



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 12-010-0008

Sundhedserhverv ved Nordre Strandvej, Tjæreborg



Forslag

29. september 2025



Lokalplan nr. 12-010-0008

Sundhedserhverv ved Nordre Strandvej, Tjæreborg

Offentlig høring af forslaget

13. oktober 2025 - 10. november 2025

Vedtagelse af planen

xx. xxx 20xx

Forslag



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	6
Andre planer og love	8
RETSVIRKNINGER	11
Midlertidige retsvirkninger	12
BESTEMMELSER	13
§1 Lokalplanens formål	13
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	13
§3 Områdets anvendelse	13
§4 Udstykning	13
§5 Veje, stier og parkering	13
§6 Tekniske anlæg	14
§7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	15
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	16
§10 Grundejerforening	16
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	17
§13 Vedtagelse	17
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 et ønske om at etablere en ny og moderne tandlægeklinik med en central beliggenhed i gåafstand fra Tjæreborg Station.

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til kontor og sundhedserhverv, således der er mulighed for at opføre en ny tandlægeklinik med tilhørende parkering. Lokalplanen fastsætter rammer for at fremtidig bebyggelse opføres og indpasses i den omkringliggende boligbebyggelse.

Med denne lokalplan er det intentionen at området skal fremstå grønt med randbeplantning og forhave foran den primære bebyggelse således, at området har karakter af en åben villahave.

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

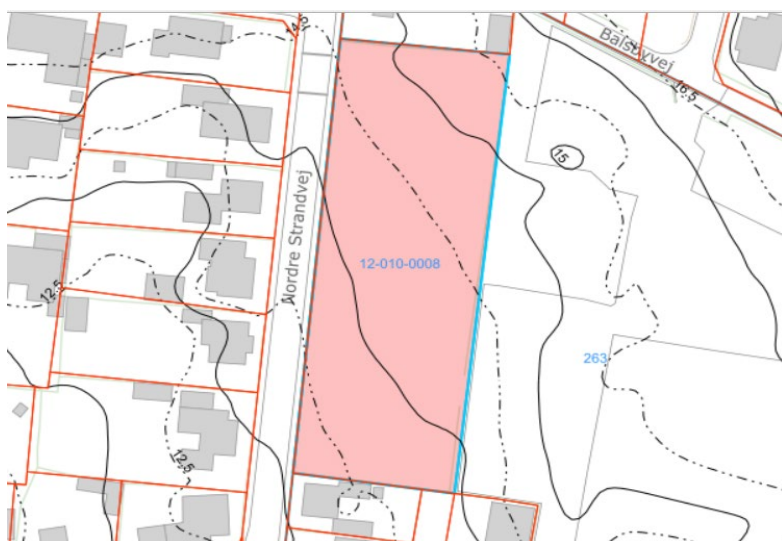
Lokalplanområdet er beliggende centralt i Tjæreborg og afgrænses mod vest af Nordre Strandvej, der fungerer som Tjæreborgs nordlige indfaldsvej. Området er en del af

Lokalplanområdet er en del af matrikelnummer 71 Tjæreborg By, Tjæreborg og udgør et areal på ca. 4.125 m² af matriklens samlede areal på 19.860 m².

Lokalplanområdet er henlagt som græsareal omkranset af beplantningsbælter mod henholdsvis øst, nord og syd. Beplantning mod nord og syd er hegn til parcelhusgrunde ved henholdsvis Hulvejen og Balsbyvej. Beplantningsbæltet mod øst består af et ca. 4,5 meter bredt læhegn. Læhegnet fungerer som afskærmning mod den resterende del af matriklen, der henlægges som et ryddet område efter det tidligere Tjæreborg Huse. Det ryddede område består af spredt beplantning og belægnings. Tidligere har der været Tjæreborg Trævarefabrik på lokaliteten.

Den eksisterende bebyggelse i området består hovedsageligt af murede parcelhuse i forskellige farver med sort tagbeklædning.

Terrænet i området falder jævnt fra kote ca. 15,5 i det nord/østlige hjørne til kote ca. 13,5 i det syd/vest-lige hjørne mod Nordre Strandvej.



Billede 1 – Lokalplanafgrænsning med højdekurver.



Billede 2 - Luftfoto af området

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger anvendelsen til kontor-og serviceerhverv samt sundhedserhverv, herunder tandlægeklinik, lægehus, fysioterapi og lignende.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse på højst 1 etage med udnyttelig tagetage og en bebyggelsesprocent på 30%.

