

Vedtaget

Ændring 2022.16

Udvidelse af bydelscenter Strandby

Udkast til Endelig vedtagelse den 03-10-2023



Kommuneplan

Velfærd og vækst

2022-34



Esbjerg
Kommune

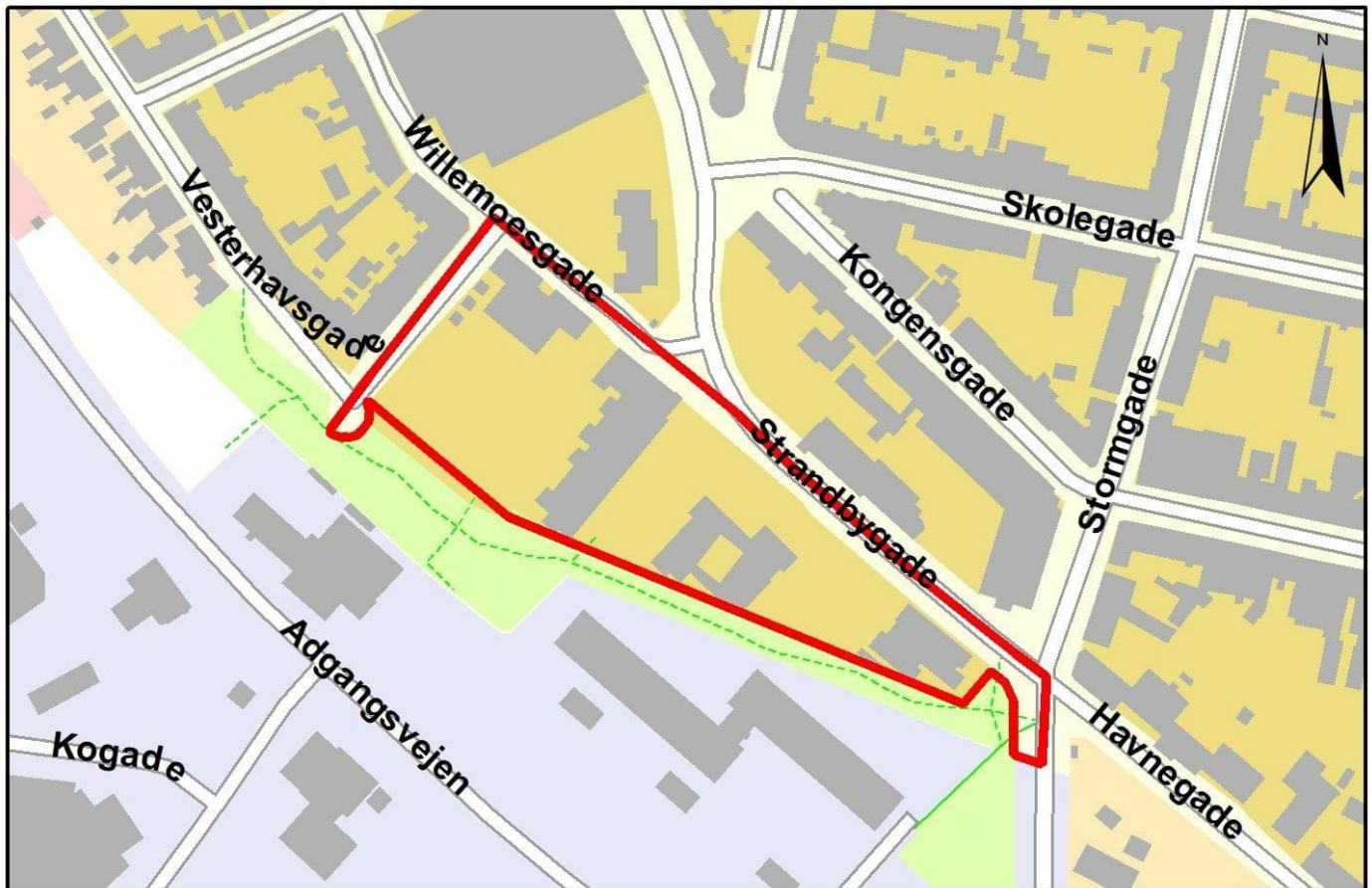


Status	Vedtaget
Plannavn	Ændring 2022.16 Udvidelse af bydelscenter Strandby
Forslagsdato	15. maj 2023
Høring start	16. maj 2023
Høring slut	11. juli 2023
Dato for vedtagelse	09. oktober 2023
Dato for ikrafttræden	12. oktober 2023

Baggrund

Ændringen vil give mulighed for etageejendomme med boliger, kontorer og liberale erhverv.

