

Vedtaget

21-030-0012

Butikcenter på hjørnet af Gabelsvej og Kirkebrovej, Bramming



Esbjerg
Kommune



Enkeltstående dagligvarebutik på hjørnet af Gabelsvej og Kirkebrovej, Bramming



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 at etablere en dagligvarebutik i den nordlige del af Bramming. Der er ikke nogen dagligvarebutik i forvejen i området, og en kommende butik vil således sikre betjening af de omkringliggende boligområder.

Formålet med lokalplanen er dermed at udlægge området til en dagligvarebutik. Lokalplanområdet er beliggende i landzone grænsende op til byzone. Lokalplanens formål er dermed også at overføre lokalplanområdet til byzone samt sikre en tydelig overgang mellem by og land.

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen udarbejdes en kommuneplanændring, der fastlægger anvendelsen til boligområde.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Bramming, og området omfatter et areal på ca. 8.800 m². Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsdrift og udgør en del af en dyrket mark.

Området ligger på grænsen mellem by mod syd og landbrugsarealer mod nord og kan betragtes som "indgangen" til Bramming fra nordsiden. Området afgrænses mod syd af et beplantningsbælte, og syd herfor er der et stuehus tilhørende landbrugsejendommen. Mod nord afgrænses området af Kirkebrovej og nord herfor af marker, der mod nord grænser op til et i kommuneplanen udpeget større sammenhængende landskab og Grøn danmarkskort med Holsted Å-dal. Mod øst afgrænses området af Gabelsvej. Området grænser mod vest op til en dyrket mark.

Terrænet i området ligger mellem kote 6,7 mod vest og kote 8,3 mod øst (DVR90).

Der er ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet, men der er højspændingskabler henover arealet i øst-vestlig retning.



Lokalplanområdet set fra Kirkebrovej mod øst.



Lokalplanområdet set fra Gabelsvej, fra syd mod nord-vest. I baggrunden ses beplantningsbæltet der markerer afgrænsningen mellem de dyrkede marker og ådalen.



Bebyggelsen lige syd for området, set fra Gabelsvej.

Lokalplanens indhold Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1200 m² til betjening af lokalområdet.

Disponering

En mulig disponering af området ses på Bilag C. Lokalplanområdet deles op i delområderne A og B.

Dagligvarebutikken skal opføres i den sydøstlige del af området, delområde A, inden for byggefeltet som fremgår af Bilag B. Mindre småbygninger som eksempelvis overdækninger til kundevogne kan opføres uden for byggefeltet efter nærmere bestemmelser. Uden for byggefeltet etableres parkeringsarealer med overdækninger til kundevogne samt opholdsareal til personale.

Den vestlige del af området, samt området mod krydset Gabelsvej / Kirkebrovej, delområde B, udlægges som grønne arealer for at sikre overgangen mellem by og land. I den sydvestlige del af området disponeres endvidere areal til regnvandshåndtering fra hele lokalplanområdet.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 i henhold til kommuneplanen. Bebyggelsen skal opføres med facader i teglsten i afdæmpede farver for at bebyggelsen ikke skal virke for dominerende. Dog kan mindre facadepartier, varelevering og andre småbygninger opføres i andre materialer efter nærmere bestemmelser. Bebyggelsen må opføres i en maks. højde på 6,5 m og skal udføres med fladt tag.

For at bebyggelsen ikke skal opleves som en lang uafbrudt bygning, fastsættes der krav om, at facade og gavle længere end 15 meter skal brydes, f.eks. ved at lave murspring eller vinduer.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer i delområde A planlægges hovedsageligt udlagt til parkeringsarealer til kunder i butikken. For at skabe gode forudsætninger for biodiversitet og sikre en tydelig overgang mellem byen og det åbne land, udlægges delområde B til grønt areal med blomstereng, overvejende blomstrende buske og træer samt regnvandsbassin til håndtering af regnvand fra hele lokalplanområdet. En skitse for, hvordan arealet tænkes disponeret og hvilken beplantning, der tages udgangspunkt i findes på Bilag B, C og D. Der er i plantevalget lagt vægt på, at der er blomstring en stor del af året og, at beplantningen i øvrigt skal fremme biodiversiteten i området. For at give arealet et parkagtigt præg, består plantevalget overvejende af hjemmehørende arter suppleret med mere kulturprægede arter, som mange af løgplanterne er.

Regnvandsbassinet placeres mod sydvest i den lave del af området. Bassinet skal etableres så det fremstår som en naturlig lavning i terrænet, således det bidrager positivt til den landskabelige oplevelse af området.

Regnvandsbassinet har en svag hældning og tilplanlægges eller tilsås med planter, der kan tåle højtstående vand. Mod nord, mod krydset Gabelsvej / Kirkebrovej, udlægges ligeledes et grønt areal med træer og blomstereng. Der sikres således store grønne arealer i området herunder også opholdsarealer til personale. En planlagt disponering af de ubebyggede arealer fremgår af Bilag C og D.

For at give området et ryddeligt udseende, er der bl.a. bestemmelser om, at oplag og affald skal afskærmes.

Langs den sydlige lokalplangrænse, skal der etableres en minimum 2 m høj støjafskærmning, så det sikres, at naboer ikke støjbelastes mere end gældende støjgrænser. Der skal etableres beplantning i form af buske og eller træer langs den nordlige side af støjafskærmningen, for visuelt at bryde den lange støjskærm, så den falder mere ind i landskabet.

Der er fastsat nærmere bestemmelser om skiltning på terræn for at begrænse mængden. Herunder tillades kun én pylon i den sydøstlige del af området.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en ny overkørsel til Gabelsvej. Der tillades ikke udkørsel til Kirkebrovej af hensyn til trafiksikkerheden. Der etableres ligeledes en stiadgang til Gabelsvej i den sydligste del af området. Dette sikrer en adskillelse mellem bilister og bløde trafikanter til fordel for trafiksikkerheden.

Af sikkerhedshensyn placeres varelevering i den vestligste del af byggefeltet, og parkeringsarealet indrettes således, at der ikke skal bakkes med lastbiler, hvor der er kundeparkering.

Lokalplanen sikrer tilstrækkelige p-pladser til både bilister og cyklister i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes parkeringsregulativer.

