

Vedtaget

01-070-0001

Lokalcenter på hjørnet af Stengårdsvej og Storegade, Esbjerg



Esbjerg
Kommune



Lokalcenter på hjørnet af Stengårdsvej og Storegade, Esbjerg

Lokalplan nr. 01-070-0001



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.

Redegørelse

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

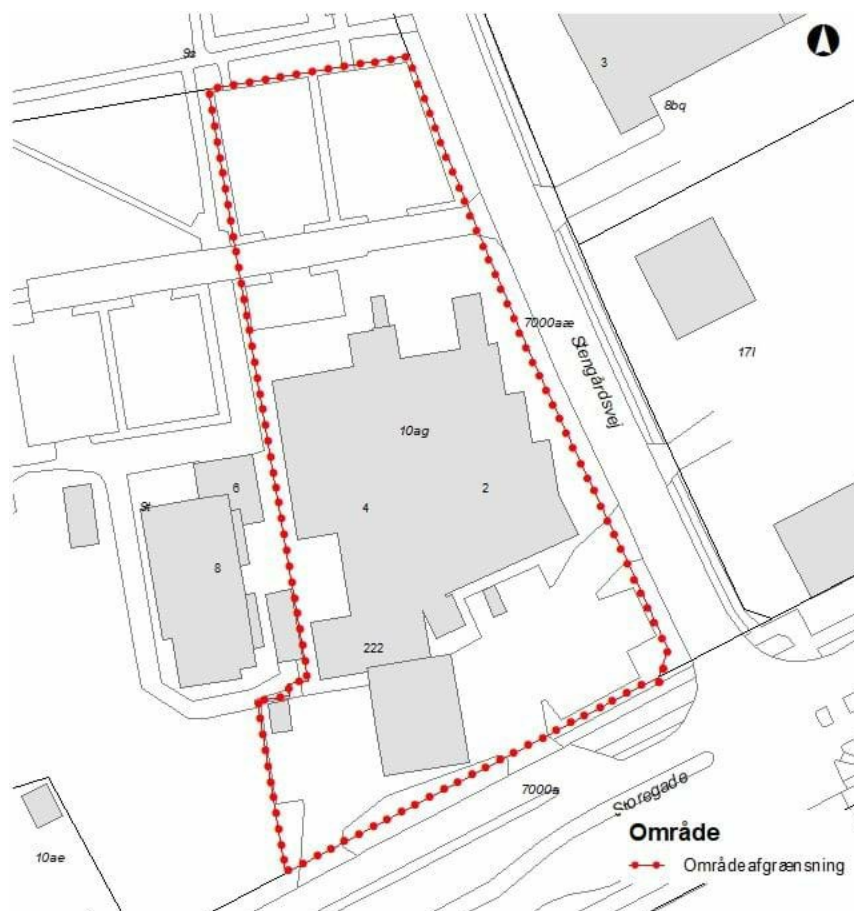
Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at omdanne et nedslidt tidligere centerområde, til et attraktivt lokalcenter med en dagligvarebutik og en tankstation beliggende ud mod Storegade og Stengårdsvej.



Visualisering af Nettos nye koncept

Beliggenhed og eksisterende forhold



Beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i Esbjerg Ø, omfatter et areal på 6.264 m² og består af matrikelnummer 10ag, Jerne, Esbjerg Jorder. Lokalplanområdet er i dag et nedslidt centerområde, bestående af en dagligvarebutik i funktion og mindre butikker m.v. som nu er lukket.

Området afgrænses mod syd af Storegade, mod vest og nord af den almene boligbebyggelse Ringparken III og IV tilhørende Boligselskabet Ungdomsbo og mod øst af Stengårdsvej.

Ungdomsbo har i samarbejde med Landsbygefonden, Realdania og Esbjerg Kommune udarbejdet en helhedsplan for en renovering og omdannelse af den almene boligbebyggelse Ringgården, som er set som et udsat boligområde. I 2020 blev der igangsat den Lovpligtige Udviklingsplan for området omkring Stengårdsvej, som løber frem mod 2030. Fokus for udviklingsplanen er at ændre Stengårdsvej fra et omdannelsesområde (tidligere betegnet som hård ghetto) til et blandet boligområde og klimakvarter, der kommer til gavn for hele Esbjerg. Planlægningen for en ny Netto på dette areal vil understøtte denne ønskede byudvikling.

