



Esbjerg  
Kommune

## Kommuneplan 2026-38

### Ændring nr. 2026.01

# Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter



**Endelig vedtaget**  
Maj 2026

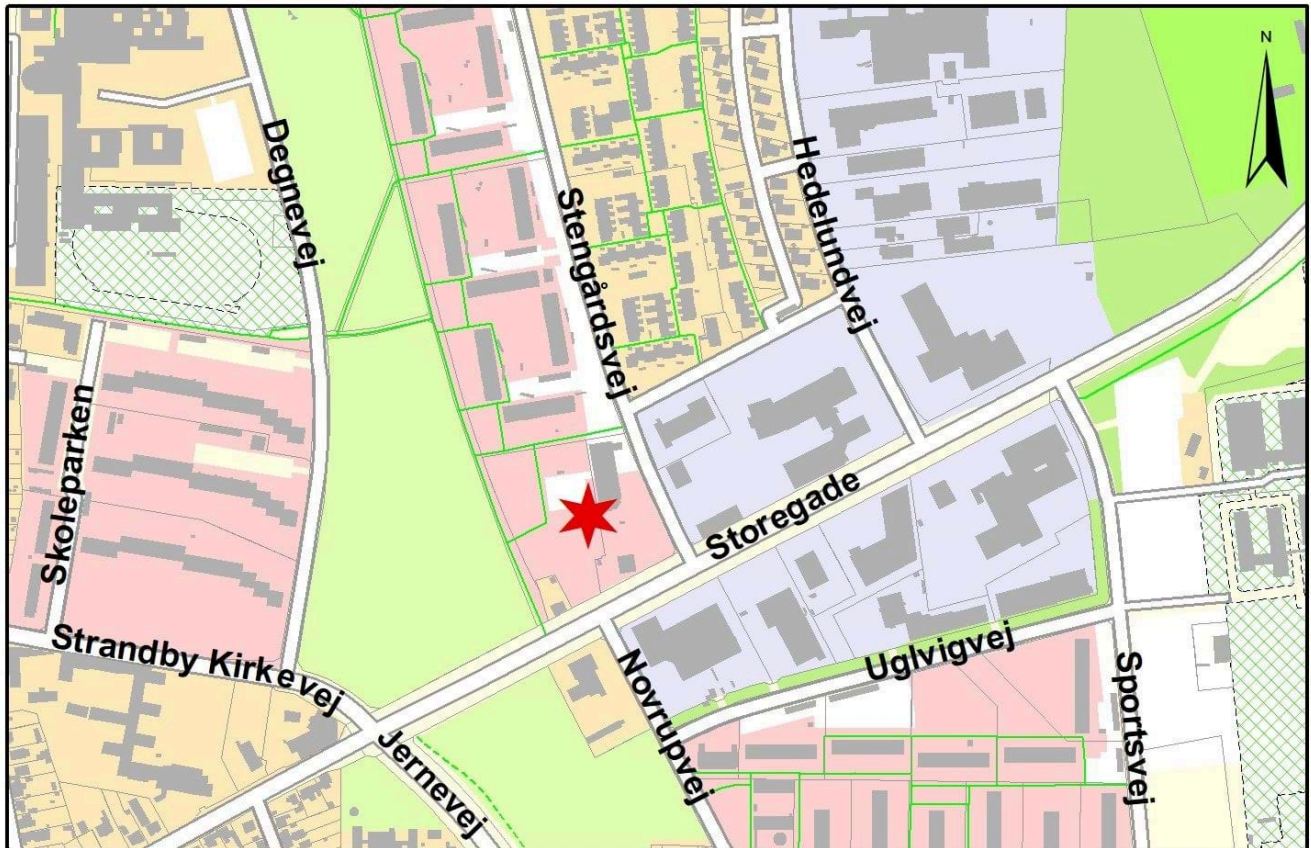
<b>Status</b>	Vedtaget
<b>Plannavn</b>	Ændring 2026.01 Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter
<b>Forslagsdato</b>	19. januar 2026
<b>Høring start</b>	05. februar 2026
<b>Høring slut</b>	02. april 2026
<b>Dato for vedtagelse</b>	18. maj 2026
<b>Dato for ikrafttræden</b>	28. maj 2026



## Baggrund

Ændringen vil give mulighed for udvidelse af bydelscenter.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område ved Stengårdsvej og Storegade.



