

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 01-02-2021

Mødedato Mandag d. 01. februar 2021 kl. 12:00

Mødested Skype

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Status på udvalgets arbejde.....	4
Igangsætning af planlægning for et boligområde ved Rørvangen i Bryndum.....	5
Kommuneplanændring nr 2020.53 og lokalplan 01-010-0029 Torvegade 6 i Esbjerg.....	7
Nyt etageboligbyggeri - Østergade 15.....	11
Udformning af tagkonstruktion - Strengvej 15B, 6760 Ribe.....	15
Udstykning - Neptunvej 23, 6710 Esbjerg V.....	18
Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte.....	21
Lovliggørelse af altaner.....	24
Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune.....	28
Spildevandskloakering på Mandø.....	30
Indvinding af vand fra Ribe Østerå til markvanding.....	32
Orientering om registrering af enge i marsken.....	34
Orientering om naturprojekt Kongeåen.....	37
Information, forespørgsler og orientering.....	40
Lukket: Bevilling af lån til separatkloakering.....	41
Lukket: Godkendelse - underskriftsblad.....	42

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Godkendt.

Punkt 2: Status på udvalgets arbejde

21/2826

Resumé

Udvalgsformand Karen Sandrini ønsker en drøftelse om udvalgets arbejde.

Sagsfremstilling

Karen Sandrini ønsker en drøftelse i udvalget omkring udvalgets arbejde

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Til drøftelse.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Drøftet.

Bilag

Brev af 26.1.21 til Plan & Miljøudvalgets medlemmer

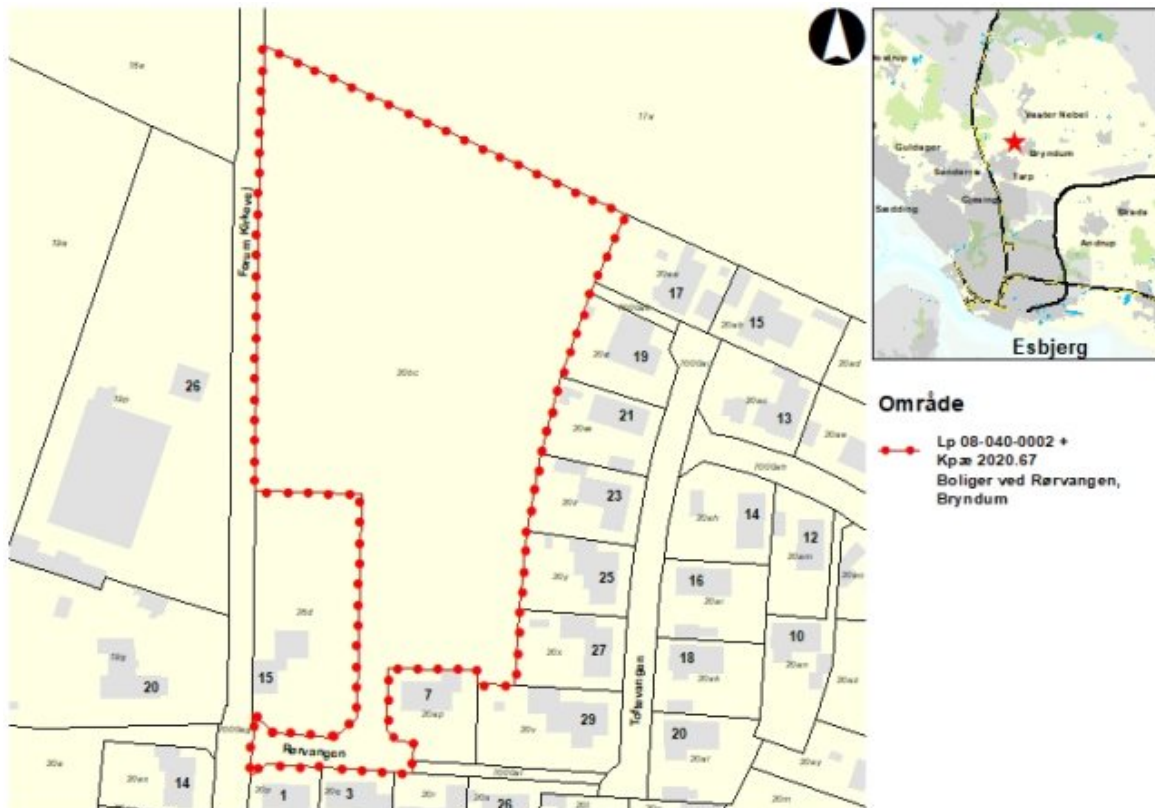
Punkt 3: Igangsætning af planlægning for et boligområde ved Rørvangen i Bryndum

20/28148

Resumé

Ejeren af matrikelnummer 20bc, Bryndum By, Bryndum, Laust Bendix Jensen, ønsker at udstykke området til parcelhuse.

For at det kan lade sig gøre, skal der udarbejdes et nyt plangrundlag.



Sagsfremstilling

Området ligger i landzone, og er i kommuneplanen udlagt til landbrugsområde. For at kunne udstykke området til parcelhuse, skal der udarbejdes en kommuneplanændring og en lokalplan, som overfører området til byzone.

Området har tidligere ikke indgået i planlægningen af nye boligområder, da der har været risiko for støj fra virksomheden på modsatte side af Forum Kirkevej.

Der er gennemført en støjberregning der viser, at området vil kunne udnyttes, hvis der etableres en støjafskærmning mod Forum Kirkevej. I forbindelse med planlægningen vil forvaltningen stille krav til udformningen af støjafskærmningen, og det vurderes at en del af områdets areal vil skulle anvendes til støjafskærmning, og derfor vil formindske det areal, der kan anvendes til boliger.

I området forventes der at kunne udstykkes ca. 12-15 parcelhuse eller etableres 18-20 rækkehuse eller en kombination heraf.

Hele området forventes at få indkørsel fra Rørvangen, og videreføre den eksisterende stiforbindelse til Toftevangen.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Udarbejdelse af en kommuneplanændring og lokalplan for et nyt boligområde ved Rørvangen i Bryndum igangsættes

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 18-01-2021

Udsættes.

Forvaltningen oplyser

Det er vurderet, at der indenfor den 12-årige kommuneplanperiode kan blive brug for både dette område, og det område, der i forvejen er udlagt til boligformål i kommuneplanen. Området vil derfor ikke erstatte det allerede udlagte område, men vil være en forøgelse af det samlede areal til boligformål i Bryndum.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Imod indstillingen stemte A og F, i alt 3

For indstillingen stemte T og V, i alt 4.

Indstillingen godkendt.

Punkt 4: Kommuneplanændring nr 2020.53 og lokalplan 01-010-0029 Torvegade 6 i Esbjerg

20/4188

Resumé

Forslag til kommuneplanændring, lokalplan og miljørapportforslag for ny bebyggelse på Torvegade 6 i Esbjerg, har været i offentlig høring i 10 uger. I den forbindelse er der modtaget 50 bemærkninger og indsigelser.

Planforslagene åbner for at etablere højt byggeri på 12 etager med lejligheder og publikumsorienterede funktioner som fx butik eller erhverv i de nederste etager. Byggeriet i området kan være op til 44,5 meter højt og med en bebyggelsesprocent på 790.

Planforslagene fremlægges med henblik på endelig vedtagelse.



Sagsfremstilling

Med planerne er der mulighed for at etablere byggeri, der er op til 44,5 meter højt og med bebyggelsesprocent op til 790 %. Lokalplanens byggefelter sikrer, at den højeste del af byggeriet markerer sig mod gadehjørnet, hvilket ses andre steder i byen. Lokalplanen sikrer desuden, at byggeriet fremstår som et slankt tårn ved at fastlægge nærmere højder for de enkelte bygningsdele på ejendommen.

Miljørapporten belyser påvirkning inden for emnerne kulturmiljø, visuelle konsekvenser, vindforhold og skyggeforhold. Rapporten beskriver flere tiltag, der kan mindske miljøpåvirkningen. Fx er der i lokalplanen sat krav om, at der skal etableres en port mellem Torvegade 4 og 6, da dette kan mindske vindpåvirkningen omkring bygningens sydside.

I forbindelse med offentlighedsperioden har kommunen afholdt to offentlige digitale informationsmøder med mulighed for at stille spørgsmål til planforslagene.

I høringsperioden har kommunen modtaget 50 bemærkninger og indsigelser. Enkelte indsigelser har karakter af underskriftsindsamlinger. Indsigelserne er vedlagt som bilag til sagen.

Bemærkningerne vedrører hovedsageligt følgende emner:

- Byggeriets højde
- Byggeriets påvirkning af by- og kulturmiljø
- Synlighed i bybilledet, fx ændring for Musikhuset og Vandtårnet
- Placering af parkeringspladser
- Relation til øvrig planlægning, herunder arkitekturstrategi og planstrategi
- Betydning for aktivitet og liv i bymidten
- Lokalplanbestemmelsernes omfang og detaljering
- Forslag om helhedsplan forud for projekt

Bemærkningerne indeholder samlet set mange holdningsmæssige tilkendegivelser om projektet, dets højde og byggeriets indpasning i byen. Der er både tilkendegivelser for og mod projektet. Flere bemærkninger bakker desuden op om synspunkter, der i løbet af planprocessen har været anført i debatindlæg og avisartikler.

På baggrund af høringen foreslås følgende ændringer:

- Tilføjelse til lokalplanens redegørelse om planens relation til kommunens gældende arkitekturstrategi,
- Lokalplanens § 11.7 udtages fordi der ikke er hjemmel til at håndhæve bestemmelsen,
- Tilføjelse til lokalplanens redegørelse om lokalplanens forhold til produktionserhverv på baggrund af et ønske fra Erhvervsstyrelsen.

Lovgrundlag, planer mv.

Lov om planlægning samt lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Planmæssige konsekvenser

Der er en gældende lokalplan i området. Den aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 01-010-0029.

