

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 21-01-2014

Mødedato Tirsdag d. 21. januar 2014 kl. 08:30

Mødested Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information og forespørgsler.....	5
Politisk mødekalender 2014 for Plan & Miljøudvalget.....	7
Valg af næstformand i Plan & Miljøudvalget for perioden 2014-2017.....	9
Plan & Miljøudvalget - Udpegning af repræsentanter til Bymidtesamarbejdet for Esbjerg, Brammin	11
Udpegning af repræsentant til Vadehavets Formidlerforums styregruppe.....	14
Ændring af erhverv til 4 boliger - Gl Guldagervej 36, Esbjerg.....	16
Til- og ombygning Kongensgade 74.....	19
Fjernelse af eksisterende læhegn på Korskro Motorsportscenter ud mod Ølufvad Hovedvej.....	23

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Godkendelse af dagsorden

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Godkendt.

Punkt 2: Information og forespørgsler

Information og forespørgsler

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Konstituerende møde i Deponi Syd

Møde med Ribe Træskibslaug

Møde i Green Net

Henvendelse fra Sædding Fovrfeld lokalråd vedrørende luftmåling

Henvendelse om vindmølleplanlægning

Punkt 3: Politisk mødekalender 2014 for Plan & Miljøudvalget

14/282

Bilag

Bilag 1 - Politisk mødekalender 2014

Politisk mødekalender 2014 for Plan & Miljøudvalget

Indledning

Plan & Miljøudvalget skal fastsætte mødekalender for valgperioden 2014-2017.

Sagsfremstilling

Forvaltningen foreslår, at udvalgets mødetidspunkter fastsættes til tirsdage efter 1. og 3. mandage i hver måned kl. 8.30 med undtagelse af:

- Uge 7 (Vinterferie)
- Juli (Sommerferie)
- Uge 42 (Efterårsferie)

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Mødetidspunktet for valgperioden 2014-2017 fastsættes til tirsdage efter 1. og 3. mandage i hver måned kl. 8.30. Endvidere at uge 7, uge 42 og juli måned er mødefri.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Godkendt.

Punkt 4: Valg af næstformand i Plan & Miljøudvalget for perioden 2014-2017

14/240

Valg af næstformand i Plan & Miljøudvalget for perioden 2014-2017

Sagsfremstilling

Der skal vælges en næstformand for perioden 2014-2017.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der udpeges en næstformand

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Karsten Degnbol blev udpeget til næstformand.

Punkt 5: Plan & Miljøudvalget - Udpegning af repræsentanter til Bymidtesamarbejdet for Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter

14/240

Plan & Miljøudvalget - Udpegning af repræsentanter til Bymidtesamarbejdet for Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter

Opgaver

Formålet med bymidtesamarbejdet er at udvikle og gennemføre konkrete projekter, der styrker bymidterne i Esbjerg, Bramming og Ribe. Samarbejdet skal fremme dialog og samarbejde i kommunen og mellem bymidternes parter, og forsøge at skabe samfinansiering af projekter mellem de private og offentlige parter. Bymidtesamarbejdet skal samlet set styrke kommunens konkurrenceevne.

Sammensætning

Bymidtesamarbejdet er et frivilligt samarbejde for at styrke Esbjerg, Bramming og Ribe bymidter. Der er oprettet en styregruppe samt et Byforum for hver af de 3 bymidter i Esbjerg, Bramming og Ribe med deltagelse fra erhvervslivet, borgere, organisationer, repræsentanter fra politiske udvalg og administrationen. Formænd og næstformænd til de 3 Byfora samt formand for styregruppen udpeges blandt de private parter.

Der skal udpeges følgende repræsentanter fra de politiske udvalg:

Styregruppe

- Næstformand, borgmester Johnny Søtrup
- Formand fra Plan & Miljøudvalget (suppleant udpeges)
- Formand fra Kultur & Fritidsudvalget (suppleant udpeges)
- Formand fra Teknik & Byggeudvalget (suppleant udpeges)
- 2 repræsentanter fra Økonomiudvalget

Esbjerg Byforum:

Repræsentant fra Plan & Miljøudvalget (suppleant udpeges)
Repræsentant fra Kultur & Fritidsudvalget (suppleant udpeges)
Repræsentant fra Teknik & Byggeudvalget (suppleant udpeges)

Bramming Byforum:

