

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 15-05-2018

Mødedato Tirsdag d. 15. maj 2018 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Temadrøftelse 2 - Budget 2019-22.....	5
Forslag til ophævelse af Lokalplan 01.09 for Riberhus.....	6
Endelig behandling af Lokalplan 01-120-0004 Gammelby, Skydebanevej 14.....	8
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.57 og lokalplan 11-03-0004 Novrup-Måde lande.....	10
Endelig vedtagelse af l Kommuneplanændring 2017.02 og Lokalplan 01-010-0024, Indre by, Boliger.....	13
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2017.11 og lokalplan nr. 05-010-0016 Bydelscenter i l.....	16
Forslag til kommuneplanændring nr. 2017.12 og lokalplan nr.08-030-0007 Ét stort boligvarehus ved.....	18
Forslag til kommuneplanændring nr.2018.16 Kontorerhverv og boliger i Jerne.....	20
Emner i Kommuneplanstrategi 2022-34.....	21
Nyt etagebyggeri Torvegade 42.....	23
Godkendelse af Forskrift for udendørs kultur- og musikaktiviteter i Esbjerg og Fanø Kommuner.....	25
Afslag til placering af gyllebeholder.....	28
Dispensation fra naturbeskyttelsesloven til oprensning af Alslev Å.....	32
Orientering.....	34

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

- Plan & Miljøudvalget har ingen bidrag til budgetrevisionen pr. 31. marts 2018
- Kongeåen
- LED-strategi drøftes på næste møde
- Støjmur ved Seminarievej
- Engsnarreprojekt
- Almene Boliger, Kystparken

Punkt 3: Temadrøftelse 2 - Budget 2019-22

18/7471

Indledning

Som led i budgetprocessen igangsættes de forberedende arbejder i fagudvalgene.

Sagsfremstilling

På mødet præsenteres udvalget for oplæg vedr. tidsplan, anlæg og udfordringer til videre drøftelse.

Der er udarbejdet oversigt over kommunens anlægsprogram.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- udvalget drøfter behovet for nye anlægsinvesteringer i den kommende budgetperiode og eventuelle budgetmæssige udfordringer indenfor udvalgets eget område.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

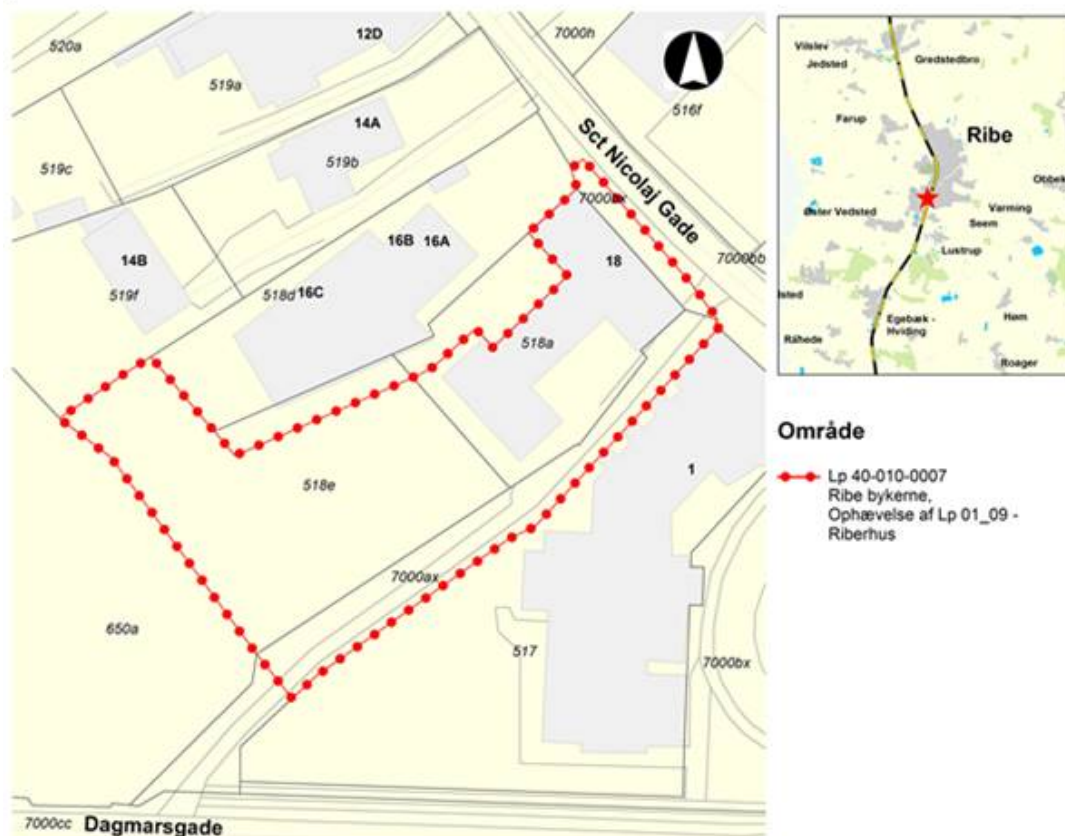
Drøftet.

Punkt 4: Forslag til ophævelse af Lokalplan 01.09 for Riberhus

18/3425

Indledning

Esbjerg Kommune har den 23. oktober 2017 modtaget en ansøgning fra Arkitektladen A/S med ønske om at ændre anvendelsen af den eksisterende bebyggelse på Sct. Nicolaj Gade 18, Ribe fra ældreboliger til beboelseslejligheder. Ejendommen er beliggende indenfor gældende lokalplan 01.09 for Riberhus, hvoraf det fremgår, at området udlægges til offentlige formål og kun må anvendes ældreboliger, plejehjem m.m. Det ansøgte er derved ikke i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser og vil derfor betyde, at plangrundlaget skal ændres, for at det ansøgte kan realiseres.



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune solgte ejendommen Sct. Nicolaj Gade 18 i Ribe, det tidligere plejehjem Riberhus, tilbage i begyndelsen af 2017 til RIBO EJENDOMME Aps, som nu ønsker at indrette op mod 11 beboelseslejligheder i de eksisterende bygninger.

Den ønskede anvendelse er ikke i overensstemmelse med gældende lokalplan, men stemmer overens med gældende kommuneplan, som fastsætter anvendelsen af enkeltområdet til hovedcenter, herunder mulighed for boliger.

Da det i henhold til Planloven kun er muligt at dispensere fra lokalplanens anvendelsesbestemmelser i yderst begrænset omfang er det nødvendigt at ophæve gældende lokalplan for, at det ansøgte kan tillades.

Foruden plejehjemmet omfatter Lokalplan nr. 01.09 også det grønne rekreative areal, som ligger sydvest for ejendommen ned til Ribe Å. Dette ejes fortsat af Esbjerg Kommune, og ophævelsen af lokalplanen for området vurderes ikke at få nogen konsekvenser for arealet.

Baggrunden for vedtagelsen af Lokalplan 01.09 var i sin tid at give mulighed for, i forbindelse med funktionsændringen fra plejehjem til ældreboliger, at udvide og ombygge plejehjemmet Riberhus. Lokalplanen skulle sikre, at denne udvidelse og ombygning skete på en hensynsfuld måde i forhold til det omkringliggende parkområde og den historiske bykerne.

Lokalplan 01.09 ønskes ophævet i sin helhed, da der er tale om en lokalplan udarbejdet for at muliggøre et konkret projekt for udvidelsen af plejehjemmet i Riberhus. Lokalplanområdet har været anvendt som plejehjem, herunder ældreboliger, offentlig og privat service så som kontorer, klinikker og lignende samt park og lignende rekreative anlæg. Anvendelsen

har indtil nu således været i overensstemmelse med lokalplans anvendelsesbestemmelser. Lokalplanens stramme anvendelsesbestemmelser er dog ikke længere i overensstemmelse med udviklingen i Ribe.

Det vurderes ikke længere at være planlægningsmæssigt relevant at reservere lokalplanområdet for Lokalplan 01.09 udelukkende til offentlige formål og private service formål. Udviklingen har bevirket, at det ikke længere er behov for et plejehjem på denne placering, og det vurderes ikke, at områdets anvendelse bør begrænses til offentlige institutioner og private service.

Med ophævelsen af lokalplanen vil gældende bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden også blive ophævet. Det vil herefter alene være kommuneplanens mindre restriktive bestemmelser, der vil styre, hvordan der må ske ændringer af bebyggelsen.

Ejeren af ejendommen har fremsendt et forslag til en deklaration, der kan tinglyses på ejendommen. Deklarationen har til formål at sikre det bevaringsværdige forhus mod uønskede ændringer af facaderne. Deklarationen vil ikke omfatte baghusene, og kan dermed ikke bruges til at regulere bygningens udtryk mod parken og åen.

Af udvendige ændringer omfatter det ansøgte etablering af 7 nye altaner på omkring 10 m² samt etablering af nyt cykelskur, glasfacade med skydedøre, skærmvæg og enkelte nye vinduer og døre. Ændringerne vil primært foregå på den del af bebyggelsens facader, der er vendt mod parken og åen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Lokalplan 01.09 for Riberhus ophæves

Høring

Forslaget om ophævelsen af Lokalplanen 01.09 sendes i offentlig høring i 14 dage.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Forslag om ophævelsen af Lokalplan 01.09 for Riberhus godkendes med henblik på offentlig høring.
- Der tinglyses en deklaration på ejendommen, der sikrer det bevaringsværdige forhus mod uønskede ændringer.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

Forslag til Lp 40-010-0007 Ophævelse af Lp 01.09 Riberhus

Lokalplan nr. 01.09 Riberhus

Udkast til deklaration

Kortbilag til udkast til deklaration

Tegningsmateriale samlet

Punkt 5: Endelig behandling af Lokalplan 01-120-0004 Gammelby, Skydebanevej 14.

