

# Bilag E

## 1. Sammenfatning – ikke-teknisk resumé

I henhold til miljøvurderingsloven har Esbjerg Kommune besluttet, at forslag til Lokalplan nr. 01-015-0008 og forslag til Kommuneplantillæg nr. 2022.16 for et etagebyggeri på Strandbygade i Esbjerg er omfattet af krav om miljøvurdering.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der fremlægges offentligt i høring sammen med planforslagene.

### 1.1 Status i områder, der bliver berørt

Planområdet anvendes til kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsplads.

Planområdet har tilkørsel fra Strandbygade. Der er ingen offentlige veje eller stier i projektområdet. Syd for planområdet er der et grønt friareal, hvor der er en stiforbindelse mellem Stormgade i sydøst og Vesterhavsgade i vest.

Nordvest for planområdet (Strandbygade 6 og 8) er der to etagebyggerier med boliger. Nord for planområdet, på den anden side af Strandbygade, ligger Hotel Scandic Esbjerg. Bebyggelse mod øst, vest og nord for projektområdet udgøres af etageboliger og etageerhverv, der er præget af store bygningsvolumener i 3-8 etager.

Mod syd ligger der ligeledes etageboliger på 3 etager, som udgøres af en større sammenhængende bygningsmasse til kontorerhverv.

#### 1.1.1 Eksisterende, relevante miljøproblemer

##### Overfladevand

Planområdet er helt befæstet, og der er ikke mulighed for naturlig nedsivning. Håndtering af overfladevand er en stadig stigende miljøkonflikt i kommunen. Tag- og overfladevand bør som udgangspunkt forsinkes i området, inden det kobles på fælleskloakken.

##### Trafikafvikling og parkering

Udviklingen i trafikbelastningen stiger, og vejene omkring planområdet er i forvejen belastede. Der er udfordringer i spidsbelastningstimerne. Parkeringsforhold er ligeledes generelt en udfordring så centralt i byen.

##### Støjpåvirkning

Planområdet ligger imellem større indfaldsveje, hvor der dagligt kører mange køretøjer, så der vil naturligt opleves vejtrafikstøj. Derudover ligger det i umiddelbar nærhed til havnen med en række støjende havneerhverv.

##### Bynær kystzone

Planområdet er omfattet af den bynære kystzone, hvilket betyder, at bebyggelse over 8,5 meter i højde skal have en særlig begrundelse for den større højde. Derudover skal der visuelt redegøres for påvirkningen af kysten.

### 1.3 Alternativer til planen

Bebyggelsens højde og anvendelse taget i betragtning vurderes det, at det vil være vanskeligt at kunne indpasse andre steder i kommunen. På den baggrund vurderes der ikke på alternative placeringer i miljørapporten.

#### 1.3.1 Hvis planlægningen ikke gennemføres – 0-alternativet

Hvis de foreslåede planer for området ikke vedtages og gennemføres, vil området fortsat fungere som kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal. Ved en fortsat anvendelse til kontorerhverv og parkeringsareal under den nugældende lokalplan vurderes det, at området ikke vil forandre sig væsentligt fra i dag. Overordnet vil det betyde, at den nuværende miljøpåvirkning vil fortsætte. De visuelle forhold vil fortsætte som i dag med et en bebyggelse på 18 meter i 5 etager med et tilhørende tomt areal mellem den eksisterende høje bebyggelse i området.

### 1.4 Afgrænsning

Med baggrund i miljøvurderingsloven, herunder en høring af de berørte myndigheder, har Esbjerg Kommune afgrænset miljørapportens indhold til følgende miljøemner:

- Overfladevand
- Trafikafvikling og parkering
- Indbliksgener
- Materielle goder
- Skyggepåvirkning
- Støjpåvirkning
- Vindforhold
- Oversvømmelse
- Bynær kystzone
- Visuelle påvirkninger af byrummet
- Miljøpåvirkninger i anlægsfasen

Miljøvurderingerne foretages ud fra en situation, hvor det forestilles, at planlægningen ikke gennemføres. Derfor udgør miljøvurderingen grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne ved en realisering af lokalplanforslaget.

### 1.5 Planlægningens sandsynlige miljøpåvirkninger

#### 1.5.1 Overfladevand og oversvømmelse

Kontorbebyggelsen på Strandbygade 2 er separatkloakeret i dag og har et eksisterende velfungerende afvandingssystem. Dette afvandingssystem vurderes at kunne fortsætte, uanset planlægningens mulighed for en ændret anvendelse af bebyggelsen til delvis boligformål.

