



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 05-010-0022

Dagligvarebutik ved Havborgvej i Hjerding



Vedtaget

15. september 2025



Lokalplan nr. 05-010-0022

Dagligvarebutik ved Havborgvej i Hjerding

Offentlig høring af forslaget

13. marts 2025 - 8. maj 2025

Vedtagelse af planen

15. september 2025



Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
byogarealudvikling@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	6
Lokalplanens indhold	8
Andre planer og love	17
RETSVIRKNINGER	22
BESTEMMELSER	23
§1 Lokalplanens formål	23
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	23
§3 Områdets anvendelse	23
§4 Udstykning	23
§5 Veje, stier og parkering	24
§6 Ledningsanlæg m.v.	25
§7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	25
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	26
§10 Grundejerforening	28
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	28
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	29
§13 Vedtagelse	29
BILAG	
Matrikelkort	Bilag A
Lokalplankort	Bilag B
Beplantningskort	Bilag C
Illustrationsplan	Bilag D



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 Rema 1000 ønsker at etablere en dagligvarebutik i den eksisterende erhvervsbygning på Havborgvej 4. Bygningen er oprindeligt opført som dagligvarebutik og har dannet ramme for den tidligere Fakta-butik frem til udgangen af 2020.

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for at etablere en ny og moderne dagligvarebutik i den eksisterende bygningsmasse på ca. 1.650 m², der reduceres til at danne ramme for en fremtidig dagligvarebutik med et samlet areal på 1.200 m², inklusive personalerum, overdækket varegård m.v.

Ved arealmæssigt at supplere med arealet fra 3 tilstødende parcelhusgrunde er målet at forbedre de trafikale forhold i området omkring dagligvarebutikken. Arealet fra de 3 parcelhusgrunde gør det muligt at forbedre og optimere trafikforholdene for butikkens kunder, varelevering samt de øvrige trafikanter på Havborgvej og Østervænget.

Det er lokalplanens intension, at området skal fremstå grønt og bæredygtigt. Den arkitektoniske vision er grøn og har som hovedformål at skabe en bæredygtig arkitektur og arealdisponering, som bidrager positivt til byen – både socialt og miljømæssigt. Genbrug og omdannelse af den eksisterende bygning er prioriteret som bæredygtighedstiltag, da disse metoder er ressourcebesparende. Formålet med at genanvende bygningsmassen og udskifte facadebeklædningen er at minimere ressourcespildet.

Bygningens facade vil være udformet i et grønt tema for at harmonere med områdets naturlige strandmiljø og det omkringliggende boligområde. Andre bæredygtighedstiltag i projektet omfatter forbedret trafikafvikling for at skabe tryghed, optimerede muligheder for nedsivning af overfladevand samt forbedrede arbejdsvilkår for lastbilchauffører, der leverer varer.



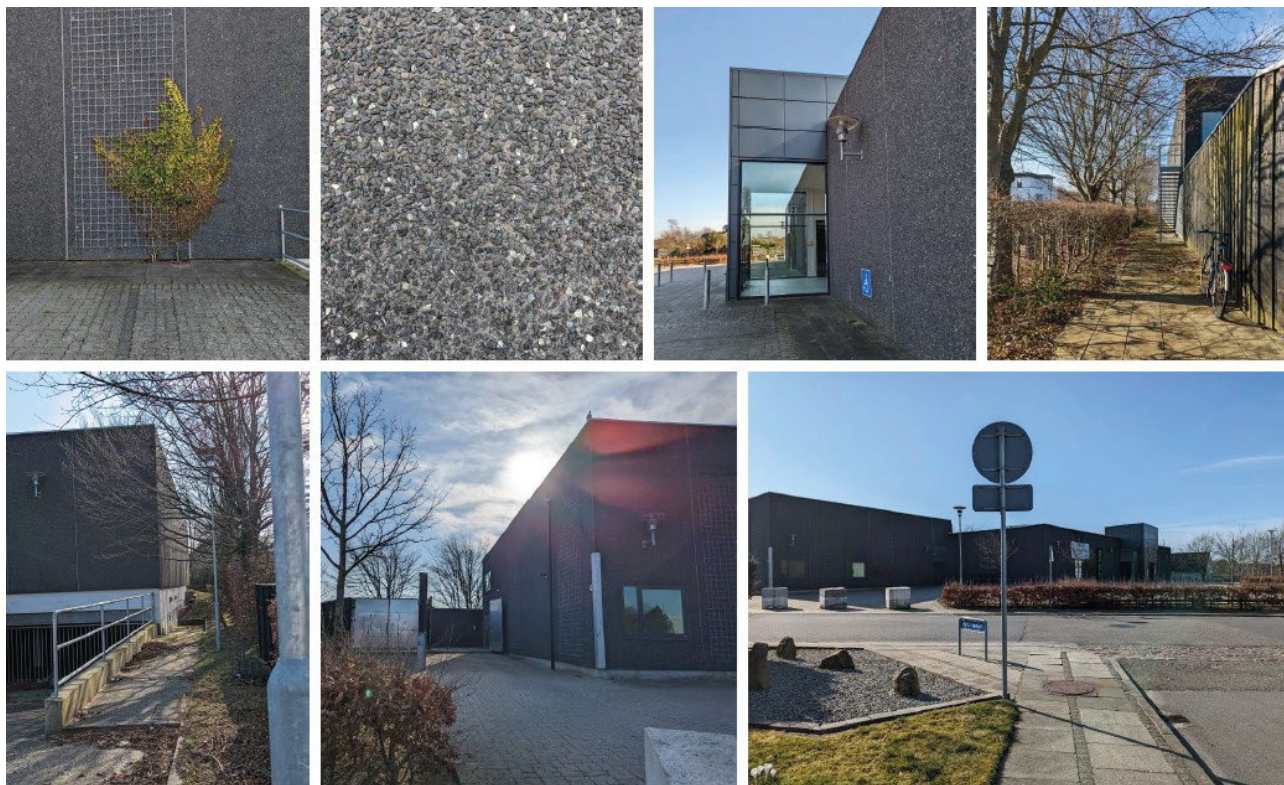
1. Visualisering af hvordan den nye dagligvarebutik kan komme til at se ud.



BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende ved Havborgvej i Hjørring. Området omfatter et areal på ca. 6.570 m², og består af matr.nr. 13ac, 13r, 13as og 13ar Hjørring By, Guldager.

Området afgrænses mod nord af Østervænget, mod syd af Hjørring Strandvej, mod øst af Havborgvej og mod vest af tilstødende parcelhuse.



2. Billeder af eksisterende bygningsmasse.

Ovenfor ses billeder fra eksisterende forhold på matr.nr. 13ac, som husede den tidligere Fakta. Nederst til højre ses betonblokke ved den nuværende adgang til området fra Havborgvej.



3. Billeder fra Havborgvej og Østervænget.

På kollagen ovenfor ses rampen til parkeringskælder og træer langs boligskel til højre. Til venstre og midt for fås hhv. et blik langs Havborgvej og Østervænget. Parkeringskælderens forventes anvendt til personalparkering. Den eksisterende terrænforskel mellem fortovet langs Østervænget og pladsen foran bygningen fremgår tydeligt af billedet nederst til højre.