Repræsentant fra Plan & Miljøudvalget (suppleant udpeges)
Repræsentant fra Kultur & Fritidsudvalget (suppleant udpeges)
Repræsentant fra Teknik & Byggeudvalget (suppleant udpeges)

Ribe Byforum:

Repræsentant fra Plan & Miljøudvalget (suppleant udpeges)
Repræsentant fra Kultur & Fritidsudvalget (suppleant udpeges)
Repræsentant fra Teknik & Byggeudvalget (suppleant udpeges)

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der udpeges repræsentanter.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Styregruppen:

Suppleant: Karsten Degnbøl

Esbjerg Byforum:

Medlem: Kurt Bjerrum

Suppleant: Henrik Andersen

Bramming Byforum:

Medlem: Karsten Degnbol

Suppleant: Jørn Schultz

Ribe Byforum:

Medlem: Erik Christiansen

Suppleant: Hans Erik Møller

Punkt 6: Udpegning af repræsentant til Vadehavets Formidlerforums styregruppe

14/240

Udpegning af repræsentant til Vadehavets Formidlerforums styregruppe

Indledning

Der skal udpeges en repræsentant fra Esbjerg Kommune til Vadehavets Formidlerforums Styregruppe.

Sagsfremstilling

VFF har de seneste 6-7 år virket som et uformelt forum af natur- og kulturformidlings- institutioner samlet med ét formål – at skabe en helhedsorienteret og sammenhængende formidling af Vadehavets natur og kultur.

Igennem de sidste tre år har VVF arbejdet på at formalisere sig ved blandt andet at udpege en politisk styregruppe. Styregruppen består af VFF's ressourcemæssige bagland dvs. repræsentanter fra de fire vadehavskommuner – Tønder, Fanø, Esbjerg og Varde – Naturstyrelsen, Nationalpark Vadehavet og Friluftsrådet.

Det forventes at styregruppen afholder 1-2 møder årligt.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Udvalget udpeger en repræsentant til styregruppen.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Karsten Degnbol blev udpeget som repræsentant i styregruppen.

Punkt 7: Ændring af erhverv til 4 boliger - Gl Guldagervej 36, Esbjerg

12/8211

Bilag

a6e22f34ceb647acb1cc4e09208e3165

Gl. Guldagervej 36 - bilag 1 - tegninger.pdf

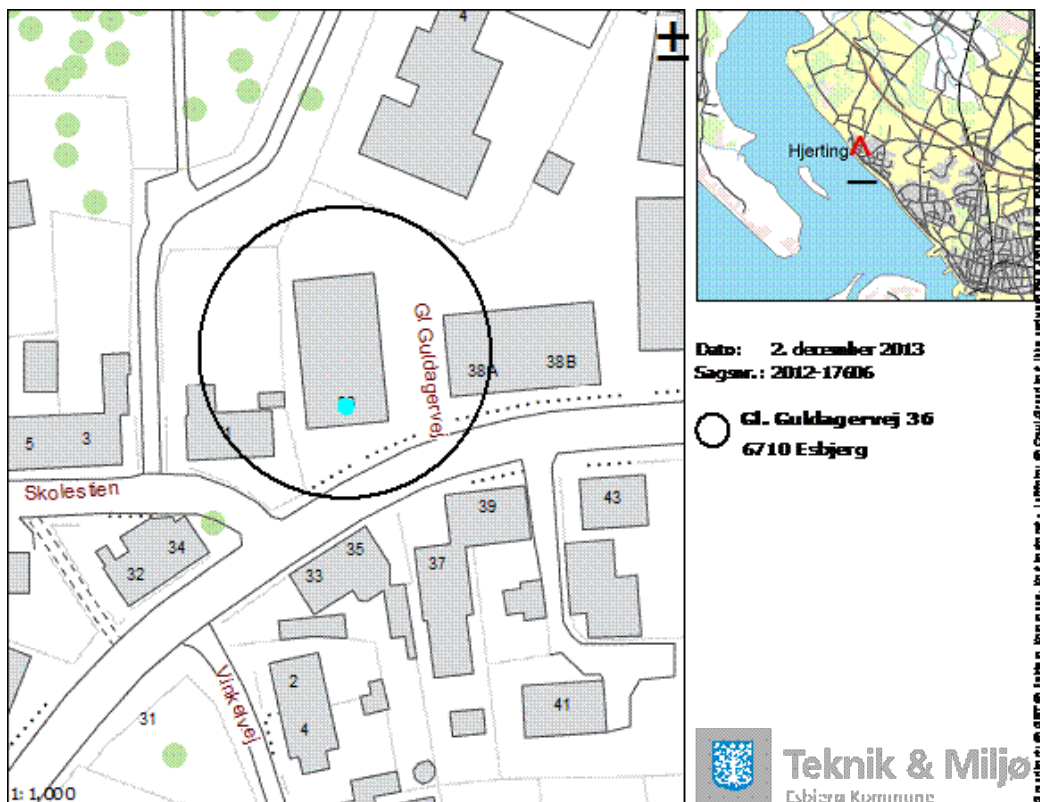
Gl. Guldagervej 36 - bilag 2 - partshøring.pdf

