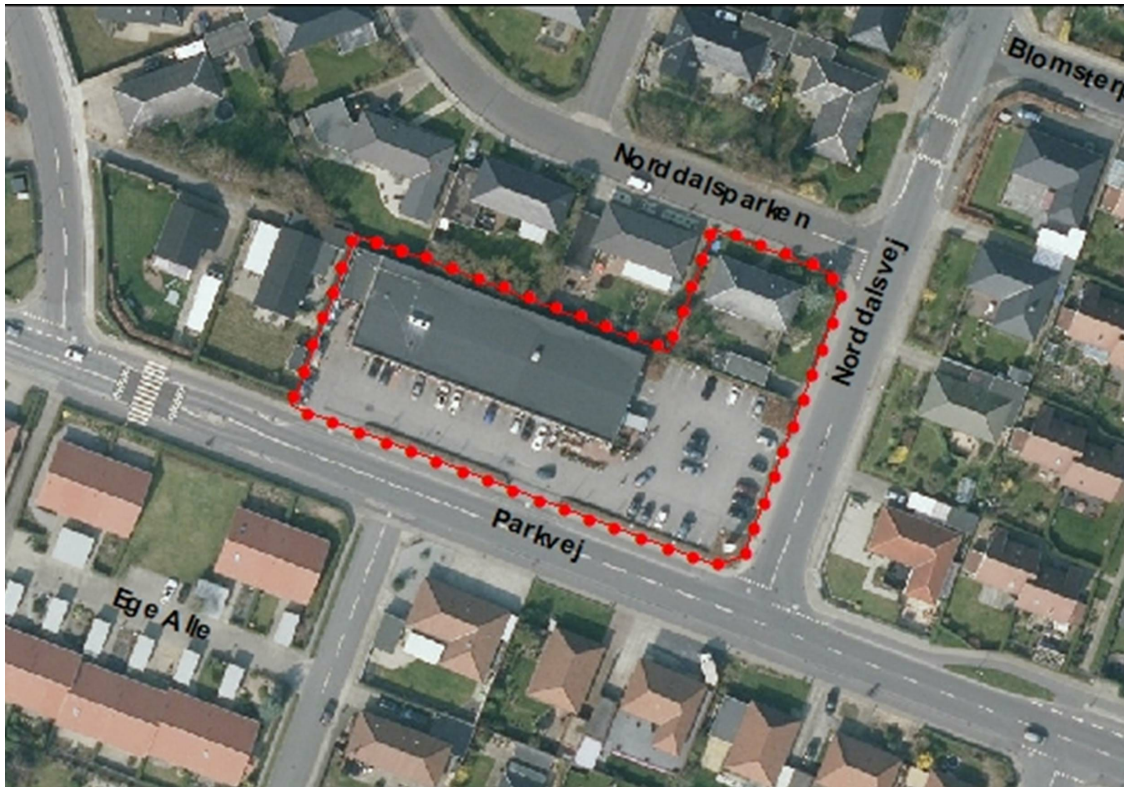


Vedtaget

02-040-0005

Udvidelse af dagligvarebutik på hjørnet af Parkvej og Norddalsvej, Esbjerg



Esbjerg
Kommune



EnergiMetropol
ESBJERG



Udvidelse af dagligvarebutik på hjørnet af Parkvej og Norddalsvej, Esbjerg



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.

Baggrund og formål

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at udvide den eksisterende dagligvarebutik i området. Dette gøres ved at lave en tilbygning i forlængelse af eksisterende butik mod øst. Dette ønskes for at kunne lave en bedre og mere tidssvarende indretning i butikken og dermed kunne give kunderne en bedre indkøbsoplevelse. For at kunne få plads til udvidelsen inddrages nogle af de eksisterende p-pladser. Disse erstattes ved at inddrage et parcelhus i området, hvorpå der etableres p-areal. Der ønskes også etableret en ny vejadgang til Norddalsvej.

Der er en eksisterende lokalplan fra 2011, der har fastlagt rammerne for den nuværende butik. De ønskede ændringer kan ikke ske inden for eksisterende lokalplan, hvilket er baggrunden for denne lokalplan. Formålet med denne lokalplan er derfor at udvide rammerne for butikken fra 1.000 m² til 1.200 m² og udvide eksisterende byggefelt. Derudover er det formålet at udvide eksisterende lokalplangrænse, så der er plads til parkering.

Udover den mindre udvidelse af butikken, et større p-areal mod nord samt en ny vejadgang, fastholdes den overordnede disponering i området som den er i dag. Det betyder at mange eksisterende forhold bevares, herunder eksisterende bøgpur og træer mod Parkvej og Norddalsvej, eksisterende overkørsler til Parkvej, eksisterende pylon mm. Denne lokalplan erstatter lokalplanen fra 2011.