17/4394

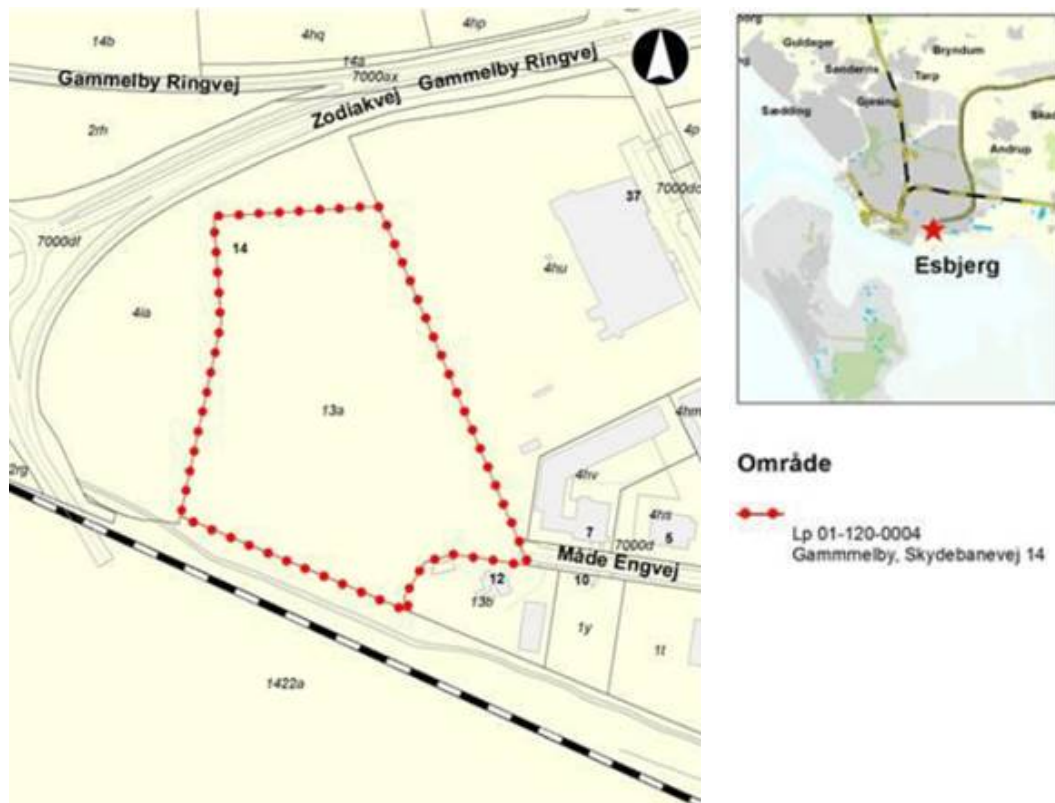
Indledning

Formålet med lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag for at anvende området til virksomheder med miljøklasse 3-5.

Byrådet vedtog den 23 november 2017 at offentliggøre forslaget til lokalplanen med en høringsfrist i perioden fra 4. december 2017 – 1. januar 2018.

I høringsperioden er der indkommet en bemærkning fra Vejdirektoratet, som ikke har medført ændringer, og en bemærkning fra Esbjerg Havn som har medført ændringer.

Ændringerne fremgår af denne sagsfremstilling.



Sagsfremstilling

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til erhvervs- og industriformål, og opføre kontor eller produktionsvirksomheder mellem miljøklasse 3-5.

Området kan udstykkes til parceller, og vil kunne have plads til i alt 1-4 virksomheder med mulighed for udendørs oplag.

Lokalplanområdet er beliggende i Måde, tæt ved hovedforbindelsen til Esbjerg Havn, og er en del af de havnenære erhvervsområder. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 33.000 m² og afgrænses af Zodiakvej mod nord, syd og vest og Måde Industriområde mod øst.

Den maximale bebyggelsesprocent for hver ejendom er på 90%, og bebyggelsen skal placeres i min. kote 5,5 DVR90 og må ikke overstige 20 m.

Lokalplanområdet vil blive vejforsynet via Måde Engvej og Zodiakvej.

Lokalplanområdet er en del af Lokalplan nr. 279, som blev vedtaget af Byrådet i 1990, og giver mulighed for opfyldning af sediment. Da området ikke ønskes anvendt til opfyldning længere, ønskes det at anvende området til erhvervs- og industriformål. Derfor aflyses Lokalplan nr. 279 for den del, der afgrænser denne lokalplan.

Ansøger er indforstået med lokalplanens indhold.

Bygherre har, efter høringsperioden, udtrykt ønske om at miljøgrænsen ændres fra 4-5 til 3-5 samt at der tillades laboratorievirksomhed.

Forvaltningen vurderer, at dette kan imødekommes og anbefaler, at lokalplanen konsekvensrettes i forhold til dette.

Der er indkommet to indsigelser i den offentlige høringsperiode:

1. Vejdirektoratet gør i deres bemærkning opmærksom på, at vejbyggelinjen har et højdetillæg. Det konstateres, at arealet ikke udlægges til støjfølsom anvendelse samt at der er fastsat bestemmelser, som hindrer reflekterende og blinkende materialer.

2. Esbjerg Havn gør opmærksom på, at matr. 13a har vejadgang fra Måde Engvej og at der udelukkende kan tillades en enkelt overkørsel fra lokalplanområdet til Zodiakvej samt at den tinglyste vejret på matr. 4ia går til Måde Engvej, via nordligt skel på matr. 13a.

Forvaltningens vurdering og anbefaling:

Bemærkningen fra Vejdirektoratet medfører ikke ændringer af lokalplanforslaget, da det er forhold, som allerede er sikret med bestemmelser i lokalplanen.

Bemærkningen fra Esbjerg Havn medfører, at vejadgangen tilpasses efter ovenstående ønske, og at lokalplanen konsekvensrettet i forhold til ovenstående.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Forslag til lokalplan 01-120-0004, Gammelby, Skydebanevej 14, vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

Lokalplan 01-120-0004 Gammelby, Skydebanevej 14

Havnens indsigelse mod lokalplan nr. 01-120-0004 Gammelby, Skydebanevej 14

Vejdirektoratets bemærkninger til lokalplanforslag 01-120-004, Gammelby, Skydebanevej 14.

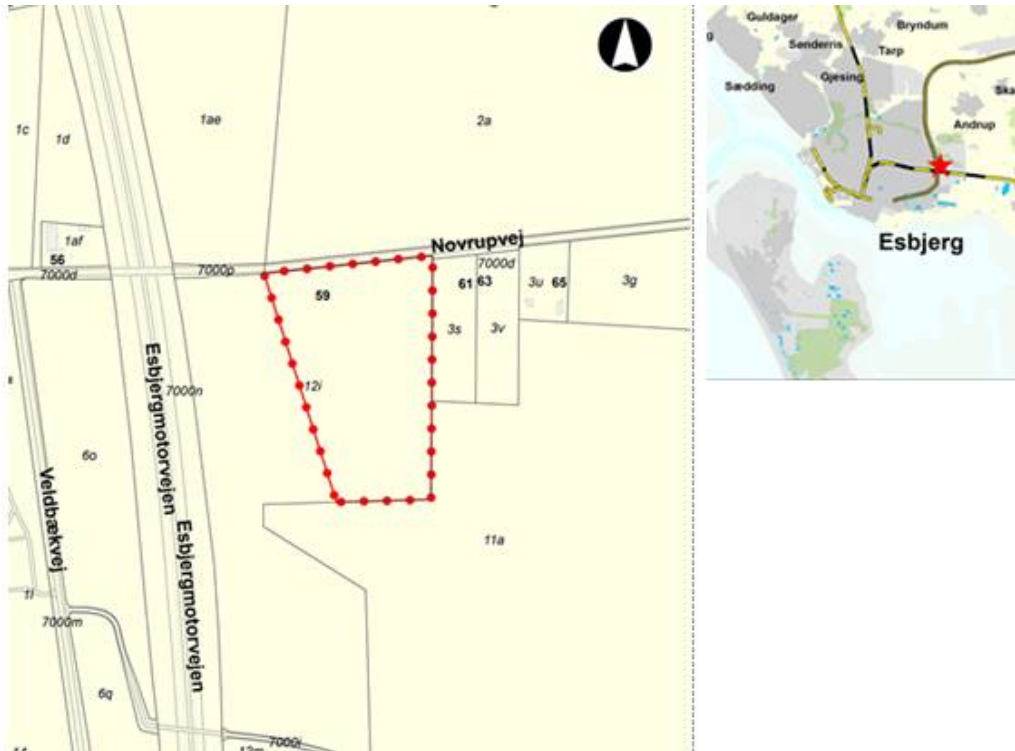
Godkendelse fra Esbjerg Havn, Udkørsel Skydebanevej,

Punkt 6: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2016.57 og lokalplan 11-03-0004 Novrup-Måde landområde

16/17434

Indledning

Borger & Arbejdsmarked har anmodet om, at der udarbejdes et plangrundlag, der muliggør opførelse af op til 12 såkaldt skæve boliger til særligt udsatte ved Novrupvej, øst for motorvejen.



Sagsfremstilling

Lokalplanområdet er beliggende i det åbne landområde ved Novrup, øst for motorvejen. Mod nord grænser området op til Novrupvej, mod vest en skovbeplantning langs motorvejen, mod syd og øst åbent land.

Formålet med planforslagene er at give mulighed for, at der indenfor lokalplanområdet kan opføres op til 12 boligenheder til særligt udsatte borgere, såkaldt skæve boliger.

Den gældende kommuneplan udlægger området til grønt rekreativt område i byzone. Med den foreslåede kommuneplanændring udlægges området til boligformål.

Der er tale om små boligenheder på ca. 40 m² pr. bolig med selvstændige opholdsarealer knyttet til hver bolig. Adskilt fra boligenhederne gives mulighed for opførelse af et fælleshus, primært til brug for medarbejdere fra Esbjerg Kommunes Borger & Arbejdsmarked. Alle bygninger opføres i én etage med fladt tag eller ensidig tagetage. Lokalplanen udlægger et byggefelt i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor der kan opføres boliger. Den nærmere placering af boligerne vil blive fastlagt i forbindelse med den egentlige projektering af projektet. Der skal sikres fornøden adgang til området med fortove m.v.

