

Vedtaget

05-010-0019

Dagligvarebutik ved Sjelborgvej i Hjerting



Esbjerg
Kommune



Dagligvarebutik ved Sjelborgvej i Hjerting



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

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at etablere en dagligvarebutik, tankanlæg og vaskehal i den nordlige del af Hjerting. Hjerting byudvikles mod nord og en kommende butik vil således sikre betjening af de omkringliggende nye og fremtidige boligområder. En dagligvarebutik i området vil være med til at understøtte området som et attraktivt bosætningsområde.

Formålet med lokalplanen er dermed sikre mulighed for opførelse af en dagligvarebutik, tankanlæg og vaskehal.

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 lavt boligområde med mulighed for enkeltstående dagligvarebutik med tilknyttet tankanlæg.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Hjerting og området omfatter et areal på ca. 6180 m².

Lokalplanområdet udgør en del af en landbrugsejendom i form af dyrket mark og haveanlæg.

Området grænser mod syd op til et ca. 30 meter bredt areal langs Sjelborgvej hvor der er planlagt sti til det kommende boligområde. Mod nord og øst grænser området op til landbrugsejendommen som lokalplanen er en del af. Området er planlagt til fremtidig boligområde i lokalplan 05-010-0021. Mod vest afgrænses området af Hjerting Landevej og vest herfor ligger et nyt boligområde.

Terrænet i området ligger mellem kote 16,5- 18,5 (DVR90).

Der er ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra rundkørslen Sjelborgvej / Hjerding Landevej.



Det nye boligområde vest for Hjerding Landevej.

Lokalplanens indhold

En planlagt disponering af området ses på Bilag C.

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m² til betjening af lokalområdet, samt vaskehal og tankanlæg.

Bebyggelse

For at sikre områdets overordnede disponering skal bebyggelse opføres inden for byggefeltene 1, 2 og 3 som vist på

bilag B.

- Byggefelt 1: Dagligvarebutik med tilhørende varelevering
- Byggefelt 2: Bilvaskehal
- Byggefelt 3: Ubemandet tankanlæg

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

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

Byggefelt 1:

Inden for byggefeltet 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 skærmtegl og trælister. Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer efter nærmere angivne bestemmelser. Taget skal udføres som saddeltag med vegetation, der bidrager til biodiversiteten og optager en del af regnvandet.

Varegården skal placeres på nordsiden af butikken, for at sikre at kunder ikke færdes hvor der sker varelevering. Varegården kan foruden skærmtegl og trælister opføres i mørk træ- eller pladebeklædning. Tage på indgangspartier og varegård kan udføres med fladt tag.

Byggefelt 2:

Inden for byggefeltet kan der opføres en vaskehal på op til 300 m². For at sikre en sammenhæng med dagligvarebutikken skal en del af facaden opføres i samme materialer som dagligvarebutikken. Øvrige dele af facaden kan opføres efter nærmere angivne bestemmelser. Taget skal udføres med fladt tag.

Byggefelt 3:

Inden for byggefeltet kan der opføres et ubemandet tankanlæg på op til 300 m². Tankanlægget kan opføres i pladebeklædning og med fladt tag som er typisk for denne type anlæg.



Nyudviklet butikskoncept med facader i mørke skærmtegl og trælistes.

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 hovedsagelig udlagt til parkeringsarealer til kunder og ansatte i butikken. For at sikre et grønt præg, er der bl.a. krav til at der udlægges arealer til beplantning i form af træer, buske og vilde blomster. Arealerne skal disponeres i princippet som vist på bilag C.

For at sikre udendørs opholdsarealer til personale er der krav om opholdsareal forbehold personale.

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 og et større skilt.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en ny vej mod sydøst som etableres ifm. etableringen af et nyt boligområde. Der etableres derudover en vejadgang fra Hjerting Landevej som udelukkende er forbeholdt varelevering af hensyn til trafiksikkerheden. For at øge trafiksikkerheden er der krav om en adskillelse af kundeparkering og område med varelevering. Dette sikrer at der ikke kan ske færdsel mellem områderne.

