

REFERAT Plan & Miljøudvalg 2012-2021 d. 17-03-2020

Mødedato Tirsdag d. 17. marts 2020 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
Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2018.27 og lokalplan nr. 25-020-0001 Dagligvarebutil	4
Opførelse af enfamiliehus - Elmegade 11, 6740 Bramming.....	7
Ny altan Norgesgade 44.....	10
Orientering - Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021 Spildevandskloakering af Allerup, Hillerup, Åll	12
Information, forespørgsler og orientering.....	15

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-03-2020

Udsat.

Punkt 2: Endelig vedtagelse af kommuneplanændring 2018.27 og lokalplan nr. 25-020-0001 Dagligvarebutik i St. Darum

18/22521

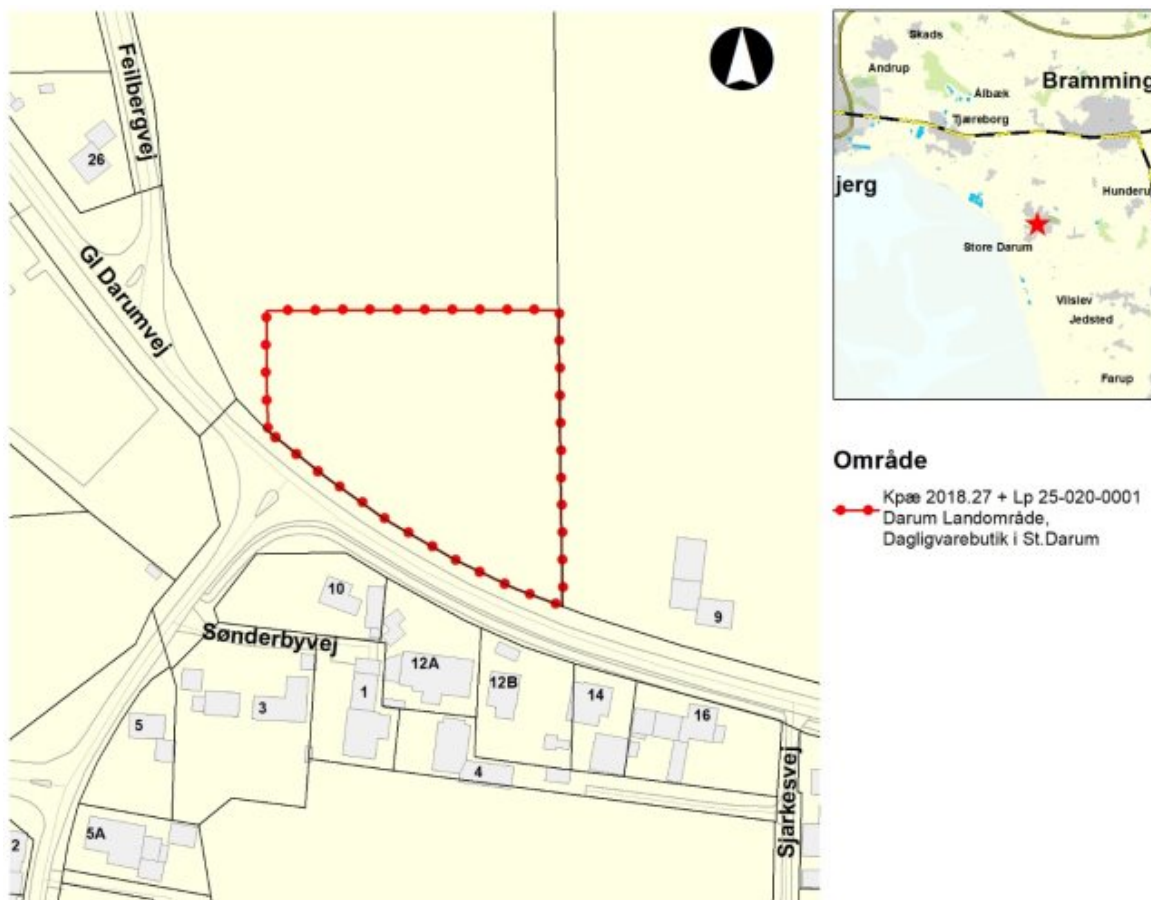
Resumé

Formålet med kommuneplanændringen og lokalplanen er at skabe det planlægningsmæssige grundlag for en dagligvarebutik i St. Darum.

