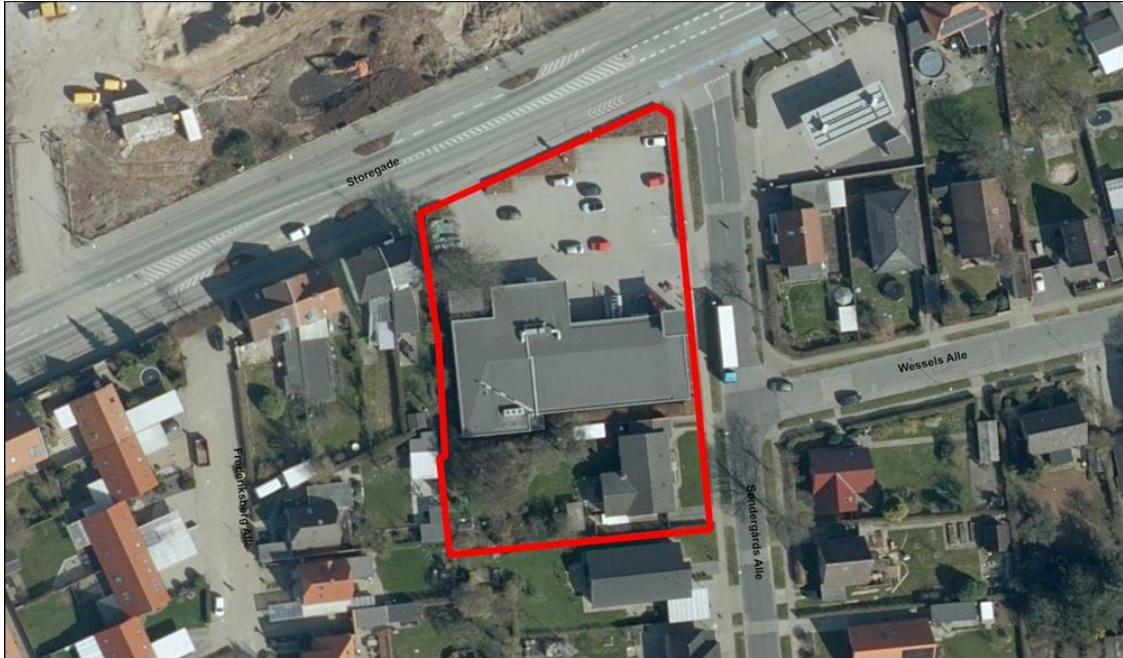


Kladde til vedtaget

01-080-0012

Dagligvarebutik på Storegade, Esbjerg



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESBJERG



Dagligvarebutik på Storegade i Esbjerg

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.
- Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidig, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

Redegørelse

Baggrund og formål

Baggrunden for følgende lokalplan er at give Coop mulighed for, at bygge en ny, større og mere moderne dagligvarebutik på hjørnet af Storegade og Søndergårds Allé i Esbjerg Ø. Intentionen er at sikre, at lokalområdets dagligvareforsyning er tidssvarende. Dette, ved at give mulighed for en dagligvarebutik i en tidssvarende størrelse

med moderniseret salgsareal og lager, samt med en opdateret facade.

Lokalplanens formål er, foruden at give mulighed for en større og moderniseret dagligvarebutik med dertilhørende parkeringsarealer, at sikre hensigtsmæssig trafikal betjening til området.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Østerbyen i Esbjerg og udgøres af matrikelnumre 6id og 6ie, Gammelby, Esbjerg Jorder. Det samlede lokalplanområde er på 3.299 m².

Matrikel 6id anvendes i dag som centerområde. På matriklen findes en mindre dagligvarebutik på 820 m² opført i 2005, med dertilhørende parkeringsarealer. Matrikel 6ie anvendes i dag som boligområde. På matriklen findes et 140 m² fritliggende enfamiliehus fra 1960, opført i røde tegl.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Storegade, som er en af de store færdselsårer ind og ud af Esbjerg bymidte, og mod øst af Søndergårds Allé som har karakter af boligvej. Mod syd og vest, grænser området op til boliger på hhv. Storegade 123, Søndergårds Allé 26, samt Frederiksberg Allé 7 og 9. Det eksisterende bebyggelsesmiljø langs Søndergårds Allé og Frederiksberg Allé kan i høj grad karakteriseres som enfamilieshuse i form af åben-lav boligbebyggelse, og enkelte boliger er registreret bevaringsværdige i kategori 4-5 på SAVE-skalaen. Overfor lokalplanområdets afgrænsning ved Storegade ligger DAT-Schaubs gamle industrigrund, som er under omdannelse, og skal udvikles til et nyt blandet bolig- og erhvervsområde, inklusiv en større dagligvarebutik.