4. T-krydset ved Hjerting Strandvej og Havborgvej.



5. Billeder af huse og bygninger i planområdets nærhed.

Nord for lokalplanområdet ligger eksisterende kontorbygninger tidligere tilhørende KJ Maskinfabrik, der i dag danner rammerne for et sundhedshus. Sundhedshuset fremgår af kollagen ovenfor, nederst til højre. Resten af området er omgivet af åben-lav parcelhusbebyggelse. Husenes facader er opført i teglsten, der dels fremstår som blankt murværk eller pudset.



Luftfoto af området med områdeafgrænsning.

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B.

I lokalplanen fastlægges anvendelsen af delområde A til en enkeltstående dagligvarebutik i den eksisterende bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på 1200 m² til betjening af lokalområdet med tilhørende parkeringsareal.

Anvendelse af delområde B fastlægges til varelevering, affaldshåndtering og personaleparkering.

Derudover må der opføres transformestationer og lignende til områdets forsyning.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny dagligvarebutik i den eksisterende bygningsmasse indenfor byggefelt, B1. Mindre småbygninger som overdækning til kundevogne, bebyggelse til affaldshåndtering og tekniske bygninger til områdets forsyning og drift må opføres udenfor byggefeltet.

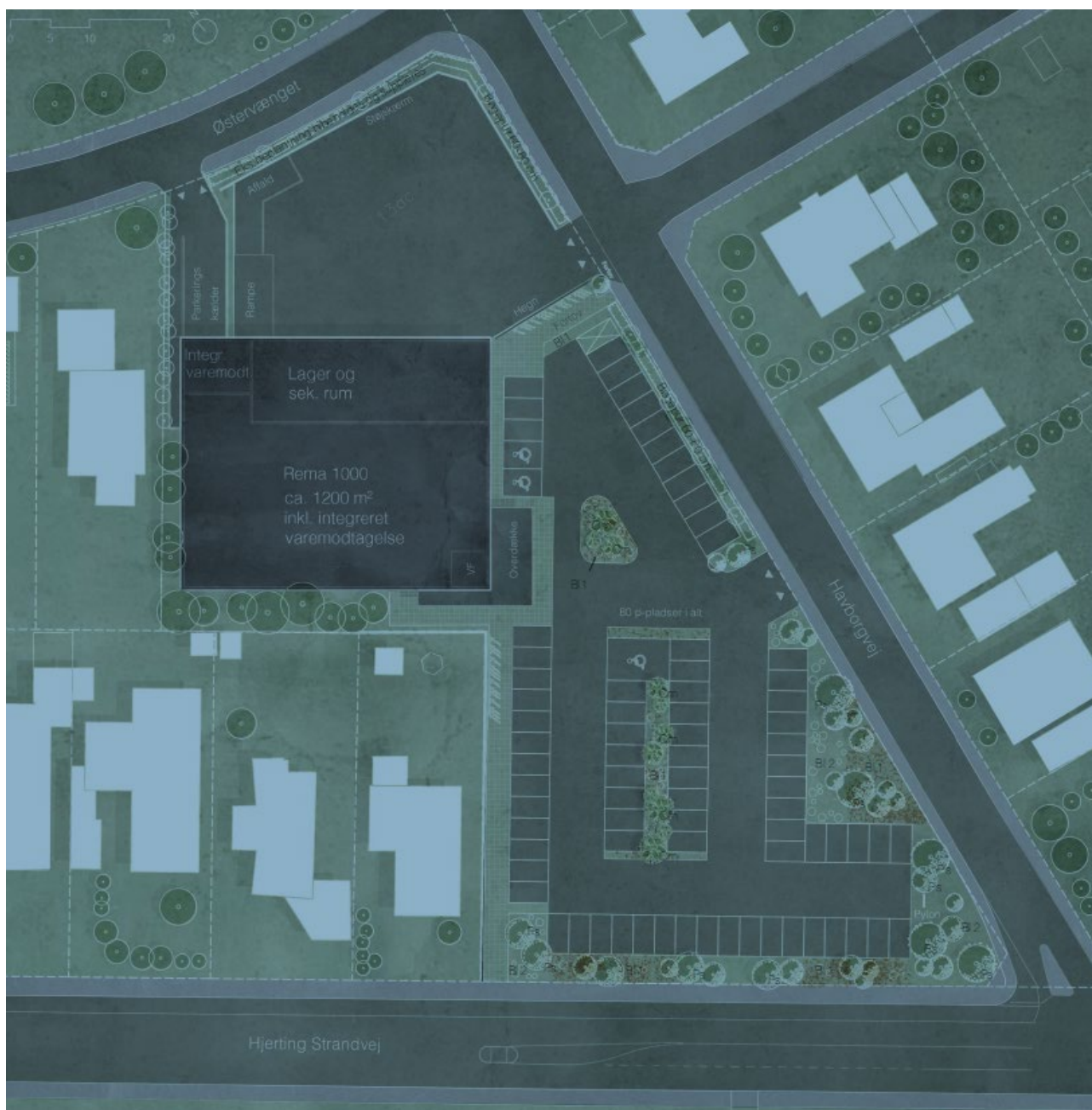
Bebyggelsesprocenten for hele lokalplanområdet fastsættes til 20

Delområde A

Bebyggelsen indenfor byggefelt B1 kan opføres i én etage med en maks. højde på 7 meter.



Den transformerede bygningsmasse skal omdannes efter et grønt koncept, som skal løfte oplevelsen af dagligvarebutikken i det lokale miljø ved kysten. Dagligvarebutikken skal opføres i princippet som vist på nedenstående illustration, og beklædes med grønne stålprofiler for at forbedre bygningslevetid og mindske vedligeholdelsen. Taget skal fastholdes som fladt tag. Der kan etableres solceller på tagfladen indenfor byggefelt B1, så længe den ikke er til gene for omgivelserne.



6. Illustrationsplan for en ny dagligvarebutik med tilhørende parkering og varelevering.

Mindre småbygninger som hører sig kundebehandling til, herunder overdækninger til kundevogne, cykelskure, og tekniske bygninger til områdets forsyning og drift må placeres uden for byggefelt B1 og opføres i en højde op til 2,5 m, og ikke større end 15 m². Mindre småbygninger skal minimum placeres 2,5 m fra skel mod Havborgvej og 10 m fra skel mod Hjerting Strandvej samt 5 m fra skel mod boliger.



Mindre småbygninger skal udføres i træ, metal eller pladebeklædning, og overdækninger til kundevogne må have mindre taghældning end 15°.

Der fastsættes en række bestemmelser for skiltning på bygninger for at sikre et ordentligt udtryk, herunder bl.a. krav om enkelt bogstaver og skiltebelysning.

Der er ligeledes bestemmelser for tekniske installationer og solceller på taget, for at sikre et ordentligt udtryk. Bestemmelserne sikrer bl.a. at tekniske installationer placeres, således kun i meget begrænset omfang er synlig fra Hjerting Strandvej.

