



Esbjerg  
Kommune

Lokalplan nr. 01-015-0008

## **Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade**



**Vedtaget**

9. Oktober 2023



### Lokalplan nr. 01-015-0008

### Blandet bolig- og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade

#### Offentlig høring af forslaget

25. juni 2023 - 7. august 2023

#### Vedtagelse af planen

09. 10 2023



#### Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune  
By- & Arealudvikling, Plan  
Torvegade 74  
6700 Esbjerg  
[byogarealudvikling@esbjerg.dk](mailto:byogarealudvikling@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

7

Andre planer og love

16

## RETSVIRKNINGER

30

## BESTEMMELSER

32

§1 Lokalplanens formål

32

§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser

32

§3 Områdets anvendelse

32

§4 Udstykning

32

§5 Veje, stier og parkering

33

§6 Ledningsanlæg m.v.

33

§7 Bebyggelsens omfang og placering

33

§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

34

§9 Opholds- og ubebyggede arealer

37

§10 Grundejerforening

37

§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

38

§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk

38

§13 Vedtagelse

38

## BILAG

Matrikelkort

Bilag A

Lokalplankort

Bilag B

Illustrationstegning

Bilag C

Afgrænsningsnotat

Bilag D

Sammenfatning - ikke-teknisk resumé af miljørapport

Bilag E



## 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 udvikle et område ved Strandbygade i Esbjerg. Området planlægges anvendt til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse i form af et etagebyggeri på op til 9 etager.

Formålet med lokalplanen er at fastsætte rammerne for etablering af et kombineret bolig- og erhvervsområde med tilhørende fællesarealer og parkering.



*Figur 1 – På billedet ses en mulig visualisering af den nye bebyggelse ud til Strandbygade.*

Lokalplanen fastsætter rammerne for arealets disponering, bebyggelsens placering og udformning samt adgangsforholdene. Lokalplanen ønsker dertil at sikre, at bebyggelsens udformning, placering og udeområder indpasses i det eksisterende bymiljø, så der sikrer velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer på trods af sin høje bygningshøjde. Med planlægningen flyttes hovedparten af en parkeringsmulig fra gadebilledet i terræn til en ny parkeringskælder under den nye bebyggelse.

Det er visionen at etablere boliger i forskellige størrelser, der ligger centralt i Esbjerg og har en god udsigt over havnen. Samtidig vil planlægningen tilføre flere arbejdspladser.

### BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i Esbjerg tæt på havnen på adressen Strandbygade 2, og planområdet omfatter et areal på ca. 2000 m<sup>2</sup>. Planområdet omfatter et parkeringsareal samt en erhvervsbygning på hjørnet af Strandbygade og Stormgade.



*Figur 2 – Planområdet er vist med en rød ring.*

Mod nord afgrænses planområdet af Strandbygade, mod øst af Stormgade, mod syd af en stiforbindelse igennem et grønt areal og mod vest af to boligblokke på Strandbygade 6 og 8.

Umiddelbart omkring planområdet er der en række høje bygninger; Hotel Scandic Esbjerg ligger mod nord på den anden side af Strandbygade. Nordvest for planområdet er der naboetageboliger (Strandbygade 6-8), som er opført i 7 etager.

Planområdet ligger i en del af byen, hvor der ses varierende bebyggelse i både højder og materialevalg.



*Figur 3 - Lokalplanområdet (parkeringspladsen og erhvervsbygningen til højre) set mod nord. Hotel Scandic Esbjerg ses til venstre i baggrunden.*



*Figur 4 - Billedet viser krydset mellem Stormgade og Strandbygade. Den viste bebyggelse er langs Stormgade og viser en blandet bebyggelse af varierende højder og byggematerialer.*

Terrænet i planområdet er forholdsvis fladt og ligger overvejende ca. i kote 9,90 DVR90 og falder herfra mod havnen.





## LOKALPLANENS INDHOLD

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for en kombination af boliger og erhverv. I den nye høje bebyggelse er det muligt at integrere en række forskellige anvendelser inden for et lille grundareal, hvilket er en af fordelene ved byfortætning.

Lokalplanen opdeler planområdet i to delområder med den nye bebyggelse i et delområde og den eksisterende erhvervsbebyggelse på Strandbygade 2 i et andet. Se lokalplankort – bilag B.

### Bebyggelse

#### Eksisterende bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at den eksisterende kontorbebyggelse kan ændre anvendelse til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse. Dette vil ikke have den store betydning for eksisterende bygningsmasse set udefra, da det primært vil være indvendige ændringer og fordelinger af bolig/erhverv. Dog skal det sikres, at bebyggelsen opfylder kravene til opholdsarealer for boliger, såfremt dette bliver aktuelt.

Den eksisterende bebyggelse er opført i 5 etager i en højde af ca. 18 meter.



Figur 5 - Eksisterende kontorbebyggelse i området set fra Strandbygade.

Den eksisterende bebyggelse er udført i røde mursten med større vinduespartier ud mod Strandbygade og havnen. På øverste etage brydes facaden med mørke pladeelementer, som skaber et spil til den samlede bebyggelse.





### **Ny bebyggelse**

Ny bebyggelse i planområdet kan opføres i op til 9 etager i en højde af maks. 34 meter over terræn.

Ny bebyggelse skal holdes inden for fastsatte byggefelter, som er udformet på en måde, der giver mindst mulige gener til eksisterende omkringliggende bebyggelse. Dette er eksempelvis forsøgt med en begrænsning af højden i den nordvestlige del af byggefeltet ind mod naboetageboligerne på Strandbygade 6-8 for at skabe afstand pga. indbliksgener og skyggepåvirkning.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 275% for planområdet som helhed, da det vil indeholde tæt og høj bebyggelse inden for et mindre grundareal.

Den nye bebyggelse planlægges udført i enten blank mur med tegl eller som pladeelementer såsom skærmtegl, keramiske facader samt facadeplader i træ, zink, aluminium og/eller kompositbeklædning. Dette er begrundet i, at der ønskes en struktur i facaden. Samtidig holdes facaden i mørkere farver, såsom grøn, grå, brun samt deres blanding med sort og hvid. Dette er for at sikre, at facaden passer ind i området og ikke bliver for lys og dominerende.



## Ubebyggede arealer

### Eksisterende bebyggelse

I eksisterende kontorbebyggelse eksisterer der tagterrasser på toppen af bebyggelsen. Dog skal det sikres, at bebyggelsen opfylder kravene til opholdsarealer for boliger, såfremt dette bliver aktuelt. Dette kan gøres på forskellige måder, bl.a. ved at påsætte altaner på den sydvestlige facade af bebyggelsen.

### Ny bebyggelse

Det er vigtigt i lokalplanen at skabe gode opholdsarealer, når der gives mulighed for et nyt boligområde, selvom lokalplanens grundareal er begrænset. Derfor vil der i den nye bebyggelse blive etableret opholdsarealer som en blanding af ophold på private altaner samt en fælles taghave.



*Figur 6 – Eksempel på den fælles taghave, som vil fungere som fælles opholdsareal for den nye bebyggelse.*

Taghaven tænkes opført hovedsageligt som et grønt areal, hvor der vil være mulighed for siddepladser på bænke, ophold, spil, evt. grillfaciliteter mv. Området vil fremstå med en blandet beplantning af træer og buske samt en kombination af vild og plejet beplantning for at skabe biodiversitet. Taghaven vil invitere til ophold for både kontorerhverv og beboere i den nye bebyggelse. Samtidig sikres det, at ophold på taghaven ikke generer nabobebyggelsen ved at etablere afskærmende beplantning som afgrænsning mod nordvest.





*Figur 7 – Altanerne ses her på bebyggelsen. Forrest på visualiseringen er taghaven med indgangen til parkeringskælderen nedenfor.*

På den sydvestlige side af den nye bebyggelse vil der blive etableret altaner. Disse vil fungere som privat ophold for bebyggelsens boliger. Altanerne forventes at følge hele bygningens bredde og variere i fremspring, så de øverste er trukket længere tilbage end de nederste. Altanerne forventes ligeledes begrønnet i et vist omfang, så der skabes et naturligt udseende.

Imellem den nye bebyggelse og de eksisterende naboboliger på Strandbygade 6-8 vil der skabes et mellemrum, som primært vil fungere som adgangsareal til parkeringskælderen under den nye bebyggelse. Mellemrummet vil dog også fungere som et adgangsgivende rum fra Strandbygade til parken. Her kan der ligeledes placeres bænke og mindre opholdsarealer som vist på billedet ovenfor.

## Trafikale forhold

Den eksisterende tilkørsel fra Strandbygade fastholdes, da den både anvendes af Strandbygade 2, 6 og 8.

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 serviceerhverv 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. Se mere i tilhørende miljørapport og det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten, bilag E.

## Miljømæssige forhold

Lokalplanen skal sikre, at bl.a. boliger og opholdsarealer ikke belastes med miljømæssige forhold ud over de tilladte grænseværdier.

Lokalplanens påvirkninger af miljøet er i øvrigt beskrevet i den ledsagende miljørapport. Det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten kan ses i bilag E.

## Støj

### Virksomhedsstøj

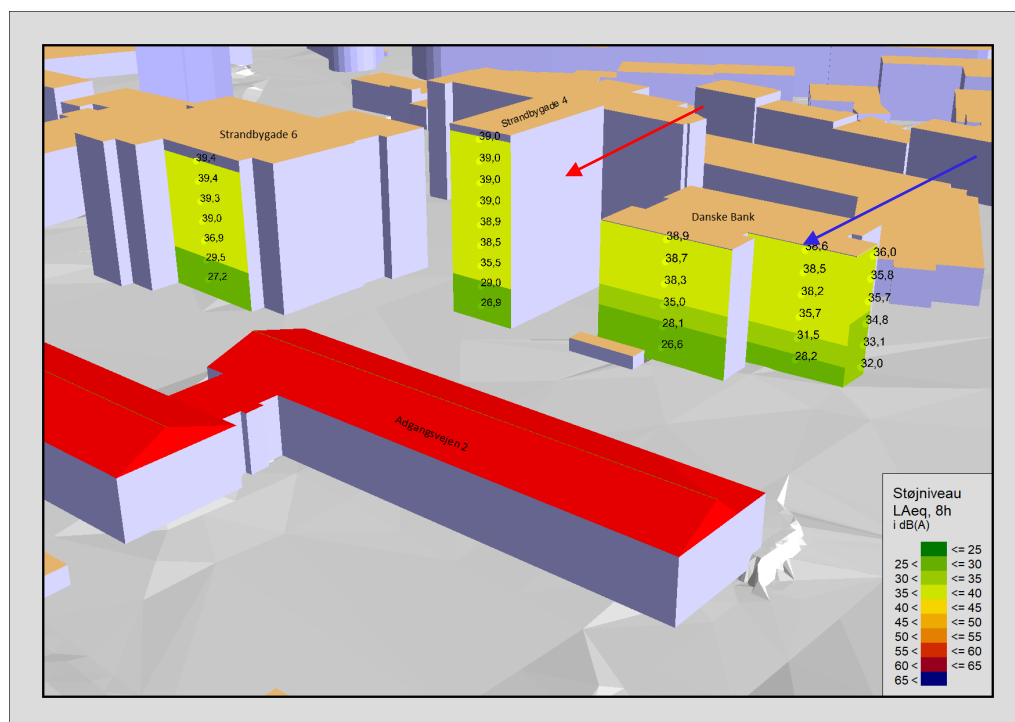
Støjvilkårene er beskrevet ved grænseværdier og referencetidsrum i nedenstående skema, som angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og i overensstemmelse med de gældende lokalplaner.

| Beregningspunkt                                           | Mandag-fredag<br>kl. 07.00-18.00<br>Lørdag<br>kl. 07.00-14.00<br>(dagperiode) | Mandag-fredag<br>kl. 18.00-22.00<br>Lørdag<br>kl. 14.00-22.00<br>Søn- og helligdag<br>kl. 07.00-22.00<br>(aftenperiode) | Alle dage<br>kl. 22.00-07.00<br>(natperiode) |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Områdetype 3<br>Centerområde, blandet bolig og<br>erhverv | 55 dB(A)                                                                      | 45 dB(A)                                                                                                                | 40 dB(A)                                     |
| Referencetidsrum                                          | 8 timer, hverdage<br>7 timer, lørdag                                          | 1 time, hverdage<br>4 timer, lørdag 14-18<br>1 time, lørdag 18-22<br>8 timer, søndag 07-18<br>1 time, søndag 18-22      | ½ time                                       |

Figur 8 - Miljøstyrelsens grænseværdier for områdetype 3 – centerområde samt blandet bolig og erhverv.

Der er eksisterende virksomheder i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, bl.a. ligger hele havneområdet med forskellige erhverv inden for 500 meter syd for planområdet, hvilket kan medføre støjpåvirkning i lokalplanområdet.

Der er i en støjrapport for planlægningen udført beregninger af ekstern støj fra forskellige virksomheder på Esbjerg havn for at sikre, at virksomhedsstøjen på den planlagte bebyggelse ikke overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier.



Figur 9 - Den nye bebyggelse er vist med en rød pil, mens det eksisterende kontorbyggeri er vist med en blå pil på billedet.

Af støjrapporten kan det konkluderes, at såfremt virksomhederne på havnen overholder de eksisterende støjvilkår i deres miljøtilladelser, vil støjen i den planlagte bebyggelse i planområdet overholde Miljøstyrelsens grænseværdier. Se mere i tilhørende miljørapport og det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten, bilag E.

### Trafikstøj (vejstøj, jernbanestøj)

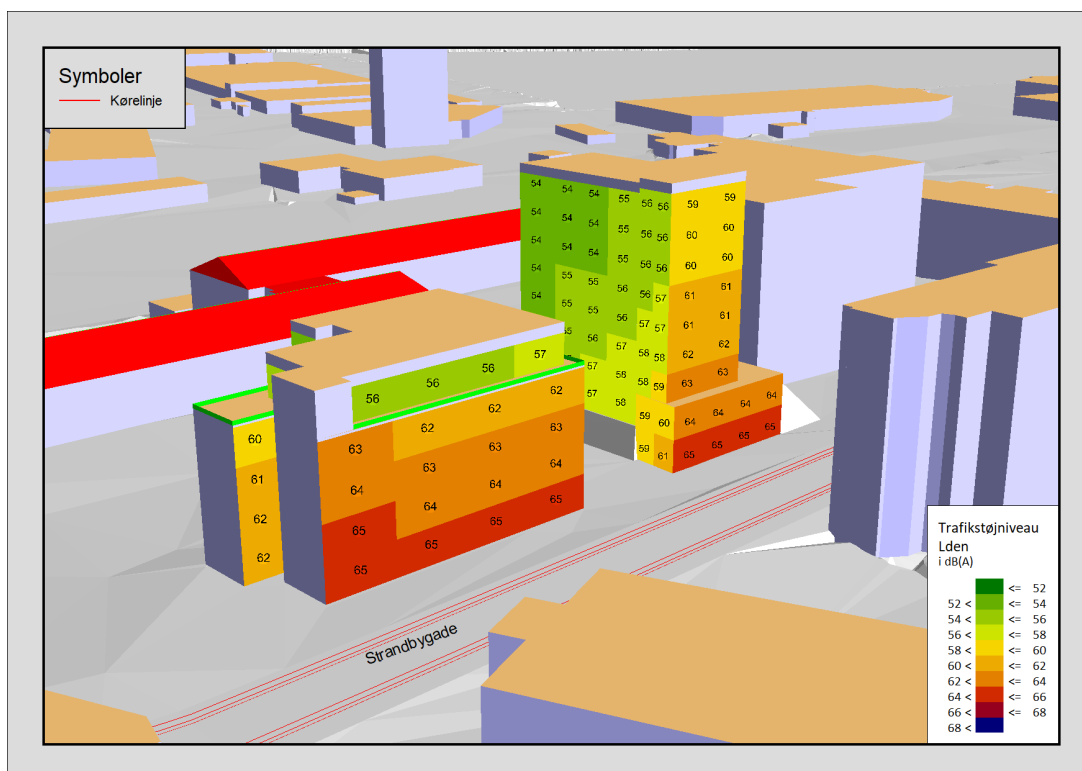
De vejledende grænseværdier for trafikstøj er beregnet til planlægningsbrug og gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje.

| Vejledende grænseværdier for trafikstøj                                        |                           |
|--------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Områdetype                                                                     | Veje                      |
| Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer) | $L_{den} = 58 \text{ dB}$ |

Figur 10 - Oversigt over de vejledende grænseværdier i et boligområde.

Der er lavet en støjrapport for vejtrafikstøj inden for planområdet. Støjrapporten viser, at støjniveauet fra vejtrafikken ligger på 59 til 65  $L_{den}$  i de nederste etager og således overstiger grænseværdien, som er fastsat til 58 dB  $L_{den}$ . Lokalplanen sikrer, at grænseværdien overholdes i boligerne ved at stille funktionskrav til byggematerialer, vinduer mm., så Miljøstyrelsens grænseværdier til støj efterleves inde i boligerne. Dette er en mulighed i lokalplanen pga. undtagelsesreglerne om huludfyldning, samt fordi området er et kombineret bolig- og erhvervsområde.

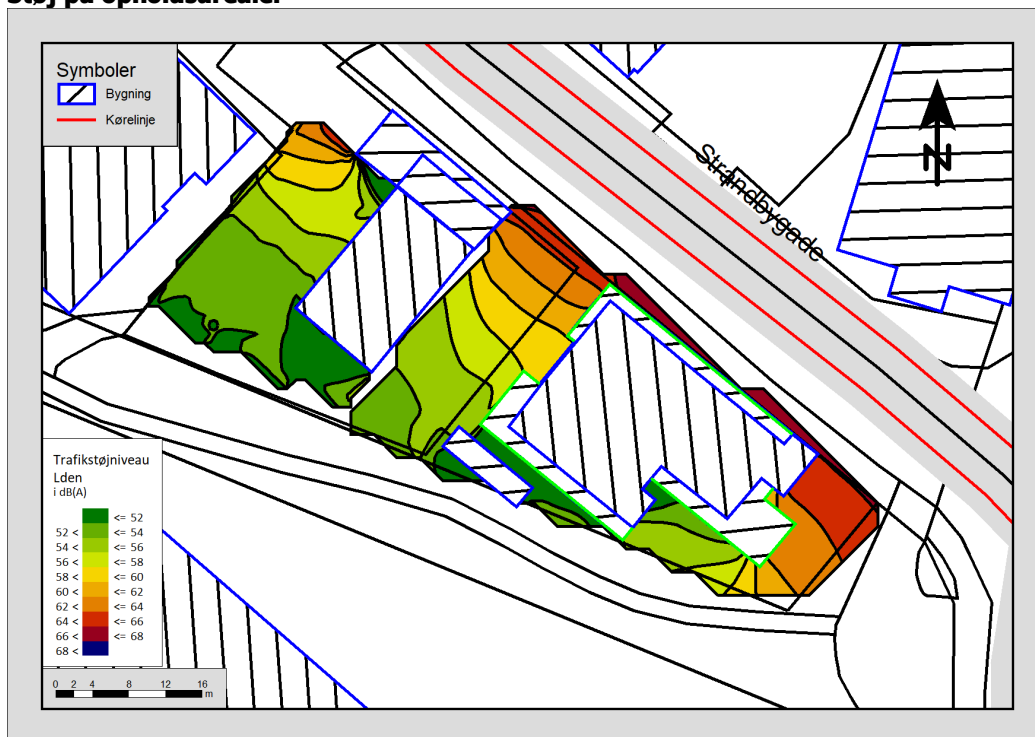




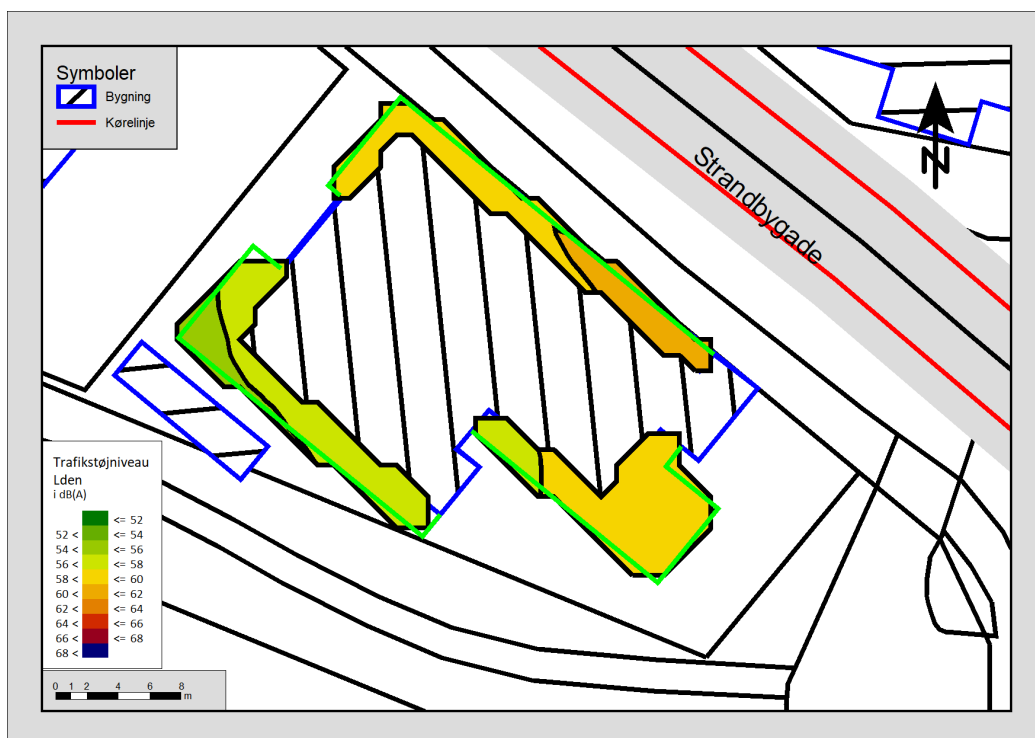
Figur 11 - Facadeniveau set fra øst. Til venstre ses den eksisterende kontorbebyggelse, men den højre bygning er den nye bebyggelse.

På billedet ses de nederste etager at være røde, hvilket betyder, at de ikke overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for vejtrafikstøj.

## Støj på opholdsarealer



Figur 12 - Støjkonturkort 1,5 meter over terræn på terrassen på Strandbygade 4 og på terræn på Strandbygade 2.



Figur 13 - Støjkonturkort 1,5 meter over terræn på tagterrasserne på Strandbygade 2.



På kortene ovenfor er det kun opholdsarealerne, der er vist, og her ses de at være overvejende grønne, hvilket betyder, at grænseværdierne overholdes. Både eksisterende og planlagt bebyggelse er på kortet vist som skraverede arealer.

Det kan derfor konkluderes, at de udendørs opholdsarealer på taghaven, tagterrasserne samt på de private altaner overholder Miljøstyrelsens krav om maksimalt 58 dB  $L_{den}$ . Se mere i tilhørende miljørapport og det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten, bilag E.

## Støv og lugt

### Støv- og støjgener i anlægsfasen

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støv- 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.

Der kan stilles krav vedr. støv- og støjgener i anlægsfasen i byggetilladelsen.

## Risikovirkksomheder

Der er ingen risikovirkksomheder i nærheden af planområdet.

## Afledning af regnvand

I Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2022-2034 står der, at sikring mod oversvømmelse og øvrige klimabetingede risici skal bidrage til at gøre Esbjerg Kommune robust i forhold til fremtidens klimatiske udfordringer. Klimatilpasning tager hensyn til vandets naturlige veje og arbejder aktivt med at lade disse indgå som værdiskabende og multifunktionelle elementer i arealanvendelsen. Ved ny planlægning skal kravene om håndtering af overfladevand ved en 5 års-hændelse samt 100 års-hændelse overholdes gennem tilbageholdning, nedsivning og afløb til det offentlige kloaksystem.

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

Der er desuden udarbejdet en vandhåndteringsplan for planområdet. 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. Ekstremregn (5 års-hændelse) vil ligeledes blive afledt dels til det offentlige kloaksystem og dels ført i faskineanlæg, hvor det vil blive nedsivet.

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.





Figur 14 – Terrænforhold i planområdet. Planområdet er vist med en rød markering.

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. Se mere i tilhørende miljørapport og det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten, bilag E.

## ANDRE PLANER OG LOVE

### Forhold til anden planlægning

#### Kommuneplan/Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34 i forhold til anvendelsen og bebyggelsesprocenten i området.

På den baggrund er ændring nr. 2022-16 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan, hvor der redegøres nærmere for ændringerne.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.

#### Konsekvensanalyse af højhusbebyggelse

Da der er tale om højt byggeri, er der udarbejdet en konsekvensanalyse, der beskriver hvorledes omgivelserne vil blive påvirket, såfremt lokalplanområdet bygges fuldt ud. Konsekvensanalysen omfatter i overensstemmelse med Kommuneplan 2022-34 bebyggelsesmønster, byrum, funktion, trafikale forhold, skyggevirkninger, vindforhold, eksterne udsigtsforhold samt parkerings- og opholdsarealer. Da mange af disse miljøparametre er beskrevet og vurderet i den tilhørende miljørapport, vil disse kort blive opsummeret, og man vil kunne læse mere i bilag E.



### Bebyggelsesmønster

Planområdet grænser op til Esbjergs bymidte og er omgivet af forskellige centerområder med blandede funktioner. Planområdets naboområder er primært boliger, lettere erhverv i form af liberalt erhverv, behandlingsklinikker, bank, hotel, mindre udvalgswarebutikker samt forskellige mindre cafeer. Det vil sige, at området er præget af en blanding af funktioner, byggestil, højder, bygningsvolumener mv.

Planlægningen ligger i tråd med Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2022-34, der foreskriver, at den dynamiske udvikling af byen kan udtrykkes med tidens arkitektur og varierede bygningskroppe samt etablering af enkelte højere huse på velvalgte steder. Denne tilgang kan give det samme antal boligkvadratmeter som en massiv karrébebyggelse uden at bymiljøet bliver bygget væk. Det mindre fodaftryk giver mere friareal til byliv og til håndtering af regnvand.

### Byrum

Den planlagte bebyggelse overstiger eksisterende nabobebyggelse omkring planområdet med 4-5 meter. Dog opleves højdeforskellen ikke på samme måde i byrummet som på afstand. Der er 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.



*Figur 15 – Eksisterende forhold set fra Strandbygade ud for Home og Spar Nord. Der ses i sydøstgående retning mod planområdet.*



*Figur 16 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.*

Herfra ser man et godt billede på, hvordan den planlagte bebyggelse kommer til at fungere som huludfyldning i et område med allerede eksisterende høj bebyggelse. Vest for den planlagte bebyggelse ses Hotel Scandic Esbjerg, og øst for ses de to naboetageboliger på Strandbygade 6-8. Selvom den planlagte bebyggelse vil være 4-5 meter højere end eksisterende bebyggelse i området, vurderes det kun at have en mindre væsentlig påvirkning af byrummet, da den lægger sig op ad eksisterende høj bebyggelse og ikke tager udsynet til noget.

Der er lavet en mere gennemgående vurdering af den visuelle påvirkning af byrummet med bl.a. flere visualiseringer i den ledsagende miljørapport.

#### Funktion

Planområdet ændrer funktion fra at være et parkeringsareal til at blive til et etagebyggeri med mulighed for boliger, liberale erhverv og klinikker. Omdannelse af planområdet vil skabe nye værdier med etablering af nyt bykvarter med attraktive boliger, liberalt erhverv, serviceerhverv og klinikker. Etableringen af et højhus giver mulighed for, at området bliver et integreret område med både boliger, erhverv, grønne opholdsarealer mv. på meget begrænset plads.

Det ses som en fordel, at parkeringsmulighederne 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.

#### Trafikale forhold

Der vil ved spidsbelastninger kunne opstå en lille forøget ventetid ved udkørsel fra planområdet til Strandbygade, da både den nye bebyggelse og eksisterende bebyggelse på Strandbygade 2, 6 og 8 benytter samme overkørsel. Den trafikale påvirkning fra de nye boliger og erhverv forventes ikke at være væsentlig i





forhold til den nuværende trafik. Der er lavet en mere gennemgående vurdering af de trafikale forhold i den ledsagende miljørapport.

#### Skyggevirkning

Generelt kan det siges om skyggepåvirkninger, at høje og slanke bygninger i modsætning til karrébebyggelse kun giver kortvarig og forbigående skygge, ligesom fodaftrykket på jorden bliver langt mindre, i forhold til de kvadratmeter bygningen indeholder.

Nabobebyggelsen på Strandbygade 6 vil blive påvirket af skygger om formiddagen og frem til middagstid, da den planlagte bebyggelse ligger 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. Der er lavet en mere gennemgående vurdering af skyggepåvirkninger i den ledsagende miljørapport.

#### Vindvurdering

Placering af bebyggelse i planområdet skaber en let øget vindbelastning omkring 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. Der er lavet en mere gennemgående vurdering af vindforhold i den ledsagende miljørapport.

#### Eksterne udsigtsforhold

Udsigten over et ubebygget parkeringsareal fra naboområder vil forsvinde og i stedet vil der være et etagebyggeri på op til 9 etager. Der ingen beboelsesbygninger, der i dag har udsigt hen over planområdet. Der vil derfor ikke være eksisterende boliger, der mister udsigt hen over området.

#### Dækning af parkeringsbehov

Parkeringskravene i lokalplanen er fastlagt i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes parkeringsregulativ og vil overholde følgende:

- 1 parkeringsplads for hver 75 m<sup>2</sup> etageareal til kontorer, klinikker og lignende,
- 1 parkeringsplads for hver 125 m<sup>2</sup> etageareal til boliger, dog mindst ½ parkeringsplads for hver bolig.

Parkeringsbehovet opfyldes med en parkeringskælder under det planlagte byggeri samt etablering af et overdækket parkeringsareal i stueplan. Derudover bibeholdes et antal af de eksisterende parkeringspladser i planområdet på terræn. Der er lavet en mere gennemgående vurdering af parkeringsbehov i den ledsagende miljørapport.

#### Krav til opholdsarealer

I overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for opholdsarealer ved etagebyggeri kan opholdsarealer etableres som enten private arealer, fælles arealer eller i en kombination af disse. Private opholdsarealer skal have direkte adgang fra den enkelte bolig. Ved etagebyggeri skal grunden have en størrelse, så der kan etableres et velbeliggende og anvendeligt fælles opholdsareal.

I lokalplanområdet anlægges fælles opholdsarealer på private altaner samt en fælles grøn taghave. I det eksisterende kontorbyggeri er der tagterrasser, som vil kunne tages i brug til både boliger og erhverv. Desuden kan der evt. påsættes altaner på den sydvestlige facade for at opfylde kravene til ophold, såfremt en del af bebyggelsen omdannes til boliger.

Lokalplanen stiller desuden krav om beplantning ud mod Strandbygade, der vil medvirke til at skabe et grønnere udseende.



### *Zoneforhold*

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og fastholdes i byzone.

### *Rækkefølge*

Området er ikke omfattet af tids- og rækkefølgebestemmelser.

### *Anvendelse*

I Kommuneplan 2022-2034 er området udlagt til blandet boligområde. Med kommuneplantillægget ændres dette til bydelscenter. I overensstemmelse med kommuneplantillægget fastlægges anvendelsen i lokalplanen til kombineret bolig- og erhvervsområde. Dette svarer til ejerens aktuelle projekt for ejendommen.

### *Bebyggelse*

Med kommuneplantillægget ændres den maksimale bebyggelsesprocent fra 200% til 250%. Den maksimale bebyggelsesprocent, maksimale etageantal på 10 etager samt maksimale højde på 40 meter udnyttes delvist i lokalplanen, da kommuneplanrammen omfatter et større område end selve planområdet.

### *Opholdsarealer*

Kommuneplanen stiller krav om opholdsareal, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal og 10% af boligernes etageareal. bebyggelsens etageareal. Derudover, skal de ved etablering af mere end 3 boliger, udlægges et velbeliggende, anvendeligt og sammenhængende fælles opholdsareal til rekreativ brug på mindst 5 % af det samlede grundareal. Opholdsarealer kan tilvejebringes som et hævet gårdareal eller som altaner og tagterrasse. Lokalplanen sikrer dette ved at udlægge en fælles grøn taghave på 1. sals højde og derudover altaner på bebyggelsens sydside.

I det eksisterende kontorbyggeri er der tagterrasser, som vil kunne tages i brug til både boliger og erhverv. Desuden kan der evt. påsættes altaner på den sydvestlige facade for at opfylde kravene til ophold, såfremt en del af bebyggelsen omdannes til boliger.

### *Bevaringsværdige bygninger*

Der findes ikke bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

### *Klimatilpasning*

Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer og nedbør.

Ved planlægning indenfor risikoområder, skal der redegøres for planområdets håndtering af overfladevand. Lokalplanen sikrer klimaudfordringer med stigende vandstande ved eksempelvis at stille krav om en minimumsgulvkote på 4,95 DVR90.

Der er lavet en mere gennemgående vurdering vandhåndtering i den ledsagende miljørapport.

### *Kulturmiljøer*

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøer. Her i er der ikke tale om bebyggelsen udseende, da ønsket er at skabe et moderne styk arkitektur.



Lokalplanområdet indeholder ikke kulturmiljøer

#### *Værdifuldt landbrugsområde*

Lokalplanen ligger ikke inden for et værdifuldt landbrugsområde.

#### *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet ligger inden for den bynære kystzone. I byzonerne er det kun nødvendigt at foretage en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Dette indebærer, at det i en tæt og sammenhængende bystruktur kun er for de dele af byen, der opleves som en del af kysten, der skal foretages en visualisering.

For at kunne vurdere påvirkning af kystnærhedszonen, er der udarbejdet et dækkende antal visualiseringer fra omgivelserne.



*Figur 17 - Oversigtskortet viser de 6 fotostandpunkter, der er anvendt. Fotopunkt 1, 5 og 6 refererer til kystnærhedszonen, mens fotopunkt 2, 3 og 4 anvendes senere i rapporten til vurdering af byrummet. Planområdet er vist med en gul prik.*



### Fotopunkt 1



Figur 18 – Eksisterende forhold set fra fotopunkt 1, som er placeret umiddelbart sydøst for de fire hvide mænd i Esbjerg.