Der sikres ligeledes stiadgang fra den kommende vej mod øst. Stien skal være mindst 3 m bred eller være afgrænses fysisk fra parkeringspladserne, så det ikke er muligt at parkere med forenden ind over stien af hensyn til sikkerheden for de bløde trafikanter.

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

Miljømæssige forhold

Det vurderes at etablering af en dagligvarebutik 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, tank og vaskehal. Aktiviteterne og virksomhederne

skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en støjredegørelse, der beregner påvirkningen af støj på omgivelserne, herunder eksisterende boligområde mod vest og det kommende boligområde mod øst og nord. Der er en eksisterende støjvold på vestsiden af Hjerting Landevej og ved etablering af det kommende boligområde er der krav om en støjvold langs denne lokalplans nordlige afgrænsning. Resultatet af støjberegningerne viser at støjgrænseværdierne, med de anvendte beregningsforudsætninger, vil være overholdt, for dag-, aften- og natperioden både på hverdage og i weekenden.

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

Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund eller ledes til åbne vandrender uden for området, under forudsætning for at disse anlæg er etableret. Ved det kommende boligområde mod nord og øst, håndteres overfladevand i overjordiske render til lavninger eller egentlige bassiner, hvorfra, der kan ske nedsivning.

I beregningen af vandhåndterings systemet i det kommende boligområde er der kapacitet til håndtering af denne lokalplans tag- og overfladevand.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2022-2034.

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

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen overføres lokalplanområdet til byzone.

Anvendelse

I kommuneplanen er området udlagt til lavt boligområde med mulighed for en enkeltstående dagligvarebutik op op til 1.200 m² med tilknyttet tankanlæg.

Bebyggelse

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 40% og bygningshøjde på 8,5 m.

Opholdsarealer

I kommuneplanen er der krav om rimelige og velbeliggende opholdsarealer. Lokalplanen fastsætter et krav om, at der i området skal etableres et opholdsareal til områdets ansatte i forbindelse med butikken.

Klimatilpasning

I lokalplanen er der mulighed for grønne tage, hvilket er med til at optage og forsinke regnvand. Der er ligeledes mulighed for at lede regn- og overfladevand af åbne render til det kommende boligområde uden for området, hvilket aflaster kloaksystemet.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen.

Områder inden for kystnærhedszonen skal principielt friholdes for bebyggelse, der ikke er afhængig af kystnærheden. Inddragelse af arealer i kystnærhedszonen i byzone må kun ske, hvor der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse.

Ved planlægning inden for kystnærhedszonen, skal der redegøres for den visuelle påvirkning.

Lokalplanområdet er placeret på landsiden af eksisterende bymæssig bebyggelse. Da der alene er tale om byggeri i højest 8,5 meter, vurderes der ikke at være påvirkning en visuel af kystlandskabet ved bebyggelse af lokalplanområdet.

Eksisterende lokalplaner

En lille del af lokalplanens sydvestlige hjørne er omfattet af lokalplan nr. 368, som omfatter boligområdet mod sydvest. Denne del af lokalplan nr. 368 der ligger inden for denne lokalplans områdeafgrænsning, ophæves i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er udlagt som separatkloakeret, og regnvandet vil blive afledt i åbne render i boligområdet nord og øst for dagligvarecentret.

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, da lokalplanen ikke indvirker væsentligt på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Planen er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2 10 b) 'Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af

butikcentre og parkeringsanlæg'. Da der er tale om et mindre område på lokalt plan eller små ændringer i det gældende plangrundlag, er der dog ikke obligatorisk miljøvurderingspligt.

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.

Sydvestjyske museer har gennemført arkæologiske undersøgelser, og ikke fundet forhistoriske minder.