Beliggenhed og eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende i Fovrfeld og omfatter et areal på ca. 3.833 m². Området grænser mod syd op til Parkvej, mod øst til Norddalsvej og mod vest til et eksisterende boligområde og mod nord op til vejen Norddalsparken og boliger. Parkvej er en støjbelastet vej og fungerer som en af hovedvejene i området.

Lokalplanområdet rummer i dag en eksisterende dagligvarebutik fra 2011. Bygningen er opført med facader i lysbrune teglsten med fladt tag. Facaden er udført med bygningsdetaljer i form af murstensspring (recesmurværk). Der er indgangsparti i østenden af bygningen, mens der er varelevering længst mod vest.



Bebyggelsen er opført med fladt tag og med facader i lysbrune teglsten, med bygningsdetaljer i form af rescesmurværk.

De ubebyggede arealer er primært parkeringsarealer. Arealerne fremtræder med et grønt præg med bøgepur med solitære træer langs Parkvej og Norddalsvej samt felter med træer og bøgepur. Der er en eksisterende pylon i det sydøstlige hjørne mod krydset Parkvej / Norddalsvej. Mod nabobebyggelse mod nord og vest er der etableret et begrønnet støjhegn.

Der er to eksisterende vejadgange til området fra Parkvej.

Den nordøstlige del af lokalplanområdet udgøres af et parcelhus med tilhørende have. Det er det areal, der bliver inddraget i denne lokalplan ift. tidligere lokalplan fra 2011.



Den eksisterende dagligvarebutik i området. Set fra krydset Parkvej / Norddalsvej.



Parkeringsarealerne afgrænses mod vejene af bøgepur med solitære træer, der sikrer et grønt præg.



Mod naboer er der etableret begrønnet støjhegn.



Parcelhusgrunden på hjørnet Norddalsvej / Norddalsparken inddrages i lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold Anvendelse

I lokalplanen fastlægges anvendelsen til lokalcenter med én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på 1.200 m² til betjening af lokalområdet.

Disponering

En planlagt disponering af området ses på Bilag C.

Den overordnede eksisterende disponering der er i området ved lokalplanens udarbejdelse fastholdes i store træk. Dog udvides byggefeltet mod øst, det nordlige areal inddrages til parkering og der etableres en ny vejadgang til Norddalsvej. En forudsætning for de ønskede ændringer er at eksisterende parcelhus mod nordøst nedrives.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 35. Bebyggelsen skal opføres med facader i teglsten som den eksisterende bebyggelse i området. Mindre facadepartier, varelevering og andre småbygninger kan opføres i andre materialer efter nærmere bestemmelser. Bebyggelsen må opføres i en maks. højde på 6,5 m og skal udføres med fladt tag. Tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal udføres i samme materialer, farver og byggestil som eksisterende bygning, for at sikre at den samlede bebyggelse fremtræder arkitektonisk og visuelt sammenhængende.

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer planlægges hovedsageligt udlagt til parkeringsarealer til kunder i butikken. For at sikre et grønt præg, er der bl.a. krav om at eksisterende bøgepur med træer mod Parkvej og Norddalsvej bevares. Der skal ligeledes plantes tilsvarende bøgepur mod Norddalsvej og Norddalsparken. Dette sikrer en grøn afgrænsning af lokalplanområdet og modvirker blændende billygter mod omgivelserne ved kørsel på p-arealerne. Det eksisterende støjhegn mod vest og nord for eksisterende butik fastholdes. Derudover er der krav om et nyt støjhegn mod naboen mod nordvest, som skal begrønnes. Eksisterende og nye støjhegn er et krav for at begrænse støjen mod naboerne. Der er udpeget et mindre opholdsareal til personale som skal afskærmes.

For at give området et ryddeligt 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 med placering som eksisterende.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra de to eksisterende overkørsler til Parkvej samt en ny overkørsel til Norddalsvej.

Vareleveringens placering fastholdes med den nuværende placering mod vest. Det er blevet observeret at lastbilerne i nuværende situation bakker ind til varelevering, hvorfor den vestlige overkørsel udvides. Der må ikke bakes med lastbiler, hvor der er kundeparkering. De vestligste p-pladser skal derfor anvendes til personaleparkering.

Lokalplanen sikrer tilstrækkelige p-pladser til både bilister og cyklister. Størstedelen af eksisterende p-pladser fastholdes, men som følge af udvidelsen af bebyggelsen betyder det at pladser skal flyttes, og der er krav om flere pladser pga. større butiksareal. Disse etableres ved at inddrage nuværende parcelhusgrund til parkering.

Miljømæssige forhold

Planen vil kunne generere mere trafik i området. Den samlede ekstra luftforurening fra trafikken vurderes dog at være ubetydelig.

