

Vedtaget

07-010-0001

Centerområde i Guldager



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESBJERG



Lokalcenter i Guldager



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.

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at etablere en dagligvarebutik i Guldager. Der er ikke nogen dagligvarebutik i forvejen i Guldager og en kommende butik vil således sikre betjening af de omkringliggende boligområder i Guldager samt det nye boligområde mod sydøst. En dagligvarebutik i området vil være med til at understøtte området som et attraktivt bosætningsområde.

Formålet med lokalplanen er dermed at udlægge området til bydelscenter med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik. Lokalplanområdet er beliggende i landzone grænsende op til byzone. Lokalplanens formål er dermed også at overføre lokalplanområdet til byzone.

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen, udarbejdes et kommuneplantillæg der fastlægger anvendelsen til bydelscenter med dagligvarebutik.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Guldager og området omfatter et areal på ca. 5670 m². Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsdrift og udgør en del af en dyrket mark.

Området grænser mod syd op til et areal ejet af Din Forsyning med pumpestation og træbeplantning. Mod nord grænser området op til marker. Mod vest afgrænses området af Guldager Skolevej og vest herfor ligger skolen, Esbjerg International School. Mod øst afgrænses området af Tarpbagevej og øst herfor ligger landbrugsarealer. Mod sydøst kommer et kommende boligområde i forbindelse med Sønderris udbygning. Når boligområdet er fuld udbygget grænser det op til Guldagervej.

Der er en nærliggende minkfarm øst for området. Produktionen og produktionstilladelsen ophører ved udgangen af 2020 og der vil derefter ikke være problemer ift. denne lokalplan.

Terrænet i området ligger mellem kote 18 mod syd og kote 20 mod nord (DVR90).

Der er ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra Tarpbagevej mod syd.



Området syd for lokalplanområdet, med pumpestation og beplantning.



Esbjerg International School vest for området.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

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

Disponering

En tænkt disponering af området ses på Bilag C.

Dagligvarebutikken skal opføres i den nordvestlige del af området, 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 og felter med træer og anden beplantning.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30. Bebyggelsen skal opføres med facader i teglsten, 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 længeres end 15 meter skal brydes, f.eks. ved at lave murspring, som det ses på nedenstående illustration.



Eksempel på brud i facaden med murstensspring og vinduer.

Der fastsættes en række bestemmelser om skiltning for et sikre et ordentligt udtryk, herunder krav om enkeltbogstaver og forbud mod placeskilte mm.

Der er ligeledes forbud mod andre tekniske installationer på taget end solceller og ventilationsindsug og udkast, for at sikre et ordentlig udtryk.



Princip for materialevalg og farver.



Principudtryk for bebyggelsen, samt eksempel på skiltning.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer planlægges hovedsagelig udlagt til parkeringsarealer til kunder og ansatte i butikken. For at sikre et grønt præg er der bl.a. krav om bølgepur mod Tarphagevej samt områder med træbeplantning. Derudover er der krav om opholdsareal på 5 % af bebyggelsen.

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

Der er fastsat nærmere bestemmelser om skiltning på terræn for at begrænse mængden. Herunder tillades kun én pylon som har begrænsninger i højden, samt bredden på den nederste del for at sikre et smalt udtryk. Placering begrænses ift. ikke at forringe trafiksikkerhed.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra en ny overkørsel til Tarpbagevej og to nye overkørsler til Guldager Skolevej. Der må ikke foretages venstresving fra området og ud på Guldager Skolevej fra den sydlige overkørsel. For at øge trafiksikkerheden er der krav om, at varelevering skal ske fra Tarpbagevej i den nordlige del af området og at der ikke må bakkes med lastbiler, hvor der naturligt færdes kunder samt til og fra offentlig vej.

Lokalplanen sikrer tilstrækkelige p-pladser til både bilister og cyklister.

For at sikre at trafikken til og fra området kan håndteres, vurderes det at der skal laves et kanaliseringsanlæg på Tarpbagevej. 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 at etablering af en dagligvare butik ikke vil medføre en væsentlig ændret trafikintensitet i området, 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:

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i 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.

Aflledning af regnvand

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. Matr.nr. 7u Guldager By, Guldager, skal inddrages i spildevandsplanen, som et separatkloakeret kloakopland med aflledning til kloakopland E09_2. Området op til

lokalplanområdet er i færd med at blive separatkloakeret, og udvidelse med dette område er inddraget i dimensionering af regnvandsledningen.

For at sikre forsyningens dimensioneringsgrundlag til at kunne håndtere en regnhændelse svarende til T=5, skal tag- og overfladevand fra mindst 40 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

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 Agat Development A/S sig til at foranledige udførelse og betale en venstresvingsbane på Tarpbagevej, for at undgå opstuvning af trafikken.

Hele udbygningsaftalen med skitseprojekt fremgår af Bilag D.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanændring

Lokalplanen skal bidrage til virkeliggørelsen af det overordnede ønske om at sikre et bydelscenter for bydelen Guldager – Sønderriis. Området, der med lokalplanen ønskes ændret til bydelscenter i byzone, er udlagt som Jordbrugsområde i landzone. Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030, men skal sammen med en kommuneplanændring muliggøre områdets nye anvendelse.