Som det ses på kortet omfatter ændringen et område mellem Strandbygade og Vesterhavsgade i Esbjerg.



Redegørelse

Området er i dag udlagt som boligområde med centerboliger.

Området ønskes ændret til bydelscenter for at give mulighed for en bredere anvendelse af området. Udpegningen til bydelscenter giver mulighed for at blande boliger, butikker og lettere erhverv som fx kontorerhverv. Der ønskes ligeledes en forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 200% til 250% for området.

Som konsekvens af ændringen til bydelscenter ændres virksomheds- og centerstøjisolinerne.

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

I overensstemmelse med Forslag til Ændring 2022.16 udarbejdes Forslag til Lokalplan nr. 01-015-0008.

Indkaldte idéer

I perioden 16-09-2022 til 30-09-2022 var forslaget i idehøring på Esbjerg Kommunes hjemmeside. Her opfordrede byrådet borgerne til at komme med ideer til områdets anvendelse. Der indkom syv indlæg, der alle håndteres i lokalplanlægningen. Ideer til områdefornyelsen "Områdefornyelsen i Bymidte Vest" er videresendt hertil.

Særligt beskyttede arter og naturområder (natura 2000)

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

Der er inden for planområdet ikke kendskab til national beskyttet naturarealer og arter. Planområdet ligger ca. 2000 m nærmeste Natura 2000-område. Grundet projektets karakter og afstanden vurderes der ikke at kunne ske påvirkninger af Natura 2000-området. Der vurderes ikke at ske væsentlig påvirkning af yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter ved den nuværende udformning af projektet.