Figur 19 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt. Den nye bebyggelse er vist med en rød pil.



Herfra er der et godt kig ind mod byen og havneområdet. Havneerhvervenes høje bebyggelse, siloer og skorsten er meget iøjnefaldende fra denne vinkel. Og planområdet ligger i et område, hvor der allerede eksisterer høj bebyggelse. Derfor er det meget begrænset, hvor synlig den nye bebyggelse vil være herfra. Selv med sine 2-3 ekstra etager i forhold til den eksisterende nabobebyggelse, vil det være minimalt, hvor meget man kan se den, da den falder i et med hele det område af byen med høj bebyggelse.

Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse vil få en uvæsentlig betydning på den bynære del af kystzonen herfra.

## Fotopunkt 2



Figur 20 – Eksisterende forhold set fra dokhavnen.



Figur 21 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.





Herfra er der et kig ind mod byen og den eksisterende høje bebyggelse rundt om planområdet. Det ses, at den planlagte bebyggelse, set fra denne vinkel, placerer sig foran en stor del af Finanscenteret på Strandbygade 2, og derfor omfangsmæssigt ikke ændrer de visuelle forhold i væsentlig grad. Dog er det planlagte byggeri 3-4 etager højere end Finanscenteret, hvilket betyder, at de visuelle forhold ændres i højden. Da den planlagte bebyggelse placeres i et område med allerede eksisterende høj bebyggelse og ligeledes ikke placeres yderligt men centralt i området, vil den visuelle påvirkning ikke være væsentlig.

Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse vil få en mindre betydning i forhold til de visuelle forhold i den kystnære del af byzonen.

## Fotopunkt 6



Figur 22 – Eksisterende forhold set fra Fanø mellem færgeren og lystbådehavnen.



Figur 23 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt. Den nye bebyggelse er vist med en rød pil.



Fra dette fotopunkt er der et kig over hele Esbjerg by. I forgrunden ses havneerhvervenes bebyggelse med høje produktionsbygninger, siloer og skorstene. Bag havneerhvervene ses den høje bebyggelse rundt om planområdet placeret som en gruppe af bygninger. Den planlagte bebyggelse placeres som en del af denne gruppe af bygninger og falder på den måde ind i gruppen, så den kun bliver synlig i uvæsentlig grad. Kystbilledet ændrer dermed ikke karakter med realiseringen af den planlagte bebyggelse.

Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse vil få en uvæsentlig betydning i forhold til de visuelle forhold i den kystnære del af zonen.

Generelt vurderes det, at den nye bebyggelse med en bygningshøjde på maks. 34 meter over terræn i kote 38,90 DVR90 overstiger eksisterende nabobebyggelse omkring planområdet med 4-5 meter. 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.

Det vurderes desuden positivt, at den nye lokalplan stiller krav om, at bebyggelse skal opføres i farver, der komplimenterer den eksisterende bebyggelse. 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.

### **Eksisterende lokalplaner**

Inden for lokalplanområdet er der to eksisterende lokalplaner; Lokalplan 204-1 for bebyggelsens ydre fremtræden mv. samt Lokalplan 473 for bolig- og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade og Willemoesgade.

Lokalplan 204-1 er en temalokalplan, der omhandler arkitekturen i hele Esbjerg midtby. Denne respekteres i den nye planlægning og aflyses ikke.

Lokalplan 473 ophæves for den del, der omfattes af denne lokalplan.

### **Sektorplaner**

#### *Spildevandsplanen*

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er fælleskloakeret, men forventet planlagt til separatkloakeret.

I spildevandsplanen er der begrænsninger på afledningen af overfladevand til kloaksystemet. Esbjerg Kommune skal godkende anlæg for håndtering af overfladevand.

Planområdet kobles delvist til det offentlige kloaksystem og håndterer delvist regn- og overfladevand på egen grund via faskiner og opstuvningsarealer i parkeringskælderen. Se mere i ledsagende miljørapport og det ikke-tekniske resumé af denne, bilag E.

#### *Ad hoc relevante sektorplaner*

#### **Varmeforsyning**

Lokalplanområdet ligger inden for et fjernvarmeområde i det strategiske varmeplan for Esbjerg Kommune.

#### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet ligger i et forsyningsområde tilhørende det almene vandværk DIN Forsyning.





## 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).

Planlægningen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, pkt. 3, som foreskriver, at myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Af denne grund er lokalplanen og kommuneplantillægget blevet miljøvurderet. Miljørapporten ledsager planforslagene. Miljørapportens ikke-tekniske resumé ses i sin fulde form i bilag E.

### 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 findes ikke naturbeskyttede områder inden for planområdet.

### Jordforureningsloven

Ifølge Jordforureningslovens § 50a anses al jord i byzone som udgangspunkt for at være lettere forurenet (områdeklassificering). Lokalplanområdet er tidligere blevet undtaget fra områdeklassificeringen.

Dette indebærer, at det anses for dokumenteret i henhold til jordforureningslovens 72b, at den øverste ½ m jord er ren.

### Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i område med drikkevandsinteresser.

### Landbrugsloven

### Skovloven

#### *Fredskovpligt*

Der er ikke fredskovpligt inden for planområdet.

### EUs naturdirektiver

#### *Vandområdeplanen*

Ikke relevant.



## 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 pga. afstanden. Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet Vadehavet med Ribe Å, Tved Å og Varde Å vest for Varde samt fuglebeskyttelses- og ramsarområdet Vadehavet, som ligger cirka 1500 m fra planområdet.

### *Bilag IV-arter*

B 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.

Planen skønnes ikke at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke beskyttede arter på habitatdirektivets bilag IV, eller disse arters levesteder.



## 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 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 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

at fastlægge områdets anvendelse til etageboligbebyggelse, med mulighed for liberalt erhverv, klinikker og serviceerhverv,

at sikre løsninger, der forholder sig til indblik, lys, vind og etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer. Løsningerne skal medvirke til at sikre gode forhold ved byfortætningen,

at fastlægge bestemmelser for gode trafikale forhold, heriblandt en trafiksikker vejadgang og parkeringspladser, der sikrer, at både ny og eksisterende bebyggelse overholder parkeringsnormen.

### §2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

§2.1. Lokalplan omfatter matr.nr. 1207u, Esbjerg Bygrunde, og afgrænses som vist på matrikelkort – bilag A, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2023 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

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

§2.3. Lokalplanen opdeles i to delområder, som vist på lokalplankort – bilag B.

### §3 OMRÅDETS ANVENDELSE

§3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til bydelscenter med mulighed for at etablere etageboligbebyggelse, parkering, liberale erhverv, serviceerhverv og klinikker.

§3.2 Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation og lignende.

Disse småbygninger skal udformes og placeres med hensyntagen til omgivelserne og den øvrige bebyggelse, enten som tilbygning, indbygget i bebyggelsen eller afskærmet med beplantning.

§3.3 Der må ikke etableres erhverv, der har større miljøpåvirkning, end hvad der svarer til miljøklasse 1-2, jf. Håndbog om Miljø og Planlægning.

### §4 UDSTYKNING



§4.1 ingen bestemmelser.

## §5 VEJE, STIER OG PARKERING

§5.1 Området skal vejbetjenes fra Strandbygade som vist i princippet på lokalplankort – bilag B.

§5.2 Eksisterende overkørsel til Strandbygade skal bevares.

§5.3 Der skal anlægges mindst

- 1 parkeringsplads for hver 75 m<sup>2</sup> etageareal til kontorer, klinikker og lignende,
- 1 parkeringsplads for hver 125 m<sup>2</sup> etageareal til boliger, dog mindst ½ parkeringsplads for hver bolig.

§5.4 Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal og må placeres på og under terræn i form af parkeringskælder.

§5.5 Parkeringspladser i lokalplanområdet, der nedlægges som følge af ændringer, skal genetableres, således at parkeringskravene i § 5.3 overholdes.

§5.6 Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 2 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal.

§5.7 Belysning af veje og parkeringsarealer over terræn skal etableres ved opstilling af armatur med en lyspunkthøjde på højst 5,5 meter og skal være udformet således, at lyskeglen er nedadrettet mod kørebane og gangarealer.

## §6 LEDNINGSANLÆG M.V.

§6.1 Nye tekniske forsyningsledninger, herunder højspænding, lavspænding, telefon og antenne, skal fremføres som jordkabler.

§6.2 Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres ved indkørslen mod Strandbygade. Anlæggene skal enten integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller fremstå som fritliggende bygninger i terræn med afskærmende beplantning.

§6.3 Der må ikke opsættes husstandsvindmøller og/eller mini- og mikromøller inden for lokalplanområdet.

## §7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

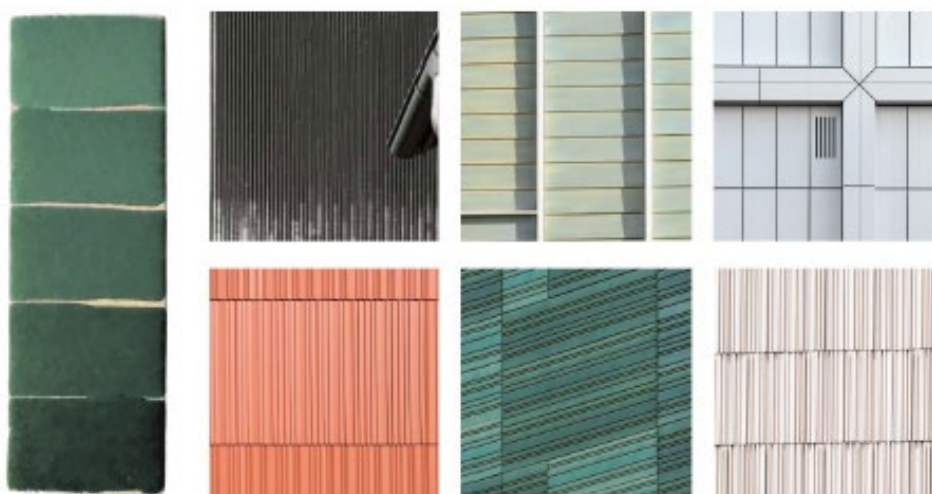
§7.1 Bebyggelsesprocenten for planområdet under ét må ikke overstige 275 %.



- §7.2 Bebyggelse skal opføres inden byggefelterne som vist på lokalplankort – bilag B. Undtaget er dog § 7.8.
- §7.3 Inden for byggefelt 1 må der opføres bebyggelse i en højde af maks. 34 meter og 9 etager.
- §7.4 Inden for byggefelt 2 må der opføres bebyggelse i en højde af maks. 10 meter og 3 etager.
- §7.5 Inden for byggefelt 3 må der opføres bebyggelse i en højde af maks. 18 meter og 5 etager.
- §7.6 Det tillades at etablere samlet parkeringsløsning i kælderen.
- §7.7 Gulvkoten må ikke anlægges under kote 4,95 DVR90.
- §7.8 Sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og anlæg til håndtering af affald og lign. med et samlet areal på maks. 100 m<sup>2</sup>, må placeres uden for byggefelterne.
- §7.9 Ventilationshætter, solpaneler, elevator tekniske anlæg og lignende tekniske installationer på tagflader, medregnes ikke i bebyggelsens højde og kan således overskride de fastsatte maksimumskoter, dog højst én meter over taget.
- §7.10 Tekniske installationer på tagfladen skal udføres som en del af bygningens arkitektoniske udtryk og skal placeres, så de ikke er synlige fra offentlig vej. Elevatortekniske anlæg er dog undtaget. Disse skal placeres trukket tilbage fra tagkanten.

## §8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

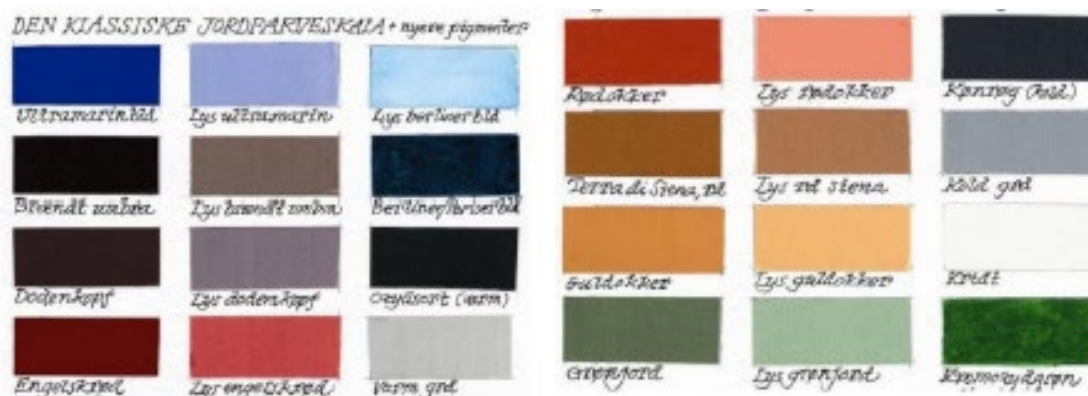
- §8.1 Inden for delområde A skal facader på hovedbebyggelsen udføres enten som blank mur i teglsten eller som pladeelementer såsom skærmtegl, keramiske facader samt facadeplader i træ, zink, aluminium og/eller kompositbeklædning.



Figur 24 – Eksempler på forskellige pladeelementer.



- §8.2 Inden for delområde A må der til hovedbebyggelsen, eksklusive døre og vinduer, kun benyttes farverne grøn, grå, brun samt deres blanding med sort og hvid. Mindre facadepartier, der svarer til maks. 20 % af den enkelte facades areal, må udføres i andre farver inden for jordfarveskalaen.



- §8.3 Inden for delområde B skal facader på hovedbebyggelsen udføres som blank mur i teglsten. Mindre facadepartier, der svarer til maks. 20 % af den enkelte facades areal, eksklusiv vinduer og døre, må udføres i andre materialer såsom træbeklædning, aluminium, zink, stål, fibercement eller lignende. Facader kan desuden fremstå med større glaspartier eller begrønnes med beplantning.



Figur 25 – Billedet viser eksisterende bebyggelse inden for delområde B.

- §8.4 Facade- og tagmaterialer må ikke være blanke eller reflekterende.





- §8.5 Facader på boligbebyggelse skal i bebyggelsens konstruktion, udformning og orientering isoleres mod støj fra veje, så den indendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.
- §8.6 Inden for delområde B må der til hovedbebyggelsen kun benyttes jordfarver samt deres blanding med sort og hvid.
- §8.7 Facader på sekundære bygninger som skure, cykelparkering, affaldshåndtering og lign. skal udføres i træ, teglsten, fibercement, stål eller lignende.
- §8.8 Der må ikke etableres altaner på den facade, der vender mod Strandbygade.
- §8.9 Sokler, der overstiger 0,5 meter i forhold til det omgivende terræn, skal fremstå som en del af bygningens facade.
- §8.10 Hel eller delvis tilklæbning og blænding af vinduer, altandøre og lign. må ikke finde sted.
- §8.11 Tage skal udføres, så de fremstår flade (med op til 5 graders hældning).
- §8.12 Tage på sekundær bebyggelse må udføres med andre hældninger end hovedbebyggelsen og skal fremstå i tagsten, tagpap, fibercementplader, metalplader eller som beplantede tage.
- §8.13 Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:
- Anlæg skal være anti-refleksbehandlede,
  - Kanten af solpaneler skal have samme farve som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed,
  - Anlæg skal lægges på tagfladen og være parallelle med denne,
  - Anlæg skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter og lignende, som ikke må bryde solcelle-/solpanel-fladen,
  - Solenergianlæg må ikke placeres på terræn.
- §8.14 Udhængsskilte er ikke tilladt i området.
- §8.15 For hver virksomhed i lokalplanområdet kan der opstilles ét skilt på maksimalt 6 m<sup>2</sup>.
- Skilteformen skal tilpasses bygningens arkitektur og udføres med enkeltbogstaver. Pladeskilte tillades ikke. Belysning skal være coronabelysning (bagudrettet lys ind mod facaden).
- Løbende og blinkende lysreklamer tillades ikke.



§8.16 Der må inden for lokalplanområdet placeres maks. 1 skiltepylon eller lignende opstander til planområdets samlede skiltning ud mod Strandbygade. Skiltepylonen må maks. være 2,5 m x 1 m (højde x bredde). Skiltepylonen skal placeres ved indkørsel til planområdet.

§8.17 Inden for delområde A skal altaner placeres inden for byggefeltet.

§8.18 Inden for delområde B må altaner placeres udenfor byggefeltet.

§8.19 Elevatorer og trapper skal indeholdes i bygningen.

§8.20 Der må ikke etableres svale- eller altangange.

## §9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

§9.1 Der skal sikres fælles opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet til boligformål og mindst 2 % af etagearealet til erhvervsformål. Ved mere end 3 boliger skal der udlægges et sammenhængende fælles opholdsareal på mindst 5% af det samlede grundareal.

§9.2 Udendørs opholdsarealer må etableres på altaner, tagterrasser, taghaver og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

§9.3 Fælles opholdsarealer skal fremstå overvejende grønne og indrettes med blandet beplantning i form af træer, buske, græsser og lignende.

§9.4 Ved etableres af fælles taghave/tagterrasse inden for byggefelt 2, skal der sikres afskærmende beplantning ind mod nabobebyggelsen på Strandbygade 6-8.

§9.5 Opholdsarealer, herunder tagterrasser og altaner, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

§9.6 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.

§9.7 Der skal sikres beplantning i form af hæk, træække eller lign. mellem parkeringsplads og fortov langs Strandbygade i en bredde på mindst 1 meter, som vist i princippet på lokalplankort – bilag B.

§9.8 Som minimum skal tag- og overfladevand fra 50% af ejendommens areal nedsives på egen grund.

## §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 veje er etablerede;

de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etablerede;

de i § 8 nævnte funktionskrav til bebyggelsen er opfyldt samt dokumenteret, så den indendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etablerede.

## §12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves og aflyses følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 473 – Bolig- og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade og Willemoesgade, vedtaget den 14.03.2005 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## §13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 01-015-0008 udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Plan & Byudviklingsudvalget i Esbjerg den 09. 10 2023.

Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergaard, Direktør for Teknik & Miljø



Strandbygade

1207u

**Ejerlav: Esbjerg Bygrunde**



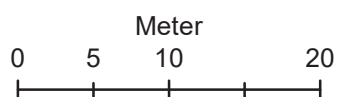
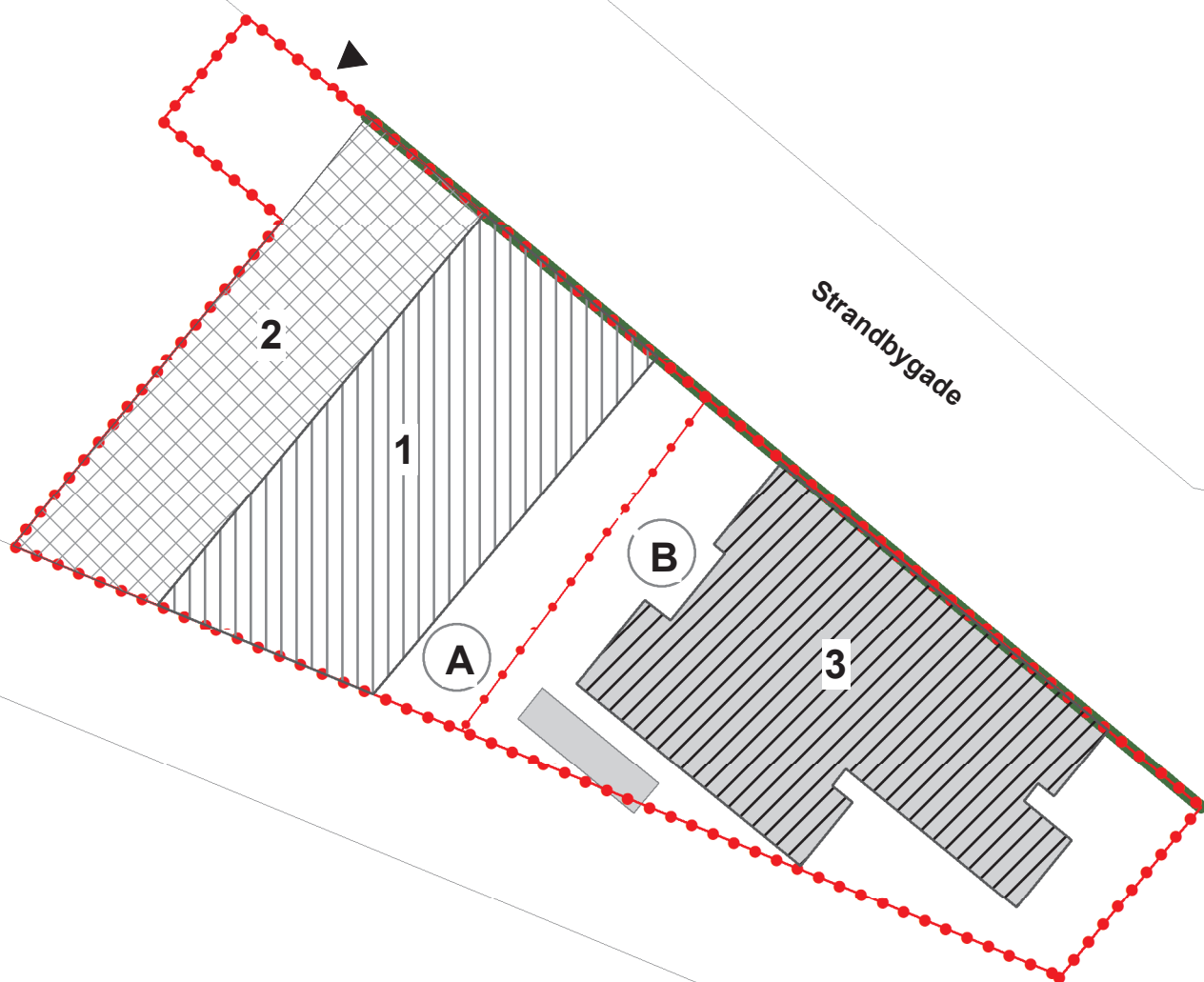
—●—●—● Lokalplangrænse

Meter  
0 5 10 20

**Bilag A**  
**Lp 01-015-0008**  
**Matrikelkort**







- Lokalplangrænse
- Delområde
- ▨ Byggefelt 1
- ▩ Byggefelt 2
- ▨ Byggefelt 3
- Eksisterende bebyggelse
- Beplantning
- ▲ Vejadgang

**Bilag B**  
**Lp 01-015-0008**  
**Lokalplankort**



Esbjerg  
Kommune

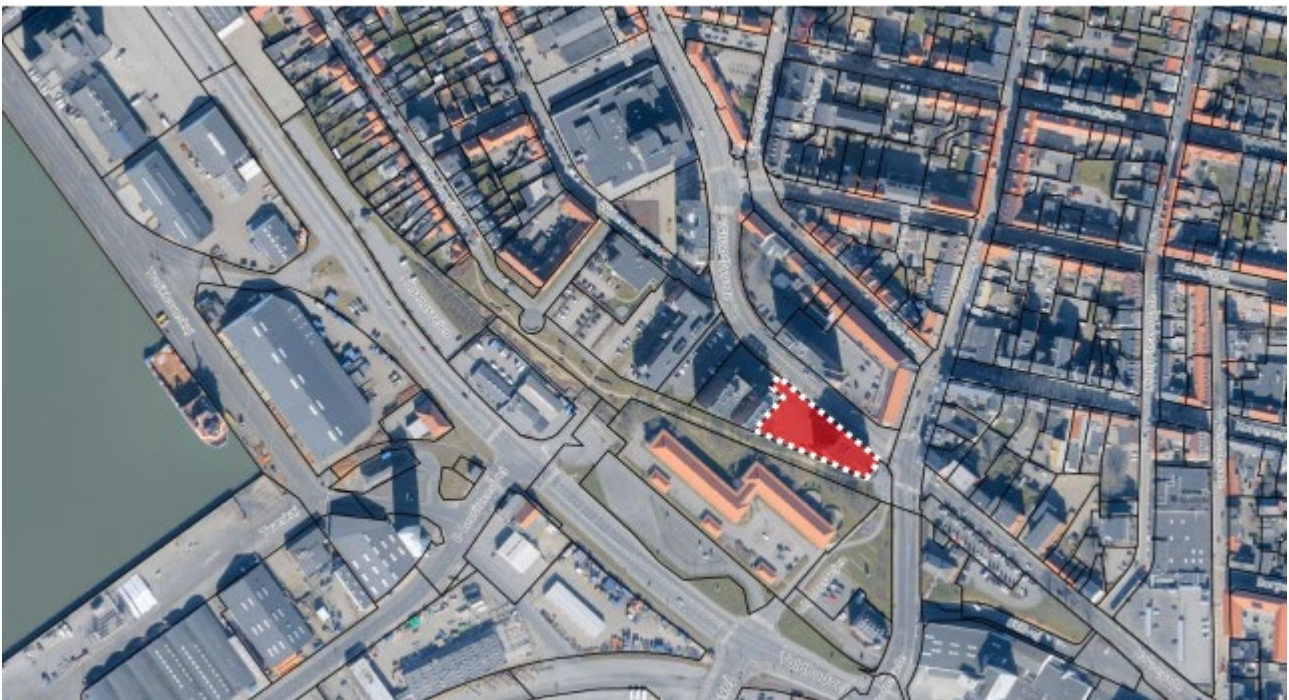


**Bilag C**  
**Lp 01-015-0008**  
**Illustrationstegning**

# Bilag D

# Afgrænsningsnotat

Miljørapport for kombineret bolig- og erhvervsområde ved Strandbygade, Esbjerg



Oktober 2022

Odense T: 6313 6800  
Vejle T: 7641 7100  
Kerteminde T: 6532 1771

Fredericia T: 7591 1200  
Middelfart T: 6441 8100  
Århus T: 8693 9300

Kolding T: 7552 0577  
Vissenbjerg T: 6480 1500  
København T: 3810 4700





## Indhold

|          |                                                              |           |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INDLEDNING .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>BESKRIVELSE AF PROJEKTET .....</b>                        | <b>3</b>  |
| 2.1      | Beliggenhed.....                                             | 3         |
| 2.2      | Disponering .....                                            | 3         |
| 2.3      | Facadematerialer.....                                        | 4         |
| 2.4      | Adgangsvej og parkering.....                                 | 4         |
| <b>3</b> | <b>KRAV OM MILJØVURDERING OG AFGRÆSNSINGSNOTAT .....</b>     | <b>4</b>  |
| <b>4</b> | <b>HØRING AF OFFENTLIGHEDEN OG BERØRTE MYNDIGHEDER .....</b> | <b>4</b>  |
| <b>5</b> | <b>LOVKRAV TIL INDHOLDET AF MILJØRAPPORTEN .....</b>         | <b>5</b>  |
| <b>6</b> | <b>AFGRÆNSNING AF MILJØRAPPORTEN .....</b>                   | <b>5</b>  |
| 6.1      | Afgrænsningsskema.....                                       | 6         |
| 6.2      | Sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger .....               | 11        |
| <b>7</b> | <b>METODE TIL MILJØVURDERINGEN.....</b>                      | <b>12</b> |
| 7.1      | Vurderingskriterier og databehov .....                       | 12        |
| 7.2      | Alternativer, herunder 0-alternativet .....                  | 13        |
| 7.3      | Geografisk afgrænsning .....                                 | 14        |
| 7.4      | Detaljeringsgrad .....                                       | 14        |
| 7.5      | Kumulativ virkning .....                                     | 14        |

## 1 Indledning

Esbjerg Kommune har igangsat udarbejdelse af plangrundlag for et område ved Strandbygade i Esbjerg, som planlægges anvendt til kombineret bolig- og erhvervsområde i form af et eksisterende kontorbyggeri, der skifter anvendelse til kombineret bolig- og erhvervsanvendelse, samt et nyt etagebyggeri på 9 etager, ligeledes med kombineret bolig- og erhvervsanvendelse.

Byrådet har igangsat planlægning, som skal muliggøre projektet, på udvalgsmøde den 18. august 2022. Planlægningen indebærer, at der skal udarbejdes en ny lokalplan samt kommuneplantillæg for området.

Dette afgrænsningsnotat er udarbejdet i medfør af miljøvurderingslovens § 11 med henblik på at afgrænse miljørapportens omfang og detaljeringsgrad for så vidt angår miljøvurdering af planforslagene.

Etablering af et etagebyggeri på 9 etager med en forventet højde på 32-34 meter er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, pkt. 3. Der udarbejdes derfor et afgrænsningsnotat til en miljørapport, som redegør for planernes påvirkninger af miljøet.

## 2 Beskrivelse af projektet

Planlægningen omfatter et planområde på ca. 2000 m<sup>2</sup> på Strandbygade 2 i Esbjerg. Området omfatter en eksisterende erhvervsbygning, hvor der i dag ligger et Finanscenter med Danske Bank, Realkredit Danmark og Danica Pension, samt disses parkeringsareal. Med nærværende planlægning ønskes der bygget et etagebyggeri på parkeringsarealet samt ændret anvendelse for erhvervsbygningen til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse.

### 2.1 Beliggenhed

Strandbygade 2 ligger centralt placeret i Esbjerg, lige i overgangszonen mellem by og havn. Grunden kobler sig på den grønne kile, som løber ud fra byparken og langs med havnen.

Mod nord afgrænses planområdet af Strandbygade, mod øst af Stormgade, mod syd af en sti-forbindelse igennem et grønt areal og mod vest af to boligblokke.

### 2.2 Disponering

Bebyggelsen disponeres således på grunden, at bygningens boligdel har passende afstand til de nuværende boliger mod nordøst, og erhvervsdelen har lidt kortere afstand omkringliggende bebyggelse.



Figur 2 - Planområdet er markeret med orange.

Boligerne vil have altaner, mens erhvervsdelen på sin side overvejende har et trappetårn mod parkeringspladsen. Dermed tages der i projektet maksimalt hensyn til placering af bebyggelsen under hensyn til naboerne, samtidigt med at projektets kommende beboere sikres udsyn mod havet.

Bygningen spænder mellem et grønt areal og Strandbygade. Mod det grønne areal etableres en taghave, der skaber en grøn forbindelse fra projektet mod friarealet. Samtidigt er taghaven med til at afskærme parkeringen og skabe et grønt tæppe og miljø for de omkringliggende lejligheder.

Mod Strandbygade kan der etableres "studio"-lejligheder eller mindre erhvervsenheder. Lejlighederne afskærmes med en grøn kantzone og har fra 1. sal direkte adgang til taghaven.

### 2.3 Facadematerialer

Bygningens primære konstruktion vil være i beton, hvor der kan tænkes anvendt "grøn" beton eller andet materiale med reduceret CO<sub>2</sub>-aftryk. Konstruktionen tænkes udført som et søjlepladeprincip, der tillader, at facaderne kan udføres i lette materialer. Konstruktionen opbygges omkring trappe og elevatortårn som stabiliserende kerne.

Boligernes facade er optimeret i forhold til optimalt lysindfald, således at overophedning minimeres, samtidigt med at der opnås en god dagslyskvalitet. Der tænkes etableret solceller på husets øverste tagflade.

Der etableres en fælles taghave, der udover at tilbyde almindelige rekreative funktioner og bidrage til områdets biodiversitet også forsinker regnvand. Fra projektets øvrige tagflader vil regnvand blive ledt til taghavens og altanernes vandingssystemer.

### 2.4 Adgangsvej og parkering

Den nye bebyggelse placeres på et areal, der i dag udgør en parkeringsplads. Der disponeres med parkering både udendørs og i en parkeringskælder. Den nuværende indkørsel fra Strandbygade bibeholdes, og der etableres en bilelevator til parkeringskælderen. Parkeringsarealerne vil være til fælles brug for den nye bebyggelse og eksisterende på Strandbygade 2.

## 3 Krav om miljøvurdering og afgrænsningsnotat

Planlægningen er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, pkt. 3, som foreskriver, at myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering af planer og programmer, hvor disse vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til miljøvurderingslovens § 11 skal myndigheden fastlægge, hvor omfattende og detaljerede oplysninger en miljørapport skal indeholde, for at myndigheden på et oplyst grundlag kan vurdere et projekts miljømæssige påvirkninger.

Afgrænsningsnotatet fastlægger de emner, der vil blive vurderet yderligere i en miljørapport for et etagebyggeri på Strandbygade i Esbjerg. Notatet fastlægger dermed, hvilke miljøforhold, der skal indgå i de videre undersøgelser, samt hvilken detaljegrad af disse der vil fremgå af miljørapporten. Derudover oplyser notatet om, hvordan hørings-svar fra den offentlige høring inddrages i den videre miljøvurderingsproces.

## 4 Høring af offentligheden og berørte myndigheder

Ved udarbejdelsen af en miljøvurdering, foretager myndigheden (Esbjerg Kommune) en høring af offentligheden og de berørte myndigheder for at få deres input til afgrænsningen af miljørapportens indhold, jf. miljøvurderingslovens § 32, stk. 1, pkt. 1 og 2. Ved høringen får parterne mulighed for at komme med forslag til, hvilke miljømæssige ønsker belyst, samt hvilke alternativer de ønsker vurderet. Derudover kan de fremkomme med forslag og ideer til miljørapporten i øvrigt.

