

Vedtaget

08-030-0009

Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
Esbjerg



Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej



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

Baggrund:

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at udnytte muligheden for at udvikle området til aflastningscenter for store udvalgswarebutikker og restauranter.

I 2012 vedtog Esbjerg byråd lokalplan nr. 08-030-0004 'Område ved Kjersing Ringvej, Øst for banen' som udlagde området til brug for 2 store udvalgswarebutikker. I forlængelse deraf vedtog Esbjerg byråd i 2017 lokalplan nr. 08-030-0006 'Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 08-030-0004', som omfattede den del af lokalplanafgrænsningen som lå øst for adgangsvejen, og som udgør nærværende lokalplans afgrænsning. Tillægget ændrede områdets anvendelse til aflastningscenter med mulighed for at udvikle området med flere udvalgswarebutikker på over 2.200 m² og ændrede inddelingen af delområderne.

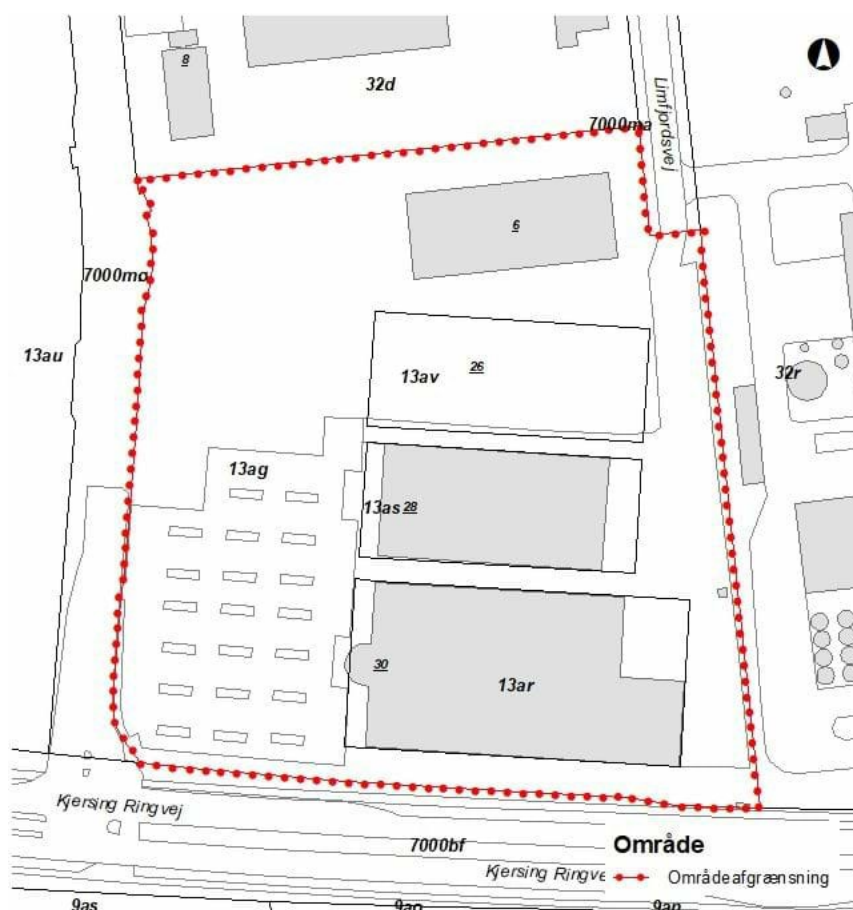
Esbjerg byråd vedtog i 2018 en separat lokalplan, lokalplan nr. 08-030-0007 'Ét stort varehus ved Kjersing Ringvej', som erstattede lokalplan nr. 08-030-004 for den del af området der ligger vest for adgangsvejen, og som for nærværende lokalplan udgør nabogrunden mod vest.

Formål:

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for, at udnytte det potentiale som udviklingen i området har medført ved at tilføje anvendelsen restauranter samt at sikre, at områdets udvikling harmonerer med de ændringer der er vedtaget for lokalplanområdets nære kontekst. Derudover skaber nærværende lokalplan et bedre overblik over plangrundlaget for lokalplanområdet idet det samles i ét dokument.

Der er udarbejdet et dispositionsforslag, der giver mulighed for etablering af i alt 4 store udvalgswarebutikker og 2 restauranter indenfor lokalplanområdet.

Beliggenhed og eksisterende forhold



Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 33.000 m² fordelt på matriklerne 13ag, 13ar, 13as, 13av, der alle er beliggende i Gjesing by, Bryndum.

Lokalplanområdet anvendes i dag som aflastningscenter til store udvalgswarebutikker. Det er en del af et større aflastningscenter, som blandt andet indeholder andre store butikker såsom Bilka, Bauhaus og indkøbscenteret Esbjerg Storcenter.

Lokalplanområdet afgrænses af Kjersing Ringvej mod syd. Mod nord og øst afgrænses området af et erhvervsområde. Mod vest afgrænses området af lokalplan nr. 08-030-0007, som giver mulighed for opførelse af ét stort varehus.

Terrænet i området fremstår forholdsvis plant, men har et jævnt fald på omkring 3 m fra øst mod vest. Områdets beplantning udgøres af et grønt bælte mod øst og et grønt areal mod syd.