Eksisterende forhold

Storegade er en af de store færdselsårer ind og ud af bymidten i Esbjerg. Lokalplanområdet ligger derfor på en meget synlig placering, hvor områdets byggeri kan være med til at definere og revitalisere ankomsten til Esbjerg by.

Den eksisterende nedslidte bygning er på i alt 1799 m². Centerbygningen er opført i 1972 og senere ombygget i 1989. Bygningen er således opført i flere forskellige materialer. Bygningen forventes nedrevet i forbindelse med

lokalplanens realisering.

Tankstationen, der er placeret mod Storegade, har et overdækket areal på 184 m². Tanken er ligeledes opført i 1972. Senere er der i 2003 og frem opført mindre bygninger på henholdsvis 12 m² og 11 m².



Set fra Storegade mod nord: Den eksisterende indgang til Netto og det tidligere center. Lokalplanområdet ligger op til den almene boligbebyggelse Ringgården, højhuset på 8. etager ses i billedets venstre side.



Set fra nord mod syd: Lokalplanområdets nordlige del. Til højre i billedet ses det eksisterende højhus, Ringgården, som er den del af bebyggelsen på Stengårdsvej.



Set fra Storegade mod øst: Udkørsel fra tankstationen til den ensrettede lokalgade langs Storegade. Tillige ses adgang til det offentlige parkareal forrest i billedet.



Set fra Stengårdsvej mod syd: Den renoverede almene boligbebyggelse langs Stengårdvej ses i billedets højre side. I venstre side ses det nye bydelshus som blandt andet rummer en aldersintegreret institution.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

I lokalplanområdet fastsættes anvendelsen til lokalcenter.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. Delområde A, mod nord, giver mulighed for etablering af dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m². Delområde B giver mulighed for etablering af tankstation med tilhørende anlæg.

Indenfor begge delområder gives der mulighed for parkeringsarealer med overdækninger til kundevogne og grønne felter med beplantning.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at dagligvarebutikken opføres efter Nettos nyudviklede koncept.

For at sikre områdets overordnede disponering skal bebyggelse opføres inden for byggefelterne 1, 2, 3 og 4 som vist på bilag B.

- Byggefelt 1-2: Dagligvarebutik med tilhørende varelevering
- Byggefelt 3-4: Tankstation med tilhørende teknik

Mindre småbygninger som overdækninger til kundevogne og tekniske bygninger til områdets forsyning og drift, må dog opføres uden for byggefelterne efter nærmere anvisninger.

Bebyggelse inden for byggefelterne kan opføres i en højde på op til 8,5 m, mens småbygninger uden for byggefelterne kan opføres i op til 3,5 m.

Byggefelt 1-2:

Inden for byggefelterne kan der opføres en dagligvarebutik på op til 1.200 m² samt en tilhørende varegård. Butikken skal opføres efter dagligvarekædens nyudviklede koncept som skal løfte oplevelsen af en dagligvarebutik. Butikken skal opføres i princippet som vist på nedenstående illustration og beklædes med mørke teglmaterialer og trælisters. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer efter nærmere angivne bestemmelser. Taget skal udføres som saddeltag som grønt sedumtag eller beklædes med tagpap.

Varegården skal placeres på nordøst siden af butikken indenfor byggefelt 2, for at sikre at kunder ikke færdes hvor der sker varelevering. Varegården kan foruden mørke teglstens og trælisters opføres i mørk træ- eller pladebeklædning. Tage på indgangspartier og varegård kan udføres med fladt tag.

Byggefelt 3-4:

Inden for byggefelterne kan der opføres et ubemandet tankanlæg på op til 200 m² med tilhørende teknikbygning. Tankanlægget kan opføres i pladebeklædning og med fladt tag som er typisk for denne type anlæg.

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

Der er ligeledes bestemmelser for tekniske installationer og solceller på taget, for at sikre et ordentligt udtryk.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer planlægges hovedsageligt udlagt til parkeringsarealer til kunder og ansatte i butikken.

Det er ønsket at fastholde et grønt udtryk langs Stengårdsvej. De eksisterende solitære træer langs Stengårdsvej søges derfor i videst mulig omfang bevaret. Parkeringsarealet gives ligeledes et grønt udseende med grønne arealer imellem parkeringspladserne.