Støj

Virksomhedsstøj: Inden for lokalplanområdet gives mulighed for en dagligvarebutik. Aktiviteterne og virksomhederne skal overholde de til enhver tid gældende grænseværdier for virksomhedsstøj.

Der er i forbindelse med tidligere lokalplan fra 2011 udarbejdet en støjregdegørelse. Det er Esbjerg Kommunes vurdering at en udvidelse af eksisterende butik med op til 200 m² ikke vil betyde væsentlige ændringer i trafikken og støjen ift. nuværende forhold, hvorfor der ikke laves en ny støjregdegørelse, da der ikke er kommet nye grænseværdier siden 2011.

De eksisterende støjhegn mod naboer bevares og der stilles desuden krav om et nyt støjhegn mod den nordvestlige nabo.

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Støvgener kan opstå i forbindelse med nedbrydning af hus og udvidelse af eksisterende butik. Projektet er omfattet

af "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder mv." Krav til støv heri skal overholdes.

Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet ligger i Kloakopland H04 og H05 som er hhv. fælleskloakeret og separatkloakeret. Det fælleskloakerede opland skal på sigt separatkloakeres. Centerområder kan jf. spildevandsplanen maksimalt aflede regnvand fra 60 % af grundarealet. Befæstes et større areal skal regnvandet herfra nedsives på grunden. Dette skal sikre, at regnvandsledningen ikke bliver overbelastet ved store regnskyl. Området forventes at være velegnet til nedsivning.

Der er i forbindelse med eksisterende dagligvarebutik etableret anlæg til forsinkelse af overfladevand i form af bremse/regnvandskassetter. Dette anlæg skal muligvis udvides, så det sikres at tag- og overfladevand fra minimum 40 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

Andre planer og love Forhold til anden planlægning Kommuneplan Kommuneplanændring

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 02-040-160 - Centerområde ved Parkvej og Søndre Fovrfeldvej, som udlægger området til lokalcenter med mulighed for 2 dagligvarebutikker af 1.200 m².

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse Kommuneplan 2018-2030, da bebyggelsesprocenten fastsættes til 30 hvor der ønskes 35.

På den baggrund er ændring nr. 2020.59 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan.

Udover ændringen i bebyggelsesprocent bortfalder kravet om at 5 % af etagearealet skal etableres som opholdsareal. Det ændres til at der skal fastlægges bestemmelser for rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet i byzone.

Anvendelse

I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastlægges anvendelsen i lokalplanen til lokalcenter med en dagligvarebutik.

Bebyggelse

I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastsættes bebyggelsesprocenten til 35.

Kommuneplanændringens maksimale etageantal på to etager nedjusteres til en etage i lokalplanen af hensyn til nabobebyggelsen.

Opholdsarealer

I overensstemmelse med kommuneplanændringen fastsættes bestemmelser om rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke udpeget som oversvømmelsestruet i kommuneplanen, hvorfor der ikke er planlagt særlige klimatilpasningstiltag.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære del af byzonen i en afstand af ca. 1 km fra kysten. Området ligger i et allerede udbygget byområde og lokalplanen fastsætter en maks. højde på 6,5 m over terræn. Kommende byggeri vil derfor ikke påvirke kystlandskabet.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder lokalplan 02-040-0001 - *Butikscenter på hjørnet af Parkvej og Norddalsvej*, som muliggjorde opførelsen af den nuværende dagligvarebutik. Den væsentligste forskel mellem lokalplan 02-040-0001 og denne lokalplan er, at bruttoetagearealet for butiksstørrelsen ændres fra 1.000 m² til 1.200 m². Byggefeltet udvides tilsvarende mod øst for at give plads til en større bebyggelse. Derudover omfatter denne lokalplan også en eksisterende parcelhusgrund som planlægges anvendt til parkering. I den gældende lokalplan gives der mulighed for en ubemandet tankstation. Denne mulighed videreføres ikke i denne lokalplan. Derudover overføres flere af bestemmelserne til denne lokalplan.

Som det fremgår af afsnit § 14 vil lokalplan 02-040-0001 blive afløst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt til at være alment forsynet.

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal

godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægsarbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

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

Naturbeskyttelsesloven

Der er ingen beskyttede naturtyper i eller i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Jordforureningsloven

Der har tidligere været en benzintank i området. Matr.nr. 1 aæ Fovrfeld By, Guldager er derfor kortlagt som forurenet på vidensniveau 1 og 2. Ved anlægsarbejder på denne matrikel skal der udarbejdes en jordhåndteringsplan med krav om analyser af jord inden det bortkøres. Matr.nr. 1 kh Fovrfeld By, Guldager er ikke forurenet og områdeklassificeret.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende uden for områder med 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.