Afgrænsningsnotatet har været i høring hos nedenstående myndigheder i perioden fra 13. oktober til 3. november 2022:

- Esbjerg Museum
- DIN Forsyning
- Kulturstyrelsen
- Kystdirektoratet
- Naturstyrelsen
- Bolig- og Planstyrelsen
- Region Syddanmark

- Trafik- og Byggestyrelsen
- Sydvestjysk Brandvæsen
- Sydvestjyske Museer
- Miljøstyrelsen

## 5 Lovkrav til indholdet af miljørapporten

Miljørapporten skal overholde kravene i miljøvurderingslovens § 12 og bilag 4. Miljørapporten skal indeholde:

- En beskrivelse af planlægningens indhold, hovedformål og forbindelser med anden relevant planlægning
- En beskrivelse af de nuværende miljøforhold og en vurdering af udviklingen, hvis planlægningen ikke gennemføres (referencescenariet)
- En beskrivelse af miljøforholdene i områder der kan blive væsentligt berørt
- En beskrivelse af ethvert miljøproblem, som er relevant for planlægningen
- En beskrivelse af, hvordan der er taget hensyn til projektets mulige påvirkning af beskyttede områder og relevante nationale og internationale miljømålsætninger
- En beskrivelse af projektets forventede væsentlige virkninger på miljøet, herunder i forhold til det brede miljøbegreb pkt. 1-10 samt 13 jf. afsnit 3
- En beskrivelse af undersøgte alternativer og det valgte alternativ, planlagte afværgeforanstaltninger og eventuelle overvågningsordninger samt metode og manglende viden
- Et ikke-teknisk resumé

Grundlaget for miljørapportens vurdering, jf. § 12, stk. 2, er de miljøoplysninger, som fremgår af lovens bilag 4, og som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen er, hvad planen indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

Der kan også i løbet af arbejdet med miljørapporten opstå emner eller problemstillinger, der bør belyses som en del af det endelige beslutningsgrundlag. Hvis dette behov skulle opstå, vil myndigheden (Esbjerg Kommune) gå i dialog med bygherre om processen, herunder indhold og omfang af miljørapporten.

## 6 Afgrænsning af miljørapporten

I miljøvurderingsloven er der krav om, at miljøvurderingen skal baseres på den sandsynlige væsentlige indvirkning inden for et bredt miljøbegreb, der omfatter følgende faktorer:

- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna,
- befolkningen,
- menneskers sundhed,
- jordbund og jordarealer,
- vand,
- luft,
- klimatiske faktorer,
- materielle goder,
- landskab,
- kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk kulturarv,
- større menneskeskabte katastroferisici og ulykker,
- ressourceeffektivitet, samt
- det indbyrdes forhold mellem disse faktorer



## 6.1 Afgrænsningsskema

Vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger er gennemført i henhold til de i loven fastlagte miljøfaktorer og kriterier for bestemmelse af den sandsynlige indvirkning på miljøet.

Skemaet nedenfor belyser de områder, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal vurderes nærmere i miljørapporten.

|       | Miljøfaktor                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mulig påvirkning<br><br><b>Afgrænsning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Ingen eller kun ubetydelig påvirkning | Potentiel væsentlig påvirkning |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vurderes ikke yderligere              | Vurderes i miljørapport        |
| NATUR | <b>Biologisk mangfoldighed</b><br><br><i>Biodiversitet</i><br><i>Biotyper (dyre- og planteliv)</i><br><i>Bilag IV-arter</i><br><i>Sammenhængende naturområder</i>                                                                                                                  | <u>Generelt</u><br>Der er ingen væsentlige naturinteresser inden for eller i nærheden af planområdet. Planområdet er et parkeringsareal i bymæssig bebyggelse. Pga. trafik og byliv er der ikke optimale vilkår for hverken bilag IV-arter eller andet dyre- og planteliv.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | X                                     |                                |
|       | <b>Flora og fauna</b><br><br><i>Naturområder (Natura 2000, § 3-områder, fredskov)</i><br><i>Planlagt natur (Grønt Danmarkskort, økologiske forbindelser, spredningskorridorer)</i><br><i>Blå – Grønne strukturer</i><br><i>Skovrejsning/-nedlæggelse</i><br><i>Lavbundsarealer</i> | <u>Natura 2000</u><br>Nærmeste Natura 2000-område er nr. 89 "Vadehavet", som ligger 1,5 km vest for planområdet. I forbindelse med lokalplanlægningen vil det blive forudsat, at et kommende projekt for blandet bolig og erhverv i området vil blive indrettet på en sådan måde, at det kan udelukkes, at der kan ske påvirkning på Natura 2000-området og de arter, der indgår i udpegningsgrundlaget. Emnet vil derfor ikke blive vurderet i miljørapporten.<br><br><u>Grønt rekreativt område</u><br>Umiddelbart syd for planområdet er der et grønt bælte, der i kommuneplanen er udpeget som grønt rekreativt område. Planlægningen vurderes ikke at påvirke bæltet, da dette friholdes for bebyggelse.<br><br><u>Generelt</u><br>Planområdet ligger uden for udpegede lavbundsområder, økologiske forbindelser mv., har ikke fredskovsarealer eller § 3-områder, og indgår ikke i Grønt Danmarkskort.<br>Lokalplanen forventes at indeholde krav om grønne frirum og beplantning. | X                                     |                                |
| VAND  | <b>Grundvand</b><br><br><i>Almene grundvandsforhold og drikkevandsinteresser</i><br><i>Risiko for forurening af grundvandsressourcen</i><br><i>Vandforsyning</i>                                                                                                                   | <u>Generelt</u><br>Der er ingen drikkevandsinteresser, boringsnære beskyttelsesområder, følsomme indvindingsområder eller indvindingsoplande inden for planområdet. Byggeriet forventes ikke at påvirke drikkevandsinteresser.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | X                                     |                                |
|       | <b>Overfladevand</b><br><br><i>Påvirkning af hav, vandløb og vådområder (hydrologi og vandmiljø)</i><br><i>Grundvandssænkning</i>                                                                                                                                                  | <u>Overfladevand</u><br>Den eksisterende bebyggelse på Strandbygade 2 er separatkloakeret, og det vurderes, at denne løsning er velfungerende og kan fortsætte selv ved ændret anvendelse til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse.<br><br>I henhold til Esbjerg Spildevandsplan 2022-2027 må der fra byfortætningsprojekter maksimalt afledes tag- og overfladevand fra 50% af ejendommens grundareal til DIN Forsynings regnvandssystem. Der er derfor vigtigt at                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       | X                              |

|            | Miljøfaktor                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mulig påvirkning<br><br><b>Afgrænsning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ingen eller kun ubetydelig påvirkning | Potentiel væsentlig påvirkning |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Vurderes ikke yderligere              | Vurderes i miljørapport        |
|            | Nedsivning og LAR-løsninger<br>Udledning af spildevand<br>Okkerforurening                                                                                                                                                                                                                          | <p>arbejde videre ud før følgende begrænsning: Som minimum skal tag- og overfladevand fra 50 % af ejendommens areal nedsives på egen grund.</p> <p>Af spildevandsplanen fremgår endvidere, at der i forbindelse med projekter, der kræver tilslutning til kloaksystemet, skal udarbejdes og indsendes en vandhåndteringsplan, som beskriver, hvordan projektet kan medvirke til, at projektet ved regnhændelser &gt; T = 5 kan medvirke til at minimere risikoen for oversvømmelse med regnvand på terræn i og uden for området.</p> <p><b>Håndtering af overfladevand bør derfor indgå i miljørapporten, og der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan.</b></p> <p><u>Generelt</u><br/>Spildevand håndteres i henhold til spildevandsplanen. Der forventes ikke behov for permanent grundvandssænkning. Der er ingen okkerforurening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |                                |
| BEFOLKNING | <b>Befolkning</b><br>Trafikafvikling (belastning, fremkommelighed, barriere)<br>Trafikal tilgængelighed<br>Kollektiv trafik<br>Adgang til skole og arbejde<br>Påvirkning af erhvervsliv<br>Boligforhold<br>Sociale forhold<br>Utryghed/kriminalitet<br>Svage grupper/handicappede<br>Indbliksgener | <p><u>Trafikafvikling og trafikal tilgængelighed</u><br/>Den overordnede beliggenhed af planområdet er god på grund af umiddelbar nærhed til det overordnede vejnet og motorvejen. Det areal, som med realiseringen af planlægningen, ønskes bebygget, fungerer i dag som et parkeringsareal for Finanscenteret med ca. 50 parkeringspladser. Parkeringsarealet bliver naturligt reduceret med den nye bebyggelse. Derudover bliver den eksisterende overkørsel til arealet, som i dag benyttes af både Finanscenteret og nabobebyggelsen på Strandbygade 6-8, yderligere belastet af et nyt byggeri med både boliger og erhverv.</p> <p><b>Trafikafvikling og en belysning af de nødvendige parkeringsforhold bør derfor indgå i miljørapporten.</b></p> <p>Det kan ikke udelukkes, at der i anlægsfasen kan komme tung trafik i et omfang, som kan påvirke den øvrige trafik og afviklingen på det omkringliggende vejnet. Dette afhænger dog af det konkrete projekt og vurderes ikke i forbindelse med planlægningen.</p> <p><u>Indbliksgener</u><br/>Planlægningen muliggør en bebyggelse på op til 9 etager med kombineret bolig og erhverv. Pga. sin placering mellem to eksisterende bygninger på henholdsvis 5 og 7 etager kan der naturligt være et kig ind både til og fra de eksisterende bygninger.</p> <p><b>Indbliksgener bør derfor indgå i miljørapporten.</b></p> <p><u>Generelt</u><br/>Planlægningen tilfører både boliger og erhverv til Esbjerg og vil derfor have en positiv påvirkning i forhold til boligforhold, erhvervsliv og sociale forhold. Med sin centrale placering i byen vil der ligeledes være god adgang til skole og arbejde samt kollektiv trafik. Med bl.a. belysning kan området gøres trygt at færdes på.</p> <p>Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af befolkningen.</p> |                                       | X                              |
|            | <b>Materielle goder</b><br>Adgang til service og detailhandel<br>Mødesteder med social værdi (fælleshus, torve og pladser)                                                                                                                                                                         | <p><u>Materielle goder</u><br/>Virningen forventes at være meget lille, men der vil være en påvirkning af handelslivet og boligstrukturen i og med, at der planlægges for både boliger, liberalt erhverv og butiksførmål.</p> <p><b>Materielle goder bør derfor indgå i miljørapporten.</b></p> <p><u>Generelt</u><br/>Med sin bynære placering ligger planområdet tæt på bl.a. service, detailhandel samt diverse torve og pladser. Pga. ejendommens højde vil der fra de fleste etager være udsigt over Vesterhavet, havnen og byen. Syd for planområdet</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       | X                              |

| Miljøfaktor                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Mulig påvirkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Ingen eller kun ubetydelig påvirkning | Potentiel væsentlig påvirkning |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Afgrænsning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vurderes ikke yderligere              | Vurderes i miljørapport        |
| <i>Ejendomsforhold (fysisk ejendom, matrikulære sager)</i><br><i>Attraktive omgivelser (udsigt, naboområder, opholdsarealer)</i><br><i>Begrænsning af anvendelsen af naboarealer</i><br><i>Socioøkonomiske effekter (arealudnyttelse, eksposering, mobilitet)</i>                              | ligger der et grønt område med stiforbindelser, som kobler området sammen med havnearealet både mod syd og vest.<br>Planlægningen vurderes ikke at medføre væsentlig påvirkning af ovennævnte materielle goder                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |                                |
| <b>Menneskers sundhed</b><br><i>Støjpåvirkning og vibrationer</i><br><i>Luft- og lugtpåvirkning</i><br><i>Lysgener og -refleksion</i><br><i>Skyggepåvirkning</i><br><i>Vindforhold/turbulens</i><br><i>Trafiksikkerhed</i><br><i>Fritidsliv og rekreative interesser</i><br><i>Bynær natur</i> | <p><u>Støjpåvirkning</u><br/>           Den nordlige del af planområdet er udpeget som støjbelastet areal i kommuneplanen. Støjbelastningen refererer til vejstøj i retningslinje SJ.7 og foreskriver, at der inden tilladelse til nye støjfølsomme anlæg eller bebyggelser skal eftervises, at der kan tilvejebringes acceptable støjforhold. Derudover kan der være støjpåvirkning fra havnen. Det skal desuden sikres, at havneerhverv ikke bliver pålagt skærper af de gældende støjgrænseværdier. Støjdokumentationen skal foreligge som "Miljømåling - ekstern støj".<br/> <b>Støjpåvirkning bør derfor indgå i miljørapporten, og der skal udarbejdes en støjredegørelse.</b></p> <p><u>Skyggepåvirkning</u><br/>           Bebyggelsen vil med sin højde på 32-34 meter naturligt ændre på skyggeforholdene i området og til naboerne.<br/> <b>Skyggepåvirkning bør derfor indgå i miljørapporten.</b></p> <p><u>Vindforhold og turbulens</u><br/>           Den fremherskende vind fra vest vil generelt skabe vindnedslag på bygningens vestfacade og turbulens på bagsiden. En undersøgelse af vindforholdene, samt hvordan man med bygningens udformning og med materialevalg mv. kan afhjælpe denne udfordring, vil være nødvendig. En vurdering af vindkomforten.<br/> <b>Vindforhold og turbulens bør derfor indgå i miljørapporten.</b></p> <p><u>Generelt</u><br/>           Det forudsættes, at virksomheder i området skal overholde de gældende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til omgivelserne.<br/>           Der planlægges for liberalt erhverv, der kan indpasses i et boligområde, så der vil ikke være luft- eller lugtpåvirkning.<br/>           Der forventes indarbejdet krav i lokalplanen til belysning, så der ikke kommer gener for omkringliggende veje eller naboer.</p> |                                       | X                              |

|               |                                                                                                                                                                                                                                        | Mulig påvirkning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ingen eller kun ubetydelig påvirkning | Potentiel væsentlig påvirkning |
|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|               | Miljøfaktor                                                                                                                                                                                                                            | <b>Afgrænsning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Vurderes ikke yderligere              | Vurderes i miljørapport        |
| SIKKERHED     | <b>Sikkerhed</b><br>Beredskab og redning<br>Menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker<br>Terrorrisiko<br>Brand- og eksplosionsfare<br>Giftpåvirkning<br>Udslip af kemikalier og miljøfremmede stoffer<br>Risikovirksomheder | <u>Generelt</u><br>Planlægningen omfatter ikke mulighed for risikovirksomheder, og der er ikke eksisterende risikovirksomheder i umiddelbar nærhed. Emnet vurderes derfor ikke yderligere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | X                                     |                                |
|               | <b>Jordarealer</b><br>Arealforbrug (arealudnyttelse og -disponering, inddragelse af nye arealer)<br>Byomdannelse<br>Arealanvendelse<br>Råstoffer                                                                                       | <u>Generelt</u><br>Planlægningen handler om en byomdannelse og tager derfor ikke nye, ubenyttede og ubefæstede arealer i brug, men er en fortætning af eksisterende by. Det vurderes derfor, at der ikke er tale om væsentlig påvirkning af interesser i jordarealer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | X                                     |                                |
| JORD          | <b>Jordbund</b><br>Kendskab til jordforurening<br>Forureningsrisiko<br>Kemikalier og miljøfremmede stoffer<br>Jordhåndtering og -flytning                                                                                              | <u>Generelt</u><br>Planområdet ligger i byzone og er derfor områdeklassificeret. I forbindelse med anlægsarbejdet vil der ske afgravning af jord, der så vidt muligt vil blive genanvendt på stedet. Eventuel flytning og bortskaffelse af overskudsjord og belægning skal ske i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes regler, og bortskaffelse af byggeaffald skal ske i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes gældende regulativ for erhvervsaffald. Anlægsarbejder på arealet vil skulle ske med overholdelse af jordforureningsloven. Emnet vurderes derfor ikke yderligere. | X                                     |                                |
|               | <b>Ressourceeffektivitet</b><br>Forbrug af råstoffer<br>Vandforbrug<br>Energiforbrug<br>Affaldsproduktion og -håndtering<br>Transportarbejde                                                                                           | <u>Generelt</u><br>Det forventes, at der i anlægsfasen vil skulle køres grus til området til nivellerings af planområdet. I driftsfasen forventes virksomheder primært at forbruge vand og el. Strøm til anlægget leveres ved tilslutning til det overordnede elnet, der findes i umiddelbar nærhed af planområdet. Forbrug af el og vand i området vil ikke være usædvanligt for et blandet bolig- og erhvervsområde.                                                                                                                                                           | X                                     |                                |
| LUFT OG KLIMA | <b>Klimatiske faktorer</b><br>Tilpasningsbehov (skybrud, oversvømmelse, stormflod)<br>Lavbundsarealer/bluespot<br>Erosion                                                                                                              | <u>Oversvømmelsesrisiko</u><br>Planområdet ligger i et område med oversvømmelsesrisiko og har flere bluespot-områder ind mod naboboligerne mod vest. Det betyder, at der skal etableres afværgeforanstaltninger i forbindelse med planlægningen.<br><b>Oversvømmelsesrisiko bør derfor indgå i miljørapporten.</b>                                                                                                                                                                                                                                                               |                                       | X                              |

|           | Miljøfaktor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Mulig påvirkning<br><br><b>Afgrænsning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Ingen eller kun ubetydelig påvirkning | Potentiel væsentlig påvirkning |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Vurderes ikke yderligere              | Vurderes i miljørapport        |
|           | Forebyggelse (CO <sub>2</sub> -udledning, transportvaner, vedvarende energi, energiforsyning, skovrejsning)<br><br>Ny teknologi                                                                                                                                                                                                                              | <u>Generelt</u><br>Planområdet omfatter ikke udpegede lavbunds- eller erosionsarealer. Emnet vurderes derfor ikke yderligere.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                       |                                |
|           | <b>Luft</b><br><br>Emission (CO <sub>2</sub> , partikler mv.)<br><br>Luftforurening, herunder støv og lugt<br><br>Diffuse kilder                                                                                                                                                                                                                             | <u>Generelt</u><br>Det forudsættes, at virksomheder i området skal overholde de gældende grænseværdier for luftemissioner i forhold til omgivelserne. Der planlægges for liberalt erhverv, der kan indpasses i et boligområde, så der vil ikke være luft- eller lugtpåvirkning. Emnet vurderes derfor ikke yderligere.                                                                                                                                                                                                                                                 | X                                     |                                |
| LANDSKAB  | <b>Landskab</b><br><br>Landskabelig værdi og overordnet landskabsstruktur<br><br>Forholdet mellem by og land<br><br>Kystnærhedszonen<br><br>Geologisk værdifulde områder<br><br>Fredede arealer (frednings-sager og klitfredninger)<br><br>Bygge- og beskyttelseslinjer<br><br>NBL § 15-19 (strand, å, sø, skov, kirke og fortidsminde)<br><br>Terrænforhold | <u>Bynær kystzone</u><br>Planområdet ligger inden for den bynære kystzone. I forbindelse med planlægningen skal der tages stilling til planens visuelle påvirkning af kysten, da bebyggelsen opføres i en højde på 32-34 meter.<br><b>Påvirkning af den bynære kystzone bør derfor indgå i miljørapporten.</b><br><br><u>Generelt</u><br>Planområdet er ikke omfattet af landskabelige og geologiske udpegninger, indeholder hverken naturbeskyttede eller fredede arealer og er ikke omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer. Emnet vurderes derfor ikke yderligere. |                                       | X                              |
|           | <b>Visuelle forhold</b><br><br>Bylandskaber og bymiljø<br><br>Indsigtslinje og udkigspunkter<br><br>Arkitektur og det bebyggede miljø<br><br>Byrum (pladser og veje) og byliv<br><br>Beplantning og inventar                                                                                                                                                 | <u>Generelt</u><br>Det åbne byrum, der eksisterer i planområdet i dag, vil blive erstattet af et anderledes byrum, der naturligt vil dannes rundt om højhuset. Forskellige overvejelser om bl.a. parkeringsforhold (omkring bebyggelsen eller integreret i bebyggelsen), bygningens æstetik, udenomarealernes tilgængelighed og bygningens måde at stå på jorden på kan have en betydning for oplevelsen af byrummet og bør derfor vurderes nærmere.<br><b>Påvirkning af de visuelle forhold, herunder byrummet, bør indgå i miljørapporten.</b>                       |                                       | X                              |
| KULTURARV | <b>Arkæologiske værdier</b><br><br>Jordfaste fortidsminder og arkæologisk arv<br><br>Kulturavsarealer<br><br>Almene bevaringsinteresser                                                                                                                                                                                                                      | <u>Generelt</u><br>Der er ingen udpegninger af fortidsminder, kulturavsarealer mv. inden for planområdet. Der forventes derfor ikke at være arkæologiske interesser. Anlægsarbejdet inden for planområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jf. kapitel 8 i museumsloven. Da museet skal forhåndsvurdere og eventuelt udføre forundersøgelser eller prøvegravning af området                                                                                                                                                                       | X                                     |                                |



|          | Miljøfaktor                                                                                                                                                                                                                        | Mulig påvirkning<br><br><b>Afgrænsning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Ingen eller kun ubetydelig påvirkning | Potentiel væsentlig påvirkning |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
|          |                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vurderes ikke yderligere              | Vurderes i miljørapport        |
| EFFEKTER | Beskyttede fortidsminder                                                                                                                                                                                                           | inden det frigives af museumslovens regler, vil de arkæologiske interesser blive varetaget.                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                       |                                |
|          | <b>Kulturhistoriske værdier</b><br><br>Kirker og kirkeomgivelser<br><br>Fredede eller bevaringsværdige bygninger<br><br>Beskyttede diger<br><br>Kulturhistoriske elementer/strukturer<br><br>Kulturmiljøer<br><br>Bevaringsværdier | <u>Generelt</u><br>Der er ingen udpegninger af bevaringsinteresser, kirkeomgivelser, kulturmiljøer mv. inden for planområdet.<br>Emnet vurderes derfor ikke yderligere.                                                                                                                                                                                          | X                                     |                                |
|          | <b>Det indbyrdes forhold mellem de ovenstående faktorer</b><br><br>▪ synergi, kombinatoriske og sekundære effekter<br><br>▪ akkumulation, sammenhænge og modsætninger                                                              | <u>Generelt</u><br>Ingen særlige forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                     |                                |
|          | <b>Midlertidige effekter</b><br><br>▪ anlægsfase (støj, ressourcer, vibrationer, trafik mv.)                                                                                                                                       | <u>Anlægsfase</u><br>Anlægsfasen for det planlagte byggeri forventes at være omfattende og langvarig, og der kan derfor i et vist omfang ske genepåvirkning af omgivelserne fra byggeaktiviteter, øget trafik, støj og vibrationer fra kørsel, anlægsarbejder og lignende.<br><b>Miljøpåvirkninger fra anlægsarbejder omtales og beskrives i miljørapporten.</b> |                                       | X                              |
|          | <b>Kumulative effekter</b><br><br>▪ af flere emner eller flere områder (etaper eller tilstødende områder)                                                                                                                          | <u>Generelt</u><br>Ingen særlige forhold.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                     |                                |

## 6.2 Sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger

Afgrænsningen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger ved realisering af planforslaget er gennemført i henhold til de i loven fastlagte miljøfaktorer.

Denne afgrænsning er gennemført for at identificere de områder, hvor der kan være sandsynlighed for en væsentlig miljøpåvirkning, og som derfor skal vurderes nærmere i miljørapporten.

Esbjerg Kommune vurderer, at følgende emner skal beskrives og vurderes nærmere i miljørapporten:

- Vand
  - Overfladevand
- Befolkning
  - Trafikafvikling og parkering
  - Indbliksgener
  - Materielle goder
  - Skyggepåvirkning
  - Støjpåvirkning
  - Vindforhold og turbulens
- Luft og klima
  - Oversvømmelsesrisiko
- Landskab
  - Bynær kystzone
  - Visuelle forhold, herunder byrum
- Midlertidige effekter
  - Miljøforhold i anlægsfasen

Miljørapporten vil således omfatte en vurdering af, hvordan planforslaget kan påvirke ovenstående faktorer.

## 7 Metode til miljøvurderingen

Miljøvurderingen gennemføres som en vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang planen stemmer overens med de miljømålsætninger, som er fastlagt i lovgivningen og planlægningen, og om der vurderes at være væsentlige indvirkninger på enkelte miljøfaktorer på grundlag af de nedenfor nævnte kriterier, indikatorer og data.

Grundlaget for miljørapportens konsekvensvurderinger er som udgangspunkt aktuel viden på tidspunktet for udarbejdelse af planforslaget, dvs. foreliggende data, planer og rapporter mv.

Ved visse emner er der gennemført feltundersøgelser for få tilstrækkelig viden om området.

### 7.1 Vurderingskriterier og databehov

I nedenstående tabel er der angivet en række kriterier og databehov til brug for vurderingen af de sandsynlige væsentlige miljøpåvirkninger, der er identificeret ovenfor i afsnit 6.

| Miljøfaktorer | Vurderingskriterier | Databehov                                                                                     |
|---------------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vand          | Overfladevand       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Vandhåndteringsplan</li><li>- LAR-løsninger</li></ul> |

|                       |                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                       |                                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Beregninger af kapacitet</li> <li>- Kvalitative vurderinger</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Befolkning            | Trafikafvikling og parkering<br><br>Indbliksgener<br><br>Materielle goder<br><br>Skyggepåvirkning<br><br>Støjpåvirkning<br><br>Vindforhold | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trafiktal</li> <li>- Vurdering af trafikafvikling</li> <li>- Vurdering af parkeringsbehov og -udlæg</li> <li>- Besigtigelse og vurdering af indbliksgener</li> <li>- Dronefotos fra forskellige etager</li> <li>- Soltimer over forskellige perioder</li> <li>- Støjredegørelse</li> <li>- Vindanalyse</li> <li>- Kvalitative vurderinger</li> </ul> |
| Luft og klima         | Oversvømmelse                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Blue spot</li> <li>- 100 års hændelser</li> <li>- Kvalitative vurderinger</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Landskab              | Den bynære kystzone<br><br>Visuelle påvirkninger, herunder påvirkning af byrum                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visualiseringer</li> <li>- Kvalitative vurderinger</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Midlertidige effekter | Miljøpåvirkninger i anlægsfasen                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kvalitative og kvantitative overslagsvurderinger</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 7.2 Alternativer, herunder 0-alternativet

Miljørapporten skal ifølge miljøvurderingsloven indeholde en beskrivelse af referencescenariet (0-alternativet). 0-alternativet beskriver det scenarie, at planforslaget ikke vedtages, således at eksisterende anvendelse til parkeringsareal videreføres.

Esbjerg Kommune fokuserer på byfortætning i Kommuneplan 2022-2034. Byfortætning er en vigtig tilgang i eksisterende boligområder, da dette kan sikre flere boliger inden for de arealer, der i forvejen er udlagt til by. Udover at dette kan bidrage til at opfylde de overordnede mål om byliv, tryghed og social integration, sker begrænsningen af byens udbredelse af hensyn til klima, infrastruktur, landbrug og natur.

Beliggenheden ved motorvejen og det overordnede elnet, og i sammenhæng med tilsvarende bolig- og erhvervsområder, vurderes at være velbeliggende. Bebyggelsens højde 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.

Under hvert emne i miljørapporten gives en beskrivelse af den nuværende miljøstatus i planområdet. Denne miljøstatus udgør en beskrivelse af miljøtilstanden ved 0-alternativet og udgør dermed en referenceramme for beskrivelsen af de potentielle konsekvenser ved gennemførelse af lokalplanen og projektet.

### **7.3 Geografisk afgrænsning**

Udgangspunktet for miljøvurderingen følger det afgrænsede planområde.

Miljøvurderingen vil derudover vurdere den udbredelse af miljøpåvirkningen, der er relevant uden for planområdet i forhold til påvirkningens karakter.

### **7.4 Detaljeringsgrad**

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til aktuelle og gængse vurderingsmetoder og til planens detaljeringsgrad. Der skal endvidere tages hensyn til, på hvilket trin planen befinder sig i et beslutningsforløb/planhierarkiet, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin.

### **7.5 Kumulativ virkning**

Der vurderes ikke at være kumulative virkninger, hvor de samlede miljøpåvirkninger er større end de enkelte miljøpåvirkninger hver for sig.

# 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 støjæssigt 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.

# Miljørapport

Strandbygade 2-4 i Esbjerg

**Etagebyggeri med kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse**



Dato: 08. marts 2023

## Indhold

|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| Etagebyggeri med kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse .....   | 1  |
| 1. Indledning .....                                              | 4  |
| 1.1 Miljøvurderingsprocessen .....                               | 4  |
| 1.2 Afgrænsning og krav til miljøvurdering .....                 | 5  |
| 2. Sammenfatning – ikke-teknisk resumé .....                     | 6  |
| 2.1 Status i områder, der bliver berørt .....                    | 6  |
| 2.1.1 Eksisterende, relevante miljøproblemer .....               | 6  |
| 2.3 Alternativer til planen .....                                | 6  |
| 2.3.1 Hvis planlægningen ikke gennemføres – 0-alternativet ..... | 7  |
| 2.4 Afgrænsning .....                                            | 7  |
| 2.5 Planlægningens sandsynlige miljøpåvirkninger .....           | 7  |
| 2.6 Afværgeforanstaltninger .....                                | 11 |
| 2.7 Overvågning .....                                            | 12 |
| 2.7.1 Vejtrafikstøj .....                                        | 12 |
| 2.8 Begrænsninger i miljørapporten .....                         | 12 |
| 2.8.1 Vejtrafikstøj .....                                        | 12 |
| 2.8.2 Virksomhedsstøj .....                                      | 13 |
| 3. Planlægningens indhold og omgivelser .....                    | 14 |
| 3.1 Beskrivelse af planforslagene .....                          | 14 |
| 3.1 Placering og kontekst .....                                  | 14 |
| 3.2 Anvendelse .....                                             | 14 |
| 3.3 Bebyggelse .....                                             | 14 |
| 3.4 Facadematerialer .....                                       | 15 |
| 3.5 Adgangsvej og parkering .....                                | 16 |
| 3.6 Status i projektområdet .....                                | 16 |
| 3.7 Planområdets omgivelser .....                                | 17 |
| 3.8 Forholdet til anden planlægning .....                        | 19 |
| 4. Afgrænsning af miljørapportens indhold .....                  | 20 |
| 4.1 Miljørapportens indhold .....                                | 20 |
| 4.2 Høring af berørte myndigheder .....                          | 20 |
| 5. Referencescenarie og alternativer .....                       | 22 |
| 5.1 Referencescenarie / 0-Alternativet .....                     | 22 |
| 5.2 Udvikling hvis planerne ikke vedtages .....                  | 23 |
| 5.3 Andre undersøgte alternativer .....                          | 23 |
| 6. Miljøvurdering – gennemgang af valgte emner .....             | 24 |



|                                             |    |
|---------------------------------------------|----|
| 6.1 Vand.....                               | 24 |
| 6.1.1 Overfladevand og oversvømmelse.....   | 24 |
| 6.2 Befolkning – menneskers sundhed.....    | 29 |
| 6.2.1 Trafikafvikling og parkering .....    | 29 |
| 6.2.2 Indbliksgener.....                    | 32 |
| 6.2.3 Materielle goder .....                | 42 |
| 6.2.4 Skyggepåvirkning.....                 | 44 |
| 6.2.5 Trafikstøj.....                       | 49 |
| 6.2.6 Virksomhedsstøj .....                 | 54 |
| 6.2.7 Vindforhold.....                      | 64 |
| 6.3 Luft og klima .....                     | 66 |
| 6.3.1 Oversvømmelse.....                    | 66 |
| 6.4 Landskab.....                           | 66 |
| 6.4.1 Bynær kystzone .....                  | 66 |
| 6.4.2 Visuel påvirkning af byrum .....      | 78 |
| 6.5 Midlertidige effekter .....             | 91 |
| 6.5.1 Miljøpåvirkninger i anlægsfasen ..... | 91 |
| 7. Baggrundsmateriale .....                 | 93 |

## Bilag

Bilag 1: Afgrænsningsnotat

Bilag 2: Vandhåndteringsplan

Bilag 3: Dronefotos – fra stueetage til 8. sal + billeder fra eksisterende erhvervsbygning

Bilag 4: Skyggediagrammer og facadeskygger

Bilag 5: Støjredegørelse – trafikstøj

Bilag 6: Støjredegørelse – virksomhedsstøj

Bilag 7: Vindanalyse

Bilag 8: Visualiseringer af den planlagte bebyggelse

## 1. Indledning

Claus Sørensen Ejendomme A/S ønsker at etablere et nyt etagebyggeri på 9 etager på Strandbygade 2 i Esbjerg. Etagebyggeriet skal opføres som blandet bolig- og erhvervsområde med lejligheder og liberale erhverv samt mulighed for en mindre udvalgswarebutik.

Byrådet har igangsat planlægning, der skal muliggøre projektet. Planlægningen indebærer, at der skal udarbejdes en ny lokalplan samt kommuneplantillæg for området.

Denne miljørapport er udarbejdet i medfør af miljøvurderingslovens § 12 for at belyse de miljømæssige konsekvenser ved at etablere projektet.

Etablering af et etagebyggeri på 9 etager med en forventet højde på 32-34 meter er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, pkt. 3. Bygherre har derfor anmodet om at udarbejde en miljørapport af planerne, som redegør for disses påvirkning af miljøet. Der er udarbejdet et afgrænsningsnotat, som overordnet ligger til grund for indholdet i miljørapporten samt eventuelle begrænsninger i metode og vurderinger.

En kort og ikke-teknisk sammenfatning af miljørapporten er indsat som en del af rapportens indledning i afsnit 2.

### 1.1 Miljøvurderingsprocessen

Den samlede miljøvurderingsproces består af fem faser:

**Fase 1** bruges til at danne sig et overblik over miljøudfordringer i planområdet for at afdække relevant viden i arbejdet med miljøvurderingen samt til at afgrænse indholdet af miljøvurderingen. Derudover høres de berørte myndigheder. Afgrænsningen er vedlagt denne miljøvurdering som bilag 1.

**Fase 2** udgøres af selve miljøvurderingen/miljørapporten. Miljøvurderingen indeholder en beskrivelse samt vurdering af planernes sandsynlige indvirkning på de udvalgte miljøparametre, der er nævnt i afgrænsningsnotatet.

**Fase 3** er en høringsfase, hvor berørte myndigheder, offentligheden og berørte parter har mulighed for at komme med bemærkninger til planforslagene og miljøvurderingen. Miljøvurderingen bliver fremlagt i offentlig høring sideløbende med planforslagene, så offentligheden kan forholde sig til planernes eventuelle indvirkning på miljøet.