Gl. Guldagervej 36 - bilag 3 - nabobemærkninger.pdf

Ændring af erhverv til 4 boliger - Gl Guldagervej 36, Esbjerg

Indledning

Ansøger søger om principiel tilladelse til ændring af ekst. erhvervsbygning til 4 boliger på Gl. Guldagervej 36, Esbjerg.



Sagsfremstilling

Ejeren har tidligere søgt Esbjerg Kommune om principiel tilladelse til ændring af ekst. erhverv til 4 boliger på ovennævnte adresse. Bebyggelsesprocenten blev da efter ombygning 48 % og ejendommen vil fremstå som en bygning i 2 etager mod vest, da der ville blive etableret tagterrasser. Projektet overholdt ikke kravet til Bygningsreglement 2010 i henhold til bebyggelsesprocent (40%), etageantal (1,5 etage) og udformning af taget (sadeltag). Bl.a med bemærkninger fra naboerne til projektet, blev der meddelt afslag til det ansøgte.

Ejeren har nu rettet projektet til, så bebyggelsesprocenten efter ombygning bliver 40 %. Bygningen fremstår endvidere som en bygning i 1,5 etager med sadeltag, da tagterrasserne er ændret til 3 små tagterrasser mod vest. Der vil endvidere blive etableret et fælles opholdsareal på 25 % af etagearealet, p-pladser efter gældende krav samt skure til opbevaring.

I henhold til byggeloven § 10a, skal hver boligenhed med tilhørende grundareal kunne udstykkes til selvstændige grunde, såfremt husejerne efterfølgende ønsker dette. Den aktuelle grund er 1043 m². Et eventuel senere ønske fra ejerne om udstykning i selvstændige grunde vil medføre grundstørrelser på ca. 260 m² incl. fællesareal. For tæt-lave byggerier er der i bygningslovgivningen ikke fastsat et specifikt krav til mindste grundstørrelse. Grundstørrelsen skal derimod godkendes ud fra den samlede vurdering af bebyggelsen, som kommunen foretager. Dette skal der tages stilling til i forbindelse med en eventuel udstykningssag.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement 2010.

Kommuneplanramme 05-010-110

Lokalplan 490

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Sagen har været udsendt i høring og der er kommet bemærkninger fra 2 naboer. Naboerne mener, at det ikke er godt at blande bolig og erhverv inden for samme område, da det omkringliggende erhverv godt kan være støjende og dermed vil forstyrre. De mener dette vil kunne medfører klager.

Området er i dag et erhvervsområde som i kommuneplanen er udlagt som centerområde, hvilket giver mulighed for etablering af boliger i området. Støjbelastning fra virksomheder i området må ikke overstige 55/45/40 dB(A) udenfor egen grundgrænse.

Det at ejendommens anvendelse ændres fra erhverv til bolig ændrer ikke på dette forhold.

Ejendommen Bytoften 2B anvendes i dag som autoværksted. Afstanden fra autoværkstedet og til ejendommen på GI Guldagervej 36 er under 50 meter. Autoværkstedet skal som nævnt ovenfor overholde 55/45/40 dB(A) udenfor egen grundgrænse i området.

Vurdering herunder alternativer

I henhold til både lokalplan og kommuneplaner, kan der være blandet bolig og erhverv i området. Projektet overholder desuden alle bestemmelser i BR10 og det er vurderet, at opholdareal, som overholder kravet i kommuneplanen, har en passende størrelse til aktiviteter for både børn og ældre.

