

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 03-09-2019

Mødedato	Tirsdag d. 03. september 2019 kl. 08:30
Mødested	Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus
Mødedeltagere	Hans K. Sønderby, Jørn Boesen Andersen, Henrik Andersen, Karsten Degnbol, Kurt Bjerrum, Hans Erik Møller, Karen Sandrini

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2018.29 og Lokalplan nr. 01-030-0006 - Boligområde.....	5
Endelig vedtagelse for Lokalplan 06-030-0004 - to fritidshuse i Sjelborg.....	8
Endelig vedtagelse af administrationsgrundlag for lokalplan nr. 133, For et område ved Sneum Slus.....	11
Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-020-0008, Boliger på en del af Tovværksområde ved Grådyt.....	15
Igangsætning af lokalplan for Ravnsbjergvej 2 i Sønderris.....	17
Igangsætning af planlægning for et erhvervsområde i Ribe.....	19
Overskridelse af byggeretten - Bellisvænget 30, 6710 Esbjerg.....	21
Tilbygning til enfamiliehus - Torvegade 100, 6700 Esbjerg.....	25

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

Godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

- Hellesvej, Bramming
- Krebsesusene, lokalplan opstart
- Vindmøller, Måde

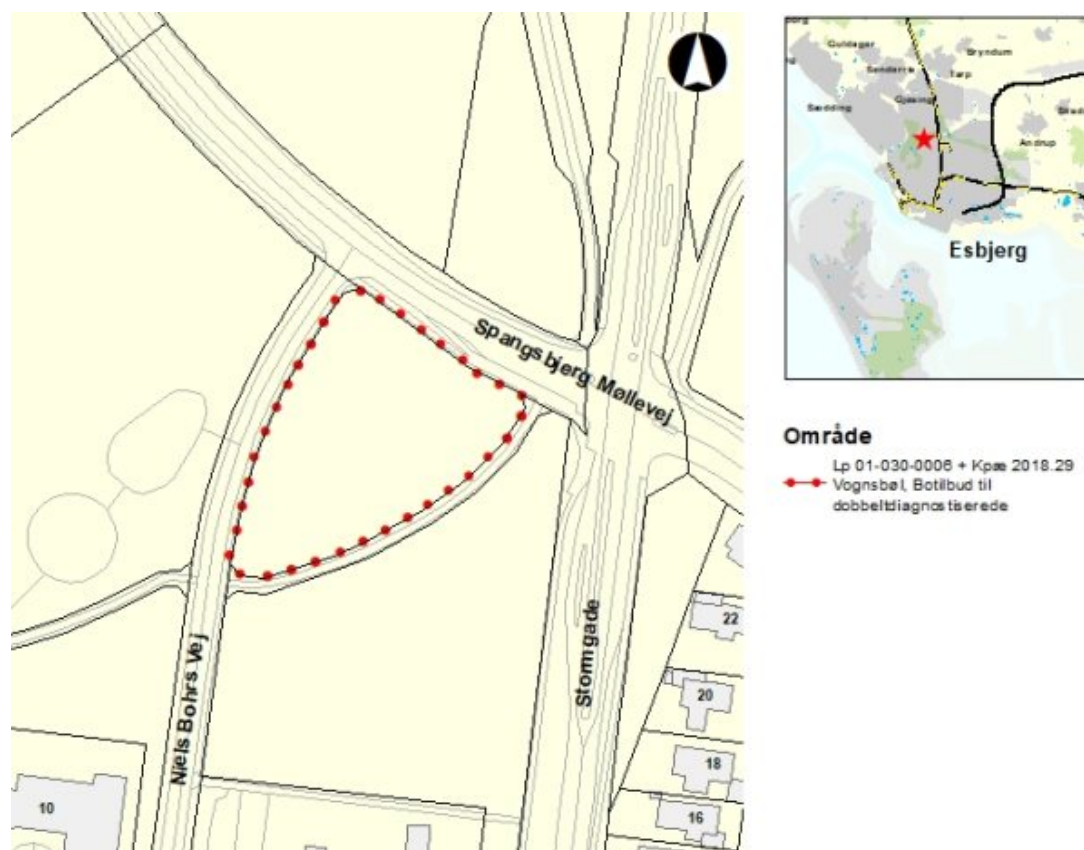
Punkt 3: Endelig vedtagelse af Kommuneplanændring 2018.29 og Lokalplan nr. 01-030-0006 - Boligområde for socialt tilbud, Esbjerg

18/33944

Resumé

Social & Arbejdsmarkedsudvalget har drøftet flere alternative placeringer af et erstatningsbyggeri, og besluttede den 14. august 2018 at udarbejde et nyt plangrundlag for opførelsen af 12 almene boliger med tilhørende serviceareal for personer med dobbeltproblematikker, placeret på arealet Niels Bohrs Vej / Spangsbjerg Møllevej.

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan for det planlagte byggeri har været i offentlig høring i 8 uger. I høringsperioden har Esbjerg Kommune modtaget i alt 7 skriftlige indlæg med bemærkninger. 4 af indlæggene er indsendt af borgere og repræsentanter i alt ca. 190 underskrifter. De øvrige 3 indlæg er indsendt af Miljøstyrelsen, Aalborg Universitet og Banedanmark.



Sagsfremstilling

Projektet omfatter en bebyggelse i to etager, indeholdende 12 boligenheder og personalefaciliteter. Omkring bebyggelsen etableres parkering, terrasser, hegn, afskærmende beplantning, cykelskur samt grønt område.

Lokalplanen har til formål

- at fastsætte områdets anvendelse til boligformål,

- at muliggøre etablering af botilbud med tilhørende faciliteter,
- at sikre området fremstår grønt,
- at sikre bebyggelsen tilpasses området og
- at sikre opholdsarealer ikke belastes af trafikstøj

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelsen må opføres i maks. 8 meters højde og skal arkitektonisk tilpasses områdets karakter med hensyn til udformning og materialevalg.

Nord for det bebyggede område fastholdes arealet mod Spangsbjerg Møllevej som grønt område med mulighed for støjafskærmning. Ind- og udkørsel til lokalplanområdet skal ske fra Niels Bohrs Vej.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet udarbejdet et notat om trafikstøj i området. Notatet viser, at der vil være gener fra trafikstøj i området, men at bebyggelsen i tilstrækkelig grad vil virke som støjskærm og nedbringe generne for opholdsarealet i gården syd for bygningen. Det fastsættes desuden, at det, før ny bebyggelse tages i brug, skal kunne dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for trafikstøj overholdes for både de indendørs og udendørs opholdsarealer.