Kommuneplanændring 2020.54 omfatter hele det fremtidige areal til bydelscenter samt en reduktion af det aktuelle lokalcenter i Guldager for herved at afstemme arealanvendelsen med den forventede fremtidige efterspørgsel for detailhandelsareal i området. Bydelscentret har til formål at betjene Guldager – Sønderriis som en samlet bydel.

På den baggrund er kommuneplanændring 2020.54 til Kommuneplan 2018-30 offentliggjort samtidig med denne lokalplan.

I nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplantillægget overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til Jordbrugsområde. I overensstemmelse med kommuneplantillægget

med fastlægges anvendelsen i lokalplanen til bydelscenter til en dagligvarebutik.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastsættes i overensstemmelse med kommuneplanændringen til 30 %. Højden på bebyggelse nedjusteres til 6,5 m mod kommuneplanændringens 8,5 m for at bebyggelse ikke skal virke for dominerende.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplantillægget skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet ifm. erhvervsbyggeri. Lokalplanen fastsætter et krav om at der i området skal etableres min. 5% opholdsareal til områdets ansatte, kunder og gæster.

Klimatilpasning

Der noteres ingen konflikter ift. oversvømmelsesrisiko.

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 til spildevandsplanen som et område der er separatkloakeret.

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.

Ved forlægningen af Tarpbagevej i 1985 er der fundet bebyggelsesspor fra romersk jernalder. Evt. fortidsminder skal arkæologisk undersøges før destruktion. Evt. tilstedeværelse og omfang kan klarlægges med en arkæologisk forundersøgelse.

Naturbeskyttelsesloven

Skovbyggelinje

Den sydligste del af lokalplanområdet op til ca. 7 m ind på området er berørt af en skovbyggelinje fra et beplantningsbælte langs Tarpbagevej syd for området. Dagligvarebutikken skal placeres inden for byggefeltet, hvortil byggefeltet placeres i den nordlige del af lokalplanområdet udenfor skovbyggelinjen. Øvrige småbygninger skal ligeledes placeres udenfor skovbyggelinjen.

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 forurenet (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

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen.

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.

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.

Vandområdeplanen 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 fjernvarmeledning - dato/løbenummer 26.11.1982-25097-49

I servituten er der tinglyst fjernvarmeledninger, der bl.a. ligger over matr.nr. 7u Guldager By, Guldager langs dennes vestlige skel. Inden for et bælte med bredde på 2 meter målt fra ledningernes midte må der ikke bygges, foretages træplantninger med dybtgående rødder eller i det hele taget iværksættes noget, der kan være til hinder for adgangen til anlægget eller for dets bestående eller til hinder og skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejde. 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:

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 sikre området anvendt til bydelscenter med én dagligvarebutik,
- at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer,
- at sikre vejadgang til Tarpbagevej og Guldager Skolevej,
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter del af matrikelnummer 7u Guldager By, Guldager, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.1

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

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til bydelscenter med mulighed for at etablere én dagligvarebutik der betjener lokalområdet med et samlet areal på maksimalt 1200 m², beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser.

§ 4 Udstykning

4.1

Ingen bestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra Tarpbagevej via en ny intern vej og Guldager Skolevej i overensstemmelse med principperne vist på bilag B og C. Indkørsel til varelevering skal ske fra Tarpbagevej via ny intern vej. Bilister må på den sydlige overkørsel ikke foretage venstresving fra området og ud på Guldager Skolevej.

5.2

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

5.3

Der skal mindst anlægges 4 p-pladser pr. 100 m² butiksareal. Bredden på den enkelte p-plads skal være mindst 2,5 m.

5.4

Der skal ved kundeindgangen etableres cykelparkeringspladser med mindst 1 pladser pr. 100 m² etageareal.

5.5

Belysning af veje, parkeringsarealer og varegård skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 6,5 meter.

Øvrig udendørs belysning, herunder belysning af stier, bygningsdele mv. må kun etableres med 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 og med hensyn til gældende servitut.

7.2

Bebyggelse må opføres i 1 etage i en højde på maks. 6,5 meter over terræn.

7.3

Varelevering skal placeres på nordsiden af bygningen i den nordlige del af byggefeltet, 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. Aggregater som overstiger 0,5 m over tagfladen skal afskærmes og trækkes 1,5m tilbage fra facaden.

7.5

Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 30 %.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

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

8.2

Indgangspartier, skure til kundevogne og øvrige småbygninger må udføres i andre materialer end beskrevet i § 8.1

8.3

Tage skal udføres, så de fremstår flade (med op til 5° hældning).

8.4

Facader og gavle længere end 15 meter skal brydes. Dette kan ske ved tilbagetrækninger af felter i murværket, anden mursten og fuger, spring i vinduesplacering, anden farve, detaljeret murværk mv. eller ved andre arkitektoniske/visuelle tiltag.

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

Varelevering må foruden mursten opføres i facadeplader, men skal fremstå sammenbygget med den øvrige bebyggelse.

8.8

Lys på bygning må ikke placeres højere end tagudhæng.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. Heraf skal der etableres et afskærmet opholdsareal forbeholdt personale.

9.2

Langs vejskel mod Tarpbagevej skal der etableres en hækbeplantning af bøgepur med udstrækning som vist på bilag B, dog med respekt for vejreglernes bestemmelser om oversigtsforhold.

9.3

Der skal laves mindst 3 arealer med slanke solitære træer i grøn bund inden for lokalplanområdet. Størrelsen på hver af de enkelte arealer skal være mindst 12 m².