For at give området et rydeligt udseende er der bl.a. bestemmelser om at oplag og affald skal afskærmes, ligesom der er fastsat bestemmelser omkring skiltning på terræn.

Trafikale forhold

Vejadgang til og fra lokalplanområdet sker fra Stengårdsvej og fra lokalgaden langs Storegade – i princippet som i den nuværende situation – dog vil der ske en justering af beliggenheden af den sydlige overkørsel til Stengårdsvej, ligesom den nordligste overkørsel fremadrettet kun skal anvendes til vareleverancer.

For at øge trafiksikkerheden er der krav om, at varelevering skal ske fra den nordligst beliggende vejadgang og at der ikke må bakkes med lastbiler, hvor der naturligt vil færdes kunder samt til og fra offentlig vej. Stengårdsvej har på strækningen nord for den nye dagligvarebutik karakter af boligvej. Varetransporten med lastbiler skal derfor ske ad en tvangsroute fra Storegade via Hedelundsvej og Hedegårdsvej, som har et begrænset antal adgange.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om etableringen af hegn/stakit mod vareleveringen, som skal vanskeliggøre at fodgængere og cyklister færdes over området for vareleveringen.

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

Vej og parkeringsarealer i området skal anlægges efter en samlet plan, der både sikrer gode oversigtsforhold og grønt præg i området med træer, græs og buske. Buske langs parkeringsarealer er en del af project Arbor konceptet – og sikrer et mere grønt indtryk af parkeringsarealet og bidrager til biodiversiteten. I forbindelse med planen skal der bl.a. redegøres for skiltning om eventuel ensretning, hvor uvedkommende ikke bør passere.



Udkørsel fra tankstationen til den ensrettede lokalgade langs Storegade. Tillige ses adgang til kommunens parkareal og

hovedsti beliggende vest for "Højhuset" forrest i billedet.

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen har udstedt en ny bekendtgørelse om ladestandere, der indfører krav om forberedelse og etablering af ladestandere. Ladestanderbekendtgørelsen indebærer nærmere, at i bygninger til detailhandel med mere end 10 p-pladser, og hvor der er tale om nybyggeri, skal der etableres mindst en parkeringsplads med ladestander, og mindst hver femte p-plads skal forberedes til ladestandere. Forberedelse af etablering af ladestandere indebærer etablering af tomrør, så det er muligt at etablere ladestandere efterfølgende.

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

Miljømæssige forhold

Det vurderes at etablering af en ny dagligvarebutik ikke vil medføre en væsentlig ændret trafikintensitet i området, hvorfor en øget partikelforurening vil være begrænset.

Støj

Virksomhedsstøj:

Lokalplanområdet grænser op til to veje samt et etageboligområde nord og vest herfor. Inden for lokalplanområdet gives mulighed for en dagligvarebutik og tankstation. Aktiviteterne og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Støv- og støjgener kan opstå i forbindelse med nedbrydning af eksisterende bygninger og etablering af ny butik. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt. Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen og er separatkloakeret. Der er i lokalplanen fastsat befæstningsgrader for området, for at begrænse afledningen af regnvand/overfladevand til kloakken. Der er i lokalplanen ligeledes forskellige muligheder for at håndtere regnvand lokalt.

Befæstelsesgraden i lokalplanen er fastsat til 60% af grunden. Spildevandsselskabet Din Forsyning i Esbjerg vil modtage regn- og overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 60 % for området som helhed. Vand fra det resterende befæstede areal, skal forsinkes eller håndteres på egen grund.