Afledning af overfladevand på parkeringsarealet, hvor den nye bebyggelse skal placeres, planlægges udført dels til kloaksystemet og dels som nedsivning via faskine. Faskineanlægget dimensioneres efter Esbjerg Kommunes krav. Der monteres en afløbsregulator der, hvor tilkoblingen til det offentlige kloaksystem kommer til at være. På den måde sikres, at der ikke kobles mere end den maksimalt tilladte regnvandsstrøm til forsyningens regnvandssystem. Regn i form af 5 års-hændelser vil ligeledes blive afledt dels til det offentlige kloaksystem og dels ført i faskineanlæg, hvor det vil blive nedsivet.

Ekstremregn i form af op til 100 års-hændelser vil blive håndteret i opstuvningsarealer, som kan bære den ekstra vandmængde. Opstuvningsarealerne tænkes udført ved dels at have et areal i taghaven over stueplan og dels ved at have opstuvning i parkeringskælderen.

Der vurderes ud fra terrænforholdene, at der er en meget begrænset risiko for afstrømning af overfladevand ind på planområdet fra naboarealer, da de tilstødende arealer cirka er beliggende i samme terrænkoter. Da overfladevand håndteres som beskrevet via kloaksystem, faskineanlæg og opstuvning, vil der ikke ske afstrømning af overfladevand ud af planområdet.

### **1.5.2 Trafikafvikling og parkering**

Under det planlagte byggeri etableres en parkeringskælder samt et overdækket parkeringsareal i stueplan med i alt et areal på omtrent 1500 m<sup>2</sup> til parkering. Strandbygade 6-8 har egen parkering på terræn på den nordlige og nordvestlige side af bebyggelsen. Disse arealer påvirkes ikke af placeringen af den nye bebyggelse.

Med nedlæggelsen af ca. 40 af de eksisterende parkeringspladser på terræn tilhørende kontorbebyggelsen på Strandbygade 2 samt et udlæg på omtrent 1500 m<sup>2</sup> til parkeringsareal, fordelt på parkeringskælder og overdækket parkeringsareal i den nye bebyggelse, vurderes det, at planerne kan opfylde Esbjerg Kommunes parkeringsnormer. I den konkrete fordeling af erhvervs- og boligareal i både den eksisterende kontorbebyggelse samt den nye bebyggelse, skal der ved en byggeansøgning tages højde for, at parkeringskravene opfyldes. Da parkeringskravene generelt er større for kontorer (1 parkeringsplads pr. 75 m<sup>2</sup> etageareal) end for boliger (1 parkeringsplads pr. 125 m<sup>2</sup> etageareal), vurderes det, at muligheden for en ændret anvendelse til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse i den eksisterende kontorbebyggelse vil betyde, at parkeringskravene for bygningen i dag lempes, såfremt en del af bygningen omdannes til boligformål.

Der kan forventes en stigning i trafikken i området, da den nye bebyggelse tilfører både boliger, liberale erhverv, klinikker og butik til planområdet. Alle disse anvendelser skal bruge samme eksisterende overkørsel fra Strandbygade som eksisterende bebyggelse på Strandbygade 2 samt 6-8. Der kan opstå kødannelse ved overkørslen. Det vurderes dog, at kødannelsen primært vil opstå inde på grunden på vej ud mod Strandbygade og dermed ikke skabe konflikter for trafikforholdene på selve Strandbygade.

En ændring af anvendelsen til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse i eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 forventes ikke at skabe en mertrafik.

### **1.5.3 Indbliksgener**

Der vil være risiko for indkig til naboer i større eller mindre grad. Dette hænger sammen med, at den nye bebyggelse placeres i en bymæssig sammenhæng og med kort afstand til nabobebyggelser.

Der vil opstå indbliksgener i nabobebyggelserne, når lokalplanens muligheder udnyttes fuldt ud. Dette omfatter også indblik til eksisterende boliger og boligernes udendørs opholdsområder. Størstedelen af ejendommene, der ligger umiddelbart omkring lokalplanområdet, anvendes dog primært til erhverv, der generelt vurderes at være mindre sårbare overfor indblik end boliger.

Den store byggehøjde medfører i flere tilfælde kun begrænset merpåvirkning i forhold til 0-alternativet, da der i forvejen eksisterer tæt bebyggelse, der genererer indbliksgener. Da de øverste etager har mere nedadrettede kig end de nederste etager, vurderes det, at en højere bebyggelse ikke vil medføre flere indbliksgener. Indkigsvinklen fra de øverste etager gør, at der ses mere nedadrettet og dermed ikke langt ind i nabobygninger, f.eks. gennem åbninger som døre og vinduer.