Det vurderes, at det ansøgte eventuelt vil kunne skærpe miljøkravene til eksisterende eller fremtidige virksomheder. Hvis Esbjerg Kommune ikke mener, at beboelse vil være forenelig med erhverv i området, vil kommunalbestyrelsen skulle nedlægge et forbud jf. Planlovens § 14, for at kunne meddele afslag til det ansøgte.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til det ansøgte.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Godkendt.

Punkt 8: Til- og ombygning Kongensgade 74

13/10915

Bilag

Bilag 3 - Kommentarer fra Hallen & Nordby til indsigelse

9245799eafbd42abab84052a6e2e3315

Bilag 4 - Skyggediagrammer, eksisterende forhold

Bilag 5 - Skyggediagrammer, fremtidige forhold

Bilag 1 - Ansøgningstegninger Kongensgade 74

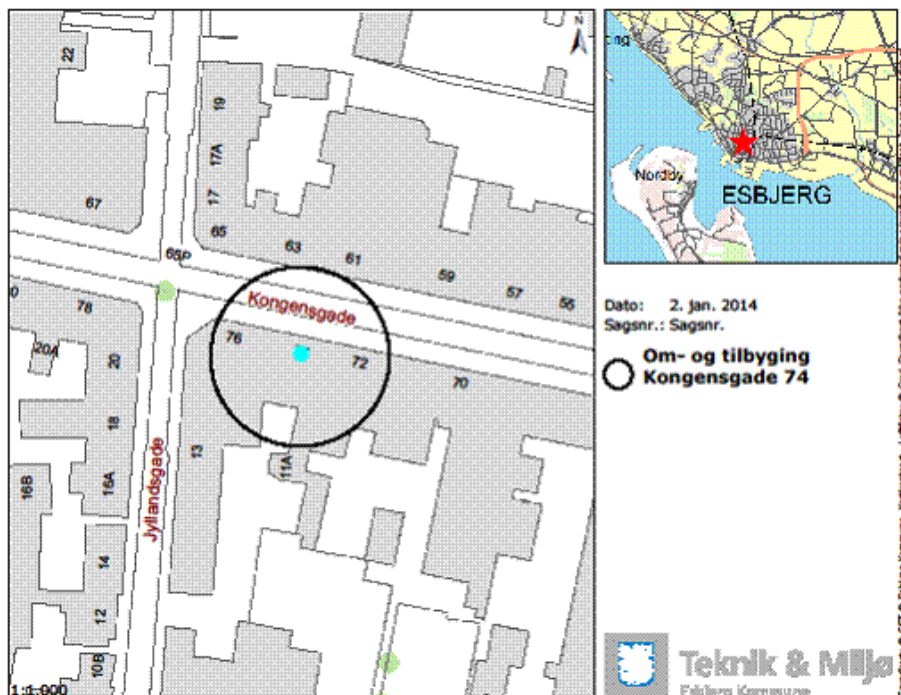
Bilag 6 - Skråfoto ved Kongensgade 74

Bilag 2 - Bemærkninger fra Inge Tjellesen

Til- og ombygning Kongensgade 74

Indledning

Arkitektfirmaet Hallen & Nordby har på vegne af ejeren af Kongensgade 74 søgt om tilladelse til en til- og ombygning af Kongensgade 74.



Sagsfremstilling

Til- og ombygningen omfatter i hovedtræk;

- Nedrivning af den eksisterende bagbygning ind mod Kongensgade 72
- En ny 4. etage (tagetage) herunder udvidelse af bygningen bagud
- Udvidelse af stueplanbutikker til gårdsiden
- Etablering af altaner på bagfacaden

Ejendommen har i dag et etageareal på 670 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 200. Efter til- og ombygningen vil etagearealet blive 849 m² svarende til en bebyggelsesprocent på 253.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 204-1 som gælder hele den indre by og lokalplan 326 gældende for Kongensgade.

Lokalplanerne indeholder ikke specifikke bebyggelsesregulerende bestemmelser men har alene til formål at regulere de arkitektoniske og anvendelsesmæssige forhold. For en vurdering af eksempelvis højde og bebyggelsesprocent skal kommune foretage en såkaldt helhedsvurdering af tilbygningen i forhold til bygningsreglementets bestemmelser.

Projektet har været i partshøring medførende bemærkninger fra ejeren af ejendommen Kongensgade 63/Jyllandsgade 19.