Da området er belastet af støj fra motorvejen er der i lokalplanen sikret plads til etablering af støjafskærmning. Konkrete målinger i forbindelse med byggesagen vil afgøre, om støjafskærmningen er nødvendig for at overholde Miljøministeriets grænseværdier for vejstøj.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. I forbindelse med vedtagelse af lokalplanen, vil forvaltningen anmode Miljøstyrelsen om at ophæve skovbyggelinjen for lokalplanområdet. For at mindske bebyggelsens synlighed i landskabet er der i lokalplanforslaget indført bestemmelser om beplantning, både mod Novrupvej og mod åbent land.

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger. Der er i høringsperioden indkommet 3 indsigelser.

Indsigelse 1

Rikke B. M. Christiansen
Thomas A. Mortensen
Novrupvej 77, 6705 Esbjerg Ø

Indsigelsens indhold:

Sociale udfordringer:

Det anføres, at der i forvejen er mange sociale udfordringer i Esbjerg Ø. Forslag om at etablere skæve boliger for socialt udsatte i Hjerting i stedet for.

Manglende helhedsplan:

Der spørges til kommunens helhedsplan for området øst motorvejen. Når man taget hul på et så attraktivt område, bør der være en samlet plan.

Forvaltningens bemærkninger:

Placeringen af skæve boliger til særligt udsatte på det foreslåede sted er et resultat af en længere proces. Der er tale om en særlig situation, der nødvendiggør placeringen. Et ønske om nærhed til byen, og samtidig placering i et tyndt befolket område snævrer mulighederne ind. Det pågældende areal vurderes at være det, der bedst opfylder alle krav og ønsker.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslagene.

Indsigelse 2

Jonna I. Munk
Niels I. Lyngsø
Harvevænget 11, 6705 Esbjerg Ø

Indsigelsens indhold:

Borgerne ejer en grund i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, og ønsker tilladelse til at opføre 4 boliger på ejendommen. De har tidligere fået afslag med baggrund i kommuneplanen, som udlægger området til grønt område. De ønsker samme mulighed, som kommunen nu giver sig selv.

Forvaltningens bemærkninger:

De fremlagte planforslag omhandler ikke borgernes ejendom.

Området øst for motorvejen er stadig i kommuneplanen udlagt til grønt område, men er reserveret fremtidig byudvikling.

Der er endnu ikke lavet en sammenhængende plan for området.

Der kan indenfor den gældende kommuneplanramme for borgernes ejendom ikke gives tilladelse til opførelse af boliger.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslagene. Der er tale om en særlig befolkningsgruppe, hvis behov stiller helt særlige behov til placeringen.

Indsigelse 3

Troels Haas
Novrupvej 56, 6705 Esbjerg Ø

Indsigelsens indhold:

Borgeren udtrykker bekymring for den særlige befolkningsgruppe, som skal bo indenfor lokalplanområdet, idet borgerens ejendom ligger på vejen mellem lokalplanområdet og Esbjerg by.

Forvaltningens bemærkninger:

Indsigelsen blev sendt til forvaltningen inden den offentlige høring med ønske om at blive inddraget i processen.

Borgeren har fået høringsbrev tilsendt under den offentlige høring, men er ikke kommet med yderligere bemærkninger.

Indsigelsen giver ikke anledning til ændringer af planforslagene.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- lokalplan 11-030-0004 og kommuneplanændring 2016.57 vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

Lp 11-030-0004_Lokalplanforslag_offentlig høring med bilag

Kommuneplanændring 2016.57

Samlede indsigelser

Punkt 7: Endelig vedtagelse af I Kommuneplanændring 2017.02 og Lokalplan 01-010-0024, Indre by, Boliger ved Nygårdsvej

17/14077

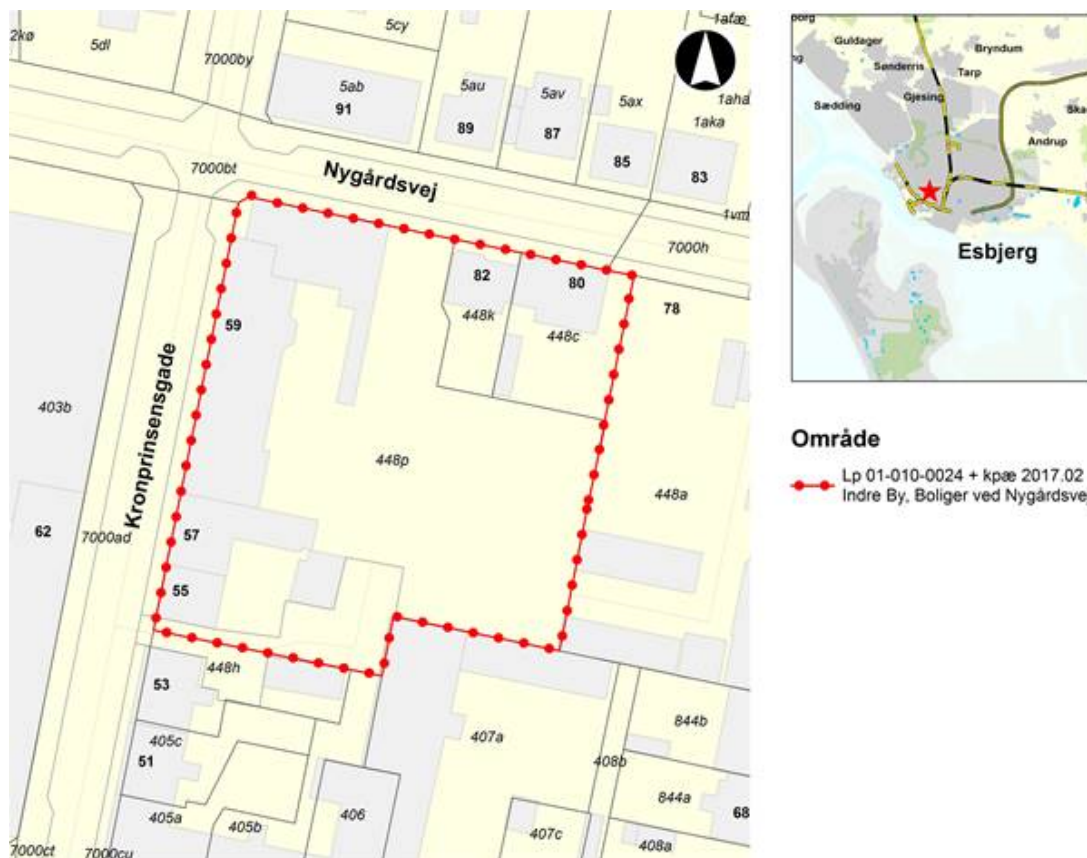
Indledning

Formålet med denne kommuneplanændring og lokalplan er at danne det planmæssige grundlag for dels at omdanne en del af de eksisterende bygninger fra den tidligere Realskole til boliger samt etablering af nyt boligbyggeri i Esbjerg midtby. Byrådet vedtog den 23. november 2017 at offentliggøre forslaget til kommuneplanændringen og lokalplanen med en høringsfrist i perioden 6. marts til 3. april.

I høringsperioden er der indkommet 2 bemærkninger fra henholdsvis:

Helle Munch, Nygårdsvej 91, st. tv. 6700, Esbjerg, som ikke har medført ændringer af lokalplanforslaget.

Else og Hans Chr. Hagh, Kronprinsessegade 66, 6700 Esbjerg, som har medført ændringer af lokalplanforslaget.



Sagsfremstilling

Grundejeren ønsker at etablere i alt 40 boliger i form af etagebyggeri. Dette sker ved at ombygge en del af den eksisterende bebyggelse samt erstatte en del af den eksisterende bebyggelse med nyt byggeri.

Lokalplanområdet udgør ca. 4.500 m², er beliggende i midtbyen af Esbjerg og afgrænses af Nygårdsvej mod nord og Kronprinsensgade mod vest.

Da området ikke længere ønskes anvendt til skole er det i kommuneplanændringen foreslået at slette den skolereservation, der har været i området.

Boligerne er disponeret, så der er 28 boliger i en samlet karrébebyggelse på 3 etager langs med Kronprinsensgade og Nygårdsvej.

Langs med Kronprinsensgade ombygges de eksisterende bygninger til boliger.

Langs med Nygårdsvej rives den eksisterende bebyggelse på Nygårdsvej nr. 84 ned, hvorefter der etableres en ny bygning på 3 etager med udnyttet tagetage.

Efter endt realisering vil den samlede karrébebyggelse langs med Kronprinsensgade og Nygårdsvej fremstå som randbebyggelse med saddeltage i tegl og rødt murværk og have adgang fra gaden.

Gårdrummet disponeres med boligbebyggelse på 3 etager, som indeholder 12 boliger med adgang fra gårdrummet.

Derudover anvendes gårdrummet til parkerings- og opholdsarealer og vejbetjenes dels fra Kronprinsensgade og dels fra Nygårdsvej.

Parkeringsbehovet dækkes på eget areal i henhold til regulativ for parkering i indre by.

Det samlede etageareal forventes at blive på ca. 4.508 m². Bebyggelsesprocenten for matrikel 448p er på max. 200 % i lokalplanen og forventes at blive på ca. 170 % for det konkrete byggeri.

For matriklerne 448k og 448c fastholdes den nuværende bebyggelsesprocent på 100 %.

Bygherre er indforstået med planforslagernes indhold.

Der er indkommet to indsigelser i den offentlige høringsperiode:

1. Helle Munch, Nygårdsvej 91, st, tv, 6700, Esbjerg.

Anmoder om, at der udarbejdes skyggediagrammer.

2. Else og Hans Chr. Hagh, Kronprinsessegade 66, 6700 Esbjerg.

a. Spørger om antallet af og størrelsen på p-båse er korrekt.

b. Påpeger at der bør tages stilling til, om det er i harmoni med områdets øvrige arkitektur at udforme altaner ud mod vejsiden.

c. Påpeger at den nye bygning, som opføres i max. kote 28, (18 m.) ikke opnår en sammenhæng med de nærliggende bygninger som opført i max. kote 26 (16 m.)