Delområde B

Indenfor delområdet B, der anvendes til varelevering, må der etableres affaldshåndtering i en højde op til 3,0 m. Bebyggelse for affaldshåndtering skal placeres i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B, da bebyggelsen kan indgå som del af støjafskærmningen fra vareleveringen mod hosliggende boliger. Bebyggelsen sikrer samtidig, at der ikke kan opnås adgang til området for varelevering fra Østervænget for bløde trafikanter.

Nødvendige transformerstationer og lignende til områdets forsyning på op til 15 m² må placeres i delområde B.

Hele området

I hele lokalområdet må der etableres nødvendige mindre tekniske anlæg såsom el-skabe, ladestandere og lignende.

Der fastsættes en række bestemmelser for skiltning på terræn for at sikre et ordentligt udtryk, herunder mulighed for opførelse af en fritstående pylon, mens flagstænger og beachflag ikke tillades.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer planlægges hovedsageligt udlagt til parkeringsarealer til kunder og ansatte i butikken, opholdsareal til personale, samt til et lukket areal for varelevering forbeholdt tung trafik. For at sikre et grønt udtryk, er der krav til, at der skal udlægges arealer til tæt beplantning i form af træer, buske, stauder og lignende. Arealerne skal disponeres i princippet som vist på bilag C og D

Lokalplanens grønne vision går igen i de ubebyggede arealer, hvor den nuværende randbeplantning fastholdes og om nødvendigt genbeplantes. Langs Havborgvej og Hjerting Strandvej etableres ny beplantning. I delområde A anlægges bede med stauder, buske og træer, der forskønner parkeringsarealet og samtidig fungerer som regnbede. I lokalplanen fastsættes bestemmelser for omfang og arter for at sikre områdets indpasses til de eksisterende omgivelser i området. For at sikre områdets grønne udtryk indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer at eksisterende og ny beplantning suppleres og genplantes løbende. Gældende plejeregler for beplantning er beskrevet i normer og vejledning for anlægsgartnerarbejde 2023.

I begge delområder gives der mulighed for opførelse af begrønnede støjhegn og hegn.

Lokalplanen fastsætter krav om opholdsareal for butikkens personale svarende til mindst 5% af etagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealerne skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ og skærmes med beplantning.

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



7. Visualisering fra T-krydset mellem Hjerding Strandvej og Havborgvej. På Visualiseringen fremgår det grønne udtryk med parkeringsarealet som et grønt element.



8. Visualisering fra Hjerding Strandvej.



Trafikale forhold

Ved disponering af det nuværende parkeringsareal separeres trafikanterne, så kunder til butikken ikke kan benytte vejadgang forbeholdt varelevering og personaleparkering. I lokalplanen fastholdes den nuværende tilslutning fra Østervænget til den eksisterende parkeringskælder, der fremadrettet udelukkende må anvendes som vejadgang for personaleparkering. Vejadgangen er benævnt V1 på lokalplankort, Bilag B.

Fra Havborgvej etableres en ny indkørsel, der alene er til kundeparkering, denne er benævnt V3.

Der etableres en ny nordligt beliggende adgang fra Havborgvej til delområde B – område for varelevering. Denne vejadgang er benævnt V2 og må kun anvendes til varelevering. For at øge trafiksikkerheden omkring dagligvarebutikken må der ikke bakes med lastbiler udenfor delområde B. Der må således ikke bakes til og fra offentlig vej eller områder, hvor der naturligt færdes bløde trafikanter.

Havborgvej har karakter af villavej, og varetransporten med lastbiler skal derfor ske ved at sikre bedre oversigts- og vigepligtsforhold i T-krydset mellem Havborgvej og Hjerting Strandvej, hvorfor der er indgået en udbygningsaftale herom. Varetransporten fra og til Hjerting Strandvej skal derved ske ad en sydlig tvangsrøretning.

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om etablering af hegn langs området til vareleveringen, som skal vanskeliggøre at fodgængere og cyklister færdes over området.

Lokalplanen sikrer p-pladser til både bilister og cyklister.

Vej og parkeringsarealer i området skal anlægges efter en samlet plan, der både sikrer gode oversigtsforhold og grønt præg i området.

For at sikre gode adgangsforhold for bløde trafikanter, skal der etableres en dobbeltrettet sti fra Hjerting Strandvej og Havborgvej med en brede på min. 3 m.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en trafikrevision, hvor der redegøres for trafiksikkerheden indenfor lokalplanområdet.

Miljømæssige forhold

Støj og støv

Virksomhedsstøj

Indenfor lokalplanområdet gives mulighed for etablering af en enkeltstående dagligvarebutik ud til en støjbelastet vej i et eksisterende boligområde. Aktiviteterne og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj. Lokalplanområdet er omgivet af boliger, dog flankeret af veje til tre af siderne.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en støjrapport, der beregner påvirkningen af støj på omgivelserne, herunder eksisterende tilstødende boliger. Støjregningerne er foretaget med udgangspunkt i disponeringen som angivet på illustrationsplan, Bilag D. Støjregningerne er gennemført med støjbelastning fra varelevering, lastbilkørsel, kundeparkering og stationære støjkløbere, som f.eks. tørkølere.

Resultatet af støjregningerne viser, at støjgrænseværdierne, med de anvendte beregningsforudsætninger, vil være overholdt, for dag-, aften- og natperioden både hverdage og i weekenden, hvis der i lokalplanområdet opsættes følgende støjafskærmning, om angivet på kortet efterfølgende:

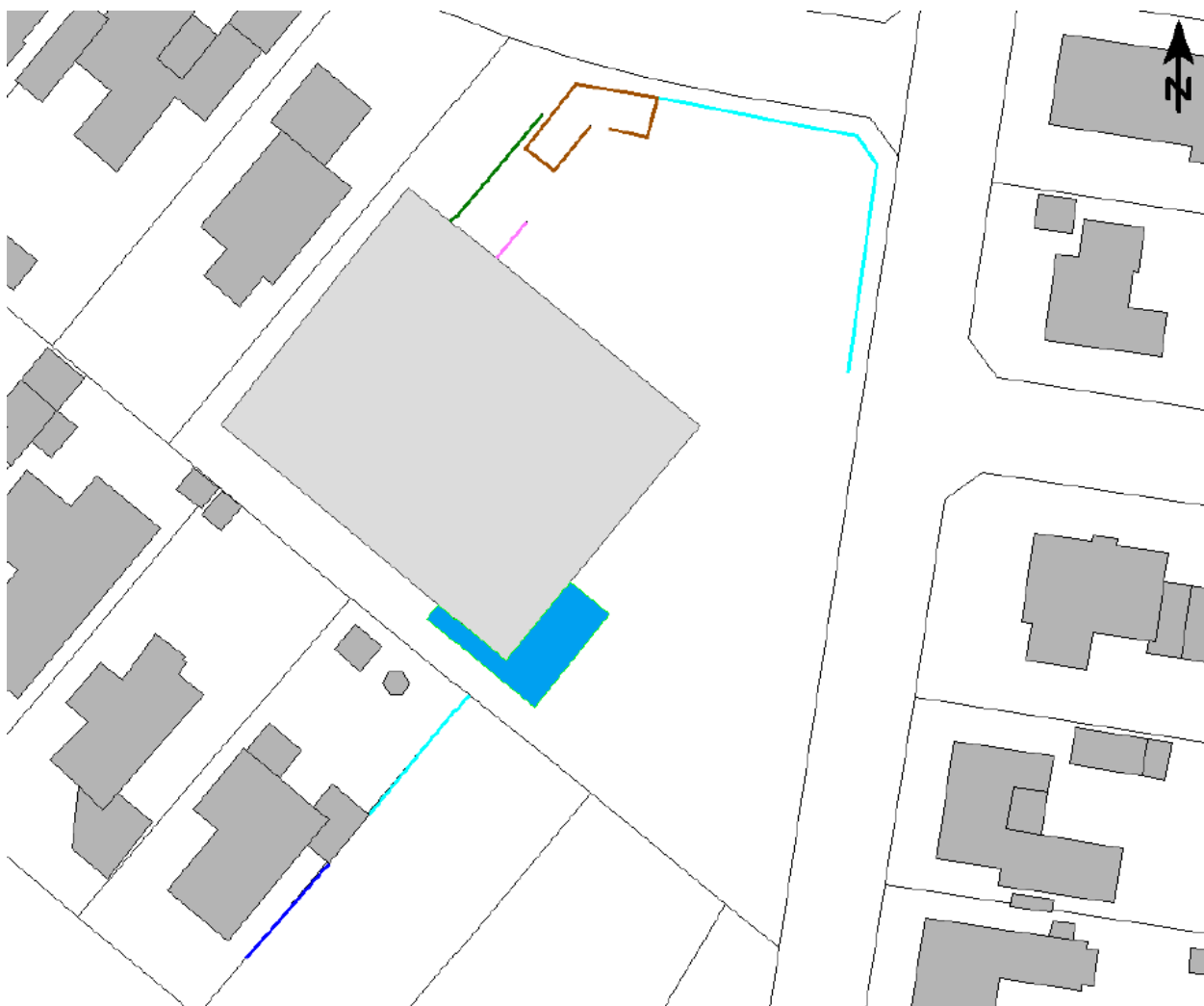
- 1,8 m høj og 41 m lang støjskærm langs Østervænget og Havborgvej, indikeret med den turkisblå linje.
- 2,5 m høj og 15 m lang støjskærm langs den østlige side af rampen til kælderen, indikeret med den mørkegrønne linje.



- 3,0 m høj og 5 m lang absorberende støjskærm for at afskærme varelevering, indikeret med den lyserøde linje. Skærmen skal være absorberende på begge sider.
- 1,8 m høj og 16 m lang støjskærm i skel over til Hjerting Strandvej 116, indikeret med turkisblå linje.
- Affaldsgården er beregnet som en 3,0 m høj støjskærm, indikeret med den brune linje. Affaldsgården skal være lydabsorberende på begge sider.

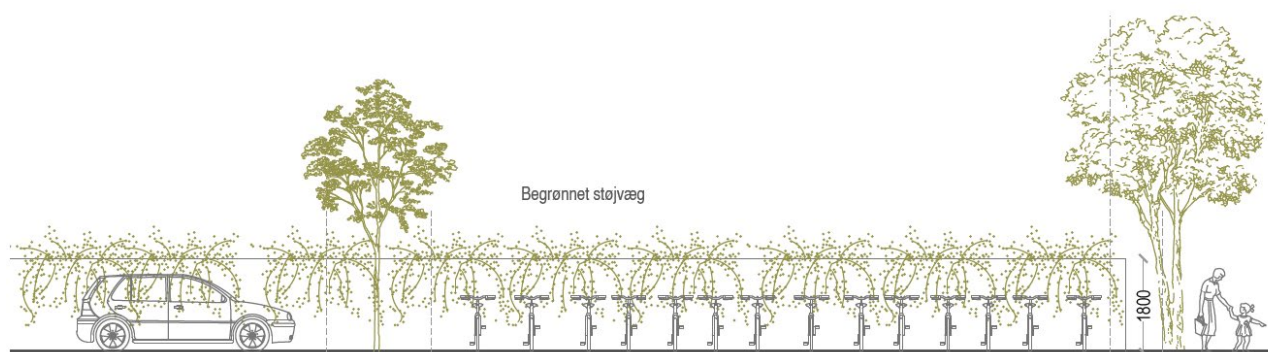
For at fungere som en støjskærm, skal skærmen have en vægt på 10 kg/m² og være tætte.

Mod Hjerting Strandvej 116 er der en eksisterende mur på 1,7 m højde, som fungerer som støjskærm og vist med mørkeblå linje.



9. Placering af de forskellige støjafskærmninger.

Lokalplanen fastsætter krav om, at de til enhver tid gældende grænser for virksomhedsstøj overholdes. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der giver mulighed for at etablere støjafskærmning i de viste områder. For at begrænse støjafskærmningens skæmmende effekt på omgivelserne fastsættes der i lokalplanen bestemmelser, der sikrer at støjafskærmningen skal fremstå med et grønt udtryk og skal beplantes.



10. Eksempel på begrønnet støjafskærmning.



11. Visualisering ved opførelse af støjskærm langs Østervænget.



12. Visualisering ved opførelse af støjskærm på hjørnet ved Østervænget og Havborgvej. Set fra nord mod syd langs Havborgvej. Planområdet er midt i billedet.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støv- og støjgener i omgivelserne, herunder i forbindelse med nedbrydning af eksisterende bygninger og etablering af den nye butik. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er omfattet af kloakopland A11_2 i spildevandsplan 2022-2027. Området er separatkloakeret. I lokalplanen er der fastsat befæstelsesgrader for området for at begrænse afledningen af regn- og overfladevand til kloakken. Desuden angiver planen forskellige muligheder for lokal håndtering af regnvand.

Det vurderes, at der ikke er risiko for oversvømmelse ved skybrud eller forhøjet vandstand i planområdet. I forbindelse med skybrudshændelse skal regnvandet tilbageholdes og nedsives på grunden.

Ved en regnhændelse, $T=5$ skal tag- og overfladevand fra minimum 40% af ejendommens areal nedsives. Dette svarende til et areal på ca. 2.630 m². Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan, der anviser forskellige løsningsmodeller. Det foreslås, at hverdagsregnen håndteres ved at etablere en faskine til nedsivning af tagvandet fra den kommende dagligvarebutik, samt et rørbassin til forsinkelse af en del af regnvandet fra parkeringsarealet, før det bliver udledt til den offentlige kloak.

Planområdet er fladt og beliggende i kote 7,5 m DVR90, med undtagelse af nedkørselsrampen, der giver et terrænfald på ca. 1,5 m. Det vurderes, at der ikke er risiko for overfladeafstrømning ud af området, og at regnvand kan håndteres lokalt. Dog kan nedkørselsrampen til kælderen være udsat for oversvømmelse ved skybrud, hvilket bør afværges med dræn både foroven og forneden, så regnvandet hurtigt kan ledes bort.