Det er anført at en ekstra etage vil medføre mindre sollys, såvel til Kongensgade som til beboerne i ejendommen, ligesom beboerne ikke vil være så ugenerte som nu.

Endvidere anses til- og ombygningen at falde uden for Kongensgades gamle byggestil.

Hallen & Nordby har hertil bemærket at der må forventes bygninger af en vis højde i midtbyen, at nabobygningen er højere, at kommuneplanens rammer for området tillader byggeri i 5 etager og det konkrete projekt kun er i 4 etager og at indsigelsen ikke bør hindre en naturlig udvikling i bykernen.

Der er endvidere fremsendt skyggediagrammer og anført at diagrammerne viser at det kun er når solen står lavt formiddag i marts og september samt middagstid i december at der er tale om "ekstra" skyggepåvirkning i forhold til bygningerne nord for Kongensgade 74. Den "ekstra" påvirkning er dog minimal hvad angår tid og begrænser sig til facaderne. På intet tidspunkt er der dog tale om at det nye projekt påvirker nogle af naboejendommens opholdsarealer i gårdene.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 204-1 som har til formål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø

Lokalplan 326 som har til formål at sikre anvendelse af ejendommene i Kongensgade og sikre et rimeligt boligudbud

BR10 kap. 2.3 helhedsvurdering

Ved en helhedsvurdering forstås kommunalbestyrelsens konkrete vurdering af en bebyggelses samlede omfang og indvirkning på omgivelserne med hensyn til bl.a. bebyggelsesprocent, afstands- samt højdeforhold og etageantal.

Kommuneplanområde 01-010-270

Karreen Kongensgade, Jyllandsgade, Borgergade og Kirkegade.

Anvendelse fastlægges til hovedcenter med boliger, Bebyggelse til max 300 for området og max 5 etager.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Vurdering herunder alternativer

Projektet anses som tilpasset både arkitektonisk og i henhold til BR10 kap. 2.3 (Helhedsvurdering)

De anførte bemærkningerne om sol og skygge fra genboen anses ikke som væsentlige under hensyn til at der er tale om byggeri i den indre by hvor det dels er almindeligt med byggeri med den ansøgte højde/etageantal og de medførende skyggevirksomheder anses ikke som væsentlige gener i forhold til omgivelserne.

I forhold til de arkitektoniske bemærkninger kan tilføjes at ejendommene i Kongensgade som udgangspunkt fremstår fra forskellige arkitektoniske perioder, og i forskellige bygningshøjder. Det er med til at give Kongensgade et særpræg, da ejendommene ikke er opført i samme periode.

Ejendommen Kongensgade 74, har siden opførelsen i 1890, gennemgået flere renoveringer, og fremstår med en facade med karakteristiske modernistiske træk. Højden af Kongensgade 74 er med til at nedtrappe højden fra Kongensgade 72 i 4½ etage til hjørnejendommen Kongensgade/Jyllandsgade som er i 2½ etage.

Det er forvaltningens vurdering, at facaderenoveringen samt den nye bygningshøjde, kan godkendes i henhold til lokalplan 204-1, som har til formål at fastholder og forbedre det eksisterende fysiske miljø i Esbjerg indre by.

Direktionen indstiller, at

- det ansøgte godkendes

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Udsat.

Punkt 9: Fjernelse af eksisterende læhegn på Korskro Motorsportscenter ud mod Ølufvad Hovedvej.

13/22424

Bilag

be7f00a8311d4c88a09b8c04e3aa86d1

Bilag 1, Oversigtskort

Bilag 2, Steetviewbilleder mod nord og syd

Bilag 3, Bemærkninger i forbindelse med naboorientering

Bilag 4, Udtalelse fra ansøger

Fjernelse af eksisterende læhegn på Korskro Motorsportscenter ud mod Ølufvad Hovedvej.

Indledning

Esbjerg Kommune, Børn & Kultur, har på vegne af Korskro Motorsportscenter søgt om tilladelse til at fjerne eksisterende læhegn ud mod Ølufvad Hovedvej. Ifølge lokalplan 114 "For et område ved Korskro Motorcenter" skal der i lokalplanområdet udføres beplantningsbælte mod Ølufvad Hovedvej.