Beplantningen langs Søndergårds Allé er i høj grad karakteriseret af forhaver, samt egetræer i alle-formation som står plantet parallelt med vejkanterne. Langs skel på matrikel 6id er der etableret randbeplantning i form af hæk på ca. 0,5 m højde ud til hhv. Storegade og Søndergårds Allé.

Der forefindes ingen bevaringsværdig bebyggelse eller beplantning indenfor lokalplanområdet.

Planlægningen for en ny og moderniseret dagligvarebutik på lokalplanområdet vil understøtte Esbjerg Kommunes arbejde for levende bymidter, samt det i Kommuneplan 2022-2034 politiske mål om, at Esbjerg skal være regionens handelsmæssige metropol med et mangfoldigt butiksliv.



Lokalplanområdet set fra Storegade



Lokalplanområdet set fra krydset ved Søndergårds Allé og Storegade



Lokalplanområdet set fra Søndergårds Allé



Nord for lokalplanområdets afgrænsning ved Storegade udvikles der blandet bolig- og erhvervsområde på Dat-Schaub's gamle industrigrund

Lokalplanens indhold Anvendelse

I lokalplanen fastsættes områdets anvendelse til centerområde dvs. detailhandel, serviceerhverv og liberale erhverv. Den specifikke anvendelse er bydelscenter.

Indenfor lokalplanområdet må der maksimalt opføres 1.500 m² bruttoetageareal til butiksformål. Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige et 1.500 m² jf. planlovens § 5q. Dertil gives der i lokalplanen mulighed for opførelse af parkeringsarealer, grønne opholdsarealer, overdækket varegård, samt mindre bebyggelse som f.eks. kundeovnsskjul og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

Den eksisterende lovlige anvendelse indenfor lokalplanområdet kan fortsætte uanset bestemmelserne i denne lokalplan.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal ifølge lokalplanen placeres indenfor det på kortbilag B, udlagte byggefelt. Der kan indenfor byggefeltet opføres dagligvarebutik på op til 1.500 m² med dertilhørende overdækket varegård. Bebyggelsen skal opføres i tegl. For at give et mere varierende udtryk i facaden, gives der i lokalplanen mulighed for, at facaden kan helt eller delvist beklædes med trælameller. Mindre facadepartier og gavle, herunder indgangsparti, kan udføres i glas, træ og/eller metal. Princip for bebyggelsens facader og gavle kan ses på kortbilag D1 og D2. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med en højde på op til 8,5 m i hele byggefeltet.

Mindre bebyggelse som kundeovnsskjul, cykelskure og lignende, samt tekniske bygninger til området forsyning og drift, må opføres udenfor byggefeltet og i andet materiale. Lokalplanen giver mulighed for mindre bebyggelse med en højde på op til 2,5 m.

Der stilles i lokalplanen krav til at tag på dagligvarebutik, samt på mindre bebyggelse skal syne fladt med en taghældning på mindre end 5°. Tage kan beklædes med tagpap eller etableres som grønne tage. Eventuelle ventilationsafkast og lignende skal placeres mindst to meter inde på taget, så disse ikke er synlige fra gadeniveau. Der gives yderligere mulighed for etablering af solceller på taget, så længe disse ikke forårsager blændingsgener for

omgivelserne eller skæmmer bebyggelsen.

Varegården skal placeres indenfor udlagte byggefelt og i den sydvestlige side af butikken som vist i princippet på kortbilag C. Dette for at sikre, at kunder ikke færdes, hvor der sker varelevering. Varegården må overdækkes, således at støjgener forbundet med varelevering minimeres for den omkringliggende boligbebyggelse. Varegården kan foruden tegl og trælameller, opføres i mørk træ- eller pladebeklædning.