Forvaltningens vurdering og anbefaling:

Bemærkningen fra Helle Munch imødekommes, og der er udarbejdet skyggediagrammer som viser den nuværende og planlagte situation.

Bemærkningerne fra Else og Hans Chr. Hagh.

a. Antallet af og størrelsen på parkeringsbåse følger parkeringsnormen for Esbjergs indre by.

b. Ang. højden på den planlagte bygning ud mod Kronprinsessegade.

På adressen Jyllandsgade 76a er der en boligbebyggelse, som er opført i max kote 28, (18 m.) Gavlen af denne bebyggelse er en del af gadebilledet på Nygårdsvej.

Desuden er der et igangværende boligbyggeri på Nygårdsvej nr.78, som må opføres i max kote 27, (17 m.)

Forvaltningen vurderer derfor, at det planlagte byggeri på Nygårdsvej nr. 84, som max. må opføres i kote 28, (18 m.) vil indgå i en sammenhæng med den øvrige bebyggelse i karreen. Derfor medfører det ikke ændringer i lokalplanen.

c. Ang. udformningen af altanerne ud mod Kronprinsensgade.

Bemærkningen imødekommes og størrelsen er derfor reduceret til et areal på 8 m², og en dybde på 1.6 meter.

Herudover ændres udformningen så altanerne trækkes ind i bygningernes facade.

Forvaltningen anbefaler, at indsigelsen imødekommes, og at der tilføjes bestemmelser i lokalplanen, som fastsætter altanernes omfang og udseende.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Lokalplan 01-010-0024, Indre by, Boliger ved Nygårdsvej, vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

Forslag til kommuneplanændring 2017.02

Lp 01-010-0024 Nygårdsvej 2018-02-22 Off. høring.

Indsigelse, Helle Munch, Nygårdsvej 91, st,tv, 6700 Esbjerg

Indsigelse, Else og Hans Chr. Hagh, Kronprinsensgade 66, 6700 Esbjerg.

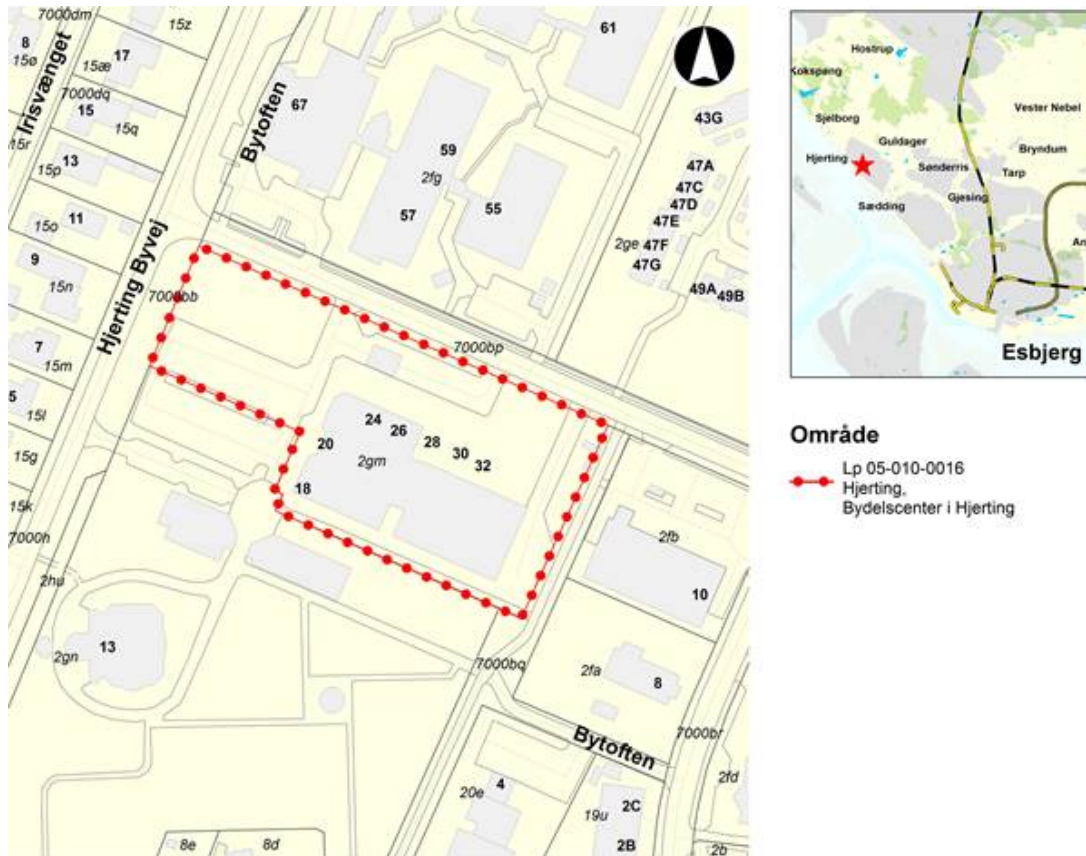
Skyggediagrammer Bilag D.

Punkt 8: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2017.11 og lokalplan nr. 05-010-0016 Bydelscenter i Hjerting

16/22305

Indledning

Ejerne af Hjerting Bycenter, Villemoes Holding, ønsker, at der gives mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik til 3500 m². Det kræver udarbejdelse af en ny lokalplan for ejendommen.



Sagsfremstilling

Området omfatter den ejendom, der kaldes Hjerting Bycenter, og omfatter adresserne Bytoften 18-32 i Hjerting.

Forslag til kommuneplanændring 2017.11 og lokalplan 05-010-0016 har til formål at give mulighed for, at den eksisterende dagligvarebutik ved Hjerting Bycenter kan udvides til 3500 m² i overensstemmelse med den ændring af planloven, der skete i sommeren 2017.

Ejendommen er i dag omfattet af gældende lokalplan 490, som giver mulighed for dagligvarebutikker på op til 2000 m² og udvalgswarebutikker på op til 1000 m².

Forslag til kommuneplanændring 2017.11 hæver bebyggelsesprocenten fra 40 til 50 i kommuneplanens rammer for området. Rammen for størrelse på dagligvarebutikker blev hævet til 3500 m² med den nye Kommuneplan 2018-2030.

Lokalplanforslaget giver mulighed for dagligvarebutikker på højst 3500 m² pr. butik og udvalgswarebutikker på højst 1000 m² pr. butik. I alt kan der indenfor lokalplanområdet højst bygges 4300 m² etageareal.

Lokalplanforslaget fastholder den samme parkeringsnorm, som den eksisterende lokalplan for ejendommen. Det er vurderet, at behovet for parkeringspladser ikke er ændret væsentligt siden den gældende lokalplans vedtagelse i 2006.

Planforslagene har været i offentlig høring i 4 uger. Der er ikke indkommet indsigelser. Ribe Stift har skriftligt meddelt, at stiftet ikke ønsker at gøre indsigelse mod planforslagene.

Planforslagene fremsendes derfor til endelig vedtagelse uden ændringer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Planforslagene har været i offentlig høring i 4 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Lokalplan 05-010-0016 og kommuneplanændring 2017.11 vedtages endeligt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

Lp 05-010-0016 med bilag til offentlig høring.pdf

Kommuneplanændring 2017.11_endelig vedtagelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et butiksbyggeri på op til 40.000 m². Lokalplanen fastlægger retningslinjer for byggeriets placering og sikrer, at der er vejadgang for kunder og varetransport. Desuden fastlægger lokalplanen retningslinjer for skiltning i området. Herunder giver lokalplanen mulighed for at der etableres en pylon på 35 meters højde mod Kjersing Ringvej, at der etableres digital skiltning på max 8 x 12 m på bygningen og at der etableres op til tre

bannere på bygningen på max 100 m². Lokalplanen stiller krav om at digital skiltning ikke må være kompromitterende for trafiksikkerheden.

Projektet underbygger kommunens Vision 2020 og Vækststrategi, da det øger detailhandelsudbuddet og derved understøtter storbykvalitet i Esbjerg.

Planerne er i overensstemmelse med ansøgerens ønsker.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Økonomi

Der pågår undersøgelser af omfang og finansiering.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Der er en gældende lokalplan i området. En del af lokalplanen aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplanen.

Høring

Planerne følger proceduren for offentlig høring i 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- planforslagene godkendes med henblik på offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

08-030-0007 Ikea Forslag

Miljøkonsekvensrapport IKEA Esbjerg

Kommuneplanændring 2017.12 Forslag

Punkt 10: Forslag til kommuneplanændring nr.2018.16 Kontorerhverv og boliger i Jerne

18/4579

Indledning

Der foreslås en ændret arealanvendelse for området med det gamle seminarium og den gamle Jerne Skole i trekanten mellem Strandby Kirkevej og Storegade. Ejeren, Løgten Invest A/S, ønsker bredere muligheder for udlejning end den nuværende arealanvendelse giver mulighed for.

Sagsfremstilling

Området med det gamle seminarium og gamle Jerne Skole er i dag udlagt til offentlige formål. Bygningsmæssigt er det et sammensat område med de ældre bevaringsværdige skolebygninger omgivet af grønt, og de større og sammenhængende seminariebygninger med tilhørende stor parkeringsplads. Den østligst beliggende del af området ligger mellem Jerne Kirke og Skolebakken og udgør et mindre grønt og ubebygget areal op mod kirkegården.

Med forslaget foreslås det at lægge dette grønne område ud som grønt rekreativt område. Skolebygningerne udgør en helhed, som indgår i kulturmiljøet omkring Jernes ældste bebyggelse. Denne helhed foreslås udlagt til blandet boligområde med maksimalt tre etager og en bebyggelsesprocent på 20. Det vil muliggøre etableringen af et attraktivt og grønt boligområde i det gamle skolemiljø.