Sagsfremstilling

Ansøgning fra Esbjerg Kommune, Børn & Kultur, om tilladelse til at fjerne eksisterende ca. 230 m læhegn langs Ølufvad Hovedvej på Korskro Motorsportscenters arealer mellem den gamle kro og Tinghedevej. På strækningen fra Tinghedevej og nordpå er der ikke etableret læhegn. Ansøgningen er begrundet med, at der er et ønske om en større ensartethed af p-arealer på begge sider af Tinghedevej. Desuden er det ansøgers opfattelse, at fjernelse af læhegnet vil give bedre udsyn, hvorved trafiksikkerheden ved større publikumsløb højnes. Oversigtskort med placering af Korskro Motorsportscenter og læhegn er vedlagt som bilag 1. Streetview billeder af motorsportscentrets arealer ud mod Ølufvad Hovedvej henholdsvis nord og syd for Tinghedevej er vedlagt som bilag 2.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 114 "For et område ved Korskro Motor Center", kap. 8.3: Der skal udføres beplantningsbælte mod Ølufvad Hovedvej 11 som vist på kortbilag, tegning nr. BP.T. 13-84.

ØKONOMI

Ingen bemærkninger.

Personaleforhold

Ingen bemærkninger.

Planmæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Høring

Der er i forbindelse med nabo høring fremkommet bemærkninger fra Vejdirektoratet samt ejeren af arealet beliggende umiddelbart vest for Kors Kro Motorsportscenter (matr. nr. 11 af, Skads, Esbjerg Jorder).

Vejdirektoratet udtrykker betænkelighed ved fjernelse af læhegnet, idet en fjernelse efter Vejdirektoratets opfattelse reducerer trafiksikkerheden på Ølufvad Hovedvej. Læhegnet afskærmer for aktiviteterne på motorsportsanlægget, og det forventes, at læhegnet er med til at hindre unødigt impulsiv standsning af trafikken på hovedlande vejen. Der kan dog til forbedring af oversigtsforholdene ved udkørslen fra Tinghedevej accepteres fjernelse af en mindre del af beplantningen. Vejdirektoratet frygter desuden, at tilladelse til fjernelse af læhegnet på motorsportscentrets arealer kunne give forventninger om tilladelse til fjernelse af det pålagte læhegn på modsatte side af Ølufvad Hovedvej. Vejdirektoratet bemærker sluttelig, at de er opmærksomme på, at der på strækningen nord for Tinghedevej ikke er blevet etableret det i lokalplanen påkrævede plantebælte. Lokalplanen er udarbejdet i 1985.

Ejeren af matr. nr. 11 af, Skads, udtrykker ligeledes betænkeligheder ved fjernelse af læhegnet med henvisning til reduceret trafiksikkerhed, samt at tilladelse til fjernelse kunne give en begrundet forventning om fjernelse af læhegnet på matr. nr. 11 af. Ejeren mener desuden, at læhegnet på motorsportscentrets arealer nord for Tinghedevej burde etableres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Forelagt Vejdirektoratets og naboens bemærkninger udtaler ansøger, at det er et ønske fra foreningerne på centret, at læhegnet syd for Tinghedevej fjernes, hvis det vurderes muligt i forhold til trafiksikkerheden. Det påkrævede læhegn nord for Tinghedevej har - så vidt vides - aldrig været etableret og har aldrig givet anledning til problemer eller gener i forhold til trafiksikkerhed. Ansøger anmoder om, at der ikke stilles krav til etablering af dette læhegn.

Vejdirektoratets og naboens bemærkninger er vedlagt i deres fulde udstrækning i bilag 3. Ansøgers udtalelse er vedlagt som 4.

Vurdering herunder alternativer

Det anbefales med baggrund i høringssvarene fra Vejdirektoratets og ejeren af matr. nr. 11 af, Skads, om reduceret trafiksikkerhed ved fjernelse af hegnet, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Af historiske luftfotos fremgår det, at det læhegn der jf. lokalplanen skulle etableres nord for Tinghedevej aldrig har været etableret. Det anbefales at ejer tages stilling til en etablering af læhegnet, alternativt søger en dispensation til ikke at skulle etablere læhegnet.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

- der meddeles afslag på ansøgningen om fjernelse af læhegnet syd for Tinghedevej

- ansøger anmodes om at tage stilling til etablering af læhegn nord for Tinghedevej alternativt søger en dispensation.

BESLUTNING PLAN & MILJØUDVALG DEN 21-01-2014

Udsat.