Høring

Planforslagene har været offentliggjort i 10 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Forslag til kommuneplanændring, lokalplan og tilhørende miljørapport vedtages endeligt, med de ændringer, der fremgår af sagsfremstillingen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Udvalget er enige om at sagens indstilling ikke kan følges.

F og A stillede herefter følgende forslag:

”Sagen sendes tilbage til forvaltningen med forslag om, at der udarbejdes udkast til helhedsplan for hele midtbyen. Forinden inddrages eksterne parter som f.eks. byfonden og byforum, Esbjerg”.

Imod stemte T og V, i alt 4

For stemte F og A, i alt 3.

Forslaget faldt.

T og V stillede herefter følgende forslag:

”På baggrund af høringsprocessen, sendes sagen tilbage til forvaltningen med henblik på, at forvaltningen går i dialog med bygherre om udarbejdelse af et ændret plangrundlag, der giver mulighed for byggeri i max. 8 etager”.

Imod stemte F og A, i alt 3

For stemte T og v i alt 4.

Forslaget godkendt.

F og A begærede herpå sagen i byrådet.

Bilag

Lp 01-010-0029 kladde til forslag

MV rapport udkast

Notat om informationsmøde 12jan2021

Notat om informationsmøde 15dec2020

Kommuneplanændring 2020.53 Vedtagelse

Sammenfattende redegørelse

Bemærkninger i offentlighedsperioden

Behandling af bemærkninger i offentlighedsperioden

Punkt 5: Nyt etageboligbyggeri - Østergade 15

20/25323

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt etageboligbyggeri i 5 etager med delvis kælder med i alt 38 boliger på adressen Østergade 15, 6700 Esbjerg.

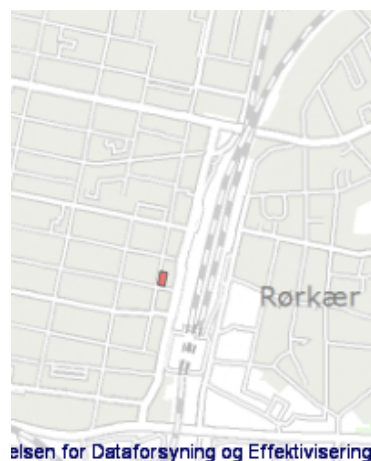
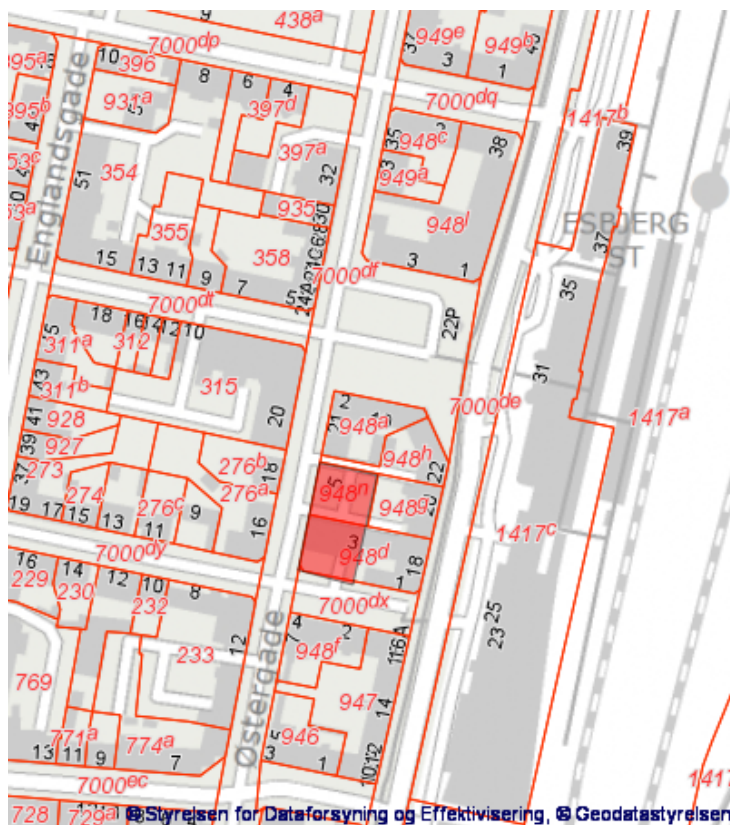
På grunden ligger i dag en erhvervsjendom i 1 plan, som forudsættes nedrevet.

Opførelse af etagebyggeriet vil kræve 3 dispensationer fra lokalplanen for en del af den indre by i Esbjerg, lokalplan 01-010-0021

Det ene forhold er bestemmelse 7.12, der omhandler bygningens samlede bygningshøjde og facadehøjden mod gadeskel.

Forhold nr. 2 er bestemmelse 8.9, der omhandler altaner mod gaden i tagfladen.

Forhold nr. 3 er bestemmelse 8.7, der omhandler altaner mod gadeskel.



Østergade 15

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Arkitektfirmaet Rudolf Lolk A/S har den 13. november 2020 på vegne af ejer af Østergade 15, 6700 Esbjerg, Claus Sørensen Ejendomme A/S, søgt om byggetilladelse til opførelse et nyt etageboligbyggeri med i alt 38 boliger.

Grunden består i dag af 2 matrikler. Ejer, Claus Sørensen Ejendomme A/S, har indsendt ansøgning om arealoverførsel. Ansøgningen er godkendt af Esbjerg Kommune, men er endnu ikke godkendt af Matrikeldirektoratet.

Den fremtidige grund er på 835 m².

På grunden ligger i dag en erhvervsjendom i 1 plan, som forudsættes nedrevet.

Byggeriet ønskes opført med 5 etager over terræn med delvis kælder. Bygningens samlede bygningshøjde er ca. 16,8 meter over terræn, lokal ved elevatorårne ca. 17,5 meter. Bygningen udføres med teglsten i rødbrune nuancer. Tagbeklædning og kviste udføres med kobberagtigt aluminiumstag.

Det samlede etageareal bliver 2464 m². Bebyggelsesprocenten bliver 295,2%

Der er foretaget partshøring og naboorientering. I den forbindelse er der kommet bemærkninger fra naboen fra Østergade 20 vedr. parkering. Der er bekymring for parkeringskapaciteten i projektet, da der ofte opleves, at der er mange biler parkeret i området.

Teknik og Miljø kan oplyse, at der udelukkende kan stilles krav til p-pladser, der kan håndtere den anvendelse byggeriet skal have efter parkeringsregulativet for den indre by i Esbjerg fra 1998. Forholdet omkring parkering er der redegjort for nedenfor.

Byggeriet er omfattet af lokalplan for en del af den indre by i Esbjerg, Lokalplan 01-010-0021. Der er 3 forhold, hvor projektet forudsætter dispensation fra lokalplanen.

Det ene forhold er bestemmelse 7.12. Denne bestemmelse beskriver, at den samlede bygningshøjde ikke må overstige 17 meter fra terræn, og at facadehøjden mod gadeskel ikke må overstige 13 meter fra terræn.

Bygningshøjden ved elevatorårne er i projektet 17,5 meter, en overskridelse på 0,5 meter.

Facadehøjden ved tagkvistene er 16,1 meter, en overskridelse på 3,1 meter i forhold til lokalplanens bestemmelse.

Et andet forhold er bestemmelse 8.9. Denne bestemmelse tillader ikke altaner mod gaden i tagfladen.

Ved i alt 5 stk. tagkviste, henholdsvis 2 stk. mod Danmarksgade og 3 stk. mod Østergade, er der et område foran kvistene med en bredde på 0,55 meter, hvor der er mulighed for ophold.

Kvistene er udformet i samme materiale som tagfladen, og adskiller sig dermed fra den murede facade. Det er Teknik & Miljø's vurdering, at kvistene vil opfattes som en del af tagfladen, snarere end som en del af facaden. En del af kvistene fungerer samtidig som mindre altaner til taglejlighederne, og er på den måde med til at sikre gode opholdsarealer til

lejligheder i bygningen, samlet set. Det vurderes at kvistene med altaner stort set har samme udtryk som kvistene uden altaner, og at det derfor er et ubetydeligt forhold, at der er en mindre altan foran en del af kvistene.

Byggeriet ønskes opført som en hjørneejendom, hvor hjørnet ønskes markeret med en skråtstillet sektion, der skiller sig ud fra de øvrige facader i forhold til højde og materialevalg. Dette er et velkendt motiv blandt Esbjergs historicistiske bygninger, hvor der opereres med et tårnmotiv til markering af hjørnet. For dette byggeri er motivet ført videre i en moderne udgave, hvorfor det vil være hensigtsmæssigt at dispensere fra højdekravet.

Det tredje forhold er bestemmelse 8.7. I henhold til denne bestemmelse må altaner mod gadeskel kun etableres som indeliggende altaner, der ligger indenfor facadelinjen.

Altanerne mod gadeskel ønskes kun delvist trukket tilbage fra facadelinjen og dermed kun til dels indeliggende.

En del af baggrunden for lokalplanens bestemmelser vedrørende altaner i gadefacaden er, at Esbjerg både på grund af sin placering ved vestkysten, og med den øst/vest-nord/syd-gående gadestruktur er meget udsat for vindpåvirkning det meste af året. Ved indeliggende altaner sikrer man, at der skabes et opholdsrum, der i nogen grad ligger beskyttet for vinden, og dermed kan anvendes flere dage om året. Derudover er det intentionen med lokalplanen, at altaner skal indtænkes som en del af bebyggelsen, og ikke opføres som ”påklisterede” altaner i gadefacaderne.

I det konkrete projekt er altanerne tænkt ind som en del af facadeudtrykket, og er udformet som delvist indeliggende altaner. Det sikres på den måde, at der vil være områder på altanen, hvor man kan søge læ samtidig med, at man som bruger af altanen vil få mulighed for at få et kig op ad gaden, i den del af altaner der springer frem fra facaden.

