



Esbjerg
Kommune

Kommuneplan 2026-38

Ændring nr. 2024.42

Helgolandshaven, boliger og hotel, Esbjerg



Endelig vedtaget
Marts 2026

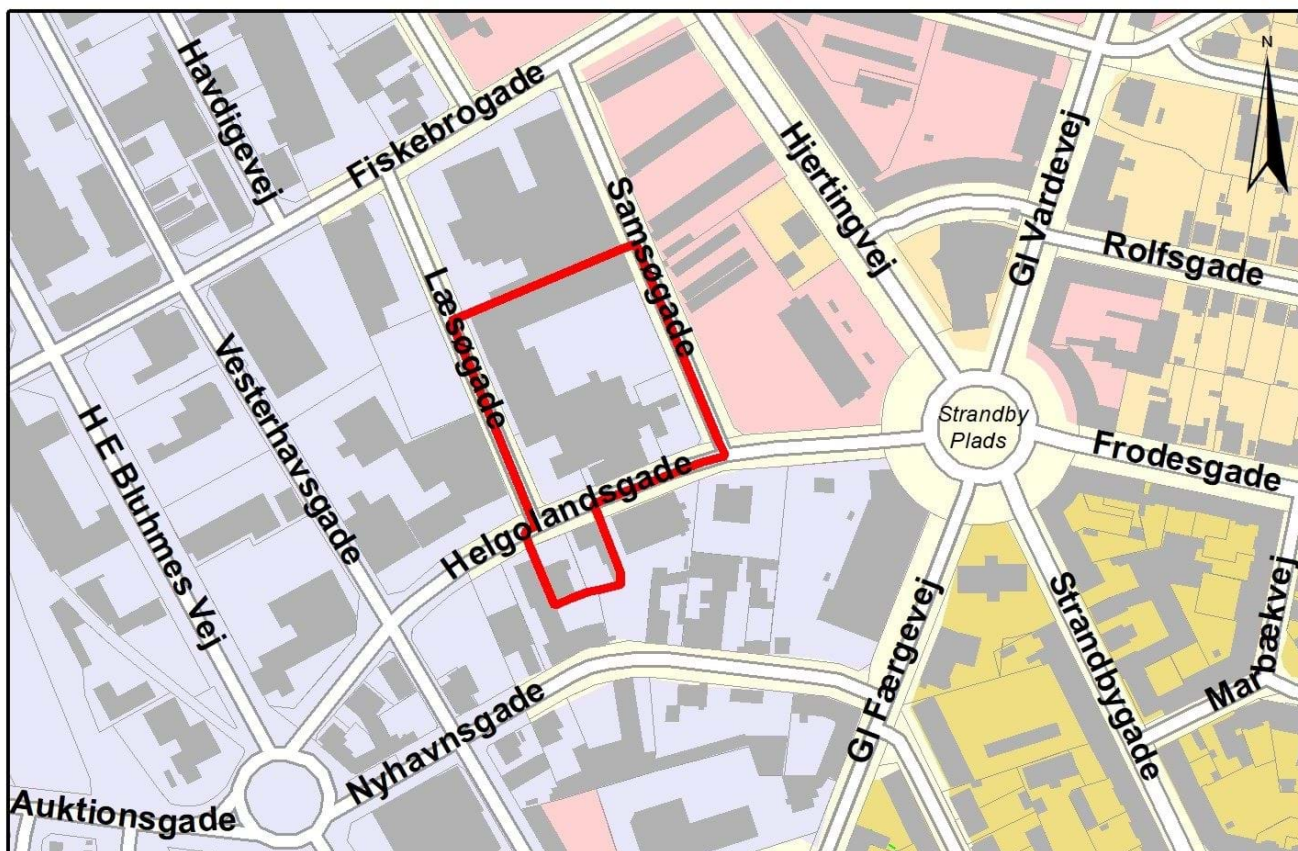
Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2024.42 Helgolandshaven, boliger og hotel, Esbjerg
Forslagsdato	06. oktober 2025
Høring start	08. oktober 2025
Høring slut	03. december 2025
Dato for vedtagelse	16. marts 2026
Dato for ikrafttræden	25. marts 2026



Baggrund

Ændringen vil give mulighed for Boliger, Lettere erhverv og Hotel

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område ved Helgolandsgade i Esbjerg.



Bemærk

Forslaget til denne kommuneplanændring har været i høring som en ændring til Kommuneplan 2022-34. Siden da er Kommuneplan 2026-38 blevet vedtaget og trådt i kraft den 22. januar 2026. Derfor bliver kommuneplanændringen nu endeligt vedtaget som en ændring til Kommuneplan 2026-38.

Redegørelse

Esbjerg Kommune planlægger at ændre kommuneplanen for området omkring Helgolandsgade, Samsøgade og Læsøgade.

Målet er at omdanne området fra Erhvervsområde til henholdsvis Boligområde og Lettere erhverv med mulighed for hotel.

For at give bredere anvendelsesmuligheder i boligområdet tilføjes en ny udvidet anvendelse til kommuneplanen. Dette medfører en ny bestemmelse i rammerne samt en ny retningslinje.

Rammebestemmelsen:

Bymæssige funktioner

I området kan der etableres bymæssige funktioner.

Retningslinjen:

BO. 29 Bymæssige funktioner

Der kan etableres bymæssige funktioner i udvalgte boligområder.

Bymæssige funktioner fremgår af kommuneplankortet som en bestemmelse.

Redegørelse

Bymæssige funktioner defineres som offentlige funktioner og lettere erhverv som kontor-, service-, fritids- og oplevelseserhverv, men ikke butikker.

