

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 04-12-2018

Mødedato	Tirsdag d. 04. december 2018 kl. 08:30
Mødested	Mødelokale 2 – Esbjerg Rådhus
Mødedeltagere	Karen Sandrini, Hans Erik Møller, Kurt Bjerrum, Karsten Degnbol, Henrik Andersen, Jørn Boesen Andersen, Hans K. Sønderby

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Information/forespørgsler.....	4
Forslag til Kommuneplanændring og Lokalplan for Konferencecenter og bolig ved Gørdinglund.....	5
Endelig vedtagelse af forslag til Kommuneplanændring 2018.19 og Forslag til Lokalplan nr. 02-010.....	8
Ombygning af Willemoesgade 2 til boliger.....	11
Tilbygning til beboelse, Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V.....	15
Etagebyggeri Kongensgade 5.....	20
Ansøgning om tilskud til nedrivning, Forum Kirkevej 2-4, 6715 Esbjerg N.....	23
Nedrivning af bevaringsværdig bygning, Jyllandsgade 158, Esbjerg.....	26
Gågaderegulativ Mere byliv i Esbjerg bymidte.....	29
Opstilling af to forsøgsmøller i Måde.....	32
Orientering.....	37
Lukket: Køb af jord til forsinkelsesbassin - Høe Bæk.....	38
Lukket: Lukket orientering.....	39

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt.

Punkt 2: Information/forespørgsler

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

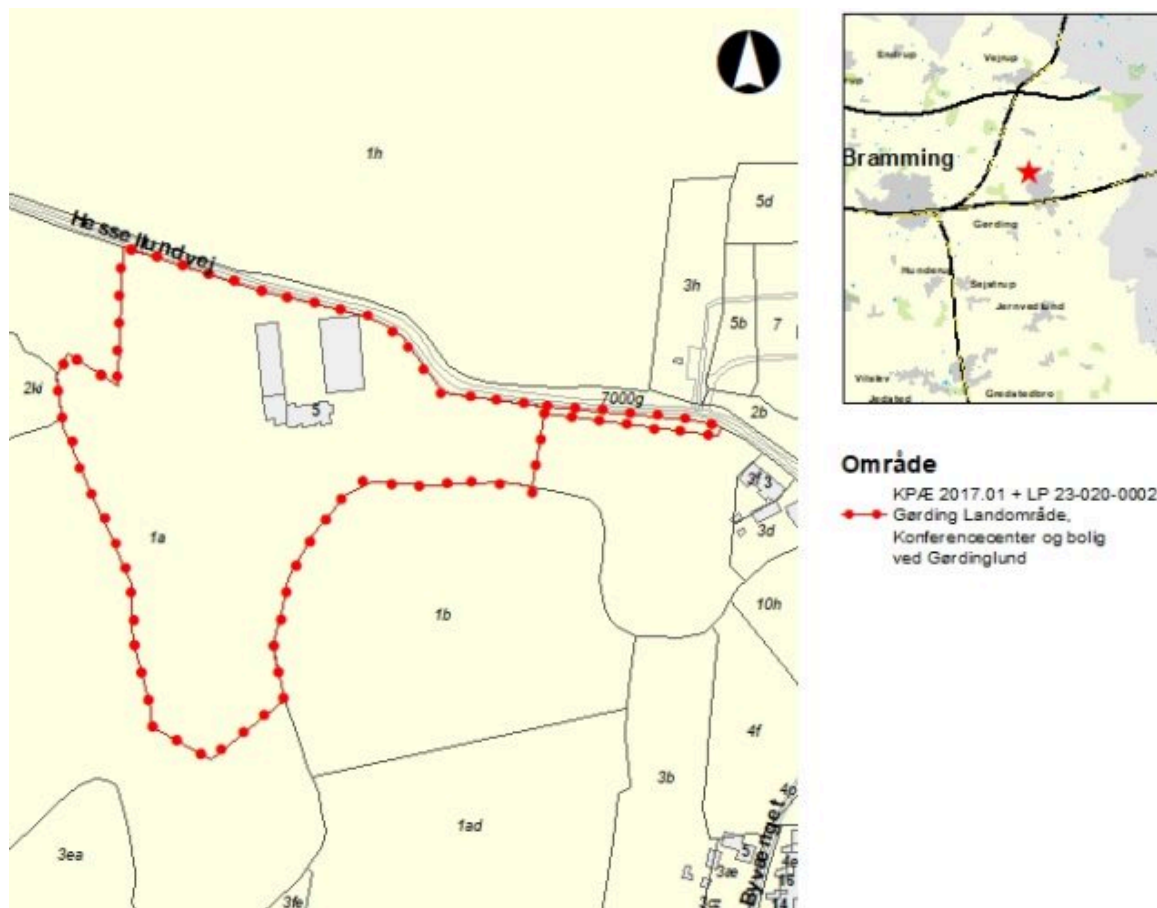
- Borgermøde i Skads
- Dialogmøde med landbruget
- Darum Kro
- Sag i Tjæreborg
- Lokalplan for fritidshuse på Sanatorievej

Punkt 3: Forslag til Kommuneplanændring og Lokalplan for Konferencecenter og bolig ved Gørdinglund

18/30477

Indledning

Plan & Miljøudvalget besluttede på mødet den 2. maj 2017 at igangsætte udarbejdelsen af et nyt plangrundlag for ejendommen Gørdinglund Herregård, Hessellundvej 5, Gørding. Planændringen skal muliggøre omdannelse af ejendommen til hotel- og conferencecenter samt opførelsen af en ny helårsbolig.



Sagsfremstilling

Ejerne af "Gørdinglund Herregård" ønsker at benytte de eksisterende bygninger på ejendommen til lettere erhverv i form af lokaler til konferencer og lignende med tilhørende overnatning samt inden-og udendørsarrangementer. Samtidig ønskes det muligt at opføre en ny helårsbolig, placeret umiddelbart vest for den eksisterende bebyggelse.

Det ansøgte forudsætter udarbejdelse af en ny lokalplan, dels da anvendelsen af det eksisterende stuehus ønskes ændret fra bolig til lettere erhverv, og dels da der ønskes opført en ny helårsbolig.

Der er udarbejdet et nyt plangrundlag for ejendommen, som fastsætter bestemmelser for den fremtidige anvendelse af området samt giver mulighed for de ønskede byggemuligheder. Anvendelsen og byggemulighederne er underlagt både de kulturhistoriske og de landskabelige værdier, der findes i området.

Planforslagene fastsætter anvendelsen af de eksisterende bygninger til forskellige rekreative formål, herunder hotel, værelser, ferieboliger, festlokaler, kursus- og konferenceformål, parkering samt rekreative arrangementer og markeder, der kan indpasses i den eksisterende bygningsmasse eller på eksempelvis gårdspladsen.

Lokalplanområdet ligger både indenfor kirkebyggelinjer og kirkeomgivelser fra Gørding Kirke samt kulturmiljøet omkring Gørding. Området rummer samtidig særlige landskabelige og naturmæssige værdier, hvilket har medført, at der i lokalplanforslaget er fastlagt præcise bestemmelser for både den eksisterende og nye bebyggelse. Herudover sikres det, at de landskabelige værdier i området opretholdes ved, at der fastsættes en række bestemmelser vedrørende bevaring af både enkeltstående træer, læhegn samt et større område med højtstammede træer. Træerne er med til at afgrænse bebyggelsen mod ådalen, men vil også være med til at indkapsle hele bebyggelsen, og skærme den mod det åbne land.

De eksisterende bygninger i lokalplanområdet er registeret med en høj bevaringsværdi på 3. Det betyder, at bygninger i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags og tidsperiode. Der er foretaget skalmuring og andre ombygninger af flere af bygningerne, således de har mistet nogle af deres karaktergivende elementer. Lokalplanen fastsætter bestemmelser der sikrer, at de bevaringsværdige bygninger fremover bevares i overensstemmelse med deres oprindelige arkitektur.

For at sikre gode vilkår for at drive området må der i tilknytning til de eksisterende bygninger opføres en helårsbolig (portnerbolig), der skal bruges af personer med direkte tilknytning til driften af ejendommen.

Portnerboligen skal arkitektonisk underlægge sig gården, som det historisk har været kendt med portnerboliger til større gårde. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for den nye bygnings placering, udformning og materialevalg, således den tilpasses de eksisterende bygninger og stedet bedst muligt.

Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan opføres andet byggeri indenfor lokalplanområdet end den nye bolig. Alle øvrige aktiviteter skal foregå i de eksisterende bygninger.

For at muliggøre den ønskede anvendelse af ejendommen har det været nødvendigt i sammenhæng med lokalplanforslaget at udarbejde en kommuneplanændring, der ændrer anvendelsen af området omkring bebyggelsen fra Grønt Danmarkskort til grønt rekreativt område med mulighed for kursus- og konferencevirksomhed samt beslægtede aktiviteter.

Teknik og Miljø har, i forbindelse med den udarbejdelsen af lokalplanforslaget, tilføjet to bestemmelser som ansøger ikke har ønsket. Bestemmelserne omfatter:

- Pkt. 6.2 Overkørsel a, på Bilag B, må kun anvendes af personalet på grund af dårlige oversigtsforhold.

