker at opføre bygningen som ansøgt.

Lovgrundlag, planer mv.

Byggeriet er omfattet af Bygningsreglement 2010, Kap. 2.2.6, stk. 2, nr. 1.

"Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra naboskel være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan".

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Ansøgningen har været i partshøring hos 2 naboejendomme - Grønnegade 34, 6760 Ribe og Skibbroen 29, 6760 Ribe. Der er kommet bemærkninger fra ejeren af Grønnegade 34. Ejeren har fremført følgende bemærkning pr. telefon. "At bygningen er for høj".

Vurdering herunder alternativer

Bygningen ønskes placeret mod nordøst for enden af grunden bygget parallelt med et skur på naboejendommen Grønnegade 34.

Det vurderes, at der er ringe muligheder for at placere bygningen på en anden beliggenhed på grunden end mod nordøst, hovedsagligt på grund af grundens størrelse, men også delvist på grund af en tinglyst fælles indkørsel og parkeringsareal mod vest på grunden.

Hvis bygningen placeres på sådan en beliggenhed, hvor det skrå højdegrænseplan skal overholdes (det vil sige langs naboskel mod Grønnegade 34 og rykket ind på grunden) ville den komme til at optage en væsentlig del af opholdsarealet på grunden, og skabe et areal mellem bygningen og plankeværket, som ikke kan udnyttes.

Det vurderes yderligere, at der ikke vil være væsentlige skyggegener på naboejendommen Grønnegade 34, på grund af bygningens placering på grunden. Hovedhuset er placeret mod sydvest, derfor afkastes skyggen fra hovedhuset ind på baggården, når der er eftermiddagssol. Det vurderes også, at der ikke er risiko for væsentlige skyggegener med hensyn til aftensolen, fordi skygge afkastes mod nord ind på naboejendommen Skibbroen 29, hvor der er høje træer og bevoksning direkte i skel mellem ejendommene.

Den ansøgte placering, parallelt med hovedhuset er i øvrigt i overensstemmelse med administrationspraksis for ejendommene i området.

Med henvisning til vurderingerne i ovennævnte konkluderer forvaltningen, at der bør meddeles tilladelse til det ansøgte.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen godkendes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Punkt 10: Sammenlægning af boliger - Jyllandsgade 157 og 159, 6700 Esbjerg

14/5086

Bilag

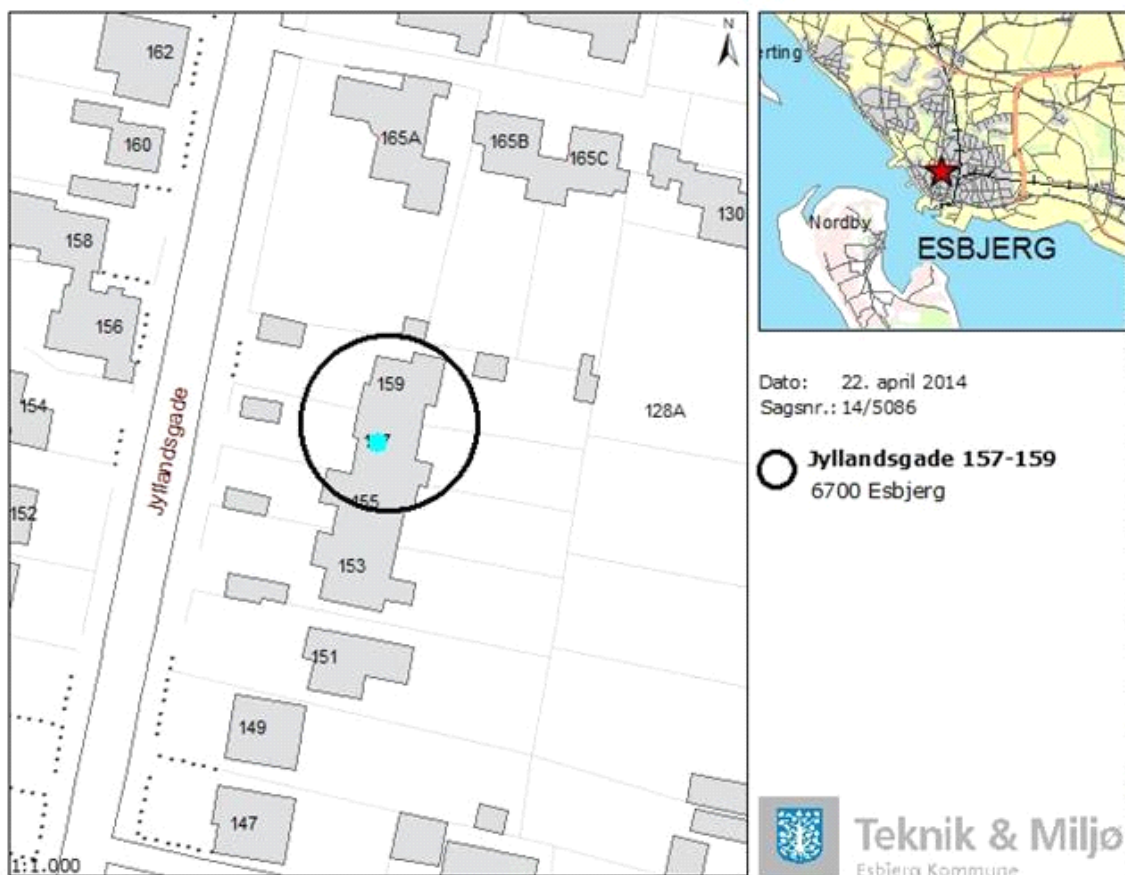
Tegninger - Jyllandsgade 157-159 Esbjerg

