

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 22-09-2015

Mødedato Tirsdag d. 22. september 2015 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Skadedyrsbekæmpelse - Ændring af opkrævningsfrekvens.....	7
Ansøgning om ny helhedsplan 2015 for Dokken-området, Esbjerg.....	9
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2015.28 og lokalplan 08.020.0001 - centerområde i Tønder	13
Forslag til kommuneplanændring 2014.08 og Lokalplan nr. 07-030-0003 Sønderris, Institution eller	17
Forslag til Mellembypplan for Gredstedbro.....	21
Anmodning om lokalplan for boliger på Havborgvej.....	24
Overskridelse af bebyggelsesprocenten, Edelsvej 16, 6700 Esbjerg.....	27
Nedrivning af ekst. bebyggelse samt opførelse af tæt-lav bebyggelse, Grådybet 19, Esbjerg.....	30
Frakobling af dyrevand fra alment vandværk, Terpagervej 3, 6740 Bramming.....	34
Etablering af gyllebeholder på Ålbæk Hovedvej 19, 6740 Bramming.....	38

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Der blev givet information om:

- Møde i Esbjerg Kommunes Byfond i august/september
- Borgermøder vedrørende Kommuneplanen
- Indvielse af Verdensskoven i Gørding
- Indvielse af 1. etape af Guldagerringen
- Møde med Miljøministeren vedrørende Kystsikring/Havlov mm.
- Seminar på Christiansborg om "Danmark på vippen"
- Kulturarvskommuneprojekt III, hvor Esbjerg Kommune deltager

Punkt 3: Skadedyrsbekæmpelse - Ændring af opkrævningsfrekvens

15/17467

Skadedyrsbekæmpelse - Ændring af opkrævningsfrekvens

Indledning

SKAT har ændret deres inddrivningssystem og fremadrettet vil kun beløb over 100 kr. blive opkrævet. Der vil i Esbjerg Kommune være behov for, at ændre opkrævningsfrekvensen for Skadedyrsbekæmpelse.

Sagsfremstilling

I Esbjerg Kommune har opkrævningerne de seneste år udgjort 0,033 promille pr. år, hvilket svarer til omkring 66 kr. for ejendomme med en ejendomsværdi på 2 mio. kr.

Med SKAT's nye inddrivningssystem betyder det, at der fremadrettet vil ske forskydninger af indtægter, grundet det lille opkrævningsbeløb til skadedyrsbekæmpelse.

Derfor er der et ønske om at ændre opkrævningsfrekvensen fra 2 årlige rater til 1. Dette vil sikre, at kommunen får opkrævningen hurtigere og lette det administrative arbejde i opkrævningen.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalgt > Byrådet

Høring

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- der gives tilsagn til, at opkrævningsfrekvensen for skadedyrsbekæmpelsen ændres fra 2 rater til 1 pr. år.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt på byrådets vegne.

Punkt 4: Ansøgning om ny helhedsplan 2015 for Dokken-området, Esbjerg

15/17768

Bilag

Notat om ansøgningen og miljøforhold

0e0247406ee94fdfa718c85a74e4f18b

Notat om ansøgningen i forhold til planforhold

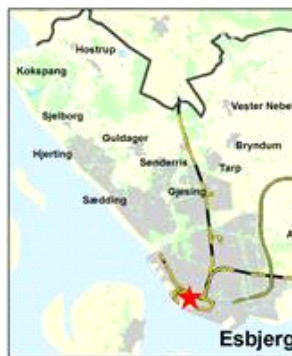
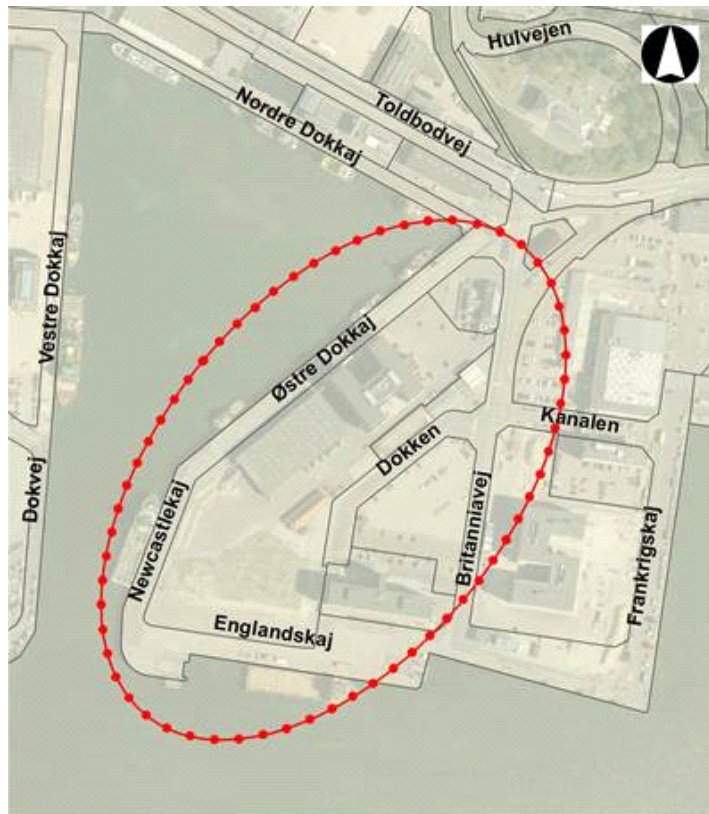
Ansøgning om ny helhedsplan 2015 for Dokken-området, Esbjerg

Indledning

Ansøgning om en ny helhedsplan 2015 for Dokken-området, herunder "Dokken Towers".

Sagsfremstilling

Ansøgning fra Advokatfirmaet Bech-Bruun af 29. juni 2015 for Pedersen Gruppen om en ny helhedsplan 2015 for Dokken-området, herunder "Dokken Towers".



Område

DOKKEN, ESBJERG
Helhedsplan 2015

Det ansøgte projekt til ny helhedsplan 2015 er inden for det område, der er omfattet af gældende lokalplan 460 for et center- og erhvervsområde på Dokhavnen med tillæg 1. Lokalplan 460 er vedtaget af Byrådet juni 2004, og lokalplantillægget er vedtaget af Byrådet december 2012.

Den gældende lokalplan har bl.a. til formål, at der i området kan etableres handel, liberale erhverv, udstillingsvirksomhed, og hotel- og kongresvirksomhed samt restaurationsvirksomhed fordelt på forskellige byggefelter. Der må ikke skabes væsentlige gener for havnerelaterede virksomheder i og uden for lokalplanens område.

Staten har i 2012 udmeldt, at det er et statsligt mål at sikre de bedst mulige betingelser for den fortsatte udvikling af de centrale havne som effektive transportknudepunkter og som erhvervsområde for aktive konkurrencedygtige virksomheder.

Som konsekvens blandt andet heraf er der i Kommuneplanen og i gældende lokalplan fastlagt, at der ikke må etableres boliger i Dokken-området.

I den ansøgte helhedsplan 2015 indgår de mulige anvendelser efter gældende lokalplan, samt boliger som en ny anvendelse i "Dokken Towers" i den syd-vestlige del af lokalplanområdet. Der vil i givet fald være tale om et nyt boligområde omsluttet af et erhvervsområde.

Den nye bebyggelse i den ansøgte helhedsplan 2015 for Dokken-området er foreslået bygget højere og med flere etagemeter end muligt efter den gældende lokalplan.

Eventuelle miljømæssige udfordringer med hensyn til håndtering af støj, lugt og nærliggende risikovirkksomheder er belyst i notat om ansøgningen og miljøforhold.

Før den videre behandling og planlægning af det ansøgte skal der tages principielt stilling til, om der kan etableres boliger inden for lokalplanområdet.

Notat om ansøgningen i forhold til planforhold.

Notat om ansøgningen og miljøforhold.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven. Miljøloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Såfremt den ansøgte helhedsplan 2015 ønskes realiseret, vurderes det, at der skal vedtages en kommuneplanændring og gennemføres en screening vedr. VVM- og miljøvurderingspligten, samt vedtages en ny lokalplan for området.