Lokalplanområdet set fra det ubebygget areal vest for området.



Eksisterende 5 meter grønt bælte med beplantning langs Kjersing Ringvej.

Den eksisterende bebyggelse i området udgør to store udvalgswarebutikker der tilsammen udgør ca. 6.800 m² og placerer sig i byggefeltene 1 og 2, samt en stålhal i den nordlige del af lokalplanområdet. Stålhallen forventes nedrevet i forbindelse med den videre udvikling af området.

Lokalplanens bestemmelser sikrer at ny bebyggelse bygger videre på højder og facadelinjer fra de to eksisterende udvalgswarebutikker, således bebyggelsen fremstår samlet for hele området.



Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.



Eksisterende forhold i lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold

Lokalplan nr. 08-030-009 fastsætter bestemmelser der muliggør at området anvendes til aflastningscenter med store udvalgswarebutikker og restauranter.

Lokalplanen sikrer samtidig at bebyggelsen placeres hensigtsmæssigt i forhold til anvendelserne, fordeling af byggeretten, trafikflow og støjpåvirkningen fra naboen mod øst for lokalplanområdet. Derudover fastsætter lokalplanen minimumskrav for trafikseparering og bevarelse af det grønne areal mod Kjersing Ringvej.

I de følgende afsnit redegøres der nærmere for lokalplanens bestemmelser i forhold til de enkelte emner i planen.

Anvendelse

I overensstemmelse med Kommuneplan 2018-2030, fastlægger lokalplanen anvendelsen til aflastningscenter med store udvalgswarebutikker over 2.200 m² samt restauranter. Restauranter øger områdets attraktion ved at servicere det liv udvalgswarebutikkerne genererer i området.

Kommuneplanens muligheder for at tillade etablering af andre funktioner, som sædvanligvis kan etableres i aflastningscentre, f.eks. liberale erhverv, offentlige institutioner og anlæg samt butikker under 2.200 m², udnyttes ikke.

Ved at inddеле lokalplanområdet i delområder reguleres placeringen af de to anvendelser.

Restauranter placeres i lokalplanens delområde A, mod vest, på en stikvej ved indkørslen til området. Denne placering af restauranterne er mest hensigtsmæssigt i forhold til trafikflow og mulighed for 'take away'. Tilsvarende placeres udvalgswarebutikker i lokalplanens delområde B, mod øst, hvormed de kan bidrage til at mindske støjpåvirkningen af restauranterne fra nabovirksomheden mod øst. Bestemmelserne giver dog mulighed for at små bygninger, såsom huse for kundevogne, kan placeres i hele lokalplanområdet.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for samlet at opføre 15.000 m² bebyggelse. Bebyggelsens placering reguleres med byggefeltet, og for udvalgswarebutikkerne fastlægges en facadelinje for at sikre et harmonisk helhedsindtryk for bebyggelsen.

Området grænser ikke op til eksisterende følsomme naboområder som f.eks. boligområder, hvorfor ny bebyggelse ikke kræver særlige hensyn til omgivelserne. Terrænregulering er begrænset til 0,5 m i forhold til eksisterende, idet terrænet allerede er reguleret i forbindelse med tidligere udvikling af området.

For at sikre gode opholdsarealer, gives der mulighed for opholdsarealer på tagterrasser.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at parkeringsarealer udlægges som fælles arealer for områdets butikker, således at området fremstår med en fælles identitet og kan drives og vedligeholdes i fællesskab.

For at sikre byrumskvalitet stilles der krav om begrønning af parkeringsarealet samt krav om afskærmning af oplagsområder. Begge disse krav er dog lempet for området øst for udvalgswarebutikkernes facade, idet dette område har mindre synlighed og en mere praktisk karakter.

For fælles opholdsarealer gives der mulighed for at de kan etableres selvstændigt pr. byggefelt eller som et eller flere sammenlagte arealer placeret i fællesareal. Det gøres med henblik på at skabe gode funktionelle opholdsarealer. Af

samme årsag gives der mulighed for at opholdsarealer kan etableres på tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes ved adgangsvej fra Kjersing Ringvej, der primært vil være adgangsvejen for kunder. Butiksforsyningen med vareindlevering skal hovedsageligt afvikles fra nord via Limfjordsvej.

Lokalplanområdet har via adgangsvejen direkte tilgængelighed til de overordnede veje. Bebyggelsen kan påvirke trafikmængden ved øget kundetrafik, men den fornødne kapacitet vurderes at være til stede ved områdets udbygning.

Lokalplanen stiller krav om trafikseparering, på udvalgte steder, som skal sikre fodgængere sikker passage igennem området. Der stilles ligeledes krav om at trafik til og fra restauranter primært afvikles indenfor eget byggefelt, og skal etableres så påvirkning af den omkringliggende trafikafvikling er mindst mulig. Sammenholdt med placeringen af restauranterne nær indkørslen til området, skal dette sikre at der ikke sker opstuvning af biler på den offentlige parkeringsplads.

Miljømæssige forhold

Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker indenfor lokalplanområdet.

Nabovirksomheden øst for lokalplanområdet har i kraft af sin miljøgodkendelse ret til at støje 60/60/60 dB(A) dag/aften/nat.