Vejmyndigheden har vurderet, at der er dårlige oversigtsforhold på grund af den meget korte afstand, fra denne overkørsel, til svinget mod øst, samt den eksisterende bygning, der forhindrer udsynet. Overkørslen kan anvendes af personalet som kender forholdene, men for besøgende til et conferencecenter, der genererer en noget større trafikmængde, er overkørslen ikke egnet.

Ansøger er meget uforstående overfor denne bestemmelse og finder at:

1. Trafikanterne fra kirken (øst) kommer rundt i svinget med en naturlig nedsat hastighed (ca. 30km/t), da der før svinget er endnu et sving.
2. Vi har målt og der er 60 meters fuld oversigt ind i svinget når man holder i indkørslen – de er velkommen til at verificere forholdene.
3. Det vil ødelægge en stor del af oplevelsen hvis vores gæster ikke har mulighed for at ankomme via den omtalte overkørsel.

4. Et evt. kompromisforslag kunne være at opsætte et trafikspejl i svinget eller påbudt nedsat hastighed i svinget.
5. Vi kan også acceptere at man kun tillader B&B gæster og personale at bruge overkørslen – der vil så kun være tale om en meget begrænset trafik.

- Pkt. 9.4 Der må i Delområde C ikke opføres nogen former for bebyggelse - herunder klatrebaner o.l.

Forvaltningen har vurderet, at denne bestemmelse bør fastholdes af hensyn til naturen indenfor åbeskyttelseslinjen samt den landskabelige oplevelse af ådalen.

Ansøger ønsker det muligt at etablere klatrebaner i trætoppene indenfor delområde C

Ansøger har deltaget i planlægningen og er, foruden ovenstående, indforstået med planforslagene.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Planforslagene sendes i offentlig høring i 4 uger

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Planforslagene godkendes med henblik på offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt.

Bilag

Forslag til Kommuneplanændring 2017.01

Forslag til Lokalplan 23-020-0002 - Konferencenter og bolig ved Gørdinglund

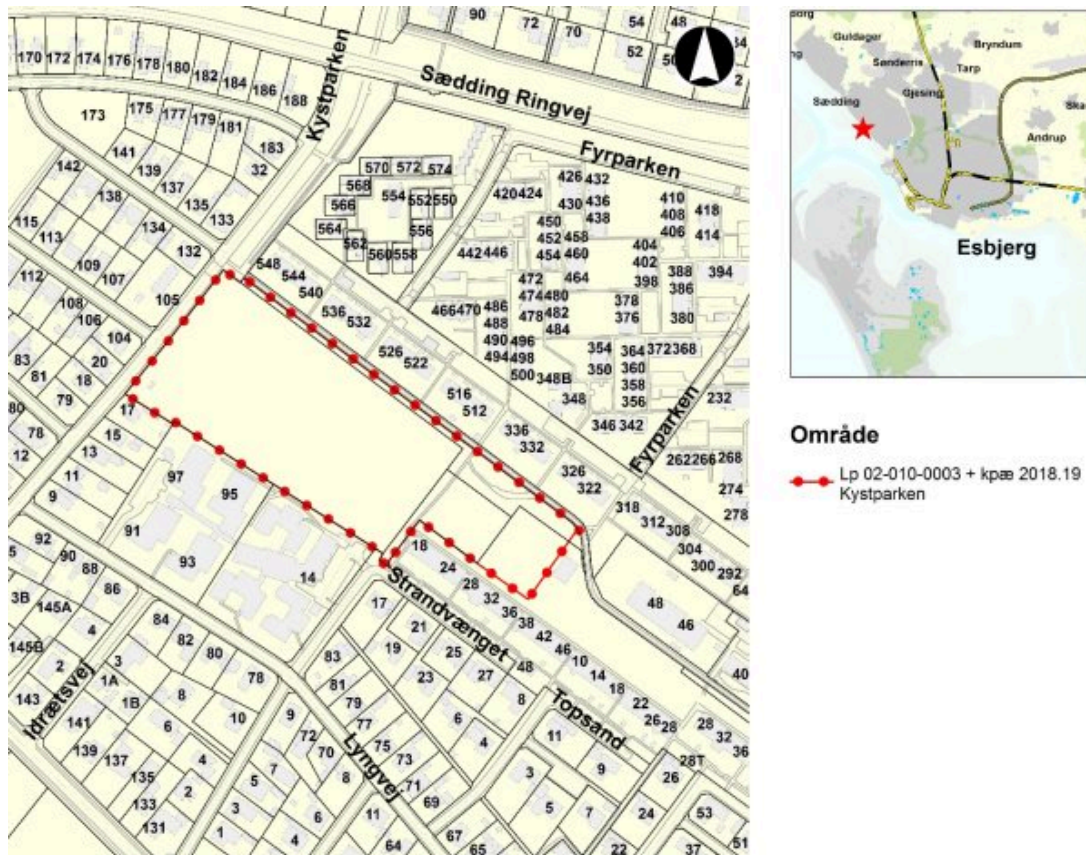
Bemærkninger fra ansøger

Punkt 4: Endelig vedtagelse af forslag til Kommuneplanændring 2018.19 og Forslag til Lokalplan nr. 02-010-0003, For et boligområde ved Strandvænget

18/11201

Indledning

Byrådet vedtog 17. september 2018 at offentliggøre forslag til kommuneplanændring og forslag til lokalplan i perioden fra den 26. september til den 21. november.



Sagsfremstilling

Formålet med planforslagene er at give mulighed for at anvende området til i alt 85 boliger.

Heraf planlægges 40 boliger som tæt-lav, som for eksempel dobbelthuse og/eller rækkehuse i den nordvestlige del. I den sydøstlige del planlægges der 50 boliger som etageboliger, fordelt på 3 bygninger på hver 4-6 etager. Den maximale bebyggelsesprocent er på 30%.

I kommuneplanen sænkes etagehøjden i den nordvestlige del fra 4 til 2 etager i forhold til den gældende kommuneplan, I den sydøstlige del hæves etagehøjden modsat fra 4 til 6 etager med en maximal højde på 20 meter i forhold til den gældende kommuneplan.

Inden for det aktuelle område vil den nye lokalplan erstatte og afløse Lokalplan nr. 310 og Lokalplan nr. 123.

I den offentlige høring er der indkommet i alt 173 bemærkninger, herunder fra lokalrådet. En række af bemærkningerne har flere underskrivere, i alt 453 underskrifter, dog med flere dubletter. Bemærkningerne omhandler i alt væsentligt

emnerne:

- Indbliksgener,
- Skyggegener,
- Visualisering,
- Trafikbetjening,
- Vindforhold,
- Opholdsarealer,
- Antennemast,
- Brandforhold,
- Kloakering,

Bemærkningerne uddybes og vurderes i bilaget: ”Vurdering af bemærkninger til forslag til lokalplan nr. 02-010-0003, For et boligområde ved Strandvænget”.

Der er indkommet bemærkning om, hvorvidt der er taget højde for de vinde der kan opstå ved de planlagte etageboliger, bilagets bemærkning nr. 2.

Forvaltningens vurdering:

Da der er mellem 30 – 40 meter til nærmeste nabobebyggelse, og der kun er tale om en etagebebyggelse på op til 6 etager, er det vurderet at den planlagte etagebebyggelse ikke vil medføre vindafkast af væsentlig karakter.

Forvaltningens indstilling:

Bemærkningen medfører ændring af lokalplanens redegørelse hvor der tilføjes følgende:

”Da der er mellem 30 og 40 meter til nærmeste nabobebyggelse, og der kun er tale om en etagebebyggelse på 6 etager, er det vurderet, at den planlagte etagebebyggelse ikke vil medføre vindafkast af væsentlig karakter.”

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Høringsfristen for ”Lokalplan for Strandvænget” udløb den 21. november. Da der er kommet bemærkninger til lokalplanen, betyder det, jf. planloven, at lokalplanen tidligst kan godkendes 4 uger efter høringsfristens udløb. I dette tilfælde betyder det, at sagen ikke kan endeligt behandles på byrådsmøde i år, da det sidste byrådsmøde afholdes den 17. december.

Det er væsentligt, at ”Lokalplan for Strandvænget” behandles i indeværende år, af hensyn til udmøntningen af den kommunale grundkapital for projektet.

På ovenstående baggrund anmodes byrådet om at delegere kompetencen til at træffe beslutning i sagen om lokalplangodkendelsen til Borgmesteren.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at:

- Den foreslåede tilføjelse til lokalplanens redegørelse godkendes.
- Borgmesteren delegeres kompetencen til at træffe beslutning i indeværende sag ”Lokalplan – Strandvænget”.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt med den ændring, at punkthusene maksimalt kan opføres i 4 etager, og at der kun etableres 2 punkthuse.

DF stemmer imod, da de ikke kan godkende projektet i ét hele.

Der er ikke taget stilling til delegation.

Bilag

Forslag til lokalplan 02-010-0003, Gl. Sædding, For et boligområde ved Strandvænget.

Kommuneplanændring 2018.19 Forslag

Supplerende visualisering Bilag E - Lp 02-010-0003

Oversigt over indkomne indsigelser

Vurdering af bemærkninger vedr. lokalplanforslag 02-010-0003

Indsigelser samlet, indeholder 637 sider

Punkt 5: Ombygning af Willemoesgade 2 til boliger

18/20478

Indledning

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk har søgt om til- og ombygning af Willemoesgade 2 samt ændret anvendelse til 31 boliger. Bygningen blev tidligere benyttet til kontor for Rambøll.