Publikumsorienteret service kan efter en særskilt overvejelse og tilpasning indgå i bestemmelsen om bymæssige funktioner. Det gælder erhverv som showroom, kvarterskøkken, fitnesscenter, restaurant, ejendomsmægler eller lignende.

Publikumsorienteret service kan rumme tilbud, hvor salg over disk indgår som en ubetydelig del af tilbuddets aktiviteter.

Bestemmelsen bymæssige funktioner kan anvendes i boligområder, der er placeret nær de tre bymidter, nær bydelscentre eller nær lokalcentre. Det vil sige i centralt placerede boligområder, hvor muligheden for flere funktioner end boliger kan løfte byens, bydelens eller lokalsamfundets udvikling og kan understøtte en hensigtsmæssig udnyttelse af bygnings- og arealressourcen. Bymæssige funktioner skal medvirke til at koncentrere centerområderne og dermed de områder, hvor der ønskes butiksliv og handel. Bymæssige funktioner skal til enhver tid underordne sig boligområdets funktion og udtryk.

Der skal altid foretages en konkret vurdering af, hvordan boligerne som støjfølsomme funktioner kan sameksistere med andre funktioner, der risikerer at

generere støj og trafikgener samt kan risikere at presse adgangsforhold, tilgængelighed og forsyningsbehov i området. Det kan kræve zoner, bygningsmæssige løsninger eller driftsmæssige begrænsninger for at sikre, at støjgrænser overholdes og at de nødvendige afværgeforanstaltninger og afgrænsninger bliver fastlagt fra starten.

Bestemmelsen om bymæssige funktioner finder ikke anvendelse i boligområder nær ved aflastningsområder eller nær områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Disse to typer af centerområder, og de boligområder, der måtte ligge nær dem, ligger typisk ikke centralt, og har dermed ingen betydning for bymæssigheden i byen, bydelen eller lokalsamfundet.

Kommuneplanændringen justerer herudover de bygningsregulerende bestemmelser:

- **Boligområdet:**

- Bebyggelsesprocenten for hele området hæves til maks. 400 % for området som helhed.
- Maksimal bygningshøjde øges til maks. 15 etager eller 50 meter

- **Erhvervsområdet:**

- Bebyggelsesprocenten for hele området hæves til maks. 600 % for området som helhed.
- Maksimal bygningshøjde øges til maks. 18 etager
- Området får udvidet anvendelse, så hotel også bliver en mulighed

Derudover vil der blive ændret på støjgrænserne, herunder virksomhedsstøjsolinjen og de gældende støjklasser.

Arealets afgrænsning, omgivelser og rammer for lokalplanlægningen, fremgår af de følgende sider.

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2024.42 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 01-020-0012.

Særligt beskyttede arter og naturområder (natura 2000)

Natura 2000

Natura 2000-områderne er et netværk af internationalt beskyttede naturområder i EU. Natura 2000 er en samlet betegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og ramsar-områder. Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om en plan eller et projekt kan skade et Natura 2000- område. Projektområdet ligger cirka xx m fra det nærmeste Natura 2000-område xxx . Grundet projektets karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området

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.

Jf. EU's Habitatdirektiv er alle flagermus inkluderet i direktivets bilag IV og dermed beskyttede. Beskyttelsen indebærer et forbud mod forsætligt at forstyrre arten med skadelig virkning for arten eller bestanden, samt forbud mod at beskadige eller ødelægge arternes levesteder. Der er 17 forskellige flagermusarter i Danmark, som har specifikke krav til deres levesteder, hvilket gør dem sårbare overfor ændringer i deres nærmiljø. Yngle- og rastesteder er egnede træer og i bygninger, hvor de søger uforstyrrede områder på f.eks. lofter og i skunke.

Andre bilag IV arter

Baseret på en konkret vurdering af både projektområdet og nærområdet er der ikke kendskab til, at der findes særligt beskyttede arter som strandtudse, spidssnudet frø, markfirben eller andre bilag IV-arter. Projektområdet ligger ikke i eller mellem egnede yngle- og rasteområder, og arternes yngle- og rasteområder vil derfor ikke blive påvirket af projektet, ligesom arter, der trækker mellem yngle- og rateområder ikke forventes at blive påvirket. Skulle der mod forventning blive opdaget fredede padder i projektområdet under anlægsfasen, skal disse håndteres i overensstemmelse med gældende lovgivning, herunder artsfredningsbekendtgørelsen.

Flagermus

Kommuneplanændringen ledsages af en lokalplan, der giver mulighed for etablering af blandet bolig og erhverv i lokalplanområdet. For at realisere dette, skal der nedrives bygninger. Der er foretaget en screening, og på baggrund af områdets anvendelse og forstyrrelser fra områdets daglige aktiviteter i og omkring bygningerne vurderes bygningerne ikke at være egnede som egnede yngle- og rasteområder. Derudover udgør bygningerne kun en mindre del af den samlede bygningsmasse i Esbjerg midtby, hvor området vurderes ikke at rumme særlige kvaliteter eller naturtyper, der ikke også findes bedre i nærområdet. Der findes desuden et betydeligt udbud af alternative rastemuligheder for flagermus i midtbyen – både i form af andre grønne strukturer og ældre bygninger.