Såfremt det besluttes at igangsætte planlægningen, skal der indledningsvis tages kontakt til Stat og Havn.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der tages principiel stilling til, om der skal igangsættes planlægning for boliger inden for Dokken-området.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Udvalgets principielle holdning er at holde boligområder og erhvervsområder adskilte for at forebygge miljøkonflikter.

Der planlægges derfor ikke for boliger på Esbjerg Havn, som er kommunens nok vigtigste erhvervsområde. Der kan arbejdes videre med øvrige dele af helhedsplanen.

Punkt 5: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2015.28 og lokalplan 08.020.0001 - centerområde i Tarp

15/131

Bilag

f1c0f951d85a455689ae38ffae826ce9

Kommuneplanændring 2015.28

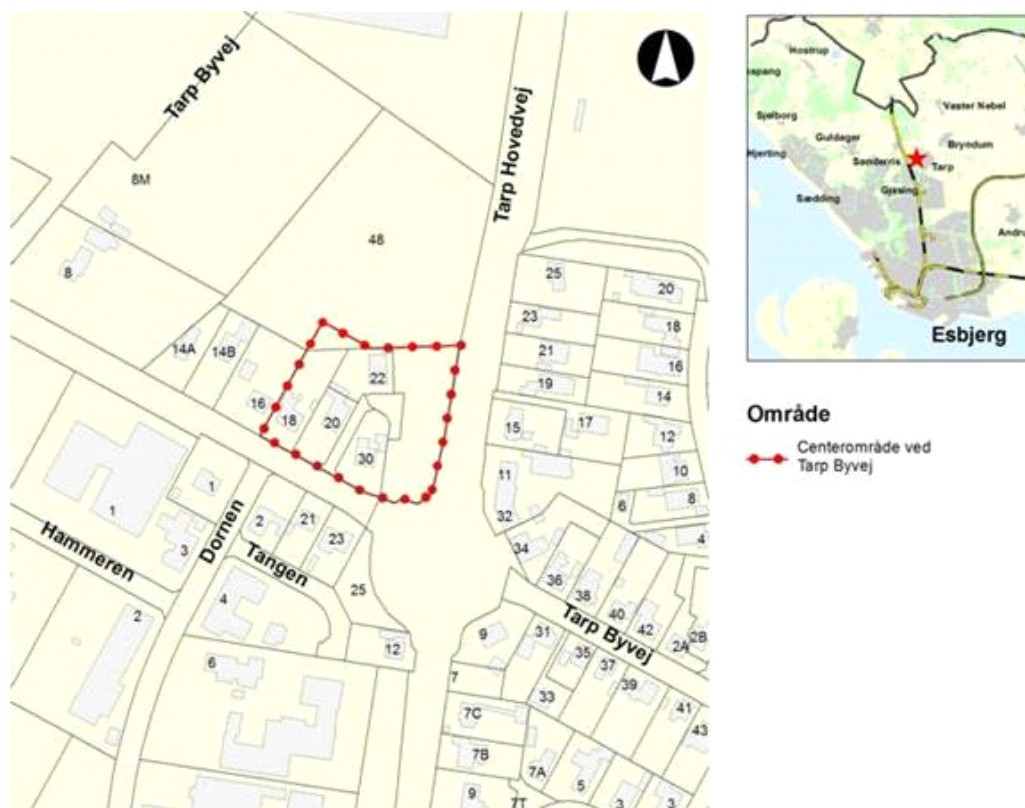
Lokalplan nr.08-020-0001 Centeromraade ved Tarp Byvej i Tarp

Indsigelser til lokalplan nr. 08-020-0001

Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2015.28 og lokalplan 08.020.0001 - centerområde i Tarp

Indledning

Behandling af kommuneplanændring og lokalplan for ny dagligvarebutik ved Tarp Hovedvej og Tarp Bygade i Esbjerg med henblik på endelig vedtagelse.



Sagsfremstilling

Kravin Ejendomsudvikling ønsker i samarbejde med Reitan Gruppen at etablere en dagligvarebutik på det nordvestlige hjørne af rundkørslen ved Tarp Byvej og Tarp Hovedvej.

Størstedelen af det område, der ønskes bebygget med en ny dagligvarebutik, er i dag bebygget med boliger, der forudsættes nedrevet før planens realisering. Den resterende del er anvendt som grønt område.

Størstedelen af området er i gældende kommuneplan beliggende i et lokalcenter, mens en mindre del af området ligger udenfor lokalcenteret. Derfor ændres kommuneplanen for området, således at det er i overensstemmelse med kommuneplanen at etablere dagligvarebutik.

Lokalplanen giver blandt andet mulighed for at etablere én dagligvarebutik på op til 1.000 m² med tilhørende parkering.

Projektet medfører ikke ændringer af vejen, og vejtilslutning skal afholdes af ejeren ifølge vejloven.

I forbindelse med lokalplanen har Cowi, på ansøgers foranledning, vurderet den fremtidige trafik til og fra området, og i hvilket omfang den nye trafik vil påvirke trafikafviklingen i området generelt. Konklusionen er, at der er behov for at friholde arealer til udvidelse af Tarp Hovedvej og Tarp Bygade. Lokalplanen tager højde for øget trafik ved at udlægge arealer til fremtidig vejudvidelse.

Der er indkommet to bemærkninger/indsigelser til lokalplanforslaget under den offentlige høring. Ingen af bemærkningerne drejer sig om kommuneplanændringsforslaget. Bemærkningerne kommer fra:

1. Peter Nygaard, Hedebakken 18, Esbjerg V og Benny Jørgensen, Bakkevænget 2, Esbjerg V.
2. Inger og Linvig Bakkese, Bakken 23, Tarp.

1. Bemærkninger til lokalplan fra Peter Nygaard og Benny Jørgensen

Beskrivelse

Der fremsættes ønske om, at lokalplanområdet udvides således, at naboområdet (matr.nr. 15cø Gjesing By, Bryndum) medtages i lokalplanen. Der er ønske om at udstykke til boliger på arealet.

Når der etableres nyt centerområde tæt på området, er det aktuelt at medtage det i den igangværende planlægning.

Forvaltningens vurdering

Det projekt, der henvises til i bemærkningen, er tidligere foreslået i forbindelse med høringen af kommuneplan 2014-26. Det førte dog ikke til ændring af rammebestemmelsen for området, da den foreslåede udstykning i Tarp ligger omgivet af erhvervsarealer. Boliger er en støjfølsom anvendelse, og udlæg af yderligere boliger i området blev derfor vurderet til at være uhensigtsmæssigt.

Det vurderes, at projektet ikke har sammenhæng med det aktuelle planforslag, da de drejer sig om en anden anvendelse og beliggenhed, end der planlægges for med centerområdet.

Forslaget til boligudstyknig i området skal derfor ikke have indvirkning på lokalplanafgrænsningen.

Forvaltningens indstilling

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer.

2. Bemærkninger til lokalplan fra Inger og Linvig Bakkese

Beskrivelse

Indsigeren bor i et af de huse, der har have ud mod hovedvejen og beskriver de støjgener, som trafikken på hovedvejen medfører.

Det foreslås, at kommunen etablerer støjhegn mellem boligerne og hovedvejen.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at projektet medfører en øget trafik i området, der i forvejen er præget af tæt trafik. Det nye centerområde vurderes dog ikke at påvirke trafikken i så høj grad, at det udløser et krav om støjdæmpning i området. En lokalplan kan i øvrigt kun regulere forhold, der ligger inden for lokalplanområdet.

Forvaltningens indstilling

Bemærkningen giver ikke anledning til ændringer.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Anvendelse som centerområde kræver kommuneplanændring, og etableringen af ny dagligvarebutik kræver udarbejdelse af lokalplan.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Kommuneplanændringsforslaget og lokalplanforslaget har fulgt proceduren for offentlig høring i planloven.

Vurdering herunder alternativer

Ingen bemærkninger.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- forslag til kommuneplanændring og forslag til lokalplan vedtages endeligt uden ændringer.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt.