**Fase 4** er planernes endelige vedtagelse, planmyndighedens sammenfattende redegørelse relateret til miljøvurderingen samt miljøvurderingens og planernes offentliggørelse.

Ved planforslagenes endelige vedtagelse skal der således iht. Miljøvurderingslovens § 9 foreligge en redegørelse for eventuelle ændringer i planen som følge af miljøvurderingens konklusioner og borgernes bemærkninger til planforslagene og miljørapporten.

**Fase 5** omfatter den opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det overvågningsprogram, der er fastlagt i miljøvurderingen.

## 1.2 Afgrænsning og krav til miljøvurdering

Det er miljørapportens formål at belyse de påvirkninger af miljøet, som planerne vil medføre. Hermed kan beslutningstagere, interessenter og borgere få de bedste muligheder for at bedømme fordele og ulemper ved planerne, før de endelige planer bliver vedtaget af byrådet – eventuelt med fastlæggelse af afværgeforanstaltninger, som kan forhindre eller begrænse miljøpåvirkningerne.

Generelt skal en plan miljøvurderes ud fra et bredt miljøbegreb, og det er den sandsynlige væsentlige miljøpåvirkning, der skal fastlægges, beskrives og evalueres.

Afgrænsningen af det konkrete indhold sker ved et afgrænsningsnotat, der indledende vurderer, hvilke miljøparametre der kan have en sandsynlig væsentlig påvirkning. Miljørapporten afgrænses til alene at behandle disse emner. Se bilag 1 for afgrænsningsnotat.

Miljørapporten skal samtidig kun indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges under hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder.

Miljøvurderingen er foretaget på baggrund af eksisterende og tilgængeligt materiale sammen med delrapporter indeholdende f.eks. visualiseringer, diagrammer og analyser udarbejdet for bygherre i relation til planlægningen. Pålideligheden i miljørapporten knytter sig således til kvaliteten af de anvendte planer og tilgængelige data samt til validiteten af delrapporterne.

## 2. 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.

### 2.1 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 syd-øst 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.

#### 2.1.1 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.

### 2.3 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.

### **2.3.1 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.

## **2.4 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.

## **2.5 Planlægningens sandsynlige miljøpåvirkninger**

### **2.5.1 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.

Ekstremregn (5 års-hændelse) 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.

### **2.5.2 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 byggesøgning 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.

### **2.5.3 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 boligers 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.

#### **2.5.4 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.

#### **2.5.5 Skyggepåvirkning**

Nabobebyggelsen på Strandbygade 6 vil blive påvirket af skygger om formiddagen og frem til middagstid, da den planlagte bebyggelse ligger øst/sydpøst 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.

#### **2.5.6 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<sub>den</sub>, og der skal dermed ikke etableres støjforanstaltninger.

#### **2.5.7 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.

### **2.5.8 Vindforhold**

Placering af bebyggelse i planområdet skaber en let øget vindbelastning omkring den nye bygnings 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.

### **2.5.9 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.

### **2.5.10 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.

### **2.5.11 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 trafikssikkerhed 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.

## **2.6 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.

### **2.6.1 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.

### **2.6.2 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.

### **2.6.3 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.

### **2.6.4 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.

### 2.6.5 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.

## 2.7 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

### 2.7.1 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.

## 2.8 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

### 2.8.1 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 støjmåssigt betydende delstrækninger) vil forøge ubestemtheden.

**2.8.2 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.



### 3. Planlægningens indhold og omgivelser

Dette kapitel beskriver planforslagenes indhold, hovedformål og planbindinger.

#### 3.1 Beskrivelse af planforslagene

Planlægningen omfatter et planområde på ca. 2000 m<sup>2</sup> på Strandbygade 2 i Esbjerg. Området omfatter en eksisterende erhvervsbygning, hvor der i dag ligger et Finanscenter med Danske Bank, Realkredit Danmark og Danica Pension, samt disses parkeringsareal. Med nærværende planlægning ønskes der bygget et etagebyggeri på parkeringsarealet.

#### 3.1 Placering og kontekst

Strandbygade 2 ligger centralt placeret i Esbjerg, lige i overgangszonen mellem by og havn. Grunden kobler sig på den grønne kile, som løber ud fra byparken og langs med havnen.



Figur 1 - Planområdet er markeret med orange.

Mod nord afgrænses planområdet af Strandbygade, mod sydøst af Stormgade, mod syd af en sti-forbindelse igennem et grønt areal og mod vest af to boligblokke.

#### 3.2 Anvendelse

Den nye bebyggelse skal anvendes til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse i form af lejligheder med altaner, liberale erhverv og mulighed for udvalgswarebutikker. Der vil desuden være tilhørende parkering i kælderen til fælles brug for både ny og eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet samt fælles friarealer.

Den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 gives mulighed for at ændre anvendelse til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse og vil derfor have mulighed for at omfatte boliger på sigt.

#### 3.3 Bebyggelse

##### 3.3.1 Ny bebyggelse

Den nye bebyggelse disponeres således på grunden, at bygningens boligdel har passende afstand til de nuværende boliger mod nordvest, og en tagterrasse skaber en afstand til den omkringliggende boligbebyggelse.

Boligerne vil have altaner, mens erhvervsdelen på sin side overvejende har et trappetårn mod parkeringspladsen. Dermed tages der i projektet maksimalt hensyn til placering af bebyggelsen under hensyn til naboerne, samtidigt med at projektets kommende beboere sikres udsyn mod havet.

Bygningen spænder mellem et grønt areal og Strandbygade. Mod det grønne areal etableres en taghave, der skaber en grøn forbindelse fra projektet mod friarealet. Samtidigt er taghaven med til at overdække og afskærme den del af parkeringen, der ligger i stueplan, og skabe et grønt tæppe og miljø for de omkringliggende lejligheder.

Mod Strandbygade kan der etableres mindre lejligheder eller erhvervsenheder. Lejlighederne afskærmes med en grøn kantzone og har fra 1. sal direkte adgang til taghaven.

### 3.3.2 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende kontorbebyggelse ændres ikke med muligheden for ændret anvendelse fra erhvervsformål til kombineret bolig- og erhvervsformål. Dog skal det sikres, at bebyggelsen opfylder kravene til opholdsarealer for boliger, såfremt dette bliver aktuelt. Dette kan gøres på flere måder, bl.a. ved at påsætte altaner på den eksisterende sydvestlige facade.

## 3.4 Facadematerialer

### 3.4.1 Ny bebyggelse

Den nye bygnings primære konstruktion vil være i beton. Konstruktionen tænkes udført som et søjlepladeprincip, der tillader, at facaderne kan udføres i lette materialer. Konstruktionen opbygges omkring trappe og elevatorårn som stabiliserende kerne.



Figur 2 - På billedet ses en mulig visualisering af den nye bebyggelse ud til Strandbygade.

Boligernes facade er optimeret i forhold til optimalt lysindfald, således at overophedning minimeres, samtidigt med at der opnås en god dagslyskvalitet. Der tænkes etableret solceller på bygningsens øverste tagflade.

Der etableres en fælles taghave, der udover at tilbyde almindelige rekreative funktioner og bidrage til områdets biodiversitet også forsinker regnvand.

### 3.4.2 Eksisterende bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse er udført i røde mursten med større vinduespartier ud mod Strandbygade og havnen. På øverste etage brydes facaden med mørke pladeelementer, som skaber et spil til den samlede bebyggelse.





Figur 3 - Eksisterende kontorbebyggelse i området set fra Strandbygade.

### 3.5 Adgangsvej og parkering

Den nye bebyggelse placeres på et areal, der i dag udgør en parkeringsplads for kontorbebyggelsen på Strandbygade 2. Der disponeres i den nye bebyggelse med overdækket parkering i stueplan samt i en parkeringskælder til fælles brug for både eksisterende og ny bebyggelse. Den nuværende indkørsel fra Strandbygade bibeholdes, og der etableres en bilelevator til parkeringskælderen.

### 3.6 Status i projektområdet

#### 3.6.1 Områdets nuværende anvendelse

Arealet anvendes til kontorbebyggelse samt parkeringsplads til denne.

#### 3.6.2 Trafikale forhold

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 øst og Vesterhavsgade i vest.

#### 3.6.3 Eksisterende bebyggelse og anlæg

Planområdet er bebygget med kontorbebyggelse i den østlige del og ubebygget i den vestlige.

Nordvest for planområdet er der etagebyggerier med boliger. Nord for planområdet, på den anden side af Strandbygade, ligger Hotel Scandic Esbjerg.



Figur 4 - Parkeringspladsen og kontorbyggeriet længst til højre på billedet udgør planområdet. På den anden side af Strandbygade ses Hotel Scandic Esbjerg (Strandbygade 3) til venstre på billedet. Bebyggelsen i midten er karrébebyggelse i 3 etager langs Kongensgade.



Figur 5 - Billedet er taget fra lokalplanområdet i nordvestlig retning. Til venstre ses naboboligerne (Strandbygade 6), midt i billedet og til højre ses bygninger med blandet bolig og erhverv på henholdsvis 4-5 etager og 9 etager.

### 3.7 Planområdets omgivelser

#### 3.7.1 Bymiljø

Bebyggelse mod øst, vest og nord for projektområdet udgøres af etageboliger og etageerhverv, der er præget af store bygningsvolumener i 3-8 etager.

Nord og nordøst for planområdet er bebyggelsen præget af karrémiljøer fra ældre tid, hvor karréerne nogle steder er bevaret helt som oprindeligt og andre steder løbende er blevet udskiftet og har fået et anderledes udtryk. Gaderne ligger i et grid-system som parallelle rækker og går nord-syd og øst-vest som et net i denne del af byen.

Mod syd ligger der ligeledes etagebyggeri på 3 etager, som udgøres af en større sammenhængende bygningsmasse med liberale erhverv.

Længere mod øst og nord er der en række spisesteder, udvalgswarebutikker samt dagligvarebutikker.



Figur 6 - Udkig fra krydset ved Stormgade og Strandbygade. Her kigges der langs Stormgade i nordgående retning, hvor der ses varierende bebyggelse og materialevalg. Samtidig viser billedet en lille del af det butiksliv, der er i området.



Figur 7 - Billedet viser krydset mellem Stormgade og Strandbygade. Den viste bebyggelse er langs Stormgade og viser en blandet bebyggelse af varierende højder og byggematerialer.

**3.7.2 Trafik**

Byen er præget af trafik omkring havnen. Det meste af den tunge trafik kører dog ad Østre Havnevej og Gammelby Ringvej, der fungerer som indfaldsveje til Esbjerg fra øst.

Derudover er der en del intern kørsel inden for havnearealet.

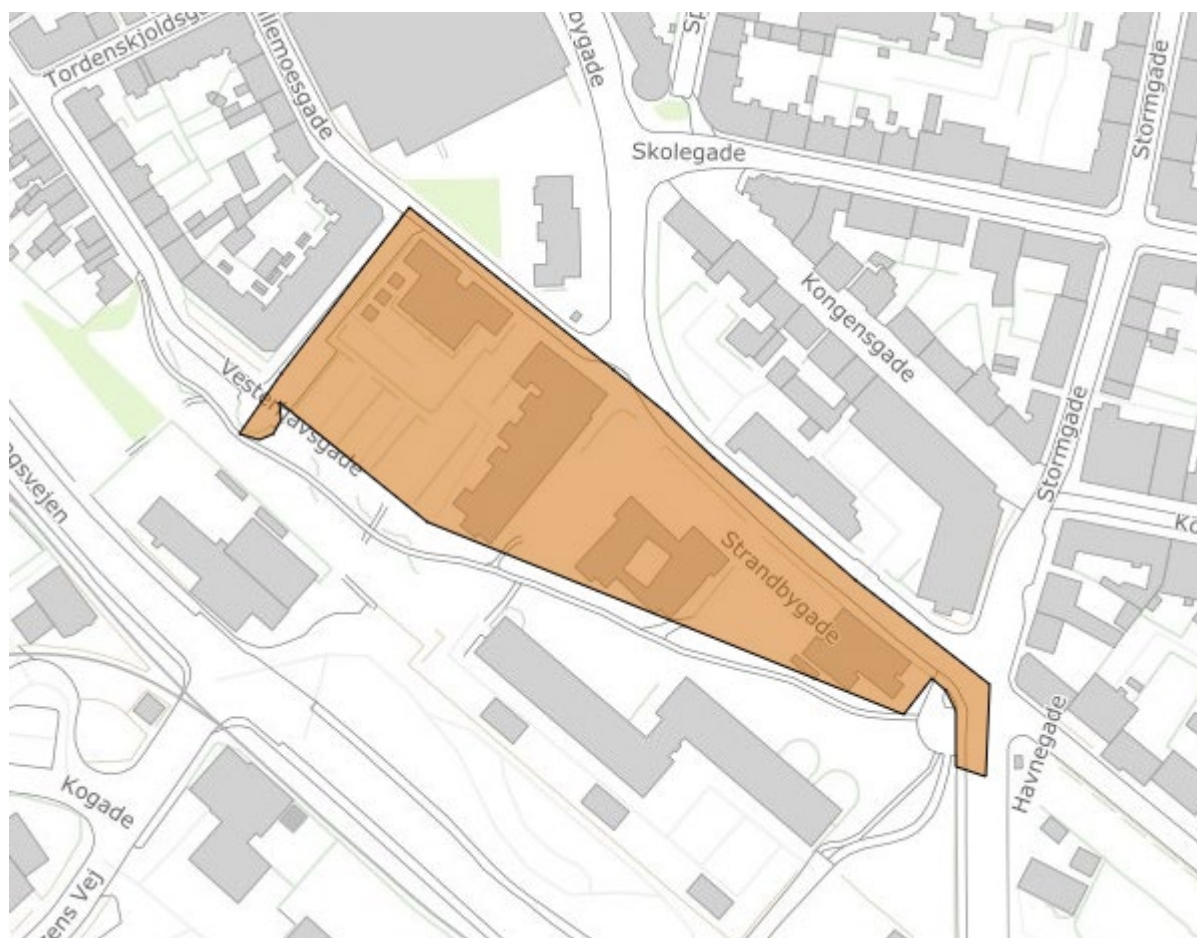
**3.7.3 Havn**

Esbjerg Havn er et knudepunkt for erhverv i kommunen, og der er over 200 virksomheder på havnen. Esbjerg Havns samlede areal er i dag på 4,5 millioner m<sup>2</sup>, hvilket gør den til Danmarks arealmæssigt største havn.



### 3.8 Forholdet til anden planlægning

#### 3.8.1 Kommuneplan 2022-2034



Figur 8 - Kommuneplanramme nr. 01-015-300 - Højgadegrunden

Planområdet er omfattet af kommuneplanramme nr. 01-015-300 – Højgadegrunden, som udlægger området til blandet boligområde.

Planlægningen fordrer et kommuneplantillæg, der bl.a. ændrer anvendelsen til et bydelscenter samt sætter bebyggelsesprocenten op.

#### 3.8.2 Natura 2000

Planområdet omfatter ikke et Natura 2000-område. Nærmeste Natura 2000-område er Vadehavet, som ligger ca. 1500 m sydvest for lokalplanområdet.

#### 3.8.3 Bilag IV-arter

Pga. trafik og byliv er der ikke optimale vilkår for hverken bilag IV-arter eller andet dyre- og planteliv.

#### 3.8.4 Den bynære kystzone

Planområdet ligger inden for den bynære del af kystzonen med en afstand til kysten på cirka 300 meter.



## 4. Afgrænsning af miljørapportens indhold

Med baggrund i miljøvurderingsloven har Esbjerg Kommune afgrænset miljørapportens indhold til følgende emner.

### 4.1 Miljørapportens indhold

Miljørapporten skal udarbejdes i henhold til miljøvurderingslovens § 12 og bilag IV.

Der skal udarbejdes et vurderingskapitel, der behandler hver af de valgte miljøparametre:

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

For hver miljøparameter skal miljørapporten beskrive og belyse:

- Beregningsmetode – forudsætninger
- Miljøstatus – tilstand i dag
- Relevante miljøbeskyttelsesmål
- Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser
- Afværgeforanstaltninger
- Tekniske mangler og manglende viden
- Forslag til overvågning

Det fulde afgrænsningsnotat kan læses i bilag 1.

### 4.2 Høring af berørte myndigheder

Ved udarbejdelsen af miljøvurderingen foretager Esbjerg Kommune en høring af offentligheden og de berørte myndigheder for at få deres input til afgrænsningen af miljørapportens indhold, jf. miljøvurderingslovens § 32, stk. 1, pkt. 1 og 2. Ved høringen får parterne mulighed for at komme med forslag til, hvilke miljøemner de ønsker belyst, samt hvilke alternativer de ønsker vurderet. Derudover kan de fremkomme med forslag og ideer til miljørapporten i øvrigt.

Afgrænsningsnotatet har været i høring hos nedenstående myndigheder i perioden fra den 13. oktober til den 3. november 2022:

- Esbjerg Museum
- DIN Forsyning
- Kulturstyrelsen
- Kystdirektoratet
- Naturstyrelsen

- Bolig- og Planstyrelsen
- Region Syddanmark
- Trafik- og Byggestyrelsen
- Sydvestjysk Brandvæsen
- Sydvestjyske Museer
- Miljøstyrelsen

Der er ikke indkommet bemærkninger fra de berørte myndigheder.

## 5. Referencescenarie og alternativer

0-alternativet beskriver den mulige udvikling af projektområdet, hvis projektet ikke gennemføres, og planlægningen for området ikke ændres for at muliggøre projektet.

### 5.1 Referencescenarie / 0-Alternativet

0-alternativet beskriver således, at eksisterende anvendelse til kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal videreføres.

#### 5.1.1 Nuværende og fremtidig anvendelse

Hvis planlægningen ikke gennemføres, vil planområdet fortsat omfatte en eksisterende kontorbebyggelse med et befæstet parkeringsareal.

Esbjerg Kommune fokuserer på byfortætning i Esbjerg Kommuneplan 2022-2034. Byfortætning er en vigtig tilgang i eksisterende boligområder, da dette kan sikre flere boliger inden for de arealer, der i forvejen er udlagt til by. Udover at dette kan bidrage til at opfylde de overordnede mål om byliv, tryghed og social integration, sker begrænsningen af byens udbredelse af hensyn til klima, infrastruktur, landbrug og natur.

Den centrale beliggenhed i Esbjerg ved motorvejen og det overordnede elnet, og i sammenhæng med tilsvarende bolig- og erhvervsområder vurderes derfor at være velbeliggende.

#### 5.1.2 Miljøpåvirkninger ved 0-scenariet

##### Overfladevand

Den eksisterende kontorbebyggelse er separatkloakeret, men denne kloakledning stopper ved bebyggelsen, og der er først planer om en videreføring ad Strandbygade i 2027. Den resterende del af planområdet er helt befæstet, og der er derfor ikke mulighed for naturlig nedsivning. Håndtering af overfladevand er en stadig stigende miljøudfordring i kommunen.

##### Trafikafvikling og parkering

Udviklingen i trafikbelastningen stiger, og vejene omkring planområdet er i forvejen belastede. Der er udfordringer i spidsbelastningstimerne. Parkeringsforhold er ligeledes en udfordring i den centrale del af Esbjerg.

##### 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. I byzonerne er det kun nødvendigt at foretage en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Dette indebærer, at det i en tæt og sammenhængende bystruktur kun er for de dele af byen, der opleves som en del af kysten, der skal foretages en visualisering.

#### 5.1.3 Miljøpåvirkninger

Hvis projektet ikke gennemføres, vil de miljøpåvirkninger, som er beskrevet i rapportens kapitel 6 ikke forekomme.

Fortsættelse af den eksisterende kontorbebyggelse og tilhørende parkeringsareal vil videreføre de eksisterende miljøpåvirkninger, som er beskrevet i afsnittet ovenfor. Den trafikale udvikling vil ikke

blive påvirket af et nyt etagebyggeri, men den fortsatte trafikstigning vil bidrage til udviklingen af de eksisterende udfordringer på områdets veje, som beskrevet i ovenfor.

#### *Fremtidige mulige miljøpåvirkninger i området*

En generel betragtning af etablering af butikker, boliger og liberale erhverv i denne del af byen vil medføre en vis trafik til området, som vil afhænge af antallet af boliger, erhvervenes omfang og antallet af ansatte og kunder, men vurderes at være ret begrænset i omfang i forhold til mulighederne i området uden ny planlægning.

Det må forventes, at fremtidigt planlagte anlæg og udviklingsområder yderligere vil belaste trafiksituationen i området, hvis/når disse gennemføres, selvom det planlagte nye etagebyggeri ikke realiseres. Herunder etablering af flere boliger og udbygning af havneerhvervsområdet.

### **5.2 Udvikling hvis planerne ikke vedtages**

Hvis de foreslåede planer for området ikke vedtages og gennemføres, vil området fortsat fungere som kontorbebyggelse og parkeringsareal hertil. Ved en fortsat eksisterende anvendelse 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 kontorbyggeri på maks. 18 meter og et ubebygget parkeringsareal mellem den eksisterende høje bebyggelse i området.

### **5.3 Andre undersøgte alternativer**

Den nye bebyggelses højde og anvendelse taget i betragtning vurderes det, at det vil være vanskeligt at kunne indpasse andre steder i kommunen. Planlægningen handler desuden om at udnytte et konkret forespurgt areal til realiseringen af et projekt for en bygherre på dennes ejendom. På den baggrund vurderes der ikke på alternative placeringer i miljørapporten.

## 6. Miljøvurdering – gennemgang af valgte emner

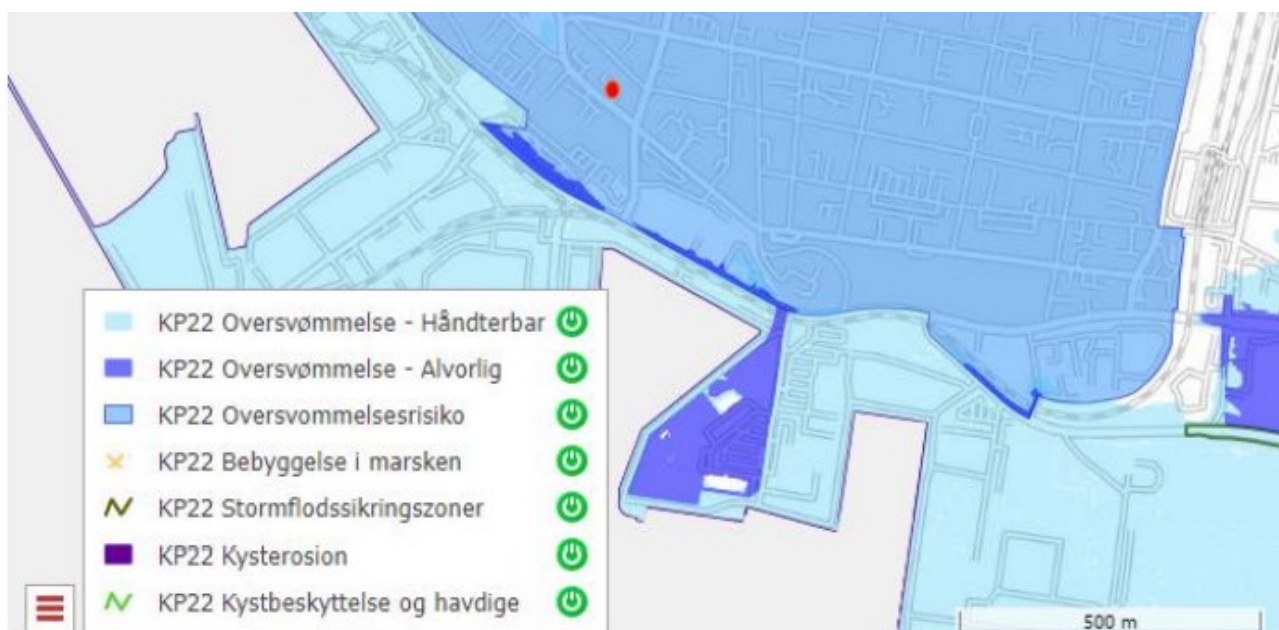
I dette kapitel beskrives og vurderes den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ud fra de valgte miljøparametre.

### 6.1 Vand

#### 6.1.1 Overfladevand og oversvømmelse

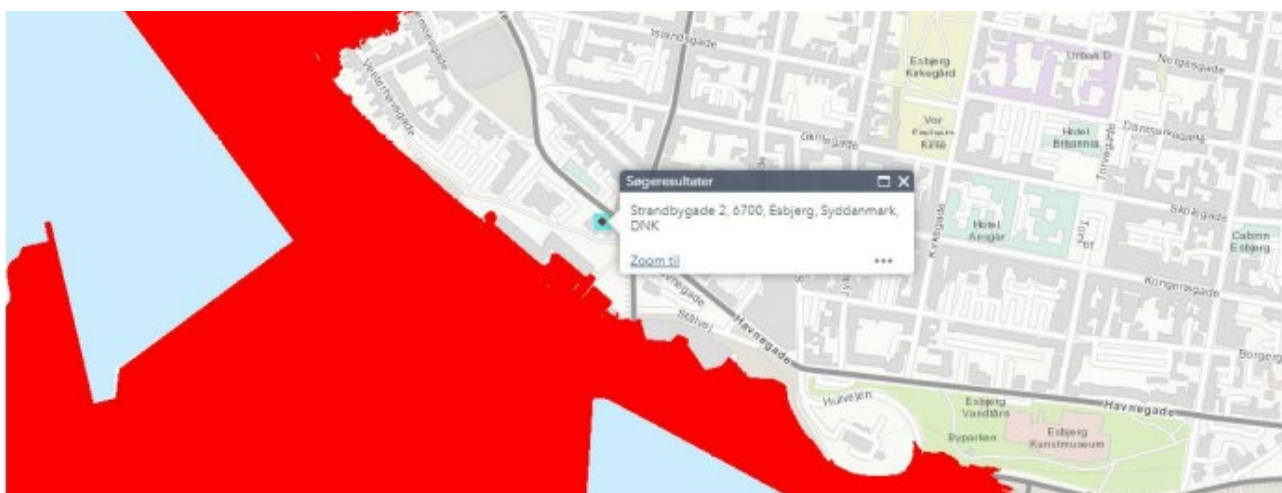
##### Beregningsmetode – forudsætninger

I afgrænsningsnotatet (bilag 1) er det markeret, at planområdet i Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2022-2034 er omfattet af oversvømmelsesrisiko, og at der skal derfor etableres afværgeforanstaltninger i forbindelse med planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse.



Figur 9 - Kommuneplan 2022-2034 udpeger planområdet som værende inden for oversvømmelsesrisiko. Planområdet er vist med en rød prik på kortet.

Dog er planområdet jf. Kystdirektoratet WebGIS-kort beliggende uden for risikoområdet for oversvømmelse fra stormflod.



Figur 10 - Kystdirektoratets kort over oversvømmelse fra stormflod. Den røde markering viser oversvømmelsesrisiko, og den lyseblå cirkel viser planområdet.



På baggrund af Kystdirektoratets kort og den høje placering, som planområdet har (9,90 DVR90), vurderes det, at den udpegede oversvømmelsesrisiko i Kommuneplan 2022-2034 ikke stammer fra stormflod, men i forbindelse med ekstremregn. Derfor vil miljøparametrene overfladevand og oversvømmelse blive behandlet samlet i dette afsnit af miljørapporten.

Der forelægger udelukkende måling af afstand til grundvandsspejl fra maj måned 2005, som angiver, at grundvandsspejlet er placeret i minimum dybde af 7,0 meter under terræn. I forhold til nedsivningen på matriklen er grundvandsspejlet placeret så langt under terræn, at en genpejling af grundvandsspejlet om vinteren, hvor grundvandsspejlet står højere, ikke vil have betydning for, at grunden vil være velegnet til nedsivning.

Da Matriklen er beliggende i "Byfortætning i bymidten" er afløbskoefficienten 0,5 jf. Esbjerg Kommunes notat "5.7 Dimensionering af private afløbssystemer".

Nedenfor er angivet beregninger af tilbageholdelsesvolumen for en 10-årig regnhændelse og for en 100-årig regnhændelse.

#### 10-års hændelse

Matriklens areal er på ca. 900 m<sup>2</sup>.

Befæstelsesgraden er ca. 80%, hvilket svarer til et befæstet areal på 720 m<sup>2</sup>.

Tilladelige afløbskoefficient er 0,5.

Gentagelsesperiode T=10

Den dimensionsgivende regnvandsstrøm (R), som må afledes, bliver som nedenstående:

$$R = 0,5 \cdot 900/10.000 \text{ ha} \cdot 140 \text{ l/s} \cdot \text{ha} = 6,3 \text{ l/s}$$

#### Beregning af nedsivningsvolumen

$$\text{Befæstet areal til nedsivning: } 720 \text{ m}^2 - (0,5 \cdot 900 \text{ m}^2) = 270 \text{ m}^2$$

Faskineanlægget er dimensioneret som angivet i Esbjerg Kommunes notat "5.7 Dimensionering af private afløbssystemer" gentagelsesperiode på T=10 og en sikkerhedsfaktor/klimafaktor på 1,2.

Beregning angivet nedenfor:

| Nedbørskaraktistika                                 |              | Indtast blå og røde tal i kolonne B.<br>Derefter tryk på knappen "Beregn" | Pil ikke - intern beregning     |          |
|-----------------------------------------------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|----------|
| Kommune                                             | Esbjerg      |                                                                           | Afskærende lednings kapacitet l | 2,00E+01 |
| Designkaraktistika                                  |              | Beregn                                                                    | Volumen m <sup>3</sup>          | 6        |
| Gentagelsesperiode (år)                             | 10           |                                                                           | Total opland (m <sup>2</sup> )  | 1000     |
| Sikkerhedsfaktor (klima, fremtidig udbygning, etc)  | 1,2          |                                                                           |                                 |          |
| Oplandskaraktistika                                 |              |                                                                           |                                 |          |
| Befæstet areal (m <sup>2</sup> )                    | 270          |                                                                           |                                 |          |
| Jord- og nedsivningskaraktistika                    |              |                                                                           |                                 |          |
| K (Hydraulisk ledningsevne) - se evt måling nederst | 5,00E-05 m/s |                                                                           |                                 |          |
| Faskine                                             |              |                                                                           |                                 |          |
| Bredde                                              | 1,2 m        |                                                                           |                                 |          |
| Højde                                               | 1,2 m        |                                                                           |                                 |          |
| Hulrums andel i faskine (Plast 0,95, sten: 0,25)    | 0,95 0-1     |                                                                           |                                 |          |
| Udsivning i faskinebund: 0=Nej, 1=ja                | 0            |                                                                           |                                 |          |
| Længde faskine                                      | 6,1 m        |                                                                           |                                 |          |
| Dræn kapacitet, gennemsnit                          | 4,38E-01 l/s |                                                                           |                                 |          |

| Beregningstjek | Vol m <sup>3</sup> | Dræn kap l/s | Iterationsafstand | Antal iterationer |   |
|----------------|--------------------|--------------|-------------------|-------------------|---|
| Faskine        | OK                 | 8,34875      | 0,437875          | 0,0681%           | 6 |
| Regnbed        | OK                 | 5,986        | 1,25              | 0,0000%           | 1 |
| Grøft          | OK                 | 6,65186      | 1,293439          | 0,0040%           | 2 |
| Perm. bel.     | OK                 | 5,6692       | 20                | 0,0000%           | 1 |

| Hjælpestørrelser, faskine    |                        | Dimensionerende kasseregn, Afløbsteknik s. 269 |       |
|------------------------------|------------------------|------------------------------------------------|-------|
| Opstuvningsvolumen           | 8,35 [m <sup>3</sup> ] | Vr,k (mm)                                      | 25,77 |
| Faskine volumen              | 8,79 [m <sup>3</sup> ] | Varighed (h)                                   | 1,52  |
| Regn, der holdes umiddelbart | 30,92 [mm]             | Karaktistika for dimensionerende kasseregn     |       |
| Regn, der siver pr døgn      | 140,22 [mm/døgn]       | Samlet nedbør (mm)                             | 34,67 |
| Tømmetid                     | 5 timer                | Intensitet (l/sek/ha)                          | 63,22 |
| Afløbstal                    | 1,62E+01 [l/sek/ha]    |                                                |       |

Figur 11 - Beregningerne ses af figuren.

Beregning udført i forhold til spildevandskomiteens regneark til LAR-anlæg angiver, at der minimum skal være et volumen i faskineanlægget på 8,8 m<sup>3</sup>.

Volumen skal tilrettes i forhold til jordens faktiske nedsivningsevne på placeringen af faskinerne. Faskineanlægget tænkes placeret under kældergulv i parkeringskælderen.

### 100-års hændelse (i 2100)

For at beregne den volumen, der skal kunne opstaves ved en 100-års hændelse, er det nødvendigt at kende forsinkelsesvolumen ved 10-års hændelsen.

