



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 01-040-0004

Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej



Vedtaget

20. juni 2024



Lokalplan nr. 01-040-0004

Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej, Esbjerg

Offentlig høring af forslaget

03.04.2024 - 01.05.2024

Vedtagelse af planen

20.06.2024



Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
bygarealudvikling@esbjerg.dk

Billedrettigheder:
Fotos tilhører Esbjerg Kommune

Luft- og skråfotos tilhører
Styrelsen for Dataforsyning og Infrastruktur



INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	7
Andre planer og love	9
RETSVIRKNINGER	14
BESTEMMELSER	16
§1 Lokalplanens formål	16
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	16
§3 Områdets anvendelse	16
§4 Udstykning	16
§5 Veje, stier og parkering	17
§6 Ledningsanlæg m.v.	18
§7 Bebyggelsens omfang og placering	18
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	18
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	20
§10 Grundejerforening	21
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	21
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	21
§13 Vedtagelse	21
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Illustrationstegning	Bilag C



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 at give mulighed for at udvide den eksisterende dagligvarebutik i lokalplanområdet, samt at give mulighed for en mere hensigtsmæssig afvikling af vareindlevering og parkeringspladserne til kunderne i butikken og for de overliggende boliger.

Lokalplanen fastsætter samtidig retningslinjer for at sikre nabobebyggelse imod støj, særligt fra parkeringspladsen og fra vareindleveringen.

Med lokalplanen udvides den eksisterende parkeringsplads til også at omfatte Strandby Kirkevej 301A samt dele af ejendommen Strandby Kirkevej 301B.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 4.270 m², der ved lokalplanens vedtagelse delvist anvendes som dagligvarebutik med boliger på toppen, samt villaen på Strandby Kirkevej 301A.



Figur 1 Lokalplanområdets eksisterende bebyggelse. Set fra Krydset Stormgade/Strandby Kirkevej

Boligen på Strandby Kirkevej 301A skal nedrives, for at projektet kan realiseres. Boligen har en registeret SAVE-værdi på 5, og dermed en middelbevaringsværdi.



Figur 2 Strandby Kirkevej 301A, der må nedrives i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Bygningen er tegnet af Harald Peters.

Lokalplanområdet omfatter også den del af ejendommen Strandby Kirkevej 301B, der anvendes som indkørsel via et koteletben til ejendommen.

Lokalplanområdet afgrænses hhv. Stormgade og Strandby Kirkevej, samt dels mod villaerne og parcelhusene mod nord og øst. Lokalplanområdet afgrænses således mod 6 huse, der delvist deler have og indkørsel mod lokalplanområdet.



Planlægningen for en ny og moderniseret dagligvarebutik på lokalplanområdet vil understøtte Esbjerg Kommunes arbejde for levende bymidter, samt det i Kommuneplan 2022-2034 politiske mål om, at Esbjerg skal være regionens handelsmæssige metropol med et mangfoldigt butiksliv.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

I lokalplanen fastsættes områdets anvendelse til centerområde dvs. butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkerhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 1.200 m². Dertil gives der i lokalplanen mulighed for opførelse af parkeringsarealer, grønne opholdsarealer, overdækket varegård, samt mindre bebyggelse som f.eks. kundevognsskjul og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

Den eksisterende lovlige anvendelse indenfor lokalplanområdet kan fortsætte uanset bestemmelserne i denne lokalplan.

Bebyggelse

Ny bebyggelse skal ifølge lokalplanen placeres indenfor det på kortbilag B, udlagte byggefelt. Der kan indenfor byggefeltet opføres dagligvarebutik på op til 1.200 m² med dertilhørende overdækket varegård. Bebyggelsen skal opføres i tegl. For at give et mere varierende udtryk i facaden, gives der i lokalplanen mulighed for, at facaden kan helt eller delvist beklædes med trælameller, galvaniserede stålplader, fibercement facadeplader eller naturskifer.

Lokalplanen giver ligesom den hidtidige planlægning mulighed for, at der kan bygges op til 2 etager og med en bygningshøjde på op til 10 m i en del af lokalplanområdet. Der må i en mindre del af lokalplanområdet omkring en ny planlagt indgang bygges i op til 7 m inkl. værn omkring opholdsarealer, mens der må opføres bebyggelse til cykel, vicevært mv. langs støjvæggen og i en højde som støjvæggen.

Varegården skal placeres indenfor udlagte byggefelt og i den sydvestlige side af butikken som vist i princippet på kortbilag C. Dette for at sikre, at kunder ikke færdes, hvor der sker varelevering. Varegården må overdækkes, således at støjgener forbundet med varelevering minimeres for den omkringliggende boligbebyggelse.