Punkt 6: Forslag til kommuneplanændring 2014.08 og Lokalplan nr. 07-030-0003 Sønderris, Institution eller boliger ved Sønderrisvej

14/3147

Bilag

Forslag til Lokalplan 07-030-0003 Institution ved Sønderrisvej

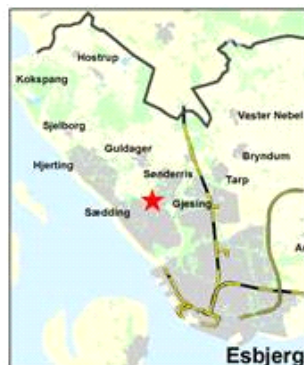
e0bb9a84b7fa4d8ba043283e5b775393

Forslag til Kommuneplanændring 2014 08, Institution ved Sønderrisvej

Forslag til kommuneplanændring 2014.08 og Lokalplan nr. 07-030-0003 Sønderris, Institution eller boliger ved Sønderrisvej

Indledning

Michael Madsen har som grundejer af Merkurvænget 57, Sønderris, Guldager, fremsendt ønske om at ombygge den eksisterende Sønderrisgård til daginstitution eller boliger.



Område

—●— Institution ved Sønderrisvej

Sagsfremstilling

Grundejer ønsker at benytte halvdelen af ejendommen til en daginstitution til 140 børn med diverse nye tilbygninger på samlet 3500 m². Det eksisterende byggeri er på 937 m².

Derudover ønsker grundejer at kunne anvende den eksisterende Sønderrisgård til boliger, såfremt at ejendommen ikke anvendes til en daginstitution med tilhørende tilbygninger.

Plan & Miljøudvalget vedtog den 7. oktober 2014 at udarbejde det nødvendige plangrundlag.

I kommuneplanforslaget er det sikret, at:

-

1. Et afgrænset område omkring Sønderrisgård inddrages i det nærliggende boligområde. Dermed kan enten den eksisterende Sønderrisgård ombygges til institution med tilhørende tilbygninger eller den eksisterende Sønderrisgård kan benyttes til boliger.
2. Den overordnede grønne struktur bevares, dog formindskes noget af det grønne byområde til anvendelse til institution eller boliger.

I lokalplanforslaget er det sikret, at:

1. Det grønne område mod vest fastholdes som grønt område.

2. Ejendommen kommer til at fremstå grøn ud imod de omkringliggende områder, idet der er fastsat bestemmelser for beplantning langs alle skel samt bevaring af enkeltstående træer.
3. Der er fastsat retningslinjer med henblik på at fastholde bygningens oprindelige udtryk i videst muligt omfang ved istandsættelse.

Endvidere ønsker grundejeren at udlægge en ny grusvej for bilister, som skal forbinde Merkurvænget 57 med Sønderrisvej. Grusvejen vil være nødvendig for at kunne komme til ejendommen.

Ejendommens eksisterende bygning har en høj bevaringsværdi på 2. Derfor er der fastsat retningslinjer for istandsættelsen med henblik på at fastholde bygningens oprindelige udtryk.

Det skal oplyses, at byrådet i forbindelse med den endelige vedtagelse af Kommuneplan 2014-26 besluttede at fastholde området mellem Sønderris og Tarpbagevej, som ejendommen er beliggende i, som grønt område.

I forbindelse med ansøgning i 2010 fra daværende grundejer om at ændre plangrundlaget med henblik på at anvende hovedbygningen til 3-4 boliger, besluttede Plan & Miljøudvalget, at kommunen ville være positivt indstillet over for at ændre kommuneplanen og udarbejde en ny lokalplan for området efter en konkret ansøgning.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ansøger skal afholde alle udgifter i forbindelse med anlæg og drift af nyt vejudlæg mellem Merkurvænget 57 og Sønderrisvej.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 168 for et område i Sønderris til offentlige formål, herunder kolonihaver. Ejendommen er i henhold til gældende kommuneplan beliggende i grønt område.

Både ændringen af anvendelsen fra offentlige formål til institution eller en anvendelse af den eksisterende Sønderrisgård til boliger forudsætter derfor, at der udarbejdes en kommuneplanændring samt en ny lokalplan.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Børn & Kultur har ikke modtaget en ansøgning om godkendelse af en privat daginstitution på Merkurvænget 57 og vil foretage en vurdering af sagen, såfremt ansøgningen fremsendes.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at en ændring af ejendommens anvendelse til enten daginstitution eller boliger kan

ske uden væsentlige indgreb i det grønne område.

Med dette lokalplanforslag kan ansøger enten anvende den eksisterende Sønderrisgård med tilknyttede nye tilbygninger som daginstitution på den syd/østlige halvdel af matriklen eller anvende den eksisterende Sønderrisgård til boliger.

Forvaltningen skal endeligt bemærke, at en daginstitution skal overholde gældende støjgrænser i eget skel ud mod den nærliggende boligbebyggelse.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Forslag til Kommuneplanforslag nr. 2014.08 og forslag til Lokalplan nr. 07-030-0003 vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt.

Punkt 7: Forslag til Mellembypplan for Gredstedbro

15/3420

Bilag

Forslag til Mellembypplan for Gredstedbro

6277b015e38c4edbb5b6949a0080b43c

Forslag til Mellembypplan for Gredstedbro

Indledning

Byrådet har besluttet, at der skal udarbejdes mellembypplaner for Gørding, Egebæk-Hviding, Tjæreborg og Gredstedbro.

Mellembypplanerne skal samle de idéer og visioner, borgerne går med i de mellemstore byer, i en form for idékatalog, der vil blive et redskab for Byrådet og administrationen til den fremtidige daglige og overordnede planlægning.

Mellembypplanen for Gredstedbro er den fjerde og sidste mellembypplan, der er igangsat.



Sagsfremstilling

Mellembypplanen er blevet udarbejdet på baggrund af en indledende workshop, der blev afholdt i foråret. Her havde alle interesserede borgere fra Gredstedbro mulighed for at udtrykke ideer, ønsker og visioner. På workshoppen blev også valgt en følgegruppe af borgere, herunder medlemmer af Gredstedbro Borgerforening. Følgegruppen har efterfølgende været en aktiv sparringspartner i det videre arbejde med mellembypplanen.

De bearbejdede ideer fra workshoppen og møderne med følgegruppen er nu samlet i det foreliggende forslag til mellembypplan. Følgegruppen har løbende haft planen til gennemsyn og kommentering og bakker op om forslaget.

Mellembypplanen indeholder først en analysedel, hvor byens historie, karaktertræk og strukturer beskrives. Derefter følger en samlet overordnet indsatsplan for byen, der præsenterer forslag til tiltag, som man har fundet ville kunne forbedre/forskønne

/fremme byen. Endelig omfatter planen to afsnit med forslag og ideer til, hvordan Gredstedbros borgere kan organisere sig og få visionerne realiseret. Bagerst i mellembypplanen findes en række bilag, der bl.a. beskriver relevante bindinger i forhold til fredninger, naturbeskyttelsesloven og gældende kommuneplanbestemmelser. I bilagene oplistes også en række relevante puljer og fonde, der kan søges i forbindelse med realisering af projekter.

Af de beskrevne tiltag har følgegruppen udpeget to indsatsområder til mere detaljeret bearbejdning. De to

indsatsområder er 1) en sammenhængende plan for området omkring byens hal og skole og 2) en plan for den centrale bymidte, der skal styrke byrummene foran brugsen og hotellet og skabe sammenhæng mellem disse. De to indsatsområder er beskrevet og illustreret, og det er tanken, at lokalrådene med disse konkrete forslag i hånden kan gå ud og søge økonomisk støtte til færdigprojektering og realisering gennem fonde og lignende.

ØKONOMI

Ingen. Borgerne er fra starten af forløbet blevet orienteret om, at der ikke efterfølgende er bundet kommunale anlægskroner på mellembypånen.

Kompetencer

Teknik & Byggeudvalget > Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Mellembypånen har ingen direkte konsekvenser, men dens ideer og visioner kan under næste kommuneplanrevision tages op til en vurdering og efterfølgende indarbejdelse i kommuneplanen og den grønne sektorplan.