## Redegørelse

Projektområdet indgår som en central del af udviklingen af det internationale kvarter i Esbjerg. Projektområdet ønskes udbygget med mindre boliger og ungdomsboliger omkring en kvartersplads med servicefunktioner, der understøtter stedet og pladsen. De mange forskellige byfunktioner, som der planlægges for i projektområdet, kræver, at områdets anvendelse ændres fra boligområde til centerområde, og at projektområdet dermed indgår som en del af bydelscenter Stengårdsvej.

Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 50 % for hver ejendom til 50% for området under et og højden øges fra 4 etager til 5 etager.

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

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2026.01 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 01-070-0002.

## Særligt beskyttede arter og naturområder (natura 2000)

Bilag IV-arter er dyr og planter, der ifølge EF-habitatdirektivet kræver særlig beskyttelse. Natura 2000-områderne er et netværk af internationalt beskyttede naturområder i EU. Natura 2000 er en samlet betegnelse for habitatområder, fuglebeskyttelsesområder og ramsar-områder. Kommuneplanændringen vurderes ikke at påvirke natura 2000-områder, bilag IV-arter eller deres yngle- og rasteområder jf. nedenstående redegørelse:

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen planlægges der for fældning af en række træer i parken. Der er derfor gennemført en screening med henblik på at vurdere træernes potentiale som levesteder og rasterpladser for flagermus.

Screeningen har ikke identificeret træer, der aktuelt benyttes af flagermus, og der er ikke fundet spor som f.eks. ekskrementer, gnavespor eller direkte observationer, der indikerer aktiv brug. Til gengæld er der foretaget en vurdering af træernes potentielle egnethed, hvor 4 træer er klassificeret som ikke egnede, 6 som mindre egnede, 3 som egnede, og 1 som særdeles egnet. Den særdels egnede træbevoksning berøres ikke af det forestående indgreb.

Af de træer, der skal fældes, er der tale om 3 træer vurderet som egnede, 3 som mindre egnede og 3 som ikke egnede. Disse træer udgør kun en mindre del af det samlede grønne areal i Esbjerg midtby, og området vurderes ikke at rumme særlige kvaliteter eller naturtyper, der ikke også findes i nærområdet. Der findes desuden et betydeligt udbud af alternative rastemuligheder for flagermus i midtbyen – både i form af andre grønne strukturer og på ældre bygninger, som ofte rummer hulrum og sprækker, der kan benyttes af flagermus.

Det vurderes derfor, at fældningen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet eller integritet af området i forhold til flagermus. Den samlede tilgængelighed af potentielle rasterpladser og opholdsrum i Esbjerg bymidte opretholdes, og der sker ikke indgreb i træer med særlig høj kvalitet.

Som en del af det videre arbejde vil det blive sikret, at ingen flagermus forstyrres eller bringes i fare i forbindelse med fældningen. Træerne vil derfor blive undersøgt umiddelbart før

fældning, herunder med brug af teleskopstang for at undersøge eventuelle hulheder og sprækker for tilstedeværelse af flagermus.

På den baggrund vurderes det samlet, at den planlagte fældning ikke medfører en forringelse af den økologiske kvalitet for flagermus i området.

## **Miljøvurdering**

Kommuneplanændringen er screenet i henhold til miljøvurderingsloven og skal ikke underkastes en miljøvurdering.