Kriminalpræventivt fastsætter lokalplanen bestemmelser, der skal sikre etableringen af et afskærmende beplantningsbælte samt muliggøre etableringen af et hegn omkring bebyggelsen. Dette skal forhindre uvedkommende adgang til bolig- og opholdsarealerne.

Etableringen af et botilbud på arealet ved Niels Bohrs Vej understøtter ikke kommuneplanens overordnede mål for uddannelse i Esbjerg Kommune, og er ikke i overensstemmelse med den gældende kommuneplanramme og lokalplan for Uddannelsessletten, hvor området er udlagt til uddannelsesformål med mulighed for at opføre bebyggelse i 8 etager på arealet. For at projektet kan realiseres har det derfor været nødvendigt at ophæve den gældende lokalplan for området og samtidigt udarbejde en kommuneplanændring, som ændrer arealets anvendelse fra offentlige formål til boligformål.

Bemærkningerne fra den offentlige høring omfatter følgende emner:

- Manglende vurdering vedr. påvirkning af habitatdirektivets bilag IV-arter
- Områdets anvendelse
- Byggeriets højde og placering
- Skovbyggelinje
- Støj
- Lys- og indbliksgener
- Utryghed
- Værdiforringelse af nabobebyggelse

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer på nær en teknisk ændring; at det tilføjes i Kommuneplanændring 2018.29, at planen ikke skønnes at påvirke bilag IV-arter eller deres levesteder. Bemærkningerne er kommenteret og vurderet i vedlagte notat ”Vurdering af bemærkninger til Forslag til kommuneplanændring nr. 2018.29 og Forslag til Lokalplan nr. 01-030-0006, Esbjerg, Boligområde til socialt tilbud”.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om Planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 426. Ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 01-030-0006, vil Lokalplan 426 blive aflyst for det område, der er omfattet af Lokalplan 01-030-0006.

Høring

Planforslagene har fulgt proceduren for offentliggørelse. Høringsperioden for lokalplanen og kommuneplanændringen var 8 uger.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Kommuneplanændring 2018.29 og Lokalplan nr. 01-030-0006, Boligområde til socialt botilbud, Esbjerg, vedtages endeligt med den tekniske ændring, der fremgår af vedlagte notat "Vurdering af bemærkninger til Forslag til kommuneplanændring nr. 2018.29 og Forslag til Lokalplan nr. 01-030-0006, Esbjerg, Boligområde til socialt tilbud"

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

Godkendt.

Bilag

Vurdering af bemærkninger til forslag til KPÆ 2018.29 og LP 01-030-0006

Kommuneplanændring 2018.29_Vedtagelse_udkast.pdf

Forslag til Lokalplan 01-030-0006 - Boliger til socialt botilbud

Punkt 4: Endelig vedtagelse for Lokalplan 06-030-0004 - to fritidshuse i Sjelborg

18/6872

Resumé

Formålet med lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for at tillade to fritidshuse i et eksisterende område for fritidshuse.

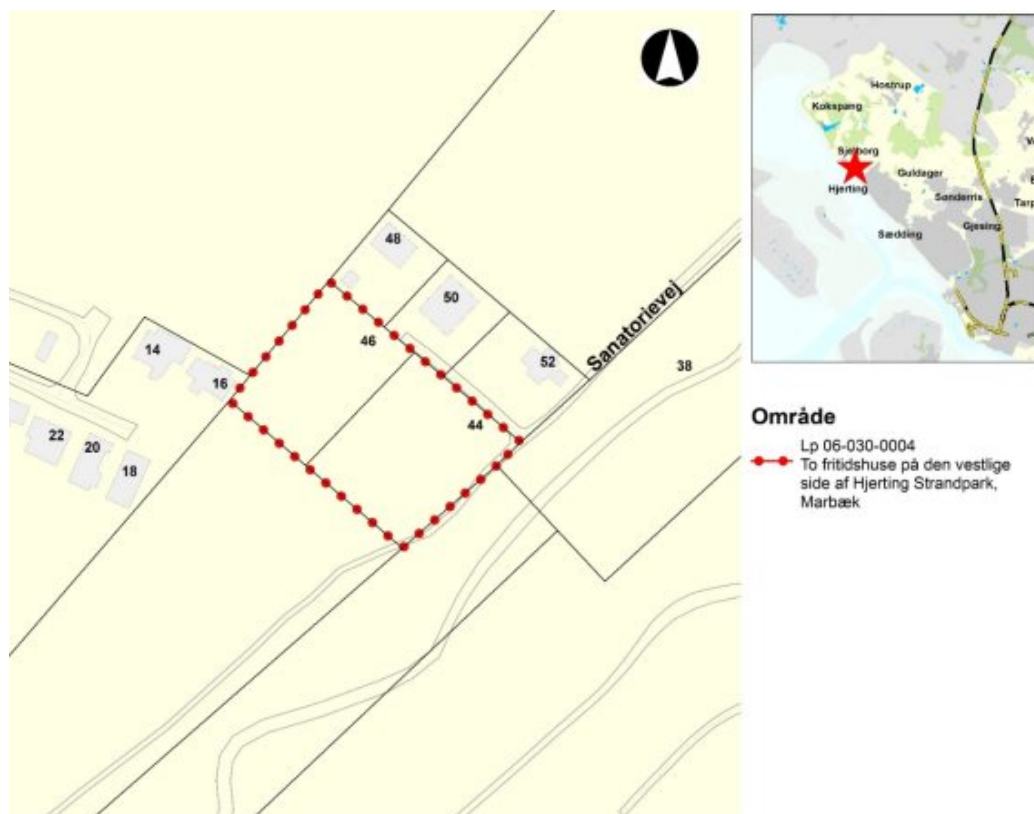
Plan & Miljøudvalget vedtog 6. november 2018 at offentliggøre forslag til lokalplan i perioden 14. november til 12. december 2018.

Erhvervsstyrelsen ønskede en forlængelse, så høringen sluttede 23. januar 2019. Høringsperioden blev i alt på 10 uger. Erhvervsstyrelsen havde ingen bemærkninger til lokalplanforslaget.

I høringsperioden er der kommet én indsigelse til lokalplanforslaget. Indsigelsen havde en del punkter, hvor der gives anledning til følgende ændringer:

- Indskrænkede byggefeltene på de to matrikler
- Taghældningen er ændret fra maks. 30 grader til maks. 15 grader af hensyn til naboerne.

Efter høringsperioden har der været dialog med naboerne.



Sagsfremstilling

Lokalplanområdet, som udgør 2500 m², ligger i Sjelborg, og afgrænses af Hjerting Strandpark og eksisterende fritidshuse i Sjelborg.

Bemærkninger til lokalplanforslaget:

I bilaget ”Vurdering af bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 06-030-0004, to fritidshuse i Sjelborg”, er der redegjort yderligere for indholdet af indsigelsen, Teknik & Miljø vurdering og anbefaling samt præcisering af forslag til ændringer i forslag til lokalplan nr. 06-030-0004.