På en eksisterende tagflade i 3. sals niveau mod nordvest tilbygges med 126 m² i tilknytning til de eksisterende lokaler på 3. sal. Denne del af byggeriet skal stadig anvendes til kontorformål.

Derudover er der søgt om altaner til boligerne.



Sagsnr.: 18/20478

Willemoesgade 2

6700 Esbjerg

Ombygning til boliger

Sagsfremstilling

Ejendommen er omfattet af lokalplan 473 som har fastlagt byggefelt for de ejendomme der er omfattet af lokalplanen. Det omhandlende byggeri er byggefelt B2. Dette byggefelt må bebygges med 4.500 m², hvilket det allerede er i dag. 4.500 m² svarer til en bebyggelsesprocent på 101,6.

Lokalplanen tillader, at byggefeltet anvendes til boliger.

Der er søgt om dispensation til at overskride byggemuligheden med 138 m², som tilbygningen på 3. sal udgør sammen med en efterisolering af enkelte eksisterende facader.

Udvidelsen svare til en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra de 101,6 til 104,8.

Der ønskes også nye altaner, som placeres uden for byggefeltet, hvilket derfor også er et dispensationsforhold. En del af altanerne er lukkede med glas og reelt derfor udestuer. Uanset tæller disse arealer ikke med ved opgørelse af etagearealet i henhold til beregningsreglerne i bygningsreglement 95, som var gældende, da lokalplanen blev vedtaget i 2005, og derfor skal anvendes.

I det der også indrettes opholdsarealer for boligerne på terræn nedlægges 23 p-pladser. Lokalplanens krav til p-pladser er stadig opfyldt. Kravet er i medfør af lokalplanen 42 p-pladser, og der vil efter de ændrede forhold være 64 stk.

I forbindelse med en naboorientering er der fremsendte bemærkninger fra 3 af naboerne.

Generelt anføres, at lokalplanen bør overholdes og bemærkninger omhandler i hovedtræk

1. Altanerne vil hindre udsigten til havnen/Fanø
2. Tilbygningen på tagetagen vil skygge for lysindfaldet til nærmeste boliger
3. Indsigtsgener fra de nye boliger/altaner
4. Altanerne/udestuerne virker meget dominerende og voldsomme
5. Øget trafik i weekenderne

Ad 1 udsigt

Det er ikke anført i lokalplanen, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser er fastlagt for at sikre frit udsyn fra bebyggelserne. Uanset vurderes det, at de sydvestlige yderste altaner kun i meget begrænset omfang hindre den eksisterende udsigt fra boligerne Willemoesgade 8.

Ad 2 lys/skyggeforhold

Af fremsendte skyggediagrammer ses at tilbygningen kun i meget begrænset omfang i det tidligere forår giver en merskygge på nabobygningen Willemoesgade 8. Herudover skyggepåvirkes bygningen ikke. På den baggrund anses forholdet ikke som en væsentlig gene.

Ad 3 indblik

Under hensyn til, at afstanden til nærmeste nabo er ca. 15 meter samt at der er tale om et byområde udlagt til bl.a. etageboligejendomme, hvor der må forventes og tåles indblik fra naboejendommens altaner, vurderes indbliksmulighederne ikke at være væsentlige.

Ad 4 Arkitektur

I henhold til lokalplanen skal ny bebyggelse udformes, så den harmonerer med den eksisterende tilstødende bebyggelse.

I byggefelt B, hvor det omhandlede byggeri er placeret, skal ydervægge være af tegl og op til 10 % kan udføres af andre materialer.

De ansøgte altaner / udestuer med bærende slanke søjler i lys grå beton og glasværn anses i form og omfang arkitektonisk at være tilpasset det eksisterende byggeri samt tilstødende bebyggelse.

Ad 5 Øget trafik

I et udlagt boligområde må der forventes og tåles trafik også i weekenderne. Etablering af de ansøgte boliger vurderes ikke at tilføje trafik udover hvad der er anses som normalt.

Med henvisning til vurderingerne indstilles det, at dispensationerne fra lokalplanen godkendes.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 473 vedtaget 14. marts 2005

Ved beregning af en bebyggelses etageareal og bebyggelsesprocent skal de beregningsregler i det bygningsreglementet, der var gældende ved en lokalplans vedtagelse, anvendes.

I det konkrete sag skal udestuer svarende til højst 5 % af grundarealet og åbne altaner ikke medregnes efter det BR95, der var gældende den 14. marts 2005.

Området (Højgadegrunden) er i medfør af kommuneplanen udlagt til blandet boligområde og for etageejendomme fastsættes bebyggelsesprocenten til max 200 for området under et og en byggehøjde på max 10 etager/40 m.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der har været foretaget naboorientering af 46 naboejere og lejere.

Der er kommet bemærkninger fra 3 af beboerne/boligerne Willemoesgade 8

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen med dispensationerne fra lokalplanen imødekommes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt.

Bilag

Naboorientering inkl relevante tegninger

Bemærkninger fra 3 naboer i forbindelse med naboorientering om Willemoesgade 2

Skyggediagrammer

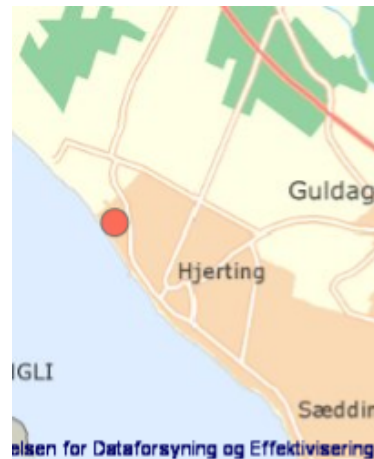
Punkt 6: Tilbygning til beboelse, Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V

17/14176

Indledning

Teknik & Miljø har modtaget bemærkninger i forbindelse med opførelse af tilbygning på ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V.

Udvalget skal tage stilling til håndhævelse af de etablerede forhold i relation til en tinglyste deklaration af 24. april 1972.



Vibevænget 14

6710 Esbjerg V

Sagsfremstilling

Arkitektladen A/S har på vegne af ejere af Vibevænget 14 (Mette og Karsten Beier) den 24. maj 2017 søgt om tilladelse til opførelse af en tilbygning til den eksisterende beboelse samt ny garage. Ejendommen er underlagt den tinglyste deklaration af 24. april 1972 ”Tinglyst deklaration af 24. april 1972”.

Sagen har været i partshøring jf. Forvaltningslovens §19 og Byggelovens §22. Der er kommet bemærkninger fra Grundejerforeningen Vibevænget; ”Partshøring af 26. september 2017 og bemærkninger til partshøring fra Grundejerforening Vibevænget”.

På baggrund af bemærkningerne fra Grundejerforeningen Vibevænget samt korrespondance mellem ansøger Arkitektladen A/S og ejer af ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V har sagen været behandlet, og projektet er

blevet tilpasset.

Der blev meddelt byggetilladelse til opførelse af en tilbygning til beboelse på ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V den 7. november 2017 ”Byggetilladelse til opførelse af tilbygning.”

Der blev meddelt byggetilladelse til opførelse af en garage på ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V den 10. november 2017; ”Byggetilladelse til opførelse af garage”.

I forbindelse med udførelse af projektet på ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V har Grundejerforeningen Vibevænget påpeget, at følgende forhold ikke er overholdt i henhold til den tinglyste deklaration af 24. april 1972 samt de udstedte byggetilladelser; ”Bemærkninger fra Grundejerforening Vibevænget til opførelse af bebyggelse”.

- Opførelse af mur / stakit mellem ejendommen Vibevænget 12, 6710 Esbjerg V og Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V.
- Opførelse af halvmur i forlængelse af garagen
- Etablering af dør i garagen mod vejareal / Vibevænget
- Etablering af antenne og aircondition på taget af ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V

Forholdene er angivet på oversigtskort ”Angivelse af placering af forhold på ejendommen i klagen”.

Håndhævelse af forhold omkring afvigelser i det ansøgte projekt på ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V kræver bl.a. en vurdering af hvem der har påtaleret i forhold til den tinglyste deklaration af 24. april 1972. Af deklarationen fremgår bl.a. følgende.

” Påtaleberettiget er Fredningsnævnet for Ribe Amts fredningskreds, Esbjerg Byråd, Rigsantikvaren samt arkitekt m.a.a. J. Sottrup-Jensen og landsretssagfører J.G. Bødker. De to sidstnævnte eller den længstlevende skal være berettiget til at delegere den dem tilkommende påtaleret til en offentlig myndighed eller en eventuel grundejerforening”.

I denne forbindelse har Teknik & Miljø foretaget partshøring af Grundejerforening Vibevænget og har modtaget bemærkninger om bl.a. dokumentation vedrørende mulig overdragelse af påtaleberettigelse ”Høring af 4. juli 2018 / Bemærkninger fra Grundejerforening Vibevænget”.

Teknik & Miljø vurderer at der ikke foreligger en skriftlig dokumentation for overdragelsen af påtaleretten fra arkitekt m.a.a. J. Sottrup-Jensen eller landsretssagfører J.G. Bødker til grundejerforeningen. Esbjerg Kommune har dog i forbindelse med byggesagsbehandlingen i sager fra 2004 ikke stillet spørgsmål ved om grundejerforeningen reelt havde påtaleret. Det betyder dog ikke at grundejerforeningen på den led har opnået påtaleret.

