

Vedtaget

23-010-0005

Erhvervsområde ved Sdr. Lourupvej i Gørding



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESBJERG



Erhvervsområde ved Sdr. Lourupvej i Gørding

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 samtidigt, 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.

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om et nyt erhvervsområde til service- og håndværksvirksomheder i Gørding.

Lokalplanen har til formål at fastlægge områdets anvendelse til forskellige virksomhedstyper inden for virksomhedsklasse 2-3. Erhverv med en højere miljøklasse vil blive anvist andre områder i Esbjerg Kommune.

I lokalplanen er der sikret et beplantningsbælte på 10 meter mod Sdr. Lourupvej, så der er en harmonisk overgang fra erhvervsområdet til det åbne land og ådalen. Der er ligeledes sikret et 50 meter beplantningsbælte mod matrikel 7a for at reducere eventuelle støjgener.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Området omfattet af delområde A overføres til byzone, før det kan udnyttes til erhvervsområde.

Beliggenhed og eksisterende forhold

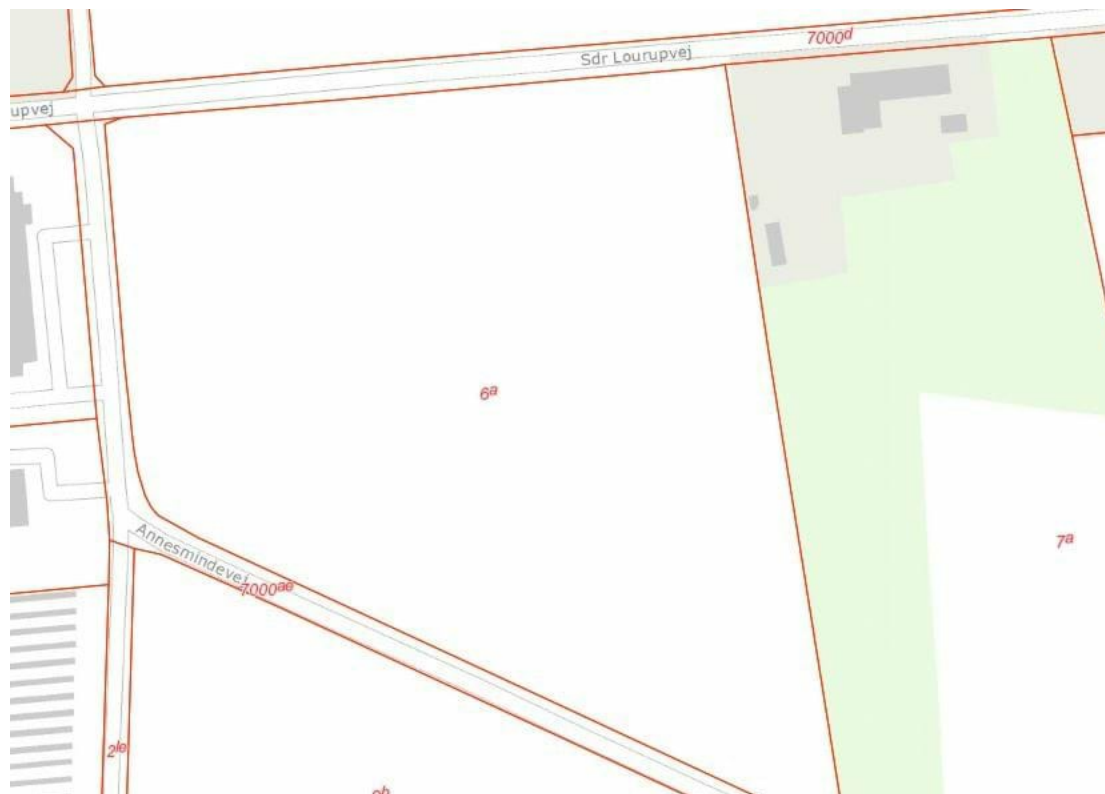
Lokalplanområdet er beliggende i det østlige Gørding og omfatter matrikel 6a Sdr. Gørding By, Gørding. Mod vest afgrænses området af Annesmindevej og et eksisterende erhvervsområde, mod øst af en ejendom, mod nord af Sdr. Lourupvej og mod syd grænser lokalplanområdet op mod Annesmindevej.