LandSyd søger på vegne af butiksudvalget i St. Darum om etablering af en dagligvarebutik.

Butiksudvalget under Lokalrådet i St. Darum har fået økonomisk og positiv opbakning af borgere i Darum og omegn til at arbejde videre med planerne om etablering af en dagligvarebutik, der kan betjene lokalområdet og virke som et samlingssted for byens borgere. Ligeledes er lokalrådet positive over planerne af etablering af en dagligvarebutik. Menighedsrådet har givet ejererklæring, så butiksudvalget kan udarbejde en planlægning for området.

I høringsperioden er der kommet tre bemærkninger til lokalplanen.



Sagsfremstilling

Der arbejdes med etablering af en dagligvarebutik i St. Darum. Lokalt, og rådført med Dagrofa, mener butiksudvalget i St. Darum, at butikken har de bedste betingelser, hvis den ligger ved Gl. Darumvej, hvorfra der kommer kunder fra den

gennemkørende trafik. Andre placeringer i byen vil også give modstand, da der vil blive øget biltrafik i de mindre gader. Der er kontakt med Dagrofa, der er interesseret i at drive en butik i området.

Kommuneplanændringen flytter lokalcentret i St. Darum fra den nordlige ende af byen til den ønskede placering af den nye dagligvarebutik ved Gl. Darumvej, som ligger i den sydlige del af byen. I det tidligere lokalcenter findes der ingen butik, men et boligområde.

Dagligvarebutikken skal forholde sig til det gamle kulturmiljø i St. Darum og kirkeomgivelserne. Dette er gjort via traditionelle materialer som tegl og tagpap. Der er også sikret, at der forsat er indblik til kirken, da byggeriet er begrænset og ligger så langt mod vest som muligt på grunden.

Dagligvarebutikken vil blive centralt placeret mellem bydelene i St. Darum, og vil være placeret ved Gl. Darumvej, som er hovedtrafikåren gennem St. Darum. Desuden vil dagligvarebutikken blive placeret op ad byens hovedstinet Darum Kirkesti. Darum Kirkesti er hovedstinet i landsbyplanen, og er vigtig i forhold til at forbinde byen nord mod syd.

Dagligvarebutikken skal være med til at skabe et mødested ved Darum Kirkesti. Arealet for dagligvarebutikken er et område på 3.8 ha.

Der er kommet i alt tre bemærkninger til lokalplanen i den offentlige høring.

- Emil Brohus Lassen Agdal, Gl. Darumvej 12 A, 6740 Bramming

Indsiger er kommende nabo til dagligvarebutikken og ønsker, at lyspåvirkningen (lygter fra biler) på ejendommen mindskes mindst muligt. Dette kunne ske ved at anlægge udkørslen med en vinkling, så udkørende bilers lys mindskes.

Forvaltningen vurderer, at vejen generer mindst muligt ved den planlagte vejudkørsel. Forvaltningen anbefaler ikke en vinkling, da denne vil skabe hurtigere kørsel. Ud fra en trafiksikkerhedsmæssig vurdering er den anden valgt.

Indsigelsen ændrer ikke lokalplanen.

- Camilla Løntoft Nybye, Ribe Stift, Korsbrødregade, 6760 Ribe

Indsiger har fremsendt en bemærkning om, at dagligvarebutikken kommer til at ligge indenfor kirkeomgivelserområdet. Beplantningen vil skærme for dagligvarebutikken, så kirken ikke vil ændre udtryk.

Indsigelsen ændrer ikke lokalplanen.

- Steen Pedersen, Vesterbyvej 3, 6740 Bramming

Indsiger er positiv overfor kommende butik, men gør opmærksom på at der skal skærpes bestemmelser vedrørende reklamering og belysning af området, herunder tankanlægget.

Forvaltningen ændrer lokalplanen, så byggefelt A2 får de samme bestemmelser, hvad angår skiltning som A1 i § 8.9.