Idet der ikke er enighed mellem ejeren, grundejerforeningen og Esbjerg Kommune om, hvorvidt grundejerforeningen har påtaleret vil der være mulighed for at grundejerforeningen kan vælge at forsøge at håndhæve deklarationen ved et sagsanlæg mod ejer. Hvorvidt grundejerforeningen vælger at medinddrage Esbjerg Kommune kan ikke vurderes. Det er i givet fald grundejerforeningen, der har bevisbyrden i sagen. Teknik & Miljø vurderer dog fortsat at grundejerforeningen ikke har påtaleret ift. deklarationen.

Hvis grundejerforeningen selv vurderer at have påtaleret, kan grundejerforeningen vælge at håndhæve forholdene over for ejeren.

Teknik & Miljø har foretaget besigtigelse i området den 7. juni 2018 og konstateret, at de ovennævnte forhold er etableret på ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V. Efterfølgende er der foretaget partshøring af ejere af ejendommen med henblik på afklaring af de etablerede forhold; ”Høring af 4. juli 2018 / Bemærkninger fra ejere Mette og Karsten Beier, Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V til klagen”.

Teknik & Miljø har lavet en samlet vurdering af de forhold der er etableret uden tilladelse og som Grundejerforeningen Vibevænget peger på.

Af deklaration fremgår følgende:

” Eventuel hegning skal foretages med levende hegn. Midlertidig trådhegn med en maskevidde på mindst 5 cm – dog ikke hønsetråd- og med en højde af ikke over 1,25 m kan tillades anbragt i højst 5 år efter erhvervelse af den pågældende parcel”.

Mur / stakit er ikke placeret i skel mellem ejendommen Vibevænget 12, 6710 Esbjerg V og Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V, men på ejendommen Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V. Placering af mur / stakit giver mulighed for at etablere levende hegn i naboskel i henhold til bestemmelser i den tinglyste deklaration og sikre, at områdets udformning, jf. oprindelig byggetilladelse på ejendommen er overholdt, ”Tegninger til byggetilladelse til Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V fra 1973”.

Teknik & Miljø vurderer, at opførelse af mur / stakit mellem ejendommen Vibevænget 12, 6710 Esbjerg V og Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V overholder bestemmelser i den tinglyste deklaration af 24. april 1972.

Af deklaration fremgår følgende:

”Ingen parcel må bebygges nærmere end 10 meter fra Vibevængets midte og opførelse af fritliggende garager, carporte og udhuse skal finde sted i direkte tilknytning til og i harmoni med pågældende beboelseshuse”.

Halvmuren i forlængelse af garagen vurderes at være opført for at sikre forholdene omkring nedkørselsrampen til garagen samt eventuelt jordskred. Bebyggelsens samlede udtryk mod vejareal skal yderligere sikres med lav plantevækst af buske eller urter i arealet mellem bebyggelse og vejen.

Teknik & Miljø vurderer, at halvmuren i forlængelse af garagen er opført i direkte tilknytning til garagebebyggelse og overholder bestemmelser i den tinglyste deklaration af 24. april 1972.

Teknik & Miljø vurderer, at placering af dør i garagen mod vejarealet/Vibevænget overholder bestemmelser i den tinglyste deklaration af 24. april 1972, dog bør flisebelægning, græsarmering og belysning i arealet mellem garagen og vej fjernes, så følgende bestemmelser er overholdt:

”Inden for en afstand af 10 m fra Vibevængets midte må kun tilplantes med lav plantevækst af buske eller urter, medens arealet i øvrigt skal henligge med græs”.

Teknik & Miljø vurderer, at placering af WIFI antenne samt anlæg til aircondition på taget kan accepteres i forhold til den tinglyste deklaration af 24. april 1972, da der er tale om tekniske anlæg, som er ikke omfattet af deklarationen. Det er i øvrigt oplyst og konstateret at antenne og AC anlæg begge er males sort for at skæmme mindst muligt; hvilket kan anbefales fastholdt, så de fremtræder mindst muligt synlige for omgivelserne.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement BR15

Tinglyst deklaration af 24. april 1972

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der henvises til sagsfremstillingen.

Vurdering herunder alternativer

Der henvises til sagsfremstillingen.

Indstilling

Direktion indstiller, at

- Der meddeles lovliggørende tilladelse til de ovennævnte etablerede forhold på ejendommen. Dog skal flisebelægning, græsarmering og belysning i arealet mellem garagen/garagemuren og vej fjernes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt.

Hans Erik Møller tager forbehold.

Bilag

Tinglyst deklaration af 24. april 1972

Partshøring af 26. september 2017 og bemærkninger til partshøring af Grundejerforening Vibevænget

Tegninger til byggetilladelse til Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V fra 1973

Høring af 4. juli 2018 og bemærkninger fra Grundejerforening Vibevænget

Høring af 4. juli 2018 og bemærkninger fra ejere Mette og Karsten Beier, Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V til klagen

Byggetilladelse til opførelse af tilbygning - Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V

Byggetilladelse til opførelse af garage - Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V

Bemærkninger fra Grundejerforening Vibevænget til opførelse af bebyggelse

Angivelse af placering af forhold på ejendommen i klagen - Vibevænget 14, 6710 Esbjerg V

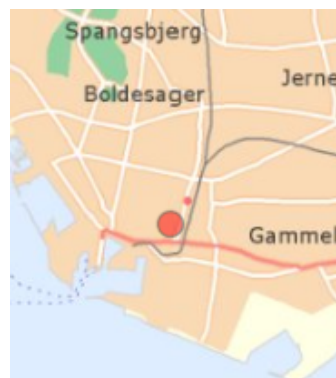
Punkt 7: Etagebyggeri Kongensgade 5

18/20442

Indledning

På hjørnet af Kongensgade / Østergade er der søgt om byggetilladelse til et nyt etagebyggeri i 5 etager med 2 butikker i stueplan og 28 ungdomsboliger på de øvrige etager.

På ejendommen har der hidtil været en butiksejendom i 2,5 etage. Denne ejendom er nedrevet.



Kongensgade 5

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Der er tale om en hjørneejendom, der inddeles i 3 forskellige højder på henholdsvis ca. 19, 20 og 21 m. Både mod Østergade og Kongensgade bliver den tilstødende del af bygningen ca. 2 meter højere end nabobygningen. Bebyggelsesprocenten bliver 310.

Mod gården etableres trappe-/elevatortårn og svalegange ligesom der etableres et udvendig opholdsareal for ungdomsboligerne på 1. etage. Mod Kongensgade og Østergade etableres altaner for hver enkelt bolig.

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

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

kommuneplanen er udlagt til etagebyggeri.

I henhold til kommunens parkeringsregulativ for den indre by, udløser byggeriet et krav om 16 p-pladser. I gården etableres 7 p-pladser, og ejer har søgt og fået dispensation til, at de manglende 9 p-pladser erhverves i den kommunale p-fond, blandt andet i Plan & Miljøudvalget den 19 juni 2018.

Sagen har været i høring ved de berørte parter – Kongensgade 7 og 7A og Østergade 1, 1A, 1B og 4. Der er kommet bemærkninger fra ejerforeningen Østergade 4, ejer af Kongensgade 7, 1. tv og ejer af Kongensgade 7, 3. tv.

Bemærkningerne til partshøringen omhandler indblik og støjgener fra opholdsarealerne i gården og på 1. etage, at boligerne etableres om ungdomsboliger, lysforhold for nabobebyggelsen og gården samt at bygningen bliver 2 meter højere end de tilstødende naboejendomme, der i Østergade er af meget høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 2) og i Kongensgade er af høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 3), se ”Bemærkninger til høring”.

Ansøger har kommenteret på de indkomne bemærkninger, se ”Kommentar til bemærkninger”. I forhold til udeopholdsarealet vil ansøger etablere en 1,8 m høj mur mod Østergade 4 for at sikre mod indbliksgener og skærme lidt af støjen.

Projektet vil medføre øgede skyggevirkninger på naboejendommene og i gården samt øget støjniveau fra opholdsarealet og altangangene. Ejendommen er beliggende midt i Esbjerg centrum, hvorfor Teknik og Miljø vurderer, at disse påvirkninger er forventelige og acceptable i tæt bebyggelse som i indre by.

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

Teknik og Miljø vurderer, at bebyggelsen er tilpasset de omkringliggende bygningers højde, ligesom det er vurderet, at byggeriet arkitektonisk er tilpasset de omkringliggende bygninger.

Lovgrundlag, planer mv.

Ejendommen er ikke omfattet af en bebyggelsesregulerende lokalplan, hvorfor der skal foretages en helhedsvurdering i medfør af bygningsreglementet kap. 8 §187.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 352, som har til formål at sikre, at området fremtidigt fremstår som et attraktivt miljø med restaurationer, butikker og liberalt erhverv i bebyggelsens stueetager, at der er et rimeligt boligudbud og at bevaringsværdige bygninger ikke nedrives. Anvendelsen er fastlagt til erhvervsformål såsom restauranter og butikker i stueetagen og boliger på øvrige etager. Der skelnes ikke, om boligformen er ældre-, ungdoms- eller almindelige boliger.

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

Kommuneplanens rammedel, Kommuneplanramme 01-010-570, muliggør byggeri i 5 etager og med en bebyggelsesprocent på 300.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der henvises til sagsfremstillingen.