Den del af området, der rummer seminariebygningerne anvendes i dag til offentlige kontorer, men foreslås udlagt til kontorerhverv for også at muliggøre private erhvervsdrivende i området. Ændringen er sat i værk, fordi ejer har en mulig lejer med interesse i at etablere et privat fritidstilbud i området. Der har hidtil ikke været en anvendelsestekst for kontorerhverv i erhvervsområder. Dette rådes der med denne ændring bod på.

Miljøscreeningen afklarede, at ændringen ikke udløser en miljøvurdering.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalg > Byråd

Høring

Forslaget har været i 14 dages idéhøring, der dog ikke affødte nye ideer til planlægningen af området.

Da der er tale om en ændring af arealanvendelsen skal forslaget sendes ud i otte ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

· Forslaget til Ændring 2018.16 sendes i offentlig høring

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

Annonce for miljøscreeningsafgørelse

Kommuneplanændring 2018.16 Område til kontorerhverv og boliger i Jerne

Punkt 11: Emner i Kommuneplanstrategi 2022-34

17/30179

Indledning

Esbjerg Kommunes Byråd skal vedtage kommuneplanstrategien indenfor den første halvdel af byrådsperioden. Arbejdet med at finde hovedtemaerne for strategien er derfor skudt i gang.

Sagsfremstilling

Byrådet vedtog den 19. marts 2018 Esbjerg Kommunes Planmodel 2018. Et væsentligt element i planmodellen er sammensmeltningen af Helhedsplanen og kommuneplanstrategien i ét samlet dokument, Kommuneplanstrategi 2022-34, der refererer direkte til Esbjerg Kommunes politiske mål i vision og vækststrategi.

Kommuneplanstrategien er et dynamisk styringsredskab, der skal indeholde de overordnede temaer for den fysiske udvikling af Esbjerg Kommune samt udmøntningen af disse gennem mål, indsatser og projekter. Kommuneplanstrategi 2022-34 skal udformes, så det er muligt at foretage et årligt servicetjek af strategiens indsatser og projekter for herved at styrke relationen mellem kommunens fysiske planlægning og budgetlægningen.

Indledningsvis indeholder planstrategien et afsnit om Storbyregion Esbjerg. Dette særlige afsnit udformes i samarbejde med Fanø og Varde Kommuner med fokus på temaerne bosætning, infrastruktur og turisme. Storbyregionen har sammen med Region Syddanmark igangsat en udviklingsaftale, der fokuserer på pendling og bosætning. Der vil i den fælles tekst også kunne refereres til denne udviklingsaftale.

Forslaget til Esbjerg Kommunes Kommuneplanstrategi 2022-34 indeholder fire temaer:

- *Byer & borgere.* Dette tema rummer bymidterne, infrastrukturen samt boligudbuddet. Der ønskes fokus på kvalitet, byliv, klimatilpasning, boliger til alle, levende lokalsamfund samt en smart omstilling med særligt fokus på energiforbrug og infrastruktur.
- *Uddannelsesbyen.* Fokus ligger på at styrke og understøtte uddannelsesmiljøet og studielivet i Esbjerg Kommune ved hjælp af fysiske forhold som campusområder, bymidten og studieboliger.
- *Erhvervsområder til fremtidens behov.* Temaet spænder over sikringen af Esbjerg Havns dynamiske udvikling, landbrugsplanlægning og sikringen af et righoldigt udbud af erhvervsområder.
- *Natur og rekreation.* De rekreative muligheder i naturen samt sikringen og synliggørelsen af Vadehavets natur er i fokus indenfor dette tema.

Nøgleværdierne bæredygtighed og samskabelse benyttes som tværgående elementer i strategiens fire temaer. Samlet set anviser kommuneplanstrategien den vej, som Byrådet ønsker at den fysiske udvikling skal gå.

Planstrategien er et lovbestemt dokument, hvilket bl.a. indebærer, at forslaget til planstrategien skal sendes i offentlig høring i mindst otte uger, og at det færdige dokument skal vedtages indenfor den første halvdel af byrådsperioden. Forslaget til planstrategien skal følgelig senest være klar til den første politiske behandling i foråret 2019.

Vision 2025 lægger rammerne for Esbjerg Kommunes politiske og strategiske arbejde frem mod 2025 og skal som sådan afløse Vision 2020 og Vækststrategi 2020.

Vision 2025 vil blive udformet som et helt overordnet og kortfattet dokument, der skal være let at kommunikere og anvende for alle interessenter internt og eksternt.

Vision 2025 forventes at foreligge klar til en politisk vedtagelse i starten af 2019. Da visionen også lægger rammen for planstrategien og dennes overordnede tilgang til den fysiske udvikling af kommunen er det væsentligt, at udarbejdelsen af visionen og planstrategien er koordineret og foregår parallelt. Der forventes ikke at være konflikt i forhold til kommuneplanstrategiens fire fysiske temaer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Økonomi

Planstrategien skal sikre en årlig opdatering i relation til Byrådets budgetmæssige prioriteringer.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller, at

· de fire temaer til Kommuneplanstrategi 2022-34 godkendes og oversendes til Økonomiudvalget til orientering.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Indstillingen følges.

Første tema tilføjes fokus på ”det grønne”.

Bilag

Notat om Planmodel 2018

Punkt 12: Nyt etagebyggeri Torvegade 42

18/4814

Indledning

På hjørnet af Torvegade / Nørregade er der søgt om byggetilladelse til et *nyt etagebyggeri* i 5 etager med butik i stuen mod Torvegade og 15 boliger på de øvrige etager.

På ejendommen har hidtil været en butiksejendom i 1½ etage. Denne er der meddelt nedrivningstilladelse til.



Sagsfremstilling

Der er tale om en hjørneejendom, hvor bygningen i højden tilpasses de to naboejendomme den bygges op af i henholdsvis Torvegade og Nørregade. Højden på byggeriet bliver ca. 17 m. Bebyggelsesprocenten bliver ca. 234

For området er der ikke en lokalplan, som regulerer ny bebyggelses højde, omfang og bebyggelsesprocent, hvorfor byggeriets samlede indvirkning på omgivelser er *helhedsvurderet* i medfør af reglerne i bygningsreglementet.

Hovedkonklusionen i helhedsvurderingen er, at projektet er tilpasset tilfredsstillende og ikke medfører væsentlige gener for omkringboende, herunder eventuelle lys- og indbliksgener udover, hvad der må tåles i et tæt byområde som i kommuneplanen er udlagt til etagebyggeri.

I henhold til kommunens parkeringsregulativ for den indre by udløser byggeriet et krav om 17 p-pladser. I gården forefindes 10 p-pladser tilhørende ejendommen. Der er ikke mulighed for etablering af flere.

I medfør af parkeringsregulativet kan der meddeles dispensation til at manglende p-pladser erhverves i den kommunale p-fond. Ejeren har søgt om dispensation til, at de manglende 7 p-pladser erhverves i den kommunale p-fond.

Praksis i kommunen har været, at der kun gives dispensation til et mindre antal parkeringspladser. Hvis man ønsker at arbejde for en fortætning af bymidten kan der, som i denne sag, være situationer hvor der er behov for at give dispensation til køb af flere parkeringspladser i parkeringsfonden.

Under hensyn til at ejendommens friareal er begrænset af, at det i medfør af en fælles tinglyst færdsels- og parkeringsdeklaration for gården, også er udlagt som fælles kørselsareal for andre ejendomme vurderes det, at

dispensationsansøgningen bør imødekommes. Havde dette ikke været tilfældet, ville der kunne etableres flere p-pladser på egen grund.

Anvendelse af byggeriet er reguleret af lokalplan 326. Heri er det anført, at ejendommens stueplan kun med særlig tilladelse må anvendes til andet end butikker og restaurationer. Der er søgt om, at den del af stueetagen, der vender mod gården og delvis mod Nørregade anvendes til 2 boliger.

Formålet med bestemmelsen er, at Torvegade fremstår som en attraktivt handelsgade med publikumsorienterede funktioner i stueplanet. Det er forvaltningens vurdering, at et stueplan med butik mod Torvegade og 2 boligers orientering mod gården og delvis mod Nørregade ikke ændre på formålet og bør godkendes.

Endvidere er ejendommen omfattet af lokalplan 204-1, som har til hovedformål at fastholde og forbedre det eksisterende miljø arkitektonisk.

Det er forvaltningens vurdering at byggeriet arkitektonisk også er tilpasset tilfredsstillende.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommen er ikke omfattet af en bebyggelsesregulerende lokalplan, hvorfor der skal foretages en helhedsvurdering i medfør af bygningsreglementet kap. 2.3.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 326 som har til formål at sikre, at området fremtidig fremstår som et attraktivt handelsmiljø med publikumsorienterede funktioner i bebyggelsens stueetager og et rimeligt boligudbud.

Ejendommen er endvidere omfattet af lokalplan 204-1 som har til formål af fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø i forbindelse med ombygninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der er foretaget partshøring og naboorientering af naboer og genboer om det ansøgte byggeri.

Der er ikke fremsendt bemærkninger til de ansøgte dispensationer eller specifikt til projektet. Det fælles gårdlav har dog bemærket, at eksisterende fælles aftaler / tinglyst deklaration skal respekteres, hvilket den også bliver med det ansøgte projekt.

Vurdering herunder alternativer

For vurdering af projektet henvises til sagsfremstillingen og *helhedsvurderingen*.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Bilag

Nyt etagebyggeri Torvegade 42

Helhedsvurdering

Punkt 13: Godkendelse af Forskrift for udendørs kultur- og musikaktiviteter i Esbjerg og Fanø Kommuner

15/14305

Indledning

Teknik & Miljø ønsker med forskriften at fastsætte generelle og ensartede retningslinjer for afholdelse af forskellige støjende kultur/sports- og musikarrangementer, og særlige retningslinjer for udvalgte arrangementsområder i modsætning til tidligere forskrifter, som primært omfattede koncerter i henholdsvis Ribe, Esbjerg og Fanø kommuner.