Konsekvenser for andre udvalg

Mellembypånen forelægges for både Teknik & Byggeudvalget og for Plan & Miljøudvalget.

Høring

Når mellembypånenforlaget har været fremlagt for Teknik & Byggeudvalget, Plan & Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, sendes det i offentlig høring i 8 uger, hvor det vil være tilgængeligt på kommunens hjemmeside. I første del af høringsperioden afholdes et borgermøde i Gredstedbro, hvor forslaget præsenteres for borgerne.

De indkomne høringssvar samt kommentarerne fra borgermødet vil efterfølgende blive indarbejdet i mellembypånen. Høringssvarene med forvaltningens kommentarer og indstillinger, samt den tilrettede mellembypånen fremlægges derefter til udvalgenes og byrådets endelige godkendelse.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at det indstilles til byrådet, at

- forslag til Mellembypånen for Gredstedbro sendes i offentlig høring.

BESLUTNING TEKNIK & BYGGEUDVALG DEN 18-09-2015

Godkendt.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt.

Punkt 8: Anmodning om lokalplan for boliger på Havborgvej

15/18452

Bilag

Oversigt over områdets opdeling ved Havborgvej

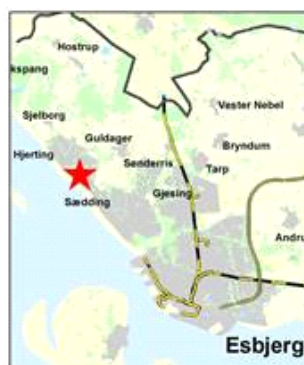
6664d9b3c7bd44f9a0470d9466358f46

Anmodning om lokalplan for boliger på Havborgvej

Indledning

Konsulentfirmaet LandSyd har på vegne af grundejer af ejendommen, Ulrik Gammelgaard, fremsendt ønske om at anvende en del af området til boligformål.

Projektets realisering forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan for en del af ejendommen.



Område

Nyt boligområde på Havborgvej, Hjertervej

Sagsfremstilling

Grundejer ønsker, at der udarbejdes en ny lokalplan for et areal på ca. 15.000 m², hvoraf ca. 12.500 m² udvikles til et boligområde, der giver mulighed for både åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Den nærmere disponering afklares inden for de enkelte delområder under hensyn til stedets forudsætninger.

De resterende ca. 2.500 m² ønskes anvendt som henholdsvis parkeringsplads og grønt plantebælte. Områdets opdeling er principielt skitseret i "Oversigt over områdets opdeling ved Havborgvej".

Det er en forudsætning, at noget af den eksisterende bebyggelse nedrives.

Det skal oplyses, at byrådet den 16. juni 2015 vedtog Kommuneplanændring 2014.20 og Lokalplan nr. 05-010-0011, Hjertervej By, For et område ved Havborgvej.

Den gældende lokalplan giver mulighed for at ombygge den eksisterende bebyggelse og anvende den dels til dagligvarebutik og dels til ikke miljøbelastende virksomheder, engroshandel, distribution, liberale erhverv samt små værksteder.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Vedtagelsen af en ny lokalplan for området vil medføre, at Lokalplan nr. 05-010-0011, Hjerting By, for et område ved Havborgvej, aflyses inden for det aktuelle lokalplanområde.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Når der er udarbejdet et lokalplanforslag, vil dette blive sendt i 8 ugers offentlig høring.

Vurdering herunder alternativer

Det er forvaltningens vurdering, at etableringen af boliger på Havborgvej 8 vil passe godt ind i Esbjerg Kommunes vision 2020 om at skabe storbykvaliteter og levende lokalsamfund. Denne lokalplan tilbyder nye boliger og er dermed med til at øge fortætningen af boliger i Esbjerg.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for ejendommen med henblik på at muliggøre projektet.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt.

Punkt 9: Overskridelse af bebyggelsesprocenten, Edelsvej 16, 6700 Esbjerg

15/13759

Bilag

9bfa55e125a44f4fa68bd16311c699ef

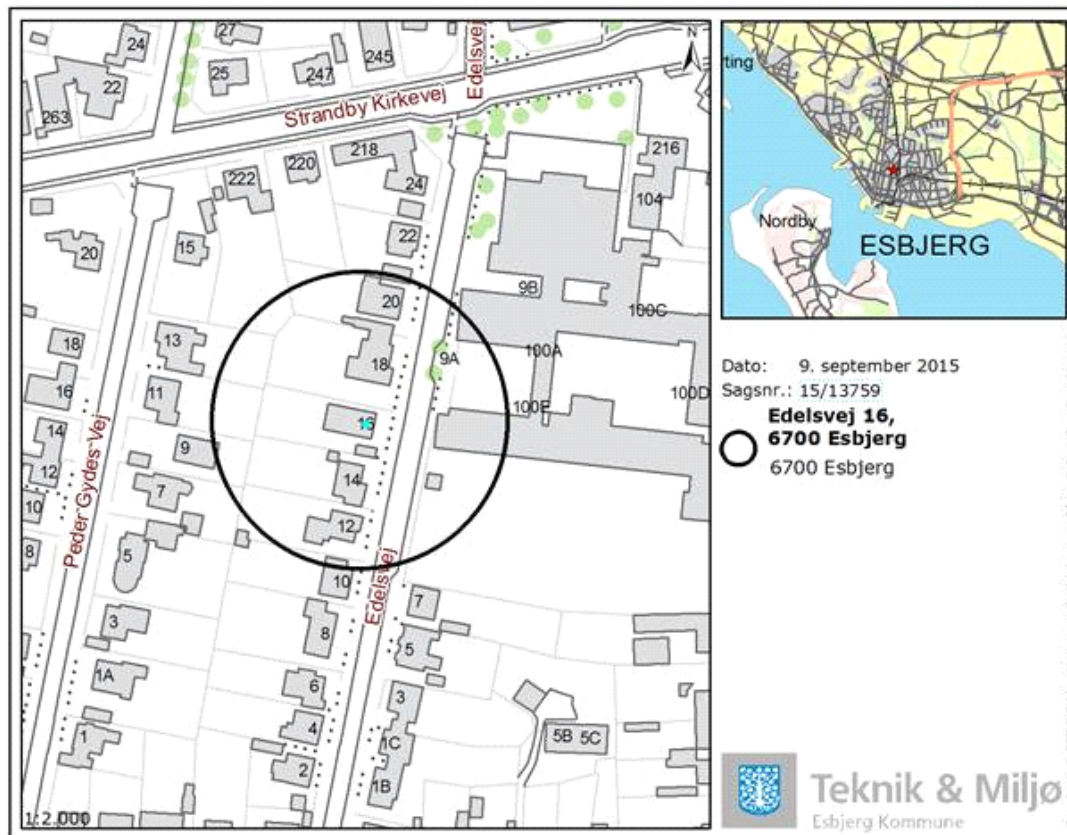
Tegningsmateriale

Bemærkninger fra nabo

Overskridelse af bebyggelsesprocenten, Edelsvej 16, 6700 Esbjerg

Indledning

Esbjerg Kommune, Byggeri har modtaget en ansøgning om opførelse af et enfamiliehus i 1½ etage med lav kælder og tilhørende garage, på adressen Edelsvej 16, 6700 Esbjerg. Se "Tegningsmateriale".



Sagsfremstilling

Der søges om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus med lav kælder og tilhørende garage. Huset agtes opført som klassisk murmestervilla. Bebyggelsesprocenten bliver 32%.

Området er ikke omfattet af en lokalplan eller Byplanvedtægt. Det ansøgte projekt overskrider byggeretten på 3 punkter.

Det skrå højdegrænseplan, *jf. Bygningsreglement 2010, Kapitel 2.2.3, stk. 1, nr. 1.*
Ved tagfod er der en overskridelse på 0,26 m

Bebyggelsesprocenten, *jf. Bygningsreglement 2010, Kapitel 2.2.1, stk. 1, nr. 3.*
Bebyggelsesprocenten er 32% mod bygningsreglementets 30%

Højden på garagen, *jf. Bygningsreglement 2010, Kapitel 2.2.6, stk. 2, nr. 1.*
Højden overskrides med 0,2 m.