Visualisering af Coops COOP365 koncept - Hvidsinge, Glostrup.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger de ubebyggede arealer til parkering til kunder og ansatte, samt til opholdsarealer for butikkens ansatte, som vist i princippet på kortbilag C.

I lokalplanen fastsættes der krav om etablering af minimum 3 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal for den enkelte dagligvarebutik. Af det samlede parkeringsareal sikres to handicapparkeringspladser, samt cykelparkering, tæt på dagligvarebutikkens ind- og udgang. Parkeringsarealerne sikres et grønt udtryk ved at stille krav til randbeplantning i form af græs eller hæk ved lokalplanområdets grænse til Storegade og Søndergårds Allé. Græs kan suppleres med vilde blomster og vilde græsser for at understøtte bynaturen og biodiversiteten. Dertil gives der i lokalplanen mulighed for at anlægge parkeringsarealerne med permeabel belægning.

Der stilles i lokalplanen krav til at der etableres opholdsareal til butikkens ansatte på minimum 2 % af det samlede bruttoetageareal.

For at forhindre støjgener for naboer på tilstødende matrikler til varelevering, stilles der i lokalplanen krav om etablering af skærmende, og støjafværgende foranstaltninger som vist på kortbilag B.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for fritstående skiltning, samt for skiltning på facader. Der stilles krav til at skiltningens udformning, omfang og farve tilpasses både ny bebyggelses størrelse, og det samlede gadebillede. Hertil sikres det, at skiltning ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer og trafikanter.

Der gives ligeledes i lokalplanen mulighed for at opstille en skiltepylon på hjørnet af Storegade og Søndergårds Allé som vist på kortbilag B.

Trafikale forhold

Forud for lokalplanens udarbejdelse, er der foretaget trafikberegninger af den mulige ekstra trafik, som en større dagligvarebutik på lokalplanområdet kan medføre.

Beregningerne viser, at en ny dagligvarebutik på lokalplanområdet antages at vil medføre en mindre vækst i biltrafikken på op til 20 %. Det er Esbjerg Kommunes vurdering at, en sådan vækst ikke vil påvirke trafikken på Storegade, ej heller ventetider eller kølængder ved til- og frakørsel fra området.

Vejadgang til og fra lokalplanområdet sker via ind- og udkørsler ved Storegade og Søndergårds Allé som vist på kortbilag B. Dertil stilles der i lokalplanen krav om, at der sikres gode oversigtsforhold for ind- og udkørende.

Lokalplanen giver ligeledes mulighed for etablering af en stiadgang for bløde trafikanter fra Storegade til lokalplanområdet, som vist i princippet på kortbilag C.

For at øge trafiksikkerheden i forbindelse med varelevering, stilles der krav til, at varelevering skal ske med indkørsel fra den østligst beliggende vejadgang ved Søndergårds Allé og med udkørsel ved Storegade. Dertil fastsætter lokalplanen bestemmelser for, at der ikke må bakkes med lastbil, hvor der naturligt vil færdes kunder, samt til og fra offentlig vej.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udstedt en ny bekendtgørelse om ladestandere, der indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere.

Ladestanderbekendtgørelsen indebærer nærmere, at i bygninger til detailhandel med mere end 10 p-pladser, og hvor der er tale om nybyggeri, skal der etableres mindst én parkeringsplads med ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

Lokalplanen fastsætter ikke kravet om parkeringspladser med ladestandere, men bygningsreglementets bestemmelser skal overholdes i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.

Miljømæssige forhold

Støj

Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet fastsatte grænseværdier for støjbelastning skal til enhver tid overholdes, jf. Vejledning om Støjsvag varelevering Nr. 32, 2019.