Det er forvaltningens vurdering, at indsigelsen ikke indeholder oplysninger, der hindrer en gennemførelse af planen. Indsigelsen er behandlet i det notat, der vedlægges sagen.

Der stilles spørgsmål til Grønt Danmarkskort, udviklingsområde, økologisk forbindelse og kystnærhedszonen.

Særligt påpeger indsiger:

- en mindsket faunapassage ved et nyt byggeri,
- hvorfor der kan bygges i et udpeget udviklingsområde, og indsiger mener ikke, der kan planlægges nyt byggeri indenfor kystnærhedszonen
- hvordan den økologiske forbindelse kan sikres ved nyt byggeri
- undren over nyt byggeri indenfor Nationalpark Vadehavet
- §3 natur indenfor lokalplanområdet og udenfor lokalplanområdet
- Større fokus på naturgenopretning, primært udenfor lokalplanområdet
- Generelle spørgsmål vedr. bonusvirkning, udlejning og helårsbeboelse

Derudover et ændringsforslag til lokalplanen og kommentarer til lokalplanforslaget

- Placering af hus
- Tilkørselsforhold og vejforhold
- Højde og taghældning
- Naturforhold og faunapassage
- Husenes naturmæssige placering

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Indenfor det aktuelle område vil den nye lokalplan erstatte og aflyse Lokalplan nr. 404.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Forslag til lokalplan 06-030-0004, To fritidshuse i Sjelborg, vedtages endelig.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 06-08-2019

Sendes i gruppemapperne.

Forvaltningen oplyser

Efter sagen har været i gruppemapperne er der fremkommet bemærkninger fra Enhedslisten og Det Radikale Venstre. Disse er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Forslag til lokalplan 06-030-0004, To fritidshuse i Sjelborg, vedtages endelig.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

For indstillingen stemte V og O.

Imod indstillingen stemte A og F.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Lp 06-030-0004 - to fritidshuse i Sjelborg

Indsigelse i forhold til lokalplanforslag

Vurdering af bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 06-030-0004 - to fritidshuse i Sjelborg

Enhedslistens høringssvar vedr. Endelig vedtagelse for Lokalplan 06-030-0004 - to fritidshuse i Sjelborg.pdf

Det Radikale Venstres høringssvar vedr. Endelig vedtagelse for Lokalplan 06-030-0004 - to fritidshuse i Sjelborg.pdf

Punkt 5: Endelig vedtagelse af administrationsgrundlag for lokalplan nr. 133, For et område ved Sneum Sluse

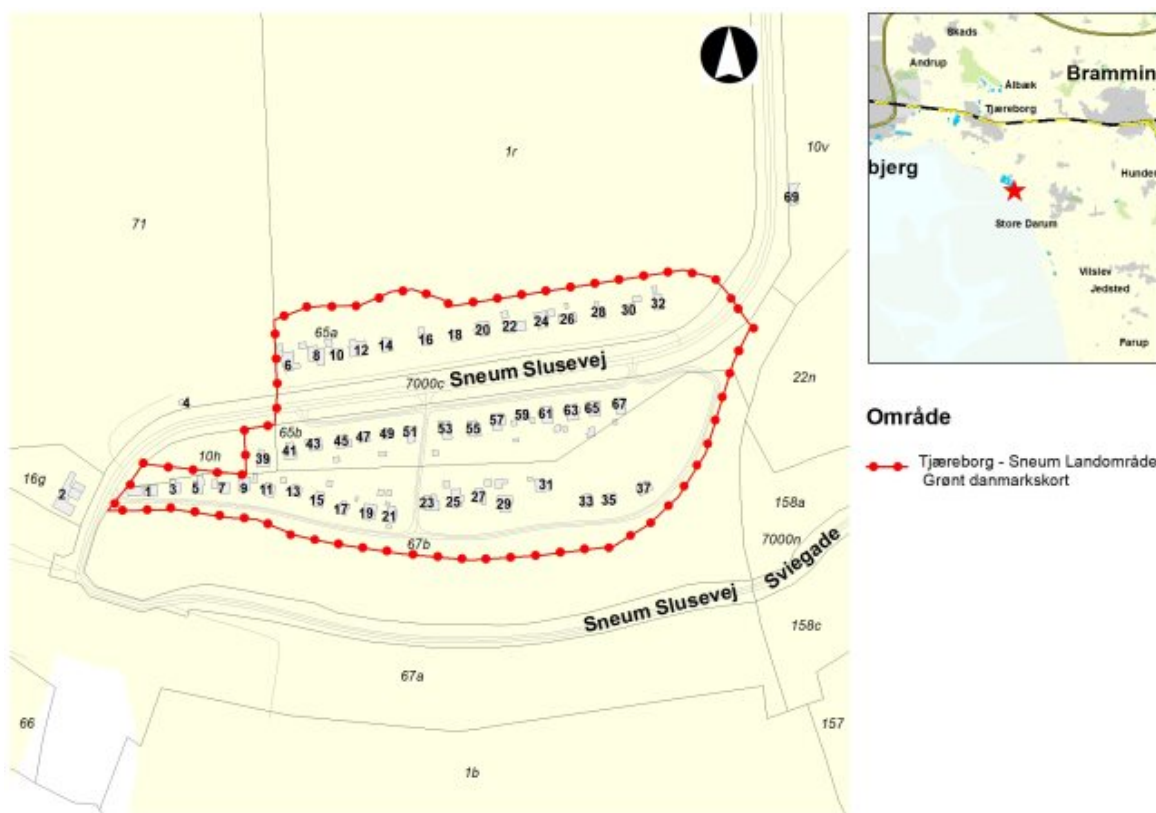
18/9094

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en anmeldelse vedrørende opførelse og udvidelse af eksisterende fritidshuse på Sneum Slusevej uden forudgående tilladelser.

Efter registrering af bebyggelse i området vedtog Plan & Miljøudvalget den 25. oktober 2016 en række overordnede retningslinjer for den retslige lovliggørelse af eksisterende bebyggelse i samarbejde med digelaget.

Ud fra retningslinje og efterfølgende samarbejde med digelaget er der udarbejdet forslag til ny lokalplan for området, som i forbindelse med offentlige høring er påklaget af Danmarks Naturfredningsforening. Planarbejde er sat i bero på nuværende tidspunkt.



Sagsfremstilling

Formålet med Forslag til lokalplan nr. 12-030-0002 var dels, at hyttebebyggelsen og samspillet med området skulle fremstå som en kulturhistorisk helhed, og dels at tilgodese de eksisterende forhold, således at en del af de til- og ombygninger, som er opført uden forudgående tilladelser, kunne blive retslig lovliggjort i større omfang.