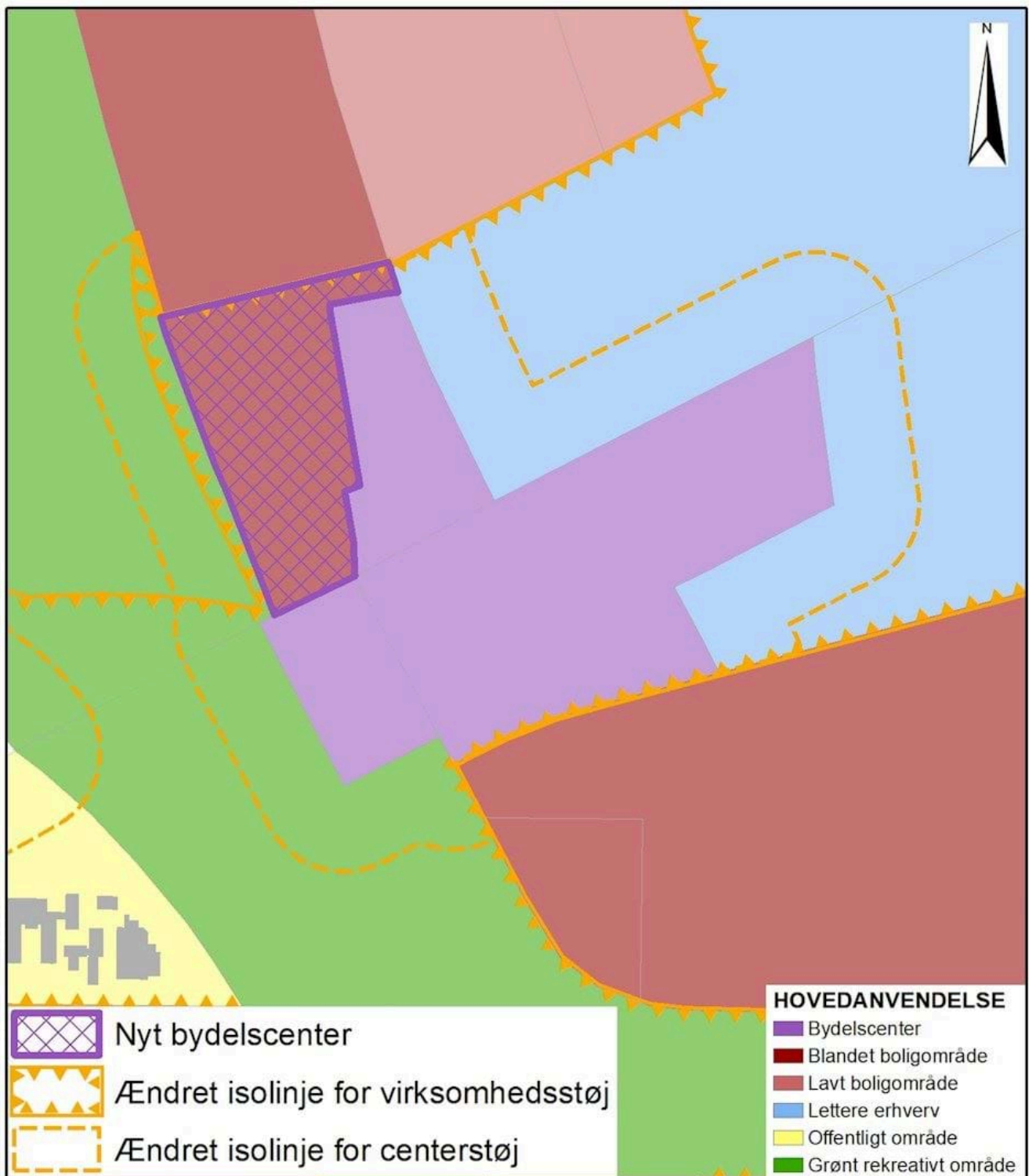
## **Vedtagelse af Ændringen**

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.