Ansøgningen har været i høring ved de omkringliggende ejendomme, hvor der er kommet bemærkninger vedrørende bebyggelsesprocenten fra ejer af naboejendommen Peder Gydes Vej 11, 6700 Esbjerg. Bemærkningerne omhandler indbliksgener samt forringelse af ejendomsværdien. Se "Bemærkninger fra nabo".

Der har ikke været bemærkninger til overskridelserne på højden ved tagfod eller højden på garagen.

Lovgrundlag, planer mv.

Kommuneplanramme nr. 01-050-020.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der henvises til sagsfremstillingen.

Vurdering herunder alternativer

Forvaltningen vurderer, at opførelse af det konkrete projekt på grunden ikke vil give indbliksgener på naboejendommene Peder Gydes Vej 11.

Beboelseshuset på ejendommen Edelsvej 16 ligger ca. 17,0 m fra naboskel mod naboejendommen Peder Gydes Vej 11. Beboelseshuset på naboejendommen Peder Gydes Vej 11 ligger ca. 27,0 m fra skel mod naboejendommen Edelsvej 16, dvs. at der er en afstand på ca. 44,0 m mellem beboelseshusene på begge ejendomme.

Det vurderes endvidere, at overskridelsen af bebyggelsesprocenten er i begrænset omfang set i forhold til bebyggelsesprocenter generelt i området.

Området er præget af klassiske murmestervillaer opført i perioden 30'erne til 50'erne. Retningslinjerne i kommunerammeplanen siger, *"at der kun må udføres byggearbejde, der bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe det bevaringsværdige miljø"*.

Det vurderes, at overskridelsen af bebyggelsesprocenten ikke bør forhindre gennemførelse af projektet, da det vurderes, at det ansøgte projekt bidrager til både at forbedre og genskabe miljøet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- ansøgningen imødekommes.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt.

Punkt 10: Nedrivning af ekst. bebyggelse samt opførelse af tæt-lav bebyggelse, Grådybet 19, Esbjerg

14/11540

Bilag

Tegninger - fritliggende på små grunde - Grådybet 19, Esbjerg

77cbdaa3ef1641ed883f39b063a316b2

Tegninger - tæt-lav - Grådybet 19, Esbjerg

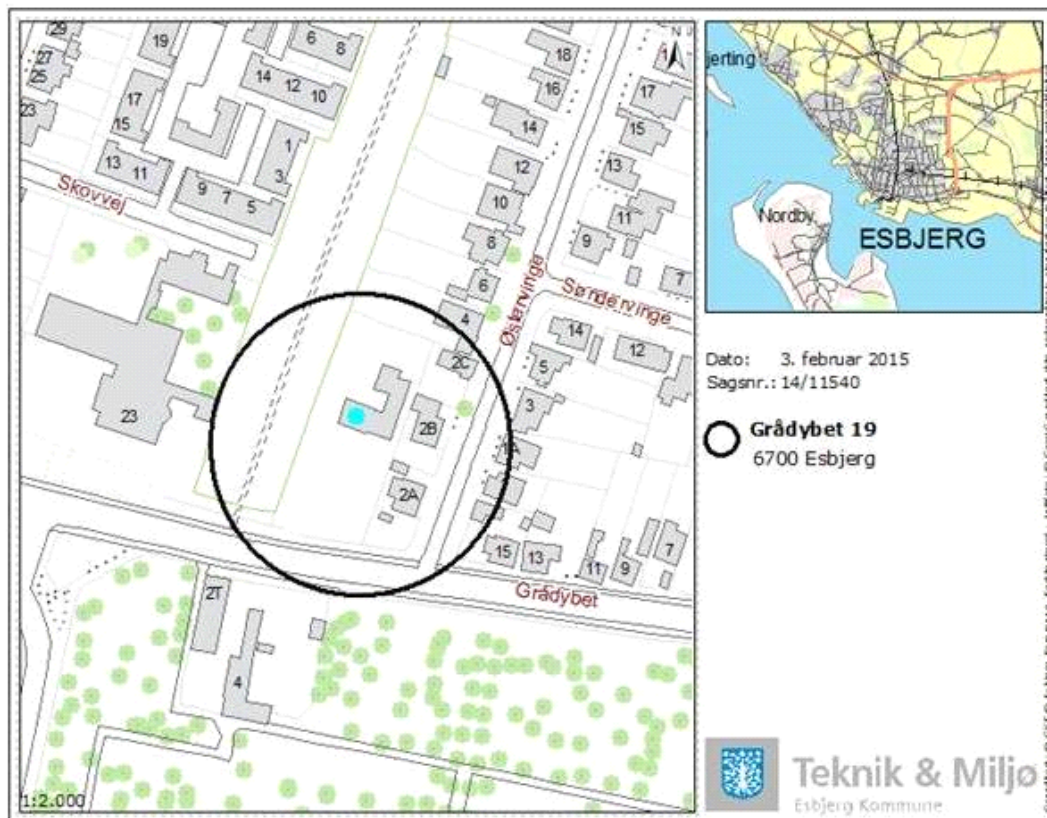
Bemærkninger fra Hans Svanholt, Østerving 4, Esbjerg - Grådybet 19, Esbjerg

Nedrivning af ekst. bebyggelse samt opførelse af tæt-lav bebyggelse, Grådybet 19, Esbjerg

Indledning

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om nedrivning af eksisterende bebyggelse på ovennævnte ejendom samt om tilladelse til herefter at opfører tæt-lav bebyggelse med 6 boliger.

Der er tidligere søgt om nedrivning af bebyggelsen og opførelse af 6 fritliggende enfamiliehuse på små grunde. Dette har udvalget godkendt ved mødet den 3. februar 2015.



Sagsfremstilling

Ejeren ønsker nu at sammenbygge husene, så bebyggelsen vil komme til at fremstå som et tæt-lavt byggeri. Boligarealet bliver på 111,4 m² i stueplan og 19,6 m² i tagetagen. Carportenes/redskabskurenes areal bliver 30,7 m². Bebyggelsesprocenten bliver på 35 % incl. fællesarealet. Der etableres et fællesareal på 480 m² og grundstørrelserne vil blive mellem 339,6 m² og 368,6 m² incl. fællesarealer.

Boligerne vil blive opført i én etage med delvis udnyttet tagetage. Facaderne vil blive udført med grå teglsten og tage med mørke betontagsten.

Sagen har været udsendt i høring, og der er kommet bemærkninger fra naboen Hans Svanholt på Østervinge 4, Esbjerg. Bemærkningerne går på etageantal og bebyggelsesprocent.

Det bemærkes endvidere, at hvis det er lovligt, og de ikke kan forhindre, at der bliver bygget i 1½ plan, så vil de til gengæld have en garanti for, at der ikke også kommer høje træer ved husene til gene for deres have og terrasser.

Naboen havde de samme bemærkninger til projektet, da det var sendt i høring vedr. 6 fritliggende enfamiliehuse på små grunde.

Muff Byg har meddelt forvaltningen, at der ikke er påtænkt plantet høje træer på grundene, da grundene er meget små, og store træer derfor vil påvirke lysforholdet både inde i husene og ude i haverne.

Lovgrundlag, planer mv.

Byplanvedtægt nr. 3.

Bygningsreglement 2010.

Kommuneplanramme 01-020-200.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Sagen har været udsendt i naboorientering, og der er kommet bemærkninger fra Østervinge 4, 6700 Esbjerg.

Vurdering herunder alternativer

Tæt-lavt byggeri er i strid med planens principper, da området i anvendelsesbestemmelsen i Byplanvedtægt 3 er udlagt til fritliggende enfamiliehuse.

Det ansøgte vil endvidere kræve dispensation fra Byplanvedtægten med hensyn til bebyggelsesprocenten, carportens areal samt placering og længde i naboskel. Det ansøgte overskrider desuden byggeretten i Bygningsreglement 2010 med hensyn til grundstørrelsen. Dette var dog også gældende for det tidligere ansøgte projekt.