9.4

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.

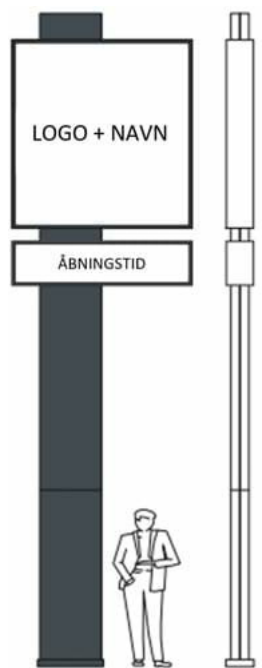
9.5

Skiltning på terræn må opføres efter gældende retningslinjer:

- Der må kun opføres 1 fritstående pylon mod Tarpbagevej med placering som vist på Bilag B.
- Pylonen må maksimalt have en højde på 7,5 meter og en bredde 2,1 meter dog maks. 0,8 meter bred på de

første 4 meter over terræn.

- På pylonen må der fremgå logoer og tekst der knytter sig til virksomhederne i lokalplanområdet.
- Der må opføres et henvisningsskilt ved hver indkørsel.
- Henvisningsskilte må have en højde på maks. 2,5 meter og en bredde på maks. 0,8 meter.
- På skiltning må kun logoer og tekst lyse og ikke søjlen som helhed.



Princip for pylon.

9.6

Hegning af udendørs varer som blomster, krukke mv. skal gives et ordentlig udseende og der må ikke anvendes byggepladshegn.

9.7

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

9.8

Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0,75 meter i forhold til det eksisterende terræn, dog undtaget terrænreguleringer til fundament, trapper, ramper til varelevering og ned- og opkørsel. Terrænregulering må ikke foretages indenfor 2,5m af skel.

9.9

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

§ 10 Forudsætning for ibrugtagning 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 beplantning er etableret (dog med hensyntagen til årstiden),

det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret,

nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

I forbindelse med etablering af butikker skal det dokumenteres, at vareindlevering kan foregå på færdselsmæssig betrykkende vis, således at bakning ikke forekommer på kundeområder 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. 07-010-0001 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 03-05-2021.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Bilag A



Lokalplan 07-010-0001
Bilag A

Signatur:

.... Lokalplangrænse

FOT-kort © SFDE - matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi A/S

 **GEO
PARTNER**
Landinspektør A/S

Målforhold: 1: 1000

Dato: 22. december 2020

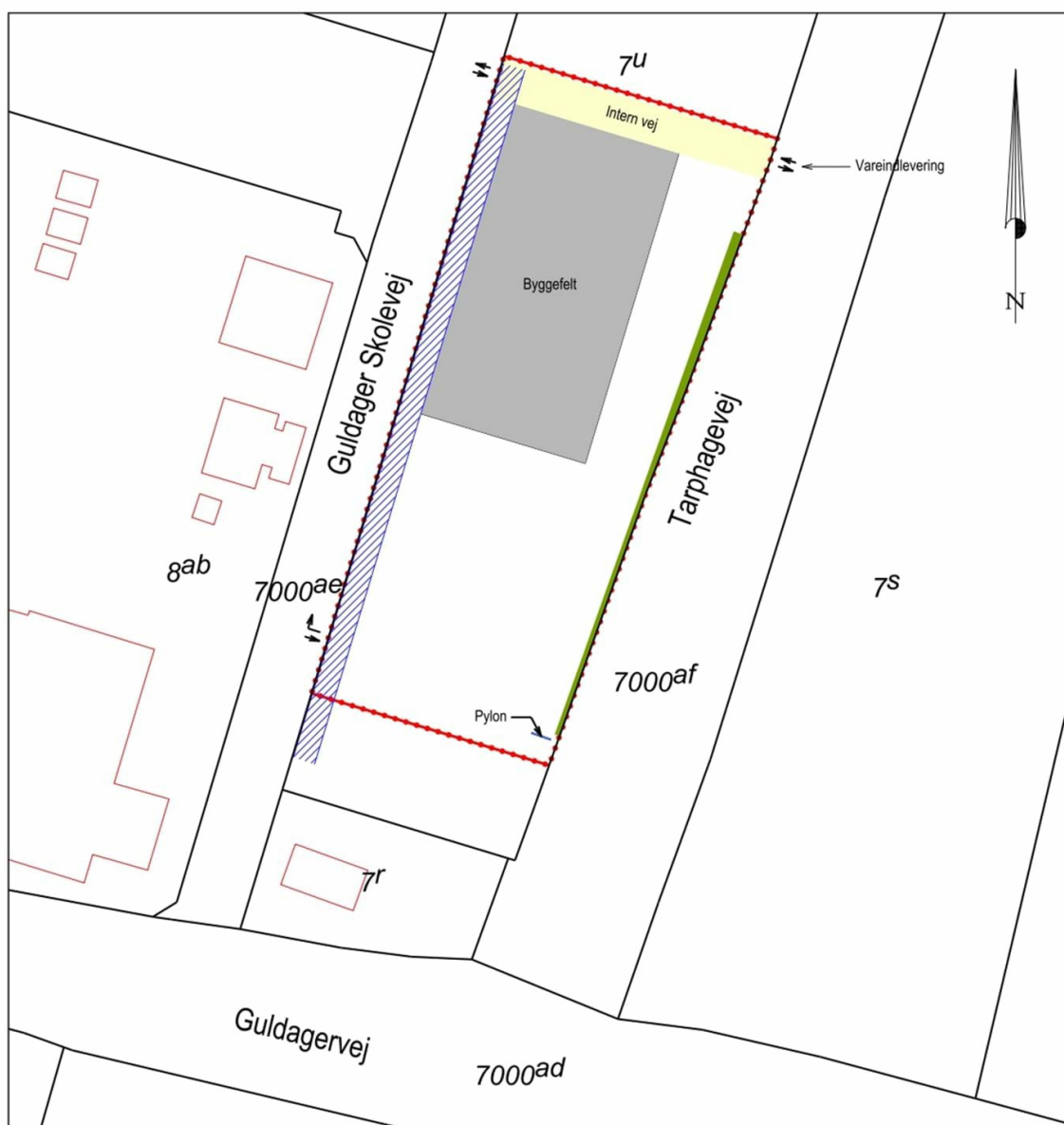
J. nr.: 2024670 eks

Jesper Falk Rasmussen
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

\\hvmfil01\sag\2020\2024670\120-Geometri\2024670_201222_lokalplankort.dgn

Bilag B



Lokalplan 07-010-0001
Bilag B

Signatur:
 — Pylon
 → Vejadgang
 Lokalplangrænse
 — Nyt skel
 — Hæk
 — Byggefelt
 — Intern vej
 - - - - - Servitutgrænse