Der gives mulighed for en bred variation af materialer, dog med den binding, at der ikke må anvendes signalfarver eller blanke/reflekterende materialer.

Skiltning må foretages plant med bygningens facade og skal udformes med enkeltbogstaver. Skilte må ikke placeres på murkrone eller på terræn. Derudover må der ikke opsættes løbende og blinkende reklamer.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastsætter krav om at der etableres sammenhængende og velbeliggende opholdsarealer til bebyggelsens personale svarende til mindst 5 % af etagearealet.

De ubebyggede arealer planlægges udlagt til et parkeringsareal med et grønt udtryk, hvor der som minimum skal plantes 1 træ for hver 5. parkeringsplads.



Arealerne omkring den primære bebyggelse skal anlægges med forhave, der skal fremstå beplantet f.eks. som græs med bede og grupper af træ, således det har karakter som omgivende boligbebyggelse.

Eksisterende beplantningsbæltet mod øst består af et ca. 4,5 meter bredt læhegn. Læhegnet fungerer som afskærmning mod den resterende del af området for det tidligere Tjæreborg Huse. Læhegnet skal bevares og suppleres, således det har en minimumsbredde på 5 meter. Træerne i læhegnet vurderes at kunne fungere som fødesøgningsområde for flagermus, hvorfor det skal bevares.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes fra Nordre Strandvej, hvor der tillades en overkørsel til hele lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser der sikrer tilstrækkelige p-pladser for både bilister og cyklister. For at sikre oversigt indeholder lokalplanen bestemmelse, der sikrer at beplantning langs Nordre Strandvej ikke må overstige en højde på 0,8 meter.

Miljømæssige forhold

Virksomhedsstøj

Inden for lokalplanområdet gives mulighed for kontor- og sundhedserhverv.

Trafikstøj

Indenfor lokalplanområdet gives mulighed for opførelse af kontor- og sundhedserhverv. En stor del af lokalplanområdet er beliggende indenfor en støjisolínje fra Nordre Strandvej og vil blive påvirket af vejstøj.

Støv- og støjgener i anlægsfasen

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

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

Støv og lugt

Produktionserhverv

Ifølge Planlovens §15a og §15b skal der tages hensyn til eksisterende produktionsvirksomheder ved planlægning for miljøfølsom anvendelse, herunder områder med boliger.

Der er umiddelbart ingen produktionsvirksomheder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Afledning af regnvand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplan 2022-2027. Området skal inddrages i spildevandsplanen med vedtagelse af tillæg til denne. Området forventes inddraget i planen

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et notat vedr. vandhåndtering. Notatet beskriver jordbundsforholdene som velegnede til nedsivning. Området forventes at blive inddraget i Spildevandsplanen som et spildevandskloakeret opland.

Lokalplanen fastsætter krav om, at al tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal nedsives indenfor lokalplanområdet.



ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Lokalplanen er i overensstemmelse Kommuneplan 2026-38, ramme nr. 12-010-030 Centerområde Tjæreborg. I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og den gældende kommuneplan.

Zoneforhold

I overensstemmelse med kommuneplanen fastholdes lokalplanområdet i byzone.

Anvendelse

I kommuneplan 2026-38 er området udlagt til lokalcenter. I overensstemmelse med kommuneplanen fastsættes anvendelsen i lokalplanen til kontor-og serviceerhverv samt sundhedserhverv, herunder tandlægeklinik, lægehus, fysioterapi og lignende klinikker.

Bebyggelse

Kommuneplanens maksimale bebyggelsesprocent på 40 % for den enkelte ejendom nedjusteres i lokalplanen til 30 % svarende til bebyggelsesprocenten i et boligområde. Kommuneplanen muliggør byggeri i 2 etager, mens lokalplanen tillader byggeri i 1 etage med udnyttelig tagetage.

Lokalplanens bestemmer for bebyggelsesprocent og bygningshøjde skal sikre at fremtidig bebyggelse i lokalplanområdet for karakter af boligbebyggelse, således det indpasses i omgivelserne.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsareal for erhverv, der svarer til mindst 5 % af erhvervets etageareal. Opholdsarealet skal etableres velbeliggende og skal være anvendelige som opholdsareal.