Altanernes fremspring er i det konkrete projekt med til at skabe relief og variation i facadeudtrykket, og sammenholdt med reliefdetaljer i murværket, og ”tårneffekten” på hjørnet vil bygningen rumme nogle af de samme virkemidler, som er velkendte fra bymidtens mange historicistiske bygninger.

Supplerende kan oplyses, at projektet i sit møde med naboejendommen respekterer den bevaringsværdige ejendom, Danmarksgade 1. Ejendommen er registeret som høj bevaringsværdig med saveværdi 3. Det er gjort ved, at et felt på den nye bygning er trukket tilbage fra facadelinjen. Tilbagetrækningen skaber plads til afslutningen på den vælske gavl på den bevaringsværdige bygning, som ellers ville blive klemte af den nye bygning.

I henhold til kommunens parkeringsregulativ for den indre by udløser byggeriet et krav om 19 p-pladser. På ejendommen er planlagt 14 p-pladser, hvoraf 3 p-pladser etableres på terræn og øvrige p-pladser er planlagt etableret i byggeriets kælder. Der arbejdes på at få plads til yderligere 4 p-pladser på egen grund.

I medfør af parkeringsregulativet kan der meddeles dispensation til at manglende p-pladser erhverves i den kommunale p-fond. Ejeren søger om dispensation til, at de manglende 5 p-pladser erhverves i den kommunale p-fond.

Praksis i kommunen er, at der gives dispensation til et mindre antal parkeringspladser. Under hensyn til, at ejendommens friareal er begrænset af, at det i medfør af en tinglyst færdselsdeklaration også er udlagt som en færdselsvej for ejendommen Jernbanegade 20 vurderes det, at dispensationen bør imødekommes.

Vision 2025

Med byggeriet vil der blive skabt flere attraktive boliger i Esbjerg midtby, som vil medvirke til at fremme bosætningen i Esbjerg og dermed understøtte temaet om ”Flere borgere”

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 01-010-0021

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der er foretaget partshøring og naboorientering af naboer og genboer om det ansøgte byggeri jf. Planlovens § 20 og Forvaltningslovens § 19.

Der er modtaget bemærkninger vedr. parkering. Fremsendte bemærkninger er vedlagt som bilag.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til projektet som ansøgt.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

F og A stillede følgende ændringsforslag:

”Sagen sendes tilbage til forvaltningen med henblik på, at forvaltningen går i dialog med bygherre om at byggeriets altaner bliver indeliggende, og at materialevalget til vinduer/altaner ændres.”

Imod stemte T og V, i alt 4.

For stemte F og A, i alt 3.

Herefter blev der stemt om sagsfremstillingens indstilling:

Imod stemte F og A, i alt 3.

For stemte T og V, i alt 4.

Indstillingen godkendt.

Bilag

20_25323_Bilag til Østergade 15.pdf

Bemærkninger i forbindelse med parthøring og naboorientering om parkering.pdf

Punkt 6: Udformning af tagkonstruktion - Strengvej 15B, 6760 Ribe

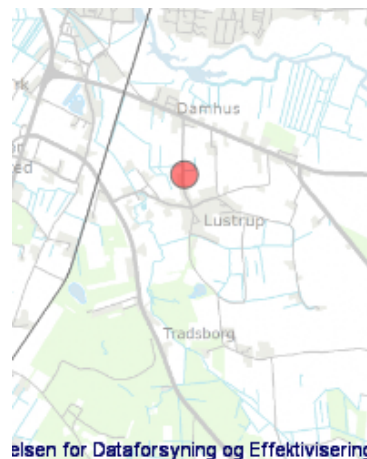
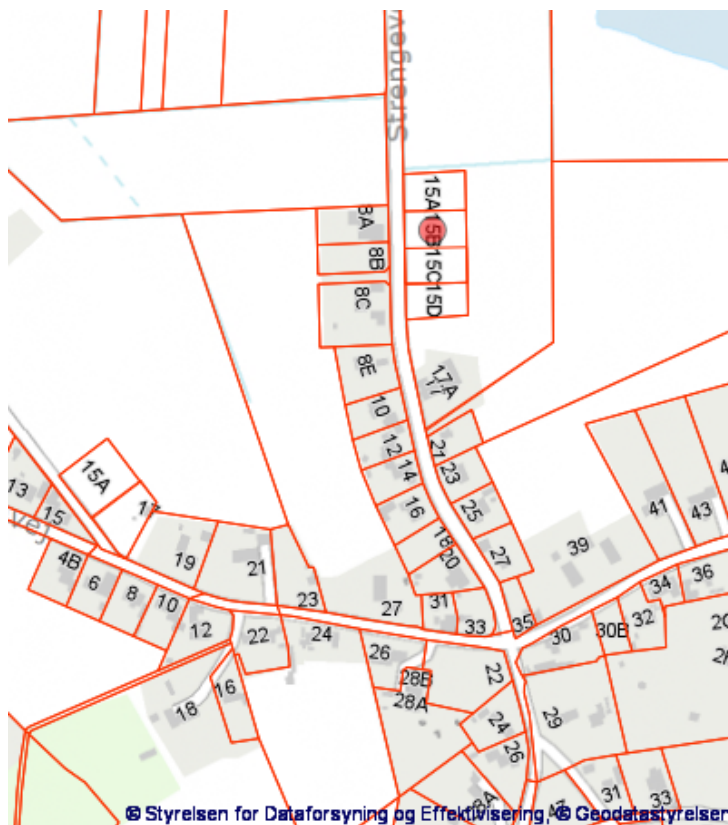
20/19313

Resumé

Ejer af ejendommen Strengvej 15B, 6760 Ribe søger i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse til opførelse af enfamiliehus en dispensation fra lokalplan vedrørende udformning af tagkonstruktion.

Ejendommen Strengvej 15B, 6760 Ribe er beliggende indenfor Lokalplan nr. 10.16, Lustrup, som foreskriver bestemmelser vedrørende bebyggelsens udformning indenfor særligt værdifuldt kulturmiljø.

Udvalget skal tage stilling til den søgte dispensation.



Sagsid: 20/19313

Strengvej 15B

6760 Ribe

Sagsfremstilling

Arkitekttegnestuen Tauman ApS har den 1. september 2020 på vegne af ejere af Strengvej 15B, 6760 Ribe, Thomas Gelstoft Schmidt og Michelle Koitzsch Dreier, søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus.

Ejer ønsker at opføre et enfamiliehus i 1 etage med tilhørende garage og overdækninger. Samlet areal af beboelsen udgør 313 m², mens garage og overdækninger udgør 135 m². Bebyggelsens tagkonstruktion ønskes udformet som kombination mellem fladt tag og tag med ensidig taghældning. Tegningerne og visualiseringer af bebyggelsen er vedlagt som bilag.

Ejendommen ligger indenfor den bevarende Lokalplan for Lustrup, 10.16. Lokalplanen har til hovedformål at fastholde karakteren af den eksisterende landsby, således at området som helhed fremtræder som et attraktivt boområde med landsbypræg, og at bevare landsbyens særlige og betydningsfulde træk, herunder bevaringsværdige bygninger.

I lokalplanens § 8, stk. 8.2 er det fastsat, at tage på beboelsesejendomme som hovedregel skal være symmetriske sadeltage, hvis tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader. Byrådet kan i tilfælde, hvor der er en særlig arkitektonisk begrundelse herfor, give tilladelse til andre former for taghældning.

Ansøger forsvarer dispensationsansøgning med følgende argumentation:
” Bygningen har et hel særlig udseende, som ikke vil passe til sadeltage.

Både i form af de udformninger på bygningen, detaljer i facaden og ikke mindst den særlig flotte tagkonstruktion, som ikke bare er en standard ensidig taghældning, men hvor bygningen er udført med et stort flot karakteristisk tagudhæng på den midterste bygning.”

Teknik & Miljø vurderer, at ovenstående argument ikke tager hensyn til at boligens arkitektur skal ses i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i landsbyen som udelukkende fremstår med saddeltage.

Når lokalplanen ikke giver muligheder for etablering af moderne byggeri, som bebyggelse med kombineret fladt tag og tag med ensidig taghældning, er det fordi det bryder med det overordnede bybillede, og ikke virker som en integreret del af landsbyens arkitektur. Der findes ikke tilsvarende bebyggelse i landsbyen. På vedlagte bilag ses der en del af bebyggelsen i landsbyen. Det fremgår tydeligt, at der udelukkende er bebyggelse med saddeltage i landsbyen.

I forbindelse med byggesagsbehandling af ejendommen Strengvej 15A, 6760 Ribe og Strengvej 15D, 6760 Ribe er bebyggelsens tagkonstruktion tilpasset bestemmelser i lokalplanen, dvs. begge ejendomme er udført med symmetriske sadeltage med min. 30 graders hældning. Der er her tale om sager, der er givet tilladelse til i 2020, og som er umiddelbare naboer til det ansøgte byggeri.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglement BR18

Lokalplan nr. 10.16

Kommuneplanens rammedel 40-060-030

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

Teknik & Miljø vurderer, at det vil være muligt at dispensere fra lokalplan nr. 10.16 til den ansøgte tagudformning. En dispensation vil formentlig danne præcedens inden for hele lokalplanområdet og det vil dermed kunne ændre på landsbyens arkitektoniske fremtræden.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at:

- At der meddeles afslag til dispensation fra Lokalplan nr. 10.16 til den ansøgte tagudformning.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Sagen udsættes med henblik på gennemførelsen af en nabohøring, og genoptages herefter i udvalget.