Området omfatter et areal på ca. 34.000 m² inklusiv et grønt areal mod det åbne land på ca. 11.000 m².

Lokalplanområdet anvendes i dag som landbrugsareal og ligger i landzone.

Terrænet i området hælder fra syd med en højde på 26,5 meter mod nord og ådalen med en højde på 23 meter.

Der vil komme en grøn afgrænsning mod det åbne land i skellet mellem matrikel nr. 6a og matrikel nr. 7a. Derudover skal det eksisterende levende hegn bevares af hensyn til, at der kan være flagermus. Diget i det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet bevares.





Lokalplanområdet set fra Sdr. Lourupvej / Annesmindevej mod sydøst.



Eksisterende hegn i den nordøstlige del af lokalplanområdet, som skal bevares.



Eksisterende dige i den sydøstlige del af lokalplanområdet, som skal bevares.

Lokalplanens indhold

Området skal disponeres efter lokalplankort, bilag B, og området skal vejbetjenes fra Annesmindevej.

Området ligger op ad et eksisterende erhvervsområde.

Anvendelse

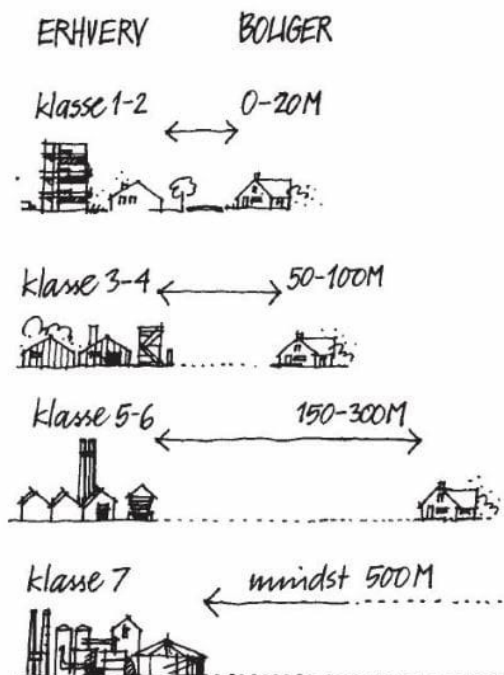
I lokalplanen fastlægges anvendelsen til erhvervsområde til service- og håndværkervirksomheder. Der må kun etableres funktioner med en miljøpåvirkning, der svarer til miljøklasse 2-3 i Håndbog om Miljø og Planlægning. Nedenstående billede er vejledende.

Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stål-valseværker.

Klassificeringen og de respektive afstande til bolig-anvendelse.



Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at service- og håndværkervirksomheder inden for miljøklasse 2-3 kan etablere sig i Gørding.

Inden for lokalplanområdets delområde A gives der mulighed for byggeri i op til 8.5 meters højde. Bebyggelse må ikke placeres i beplantningsbæltet eller regnvandsbassinet.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at der sikres beplantningsbælter; et 10 meter bredt beplantningsbælte i delområde B mod Sdr. Lourupvej og et beplantningsbælte mod det åbne land og matrikel nr. 7a. I den østlige del af lokalplanområdet er der et eksisterende levende hegn, der skal bevares, da der kan være flagermus i området.

I skellet mellem matrikel 6a og matrikel 7a er der et dige, der skal bevares.

Der skal etableres et regnvandsbassin mellem Annesmindevej og Sdr. Lourupvej, som vist på Bilag B. Placeringen er grundet hældningen i terrænet fra Annesmindevej mod Sdr. Lourupvej med 3,5 meter fra 26,5 meter til 23 meter.

