

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 15-12-2020

Mødedato Tirsdag d. 15. december 2020 kl. 08:30

Mødested Byrådssalen

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Igangsættelse af kommuneplan og lokalplan for Boliger ved Bøndergårdsvej, Østerbyen, Esbjerg....	4
Stillingtagen til fortsættelse af lokalplan for Boliger ved Novrupvej 81, Novrup by, Novrup.....	6
Lovliggørelse af altaner.....	8
Håndhævelse af drikkevandskvalitetskrav for Jernvedlund Vandværk.....	11
Information, forespørgsler og orientering.....	14
Lukket: Godkendelse underskriftsblad.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-12-2020

Godkendt.

Punkt 2: Igangsættelse af kommuneplan og lokalplan for Boliger ved Bøndergårdsvej, Østerbyen, Esbjerg

20/15571

Resumé

Esbjerg Kommune har fra Ungdomsbo modtaget anmodning om, at der etableres et nyt område med boliger i Østerbyen, Esbjerg by. Området er i dag et lokalcenter med en købmand og frisørsalon. Da Ungdomsbo ikke længere ønsker at udleje til erhvervsformål har de fremsat ønsket om ændring af plangrundlaget til boliger.

Planerne kræver en kommuneplanændring og udarbejdelse af en lokalplan for ejendommene matr.nr. 4gg og 4gh, Jerne, Esbjerg Jorder. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 7.053 m².



Kortet viser afgrænsningen for lokalplanområdet.

Sagsfremstilling

Ungdomsbo, der er ejer af arealet, ønsker at anvende ejendommen til tæt/lav boliger med en bebyggelsesprocent på ca. 16. Ejendommen er i Kommuneplanen 2018-30 udlagt til centerområde med mulighed for at etablere butikker, der betjener lokalområdet, boliger, liberale erhverv, serviceerhverv, restauranter, engroshandel, distribution, offentlige institutioner og anlæg samt mindre miljøbelastende fremstillingsvirksomheder inden for håndværk og byggefag. Kommuneplanen giver mulighed for at bygge i op til 2 etager og med en bebyggelsesprocent på 50.

Ungdomsbo ønsker som almen boligorganisation ikke længere at udleje til erhverv, og har derfor anmodet om at få ændret kommuneplanen og den eksisterende byplanvedtægt nr. 2 fra 1959. Erhvervslejemålene er sagt op.

De nærmeste dagligvareforretninger vil derefter være Netto, FAKTA og REMA 1000 i Storegade, Netto Gammelby Ringvej samt det kommende supermarked i Storegade 88.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Modtaget projektforslag kræver en kommuneplanændring, der skal ændre arealanvendelsen for lokalplanområdet.

Projektet kræver ny lokalplan til erstatning for den eksisterende byplanvedtægt.

Høring

Projektforslaget vil kræve offentlig høring af forslag til ændring af kommuneplanændring og lokalplan på mindst 8 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der udarbejdes forslag til kommuneplanændring og lokalplan.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 20-10-2020

Udsat.

Forvaltningen oplyser

Efter udvalgs mødet har forvaltningen været i dialog med Ungdomsbo, hvor Ungdomsbo har uddybet baggrunden for deres ønske om at opføre boliger i området.

De uddybende oplysninger fremgår af bilag til sagen.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-12-2020

Området fastholdes som centerområde.

Bilag

Bøndergårdsvej - Situationsplan, rækkehuse

Notat til Plan & Miljøudvalget 15.12.