Bilag

Tegninger og visualiseringer - Strengvej 15B, 6760 Ribe - Sagsid: 20/19313

Skråfoto vedr. Lustrup By - Strengvej 15B, 6760 Ribe - Sagsid: 20/19313

Punkt 7: Udstykning - Neptunvej 23, 6710 Esbjerg V

17/8294

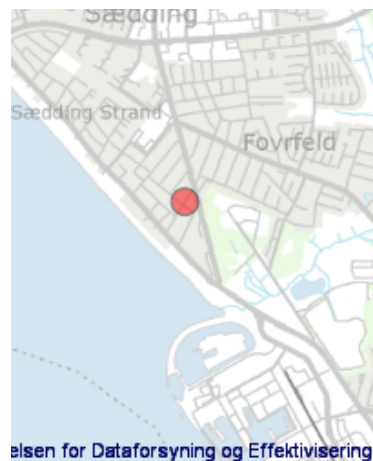
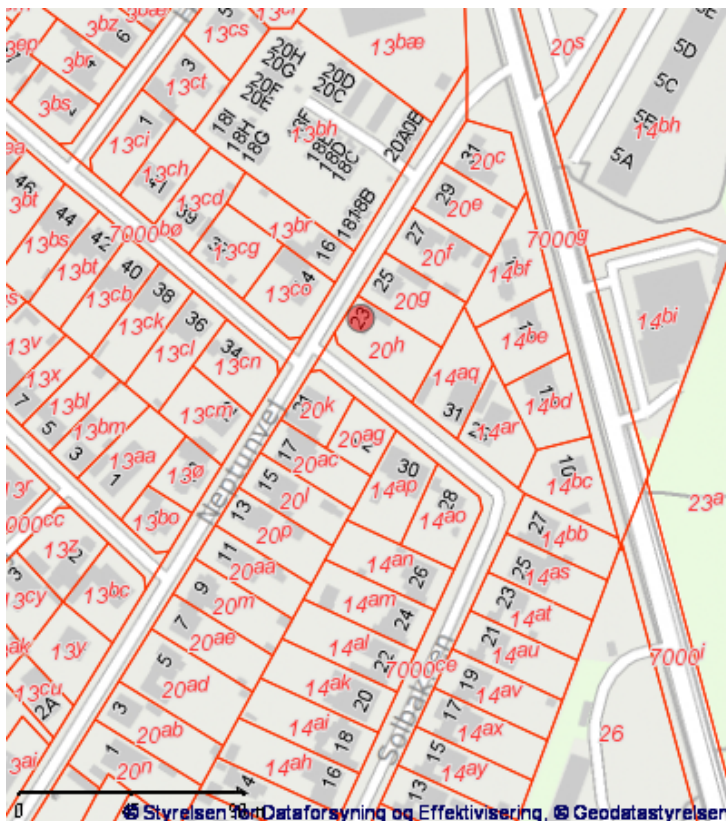
Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om udstykning af ejendommen Neptunvej 23, 6710 Esbjerg V i to mindre dele.

Udstykningen overholder ikke byggeretten, jf. bestemmelser i Bygningsreglement BR15, da fremtidige grundstørrelser på ejendommen vil være under 700 m2.

Der er modtaget bemærkninger fra parter i sagen i forbindelse med partshøring, jf. Bygningsreglement BR15.

Udvalget skal tage stilling til godkendelse af udstykning.



Sagsid: 17/8294

Neptunvej 23

6710 Esbjerg V

Sagsfremstilling

Ejer af ejendommen Neptunvej 23, 6710 Esbjerg V, Jacob Sennels i samarbejde med LandSyd, har den 20. marts 2017 søgt om tilladelse til udstykning. Udstykningskort er vedlagt som bilag.

Plan & Miljøudvalget behandlede den 19. juni 2018 en sag vedr. udstykning af ejendommen Neptunvej 23, 6710 Esbjerg V. Det blev besluttet, at projektet ikke umiddelbart kunne godkendes, og der blev meddelt afslag i sagen den 21. juni

2018. Denne afgørelse har været påklaget til Byggeklageenheden, Nævnenes Hus, som har hjemsendt sagen til fornyet behandling, pga. mangelfuld begrundelse af afslaget. Byggeklageenheden har vurderet, at afslaget i sagen ikke tager tilstrækkeligt stilling til bl.a. lighedsprincippet, som sikrer, at ensartede forhold behandles lige i retslig henseende. Der henvises til manglende redegørelse omkring hvilke forskelle, der er mellem udstykningssager på Neptunvej 21 og Neptunvej 23.

Ejendommen Neptunvej 23 udgør i dag, jf. oplysninger i BBR, et areal på 882 m². Grunden ønskes udstykket i to mindre dele på henholdsvis 460 m² og 420 m². Der ønskes opført en ny bolig på den kommende ejendom.

Udstykning af eksisterende ejendom overholder ikke byggeretten med hensyn til mindste grundstørrelse på 700 m², jf. bestemmelser i Bygningsreglement BR15, kap. 2.2. Der skal derfor foretages en helhedsvurdering, hvor projektet bl.a. vurderes med hensyn til bebyggelsens samlede omfang og indvirkning på omgivelserne.

Ansøgning har været i høring ved de berørte parter – Solbakken 30, Solbakken 31, Solbakken 32, Neptunvej 14, Neptunvej 21, Neptunvej 25 og Neptunvej 34. Der er kommet bemærkninger fra ejere af ejendomme Solbakken 30, Solbakken 31 og Solbakken 32. Bemærkninger til høring omhandler størrelse af bebyggelse, indbliksgener, skyggevirkning og trafikale forhold. Bemærkninger til partshøring er vedlagt i bilag.

Nabobemærkninger er fremsendt til ejer af Neptunvej 23 for besvarelse / kommentering. Ejers bemærkninger udgøres af håndskrevne bemærkninger på høringssvar fra Solbakken 30 og er vedlagt i bilag.

Teknik & Miljø vurderer, at udstykning med henblik på at opføre et nyt enfamiliehus til beboelsen er indpasset i området, som er præget af en tættere bebyggelse med flere små grunde. Grundstørrelse i området varierer ned til 450 m², og der er tidligere meddelt tilladelse til tilsvarende udstykninger. Karakteren i området er derfor tæt bebygget område med meget forskellige grundstørrelser. Ved en udstykning vil det derfor ikke ændre områdets karakter væsentligt.

I forbindelse med en udstykning vil arealet af den eksisterende ejendom blive ca. 460 m². Ejendommens bebyggelsesprocent vil være 21,1 %, og forhold omkring bebyggelsens højde, afstand til skel m.m. vil overholde bestemmelser i Bygningsreglement BR15, kap. 2 og Bygningsreglement BR18, kap. 8, som er gældende i dag.

Den nye ejendom vil have et grundareal på 420 m². Da ejendommen ikke er underlagt bestemmelser i lokalplan eller bebyggelsesregulerende servitutter / deklarationer er der umiddelbart mulighed for at opføre bebyggelse i henhold til bestemmelser i Bygningsreglement BR18. Med en bebyggelsesprocent på 30 % kan der opføres et hus på ca. 125 m² med tilhørende sekundære bebyggelse på 50 m².

Teknik & Miljø vurderer, at en udstykning af ejendommen kan ske under hensyntagen til områdets overordnede karakter. For at imødekomme bemærkninger fra nabohøringen vurderes det dog, at der bør tinglyses en bebyggelsesregulerende deklaration på den kommende nye ejendom, som regulerer den kommende boligs placering, højde m.m. Deklaration skal indeholde bestemmelser omkring bebyggelse i maksimalt 1 etage over terræn, terrænforhold og beplantning mod naboerne. Derved vil det kunne sikres, at kommende bebyggelse ikke vil medføre væsentligt gener i form af indblik og skygge på naboejendomme, og de gener, som vil forekomme, vil være forventelige og acceptable i et parcellus kvarter.

Der vurderes ligeledes, at udstykning ikke vil medføre væsentligt ændringer i trafikale forhold på Solbakken.

Lovgrundlag, planer mv.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til udstykning af matriklen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Godkendt.

Bilag

Bemærkninger til høring - Neptunvej 23, 6710 Esbjerg V - Sagsid: 17/8294

Udstykningsrids

Bemærkninger til høring fra ejer af ejendommen - Neptunvej 23, 6710 Esbjerg V - Sagsid_17-8294

Punkt 8: Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte

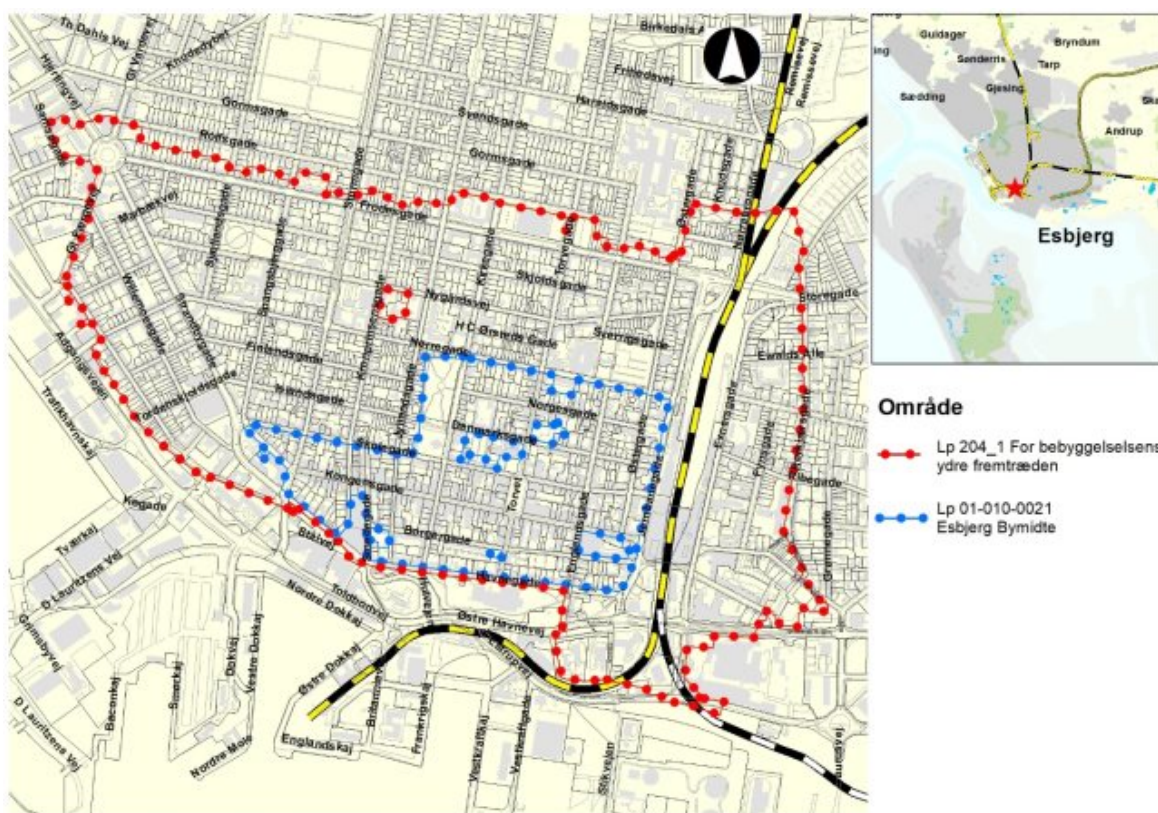
19/31825

Resumé

Altanvejledningen har til formål at sikre et ensartet grundlag for behandling af byggesager om nye altaner på eksisterende ejendomme, og gøre denne sagsbehandling gennemskuelig for borgerne. Vejledningen fungerer som en uddybning af bestemmelserne i lokalplanerne 204-1 (Bevarende lokalplan for Esbjergs bymidte) og 01-010-0021 (for en del af den indre by i Esbjerg).