Der er indenfor projektområdet ikke kendskab til beskyttet natur eller arter. Nærmeste Natura 2000-område er beliggende ca. 1,7 km fra projektgrænsen. Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.

Vandområdeplanen 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.

Servitut om byggelinier mv - dato/løbenummer 16.04.1975 8045-49

Der tinglyst en byggelinie fra Parkvej, hvor indenfor der ikke må opføres bebyggelse. Byggefeltet ligger uden for byggelinien og servitutten skal i øvrigt respekteres. Byggelinien fremgår af Bilag B.

Servitut om byggelinier mv - dato/løbenummer - 20.01.1965 929453-49

Pålægger ejendommen 15 meter byggelinje mod Norddalsvej og 10 m mod Norddalsparken. Byggefeltet ligger uden for byggelinien og servitutten skal i øvrigt respekteres. Byggelinien fremgår af Bilag B.

Servitut om oversigt mv - dato/løbenummer - 21.10.1969 13653-49

Der må inden for tinglyste oversigtsareal ikke varigt eller midlertidigt anbringes genstande eller bygninger der overstiger en højde på 1 m over terræn. Der er i lokalplanen udlagt areal til bøgepur inden for arealet. Bøgepuren skal derfor holdes i en højde på max 1m. Servitutten skal respekteres. oversigtsarealet fremgår af Bilag B.

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.

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

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

Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget.

En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanes formål

Lokalplanen har til formål

- at sikre området anvendt til lokalcenter med én dagligvarebutik,
- at give mulighed for udvidelse af eksisterende dagligvarebutik,
- at sikre tilstrækkelige parkeringsarealer,

at sikre og fastholde beplantning mod omkringliggende veje,

at sikre eksisterende vejadgange til Parkvej samt ny vejadgang til Norddalsvej.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og viser matrikelnumrene 1aæ og 1hb Fovrfeld By, Guldager, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

2.1

Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

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

§ 4 Udstykning

4.1

Ejendommen må ikke udstykkes.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Området skal vejbetjenes fra 2 eksisterende overkørsler på Parkvej samt en ny overkørsel til Norddalsvej i overensstemmelse med principperne vist på bilag B og C.

5.2

Varelevering må kun ske fra den vestlige overkørsel til Parkvej. Overkørslen skal udvides mod øst.

5.3

Lokalplanområdet skal indrettes i princippet som vist på bilag C, så det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der er kundeparkering. Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej.

5.4

Der skal mindst anlægges 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal.

5.5

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

5.6

Veje og parkeringspladser anlægges i overensstemmelse med principperne vist på Bilag C.

5.7

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.

5.8

Belysning skal udformes og retningsbestemmes, så denne ikke er til gene for naboer og trafikken på de tilstødende veje.

§ 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

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 35.

7.2

Der må etableres én dagligvarebutik med et samlet areal på maksimalt 1.200 m², beregnet efter bestemmelserne i planloven om butiksstørrelser, samt mindre småbygninger til områdets forsyning og drift.

7.3

Bebyggelse til butikken skal opføres inden for byggefeltet, vist på Bilag B. Varelevering skal være på vestsiden af bygningen i princippet som vist på Bilag C.

Uden for de angivne byggefelter kan der etableres mindre bygninger såsom kundevognsskjul og cykelparkering.

7.4

Bygningshøjden til butikken må ikke opføres i mere end 1 etage og 6,5 meter over eksisterende terræn. Øvrige småbygninger må opføres i maks. 3,5 meter over terræn.

7.5

Der må ikke placeres tekniske installationer på taget med undtagelse af solceller samt ventilationsindsug og udkast. Aggregater som overstiger 0,5 m over tagfladen skal afskærmes og trækkes 1,5m tilbage fra facaden.

§ 8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

8.1

Tage skal udføres, så de fremstår flade (med op til 5° hældning). Tagbeklædning skal udføres af zink eller tagpap. Tagbeklædning må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.

8.2

Facader skal fremstå som blank eller pudset murværk af teglsten. Mindre facadepartier, varelevering og andre

småbygninger kan udføres i glas, træ, eller metalbeklædning.

8.3

Facader og gavle længere end 15 meter skal brydes. Dette kan ske ved spring i murværket, anden mursten og fuger, spring i vinduesplacering, anden farve, detaljeret murværk mv.

8.4

Tilbygninger til eksisterende bebyggelse skal udføres i samme materialer, farver og byggestil som eksisterende bygning.

8.5

Mindre bygninger såsom kundevognsskjul og cykelparkering skal udføres i lette konstruktioner.

8.6

Varegården opføres som en lukket varegård.