Lokalplanen indeholder bestemmelse, der sikrer at tag- og overfladevand fra minimum 40% af ejendommens areal nedsives indenfor lokalplanområdet. Det befæstede areal for det kommende projekt forventes at udgøre ca. 80-85%. Afhængigt af befæstelsesgraden for det endelige projekt, så skal der sikres et forsinkelsesvolumen på ca. 35-40 m³ indenfor området.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser, at parkeringsarealet udformes med afskærmende beplantningsbælter mod offentlige veje og med bede, der bryder parkeringsarealet, således det fremstår med et grønt udtryk. Beplantningsbælter og bede indgår som en del af regnvandshåndteringen. Der er samtidig mulighed for at sænke dele af det nye parkeringsareal således, at regnvand herved kan tilbageholdes på grunden og overfladeafstrømning til tilstødende nabo- og vejarealer herved undgås.



13. Foreslået placering af eventuelle faskiner, rørbassin samt nedsænket område af parkeringspladsen med henblik på at kunne tilbageholde overfladevand ved ekstrem nedbør.



Udbygningsaftale

Planlovens §21 åbner mulighed for, at grundejer kan tage initiativ til en frivillig aftale med kommunen om at bidrage til udbygningen af infrastruktur i de tilfælde, hvor grundejeren finder det hensigtsmæssigt i forhold til udnyttelse af ejendommen. Der er indgået en udbygningsaftale mellem grundejer og Esbjerg Kommune med henblik på at sikre god og sikker trafikafvikling i området.

I udbygningsaftalen forpligter Rema Etablering ApS sig til at foranledige udførelse og betale;

- Ændring af T-krydset Havborgvej – Hjerting Strandvej således, at vejforholdene i højere grad kan håndtere vareleveringer til og fra området og således sikre bedre oversigts- og vigepligtsforhold i T-krydset.
- Flytning af vejbumpe på Havborgvej.
- Ændring af T-krydset Havborgvej – Ryttervænget således, at kørsel fra vest mod øst forhindres. Der vil være mulighed for udkørsel fra Ryttervænget til Havborgvej, mens Ryttervænget lukkes for trafik fra Havborgvej.
- Etablering af krydsningshelle på Hjerting Strandvej, som sikrer fodgængeres krydsning af Hjerting Strandvej.

Hele udbygningsaftalen fremgår af bilag E med tilhørende kortbilag.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen skal bidrage til at muliggøre etablering af en dagligvarebutik i området. Projektområdet er placeret ud til tre støjbelastede veje, hvoraf der planlægges for tilkørsel til butikken fra Havborgvej. Rammeområdet ønskes tilføjet den udvidede anvendelse "Butik ved støjbelastet vej i boligområde".

Lokalplanen er dermed ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-2034, men skal sammen med en kommuneplanændring muliggøre områdets nye arealanvendelse med mulighed for en enkeltstående dagligvarebutik ud til en støjbelastet vej i et boligområde.

På den baggrund er kommuneplanændring nr. 2023.23 til kommuneplan 2022-2034 offentliggjort samtidig med denne lokalplan.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes området til byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2022-34 er lokalplanområdet udlagt til lavt boligområde med rammeområde 05-010-290 og 05-010-240. Med kommuneplanændringen sammenlægges dele af rammeområde 05-010-290 og 05-010-240, så de udgør et nyt rammeområde, 05-010-291.

I overensstemmelse med kommuneplanændringen udvides anvendelse i lokalplanen med "Butik ved støjbelastet vej i boligområde".



Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten og bygningshøjden nedjusteres i lokalplanen til henholdsvis maks. 20 % og maks. 7 meter mod kommuneplanændringens maks. på 40 % og maks. bygningshøjde på 8,5 meter. Dette af hensyn til at bebyggelsen ikke skal virke for dominerende.

Opholdsarealer

Jf. Kommuneplanen skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet ifm. erhvervsbyggeri.

Lokalplanen fastsætter et krav om, at der i området skal etableres min. 5% af etagearealet til opholdsareal til butikkens ansatte.

Klimatilpasning

Der er ikke noteret konflikter ift. oversvømmelsesrisiko.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, med en afstand på ca. 150 m til kysten.

Området nærmest havet består af stranden og boliger op til 2 etager, et terræn der er løftet som klitter langs Hjerting-Strandvej som støjforanstaltning, samt høj og delvis stedsegrøn beplantning. Bebyggelsen i planområdet vil ikke kunne ses fra stranden. Grundet områdets beliggenhed, og sikring af planområdets lave højde, samt de bymæssigt bebyggede omgivelser, vurderes det at bebyggelsen ikke vil få nogen indflydelse på kystlandskabet.



Lufthavnens hindringsplan

Området ligger indenfor lufthavnens hindringsplan, udpeget i kommuneplanen

Det vil sige, at bygninger og anlæg indenfor lokalplanområdet ikke må have en højde, der overskrider lufthavnens hindringsplan. Dette er sikret ved hjælp af bestemmelser, der fastsætter ny bebyggelses maksimale højde på maks. 7 meter, svarende til eksisterende bebyggelse indenfor området.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter: 05-010-0004 Hjerting By, Butikscenter ved Havborgvej/Østervænget og Lokalplan nr. 372 For et område langs Hjerting Strandvej. Den væsentligste forskel mellem de gældende planer og forslaget er at nr. 372 har anvendelsen boligområde. Som det fremgår af § 14 vil nr. 05-010-0004 blive afløst, og nr. 372 vil delvist blive afløst, ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan 2022-2027 og omfattet af kloakopland A11_2. I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet.

Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lokalplanen er screenet og det er vurderet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter. Begrundelsen er at lokalplanen fastlægger rammer for anlæg, der er omfattet af lovens bilag 1 og bilag 2, og at der ikke vurderes at være en væsentlig indvirkning på miljøet, herunder et internationalt naturbeskyttelsesområde samt at planområdet alene har et samlet areal på ca. 6.570 m², og derfor er et mindre område på lokalt plan.

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.

Naturbeskyttelsesloven

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

Jordforureningsloven

Ejendommen er V1 kortlagt, fordi der tidligere har været maskinfabrik. I forbindelse med jordflytning fra matriklen, skal jorden som udgangspunkt kategoriseres ved en prøve pr. 30 tons. Pga. historikken skal den



almindelige jordanalysepakke udvides med ekstra parametre jf. Miljøstyrelsens historiknøgle. Før jord flyttes fra et kortlagt areal, skal det anmeldes til Esbjerg Kommune.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i område med drikkevandsinteresser. Den planlagte arealanvendelse vurderes ikke at være i konflikt med drikkevandsinteressen.

EUs naturdirektiver

Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 89 Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde, som ligger ca. 150 m fra lokalplanområdet.

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

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/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. Der er foretaget en gennemgang af læhegnet syd for den eksisterende dagligvarebutik.

På arealet er læhegn undersøgt for forekomst af flagermus, og vurderet ift. om der kan være egnede yngle- og rasteområder for flagermus.

Besigtigelsen er foretaget med visuel inspektion, herunder med træklatring. Træerne er undersøgt for om alder, størrelse, højde, hulheder og ind- og udflyvningsmuligheder gør træerne egnede som yngle- og rasteområder for flagermus.

Overordnet set kan læhegnet med træer og bøgehæk beskrives som ungt og løvfældende med træer som står med middel afstand.

Der er ikke oplagte ledelinjer til matriklen, og derfor er der ikke en samlet ledelinje der afbrydes ved fældning af træerne. Denne samlede ledelinje findes langs med kysten.