Varegården kan foruden tegl og trælameller opføres i galvaniserede stålplader, fibercement facadeplader eller naturskifer.

Mindre bebyggelse som kundevognsskjul, cykelskure og lignende, samt tekniske bygninger til området forsyning og drift, må opføres udenfor byggefeltet og i andet materiale. Lokalplanen giver mulighed for mindre bebyggelse med en højde på op til 2,5 m.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger de ubebyggede arealer til parkering til kunder og ansatte, samt til opholdsarealer for butikkens ansatte, som vist i princippet på kortbilag C.

I lokalplanen fastsættes der krav om etablering af minimum 1. parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal, min. 1 plads pr. bolig og min. 1 parkeringsbås pr. 50 m² øvrigt erhvervsareal. Af det samlede parkeringsareal sikres to handicapparkeringspladser, samt cykelparkering, tæt på dagligvarebutikkens ind- og udgang. Ved 6 boliger en butik med et samlet butiksareal på 1.140, inkl. personalerum, lager og overdækket varegård, udløser dette et samlet krav om 52 parkeringsbåse.

Parkeringsarealerne sikres et grønt udtryk ved at stille krav til randbeplantning i form af græs eller hæk ved lokalplanområdets grænse til Strandby Kirkevej samt mod de tilgrænsende boliger mod nord og øst. Græs kan suppleres med vilde blomster og vilde græsser for at understøtte bynaturen og biodiversiteten. Dertil gives der i lokalplanen mulighed for at anlægge parkeringsarealerne med permeabel belægning.

Der stilles i lokalplanen krav til at der etableres opholdsareal til butikkens ansatte på minimum 2 % af det samlede bruttoetageareal.

For at forhindre støjgener for naboer på tilstødende matrikler til varelevering, stilles der i lokalplanen krav om etablering af skærmende, og støjafværgende foranstaltninger som vist på kortbilag B.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for fritstående skiltning, samt for skiltning på facader. Der stilles krav til at skiltningens udformning, omfang og farve tilpasses både ny bebyggelses størrelse, og det samlede gadebillede. Hertil sikres det, at skiltning ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer og trafikanter.

Der gives ligeledes i lokalplanen mulighed for at opstille en skiltepylon mod Strandby Kirkevej og en skiltepylon mod Stormgade, således som det er tilfældet for den eksisterende butik. Udover de reklameskilte, der er reguleret af lokalplanen, kan der opsættes færdselsskilte i området.

Trafikale forhold

En del af formålet med lokalplanen er at sikre bedre og mere sikre tilkørselsforhold for vareindlevering til butikken samt i endnu højere grad, at sikre tilfredsstillende muligheder for at parkere i området. Ved lokalplanen fastholdes de nuværende tilslutninger til Stormgade og Strandby Kirkevej, mens den interne indretning af parkeringspladsen ændres, herunder udvides. Det vil i den forbindelse være en forudsætning, at den eksisterende parkeringskælder fjernes, for at skabe bedre muligheder for passage her.

Boligen på Strandby Kirkevej 301B vil fremadrettet få vejadgang henover lokalplanområdet og igennem parkeringspladsen, herunder med udkørsel af den eksisterende vejadgang.

Samtidig med udarbejdelsen af denne lokalplan, pågår der et arbejde i forhold til at ombygge lyskrydset ved Stormgade og Strandby Kirkevej. I forbindelse med ombygningen af lyskrydset tages der hensyn til at eksisterende vejadgange til lokalplanområdet bibeholdes. Der skal i forbindelse med byggesagen udføres en trafiksikkerheds revision, som skal danne grundlag for projektering af parkeringspladsen.

Miljømæssige forhold



Ingen form for virksomhed i lokalplanområdet må give anledning til støjgener. De af Miljøministeriet fastsatte grænseværdier for støjbelastning skal til enhver tid overholdes, jf. Vejledning om Støjsvag varelevering Nr. 32, 2019.

Der er i forbindelse med lokalplanlægningen foretaget en beregning af støj fra parkeringspladsen og vareindleveringen. Støjberegningerne viser, at der kan være behov for at etablere et op til 3 m højt støjhegn langs lokalplangrænsen mod alle boliger. Lokalplanen giver derfor mulighed for at opsætte et støjhegn, men bestemmer samtidigt at støjhegnet skal beplantes. Mod ejendommen Strandby Kirkevej 299B, kan støjhegnet fra husets hjørne mod Strandby Kirkevej og til vej skel være 1,2m.