Det ansøgte projekt med tæt-lav bebyggelse vil desuden medføre en endnu større fortætning af området end projektet med de 6 fritliggende enfamiliehuse på små grunde, da bebyggelsesprocenten øges fra 30% til 35%. I Byplanvedtægten må det samlede bebyggede areal højst udgøre 1/5 af parcellens nettoareal.

I henhold til Byplanvedtægten 3 må husene udføres i en etage, kælder og med udnyttelig tagetage. Forvaltningen vil ikke kunne meddele dispensation til et tæt-lavt byggeri, og det foreslås derfor, at ansøger må udnytte den tilladelse, der er meddelt til det allerede behandlede projekt vedr. fritliggende enfamiliehuse på små grunde. Dette projekt er med en taghældning på 45 grader, hvor kun en del af tagetagen er udnyttet. Forvaltningen kan forslå, at ansøger udnytter hele tagetagen, da projektet herved ikke ændres udseendemæssigt og hermed også holdes inden for den bygningsmæssige ramme. Dette vil dog bevirke, at sagen vil kræve dispensation fra bebyggelsesprocenten.

Med baggrund i ovennævnte, vurderer forvaltningen, at tæt-lav bebyggelse ikke kan indpasses inden for områdets eksisterende bebyggelses- og udstykningsprincipper.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

1. Der ikke meddeles tilladelse til det ansøgte.
2. Tidligere tilladelse til 6 fritliggende enfamiliehuse på små grunde kan udnyttes. Dog med en bebyggelsesprocent på max 35 % mod fornyet naboorientering.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Godkendt.

Punkt 11: Frakobling af dyrevand fra alment vandværk, Terpagervej 3, 6740 Bramming

14/31535

Bilag

Noter til udvalgsindstilling 22. september 2015

c58b34f2d6e243919429b368e3a6d618

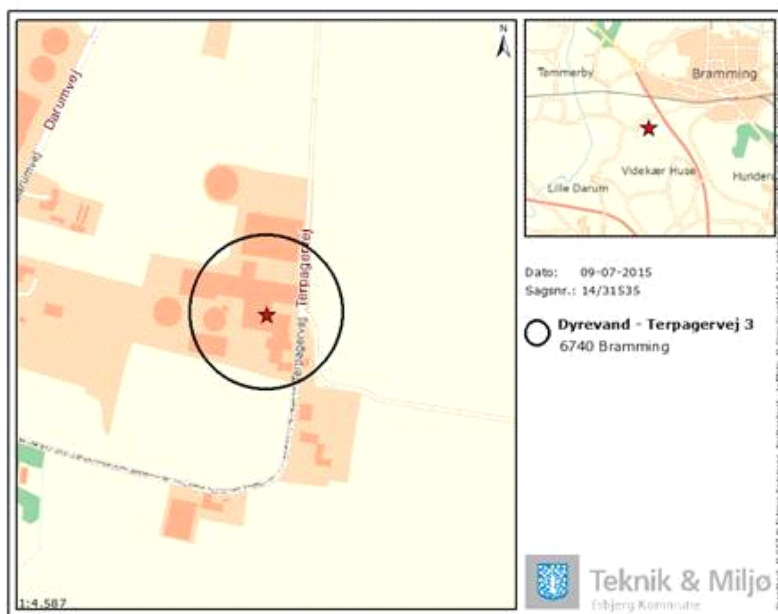
Frakobling af dyrevand fra alment vandværk, Terpagervej 3, 6740 Bramming

Indledning

Sagen har tidligere været behandlet den 8. september 2015, men er blev udskudt pga. uoverensstemmelse i de oplyste vandpriser. Disse er hermed rettet og sagen genfremstilles.

Malkekvægsbedriften Terpagervej 3, 6740 Bramming har ansøgt om frakobling af dyrevand fra alment vandværk og i stedet indvinde fra egen boring. Bedriften er under udvidelse. Udvidelsen vil medføre et forøget vandforbrug på op til 35.000 m³/år.

Bedriften aftager i dag alt vand til drikkevandsformål og dyrevand fra St. Darum Vandværk.



Der foregår en generel strukturudvikling i landbruget, hvor bedrifterne samles i færre og større enheder. Idet bedrifterne udvides betragteligt, vil vandforbruget og dermed udgifterne til vand stige. Forvaltningen oplever et øget ønske fra landbrugsbedrifterne om at kunne frakoble hele eller dele af bedriften fra de almene vandværker. Det er typisk dyrevand, som ikke påkræver drikkevandskvalitet, som ønskes frakoblet.

Sagsfremstilling

Der ansøges om:

1. Indvinding af indtil 40.000 m³/år fra markboring til dyrevand.
2. Frakobling af dyrevand fra St. Darum Vandværk.

Der ønskes fortsat at aftage drikkevand fra St. Darum Vandværk til husholdning, malkeum og rengøring, dvs. til drikkevandsformål. Efter udvidelsen har forvaltningen beregnet denne vandmængde til maksimalt 6.000 m³/år.

Der ønskes at indvinde grundvand til dyrevand, fordi dette er billigere end drikkevand leveret fra St. Darum Vandværk.

Baggrund

Teknik & Miljø har indtil nu haft en praksis, hvor frakoblingsansøgninger fra landbrugsbedrifter er blevet forelagt det enkelte vandværk. Såfremt vandværket har været afvisende, har Teknik & Miljø meddelt afslag. Tidligere sager omkring frakobling har omhandlet bedrifter med uændrede driftsforhold. I indeværende sag ansøges om frakobling i forbindelse med en væsentlig udvidelse af bedriften.

DIN Forsyning A/S accepterer normalt at bedrifter frakobles. Forbrugerejede vandværker som f.eks. St. Darum, Gørding og Endrup accepterer normalt ikke frakobling.

Forskellen beror primært på vandværkernes størrelse. Hvor DIN Forsyning A/S har en stor udpumpning og derfor er mere robust over for udsving i udpumpningen, er mindre vandværker mere sårbare. Frakobling af en større bedrift fra et mindre vandværk kan i ekstreme tilfælde medføre en formindskelse af den udpumpede vandmængde på op til 50 %, hvorved vandværkets økonomi kan blive forringet, ligesom investeringer i ledningsnet og vandbehandlingskapacitet kan være spildte. Generelt er prisen pr. m³ lavere hos forbrugerejede vandværker end hos DIN Forsyning A/S.

Varde og Vejen kommuner tillader ikke frakobling af bedrifter fra alment vandværk. Kolding, Tønder og Vejle kommuner foretager en konkret vurdering af det enkelte vandværk og tillader i specielle tilfælde frakobling.

Høringssvar fra St. Darum Vandværk

Teknik & Miljø har haft ansøgningen i høring hos St. Darum Vandværk. Vandværksbestyrelsen har svaret følgende:

1. Vandværket har tilrettelagt investeringer efter at kunne forsyne den pågældende bedrift og andre lignende større bedrifter ved at lægge vandrør med store dimensioner til disse.
2. Vandværket kan levere både den nuværende samt den forøgede vandmængde til bedriften.
3. En frakobling vil, efter St. Darum Vandværks vurdering, være ødelæggende for vandværkets økonomi, idet frakobling vil kunne medføre at 6-7 lignende bedrifter ligeledes vil kunne søge at blive frakoblet. Dette vil medføre en reduktion på op til ca. 50 % af den udpumpede vandmængde.
4. Den manglende indtægt fra de frakoblede virksomheder vil medføre en forøget vandpris for de resterende forbrugere.

St. Darum Vandværk har efterfølgende indsendt yderligere bemærkninger til Teknik & Miljø. Disse er gennemgået i vedlagte notat.

Teknik & Miljø vurderer, at frakoblingen alene ikke vil være væsentlig negativt for St. Darum Vandværk, men at såfremt alle 7 bedrifter frakobles vil der være en væsentlig negativ påvirkning. St. Darum Vandværk har p.t. en af de laveste vandpriser i kommunen på 3,50 kr./m³, hvor DIN Forsyning A/S har en pris på 4,85 kr./m³. Vandprisen for St. Darum Vandværk vil således kunne stige, uden at dette vil stille vandværkets forbrugere ringere end forbrugere tilkoblet DIN Forsyning A/S.