På baggrund af besigtigelsen vurderes, at ingen af træerne i læhegnet er egnede til flagermus. Hertil vurderes fældning af læhegnet ikke at have en påvirkning på bevaringen af flagermus.



Forhold til gældende servitutter

Området er pålagt væsentlige servitutter, som i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse vil blive indarbejdet i planen, eller aflyst ved planens vedtagelse.

- Servitut om oversigtsareal. Tinglyst med Dato-løbenr. 31.07.1968 – 16318-49
- Servitut vedr. vejbyggelinje mod offentlig vej med dato-løbenr. 170974-16318-49
- Servitut vedr. servitutskel på 13ar og 13as med dato-løbenr. 100566-931883-49
- Servitut vedr. kloakstik på 31ac fra 13ac, 13as og 13ar med dato-løbenr. 231164-931885-49

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, vil servitутten Tinglyst den 10. maj 1966 vedr. servitutskel blive aflyst. Servitутten erstattes af lokalplanens bestemmelser.

Langs vejene Østervænget og Havborgvej er der tinglyst en deklaration vedr. en vejbyggelinje i henhold til byggeloven. Vejbyggelinjen bevirker, at al bebyggelse skal placeres mindst 10 meter fra vejmidten. Dette medfører at der i forbindelse med lokalplanens realisering skal søges dispensation til opførelse af støjhegn, affaldshåndtering og kundeovogsskure. Dispensationen kan alene forventes under forudsætning af fastholdelse af et grønt udtryk langs vejen og opfyldelse af gældende regler for oversigt.



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 anvendt til en enkeltstående dagligvarebutik
- at sikre en hensigtsmæssig trafikalt betjening af området
- at sikre, at naboer skærmes mod støj fra lokalplanområdet
- at sikre at området fremstår med et grønt udtryk i form af beplantning på parkeringsarealet og grøn beplantning mod de omkringliggende områder
- at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens omfang, skiltning og parkering.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter matr.nr. 13ac, 13as, 13ar og 13r Hjerting By, Guldager.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.
- 2.3. Området opdeles i delområderne A og B som vist på lokalplankort, Bilag B

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- §3.1 Delområde A må kun anvendes til en enkeltstående dagligvarebutik, der betjener lokalområdet med tilhørende parkeringsareal. Det samlede bruttoetageareal for dagligvarebutikken må maksimalt være 1.200 m², beregnet ud fra planlovens bestemmelserne om butiksstørrelser.
- §3.2 Delområde B må kun anvendes til varelevering, affaldshåndtering og personaleparkering,
- §3.3 Inden for lokalplanområdet må der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning.

§4 Udstykning

- §4.1 Ingen bestemmelser



§5 VEJE, STIER OG PARKERING

- §5.1 Området skal vejbetjenes fra Havborgvej. Der kan desuden etableres adgang til personaleparkering i kælder via Østervænget. Principperne er vist på Lokalplankort, Bilag B.
- §5.2 Vejadgang V1 fra Østervænget må kun anvendes som vejadgang for personaleparkering i eksisterende parkeringskælder.
- §5.3 Vejadgang V2 fra Havborgvej må kun anvendes til vareindlevering.
- §5.4 Vejadgang V3 fra Havborgvej må kun anvendes til delområde A til fordel for butikken i lokalplanområdet. Vejadgang V3 må ikke anvendes til varelevering.
- §5.5 Området skal stibetjenes via nye stiforbindelser fra Hjerting Strandvej og Havborgvej som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- §5.6 Stiforbindelse fra Hjerting Strandvej skal udføres som en dobbeltrettet fællessti med en bredde på minimum 3 meter. Stien skal afgrænses med kantsten. Mellem sti og parkeringsareal skal der etableres en respektafstand på minimum 30 cm for at sikre, at bilsnuder ikke blokerer stien.
- §5.7 Lokalplanområdet skal indrettes således, at der ikke kan færdes bløde trafikanter i delområde B.
- §5.8 Der må ikke ske bakning med lastbiler til og fra offentlig vej eller i områder, hvor der naturligt færdes bløde trafikanter.

Hegn

- §5.9 For at sikre adskillelse mellem parkeringsareal for kundeparkering og område for varelevering skal der etableres et fast hegn mellem delområde A og B, som vist på Lokalplankort, Bilag B.
- §5.10 Opsætningen af støjhegn må kun foretages på en sådan måde, at oversigtsarealer omkring vejkryds og -adgange opfylder vejreglerne.

Parkering

- §5.11 I lokalplanområdet skal der anlægges 1. parkeringsplads pr. 25 m² butiksareal.
- §5.12 Der skal i tilknytning til kundeindgangen etableres cykelparkeringspladser med mindst 1 plads pr. 100 m² butiksareal

Belysning

- §5.13 Belysning af veje, stier, parkeringsarealer og varegård mm. skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter. Belysning skal udføres med ensartet armatur.



§5.14 Belysning skal udformes og retningsbestemmes, så denne ikke er til gene for naboer og trafikken på de tilstødende veje. Lys på bygningen må ikke placeres højere end tagudhæng.

§5.15 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.

§6.2 Anlæg til områdets forsyning må maks. opføres på 15 m²

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

§7.1 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet B1 som vist på Lokalplankort, Bilag B. Mindre småbygninger som overdækninger til kundevogne, bebyggelse til affaldshåndtering og tekniske bygninger til områdets forsyning og drift må opføres udenfor byggefeltet.

§7.2 Det samlede bruttoetageareal for dagligvarebutikken må maksimalt være 1.200 m², beregnet ud fra planlovens bestemmelserne om butiksstørrelser.

§7.3 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet under ét må ikke overstige 20 %.

§7.4 Bebyggelsen indenfor byggefelt B1 må kun opføres i op til 1 etager og må ikke overstige 7 m.

§7.5 Bygninger i byggefelt B1 skal have fladt tag.

§7.6 Mindre bebyggelse, herunder kundevognsskure må kun placeres i Delområde A. Dog min. 2,5 m fra skel mod Havborgvej og 10 m fra skel mod Hjerting Strandvej.

§7.7 Kundevognsskure må ikke være højere end 2,5 m og ikke større end 15 m².

§7.8 Bebyggelse til affaldshåndtering skal udføres som en samlet bebyggelse og skal placeres i princippet som vist på Lokalplankort, Bilag B. Bebyggelsen må ikke være højere end 3,0 m.

§7.9 Transformerstationer og lignende til områdets forsyning på op til 15 m² skal placeres i delområde B. Mindre tekniske anlæg såsom el-skabe, ladestandere og lignende må placeres i hele området.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

§8.1 Bebyggelsens facader i byggefelt B1 skal udføres med facadeplader i grønne nuancer.



- §8.2 Mindre bebyggelse udenfor byggefelt B1, herunder kudevognsskure, cykelskure og lignende byggeri, samt tekniske bygninger til områdets forsyning og drift, skal udføres i træ, metal eller pladebeklædning.
- §8.3 Nødvendige tekniske installationer og anlæg skal afskærmes eller placeres, så de ikke virker skæmmende for bebyggelsens helhed og arkitektur.
- §8.4 Tekniske installationer på tage skal beklædes i samme materiale som facader eller trælameller.
- §8.5 Tekniske installationer skal placeres minimum 10 meter fra facade mod Havborgvej og 5 meter fra facade mod Østervænget.
- §8.6 Der må opstilles solceller på 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.