Vurdering herunder alternativer

For vurdering af projektet henvises til sagsfremstillingen og helhedsvurderingen.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Ansøgningen imødekommes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt.

Bilag

Tegninger samt skyggediagram

Kommentar til bemærkninger

Bemærkninger til høring

Helhedsvurdering

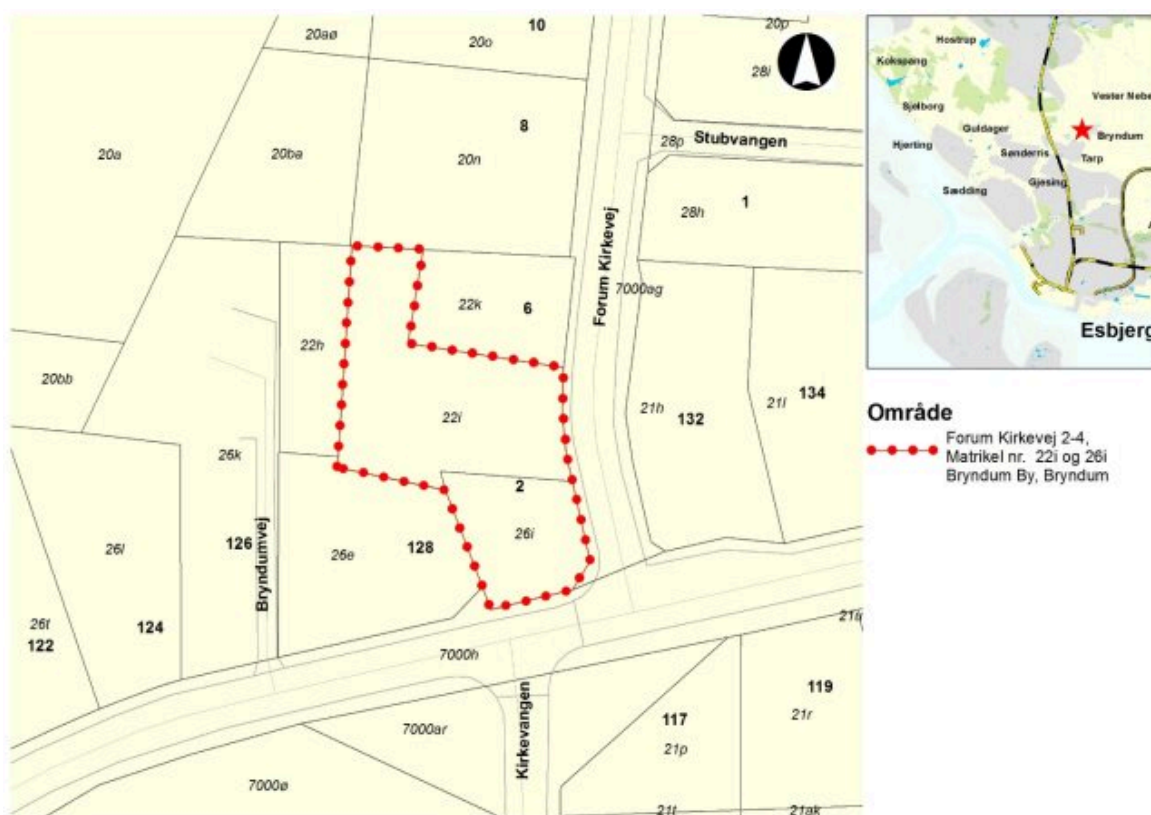
Punkt 8: Ansøgning om tilskud til nedrivning, Forum Kirkevej 2-4, 6715 Esbjerg N

18/26517

Indledning

Økonomiudvalget godkendte i juni 2015 forvaltningens forslag til prioritering af en række anmodninger om nedrivning af faldefærdige og skæmmende bygninger forskellige steder i kommunen. Blandt disse var hjørneejendommen Forum Kirkevej 2-4, 6715 Esbjerg N i Bryndum.

Udviklingsselskabet FK24 ApS, som har købsoption på ejendommen, har søgt om tilskud til nedrivning af samtlige bygninger på grunden.



Sagsfremstilling

Jf. Byfornyelsesloven kan Byrådet træffe beslutning om at yde støtte til nedrivning af bl.a. erhvervsbygninger, når erhvervet er nedlagt, og til private udlejningsboliger, når dette er begrundet i bygningernes dårlige fysiske tilstand.

Bygningerne på ejendommen består dels af 517 m² tom erhvervsbygning og dels af 79 m² tom udlejningsbolig. På ejendommen forefindes endvidere diverse bygningsfundamenter m.v., der også fjernes som led i nedrivnings- og oprydningssagen.



Der er jord- og overfladeforurening på ejendommen. En del af jordforureningen ligger under de eksisterende bygninger, og vil i forbindelse med nedrivningen skulle fjernes eller dækkes til for at undgå nedsivning af forurenende stoffer, idet ejendommen ligger i indvindingsoplandet til Astrup Vandværk. Det indstilles, at tilsagn om byfornyelsestilskud til nedrivning betinges af, at jordforureningen fjernes samtidigt. Det kan vise sig at være vanskeligt, måske endda umuligt at fjerne al forureningen, og da vil bygherre skulle dokumentere, at den efterladte forurening ikke udgør en risiko for hverken indvindingsoplandet eller de kommende boliger.

På grund af den kendte forurening kræver nedrivningen en §8-tilladelse efter Jordforureningsloven, hvor der bl.a. vil blive stillet vilkår om projektbeskrivelse, dokumentation for fjernelse af forurening samt maksimal tidsperiode, de forurenede arealer må ligge uoverdækkede. §8-tilladelsen skal søges særskilt, men man vil kunne få afslag på en sådan ansøgning.

Udbetaling af byfornyelsestilskud vil blive betinget af, at både bygninger og forurening fjernes i et af Esbjerg Kommune godkendt omfang.

Jf. Boligreguleringslovens § 46, stk. 1, er det ikke uden kommunalbestyrelsens samtykke tilladt at nedlægge en bolig helt eller delvis. Dette gælder også, når nedlæggelsen sker ved nedrivning. En nedlæggelse af den pågældende bolig samt nedrivning bør imødekommes ud fra den betragtning, at der er tale om en bolig, som er uegnet til beboelse (konemnabel) og vurderet i så ringe en stand, at en renovering ikke anses for muligt.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om byfornyelse og udvikling af byer

Bekendtgørelse af lov om midlertidig regulering af boligforholdene

Økonomi

Byfornyesstøtten kan udgøre op til 100 % af de støtteberettigede udgifter, der afholdes efter der er truffet byfornyesbeslutning. Heraf kan der hjemtages statslig refusion på op til 70 % af tilskuddet fra den del af Pulje til Landsbyfornyelse 2015, der er tildelt Esbjerg Kommune. Dog er der fra puljen maksimalt 294.000 kr. til rådighed for refusion til sagen vedrørende Forum Kirkevej 2-4 i Bryndum.

De kommunale midler på 126.000 kr., der er nødvendige for at matche den statslige ramme på 294.000 kr., er tilgængelige på kommunens byfornyesbudget. Disse midler er frigivet. Kommunens andel af udgiften kan desuden lånefinansieres.

Ansøger skønner de samlede støtteberettigede udgifter til bygningsnedrivning og bortskaffelse af forurening til ca. 687.500 kr. inkl. moms. I forhold til dette svarer et tilskud på 420.000 kr. (294.000 kr. + 126.000 kr.) til et tilskud på 61%.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

1. Der træffes byfornyelsesbeslutning vedrørende tilskud på op til 420.000 kr. (dog maksimalt 100% af de støtteberettigede udgifter) til nedrivning af ejendommens bygninger og oprensning/bortskaffelse af forurenede jord.
2. Der meddeles tilladelse til nedrivning af ejendommens bygninger.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt.

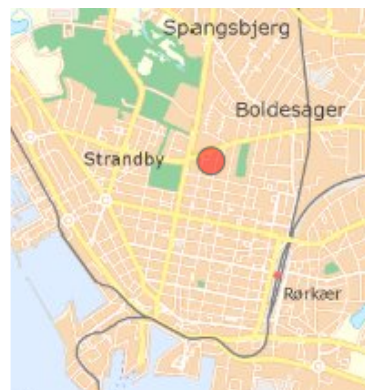
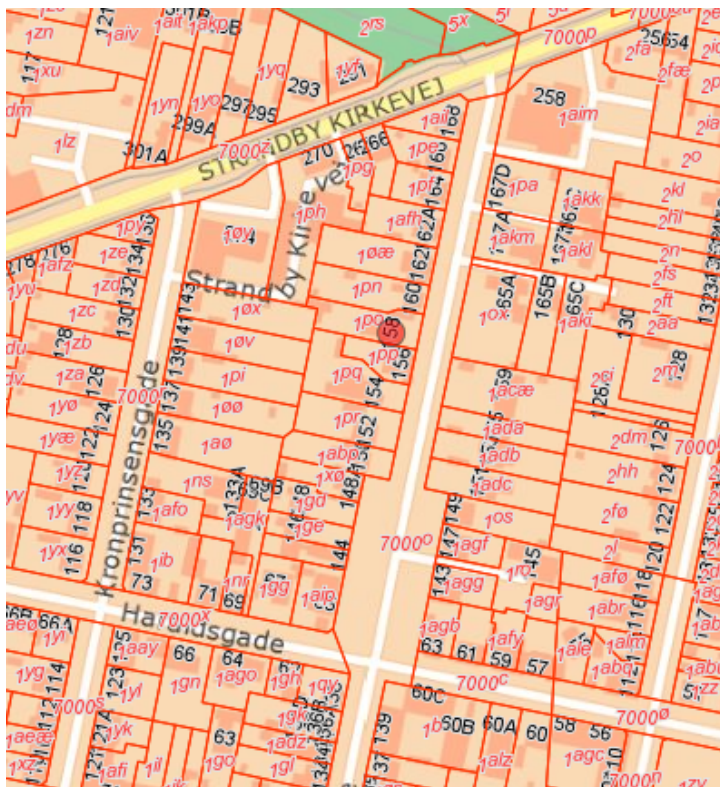
Punkt 9: Nedrivning af bevaringsværdig bygning, Jyllandsgade 158, Esbjerg

18/17508

Indledning

Kirsten Asmussen har på vegne af ejeren Lilian Agnes Drachmann søgt om tilladelse til nedrivning af et bevaringsværdigt enfamiliehus samt garage på Jyllandsgade 158, 6700 Esbjerg. Plan & Miljøudvalget skal tage stilling til om nedrivningen skal godkendes.