Miljøvurdering

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

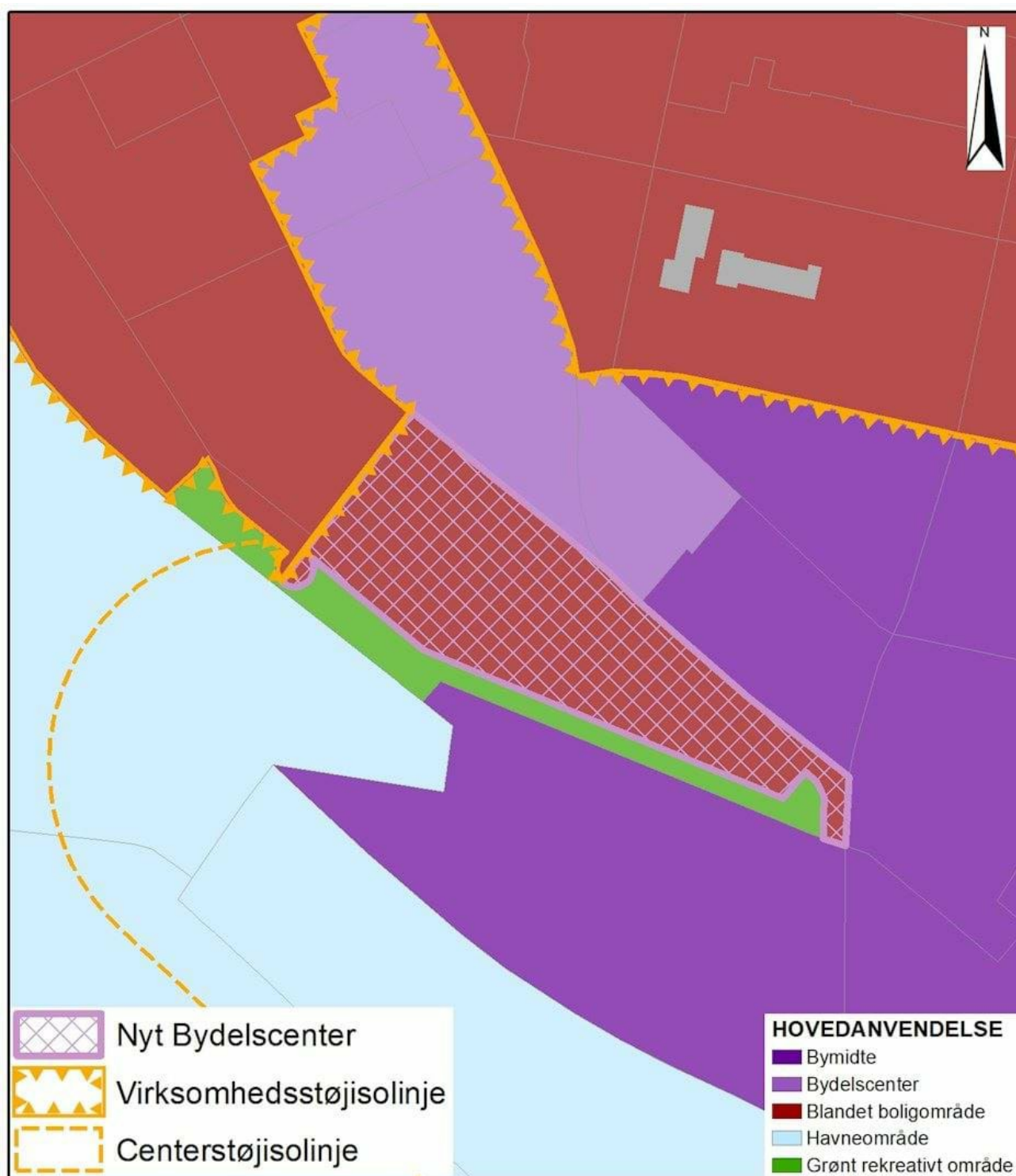
Vedtagelse af Ændringen

I forbindelse med den offentlige høring er der kommet fire bemærkninger. Tre har relation til lokalplanen og bliver behandlet der. En har relation til kommuneplanændringen, som ikke medfører ændringer i planen.

Ændringen er vedtaget endeligt uden justeringer.