Med Esbjerg Kommunes vision om byfortætning i byen vil der generelt komme flere områder, hvor der ikke er langt til nabobebyggelsen. Der må derfor forventes indblik i et vist omfang, når man befinder sig i en bymæssig sammenhæng i den indre by. Indbliksgenerne kan dog mindskes med en række forhold, såsom eksempelvis en strategisk placering af bebyggelse og opholdsarealer på grunden.

#### **1.5.4 Materielle goder**

Da byggeriet i planområdet både giver mulighed for boliger og erhverv, vil planområdet både tilføre nye bosætningsmuligheder, nye borgere samt flere arbejdspladser til Esbjerg.

Omdannelse af planområdet vil skabe nye værdier med etablering af nye funktioner i området med attraktive boliger, liberalt erhverv og udvalgswarebutik. En ny og attraktiv planlægning vil gøre området i og omkring Esbjerg havn mere interessant og hermed påvirke ejendomsværdier positivt. Nye muligheder for etablering af lettere erhverv og mulighederne for at skabe særlige erhvervs- og kulturmiljøer i Esbjerg vil stimulere områdets og byens økonomiske aktivitet.

Planerne fjerner en parkeringsmulighed for eksisterende kontorbebyggelse i området. Dette kompenseres der dog for ved bl.a. at etablere en parkeringskælder under terræn under den nye bebyggelse. Det ses som en fordel, at parkeringsmulighederne hovedsageligt flyttes fra at være en del af bybilledet til at være skjult under terræn, så den nye bebyggelse med sin arkitektur og grønne udenomsarealer er det, der fremtræder i byrummet i stedet for et befæstet parkeringsareal.

Det vurderes samlet set, at planlægningens realisering påvirker de lokale værdier og stimulerer den økonomiske aktivitet samt tilgodeser mulighederne for erhvervsudvikling væsentligt i positiv retning.

#### **1.5.5 Skyggepåvirkning**

Nabobebyggelsen på Strandbygade 6 vil blive påvirket af skygger om formiddagen og frem til middagstid, da den planlagte bebyggelse ligger øst/sydøst for. Fra middagstid og hen over eftermiddagen vil der ikke opleves skyggepåvirkning længere. Da der er tale om forbigående skygge, er det vurderet, at der ikke er boliger eller opholdsområder, der henlægges i længerevarende skygge som følge af den planlagte bebyggelse.

#### **1.5.6 Trafikstøjpåvirkning**

De mest belastede boliger i forhold til trafikstøj er i stueetagen mod Strandbygade. Her vil kravet til dæmpning af et åbent vindue, relateret et areal på 0,35 m<sup>2</sup>, blive ca. 5 dB. Dette kræver et specialvindue. Til de lukkede vinduer vil kravet blive i størrelsesordenen 35-37 dB, hvilket betyder, at der skal anvendes gode, men almindeligt tilgængelige lydvinduer. Der stilles krav til klimaskærmen i lokalplanen. Facader på ny boligbebyggelse skal i bebyggelsens konstruktion,

udformning og orientering isoleres mod støj fra veje, så den indendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

Det kan konkluderes, at de udendørs opholdsarealer på tagterrasse og altaner overholder Miljøstyrelsens støjkrav om maksimalt 58 dB  $L_{den}$ , og der skal dermed ikke etableres støjforanstaltninger.

#### **1.5.7 Virksomhedsstøjpåvirkning**

Virksomhedsstøjen overstiger ikke Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i planområdet vurderet ud fra de virksomheder ved havnen, der ligger umiddelbart tættest på planområdet.

Det konkluderes, at hvis virksomhederne overholder de gældende støjvilkår i deres miljøtilladelser, vil støjen på det projekterede byggeri i planområdet overholde Miljøstyrelsens grænseværdier.

#### **1.5.8 Vindforhold**

Placering af bebyggelse i planområdet skaber en let øget vindbelastning omkring den nye bygningens fodaftryk. Dette gælder i mellemrummet mellem den nye bebyggelse og den eksisterende på Strandbygade 2 og 6, samt et stykke af selve Strandbygade. Det er dog stadig i den komfortable ende af skalaen, og der vurderes ikke at opstå ukomfortable vindgener.