8.7

Skiltning på bygninger skal udføres efter følgende retningslinier:

- Skiltning skal udføres som enkeltbogstaver i en højde og bredde på maksimalt 0,7 meter og skal placeres plant på bygningens facade.
- Løbende eller blinkende lysreklame er ikke tilladt.
- Hvis indgangen vender mod både adgangsvej og p-plads, må der opsættes op til to skilte med logo eller firmanavn.
- Skiltning skal etableres plant på bygningens facade, gavl eller tagudhæng og må ikke overstige bygningens overkant.
- Skilte må kun relatere sig til butikker i lokalplanområdet.
- Skiltebånd må ikke være gennemgående i dele eller hele facadens længde.
- Skilte må ikke have karakter af facadebeklædning, vinduesafblænding og lignende.
- Lysskilte må udføres med en maksimal dybde på 35 cm. Belysning må ikke være til blændingsgene for fodgængere, trafikanter eller naboer.

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

Lys på bygning må ikke placeres højere end tagudhæng.

§ 9 Opholds- og ubebyggede arealer

9.1

Eksisterende træer og bøgepur langs vejskel mod Parkvej og Norddalsvej skal bevares. Der skal etableres bøgepur langs skel mod den resterende del af Norddalsvej samt Norddalsparken, dog med respekt for tinglyste servitutter og vejreglernes bestemmelser om oversigtsforhold. Princippet for placering og omfang er vist på Bilag B og Bilag C.

9.2

Hegn mod naboskel skal fastholdes / etableres som begrønnet støjhegn på mindst 2 meter, med udstrækning som vist på Bilag B.

9.3

Langs støjhegnet skal der reserveres et bælte på min. 0,8 meter til begrønning af hegn.

9.4

Ved nybyggeri skal der etableres et mindre afskærmet opholdsareal forbeholdt personale. Placeringen fremgår af Bilag C.

9.5

De ubebyggede arealer skal forsynes med spredt træbeplantning i grøn bund svarende til et træ for mindst hver 8. parkeringsbås. Randbeplantning mod vejene tæller med.

9.6

Udendørs oplag og affaldssortering mv. må kun finde sted inden for afskærmede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen og må ikke fremstå synligt mod omgivelserne.

9.7

Hegning af udendørs varer som blomster, krukker mv. skal gives et ordentlig udseende og der må ikke anvendes byggepladshegn.

Flere butikker bruger byggepladshegn som afskærmning efter lukketid - det pynter ikke :-)

9.8

Skiltning på terræn må opføres efter gældende retningslinjer:

- Skiltning skal foregå på egen grund og inden for evt. bygge- og oversigtslinjer.
- Der må kun opføres / fastholdes én fritstående pylon med placering som vist på Bilag B.
- Pylonen må maksimalt have en højde på 6 meter og en bredde 2 meter.
- På pylonen må der fremgå logoer og tekst der knytter sig til virksomhederne i lokalplanområdet.
- Der må opføres / fastholdes ét henvisningsskilt ved hver indkørsel.
- Henvisningsskilte må have en højde på maks. 1,5 meter og en bredde på maks. 0,8 meter.
- På skiltning må kun logoer og tekst lyse og ikke søjlen som helhed.
- Der må ikke opsættes flagstænger.

9.9

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.

9.10

Som minimum skal tag- og overfladevand fra 40 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.

§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse / tilbygning 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),

den i § 9 nævnte støjafskærmning er etableret,

det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning/forsinkelse af regnvand er etableret/ udbygget,

nybyggeri er tilsluttet kollektiv varmemforsyning, hvis det ikke kan dokumenteres, at nybyggeri opfylder klassifikationskrav til lavenergibygninger i Bygningsreglementet.

I forbindelse med etablering af / tilbygning til butik skal det dokumenteres, at vareindlevering kan foregå uden at bakke fra offentlig vej og ske på færdselsmæssig betryggende vis på parkeringsarealer.

§ 11 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

11.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses Lokalplan nr. 02-040-0001 – Butikscenter på hjørnet af Parkvej og Norddalsvej vedtaget den 20. december 2010 i sin helhed.

§ 12 Vedtagelse

Ovenstående Lokalplan nr. 02-040-0005 udarbejdet efter Lov om planlægning, er endeligt vedtaget af Esbjerg Byråd, Teknik- og Miljøudvalget, den 19. april 2021.