Langs lokalplanområdets grænse ved den eksisterende bolig på Storegade som er tilstødende varegården, stilles der i lokalplanen krav til etablering af støjafværgende foranstaltninger, som f.eks. støjhegn. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at overdække varegården, således at naboer til butiksområdet kan forskånes for gener i forbindelse med varelevering.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan gives ibrugtagningstilladelse til en ny dagligvarebutik på området, førend det ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Det konkluderes i støjrapporten, at det samlede støjbidrag fra den planlagte dagligvarebutik vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nærmeste boliger, hvis følgende krav efterleves:

- Der ikke kommer flere end 5 vareleveringer inden for en sammenhængende 8 timers periode i dagperioden (kl. 07-18) på hverdage og 4 vareleveringer om formiddagen (kl. 07-14) på lørdage.
- Der ikke forekommer varelevering uden for ovennævnte tidsrum.
- Det forudsættes, at der etableres en støjskærm langs vestlige skel, og at skærmen er 1,5 meter høj, samt er tæt og vejer over 10 kg/m².

Støv og lugt

Trafikberegningerne foretaget forud for lokalplanens udarbejdelse viser, at en ny dagligvarebutik på lokalplanområdet ikke vil medføre væsentlige ændringer i trafikintensiteten i området. Det er derfor Esbjerg Kommunes vurdering, at en øget partikelforurening som følge af planlægningen for området vil være begrænset.

Nedrivnings- og anlægsfasen vil kunne give anledning til støv- og støjgener for omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er omfattet Esbjerg Kommunes spildevandsplan og er fælleskloakeret.

Der er i lokalplanen fastsat en belægningsgrad for området, for at begrænse afledningen af tag- og overfladevand til kloakken. Der gives i lokalplanen ligeledes forskellige muligheder for at håndtere regnvand lokalt.

Befæstelsesgraden i lokalplanen er fastsat til 60 % af grunden. Spildevandsselskabet Din Forsyning i Esbjerg vil modtage tag- og overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 60 % for området som helhed. Regnvand fra det resterende befæstede areal skal som udgangspunkt nedsives.

Der er i lokalplanen givet mulighed for, at en ny dagligvarebutik kan etableres med grønt tag, som skønsmæssigt fordamper ca. 50 % af regnvandet. Der er tillige planlagt for grøn randbeplantning med hæk langs lokalplanområdets grænse til Storegade og Søndergårds Allé.

Ved kraftige regnhændelser som f.eks. skybrud, skal regnvandet kunne håndteres indenfor lokalplanområdet, så der ikke sker overfladeafstrømning til nabo- og vejarealer. Lokalplanen sikrer dette ved at give mulighed for etablering LAR-løsninger som f.eks. forsinkelses- og nedsivningskassetter, samt permeabel belægning.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2022-2034 og er placeret indenfor kommuneplanramme 01-080-050 Centerområde syd for Storegade.

I nedenstående afsnit, redegøres der for sammenhængen mellem lokalplanen og den nugældende kommuneplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034 fastholdes lokalplanområdet som byzone.

Anvendelse

I overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034's rammeområde 01-080-050 Centerområde syd for Storegade, fastholdes lokalplanområdet som bydelscenter, med mulighed for at etablere bl.a. butikker, liberale erhverv og serviceerhverv. Lokalplanen giver mulighed for et samlet butiksareal på 1.500 m², der er dog ifølge kommuneplanen forsat restrummelighed i bydelscenteret.

Bebyggelse

I Kommuneplan 2022-2034 er den maksimale bebyggelsesprocent indenfor rammeområde 01-080-050 Centerområde syd for Storegade på 75 %, mens maksimale bygningshøjde er på 4 etager. Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 50 % for den samlede ejendom, samt en maksimal bygningshøjde på 8,5 m svarende til én etage. Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser for bebyggelse.

Opholdsarealer

I overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034's rammeområde 01-080-050 Centerområde syd for Storegade, fastholdes kravet om etablering af opholdsareal svarende til 2 % af bebyggelsens etageareal i lokalplanen. Således sikres opholdsarealer til butikkens ansatte.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ikke registreret bevaringsværdig bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Den i Kommuneplan 2022-2034 nærmest udpegede bevaringsværdige bebyggelse er Storegade 123 og 121, som begge er vurderet til en bevaringsværdi på 5 ifølge SAVE-metoden.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2022-2034 ikke udpeget som område med særlig risiko for oversvømmelse eller kysterosion.