Som en del af det videre arbejde vil det skulle sikres i sagsbehandlingen, at ingen flagermus forstyrres eller bringes i fare i forbindelse med nedrivningen. Bygninger skal derfor undersøges umiddelbart før nedrivning, herunder lofter, i skunke, hulheder og sprækker for tilstedeværelse af flagermus. Konstateres der mod forventning flagermus forud for nedrivning i området, skal nedrivningen ske enten fra de sidste uger i april til den første uge i maj eller fra de sidste uger i august til de første uger i september, da disse perioder ligger udenfor yngle- og dvaletid.

Konklusion

På den baggrund vurderes det, at nedrivningen ikke vil påvirke flagermusene eller områdets økologiske funktionalitet eller integritet.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV - udover det ovennævnte om flagermus - ikke vil blive påvirket, idet kommuneplanområdet ikke er egnede levesteder for andre beskyttede arter som f.eks. odder, birkemus eller markfirben.

Miljøvurdering

Kommuneplanændringen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og der blev truffet afgørelse om at planforslaget skulle underkastes en miljøvurdering. Der er derfor udarbejdet en miljørapport som er fremlagt i offentlig høring i samme periode som planforslaget.

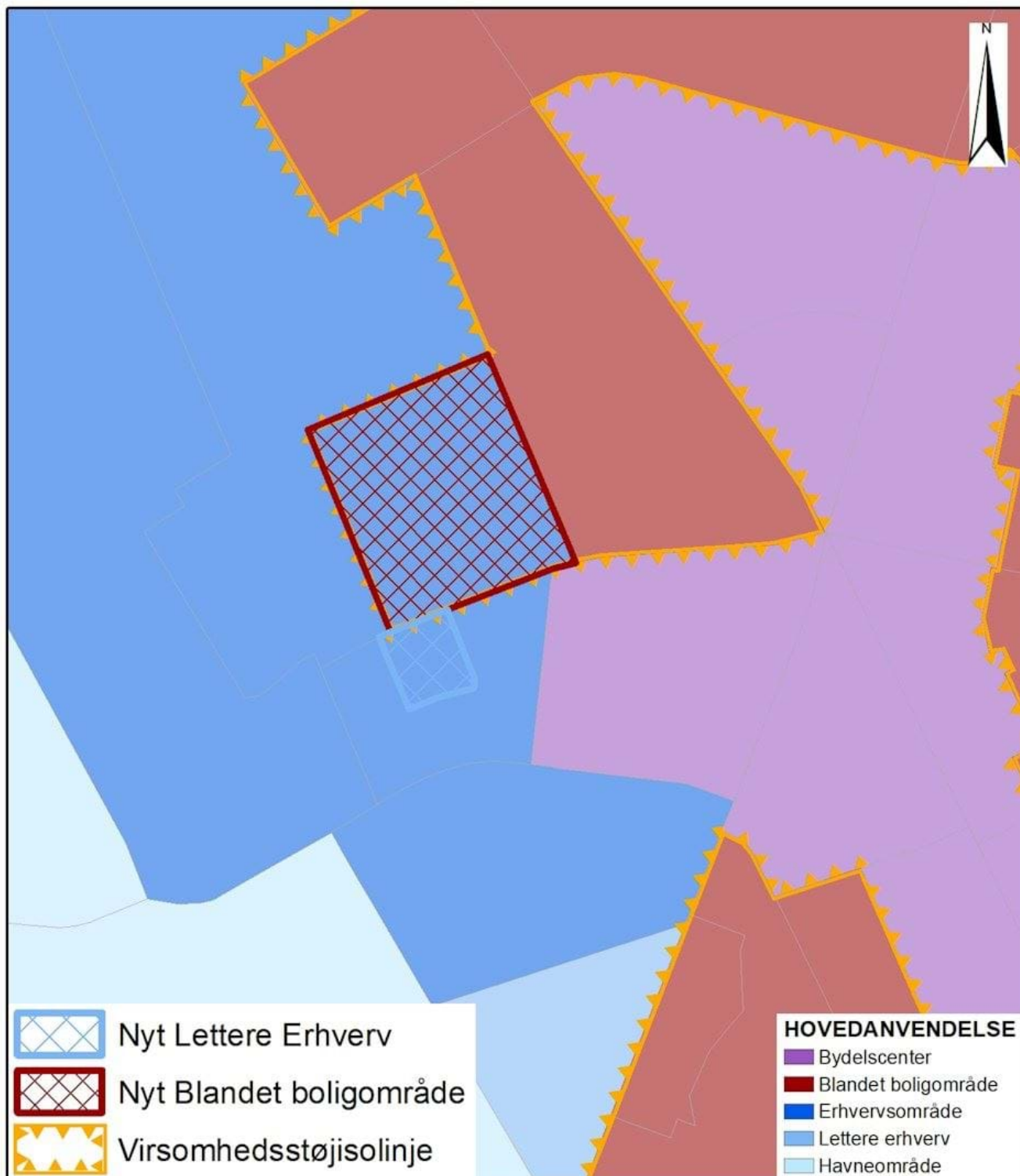
Vedtagelse af Ændringen

I forbindelse med den offentlige høring er der ikke kommet nogen bemærkninger, der har relation til kommuneplanændringen.

På baggrund af ovenstående er ændringen vedtaget endeligt.