Det er hensigten med forskriften, at der skabes muligheder for afvikling af forskellige arrangementer i tråd med en storbys ønsker om kvaliteter og udfoldelse af mere byliv for at understøtte Vision 2020.

Sagsfremstilling

Forskriften skal erstatte tidligere ”Forskrifter for udendørs koncerter m.v. i Esbjerg Kommune af 25. juni 2002”, ”Forskrift om udendørs musikarrangementer i Ribe Kommune af 1. januar 2003” og ”Forskrift for afholdelse af udendørs koncerter og lignende musikarrangementer på kommunale arealer, vedtaget af Fanø Byråd den 15. april 2013”.

Forskriften gælder for udendørs arrangementer, der medfører væsentlig støjbelastning for omgivelserne, ved støjende kultur-, sports- og musikarrangementer, byfester samt lignende arrangementer, herunder tivoli og cirkus på alle offentlige arealer. Forskriften gælder ligeledes for arrangementer på private arealer med offentlig adgang. Forskriften gælder ikke for støj på offentlige arealer fra publikumstrafik til og fra et arrangement.

Forskriften regulerer endvidere ikke andre forhold som benyttelse af offentligt ejede områder, affaldshåndtering, skiltning, toiletfaciliteter, parkeringsforhold, vejledning af publikum, sikkerhedsmæssige forhold m.v.

Forskriften regulerer støjen i omgivelserne ved fastsættelse af et bestemt tidspunkt, hvor arrangementet skal være afsluttet. Desuden er der fastsat, hvilken kategori musikanlæg der må benyttes ved arrangementet. Arrangementer, som er kendte gengangere, og som umiddelbart vurderes til at kunne medføre væsentlige støjgener i omgivelserne, er nævnt på bilag 1 med særlige retningslinjer. Der skal som udgangspunkt anvendes bystrøm og ikke generatorer for at begrænse støjudbredelse fra generatorer. Der kan ekstraordinært tillades, at musikken slutter op til 1 time senere end programsat, hvis der umiddelbart før et planlagt arrangement er indtruffet væsentlige uforudsete hændelser.

Der bør tages særligt hensyn til støjfølsomme naboer som hospitaler, ældreboliger, pleje-hjem, religiøse samlingssteder m.v. ved forberedelse og afvikling af et arrangement. Der er endvidere krav i forskriften om naboorientering om planlagte arrangementer.

Der er i forskriften, som udgangspunkt, ikke fastsat et maksimalt antal navngivne arrangementer, men alene en tidsmæssig varighed for afvikling af bestemte kategorier af arrangementer. Der kan dog være lokaliteter, hvor der er yderligere tidsmæssige begrænsninger samt undtagelsesvis fastsat et maksimalt antal arrangementer, som kan være begrundet i lokale støj-mæssige vurderinger og hensyn.

Teknik & Miljø vurderer, at forskriften kan være et godt arbejdsredskab, der gør sagsbehandlingen ensartet, nemmere og hurtigere, da arrangementer omfattet af forskriften ikke skal have en særskilt tilladelse.

Det vurderes, at langt hovedparten af de arrangementer, som ønskes afviklet i Esbjerg og Fanø kommuner, vil være omfattet af forskriftens retningslinjer, som derfor kan holdes uden sagsbehandling.

Der vil i særlige tilfælde kunne meddeles dispensation fra retningslinjer i forskriften efter forudgående ansøgning med begrundelser for dispensationen.

Lovgrundlag, planer mv.

§ 20 i Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 467 af 23. maj 2016 om miljøregulering af visse aktiviteter.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Høring

Et oprindeligt udkast til denne forskrift har været i høring hos Fanø Kommune og Syd- og Sønderjyllands Polit, Esbjerg. Der er modtaget høringssvar fra de nævnte parter, og bemærkningerne er indarbejdet i forskriften.

Det oprindelige udkast til forskriften blev behandlet på Erhvervs, Natur- og Teknikudvalget i Fanø Kommune på et møde den 29. februar 2016.

Udvalget har godkendt, at forvaltningen indstiller, at Esbjerg Kommunes forslag til forskrift anbefales med de af forvaltningen foreslåede ændringer vedr. Fanø Kommune.

Et revideret udkast til forskriften har været i ny høring hos Fanø Kommune for eventuelle rettelser til øens arrangementer og andre små rettelser i forhold til første udkast.

Udkast til forskriften blev behandlet på Erhvervs, Natur- og Teknikudvalget i Fanø Kommune på et møde den 21. november 2016.

Fanø Kommune indstiller, at Esbjerg Kommunes forslag til forskrift anbefales med de indarbejdede rettelser og med tilføjelse, at "Forskrift for afholdelse af udendørs koncerter og lignende musikarrangementer på kommunale arealer" vedtaget i Fanø Byråd den 15. april 2013, udgår.

Industrimiljø har efterfølgende modtaget en ansøgning fra Fanø Kommune, om dispensation fra en musikfestival på Fanø, med tilladelse til at kunne spille musik til kl. 01.00 mod 00.30 som vedtaget af Fanø Kommunes Erhvervs, Natur- og Teknikudvalg. Ændringen foretages efter drøftelse med Fanø Kommune den 28. februar 2017, og Fanø Kommune retter efterfølgende internt.

Bevillingsnævnet i Esbjerg Kommune drøftede på sit møde den 2. marts 2017 den fremsendte høringssag vedrørende udkast til forskriften. Bevillingsnævnets bemærkninger er taget til efterretning, og indarbejdet i udkastet til forskriften.

Udkastet er i overensstemmelse med Restaurationsplan for Esbjerg Kommune.

Indstilling

Direktionen indstiller, at Forskrift for udendørs støjende kultur- og musikaktiviteter i Esbjerg og Fanø kommuner, vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 07-06-2016

Udsat.

Ny oplysning til sagen

Sagen blev udsat for nærmere at undersøge, om Esbjerg Rockfestival kunne gennemføre det ønskede musikprogram i henhold til forskriften.

På den baggrund er forskriften ændret, således muligheden for at kunne afholde Esbjerg Rock Festival som ønsket med musik til kl. 02.00 medfører den ændring i forskriften, at festivalen kan vare frem til kl. 02.00 i stedet for at skulle være afsluttet kl. 24.00.

Endvidere omfatter bilaget til forskriften også stramninger i forhold til de generelle regler i forskriften. Stramningerne er ikke et udtryk for ny praksis.

Ny indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at Forskrift for udendørs støjende kultur- og musikaktiviteter i Esbjerg og Fanø kommuner vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 21-03-2017

Godkendt.

Beslutning Økonomiudvalget den 27-03-2017

Godkendt.

Beslutning Byrådet den 03-04-2017

Liste V stillede forslag om at sende sagen retur til udvalget med henblik på sikring af ensartede retningslinjer.

For forslaget stemte 15 (V og I)

Imod forslaget stemte 13 (Liberal Folkeparti, Ø og A)

Undlod at stemme 2 (F)

Forslaget om at sende sagen retur til udvalget med henblik på sikring af ensartede retningslinjer blev godkendt.

Lars Boel (V) deltog som stedfortræder for Jørn Schultz.

Mogens Eriksen (V) deltog som stedfortræder for Kurt Jakobsen.

Yderligere oplysninger til sagen

På baggrund af Byrådets beslutning er forskriften blevet gennemgået, så der er ensartede muligheder for afholdelse af arrangementer på offentlige arealer i både Ribe, Bramming, Esbjerg og Fanø.

Denne tilrettede udgave af forskriften har været i høring hos relevante foreninger og myndigheder for at sikre størst muligt indflydelse og ensretning.

Følgende foreninger ud over kommunale afdelinger er blevet hørt:

- Bramming Handels-, Håndværks- og Industriforening, att.:Torben Edens
- Ribe Handelsstandsforening, att.: Peter Lauritzen
- Esbjerg City, att.: Brigitta Christensen og
- Esbjerg Festuge, att.: Annette Posselt.

Esbjerg Festuges ønsker er efterkommet på nær et ønske om at spille musik i festugen i alle gårdmiljøer i indre by i kategori 2+3 til kl. 24.00 om torsdagen. Her er sluttidspunkt fastlagt, som de selv har foreslået som alternativ løsning i deres høringssvar, til kl. 22.00.

Fanø Kommunes Erhvervs, Natur- og Teknikudvalg har haft forskriften forelagt på deres møde den 30. april 2018. Ønsker for arrangementer på Fanø er efterkommet.

Forskriftens opbygning med generelle regler, generelle dispensationer og mulighed for særskilte dispensationer er endvidere tydeliggjort.

Ny indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Forskrift for udendørs støjende kultur- og musikaktiviteter i Esbjerg og Fanø kommuner vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Udsat.

Hans Erik Møller (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Ny Forskrift for udendørs støjende kultur- og musikaktiviteter i Esbjerg og Fanø kommuner gældende 06.04.18

Punkt 14: Afslag til placering af gyllebeholder

17/18058

Indledning

Esbjerg Kommune har den 31. juli 2017 modtaget ansøgning om miljøgodkendelse af en gyllebeholder i det åbne land, se kort 1. Ansøger er Søren Lundgaard, Gl Darumvej 23, 6740 Bramming.

Ejendommen har en miljøgodkendelse, og nærværende ansøgning behandles derfor som et tillæg til den eksisterende miljøgodkendelse.



Matrikel nr. 13aa
St. Darum By, Darum

Kort 1: Oversigt over den ansøgte placering af gyllebeholderen.

Sagsfremstilling

Gyllebeholderen ønskes placeret i det åbne land uden tilknytning til eksisterende bygninger. Den ansøgte placering er hensigtsmæssig i forhold til markdriften, og de dyrkede arealers placering.

Gyllebeholderen skal anvendes til opbevaring af gylle leveret fra biogasselskab. Biogasselskabet henter gylle på Gl Darumvej 23, og leverer returgyllen i den ansøgte gyllebeholder. Dette betyder, at transporterne fra Gl Darumvej 23 fordeles ud over hele året, og i sæsonen for gylleudbringning vil transporterne således være koncentreret om arealerne tæt på den pågældende gyllebeholder.