Lokalplanen sikrer dette ved at fastsætte krav om, at der indenfor lokalplanområdet som minimum skal etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer for personale svarende til 5 % af erhvervets etageareal.

Bevaringsværdige bygninger

Der er ingen udpegede bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet.

Klimatilpasning

Der er ingen oversvømmelsesrisiko indenfor lokalplanområdet.

Kulturmiljøer

Lokalplanområdet er beliggende i det værdifulde kulturmiljø Tjæreborg-Østerby/Sønderby og Roborghus.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er ikke beliggende inden for kystnærhedszonen.

Lufthavnens hindringsplan

Området ligger indenfor lufthavnens hindringsplan, udpeget i kommuneplanen



Eksisterende lokalplaner

Indenfor lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner og byplanvedtægter:

Lokalplan nr. 263, for et område ved hulvej, Ndr. Strandvej og Balsbyvej i Tjæreborg, Esbjerg kommune, vedtaget af Esbjerg Byråd den 9. april 1990. Som det fremgår af afsnit § 12 vil planen blive afløst indenfor lokalplanens område ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan 2022-2027. Området forventes at blive inddraget i Spildevandsplanen som et spildevandskloakeret opland.

Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

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

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

Der er ikke kendskab til beskyttet natur indenfor lokalplanområdet, der er registreret efter naturbeskyttelseslovens §3

Vandløbsloven

Der er ingen vandløb inden for lokalplanområdet.

Jordforureningsloven

Matrikel 71 Tjæreborg By, Tjæreborg har tidligere været anvendt til træimprægneringsvirksomhed og derfor potentielt forurenet. Lokalplanområdet er under sagsbehandling hos Region Syddanmark for at få vurderet om området bør være kortlagt pga. de tidligere erhvervsaktiviteter.



Dette får dog ingen praktisk betydning i forhold til det planlagte projekt, da det ikke ændrer anvendelsen til følsom, jf. jordforureningslovens §6, og projektet derfor ikke kræver en tilladelse efter jordforureningslovens §8.

I forbindelse med kommende byggerier anbefales det at tage kontakt til Region Syddanmark, idet arealerne i forbindelse med jordflytning muligvis vil kunne udgå af kortlægningen.

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

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

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er beliggende i et område med drikkevandsinteresser. Den fastlagte arealanvendelse i området til kontor-og serviceerhverv samt sundhedserhverv vurderes ikke, at udgøre en risiko for grundvandet.

Skovloven

Fredskovspligt

Ingen matrikler indenfor planområdet er omfattet af fredskovspligt.

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. Lokalplanen ligger i den udbyggede by med en afstand på ca. 1,5 km til nærmeste Natura2000-område ved Vadehavet med Ribe Å.

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.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et ca. 4,5 meter eksisterende læhegn. Træerne i læhegnet vurderes at kunne fungere som fødesøgningsområde for flagermus. Lokalplanen sikrer med bestemmelser, at læhegnet skal bevares og suppleres, således det har en minimumsbredde på 5 meter. Planen skønnes derfor ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.



Forhold til gældende servitutter

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

Deklaration om højspænding mv. med Dato-løbenr. 20.09.1961-937667-49

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse vil servitut vedr. Påbud om istandsættelse af bygninger m.v. på 71 med dato-løbenr. 27.07.1993-13679-49 blive aflyst. Alle bygninger på matriklen er fjernet, hvorfor servituten ikke længere er relevant.

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.



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 lokalplansforslaget.

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 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål:

- at sikre mulighed for kontor-og serviceerhverv samt sundhedserhverv.
- at ny bebyggelse indpasses i forhold til områdets øvrige bebyggelse i forhold til bygningsvolumener, placeringer og proportioner.
- at sikre området fremstår med et grønt udtryk med varierende beplantning.
- at sikre hensigtsmæssig trafikal betjening af området.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

§2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Matrikelkort Bilag A og omfatter en del matrikelnummer 71, Tjæreborg By, Tjæreborg, samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

§2.2. Lokalplanområdet ligger i og skal forblive i byzone.

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til:

- Sundhedserhverv, herunder tandlægeklinik, lægehus, fysioterapi og lignende klinikker,
- Kontor- og serviceerhverv.

§3.2 Indenfor lokalplanområdet må der opføres transformerstationer og lignende til områdets forsyning.

§4 UDSTYKNING

§4.1 Ingen bestemmelser.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Lokalplanområdet skal vej- og stibetjenes fra Nordre Strandvej som vist på kortbilag B.