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

Naturbeskyttelsesloven

Indenfor lokalplanområdet findes der ikke naturtyper, der er registreret efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Skovbyggelinje

Området er omfattet af en skovbyggelinje fra et beplantningsbælte langs Sjelborgvej. Beplantningen er ikke registreret som fredsskov, men på grund af beplantningsbæltets størrelse registreret som offentlig skov. Der må ikke opføres bebyggelse i lokalplanområdet før der er opnået dispensation til 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 uden for indvindingsoplande og områder med særlige drikkevandsinteresser.

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

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.

Dok. om adgangsbegrænsning mv. - dato/løbenummer 04.02.1971-1446-49

Servitutten vedrører adgangsbegrænsninger til Hjerting Landevej. Der skal ved Esbjerg Kommune som er vejmyndighed søges om den planlagte overkørsel.

Dok. om byggelinjer mv. - dato/løbenummer 22.02.1977-4762-49

Servitutten vedrører en byggelinje til Hjerting Landevej på 20 m fra vejmidten. Inden for byggelinjen må der ikke opføres bebyggelse eller etableres faste genstande. Lokalplanen er i strid med servitutten. Der skal derfor søges om dispensation ved Esbjerg Kommune som vejmyndighed. Esbjerg Kommune agter at dispensere til bebyggelse indtil 10 m fra vejmidten.

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.

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 én dagligvarebutik, ubemandet tankanlæg og bilvaskehal,
- at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer,
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter del af matrikelnummer 4u Hjerting By, Guldager, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.2

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

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til én dagligvarebutik der betjener lokalområdet samt én bilvaskehal og et ubemandet tankanlæg.

§ 4 Udstykning

4.1

Sokkeludstyknings kan tillades indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra Sjelborgvej via en ny kommunevej, med undtagelse af varelevering som kun må ske fra Hjerting Landevej via en ny overkørsel. Principperne er vist på Bilag B og C.

5.2

Området skal stibetjenes via en ny sti, i princippet som vist på Bilag C. 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.

5.3

Lokalplanområdet skal indrettes i princippet som vist på Bilag C. Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej.

5.4

Område for varelevering skal adskilles fra parkeringsarealet med et grønt areal med grøn bund og træer efter princippet som vist på Bilag C.

Bredden skal være min. 1,5 m bredt. De dele af bedet hvor der skal plantes træer skal dog have en bredde på min. 2,5 m.

5.5

Parkeringspladser, som ikke er placeret langs Hjerting Landevej eller Sjelborgvej, skal afsluttes med grønne plantebede med en bredde på min. 2,5 m, efter princippet som vist på bilag C. Bedene skal etableres iht. §9.3, og bestå af grøn bund og 1 – 2 fritstående opstammede træer, eksempelvis eg.

5.6

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

5.7

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

5.8

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

§ 6 Tekniske anlæg

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 byggefeltene 1, 2 og 3 vist på Bilag B.

- Byggefelt 1: Dagligvarebutik med tilhørende varelevering
- Byggefelt 2: Bilvaskehal
- Byggefelt 3: Ubemandet tankanlæg

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

Byggefelt 1:

Maksimalt 1.200 m² butik beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser.

Derudover må der etableres varegård på maksimalt 300 m² på nordsiden af bygningen, i princippet som vist på Bilag C.

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

7.3

Byggefelt 2:

Maksimalt 300 m² bebyggelse.

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

7.4

Byggefelt 3:

Maksimalt 300 m² bebyggelse.

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

7.5

Mindre småbygninger uden for byggefeltene jf. § 7.1, må for den enkelte bygning være maks. 50 m² og samlet have et omfang på maks. 200 m². Småbygninger må opføres i en højde på maks. 3,5 m over naturlig terræn.

7.6

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

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Facader i byggefelt 1 skal udføres i mørke skærmtegl og trælistes. Mindre facadepartier, der svarer til max. 20 % af den enkelte facades areal, eksklusiv vinduer og døre, må udføres i pudsede flader, tegl eller beklædning i

andre materialer i mørke farver. Varegård må desuden opføres i træbeklædning eller pladebeklædning i mørke farver.