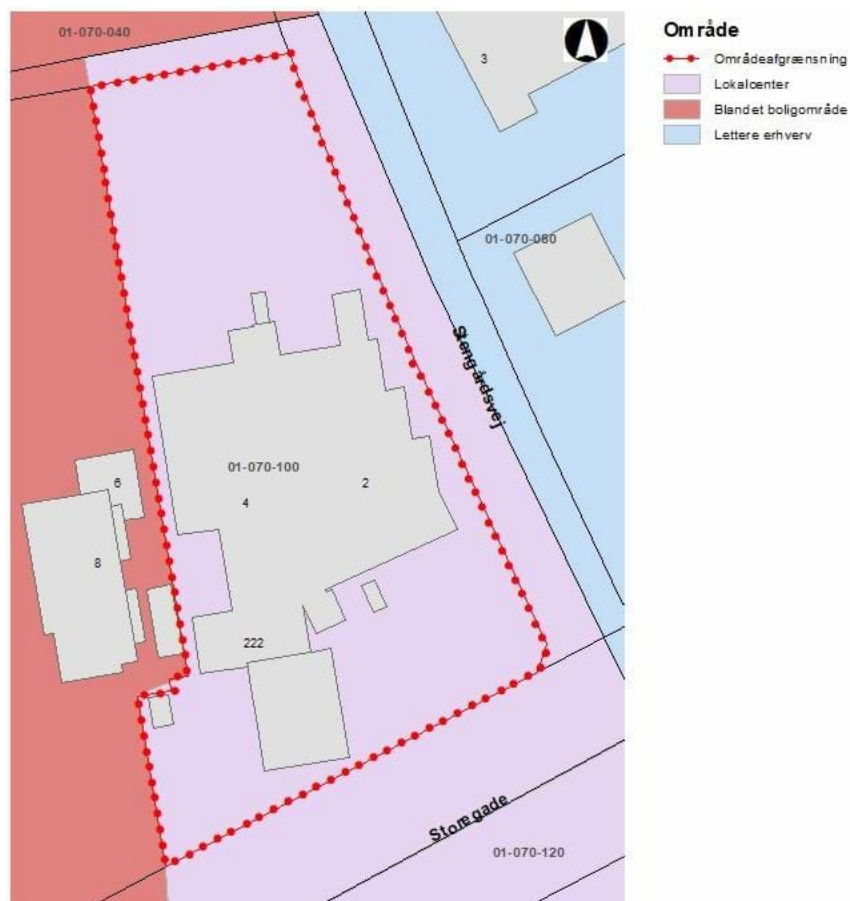
Der er i lokalplanen givet mulighed for, at den nye dagligvarebutik kan etableres med grønne tage (sedumtage), som skønsmæssigt fordamper ca. 50% af regnvandet. Der er tillige anlagt grønne bede med større træer langs Stengårdsvej. Såfremt det ikke er muligt at overholde befæstelsesgraden, så skal denne del af regnvandet nedsives på grunden.

Ved kraftige regnhændelser skal regnvandet kunne håndteres på grunden, så der ikke sker overfladeafstrømning til nabo- og vejarealer.

Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan



Lokalplanområdet er placeret indenfor rammeområde 01-070-100 Centerområde ved Stengårdsvej. Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes området til byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2018-2030 er området udlagt til lokalcenter. I overensstemmelse med kommuneplanen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til dagligvarebutik og tankstation.

Bebyggelse

I overensstemmelse med kommuneplanen fastsættes bebyggelsesprocenten i lokalplanen til 40 %. Kommuneplanens maksimale etageantal på fire etager nedjusteres til én etage i lokalplanen.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplanen 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% af etagearealet til opholdsareal til butikkens ansatte.

Klimatilpasning

Der er ikke noteret konflikter ift. oversvømmelsesrisiko.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, med en afstand på ca. 2,5 km til kysten. Området nærmest havet består af Esbjerg Havn med høje industribygninger og konstruktioner. Grundet områdets beliggenhed og de bymæssigt bebyggede omgivelser, vurderes det at bebyggelsen ikke vil få nogen indflydelse på kystlandskabet.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet er der ingen gældende lokalplaner eller byplanvedtægter.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

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.

Jordforureningsloven

Da dele af lokalplanområdet tidligere har været anvendt til erhverv, herunder blandt andet tankstation i en længere årrække er området klassificeret som værende V1-forurenet. En grund kan kortlægges som måske forurenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening, og som derfor giver mistanke om forurening.

Bygherre har ladet udarbejde 4 boringer beliggende umiddelbart nord for nuværende tankanlæg for typiske forureningskomponenter i et tankstationsområde. Analyserne viser at der umiddelbart problemfrit kan etableres eksempelvis nedsivning via trug eller græsarmring på den nyanlagte parkeringsplads til Netto.

Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

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.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 89 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde, som ligger ca. 2,7 km fra lokalplanområdet.

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

Bilag IV-arter

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

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Forhold til gældende servitutter

Området er pålagt to servitutter:

Servitut om byggeligt for Ungdomsbo. Tinglyst med Dato-løbenr. 22.04.1971 – 5550-49

Servitut om bebyggelsesregulerende forhold, adgangsforhold m.v. Tinglyst med Dato-løbenr. 06.02.1973 – 2288-49

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, vil servitутten Tinglyst den 6. februar 1973 vedr. bygningsregulerende forhold, adgangsforhold m.v. blive afløst. Servitутten erstattes af lokalplanens bestemmelser.