I forbindelse med den offentlige høring, modtog forvaltningen en klage fra Danmarks Naturfredningsforening. Her blev det bl.a. påtalt, at der i afgørelsen af miljøvurderingen planlægges for fritidshusene under kote 4.75 DVR90, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser om terrænkoter i området.

Bestemmelsen om terrænkoter i kommuneplanen har sin baggrund i en tidligere aftale mellem staten, det tidligere Ribe Amt og de tidligere Ribe og Bramming kommuner om byggekoter henholdsvis vest og øst for Bramming - Tønder jernbanen for at undgå bebyggelse i områder, som vurderedes i risiko for oversvømmelser. Denne aftale er senere ændret, men det er i kommuneplanen videreført, at der ikke må planlægges for ny bebyggelse, hvor terrænkoten er under +4,75 DVR90 vest for jernbanen og under +3.90 DVR90 øst for jernbanen, med det formål at hindre nyt byggeri i områder, som kan blive oversvømmede. Det er meningen, at bestemmelserne om terrænkoterne kan ændres efterhånden, som vi får udbyggede planer for oversvømmelsessikring.

I 2018 er der sket en ændring i planloven, så kommunen nu har pligt til at udpege oversvømmelsestruede områder i kommuneplanen, og disse områder skal friholdes for ny bebyggelse eller der skal etableres foranstaltninger, der sikrer mod oversvømmelse. Foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse skal fremgå af bestemmelser i forbindelse med lokalplanlægning for de udpegede områder.

Området ved Sneum Sluse ligger under kote 4,75 DVR90 og er fra tid til anden udsat for oversvømmelser allerede i dag. I følge kommunens oversvømmelseskortlægning vil risikoen grundet klimaforandringer forventelig vil blive større i fremtiden. Der er derfor ikke grundlag for at friholde området for en udpegning i kommuneplanen.

En ekstern jurist, med speciale i forhold vedrørende miljø har gennemgået lovgivningen i forhold til den konkrete sag, og er af den opfattelse, at i det omfang en ny lokalplan for området åbner op for nyt byggeri, vil der være pligt til at indsætte bestemmelser om afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse.

Fordi der i lokalplanforslaget kun har været tale om tilladelse til mindre udvidelser af de eksisterende fritidshytters omfang i forhold til den nugældende lokalplan vurderes det, at det proportionelt vil være meget indgribende at pålægge digelaget at iværksætte foranstaltninger mod oversvømmelser i området, da de ville skulle beskytte mod både vand fra havet og grundvandet, som kan blive presset op af havvandet, og fra de bagvedliggende åer.

Juristen foreslår derfor at administrere området efter et nyt administrationsgrundlag i stedet for en ny lokalplan. Sammen med den gældende lokalplan nr. 133, vil det danne plangrundlaget for området.

Se Bilag nr. 1: "Administrationsgrundlag for et område ved Sneum sluse"

På baggrund af beslutning, truffet af det daværende Plan & Miljøudvalg i oktober 2016, stiller administrationsgrundlaget forslag om:

- Størrelse af fritidshuse øges til et samlet areal på 20,0 m².
- Mulighed for etablering af overdækning / udestue i forbindelse med fritidshuse med et samlet areal på 10,0 m².
- Mulighed for etablering af skur til opbevaring af haveredskaber m.m. med en samlet areal på 10,0 m², som opføres som enten en integreret del af bebyggelse eller selvstændige bygninger.

Det er en afvigelse fra gældende lokalplan nr. 133, som med lokalplanbestemmelse

§ 7, stk. 7.1 fastlægger at:

- ”På hvert lod må der kun opføres en enkelt hytte med et areal på max. 16 m², dvs. med en gavl- og facadelængde på max 4 x 4 m”

Før administrationsgrundlaget kan træde i kraft, skal der laves en konsekvensanalyse. Det indebærer en vurdering af de konsekvenser, som bebyggelsen i området har for naturen, fordi området er udpeget til Natura 2000.

I forbindelse med byggesagsbehandling både lovliggørelsessager af eksisterende bebyggelse og evt. fremtidige udvidelse af eksisterende bebyggelse skal der foretages konkret vurdering af enkeltsager og ved evt. dispensation fra lokalplan skal der foretages naboorientering i området.

Det skal suppleres med en tinglysning hvor det sikres, at Esbjerg Kommune ikke kan gøres ansvarlig for at sikre bebyggelsen mod oversvømmelse, hverken nu eller i fremtiden.

Da området ligger i landzone og den gældende lokalplan ikke indeholder bonusvirkning, skal der ligeledes meddeles en landzonetilladelse i hver byggesag.

Da del af området omkring hyttebebyggelse findes indenfor åbeskyttelseslinjen og / eller søbeskyttelseslinjen skal der meddeles dispensation fra disse beskyttelseslinje inden bebyggelsen kan lovliggøres

Landzonetilladelse samt dispensationer fra beskyttelseslinjer kan påklages af alle klageberettigede i sagen.

Forhold vedrørende bådebroer vil skulle behandles efter vandløbsloven og åbeskyttelseslinjen

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven, herunder §11,13 og 15.

Lokalplan nr. 133, for et område ved Sneum Sluse.

Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §34 – 38

Naturbeskyttelsesloven

Byggeloven – gældende Bygningsreglementet på opførelsestidspunkt eller Bygningsreglement BR18

Vandløbsloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Forslag til lokalplan nr. 12-030-0002 annulleres

I lokalplan 133 vil § 7, stk. 7.1 blive erstattet af administrationsgrundlaget.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Administrationsgrundlag til lokalplan nr. 133 vedtages endeligt,
- Forslag til lokalplan nr. 12-030-0002, for et område ved Sneum Sluse annulleres

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

Godkendt.

Bilag

Notat - 2 områder ved Kammerslusen og Sneum Sluse

Billag nr. 1 Administrationsgrundlag for Lokalplan nr. 133, For et område ved Sneum Sluse

Punkt 6: Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-020-0008, Boliger på en del af Tovværksområde ved Grådybet

19/21967

Resumé

Byrådet har den 6. maj 2019 vedtaget Lokalplan 01-020-0008, Boliger på en del af Tovværksområdet.