Lokalplanen sikrer nabovirksomhedens ret ved at begrænse de mulige anvendelser indenfor lokalplanområdet til restauranter og store udvalgswarebutikker, som ikke anses at indeholde støjfølsomme anvendelser.

Støj

Inden for lokalplanområdet gives mulighed for store udvalgswarebutikker og restauranter. Aktiviteterne og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj. Foruden virksomhedsstøj, er der også trafikstøj fra Kjersing Ringvej.

Der er eksisterende virksomheder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, bl.a. ligger der umiddelbart øst for lokalplanområdet en virksomhed med ret til at støje 60/60/60 dB(A) dag/aften/nat., hvilket kan medføre støjpåvirkning i lokalplanområdet.

Da området udlægges til større udvalgswarebutikker og restauranter skal der ikke udlægges arealer der benyttes til støjfølsom anvendelse. Derfor vil en støjpåvirkning i lokalplanområde kunne accepteres.

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.

Afledning af regnvand

Området er kloakeret i forbindelse med opførelse af eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.

Der stilles i lokalplanen krav om, at overfladevand fra den del af lokalplanområdet, der medfører en befæstelsesgrad på mere end 80%, skal nedsives på egen grund. Hvis det ikke er muligt at nedsive på grunden, må regnvandet dog forsinkes.

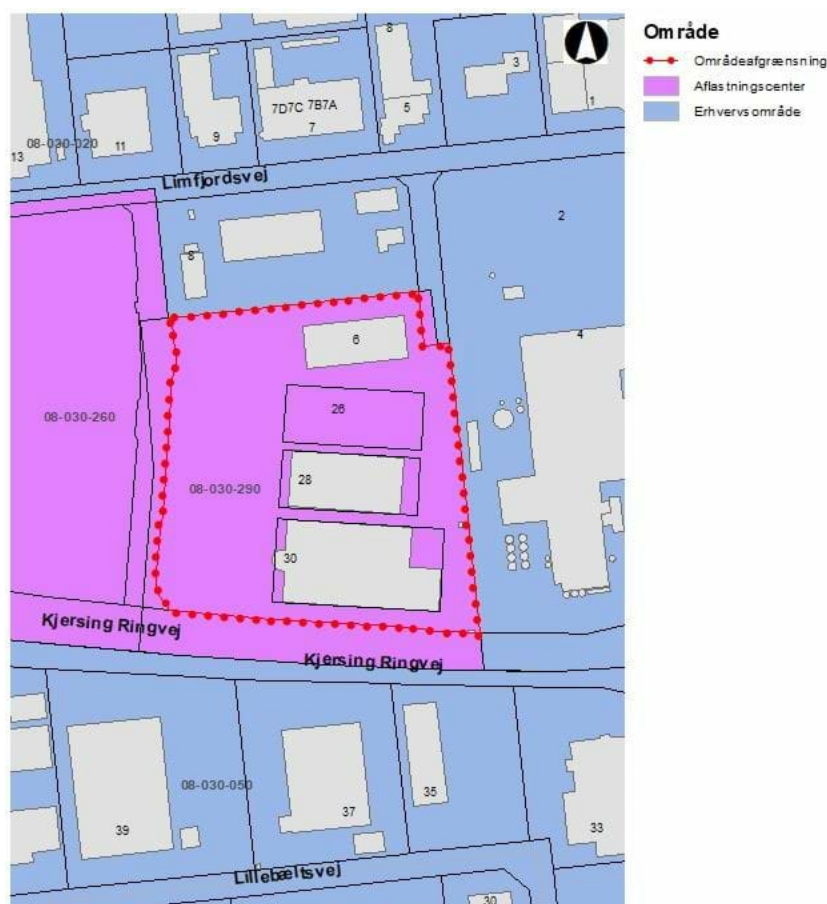
Andre planer og love

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030, og kommuneplanramme nummer 08-030-290.

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



Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet i byzone.

Anvendelse

Bebyggelsen udgør en del af et større aflastningscenter, som er udlagt i overensstemmelse med Kommuneplanen. Det samlede aflastningscenteret som strækker sig vest for lokalplanområdet på både nordlig og sydlige side af Kjersing Ringvej. Aflastningscenteret indeholder bl.a. Bilka, Bauhaus og indkøbscenteret Esbjerg Storcenter.

I overensstemmelse med kommuneplan 2018-2030 fastlægges anvendelsen i lokalplanen til aflastningscenter med

mulighed for store udvalgswarebutikker og restauranter.

Kommuneplanen giver ligeledes mulighed for etablering af showrooms, liberale erhverv, serviceerhverv, mindre fremstillingsvirksomheder samt offentlige institutioner og anlæg, hvilket der ikke gives mulighed for i lokalplanen.

Bebyggelse

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanramme 08-030-290.

Den i kommuneplanen tilladte maksimale højde på 20 m fordelt på 4 etager udnyttes ikke, idet bebyggelse i lokalplanen begrænses til 2 etager og maksimal højde på 14 m i tråd med eksisterende bebyggelse.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer dette ved at stille krav om, at der ved nybyggeri skal sikres opholdsareal for medarbejdere svarende til 20 m² pr. byggefelt. Der gives i lokalplanen mulighed for at udendørs opholdsarealer kan etableres selvstændigt pr. byggefelt eller som et eller flere sammenlagte arealer placeret i fællesareal, samt at udendørs opholdsarealer må etableres på tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

Klimatilpasning

En del af lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning af områder med håndterbar oversvømmelsestrussel.