I vejledningen fastsættes rammerne for bl.a. størrelse, placering og udformning af nye altaner, med det formål at sikre, at altanerne tilpasses bygningens udtryk, og ikke er til gene for naboer og underboer.

Vejledningen er udarbejdet med udgangspunkt i den tekst, der blev forelagt udvalget i september 2019.



Sagsfremstilling

Mange borgere ønsker at opsætte altaner på deres ejendom. En ny altan kan være en betydelig positiv tilføjelse til en lejlighed, særligt hvis adgangen til andre udearealer er begrænset. Der er dog visse hensyn man bør tage for, at et altanprojekt bliver vellykket, så altanerne ikke får en negativ effekt på bygningens arkitektur og byrummets kvalitet. Det

er mindst lige så vigtigt at værne om naboer og underboer, der som konsekvens af opsætningen af nye altaner, kan få forringet deres dagslys i boligen eller blive offer for indblik.

Derfor er der formuleret denne vejledning, der skal kommunikere forvaltningens praksis for godkendelse af altanprojekter til borgerne, og samtidig præcisere, hvad det indebærer at tilpasse nye altaner til eksisterende bygningers arkitektur. Vejledningen kan dertil bruges som et overskueligt og konkret administrationsgrundlag i byggesagsbehandlingen.

I vejledningen kommunikerer rammerne for nye altanprojekter klart og begrundes, så læseren forstår baggrunden for begrænsningerne.

Hovedpunkterne i vejledningen er:

- Nye altaner skal opsættes på gårdsiden af bygningen.
- Altanerne skal placeres og udformes efter bygningens arkitektur.
- Altanernes konstruktion skal være så enkel og diskret som muligt.
- Altanerne må have en dybde på maks. 1,5 m.
- Altanerne må spænde over maks. 2 vinduesfag.
- Altanerne skal placeres min. 2,5 m fra naboskel.
- Der er begrænsninger for altaner og terrasser i tagfladen.
- Altaner kan begrænses af hensyn til indblik og dagslys

Flere af disse punkter er en konsolidering af en allerede etableret praksis i behandlingen af ansøgninger om altanprojekter. Andre punkter refererer til bestemmelser i de lokalplaner vejledningen tilhører. Vejledningen fungerer også som uddybning af visse bestemmelser i lokalplanerne, eksempelvis kravet om at altaner tilpasses bygningens arkitektur.

Den udarbejdede vejledning omhandler kun nye altaner på eksisterende bygninger. Ved etablering af altaner i forbindelse med opførelse af nye bygninger i Esbjergs bymidte, henvises der i vejledningen til gældende lokalplan.

Vejledningen er udarbejdet med udgangspunkt i den tekst, der blev forelagt udvalget i september 2019.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplanerne 204-1 og 01-010-0021.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Vejledningen sendes i 8 ugers offentlig høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- vejledningen sendes i 8 ugers offentlig høring.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Sagen sendes i gruppemapperne.

Bilag

Vejledning til nye altaner på eksisterende bygninger i Esbjerg bymidte

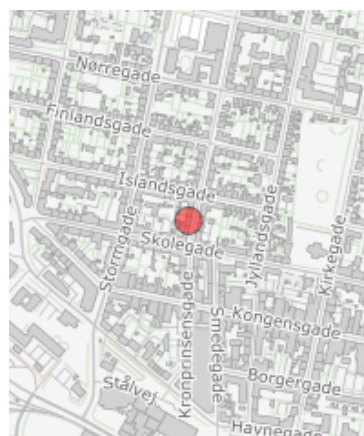
Punkt 9: Lovliggørelse af altaner

20/20999

Resumé

Ejeren af ejendommen Kronprinsensgade 30, 6700 Esbjerg søger i forbindelse med salg af ejendommen om lovliggørelse af 2 altaner.

Ejendommen ligger inden for lokalplan nr. 204_1 og kræver derved, udover en byggetilladelse, en facadetilladelse ved udvendige ændringer.



Sagsid: 20/20999

Kronprinsensgade 30

6700 Esbjerg

Sagsfremstilling

Olav Kristensen, Rådgivende Ingeniørfirma, søger på vegne af ejendomsejer, Lars Holm, om lovliggørelse af 2 eksisterende altaner på ejendommen Kronprinsensgade 30, 6700 Esbjerg. På ejendommen er opført en etageboligbebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage. Bebyggelsen, som indeholder et erhvervslejemål samt 4 beboelseslejemål, er opført i år 1896, og er registreret med en bevaringsværdi 7.

De 2 altaner, der ud fra ældre luftfotos er vurderet til at være etableret i år 2015, er opført uden byggetilladelse. Altanerne er placeret på bygningens gårdfacade, og har en længde på 2,5 m samt en dybde på 1,6 m. Altanerne er opført i stål, og opstillet på firkantede søjler. Tegningerne er vedlagt som bilag.

Ejendommen ligger inden for den bevarende lokalplan for Esbjerg indre by, 204_1. Lokalplanen har til hovedformål at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø arkitektonisk. I lokalplanens § 3.1 er det fastsat, at bebyggelsen ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Til lokalplanen er udarbejdet en vejledning, hvori der er fastsat nogle retningslinjer. På vejledningens side 12 er det beskrevet, at nye altaner normalt skal etableres mod gårdfacaden, og tilpasses bygningen og omgivelserne.

Der er i Teknik & Miljø ved at blive udarbejdet en Altanvejledning. Altanvejledningen skal beskrive de retningslinjer, vi indtil nu har fulgt i forbindelse med facadetilladelser til altaner. Vejledningen er blevet forelagt Plan & Miljøudvalget i september 2019. I Altanvejledningens punkt 3.4, omhandlende altaners konstruktive princip, er beskrevet følgende: Nye altaner må ikke sløre bygningens oprindelige geometri eller være meget visuelt dominerende på facaden. Derfor skal deres konstruktive princip være så enkelt og klart som muligt. Altanerne skal helst være selvbærende og indspændte i mur eller etagedæk. Hvis der er behov for synlige bæringer, må disse ikke overskride værnets højde eller bredde. Altaner båret af søjler vurderes at være for dominerende på facaden, og tillades derfor ikke.

Teknik & Miljø vurderer, at en godkendelse af altanernes nuværende udformning ikke er i overensstemmelse med lokalplanens formål om at fastholde og forbedre det eksisterende fysiske miljø arkitektonisk.

Hvis man tager udgangspunkt i vejledningen til lokalplanen, skal nye altaner tilpasses bygningen samt bygningens omgivelserne.

Da altanerne er placeret på bygningens gårdfacade er bygningens omgivelser, i dette tilfælde, vurderet til at udgøre karreen. Der er ikke tidligere i karreen meddelt tilladelse til at etablere altaner på søjler, og derudover er størstedelen af bygningerne opført helt uden altaner. En godkendelse af altaner på søjler kan derfor være præcedensdannende i karreen og for resten af lokalplanområdet.

Udover en undersøgelse af bygningens omgivelser er der lavet en arkitektonisk vurdering af bygningen. Det er vurderet, at der på bygningens gårdfacade kan etableres altaner, hvis disse ikke fremtræder visuelt dominerende samt tilpasses til facadens udtryk. Grundet altanernes søjler vurderes de ulovlige altaner dog til at være visuelt dominerende på facaden, og kan derfor ikke godkendes. Derudover tillader Teknik & Miljø normalt ikke altaner med en dybde på mere end 1,5 m for at sikre et optimalt dagslysforhold i lejlighederne. Det er dog endnu ikke undersøgt, om dagslysforholdene i de underliggende lejligheder kan overholdes.

I forbindelse med sagsbehandlingen er der af ansøger blevet indsendt billeder af altaner på søjler, som er opført andre steder i byen. Der er dog ikke indsendt adresser på de forskellige ejendomme, og det har derfor ikke været muligt at undersøge, om der er meddelt tilladelse til disse altaner, og hvad omstændighederne i eventuelle sager har været. Billederne viser dog et meget fint billede af, at altaner på søjler sjældent bidrager til arkitektonisk kvalitet.

Lovgrundlag, planer mv.

Bygningsreglementet 2018

Lokalplan nr. 204-1

Kommuneplan 2018 rammeområde 01-010-060

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- der meddeles afslag til lovliggørelse af altaner placeret på søjler.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-12-2020

Udsættes til næste udvalgsmøde.