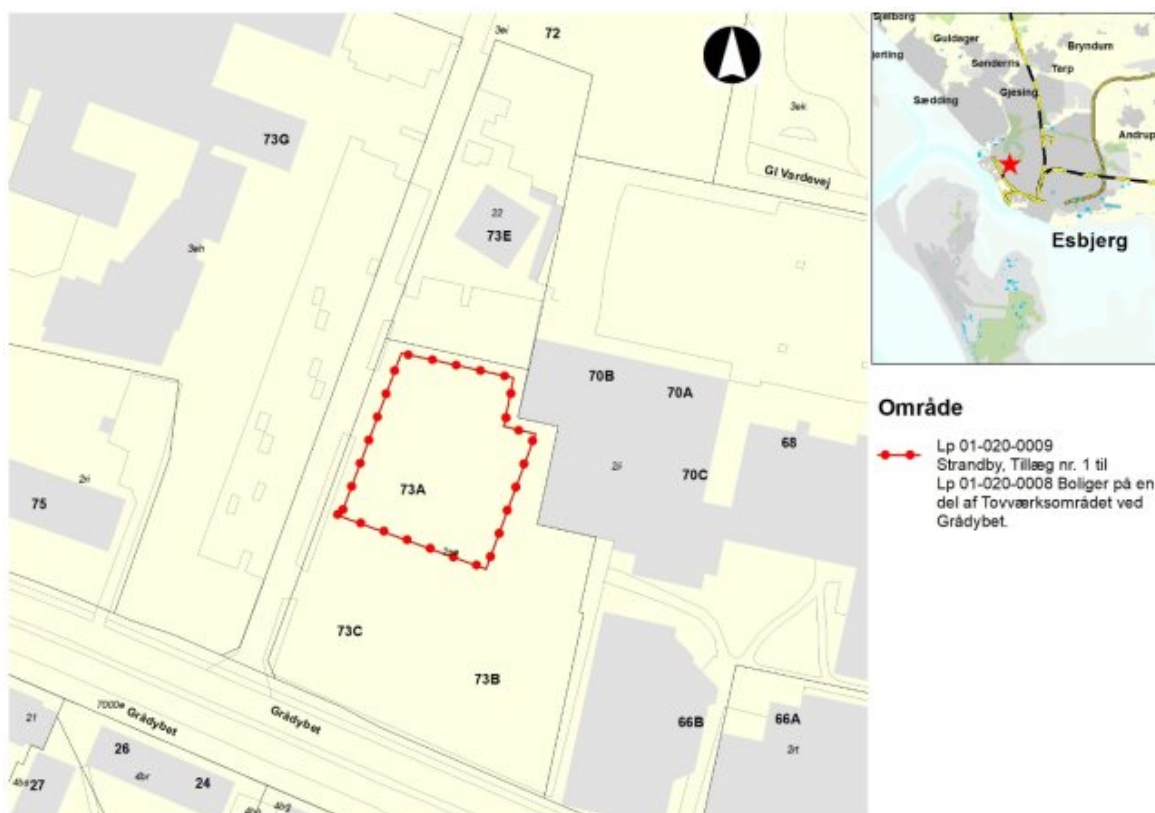
I den offentlige høring af lokalplan 01-02-0008 indkom der en bemærkning med varetter fra forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse.

Her blev der fremsat krav om at, det skulle undersøges, om de etager, der var planlagt over 37 meter, ville begrænse anvendelsen af Forsvarets TPS-radar på Flyvestation Skydstrup.

For at undersøge dette forhold er der blevet udarbejdet en analyse, som konkluderer, at den ønskede bebyggelse ikke vil kræve afværgeforanstaltninger, og på den baggrund er indsigelsen frafaldet.

Formålet med dette tillæg nr. 1 er at give byggeret til bebyggelse op til 67 meter.

Herudover gælder Lokalplan nr. 01-020-0008, Boliger på en del af Tovværksområdet, som oprindeligt ønsket fra bygherre.



Sagsfremstilling

Der er tale om et lokalplantillæg, og derfor dækker lokalplanområdet kun en lille del af området indenfor lokalplan nr. 01-020-0008.

Lokalplantillægget gælder kun for et byggefelt, som er planlagt til at indgå i en samlet komposition med i alt 3 bygninger. De må, med dette tillægs endelige vedtagelse, være op til 28 m, 37 m og 61 m fra det aktuelle terræn. Det giver mulighed for bebyggelser med ca. 7, 10 og 17 etager. Tilsammen danner de rammen om et grønt opholdsareal med vej- og stiadgange for biler og bløde trafikanter.

I lokalplan nr. 01-020-0008, er det fastsat, at der i byggefelt I max. må opføres bebyggelse op til 8 meter over terræn.

Med dette tillægs endelige vedtagelse er det muligt, at der i byggefelt I max. må opføres bebyggelse op til på 61 meter over terræn.

Herudover indeholder tillægget ingen ændringer i forhold til gældende Lokalplan nr. 01-020-0008.

Ændringen foregår rent praktisk ved, at § 4, Stk. 4. 4 i lokalplan 01-020-0008, ophæves.

Ordlyden i bestemmelsen er:

"Indenfor byggefelt I, i delområde A, giver lokalplanen ikke byggeret til bebyggelse over kote 14, som vist på Lokalplankort, Bilag B."

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Som det fremgår af afsnit § 12, vil § 4, Stk. 4.4 i lokalplan nr. 01-020-0008 blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- planforslaget godkendes med henblik på offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

Godkendt.

Bilag

Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan 01-020-0008, Bolige på en del af Toværksområdet ved Grådybet.

Punkt 7: Igangsætning af lokalplan for Ravnsbjergvej 2 i Sønderris

19/30375

Resumé

Ejeren af Ravnsbjergvej 2 i Sønderris ønsker at opføre en tilbygning på matr.nr 3A Ravnsbjerg by, Guldager.

For at kunne opføre yderligere byggeri på ejendommen er det imidlertid nødvendigt, at der udarbejdes en kommuneplanændring og lokalplan for ejendommen.



Sagsfremstilling

Ejendommen har et areal på 6.994 m², og der ligger i dag et stuehus og ladebygning. Området er i kommuneplanen udpeget som Grønt Danmarkskort, hvilket begrænser mulighederne for at opføre nyt byggeri på ejendommen.

Ejeren ønsker at opføre en ladebygning til opbevaring af biler m.v. og en mellembygning i tilknytning til den eksisterende ladebygning. Med tilbygningen vil bebyggelsesprocenten på ejendommen blive ca. 15.

Udbygning på ejendommen forudsætter, at kommuneplanens anvendelse ændres og arealet gennem en ny lokalplan overføres til byzone. Der skal desuden dispenseres fra en skovbyggelinje.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om Planlægning.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Ejendommen ligger i landzone. I kommuneplanen er området udlagt som Grønt Danmarkskort.

En lille del af ejendommen er omfattet af større lokalplaner, der gælder for boligområder i Sønderriis.