Der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer til personale i forbindelse med ny erhvervsbebyggelse.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den nord/sydgående del af Annesmindevej, som vist i princippet i Bilag B.

Støv og lugt

Virksomhederne skal overholde gældende regler for luftafkast og lugtafkast, herunder filtre.

I forbindelse med offentlig høring af denne lokalplan, har der været en indsigelse fra Avlscenter Møllevang på Annesmindevej 1. Avlscenter Møllevang har i 2019 fået en miljøgodkendelse efter husdyrloven. Denne godkendelse er påklaget og aktuelt i behandling i Miljø- og Fødevareklagenævnet. Det vurderes at denne lokalplan ikke ændrer grundlaget for godkendelsen af husdyrbrugets udvidelse, da lokalplanen ikke indeholder arealer, der er belastet af lugt, eller vil blive belastet efter den planlagte udvidelse af Avlscenter Møllevang, jf. Planlovens §15a og §15b. Ved fremtidige yderligere udvidelser af Avlscenter Møllevang vil det ikke være denne lokalplan, der begrænser husdyrbruget.

Afledning af regnvand

Lokalplanen fastlægger, at overfladevand skal holdes inden for egen grund og stiller krav om at tag- og overfladevand fra mindst 40 % af ejendommens areal nedsives på egen grund. Der skal etableres et regnvandsbassin i det nordvestlige hjørne af lokalplanområdet.

Da området er leret, skal der separatkloakeres og etableres et regnvandsbassin.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplan 2018-2030, og der er derfor udarbejdet en kommuneplanændring samtidig med denne lokalplan.

Kommuneplanændring

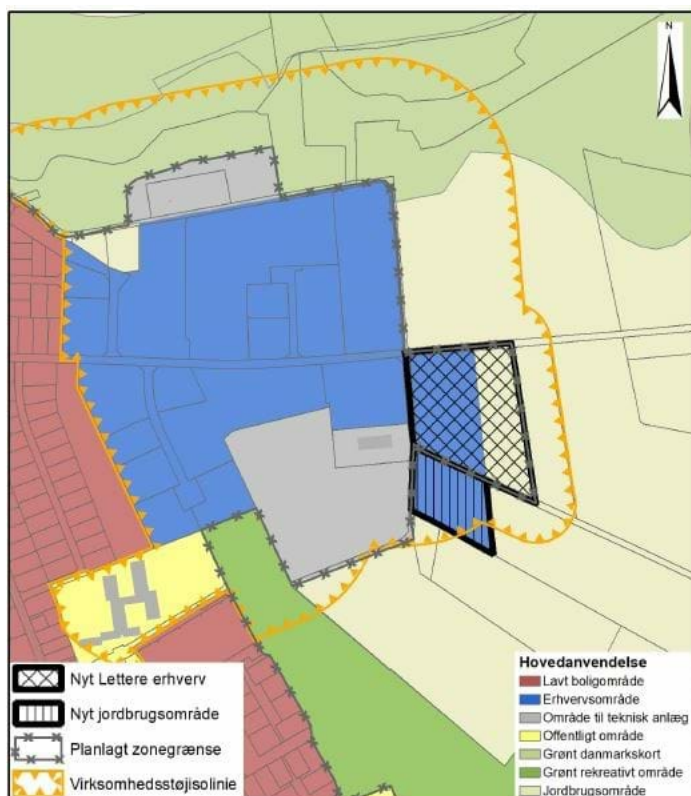
Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030.

Uoverensstemmelsen er følgende punkter:

- Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og delområde A skal overføres til byzone.
- På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres et erhvervsområde og et mindre jordbrugsområde til lettere erhverv samt en del af erhvervsområdet til jordbrugsområde. Derved ændres virksomhedsstøjsolinien og den planlagte zonegrænse.