Ved kraftig vind fra vest er den største vindpåvirkning på stikvejen mellem Strandbygade 8 og 10. Den eneste reelle forskel ved den nye bebyggelse er en let forøget vindpåvirkning nordøst for planområdet på Strandbygade – det skyldes højst sandsynligt en mild turbulens. Det er dog en minimal påvirkning sammenlignet med den eksisterende vindpåvirkning på de øvrige gader.

Ved kraftig vind fra sydvest tydeliggøres de to store vindsluser i området igen - henholdsvis stikvejen mellem Strandbygade 8 og 10, vest for planområdet, og Stormgade, øst for planområdet. Vinden bliver med den nye bebyggelse afbøjet, før den rammer Hotel Scandic Esbjerg. Det vurderes ikke at være kritisk i forhold til den eksisterende vindpåvirkning i de øvrige omkringliggende gader.

Den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 ændrer ikke karakter, og derfor er der ingen ændring i vindkomforten.

#### **1.5.9 Bynær kystzone**

Det vurderes, at den planlagte bebyggelse med en bygningshøjde på maks. 34 meter over terræn i kote 38,9 DVR90 overstiger eksisterende nabobebyggelse omkring planområdet med 4-5 meter. Dermed vil den planlagte bebyggelse overstige de øvrige bygningers skala. Dog vurderes det positivt, at bebyggelsen placeres i tilknytning til den allerede eksisterende høje bebyggelse omkring planområdet, hvorved de højeste og visuelt markante elementer holdes samlet.

Da det nye byggeri er nogle meter højere end nabobygningerne, vil det oftest blive set med de andre bygninger og himlen som baggrund. Det vurderes derfor positivt, at nye lokalplanen stiller krav om, at bebyggelse skal opføres i farver, der komplimenterer den eksisterende bebyggelses. Den ensartede farvesætning vil desuden medvirke til et ensartet udtryk i den samlede bygningsmasse på afstand. Det vurderes ligeledes positivt, at der stilles krav til facade- og tagmaterialer, der begrænser refleksion. Da alle synlige bygninger er i komplimenterende farver og

optræder samlet, vil de fortsat fremstå med et enkelt udtryk, og påvirkningen af kystlandskabet vurderes mindre.

#### **1.5.10 Visuel påvirkning af byrum**

Generelt vurderes det, at den planlagte bebyggelse overstiger eksisterende nabobebyggelse omkring planområdet med 4-5 meter. Dog opleves højdeforskellen ikke på samme måde i byrummet som på afstand. Når man bevæger sig rundt i byrummet, opleves den høje bebyggelse blot som høj, når den når over 3-4 etager. Man skelner ikke mellem 6 og 9 etager, når man står tæt på. Derudover eksisterer der i forvejen en stor variation i byggematerialer, farver, arkitektur mv. i denne del af Esbjerg, hvorfor den planlagte bebyggelse kommer til at udgøre en del af den eksisterende høje og varierende bebyggelse i og omkring planområdet.

#### **1.5.11 Miljøpåvirkninger i anlægsfasen**

Påvirkninger som følge af trafik vil primært være begrænset til kørsler under anlægsfasen. Kørsel med byggematerialer kan medføre en vis mængde tung transport (lastvognskørsler) under anlægsfasen, primært op mod anslået 10-14 kørsler med byggede til etagebyggeriet om dagen. Sammenholdt med trafikmængden på Strandbygade som helhed, vurderes dette af mindre betydning i forhold til støj, vibrationer mm.

Kørsel ind og ud af planområdet under anlægsfasen kan være en udfordring i forhold til trafiksikkerhed på selve grunden, da indkørslen også anvendes af Strandbygade 6 og 8.

Påvirkninger fra trafik vurderes kun at have midlertidig miljø- eller sikkerhedsmæssig betydning under anlægsfasen.

### **1.6 Afværgeforanstaltninger**

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med overfladevand og oversvømmelse, trafikafvikling og parkering, materielle goder, virksomhedsstøj, bynære kystzone samt visuel påvirkning af byrum.

#### **1.6.1 Indbliksgener**

For at begrænse indbliksgenerne yderligere er der i lokalplanen krav om, at taghaven skal afskærmes med beplantning ind mod nabobebyggelsen på Strandbyvej 6.

Indbliksgener fra altanerne, som på den planlagte bebyggelse er placeret mod syd, kan mindskes gennem særlig opmærksomhed ved udformning. F.eks. kan placering og udformning af værn medvirke til at begrænse ophold, der foregår helt ud mod facaden. Desuden kan man anvende afskærmninger, f.eks. beplantning, til at mindske mulighed for indblik.