FOT-kort © SFDE - matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi A/S

**GEO
PARTNER**
Landinspektør A/S

Målforhold: 1:1000

Dato: 22. december 2020

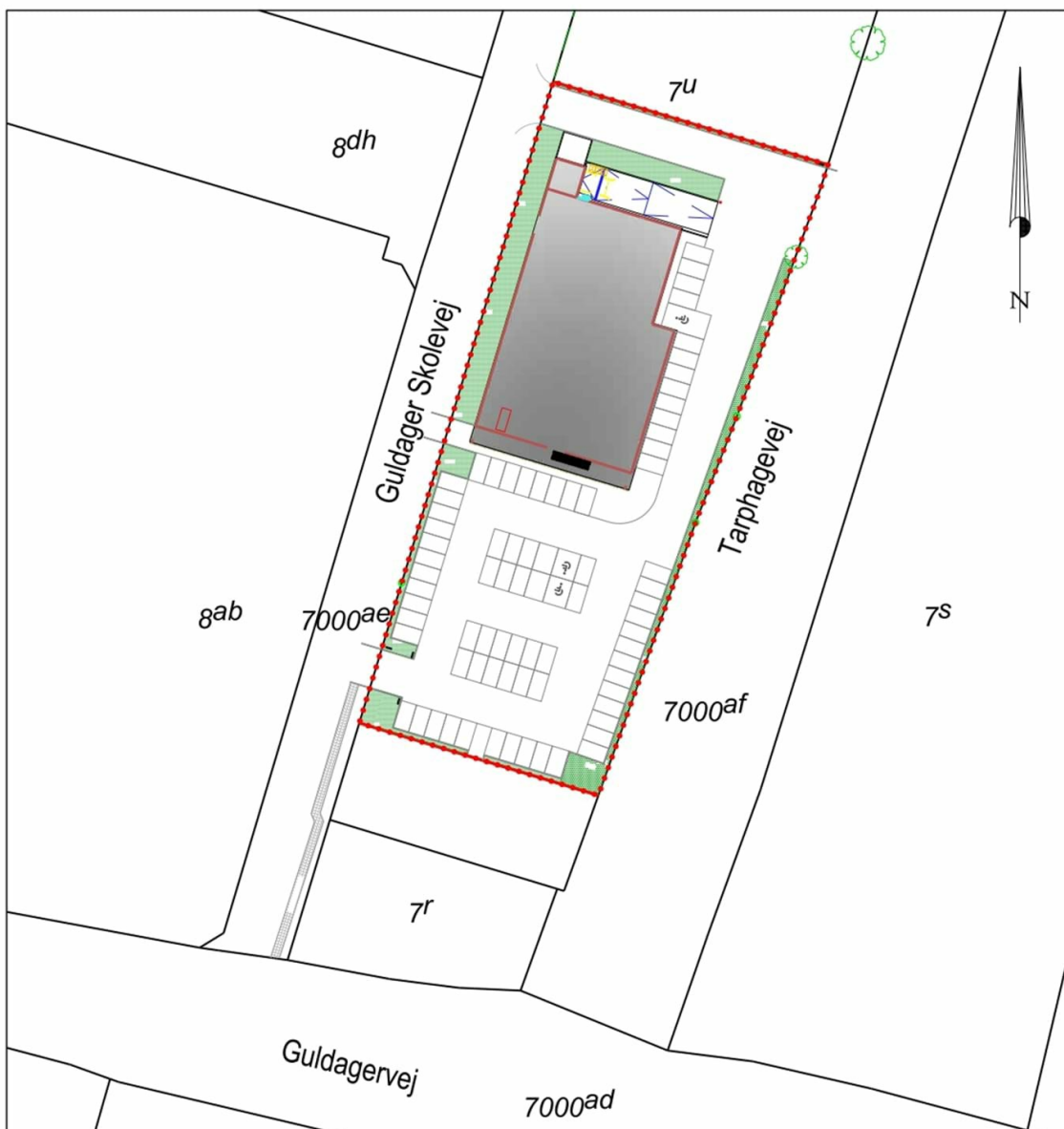
J. nr.: 2024670 eks

Jesper Falk Rasmussen
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

\\hvmfil01\sag\2020\2024670\120-Geometri\2024670_201222_lokalplankort.dgn

Bilag C



Lokalplan 07-010-0001
Bilag C

FOT-kort © SFDE - matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi A/S



Målforhold: 1:1000

Dato: 22. december 2020

J. nr.: 2024670 eks

Jesper Falk Rasmussen
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

\\hvmfil01\sag\2020\2024670\120-Geometri\2024670_201222_lokalplankort.dgn

Bilag D

Den 17.11.2020/aga
Rev. 21.12.2020/aga

BETINGET UDBYGNINGSAFTALE

Mellem
Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg
(herefter benævnt "**Kommunen**")

og
Agat Development A/S
CVR-nr. 18260476
Vestre Havnepromenade 7
9000 Aalborg
(herefter benævnt "**Selskabet**")

(begge tilsammen benævnt "**Parterne**" og hver for sig en "**Part**")

er der indgået følgende betinget udbygningsaftale ("**Aftalen**") vedrørende Selskabets projektering og etablering af vejanlæg omfattende vejudvidelse og venstresvingsbane ("**Vejanlægget**") i forbindelse med etableringen af dagligvareforretning på del af matr. nr. 7u Guldager By, Guldager, beliggende Guldagervej 999, 6710 Esbjerg V ("**Projektet**").

1.0 FORMÅL

- 1.1 Formålet med Aftalen er at fastsætte bestemmelser om, at Selskabet skal udføre og afholde omkostningerne til Vejanlægget i forbindelse med Projektet efter kommunalbestyrelsens vedtagelse af lokalplan for området.

2.0 BAGGRUND

- 2.1 Selskabet har opfordret Kommunen til, og Parterne er således enige om, at indgå denne Aftale under henvisning til Planloven §§ 21b og 21c.
- 2.2 Baggrunden for denne aftale er den påtænkte vedtagelse af lokalplanforslag 07-010-0001. Selskabet har med fuldmagt fra ejer af arealet ansøgt om udarbejdelse af lokalplan, og Selskabet har således underskrevet nærværende Aftale som kommende ejer af grundarealet med fuldmagt fra nuværende grundejer af det af lokalplanen omfattede areal, jf. **bilag 1**.
- 2.3 Lokalplanforslaget omfatter del nr. 2 af matr. nr. 7u Guldager By, Guldager, beliggende Guldagervej 999, 6710 Esbjerg V. Arealet udgør ca. 5.548 m², jf. **bilag 2**.
- 2.4 Selskabet ønsker med lokalplanen at udlægge arealet, jf. **bilag 2**, til bydelscenter med mulighed for opførelse af en dagligvarebutik.

3.0 VEJANLÆGGET

- 3.1 I forlængelse af Projektet skal det sikres, at der er en hensigtsmæssig trafikafvikling til og fra ejendommen, hvilket kræver en vejudvidelse og udførelse af venstresvingsbane på Tarpbagevej. Vejanlægget skal først udføres, når Projektet gennemføres.
- 3.2 Vejanlægget er nærmere beskrevet i vedlagte skitseprojekt (**bilag 3**) og skitse kørekurver (**bilag 4**).
- 3.3 Selskabet skal projektere, udføre og afholde samtlige omkostninger forbundet med Vejanlægget. Kommunen afholder og påføres ingen udgifter i forbindelse med projektering og udførelse af Vejanlægget.
- 3.4 Selskabet sørger for, at der udføres trafiksikkerhedsrevision af uvildig rådgiver på h. h. v. skitseprojekt og detailprojekt.
- 3.5 Vejanlægget udføres i henhold til Vejreglernes bestemmelser.
- 3.6 Belysning etableres på hele Vejanlæggets udstrækning i samme omfang som det eksisterende syd herfor.
- 3.7 Kommunens godkendelse af det endelige detailprojekt bortfalder, hvis Vejanlægget ikke er påbegyndt senest 2 år efter godkendelsen.
- 3.8 Selskabet udarbejder i forbindelse med detailprojektering en oversigt over nødvendige myndighedsgodkendelser, herunder politiets godkendelse.

4.0 ANSVAR FOR VEJANLÆGGET

- 4.1 Selskabet er bygherre i forbindelse med de arbejder, der skal udføres som led i etableringen af Vejanlægget, og indgår som bygherre de hertil fornødne entrepriseaftaler, herunder skal Selskabet sikre, at Selskabets entreprenører og rådgivere stiller garanti i overensstemmelse med ABR18 over for Selskabet.
- 4.2 Kommunen er berettiget til at føre tilsyn med arbejdets udførelse i anlægsperioden.
- 4.3 Selskabet bærer risikoen for det arbejde, der udføres af/for Selskabet, indtil anlægget er endeligt afleveret til Kommunen.
- 4.4 Selskabet er, indtil anlæggets endelige aflevering til Kommunen, endvidere ansvarlig for skader på person eller ejendom, som måtte udspringe af arbejder, som udføres af/for Selskabet i henhold til denne aftale.
- 4.5 Kommunen afholder omkostninger til drift og vedligeholdelse af anlægget i overensstemmelse med vejlovgivningen fra det tidspunkt, hvor anlægget er overtaget efter aflevering, jf. pkt. 5.2.