Gyllebeholderen kan rumme 3.300 m³, og den er 31 meter i diameter, 4 m høj samt opføres i betonelementer. Ansøger forventer at kunne grave beholderen ca. 1 meter i jorden således, at højden over terræn er ca. 2-3 meter.

Teknik & Miljø skal ved vurdering af en ansøgning om byggeri af en gyllebeholder i det åbne land sikre sig, at de landskabelige værdier ikke tilsidesættes. Teknik & Miljø skal endvidere vurdere beliggenheden og udformningen af det ansøgte. Landskabsanalysen er vedhæftet som bilag, "Landskabsanalyse".

Marsklandsabet og kulturmiljøet er særlig sårbart overfor tekniske anlæg, beplantning og bebyggelse, der ikke underordner sig områdets struktur og udtryk.

Et byggeri, der ikke påvirker landskabet er normalt kendetegnet ved:

1. Byggeriet har en hensigtsmæssigt placering og orientering.
2. Byggeriet er tilpasset omgivelserne via arkitektur, materiale- og farvevalg.
3. Placering af byggeriet understøttes gennem slørende beplantning.

Hvis et af punkterne ikke kan opfyldes, så skal der arbejdes mere med de øvrige punkter for at sikre, at landskabet ikke påvirkes.

Teknik & Miljø vurderer, at ingen af ovenstående forhold er opfyldt ved placering af den ansøgte gyllebeholder.

Det vurderes, at ingen af de ovenstående forhold vil kunne efterkommes i dette projekt.

1. Beholderen er ikke hensigtsmæssigt placeret, idet den ønskes placeret uden tilknytning til hverken bygningsmasse, læhegn eller i overensstemmelse med den eksisterende struktur for byggeri i området. Opfyldelse af punkt 1 er i dette tilfælde særligt vanskeligt, idet der er tale om et af de mest sårbare områder i kommunen, nemlig marsken.

2. Tilpasning til omgivelserne er særlig vigtig, da punkt 1 ikke efterkommes. Gyllebeholdere kan som sådan ikke ændres i deres udtryk. Der kan udelukkende ske tilpasning af beholderens størrelse. Det vurderes, at beholderen med dens størrelse og udtryk vil være meget dominerende i landskabet og forringe oplevelsen af kulturmiljøet.

3. Dårlig placering og manglende mulighed for at ændre på udformning, materiale- og farvevalg stiller meget store krav til beplantning. Der er tale om et landskab, som kommunen, af hensyn til både kulturmiljø samt landskabsinteresser, ønsker at bevare bevoksningsløst. En tæt beplantning vurderes at forringe kvaliteten af kulturmiljøet samt den landskabelige struktur. Grundet vækstvilkårene i marsken vurderes det desuden, at være vanskeligt at opnå tilstrækkelig sløring af beholderen, medmindre man etablerer en massiv beplantning der i omfang og udtryk i høj grad vil minde om skov.

Det vurderes, at etablering af gyllebeholderen vil være dominerende i landskabet, og at beholderen vil forringe oplevelsen af landskabet og kulturmiljøet.

Lovgrundlag, planer mv.

Bekendtgørelse af lov nr. 442 af 13. maj 2016 om miljøgodkendelse m.v. af husdyrbrug

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Udkast til afslag på ansøgning om miljøgodkendelse har været i høring hos ansøger og ansøgers konsulent.

Ansøger har sendt sine bemærkninger, der i sin helhed er vedhæftet som bilag, ”Bemærkninger fra ansøger til udkast til afslag på placering af gyllebeholder”.

Bemærkningerne drejer sig om ansøgers forslag til alternative placeringer, hvor ansøger efterspørger en mere grundig vurdering af mulighed for terrænregulering i form af jordvold i stedet for afskærmende beplantning for at sløre gyllebeholderen i landskabet.

Der ud over bemærker ansøger, at Teknik & Miljø's forslag til eventuel placering langs Breumvej eller Gl Darumvej, efter hans opfattelse, ikke lever op til de af Teknik & Miljø stillede kriterier for en hensigtsmæssig placering. Ansøger vurderer de aktuelle arealer stadig er uden tilknytning til eksisterende bebyggelse og uden eksisterende beplantning.

Til slut bemærkes det, at der i Teknik & Miljø's forslag om mindre samletank også er oplyst at samletanken skal tømmes straks efter brug, hvilket ikke er relevant for vurdering af den landskabelige påvirkning.

Teknik & Miljø's bemærkninger til ovenstående:

Da terrænreguleringen omfatter etablering af en jordvold, vurderes det, at den ikke vil fremstå som en naturlig del af landskabet. Landskabet er nemlig domineret af en stor flade (Marsken) og den jævnt stigende bakke (Geestranden). En jordvold vil derfor fremstå som et unaturligt terrænspring, og dermed et fremmedelement i landskabet. En jordvold vil således både bryde landskabets karakter og den stedlige geografi.

Det fremgår endvidere af Kommuneplanen (2018-30) at der netop i Kystnærhedszonen, som det ansøgte ligger i, ikke må ske terrænregulering på geestranden og kystskrænterne. Det skyldes at geestranden og kystskrænterne er vigtige elementer i kystlandskabet. En terrænregulering vil bryde oplevelsen af geestranden og kystskrænterne, da den vil virke dominerende og udslutte opfattelsen af det flade uforstyrrede marsklandskab med dets få, men væsentlige terrænspring.

Det vurderes derfor, at på trods af at en jordvold formentlig vil kunne sløre gyllebeholderen, vil jordvolden i sig selv skade de stedlige landskabelige værdier og være i uoverensstemmelse med Kommuneplanen. På den baggrund vurderes

det, at heller ikke alternativ to med tilføjelse af en jordvold, vil kunne godkendes.

Bemærkningerne angående eventuel placering langs Breumvej eller Gl Darumvej er taget til efterretning.

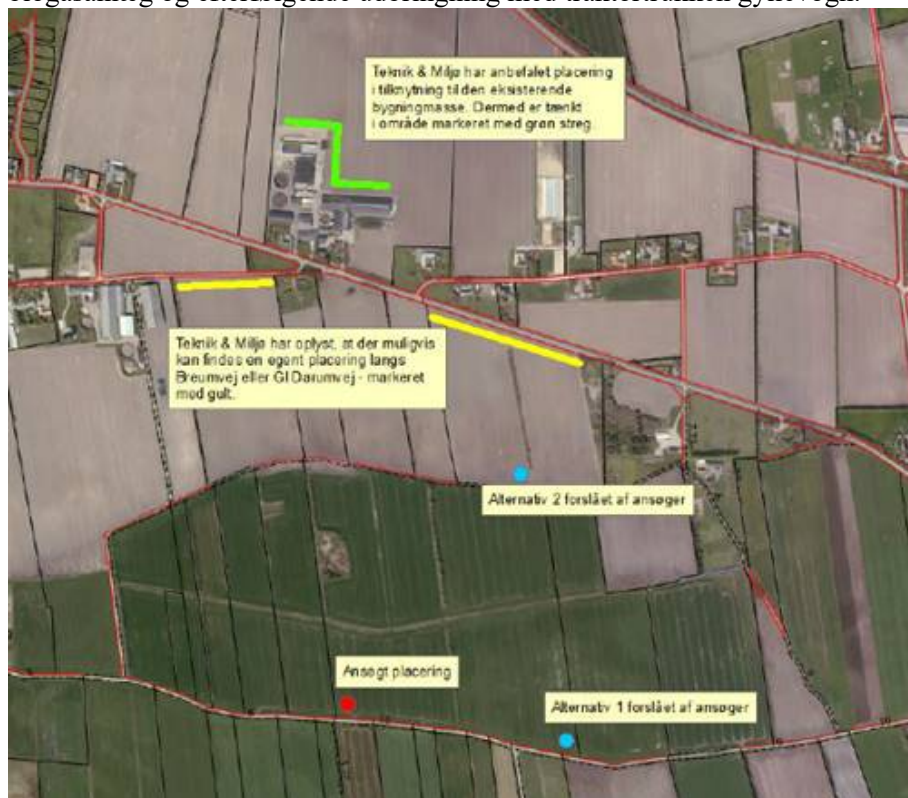
Det er korrekt, at noten om at samletanken skal tømmes straks efter brug ikke er aktuelt i forbindelse med landskabsvurderingen. Noten er tiltænkt som oplysning for ansøger i det en nedgravet samletank i niveau med det omgivende terræn kan være udsat for oversvømmelse og dermed årsag til forurening, hvis der er gylle i samletanken.

Vurdering herunder alternativer

Der har været dialog mellem ansøger og Teknik & Miljø om alternative placeringer, men ingen af alternativerne har kunnet leve op til dels ansøgers ønske om placeringen og dels Teknik & Miljø's krav for at tilgodese de landskabelige forhold.

En gyllebeholder med det ansøgte omfang anbefales af Teknik & Miljø placeret i tilknytning til ejendommens eksisterende bygningsmasse på Gl Darumvej 23. Der kan alternativt muligvis på ejendommens arealer findes en egnet placering langs Breumvej eller Gl Darumvej, hvis placeringen lever op til de beskrevne principper.

Ansøger har indsendt forslag til to alternative placeringer jf. kort 2. Ansøger fremhæver også, at en placering ved Gl Darumvej 23 eller langs Breumvej er meget uhensigtsmæssigt af hensyn til transporter med lastbiler (returgylle) fra biogasanlæg og efterfølgende udbringning med traktortrukken gyllevogn.



Kort 2: Oversigt over ansøgers forslag til alternative placeringer.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at de to alternative placeringer også vil medføre en væsentlig påvirkning og væsentlig forringelse af landskabet og kulturmiljøet.

De nye placeringer er fortsat uden tilknytning til eksisterende byggeri, og de er placeret i det åbne og stort set bevoksningsløse marsklandskab, som fortsat søges bevaret bevoksningsløs.