Kortbilag - afstand til indkøb

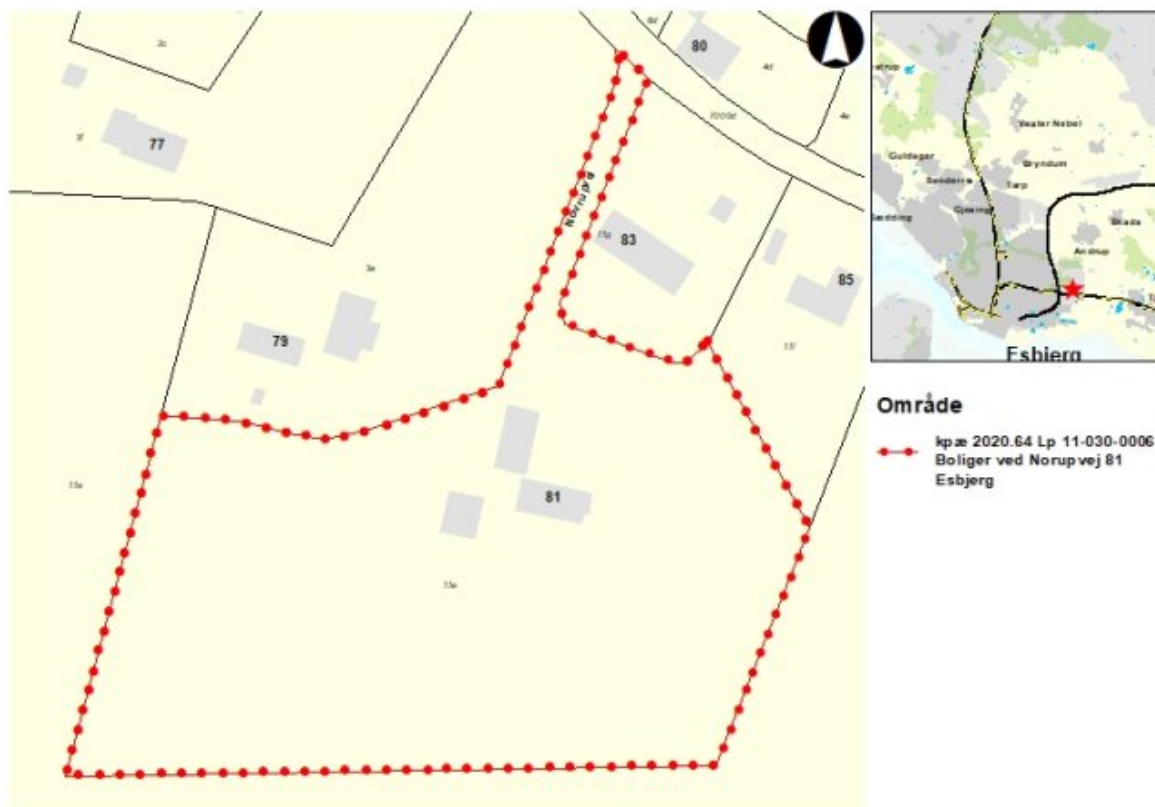
Punkt 3: Stillingtagen til fortsættelse af lokalplan for Boliger ved Novrupvej 81, Novrup by, Novrup

20/24209

Resumé

Efter intern høring og annoncering på hjemmesiden er der modtaget flere bemærkninger fra interne afdelinger og nærmeste naboer.

Sagen omhandler udarbejdelse af plangrundlag for matr.nr. 11e Novrup, Esbjerg Jorder, der giver mulighed for helårsboligbyggeri. For at realisere projektet skal der udarbejdes en lokalplan i overensstemmelse med kommuneplanramme 11-010-010, der ligeledes ønskes udvidet således, at denne omfatter hele matr.nr. 11e Novrup, Esbjerg Jorder. Området der ønskes en lokalplan for udgør matr.nr. 11e på 15.407 m².



Sagsfremstilling

Naboerne ønsker ikke ny udstykning indenfor ”gamle” Novrup, men at landsby, marker og natur bevares. De henviser til Regionplan 2012.

Interne bemærkninger inkluderer bl.a.