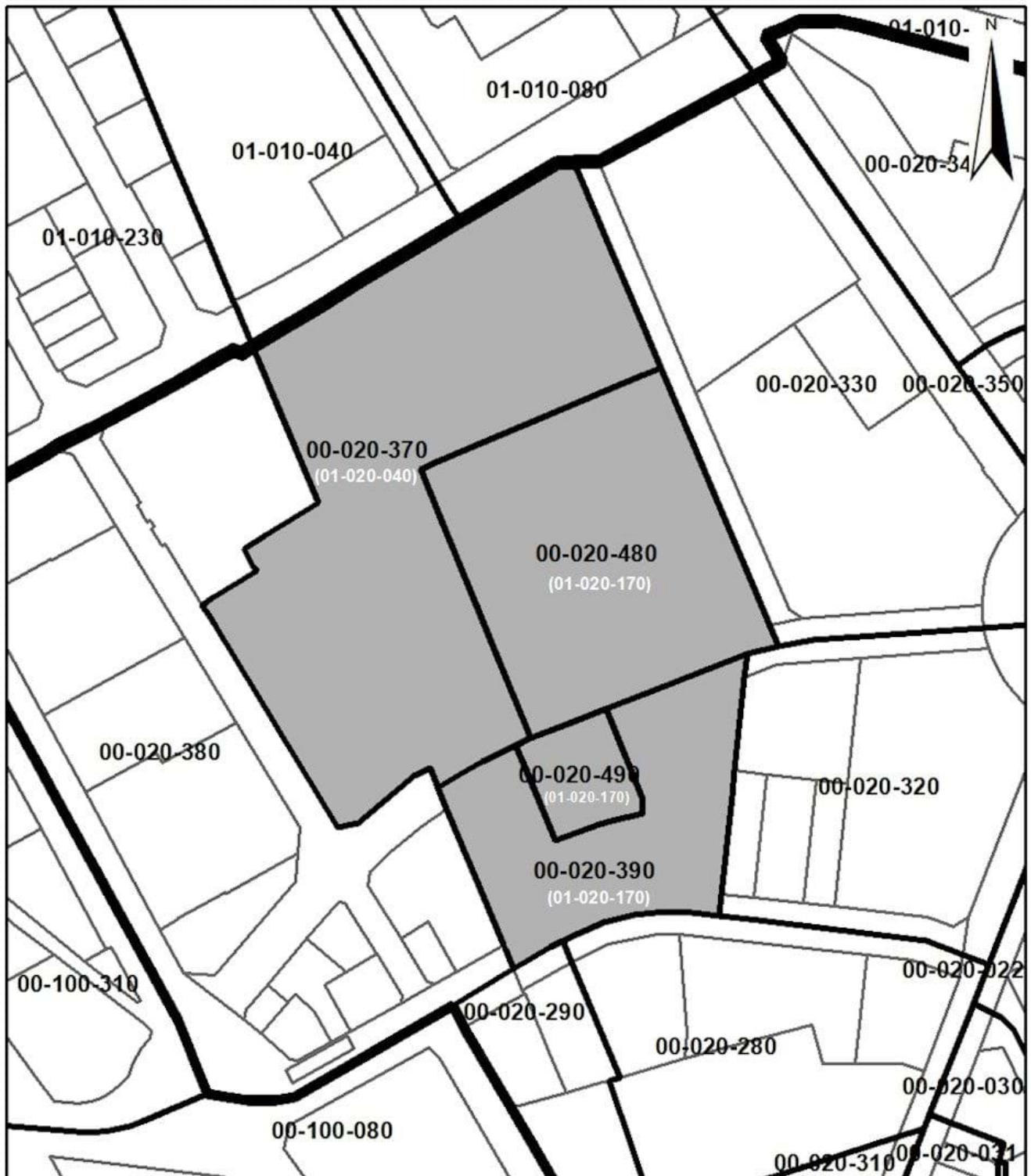
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en del af Erhvervsområde til Lettere Erhverv og Boligområde. Herved ændres virksomhedsstøjisolinen. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

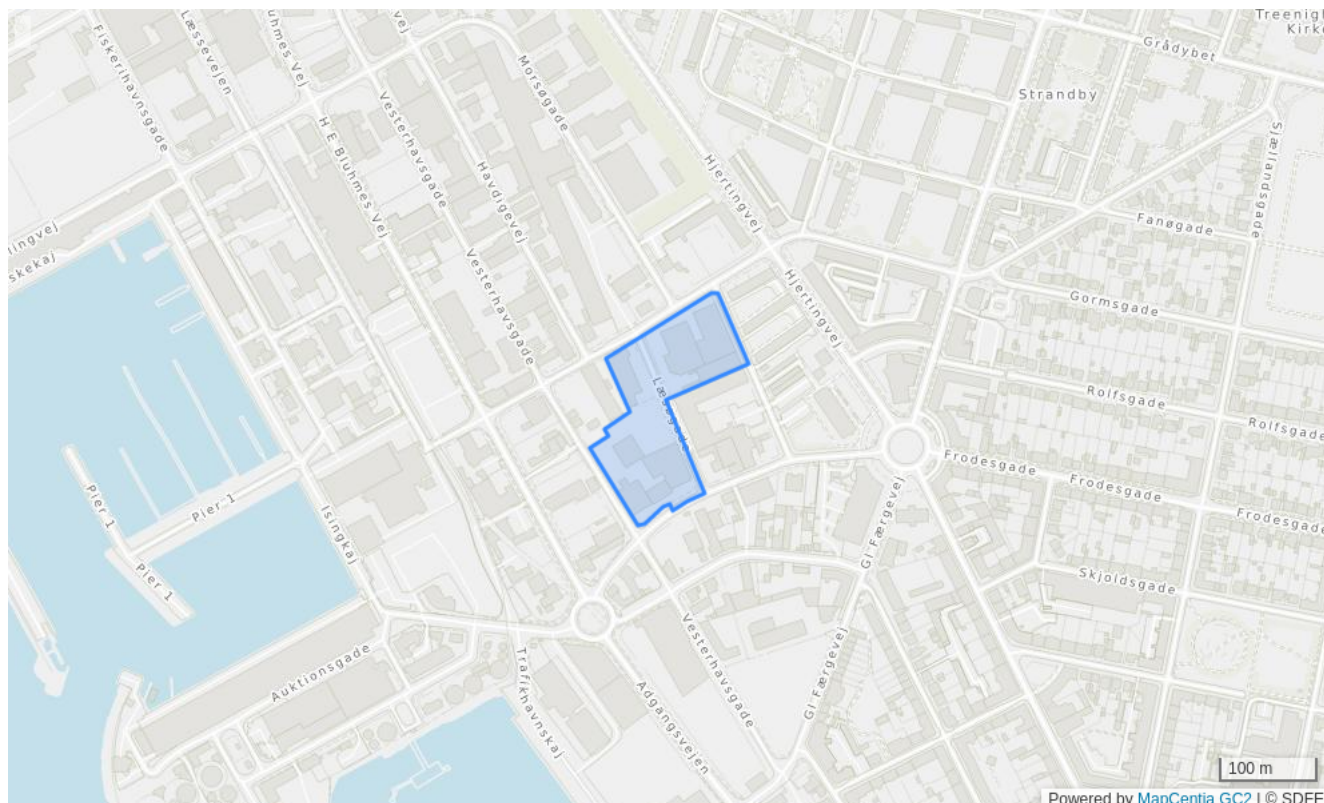
Af kortet kan ses to nye enkeltområder. Enkeltområde 00-020-480 udskilles fra enkeltområde 00-020-370 og enkeltområde 00-020-490 udskilles fra enkeltområde 00-020-390. De hvide rammenumre er fra Kommuneplan 2022-34.