Forvaltningen oplyser

I forbindelse med lovliggørelsessagen omhandlende altaner på Kronprinsensgade 30 er bygherre blevet bedt om at oplyse adresserne på de billeder, han har indsendt af andre altaner på søjler i Esbjerg midtby, som også reguleres af lokalplan 204_1. Det har dog ikke været muligt for bygherre at finde frem til, hvor de først sendte billeder var fra, og han har derfor indsendt en ny række billeder med tilhørende adresser. Byggesagerne på hver adresse er blevet gennemgået, og der er vedhæftet en oversigt over forholdene i de enkelte sager.

Det er vurderet, at de oplyste adresser ikke ligger inden for, hvad der tidligere er blevet beskrevet som nærområdet til Kronprinsensgade 30. Sagerne på de enkelte adresser giver dog et billede af, hvordan praksis har været i lokalplanområdet, som strækker sig over en stor del af Esbjerg midtby.

Ud fra undersøgelserne kan det konkluderes, at der tilsyneladende findes en del altaner inden for lokalplanområdet, hvor disse er etableret med søjler, og hvor der ikke er givet tilladelse til dette.

Derudover ses det, at der er meddelt tilladelse til at understøtte eksisterende altaner, inden den bevarende lokalplan trådte i kraft i 1987. Det er umiddelbart vurderet, at de medsendte sager ikke i sin helhed kan sidestilles med den konkrete sag.

Ved en gennemgang af sagerne, og ved at se på karréen, hvor den konkrete sag stammer fra, vurderes det, at der potentielt vil være et betydeligt antal altaner i Esbjerg midtby, som enten er opført helt uden tilladelse eller er opført med en tilladelse, som ikke omfatter understøtning ved søjler. Det er dog Teknik & Miljø's umiddelbare vurdering, at det ville være muligt inden for lokalplanen at dispensere til opsætning af altaner.

Med den kommende altanvejledning vil der være et nyt administrationsgrundlag, der kan danne grundlag for en ny praksis.

På den baggrund foreslår Teknik & Miljø, at løsningen for håndteringen af disse altansager og eventuelle lignende sager forud for det nye administrationsgrundlag kan lovliggøres. Heri indgår også en betragtning omkring værdispild og ressourceforbrug.

Altaner, der opføres efterfølgende, skal håndhæves efter den nye vejledning, som ikke umiddelbart tillader altaner med søjler.

Når der ønskes opsat nye altaner til erstatning for de allerede eksisterende altaner, der er understøttet med søjler, så skal disse udskiftes med andre typer af altaner.

Dette foreslås indskrevet i den kommende vejledning for altaner.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- der meddeles lovliggørende tilladelse til de ansøgte altaner på søjler.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Godkendt.

Udvalget anmoder om en ny sag, hvor de nuværende retningslinier for eksisterende altaner drøftes.

Bilag

Billeder af altaner

Tegningsmateriale

Andre altaner på søjler

Oversigt over tidligere altansager.pdf

Byggetilladelse - Jyllandsgade 45-49, 6700 Esbjerg.pdf

Byggetilladelse - Kronprinsensgade 55-59, 6700 Esbjerg.pdf

Punkt 10: Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune

21/2482

Resumé

Esbjerg Byråd har ønsket, at der skal vedtages et Tomgangsregulativ i Esbjerg Kommune for at begrænse luftforurening, støj og lugtgener.

Sagsfremstilling

Regulativet skal gælde inden for Esbjerg Kommunes samlede geografiske område. Tomgangsdrift defineres som unødvendig tomgang eller max. 1 minuts tomgang.

Regulativets formål er at begrænse motordrevne køretøjers tomgangsdrift, da tomgangsdrift kan give anledning til luftforurening, støj og lugtgener. Ved tomgang forbrændes brændstoffet ikke fuldstændigt, og det betyder øget luftforurening. Derfor forurener en bil i tomgang mere end en bil, der kører.

Udslippet af skadelige stoffer fra biler i tomgang er reguleret via de fælles europæiske normer for luftforurening fra biler (euronormerne). Euronormerne er blevet skærpet væsentligt over de seneste 15 år, hvilket samlet set har ført til en reduktion på over 90 % i udslippet af svovl og kvælstofoxider fra nye biler.

Miljøstyrelsen vurderer, at de miljømæssige skader fra biler, der holder med motoren i tomgang, er væsentlig mindre i dag end i 1982, hvor tomgangsreglerne blev indført. Dog er der fortsat tale om en lokal forureningskilde.

Det er kommunerne, som er ansvarlige for regler for tomgang, fordi eventuelle gener normalt vil optræde lokalt i byområder. Det er derfor den enkelte kommune, der bestemmer, om der er brug for regler om tomgang i lokalområdet. En stor del af de danske kommuner har allerede indført regler om tomgang.

Håndhævelse af bestemmelserne i regulativet varetages af Politiet, og kan straffes med bøde. Ifølge Miljøstyrelsen er det dog imidlertid svært i praksis at kontrollere, om reglerne overholdes. For at opfordre bilejerne til at slukke motoren har Miljøstyrelsen, kommunerne og FDM ved flere lejligheder gennemført kampagner.

Lovgrundlag, planer mv.

§18 i Miljøaktivitetsbekendtgørelsen
(Bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter, BEK nr. 844 af 23/06/2017)

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Høring

Bemærkninger fra Esbjerg Politi er indarbejdet i Tomgangsregulativet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune vedtages.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Godkendt.

Bilag

Forslag, Tomgangsregulativ for Esbjerg Kommune

Punkt 11: Spildevandskloakering på Mandø

19/38467

Resumé

Der er i en lokalplan fra 2009 udlagt 3 sommerhusområder på Mandø. Efter lokalplanen er vedtaget, er der udarbejdet spildevandsplan for området, og området er efterfølgende kloakeret. På to af matriklerne er det senere konstateret, at området er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens §3, og der må derfor ikke bygges på grundene.

Sagsfremstilling

Der er i Lokalplan nr. 10.22 fra 2009 givet tilladelse til etablering af tre sommerhusområder på Mandø med tilsammen 17 sommerhuse. Lokalplanen følger op på et landsplandirektiv, der udpeger sommerhusområder i hele Danmark. Efter lokalplan er vedtaget, udarbejdes der en spildevandsplan for området, om at det skal kloakeres.

På den baggrund igangsætter DIN Forsyning en kloakering af området. Kloakeringen koster ca. 900.000 kr. at få udført. I forbindelse med, at stikledningen bliver ført frem til grundejers matrikelskel, bliver der i efteråret 2010 opkrævet tilslutningsbidrag fra DIN Forsyning, svarende til 29.925 kr. pr. matrikel. Dette betaler grundejerne.

I 2011-2014 gennemgik Naturstyrelsen alle §3-registreringer i hele landet. Teknik & Miljø får statens gennemgang i 2016, hvorefter Teknik & Miljø foretager en validering af gennemgangen. På Mandøs vestlige side registreres en klit som overdrev, overdrevet består på bl.a. af matriklerne nr. 10f, 11e og 41i Mandø By. På denne baggrund kan grundene ikke bebygges.

I maj 2019 får grundejerne oplyst, at de ikke må bygge på grundene. I september 2019 kontakter ejeren af matrikel nr. 10f-11e Mandø By Teknik & Miljø med en forespørgsel, om han kan få tilbagebetalt tilslutningsbidrag, da det ikke er muligt at etablere sommerhus på grunden.

I august 2020 tager DIN Forsyning sagen op på deres bestyrelsesmøde. Der bliver bl.a. fremlagt følgende:

Den økonomiske compensation skal fastsættes i overensstemmelse med kloakforsyningens interesser og ikke uvedkommende hensyn, herunder private- eller virksomheders økonomi, fejlbehæftet plangrundlag m.m.

Det er kommunalbestyrelsen, der skal foretage vurdering om udtrædelse i overensstemmelse med kloakforsyningens interesser – herunder også, at DIN Forsyning evt. skal holdes skadesløse.

DIN Forsynings bestyrelse bliver orienteret om, at de ikke har mulighed for at tilbagebetale kloaktilslutningsbidrag ifølge betalingsvedtægten. Bestyrelsen beslutter at tage orienteringen til efterretning.

DIN Forsyning oplyser yderligere, at det vil koste ca. 10.000 kr. at afproppe og lave en tilstøbning af hovedledningen. Denne udgift vil DIN Forsyning bære af hensyn til gener ved at have en åben ledning, der ikke anvendes til formålet.

Lovgrundlag, planer mv.

Vejledning for betalingsregler for spildevandsanlæg

Lokalplan nr. 10.22 fra 2009

Økonomi

Tilbagebetaling af 59.850 kr., som findes på Plan & Miljøudvalgets budget.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der findes finansiering inden for Plan & Miljøudvalgets budget på 59.850 kr. til tilbagebetaling af kloakbidrag.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Godkendt.

Punkt 12: Indvinding af vand fra Ribe Østerå til markvanding

19/6838

Resumé

Der er ansøgt om tilladelse til fortsat indvinding af vand fra Ribe Østerå. Vandet skal bruges til markvanding på arealer tilhørende Seemgårdsvej 2, 6760 Ribe.

Indvinding af vand fra vandløb til markvanding, er væsentlig mere belastende for vandløbets flora og fauna, herunder Snæbel, end traditionel indvinding via borer. Teknik & Miljø vil derfor tidsbegrænse tilladelse om fornyet indvinding af overfladevand i Ribe Å systemet til 5 år mod de i vandforsyningslovens maksimalt mulige 10 år. Ansøger skal anvende denne periode til at fremskaffe dokumentation for undersøgte alternativer til direkte indvinding fra vandløb, eksempelvis via indvindingsboringer.



Oppumpningssted Ribe Østerå

Sagsfremstilling

Ejendommen Seemgårdsvej 2, 6760 Ribe, har siden 1984 haft tilladelse til indvinding af vand fra Ribe Østerå, til vanding af sine landbrugsafgrøder.