For at sikre, at trafikken til og fra området kan håndteres på forsvarlig vis, skal der laves hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af et vejbump på Gabelsvej. Dette ligger uden for lokalplanområdet og kan derfor ikke sikres i denne lokalplan. Der laves derfor en privat udbygningsaftale mellem bygherre og Esbjerg Kommune, hvor bygherre skal stå for udgifter til dette anlæg. Se nærmere under afsnittet *Udbygningsaftale*.

Miljømæssige forhold

Det vurderes ikke at etablering af en dagligvarebutik vil medføre en væsentlig ændret trafikintensitet i området, da Gabelsvej er en af byens indfaldsveje, hvorfor en øget partikelforurening vil være begrænset.

Støj

Virksomhedsstøj:

Inden for lokalplanområdet gives mulighed for en dagligvarebutik. Aktiviteterne og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Der kan opstå ubetydelige støvgener i etableringsfasen.

Planen vil kunne generere mere trafik i området. Den samlede ekstra luftforurening fra trafikken vurderes dog at være ubetydelig.

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

Området er ikke omfattet af Spildevandsplan 2016-2021, men skal inddrages i spildevandsplanen som et spildevandskloakeret kloakopland.

Alt tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Udbygningsaftale

Planlovens § 21b åbner mulighed for, at en grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af sin ejendom. Der er indgået en udbygningsaftale mellem grundejer og Esbjerg Kommune med henblik på at sikre god trafikafvikling i området.

I udbygningsaftalen forpligter ejer af den udmatrikulerede ejendom sig til at foranledige udførelse og betale et vejbumpe på Gabelsvej ud for den nye stitilslutning.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030, da området er udlagt til Jordbrugsområde.

På den baggrund er ændring nr. 2020.55 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanændring nr. 2020.35 overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til Jordbrugsområde. I overensstemmelse med kommuneplanændring nr. 2020.35 fastlægges anvendelsen i lokalplanen til en dagligvarebutik.

Bebyggelse

Jf. kommuneplanændring nr. 2020.35 er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 30%, og bygningshøjde er fastsat til maksimum 6,5m.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplanændring 2020.35 skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet i forbindelse med erhvervsbyggeri. Lokalplanen fastsætter et krav om, at der i området skal etableres et opholdsareal til områdets ansatte svarende til min. 5% af butikkens etageareal.

Klimatilpasning

En del af området er omfattet af Kommuneplanens udpegning for oversvømmelsesrisiko. Der er dog i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse foretaget grundvandspejlinger, som viser, at grundvandsspejlet er mere end 2 m under terræn.

For at kunne håndtere tag- og overfladevand fra hele området, vil der på områdets vestlige lave del blive etableret et regnvandsbassin.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt til at være alment forsynet.

Området inddrages i spildevandsplanen ved et tillæg som et område der er skal spildevandskloakeres.

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

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.

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.

Området ligger ca. 300 meter sydvest for Sankt Knuds Kirke. Sankt Knuds Kirke er beliggende i en lille skov. Ribe Stift har anmodet Den Kongelige Bygningsinspektør om en vurdering og udtalelse. Det vurderes, at Sankt Knuds Kirke ikke påvirkes af planen.

Naturbeskyttelsesloven

En mindre del af det nordøstlige område skæres af en kirkebyggelinje og hele området er udpeget som en del af et værdifuldt landskab. Arealet er beliggende på grænsen mellem by og det åbne land ned til et ånært areal.

Der tillades ikke bebyggelse på arealet beliggende inden for kirkebyggelinjen. En stor del af området udlægges til grønt område, og der skal plantes træer ud mod Kirkebrovej. Der er desuden krav om, at byggeriet skal opføres i afdæmpede farver, og der er begrænsninger i antallet og placering af skilte. Lokalplanen vurderes derfor ikke at påvirke beskyttelseshensynene i væsentlig grad.

Den nærliggende skov mod øst afkaster en skovbyggelinje ind over hele lokalplanområdet. Der må ikke opføres bebyggelse i området, før skovbyggelinjen er ophævet, reduceret eller der opnås dispensation.

Jordforureningsloven

Område i landzone, der overgår til byzone:

Ved den endelige vedtagelse vil lokalplanområdet overgå til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurennet (områdeklassificering). Derfor skal der ved et regulativ tages stilling til, om det område der overgår fra landzone til byzone, skal undtages fra områdeklassificeringen.

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

Der er ikke indvindingsoplande el. grundvandsinteresseområder i forbindelse med lokalplanområdet.

Landbrugsloven

Lokalplanens realisering forudsætter ophævelse af landbrugspligten i lokalplanområdet. Det er ansøgers eget ansvar at søge landbrugspligten ophævet i forbindelse med lokalplanens realisering.

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. 88 m fra nærmeste Natura 2000-område. Det drejer sig om Natura 2000-område nr. 90, Sneum Å og Holsted Ådal 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. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter ved den nuværende udformning af planen.

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.

Forhold til gældende servitutter

Området er pålagt en række servitutter og byrder af forskellig karakter. Af nedenstående beskrives servitutterne med deres indvirkning på lokalplanen. Der er kun medtaget de servitutter, kommunen vurderer, har betydning for lokalplanen. Der kan være tinglyst andre servitutter, der kan have betydning for den enkelte grundejer.

Servitut om byggelinjer mv. - dato/løbenummer 14.04.1961-924862-47

Servituten vedrører en byggelinje til Gabelsvej. Inden for byggelinjen må der ikke opføres bebyggelse eller etableres faste genstande. Lokalplanen respekterer servituten.

Servitut om højspænding mv. - dato/løbenummer 17.11.1972-924866-47

Servituten vedrører eksisterende højspændingsledning (luftledning) i området. Inden for en afstand på 8 m på hver side af ledningens midte må der ikke opføres noget eller være noget over 4m. Lokalplanen respekterer servituten.

Servitut om byggelinjer mv. - dato/løbenummer 06.02.1997-1727-47

Servituten vedrører en byggelinje til Kirkebrovej, hvor der inden for en afstand af 5 m til vejskel ikke må bygges. Derudover er der et oversigtsareal mod krydset Kirkebrovej / Gabelsvej hvor der ikke må findes noget højere end 0,8 m. Lokalplanen respekterer servituten.