Høring

Forslag til kommuneplanændring og lokalplan skal følge proceduren for offentliggørelse og høring.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- der igangsættes en planproces med henblik på at opføre en ny ladebygning på ejendommen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

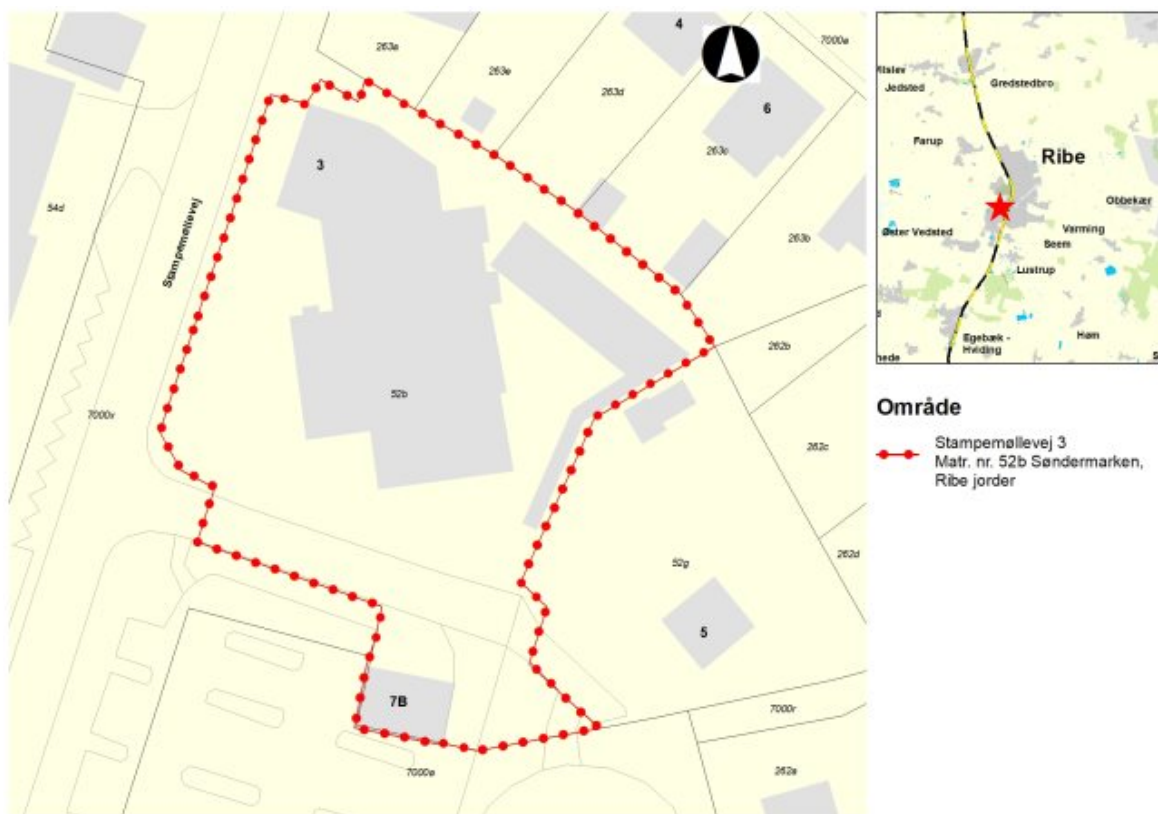
Godkendt.

Punkt 8: Igangsætning af planlægning for et erhvervsområde i Ribe

19/30584

Resumé

Porsborg IVS anmoder om, at der igangsættes planlægning for Stampemøllevej 3 i Ribe, således at de eksisterende bygninger på ejendommen kan anvendes til centralkøkken, selskabslokaler, kursus- og konferencelokaler samt spisested. Ejendommen Stampemøllevej 3 i Ribe er i dag omfattet af en lokalplan, som giver mulighed for etablering af lettere industri- og værkstedsvirksomhed samt mindre lagervirksomhed. En ændret anvendelse vil kræve ny planlægning.



Sagsfremstilling

Den ønskede anvendelse af de eksisterende bygninger er ikke i overensstemmelse med den gældende lokalplan, og en tilladelse til anvendelse til centralkøkken, selskabslokaler, kursus- og konferencelokaler samt spisested vil derfor kræve, at der udarbejdes en ny lokalplan for ejendommen.

Den gældende kommuneplanramme udlægger ejendommen til erhverv med bolig og butikker, d.v.s. erhverv i form af ikke miljøbelastende fremstillingsvirksomhed inden for håndværk og byggefag, engroshandel, distribution og kontorer. Der vil i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan også være behov for at foretage en ændring af kommuneplanen, som giver mulighed for at etablere en virksomhed af den pågældende type på ejendommen.

I forbindelse med planlægningen bør der lægges særlig vægt på håndtering af trafikale forhold, parkering og virksomhedens påvirkning af naboejendommene i forhold til støj, lugt osv.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

En ny lokalplan vil kræve delvis aflysning af lokalplan 02.01.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- udarbejdelse af en kommuneplanændring og en lokalplan for Stampemøllevej 3 i Ribe igangsættes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

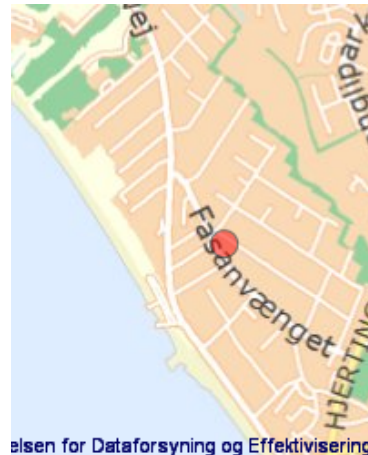
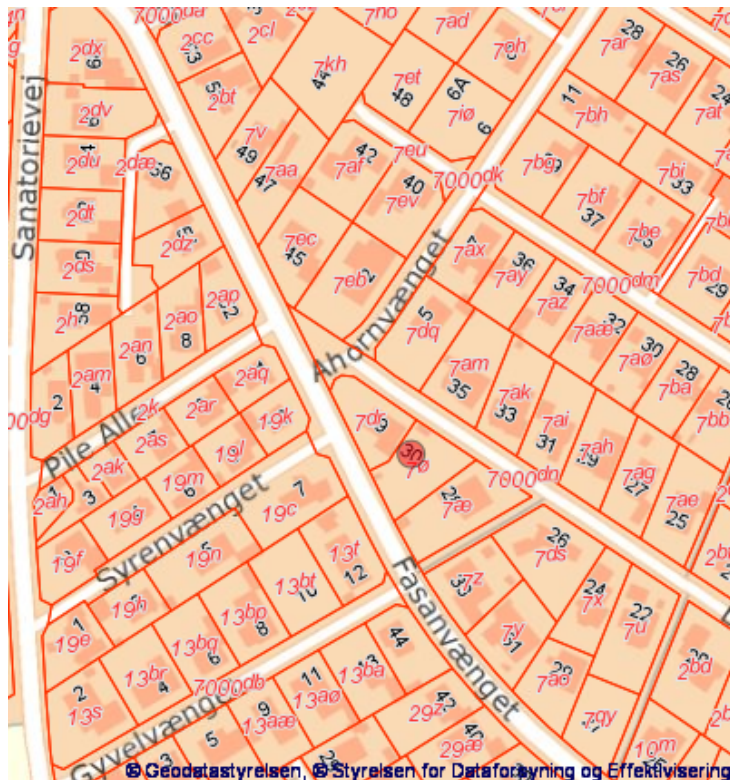
Godkendt.