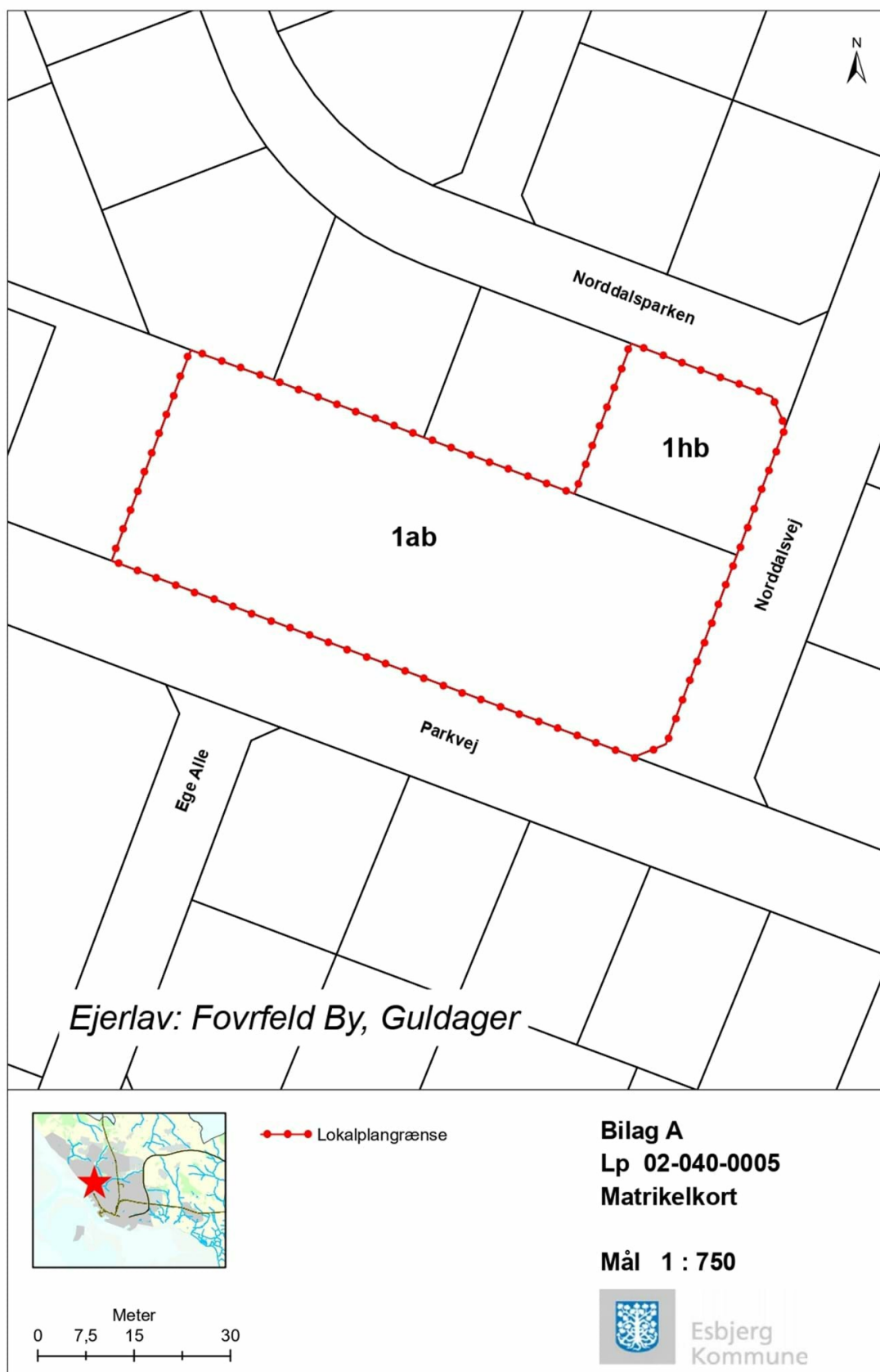
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Erik Jespersen, Direktør for Teknik & Miljø