8.2

Mindst 20 % af facader i byggefelt 2 skal udføres i mørke skærmtegl og/eller trælist. Resterende del af facader må desuden udføres i andre materialer i mørke farver.

8.3

Facader i byggefelt 3 må udføres i pladebeklædning.

8.4

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

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

8.5

Tage på butikken i byggefelt 1 skal udføres som saddeltag med en taghældning på mellem 20 og 45 grader og dækkes med vegetation - såkaldte grønne tage. Tage på varegård og indgangsparti skal udføres med fladt tag (med op til 5° hældning) og dækkes med vegetation eller tagpap.

8.6

Tage i byggefelt 2 og 3 samt mindre småbygninger skal udføres med fladt tag (med op til 5° hældning) og dækkes med vegetation, tagpap eller tagplader.

8.7

Sokkelhøjder der overstiger 0,5 meter i forhold til det omgivende terræn, skal fremstå som en del af bygningens facade.

8.8

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.

8.9

Skiltning på bygninger må kun udføres efter følgende retningslinjer:

- Skiltning skal etableres plant på bygningens facade, gavl eller tagudhæng og må ikke overstige bygningens højeste punkt.
- 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 i byggefelt 1, 2 og 3. Bygningen i byggefelt 1 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.

8.10

Lys på bygning må ikke placeres højere end tagudhæng.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Der skal etableres et grønt opholdsareal på mindst 30 m² forbeholdt personale, med placering i princippet som vist på bilag C.

9.2

Ubebyggede arealer skal disponeres med parkering og grønne friarealer med beplantning i princippet som det fremgår af Bilag C. Udnyttes byggefelterne ikke helt eller delvist til bebyggelse, kan disse ligeledes anvendes til parkering og grønne arealer.

9.3

Bepantningen skal bestå af træer, buske og arealer med græsser og vilde blomster. Bepantningen skal bestå af hjemmehørende danske arter. Der skal som minimum plantes 1 træ for hver 8. p-plads.

9.4

Som min. skal tag- og overfladevand fra 40 % af arealet nedsives på egen grund. Hvis nedsivning ikke er mulig, skal tag- og overfladevandets forsinkes inden afledning. Tag- og overfladevand ledes i åbne vandrender til afvandingssystemet inden for lokalplanområde 05-010-0021 såfremt dette er etableret.

9.5

Terrænet 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- op opkørsel.

9.6

Anlæg til opsamling af affald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres i forbindelse med varegården. Området skal integreres i varegården eller afskærmes med hegn eller beplantning, så det ikke er synligt for omgivelserne.

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

Skiltning på terræn må kun opføres efter gældende retningslinjer:

- Der må kun opføres 1 fritstående pylon mod Hjerting Landevej med placering i princippet som vist på Bilag C.
- Pylonen må maksimalt have en højde på 8 meter og en bredde 2,1 meter.
- På pylonen må der kun fremgå logoer og tekst der knytter sig til virksomhederne i lokalplanområdet.
- Der må opføres et skilt ved indkørslen til området fra Sjelborgvej med en højde på maks. 3 meter og en bredde på maks. 1 meter.
- Alt reklamering herunder benzinpriser skal samordnes på ovenfor nævnte skilte.
- Herudover må der opstilles nødvendige henvisningsskilte med en højde på maks. 1 meter.
- På skiltning må kun logoer og tekst lyse og ikke søjlen som helhed.
- 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,

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

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses Lokalplan nr. 368 For Langliparken og Sjelborgparken i Hjerting Nord, Vest for Hjerting Byvej, vedtaget af Esbjerg Byråd den 28. september 1998, for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

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

§ 12 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 05-010-0019 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 24. november 2022.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

Annoncering

Forslag til lokalplan for ny dagligvarebutik ved Sjelborgvej i Hjerting

Esbjerg Byråd vedtog den 18. august 2022 at offentliggøre forslaget til lokalplan nr. 05-010-0019.