Kulturmiljøer

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøer.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2022-2034 ikke udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Nærmeste værdifulde kulturmiljø er 'Esbjerg – Jerne' som er beliggende ca. 70 m fra lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen i tilknytning til allerede-eksisterende bebyggelse og med en afstand på ca. 2,5 km til kysten. Nærmest havet findes Esbjerg Havn med høj industribebyggelse og -konstruktioner. Der gives i lokalplanen mulighed for at bygge i op til én etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Byggeri der udnytter lokalplanens maksimale bygningshøjde, vil således ikke være synlig fra kysten. Ny bebyggelse indenfor lokalplanområde vurderes derfor ikke at påvirke kysten visuelt, hvorfor lokalplanen ikke er omfattet af planlovens særlige bestemmelser for planlægning i kystnære byzonearealer.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er for nuværende fælleskloakeret, men planlagt til at blive separat kloakeret.

I henhold til spildevandsplanen må der fra centerområder maksimalt afledes tag- og overfladevand svarende til 60 % af grundens areal. Dette er et krav som skal sikre at kloaksystemer ikke bliver overbelastet, samt at der ej heller opstår gener med regnvandsopblandet spildevand i kældre.

I forbindelse med skybrud kan der være risiko for overflade afstrømning til anden mands ejendom, som kan medføre skader på dennes ejendom. Denne risiko skal begrænses mest muligt i forbindelse med etablering af byggeri og anlæg på lokalplanområdet.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal ansøger udarbejde en vandhåndteringsplan, der redegør for hvordan bygherre har sikret, at mest muligt regnvand kan håndteres på egen grund, så det ikke medvirker til gener og skader på anden mands ejendom nedstrøms for centerområdet.

Forhold til anden lovgivning Påvirkning af bymiljø

Ifølge planlovens § 16 stk. 6, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i nærområdet, samt friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2022-2034 udlagt som bydelscenter med en samlet arealramme på 11.000 m². Lokalplanområdet er beliggende i Østerbyen i det østlige Esbjerg ca. 1,3 km fra, den i kommuneplanen udpegede bymidte. Udover den allerede eksisterende dagligvarebutik på lokalplanområdet, er nærmeste dagligvarebutikker beliggende 800 m væk. Der planlægges dog for en ny dagligvarebutik på Dat-Schaubs gamle industrigrund ca. 50 m fra lokalplanområdet.

Lokalplanens regulering af skiltning er med til at sikre, at skiltning indenfor lokalplanområdet tilpasses både ny bebyggelses størrelse og det samlede gadebillede. Endvidere sikrer lokalplanen, at skiltning ikke må medføre blændingsgener for trafikanter og omkringliggende boligbebyggelse, ej heller skabe dårlige oversigtsforhold for ind- og udkørende.

Trafikberegninger foretaget forud for lokalplanens udarbejdelse viser, at en ny og udvidet dagligvarebutik ikke vil påvirke trafikken på Storegade, ej heller ventetider eller kølængder ved til- og frakørsel fra området.

Lokalplanen understøtter trafiksikkerheden ved bl.a. at stille krav til at varelevering skal ske med indkørsel via lokalplanområdets østligst beliggende vejadgang ved Søndergårds Allé og udkørsel ved Storegade, således at der ikke bakkes med lastbil, hvor der naturligt vil færdes kunder, ej heller til og fra offentlig vej.

De nødvendige antal bil- og cykelparkeringspladser for områdets anvendelse etableres indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Det vurderes derfor ikke, at parkering vil give anledning til gener eller medføre en væsentlige påvirkning på det omkringliggende bymiljø.

For at forhindre støjgener relateret til den daglige drift af butik for naboer med tilstødende matrikler, stilles der i lokalplanen krav om etablering af afværgende foranstaltninger som f.eks. støjhegn ved varegården. Lokalplanen sikrer ydermere, at der ikke kan gives ibrugtagningstilladelse til en ny dagligvarebutik på området, førend det ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Modernisering og udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik vurderes ikke at ville have påvirkning på lokalområdets friarealer, da lokalplanområdet ikke omfatter nogle af disse.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke miljøet væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse i henhold til Miljøvurderingsloven på baggrund af en miljørapport/miljøkonsekvensrapport (VVM).