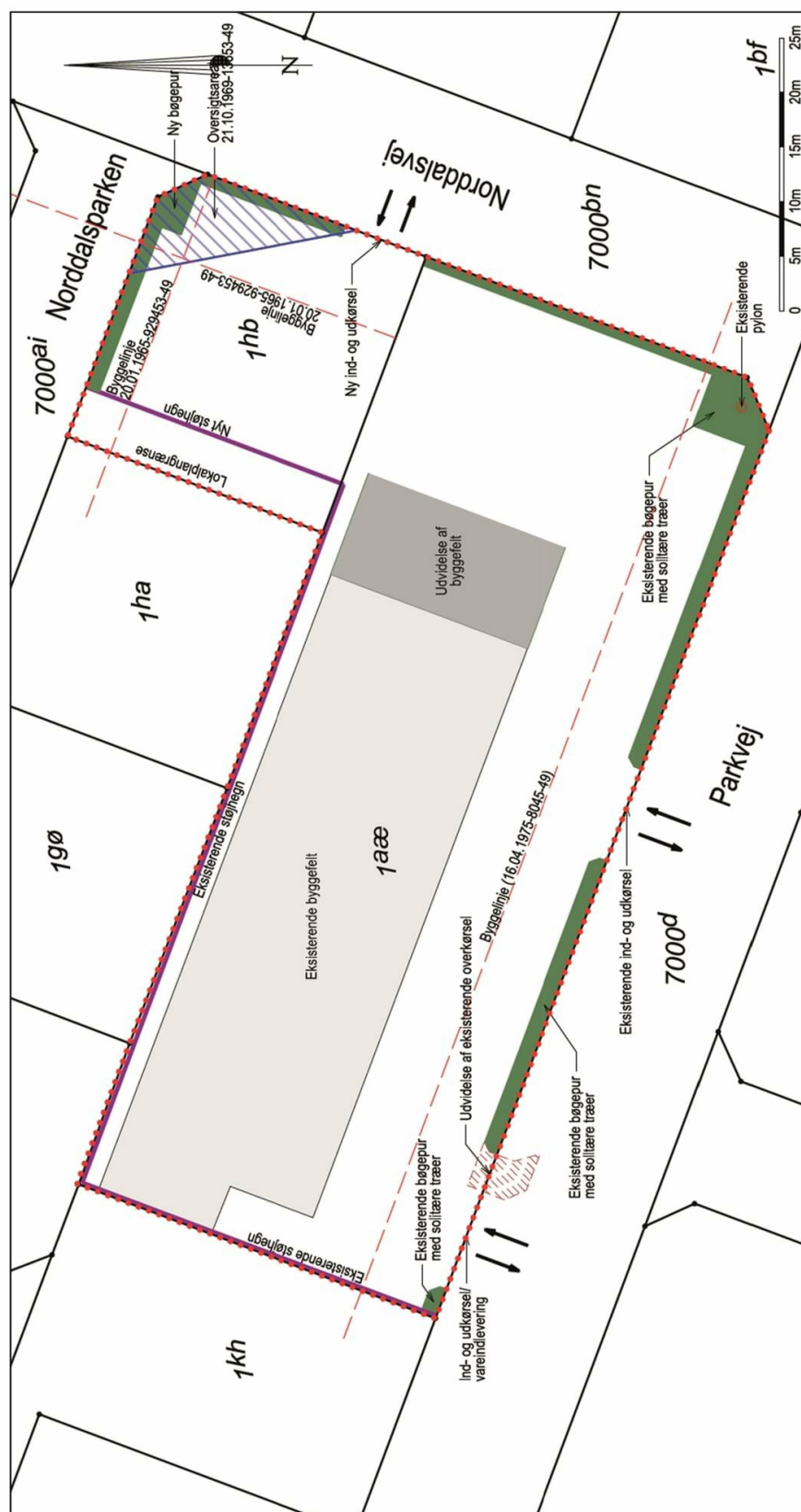
Bilag

Brug sidemenuen for at finde de enkelte kortbilag tilknyttet til lokalplanen.