5.0 AFLEVERING OG OVERDRAGELSE AF VEJANLÆGGET

- 5.1 Selskabet indkalder Kommunen til en afleveringsforretning af Vejanlægget. På afleveringsdagen deltager også entreprenøren, og Kommunen er berettiget til på afleveringsforretningen at fremkomme med mangelsindsigelser, og der opnås enighed mellem Parterne om hvilke krav, der rejses over for entreprenøren.
- 5.2 Selskabet overdrager derefter vederlagsfrit Vejanlægget til Kommunen, når eventuelle mangler konstateret på afleveringsforretningen, jf. pkt. 5.1, er udbedret, og udbedringen er godkendt af Kommunen, herunder overdrages rettigheder om garantistillelse samt 1- og 5-års mangelgennemgange.
- 5.3 Når Vejanlægget er overdraget vederlagsfrit til Kommunen, samt alle rettigheder i forhold til entreprenøren er transporteret til Kommunen, kan der ikke rejses krav over for Selskabet på baggrund af fejl og mangler ved Vejanlægget (og krav skal således rettes mod entreprenøren).

6.0 GARANTISTILLELSE

- 6.1 Ved Kommunens udstedelse af byggetilladelse til Projektet, som lokalplanen muliggør, stiller Selskabet en bankgaranti over for Kommunen på anfordringsvilkår til sikkerhed for opfyldelse af Selskabets forpligtelser over for Kommunen, der følger af denne udbygningsaftale. Bankgarantien skal svare til 95% af enterprisesummen for Vejanlægget beskrevet i pkt. 3.0.
- 6.2 Kommunen er berettiget til at trække på garantien i tilfælde af, at Selskabet misligholder sine forpligtelser overfor Kommunen, jf. pkt. 8.0.
- 6.3 Pr. afleveringstidspunktet, jf. pkt. 5.0, nedskrives garantien til 10% af enterprisesummen. Når der har været afholdt 1 års eftersyn og eventuelle mangler er udbedret, og Kommunen er indtrådt i garantien, jf. pkt. 4.1 og 5.2, ophører garantien, idet Kommunen samtidig hermed får tiltransporteret entreprisegarantien fra udførende entreprenør.
- 6.4 I stedet for at stille bankgaranti er Selskabet berettiget til at deponere beløbet svarende til 95% af enterprisesummen og på samme vilkår som bankgarantien, jf. pkt. 6.0.
- 6.5 Ved overdragelse af rettigheder og forpligtelser i henhold til pkt. 10.0, er Kommunen forpligtet til at tilbagelevere den af Selskabet stillede garanti/-frigive deponeringen, når ny garanti er stillet eller ny deponering har fundet sted på samme vilkår af indtrædende part.

7.0 VARIGHED

- 7.1 Aftalen er gældende mellem Parterne, indtil Parterne har opfyldt deres forpligtelser i henhold til Aftalen.
- 7.2 Forinden påbegyndelse af arbejder på Vejanlægget og dermed gennemførelse af Projektet, kan Aftalen dog opsiges af Kommunen med et varsel på 3 måneder.
- 7.3 Aftalen er fra Selskabets side uopsigelig.

8.0 MISLIGHOLDELSE

- 8.1 Såfremt Selskabet væsentligt misligholder sine forpligtelser i henhold til Aftalen, er Kommunen berettiget til at hæve Aftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.

- 8.2 Såfremt Selskabet tages under rekonstruktionsbehandling, Selskabet bliver taget under insolvensbehandling, eller Selskabet begæres opløst, er Kommunen ligeledes berettiget til at hæve Aftalen og kræve erstatning efter dansk rets almindelige regler.

9.0 BETINGELSER

- 9.1 Aftalen er fra begge Parter side betinget af, at Esbjerg Kommunes kommunalbestyrelse endeligt vedtager en lokalplan, der gør det muligt at gennemføre Projektet, og at klagefristen på 4 uger er udløbet, uden at der er indkommet klager.
- 9.2 Aftalen er herudover fra Selskabets side betinget af, at Selskabet opnår de fornødne myndighedstilladelser til gennemførelse af Vejanlægget, medmindre manglende opnåelse af myndighedstilladelser kan tilskrives Selskabets egne forhold.
- 9.3 Såfremt betingelserne, jf. pkt. 8.1 og pkt. 8.2, ikke opfyldes, er hver af Parterne berettiget til at træde tilbage fra Aftalen, og hver Part er afskåret fra at rejse fremtidige økonomiske krav mod den anden Part i anledning heraf.

10.0 OVERDRAGELSE AF RETTIGHEDER OG FORPLIGTELSE

- 10.1 Ingen af Parterne kan overdrage sine rettigheder og forpligtelser efter Aftalens indgåelse uden den anden Parts samtykke.
- 10.2 Samtykke til overdragelse af rettigheder og forpligtelser kan meddeles ved skriftligt tillæg til Aftalen. Kommunen accepterer, at Aftalen og samtlige dens rettigheder og forpligtelser, der er opstået og som vil udspringe af Aftalen, kan overdrages til ejeren af matr.nr. 7u Guldager By, Guldager, såfremt Selskabet ikke erhverver endelig adkomst på ejendommen. Selskabet udtræder først fra sine rettigheder og forpligtelser i henhold til Aftalen, når ny part har tiltrådt Aftalen.