Nedenfor følger de rammeområder, der bliver udlagt i ændringen.

Oplysningerne fra rammedelen kan du få vist på Esbjerg Kommunes [WebKort](#). Her findes også de tilknyttede bindinger.

00-020-370 - Industri omkring Læsøgade



Bestemmelser

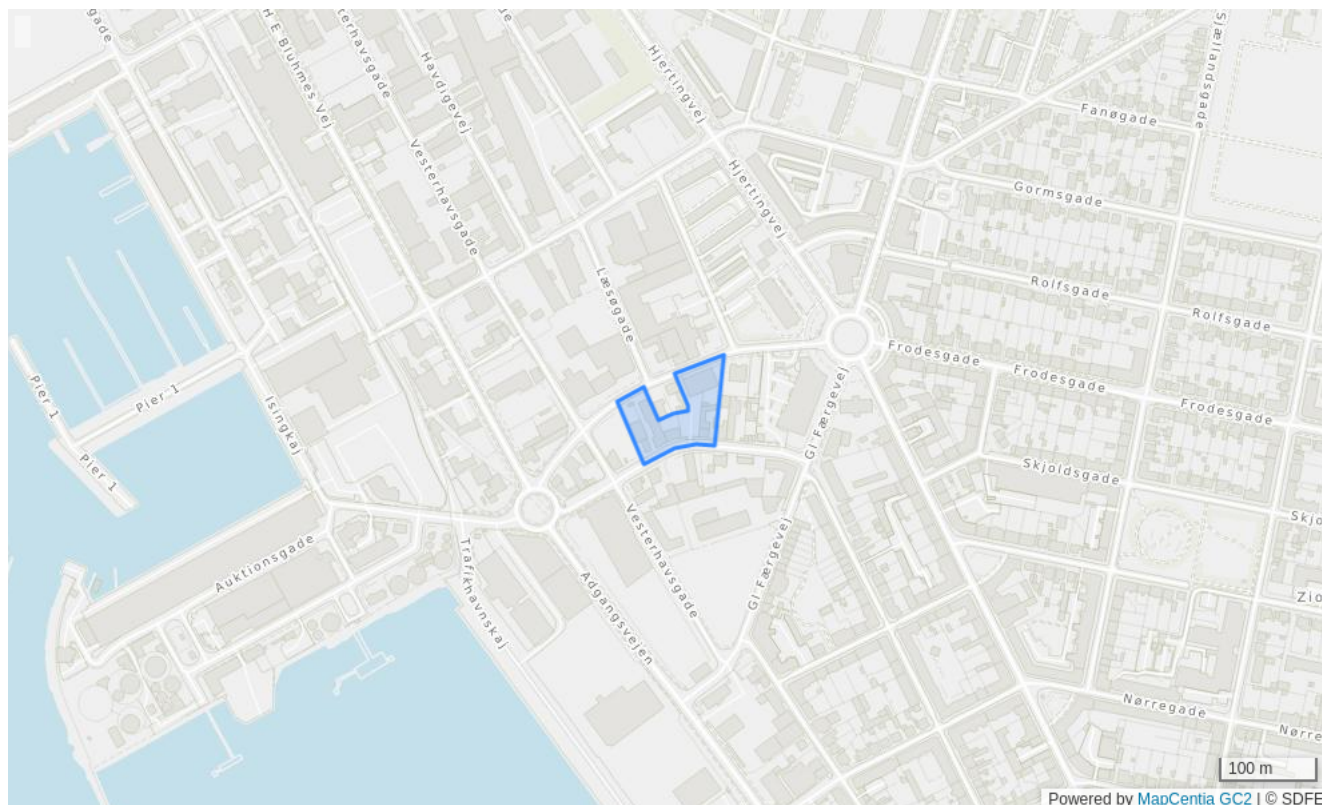
Rammenummer	00-020-370
Rammenavn	Industri omkring Læsøgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tung industri	Anvendelsen fastlægges til tung industri uden boliger med mulighed for at etablere tungere industrierhverv, batteripark og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til eksisterende eller planlagte erhverv indenfor rammeområdet.