Forslaget har til formål

- at sikre området anvendt til én dagligvarebutik, ubemandet tankanlæg og bilvaskehal
- at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer
- at overføre lokalplanområdet til byzone

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/hoeringsportalen>.

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 på høringsportalens hjemmeside <https://www.esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportalen>, under "Dagligvarebutik ved Sjelborgvej i Hjerting" finde en blå boks med teksten "Sig din mening". Herfra kan du indsende dit svar direkte.

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

Alle henvendelser skal være modtaget senest den 22. september 2022.

Behandling af personoplysninger

Når du henvender dig til os udleverer du nogle personoplysninger.

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

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

Læs mere om vores behandling af dine persondata på www.esbjerg.dk

Annoncen : Kan ses på internetadressen <https://www.esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportalen> fra den 25. august til den 22. september 2022.



Hjerting Landevej

4u

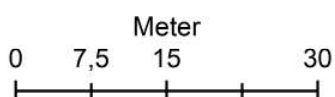
Sjølborgvej

Ejerlav: Hjerting By, Hjerting



—••• Lokalplangrænse

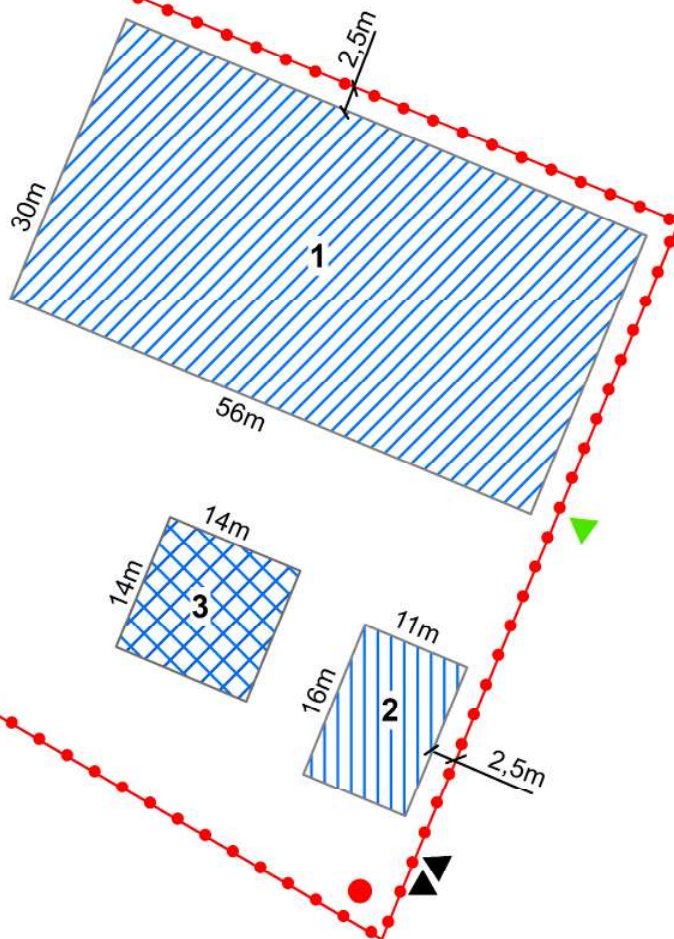
Bilag A
Lp 05-010-0019
Matrikelkort



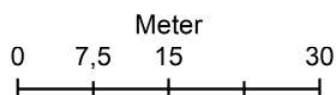
Esbjerg
Kommune



Hjerting Landevej



Sjælborgvej



- Lokalplangrænse
- Byggefelt_1
- Byggefelt_2
- Byggefelt_3
- Stiadgang
- Vejadgang, vareindlevering
- Vejadgang, kunder
- Skilt
- Pylon