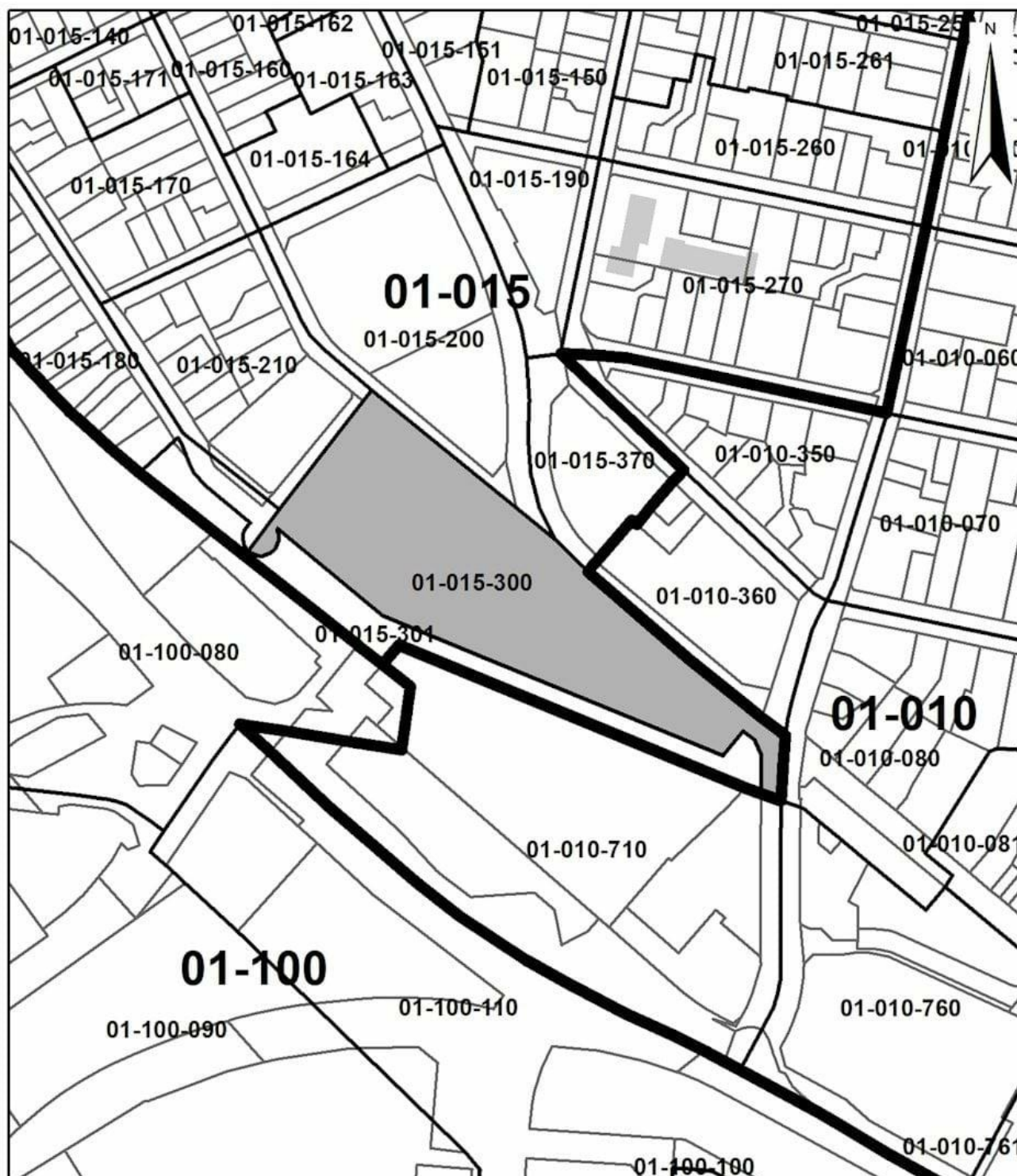
Hovedstrukturdel

På kommuneplanens farvede hovedstrukturkort ændres et Blandet boligområde til Bydelscenter. Virksomhedsstøj og centerstøj ændres også. Ændringerne er illustreret på kortet.



Rammedel

Af kortet kan ses at ændringen drejer sig om enkeltområde 01-015-300.



Følgende rammeområder bliver udlagt i ændringen, hvor anvendelsesbestemmelser og bindinger fremgår:

De nævnte bindinger i rammedelen kan ses på Esbjerg Kommunes [WebKort](#).

01-015-300 - Højgadegrunden



Bestemmelser

Rammenummer	01-015-300
Rammenavn	Højgadegrunden
Zonestatus	Byzone
Planlagt zone	Fastholdes som byzone.
Hovedanvendelse	Bydelscenter
Bydelscenter	Anvendelsen fastlægges til bydelscenter med mulighed for at etablere butikker, der betjener bydelen, boliger, sundhedserhverv, serviceerhverv, liberalt erhverv, kontorerhverv, håndværkererhverv, engroshandel, hotel, restaurant, offentlige institutioner, fritidskulturelle tilbud, fritids- og oplevelseserhverv og religiøse institutioner og foreninger. Der tillades varelevering i aften- og natperioden til butikker. Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er 4.000 m ² og 2.000 m ² for udvalgswarebutikker.
B% max 250 for området	Bebyggelsesprocenten fastsættes til max 250 for området under et.
Max 10 etager/40 m	Bygningshøjden over terræn fastsættes for ny bebyggelse til maksimalt 10 etager eller maksimalt 40 meter. Hensigtsmæssigheden ved højt byggeri vurderes ved lokalplanlægning. Ved byggeri på 5 etager og derover skal der udarbejdes konsekvensanalyse.
Opholdsarealer bydelscenter	For erhverv skal der som minimum etableres rimelige, velbeliggende og anvendelige opholdsarealer, der svarer til 2 % af erhvervets etageareal. For boliger skal der som minimum etableres velbeliggende og anvendelige opholdsarealer svarende til 10 % af boligernes etageareal. Dette areal kan udlægges som privat eller fælles opholdsareal. Derudover, skal der