Skiltning på bygninger

- §8.8 Skiltning på bygninger skal udføres efter følgende retningslinjer:
- Skilte må kun relatere sig til dagligvarebutikken i lokalplanområdet,
 - Skiltning skal udføres som enkeltbogstaver i en højde og bredde på maksimalt 0,7 meter og skal placeres plant på bygningens facade,
 - Skiltning skal placeres plant på bygningens facade, gavl eller tagudhæng og må ikke overstige bygningens overkant, ej heller være gennemgående for hele facadens længde,
 - Der tillades dog 2 udhængsskilte med en størrelse på maks. 0,5 m², med en maks. bredde på 1,2 meter ved f.eks. flaskeindlevering,
 - Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 40 cm. Belysning må ikke medføre blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer,
 - Løbende eller blinkende lysreklamer er ikke tilladt,
 - Skilte må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende,
 - Der må ikke etableres skilte på mindre småbygninger

§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

- §9.1 Der skal for butikkens personale etableres opholdsarealer svarende til mindst 5 % af etagearealet til erhvervsformål. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ og skal skærmes med beplantning.



Beplantning

- §9.2 Den eksisterende beplantning indenfor området skal fastholdes og om nødvendigt suppleres, således området fremstår med bøgepur med en højde på 0,8-1 meter jf. Lokalplankort, Bilag B
- §9.3 Ny beplantning skal som minimum etableres i omfang som angivet på Beplantningskort, Bilag C
- §9.4 Ny beplantning, skal etableres med tæt beplantning fra terræn til 0,8 m over terræn samt med overstandere af træer.
- §9.5 Der skal som minimum plantes 1 træ for hver 5. parkeringsplads i delområde B.
- §9.6 For ny beplantning gælder følgende;
Der må kun plantes med følgende træarter; Skovfyr, Vinter eg, Stilkeg, Småbladet lind, Engriflet hvidtjørn eller alm. Hvidtjørn, der alle tilgodeser biodiversiteten.
Der må kun plantes med følgende buske; Havtorn, Sargents æble, Kvalkvæd eller Dværgfyr.
Der må kun anvendes hjemmehørende stauder feks. Alm. Røllike, Smalblandet timian, Salvie, Blåhat, Liden klokke, Hvid Okseøjle, Knoldet Mjødurt, Moskus-katost eller Rejnfan.
- §9.7 Eksisterende og ny beplantning skal fastholdes og genplantes løbende, således området til en hver tid fremstår med den i §§9.2-9.6 angivne beplantning.

Hegn

- §9.8 Hegn langs naboskel skal etableres som begrønnet støjhegn med maks. højde og udstrækning som angivet på Lokalplankort, Bilag B.
- §9.9 Støjhegn indenfor lokalplanområdet mod offentlig vej skal etableres begrønnet med maks. højde og udstrækning som angivet på Lokalplankort, Bilag B.
- §9.10 Hegn indenfor lokalplanområdet skal beplantes med stedsegrønne klatreplanter eller etableres som en integreret del af hækbeplantning.
- §9.11 Støjafskærmning mod offentlig vej skal placeres min. 1,5 m fra skel.
- §9.12 Anlæg til udendørs oplag, herunder opsamling af affald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende, skal placeres i forbindelse med arealet til varelevering. Oplag skal være bag afskærmning, der har samme karakter som bebyggelsens facader, eller afskærmes med beplantning, så det ikke er synligt for omgivelserne.



Skiltning på terræn

§9.13 Skiltning på terræn må kun opføres efter gældende retningslinjer:

- Der må opføres 1 fritstående pylon som vist på Lokalplankort, Bilag B,
- Pylonen må maksimalt have en højde på 6 meter og en bredde på 1,5 meter,
- På pylonen må der kun fremgå logoer og tekst, der knytter sig til virksomheden i lokalplanområdet,
- På skiltning må kun logoer og tekst lyse og ikke søjlen som helhed,
- Løbende eller blinkende lysreklamer er ikke tilladt,
- Der tillades ikke flagstænger, beachflag eller lignende,
- Skiltning på terræn skal opføres således at vejlovens regler for oversigt overholdes.

Belægning og nedsivning

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

§9.15 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.

§10 GRUNDEJERFORENING

Ingen Bestemmelser

§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 § 9 nævnte støjskærmning er etableret;
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes;
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede;
- den i § 9 nævnte beplantning er etablerede;
- det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning 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 og følgende servitutter jf. planlovens § 15. stk. 2 nr. 21:

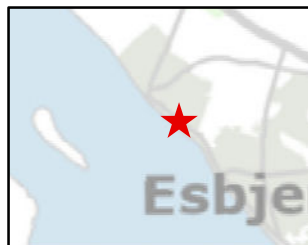
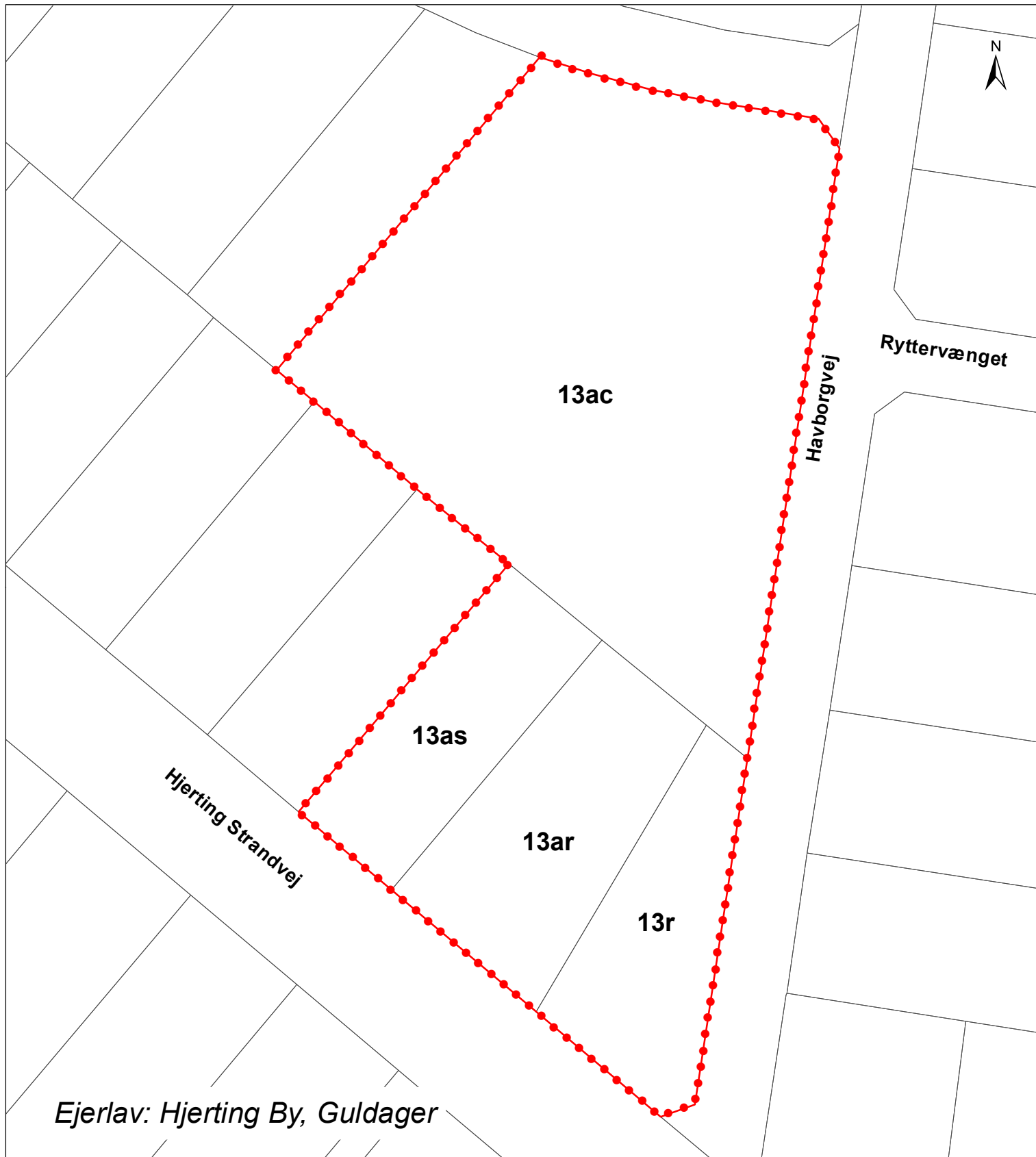
- 05-010-0004 i sin helhed samt de dele af Lokalplan 372, der er omfattet af nærværende Lokalplan 05-010-0022.
- Servitut vedr. servitutskel på 13ar og 13as med dato-løbenr. 10.05.66-931883-49