§5.2 Der tillades en overkørsel til lokalplanområdet. Overkørslen skal placeres i princippet som vist på lokalplankort, bilag B.



Parkering

- §5.3 Der skal etableres min. 1 parkeringsplads pr. 50 m² bebygget areal.
- §5.4 Hver side af overkørsel fra Nordre Strandvej skal friholdes for parkering i en afstand på 10 meter fra fortovskant, som vist på lokalplankort, Bilag B og illustrationsplan, Bilag C.
- §5.5 Der skal etableres cykelparkeringspladser min. 1 plads pr. 100 m² bebygget areal.
- §5.6 Parkeringsareal skal indrettes således, at der er tydelig markering af område for bløde trafikanter.
- §5.7 Lokalplanområdet skal indrettes, så det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der færdes bløde trafikanter. Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke bakker til og fra offentlig vej.

Belysning

- §5.8 Belysning af stier og parkeringsareal skal udføres med ensartet armatur. Belysning skal udformes og retningsbestemmes så denne ikke er til gene for naboer og trafikken på de tilstødende veje.

Generelt

- §5.9 Henstilling af uindregistrerede busser, last- og flytte- og fragtbiler og lign. på eller over 3.500 kg, må ikke finde sted indenfor lokalplanområdet.

§6 TEKNISKE ANLÆG

- §6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.
- §6.2 For sol energianlæg (solceller/ solpaneler/ solfanger og lign.) gælder følgende:
- Anlæg må ikke udføres i reflekterende materiale, der kan medføre blændingsgener for naboer og genboer.
 - Anlæg må kun etableres fladt direkte på tagfladen, og skal opsættes i en samlet geometrisk form som et rektangel eller kvadrat.
 - På flade tage kan anlægget dog hæves/vinkles, såfremt det er skjult og ikke er synlig fra nabogrund og offentlige arealer.
 - Anlæg må ikke etableres på terræn.
- §6.3 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller samt mini-, og micromøller indenfor lokalplanområdet
- §6.4 Anlæg til områdets forsyning må maks. opføres på 15 m² og ikke højere end 2,5 m over terræn.



- §6.5 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres indenfor byggefeltet, som angivet på lokalplankort, Bilag B. Anlæggene skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller fremstå som fritliggende bygninger på terræn med afskærmende beplantning.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- §7.1 Al bebyggelse, herunder garager, carporte, afskærmning for affaldshåndtering, udhuse og lignende mindre bygninger skal placeres indenfor byggefeltet, som vist på lokalplankort, Bilag B.
- §7.2 Den samlede bebyggelsesprocenten indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 30%.
- §7.3 Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

- §8.1 Bygninger indenfor lokalplanområdet skal have ydervægge i blank mur, i grå, rød eller brun tegl, beton, fremstå pudset eller beklædt med træ, plader af stål, kobber, fibercement eller som malet. Farver på materialer må ikke være signalfarver eller blanke og reflekterende materialer.
- §8.2 Tagmaterialer på bebyggelsen skal udføres i røde eller sorte teglsten eller betontagsten, tagpap eller fibercement med sort eller grå farve.
- §8.3 Tagmaterialet må ikke udføres med blanke eller reflekterende materialer.
- §8.4 Skiltning på bygninger skal udføres efter følgende retningslinjer:
- Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse,
 - Skilte skal udføres som enkeltbogstaver og skal placeres plant på bygningens facade,
 - Skiltning må ikke etableres på taget eller over murkrone,
 - Pladeskilte tillades ikke,
 - Belysning skal være coronabelysning,
 - Løbende eller blinkende lysreklamer tillades ikke.
- §8.5 Lys på bygninger må ikke placeres højere end tagudhæng. Belysning må ikke medføre blændingsgener for fodgængere, trafikanter eller naboer.



§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

- §9.1 Der skal etableres udendørs opholdsarealer til brug for bebyggelsens personale svarende til mindst 5 % af etagearealet.
- §9.2 Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende og velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ.
- §9.3 Opholdsarealer skal afskærmes med beplantning.
- §9.4 Al tag- og overfladevand fra lokalplanområdet skal nedsives på egen grund.
- §9.5 Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning så som LAR-løsninger.
- §9.6 Skiltning på terræn tillades ikke, herunder beachflag og lignende.