I den sammenhæng er anvendt spildevandskomiteens bassinregneark med nedenstående forudsætninger:

Gentagelsesperiode  $T=10$

Sikkerhedsfaktor = 1,2

Befæstet areal =  $720 \text{ m}^2 = 0,072 \text{ ha}$

Afskærende lednings kapacitet = 6,3 l/s

| Regnkurve karakteristika         |                                           | Ledningsdimensionering                                                                   |                   | Bassindimensionering opstrøms udløb                                                 |                                                  |
|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| CDS karakteristika               |                                           | Oplandskarakteristika                                                                    |                   |                                                                                     |                                                  |
| Northing (WGS84 ZONE 32)         | 6155000                                   | CDS-regn varighed (min)                                                                  | 240               | Befæstet areal (ha)                                                                 | 0.072                                            |
| Easting (WGS84 ZONE 32)          | 470000                                    | Tidsskridt (min)                                                                         | 1                 | Hydrologisk reduktionsfaktor (-)                                                    | 1                                                |
| Årsmiddeldybde (mm)              | 840                                       | Asymmetri koefficient                                                                    | 0.5               | Afskærende lednings kapacitet (l/s)                                                 | 6.3                                              |
| Middelværdi ekstrem døgndybde    |                                           |                                                                                          |                   | NB. Frekvens- og sikkerhedsfaktorer på regnen indgår ved beregning af bassinvolumen |                                                  |
| DMI Klimagrid [mm/dag]           | 25.7                                      |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| Gentagelsesperiode (år)          | 10                                        |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| Sikkerhedsfaktor (Fra Skrift 27) | 1.2                                       | Defineret i Skrift 27. Faktor til beskrivelse af usikkerhed, klima, mv. Typisk 1.0 - 1.8 |                   |                                                                                     |                                                  |
| Varighed (min)                   | Intensitet givet ovenstående input (µm/s) |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| 20                               | 17.68                                     |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| Design regnkurve                 |                                           | CDS regn                                                                                 |                   | Volumen af bassin                                                                   |                                                  |
| Varighed (min)                   | $z_T$ (µm/s)                              | Tid (min)                                                                                | Intensitet (µm/s) | 9 m3                                                                                | ADVARSEL: Programmet har muligvis ikke optimeret |
|                                  | $S(z_T)$ (µm/s)                           |                                                                                          |                   | Effekten af koblede regn ER inkluderet (20 % ekstra volumen)                        |                                                  |
|                                  | $f^2 z_T$ (µm/s)                          |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
|                                  | Regression (µm/s)                         |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |

Figur 12 - Beregning af bassinvolumen.

Bassinvolumen bliver ifølge beregningen 9 m<sup>3</sup>, hvilket er sidestillet med den volumen, der skal kunne være i faskineanlægget.

Beregningen af 100-års hændelsen beregnes derfor ud fra nedenstående forudsætninger:

Gentagelsesperiode  $T=100$

Sikkerhedsfaktor = 1,4

Befæstet areal =  $720 \text{ m}^2 = 0,072 \text{ ha}$

Afskærende lednings kapacitet = 6,3 l/s

| Regnkurve karakteristika         |                                           | Ledningsdimensionering                                                                   |                   | Bassindimensionering opstrøms udløb                                                 |                                                  |
|----------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| CDS karakteristika               |                                           | Oplandskarakteristika                                                                    |                   |                                                                                     |                                                  |
| Northing (WGS84 ZONE 32)         | 6155000                                   | CDS-regn varighed (min)                                                                  | 240               | Befæstet areal (ha)                                                                 | 0.072                                            |
| Easting (WGS84 ZONE 32)          | 470000                                    | Tidsskridt (min)                                                                         | 1                 | Hydrologisk reduktionsfaktor (-)                                                    | 1                                                |
| Årsmiddeldybde [mm]              | 840                                       | Asymmetri koefficient                                                                    | 0.5               | Afskærende lednings kapacitet (l/s)                                                 | 6.3                                              |
| Middelværdi ekstrem døgndybde    |                                           |                                                                                          |                   | NB. Frekvens- og sikkerhedsfaktorer på regnen indgår ved beregning af bassinvolumen |                                                  |
| DMI Klimagrid [mm/dag]           | 25.7                                      |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| Gentagelsesperiode (år)          | 100                                       |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| Sikkerhedsfaktor (Fra Skrift 27) | 1.4                                       | Defineret i Skrift 27. Faktor til beskrivelse af usikkerhed, klima, mv. Typisk 1.0 - 1.8 |                   |                                                                                     |                                                  |
| Varighed (min)                   | Intensitet givet ovenstående input (µm/s) |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| 20                               | 35.66                                     |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
| Design regnkurve                 |                                           | CDS regn                                                                                 |                   | Volumen af bassin                                                                   |                                                  |
| Varighed (min)                   | $z_T$ (µm/s)                              | Tid (min)                                                                                | Intensitet (µm/s) | 29 m3                                                                               | ADVARSEL: Programmet har muligvis ikke optimeret |
|                                  | $S(z_T)$ (µm/s)                           |                                                                                          |                   | Effekten af koblede regn ER inkluderet (20 % ekstra volumen)                        |                                                  |
|                                  | $f^2 z_T$ (µm/s)                          |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |
|                                  | Regression (µm/s)                         |                                                                                          |                   |                                                                                     |                                                  |

Figur 13 - Beregning af 100 års hændelse.

Resultatet bliver, at der samlet skal være 29 m<sup>3</sup> forsinkelsesvolumen ved en 100-års hændelse i år 2100. Da faskineanlægget jf. beregningen svarer til 9 m<sup>3</sup>, fratrækkes denne volumen. Det betyder, at der skal kunne opstaves 20 m<sup>3</sup> i parkeringskælder og taghave.

Dette vil svare til, hvis al opstuvningen skulle ske i parkeringskælderens, som har et areal på ca. 720 m<sup>2</sup>, ville der stå ca. 3 cm blankt vand i hele parkeringskælderens. Denne vandmængde vil efter 100-års regnhændelsen dels blive ført til DIN Forsynings kloaksystem og dels nedsivet via faskinen.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

I dag fungerer planområdet som eksisterende kontorbebyggelse samt tilhørende parkeringsplads for denne. Planområdet er helt befæstet og forholdsvis fladt. Erhvervsbebyggelsen på Strandbygade 2 er separatkloakeret i dag, mens vand fra parkeringsarealet ikke afledes.



Figur 14 - Planområdet udgøres af parkeringspladsen, som man ser en lille del af forrest på billedet samt kontorbebyggelsen til venstre på billedet.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der tages udgangspunkt i miljømålslovens overordnede krav om, at overfladevand som minimum skal opnå miljømålet "god tilstand".

I Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2022-2034 står der, at sikring mod oversvømmelse og øvrige klimabetingede risici skal bidrage til at gøre Esbjerg Kommune robust i forhold til fremtidens klimatiske udfordringer. Klimatilpasning tager hensyn til vandets naturlige veje og arbejder aktivt med at lade disse indgå som værdiskabende og multifunktionelle elementer i arealanvendelsen.



Oversvømmelsesrisiko indgår som en del af helhedsplanlægning for byudvikling og nyanlæg. Afværgeforanstaltninger mod oversvømmelse må ikke skubbe vandet til naboarealer eller skubbe udgiften til fremtidige grundejere af et område, der byudvikles.

#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

Kontorbebyggelsen på Strandbygade 2 er separatkloakeret i dag og har et eksisterende velfungerende afvandingssystem. Dette afvandingssystem vurderes at kunne fortsætte, uanset planlægningsens 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.

Ekstremregn (5 års-hændelse) 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.



Figur 15 - Kortet viser, at der meget begrænset højdeforskelle på matriklen.

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.

#### Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med overfladevand og oversvømmelse.

Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler og manglende viden i grundlaget for at vurdere konsekvenserne af det ændrede plangrundlag i forhold til overfladevand og oversvømmelse.

Forslag til overvågning

Der vurderes ikke behov for overvågning, da tilsyn med overholdelse af bestemmelserne for ibrugtagning samt overholdelse af lokalplanens øvrige bestemmelser sikrer de nødvendige forhold.

**6.2 Befolkning – menneskers sundhed****6.2.1 Trafikafvikling og parkering**Beregningsmetode – forudsætninger

Trafikken i og omkring planområdet fordeler sig som vist i skemaet nedenfor:

| vejstrækning                | ADT<br>Biler/døgn | Hastighed<br>Km/t | Andel tung<br>% | vejtype        |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|
| Strandbygade                | 5.786             | 34,6              | 6,4             | Trafikvej i by |
| Stormgade n.f. Strandbygade | 5.690             | 28,0              | 4,4             | Trafikvej i by |
| Stormgade s.f. Strandbygade | 4.303             | 36,0              | 9,3             | Trafikvej i by |
| Havnegade                   | 6.973             | 35,8              | 6,1             | Trafikvej i by |

Figur 16 - De benyttede trafikdata leveret af Esbjerg Kommune.

Bebyggelsen på Strandbygade 2, Strandbygade 6, Strandbygade 8 samt den planlagte bebyggelse får en fælles tilkørsel, som herfra fordeler sig ud til de enkelte bygninger. Desuden nedlægges en del af de eksisterende parkeringspladser i området, da den planlagte bebyggelse placeres her.

I den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 gives der mulighed for, at bebyggelsen kan anvendes til kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse. Det vil sige, at hvor der i dag eksisterer ca. 3000 m<sup>2</sup> erhvervsareal, vil der i fremover være en mulighed for, at en del af dette omdannes til boligformål.

I den nye bebyggelse regnes der med, at der vil være ca. 600 m<sup>2</sup> erhverv, 1400 m<sup>2</sup> boliger og 200 m<sup>2</sup> butik.

I den nye bebyggelse planlægges der etableret omtrent 1500 m<sup>2</sup> areal til parkeringspladser i form af parkeringskælder og overdækket parkeringsareal til fælles brug for Strandbygade 2 og den planlagte bebyggelse.

Miljøstatus – tilstand i dag

Strandbygade fungerer som adgangsvej til planområdet samt de to nabobebyggelser på Strandbygade 6-8. Parkeringsarealet i planområdet fungerer som parkering for kontorbebyggelsen på Strandbygade 2.





Figur 17 - På billedet ses parkeringsarealet til højre. I baggrunden ses naboboligerne på Strandbygade 6 og det grønne område umiddelbart sydvest for planområdet.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der er ikke nogen fastsatte lovkrav til trafikafvikling og parkeringsforhold. Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2022-2034 fastsætter dog nogle parkeringsnormer, som skal overholdes.

Parkeringsnormerne hedder:

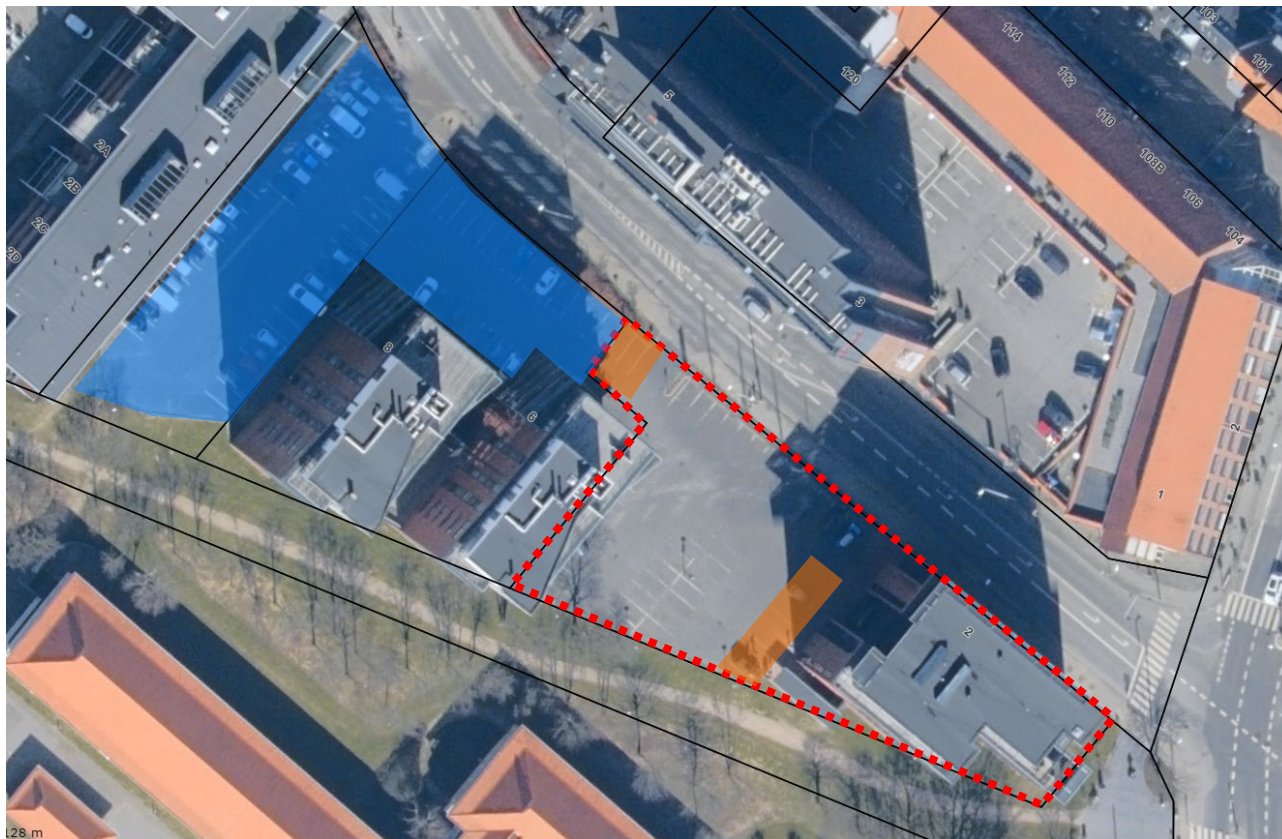
- 1 parkeringsplads for hver 75 m<sup>2</sup> etageareal til kontorer, klinikker, fabriks- og værkstedbygninger
- En parkeringsplads for hver 125 m<sup>2</sup> etageareal til boliger, dog mindst ½ parkeringsplads for hver bolig og en parkeringsplads for enfamiliehuse, dobbelthuse, kædehuse, gruppehuse og lignende
- 1 parkeringsplads for hver 50 m<sup>2</sup> etageareal til butikker inkl. tilhørende lager- og depotrum

#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

Det areal, som med realiseringen af planlægningen, ønskes bebygget, fungerer i dag som et parkeringsareal for kontorbebyggelsen (Strandbygade 2) med ca. 50 parkeringspladser. Parkeringsarealet bliver naturligt reduceret med den nye bebyggelse. Derudover bliver den eksisterende overkørsel til arealet, som i dag benyttes af både kontorbebyggelsen og nabobebyggelsen på Strandbygade 6-8, yderligere belastet af et nyt byggeri med både boliger og erhverv.



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.



Figur 18 - Kortet viser eksisterende parkeringsforhold i planområdet samt naboområdet. Lokalplanområdet er markeret med røde prikker. Naboområdets parkeringsareal er markeret med blå. Dette forbliver uændret. Lokalplanområdets parkeringsareal reduceres, og kun de orange felter forbliver parkering på terræn. Dette svarer til ca. 10 parkeringspladser. Den resterende del af parkeringsarealet flyttes ind i den nye bebyggelse i et fælles udlæg på ca. 1500 m<sup>2</sup> til parkering.

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 byggesøgning 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.

#### Afværgeforanstaltninger

Der vurderes ikke at være behov for afværgeforanstaltninger i forbindelse med trafik- og parkeringsforhold.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler og manglende viden i grundlaget for at vurdere konsekvenserne af det ændrede plangrundlag i forhold til trafik og parkering.

#### Forslag til overvågning

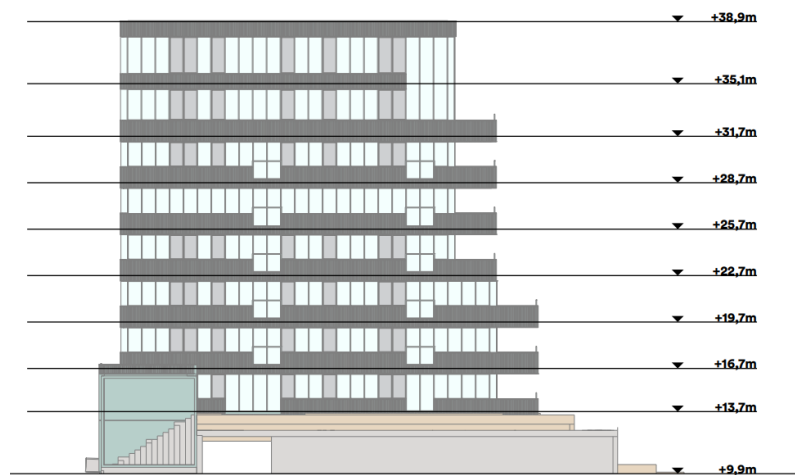
Der vurderes ikke behov for overvågning, da tilsyn med overholdelse af bestemmelserne for ibrugtagning samt overholdelse af lokalplanens øvrige bestemmelser sikrer de nødvendige forhold.

### **6.2.2 Indbliksgener**

#### Beregningsmetode – forudsætninger

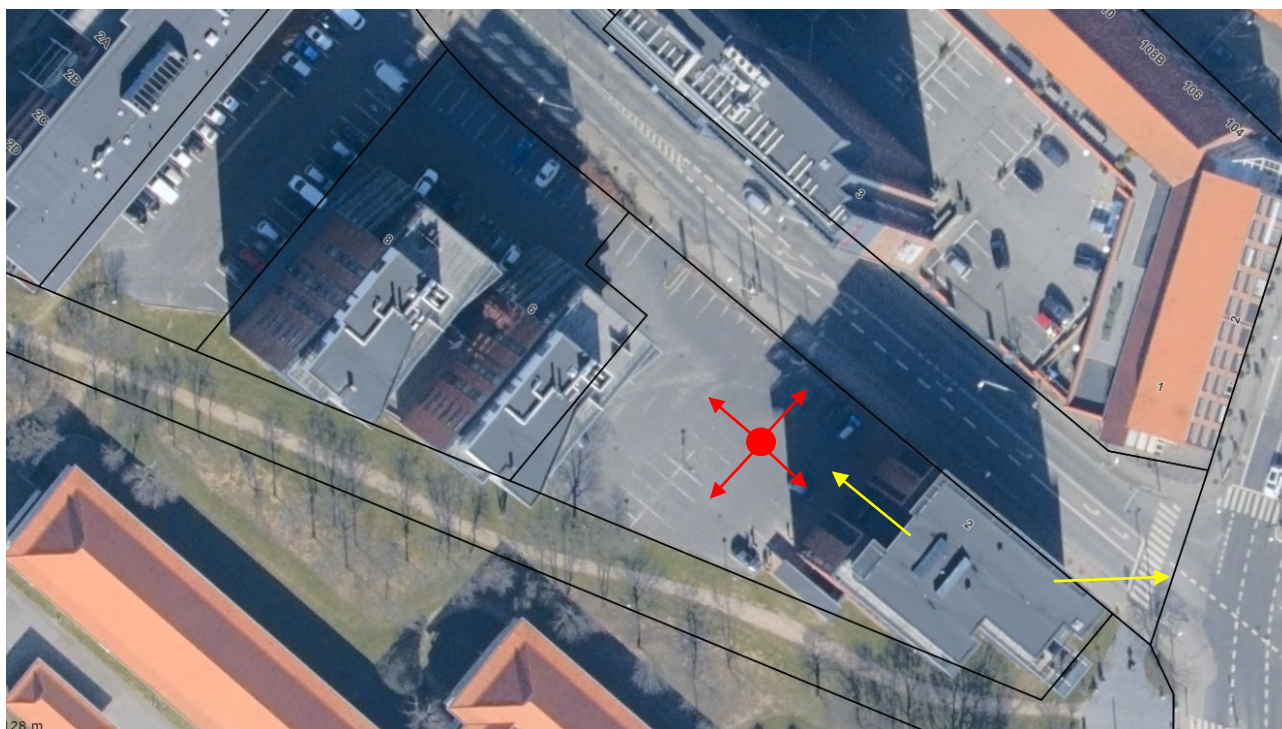
Ved bymæssig, højere bebyggelse bor man tæt på naboerne og kan derfor også følge med i hinandens dagligdag. Det er et vilkår for at bo i byens tætte miljø. Ved indbliksgener forstås muligheden for at overvåge ellers private arealer.

For at måle indbliksgenerne i planområdet er der først og fremmest lavet en koteplan over området. Koteplanen viser, at planområdet overvejende ligger i kote 9,90 DVR90, som derfor er blevet udgangspunktet for koteangivelsen af de 9 etager, som bebyggelsen forventes at omfatte.



Figur 19 - Bundkoten på det nye byggeri ses at være 9,90 DVR90. Herfra er de forskellige etagers gulvkoter angivet.

For at få en fornemmelse af, hvor meget der vil kunne ses fra de forskellige etager i bebyggelsen, er der fløjet med drone og taget billeder i fire retninger fra hver etage; i retning mod nordøst, sydøst, sydvest og nordvest.



Figur 20 - Kortet viser med en rød prik og røde pile, hvor dronen har været placeret på grunden, samt i hvilke retninger der er taget dronefotos. De gule pile viser de to retninger, der er lavet vurdering af indbliksgener fra, set fra den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2.

Dronen er for hver etage blevet placeret i det, der svarer til øjenhøjde (160 cm) fra gulvkoten for hver enkelt etage. Dvs. dronefotos er taget i følgende højder:

| Opstilling | Beregning af opstilling | Kote        | Dronens højdeindstilling i meter over terræn |
|------------|-------------------------|-------------|----------------------------------------------|
| Stueetage  | 9,90 m + 1,60 m         | 11,50 DVR90 | 1,6 m                                        |
| 1. sal     | 13,70 m + 1,60 m        | 15,30 DVR90 | 5,4 m                                        |
| 2. sal     | 16,70 m + 1,60 m        | 18,30 DVR90 | 8,4 m                                        |
| 3. sal     | 19,70 m + 1,60 m        | 21,30 DVR90 | 11,4 m                                       |
| 4. sal     | 22,70 m + 1,60 m        | 24,30 DVR90 | 14,4 m                                       |
| 5. sal     | 25,70 m + 1,60 m        | 27,30 DVR90 | 17,4 m                                       |
| 6. sal     | 28,70 m + 1,60 m        | 30,30 DVR90 | 20,4 m                                       |
| 7. sal     | 31,70 m + 1,60 m        | 33,30 DVR90 | 23,4 m                                       |
| 8. sal     | 35,10 m + 1,60 m        | 36,70 DVR90 | 26,8 m                                       |

Figur 21 - Tabellen viser, hvilken højde de forskellige billeder er taget i både med angivelse af den konkrete kote samt højde over terræn.

Den drone, der er blevet anvendt, er Dji mavic Air 2.

Billederne fra den eksisterende kontorbebyggelse er taget med en iPhone 11 i øjenhøjde, ca. 160 cm.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

Planområdet er omgivet af forskellige blandede funktioner. Planområdets nærområde er præget af etageboliger, lettere erhverv, udvalgswarebutikker og cafeer.

Umiddelbart vest for planområdet ligger der to nyere etagebygninger på 8 etager med beboelse, som er opført i 2006. Umiddelbart øst for planområdet ligger der et kontorbyggeri med liberale erhverv i 5 etager, som er opført i 2004. På den anden side af Strandvejen ligger Hotel Scandic



Esbjerg på 8 etager, der er om-/tilbygget i 2007. Syd for planområdet ligger der et langt kontorbyggeri på 3 etager.



Figur 22 - Etageboliger nordvest for planområdet set fra planområdet.



Figur 23 - Scandic Hotel nord for planområdet. Strandbyvej ses foran bygningen. Set fra planområdet.



Figur 24 - Finanscenteret med liberale erhverv, som ligger sydøst for planområdet set fra Stormgade.



Figur 25 - Kontorbygning sydvest for planområdet set fra Adgangsvejen.

### Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der er ikke nogen fastsatte lovkrav til indbliksgener fra bygninger. Byggeloven og det tilhørende bygningsreglement kræver dog, at det ved opførelse af nyt byggeri vurderes, om der skabes et acceptabelt fysisk miljø i og omkring ny bebyggelse, herunder at skygge og indkigsgener ikke er til unødige gene for naboer.

### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

For at tage de rette hensyn i forhold til indkigsgener i forbindelse med nyt etagebyggeri, er der taget udgangspunkt i dronfotos fra de forskellige etager i den nye bebyggelse.



**Indblik fra ny bebyggelse**

På billederne nedenfor ses udsigt mod nordøst fra den forventede bebyggelses stueetage til 8. sal:



Stueetage



3. sal



6. sal



8. sal

Billederne ses i et større format samt for alle etager i bilag 3.

Mod nord ligger Hotel Scandic Esbjerg og en karrébebyggelse indeholdende erhverv, såsom apotek, cafe, vinhandler, kontorvirksomheder mv. Da der ikke er beboelse i nordlig retning, og hotellet ligger cirka 35 meter fra den planlagte bebyggelse på den anden side af Strandbygade, vurderes det ikke, at der vil være væsentlige indbliksgener i denne retning.

På billederne nedenfor ses udsigt mod sydøst fra den forventede bebyggelses stueetage til 8. sal:



Stueetage



3. sal



6. sal



8. sal

Billederne ses i et større format samt for alle etager i bilag 3.

Mod sydøst ligger Finanscenteret med bank, forsikringsselskab og lignende kontorerhverv. Bebyggelsen ligger cirka 10 meter fra den planlagte bebyggelse, hvilket er forholdsvis tæt, dog er der ikke beboelse i nabobygningen. Jo højere op i etagerne, man bevæger sig, ses mere og mere af havnen og mindre af nabobebyggelsen, da den planlagte bebyggelse er et par etager højere end eksisterende. En del af bebyggelsen på Adgangsvejen 3, sydøst for den planlagte bebyggelse, ses også i denne retning. Dette vurderes heller ikke at være i konflikt med planlægningen, da der ligeledes ikke er beboelse her.



På billederne nedenfor ses udsigt mod sydvest fra den forventede bebyggelses stueetage til 8. sal:



Stueetage



3. sal



6. sal



8. sal

Billederne ses i et større format samt for alle etager i bilag 3.

Mod sydvest ligger bebyggelsen ved Adgangsvejen 3, som anvendes til kontorerhverv. Denne bebyggelse er i 3 etager og placeret lavere i terrænet end den nye bebyggelse, hvorfor det vurderes, at der ikke vil være væsentlige indbliksgener fra den nye bebyggelse. I denne retning ses også en lille del af nabobebyggelsen på Strandbygade 6. Denne bebyggelse er en boligbebyggelse i 8 etager. Dog har nabobebyggelsen meget små vinduer i sydvest retning og ingen opholdsarealer i form af altaner eller grønne fællesrum, så det vurderes, at indbliksgenerne fra den nye bebyggelse ikke er af væsentlig karakter.

På billederne nedenfor ses udsigt mod nordvest fra den forventede bebyggelses stueetage til 8. sal:



Stueetage



3. sal



6. sal



8. sal

Billederne ses i et større format samt for alle etager i bilag 3.

Mod nordvest er der udsigt direkte til nabobebyggelsen på Strandbygade 6, som anvendes til beboelse. Nabobebyggelsen er i 8 etager og har større vinduespartier med altaner placeret i retning mod den nye bebyggelse. Dette sammen med den korte afstand på cirka 15 meter mellem eksisterende og planlagt bebyggelse vurderes at kunne skabe indbliksgener i nordvestlig retning.

Der er dog tale om indblik i nabobebyggelsen, der i høj grad svarer til dem, der i forvejen er mulighed for fra de ejendomme, der ligger på henholdsvis Strandbygade 2 (kontorbebyggelsen) og 3 (Hotel Scandic Esbjerg) i dag. Selve nabobebyggelsen på Strandbygade 6-8 udgøres i dag af to boligblokke, der er placeret i en afstand på ca. 10 meter fra hinanden med opholdsarealer i form af altaner ind mod hinanden, så her eksisterer ligeledes i forvejen indbliksgener i et større omfang. Afstanden mellem den nye bebyggelse og Strandbygade 6 vil blive ca. 15 meter, og det vurderes derfor at være acceptabelt.





Figur 26 - De to eksisterende boligblokke på Strandbygade 6-8 set fra Strandbygade.

De lange kig ind i nabobebyggelsen fra den nye bebyggelse i planområdet er forsøgt afhjulpet ved at placere en taghave på det, der svarer til 2. sal på den nye bebyggelse på det sted, der er tættest på naboboligerne for at skabe afstand. Taghavens lave højde betyder, at de nederste etager på nabobebyggelsen er mere eksponerede over for indbliksgener end de øverste. Derudover placeres der ikke altaner i nordvestlig retning på den nye bebyggelse for at mindske indbliksgener mod naboboligerne og disses opholdsarealer.

#### **Indblik fra eksisterende kontorbebyggelse**

Fra den eksisterende bebyggelse er der vurderet på indbliksgener i de to retninger, hvor der eksisterer boliger i dag, da boligbygninger vurderes at være mere sårbare overfor indblik end erhverv.

Indbliksgener mod nordvest er forsøgt vist med et billede fra 2. sal i den eksisterende erhvervsbebyggelse:





Figur 27 – Udsigt fra den eksisterende kontorbebyggelse mod nordvest mod naboboligerne på Strandbygade 6-8.

Kontorbebyggelsen ligger ca. 35 meter fra naboboligerne på Strandbygade 6-8 og har et indblik i boligerne i et vist omfang. Med den nye planlægning af området gives der mulighed for placering af en ny bebyggelse på op til 9 etager imellem de to eksisterende. Den nye bebyggelse vil med sin realisering fjerne indblikket helt fra kontorbebyggelsen mod naboboligerne.

Indbliksgener mod øst er forsøgt vist med et billede fra hver etage i den eksisterende erhvervsbebyggelse mod krydset ved Strandbygade/Stormgade:



Stueetage



1. sal



2. sal



3. sal



4. sal

Kontorbebyggelsen ligger ca. 40-50 meter fra den bebyggelse, man kan se på billederne langs Stormgade. Bebyggelsen på billederne er kombineret bolig- og erhvervsbebyggelse, primært med erhverv i stueetagen og boliger på de øvrige etager.

En ændring i anvendelsen på eksisterende kontorbebyggelse vil betyde, at en del af bebyggelsen på sigt vil kunne omdannes til boliger. Da den daglige opholdsperiode i boliger er noget længere end på kontorer, vil det betyde, at indbliksgenerne vil kunne strække sig på flere tider af døgnet samt i weekender. Dog vurderes det, at indbliksgenerne generelt fra den eksisterende kontorbebyggelse er meget begrænsede, da bebyggelsen langs Stormgade har meget små vinduespartier og ingen opholdsarealer, der vender ind mod Strandbygade 2. Derfor vurderes indbliksgenerne uvæsentlige ved en ændring af anvendelsen i den eksisterende kontorbebyggelse.

#### **Generel vurdering**

Generelt for hele planområdet er dog, at 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 boligers 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.

#### Afværgeforanstaltninger

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.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler eller manglende viden.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning.

### **6.2.3 Materielle goder**

#### Beregningsmetode – forudsætninger

De materielle goder er fysiske goder og kan også omfatte brede betragtninger som samfundsmæssige eller lokalsamfundsmæssige forhold. Det vil sige grundlaget for et områdes sociale struktur og erhvervsliv.

Denne miljøparameter er der lavet en kvalitativ vurdering af for at belyse, hvordan den nye planlægning vil påvirke områdets samfundsmæssige og lokalsamfundsmæssige forhold.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

Planområdet ligger i kommuneplanen udpeget som boligområde og er omgivet af forskellige centerområder med blandede funktioner. Planområdets naboområder er primært boliger, lettere erhverv i form af liberalt erhverv, behandlingsklinikker, bank, hotel, mindre udvalgswarebutikker samt forskellige mindre cafeer. Det vil sige, at området er præget af en blanding af funktioner, og dets centrale placering i Esbjerg betyder også, at beboersammensætningen er bred; alt fra enlige studerende og unge småbørnsfamilier til ældre, der gerne vil bo centralt.





Figur 28 - På billedet ses parkeringsarealet, hvor den nye bebyggelse vil blive placeret. I baggrunden ses Strandbygade med Scandic Hotel Esbjerg bagved, og byggeriet til venstre på billedet er boligbebyggelse på Strandbygade nr. 6.

Planområdet udgør i dag en kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal. Med realiseringen af planlægningen forsvinder en del af parkeringsmuligheden på terræn for disse erhverv.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

I Esbjerg Kommunes Planstrategi 2022-34 er der anført en række mål med planlægningen i Esbjerg. Bl.a. skal byudvikling og byfortætning ske i respekt for byens identitet, nybyggeri skal have høj arkitektonisk værdi, det skal være nemt at finde en god bolig i områder af god kvalitet, og nyt boligbyggeri skal fortrinsvis placeres centralt.

#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

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.

#### Afværgeforanstaltninger

Idet ovenstående vurderinger af miljøpåvirkninger alle er ubetydelige eller positive for området, anvises der ikke mulige afværgeforanstaltninger. Afværge af potentielle påvirkninger er i høj grad indarbejdet i planlægningens krav om facader, friarealer, parkering, og disse er placeret og udformet, således de spiller sammen med de materielle goder.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler og manglende viden i grundlaget for at vurdere konsekvenserne af det ændrede plangrundlag i forhold til materielle goder.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke behov for overvågning, da tilsyn med overholdelse af bestemmelserne for ibrugtagning samt overholdelse af lokalplanens øvrige bestemmelser sikrer de nødvendige forhold.

### **6.2.4 Skyggepåvirkning**

#### Beregningsmetode – forudsætninger

Høje bygninger kan medføre skyggevirksomheder. Det kan f.eks. forringe kvaliteten og begrænse anvendelsesmulighederne på udendørs opholdsarealer og have betydning for lysforhold i omkringliggende bygninger. Da planlægningen giver mulighed for byggeri med op til 9 etager (maks. 32 meter over terræn), er det hensigtsmæssigt at undersøge skyggepåvirkningen i området.

Der er udarbejdet skyggediagrammer på baggrund af projektet for en vurdering af de lokale sol- og skyggeforhold inden for og umiddelbart omkring lokalplanområdet.

Det er undersøgt, hvilke områder der ligger i skygge på tidspunkterne 9.00, 12.00, 16.00 og 18.00 omkring jævndøgn (marts og september), på tidspunkterne 9.00, 12.00, 16.00 og 19.00 ved årets længste dag (juni) samt på tidspunkterne 9.00, 12.00 og 15.00 ved årets korteste dag (december). Skyggediagrammerne er vist som billeder i rapportens vurderingsafsnit.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

I dag anvendes planområdet som kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal. Kontorbebyggelsen er på 5 etager og er omgivet af høj bebyggelse på 6-8 etager mod vest og nord. Selve kontorbebyggelsen afkaster dermed en skygge, men parkeringsarealet, hvor den nye bebyggelse skal placeres, ikke afkaster skygge, men ligger til gengæld periodevis i skygge fra de omkringliggende bygninger.