73127eb870a5441dac1f35a151db25e0

Sammenlægning af boliger - Jyllandsgade 157 og 159, 6700 Esbjerg

Indledning

Ejeren af Jyllandsgade 159, 6700 Esbjerg søger om tilladelse til sammenlægning af ejendommen Jyllandsgade 157 og 159, 6700 Esbjerg. Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til, om sammenlægningen skal tillades.



Sagsfremstilling

Ejeren, Elmer Enevoldsen, bor selv på adressen Jyllandsgade 159, Esbjerg. Han påtænker at købe forældrenes bolig på Jyllandsgade 157, som hidtil har været benyttet som udlejningsbolig. Huset står i dag tomt, da tidligere lejer er kommet på plejehjem.

Jyllandsgade 157 er på 95 m², og Jyllandsgade 159 er 102 m² og vil efter sammenlægningen blive 197 m².

Jf. Boligreguleringslovens § 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.

I kommuneplanramme 01-040-240 er der ikke stillet krav til sammenlægning af boliger. Der er endvidere hverken lokalplan for området eller tinglyste deklarationer på ejendommene, der kan være til hinder for sammenlægningen.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement 2010.

Kommuneplan 2010, enkeltområde 01-040-240.

Boligreguleringsloven § 46 stk. 1.

Bemyndigelser fra Plan & Miljøudvalget pr. 1. januar 2014.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger

Personaleforhold

Ingen bemærkninger

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger

Høring

Ingen bemærkninger

Vurdering herunder alternativer

Ansøgningen bør imødekommes, da boligen står tom. Der sker ikke facademæssige ændringer, og da et boligareal på 197 m² i dag er en naturlig størrelse for en familie med børn.

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

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- At projektet godkendes som ansøgt, såfremt der ikke sker facadeændringer.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Punkt 11: Orienteringssager 8. april 2014, Plan & Miljøudvalget

14/23

Bilag

Referat fra møde i Grønt Råd den 5. marts 2014

Tidsforbrug lokalplaner

Statusopgørelse på husdyrsagerne pr 1 april 2014

Orienteringssager 8. april 2014, Plan & Miljøudvalget

Generel orientering

14/414: Der har været afholdt møde i Grønt Råd den 5. marts 2014. Referat fra mødet vedlægges.

12/10753: Afgørelse fra Natur & Miljøklagenævnet i sag om Esbjerg Kommunes landzonetilladelse til opførelse af erhvervshal i Øster Vedsted.

Natur- & Miljøklagenævnet ændrer Esbjerg Kommunes landzonetilladelse af 11. marts 2013 til opførelse af en erhvervshal på ejendommen matr.nr. 15a, Øster Vedsted, Ribe, på Græsgårdsvej 23, Øster Vedsted til et afslag.

Der er ansøgt om opførelse af i alt 1184 m² bygninger (1000 m² stålbuehal og 184 m² åben mellembygning). De ansøgte bygninger skal sammenbygges med den eksisterende virksomhedsbebyggelse. Udvidelsen tager sigte på en produktionsflytning af Berima Aps, der i dag ligger i et erhvervsområde til Benja plast på Græsgårdsvej 23, Øster Vedsted.

13/20577: Tidsforbrug lokalplaner

14/6752: Statusopgørelse – husdyrsager

Udviklingen i antal påbegyndte og ikke påbegyndte sager fremgår af vedlagte bilag (figur 1 og 2). Endvidere fremgår en oversigt over sagsbehandlingstiden for godkendelsessager (figur 3).

Antallet af ikke påbegyndte sager er stigende. Dette skyldes blandt andet, at der i sagsoversigten indgår 15 revurderingssager, hvor en tidligere miljøgodkendelse skal vurderes på ny. I de 15 revurderingssager kan husdyrproduktionen fortsætte på uændrede vilkår indtil godkendelsen er revurderet.

I perioden fra 1. april 2013 til 1. april 2014 er der afgjort i alt 102 sager på husdyrområdet. Dette er tilnærmelsesvis på samme niveau som for perioden fra januar 2013 til januar 2014, hvor der er afgjort i alt 108 husdyrsager.

For så vidt angår Esbjerg Kommunes kvalitetsmål for sagsbehandlingsfrister på husdyrsagerne, så overholdes disse fortsat i hovedparten af sagerne.

INDSTILLING

Til efterretning

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 08-04-2014

Godkendt.

Punkt 12: Lukket: Manglende anmeldelse af etablering af dyrehold

13/28693