§13 VEDTAGELSE

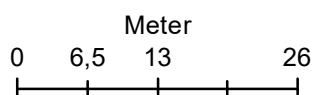
Ovenstående Lokalplan nr. 05-010-0022 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 15. september 2025.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



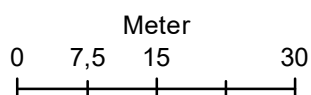
—••••• Lokalplangrænse



Bilag A
Lp 05-010-0022
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



- Lokalplanafræsning
- Delområde A-B
- Byggefelt B1
- Støjafskærmende affaldsgård 3,0 m
- Eksisterende beplantning bevares
- Pylon
- Ny beplantning
- △ Stiadgang
- ▲ Indkørsel
- - - Vejbyggelinje
- Støjhegn 1,80 m
- Støjhegn 2,50 m
- Støjhegn 3,0 m
- Afskærmende hegn

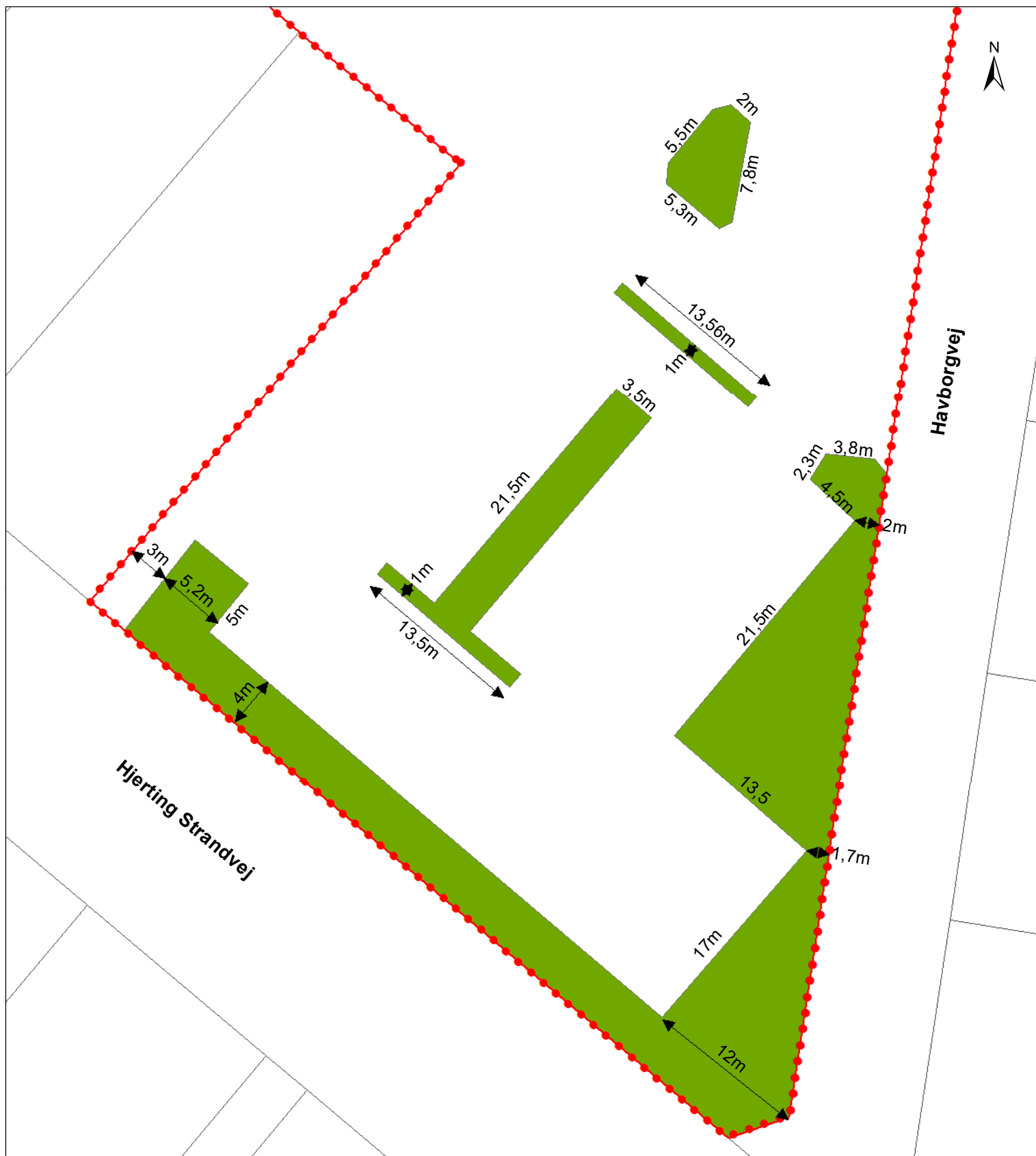
Bilag B

Lp 05-010-0022

Lokalplankort



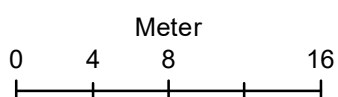
Esbjerg
Kommune



—•—•—•— Lokalplanafgræsning

■ Ny beplantning

Bilag C
Lp 05-010-0022
Beplantningskort



Esbjerg
Kommune



Bilag D
Lp 05-010-0022

Illustrationsplan



**Esbjerg
Kommune**