For at sikre bebyggelse i området mod fremtidig oversvømmelse, er der i lokalplanen ikke givet mulighed for yderligere bebyggelse, indenfor det pågældende område.

Kystnærhedszonen

Området er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Lufthavnens hindringsplan

Begrænsninger i forhold til højde og placering af byggeri og anlæg fremgår af Lufthavnens hindringsplan, som er udarbejdet i henhold til gældende sikkerhedsregler i lufthavne og nationale og internationale flyvninger.

Dette sikres ved at lokalplanområdet er underlagt servitut 1927-49 'Dok. Om luftfartshindringer mv.' af den 19.01.1978.

Servitutten stiller krav om, at ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer, der er 25 m over terræn eller mere, skal forelægges for luftfartsvæsenet.

Lokalplanen sikrer dette forhold via § 7.6 og i øvrige højdebegrænsninger.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 08-030-0004 'Område ved Kjersing Ringvej, Øst for banen'
- Lokalplan nr. 08-030-0006 'Tillæg nr. 1. til Lokalplan nr. 08-030-0004'.

Den væsentligste forskel mellem de gældende planer og forslaget er af anvendelsen udvides med restauranter.

Som det fremgår af lokalplanens § 12, vil planerne blive aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er udlagt som separatkloakeret.

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

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

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

Museumsloven

Lokalplanområdet har undergået en arkæologisk forundersøgelse og er på baggrund af denne frigivet efter museumsloven af Sydvestjyske museer.

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

Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Lokalplanområdet ligger i områdeklassificeret område.

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser, men er ikke omfattet af indvindingsopland.

Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen. Veje etableres med tæt underlag, mens parkeringsarealer etableres med permeabel belægning, og øvrige ikke-færdselsbetingede arealer udlægges med vandgennemtrængelig overflade.

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.

Forhold til gældende servitutter

Lokalplanens indhold er forenelig med de eksisterende servitutter.

Bygherre bør være opmærksom på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Retsvirkninger

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

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

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

- Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.
- Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.
- Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

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

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

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

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

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

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

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

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål:

at sikre området anvendt til aflastningscenter med store udvalgswarebutikker samt til restauranter.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og inkluderer matrikelnumrene 13ag, 13ar, 13as og 13av Gjesing By, Bryndum, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til aflastningscenter.

3.2

Der må opføres udvalgswarebutikker og restauranter, med et samlet areal på maksimalt 15.000 m² inden for lokalplanområdet.

Hver enkelt udvalgswarebutiks areal skal minimum være 2.200 m², beregnet efter bestemmelserne i planloven om butikstørrelser.

3.3

Lokalplanområdet opdeles, som vist på Matrikel- og Delområdekort, Bilag A , i delområderne A og B.

- Delområde A, må kun anvendes til restauranter.
- Delområde B, må kun anvendes til udvalgswarebutikker.

3.4

Foruden de i § 3.3 nævnte anvendelser, kan der indenfor lokalplanområdet etableres parkering og opføres mindre bygninger, såsom huse for kundevogne. Disse små bygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til den øvrige bebyggelse.

§ 4 Udstykning

Byggefelterne kan tillades sokkeludstykket.

§ 5 Veje, stier og parkering

Vejbetjening:

5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kjersing Ringvej og Limfjordsvej og indrettes i overensstemmelse med Lokalplankort, Bilag B.

5.2

Lokalplanområdet skal indrettes, så det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der færdes kunder.

5.3

Lokalplanområdet skal indrettes, så trafik til og fra restauranter primært afvikles indenfor eget byggefelt, og skal etableres så påvirkning af den omkringliggende trafikafvikling er mindst mulig.

5.4

Varelevering til Byggefelt 5 og 6, skal ske med ensrettet kørsel efter princippet vist på Lokalplankort, Bilag B.

5.5

For varelevering til Byggefelt 5 og 6, skal der reserveres et areal for af-/pålæsning af varer, efter princippet vist på Lokalplankort, Bilag B.

5.6

Ud for det i §5.5 reservede areal, skal vejbanen udvides så øvrig trafik kan passere imens varelevering pågår. Der må ikke anlægges parkering ud for strækningen svarende til det reservede areal.

5.7

Der må ikke anlægges parkering direkte ud til vejstrækningerne X-Y og Z-Æ, efter princippet vist på Lokalplankort, Bilag B. Vejstrækning X-Y og Z-Æ defineres som, strækningerne fra stamvejen til og med derfra målt nærmeste indkørsel eller udkørsel til/fra byggefelt 5 og 6.

5.8

Lokalplanområdet skal trafikreguleres så biltrafik viger for fodgængere ved de i § 5.14 nævnte passager.

5.9

Udvalgt vejstykke, vist på Lokalplankort, Bilag B, skal udformes med to ensrettede kørebaner.

5.10

Ved etablering af drive in restaurant indenfor byggefelt 6 skal denne udformes med kapacitet til minimum 5 biler i kømagasinet og minimum 2 baner til hhv. indkørsel og afgivelse af bestillinger.