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 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendt til én dagligvarebutik,
- at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer,
- at sikre vejadgang til Gabelsvej,
- at sikre en veldefineret overgang fra by til land,
- at sikre, at der på arealet skabes gode forudsætninger for biodiversitet,
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter del af matrikelnummer 1kh Bramming Hgd, Bramming, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.1

Lokalplanområdet udmatrikuleres af matriklen 1kh, Bramming Hgd, Bramming, som ligger i landzone. Ved lokalplanens vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde A må kun anvendes til én dagligvarebutik, der betjener lokalområdet med et samlet areal på maksimalt 1.200 m², beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser, samt til grønt område.

Delområde B må kun anvendes til grønt område og håndtering af regnvand fra hele lokalplanområdet. Arealet må ikke befæstes.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes med én ny overkørsel til Gabelsvej samt en stiadgang til Gabelsvej med placering i princippet som vist på Bilag B.

5.2

Lokalplanområdet og parkeringspladsen skal indrettes i princippet som vist på bilag C, så det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der er kundeparkering. Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej.

5.3

Der skal mindst anlægges 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal.

5.4

Der skal ved kundeindgangen etableres cykelparkeringspladser med mindst 1 plads pr. 100 m² butiksareal.

5.5

Belysning af veje, stier, parkeringsarealer og varegård mm. skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter. Belysning skal udføres med ensartet armatur.

5.6

Belysning skal udformes og retningsbestemmes, så denne ikke er til gene for naboer og trafikken på de tilstødende veje.

§ 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

Bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet, vist på bilag B.

Mindre småbygninger som overdækninger til kundevogne og tekniske bygninger til områdets forsyning og drift, må dog opføres uden for byggefeltet i en afstand af mindst 5 meter fra vejskel, dog ikke i områder udlagt til grønne områder.

7.2

Bebyggelse inden for byggefeltet må opføres i 1 etage i en højde på maks. 6,5 meter over kote 8,0 DVR90.

Uden for byggefeltet må mindre småbygninger opføres i en højde på maks. 3,5 meter.

7.3

Varegård skal placeres på vestsiden af bygningen, i princippet som vist på Bilag C.

7.4

Der må ikke placeres tekniske installationer på taget med undtagelse af solceller samt ventilationsindsug og udkast. Disse installationer skal placeres således, at de ikke kan ses fra de tilstødende veje.

7.5

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader på dagligvarebutikken skal udføres i teglsten i afdæmpede farver. Mindre facadepartier, der svarer til max. 25 % af den enkelte facades areal, eksklusiv vinduer og døre, må udføres i træbeklædning.

8.2

Indgangspartier, skure til kundevogne og øvrige småbygninger må desuden udføres i glas, metal og træ.

8.3

Tage skal udføres, så de fremstår flade (med op til 5° hældning) og udføres med tagpap eller som grønne tage.

8.4

Facader og gavle længere end 15 meter skal brydes. Dette kan ske ved spring i murværket, anden mursten og fuger, spring i vinduesplacering, anden farve, detaljeret murværk mv.

8.5

Skiltning på bygninger skal udføres efter følgende retningslinier:

- Skiltning skal etableres plant på bygningens facade, gavl eller tagudhæng og må ikke overstige bygningens overkant.
- Skilte må kun relatere sig til butikker i lokalplanområdet.
- Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.
- Skiltebånd må ikke være gennemgående i dele eller hele facadens længde.
- Skilte må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.
- Der må opføres et logoskilt samt et navneskilt på hver side af bygningen - disse skilte må ikke være pladeskilte men skal fremstå som enkelbogstaver.
- Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 35 cm. Belysning må ikke være til blændingsgene for fodgængere, trafikanter eller naboer.

8.6

Solceller skal placeres plant på taget (op til 10 grader) og må højest rage 0,5 m over taghøjden.

Solceller og lignende må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer, genboer eller trafikanter.

8.7

Lys på bygning må ikke placeres højere end tagudhæng.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

De ubebyggede arealer foruden parkeringsarealet, etableres med grønne arealer med blomstereng, buske, træer og regnvandsbassin. Placering, omfang og indhold fremgår som vist i princippet på bilagene B og D.

9.2

Beplantning skal etableres efter følgende retningslinjer:

- Plantevalget skal være tilpasset den aktuelle lokalitets jordbundsforhold.
- Træer og buske skal overvejende bestå af hjemmehørende, løvfældende arter (se bemærkning).
- Der kan desuden anvendes egnskarakteristiske buske, f.eks. Malus Sargentii og vedbend (Hedera helix), som anvist på skitsen, bilag D.
- Blomstereng skal tilplantes eller tilsås med en varieret blanding af hjemmehørende urter, egnet til fugtig jord. Urteblandingen kan suppleres med hjemmehørende, tuedannende græsser.
- Løgplanterne, der hovedsageligt plantes i forbindelse med trægrupperne, må bestå af kultiverede planter, f.eks. som anvist på bilag D.
- Engarealerne skal slås mindst 1 gang og højst 2 gange årligt i efteråret og eventuelt foråret. Det afklippede materiale skal fjernes fra engarealerne.

En oversigt over hjemmehørende buske og træer kan findes i "40 Danske træer og buske", Miljøministeriet, Skov & Naturstyrelsen, 1989. Her findes også vejledning om de enkelte arters vækstkrav.

9.3

Der må ikke placeres genstande, bebyggelse eller beplantning med en højde på over 4 m under eksisterende højspændingsledninger i et bælte på 8 meter på hver side af centerlinjen.

9.4

Alt tag- og overfladevand fra ejendommens areal skal nedsives på egen grund.

9.5

Der skal etableres et regnvandsbassin til håndtering af overfladevand i lokalplanområdet, med placering i princippet som vist på bilag C.

Bassinet skal etableres så det fremstår som en naturlig lavning i terrænet med en maksimal hældning på 1:4 og skal indgå i naturlig sammenhæng med de øvrige grønne arealer.

9.6

Der skal være et opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål til områdets ansatte.

Opholdsarealet skal anlægges som et sammenhængende, velbeliggende areal med mulighed for sol og læ og skal skærmes med beplantning. Arealet skal placeres i princippet som vist på Bilag C og D.