B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for den enkelte ejendom.
Max 8½ m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 8½ m med udnyttelig tagetage.
Opholdsarealer for erhverv	I tilknytning til erhverv skal der sikres rimelige, anvendelige og velbeliggende opholdsarealer. For områder med lettere erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: - max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, - max tilladte støj i naboerhvervsområder, - max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, - max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og - max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Sundhedserhverv	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Klasse 3-7	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3 til klasse 7. Klasse 3-7 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en mindre grad af påvirkning til en særligt belastende påvirkning.
Oversvømmelse Alvorlig	I områder med "alvorlig oversvømmelsestrussel" må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.

Oversvømmelse Håndterbar

I områder med "håndterbar oversvømmelsestrussel" skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

00-020-390 - Erhverv ved Tivoligrunden



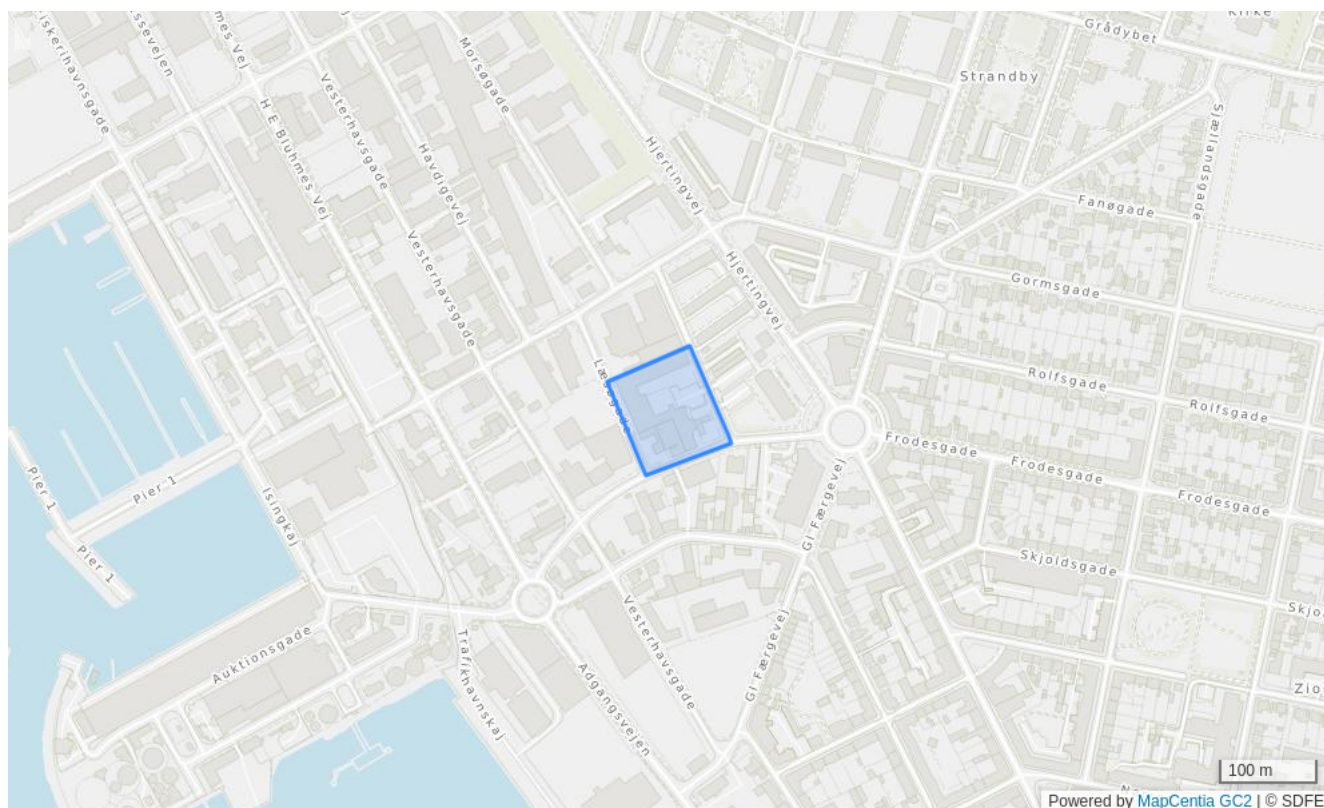
Bestemmelser

Rammenummer	00-020-390
Rammenavn	Erhverv ved Tivoligrunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Tung industri	Anvendelsen fastlægges til tung industri uden boliger med mulighed for at etablere tungere industriervhverv, batteripark og engroshandel. Der må ikke etableres anvendelser, der skærper miljøkravene til eksisterende eller planlagte erhverv indenfor rammeområdet.