Der er ikke modtaget tegninger på et konkret byggeprojekt.



Dato: 04. december 2018

Sagsid: 18/17508

Jyllandsgade 158

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Der er søgt om at nedrive det arkitekttegnede hus på 117 m², som består af kælder- og stueplan samt tilhørende garagebygning på 19 m². Bygningen er registreret som bevaringsværdig og indplaceret i klassifikation 5.

Sagen har været i høring. Der er kommet bemærkninger fra Sydvestjyske Museer, som peger på følgende;

1. Huset er tegnet af den kendte Esbjerg arkitekt Harald Peters, der har tegnet mange bedre byggeskiks huse, bungalows huse og funkis huse i Esbjerg. I 1933 tegnede Harald Peters hele 4 villaer/enfamiliehuse i Jyllandsgade, nemlig nr. 134A, 156, 158 og Jyllandsgade 166. Samme år, i 1933, blev der i Jyllandsgade 151-159 opført

”forsøgshuse” i forbindelse med Bygge- og Boligudstillingen i Esbjerg samme år. Opførelsen af disse funkis huse var udtryk for, at funktionalismen fik sit gennembrud i Esbjerg.

2. Jyllandsgade 158 indskrives sig i en historisk sammenhæng både ved at huset er tegnet af Harald Peters i sammenhæng med hans øvrige villaer i gaden – og som et af hans mange arbejder i Esbjerg, men også i tidsmæssig og arkitektonisk sammenhæng med funkis-forsøgshusene på den anden side af gaden.

På denne baggrund bør det overvejes om huset med dets historie, dets bevaringsværdi og dets indplacering i en helhed i stedet bør istandsættes.

Teknik & Miljøs vurdering af bemærkningerne

Ad 1. I bogen "Harald Peters 1891-1951, Bedre Byggeskik og Bungalow'er", er Jyllandsgade 158 nævnt som en bungalow i sammenhæng med 134A, 156 og 166. En bungalow er et klassisk enfamiliehus, der er kendetegnet ved små kvadratiske huse med lavt pyramidetag og vinduerne placeret i hjørnerne af facaden.

Tiden, hvor Harald Peters tegner bungalows i Esbjerg, er meget kort. Allerede i slutningen af 30'erne, ganske kort efter opførelsen af ejendommen Jyllandsgade 158, bygger Harald Peters igen med danske traditioner, en stil som er kendt som "Bedre Byggeskik".

Det vurderes, at det er vigtigt, at sammenhængen mellem bungalowen bevares med de andre ejendomme 134A, 156 og 166. Samtidig skal de også ses i sammenhæng med boligerne, der blev opført i forbindelse med Bygge- og Boligudstillingen i 1933.

Ad 2. Jyllandsgade 158 vurderes som en vigtig del af funkisarkitekturen. Funkisarkitekturen består af bungalows, funkisvillaer og etagebyggeri opført med røde teglfacader eller pudsede facader. En vigtig detalje er den røde facade i tegl, som er speciel i forhold til den nationale funkisarkitektur i 30'erne. Det er derfor vigtigt at fastholde arkitekturen, der er med til at skabe en helhed af funkisejendomme.

Ejendommen ligger i et særligt værdifuldt kulturmiljø med ejendomme, der er opført i samme periode. Udpegningen af kulturmiljøer er vedtaget af Byrådet i 2016 og indgår i Kommuneplan 2018-2030.

De bevaringsværdige bygninger er registreret i kommuneplanen, hvis de har en bevaringsværdig på 1-5. Bevaringsværdige bygninger 1-5 skal søges bevaret, hvis de ligger i et kulturmiljø. Udenfor de bevaringsværdige kulturmiljøer er det bygninger med høj bevaringsværdi på 1-3, der skal søges bevaret. Bevaringsstrategien er godkendt af Plan- og Miljøudvalget i 2015.

Med baggrund i ovenstående vurderes det, at den ansøgte nedrivning ikke bør godkendes, men at der udarbejdes en bevarende lokalplan for funkisbygningerne via et §14 forbud i henhold til Planloven.

Der vil, såfremt det besluttet at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommene, blive vurderet, hvilke ejendomme, der skal indgå i en mulig lokalplan.

En udpegning vil blive forelagt Plan & Miljøudvalget.

Lovgrundlag, planer mv.

01-040-240 Boligområde ved Haraldsgade

BR18

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- der nedlægges et § 14 forbud for den ansøgte nedrivning.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Der ønskes et skitseprojekt for en ny bygning forinden stillingtagen.

Bilag

Luftfoto - Jyllandsgade 158

Fotos af ejendomme i Jyllandsgade tegnet af Harald Peters og ejendomme til Bolig- og Byggemessen

Punkt 10: Gågaderegulativ Mere byliv i Esbjerg bymidte

18/29132

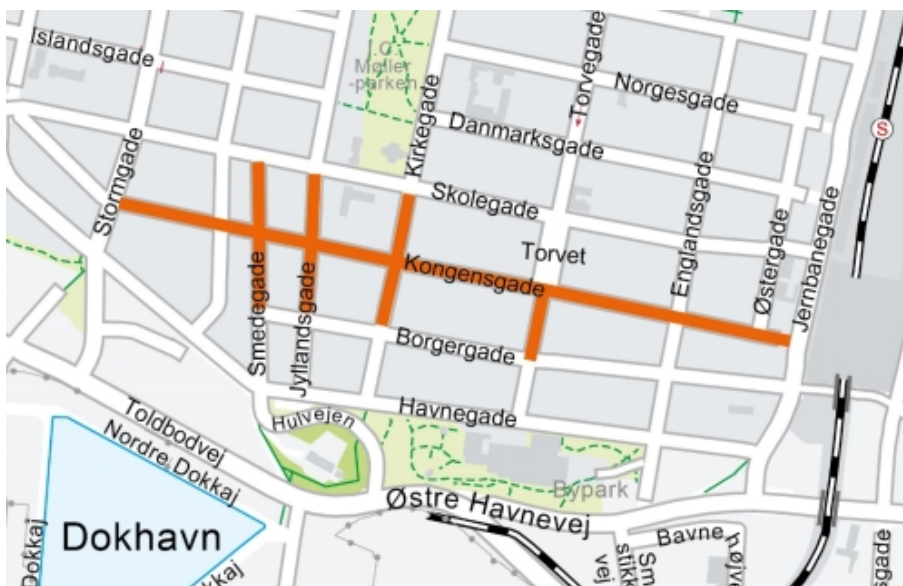
Indledning

I forbindelse med renovering af Kongensgade og sidegaderne i Esbjerg er de eksisterende ”Retningslinjer for råden over gågadeareal” fra 1982 ikke længere retvisende.

Byrådet har ønsket at fremme bylivet i Kongensgadeområdet til glæde for alle beboerne, handelslivet, byens gæster og turister, og derfor er gademiljøet omdannet med fokus på ophold, aktiviteter, leg, udeservering og gadesalg.

Afgrænsningen for de nye rammer i Gågaderegulativet ”Mere liv i Esbjerg bymidte” omfatter Kongensgade og dele af Torvegade, Kirkegade og Jyllandsgade og Smedegade. Afgrænsningen vil blive udvidet løbende i takt med renoveringen af også Englandsgade og Østergade.

Gågaderegulativet er udarbejdet i en proces med Cityforeningen og Esbjerg Byforum.



Sagsfremstilling

Kongensgadeområdet er i gang med at blive renoveret ud fra ønsket om at fremme mere aktivitet i Esbjerg bymidte. De nye rammer for området i Gågaderegulativet understøtter dette gennem beskrivelse af gaderummets zoner, hvor der bl.a. er mulighed for vareudstilling, udeservering, mobilt gadesalg og gadeunderholdning.

Det gennemgående princip for de nye rammer er, at Esbjerg Kommune styrer det, der præger gadebilledet, og som giver ro og skaber harmoni. Det gælder f.eks. byudstyret, parasoller, plante- og glasafskærmninger og møbler til udeservering. Derudover ønsker Esbjerg Kommune ikke at styre vareudstilling med videre.

De nye rammer følger tendensen i tiden med en elektronisk udgave, der både er interaktiv, kompatibel med smartphones og tablets og printvenlig. Gågaderegulativet vil i fremtiden kunne findes på Esbjerg Kommunes hjemmeside og vil altid være opdateret.