Centerstøj 55	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.
Sundhedserhverv	Støjbelastningen fra hver virksomhed fastsættes for perioderne dag/aften/nat til: <ul style="list-style-type: none"> ○ max 55/45/40 dB(A) uden for egen grundgrænse i området, ○ max tilladte støj i naboerhvervsområder, ○ max 50/45/40 dB(A) i etageboligområder og ○ max 45/40/35 dB(A) for områder med lav boligbebyggelse.
Klasse 3	I området kan der etableres sundhedserhverv.
Trafikbetjening med kollektiv trafik	Der kan placeres virksomheder og anlæg, der i Håndbog om Miljø og Planlægning er klassificeret i klasse 3. Klasse 3 virksomheder påvirker omgivelserne i mindre grad. I landsbyer anvendes ingen støjbuffer.
Oversvømmelsesrisiko	I området skal der sikres en hensigtsmæssig trafikbetjening og gives mulighed for kollektiv trafikbetjening.
Gulvkote +4,95 m (DVR90)	Området er udpeget som værende i risiko for oversvømmelse på grund af klimaforandringer. For nye bygninger til beboelse skal gulvkoten være +4,95 m eller derover.

Bindinger

Isolinje for vejstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Isolinje for vejkantstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det i øvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinjen.
Reserveret primærvej	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af de reserverede motorveje og primærveje.
Vådområderestriktioner	Etablering af søer, vådområder eller lignende, der tiltrækker fugle, kan kun ske efter aftale med Esbjerg Lufthavn og efter gældende retningslinjer fra Statens Luftfartsvæsen.
Kollektiv varmforsyningspligt	Indenfor varmforsyningsområder har forsyningselskaberne forsyningspligt til kollektiv varmforsyning. De viste områder er vejledende.
Kystnærhedszonen	Indenfor kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
Værdifuldt kulturmiljø	Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som værdifulde 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 det værdifulde kulturmiljø. Yderligere information om kulturmiljøerne fremgår af Esbjerg Kommunes Kulturmiljøplan.

Byggeskik og bebyggelsesforhold	Byggeskik og bebyggelsesforhold kan kun ændres efter forudgående tilladelse fra Esbjerg Kommune.
Mini- og mikromøller	Der kan opsættes mini- og mikromøller i området, hvis det kan godtgøres, at det ikke påvirker landskabelige, naturmæssige, rekreative, arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier betydeligt.
Hovedvandledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedvandledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Hovedstiforbindelse	Hovedstier betjener den overordnede gang- og cykeltrafik. Hovedstier skal være fremkommelige og være forbundet med det overordnede stinet. Etablerede hovedstier sikres.
Isolinje for centerstøj	Inden for støj-isolinjen må der ikke tillades etableret støjfølsom anvendelse, med mindre det i henhold til de til enhver tid gældende love, vejledninger og lignende godtgøres, at grænseværdierne med f.eks. støjdæmpende foranstaltninger kan respekteres, og det iøvrigt ikke er en belastning over for den tilladte aktivitet, der er baggrund for støjisolinien.
Hovedkloakledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af hovedkloakledning. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.
Fjernvarmeledning	Der må ikke planlægges eller gives tilladelse til at etablere forhold, der hindrer udbygning eller drift af fjernvarmeledninger. De viste ledningstraceer er vejledende, så der henvises til ledningsejerne.

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 udvalgsvarebutik.

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 kontor erhverv 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 m² 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 m² 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 m² etageareal) end for boliger (1 parkeringsplads pr. 125 m² 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 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 mervirkning 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 finder 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 udvalgsvarerbutik. 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/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.

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 m², 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.

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 trafikikkerhed 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 støjmessigt 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 m² 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 afskærmses 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 elevatortårn 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, udvalgsvarerbutikker 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 m², 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