Bilag A



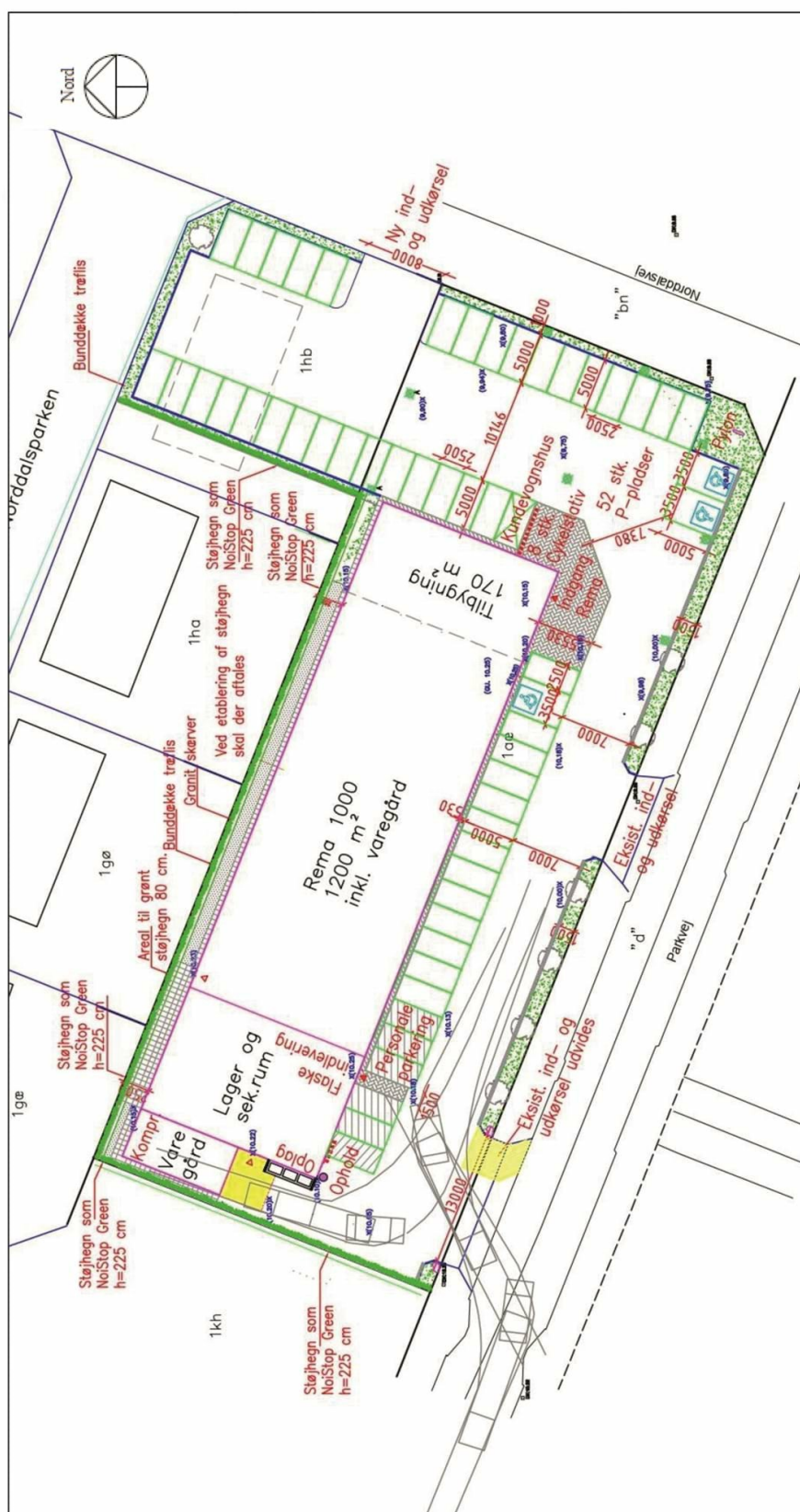
Bilag B

Esbjerg
Kommune

Bilag B
Lokalplan 02-040-005
Lokalplankort
Dato: 19.1.2021
Mål 1:500



Bilag C



Bilag C

Lokalplan 02-040-005

Illustrationsplan

Dato: 23.03.2021

Mål ca. 1:500

Esbjerg
Kommune

Annoncering Plan Teknik & Miljø

Udvidelse af dagligvarebutik på hjørnet af Parkvej og Norddalsvej, Esbjerg

Lokalplan nr. 02-040-0005

Kommuneplanændring nr. 2020.59

Vedtaget

Esbjerg Byråd har den 19.04.2021 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 02-040-0005 med tilhørende Kommuneplanændring nr. 2020.59 til Kommuneplan 2018 - 2030.

Lokalplan og Kommuneplanændring har til formål at

- sikre området anvendt til lokalcenter med én dagligvarebutik,
- give mulighed for udvidelse af eksisterende dagligvarebutik,
- sikre tilstrækkelige parkeringsarealer,
- sikre og fastholde beplantning mod omkringliggende veje,
- sikre eksisterende vejadgange til Parkvej samt ny vejadgang til Norddalsvej.

Ændringer i forhold til forslaget

Med vedtagelsen af planerne er der ændret følgende i forhold til det tidligere offentliggjorte forslag:

- Indtegning af areal til udendørs oplag på kortbilag C.

(Rettelser jfr. byrådsbeslutningen)

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra denne bekendtgørelses dato, hvorefter ejendomme inden for området kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Her kan du se planerne

Planerne er indberettet i Plandata. Kan også ses via disse link,

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/find-lokalplan/>

Kommuneplanændringen:

<http://kommuneplan.esbjergkommune.dk/dk/aendringer/>

Lokalplanen, der er indberettet i PlanData.

Oplysning om planens vedtagelse vil blive fremsendt til offentlige myndigheder samt personer, institutioner og andre, der tidligere har modtaget forslaget eller rettidigt gjort indsigelse mod dette.

Klagevejledning

Planerne kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020). Du kan klage over procedurer der ikke er overholdt eller manglende hjemmel til at træffe afgørelserne. Du kan ikke klage over planernes indhold. Planklagenævnet afgør sagen og kan bestemme, om projektet skal sættes i stå, mens klagen behandles.

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

Hvis du ønsker at klage over disse afgørelser, kan du klage skriftligt til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes skriftligt gennem Klageportalen til Esbjerg Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Esbjerg Kommune. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

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

Inden 6 måneder efter offentliggørelsen kan afgørelsen indbringes for domstolene, jf. Planlovens § 62. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.

Annonce : Kan ses på internetadressen www.esbjerg.dk/om-kommunen/annoncer/planer den 27.04.2021.

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.

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