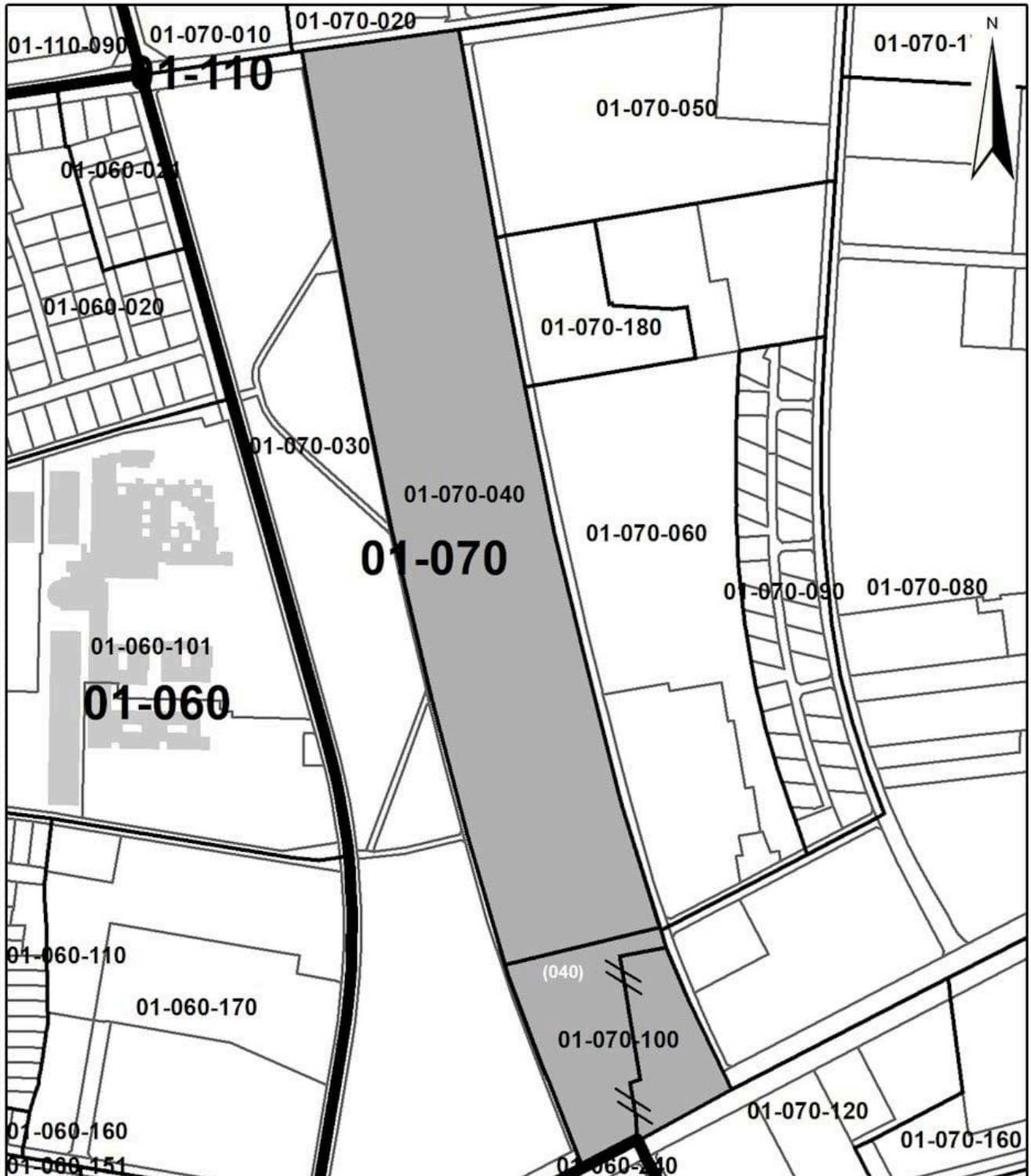
## Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres en del af Boligområde til Bydelscenter. Isolinjer for Virksomhedsstøj og centerstøj reguleres. Ændringerne er illustreret på kortet.