Lokalplanen sikrer, at der ikke kan gives ibrugtagningstilladelse til en ny dagligvarebutik på området, før det ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Udover at lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at de vejledende grænseværdier for støj skal overholdes for boliger udenfor lokalplanområdet, fastsætter lokalplanen også et krav om, at de eksisterende boliger inde i lokalplanområdet ikke udsættes for støjpåvirkninger udover hvad der er fastsat i de vejledende grænseværdier for støj.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er omfattet Esbjerg Kommunes spildevandsplan og er fælleskloakeret.

Der er i lokalplanen fastsat en belægningsgrad for området, for at begrænse afledningen af tag- og overfladevand til kloakken. Der gives 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 tag- og overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 60 % for området som helhed. Regnvand fra det resterende befæstede areal skal som udgangspunkt nedsives.

Ved kraftige regnhændelser som f.eks. skybrud, skal regnvandet kunne håndteres indenfor lokalplanområdet, så der ikke sker overfladeafstrømning til nabo- og vejarealer. Lokalplanen sikrer dette ved at give mulighed for etablering LAR-løsninger som f.eks. forsinkelses- og nedsivningskassetter.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2022-2034 og er placeret indenfor kommuneplanramme 01-050-150 Centerområde Strandby Kirkevej og Stormgade nord.

I nedenstående afsnit, redegøres der for sammenhængen mellem lokalplanen og den nugældende kommuneplan.

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2022-34

Zoneforhold

I overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034 fastholdes lokalplanområdet som byzone.

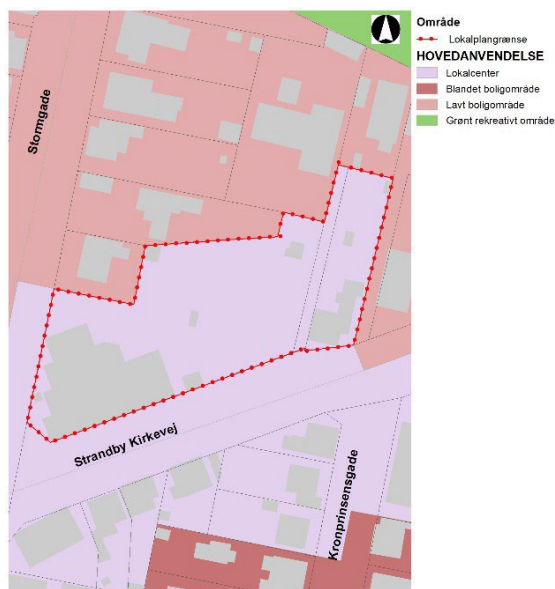
Rækkefølge

Området er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser.



Anvendelse

I overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034's rammeområde 01-040-150 fastsættes områdets anvendelse til lokalcenter med butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger.



Bebyggelse

I Kommuneplan 2022-2034 er den maksimale bebyggelsesprocent indenfor rammeområde 01-040-150 fastsat til 40%, mens den maksimale bygningshøjde er på 2 etager. Lokalplanen fastsætter en bebyggelsesprocent på 40 % for den samlede ejendom, samt en maksimal bygningshøjde på 10 m og 2 etager, svarende til den hidtidige planlægning og i overensstemmelse med det eksisterende byggeri i området.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsareal. For erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 25 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Ved etablering af mere end 3 boliger skal mindst 10 % af det samlede grundareal udlægges til et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug. Ved etablering af mere end 10 boliger skal det fælles opholdsareal have en størrelse og udformning der kan rumme en række sideløbende aktiviteter så som boldspil, legeplads, solbadning og grillaktiviteter uden, at det er til gene for de omkringliggende boliger eller aktiviteterne indbyrdes. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen Strandby Kirkevej 301A er en bevaringsværdig bygning. Der er tale om en ejendom tegnet af Arkitekt Harald Peters og færdiggjort i 1923. Bygningen har igennem flere år ikke været registeret som en Harald Peters ejendom og bygning har derfor registeret med middelbevaringsværdi, med en SAVE-værdi på 5. Et tidligere kendskab til arkitekten havde antageligt medført at bygningen ville have været katalogiseret med som en ejendom med høj bevaringsværdi.



Lokalplanen kan kun realiseres hvis ejendommen nedrives. I henhold til Bygningsfredningsloven §18 må en bevaringsværdig ejendom ikke nedrives før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort. Grundet et ønske om at sikre en god høringsproces skal ansøgning om nedrivning af den bevaringsværdige bygning sagsbehandles særskilt, og er dermed ikke en del af selve lokalplansforslaget.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2022-2034 ikke udpeget som område med særlig risiko for oversvømmelse eller kysterosion. Kommuneplanen fastsætter at for nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover. Terrænet i området er beliggende ca. i kote 11.50 m DVR90.