Punkt 9: Overskridelse af byggeretten - Bellisvænget 30, 6710 Esbjerg

19/22234

Resumé

Sagen omhandler et enfamiliehus, som der er meddelt byggetilladelse til den 20. september 2012 på adressen Bellisvænget 30, 6710 Esbjerg. Byggeriet er ud over byggeretten, og naboen har klaget over murkrones højde på kælder i skel, placering af højde på stuegulv, udvidelse af kælder og terrasse oven på kælderen, som ikke er udført ifølge meddelte byggetilladelse tilknyttet helhedsvurdering.



Bellisvænget 30

6710 Esbjerg

Dato: 7. august 2019

Sags id: 19/22234

Sagsfremstilling

Den 20. september 2012 blev der meddelt tilladelse til et enfamiliehus i 2 etager med hævet kælder 76 cm over niveauplan (1,35 m over terræn på naboejendom Fasanvænget 39).

Der blev givet tilladelse til, at kælderen kan opføres nærmere skel end 2,5 m. Dette er ud over byggeretten, da kælderen ligger over terræn. Derfor blev der udarbejdet en helhedsvurdering som er tilknyttet byggetilladelsen og sat vilkår om, at der ikke må være opholdsareal ovenpå kælderen nærmere skel end 2,5 m, og at kælderen skal opføres i en afstand, så der er plads til et fælles hegn i skel.

Der er tinglyst, at arealet oven på kælderen ikke må anvendes som opholdsareal, og derfor er beplantet. Oven på kælderen ønskede den tidligere ejer Søren Mikkelsen, at der ud over beplantning skulle opføres et skur på 10 m², som ikke er udover byggeretten.

Den hævede kælder og skuret ville få en samlet højde målt fra niveauplan på 2,18 m, hvor et skur/garage i skel kan opføres i en højde på 2,5 m inden for byggeretten.

Byggetilladelsen blev påklaget til Statsforvaltningen af naboerne Svend Aage og Sonja Knudsen, Fasanvænget 39, hvor Statsforvaltningen den 22. maj 2013 ikke har haft grundlag for at tilsidesætte Esbjerg Kommunes afgørelse.

Svend Aage og Sonja Knudsen, Fasanvænget 39 lagde efterfølgende sag an mod Esbjerg Kommune for at have meddelt en ulovlig byggetilladelse. Retten har den 18. maj 2015 frifundet Esbjerg Kommune.

Byggeriet blev startet op af daværende ejer Søren Mikkelsen i 2010. Da byggeriet havde stået stille i flere år, hvor halvdelen af kælderen kun var opført, opkøbte Finn Ewert Christensen og Jette Susanne Selvejer ejendommen og byggeriet med gældende byggetilladelse i 2017.

Byggeriet er meldt færdig og ejer af Fasanvænget 39 Svend Aage og Sonja Knudsen har igennem deres advokat Morten Stausholm klaget, se bilag "Klage over byggeri" over følgende punkter:

1. Gulvet i stueplan er 25+ cm højere end byggetilladelsen, som dommen baserer sig på.
2. Muren placeret ovenpå kælderen i skelbræmmen overskrider dommen og helhedsvurderingen væsentligt.
3. Bygherre har overskredet byggetilladelsen ved at forlænge kældervæggen og dermed muren i skelbræmmen med 1,25 m mod Fasanvænget, hvilket øger terrassearealet og giver væsentlige nabogener i sig selv.

Besvarelse af klagen forefindes i bilag "Svar på klage" fra arkitekt Jørgen Jørgensen.

I forbindelse med klagen og færdigmeldingen af byggeriet har Teknik og Miljø foretaget et tilsyn ved byggeriet, hvor følgende blev konstateret:

1. at der er opført en pyntesøjle, som øger længden af kælders længde i skel med 88 cm.
2. at kælderen er 11,76 m lang langs skel mod Fasanvænget 39.
Ifølge helhedsvurderingen tilknyttet byggetilladelsen er der noteret, at der opføres 11,5 m hævet kælder i skelbræmmen. Kælders længde i skel øges hermed 26 cm og dermed også arealet ovenpå kælderen.
3. at skuret ovenpå kælderen ikke er opført, men der i stedet for er opført en murkrone i en højde på 2,103 m mål fra kote 12,90 (terræn på Fasanvænget 39) og en højde på 1,403 m målt fra niveauplan.
4. at stuegulvet er hævet.

Den hævede kælder inklusiv murkronen har været sammenlignet med, at der er byggeret til, at der kan opføres 12 m sekundær bebyggelse (garage, carporte og skure) i skel i en højde af 2,5 m.

Murkronen er opført 0,397 m lavere end den oprindelige murkrone, der fremgår af byggetilladelsen meddelt d. 20. september 2012.

Der er udarbejdet en helhedsvurdering på overskridelse af længden på kælderens, som vurderes at være af mindre betydning i forhold til lys, luft og indblik fra Fasanvænget 39.

Murkronen, som bliver lavere, vurderes at have underordnet betydning, da arealet nærmere skel er tinglyst, og dermed ikke kan anvendes som opholdsareal.

I forbindelse med opførelse af byggeriet er det eksisterende fælleshegn i skel mod Fasanvænget 39 nedlagt, og dette er opført igen efter Svend Aage og Sonja Knudsens ønske i sammen stil og højde.

Tidligere ejer og nuværende ejer af Bellisvænget 30 har haft ønske om at opføre et fælles hegn, og at kælderens ydervæg kunne anvendes som fælles hegn, men dette har ikke været et ønske fra Svend Aage og Sonja Knudsen.

Hvis de ikke blive enige om et fælles hegn, kan der begæres hegnssyn.

Der er mulighed for, at der kan opføres et fælles hegn, som skjuler murkronen.

Stuegulvets placering/højde er 0,3 m højere placeret end hvad der fremgår af byggetilladelse, dette har ikke indvirkning på byggeriets højde, og skal ikke behandles jf. Byggeloven. Boligens totalhøjde er 0,015 m lavere end hvad der er meddelt byggetilladelse til.