11.0 KLAGE/SØGSMÅL ANGÅENDE PLANGRUNDLAGET

- 11.1 Påklages den til Aftalen knyttede endelig vedtaget lokalplan og træffer klageinstansen/domstolen afgørelse om ophævelse af lokalplanen, bortfalder Aftalen, uden at Parterne kan rejse økonomiske krav mod hinanden.

12.0 TVISTER

12.1 Tvister søges indledningsvist løst ved forhandling, men afgøres endeligt ved de danske domstole.

13.0 UNDERSKRIFTER

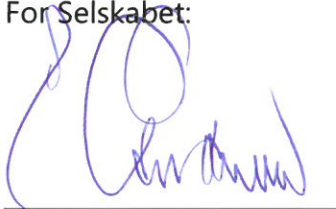
Esbjerg, den / 2021

For Kommunen:

For Kommunen:

Aalborg, den 6 / 5 2021

For Selskabet:



Robert Andersen

For Selskabet:



Vivi Sørensen

BILAG

Bilag, der vedlægges Aftalen:

Bilag 1: Fuldmagt

Bilag 2: Tinglysningsrids

Bilag 3: Skitseprojekt

Bilag 4: Skitse kørekurver

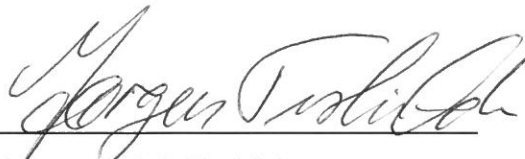
Fuldmagt

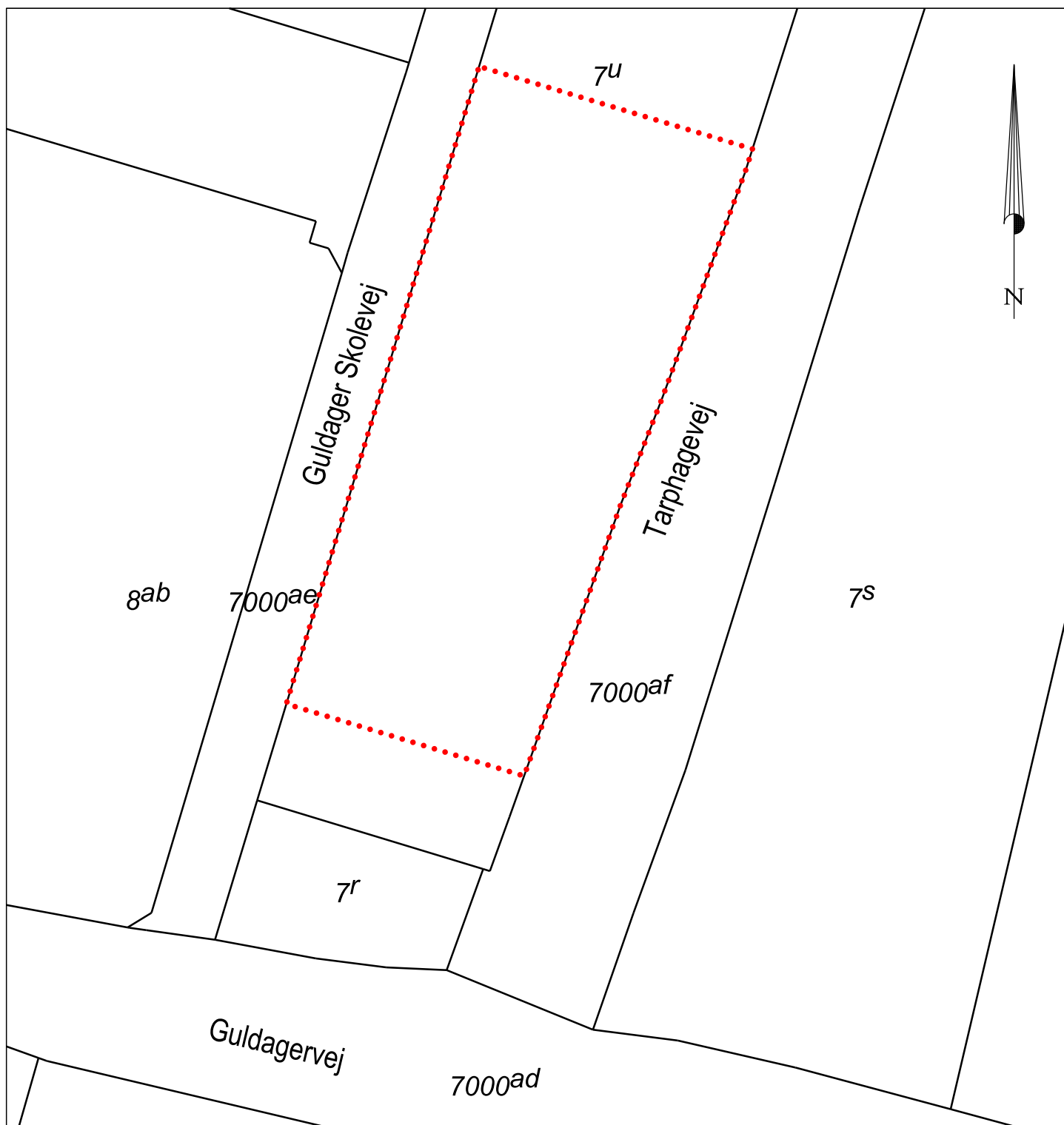
Undertegnede ejer: Jørgen Brink Terkildsen
af ejendommen beliggende: Guldagervej 999, 6710 Esbjerg V
matr. nr.: 7u Guldager By, Guldager (del heraf)