9.7

Udendørs oplag og affaldssortering mv. må kun finde sted inden for afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen og må ikke fremstå synligt mod omgivelserne.

9.8

Opstilling af udendørs varer som blomster, krukker mv. skal gives et ordentligt udseende, og der må ikke anvendes hegn.

9.9

Der skal etableres en minimum 2 m høj støjafskærmning langs den sydlige lokalplangrænse, som sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes.

Støjskærmens nordlige side skal tilplantes med klatreplanter som f.eks. vedbend.

Endvidere skal der langs støjskærmens nordlige side, med undtagelse af hvor der er bebyggelse, plantes spredt træ- eller buskbeplantning.

Skiltning

9.10

Skiltning på terræn må opføres efter gældende retningslinjer:

- Der må kun opføres én fritstående pylon syd for indkørslen på Gabelsvej med placering som vist på Bilag B.
- Pylonen må maksimalt have en højde på 6 meter og en bredde 2 meter.
- På pylonen må der fremgå logo og tekst, der knytter sig til virksomheden i lokalplanområdet.
- Der må opføres ét henvisningsskilt ved indkørslen.
- Henvisningsskiltet må have en højde på maks. 1,5 meter og en bredde på maks. 0,8 meter.
- På skiltning må kun logo og tekst lyse og ikke søjlen som helhed.
- Der må ikke opsættes flagstænger.

9.11

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

9.12

Terrænet må ikke reguleres mere end 1 meter i forhold til det eksisterende terræn, dog undtaget terrænreguleringer til regnvandsbassin, fundament, trapper, ramper til varelevering og ned- og opkørsel.

Overskudsjord fra byggeri og anlæg i lokalplanområdet skal håndteres på grunden.

Der må ikke tilføres muld til engarealerne. Dog må der i forbindelse med plantning af træer og buske tilføres muld, hvis det er nødvendigt for træernes eller buskenes trivsel.

9.13

Der må ikke etableres støttemure langs med Gabelsvej og Kirkebrovej.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret,
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret,
- den i § 9 nævnte grønne arealer og beplantning er etableret (dog med hensyntagen til årstiden),
- den i § 9 nævnte støjafskærmning er etableret,
- det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret.

I forbindelse med etablering af butikker skal det dokumenteres, at vareindlevering kan foregå på færdselsmæssig betryggende vis på fællesarealer samt, at anvendelsen ikke vil påvirke naboer udover Miljøstyrelsens vejledende

grænseværdier for støj.

§ 11 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

11.1

Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter i forbindelse med denne lokalplans endelige vedtagelse.

§ 12 Vedtagelse

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 21-030-0012 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 21. juni 2021.

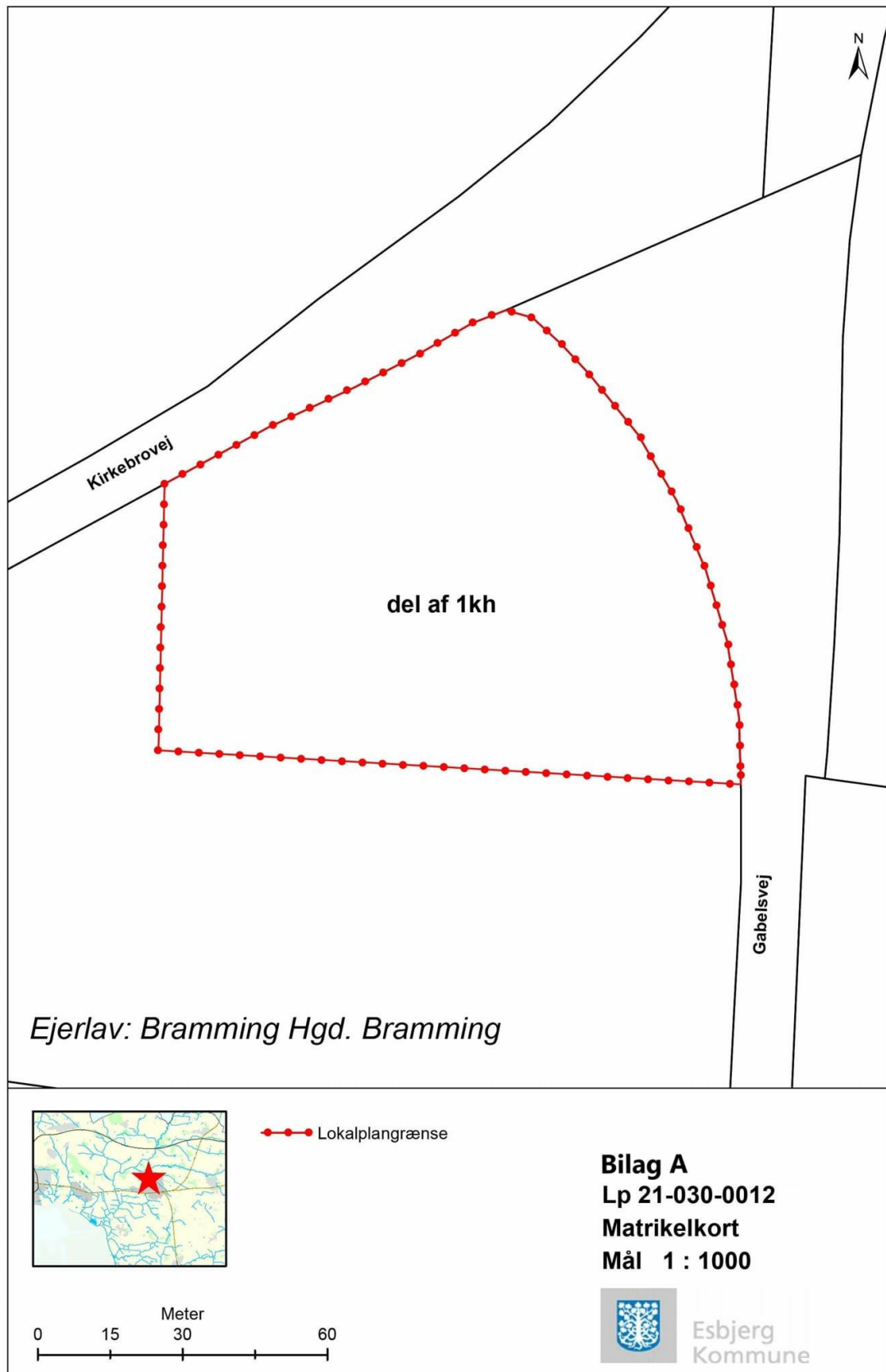
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