- negativ påvirkning af et overdrev omfattet af naturbeskyttelseslovens §3
- at området er beliggende indenfor Grønt Danmarkskort
- at der bør udarbejdes en samlet plan for Novrup, før lokalplan godkendes
- at området er beliggende indenfor et kulturarvsareal
- flere bemærkninger til trafiksikkerhed, -afvikling og tilgængelighed.

Lige nu anvendes området som beboelsesejendom med grønne arealer.

Der ønskes opført enfamiliehuse med en højde på op til 7 m, dog maksimalt 1½ etage. Højden er angivet fra grundens jordniveau.

Bebyggelsen ønskes opført som ”landhuse” i tegl og med traditionelle saddeltage og gesimser m.v. således at ny bebyggelse tilpasses helhedsbilledet i landsbyen.

Bebyggelsen vil have en bebyggelsesprocent på max. 35 % i overensstemmelse med kommuneplanramme 11-010-010.

Parkering ønskes at ske på den enkelte grund, og opholdsarealer vil placeres på friholdte arealer ved matr.nr. 11e's østlige skelafgrænsning.

Der ønskes at friholde én passage mellem to af de vestlige grunde, der kan anvendes og forbindes med en fremtidig cykelsti.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Planmæssige konsekvenser

Modtaget projektforslag kræver en kommuneplanændring, der skal ændre arealanvendelsen for to rammeområder indenfor lokalplanområdet.

Projektet kræver ny lokalplan.

Høring

Projektforslaget vil kræve offentlig høring af forslag til ændring af kommuneplanændring og lokalplan på mindst 8 uger.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der tages stilling til om planen skal fortsætte på det foreliggende grundlag.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-12-2020

Planarbejdet sættes i bero.

Novrups udvikling skal behandles i den igangværende landsbyplanlægning.

Bilag

Bemærkninger fra miljøscreening skema

20201123 Nabo Underskrifter samlet

Besvarelse på bemærkninger

Luftfoto Novrup med situationsplan

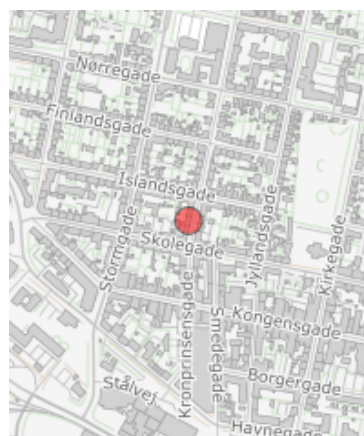
Punkt 4: Lovliggørelse af altaner

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 altanerne placeret på søjler.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-12-2020

Udsættes til næste udvalgs møde.

Bilag

Billeder af altaner

Tegningsmateriale

Andre altaner på søjler

Punkt 5: Håndhævelse af drikkevandskvalitetskrav for Jernvedlund Vandværk

18/1097

Resumé

Jernvedlund Vandværk har i 2018 modtaget en 3-årig midlertidig dispensation for overskridelse af kvalitetskravet af pesticidnedbrydningsproduktet desphenyl-chloridazon. Vandværket har skullet udnytte perioden til at finde en alternativ vandforsyning. Vandværket har dog ikke udnyttet denne mulighed og der er nu en væsentlig risiko for, at der ikke er etableret en alternativ vandforsyning til d. 1. marts 2021, hvor dispensationen udløber, og der skal leveres rent drikkevand. Teknik & Miljø ønsker en politisk stillingtagen til, hvorvidt vandværket skal gives mere tid og dermed længere periode med overskridelse af kvalitetskravet, eller om kommunen skal give påbud om alternativ vandforsyning, såfremt det vurderes som urealistisk, at Jernvedlund Vandværk selv kan tilvejebringe rent drikkevand.

Jernvedlund Vandværk forsyner ca. 240 ejendomme og udpumper ca. 88.000 m³ vand årligt.

Det er det eneste vandværk i kommunen, der har målt pesticider over kravværdien i drikkevandet. Drikkevandet er ikke sundhedsskadeligt.