Lokaliteten hvorfra der ønskes foretaget indvinding er beliggende i et NATURA 2000-område og fuglebeskyttelsesområde hvor bl.a. Havlampret, Bæklampret, Flodlampret, Laks og Snæbel er på udpegningsgrundlaget. Yngel af disse fisk er meget små. Deres svømmeevner er meget begrænsede, og de er derfor sårbare overfor at blive suget med ind i et indvindingsanlæg for overfladevand.

Ud fra tidligere vandindvindingssager på ejendommen vurderes det, at alle alternative muligheder for vandindvinding i stedet for direkte oppumpning fra vandløb, ikke er afprøvet/vurderet tilstrækkeligt.

Ny teknologi kan betyde, at vand kan findes eventuelt gennem horisontale rør, der placeres forholdsvis tæt på vandløbet, flere mindre indvindingsboringer mv.

En indirekte indvinding af vand fra vandløbet vil være mere skånsom mod dyrelivet i vandløbet i forhold til en indvinding direkte fra vandløbet, selvom skærpede forhold med bl.a. afgitring med 1 mm masker og nedsættelse af strømningshastighed ved indtaget er overholdt. Ansøger har afholdt udgifter på ca. 4.000 kr. til indkøb af stålplade med afgitring på 1 mm.

For at få klarlagt mulighederne for alternative indvindingsmuligheder foreslås, at tilladelsens gyldighed begrænses til 5 år, mod de 10 år der er mulige ifølge vandforsyningsloven.

Efter udløb af vandindvindingstilladelsen, skal der ved en eventuel ansøgning om fornyelse efter 5 år, fremlægges dokumentation for undersøgte muligheder for alternativer til indvinding af vand direkte fra Ribe Østerå. Disse undersøgelser vil indgå i en sagsbehandling om en eventuel fornyet indvinding fra Ribe Østerå.

Vision 2025

Esbjerg Kommunes Vision 2025 har som hovedpejlepunkt bl.a. at skabe Kulturlivet i by og natur og derunder skabe rammer for store naturoplevelser.

Lovgrundlag, planer mv.

Vandforsyningsloven - LBK nr. 1450 af 05/10/2020

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Udkast til tilladelse og vilkår har været i partshøring hos ansøger, der er ikke modtaget bemærkninger til høringen.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der meddeles fornyet tilladelse til indvinding af vand fra Ribe Østerå til markvanding. Tilladelsen tidsbegrænses til 5 år. Ved ansøgning om fornyelse efter 5 år skal der fremlægges dokumentation for undersøgte muligheder for alternativer til indvinding af vand direkte fra Ribe Østerå.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Godkendt.

Punkt 13: Orientering om registrering af enge i marsken

18/1751

Resumé

I 1997 foretog Ribe Amt en afregistrering af de §3-beskyttede enge i marsken. I forbindelse med genregistreringer foretaget af Esbjerg Kommune har Miljø- og Fødevareklagenævnet afgjort, at afregistreringen foretaget af amtet skete på baggrund af en forkert retsopfattelse samt at Lauritsen-udvalgets anbefalinger ikke har retsvirkning. Esbjerg Kommune er som myndighed forpligtiget til at følge op på dette.

Sagsfremstilling

Registrering af enge i Ribe Amt

Ved naturbeskyttelseslovens ikrafttræden i 1992 fik amterne til opgave at foretage en førstegangsregistrering af beskyttede naturarealer. I overensstemmelse med miljøministeriets vejledning på området, registrerede Ribe Amt mange arealer i marsken som beskyttede enge. Registreringen af marskengene medførte debat, og som konsekvens af dette besluttede Ribe Amts Teknik & Miljøudvalg i 1997, at alle områder som ikke var særligt lavtliggende, skulle tages ud af registreringen. Dette betød, at hovedparten af de registrerede enge i marsken blev taget ud af beskyttelsen, i alt ca. 1450 ha.

Lauritsen-udvalget

Som følge af en generel udbredt debat om miljørelaterede emner i marskområdet, nedsatte miljøministeren i 2002 ”Udvalget vedrørende vurdering af natur- og miljøreguleringen i Sønderjyllands- og Ribe Amter” (kaldet Lauritsen-udvalget), der bla. fik til opgave at vurdere § 3-beskyttelsen og stille forslag til eventuelle tilpasninger. Lauritsen-udvalgets afrapportering fra 2004 indeholdt en række anbefalinger, herunder skærpede kriterier til registreringen af enge i marsken med hensyn til beliggenhed, fugtighed og vegetationens sammensætning. Selv om, at mange arealer i marsken blev drevet ekstensivt med vedvarende græs, medførte amtets beslutning om afregistrering af marskengene samt den efterfølgende administration på baggrund af Lauritsen-udvalgets anbefalinger, at der stort set ikke forekom § 3-registrerede enge i marsken fra 1997 og frem.

Indledende genregistrering af marskenge

Esbjerg Kommune fandt ikke i de første år efter kommunalreformen grund til at betvivle rigtigheden af Ribe Amts administrationspraksis. I forbindelse med en række lodsejeres ønske om at opdyrke vedvarende græsarealer i fuglebeskyttelsesområde (anmeldelser efter naturbeskyttelseslovens § 19b), besluttede Plan & Miljøudvalget dog den 17. april 2012, at praksis om ikke at registrere enge i marsken skulle fraviges. Der blev således registreret 25 ha engarealer på Mandø.

I 2013 gennemførte Naturstyrelsen en landsdækkende gennemgang af de § 3-beskyttede naturarealer. Et af formålene var at finde og registrere oversete naturarealer. Med udgangspunkt i Lauritsen-udvalgets anbefalinger, pegede Naturstyrelsen på en række arealer i marsken som muligt beskyttede, og som følge heraf registrerede Esbjerg Kommune 356 ha marskenge. Der var tale om arealer, som var i ekstensiv drift og var bevokset med engplanter. Størstedelen af disse arealer var registreret som enge op til 1997, og blev således genregistreret efter 2013.

11 lodsejere valgte herefter at klage over registreringen til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Der blev klaget over registreringen på i alt 110 ha, hvoraf registreringen som eng blev stadfæstet af klagenævnet på 101 ha. De resterende 9 ha blev afregistreret, da der efter kommunens vurdering dels var tale om arealer, der var for tørre til at være eng, og dels var der tvivl om den historiske drift på arealet.

Plan & Miljøudvalget blev orienteret om stadfæstelsen af den første afgørelse på møde den 7. marts 2017.

Ud over at vurdere beskyttelsesstatus for de enkelte engarealer, tog klagenævnet også stilling til gyldigheden af Ribe Amts afregistrering i 1997, retsvirkningen af Lauritsen-udvalgets anbefalinger samt en række øvrige principielle spørgsmål.

Klagenævnet fandt, at Ribe Amts afregistrering hvilede på en forkert retsopfattelse, og at amtet ikke burde have udtaget arealerne af §3-registreringen i 1997. Vedrørende Lauritsen-udvalgets anbefalinger til kriterier for enge i marsken fandt klagenævnet, at der ikke gør sig særlige forhold gældende for områder i marsken, der kan bevirke, at registreringen skal foretages anderledes end for øvrige enge. Registreringen af enge skal således ske på baggrund af kriterier for vegetation og driftshistorie. Arealerne behøver således ikke at være særligt lavtliggende.

Det forhold, at lodsejere på baggrund af Ribe Amts afregistrering kan have haft en opfattelse af, at et af dem tilhørende engareal ikke er omfattet af §3-beskyttelsen, kan ifølge klagenævnet ikke fritage arealer fra beskyttelsen. Det vil dog efter omstændighederne kunne indgå som en del af overvejelserne i eventuelle konkrete sager om lovliggørende dispensation.

Der blev i forbindelse med flere af klagesagerne fremført af klager, at kommunen ikke kan registrere arealer, som er omfattet af en plejeaftale (tidligere kaldet MVJ-ordning). Ifølge naturtypebekendtgørelsen er et areal ikke omfattet af beskyttelsesbestemmelserne, hvis naturtypen er dannet, fordi der har været en plejeaftale på arealet. Klagenævnet henviste her til Højesterets dom fra 2017 i en sag fra Værnengene, hvor det blev fastslået, at såfremt et areal, før det indgik i aftale om miljøvenlig drift, allerede havde karakter af eng, så er arealet omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Arealer, der ligger i plejeaftale er således beskyttede § 3-arealer, såfremt de allerede ved aftalens indgåelse havde karakter af § 3-beskyttet natur.

Endelig fandt klagenævnet ikke, at der var tale om myndighedspassivitet fra Esbjerg Kommunes side. Myndighedspassivitet kan forekomme i situationer, hvor en myndighed er bekendt med et muligt ulovligt forhold, men ikke indenfor et rimeligt tidsrum har søgt forholdet lovliggjort. Herudover skal ejeren også være bekendt med, at en undersøgelse af forholdene er indledt.

Esbjerg Kommunes opfølgning

Miljø- og Fødevareklagenævnet har med de 11 ovennævnte klagesager fastlagt praksis på området omkring registrering af de enge i marsken, som på nuværende tidspunkt fremstår med engvegetation. Det påhviler herefter Esbjerg Kommune som tilsynsmyndighed at følge op på beskyttelsesstatus af de ca. 1450 ha, som blev afregistreret i 1997.

Omkring 330 ha af de afregistrerede 1450 ha er på nuværende tidspunkt registrerede som beskyttet natur, primært som følge af Naturstyrelsens gennemgang. I forbindelse med kommunens opfølgning på Naturstyrelsens gennemgang samt indkomne klagesager er enkelte arealer blevet undersøgt nærmere, og vurderes af forskellige årsager ikke at opfylde kriterierne til beskyttet eng.