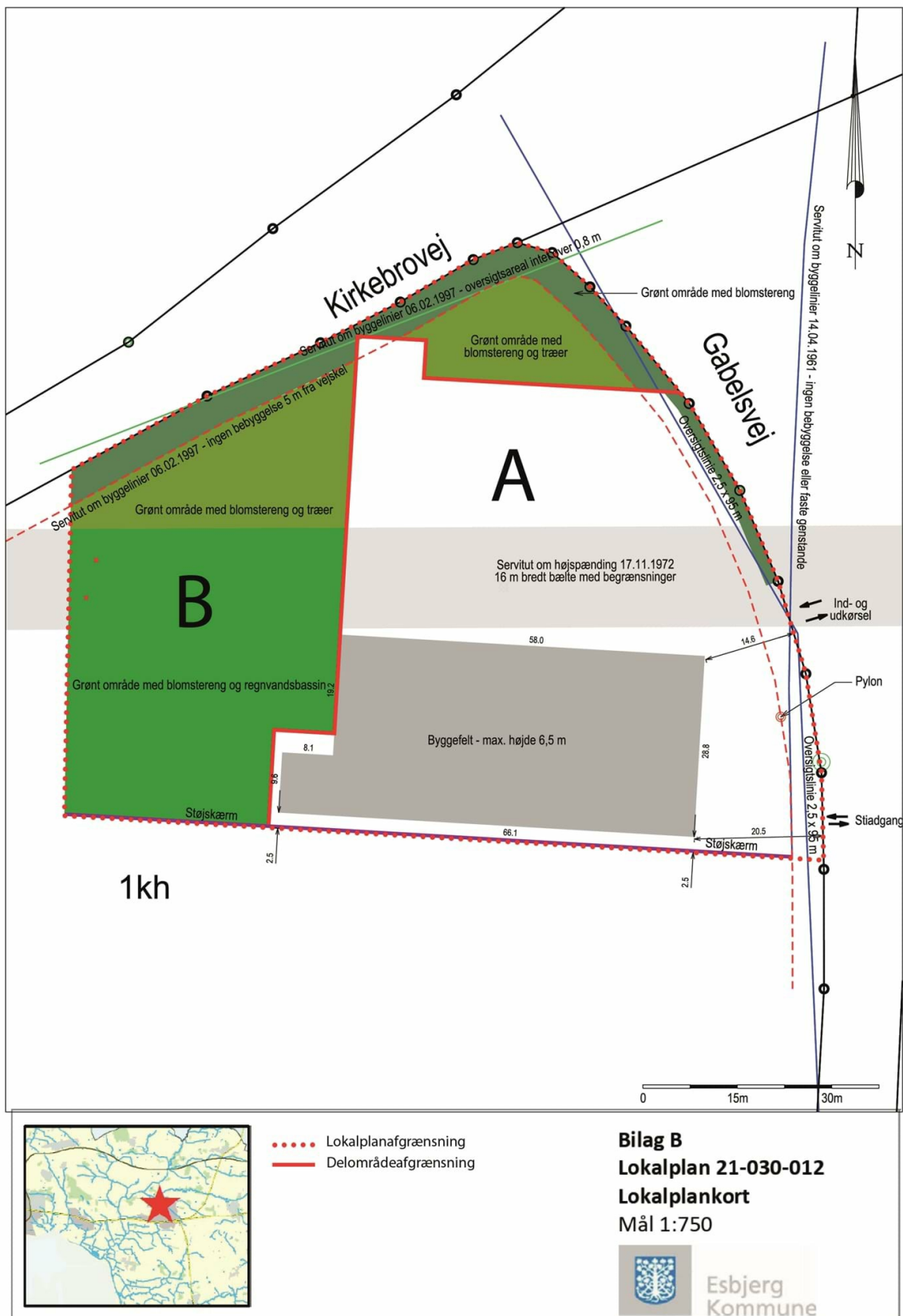
Bilag

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

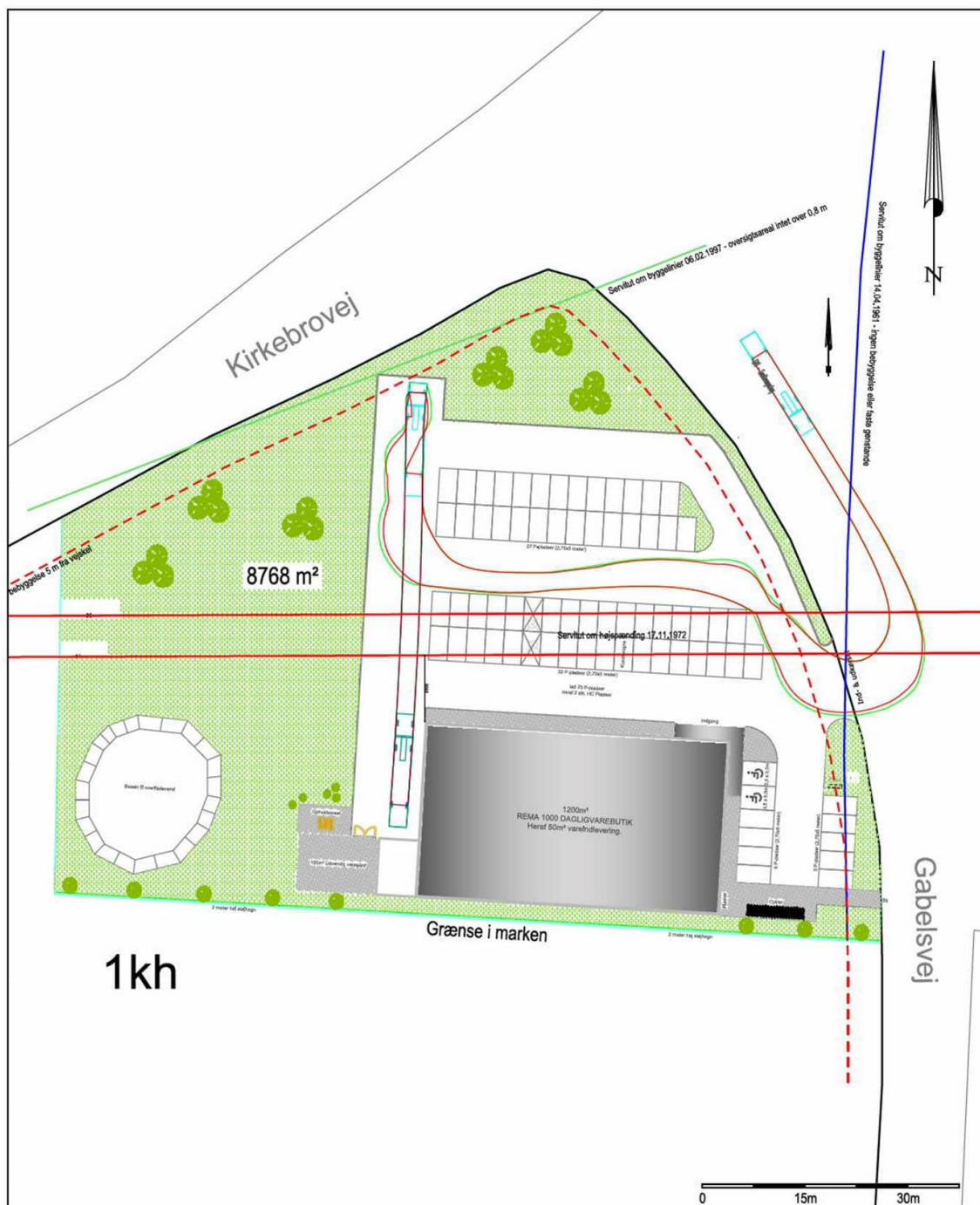
Bilag A



Bilag B



Bilag C



Butikcenter på hjørnet af Gabelsvej og Kirkebrovej, Bramming

Bilag C - Illustrationsplan

Viser et eksempel på mulig disponering af området

J.nr.: 2025750 / jfr Målf.: 1:750 / A4H Koord.sys.: DKTM1 / ETRS89 DVR90



**GEO
PARTNER**

Landinspektør A/S

Jesper Falk Rasmussen
Landinspektør

www.geopartner.dk