Kortudsnit Jernvedlund Vandværk

Sagsfremstilling

Jernvedlund Vandværk har siden 2018 haft et indhold af desphenyl-chloridazon omkring 0,25 µg/l, hvor kravværdien er 0,1 µg/l. Styrelsen for Patientsikkerhed vurderer, at indholdet ikke er sundhedsskadeligt.

Det er Teknik & Miljø's vurdering, at Jernvedlund Vandværk siden da ikke har foretaget tilstrækkelige undersøgelser for at tilvejebringe rent drikkevand.

Vandværket har i perioden alene foretaget følgende:

- Jernvedlund Vandværk har haft dialog vedrørende alternativ vandforsyning fra Gørding Vandværk. Gørding Vandværk har været indforstået hermed, ligesom det både teknisk og forsyningsmæssig er muligt. Jernvedlund Vandværk har, indtil videre, fravalgt denne mulighed, idet omkostningen på mere end 1 mio. kr. er vurderet som værende for dyrt.

- Vandværket har udtaget vandanalyser fra markvandingsboringer i oplandet. Der er i de undersøgte boringer primært kun fundet vand, som også indeholder pesticidrester.
- Vandværket har foretaget en mindre testopstilling med kulfiltrering af drikkevandet. Resultatet har ikke været tilfredsstillende og vil umiddelbart blive en dyr løsning, som vil koste ca. 0,5-1,5 mio. kr., og som efter kommunens vandforsyningsplan kun vil kunne opnå en midlertidig tilladelse, indtil andet drikkevand kan tilvejebringes. Derfor er det økonomisk urentabelt, idet forsyning fra Gørding Vandværk kan implementeres på ca. 2-6 måneder.

Vandværket er i 2019 på et bestyrelsesmøde af repræsentanter fra Esbjerg Kommune blevet opfordret til at hæve vandværkstaksterne eller at afsøge lånemuligheder til at imødekomme de øgede omkostninger. Vandværket har, efter Esbjerg Kommunes oplysninger, ikke iværksat disse tiltag.

Plan & Miljøudvalget blev d. 17. marts 2020 orienteret om, at vandværket ikke kunne forvente en forlængelse af dispensationen, som således udløber d. 1. marts 2021.

Jernvedlund Vandværk har herefter skiftet formand, og i november 2020 oplyst, at en brøndborer er blevet bedt om at foretage undersøgelser med henblik på etablering af nye indvindingsboringer på en ny kildeplads. Der er således endnu ikke foretaget reelle undersøgelser med henblik på at finde rent grundvand. Esbjerg Kommunes vandforsyningsplan fastlægger, at ved svigt på Jernvedlund Vandværks grundvandsressource skal vandforsyningen overtages af et nabovandværk, idet det vurderes, at grundvandsressourcen ved Jernvedlund Vandværk er af ringe kvalitet på grund af miljøfremmede stoffer.

Der kan gives en ny midlertidig dispensation til overskridelse af drikkevandskvalitetskriteriet for Desphenyl-chloridazon. Lovgivningen lægger dog op til, at der kun kan dispenseres, hvis kommunalbestyrelsen vurderer, at der ikke er umiddelbar mulighed for at fremskaffe anden vandforsyning. Det er muligt i dette tilfælde ved at etablere forbindelse til f.eks. Gørding Vandværk. Kommunen kan påbyde et andet vandværk at overtage vandforsyningen til Jernvedlund Vandværk. Jernvedlund Vandværk kan herefter vælge at fortsætte som selvstændigt distributionsvandværk eller at fusionere med påbudsadressaten.