Der er valgt en enkel opbygning af de nye rammer, der er læse- og brugervenlig. Gågaderegulativet er opbygget således, at alle bestemmelser for samme gadestrækning er samlet under ét. Regulativet består af enkeltsider med temaer, hvor hver side er komplet i forhold til bestemmelser og kontaktoplysninger. Det er således designet til en målrettet og hurtig søgning, hvor man ikke skal bladere unødigt. Fra en temaside kan man via ét klik komme tilbage til oversigten. Herfra er man ligeledes ét klik fra et nyt tema.

Generelle kontaktoplysninger til Esbjerg Kommune samt henvisninger til øvrige bestemmelser på hjemmesiden er samlet bagerst i Gågaderegulativet.

Som grundejer af gadearealerne varetager Vej & Park myndighedsopgaverne.

Citypedeller

Som et nyt tiltag vil der være citypedeller i området, der udover at varetage renholdningsopgaver kan sikre øget vejledning og service for borgere, gæster og erhvervsdrivende gennem dialog, synlighed og relationer. Citypedellerne kan medvirke til mere aktivitet i gaderne og implementering af de nye rammer via en uformel formidling i øjenhøjde med mennesker i aktuelle hverdagssituationer.

Der er fundet en model for citypedeller inden for den nuværende bemanning, hvor kommunens Entreprenør varetager opgaven. Citypedellerne får en særlig oplæring og skal bære kendetegnende beklædning. Aftalen er ved at være på plads.

Modellen med citypedellerne vil blive behandlet på møde i Teknik & Byggeudvalget.

I forbindelse med citypedellerne suppleres den elektroniske udgave af Gågaderegulativet ”Mere liv i Esbjerg bymidte” med en mindre folder til lommebrug. Lommeformatet fungerer som en appetizer og henviser til hjemmesiden, hvor den komplette udgave kan findes. Lommeformatet er særligt tilegnet citypedellernes daglige arbejde.

Grundejerforpligtigelse

Der arbejdes desuden med en revision af bestemmelser om overtagelse af grundejerforpligtigelser til snerydning, glatførebekæmpelse samt renholdelse, hvor der også vil blive inddraget mere areal, end der er i de nuværende bestemmelser.

Bestemmelserne vil blive behandlet på møde i Teknik & Byggeudvalget.

Lovgrundlag, planer mv.

Gågaderegulativet ”Mere byliv i Esbjerg bymidte”.

Kompetencer

Teknik & Byggeudvalget > Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Det nye Gågaderegulativ erstatter ”Retningslinjer for råden over gågadeareal”.

Høring

Forslaget har været i intern høring og er udarbejdet i en proces med Cityforeningen og Esbjerg Byforum.

Forslaget sendes i høring i 4 uger hos grundejerne, Horesta og Esbjerg City. Butikker, caféer og restaurationer får en personlig henvendelse.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at forslag til Gågaderegulativet ”Mere byliv i Esbjerg bymidte” sendes i høring i 4 uger.

Beslutning Teknik & Byggeudvalg den 30-11-2018

Godkendt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Godkendt.

Bilag

Gågaderegulativet - Mere liv i Esbjerg bymidte

Lommeudgave - Mere liv i Esbjerg bymidte

Høringsområde gågaderegulativet Esbjerg

Punkt 11: Opstilling af to forsøgsmøller i Måde

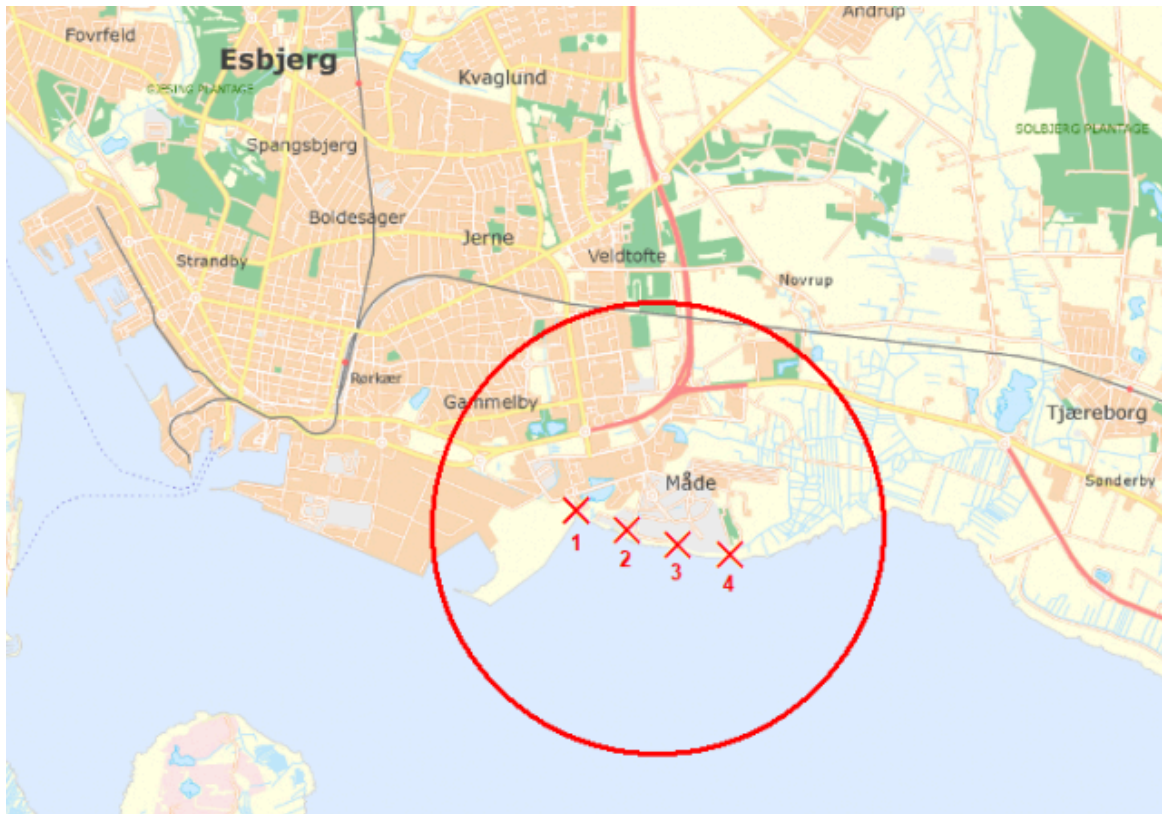
18/10324

Indledning

Måde Vindtestcenter K/S har søgt zonetilladelse samt dispensation fra lokalplan 11-030-0002 og søbeskyttelseslinjen til opstilling af to forsøgsmøller i Måde på position 1 og 2

Ansøgningen rummer:

- En forsøgsmølle af samme dimensioner, som de to allerede opstillede møller med en rotordiameter på 164 meter og en maksimal højde på 200 meter (position 2)
- En forsøgsmølle med et spænd i rotordiameter på mellem 150 og 175 meter, og en maksimal højde på 200 meter. Møllen flyttes 7 meter ind i land af hensyn til forsyningsledninger (position 1)



Sagsfremstilling

Esbjerg Kommune har behandlet spørgsmålet om opstilling af forsøgsmøller ved flere lejligheder. Således er der på position 3 og 4 opstillet forsøgsmøller med en rotordiameter på 164 meter og en totalhøjde på 200 meter.

Lokalplanen rummer mulighed for opstilling af forsøgsmøller med samlet højde på 200 meter, en rotordiameter mellem 120-160 meter og en navhøjde på 100-120.

Møllehøjden på 200 meter overskrides ikke, men ansøger ønsker dispensation til en forøgelse af rotordiameteren på 15 meter samt dispensation til, at navhøjden må være op til 125 meter for en mølle med en rotordiameter på 150.

Ansøger har medsendt visualiseringer af de nævnte forhold.

Det er forvaltningens vurdering, at en forøgelse af rotordiameteren ikke vil påvirke det generelle visuelle udtryk væsentligt, da der er tale om et storskalalandskab, hvori der placeres møller, der må forventes at blive 200 meter høje med en varierende rotordiameter. Møllernes variation i størrelse vil ikke synes af meget i dette skalaforhold.

Forvaltningen vurderer ligeledes, at en flytning af mølle 1 7 meter ind i land ikke ændrer væsentligt på møllernes indbyrdes forhold eller deres landskabelige påvirkning.

Planklagenævnet ophævede i januar 2018 zonetilladelsen og dispensationen til opstilling af forsøgsmøller på position 1 og 2, da nævnet vurderede, at vindmøllebekendtgørelsens § 2 stk. 3, omhandlende afstand til nabobeboelse, ikke var overholdt. Begrundelsen herfor var, at beboeren på Mådevej 63 ikke i tilstrækkeligt omfang havde ejerskab af møllerne, og derfor var omfattet af vindmøllebekendtgørelsens bestemmelser.

Sagen har været sendt i høring i mindst 4 uger sommeren over. Der er, grundet hensynet til en domstolsafgørelse samt en klagenævnsafgørelse, udsendt over 24.000 høringsbreve, og der er indkommet 150 høringssvar. Høringssvarene er i bilaget kategoriseret, og forvaltningen har forholdt sig til problematikkerne i det omfang, Esbjerg Kommune er myndighed.