5.11

Stamvejen anlægges med "ensrettet" færdsel, efter princippet vist på Illustrationsplan, Bilag C

Stier:

5.12

Lokalplanområdet skal stibetjenes i overensstemmelse med principperne vist på Illustrationsplan, Bilag C.

5.13

Der skal anlægges et sammenhængende areal der forbinder udvalgswarebutikkerne for fodgængere, som vist på Lokalplankort, Bilag B.

Gangforbindelsen er inddelt i strækninger mellem punkter fra A til D. Gangforbindelsen mellem punkt A og B udgøres af eksisterende forhold.

Ved opførelse af bebyggelse i byggefelt 3 eller 4 skal eksisterende gangforbindelse forlænges. Dermed gælder:

- Hvis byggefelt 3 bebygges og byggefelt 4 ikke er bebygget, skal der anlægges en gangforbindelse mellem punkterne B og C.
- Hvis byggefelt 4 bebygges og byggefelt 3 er bebygget, skal der anlægges en gangforbindelse mellem punkterne C og D.
- Hvis byggefelt 4 bebygges og byggefelt 3 ikke er bebygget, skal der anlægges en gangforbindelse mellem punkterne B og D.

5.14

Der skal etableres passage for fodgængere i takt med områdets udbygning. Der gælder:

Passager for fodgængere skal som minimum udgøre markeringer i terræn, f.eks. med afvigende belægning.

- Hvis byggefelt 3 eller 4 bebygges, skal der etableres passage for fodgængere fra eksisterende gang- og cykelsti i lokalplanens delområde A til gangforbindelsen i lokalplanens delområde B.
- Hvis byggefelt 5 bebygges, skal der etableres passage for fodgængere fra byggefelt 5 til gangforbindelsen i lokalplanens delområde B.
- Hvis byggefelt 6 bebygges, skal der etableres passage for fodgængere fra byggefelt 6 til gangforbindelsen i lokalplanens delområde B.
- Der kan suppleres med yderligere passager af lignende karakter, som vist på Illustrationsplan, Bilag C.

Parkering

5.15

Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² restaurant- eller butiksareal, inkl. lager-, administrations- og personalefaciliteter.

5.16

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 bøgpur og 1 – 2 fritstående opstammede træer, eksempelvis eg.

5.17

Det i §5.16 krav til grønne bede er kun gældende for parkeringspladser vest for facadelinjen angivet på Lokalplankort, Bilag B.

5.18

Parkeringspladser udlagt til grønt areal medregnes i det samlede antal parkeringspladser iht. §5.15.

5.19

Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 1 plads pr. 200m² etageareal. Cykelparkeringspladserne skal etableres i tilknytning til gangforbindelsen, vist på Lokalplankort, Bilag B.

§ 6 Ledningsanlæg m.v.

6.1

Ledningsanlæg i området skal sikres ved tinglyst deklaration. Herunder bestemmelser om vedligeholdelse.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Restauranter og udvalgswarebutikker skal placeres indenfor de på Lokalplankort, Bilag B viste byggefelt.

7.2

Der må etableres bebyggelse med et samlet etageareal på højst 15.000 m².

Arealet skal tildeles de på Lokalplankort, Bilag B, viste byggefelt som følger:

Byggefelt 1: 4.500 m²

Byggefelt 2: 2.300 m²

Byggefelt 3: 2.600 m²

Byggefelt 4: 4.400 m²

Byggefelt 5: 600 m²

Byggefelt 6: 600 m²

7.3

Udvalgswarebutikker skal opføres således den ene facade er placeret langs den på Lokalplankort, Bilag B, angivne facadelinje.

7.4

Bebyggelse skal have en afstand af mindst 5,0 m til lokalplanområdets afgrænsning.

7.5

Restauranter og udvalgswarebutikker må højst opføres i 2 etager. Den ene etage må helt eller delvist udgøres af en tagterrasse.

7.6

Restauranter og udvalgswarebutikker må have en højde af maks. 14 m.

7.7

Mindre bygninger, såsom huse til kundevogne, kan placeres udenfor byggefelterne, dog ikke nærmere områdeafgrænsningen end 5 meter jf. §7.4.

7.8

Mindre bygninger, såsom huse for kundevogne, må hver være på højst 20 m² og ikke højere end 3 m over terræn.

7.9

Mindre bygninger, såsom huse for kundevogne, medregnes ikke i §7.2 angivet etagearealer.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

Bebyggelse

8.1

Facader, for den enkelte ejendom, skal fremstå ensartet i materialer og farver. Signalfarver kan anvendes integreret i bygninger som lodrette eller vandrette bånd.

8.2

Taghældningen skal være maksimal 20°. Tagmaterialet skal udføres i grå eller sorte farver. Blanke eller reflekterende materialer tillades ikke.

8.3

Anlæg for indvinding af solenergi tillades, såfremt dette integreres i bebyggelsen.

8.4

På hver ejendom kan opsættes én antenne i en højde, der ikke overstiger tagryggen, og antennen må ikke være synlig fra vej og sti.

Skiltning

8.5

Skiltning kan kun ske i form af skiltning på 1 fælles pylon, facadeskiltning, orienteringsskilte og mindre grupper af flag.

Betingelserne for skiltningen fremgår af §§ 8.6 – 8.12.

8.6

Skiltning skal relatere sig til virksomheder indenfor lokalplanområdet. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter.