Kulturmiljøer

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et udpeget kulturmiljø, men grænser op til kulturmiljøet for Esbjerg-gridnet og bymidte kvarteret.

Vejstøj

Lokalplanområdet afgrænses mod hhv. Stormgade og Strandby Kirkevej. Pga. den nuværende trafik, er vejene pålagt støjsolinjer. Såfremt der etableres yderligere miljøfølsom anvendelse, f.eks. i form af boliger, så skal det ved målinger eller beregninger dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Eksisterende lokalplaner

Lokalplanområdet er omfattet af 2 forskellige lokalplaner forud for vedtagelsen af Lokalplan 01-040-0004. Den eksisterende dagligvarebutik er omfattet af Lokalplan 502 fra 2006 mens boligen Strandby Kirkevej er en del af Byplanvedtægt 9 fra 1960. Dagligvarebutikken var også en del af byplanvedtægten frem til 2006.

Ved vedtagelsen af Lokalplan 01-040-0004 aflyses Lokalplan 502 fra 2006, mens Byplanvedtægt 9 aflyses indenfor Lokalplan 01-040-0004's område.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er for nuværende fælleskloakeret, men planlagt til at blive separat kloakeret.

I henhold til spildevandsplanen må der fra centerområder maksimalt afledes tag- og overfladevand svarende til 60 % af grundens areal. Dette er et krav som skal sikre at kloaksystemer ikke bliver overbelastet, samt at der ej heller opstår gener med regnvandsopblandet spildevand i kældre.

I forbindelse med skybrud kan der være risiko for overflade afstrømning til anden mands ejendom, som kan medføre skader på dennes ejendom. Denne risiko skal begrænses mest muligt i forbindelse med etablering af byggeri og anlæg på lokalplanområdet.

I forbindelse med ansøgning om byggetilladelse skal ansøger udarbejde en vandhåndteringsplan, der redegør for hvordan bygherre har sikret, at mest muligt regnvand kan håndteres på egen grund, så det ikke medvirker til gener og skader på anden mands ejendom nedstrøms for centerområdet.

Strandby Kirkevej 301B har i dag sin interne kloak liggende i indkørslen frem til Strandby Kirkevej.

Det skal sikres ved en deklaration, at ejeren også fremover har ret til at aflede sit regn- og spildevand til Din Forsynings stik ved Strandby Kirkevej.



Alternativt kan der laves et fælles-privat anlæg mellem dagligvarebutikken og nr. 301B. Denne aftale skal også deklareres.

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.

Påvirkning af bymiljø

Ifølge planlovens § 16 stk. 6, skal der i lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder eksisterende bebyggelse i nærområdet, samt friarealer og trafikale forhold.

Ved lokalplanen gives der mulighed for at udvide en eksisterende butik, ændrer på de interne tilkørselsforhold, udvide parkeringspladsen samt nedrive en bevaringsværdig bygning med en middel SAVE-værdi.

Lokalplanens regulering af skiltning er med til at sikre, at skiltning indenfor lokalplanområdet tilpasses både ny bebyggelses størrelse og det samlede gadebillede. Endvidere sikrer lokalplanen, at skiltning ikke må medføre blændingsgener for trafikanter og omkringliggende boligbebyggelse, ej heller skabe dårlige oversigtsforhold for ind- og udkørende.

Lokalplanen understøtter trafiksikkerheden ved bl.a. at stille krav til at varelevering skal ske med indkørsel via lokalplanområdets vejadgang ved Stormgade, således at der ikke bakkes med lastbil, hvor der naturligt vil færdes kunder, ej heller til og fra offentlig vej.

De nødvendige antal bil- og cykelparkeringspladser for områdets anvendelse etableres indenfor lokalplanområdets afgrænsning. Det vurderes derfor ikke, at parkering vil give anledning til gener eller medføre en væsentlige påvirkning på det omkringliggende bymiljø.

For at forhindre støjgener relateret til den daglige drift af butik for naboer med tilstødende matrikler, stilles der i lokalplanen krav om etablering af afværgende foranstaltninger som f.eks. støjhegn ved varegården. Lokalplanen sikrer ydermere, at der ikke kan gives ibrugtagningstilladelse til en ny dagligvarebutik på området, før det ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.