B% max 100	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 100 for den enkelte ejendom.
Max 12 m	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 12 m fra terræn.
Opholdsarealer for erhverv	I tilknytning til erhverv skal der sikres rimelige, anvendelige og velbeliggende opholdsarealer. For områder med lettere erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet.
Virksomhedsstøj 60	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: - max 60/60/60 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, - max tilladte støj i naboerhvervsområder, - max 55/45/40 dB(A) i centerområder (herunder blandet bolig og erhverv) og ved boliger i det åbne land, - max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og - max 45/40/35 dB(A) i områder med lav boligbebyggelse.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.
Klasse 5	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 5. Klasse 5 virksomheder har en påvirkning, der er ret belastende for omgivelserne.
Oversvømmelse Alvorlig	I områder med "alvorlig oversvømmelsestrussel" må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved

	nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Oversvømmelse Håndterbar	I områder med "håndterbar oversvømmelsestrussel" skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

00-020-480 - Område ved Samsøgade og Helgolandsgade

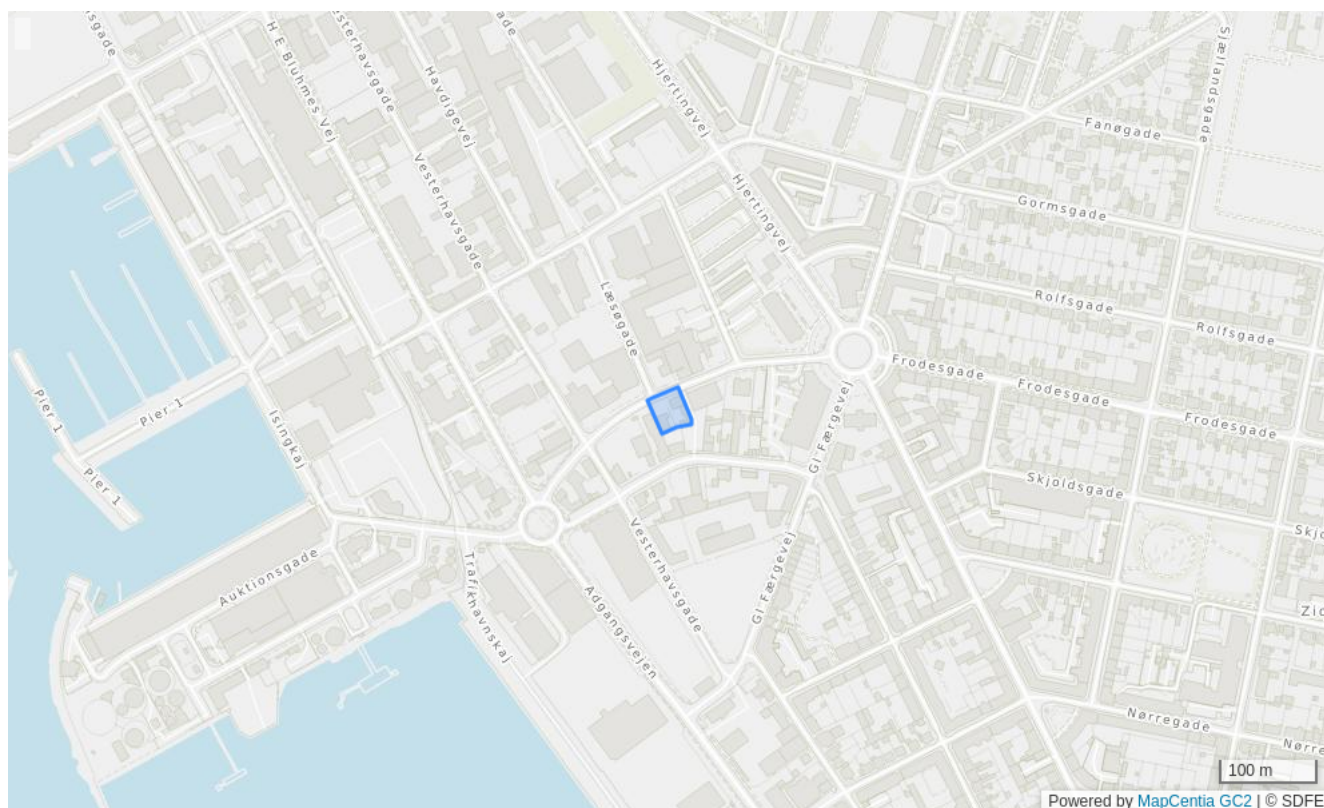


Bestemmelser

Rammenummer	00-020-480
Rammenavn	Område ved Samsøgade og Helgolandsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Boligområde
Etageboligbebyggelse	Anvendelsen fastlægges til etageboligbebyggelse. Der kan gives mulighed for friluftsfaciliteter, sundhedserhverv, boligforankrede sociale indsatser og liberalt erhverv.

B% max 400 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 400 for området under et.
Max 15 etager/50 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til maksimalt 15 etager eller maksimalt 50 meter. Hensigtsmæssigheden ved højt byggeri vurderes ved lokalplanlægning. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer boliger	For åben-lav boligbebyggelse skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 50 % af boligernes etageareal. For tæt-lav boligbebyggelse er kravet 25 %, og for etageboligbebyggelse er kravet 10 %. Opholdsarealerne skal være velbeliggende og anvendelige og kan være private eller fælles. Ved etablering af mere end fem boliger skal der udlægges et velbeliggende og anvendeligt fælles opholdsareal, svarende til mindst 10 % af det samlede grundareal. Dette areal medregnes i det samlede opholdsareal.
Bymæssige funktioner	I området kan der etableres bymæssige funktioner.
Klasse 1	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1. Klasse 1 virksomheder påvirker omgivelserne i ubetydelig grad.
Oversvømmelse Alvorlig	I områder med "alvorlig oversvømmelsestrussel" må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Oversvømmelse Håndterbar	I områder med "håndterbar oversvømmelsestrussel" skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.