8.7

Skiltningen skal tilpasse sig områdets karakter og må ikke have reflekterende overflader. Skilte i signalfarver tillades kun, såfremt farven er en del af firmaets generelle logo.

8.8

Der kan opstilles 1 stk. pylon indenfor lokalplanområdet.

Pylonen skal følge nedenstående bestemmelser:

- Al skiltning skal samordnes på samme pylon.
- Pylonen må have en højde på maksimalt 15 meter målt fra terræn, bredde på 4 meter og dybde på 1 meter.
- Pylonen skal placeres som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- På pylonen må kun logo eller tekst oplyses og ikke søjlen som helhed.

8.9

Facadeskilte skal fremstå som en del af bygningens arkitektur og være inden for facaden.

Facadeskilte må således ikke placeres over taglinjen eller på anden måde gå ud over facaden. Skilte må maksimalt have et fremspring på 10 cm fra bygningens facade.

8.10

Der kan tillades opsætning af 1 stk. elektronisk facadeskilt pr. byggefelt.

Elektronisk skiltning skal følge nedenstående bestemmelser:

- Elektroniske skilte må ikke have en størrelse, der overstiger 2 meter x 4 meter, og skal proportioneres i forhold til den bygning de opsættes på.
- Elektronisk skiltning må ikke placeres nærmere vejskel end 10 meter, og må ikke være placeret ud for fodgængerfelter eller ud for strækningen frem mod krydset/rundkørslen, svarende til vejreglernes definition af erkendelsesafstand.
- Elektroniske skilte skal slukkes dagligt i tidsrummet fra kl. 22.00 til kl. 7.00.
- Elektronisk skiltning skal have en udformning, lysætning og farvevalg, der sikrer, at skiltene ikke kan forveksles med trafikregulering, og lysstyrken på skærmene må ikke genere omgivelserne og må ikke være til ulempe for trafikken.
- Elektronisk skiltning må have et billedskifte for højst hvert 30. sekund, og må ikke vise levende billeder, hurtigt skiftende billeder og længere tekstbudskaber.

8.11

Der kan opstilles i alt 3 grupper af flagstænger indenfor lokalplansområdet.

Flagstængerne skal følge nedenstående bestemmelser:

- Flagstængerne skal samles i grupper af maksimalt 3 stk.
- Flagstængerne må ikke udgøre en flagallé eller stilles på række.
- Flagstænger må ikke placeres nærmere end 5 meter fra lokalplanens afgrænsning.
- Flagstænger må have en højde på maksimalt 8,50 meter, og må ikke placeres på kunstige høje.
- Flagstænger må ikke virke distraherende for trafikken, og skal respektere oversigtslinjer.
- Flagstængerne skal placeres indenfor de i §5.8 nævnte grønne felter.

8.12

Der kan opstilles orienteringsskilte med det formål at guide trafikken i området for såvel bilister som bløde trafikanter.

Orienteringsskilte skal følge nedenstående bestemmelser:

- Skiltene på parkeringsarealer skal fremstå ensartede
- Skiltene må ikke placeres nærmere kørebaneareal end 4 m.
- Skiltene må maksimalt have en skilteflade på 1 m².

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

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

9.2

Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal for medarbejdere svarende til 20 m² pr. byggefelt.

Udendørs opholdsarealer kan etableres selvstændigt pr. byggefelt eller som et eller flere sammenlagte arealer placeret i fællesareal.

Udendørs opholdsarealer må etableres på tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

9.3

Opholdsarealer skal anlægges med mulighed for sol og læ.

9.4

Opholdsarealer skal friholdes for bebyggelse og oplag.

9.5

Belysning af gang- og vejarealer skal udføres med ensartet parkarmatur.

9.6

Belysning af varegårde og lignende må ikke være til gene for naboejendomme og forbipasserende.

9.7

Udendørs oplagring må kun ske under følgende forudsætninger:

- Udendørs oplag må ikke være synligt fra Kjersing Ringvej.
- Udendørs oplag øst for facadelinjen som er vist på Lokalplankort, Bilag B, kan ske uden afskærmning.
- Udendørs oplag vest for facadelinjen som er vist på Lokalplankort, Bilag B, må kun ske bag afskærmning, der har samme karakter som bebyggelsens facade.

9.8

Ubebyggede arealer skal fremstå passede og vedligeholdte.

9.9

Det grønne 5 meter brede areal langs Kjersing Ringvej, markeret på Lokalplankort, bilag B, skal bevares.

9.10

Eksisterende beplantning langs Kjersing Ringvej, markeret på Lokalplankort, Bilag B, skal bevares.

9.11

Overfladevand fra den del af lokalplanområdet, der medfører en befæstelsesgrad på mere end 80%, skal nedsives på egen grund. Hvis det ikke er muligt at nedsive på grunden, må regnvandet dog forsinkes.

§ 10 Grundejerforening

Grundejere indenfor lokalplanområdet har medlemspligt i den allerede oprettede grundejerforening for området.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje, gangforbindelser og passager er etableret
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etableret
- nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

§ 12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner og tillæg:

- Lokalplan nr. 08-030-0004 Område ved Kjersing Ringvej, Øst for banen, indberettet til plansystemDK/tinglyst den 27.06.2012 aflyses i sin helhed.
- Tillæg til lokalplan nr. 08-030-0004; Lokalplan nr. 08-030-0006, Område ved Kjersing Ringvej, Øst for banen,

indberettet til plansystemDK/tinglyst den 12.06.2017 aflyses i sin helhed.