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. Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse. Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i 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 muligheden for at etablere en dagligvarebutik og et ubemandet tankanlæg,

at sikre at området fremstår med et grønt præg i form af beplantning på parkeringsarealet og grøn beplantning mod de omkringliggende veje,

at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening til området fra Storegade og Stengårdsvej,

at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, skiltning og parkering.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matrikelnummer 10 ag, Jerne, Esbjerg Jorder, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

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

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området opdeles i Delområde A og B som vist på Lokalplankortet, Bilag B.

3.2

Delområde A må kun anvendes til lokalcenter med mulighed for at etablere én dagligvarebutik der betjener lokalområdet med et samlet areal på maksimalt 1.200 m², beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser.

3.3

Delområde B må anvendes til et ubemandet tankanlæg.

3.4

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes mobiltelefonmaster eller tilsvarende.

§ 4 Udstykning

4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes i delområder i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankortet, Bilag B.

§ 5 Veje, stier og parkering

Vejbetjening

5.1

Delområde A skal, med undtagelse af varelevering, vejbetjenes fra Stengårdsvej i overensstemmelse med princippet vist på Lokalplankortet, Bilag B, markeret med "3".

5.2

Varelevering mv. til Delområde A skal vejbetjenes fra Stengårdsvej i overensstemmelse med princippet vist på Lokalplankortet, Bilag B, markeret med "1" og "2".

5.3

Delområde B skal vejbetjenes fra den ensrettede lokalkørebane langs Storegade i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankortet, Bilag B. Indkørsel til delområdet er markeret med "4", udkørsel fra delområdet er markeret med "5".

5.4

Området skal stibetjenes via en ny sti, som vist på Lokalplankort Bilag B. Stien skal være mindst 3 m bred. Hvis stien afgrænses fysisk fra parkeringspladserne, så det ikke er muligt at parkere med forenden ind over stien, skal stien være mindst 2 m bred.

5.5

Lokalplanområdet skal indrettes i princippet som vist på bilag C, således er ikke er varelevering i områder hvor der færdes kunder. Kørearealerne i området skal indrettes så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej eller over fortove og gangarealer.

Oversigtsarealer

5.6

Ved ind- og udkørsler fra Storegade og fra Stengårdsvej til lokalplanområdet, skal der sikres tilstrækkelige oversigtsarealer jf. vejreglerne.

5.7

Arealer langs veje må anvendes til beplantning, jf. dog bestemmelser om oversigt og mødesigt.

5.8

Der skal i hele lokalplanområdet sikres mødesigt jf. vejreglernes anbefalinger hertil.

Parkering

5.9

I delområde A skal der etableres min. 4 parkeringspladser pr. 100 m² etageareal til dagligvarebutik. Parkeringen etableres som overfladeparkering. Parkeringsbåsene skal have en bredde på mindst 2,5 meter.

5.10

Parkeringsarealet i lokalplanområdet skal indrettes i princippet som vist på Bilag C.

5.11

Indenfor Delområde A skal min. hver 8. parkeringsplads udlægges som et grønt areal, der skal udnyttes til plantebed. Hvert plantebed skal omfatte areal svarende til mindst 2 parkeringspladser. Hvert plantebed skal bestå af grøn bund og 1 – 2 fritstående opstammede træer, eksempelvis eg.

Parkeringspladser udlagt til grønt areal medregnes i det samlede antal parkeringspladser iht. §5.9.

Plantebedene skal placeres efter princippet på Illustrationskort, Bilag C.

5.12

Der skal i tilknytning til kundeindgangen etableres cykelparkeringspladser, der svarer til mindst én plads pr. 100 m² etageareal til dagligvarebutik.

5.13

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

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Ny bebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne vist på lokalplankortet, 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.

7.2

Delområde A:

Indenfor Byggefelt 1 må der etableres maksimalt 1.200 m² butik, beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser.

Indenfor Byggefelt 2 må der etableres areal for varegård, varelevering og gaskøleranlæg på maksimalt 300 m².