Kommunen skal således tage stilling til beskyttelsesstatus af de resterende ca. 1100 ha. Forvaltningen har foretaget en screening af arealerne og vurderer, at ca. 46 ha muligvis kan opfylde kriterierne til beskyttet eng på nuværende tidspunkt. De øvrige ca. 1050 ha vurderes på nuværende tidspunkt ikke at opfylde kriterierne til beskyttet eng, og det vil således være vanskeligt at løfte bevisbyrden for, at disse arealer var beskyttede, da de blev afregistreret i 1997. En eventuel endelig registrering af hele eller dele af de 46 ha vil dog først kunne finde sted efter en nærmere individuel vurdering af hver af de afregistrerede arealer ud fra driftshistorie, vegetations- og fugtighedsforhold, og efter at de berørte lodsejere har haft mulighed for at komme med bemærkninger til kommunens vurdering.

Jævnfør klagenævnets bemærkninger vurderes der ikke at have indfundet sig myndighedspassivitet i løbet af den periode, Esbjerg Kommune har brugt på at undersøge de ca. 1100 ha nærmere, idet der ikke er indtrådt ulovlige forhold.

Lovgrundlag, planer mv.

Naturbeskyttelsesloven og naturtypebekendtgørelsen.

Økonomi

Registreringer efter naturbeskyttelsesloven er som udgangspunkt erstatningsfrie. Efter amtets afregistrering og kommunens administration af bl.a. sager efter husdyrgodkendelsesloven kan den enkelte lodsejer dog have indrettet sig i den tro, at arealerne ikke er omfattet af restriktionerne til driftspraksis som følger af naturbeskyttelsesloven. Det kan således have betydning for de enkelte jordejere, såfremt kommunen genregistrerer arealerne som beskyttede. Der vurderes dog at være tale om relativt begrænsede økonomiske tab, idet alle de potentielle §3-beskyttede enge i dag drives ekstensivt.

Personaleforhold og arbejdsmiljøforhold

Gennemgangen af de berørte arealer forventes gennemført inden for den eksisterende normering.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Vurdering herunder alternativer

Miljø- og Fødevareklagenævnets afgørelser er bindende og retningsgivende for kommunens forvaltning. Esbjerg Kommune skal derfor fremover administrere i overensstemmelse med de principielle tilkendegivelser i klagenævnets afgørelser om registrering af enge i marsken.

Esbjerg Kommune kan vælge at tilbagerulle amtets afregistrering. For størstedelen af arealernes vedkommende vil det dog være vanskeligt at vurdere og løfte bevisbyrde for, at arealerne har opfyldt kriterierne til beskyttet eng da de blev afregisteret i 1997.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres om, at forvaltningen foretager en nærmere gennemgang og vurdering af arealerne på ca. 46 ha med henblik på at genregistrere de af arealerne, som vurderes at opfylde kriterierne til §3-beskyttet natur. De resterende ca. 1050 ha genregistreres ikke som §3-beskyttet natur.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Orientering givet.

Punkt 14: Orientering om naturprojekt Kongeåen

20/14825

Resumé

Teknik & Miljø startede i 2019 en dialog med lodsejere og interesseorganisationer om 3 spor, herunder et naturprojekt for at imødekomme de store udfordringer, som landmænd oplevede med vand på markerne. Naturprojektet har stor lokal opbakning, og Esbjerg Kommune har arbejdet på en finansieringsplan til dette.

Finansieringsplanen for projektet forelægges udvalget til orientering.



Sagsfremstilling

Med baggrund i de ekstraordinære regnmængder i efteråret og vinteren 2017/2018 samt nedbørshændelsen omkring årsskiftet 2015/2016 udarbejdede Esbjerg Kommune i samarbejde med Sydvestjysk Landboforening en rapport: Løsningsmodeller for afvandingen ved Kongeåen. Efter drøftelse med Sydvestjysk Landboforening besluttede Teknik & Byggeudvalget at arbejde videre med 3 spor. Spor 1: Etablering af 1-3 sandfang. Spor 2: Uddybning af Kongeåen og Spor 3: Et naturprojekt omfattende en jordfordeling.

Projektet tager udgangspunkt i Naturprojekt Kongeåen, som er blevet til i et samarbejde med et lodsejerudvalg, Sydvestjysk Landboforening og forskellige interesseorganisationer. Som teknisk bistand har det rådgivende firma, Orbicon (nu WSP), udarbejdet projektoplægget i forbindelse med Kongeåens Spor 3. Projektområdet på 651 ha afgrænses af diger og grøfter, som har til formål at sikre de bagvedliggende arealer mod oversvømmelser fra Kongeåen. Projektet består desuden af genslyngning af Kongeåen og etablering af et nyt stryg ved Vilslev Spang ligesom der på engene etableres vandhuller og skabes en række rekreative faciliteter (Naturprojekt Kongeåen – oplæg til naturprojekt omkring Kongeåen ved Vilslev og Jæstved Enge).

LIFE er EU's tilskudsordning for natur, miljø og klima. Programmet yder støtte til projekter, der bidrager til at gennemføre EU's miljø- og klimapolitik. Der kan opnås EU-støtte på op til 60 % af omkostningerne, fx via arbejdstimer, medfinansiering af udstyr og anlæg og så videre, for natur- og biodiversitetsprojekter. En EU-støtte på op til 75 % er gældende for projekter, der finansieres under det prioriterede område natur og biodiversitet med fokus på prioriterede naturtyper eller arter. Snæblen er en prioriteret art.

Naturprojektet er tilpasset LIFE-ordningen for derigennem at sikre en væsentlig medfinansiering. Projektets formål er i LIFE-ansøgningen angivet til at forbedre forholdene for en række specifikke arter. Særlig fokus er på snæblen, som Danmark har et særligt ansvar for at sikre. Der planlægges et udsætningsprogram for snæblen, som på kort sigt skal øge bestanden, så vi kan samle viden om snæblens foretrukne gydeområder, og hvad som kendetegner disse, og på længere sigt skabe grundlaget for en positiv bestandsudvikling i Kongeåen.

Herudover sætter projektet gang i et stort monitoringsprogram, som skal dokumentere projektets effekter på fokusarter og vandløbsnaturen. Et ekstensiveret monitoringsprogram vil fortsætte i årene efter LIFE-projektets afslutning.

Teknik & Miljø har indgået partnerskaber med Den Danske Naturfond og 15. juni Fonden om den nationale finansiering af projektet. Der er ligeledes indgået partnerskab med Sydvestjysk Landboforening, den lokale afdeling af Miljøstyrelsen og Nationalpark Vadehavet, som vil stille deres ekspertise til rådighed i forbindelse med realisering af projektet, herunder særligt jordfordeling, prædationskontrol og monitoringsarbejdet.

Udover ovennævnte projektpartnere er det tænkt, at flere samarbejdspartnere skal bidrage til projektet. F.eks. vil de erfaringer, som opnås i projektet, kunne overføres til andre projekter som vådområder og lavbundsprojekter. Et samarbejde med Vandoplandsstyregruppen (VOS) for oplandet til Vadehavet er derfor nærliggende. Herudover vil der i projektføreløbet ske dialog med myndigheder og eksperter.

Vision 2025

Målet med naturprojektet er at sikre gode levesteder for en række arter, som er truet eller i tilbagegang, så udviklingen kan vendes. Projektet stræber således efter at sikre borgerne adgang til attraktive naturområder i kommunen.

Økonomi

De samlede projektkomkostninger er opgjort til ca. 100 mio. kr. Det er inklusive jordfordeling, jordkøb, anlægsarbejde og monitoring. Hvis det ikke skulle lykkes at få et betinget tilsagn til MUFJO vil projektkomkostningerne reduceres.

Det er vurderet, at EU kan bidrage med ca. 66 %, da omkostningerne til snæbeltiltagene kan opnå 75%.

Den nationale finansiering udgør omtrent 33 mio. kr. og er pt. fordelt mellem følgende bidragsydere:

Den Danske Naturfond 17.000.000 kr.

15. juni Fonden 4.500.000 kr.

Esbjerg Kommune 11.500.000 kr.

Miljøstyrelsen 100.000 kr.

Sydvestjysk Landboforening 100.000 kr.

Økonomiudvalget har givet en i sinde erklæring om, at hvis LIFE-ansøgningen imødekommes, så agter Esbjerg Kommune at finde finansiering svarende til udgift på 6 mio. kr. i forbindelse med budgetlægningen for 2022. Det skal hertil nævnes, at der efterfølgende arbejdes videre med at finde yderligere finansiering til projektet hos lokale fonde, så Esbjerg Kommunes andel nedbringes til 6 mio. kr.

Hvis det ikke er muligt at finde den nødvendige ekstrapfinansiering, vil det i LIFE-ordningen være muligt at søge ændringer i forhold til ansøgningen. Det betyder, at budgettet efterfølgende kan reduceres, så Esbjerg Kommunes bidrag ikke overskrider 6. mio. kr.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Teknik & Byggeudvalget

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- orienteringen tages til efterretning

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Orientering givet.

Bilag

Naturprojekt Kongeåen - oplæg

Punkt 15: Information, forespørgsler og orientering

21/154

Information/forespørgsler

- Vindmøller, Vattenfall. Udvalget behandler på et kommende møde sagen.
- Stormgade 6. På et kommende møde gennemgås lokalplanen for midtbyen.
- Områdefornyelse, Bramming.

Generel orientering

19/22383

Teknik & Miljø har den 5. oktober 2020 afholdt møde med Miljøstyrelsen vedr. dispensation til grødeskæring i Mølledam. Referatet vedlægges til orientering.

19/39868

Forslag til et redskab i form af en ny arkitekturstrategi, som kan anvendes i den fremtidige byudvikling og byomdannelse i Esbjerg Kommune. Arkitekturstrategien kan kobles til fx Planstrategi, Parkstrategi, Tværgående Kunststrategi og Vision 2025 og sætte den arkitektoniske kvalitet på dagsordenen.

Oplæg på mødet til forslag til procesplan, tidsplan, organisering, økonomi og produkt for Arkitekturstrategi i Esbjerg Kommune.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 01-02-2021

Taget til orientering.

Bilag

Referat af møde den 5.oktober 2020

Punkt 16: Lukket: Bevilling af lån til separatkloakering

21/906

Punkt 17: Lukket: Godkendelse - underskriftsblad