§ 13 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 08-030-0009 Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej er udarbejdet efter Lov om planlægning, og vedtaget af Esbjerg Byråd den 18. august 2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

Annoncering

Område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej

Forslag til lokalplan nr. 08-030-0009 for område mellem Limfjordsvej og Kjersing Ringvej

Esbjerg Byråd vedtog den 19. maj 2022 at offentliggøre forslaget til lokalplan nr. 08-030-0009

Forslaget har til formål:

Lokalplanen har til formål at sikre området anvendt til aflastningscenter med store udvalgswarebutikker samt til restauranter.

Miljøvurdering:

Esbjerg Kommune har afgjort, at lokalplansforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. nr. 973 af 25. juni 2020).

Annonce med klageadgang kan ses på internetadressen <https://www.esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal>

Retsvirkninger:

Planforslaget har den foreløbige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

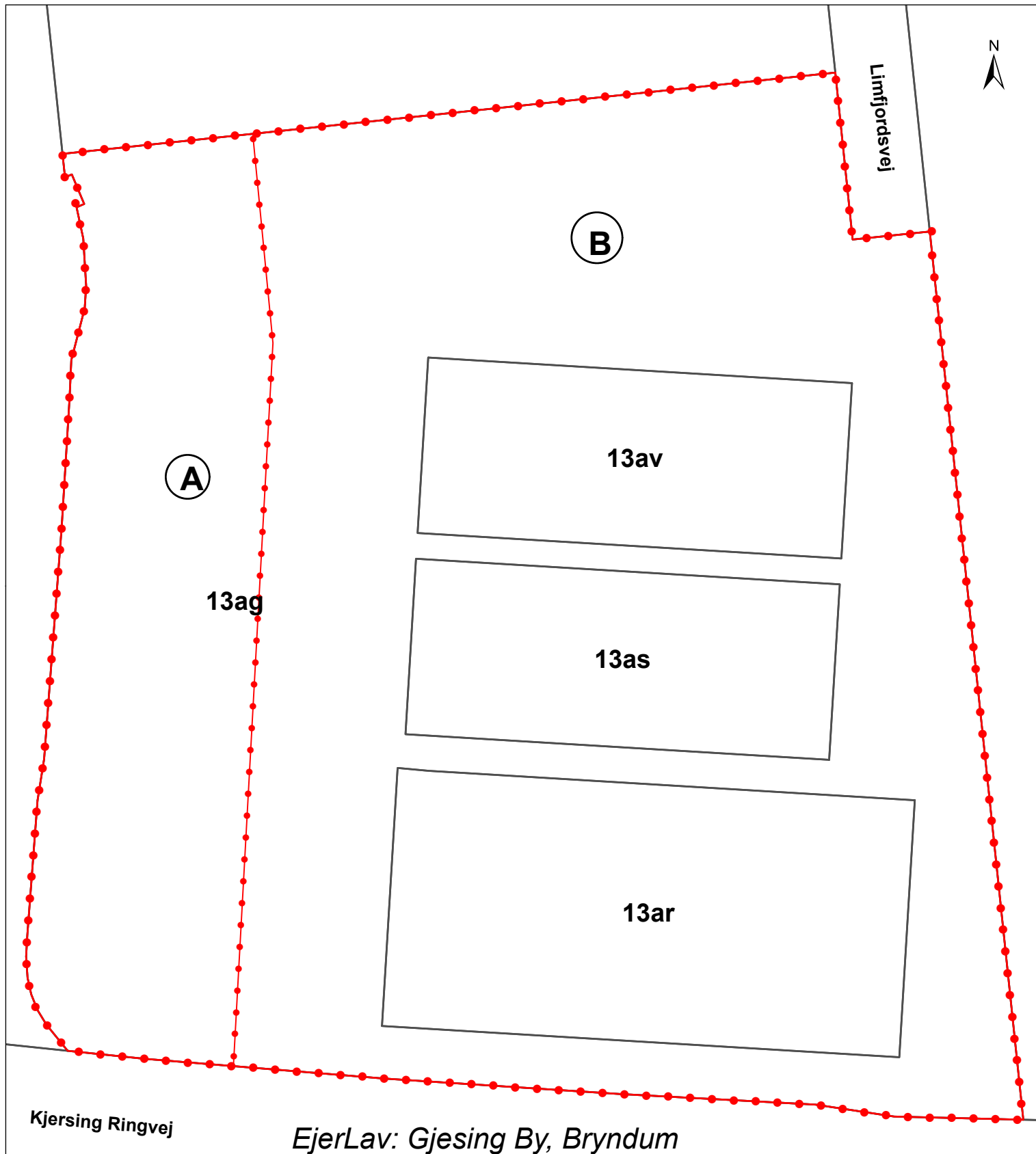
Din mulighed:

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til lokalplansforslaget, skal disse indsendes skriftligt enten digitalt eller via brev.

Ved digital henvendelse kan du via dette link <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal> finde høringen af lokalplansforslaget. Nederst på siden findes en blå boks med teksten "Sig din mening" og direkte herfra indsende dit svar.