7.3

Delområde B:

Indenfor Byggefelt 3 må der etableres maksimalt 300 m² bebyggelse.

Indenfor Byggefelt 4 må der etableres maksimalt 21 m² bebyggelse.

7.4

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

7.5

Bygningshøjden indenfor Byggefelt 1,2 og 3 må ikke overstige 1 etage i en højde på 8,5 meter over eksisterende terræn.

Bygningshøjden indenfor Byggefelt 4 må ikke overstige 2,5 meter over eksisterende terræn.

7.6

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

7.7

Mindre småbygninger uden for byggefeltene jf. § 7.1, må for den enkelte bygning maks. være 25 m².

Småbygninger må opføres i en højde på maks. 2,5 m.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader i Byggefelt 1 og 2 skal udføres i trælister og mørke teglmaterialer. Mindre facadepartier, der svarer til max 25 % af facadens areal eksklusive vinduer og døre må udføres i andet materiale, f.eks. som pudsede facader, facadeplader eller andet.

8.2

Facader i Byggefelt 3 og 4, skal beklædes med trælister, mørke teglmaterialer, facadeplader eller tilsvarende.

8.3

Facader på skure til kundevogne skal beklædes med trælister. Op til 25 % af facaden kan beklædes med mørke facadeplader.

Facader på øvrige småbygninger skal udføres i mørke teglmaterialer, glas, metal, træbeklædning eller pladebeklædning i mørke farver.

Tage

8.4

Tage på butikken i Byggefelt 1 skal udføres som saddeltag med en taghældning på mellem 20 og 45 grader. Tag over indgangsparti kan dog udføres med fladt tag (med op til 5° hældning).

8.5

Tage i Byggefelt 2, 3 og 4, samt mindre småbygninger, skal udføres med fladt tag (med op til 5° hældning).

8.6

Tage på butikken, Byggefelt 1, skal udføres som grønne tage dækket af mos, sedum, græs eller lignende vegetation.

8.7

Flade tage i lokalplanområdet jf. §§ 8.4-8.5 skal udføres som grønne tage eller dækkes med tagpap.

Skiltning

8.8

Skiltning på bygninger må kun udføres efter følgende retningslinjer:

- Skiltning skal etableres plant på bygningens facade, gavl eller tagudhæng og må ikke overstige bygningens tag.
- I Byggefelt 1 må der dog etableres 2 udhængsskilte med en størrelse på max. 0,5 m², og det må ikke stikke længere ud fra facaden end 1 m. De skal placeres mindst 2,5 meter over terræn.
- Skilte må kun relatere sig til anvendelsen 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 bygningerne. Bygningen i Delområde A består af 5 sider.
- Skiltene må ikke være pladeskilte men skal fremstå som enkelbogstaver.
- Der må ikke etableres skilte på mindre småbygninger.
- Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 40 cm. Belysning må ikke være til blændingsgene for fodgængere, trafikanter eller naboer.

8.9

Lys på bygning må ikke placeres højere end tagudhæng.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Eksisterende solitære træer, placeret indenfor arealerne markeret på Lokalplankort Bilag B, skal bevares.

9.2

I Delområde A skal der etableres opholdsarealer til butikkens ansatte, med omfang svarende til 5% af etagearealet og placeres efter princippet som vist på Illustrationskortet, Bilag C.

9.3

Som minimum skal overfladevand fra 40 % af arealet i lokalplanområdet nedsives, forsinkes eller fordampes på grunden.

9.4

Til forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger, her under etablering af forsinkelses- og nedsivningskassetter, brug af permeabel belægning mv.

9.5

Der skal etableres et grønt hegn mellem varegård og hovedsti fra Stengårdsvej som vist på Lokalplankort Bilag B. Højden må ikke overstige 1,8 m. Hegnet skal etableres som levende hegn af bøg, liguster eller lignende, eller som fast hegn tilplantet med stedsegrønne klatreplanter.

9.6

Terrænet på den enkelte grund må ikke reguleres mere end 0,5 meter i forhold til det eksisterende. Terrænet må ikke reguleres nærmere lokalplangrænsen end 2,5 m.

9.7

Anlæg til udendørs oplag, herunder opsamling af affald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende, skal placeres i forbindelse med varegården.

Oplag skal være bag afskærmning, der har samme karakter som varegårdens facade, eller afskærmes med beplantning, så det ikke er synligt for omgivelserne.