+45 70 12 10 11 CVR: 20014784

Dato:

23. oktober 2020

Rev.dato:

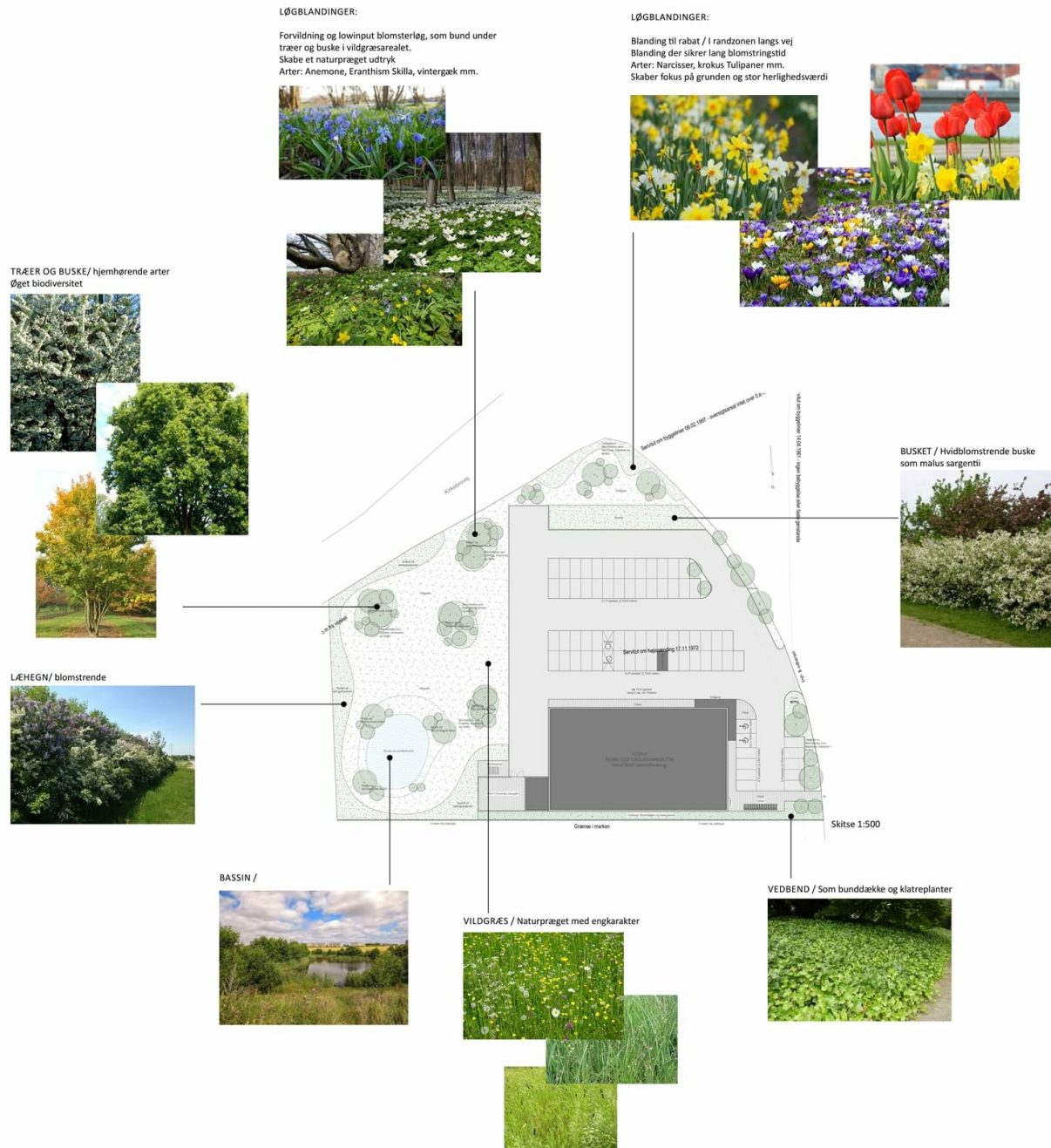
© SDFE - © Geodatastyrelsen - © Cowi A/S

\\hvml01\sag\2020\2025750\120-Geometri\2025750_201023_LP-kort.dgn

Bilag D

2020 11 01 Skitse Med Referencer Kommenteret

Rema 1000 - Bramming
Skitse 2020-11-01
Årstiderne Arkitekter / RLA



Annoncering

Bramming, på hjørnet af Kirkebrovej og Gabelsvej

Lokalplan nr. 21-030-0012, Enkeltstående dagligvarebutik på hjørnet af Gabelsvej og Kirkebrovej.