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er, at lokalplanen ikke fastlægger rammer, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og fordi lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder jf. Museumslovens § 25. Dette kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er, at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Sydvestjyske Museer har den 10. februar 2022 vurderet, at der er ringe sandsynlighed for fund af væsentlige fortidsminder indenfor lokalplanområdet, og frigivet matr.nr. 6id og 6ie til anlægsarbejde.

Findes der, mod forventning, i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet jf. Museumslovens § 27. Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Det nærmeste kendte fortidsfund er 'Rundhøj, Oldtid - 340315', som er placeret ca. 200 m fra lokalplanområdet.

Naturbeskyttelsesloven

Ingen registrerede forekomster.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret, ej heller kortlagt, jordforurening indenfor lokalplanområdet. Lokalplanområdet er områdeklassificeret med krav om analyser ved jordhåndtering.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

EUs naturdirektiver

Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er 'N89 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde', som ligger ca. 2,8 km fra lokalplanområdet.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er, at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder. I kraft af lokalplanområdet status som byzone, samt nuværende anvendelse som hhv. centerområde og boligområde, vurderes lokalplanområdet ikke at udgøre et levested for bilag IV-arter.

Forhold til gældende servitutter

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

26.03.1954-915729-49	Dok om oversigt mv
02.06.2006-18726-49	Lejekontrakt med Fakta A/S
20.08.1943-915732-49	Dok om bebyggelse, benyttelse mv
05.02.1957-915733-49	Dok om skel/byggeretsligt skel mv
24.04.1967-915734-49	Dok om forbud mod udvidelse af bygning mv,

Retsvirkninger

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i

lokalplanen.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

når ejendommen udlægges til offentlige formål;

når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;

når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

at sikre området anvendt til bydelscenterformål og

at sikre vejadgang til og fra området via Storegade og Søndergårds Allé.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag A og omfatter matrikelnummer 6id og 6ie, Gammelby, Esbjerg Jorder, samt alle parceller der efter byrådets første behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og vedbliver ved lokalplanens endelige vedtagelse at være byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til bydelscenter med mulighed et samlet butiksareal på 1.500 m².

3.2

Der må indenfor lokalplanområdet etableres én dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 1.500 m², beregnet ud fra planlovens bestemmelserne om butiksstørrelser.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdets matrikler må sammenlægges til en stor matrikel, men må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Veje, stier og parkering

Vejbetjening

5.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra ind- og udkørsler ved Storegade og Søndergårds Allé i overensstemmelse med princippet vist på kortbilag B.

5.2

Varelevering til lokalplanområdet må kun foretages med indkørsel ved den på kortbilag B viste vejadgang ved Søndergårds Allé, og med udkørsel ved den på kortbilag B viste udkørsel ved Storegade.

5.3

Lokalplanområdet skal indrettes, således at der ikke er varelevering i områder hvor der færdes kunder.

5.4

Kørearealerne indenfor lokalplanområdet skal indrettes så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej eller over fortove og gangarealer.

5.5

Der må etableres stiadgang for bløde trafikanter fra Storegade til lokalplanområdet som vist i princippet på kortbilag C.

Oversigtsarealer

5.6

Ved ind- og udkørsler fra Storegade og fra Søndergårds Allé til lokalplanområdet, skal der sikres tilstrækkelige oversigtsarealer jf. Vejdirektoratets vejregler.

5.7

Der skal i hele lokalplanområdet sikres mødesigt jf. anbefalinger hertil i Vejdirektoratets vejregler.

5.8

Beplantning langs veje og ved ind- og udkørsler, skal være i overensstemmelse med § 5.5 og § 5.6.

Parkering

5.9

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres minimum 3 parkeringspladser pr. 100 m² bruttoetageareal til dagligvarebutik. Parkeringen etableres som terrænparkering. Parkeringsbåsene skal have en bredde på mindst 2,5 meter.

5.10

Parkeringsarealer kan indrettes i princippet som vist på kortbilag C.

5.11

Som en del af det samlede parkeringsareal skal der i nærheden af butikkens ind- og udgang etableres minimum 2 handicapparkeringspladser på hver 5 x 3,5 meter.