På den baggrund er ændring nr. 2018.26 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.



Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændringen overføres lokalplanområdets delområde A til byzone ved lokalplanens vedtagelse.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til nyt lettere erhverv og nyt jordbrugsområde. I

kommuneplanændringen fastlægges den til nyt lettere erhverv. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til lettere erhverv og jordbrugsområde.

I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til erhvervsområde i form af lettere erhverv, miljøklasse 2-3 i Håndbog om Miljø og Planlægning samt et mindre areal, Delområde B, til jordbrugsområde.

Bebyggelse

Kommuneplanændringen fastlægger en bebyggelsesprocent på 50, hvilket er videreført i lokalplanen.

Kommuneplanændringen giver mulighed for byggeri i op til 8.5 meter med udnyttelse af tagetagen.

Opholdsarealer

Kommuneplan 2018-30 stiller krav om at der fastsættes bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer. I lokalplanen er der en bestemmelse om, at der ved ny erhvervsbebyggelse skal etableres et opholdsareal på minimum 5% af bebyggelsens etageareal. Opholdsarealet, som er forbeholdt personale, skal anlægges som et sammenhængende, velbeliggende areal med mulighed for sol og læ.

Værdifuldt landbrugsområde

Området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.

I særligt værdifulde landbrugsområder må der kun udlægges areal til ikke-landbrugsmæssige formål, hvis det sikres at arealforbruget begrænses mest muligt, at der tages hensyn til arronderingen af de tilbageværende ejendomme i området og, at arealerne kan anvendes længst muligt til landbrugsmæssige formål før overgangen til anden anvendelse.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Området skal inddrages i spildevandsplanen ved et tillæg til spildevandsplanen som et område, der skal separatkloakeres.

Der skal etableres et regnvandsbassin i det nordvestlige hjørne af delområde A.

Området udlægges til erhvervsareal, hvilket medfører, at der maksimalt må afledes regnvand fra 60 % af grundenes areal.

Forhold til anden lovgivning Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Anlæg i lokalplanområdet, der må antages at påvirke væsentligt, må ikke påbegyndes, før der er meddelt en § 25-tilladelse 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. Det 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.

Arealet er arkæologisk undersøgt og frigivet af Sydvestjyske Museer.

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

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttede naturtyper

Der er ingen beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet. Den nærmeste beskyttede naturtype ligger ca. 220 m nordøst for lokalplanområdet.

Skovbyggelinje

Verdensskoven afkaster en skovbyggelinje indenfor lokalplanområdet. Der søges om reduktion af skovbyggelinjen hos Miljøstyrelsen.

Jordforureningsloven

Område i landzone, der delvist overgår til byzone:

Ved den endelige vedtagelse vil lokalplanområdets delområde A overgå til byzone.

Før jord flyttes fra et områdeklassificeret område, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Ved nybyggeri skal det ifølge jordforureningslovens § 72b dokumenteres, at den øverste ½ m jord er ren.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område uden særlige drikkevandsinteresser.

Landbrugsloven

Landbrugspligten vil blive ophævet i delområde A i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

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.

Lokalplanområdet ligger ca. 410 meter fra Natura 2000-område nr. 90 Sneum Å og Holsted Å, og habitatområde H79.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber.

Grundet planens karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området.

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.

Inden for lokalplanområdet er der levende hegn, som vurderes at være mulig habitat for flagermus. Der er i lokalplanen en bestemmelse om, at det levende hegn i området skal bevares. Endvidere etableres der et større grønt område med en bredde på 50 meter langs med hegnet.

Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter ved den nuværende udformning af projektet.

Forhold til gældende servitutter

Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger.

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.

Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål

- at overføre lokalplanområdets delområde A fra landzone til byzone,
- at udlægge lokalplanens område til erhvervsformål,
- at sikre vejadgang fra Annesmindevej,
- at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne,
- at sikre bevarelse af beplantningsbælte og dige mod matrikel 7a
- at sikre en harmonisk overgang til det åbne land.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnumrene 6a Sdr. Gørding By, Gørding, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone, og overføres ved lokalplanens vedtagelse delvist til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål med en miljøpåvirkning, der svarer til klasse 2-3 i Håndbog om Miljø og Planlægning.

3.2

Delområde B må kun anvendes til grønt område.

3.3

Inden for delområde A må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantener m.v.

§ 4 Udstykning

4.1

I lokalplanområdet må der kun udstykkes, når det er godkendt af Esbjerg Kommune.

Inden for lokalplanområdet må udstykningen kun foretages på grundlag af en udstykningsplan, godkendt af Esbjerg Kommune.

4.2

Mindre skelreguleringer og udstykning til offentlig vej og sti, samt almen forsynings- eller afløbsledning eller afløbsanlæg samt friareal er tilladt.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra Annesmindevej i overensstemmelse med principperne vist på bilag B, og vejbetjeningen skal ske mellem 50 og 90 meter syd for Sdr. Lourupvej.

5.2

Der skal mindst anlægges følgende parkering: 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal til erhverv.

5.3

Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 2 pladser pr. 100 m² etageareal.

5.4

Belysning af veje, parkeringsarealer og varegård skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 5,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller fremstå som fritliggende bygninger i terræn med afskærmende beplantning.

6.2

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

6.3

Der må ikke opsættes mini- og mikromøller inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 50 %.

7.2

Bebyggelse skal placeres minimum 5 meter fra skel. Bebyggelse på de yderste nordlige og østlige grunde, kan dog placeres minimum 2 meter fra skel mod regnvandsbassin, beplantningsbælte og delområde B.

7.3

Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter.

7.4

Tekniske installationer på tag skal trækkes 2 meter tilbage fra bygningens facade og må ikke være højere end 1 meter over tag.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Bygninger inden for den enkelte ejendom, eller ejendomme der udstykkes herfra, skal udføres i ensartede materialer og arkitektur. Signalfarver samt materialer med blanke eller reflekterende overflader må ikke anvendes.

8.2

Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

8.3

Solceller/solfangere/solenergianlæg må kun placeres på bygningers tage.

Skilte

8.4

Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse. Skilteformen skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver.

8.5

Skiltning på bygninger må kun ske med navn og logo, og alene på bygningernes lodrette facade og ikke over skæringen mellem tag og facade. Skiltning på bygninger må kun belyses indefra eller have coronabelysning. Der må ikke skiltes med løbende eller blinkende skilte. Der må ikke opstilles flagstænger og pyloner i området.

8.6

Vinduer må ikke blændes helt eller delvist. Dette gælder både tilklæbning med reklame, maling med videre og blænding udført i faste materialer.

8.7

Skiltebånd tillades ikke.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

Beplantning

9.1

Der skal etableres et beplantningsbælte langs Sdr. Lourupvej på mindst 10 meters bredde som markeret på bilag B. Beplantningen skal bestå af træer og buske, der kan nå en maks. højde på 6 meter.

9.2

I delområde B skal der etableres et grønt område mod matrikel 7a og det åbne land i en bredde af 50 meter, som markeret på bilag B.

9.3

Beplantningsbælterne skal tilplantes med en variation af hjemmehørende og / eller egnstypiske træer og buske.

9.4

Det levende hegn, som er markeret på bilag B, skal bevares.

9.5

Diget, som er 165 m langt, og som er markeret på bilag B, skal bevares.

Belysning

9.6

Belysning af veje og parkeringsarealer skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 5,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen ikke er til gene for omgivelserne.

Generelt

9.7

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ og skal skærmes med beplantning. Opholdsarealerne skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

9.8

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40% af ejendommens areal nedsives på egen grund. Hvis nedsivning ikke er muligt skal tag- og overfladevandet forsinkes inden afledning.