Modernisering og udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik vurderes ikke at ville have påvirkning på lokalområdets fælles tilgængelige friarealer, da lokalplanområdet ikke omfatter nogle af disse.

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 anlægs- arbejde. 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



Endel af ejendommen er kortlagt på vidensniveau 1. Begrundelsen for kortlægningen er, at efter Oliebranchens Miljøpulje har oprenset ejendommen, er stødt på 2 olietanke samt en olieudskiller i forbindelse med byggeri i 2007. De to tanke og olieudskiller blev fjernet. Det blev dog ikke tilstrækkelig undersøgt, om der er sket forurening fra de nye forureningskilder. Desuden har Region Syddanmark oplysninger om, at der har været autoværksted på ejendommen i perioden ca. 1960 til 2005. Driften af autoværkstedet kan give anledning til forurening med bl.a. tungmetaller, olieprodukter og klorerede opløsningsmidler.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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.

Nærmeste Natura2000-område, Område 89 Vadehavet er beliggende ca. 2,5 km fra lokalplanområdet.

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/raste- områder 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

Lokalplanområdet er pålagt flere forskellige servitutter, herunder servitutter om forsyningsledninger mv.

I forbindelse med lokalplanen aflyses ingen servitutter, men i forbindelse med realiseringen, skal bygherre forholde sig til evt. restriktioner for brugen af ejendommen fastsat i de tinglyste servitutter.

Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanen er ikke afhængig af tilladelser fra andre myndigheder end Esbjerg Kommune.



RETSVIRKNINGER

Efter Plan & Byudviklingsudvalgets 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 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

- at sikre området udlagt til centerformål med boliger på 1.sal,
- at nybyggeri arkitektonisk tilpasses det eksisterende butiksbyggeri i lokalplanområdet,
- at sikre en afskærmende beplantning og
- at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening af området

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr. 1lz, 1yn og dele af 1ait Strandby, Esbjerg.
- 2.2. Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og vedbliver ved lokalplanens endelige vedtagelse at være byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde dvs. butikker, der betjener lokalområdet, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, herunder tilhørende parkering, opholdsarealer og tekniske anlæg til fordel for området.
- §3.2 Der må indenfor lokalplanområdet kun etableres én dagligvarebutik med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 1.200 m², beregnet ud fra planlovens bestemmelserne om butiksstørrelser.
- §3.3 Inden for området må der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning på op til 20 m² bebygget areal og ikke højere end 4 m over terræn. Bebyggelsen skal indpasses i omgivelserne eller afskærmes med beplantning.
- §3.4 B3 må kun anvendes til sekundærbebyggelse såsom affaldsrum, cykelparkering eller depotrum. Der tillades ikke bebyggelser til opholdsrum

§4 Udstykning



§4.1 Inden særlige bestemmelser

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Området skal vejbetjenes fra Stormgade og Strandby Kirkevej i overensstemmelse med principperne vist på Lokalplankort, Bilag B.

§5.2 Varelevering til lokalplanområdet må kun foretages med indkørsel ved den på kortbilag B viste vejadgang fra Stormgade og med udkørsel ved den på kortbilag B viste udkørsel ved Strandby Kirkevej.

§5.3 Lokalplanområdet skal indrettes, således at der ikke er varelevering i områder hvor der færdes kunder.

§5.4 Kørearealerne indenfor lokalplanområdet skal indrettes så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej eller over fortove og gangarealer.

§5.5 Der skal sikres oversigtsareal ved udkørsel, således som vist på lokalplankortet, Bilag B. Oversigtsarealerne endelige placering fastsættes ved tilladelse til ny vejadgang.

§5.6 I lokalplanområdet skal der udlægges 1. parkeringsbås pr.

- 25 m² butik
- 50 m² øvrigt erhvervsareal og
- 1 pr. bolig.

§5.7 Parkeringsarealer kan indrettes i princippet som vist på kortbilag C.

§5.8 Der skal etableres indramning af parkeringsarealer mod Strandby Kirkevej i form af et grønt bælte på min. 1 m bredde som vist på kortbilag B. Det grønne bælte skal beplantes med græs og/eller hæk. Græs må suppleres med vilde blomster eller vilde græsser. Hækbeplantning må max have en højde på 0,8 m.

§5.9 Ved anlæg af parkeringspladser på terræn, skal et areal, svarende til hver 8. parkeringsplads udføres som grønt areal med spredt træbeplantning på grøn bund.

§5.10 Der skal i tilknytning til kundeindgangen etableres cykelparkeringspladser, der svarer til mindst én plads pr. 200 m² bruttoetageareal til dagligvarebutik.