5.12

Der skal etableres indramning af parkeringsarealer mod Storegade og Søndergårds Allé i form af et grønt bælte på min. 2 m bredde som vist på kortbilag B. Det grønne bælte skal beplantes med græs og/eller hæk. Græs må suppleres med vilde blomster eller vilde græsser. Hækbeplantning må max have en højde på 1 m.

5.13

Der skal i tilknytning til kundeindgangen etableres cykelparkeringspladser, der svarer til mindst én plads pr. 200 m² bruttoetageareal til dagligvarebutik.

5.14

Henstilling af busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 500 kg, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet om natten.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som

jordkabler.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet som vist på kortbilag B.

7.2

Indenfor byggefeltet må der etableres maksimalt 1.500 m² dagligvarebutik med dertilhørende overdækket varegård, beregnet ud fra planlovens bestemmelser om butiksstørrelser.

7.3

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

7.4

Bebyggelsen må kun opføres i 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m over eksisterende terræn.

7.5

Mindre bebyggelse som kundevognsskjul, cykelskure og lignende, samt tekniske bygninger til områdets forsyning og drift, må opføres uden for byggefeltet i en afstand af mindst 5 meter fra vejssel.

7.6

Mindre bebyggelse må for den enkelte bygning maksimalt være 25 m² og have en maksimal bygningshøjde på 2,5 m.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Bebyggelsens facade skal fremstå:

- i tegl som blank mur hvor mindre facadepartier, der svarer til maks. 25 % af facadens areal, eksklusive vinduer og døre, må udføres i andet materiale som f.eks. trælameller og/eller sammenhængende træ-, glas- og metalpartier som vist i princippet på kortbilag D1.

eller

- beklædt med trælameller hvor mindre facadepartier, der svarer til maks. 25 % af facadens areal, eksklusive vinduer og døre, må udføres i andet materiale, som f.eks. tegl og/eller sammenhængende træ-, glas- og metalpartier, som vist i princippet på kortbilag D2.

8.2

Mindre bebyggelse som kundevognsskjul, cykelskure og lignende, samt tekniske bygninger til områdets forsyning og drift, skal opføres i andre materialer herunder tegl, glas, træ, metal eller pladebeklædning.

8.3

Nødvendige tekniske installationer og anlæg skal afskærmes eller placeres så de ikke virker skæmmende for bebyggelsens helhed og arkitektur.

Tage

8.4

Tage skal udformes med en taghældning på mindre end 5°.

8.5

Tage skal udføres med tagpap eller som grønne tage dækket af mos, sedum, græs eller lignende vegetation.

8.6

Ventilationsafkast og lignende tekniske installationer på tag skal trækkes 2 meter tilbage fra bebyggelsens facader. Ventilationsafkast og lignende tekniske installationer på tag må ikke være højere end 2,5 m over tagfladen, og må ikke overstige den maksimale bygningshøjde på 8,5 m.

8.7

Tekniske installationer på tage skal beklædes i samme materiale som facader, som f.eks. trælameller, tegl eller sammenhængende træ- og metalpartier.

8.8

Der må opstilles solceller på tagfladen med en max højde på 30 cm fra tagflade til solcelles overkant.

8.9

Solceller skal installeres så de ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

Skiltning generelt

8.10

Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for erhverv hjemmehørende på ejendommen.

8.11

Skiltning skal fremtræde enkelt og informativ, og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bebyggelsens størrelse og fagdeling, samt det samlede gadebillede.

8.12

Belysning af skilte må ikke medføre blændingsgener for trafikanter, naboer og genboer.

8.13

Skilte med blink, løbende lys eller roterende motor må ikke opsættes. LED skærme til reklamer tillades ikke.

8.14

Al skiltning indenfor lokalplanområdet skal respektere vejreglernes bestemmelser om oversigt.

8.15

Bannere tillades for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder, dog tillades disse kun på facader.

8.16

Opstilling af flagstænger, beachflag og lignende er ikke tilladt.

Facadeskiltning

8.17

Facadeskiltning skal etableres plant på bebyggelsens facade, gavl eller tagudhæng, og må ikke overstige bebyggelsens tag, ej heller være gennemgående for hele bebyggelsens længde. Der tillades imidlertid to udhængsskilte med en maks. højde på 1 m og brede på 1,2 m, f.eks. ved flaskeindleveringen.