Væsentligste emner har været:

Accept med positive bemærkninger

Forholdet til beboeren på Mådevej 63

Ansøger har udarbejdet en ny ejeraftale med Anni Rigmor Christensen. Hun får således en ejerandel på 2 % og bestemmende medindflydelse, idet det fremgår af ejeraftalen, at der er opsat et krav om enstemmighed i forhold til alle væsentlige parametre i relation til driften. Forvaltningen har på baggrund heraf vurderet, at Anni Rigmor Christensen har reelt medejerskab af møllerne

Kravet til reelt medejerskab vil blive skrevet ind som krav i afgørelsen.

Støj/skyggepåvirkning

Forvaltningen stiller i forbindelse med afgørelsen krav om, at der skal indsendes en støj anmeldelse inden møllerne opstilles, så det sandsynliggøres, at møllerne overholder støjgrænserne. Efter opstillingen meddeles påbud om, at når møllerne er i stabil drift skal det dokumenteres ved måling og beregning, at møllerne vitterligt overholder støjgrænserne.

Projektet har fremsendt skyggekastdiagrammer, der påviser, at der ikke sker skyggekast på boliger, der overstiger vejledningens 10 timer om året

Ændrede møllestørrelser/placering af mølle 1 vs. lokalplanen

Der er et ønske om, at der ikke dispenseres til de ændrede møllestørrelser, da de ikke passer ind i landskabet og skaber et uharmonisk billede

Jf. visualiseringerne til ansøgningen vurderer forvaltningen, at en forøgelse af rotordiameteren ikke vil påvirke det generelle visuelle udtryk væsentligt, da der er tale om et storskalalandskab, hvori der placeres møller, der må forventes at blive 200 meter høje med en varierende rotordiameter. Møllernes variation i størrelse vil ikke synes af meget i dette skalaforhold

Holdning til at flytningen af mølle 1 er i strid med lokalplanens formålsbestemmelse, da møllerne dermed ikke opsættes med lige stor afstand

Mølle 1 flyttes 7 meter af hensyn til en fjernvarmeledning og en spildevandsledning til Fanø. Flytningen sker ikke langs kysten, men ind i land

Afstanden mellem møllerne er ikke helt den samme, jf. angivelserne af koordinaterne i lokalplanen. Differencen mellem mølleafstandene er 1,31 meter

I lokalplanens formålsbestemmelse er fastsat, at det skal ”sikres at forsøgsvindmøllerne opstilles med lige stor afstand mellem de enkelte møller, så de opleves som et klart afgrænset teknisk anlæg i landskabet”

Det vurderes, at begrebet ”lige stor afstand” i dette tilfælde har en vis margin, da koordinaterne i lokalplanen angiver et spænd på 1,31 meter mellem møllerne. Placeringen af den nye mølle ligger indenfor dette spænd og vurderes derfor at være i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse

Ønske om at møllerne ikke opstilles/opstilles ved Tjæreborg/ude på havet

Møllerne er planlagt af Staten. Esbjerg Kommune er forpligtet til at efterkomme overordnet planlægning og kan derfor ikke give afslag, såfremt projektet lever op til den gældende planlægning. Møller over 150 meter planlægges af Staten. Esbjerg Kommune kan derfor ikke flytte møllerne til en anden position

Ønsket om mere dialog og positive tiltag i Østbyen og EK

Esbjerg Kommune er opmærksom på ønskerne og arbejder løbende på mere dialog og forbedringer i Østbyen

Spørgsmål om møllernes opstilling påvirker den øvrige planlægning for havneudvidelser, jernbanetrace til havnen, vejanlæg etc.

Møllerne påvirker ikke den øvrige planlægning i området. Rækkefølgen hvorved de enkelte projekter planlægges afgør deres indbyrdes forhold. Således må der ikke ske havneudvidelse der umuliggør opstillingen af forsøgsmøller. Ligeledes gælder det samme for vejanlæg etc.

Udlægget af et jernbanetracé til havnen er ikke en statslig reservation, men en kommunal reservation i Kommuneplan 18-30

Der er generelle anbefalinger i ”Udvalgsrapport vedr. vindmøllers afstande til veje og jernbaner” at vindmøller ikke bør planlægges placeret indenfor 250 meter eller 1,7 gange møllens totalhøjde fra disse anlæg. Den korteste afstand mellem de planlagte møller og det i kommuneplanen reserverede jernbanetracé er ca. 40 meter. Dog er det muligt at opstille møller tættere på, på baggrund af en konkret vurdering.

Esbjerg kommune vurderer således ikke at der er konflikt mellem det reserverede jernbanetracé i KP 18-30 og forsøgsmøllerne

Krav fra Forsvarets Ejendomsstyrelse om redegørelse for møllernes påvirkning af Forsvarets radarer på Flyvestation Skrydstrup

Ansøger skal selv bekoste redegørelsen. Forholdet vil blive indskrevet som et krav i tilladelsen

Natura2000, habitatarter, Nationalpark Vadehavet

Forhold vedrørende Natura2000, flagermus og andre bilag IV arter er behandlet i VVM-redegørelsen og i VVM Screeningen for den ændrede placering og de ændrede møllestørrelser

Miljøstyrelsen har forholdt sig til de ændrede møllestørrelser og flytningen af mølle 1 gennem en VVM-screening. Styrelsen har den 12. november 2018 afgjort, at ændringerne ikke vil kunne påvirke miljøet væsentligt, og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering (Ikke VVM-pligt)

Der vil i Esbjerg Kommunes afgørelser blive stillet følgende krav:

- At afgørelserne ikke udnyttes før alle nødvendige tilladelser, dispensationer og accepter er meddelt og gyldige. Herunder eventuelle klagenævnsafgørelser, såfremt disse har opsættende virkning
- At der er indgået gyldig ejerskabsaftale med Rigmor Christensen, Beboer på adressen Mådevej 63, inden idriftsætning af forsøgsmøllerne
- At der indsendes støj anmeldelse inden møllerne opsættes, og at det derigennem sandsynliggøres, at møllerne overholder de gældende støjkrav
- At forholdet vedrørende forsvarets radarer på flyvestation Skrydstrup er afklaret med forsvarets accept af opstillingen
- At der fremsendes certifikater og forsøgsprogrammer til Esbjerg Kommune inden idriftsætning af møllerne, og at der derefter løbende fremsendes nye certifikater og forsøgsprogrammer
- At alle dele af anlægget etableres i overensstemmelse med ansøgningsmaterialet
- At alle lokalplanbestemmelser, der ikke er dispenseret fra i denne skrivelse, efterkommes. Herunder nedtagning af gamle møller inden opsætning af nye
- At terrænet omkring vejanlægget og kranpladserne tilpasses, så dette falder naturligt ind i omgivelserne
- At der ikke sker jordpåfyld på eller ændringer i §3 områderne ud over, hvad Esbjerg Kommune har meddelt dispensation til
- At møllerne tages ud af drift senest en måned efter, at de ikke lever op til lokalplanens bestemmelser i forhold til deres status som forsøgsmøller

- At møllerne nedtages senest et år efter, at de ikke lever op til lokalplanens bestemmelser i forhold til deres status som forsøgsmøller
- At tilhørende tekniske anlæg, herunder midlertidige vejanlæg og koblingshus m.m., nedtages og arealerne reetableres senest et år efter, at anlæggets drift ophører i henhold til lokalplanens bestemmelser

Lovgrundlag, planer mv.

- Planloven
- Naturbeskyttelsesloven
- Vindmøllebekendtgørelsen
- Bekendtgørelse om støj fra vindmøller
- Miljøbeskyttelsesloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Der meddeles zonetilladelse samt dispensation fra lokalplanen og søbeskyttelseslinjen til opstilling af:
- En forsøgsmølle på position 2 med en rotordiameter på 164 meter og en maksimal højde på 200 meter.
- En forsøgsmølle på position 1 med et rotordiameterspænd mellem 150 og 175 meter med en maksimal højde på 200 meter.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Udsat til næste møde.

Bilag

Visualisering 150-175

Forsøgsmøller_Samling af indkomne bemærkninger

oversigt Mådevej 63, jernbane, ny placering mølle 1

Endelig høringsafgrænsning forsøgsmøller i Måde.pdf_CaseNo18-10324_3019776_v1.PDF

Punkt 12: Orientering

18/389

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

18/10627

Natur & Vandmiljø har tilbagekaldt markvandingstilladelsen for ejendommen Varde Hovedvej 18, 6760 Ribe.

Baggrunden for tilbagekaldelsen er manglende overholdelse af vilkår i markvandingstilladelsen. Det drejer sig om vilkår for udbedringer ved boringen. Vilkåret er stillet for at sikre, at der ikke gennem og lige omkring boringen kan ske nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet. Ejer er flere gange blevet kontaktet for at få en løsning på sagen, men dette har ikke været muligt.

Generel orientering

2018-22631

Husdyrbrug - Sagsbehandlingstider

Lokalplaner – tidsforbrug

Byggeri - Sagsbehandlingstider

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 04-12-2018

Orientering givet.

Bilag

Husdyrbrug - Sagsbehandlingstider

Lokalplaner - tidsforbrug

Byggeri - Sagsbehandlingstider

Punkt 13: Lukket: Køb af jord til forsinkelsesbassin - Høe Bæk

18/16842

Punkt 14: Lukket: Lukket orientering

18/390