Figur 29 - Planområdet udgøres af den parkeringsplads, som ses på billedet samt en kontorbebyggelse.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der er ikke nogen fastsatte lovkrav til skyggepåvirkning fra bygninger. Naboretten bygger dog på, at der er en naboretlig tålegrænse, der sætter rammerne for, hvad man kan gøre med sin grund ud fra et princip om, at der er grænser for, hvor meget gene og ulempe naboerne skal tåle. Det betyder eksempelvis, at selvom det ikke står i loven, hvor meget en bygning må skygge, kan tålegrænsen sætte rammerne.

#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

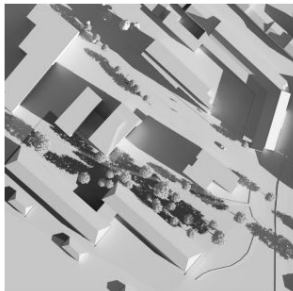
For at tage de rette hensyn i forhold til skyggevirksomheder i forbindelse med den eksisterende kontorbebyggelse og et nyt etagebyggeri er der taget udgangspunkt i skyggediagrammer på forskellige tidspunkter af døgnet og året.

Skyggediagrammerne er udarbejdet for marts, juni (sommersolhverv), december (vintersolhverv) for tre eller fire forskellige tidspunkter af dagen. Da en eventuel skyggepåvirkning i marts er næsten sammenfaldende med skyggepåvirkninger i september, refereres i miljørapporten kun til skyggediagrammer for marts måned (jævndøgn).

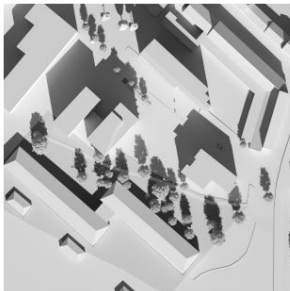
Kontorbebyggelsen forventes ikke at ændre karakter med muligheden for en ændret anvendelse til kombineret bolig- og erhvervsformål, og derfor vil dennes skyggeforhold heller ikke blive ændret. Disse er derfor ikke omtalt nærmere i det følgende.

## Jævn døgn (marts/september):

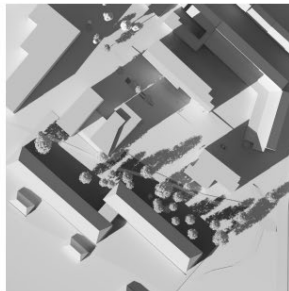
21. marts kl. 9.00



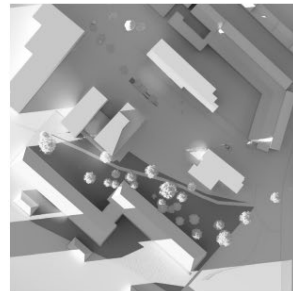
21. marts kl. 12.00



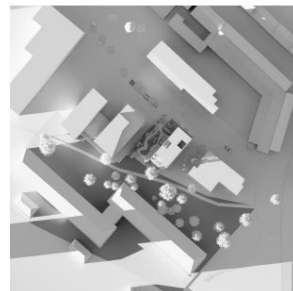
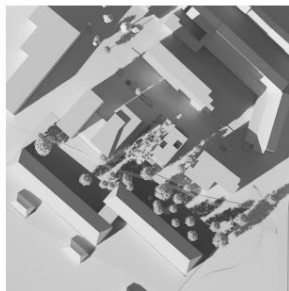
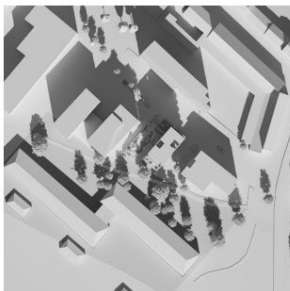
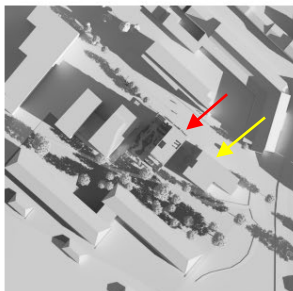
21. marts kl. 16.00



21. marts kl. 18.00



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Den nye bebyggelse er vist med en rød pil på første skyggediagram, hvor det den fremgår. Kontorbebyggelsen er vist med en gul pil. Skyggediagrammerne er vist i større format samt som facade-skygger i bilag 4.

I løbet af morgen- og formiddagstimerne vil det planlagte byggeri medføre skygge på nabobebyggelsen på Strandbygade 6. På denne side af nabobebyggelsen er der placeret opholdsarealer i form af altaner.

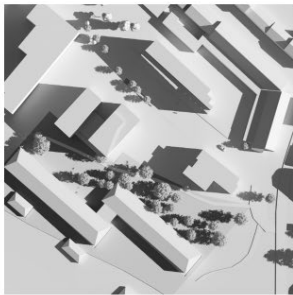
Mellem kl. 12 og 16 bevæger skyggen sig væk fra nabobebyggelsen og omfatter i stedet Strandbygade og Hotel Scandic Esbjerg. Hotellet har indgangsparti og vinduer i denne retning, men ingen egentlige opholdsarealer.

Kl. 18 er skyggerne så lange, at både den nye bebyggelse og alle nabobygningerne ligger skygget.

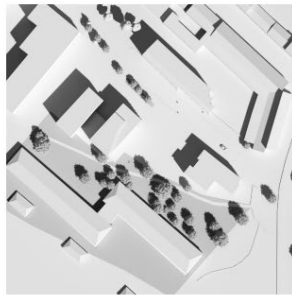


## Sommersolhverv (juni):

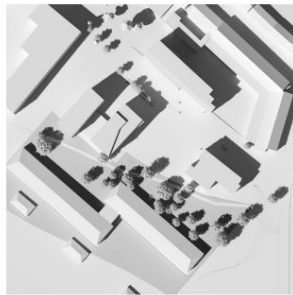
21. juni kl. 9.00



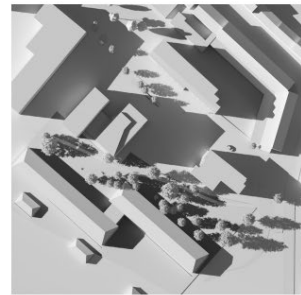
21. juni kl. 12.00



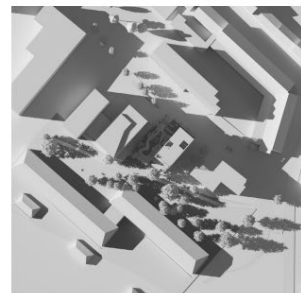
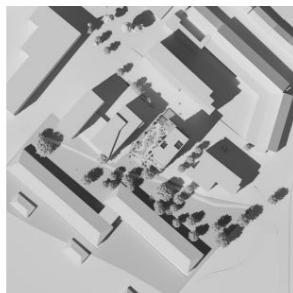
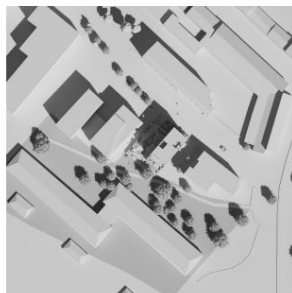
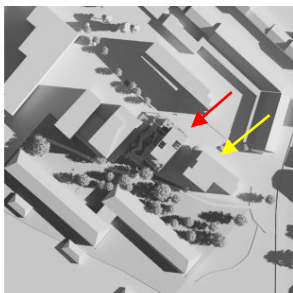
21. juni kl. 16.00



21. juni kl. 19.00



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Den nye bebyggelse er vist med en rød pil på første skyggediagram, hvor det den fremgår. Kontorbebyggelsen er vist med en gul pil. Skyggediagrammerne er vist i større format samt som facade-skygger i bilag 4.

I løbet af morgen- og formiddagstimerne frem til kl. 12 vil det nye byggeri medføre skygge på nabobebyggelsen på Strandbygade 6 inkl. bebyggelsens altaner, som ligger ud mod Strandbygade.

Efter kl. 12 og frem til kl. 19 bevæger skyggen sig væk fra nabobebyggelsen og omfatter i stedet Strandbygade og rammer ingen boliger eller opholdsarealer.

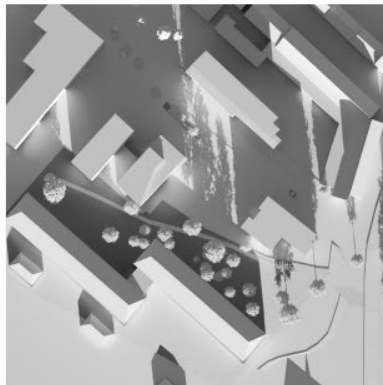
Kl. 19 er skyggerne rykket langt mod øst og omfatter nu kontorbebyggelsen på Strandbygade 2. Den nye bebyggelses taghave er selv fuldstændig skyggelagt af nabobebyggelsen på Strandbygade 6 på dette tidspunkt.

Vintersolhverv (december):

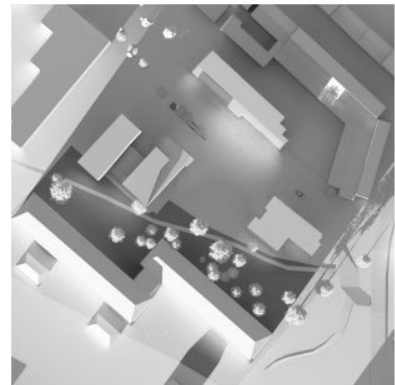
21. december kl. 9.00



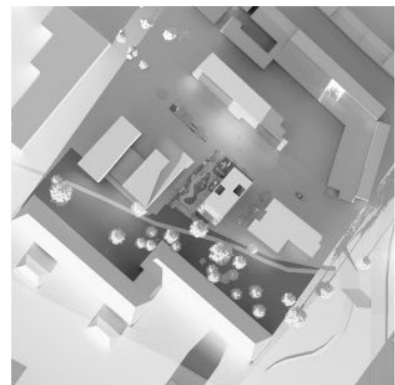
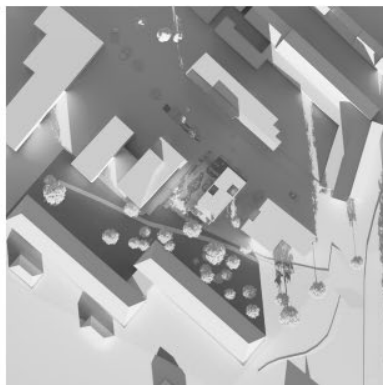
21. december kl. 12.00



21. december kl. 15.00



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Den nye bebyggelse er vist med en rød pil på første skyggediagram, hvor det den fremgår. Kontorbebyggelsen er vist med en gul pil. Skyggediagrammerne er vist i større format samt som facade-skygger i bilag 4.

I løbet af morgen- og formiddagstimerne frem til kl. 12 vil ofte manglende sollys på denne årstid betyde, at hele området omkring Strandbygade er skyggelagt. Det ses at se sådan ud, uanset om den planlagte bebyggelse bliver opført eller ej.

Efter kl. 12 og frem til kl. 15 vil skyggen omfatte Strandbygade og Hotel Scandic Esbjergs indgangsparti og facade. Kontorbebyggelsen på Strandbygade 2 vurderes ikke at være berørt af skyggepåvirkningen.

Generelt kan det dermed vurderes, at nabobebyggelsen på Strandbygade 6 vil blive påvirket af skygger om formiddagen og frem til middagstid, da den planlagte bebyggelse ligger øst/sydpøst 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.

#### Afværgeforanstaltninger

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.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler og manglende viden i grundlaget for at vurdere konsekvenserne af det ændrede plangrundlag i forhold til skyggepåvirkning.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke behov for overvågning, da overholdelse af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens placering, højde og omfang sikrer de nødvendige forhold.

### **6.2.5 Trafikstøj**

#### Beregningsmetode – forudsætninger

Som grundlag for beregningerne er der anvendt trafikdata opgivet af Esbjerg Kommune fremskrevet til 2032. Der er anvendt digitale kort med koter, bygningspolygoner og bygningshøjder leveret af dataforsyningen.dk. Snit-, plan- og facadetegninger for den nye ejendom er leveret af bygherre.

For at beregne trafikstøjen er der opbygget en 3D-støjmodel i Soundplan, version 8.2. Støjberegningerne er udført efter Nord2000-metoden for vejstøj. Der er udført punktberegninger ved alle facader. Ved punktberegningerne er støjbelastningen bestemt som fritfeltsværdi således, at de beregnede støjniveauer kan sammenlignes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Ved punktberegningerne er der benyttet 9 vejklasser. Terrænet består af enkelte bløde arealer (Impedansklasse D, Ruhedsklasse N), men primært hårde arealer (Impedansklasse G, Ruhedsklasse N). De hårde områder er alle huse, veje og befæstede arealer.

Der er medtaget bygningsrefleksioner (5 refleksioner), og der er benyttet absorptionskoefficient 0,2 svarende til et refleksionstab på 1 dB.

SoundPlan settings:

Max search radius = 5000 m

Max reflection distance Rec. 200 m

Max reflection distance Src. = 50 m

Gridafstand = 5 meter.

Der regnes med støj fra Strandbygade, Stormgade og Havnegade. Øvrige veje vurderes ikke at bidrage betydeligt til det samlede vejtrafikstøjniveau. Der regnes med almindelig vejbelægning (SMA11) på alle veje.

| vejstrækning                |                   |                   |                 |                |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|-----------------|----------------|
|                             | ÅDT<br>Biler/døgn | Hastighed<br>Km/t | Andel tung<br>% | vejtype        |
| Strandbygade                | 5.786             | 34,6              | 6,4             | Trafikvej i by |
| Stormgade n.f. Strandbygade | 5.690             | 28,0              | 4,4             | Trafikvej i by |
| Stormgade s.f. Strandbygade | 4.303             | 36,0              | 9,3             | Trafikvej i by |
| Havnegade                   | 6.973             | 35,8              | 6,1             | Trafikvej i by |

Figur 30 - De benyttede trafikdata leveret af Esbjerg Kommune.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

Da planområdet er omringet af fire veje, er den primære kilde til trafikstøj fra de fire veje. Det ses af ÅDT i ovenstående tabel, at der i gennemsnit kører 5688 biler om dagen på hver vej. Gennemsnitshastigheden for alle fire veje ligger på ca. 33,6 km/t og er en del under den tilladte maksimale hastighed på 50 km/t. Dette er begrundet i, at der er et lyskryds umiddelbart ud for planområdet, som nødvendiggør en lavere hastighed. Under 10% af ÅDT udgøres af tung trafik på de fire veje, da den tunge trafik primært anvender Adgangsvejen og Toldbodvej ved havnen. Lokalplanområdet vurderes ikke at være belastet af vejstøj fra Toldbodvej.



Figur 31 - På billedet ses krydset mellem Strandbygade og Stormgade.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

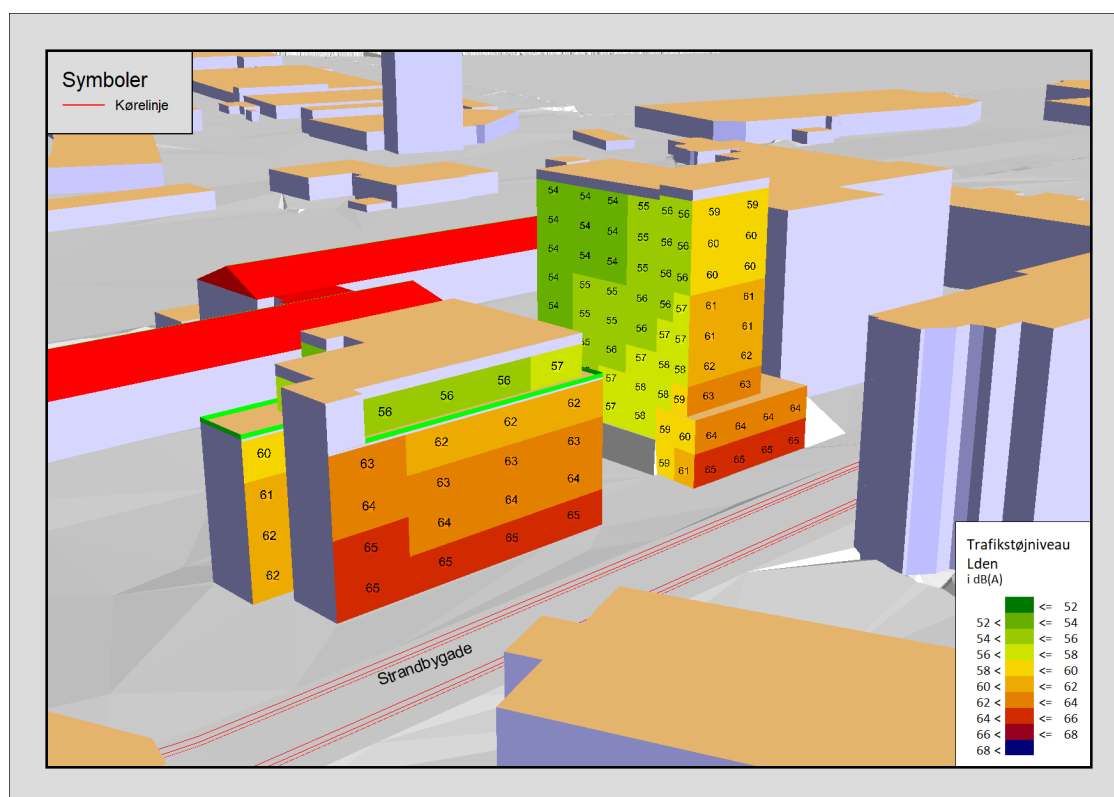
De vejledende grænseværdier for trafikstøj er beregnet til planlægningsbrug og gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje.

| Vejledende grænseværdier for trafikstøj                                        |                   |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Områdetype                                                                     | Veje              |
| Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer) | $L_{den} = 58$ dB |

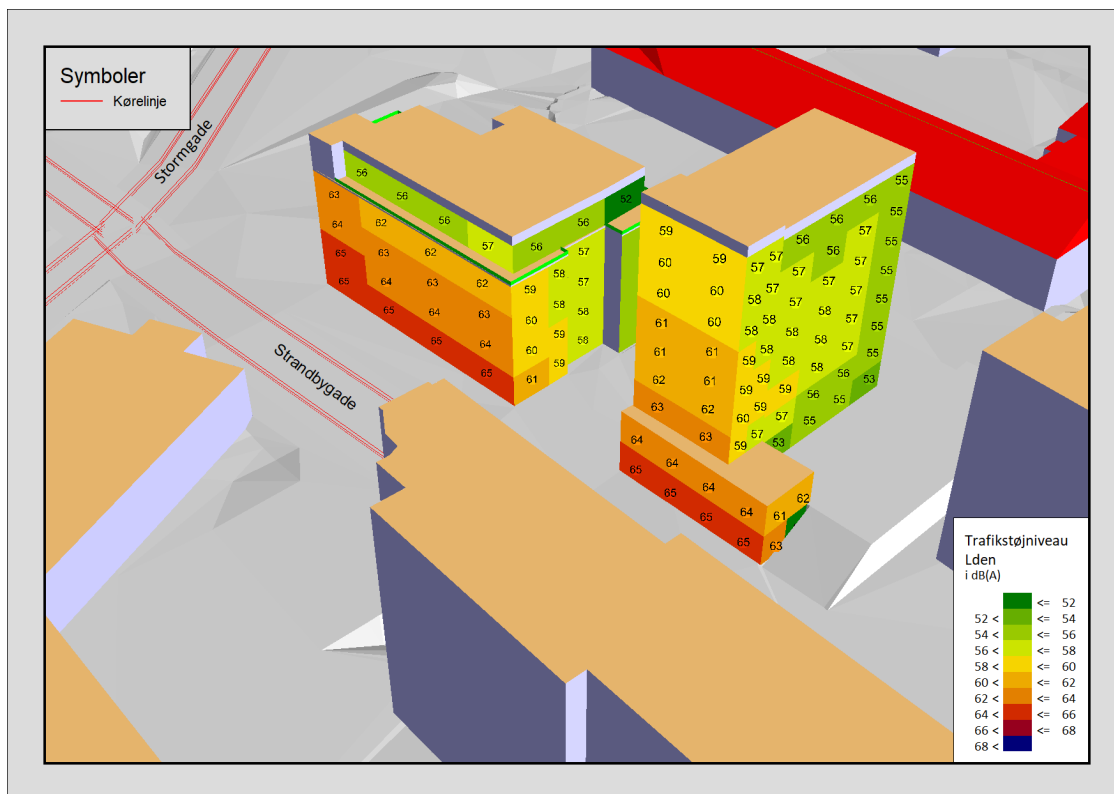
Figur 32 - Oversigt over de vejledende grænseværdier i et boligområde.

De vejledende støjgrænser er udtrykt ved indikatoren  $L_{den}$  (day/evening/night level). Ved bestemmelse af  $L_{den}$  vægter støjen fra trafikken om aftenen og om natten mere end støjen om dagen. Således tillægges støjen om aftenen +5 dB for perioden kl. 19-22 og +10 dB for natperioden kl. 22-07.

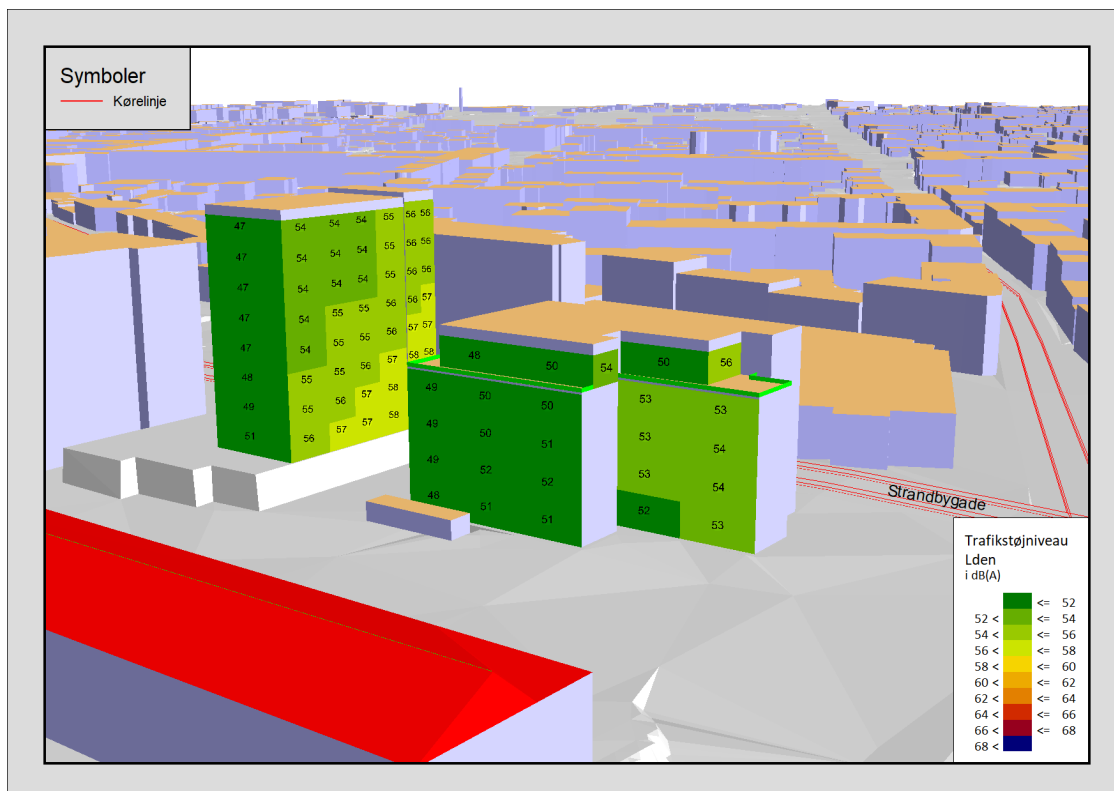
#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser



Figur 33 - Facadeniveau set fra øst. Til venstre ses den eksisterende kontorbebyggelse, men den højre bygning er den nye bebyggelse.



Figur 34 - Facadeniveau set fra nord.

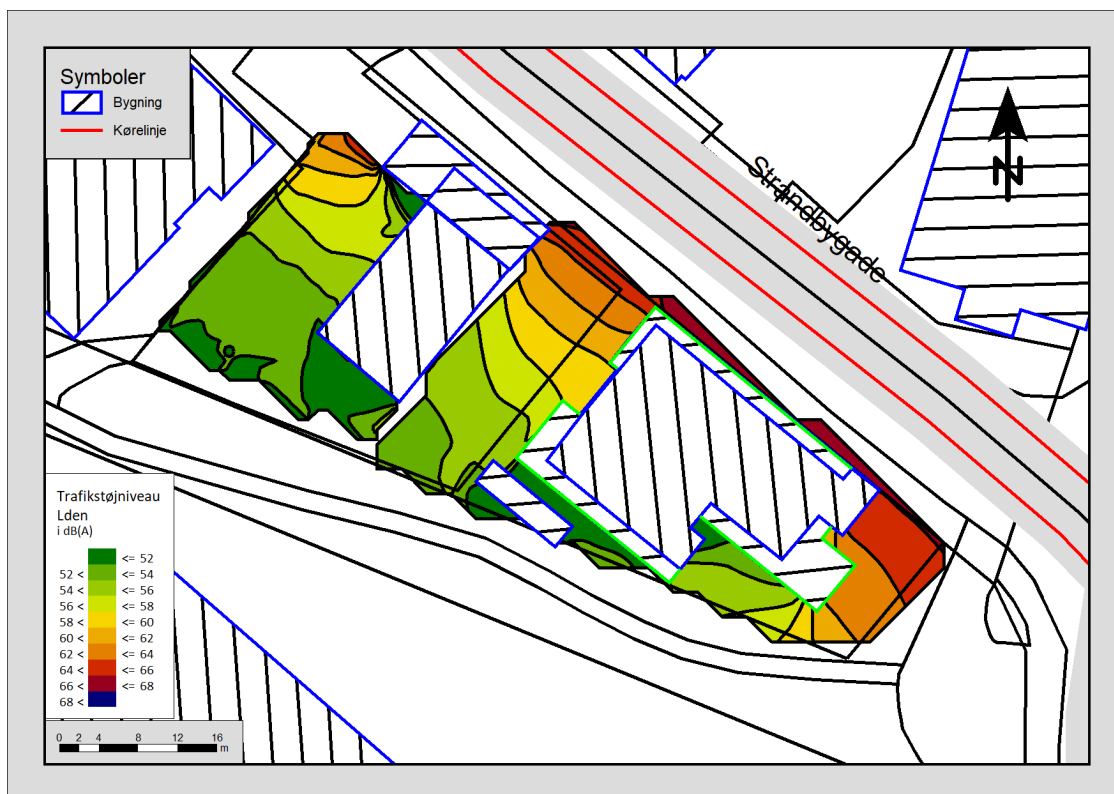


Figur 35 – Facadeniveau set fra syd.

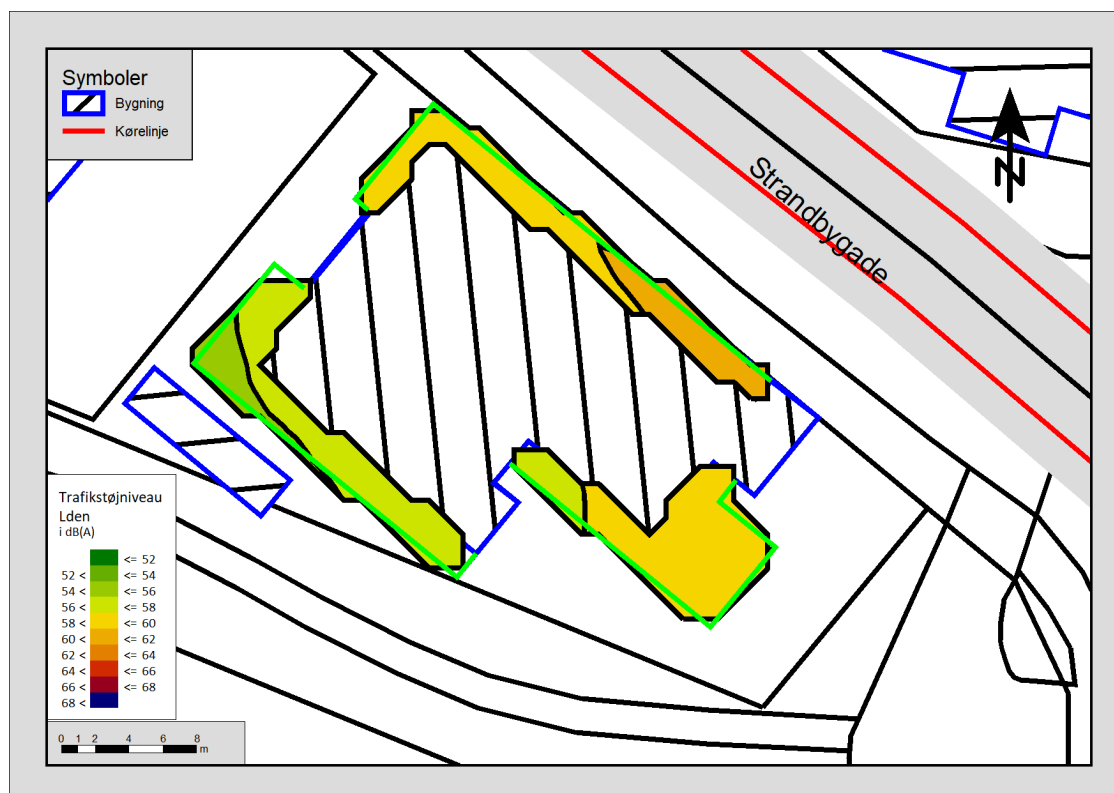
Det fremgår af beregningerne, at støjniveauet fra vejtrafikken ligger på 59 til 65  $L_{den}$  i de nederste etager og således overstiger grænseværdien på 58 dB  $L_{den}$  mod Strandbygade. For facader med mere end 58 dB  $L_{den}$  bør der beregnes funktionskrav til klimaskærmen, så det sikres, at det indendørs trafikstøjniveau overholder Miljøstyrelsens krav.



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. 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.



Figur 36 - Støjkonturkort 1,5 meter over terræn på terrassen på Strandbygade 4 og på terræn på Strandbygade 2.



Figur 37 - Støjkonturkort 1,5 meter over terræn på tagterrasserne på Strandbygade 2.

Det kan af ovenstående kort konkluderes, at de udendørs opholdsarealer på tagterrasse og altaner på Strandbygade 4 samt eksisterende terrasser på Strandbygade 2 overholder Miljøstyrelsens støjkrav om maksimalt 58 dB L<sub>den</sub>, og der skal dermed ikke etableres støjforanstaltninger.

#### Afværgeforanstaltninger

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.

#### Tekniske mangler og manglende viden

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 støjmassigt betydende delstrækninger) vil forøge ubestemtheden.

#### Forslag til overvågning

Funktionskrav til vinduer og facader mod Strandbygade vil 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.

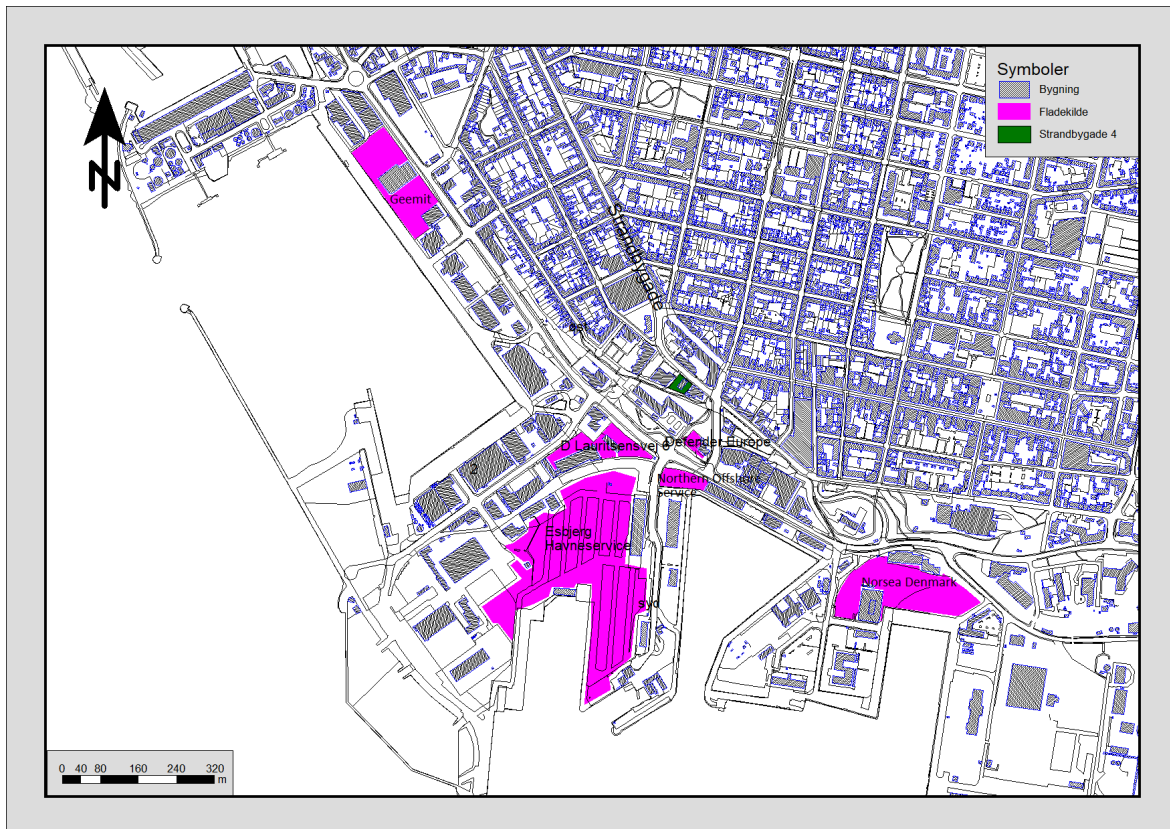
### **6.2.6 Virksomhedsstøj**

#### Beregningsmetode – forudsætninger

For at simulere støjen fra virksomhederne på havnen udlægges en fladekilde på det tilgængelige areal på virksomhedens matrikel. Fladekilden gives et spektrum som standardiseret industristøj (fra Soundplans bibliotek) med en kildehøjde på 1,5 meter over terræn svarende til kildehøjden for lastbiler og gummiged. Niveaueet for fladekilden justeres, så de gældende støjvilkår netop er

overholdt i det mest begrænsende punkt for planområdet, der er udlagt som "centerområde, blandet bolig og erhverv".