Nedgangen i levering af vand fra nuværende 11.200 m³/år til beregnet 6.000 m³/år vil medføre en indtægtsnedgang fra 39.200,- til 21.000,- kr. årligt. St. Darum Vandværk har et vandsalg på ca. 160.000 m³/år. Vandværket producerer selv ca. 100.000 m³/år og importerer ca. 60.000 m³/år fra Bjøvlund Vandværk. Den frakoblede vandmængde udgør ca. 3,3 % af vandværkets samlede vandsalg.

Bedriftens årlige vandforbrug vil efter udvidelsen, stige fra nuværende 11.200 m³/år til 47.500 m³/år svarende til en udgiftsstigning fra 39.200,- kr./år til 166.250,- kr./år.

Teknik & Miljø tillader ikke en delvis frakobling, hvor kun det forøgede vandforbrug tillades forsynet fra egen boring. Dette gøres pga. risikoen for sammenblanding af grundvand med drikkevand, i områder hvor der vil blive ført begge typer vand i vandrørene.

Lovgrundlag, planer mv.

Vandforsyningsloven LBK nr. 1199 af 30/09/2013

Vandforsyningsplan omfattende gl. Bramming Kommune

Der er ingen økonomiske konsekvenser for kommunen. De økonomiske konsekvenser for parterne er gennemgået i sagsfremstillingen.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Ansøgningen har forelagt St. Darum Vandværk. Deres høringssvar er indarbejdet i sagsfremstillingen.

Endvidere er St. Darum Vandværk fremkommet med yderligere bemærkninger 9. september 2015.

Bemærkningerne har ikke givet anledning til yderligere ændringer i udvalgsindstillingen. Bemærkningerne og Teknik & Miljø's vurdering er vedlagt som bilag.

Vurdering herunder alternativer

Udvalgets beslutning vil danne præcedens for alle lignende ansøgninger. Enten vil de almene vandværker have en forventning om, at frakobling kun sker efter samtykke med vandværket, alternativt vil landbrugsbedrifterne have en forventning om, at kunne blive frakoblet de almene vandværker, når bedrifterne ansøger herom.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- sagen drøftes med henblik på hvorledes praksis skal være i sager, hvor der ønskes frakobling af dyrevand imod vandværkets ønske.

Teknik & Miljø foreslår to mulige løsningsmetoder.

1. Der meddeles ikke tilladelse til afkobling fra alment vandværk, hvis vandværket ikke kan anbefale det på grund af væsentlige problemer for vandværkets økonomi.
2. Der meddeles generelt tilladelse til afkobling fra alment vandværk i det omfang, der ansøges herom.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Sagen udsættes for yderligere undersøgelser.

Punkt 12: Etablering af gyllebeholder på Ålbæk Hovedvej 19, 6740 Bramming

15/10815

Bilag

Indsigelse fra Ålbæk Hovedvej 4

26709ed99f654575a1bf75c69db1f168

Indsigelse fra Ålbæk Hovedvej 13

Indsigelser fra Ålbæk Hovedvej 14

Indsigelse fra Ålbæk Møllevej 15 m.fl.

Indsigelse fra Gl. Skolevej 5

Indsigelse fra Ålbæk Bakkevej 2

Situationsplan

Etablering af gyllebeholder på Ålbæk Hovedvej 19, 6740 Bramming

Indledning

Esbjerg Kommune har modtaget en anmeldelse om etablering af en 2.500 m³ teltoverdækket gyllebeholder på Ålbæk Hovedvej 19, 6740 Bramming. Ansøger er ejer af ejendommen Lars Lauridsen, Terpagervej 3, 6740 Bramming.

Sagsfremstilling

Ålbæk Hovedvej 19, 6740 Bramming er en landbrugsejendom uden et erhvervsmæssigt dyrehold. Beholderen på 2.500 m³ har en forventet diameter på 29 m og højde over terræn på 8 m inkl. teltoverdækning, og ønskes opført i tilknytning til den eksisterende bygningsmasse på ejendommen.

Ansøger har en miljøgodkendelse til at udvide kvægbedriften på Terpagervej 3 (Lerhøjgaard I/S). Af miljøgodkendelsen fremgår det, at bedriften afsætter husdyrgødning til NGF Nature Energy ved Holsted, og modtager i stedet afgasset biomasse til udbringning på harmoniarealet, der drives under Lerhøjgaard I/S. I den forbindelse ønskes gyllebeholderen på Ålbæk Hovedvej 19 anvendt til opbevaring af den modtagne afgassede biomasse.

Gyllebeholderen blev oprindeligt anmeldt som en 3.000 m³ teltoverdækket gyllebeholder med en forventet diameter på ca. 31 m og en højde på 8-9 m inkl. teltoverdækning. Teknik & Miljø har foretaget partshøring på baggrund af den oprindelige anmeldelse. Der er foretaget høring af naboer inden for 200 m fra beholderens anmeldte placering, og denne har givet anledning til indsigelser fra naboerne på Ålbæk Hovedvej 4 "Indsigelse fra Ålbæk Hovedvej 4", 13 "Indsigelse fra Ålbæk Hovedvej 13", 14 "Indsigelser fra Ålbæk Hovedvej 14", Ålbæk Møllevvej 15 m.fl. "Indsigelse fra Ålbæk Møllevvej 15 m.fl.", Gl. Skolevej 5 "Indsigelse fra Gl. Skolevej 5" samt Ålbæk Bakkevej 2 "Indsigelse fra Ålbæk Bakkevej 2". Den anmeldte placering af gyllebeholderen fremgår af nedenstående kort. Se i øvrigt "Situationsplan".



Indsigelserne drejer sig overordnet om følgende forhold: Flue-, lugt-, støv- og støjgener fra beholderen samt trafikgener og forringet trafiksikkerhed ved transport til og fra beholderen, gyllebeholderens nødvendighed i Ålbæk, påvirkning af naturen, landskabet og landsbysamfundet samt forringelse af beboernes ejendomsværdi.

I det følgende præsenteres bemærkningerne samt Teknik & Miljøs vurdering heraf.

Flue-, lugt-, støv- og støjgener fra gyllebeholderen

Af indsigelserne fremgår det, at naboerne er bekymret over flue- og lugtgener fra beholderen. Naboerne på Ålbæk Hovedvej 14 er desuden bekymret for støj- og støvgener fra beholderen.

Husdyrlovgivningen stiller alene krav om overholdelse af en række afstands- og styrke-/tæthedskrav i henhold til husdyrlovgivningen. Gyllebeholderens placering overholder husdyrlovgivningens afstandskrav på 50 m til nærmeste nabo, område der i lokalplan er udlagt til boligformål mv. samt nuværende eller fremtidig byzoneområde jf. kommuneplanen. Ålbæk er hverken udpeget som byzoneområde/fremtidig byzoneområde i kommuneplanen eller udlagt til boligformål i en lokalplan. Afstanden mellem beholderen og nærmeste nabobeboelse er ca. 90 m.

Teltoverdækningen vil være åben i forbindelse med omrøring og tømning af beholderen, og det vil således alene være i disse perioder, hvor fluer har direkte adgang til/fra gødningen i beholderen, og hvor lugt forventes at kunne spredes fra beholderen. I forhold til støj fra beholderen vil dette kunne forekomme i forbindelse med fyldning, omrøring og tømning.

Det forventes, at lastbiler fra biogasanlægget fylder afgasset biomasse i beholderen ca. 100 gange årligt. Disse transporter er fordelt hen over hele året. Derudover vil der være ca. 150 årlige afhentninger af gødning med gyllevogn forud for udbringning af gødningen på bedriftens harmoniarealer. Disse er primært koncentreret over 3 perioder i løbet af foråret og sommeren.