Ændring af stuegulvets placering, vil hermed ikke have indflydelse på den meddelte byggetilladelse.

Lovgrundlag, planer mv.

BR08, BR15 og BR18

Økonomi

Det kan have store økonomiske konsekvenser for ejer af Bellisvænget 30, hvis kælderens skal gøres mindre.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Ejer af ejendommen Finn Ewert Christensen og Jette Susanne Selvejer er blevet hørt i forhold til den konkrete klage, og omvendt har klagers advokat haft mulighed for at komme kommentar til Finn Ewert Christensen og Jette Susanne Selvejers bemærkninger til klage.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Teknik og Miljø meddeler tilladelse til kælderens længde og murkronen i forhold til en konkret helhedsvurdering.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

For indstillingen stemte V, F og O.

Imod indstillingen stemte A.

Indstillingen godkendt.

Bilag

Tegninger af udført byggeri.pdf

Svar på klage.docx

Retten i Esbjerg, afgørelse 18-05-2015.pdf

Ejers svar på klage.pdf

Billeder fremsendt af nabo - Bellisvænget 30.pptx

Bellisvænget 30 høringssvar maj 2019.pptx

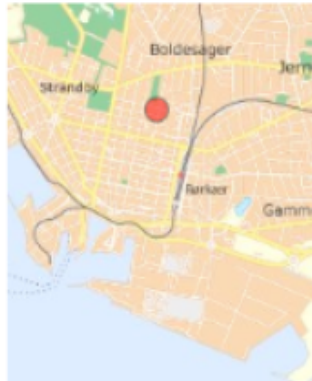
Afgørelse Statsforvaltning 22-05-2013.pdf

Punkt 10: Tilbygning til enfamiliehus - Torvegade 100, 6700 Esbjerg

19/26561

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om opførelse af tilbygning til enfamiliehus med tilhørende carport / skur på adressen Torvegade 100, 6700 Esbjerg. Opførelse af tilbygning til enfamiliehus samt carport / skur overholder ikke byggeretten, og der er modtaget bemærkninger fra part i sagen i forbindelse med partshøring jf. Bygningsreglement BR18.



Torvegade 100

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk A/S har den 13. juni 2019 på vegne af ejere af Torvegade 100, 6700 Esbjerg, Mike Goltermann Lassen og Kira Ulsø, søgt om tilladelse til at opføre en tilbygning til eksisterende enfamiliehus samt opførelse af ny carport / skur.

Ejer ønsker at opføre en tilbygning til beboelse i 1 etage med udnyttet tagetage med et samlet areal på 82 m² samt carport inkl. skur med et samlet areal på 59 m².

Projektet overholder ikke byggeretten ift. bebyggelsesprocent, højden af byggeriet, det skrå højdegrænseplan og højden på bebyggelse i skelbræmmen.

Der skal derfor foretages en helhedsvurdering, hvor projektet bl.a. vurderes med hensyn til bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Ansøgningen har været i høring ved de berørte parter – Torvegade 98, 6700 Esbjerg, Torvegade 102, 6700 Esbjerg og Haraldsgade 48, 6700 Esbjerg. I forbindelse med høring er der kommet bemærkninger fra ejer af ejendommen Haraldsgade 48, 6700 Esbjerg.

Bemærkningerne til partshøring omhandler indbliksgener, skyggevirkninger og overskridelse af bebyggelsesprocent, se Bemærkninger til høring fra part i sagen.

Ansøger er kommet med en besvarelse ift. de bemærkninger der kom ved høringen. Bemærkninger til høring fra part i sagen.

Teknik & Miljø vurderer, at placering og udformning af tilbygning til beboelsen er indpasset i området, som er præget af tæthed i indre bydel. Bebyggelsens højde er tilpasset eksisterende bebyggelse på ejendommen. Den aktuelle højde af bebyggelse vil være max. 10,20 m over eksisterende naturlige terræn på grunden. I henhold til bestemmelser i Bygningsreglement BR18 må højden af beboelse være 8,5 m. Overskridelse af bebyggelsens højde og det skrå højdegrænseplan i forhold til bestemmelser i Bygningsreglement BR18 vurderes at være acceptable og forventelige ud fra ejendommens placering og udformning, og er tilpasset eksisterende bevaringsværdig bebyggelse på ejendommen.

Projektet vil medføre mindre øget skyggevirkning på naboejendommen. Ejendommen er beliggende i indre bykerne i Esbjerg, hvor de enkelte grunde og deres bebyggelse er præget af smalle og lange parceller samt tæthed. Der vurderes, at skyggevirkninger og indbliksgener på naboejendomme er forventelige og acceptable i tæt bebyggelse i indre by. Der vurderes ud over det, at der forekommer flere muligheder til at anvende de øvrige grønne arealer på ejendommene til opholdsarealer på forskellige tidspunkter på døgnet, afhængig af solens placering.

Efter opførelse af tilbygning til beboelse samt carport inkl. skur vil bebyggelsesprocent på ejendommen være 34,4 %. I henhold til bestemmelser i Bygningsreglement BR18 må bebyggelsesprocent være 30 % for fritliggende enfamiliehus. Overskridelse af bebyggelsesprocent på ejendommen vurderes at være acceptabel, da ejendommens grundareal udgør 616 m², som er mindre end 700 m², der foreskrives i bestemmelser i Bygningsreglement BR18 som mindste grundstørrelse i forbindelse med evt. udstykning. Bebyggelsens samlede omfang på grunden udgøres af en bolig med tilhørende sekundære bebyggelse og vurderes til at være af sædvanlig omfang.

Ved opførelse af carport i skelbræmmen med en højde, som varierer mellem 2,50 m og 2,78 m, vil byggeretten jf. Bygningsreglement BR18 være overskredet. I henhold til Bygningsreglement BR18 må sekundære bebyggelse i skelbræmmen have en max. højde på 2,5 m. Overskridelse af byggeretten i forbindelse med opførelse af carport / skur vurderes at være acceptabel, da den er indpasset i området og vurderes ikke at ville medføre øgede gener for nabobebyggelse.

Forhold omkring udformning og placering af havede opholdsarealer overholder bestemmelser i Bygningsreglement BR18.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement BR18

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til opførelse af tilbygning til enfamiliehus med tilhørende carport / skur

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 03-09-2019

Godkendt.

Bilag

Kopi af brev vedr. partshøring - Torvegade 100, 6700 Esbjerg.pdf

Bemærkninger fra part i sagen - Torvegade 100, 6700 Esbjerg.pdf

Bemærkninger til ansøger til partshøring.pdf

Tegninger og skyggediagrammer - Torvegade 100.pdf