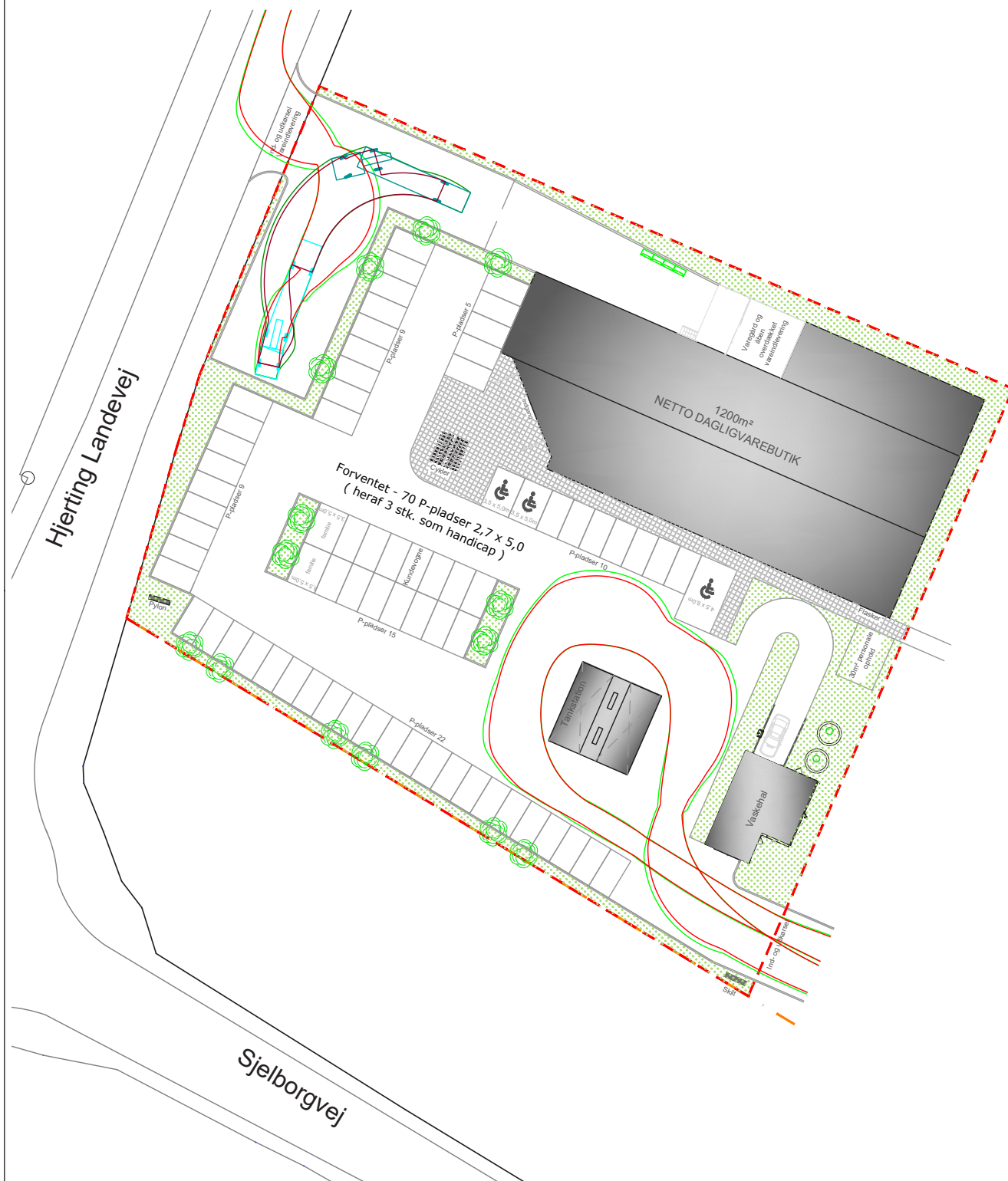
Bilag B

Lp 05-010-0019

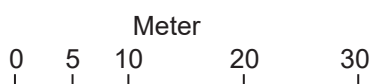
Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



Bilag C
Lp 05-010-0019
Illustrationsplan



Esbjerg
Kommune