#### **1.6.2 Skyggepåvirkning**

Lokalplanen sikrer, at ny høj bebyggelse kun kan opføres i den centrale del af planområdet ind mod kontorbebyggelsen, så der skabes afstand til nabobebyggelsen på Strandbygade 6. Lokalplanen sikrer dermed, at den vestligste del af byggefeltet maks. må opføres i 10 meter og 3 etager, mens den centrale del må opføres i maks. 34 meter og 9 etager. Den østligste del, hvor kontorbebyggelsen er i dag, fastholdes i en højde af maks. 18 meter og 5 etager.

Udformningen af det nye byggefelt sikrer desuden en orientering af byggeriet i nordøst-sydvestgående retning, hvilket svarer til samme retning som nabobebyggelserne. Det er ligeledes

den orientering, der medfører færrest skyggegener for nabobebyggelsen pga. solens bevægelse på himlen.

### **1.6.3 Vejtrafikstøj**

I lokalplanen er der indarbejdet bestemmelser, der sikrer, at facader på ny boligbebyggelse i bebyggelsens konstruktion, udformning og orientering skal isoleres mod støj fra veje, så den indendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

### **1.6.4 Vindforhold**

Etablering af lægivende foranstaltninger vil medvirke til at reducere vindturbulens langs bygningsfacader, så der opnås et bedre vindmiljø omkring bygningen. Såfremt der opstår gener som følge af vindpåvirkninger, efter byggeriet er opført, kan der etableres yderligere lægivende foranstaltninger, bl.a. i form af beplantning og læskærme.

I forbindelse med udendørs opholdsarealer med en østlig eller vestlig orientering, bør der opsættes læskærme, beplantning og lignende for at reducere vindpåvirkningen af private såvel som fælles udendørs opholdsarealer. Læskærme vil således både have en betydning i forhold til vind, såvel som støj.

### **1.6.5 Miljøpåvirkning i anlægsfasen**

I anlægsfasen bør der tages forholdsregler i forhold til at adskille byggetrafikken og den almindelige trafik til og fra Strandbygade 6 og 8 samt fokus på at sikre en sikker adgang for lette trafikanter i anlægsfasen.

Det vurderes, at overholdelse af Esbjerg Kommunes forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder vil udgøre afværgeforanstaltningerne i sig selv.

## **1.7 Overvågning**

Der vurderes ikke at være behov for overvågning inden for følgende miljøparametre, da tilsyn med overholdelse af lokalplanens bestemmelser for ibrugtagning samt overholdelse af lokalplanens øvrige bestemmelser sikrer de nødvendige forhold:

- Overfladevand og oversvømmelse
- Trafikafvikling og parkering
- Indbliksgener
- Materielle goder
- Skyggepåvirkning
- Virksomhedsstøj
- Vindforhold
- Bynær kystzone
- Visuel påvirkning af byrum
- Miljøpåvirkning i anlægsfasen

### **1.7.1 Vejtrafikstøj**

Funktionskrav til vinduer og facader mod Strandbygade foreslås at blive indarbejdet i lokalplanens redegørelse. Der kan være behov for, at bygherre kan dokumentere, at støjniveauerne kan overholdes ved valg af anbefalede vinduer i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse.



## **1.8 Begrænsninger i miljørapporten**

Der vurderes ikke at være tekniske mangler eller manglende viden i grundlaget for at vurdere konsekvenserne af det ændrede plangrundlag inden for følgende miljøparametre:

- Overfladevand og oversvømmelse
- Trafikafvikling og parkering
- Indbliksgener
- Materielle goder
- Skyggepåvirkning
- Vindforhold
- Bynær kystzone
- Visuel påvirkning af byrum
- Miljøpåvirkning i anlægsfasen

### **1.8.1 Vejtrafikstøj**

I henhold til Håndbog Nord2000 vurderes ubestemtheden til 2 dB. Det gælder under forudsætning af, at der benyttes pålidelige indgangsdata, dvs. korrekt trafikmængde- og sammensætning, hastigheder osv. Komplicerede støjtransmissionsveje (mange skærmende/reflekterende genstande for støjmæssigt betydende delstrækninger) vil forøge ubestemtheden.

### **1.8.2 Virksomhedsstøj**

Usikkerheden på de beregnede støjniveauer bestemmes efter orientering nr. 36 fra Miljøstyrelsens Referencelaboratorium For Støjmålinger. Da der kun er en støjkilde, er ubestemtheden høj. Den udvidede usikkerhed er beregnet til 5,2 dB.