Kommuneplanændring nr. 2020.55

Vedtaget 21. juni 2021

Esbjerg Byråd har den 21. juni 2021 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 21-030-0012 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2020.55 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål

- at sikre området anvendt til én dagligvarebutik,
- at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer,
- at sikre vejadgang til Gabelsvej,
- at sikre en veldefineret overgang fra by til land,
- at sikre, at der på arealet skabes gode forudsætninger for biodiversitet,
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

Ændringer i forhold til forslaget

- Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag: bestemmelse om Udstykning § 4 ændres til: "Ingen bestemmelser",
- Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder; A og B hvor delområde A disponeres til dagligvarebutik med tilhørende p-arealer og opholdsareal, og hvor delområde B udelukkende kan anvendes til grønt område og håndtering af regnvand fra hele lokalplanområdet.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelses dato, 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/find-lokalplan/>

Kommuneplanændringen:

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

Lokalplanen, der er indberettet i PlanDK, er offentlig tilgængelig i Byggeservice, Plan, Teknik og Miljø, Torvegade 74, 6700 Esbjerg. Planen kan også ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/planer

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 videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

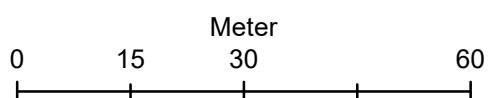
Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 60.

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.

Annonce: Kan ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 24.06.2021.



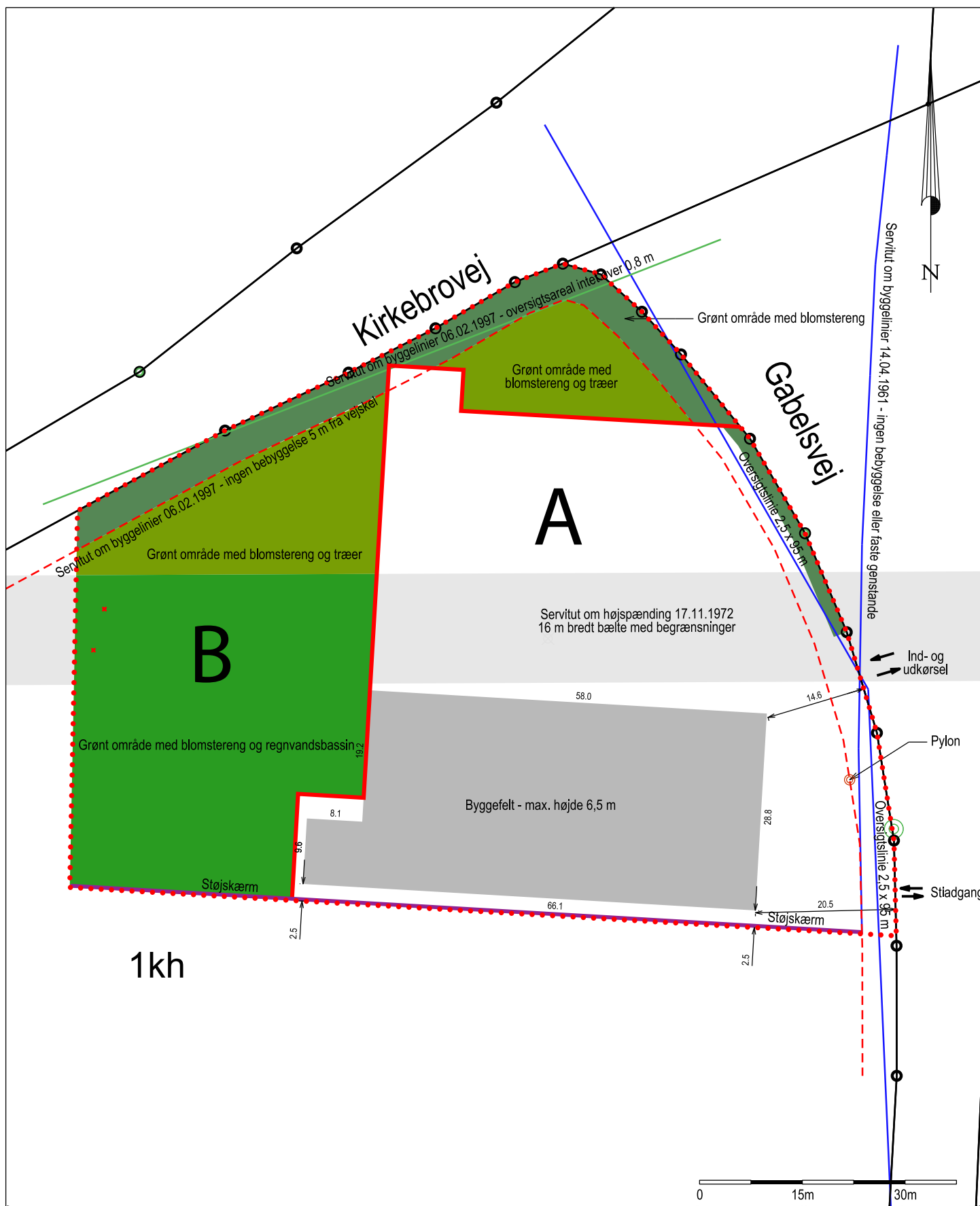
—•—•—• Lokalplangrænse



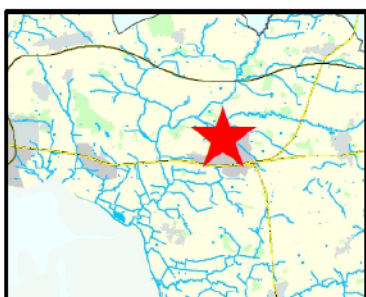
Bilag B
Lp 21-030-0012
Matrikelkort
Mål 1 : 1000



Esbjerg
Kommune



1kh



- Lokalplanafrænsning
- Delområdeafgrænsning

Bilag B
Lokalplan 21-030-012
Lokalplankort
Mål 1:750



Esbjerg
Kommune

LØGBLANDINGER:

Forvildning og lowinput blomsterløg, som bund under træer og buske i vildgræsarealet.
Skabe et naturpræget udtryk
Arter: Anemone, Eranthis Skilla, vintergæk mm.