00-020-490 - Område ved Helgolandsgade nord for Nyhavnsgade



Bestemmelser

Rammenummer	00-020-490
Rammenavn	Område ved Helgolandsgade nord for Nyhavnsgade
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Erhvervsområde
Kontor- og serviceerhverv	Anvendelsen fastlægges til kontor- og serviceerhverv uden boliger med mulighed for at etablere sundhedserhverv, kursus og konference, religiøse institutioner, offentlige og almennyttige tilbud,

	friluftsfaciliteter, fritidskulturelle tilbud og beslægtede aktiviteter.
B% max 600 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 600 for området som helhed.
Max 18 etager	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 18 etager. Ved byggeri over 5 etager skal skyggegener på nabogrunde minimeres. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer for erhverv	I tilknytning til erhverv skal der sikres rimelige, anvendelige og velbeliggende opholdsarealer. For områder med lettere erhverv skal der etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 5 % af etagearealet.
Virksomhedsstøj 55 uden boliger	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: - max 55/55/55 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, - max tilladte støj i naboerhvervsområder, - max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og - max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Hotel	I området kan der etableres hotel.
Bevaringsværdig bygning	De bevaringsværdige bygninger skal tilstræbes bevaret i forbindelse med tiltag i området. Af hovedstrukturens retningslinjer for kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger i det åbne land fremgår det, hvilke kategorier af bevaringsværdige bygninger, der tilstræbes bevaret i det enkelte område.

Klasse 3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Oversvømmelse Alvorlig	I områder med "alvorlig oversvømmelsestrussel" må der ikke planlægges for ny bebyggelse, med mindre det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden.
Oversvømmelse Håndterbar	I områder med "håndterbar oversvømmelsestrussel" skal der foretages nærmere undersøgelse, før der eventuelt planlægges for ny bebyggelse.



ANNONCE

VEDTAGET KOMMUNEPLANÆNDRING NR. 2024.42 OG LOKALPLAN NR. 01-020-0012 FOR HELGOLANDSHAVEN, BOLIGER OG HOTEL, ESBJERG

Sagsnummer

mig-a-2023-26753

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 16. marts 2026 kommuneplanændring nr. 2024.42 og lokalplan nr. 01-0200-0012.

Forslagene har til formål

- at sikre et område anvendt til boligformål, lettere erhverv og samt et andet til hotel,
- at give mulighed for omdannelse af planområdet, herunder nedrivning af eksisterende bebyggelse,
- at sikre gode, velbeliggende udendørs opholdsarealer,
- at skabe et attraktivt område med boliger, lette erhverv samt hotel,
- at sikre, at bebyggelsen opføres i et sammenhængende arkitektonisk formsprog,
- at sikre en varieret højdeprofil og give mulighed for højt byggeri i området,
- at sikre en hensigtsmæssig trafikal betjening af området.

Ændringer i forhold til forslagene

Vedtagelsen af lokalplan nr. 01-020-0012 og kommuneplanændring 2024.42 medfører mindre ændringer i forhold til det forslag, der har været i høring.

Ændringer er:

1. Nye beregninger på lugt som følge af TripleNine's høringssvar. Beregningerne tager udgangspunkt i virksomhedens miljøgodkendelser, og det er dokumenteret, at TripleNine fortsat har en væsentlig buffer til fremtidig udvikling. Miljørapporten side 32-34, bilag 5.1 -Luftnotat og lokalplanen side 16-17 er opdateret.
2. Der er i miljørapporten side 26-27, indsat vurdering om lavfrekvent støj.
3. Rettelse i redegørelsen på side 26 vedrørende højden på omkringliggende bygninger. Tidligere stod der, at begge bygninger var 8 etager, men den ene er 6 etager og den anden 8.
4. Det er konstateret, at trafikdata anvendt til støjberegninger ikke længere er retvisende. Beregningerne er opdateret og viser øget støj på facaderne mod Helgolandsgade. Miljørapport side 29-31 samt bilag 4.1 - Beregning af trafikstøj fra veje og lokalplanen side 16 er opdateret. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om,



at det ved målinger eller beregninger skal dokumenteres, at støjgrænserne er overholdt, inden byggeriet kan tages i brug, jf. planlovens §15a, stk. 1

Mindretalsudtalelse

Socialdemokratiet, Socialistisk Folkeparti, Enhedslisten, Dansk Folkeparti og løsgænger Michael Harbøll afgav mindretalsudtalelse om, at de stemmer imod forslaget, fordi:

- Der er tale om at tillade et boligbyggeri og hotelbyggeri midt i et aktivt erhvervsområde og lige op til et ligeledes aktivt havneområde.
- Vi lytter til de berørte borgere. Der er ikke taget hensyn til beboeres og virksomheders kritik og indvendinger, hvilket ses af, at høringssvarene fra disse ikke er imødekommet.

Retsvirkninger

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

Her kan du se planerne

De vedtagne planer kan tilgås i Plandata. Lokalplanen kan herudover tilgås via denne hjemmeside. Kommuneplanændringen indarbejdes i den gældende kommuneplan. Se her den grå boks med vedhæftede links.

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. 572 af 29. maj 2024).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt på denne side under Dokumentation & Tilladelser.

Links

Lokalplanen: <https://lokalplaner.esbjerg.dk/helgolandshaven-boliger-og-hotel-esbjerg/>

Kommuneplanændring: <https://kommuneplan.esbjerg.dk/forslag/aendringer/aendring-202442-helgolandshaven-boliger-og-hotel-esbjerg/>

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



Esbjerg
Kommune

Teknik & Miljø
By- & Arealudvikling

Høringsportalen <https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=7e01f34f-4>