9.9

Ejendomme må ikke befæstes på mere end 60 % af ejendommens areal. Bebyggelse anses som befæstet areal.

9.10

Indenfor delområde A skal der etableres et regnvandsbassin til overfladevand. Regnvandsbassinet skal udformes med flade skråninger (maks. hældning på 1:5), naturligt indpasset i området, som vist i princippet på bilag B. Der skal reserveres en min. 3 m bred bræmme i den sydlige ende af arealet til regnvandsbassin, som kan benyttes af en slamsuger ved vedligehold af bassinet.

9.11

Udendørs oplag må kun finde sted inden for afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen.

9.12

Henstilling af busser samt last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

9.13

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning og regnvandsbassin.

§ 10 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse skal være tilsluttet kloak-, vand- og elnet, før den tages i brug. Lokalplanområdet skal separatkloakeres.

11.2

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede.

11.3

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før de i § 9 nævnte beplantningsbælter er etablerede og at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

11.4

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før det i § 3 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Man skal være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler, ledninger eller dræn er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om el-, telefon-, internet- og tv-kabler, vand- fjernvarme-, gas- og kloakledninger.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 23-020-0005, udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 18. maj 2020, med henblik på offentlig høring.

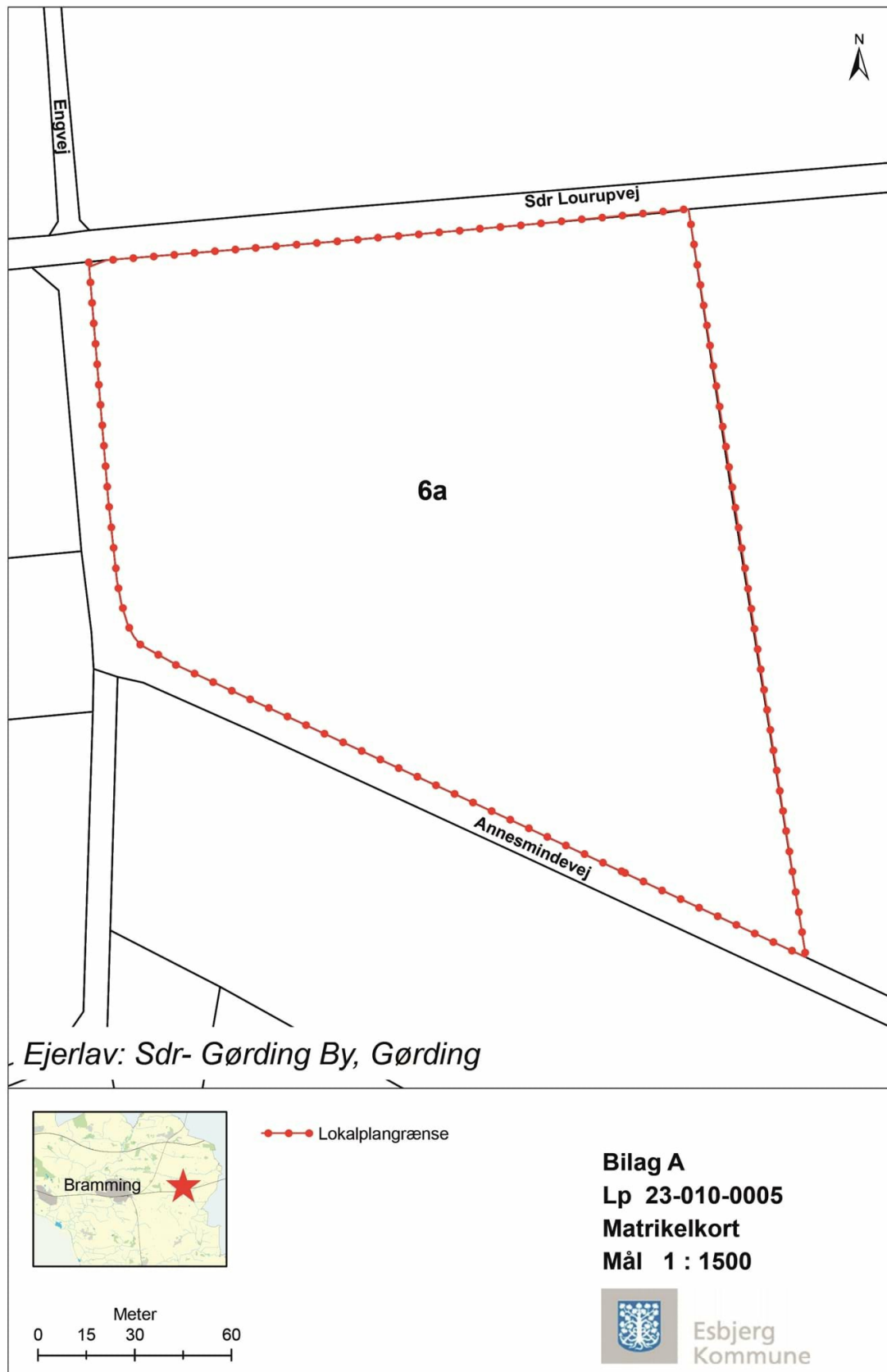
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Bilag