## Rammedel

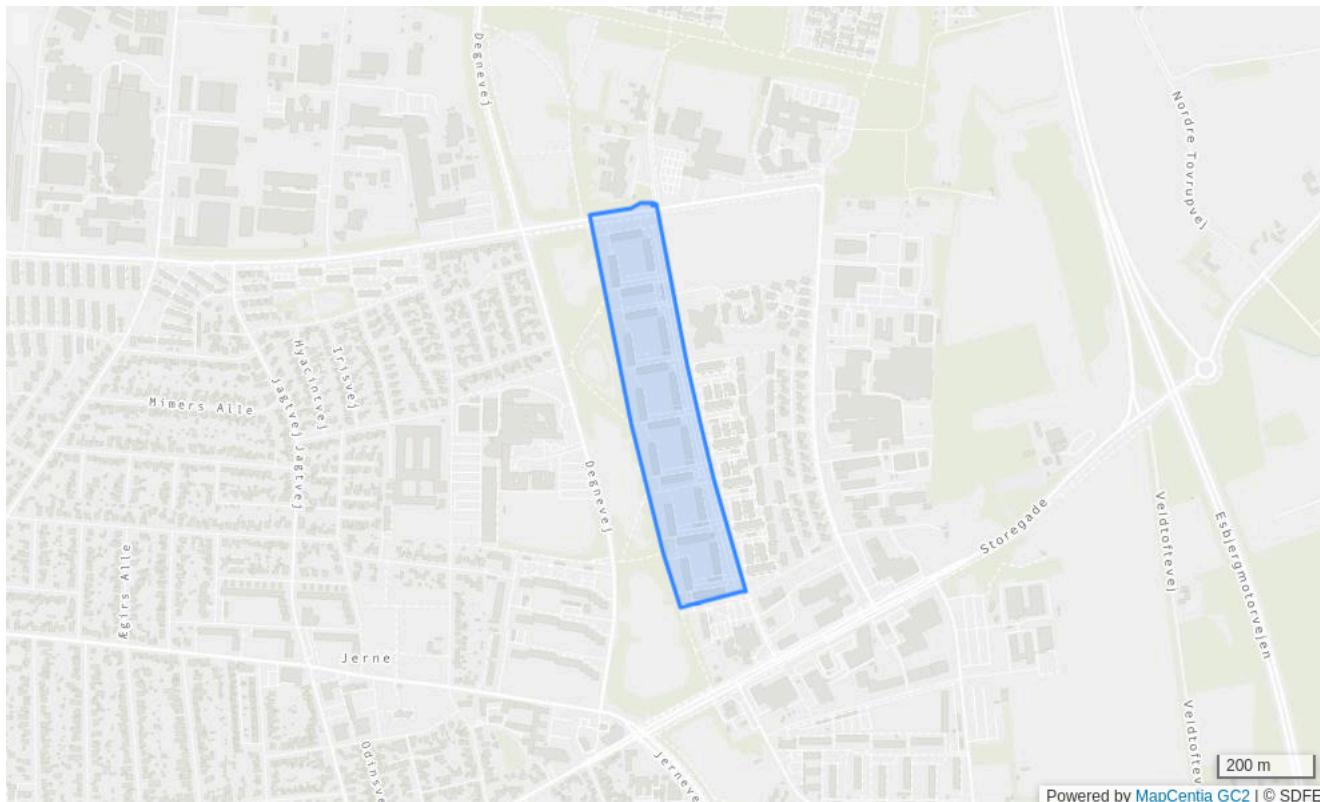
Af kortet kan ses at en del af enkeltområde 01-050-040 udskilles og sammenlægges med enkeltområde 01-050-100.