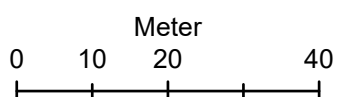
Ved fysisk henvendelse fremsendes brevet til Esbjerg Byråd, Teknik & Miljø, Byplan, Torvegade 74, 6700 Esbjerg

Alle henvendelser skal være modtaget senest den 22. juni 2022

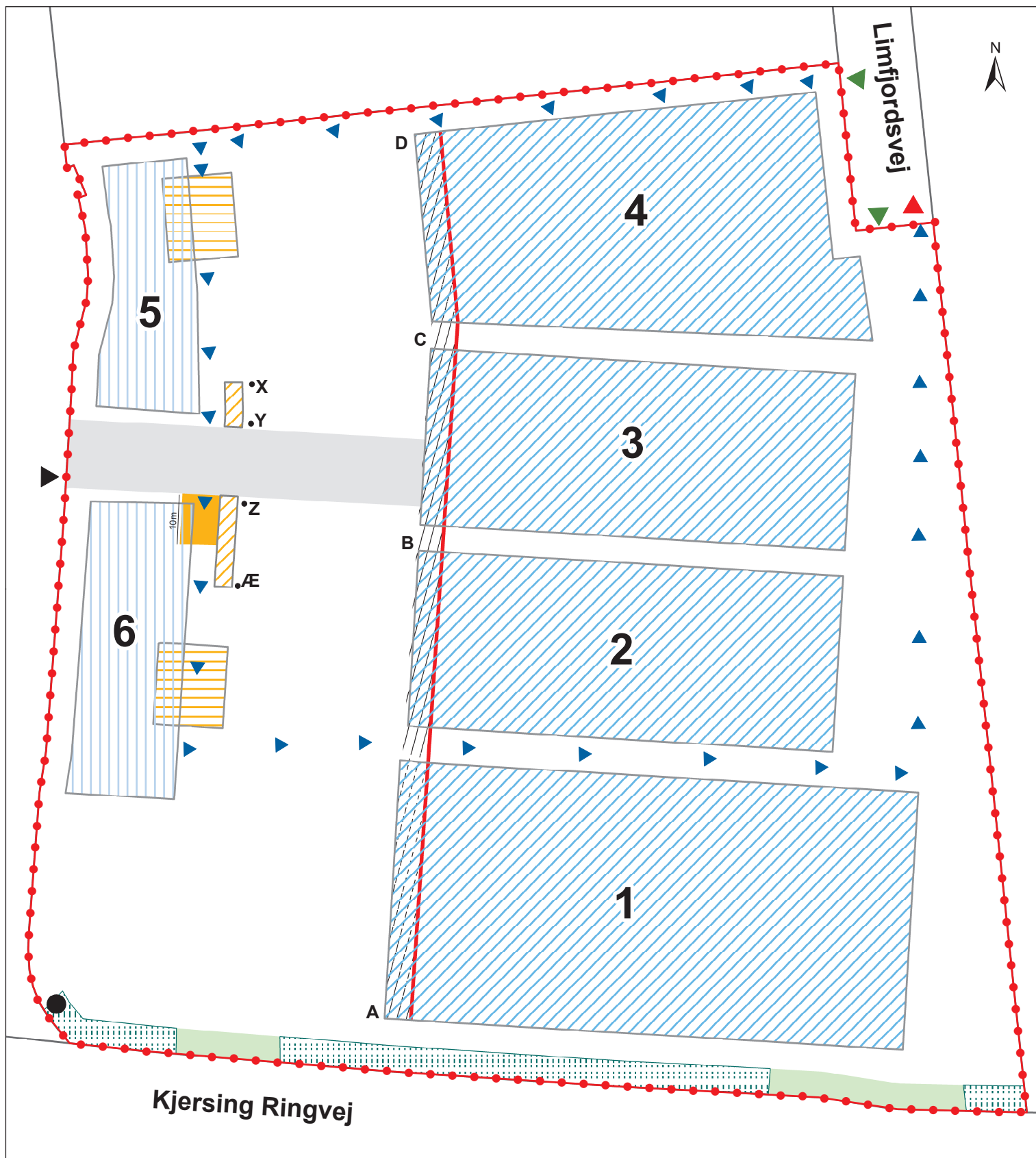


- Lokalt plangrænse
- Delområde

Bilag A
Lp 08-030-0009
Matrikelkort
Delområde



Esbjerg
Kommune



—•••• Lokalplanafgrænse

 Byggefelt 1-4 - Udvalgswarebutikker

 Byggefelt 5-6 - Restaurant

— Facadelinje

 Grønt areal

 Eksisterende beplantning skal bevares

● Pylon

0 10 20 40 Meter



 Stamvej

 Indkørsel vareindlevering

 Udkørsel vareindlevering

 Rute for varelevering, Restauranter

 Adgangsvej, kundeparkering

 Reserveret areal jf § 5.5

 Ingen parkering jf. § 5.7

 Krav om 2 ensrettede vejbaner, jf §5.9

Bilag B

Lp 08-030-0009

Lokalplankort



**Esbjerg
Kommune**



Bilag C
Lp 08-030-0009
Illustrationplan



Esbjerg
Kommune