TRÆER OG BUSKE/ hjemhørende arter
Øget biodiversitet



LÆHEGN/ blomstrende



BASSIN /



VILDGRÆS / Naturpræget med engkarakter

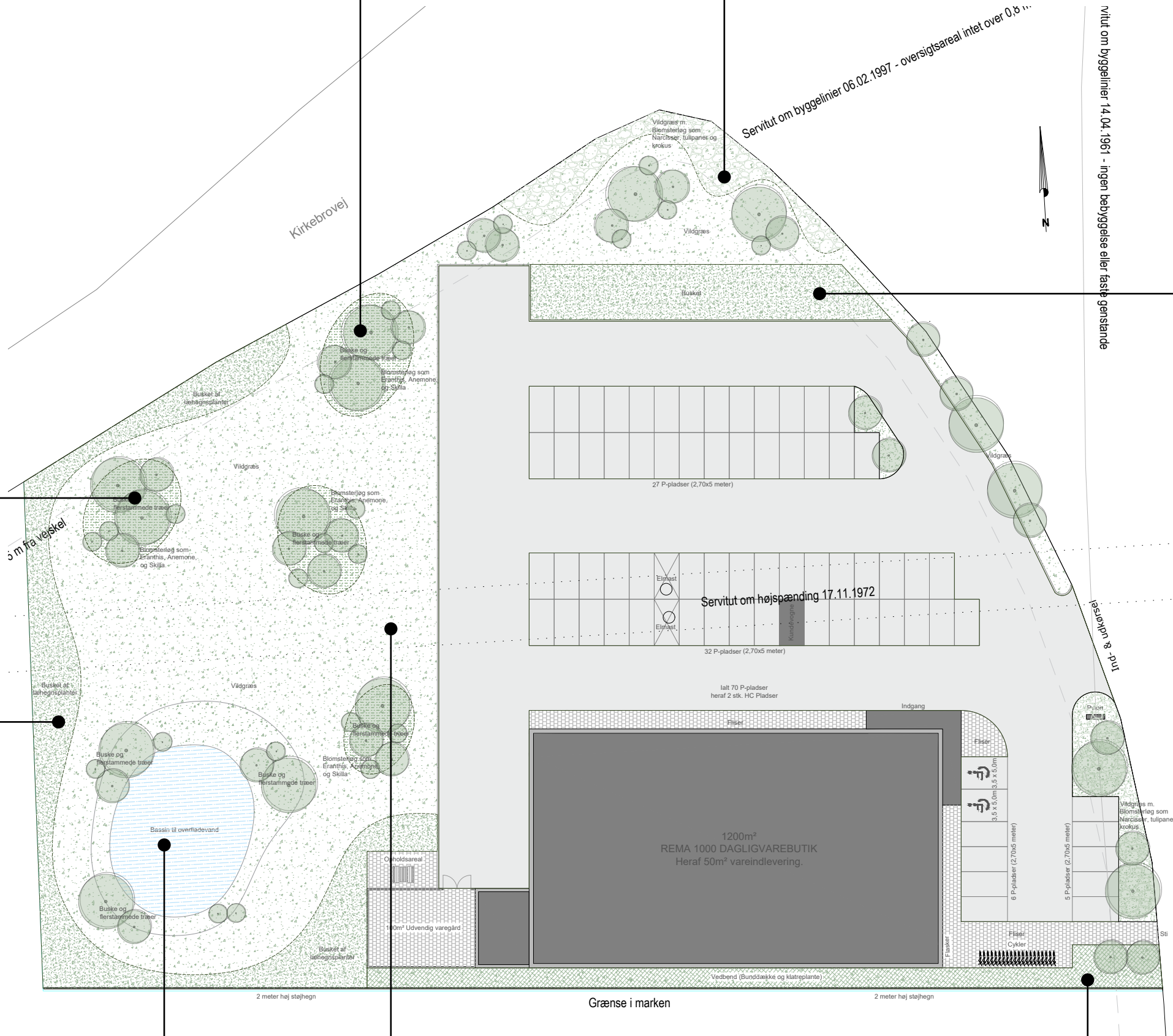


LØGBLANDINGER:

Blanding til rabat / I randzonen langs vej
Blanding der sikrer lang blomstringstid
Arter: Narcisser, krokus Tulipaner mm.
Skaber fokus på grunden og stor herlighedsværdi



BUSKET / Hvidblomstrende buske
som malus sargentii



VEDBEND / Som bunddække og klatreplanter





**By- & Arealudvikling
Teknik & Miljø**

**Lokalplan nr. 21-030-0012, Enkeltstående dagligvarebutik på hjørnet af
Gabelsvej og Kirkebrovej.
Kommuneplanændring nr. 2020.55
Vedtaget 21. juni 2021**



Esbjerg Byråd har den 21. juni 2021 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 21-030-0012 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2020.55 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål

at sikre området anvendt til én dagligvarebutik,
at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer,
at sikre vejadgang til Gabelsvej,
at sikre en veldefineret overgang fra by til land,
at sikre, at der på arealet skabes gode forudsætninger for biodiversitet,
at overføre lokalplanområdet til byzone.

Ændringer i forhold til forslaget

- Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:
bestemmelse om Udstykning § 4 ændres til: "Ingen bestemmelser",
- Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder; A og B hvor delområde A disponeres til dagligvarebutik med tilhørende p-arealer og opholdsareal, og hvor delområde B

udelukkende kan anvendes til grønt område og håndtering af regnvand fra hele lokalplanområdet.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelses dato, 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/find-lokalplan/>

Kommuneplanændringen:

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

Planen kan også ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/planer

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.

Annonce: Kan ses på internetadressen www.esbjergkommune.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 24.06.2021.