§5.11 Henstilling af uindregistrerede busser, last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 500 kg, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet om natten.



§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 til bolig og erhverv skal placeres indenfor byggefeltet B1 som vist på kortbilag B.

§7.2 Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 40 %

§7.3 Bebyggelsen byggefelt B1 må opføres i 2 etager og må ikke overstige 10 m.

§7.4 Butikker og erhverv må kun etableres i stueetagen i byggefelt B1.

§7.5 Boliger må kun etableres på første sal i byggefelt B1, dog undtaget adgangsarealer, depotrum og øvrige sekundære rum.

§7.6 Ny bebyggelse til affaldshåndtering, cykelparkering, opbevaring, depotrum for viceværk og tilsvarende sekundære anvendelser, må kun opføres indenfor byggefelt B1, B2 og B3.

§7.7 Bebyggelsen i byggefelt B2 må ikke have en bygningshøjde på mere end 7 m inkl. værn.

§7.8 Bebyggelsen i byggefelt B3 må ikke have en bygningshøjde på mere end 3 m.

§7.9 Kundevoognsskure må placeres i hele lokalplanområdet, dog min. 2,5 m fra skel mod veje og 5 m fra skel mod boliger.

§7.10 Kundevoognsskure må ikke være højere end 2,5 m.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

§8.1 Bebyggelsens facade i byggefelt B1 skal udføres i tegl som blank mur hvor facadepartier, der svarer til maks. 50 % af facadens areal, eksklusive vinduer og døre, må udføres i andet materiale som trælameller, skifer eller facadeplader.

§8.2 Mindre bebyggelse udenfor byggefelt B1, herunder kundevoognsskjul, cykelskure og lignende byggeri, samt tekniske bygninger til områdets forsyning og drift, skal opføres i andre materialer herunder tegl, glas, træ, metal eller pladebeklædning.

§8.3 Tage skal fremstå med sort tagpap, sedum eller sorte metalplader.



§8.4 Nødvendige tekniske installationer og anlæg skal afskærmes eller placeres så de ikke virker skæmmende for bebyggelsens helhed og arkitektur.

§8.5 Tekniske installationer på tage skal beklædes i samme materiale som facader, som f.eks. trælameller, tegl eller sammenhængende træ- og metalpartier.

§8.6 Der må kun opstilles solceller på flade tage indenfor byggefelt B1. Solceller må ikke have en højde på mere end 30 cm fra tagflade/kronekanten til solcelles overkant.

§8.7 Solceller skal installeres så de ikke medfører blændingsgener for naboer, genboer og forbipasserende.

§8.8 Bygninger i byggefelt B1 skal udformes med tag med ensidig taghældning, fladt tag eller med saddetag. Taghældning på tag med ensidig taghældning skal være mellem 15° og 30° og mellem 30° og 50° på saddetag. Garager, carporte og udhuse udenfor byggefelt B1 må udføres med mindre taghældning end 15° og i andre materialer.

§8.9 Tagterrasser skal afskærmes op til en højde på mindst 1,2 meter for indblik.

Skiltning generelt

§8.10 Der må på den enkelte ejendom kun skiltes for erhverv hjemmehørende på ejendommen.

§8.11 Skiltning skal fremtræde enkelt og informativ, og skal i omfang, udformning og farve tilpasses bebyggelsens størrelse og fagdeling, samt det samlede gadebillede.

§8.12 Belysning af skilte må ikke medføre blændingsgener for trafikanter, naboer og genboer.

§8.13 Skilte med blink, løbende lys eller roterende motor må ikke opsættes. LED skærme og billbord til reklamer tillades ikke.

§8.14 Al skiltning indenfor lokalplanområdet skal respektere vejreglernes bestemmelser om oversigt.

§8.15 Opstilling af flagstænger, beachflag og lignende er ikke tilladt.

Facadeskilte

§8.16 Facadeskiltning skal etableres plant på bebyggelsens facade, gavl eller tagudhæng, og må ikke overstige bebyggelsens tag, ej heller være gennemgående for hele bebyggelsens længde. Der tillades imidlertid to udhængsskilte med en maks. højde på 1 m og bredde på 1,2 m, f.eks. ved flaskeindleveringen.

§8.17 Facadeskiltning gives en maksimal højde på 1,5 m og en bredde på maksimalt 4 m og må kun udføres som enkelt bogstaver, symboler og firmalogo, og må ikke få karakter affacadebeklædning.