Teknik & Miljø anerkender, at der kan være trafikale og transportmæssige fordele ved at placere gyllebeholderen i tilknytning til udbringningsarealerne, men i dette konkrete tilfælde vejer de landskabelige hensyn tungere end hensynet til transportveje.

Som sidste udvej har der været overvejet placering af gyllebeholderen på andre ejendomme uden dyrehold, som ansøger ejer. Det har ikke været muligt at finde en ejendom med tilstrækkelig jordtilliggende, hvor det har været aktuelt at placere gyllebeholderen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at:

- Der meddeles afslag til den ansøgte placering af gyllebeholderen i overensstemmelse med udkast til afslag på miljøgodkendelse, idet ansøger ikke har ønsket at arbejde videre med en af de placeringer Teknik & Miljø har foreslået.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Udsat for en forhandling.

Hans Erik Møller (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Bemærkninger fra ansøger til udkast til afslag på placering af gyllebeholder.pdf

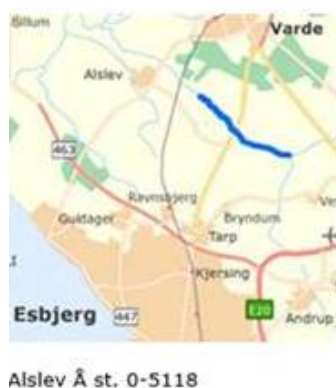
Landskabsanalyse

Punkt 15: Dispensation fra naturbeskyttelsesloven til oprensning af Alslev Å

18/1687

Indledning

Teknik og Byggeudvalget, Esbjerg Kommune, har på udvalgsmøde d. 15. december 2017 vedtaget at foretage en oprensning af Alslev Å på udvalgte strækninger mellem Forum Hovedvej til ca. udløb af Stokbro Bæk.



Ved oprensningen påvirkes naturtilstanden i vandløbet og på de vandløbsnære arealer, hvoraf nogle er beskyttede naturtyper. Der skal derfor meddeles en dispensation efter naturbeskyttelsesloven til arbejdet. Kommunen skal i forbindelse med projektet tillige sikre, at der ikke ved projektet sker væsentlig skade på internationalt beskyttede arter og naturtyper, jf. habitatbekendtgørelsen.

Sagsfremstilling

Ved oprensningen af de udvalgte strækninger af Alslev Å bringes de strækninger af vandløbet, som oprenses, tilbage til regulativmæssig tilstand. Det betyder, at der skal fjernes sand og andre materialer fra vandløbets sider og bund indtil det tværsnitareal, som regulativet foreskriver, opnås.

Både vandløbets nuværende skikkelse og tilstanden i vandløbsnære enge, moser og vandhuller er forhold, som naturligt har indfundet sig siden den seneste oprensning for ca. 13 år siden.

Oprrensningen af vandløbet vil øge afstrømningen fra de vandløbsnære arealer. Konsulentfirmaet Orbicon har for kommunen udført en beregning af, hvilke områder som bliver vandstandssænket. Områdernes vegetation og øvrige naturforhold er blevet undersøgt af Esbjerg Kommune ved besigtigelser i 2014 – 2016.

Det er Orbicons kortlægning og kommunens dataindsamling, der ligger til grund for vurderingen.

9 eng- og moseområder langs vandløbet vurderes at blive vandstandssænket i en sådan grad, at deres naturforhold påvirkes. Det skyldes, at moser og enge er våde naturtyper, med en karakteristisk vegetation af plantearter, som er afhængige af årstidsbetinget tilførsel af vand fra et vandløb.

Det er især de vådeste partier af engene og moserne, som påvirkes af vandstandssænkningen. I moserne er det f.eks. vegetationen i afsnørede åslynger, som nu består af våde kær, som efter oprensningen vil få en vegetation, som minder mere om den omgivende moseflade. Engene får som følge af vandstandssænkningen mere præg af kulturrenge på de steder, hvor der nu findes både kultur- og naturbegunstigede engområder.

Desuden sænkes vandstanden i to små vandhuller nær vandløbet, dog forventes vandstandssænkningen at blive mindre end 10 cm. Vandhullernes dybde og øvrige naturforhold er ikke nærmere kendte.

Der er, jf. fuglebeskyttelses- og habitatdirektivet, ikke kendskab til særligt beskyttede arter eller naturtyper i eller nær projektområdet, som skønnes at kunne lide skade ved projektet.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at der kan meddeles dispensation til oprensningen. Dispensationen vedlagt som bilag.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om Naturbeskyttelse – LBK nr. 121 af 26. januar 2017

Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter – BEK nr. 926 af 27. juni 2016.

Økonomi

Det er vanskeligt at estimere de forventede udgifter, da slutdeponeringen af det opgravede materiale vil afhænge af, om materialet er forurenet. Det vurderes, at opgravning og eventuel slutdeponering vil koste mellem 0,5 mio. kr. og 1,0 mio. kr., afhængigt af mængden af sediment samt dets forureningsgrad og dermed slutdeponering.

Overslagsprisen er ligeledes under forudsætning af, at opgravning kan udføres i en vejrmæssig tør periode, så anvendelse af køreplader minimeres. Det skal også være muligt at udføre opgravning og udplanering i én arbejdsgang for at holde prisen nede. Det må endvidere forventes, at hele vandløbets 8 km potentielt vil skulle oprensnes hvert 5. år, hvis denne løsning vælges.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Der er ikke høringspligt på afgørelser efter lov om naturbeskyttelse. Da der imidlertid også sker tilstandsændringer på ejendomme, hvis ejere ikke på forhånd er bekendt med indgrebet, er der den 6. februar 2018 foretaget en partshøring af alle ejere, hvis ejendom berøres af projektet.

Jens Peter Gothard Lauridsen, som er høringsberettiget, har den 22. februar vegne af de berørte lodsejere med bistand fra SAGRO indsendt kommentarer til udkast til afgørelsen.

Kommentarerne til afgørelsen, med kommunens bemærkninger, er vedlagt som bilag.

Det pointeres i høringssvaret, at lodsejerne ikke bør kunne drages til ansvar for de handlinger, som kommunen udfører i forbindelse med oprensningen. Det er Teknik & Miljø vurdering, at der med dispensationen træffes en afgørelse, der i en periode gør det lovligt at udføre et sådant indgreb.

Det påpeges med høringssvaret endvidere, at konsekvenserne af indgrebet overfor naturenge er for drastisk beskrevet. Det er Teknik & Miljø vurdering, at begreberne natur- og kulturrenge er alment brugte termer. De beskrevne ændringer i afvandingsforholdene for naturenge betyder, at kulturbegunstigede (plante)arter hurtigt vil blive dominerende – og dermed ændre engene fra mere artsrige naturenge til kulturrenge.

Endelig ønsker lodsejerne det tydeliggjort i afgørelsen, at klagenævnets praksis er inddraget i vurderingen. Teknik & Miljø har på den baggrund udtrykkelig refereret til en af klagenævnets afgørelser.

Det er Teknik & Miljø vurdering, at de indsendte høringssvar ikke medfører ændringer i forslaget til afgørelsen.

Den endelige afgørelse kan af berørte lodsejere og klageberettigede organisationer indenfor 4 uger påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- der meddeles dispensation efter naturbeskyttelsesloven til gennemførelse af oprensningen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Godkendt.

Hans Erik Møller (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Kommenteret høringssvar

Dispensation

Punkt 16: Orientering

18/389

Generel orientering

17/18904

Afslag på udpegning af udviklingsområder i Esbjerg Kommune

Erhvervsstyrelsen har meddelt afslag på Esbjerg Kommunes anmodning om at medtage to udviklingsområder i et kommende landsplandirektiv, der udstedes på baggrund af den seneste ændring i planloven, der giver ekstraordinær mulighed for, at kommunerne kan udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen med mulighed for planlægning for byudvikling.

Der kan søges igen i 2019 efter, at Esbjerg Kommune har forholdt sig til spørgsmålet om udviklingsområder i den kommende kommuneplanstrategi.

Sagsbehandlingstiden hos staten er ukendt, men har været ca. et halvt år i denne omgang.

Sagen har været behandlet i byrådet den 18. september 2017

14/14093

Svar fra Miljøstyrelsen på Esbjerg Kommunes høringssvar over udkast til ministerdeklaration for Det Trilaterale Vadehavssamarbejde i perioden 2018-2022.

17/26666

Afgørelse fra Taksationskommissionen vedr. taksationssag Kongeåen

- Kommissionen er enig med os i, at kommissionen ikke har kompetence til at pålægge kommunen at foretage arbejder i form af fx retablering af Vadehavskanalen eller arbejder, der sikrer, at der ikke kommer oversvømmelser i området.
- Omkring vedligeholdelse af Vadehavskanalen anfører kommissionen, at det er klagerne, der har bevisbyrden for, at Vadehavskanalen er omfattet af vandløbsloven, og at det er Esbjerg Kommune, der har forpligtelsen til i givet fald at vedligeholde kanalen. Det må forstås sådan, at kommissionen ikke med kendelsen direkte tager stilling til, hvorvidt Vadehavskanalen er et vandløb omfattet af vandløbsloven med Esbjerg Kommune som vandløbsmyndighed, men blot anfører, at det må klagerne i givet fald bevise, alternativt indbringe en klage for Taksationskommissionen over en anden myndighed, som, klagerne måtte mene, er vandløbsmyndighed i forhold til Vadehavskanalen.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

18/10312

Natur & Vandmiljø har den 30. april 2018 meddelt påbud om beholderkontrol af gyllebeholder på grund af underretning om defekt kabel/kabellås.

Påbuddet er meddelt efter Husdyrgødningsbekendtgørelsens §20 stk. 2.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-05-2018

Orientering givet.

Hans Erik Møller (A) deltog ikke i behandlingen af punktet.

Bilag

Dagsordenspunkt Udpegning af udviklingsområder

Svar fra Miljøstyrelsen på Esbjerg Kommunes høringssvar

TAX nr. 11,13-48,53-55 2017, Kendelse af 22.04.2018 fra Taksationskommissionen