Beplantning

- §9.7 Eksisterende beplantningsbælter indenfor lokalplanområdet mod øst skal bevares og suppleres i omfang, således som angivet på lokalplankort, bilag B. Beplantningens vækstvilkår må ikke forringes, f.eks. ved terrænregulering, ændring af belægning osv.
- §9.8 Der skal etableres beplantningsbælter som vist på lokalplankort, bilag B. Beplantningsbælter skal tilplantes med hjemmehørende danske planter, buske og træer.
- §9.9 Beplantning langs Nordre Strandvej skal fremstå som lav beplantning med maks. højde på 0,8 meter med overstandere af træer.
- §9.10 Foruden etablering af beplantningsbælter skal der som minimum plantes 1 træ for hver 5. parkeringsplads
- §9.11 Forhave, betegnet som areal mellem vejskel og primær bebyggelse skal fremstå beplantet f.eks. som græs med bede og træer.

§10 GRUNDEJERFORENING

- §10.1 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;
- at det ved målinger eller beregninger er dokumenteret, at de vejledende støjgrænser fra Miljøstyrelsen overholdes.
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede;
- de i § 9 nævnte beplantningsbælter 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:

- Lokalplan nr. 263, for et område ved hulvej, Ndr. Strandvej og Balsbyvej i Tjæreborg, Esbjerg kommune, vedtaget af Esbjerg Byråd den 9. april 1990, aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- Servitut vedr. Påbud om istandsættelse af bygninger m.v. på 71 med dato-løbenr. 27.07.1993-13679-49

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 12-010-0008 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den x. xxxx 202x.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



Fælledvej

Nordre Strandvej

Del af
71

Ejerlav: Tjæreborg By, Tjæreborg



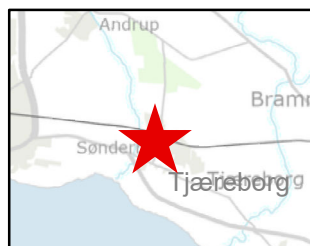
●● Lokalplanafræsning

Meter
0 7,5 15 30

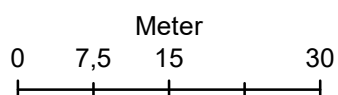
Bilag A
Lp 12-010-0008
Matrikelkort



Esbjerg
Kommune



- Lokalplanafgræsning
- Byggefelt
- Ingen parkering jf. § 5.4
- Eksisterende beplantning, der skal bevares jf. § 9.7
- Beplantning, der skal bevares jf. § 9.8
- Forhave jf. § 9.11
- ▲ Indkørsel/Udkørsel
- ▲ Sti adgang



Bilag B

Lp 12-010-0008

Lokalplankort



Esbjerg
Kommune





ANNONCE

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 12-010-0008 FOR SUNDHEDSERHVERV VED NORDRE STRANDVEJ I TJÆREBORG

Sagsnummer

EMN-25/0002384

Esbjerg Kommunes Plan & Byudviklingsudvalg vedtog den 9. oktober 2025 at offentliggøre forslaget til lokalplan nr. 12-010-0008.

Forslaget har til formål

- at sikre mulighed for kontor- og serviceerhverv samt sundhedserhverv.
- At ny bebyggelse indpasses i forhold til områdets øvrige bebyggelse i forhold til bygningsvolumener, placeringer og proportioner.
- at sikre området fremstår med grønt udtryk med varierende beplantning.
- at sikre hensigtsmæssig trafikal betjening af området.

Miljøvurdering

Esbjerg Kommune har afgjort, at lokalplansforslaget ikke kræver udarbejdelse af en miljørapport i henhold til Miljøvurderingslovens § 8 (lovbek. nr. 4 af 3. januar 2023).

Annonce med klageadgang kan ses på internetadressen <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=6c29941b-5>

Retsvirkninger

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

Her kan du se planen

Lokalplansforslaget kan tilgås i Plandata eller via høringsportaleen. Se her den grå boks med vedhæftede links.

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjerg.dk/sundhedserhverv-ved-nordre-strandvej-tjaereborg/>

Høringsportalen miljøscreeningsafgørelse:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=6c29941b-5>

Høringsportalen Lokalplan:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=28db4ee4-3>



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Din mulighed

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

Ved digital henvendelse kan du nederst på høringsportal finde en blå boks med teksten "Sig din mening*" og direkte herfra indsende dit svar.

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

Alle henvendelser skal være modtaget senest den 10. november 2025.