Der vil være en præcisering 8.9 af reklameflag, så skiltning og flaggrupper tilpasses landskabelig karakter.

Der ændres ikke i bestemmelsen omkring skiltning ved tankanlæg, en skærpelse af skiltningen vil afholde de forskellige tankstationer i at etablere sig. Butiksudvalget har oplyst at de på nuværende tidspunkt ikke har en operatør.

Der er endnu ikke valgt belysningsarmatur, da der ikke er valgt en bestemt dagligvarebutik.

Lovgrundlag, planer mv.

Planloven.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget > Økonomiudvalget > Byrådet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at det indstilles til Byrådet, at

- kommuneplanændring nr. 2018.27 og lokalplan nr. 25-020-0001, Dagligvarebutik i St. Darum, godkendes til endelig vedtagelse.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-03-2020

Godkendt ved formandsbeslutning.

Bilag

Kommuneplanændring 2018.27 Vedtagelse udkast

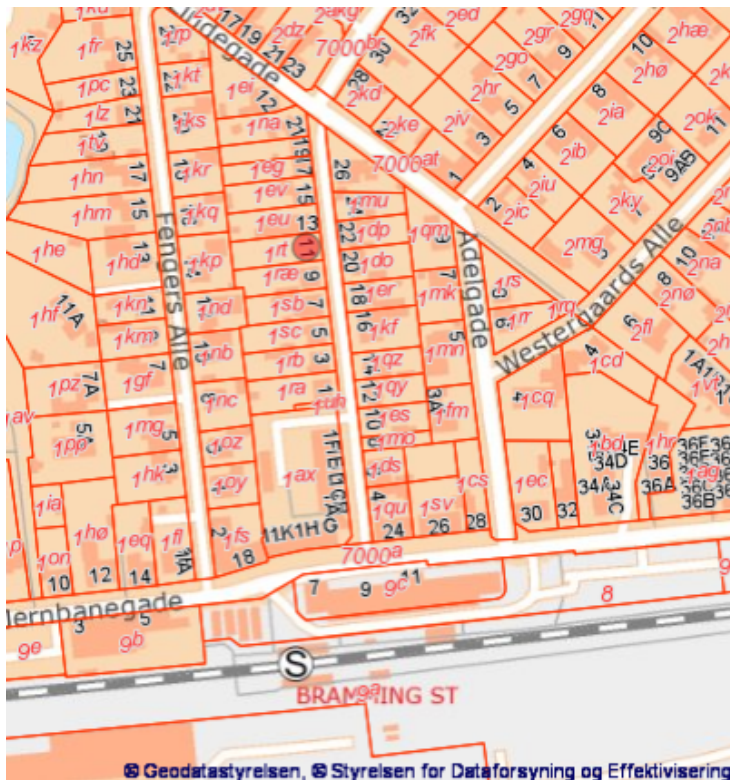
Lp 25-020-0001 - dagligvarebutik i St. Darum

Punkt 3: Opførelse af enfamiliehus - Elmegade 11, 6740 Bramming

19/40414

Resumé

Teknik & Miljø har modtaget en ansøgning om opførelse af enfamiliehus med tilhørende garage, overdækning og redskabsrum på adressen Elmegade 11, 6740 Bramming. Opførelse af enfamiliehuset overholder ikke bestemmelser i Lokalplan nr. 21-010-0001, Bramming Midtby, vedr. bebyggelsesprocent og materialevalg. Der er modtaget bemærkninger i sagen i forbindelse med naboorientering.



Elmegade 11

6740 Bramming

Sagsfremstilling

Alternat Huse A/S har den 3. december 2019 på vegne af ejere af Elmegade 11, 6740 Bramming, Bramming Erhvervsudlejning ApS, søgt om tilladelse til at opføre et enfamiliehus med tilhørende garage, overdækning og redskabsrum.

Ejer ønsker at opføre et enfamiliehus i 1 etage med et samlet areal på 129 m² samt garage inkl. overdækning og redskabsrum med et samlet areal på 77 m².