meddeler hermed **Agat Development A/S, eller et til denne koncern forbundet selskab,** Vestre Havnepromenade 7, 9000 Aalborg fuldmagt til at forestå forhandlinger og drøftelser med offentlige myndigheder vedrørende planforhold, herunder igangsætning af lokalplanarbejdet i forbindelse med vedtagelse af ny lokalplan, samt vedrørende indhentelse af godkendelser og tilladelser, herunder byggetilladelse, til ejendommens udnyttelse i overensstemmelse med Agat Development A/S' formål med erhvervelsen af ejendommen.

Dato: 17 / 2019

Som ejer af ejendommen:


Jørgen Brink Terkildsen

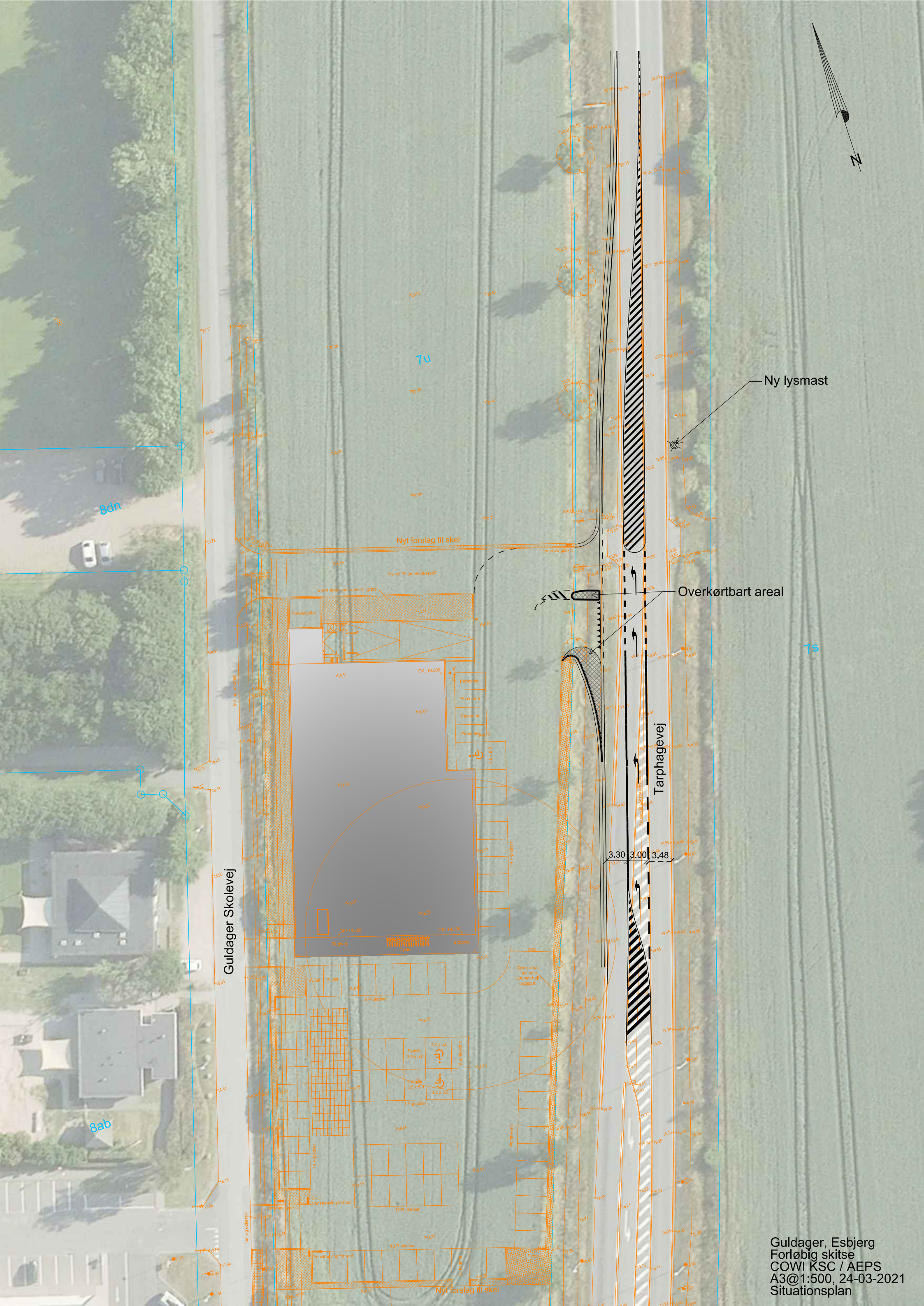


Lokalplan 07-010-0001
Bilag A

Signatur:

..... Lokalplangrænse

FOT-kort © SFDE - matrikelkort © Geodatastyrelsen - ortofoto © Cowi A/S



8dn

7u

Ny lysmast

Overkørbart areal

7s

Guldager Skolevej

Tarpbagevej

8ab

Guldager, Esbjerg
Forløbig skitse
COWI KSC / AEPS
A3@1:500, 24-03-2021
Situationsplan