9.8

Skiltning på terræn skal udføres efter følgende retningslinjer:

- Der må opføres to fritstående pyloner mod Storegade, med en maksimalbredde på 2,1 m og en højde på maksimalt 8 m over eksisterende terræn. Pylonerne skal placeres i princippet som vist på Lokalplankort Bilag B.
- På pyloner må kun logo og/eller tekst oplyses og ikke søjlen som helhed.
- Herudover må der kun opstilles nødvendige henvisningsskilte med en højde på maks. 1,4 meter.
- Skiltning, herunder pyloner, skal respektere vejreglernes bestemmelser om oversigt.
- Henvisningsskilte skal placeres min. 0,5 meter fra køreareal.
- Der tillades ikke flagstænger, beachflag eller lignende.

§ 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 beplantning er etableret (dog med hensyntagen til årstiden),
- det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning / afledning af regnvand er etableret,
- det dokumenteres at anvendelsen ikke vil påvirke naboer udover Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 11 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

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

Servitut om bebyggelsesregulerende forhold, adgangsforhold m.v. Tinglyst med Dato-løbenr. 06.02.1973 – 2288-49

§ 12 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 01-070-0001 Lokalcenter på hjørnet af Stengårdsvej og Storegade, Esbjerg udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd den 24. marts 2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Annoncering

Lokalplan nr. 01-070-0001, Lokalcenter på hjørnet af Stengårdsvej og Storegade, Esbjerg.

Vedtaget

Esbjerg Byråd har den 24. marts 2022 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 01-070-0001, Lokalcenter på hjørnet af Stengårdsvej og Storegade, Esbjerg.

Lokalplanen har til formål

- at sikre muligheden for at etablere en dagligvarebutik og et ubemandet tankanlæg,
- at sikre at området fremstår med et grønt præg i form af beplantning på parkeringsarealet og grøn beplantning mod de omkringliggende veje,
- at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening til området fra Storegade og Stengårdsvej,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, skiltning og parkering.

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 planen

Planen er indberettet i Plandata. Kan også ses via dette link:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/lokalcenter-paa-hjoernet-af-stengaardsvej-og-storegade-esbjerg/>

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.

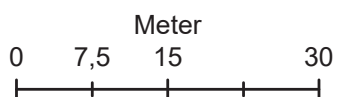
Klageberettiget er erhvervsministeren, enhver med retlig interesse i sagens udfald samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, jf. Planlovens § 59.

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

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.



- Lokalplangrænse
- Delområde
- Byggefelt 1
- Byggefelt 2
- Byggefelt 3
- Byggefelt 4
- Sti
- Eksisterende beplantning, skal bevares
- Beplantning
- Oversigtslinje
- Hegn
- Vejadgang
- Udkørsler
- Pylon

Bilag B

Lp 01-070-0001

Lokalplankort



Bilag C

Lp 01-070-0001

Illustrationskort

Annonce:

Lokalcenter på hjørnet af Stengårdsvej og Storegade, Esbjerg

Vedtagelse af lokalplan nr. 01-007-0001 for en ny dagligvarebutik samt eksisterende tankanlæg.

Indhold

Esbjerg Byråd vedtog den 24. marts det endelige forslag til lokalplan nr. 01-007-0001.

Lokalplanen har til formål

- at sikre muligheden for at etablere en dagligvarebutik og et ubemandet tankanlæg,
- at sikre at området fremstår med et grønt præg i form af beplantning på parkeringsarealet og grøn beplantning mod de omkringliggende veje,
- at sikre en hensigtsmæssig trafikalt betjening til området fra Storegade og Stengårdsvej,
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, placering, skiltning og parkering.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planen er § 8.6 ændret, således at butikkens tag skal udføres som grønt tag.

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 planen

Den vedtagende lokalplan kan tilgås i Plandata eller via denne hjemmeside. Se her den grå boks med vedhæftede links.

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).

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

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt denne side under Dokumentation & Tilladelser.

**** Links til boks ****

Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/lokalcenter-paa-hjoernet-af-stengaardsvej-og-storegade-esbjerg/>

Esbjerg Kommune
Torvegade 74
6700 Esbjerg

By & Arealudvikling
Teknik og Miljø

Klageportalen <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=9a4dfb67-8>

Publiceringsdato 29-03-2022

Auroluk efter denne dato 26-04-2022