Projektet overholder ikke bestemmelser i Lokalplan nr. nr. 21-010-0001, Bramming Midtby, vedr. bebyggelsesprocent og materialevalg, se Naboorientering vedr. opførelse af enfamiliehus.

Ansøgningen har været i høring ved de berørte parter – Elmegade 9, Elmegade 13, Elmegade 20, Elmegade 22 og Fengers Alle 14, Bramming. I forbindelse med høring er der kommet bemærkninger fra ejere af Elmegade 9, 6740 Bramming, Elmegade 13, 6740 Bramming og Elmegade 20, 6740 Bramming.

Bemærkningerne til naboorientering omhandler overskridelse af bebyggelsesprocent og udformning af bebyggelse, se Bemærkninger til høring fra naboejendomme i sagen.

Ansøger er ikke kommet med en besvarelse i henhold til de bemærkninger, der kom ved høring.

Teknik & Miljø vurderer, at overskridelse af bebyggelsesprocent kan accepteres. Efter opførelse af enfamiliehus med tilhørende garage, overdækning og redskabsrum vil bebyggelsesprocent være 34,3 % i henhold til beregningsregler i Bygningsreglement BR 10, som var gældende på vedtagelsestidspunkt af lokalplan. Overskridelse af bebyggelsesprocent på ejendommen vurderes at være acceptabel, da ejendommens grundareal udgør 499 m², som er mindre end 700 m², der foreskrives i bestemmelser i Bygningsreglement BR18 som mindste grundstørrelse i forbindelse med eventuel udstykning. Bebyggelsens samlede omfang på grunden udgøres af en bolig med tilhørende sekundære bebyggelse og vurderes til at være af sædvanligt omfang.

Teknik & Miljø vurderer, at udformning og bebyggelsens arkitektur ikke er indpasset i området. Lokalplanens nr. 21-010-0001 bestemmelser giver ikke mulighed for at kræve ændringer i projektet. Hvis der skal stilles krav om ændringer af nuværende projekts arkitektur, kan det kun ske ved, at der nedlægges et §14 forbud og efterfølgende udarbejdes en ny lokalplan.

Ud fra bestemmelser i Lokalplan nr. 21-010-0001 vurderes, at projekt kan godkendes med nuværende udformning og arkitektoniske udtryk.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan nr. 21-010-0001

Bygningsreglement BR10

Bygningsreglement BR18

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Indstilling

Direktion indstiller, at

- Der meddeles tilladelse til opførelse af enfamiliehus med tilhørende garage, overdækning og redskabsrum.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-03-2020

Udsat.

Bilag

Naboorientering vedr. opførelse af enfamiliehus - Elmegade 11, 6740 Bramming - Sagsid_19-40414.pdf

Punkt 4: Ny altan Norgesgade 44

20/4705

Resumé

Plan & Miljøudvalget besluttede den 6. august 2019 at fastholde et tidligere meddelt afslag til én altan på facaden mod Norgesgade på ejendommen Norgesgade 44. Afslaget var tidligere meddelt af forvaltningen i 2017. Plan & Miljøudvalgets beslutning blev begæret til behandling i Byrådet.

Sagen var, på foranledning af et byrådsmedlem, oprettet for en ny politisk behandling.

Den 19. august 2019 besluttede Byrådet, at Plan & Miljøudvalgets indstilling om at fastholde det tidligere meddelte afslag til altanen skulle bortfalde.

Der blev i samme forbindelse ikke truffet en modsat beslutning om, at den konkrete altan kunne godkendes.

Ejeren har herefter den 14. februar 2020 søgt om byggetilladelse til den konkrete altan.



Sagsfremstilling

Det tidligere meddelte afslag fra forvaltningen til altanen og Plan & Miljøudvalgets senere indstilling om afslag var begge med hjemmel i lokalplan 204-1, hvorefter bygninger ikke må ombygges eller ændres uden Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Efter Byrådets beslutning om ikke at følge Plan & Miljøudvalgets indstilling er der for den indre by i Esbjerg, og det område altanen ønskes opsat i, blevet vedtaget en ny lokalplan den 3. oktober 2019. I samme forbindelse blev lokalplan 204-1 afløst for de omhandlede ejendomme.