Brug sidemenuen for at finde de enkelte kortbilag tilknyttet til lokalplanen.

Bilag A



Bilag B





**By & Arealudvikling
Teknik & Miljø**

**Lokalplan nr. 23-010-0005, Erhvervsområde ved Sdr. Lourupvej i Gør-
ding
Kommuneplanændring nr. 2018.26
Vedtaget**



Esbjerg Byråd har den 3. maj 2021 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 23-010-0005 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2018.26 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål

- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone, at udlægge lokalplanens område til erhvervsformål,
- at sikre vejadgang fra Annesmindevej,
- at forebygge miljøkonflikter inden for lokalplanområdet og i forhold til omgivelserne,
- at sikre bevarelse af beplantningsbælte og dige mod matrikel 7a,
- og at sikre en harmonisk overgang til det åbne land.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

- Teksten om "Spildevandsplanen" i redegørelsen og § 9.8. er justeret, så indholdet svarer til "Aflledning af regnvand" i redegørelsen.
- Som konsekvens af afsnit om "Skovbyggelinje" i redegørelsesdelen er tilføjet en ny bestemmelse om dispensation fra skovbyggelinjen i § 11.
- Som konsekvens af § 3.1. og 3.2 er tydeliggjort de to delområder på lokalplankortet.
- Som konsekvens af lokalplanens visning af stedet for indkørsel på lokalplankortet, er meterangivelsen i § 5.1 justeret.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelsesdato, hvorefter ejendomme inden for området kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Her kan du se planerne

Planerne er indberettet i Plandata. Kan også ses via disse link,
Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/erhvervsomraade-ved-sdr-lourupvej-i-goerding/>

Kommuneplanændringen:

<http://kommuneplan.esbjerg.dk/dk/aendringer/>

Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.

Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes indhold. Planklagenævnet afgør sagen og kan bestemme, om projektet skal sættes i stå, mens klagen behandles.

Klageberettiget er erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, jf. Planlovens § 59.

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videregiver herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.

Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Personoplysninger:

Når du henvender dig til os udleverer du nogle personoplysninger.

Personoplysningerne bruger vi, når vi behandler og besvarer din henvendelse, og de kan blive gemt til brug for vores videre sagsbehandling.

Vi har ansvar for, at dine oplysninger behandles og opbevares forsvarligt indenfor rammerne af EU's databeskyttelsesforordning.

[Læs mere om vores behandling af dine persondata](#)

Annonce: Kan ses på internetadressen www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 7. maj 2021.