8.18

Facadeskiltning gives en maksimal højde på 1,5 m og må kun udføres som enkelt bogstaver, symboler og

firmalogo, og må ikke få karakter af facadebeklædning

8.19

Tekst og logo i facadeskilte skal være indvendig belyst eller kan etableres som coronabelysning med bogstaver med bagudrettet lys på facaden.

8.20

Der må ikke etableres facadeskilte på mindre bebyggelse som f.eks. kundevognsskjul og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

Henvisningskilte

8.21

Der må opstilles henvisningsskilte med en højde på maks. 1,5 meter.

8.22

Henvisningsskilte skal placeres min. 0,5 meter fra køreareal.

Skiltepyloner

8.23

Der må indenfor lokalplanområdet placeres maks. én skiltepylon på hjørnet ved Storegade og Søndergårds Allé, som vist på kortbilag B.

8.24

Skiltepylonen må maksimalt være 5 m høj og 1,5 m bred.

8.25

På pyloner må kun logo og/eller tekst oplyses og ikke søjlen som helhed.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

Opholdsarealer

9.1

Der skal indenfor lokalplanområdet etableres opholdsareal til butikkens ansatte, med omfang svarende til 2 % af det samlede bruttoetageareal.

Belysning

9.2

Belysning af parkeringsarealer samt vej-, sti- og friarealer må kun udføres som parkbelysning på lave standere med en lyspunkthøjde på maksimalt 3 m, samt som pullertbelysning med en lyspunkthøjde på maksimalt 1,2 m evt. suppleret med effektbelysning.

9.3

Lys på bebyggelse må ikke placeres højere end tagudhæng.

9.4

Belysning må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

Hegn og hæk

9.5

Langs lokalplanområdets vestlige og sydlige skel skal der etableres hækbeplantning, som bøg, navr, lærk, tjørn, liguster, buksbum, taks og/eller tuja eller fast hegn med en maksimumshøjde på 1,8 m.

9.6

Ved etablering af fast hegn langs lokalplanområdets vestlige og sydlige skel må der kun etableres tæt hegn som f.eks. komposithegn eller plankeværk, dog ikke trådhegn, gitterhegn, panelhegn eller lignende hegntyper som kan medføre indbliksgener.

9.7

Nødvendig støjafskærmning skal etableres i lokalplanområdets skel ved matr.nr. 6bo som vist på kortbilag B. Støjafskærmning etableres som fast hegn og skal have en minimumshøjde på 1,8 m.

9.8

Støjafskærmning skal beplantes med stedsegrønne klatreplanter eller etableres som en integreret del af hækbeplantning.

Belægning og nedsivning

9.9

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40 % af ejendommens areal nedsives.

9.10

Til nedsivning eller forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger som f.eks. etablering af forsinkelses- og nedsivningskassetter, brug af permeabel belægning mv.

Terrænregulering

9.11

Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 1 meter i forhold til det eksisterende. Terrænet må ikke reguleres nærmere lokalplangrænsen end 2,5 m.

Oplag

9.12

Anlæg til udendørs oplag, herunder opsamling af affald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende, skal placeres i forbindelse med varegården. Oplag skal være bag afskærmning, der har samme karakter som varegårdens facade, eller afskærmes med beplantning, så det ikke er synligt for omgivelserne.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg indenfor lokalplanområdet må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;
- den i § 5 nævnte hæk- eller græsbeplantning er etableret;
- den i § 9 nævnte støjafskærmning er etableret;
- at det ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes;
- det i § 9 nævnte opholdsareal er etableret;
- det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand er etableret.

§ 11 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Ved lokalplanens endelige vedtagelse aflyses, indenfor lokalplanens område, følgende private tilstandsservitut:

- 20.08.1943-915732-49 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 05.02.1957-915733-49 Dok om skel/byggeretsligt skel mv.
- 24.04.1967-915734-49 Dok om forbud mod udvidelse af bygning mv.

§ 12 Vedtagelse

Ovenstående lokalplan nr. 01-080-0012 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget den 23. juni 2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Annoncering