Ifølge den nye lokalplan må der mod gadesiden kun etableres indeliggende altaner.

Den ansøgte altan vil derfor forudsætte, at der meddeles dispensation fra lokalplanen.

Dispensationsforholdet har været sendt i naboorientering, og der er ikke fremsendt bemærkninger hertil.

Det er forvaltningens vurdering, at det på eksisterende bygninger er vanskeligt at placere altaner på gadesiden, hvor de er indarbejdet som en del af arkitekturen, da en altan ofte vil være et fremmed element i forhold til bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

I dette tilfælde ønskes der kun én altan, med en placering og et omfang, som ikke vurderes at medføre en god og harmonisk tilpasning.

Lovgrundlag, planer mv.

Lokalplan 01-010-0021 gældende for den indre by i Esbjerg

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget

Høring

Sagen har været i naboorientering i medfør af planlovens bestemmelser, og der er ikke fremsendt bemærkninger hertil

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- tidligere meddelt afslag på altanen i den ansøgte udformning fastholdes.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-03-2020

Udsat.

Bilag

Byrådets behandling af altansagen den 19 aug 2019

Ansøgningstegninger

Punkt 5: Orientering - Tillæg til Spildevandsplan 2016-2021

Spildevandskloakering af Allerup, Hillerup, Ålbæk og Haveforeningen Rosenvængets Allé

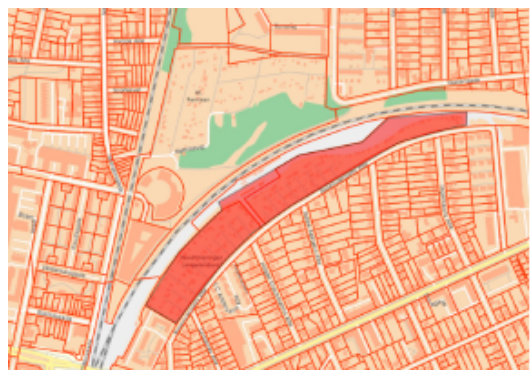
18/32585

Resumé

Tillægget skal give Esbjerg Kommune det nødvendige plangrundlag til at inddrage Haveforeningen Rosenvængets Allé, Hillerup by, Allerup By samt området ved Gummesmark og Ålbæk i spildevandsplanen som spildevandskloakerede kloakoplande.

Når områderne er inddraget i spildevandsplanen, kan DIN Forsyning Spildevand A/S etablere de nødvendige kloakanlæg til afledning af spildevandet til et renseanlæg.

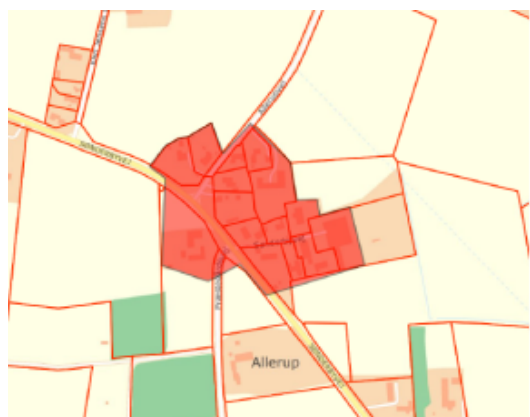
Haveforening Rosenvængets Allé



Hillerup By



Allerup By



Ålbæk omegn



Sagsfremstilling

Størstedelen af ejendommene i de tre landsbyområder har ældre private spildevandsanlæg, som udleder dårligt rensset spildevand til naturen. Spildevandsafledningerne fra anlæggene lever ikke op til de gældende renskrav i spildevandsbekendtgørelsen, i Vandområdeplanen eller i Esbjerg Kommunes spildevandsplan.

Haveforeningen Rosenvængets Allé har frem til kloakeringen ikke haft nogen rensning af spildevand fra de enkelte kolonihaver.

Ved inddragelsen af de omtalte områder sikrer Esbjerg Kommune, at spildevandet bliver afledt således, at der sker den bedst mulige rensning af spildevandet fra boligerne og kolonihaverne, inden det udledes fra renseanlægget.