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.

# 01-050-040 - Etageboliger på Stengårdsvej

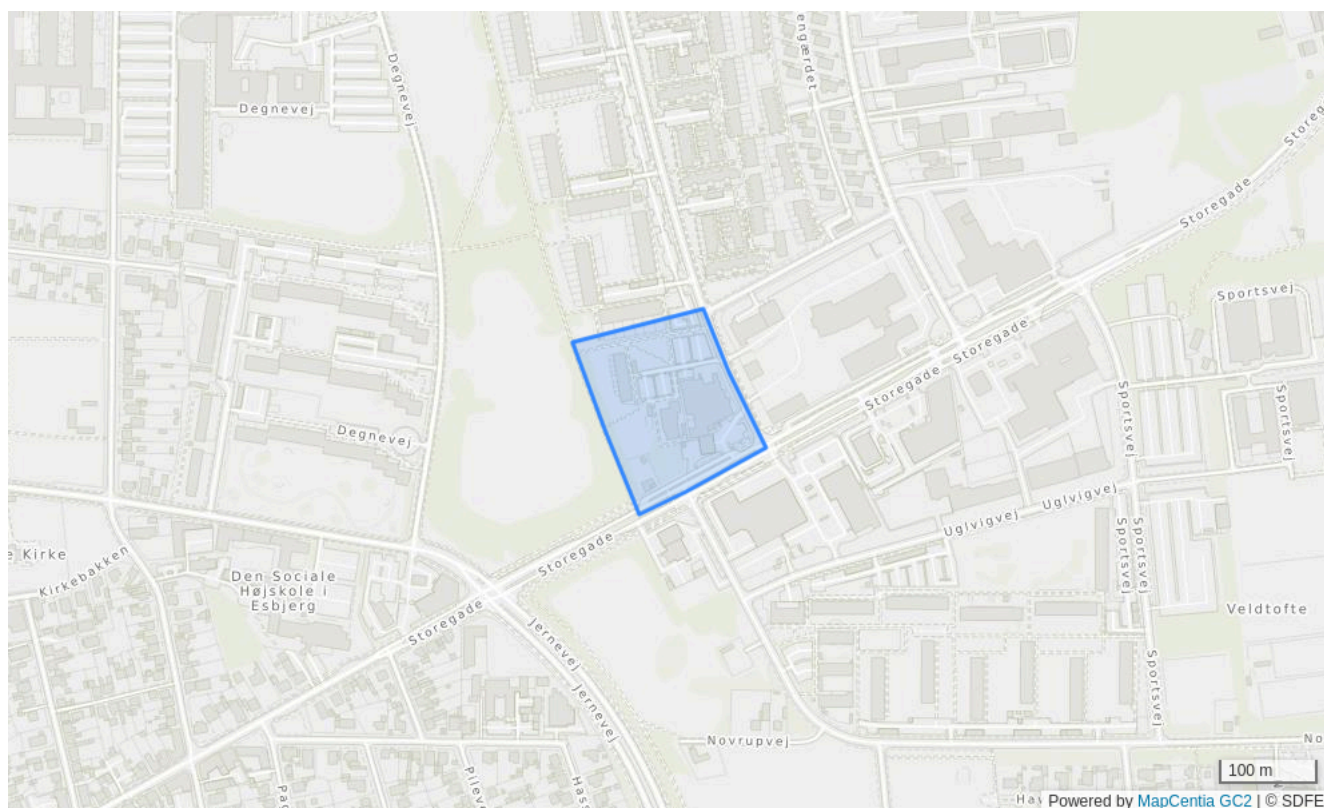


## Bestemmelser

Rammenummer	01-050-040
Rammenavn	Etageboliger på Stengårdsvej
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 50	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for den enkelte ejendom.