Der er valgt seks virksomheder ud som repræsentative for forskellige retninger og afstande til det projekterede byggeri. På flere af matriklerne er flere virksomheder på én matrikel, og da behandles det som en virksomhed.



Figur 38 - De lyserøde felter viser de udvalgte seks virksomheder; Esbjerg Havnesevice, Northern Offshore Service, Defender Europe, Norsesea, D. Lauritsensvej 6 og Geemit. Planområdet er vist med en grøn markering.

For hver virksomhed er det begrænsende punkt beskrevet, og der vises derefter det beregnede facadeniveau på den mest belastede facade på Strandbygade 2-4 samt nabobygningerne. I flere tilfælde er det nabobygningerne, der indeholder det begrænsende punkt. Da de begrænsende punkter ligger i samme områdetype som det projekterede byggeri i planområdet, er der ikke grundlag for at beregne niveauet for forskellige perioder af døgnet, og der beregnes derfor kun for natperioden, da der er lavest grænseværdier.

- Beregninger er udført med anvendelse af Soundplan version 8.2, opdateret 2/8-202
- Beregningerne er udført til en modtagehøjde på 1,5 meter over terræn eller på facaderne
- Alle beregnede værdier er fritfeltsværdier
- Der regnes med et refleksionstab på 1 dB fra bygninger
- Refleksionsorden sættes til 5, dog kun 3 i konturkortet

SoundPlan settings:

Max search radius = 5000 m

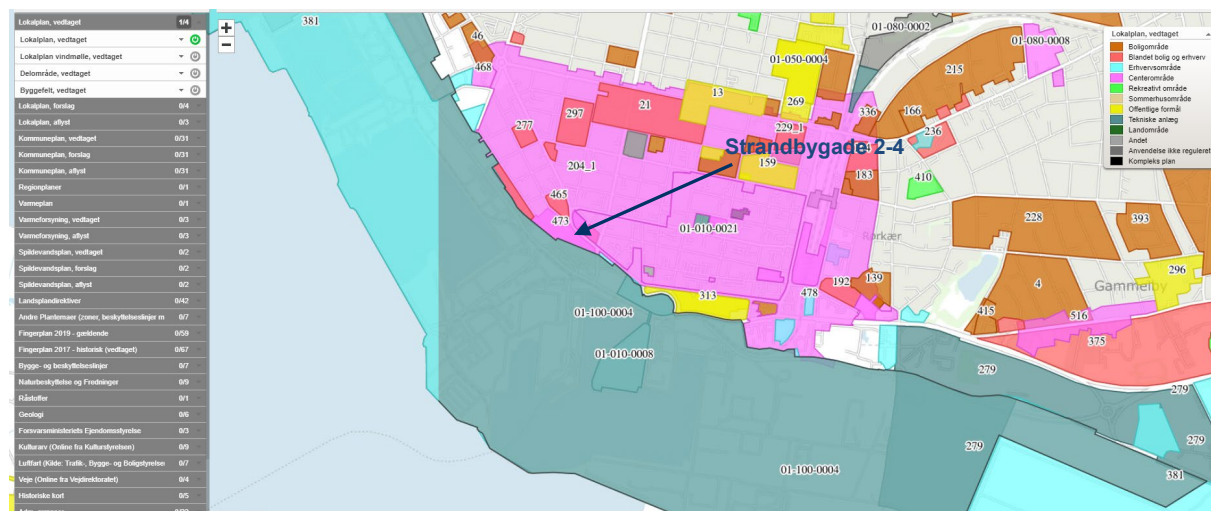
Max reflection distance Rec. 200 m

Max reflection distance Src. = 50 m.

### Miljøstatus – tilstand i dag

På Esbjerg havn ligger mange forskellige typer virksomheder. Nogle har stort set ingen støjende aktivitet udover personbilkørsel, mens andre har aktiviteter med lastbilkørsel, varelevering, håndtering af diverse gods på terrænet osv.

Planområdet ligger i kommuneplanen i områdetype 3, som "centerområde, blandet bolig og erhverv" omkranset af en række andre lokalplanlagte områder med samme funktion og samme grænseværdier for virksomhedsstøj.



Figur 39 - Beliggenheden af lokalplanområdet (Strandbygade 2-4) er vist på kortet, og udbredelsen af områdetype 3 er vist med lilla og rød. Kortet indikerer altså alle lokalplanområder, der giver mulighed for boliger ved Esbjerg Havn.

Nærområdet er bebygget med blandede funktioner og er præget af boliger, kontorerhverv, klinikker, cafeer samt mindre udvalgsvarerbutikker. Planområdet er omkranset af bebyggelse i 5-8 etager, og det vurderes, at øvrige støjende aktiviteter fra virksomheder i nærområdet alle foregår indendørs bag lukkede porte, døre og vinduer.





Figur 40 - På billedet ses Stormgade med adgang ned til havneområdet. I baggrunden ses nogle af de havnevirksomheder, der eksisterer i området i dag.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

Støjvilkårene er beskrevet ved grænseværdier og referencetidsrum i nedenstående skema, som angivet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" og i overensstemmelse med de gældende lokalplaner.

| Beregningspunkt                                        | Mandag-fredag<br>kl. 07.00-18.00<br>Lørdag<br>kl. 07.00-14.00<br>(dagperiode) | Mandag-fredag<br>kl. 18.00-22.00<br>Lørdag<br>kl. 14.00-22.00<br>Søn- og helligdag<br>kl. 07.00-22.00<br>(aftenperiode) | Alle dage<br>kl. 22.00-07.00<br>(natperiode) |
|--------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Områdetype 3<br>Centerområde, blandet bolig og erhverv | 55 dB(A)                                                                      | 45 dB(A)                                                                                                                | 40 dB(A)                                     |
| Referencetidsrum                                       | 8 timer, hverdage<br>7 timer, lørdag                                          | 1 time, hverdage<br>4 timer, lørdag 14-18<br>1 time, lørdag 18-22<br>8 timer, søndag 07-18<br>1 time, søndag 18-22      | ½ time                                       |

Figur 41 - Miljøstyrelsens grænseværdier for områdetype 3 – centerområde samt blandet bolig og erhverv.

#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

Der er valgt seks virksomheder ud som repræsentative for forskellige retninger og afstande til det projekterede byggeri, og det vurderes, at hvis disse virksomheders støj ikke overskrider kravet på

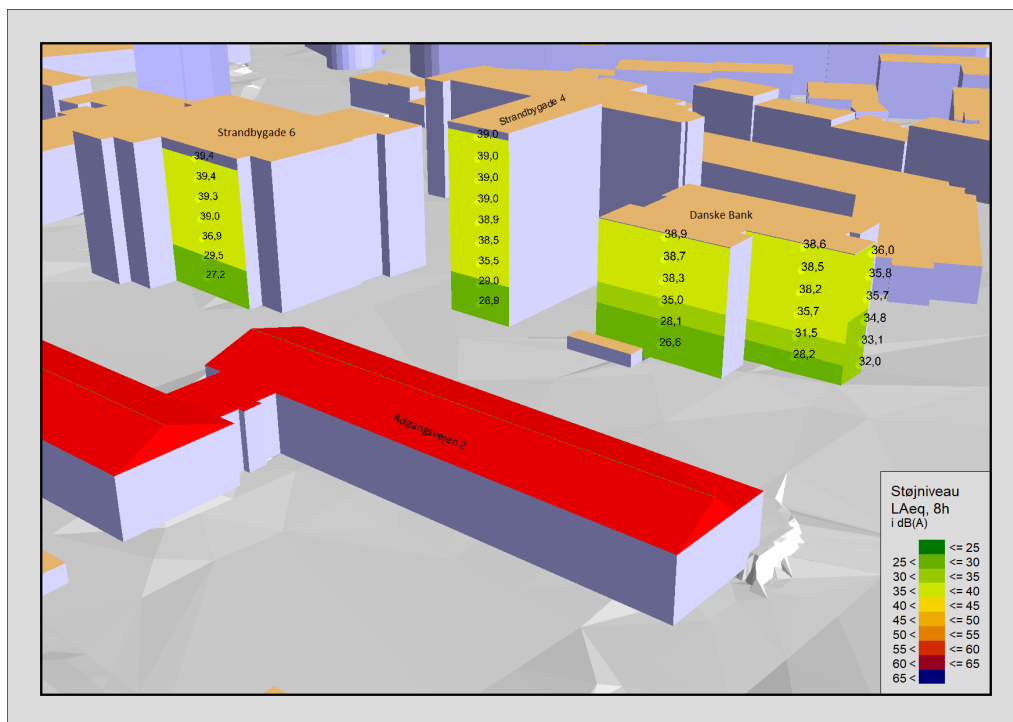
det projekterede byggeri, så vil kravet være overholdt for alle havnens virksomheder.

Virksomhedernes egne bygninger kan virke både skærmende og reflekterende i udbredelsesretningerne. Der er en betydelig skærmende virkning af bygningerne umiddelbart syd for planområdet, men effekten af dette aftager med højden. Terrænet på virksomhederne og vejene er primært hårdt (lydreflekterende), men der er enkelte områder med blødt (lydabsorberende) terræn syd for planområdet.

**Støjkilde: Esbjerg Havneshavn**

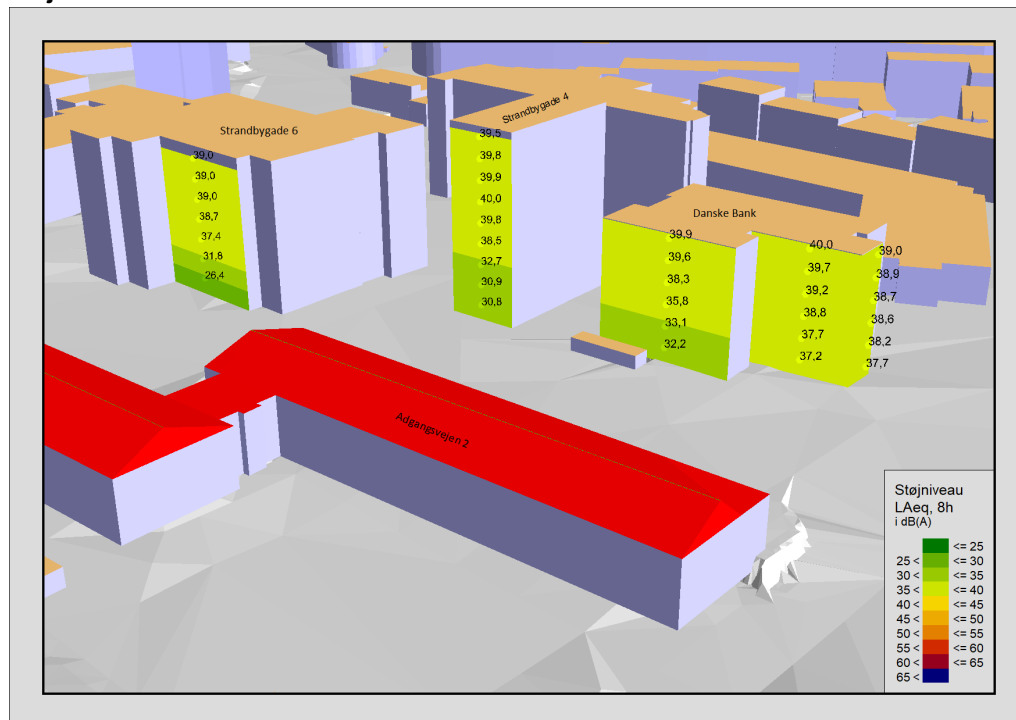


Figur 42 - Konturkort 1,5 meter over terræn fra Esbjerg Havneshavn med indikation af fladekilde og referencepunkt på Willemoesgade 8.

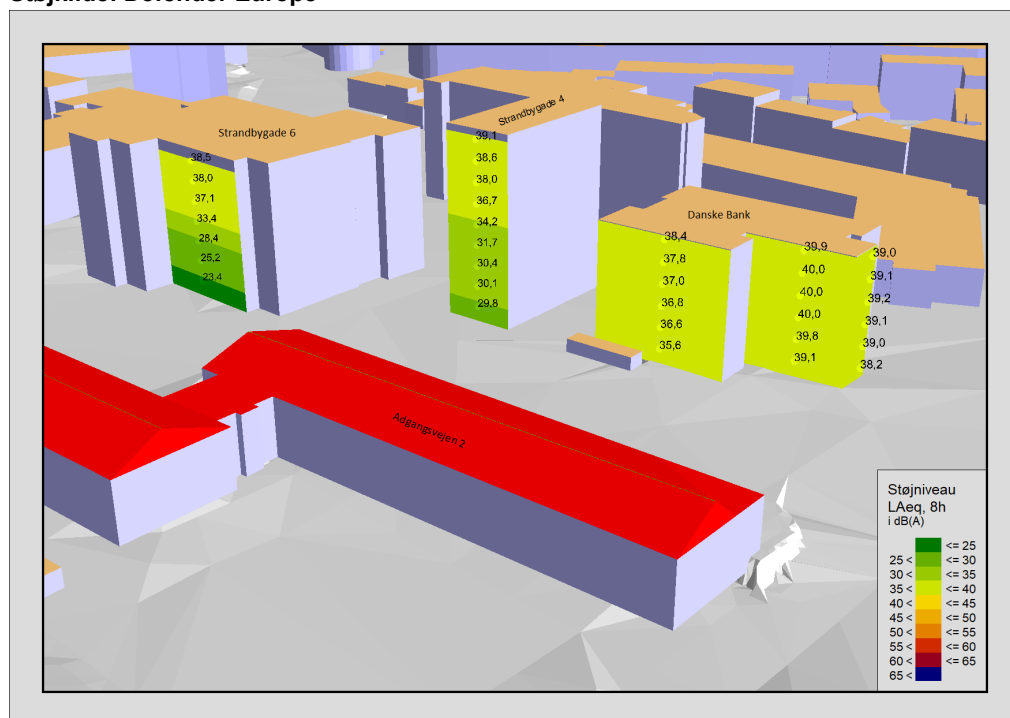


Figur 43 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde.

#### Støjkilde: Northern Offshore Service



Figur 44 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde. Referencepunktet er Strandbygade 2 (Danske Bank).

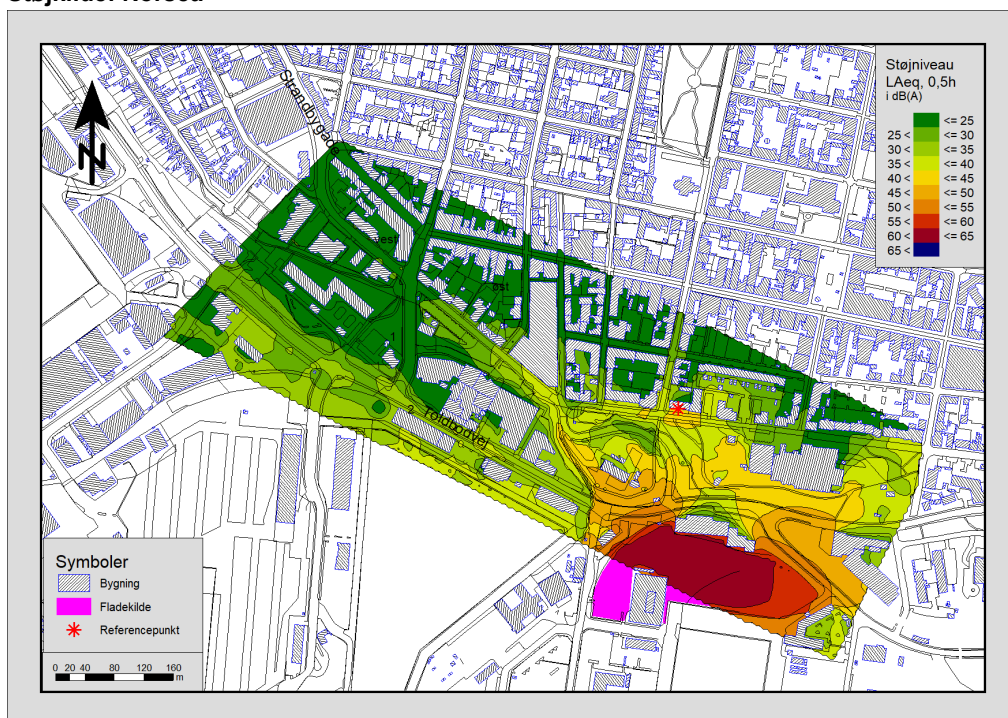
**Støjkilde: Defender Europe**

Figur 45 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde. Referencepunktet er Strandbygade 2 (Danske Bank).

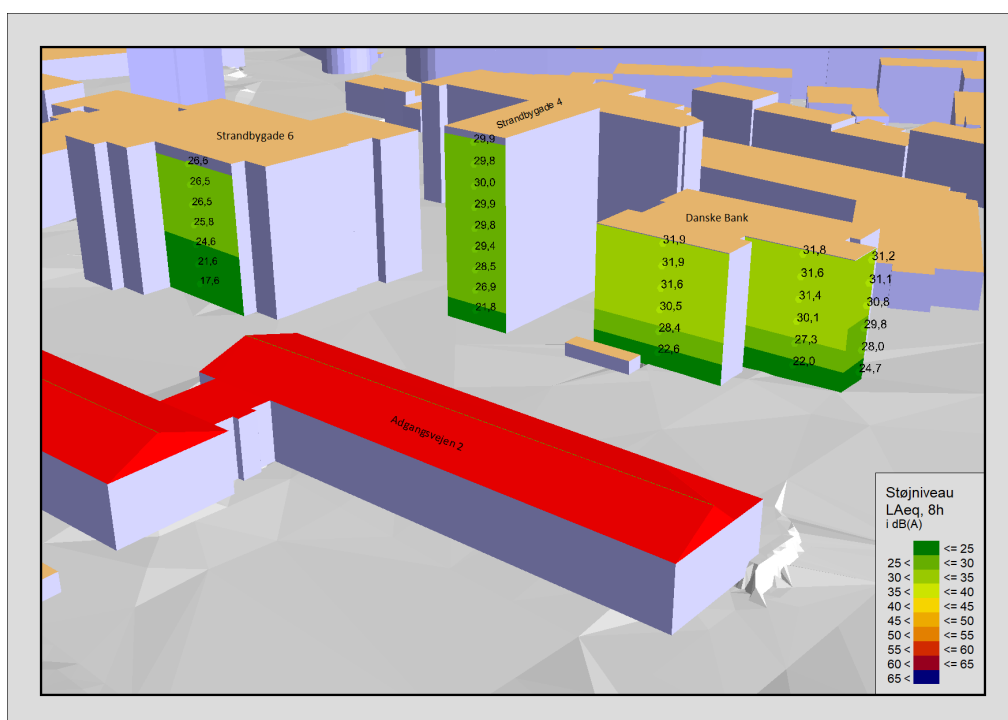
Det fremgår at kortene ovenfor, at virksomhedsstøjen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i planområdet set fra virksomhederne ved havnen umiddelbart syd for planområdet.



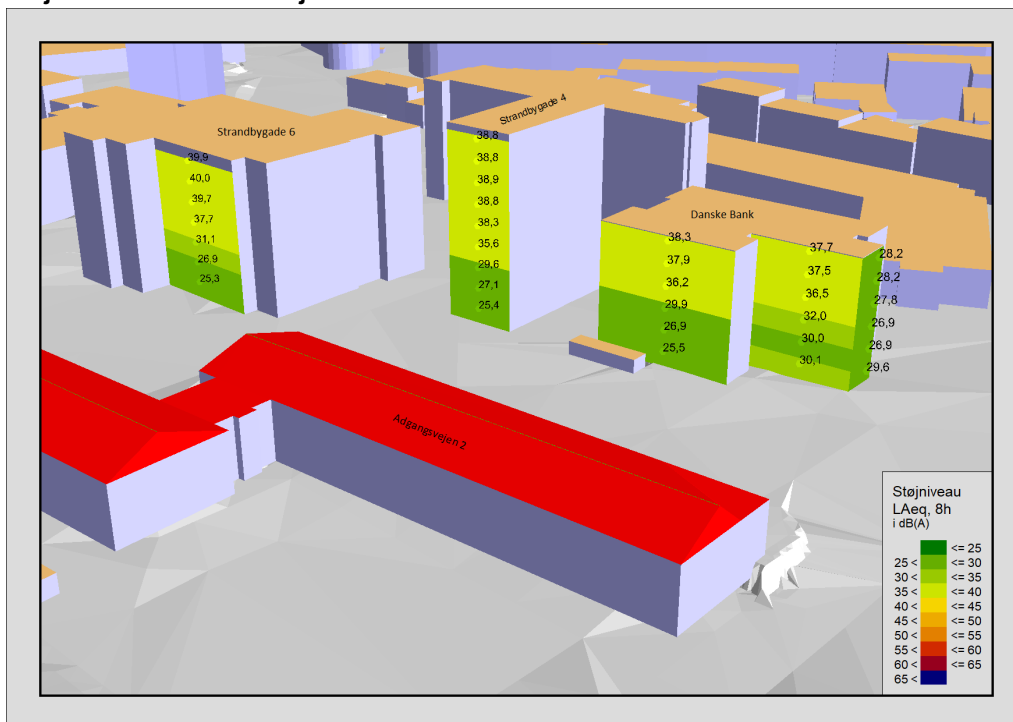
## Støjkilde: Norsea



Figur 46 - Konturkort 1,5 meter over terræn fra Norsea med indikation af fladekilde og referencepunkt på Kirkegade 1.

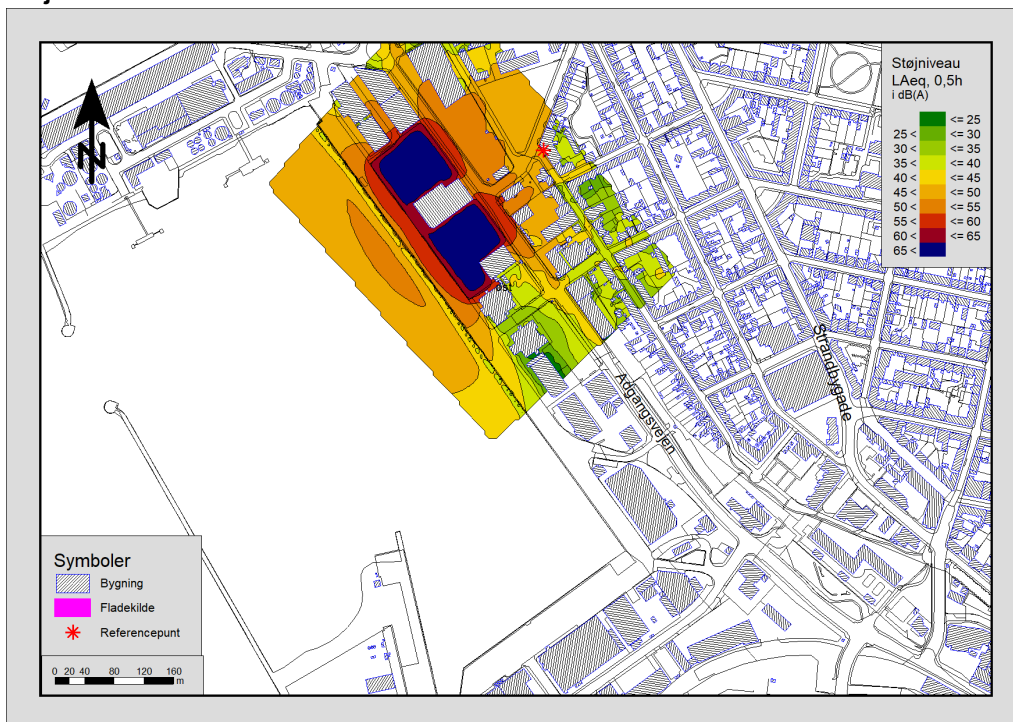


Figur 47 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde.

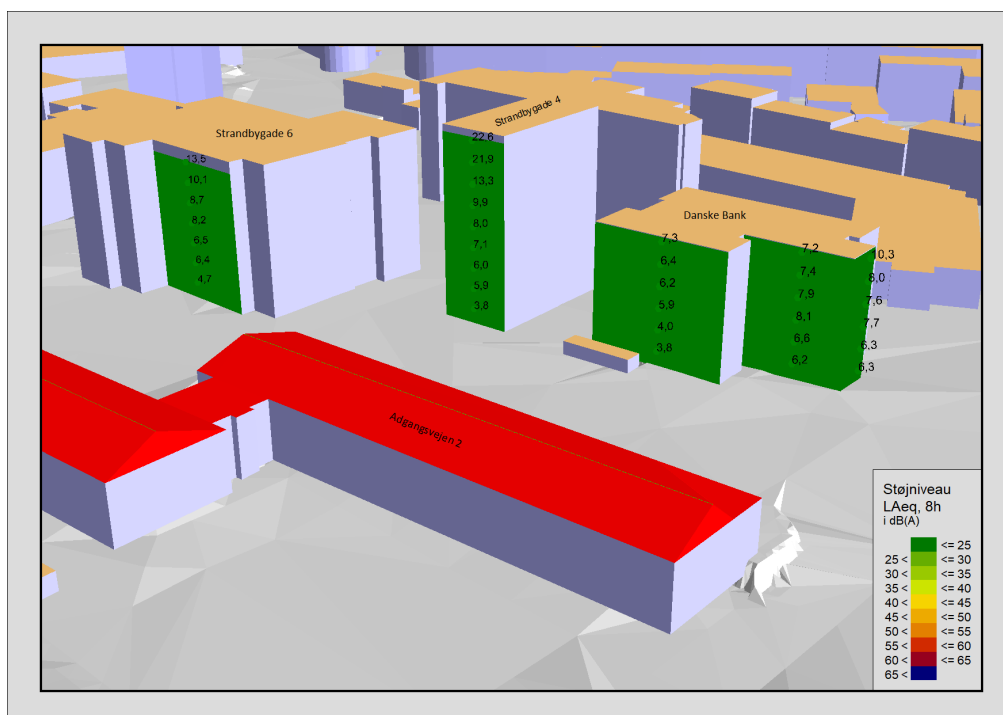
**Støjkilde: D. Lauritsensvej 6**

Figur 48 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde. Referencepunktet er Strandbygade 6 (naboboligerne).

Det fremgår af kortene ovenfor, at virksomhedsstøjen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i planområdet set fra virksomhederne ved havnen umiddelbart sydøst for planområdet.

**Støjkilde: Geemit**

Figur 49 - Konturkort 1,5 meter over terræn fra Geemit med indikation af fladekilde og referencepunkt på Gammel Færgevej 1.



Figur 50 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde.

Det fremgår at kortene ovenfor, at virksomhedsstøjen ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier i planområdet set fra virksomhederne ved havnen umiddelbart sydvest for planområdet.

Eksisterende kontorbebyggelse er beliggende i et centerområde ligesom den nye bebyggelse, og der derfor er taget udgangspunkt i dette ved beregningerne på den nye bygning. Da kravet til eventuelle boliger i kontorbebyggelsen vil være de samme som for centerområdet, så sker der ved ændring af anvendelsen til boliger ikke nogen ændring i forhold til de eksisterende støjvilkår for virksomhederne på havnen.

Det konkluderes, at hvis virksomhederne overholder de gældende støjvilkår i deres miljøtilladelser, så vil støjen i eksisterende kontorbebyggelse – selv ved anvendelsesændring til boliger – samt i den nye bebyggelse i planområdet overholde Miljøstyrelsens grænseværdier.

#### Afværgeforanstaltninger

Miljøstyrelsens grænseværdier er overholdt, og der er derfor ikke behov for afværgeforanstaltninger.

#### Tekniske mangler og manglende viden

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.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke behov for overvågning, da virksomhederne overholder de gældende støjvilkår.

### 6.2.7 Vindforhold

#### Beregningsmetode – forudsætninger

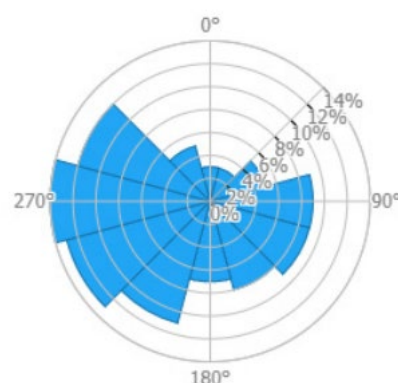
Der er lavet vindsimuleringer i Autodesk Spacemaker. Spacemaker giver indsigt i luftstrømsmønstre omkring bygninger og terræn ved brug af 3D computational fluid dynamics (CFD) gennem open-source algoritmen OpenFOAM.

Den samlede 3D-model, inklusive træer og terræn, simuleres fra 8 vindretninger. Derefter bliver resultaterne kombineret med de lokale vejrdata og samlet i en komfortanalyse for at kortlægge de mest vindbelastede områder i fodgængerhøjde.

Komfortkriterierne følger Lawson LDDC-skalaen, der definerer komfortniveauerne ud fra, hvor stor sandsynlighed der er for at opleve vind over en bestemt hastighed.

|  |           |      |                    |
|--|-----------|------|--------------------|
|  | > 2,5 m/s | < 5% | Frequet Sitting    |
|  | > 4 m/s   | < 5% | Occasional Sitting |
|  | > 6 m/s   | < 5% | Standing           |
|  | > 8 m/s   | < 5% | Walking            |
|  | > 8 m/s   | > 5% | Uncomfortable      |

Figur 52 - LAWSON LDDC Komfort kriterier.



Figur 51 - Vindrose. De lokale vejrdata for Esbjerg er baseret på Global Wind Atlas udviklet af DTU.

Komfortanalysen er baseret på lokale data for et helt år og udgør en kortlægning af de "gennemsnitlige" vindforhold. For at eksemplificere specifikke vindsituationer er der medtaget luftstrømningsøjebliksbilleder fra vest og syd-vest vind.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

Planområdet omfatter en kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal, og vindkomforten ligger i den ende af skalaen, der kaldes "kortvarigt siddende ophold". Arealerne i nærheden af Esbjerg havn er generelt ret vindblæste pga. vestenvinden.

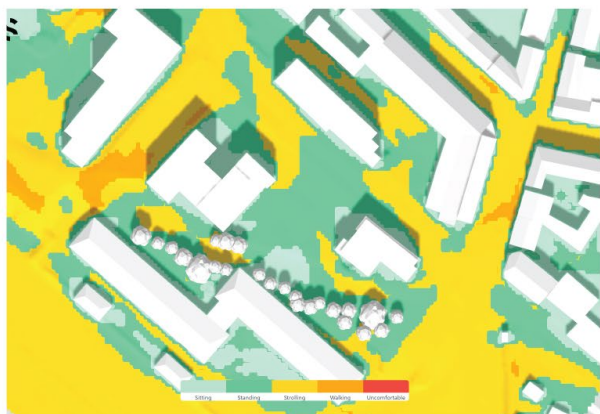
#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der er ikke nogen fastsatte lovkrav til vindforhold omkring bygninger. Byggeloven og det tilhørende bygningsreglement kræver dog, at det ved opførelse af nyt byggeri vurderes, om der skabes et acceptabelt fysisk miljø i og omkring ny bebyggelse, herunder også acceptable vindforhold.



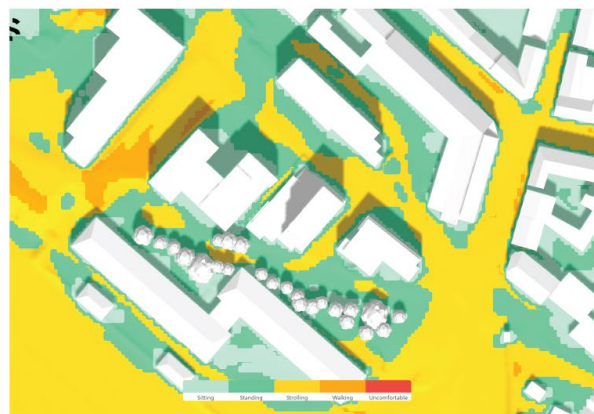
### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

#### TOM BYGGEGRUND



Figur 3 - LAWSON LDDC Komfortskala

#### BEBYGGELSE



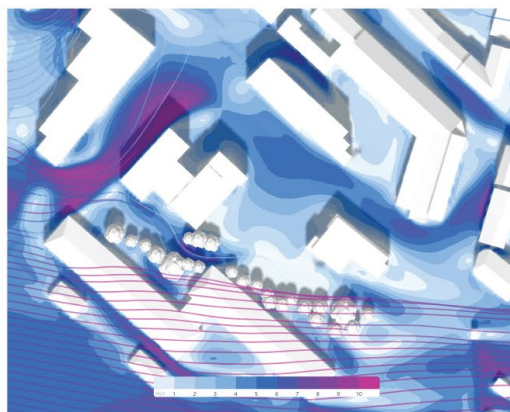
Figur 4 - LAWSON LDDC Komfortskala

Figur 53 - Vindkomfort i og omkring planområdet uden og med den planlagte bebyggelse.

De to store vindsluser i området er henholdsvis stikvejen mellem Strandbygade 8 og 10, vest for planområdet, og Stormgade, øst for planområdet. Placering af ny bebyggelse i planområdet skaber en let øget vindbelastning omkring bygningens fodaftryk, og komfortkategorien skifter således fra "kortvarigt siddende ophold" til "stående og gående ophold" (fra grøn til gul). Dette gælder i mellemrummet mellem den nye bebyggelse og den eksisterende på Strandbygade 2 og 8, samt et stykke af selve Strandbygade. Det er vigtigt at pointere at, den gule kategori stadig er i den komfortable ende af skalaen, og at der ikke opstår ukomfortable vindgener.