Ved inddragelse af områderne som spildevandskloakerede kloakopland kan grundejerne forvente følgende omkostninger:

- Tilslutningsbidrag for spildevand fra en enkelt bolig er i 2020 på 38.925,00 kr. inkl. moms.
- udgifter i forbindelse med anlægningsarbejdet på privat grund.

Sammenlagt kan det ende op i en betydelig omkostning for de berørte grundejere. I sager om separatkloakering orienteres borgerne 3 år før arbejdet igangsættes. Dette giver grundejere mulighed for at planlægge deres økonomi og spare op til omkostningerne.

DIN Forsyning Spildevand A/S har planer om at kloakere de nævnte områder i 2020 og 2021. Teknik og Miljø foreslår at der gives en frist på 3 år før de berørte ejendomme skal tilsluttes den nye spildevandsledning

Lovgrundlag, planer mv.

Miljøbeskyttelsesloven.

Økonomi

DIN Forsyning A/S står for etablering af og afholder udgifter til etablering af deres eget kloakforsyningsanlæg med tilhørende renseforanstaltninger.

Al etablering/omlægning på private matrikler og fællesarealer, inkl. udgifter hertil, afholdes af grundejerne.

Kompetencer

Plan & Miljøudvalget.

Planmæssige konsekvenser

Spildevandsplan 2016-2021 revideres efter vedtagelse af nærværende tillæg.

Høring

Tillægget har den 17. februar 2020 været i otte ugers offentlig høring.

Industrimiljø har i forbindelse med høringen modtaget en række henvendelser fra grundejere i de berørte områder. Deres bekymringer går hovedsageligt på de omkostninger, der er forbundet med etablering/omlægning af anlæg på egen matrikel samt tilslutningsbidrag. En enkelt grundejer fra Allerup By har desuden påpeget, at kloakeringen er adviseret meget sent.

Henvendelser og svar fra Teknik & Miljø er angivet i Bilag 8 – Notat: Offentlig høring af Tillæg til Spildevandsplan 2016-2020

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Tillæg til Spildevandsplanen 2016-2021 – Spildevandskloakering af fire områder (Haveforeningen Rosenvængets Allé, Hillerup, Allerup, Ålbæk omegn) vedtages, med det forbehold at der gives en frist på 3 år før de berørte ejendomme skal tilsluttes den nye spildevandsledning.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-03-2020

Godkendt ved formandsbeslutning.

Bilag

Tillæg til spildevandsplan 2016-2021 - Allerup, Hillerup, Ålbæk, Haveforening Rosenvænget

Bilag 1 - Haveforeningen Rosenvængets Alle

Bilag 2 - Hillerup By

Bilag 3 - Allerup

Bilag 4 - Ålbæk omegn

Bilag 5 - Berørte matrikler pdf

Bilag 6 - MV Screeningsskema pdf

Notat: Offentlig Høring

Punkt 6: Information, forespørgsler og orientering

19/41439

Information/forespørgsler

Generel orientering

18/1097

Natur & Vandmiljø har anmodet Jernvedlund Vandværk om en plan for, hvordan vandværket forventer at komme til at overholde kvalitetskravet for desphenyl-chloridazon.

Vandværket har en 3-årig dispensation, fordi drikkevandet har et for højt indhold af stoffet. Dispensationen, som er godkendt af Styrelsen for Patientsikkerhed, udløber 1. marts 2021. Natur & Vandmiljø vurderer umiddelbart ikke, at der er grundlag for at forlænge dispensationen herefter, og ønsker nu at følge vandværkets arbejde med opgaven tættere.

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.

17/28252

Referat fra møde i Grønt Råd 26. februar 2020.

Afgørelse truffet af forvaltningen eller efter bemyndigelse

Intet.

Indstilling

Direktionen indstiller, at

- Plan & Miljøudvalget orienteres.

Beslutning Plan & Miljøudvalg den 17-03-2020

Udsat.

Bilag

Anmodning om plan for sikring af drikkevandskvalitet

Referat - Grønt Råd - 26. februar 2020