Max 4 etager	Bygningshøjden fastsættes for ny bebyggelse til max 4 etager.
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.
Ældrebolig	I området kan der etableres ældrebolig.
Lokalt mødested	I området skal der sikres areal til og udfoldelsesmuligheder for lokale mødesteder og beslægtede aktiviteter.
Almene boliger	I området findes almene boliger.
Klasse 1-3	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 1 til klasse 3. Klasse 1-3 virksomheder har en påvirkning på omgivelserne, der strækker sig fra en ubetydelig til en mindre grad af påvirkning.

# 01-050-100 - Centerområde ved Stengårdsvej



## Bestemmelser

Rammenummer	01-050-100
Rammenavn	Centerområde ved Stengårdsvej
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, kontor- og serviceerhverv, håndværkserhverv, engroshandel, sundhedserhverv, offentlige og almennyttige tilbud, boligforankrede sociale indsatser,

	<p>friluftsfaciliteter, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv, hotel, restaurant og religiøse institutioner samt beslægtede aktiviteter. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 3.500 m<sup>2</sup> og 500 m<sup>2</sup> for udvalgsvarebutikker.</p>
<p>B% max 50 for området</p>	<p>Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 50 for området som helhed.</p>
<p>Max 5 etager</p>	<p>Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til max 5 etager.</p>
<p>Opholdsarealer bydelscenter</p>	<p>For butikker og erhverv skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der etableres opholdsarealer svarende til mindst 10 % af boligernes etageareal. 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 5 % af det samlede grundareal. Dette areal medregnes i det samlede opholdsareal.</p>
<p>Centerstøj 55</p>	<p>Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området,</li> <li>○ max tilladte støj i naboerhvervsområder,</li> <li>○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og</li> <li>○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.</li> </ul>

## 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.



**ANNONCE VEDR. VEDTAGELSE AF LOKALPLAN 01-070-0002 MED  
KOMMUNEPLANÆNDRING 2026.01 BOLIGER OG KVARTERSPLADS I DET  
INTERNATIONALE KVARTER**

**Sagsnummer**

EMN-24/0001519

Esbjerg Kommunes Byråd vedtog den 18-05-2026 kommuneplanændring nr. 2026.01 og lokalplan nr. 01-070-0002 for Boliger og kvartersplads i Det Internationale Kvarter.

**Planerne har til formål**

at sikre udlæg af arealer til bebyggelse og til en kvartersplads med plads til offentlige aktiviteter, herunder mulighed for at drive restaurant/café samt afholde musikarrangementer/events, der understøtter pladsens funktion.

at sikre områdets anvendelse som centerområde med boliger, herunder etageboliger, og plads til blandede byfunktioner, både i bebyggelsen og på pladsen.

at sikre bebyggelsens kvalitet, sammenkobling med kvartersplads og park samt gode forbindelser til det omkringliggende område.

at sikre en god håndtering af regnvand gennem etablering af løsninger, der integreres i byrummet. Dette skal sikre, at kvaliteten af de tekniske løsninger bliver høj, og at de skaber værdi for området.

**Ændringer i forhold til forslagene**

Vedtagelsen af lokalplan nr. 01-070-0002 og kommuneplanændring 2026.01 medfører 3 mindre ændringer i forhold til det forslag, der har været i høring.

I § 4.1 er der tilføjeret mulighed for sokkeludstyknig.

I § 7.5 er minimumshøjden for åbne passager justeret fra 3,5 meter til 2,7 meter, og bestemmelsen er suppleret med en fodnote.

I § 7.10 er kravet til facadeforskydning ved bebyggelse over to etager justeret fra minimum 1meter til minimum 0,75 meter.

**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 høringsportalen under Dokumentation & Tilladelser.

### **Links**

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjerg.dk/boliger-og-kvartersplads-i-det-internationale-kvarter/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjerg.dk/forslag/aendringer/aendring-202601-boliger-og-kvartersplads-i-det-internationale-kvarter/>

Klageportalen:

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

Høringsportal:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=650ef46a-5>