Det er Teknik & Miljøs vurdering, at etablering af beholderen ikke vil medføre væsentlige flue-, lugt-, støv- og støjgener for naboerne, idet placeringen opfylder afstandskravene i husdyrlovgivningen. Hertil kommer at beholderen vil være fast overdækket, hvilket forventes at yde en effektiv reduktion af lugt- og fluegener i forhold til naturligt flydelag.

Transportgener og trafiksikkerhed

Naboerne anfører, at placeringen af gyllebeholderen i Ålbæk vil give endnu større udfordringer, end der allerede eksisterer med hensyn til de trafikale forhold på Varde Hovedvej. I den forbindelse bemærkes det, at trafiksikkerheden vil blive kraftig forringet. Desuden angiver naboerne, at lugtgener og støj fra de mange transporter til og fra beholderen ikke kan undgås, og at de vil være ødelæggende for beboerne samt turisterne, der passerer igennem Ålbæk.

Naboerne bemærker endvidere, at det forekommer unaturligt at placere gyllebeholderen inden for byskiltet, lige som det virker hensynsløst og urimeligt, at en omkostningsbesparelse for ansøger kan få store negative konsekvenser for husstandene i Ålbæk og omegn.

Ansøger oplyser, at knap halvdelen af gyllebeholderens volumen forventes udbragt på arealerne ved Ålbæk Hovedvej 19. Den resterende gødning transporteres og udbringes med gyllevogn på ansøgers øvrige arealer ved Kirkebrovej syd for Ålbæk. Ansøger opnår en transportmæssig gevinst ved at placere beholderen ved Ålbæk frem for Terpagervej 3, som han anslår til at være 700-800 km pr. år. Naboerne vurderer, at der vil forekomme en større lugt- og transportpåvirkning af beboerne i Ålbæk end de omkringliggende arealer betinger, fordi mere end halvdelen transporteres til arealer, der ikke ligger i tilknytning til Ålbæk.

Vurdering af gener i forbindelse med transporter til/fra gyllebeholderen er ikke et forhold, der indgår som en del af sagen om anmeldelse af gyllebeholderen. Teknik & Miljø har derfor ikke inddraget gener fra transporter i sagens vurdering.

Trafiksikkerhedsmæssige forhold er jf. afgørelse fra Natur- og Miljøklagenævnet ikke et kriterium, der kan indgå i vurderinger efter husdyrlovgivningen, da færdsel på offentlig vej reguleres af færdselsloven og håndhæves af politiet. Teknik & Miljø har derfor ikke inddraget trafiksikkerhed i sagens vurdering.

Teknik & Miljø bemærker i forhold til, at beholderen placeres inden for byskiltet, at gyllebeholderen jf. afsnittet ovenfor overholder samtlige afstandskrav herunder til byzone. Husdyrlovgivningen stiller ingen afstandskrav til trafikale byområder.

Erhvervsmæssig nødvendighed samt påvirkning af natur, landskab og landsbysamfund

Gyllebeholderen placeres inden for et område, der er i kommuneplanen er udlagt som "Værdifulde landskaber", samt op ad grænsen til et område, der er udlagt som "Historisk landskab" og "Kulturmiljø". Værdifulde landskaber skal friholdes for bebyggelse og anlæg. Undtaget er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af bl.a. en landbrugsejendom.

En række naboer stiller spørgsmålstejn ved, om en gyllebeholder placeret så langt fra driftens avlsbygninger kan anses for værende et anlæg til driften. Andre naboer gør opmærksom på, at vurderingen af erhvervsmæssig nødvendighed bør foretages i forhold til planteavlsejendommen Ålbæk Hovedvej 19 og ikke i forhold til produktionsomfang eller udbringningsarealer andetsteds.

Naboerne forventer, at opførelse af gyllebeholderen vil forringe, potentielt ødelægge, områdets landskabsmæssige værdier og virke ødelæggende for engdragenes og den øvrige naturs værdi. Udsigten til det omkringliggende landskab herunder det bagvedliggende Natura 2000 område ved Sneum Å vil desuden blive skæmmet af en 8-9 m høj gyllebeholder, der samtidig bliver Ålbæks nye vartegn. Ydermere understreger naboerne, at Ålbæk er en af de landsbyer, hvor beboerne pt. arbejder hårdt på at undgå landsby-døden, men at etablering af gyllebeholderen med en urimelig stor sandsynlighed vil være den afgørende faktor, der vil føre Ålbæk direkte mod landsby-døden.

Inden partshøringen blev foretaget var det Teknik & Miljø vurdering, at beholderen på 3.000 m³ var erhvervsmæssig nødvendig, idet den placeres i tilknytning til bedriftens (Lerhøjgaard I/S) udbringningsarealer. Teknik & Miljø er efter partshøringen blevet opmærksom på, at beholderens erhvervsmæssige nødvendighed jf. Natur- og Miljøklagenævnet alene afhænger af behovet for gylle i relation til den pågældende ejendoms udbringningsarealer (Ålbæk Hovedvej 19's 22 ha) samt eventuelle langvarige forpagtede arealer. Det er Teknik & Miljø vurdering, at ansøgers langvarige forpagtede arealer ved Kirkebrovej (31 ha), der transportmæssigt ligger nærmere Ålbæk Hovedvej 19 end Terpagervej 3, kan inddrages i vurderingen. *Teknik & Miljø vurdering er herefter, at en gyllebeholder op til 2.500 m³ i den konkrete sag kan anses som værende erhvervsmæssig nødvendig.* Anmelder har efterfølgende valgt at reducere den anmeldte beholders størrelse til 2.500 m³.

Da beholderen opføres i tilknytning til eksisterende bygninger og samtidig får en kapacitet, der vurderes at være erhvervsmæssig nødvendig for Ålbæk Hovedvej 19, så er beholderen ikke omfattet af krav om landzonetilladelse efter Planloven. Der er således ikke lovhjemmel til at stille vilkår om bl.a. beplantning omkring beholderen. Ansøger har oplyst til Esbjerg Kommune, at han vil etablere et læhegn omkring beholderen for at mindske gyllebeholderens påvirkning af omgivelserne.

Teknik & Miljø vurderer, at gyllebeholderen pga. afstanden til naturområder ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af naturlokaliteterne i området.

-

Forringelse af ejendomsværdi

Af samtlige indsigelser fra naboerne fremgår det, at de frygter, at etablering af gyllebeholderen vil medføre værdiforringelse af boligerne i Ålbæk, teknisk insolvens og usælgelige boliger.

Ejendomsværdiforringelse er jf. afgørelser fra Natur- og Miljøklagenævnet ikke et kriterium, der kan indgå i vurderinger efter husdyrlovgivningen. Teknik & Miljø har derfor ikke inddraget ejendomsværdiforringelse i sagens vurdering.

Lovgrundlag, planer mv.

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

Bekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Høring

Forvaltningen har pga. projektilpasninger foretaget høring af tre omgange af berørte parter inden for 200 m fra beholderen. Seneste høringsperiode var d. 25. juni – 9. juli 2015.

Det bemærkes, at indsigelserne fra Ålbæk Møllevej 15 m.fl. ikke blev modtaget rettidigt, idet de først indkom d. 15. juli 2015.

Vurdering herunder alternativer

Teknik & Miljø har været i dialog med ansøger om en alternativ placering af gyllebeholderen herunder muligheden for at placere den i tilknytning til driftsbygningerne på Terpagervej 3. Ansøger ønsker ikke beholderen placeret på Terpagervej 3, da han herved går glip af en årlig transportbesparelse på 700-800 km. Ansøger har ingen alternative ønsker eller forslag til placering af gyllebeholderen.

En eventuel placering af beholderen på Terpagervej 3 eller på arealer tilhørende Terpagervej 3 udløser krav om tillægsgodkendelse efter husdyrgodkendelsesloven eller i visse tilfælde anmeldelse efter husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen.

En eventuel anden placering af beholderen på arealet tilhørende Ålbæk Hovedvej 19 uden tilknytning til eksisterende bebyggelse udløser krav om anmeldelse efter husdyrgødningsbekendtgørelsen samt landzonetilladelse efter Planloven.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- anmeldelsen af gyllebeholderen på 2.500 m³ tages til efterretning.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 22-09-2015

Taget til efterretning.