§8.18 Tekst og logo i facadeskilte skal være indvendig belyst eller kan etableres som coronabelysning med bogstaver med bagudrettet lys på facaden.

§8.19 Der må kun etableres facadeskilte på bygninger i byggefelt B1, dog ikke mindre bebyggelse som f.eks. kundevognsskjul og tekniske anlæg til områdets forsyning og drift.

Skiltepyloner

§8.20 Der må indenfor lokalplanområdet placeres 2 skiltepyloner, som vist på kortbilag B.

§8.21 Skiltepylonen må maksimalt være 6 m høj og 1,5 m bred.

§8.22 På pyloner må kun logo og/eller tekst oplyses og ikke søjlen som helhed. LED belysning tillades ikke.

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

Hegn

§9.1 Mod nabobebyggelse skal der etableres fornødent hegn eller mur med en højde på 3 m, således som vist på lokalplankort Bilag B, med henblik på afskærmning mod støj. Støjhegnet på strækningen fra sydvestlige husets hjørne på ejendommen 299A til Strandby Kirkevej og kan udføres i en højde af 1,2m.

§9.2 Støjafskærmning skal beplantes med stedsegrønne klatreplanter eller etableres som en integreret del af hækbeplantning.

§9.3 Langs områdets afgrænsning mod matr.nr. 1xu, 1aiv, 1ait og 1akp Strandby, Esbjerg Jorder skal der etableres beplantningsbælte med en bredde på minimum 1,5 m som vist på lokalplankort kortbilag med en afskærmende busk- eller hækbeplantning op til 2 m.

Belægning og nedsivning

§9.4 Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40 % af ejendommens areal nedsives.

§9.5 Til nedsivning eller forsinkelse af regnvand, må der etableres forskellige LAR-løsninger som f.eks. etablering af forsinkelses- og nedsivningskassetter, brug af permeabel belægning mv.

Afskærmning

§9.6 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 og under afskærmning/overdækning, der har samme karakter som varegårdens facade, det ikke er synligt for omgivelserne.

Opholdsarealer



§9.7 Opholdsarealer til boligerne etableres som tagterrasser på 1. sal i byggefelt B1 og B2. Opholdsarealerne skal afskærmes mod støj.

§9.8 Der skal etableres opholdsareal til butikkens ansatte på minimum 2 % af det samlede bruttoetageareal til butiksformål.

§9.9

§10 GRUNDEJERFORENING

§10.1 Der stilles ikke krav til en grundejerforening.

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;

den i § 5 nævnte hæk- eller græsbeplantning er etableret;

den i § 9 nævnte støjafskærmning er etableret;

at det ved beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes;

det i § 9 nævnte opholdsareal er etableret;

det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning eller forsinkelse af regnvand er etableret.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

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

- Lokalplan 502, vedtaget den 25/9 2006 samt
- De dele af byplanvedtægt nr. 9, vedtaget af Esbjerg Byråd den 29/4 1960 som Lokalplan 01-040-0004 også dækker.

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-040-0004 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den 20. juni 2024.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø

Strandskolen

Stormgade

1alt

1yn

1lz

Strandby Kirkevej

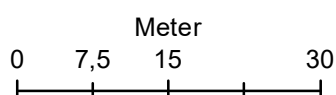
Kronprinsensgade

Ejerlav: Strandby, Esbjerg

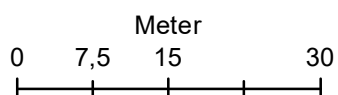
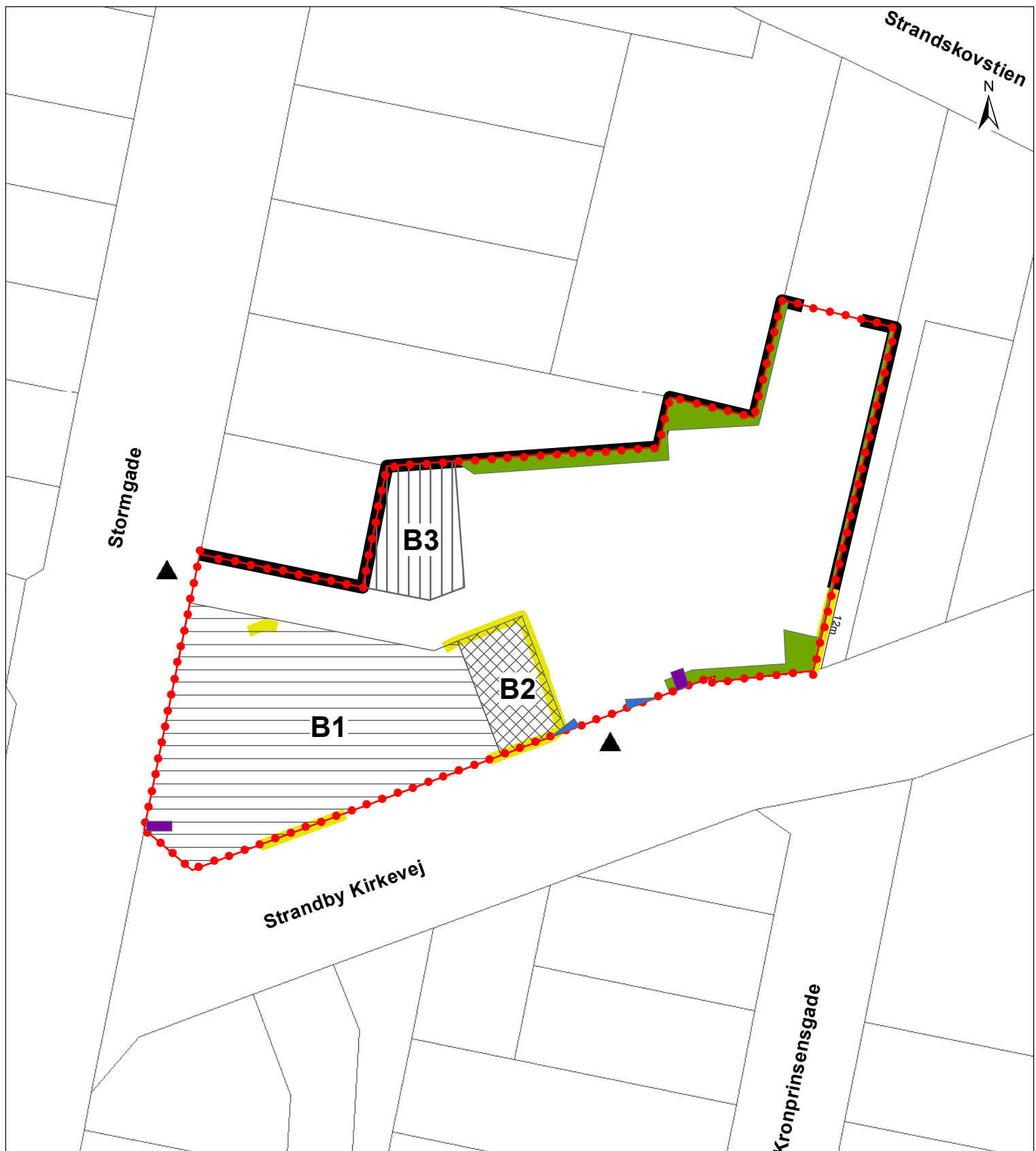


●●● Lokalplangrænse

Bilag A
Lp 01-040-0004
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



- Lokalplangrænse
- Byggefelt B1
- Byggefelt B2
- Byggefelt B3
- Grøn beklantning
- Pylon
- Oversigtsareal
- Støjhegn 1,2m
- Støjhegn 3m
- ▲ Vejadgang

Bilag B

Lp 01-040-0004

Lokalplankort



Esbjerg
Kommune



Bilag C
Lp 01-040-0004



**Esbjerg
Kommune**



ANNONCE - VEDTAGELSE AF LOKALPLAN

Vedtagelse af lokalplan nr. 01-040-0004 Dagligvarebutik på hjørnet af Stormgade og Strandby Kirkevej, Esbjerg

Sagsnummer

23/4956

Esbjerg Byråd vedtog den 20.06.24 det endelige forslag til lokalplan nr. 01-040-0004

Lokalplanen har til formål

- at sikre området udlagt til centerformål med boliger på 1.sal,
- at nybyggeri arkitektonisk tilpasses det eksisterende butiksbyggeri i lokalplanområdet,
- at sikre en afskærmende beplantning og
- at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening af området.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planen er der sket to mindre justeringer i lokalplanen og Bilag B er grafisk tilrettet herefter.

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 vedtagne lokalplan kan tilgås i Plandata eller via høringsportalen. Se her den grå boks med vedhæftede links på høringsportalen.

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

Planer kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020).



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt denne side under Dokumentation & Tilladelser på høringsportalen. For direkte adgang til klageportalen, følg henvisningen i den grå boks med Links på Høringsportalen.

Links

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=701190af-9>

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/dagligvarebutik-paa-hjoernet-af-stormgade-og-strandby-kirkevej-esbjerg/>

Klageportalen:

<https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>