Situationen er nu den, at vandværket inden dispensationens udløb d. 1. marts 2021 enten skal:

1. Finde en uforurenet grundvandsressource, etablere indvindingsboring(er), og tilkoble disse til vandværket samt have foretaget den tilhørende ansøgnings- og sagsbehandlingsproces med midlertidige- og endelige indvindingstilladelser, VVM-screening samt lodsejeraftaler og råvandsledning til vandværket. Dette vurderes ikke som mulig inden for tidsrammen. Som udgangspunkt vil denne fremgangsmåde være i modstrid med kommunens vandforsyningsplan, men der kan i særlige tilfælde afviges herfra.
2. Aftale, planlægge og gennemføre en tilkobling til et nabovandværk (forventeligt Gørding Vandværk). Dette vurderes som realistisk, men med en presset tidsplan.

Vision 2025

Esbjerg Kommunes Vision 2025 har som hovedpejlepunkter bl.a. at skabe livskvalitet & sundhed, flere borgere og bedre forhold for iværksættere.

Drikkevand er en nødvendig forudsætning for øget bosætning, livskvalitet og nødvendigt for at kunne etablere erhvervsvirksomheder. Tilsvarende vil et beboelsesområde uden rent drikkevand være i modstrid med kommunens Vision 2025.

Lovgrundlag, planer mv.

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

Bekendtgørelse om vandkvalitet og tilsyn med vandforsyningsanlæg - BEK nr 1070 af 28/10/2019

Esbjerg Kommunes Vandforsyningsplan

Økonomi

Hvis Esbjerg Kommune påbyder ophør af drikkevandsproduktion på Jernvedlund Vandværk og påbud til nabovandværket om at overtage forsyningen, skal der indhentes specialiseret juridisk vejledning. Denne forventes at kunne koste ca. 50.000,-. En omkostning, som afholdes indenfor det eksisterende budget.

Jernvedlund Vandværk har ingen væsentlig egenkapital, og er nødt til at optage lån, som skal finansieres via takst og/eller abonnement.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Der har ikke været foretaget høring af vandværket. Et eventuelt påbud om tilslutning til nabovandværk vil skulle partshøres.

Vurdering herunder alternativer

Hvis Teknik & Miljø gennem jævnlig dialog vurderer det som realistisk, at Jernvedlund Vandværk kan løse udfordringen, men med en overskridelse af tidsfristen på få måneder, vil det være en mulighed at acceptere overskridelsen, evt. ved at meddele ny kortvarig dispensation.

Hvis dette lykkes, undgår kommunen at anvende en del af lovgivningen, som er ret vidtgående og sjældent brugt.

Forbrugerne vil til gengæld blive forsynet med drikkevand, der ikke overholder kravværdien for desphenyl-chloridazon nogle måneder længere.

Skulle problemet ikke blive løst indenfor den ny frist, vil løsningen med påbud være nødvendig.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- der meddeles Jernvedlund Vandværk påbud om tilslutning til et relevant nabovandværk senest 1. marts 2021 og påbud til relevant nabovandværk om at levere vand til Jernvedlund Vandværk. Jernvedlund Vandværk vil herudover skulle indstille egen vandbehandling.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-12-2020

Godkendt.

Punkt 6: Information, forespørgsler og orientering

19/41439

Information/forespørgsler

- Orientering om byrådsforslag vedr. borgermødet om lokalplan for Torvegade 6
- Status vedr. detailhandelsredegørelse i Bramming
- Orientering om Planklagenævnets afgørelse vedr. Teglværksgade
- Status på arbejdet med klima- og risikostyringsplan for Esbjerg by og havn
- Orientering om arbejdet med afgørelser vedr. kystbeskyttelse
- Orientering om projekt i Skolegade 64

Generel orientering

18/1430

Der har den 16. november 2020 været afholdt det årlige dialogmøde med Sydvestjysk Landboforening. Referatet fra mødet vedlægges.

17/28252

Der har den 11. november 2020 været afholdt møde i Grønt Råd. Referatet fra mødet vedlægges.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 15-12-2020

Taget til orientering.

Bilag

Referat fra dialogmøde den 16. november 2020

Referat - Grønt Råd - 11. november 2020

Punkt 7: Lukket: Godkendelse underskriftsblad