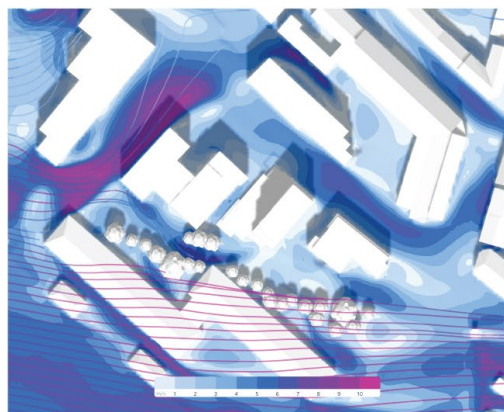
Den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 ændrer ikke karakter, og derfor er der ingen ændring i vindkomforten.

#### TOM BYGGEGRUND

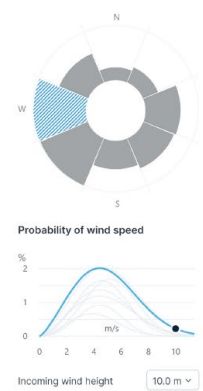


Figur 11 - Vind: 10 m/s fra vest

#### BEBYGGELSE



Figur 12 - Vind: 10 m/s fra vest



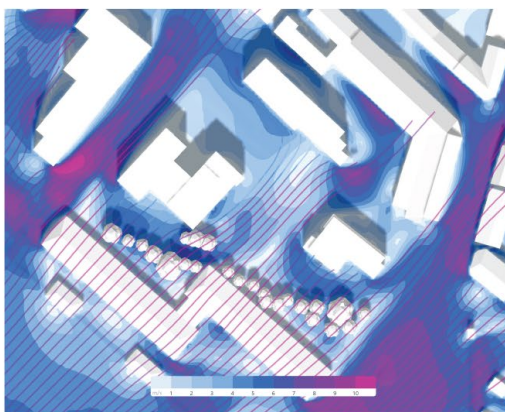
Figur 13 - Vindretning

Figur 54 - Planområdet uden og med den planlagte bebyggelse med kraftig vind fra vest.

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. Igen er det en minimal påvirkning sammenlignet med den eksisterende vindpåvirkning på de øvrige gader.

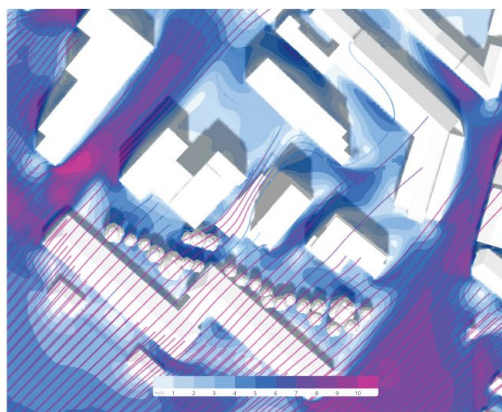
Den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 ændrer ikke karakter, og derfor er der ingen ændring i vindforholdene.

TOM BYGGEGRUND

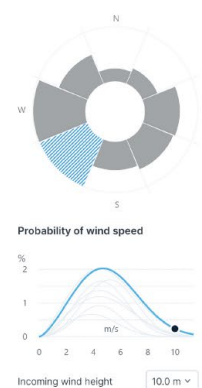


Figur 14 - Vind: 10 m/s fra syd-vest

BEBYGGELSE



Figur 15 - Vind: 10 m/s fra syd-vest



Figur 16 - Vindretning

Figur 55 - Planområdet uden og med den planlagte bebyggelse med kraftig vind fra sydvest.

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.

#### Afværgeforanstaltninger

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.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler eller viden vedr. vindforhold.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning af vindforholdene.

## 6.3 Luft og klima

### 6.3.1 Oversvømmelse

Dette afsnit er beskrevet under 6.1.1 Overfladevand og oversvømmelse.

## 6.4 Landskab

### 6.4.1 Bynær kystzone

#### Beregningsmetode – forudsætninger

For at kunne vurdere påvirkning af den bynære kystzone er der udarbejdet et dækkende antal visualiseringer fra omgivelserne.



Der er ud fra højdedatamodeller og kort foretaget en visibilitetsvurdering, som har til formål at undersøge, hvor projektet vil være synligt fra. Dette har ført til valget af en række fotostandpunkter, udpeget af Esbjerg Kommune, hvor der optages georefererede fotos i øjenhøjde for at illustrere eksisterende forhold. Fotostandpunkterne udvælges altid på offentligt tilgængelige steder.

Visualiseringerne er udført som foto-match, hvor den planlagte bebyggelse ud fra en 3D-model passes ind og vises i de georefererede fotos fra de udvalgte fotostandpunkter, således visualiseringerne bliver forståelige og realistiske for offentligheden at aflæse.

Der skal i visualiseringerne indgå både før og efter situationer fra hvert fotostandpunkt.



Figur 56 - Oversigtskortet viser de 6 fotostandpunkter, der er anvendt. Fotopunkt 1, 5 og 6 refererer til den bynære kystzone, mens fotopunkt 2, 3 og 4 anvendes senere i rapporten til vurdering af byrummet. Planområdet er vist med en gul prik.

Kamera, der er brugt til billeder: Nikon D3200 24.2 mp.

Objektiv, der er brugt til billeder: Nikon 50mm.f/1.8 G.

Kamerastativ, der er brugt til billeder (indstillet til 160 cm): Velbon Ex-530.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

Hele lokalplanområdet er beliggende i den bynære kystzone.

Planområdet ligger inden for 200 meter fra kysten. Det omfatter en kontorbebyggelse samt tilhørende parkeringsareal i dag og ligger omkranset af bebyggelse i 6-8 etager inden for en radius af 100-200 meter både mod vest, nord og øst. Syd for planområdet ligger der bebyggelse i 3 etager, og 150 meter længere mod syd ligger selve kysten.

Da der i forvejen eksisterer en del høj bebyggelse umiddelbart omkring planområdet, er denne bebyggelse synlig fra kysten.



Figur 57 – Planområdet set fra Fanø. Den røde pil angiver planområdet. Her ses den eksisterende høje bebyggelse omkring planområdet.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

I de bynære kystzoner er det kun nødvendigt at foretage en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Dette indebærer, at det i en tæt og sammenhængende bystruktur kun er for de dele af byen, der opleves som en del af kysten, der skal foretages en visualisering.

I henhold til planlovens § 11a, nr. 21 skal kommuneplanen indeholde retningslinjer til sikring af, at arealanvendelsen i den bynære kystzone sker i overensstemmelse med bestemmelserne i §§ 5a og 5b om planlægning i kystområderne.

Der er i Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2022-2034 fastsat retningslinjer, der skal efterleves i forbindelse med planlægning indenfor den bynære kystzone.

#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

For påvirkningen af den bynære kystzone i forbindelse med nyt etagebyggeri, er der taget udgangspunkt i fotos fra fotopunkterne 1, 5 og 6.



**Fotopunkt 1**

Figur 58 - Fotopunkt 1 - Eksisterende forhold.

Fotopunkt 1 er placeret umiddelbart sydøst for de fire hvide mænd i Esbjerg, og hensigten er at vise, om byggeriet ændrer de visuelle forhold i den kystnære del af byzonen fra fjernzonen.

Herfra er der et godt kig ind mod byen og havneområdet. Havneerhvervenes høje bebyggelse, siloer og skorsten er meget iøjnefaldende fra denne vinkel. Og planområdet ligger i et område, hvor der allerede eksisterer høj bebyggelse.



Figur 59 - Fotopunkt 1 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve og placeret foran både bebyggelse, terræn og beplantning, så der fås en fornemmelse af dens volumen.



Figur 60 - Fotopunkt 1 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve på den korrekte placering i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.





Figur 61 - Fotopunkt 1 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.

Det er det meget begrænset, hvor synlig den nye bebyggelse vil være herfra. Selv med sine 2-3 ekstra etager i forhold til den eksisterende nabobebyggelse, vil det være minimalt, hvor meget man kan se den, da den falder i et med hele det område af byen med høj bebyggelse.

Den eksisterende kontorbebyggelse ændrer ikke karakter eller højde med planlægningen, hvorfor den ikke vurderes nærmere.

Det vurderes, at den planlagte bebyggelse vil få en uvæsentlig betydning på den bynære kystzone herfra.

Billederne ses i større format i bilag 8.

**Fotopunkt 5**

Figur 62 - Fotopunkt 5 - Eksisterende forhold.

Fotopunkt 5 er placeret på dokhavnen, og hensigten er at vise, om byggeriet ændrer de visuelle forhold i den kystnære del af byzonen fra mellemzonen.

Herfra er der et kig ind mod byen og den eksisterende høje bebyggelse rundt om planområdet.





Figur 63 - Fotopunkt 5 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve og placeret foran både bebyggelse, terræn og beplantning, så der fås en fornemmelse af dens volumen.



Figur 64 - Fotopunkt 5 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve på den korrekte placering i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.



*Figur 65 - Fotopunkt 5 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.*

Det ses, at den planlagte bebyggelse, set fra denne vinkel, placerer sig foran en stor del af Finanscenteret på Strandbygade 2, og derfor omfangsmæssigt ikke ændrer de visuelle forhold i væsentlig grad. Dog er det planlagte byggeri 3-4 etager højere end Finanscenteret, hvilket betyder, at de visuelle forhold ændres i højden. Da den planlagte bebyggelse placeres i et område med allerede eksisterende høj bebyggelse og ligeledes ikke placeres yderligt men centralt i området, vil den visuelle påvirkning ikke være væsentlig.

Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse vil få en mindre betydning i forhold til de visuelle forhold i den kystnære del af byzonen.

Billederne ses i større format i bilag 8.

**Fotopunkt 6**

Figur 66 - Fotopunkt 6 - Eksisterende forhold.

Fotopunkt 6 er placeret på promenaden på Fanø mellem færgeren og lystbådehavnen, og hensigten er at vise, om byggeriet ændrer de visuelle forhold i den kystnære del af byzonen fra fjernzonen.

Fra dette fotopunkt er der et kig over hele Esbjerg by. I forgrunden ses havneerhvervenes bebyggelse med høje produktionsbygninger, siloer og skorstene. Bag havneerhvervene ses den høje bebyggelse rundt om planområdet placeret som en gruppe af bygninger.





Figur 67 - Fotopunkt 6 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve og placeret foran både bebyggelse, terræn og beplantning, så der fås en fornemmelse af dens volumen.



Figur 68 - Fotopunkt 6 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve på den korrekte placering i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.





Figur 69 - Fotopunkt 6 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.

Den planlagte bebyggelse placeres som en del af denne gruppe af bygninger og falder på den måde ind i gruppen, så den kun bliver synlig i uvæsentlig grad. Kystbilledet ændrer dermed ikke karakter med realiseringen af den planlagte bebyggelse.

Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse vil få en uvæsentlig betydning i forhold til de visuelle forhold i den kystnære del af byzonen.

Billederne ses i større format i bilag 8.

Generelt vurderes det, at den planlagte bebyggelse med en bygningshøjde på maks. 34 meter over terræn i kote 38,90 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 den planlagte 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.

#### Afværgeforanstaltninger

Idet ovenstående vurderinger af miljøpåvirkninger alle er mindre eller ubetydelige, anvises der ikke mulige afværgeforanstaltninger. Afværge af potentielle påvirkninger er i høj grad indarbejdet i planlægningens krav om bebyggelsens placering, højde, materialevalg og omfang, samt det at bebyggelsen placeres i et område med eksisterende høj bebyggelse.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler og manglende viden i grundlaget for at vurdere konsekvenserne af det ændrede plangrundlag i forhold til den bynære kystzone.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke behov for overvågning, da tilsyn med overholdelse af lokalplanens bestemmelser om placering, omfang og højde sikrer de nødvendige forhold.

### **6.4.2 Visuel påvirkning af byrum**

#### Beregningsmetode – forudsætninger

For at kunne vurdere påvirkning af byrummet, er der udarbejdet et dækkende antal visualiseringer fra næromgivelserne.

Der er ud fra højdedatamodeller og kort foretaget en visibilitetsvurdering, som har til formål at undersøge, hvor projektet vil være synligt fra. Dette har ført til valget af en række fotostandpunkter, udpeget af Esbjerg Kommune, hvor der optages georefererede fotos i øjenhøjde for at illustrere eksisterende forhold. Fotostandpunkterne udvælges altid på offentligt tilgængelige steder.

Visualiseringerne er udført som foto-match, hvor den planlagte bebyggelse ud fra en 3D-model passes ind og vises i de georefererede fotos fra de udvalgte fotostandpunkter, således visualiseringerne bliver forståelige og realistiske for offentligheden at aflæse.

Der skal i visualiseringerne indgå både før og efter situationer fra hvert fotostandpunkt.



Figur 70 - Oversigtskortet viser de 6 fotostandpunkter, der er anvendt. Fotopunkt 2,3 og 4 refererer til næromgivelserne og byrummet. Planområdet er vist med en gul prik.

Kamera, der er brugt til billeder: Nikon D3200 24.2 mp.

Objektiv, der er brugt til billeder: Nikon 50mm.f/1.8 G.

Kamerastativ, der er brugt til billeder (indstillet til 160 cm): Velbon Ex-530.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

Planområdet er omfattet af en eksisterende kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal og ligger omkranset af bebyggelse i 6-8 etager inden for en radius af 100 meter både mod vest, nord og øst.

Planområdet ligger i kommuneplanen udpeget som boligområde og er omgivet af forskellige centerområder med blandede funktioner. Planområdets nærområde er derfor præget af etageboliger, lettere erhverv, udvalgsvarerbutikker og cafeer. Området grænser op til kommuneplanens bymidte-udpegningsområde, så der er en række blandede funktioner i nærheden af planområdet. Derudover er bebyggelsen meget tæt, blandet og i varierende højder.





Figur 71 - Lokalanområdet (parkeringspladsen) ses med de omkringliggende høje bygninger; Finanscenteret (Strandbygade 2) til højre på billedet og Hotel Scandic Esbjerg (Strandbygade 3) til venstre på billedet. Bebyggelsen i midten er karrébebyggelse i 3 etager langs Kongensgade.



Figur 72 - Udkig fra krydset ved Stormgade og Strandbygade. Her kigges der langs Stormgade i nordgående retning, hvor der ses varierende bebyggelse og materialevalg. Samtidig viser billedet en lille del af det butiksliv, der er i området.



Figur 73 - Billedet er taget fra lokalanområdet i nordvestlig retning. Til venstre ses naboboligerne (Strandbygade 6), midt i billedet og til højre ses bygninger med blandet bolig og erhverv på henholdsvis 4-5 etager og 9 etager.



Figur 74 - Billedet viser krydset mellem Stormgade og Strandbygade. Den viste bebyggelse er langs Stormgade og viser en blandet bebyggelse af varierende højder og byggematerialer.

### Relevante miljøbeskyttelsesmål

I Esbjerg Kommunes Kommuneplan 2022-34 er der anført en række mål med planlægningen i Esbjergs indre by. Bl.a. skal byudvikling og byfortætning ske i respekt for byens identitet, nybyggeri skal have høj arkitektonisk værdi, det skal være nemt at finde en god bolig i områder af god kvalitet, og nyt boligbyggeri skal fortrinsvis placeres centralt.

Den dynamiske udvikling af byen kan udtrykkes med tidens arkitektur og varierede bygningskroppe samt etablering af enkelte højere huse på velvalgte steder. Denne tilgang kan give det samme antal boligkvadrater som en massiv karrébebyggelse uden at bymiljøet bliver bygget væk. Høje og slanke bygninger giver i modsætning til karrébebyggelse kun kortvarig og forbigående skygge ligesom fodaftrykket på jorden bliver langt mindre i forhold til de kvadrater bygningen indeholder. Det mindre fodaftryk giver mere friareal til byliv og til håndtering af regnvand.

Højere byggeri forudsætter, at det gennem lokalplanlægning vurderes, om byggeriet er hensigtsmæssigt og, at der ved byggeri over fem etager foretages en konsekvensanalyse af byggeriets indvirkning på omgivelserne, i form af skygge, indblik og turbulens, før der kan tillades byggeri. Dette gøres i høj grad gennem denne miljørapport.



Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

For påvirkningen af byrummet i forbindelse med nyt etagebyggeri er der taget udgangspunkt i fotos fra fotopunkterne 2, 3 og 4.

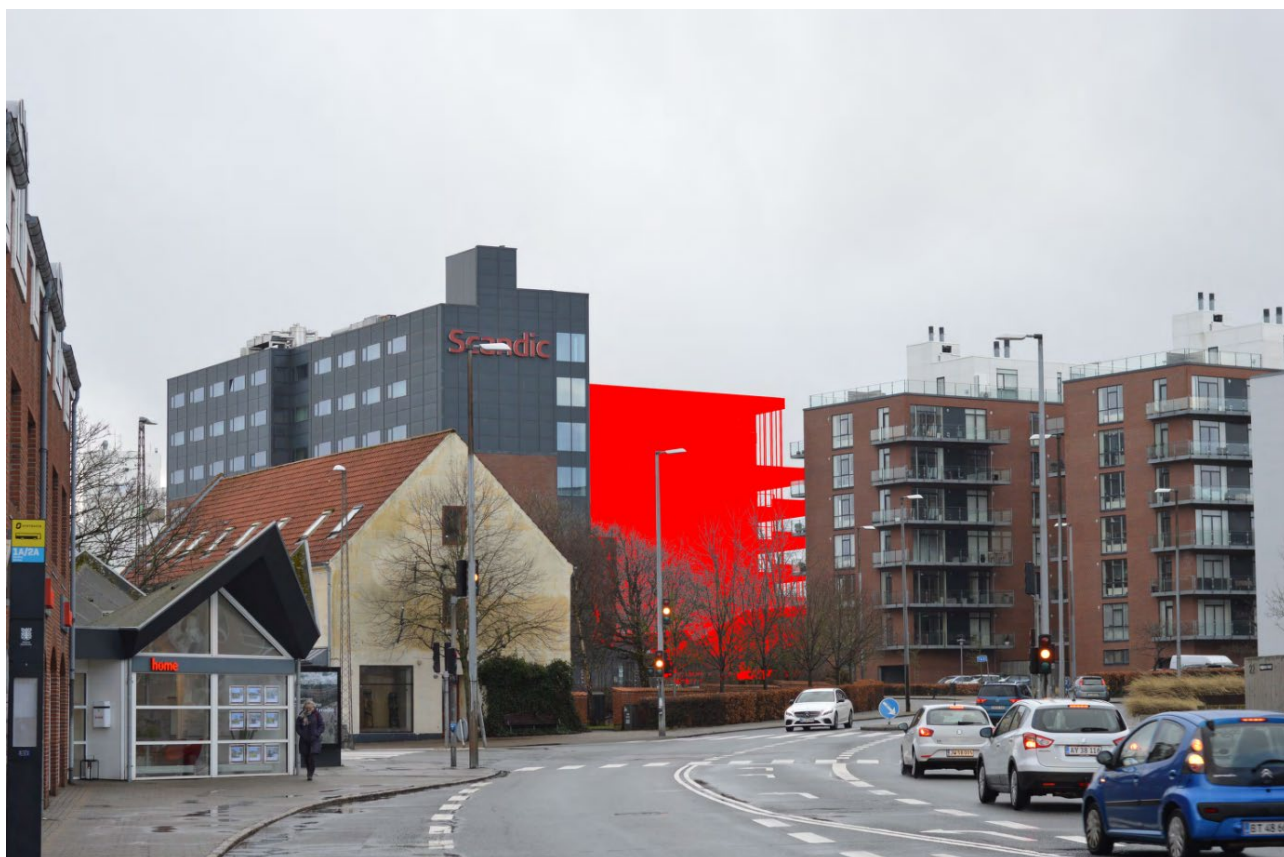
**Fotopunkt 2**

Figur 75 - Fotopunkt 2 - Eksisterende forhold.

Fotopunkt 2 er placeret på Strandbygade ud for Home og Spar Nord, og der ses i sydøstgående retning mod planområdet. Hensigten er at vise, hvordan byggeriet ændrer de visuelle forhold i byrummet set fra nærzonen.



Figur 76 - Fotopunkt 2 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve og placeret foran både bebyggelse, terræn og beplantning, så der fås en fornemmelse af dens volumen.



Figur 77 - Fotopunkt 2 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve på den korrekte placering i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.





Figur 78 - Fotopunkt 2 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.

Herfra ser man et godt billede på, hvordan den planlagte bebyggelse kommer til at fungere som huludfyldning i et område med allerede eksisterende høj bebyggelse. Vest for den planlagte bebyggelse ses Hotel Scandic Esbjerg, og øst for ses de to naboetageboliger på Strandbygade 6-8. Selvom den planlagte bebyggelse vil være 4-5 meter højere end eksisterende bebyggelse i området, vurderes det kun at have en mindre væsentlig påvirkning af byrummet, da den lægger sig op ad eksisterende høj bebyggelse og ikke tager udsynet til noget.

Den eksisterende kontorbebyggelse ændrer ikke karakter eller højde med planlægningen, hvorfor den ikke vurderes nærmere.

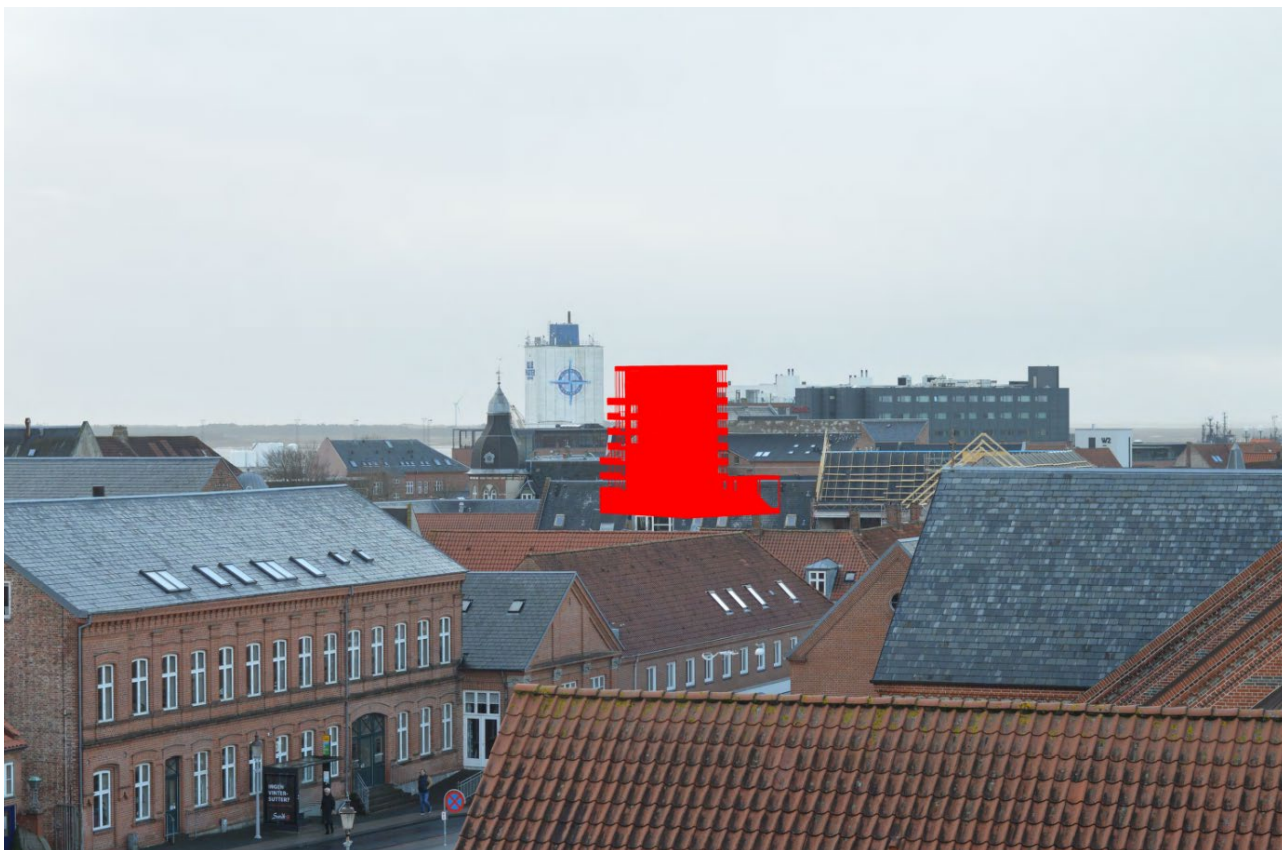
Billederne ses i større format i bilag 8.



**Fotopunkt 3**

Figur 79 - Fotopunkt 3 - Eksisterende forhold.

Fotopunkt 3 er placeret ovenpå parkeringshuset i Danmarksgade, og der ses i vestgående retning mod planområdet. Hensigten er at vise, hvordan byggeriet ændrer de visuelle forhold i byrummet set fra mellemzonen.



Figur 80 - Fotopunkt 3 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve og placeret foran både bebyggelse, terræn og beplantning, så der fås en fornemmelse af dens volumen.



Figur 81 - Fotopunkt 3 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve på den korrekte placering i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.





Figur 82 - Fotopunkt 3 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.

Det bør først og fremmest nævnes, at den planlagte bebyggelse ikke ville være synlig herfra, såfremt man stod på gadeplan og kiggede i planområdets retning. Det er udelukkende fordi man står på 4. etage af parkeringshuset, at man kan se den planlagte bebyggelse.

Fra parkeringshuset ser man den planlagte bebyggelse rage 3-4 etager op over de eksisterende tage. Umiddelbart vest for den planlagte bebyggelse ses Valsemøllen på havnefronten, som syner endnu højere. Omkring planområdet ses nabobebyggelserne, som næsten har samme højde som den planlagte bebyggelse. Af den grund kommer den planlagte bebyggelse til at virke som en del af en gruppe af høje bygninger, som alle er placeret samlet, og derfor skiller den sig ikke ud eller syner af mere end de andre bygninger. Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse kun vil have en mindre væsentlig påvirkning af byrummet, da den bliver en del af en gruppe med høje bygninger og havnebebyggelse i baggrunden.

Billederne ses i større format i bilag 8.

**Fotopunkt 4**

Figur 83 - Fotopunkt 4 - Eksisterende forhold.

Fotopunkt 4 er placeret på Havnegade ud for Strandbylægerne og det offentlige toilet, og der ses i vestgående retning mod planområdet. Hensigten er at vise, hvordan byggeriet ændrer de visuelle forhold i byrummet set fra nærzonen.





Figur 84 - Fotopunkt 4 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve og placeret foran både bebyggelse, terræn og beplantering, så der fås en fornemmelse af dens volumen.



Figur 85 - Fotopunkt 4 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en genkendelig farve på den korrekte placering i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.





Figur 86 - Fotopunkt 4 - Den nye bebyggelse er visualiseret i en farve, der svarer til det, som lokalplanen foreskriver, placeret i planområdet og vist i det omfang, den vil være synlig fra dette fotopunkt.

Herfra ser man den planlagte bebyggelse rage 2-3 etager op over Finanscenteret på Strandbygade 2. I baggrunden ses bebyggelse med blandet bolig og erhverv ved Willemoesgade, som ligeledes er høj. Området er altså generelt præget af høj bebyggelse, hvilket betyder, at den planlagte bebyggelse passer godt ind og ikke skiller sig væsentligt ud på trods af sin højde. Det vurderes derfor, at den planlagte bebyggelse kun vil have en mindre væsentlig påvirkning af byrummet, da den bliver en del af et område med høje bygninger.

Billederne ses i større format i bilag 8.

Generelt vurderes det, at den nye bebyggelse med en bygningshøjde på maks. 34 meter over terræn i kote 38,90 DVR90, 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 nye bebyggelse kommer til at udgøre en del af den eksisterende høje og varierende bebyggelse i og omkring planområdet.

Planområdet omfatter i dag en eksisterende kontorbebyggelse og tilhørende parkeringsareal. En stor del af planområdet fremstår derfor som et åbent og areal mellem to større etagebygninger. Med realiseringen af den planlagte bebyggelse vil der ske en huludfyldning, som vil betyde, at det åbne og befæstede parkeringsareal forsvinder. I stedet vil der komme en ny etagebebyggelse placeret i imellem eksisterende bebyggelse langs Strandbygade og danne en sammenhængende afgrænsning mod vejen. Kigget til det grønne areal syd for planområdet vil forsvinde fra byrummet,

men den planlagte bebyggelses grønne taghave i 1. sals højde vil alligevel tilføre noget grønt til området. Og parkerede biler vil blive fjernet fra gadebilledet og ned i en parkeringskælder. Påvirkningen af byrummet vurderes væsentlig, men ikke i en negativ retning.

#### Afværgeforanstaltninger

Idet ovenstående vurderinger af miljøpåvirkninger alle er mindre eller ikke af negativ karakter, anvendes der ikke mulige afværgeforanstaltninger. Afværge af potentielle påvirkninger er i høj grad indarbejdet i planlægningens krav om bebyggelsens placering, højde, materialevalg og omfang, samt det at bebyggelsen placeres i et område med eksisterende høj bebyggelse.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler og manglende viden i grundlaget for at vurdere konsekvenserne af det ændrede plangrundlag i forhold til den visuelle påvirkning af byrummet.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke behov for overvågning, da tilsyn med overholdelse af lokalplanens bestemmelser om placering, omfang og højde sikrer de nødvendige forhold.

## **6.5 Midlertidige effekter**

### **6.5.1 Miljøpåvirkninger i anlægsfasen**

#### Beregningsmetode – forudsætninger

Bygherre oplyser, at anlægsfasen for den nye bebyggelse forventes at vare i ca. 18 måneder. I anlægsfasen vil der dagligt køre 5-7 lastbiler til planområdet med materialer. Dette betyder, at trafikken på Strandbygade midlertidigt vil være øget.

Under anlægsfasen vil parkeringsmulighederne for Finanscenteret på Strandbygade 2 være midlertidigt begrænsede, da planområdet udgør deres parkeringsplads, og parkering her ikke vil være en mulighed.

I anlægsfasen er det forventeligt, at det midlertidigt vil være støj, støv og vibrationer fra byggeriet.

#### Miljøstatus – tilstand i dag

I dag anvendes planområdet kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal. Der er fælles indkørsel via planområdet til både Strandbygade 2, 6 og 8. Strandbygade 6 og 8 har dog sin egen parkeringsplads.

#### Relevante miljøbeskyttelsesmål

Der er ingen miljøbeskyttelsesmål i forbindelse med midlertidige effekter i anlægsfasen. Dog er det ønskeligt, at nabogener mindskes mest muligt af hensyn til omkringboende og trafikken.

#### Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

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 byggedeje 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.

#### Afværgeforanstaltninger

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.

#### Tekniske mangler og manglende viden

Der vurderes ikke at være tekniske mangler eller manglende viden.

#### Forslag til overvågning

Der vurderes ikke at være behov for overvågning ud over almindelig overvågning med byggepladser.



## 7. Baggrundsmateriale

Følgende materiale har været anvendt til udarbejdelse af nærværende miljørapport:

- Esbjerg Kommuneplan 2022-2034
- Esbjerg Spildevandsplan 2022-2027
- Esbjerg Kommunes trafikdata
- Arealinfo
- Plandata
- BBR-registret

Delrapporter:

- Trafikredegørelse, VM Acoustics ApS
- Virksomhedsstøjredegørelse, VM Acoustics ApS
- Vandhåndteringsplan, INGENIØRVÆRKET
- Dronefotos, Andrup Dronefoto
- Billeder til visualiseringer, Andrup Dronefoto
- Visualiseringer af planlagt bebyggelse, Dorte Mandrup A/S
- Skyggediagrammer, Dorte Mandrup A/S
- Vindanalyse, Dorte Mandrup A/S

Delrapporterne ligger som bilag til miljøvurderingen.



## **ANNONCE**

### **LOKALPLAN MED KOMMUNEPLANÆNDRING**

#### **Sagsnummer**

22/14732

#### **Endelig vedtaget Kommuneplanændring 2022.16 og Lokalplan nr. 01-015-0008 Udvidelse af bydelscenter Strandbygade med boliger og kontorerhverv**

#### **Indhold**

Esbjerg Byråd vedtog den 9. oktober 2023 de endelige planer til kommuneplanændring nr. 2022.16 og lokalplan nr. 01-015-0008.

#### **Planerne har til formål**

- at muliggøre en bredere anvendelse af området. Udpegningen til bydelscenter giver mulighed for kontorerhverv i boligbebyggelsen,
- at forøge bebyggelsesprocenten fra 200% til 250%,
- at fastlægge områdets anvendelse til etageboligbebyggelse, med mulighed for serviceerhverv, liberalt erhverv og kontorerhverv,
- at sikre løsninger, der forholder sig til indblik, lys, vind og etablering af velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer. Løsningerne skal medvirke til at sikre gode forhold ved byfortætningen, og
- at fastlægge bestemmelser for gode trafikale forhold, heriblandt en trafiksikker vejadgang og parkeringspladser, der sikrer, at både ny og eksisterende bebyggelse overholder parkeringsnormen.

#### **Ændringer i forhold til forslaget**

Med vedtagelsen af planen er der ikke sket ændringer i lokalplanen.

#### **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 planen**

Den vedtagne lokalplan kan tilgås i Plandata eller via Høringsportalen. 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**

Planer kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål i henhold til Planlovens § 58 (lovbek. nr. 1157 af 1. juli 2020).

For nærmere information, se dokumentet Klagevejledning vedlagt denne side under Dokumentation & Tilladelser. For direkte adgang til klageportalen, følg henvisningen i den grå boks med Links.

### **Links**

Lokalplanen:

<https://lokalplaner.esbjergkommune.dk/blandet-bolig-og-erhvervsbebyggelse-ved-strandbygade/>

Kommuneplanændring:

<https://kommuneplan.esbjergkommune.dk/aendringer/aendring-202216-udvidelse-af-bydelscenter-strandby/>

Klageportalen:

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

Høringsportalen:

<https://esbjerg.dk/politik-og-demokrati/hoeringsportal/hoering?hid=fc42d1d0-4>