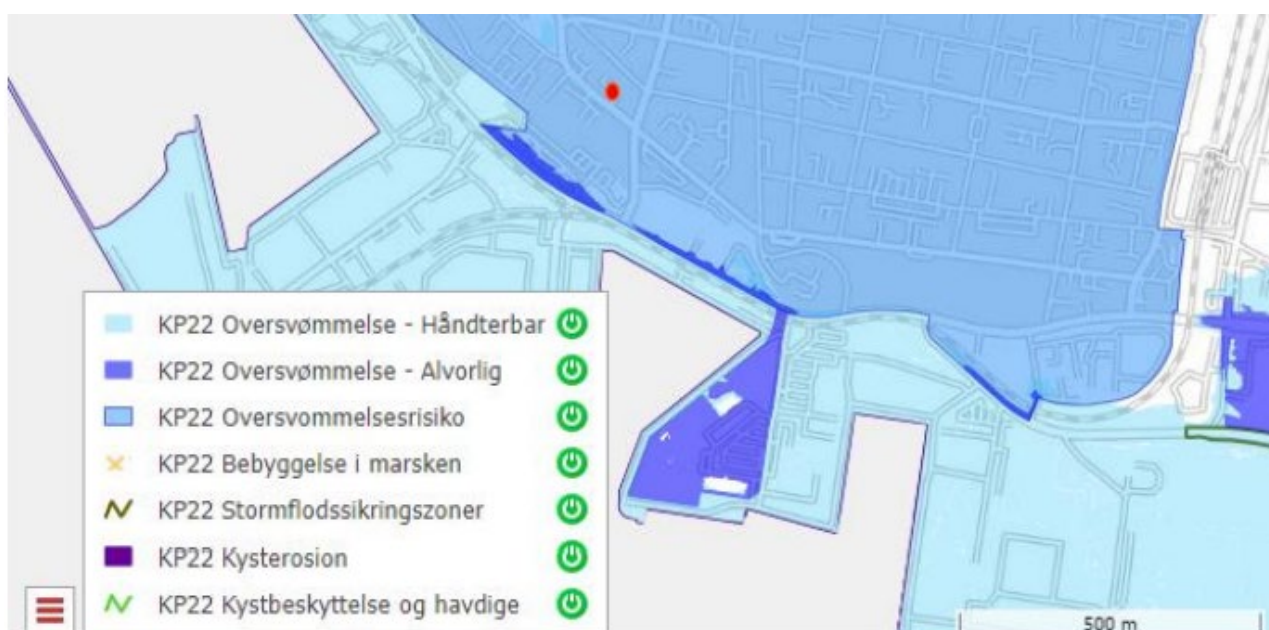
I dette kapitel beskrives og vurderes den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet ud fra de valgte miljøparametre.

6.1 Vand

6.1.1 Overfladevand og oversvømmelse

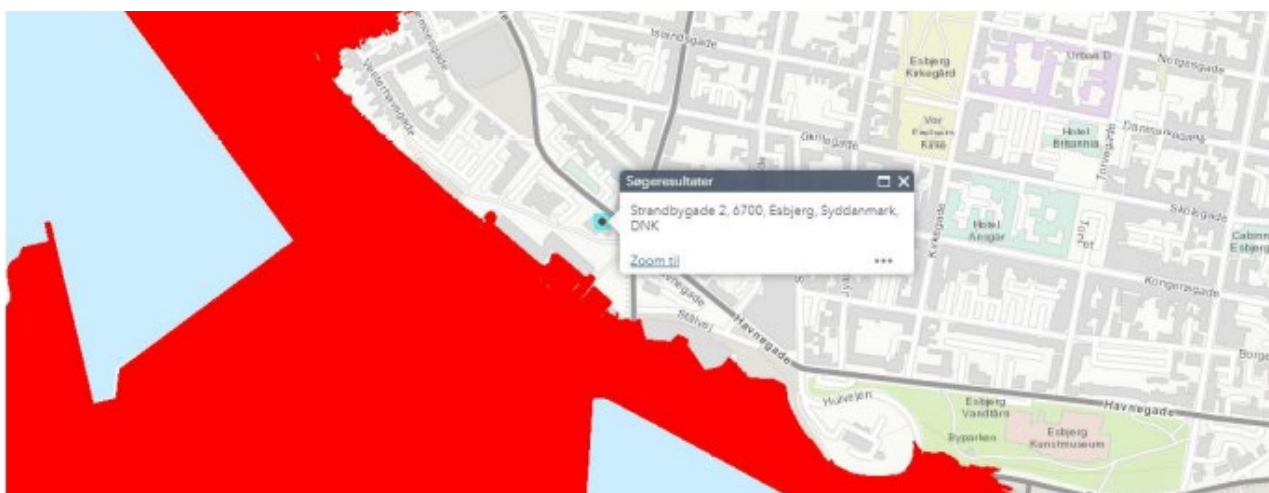
Beregningsmetode – forudsætninger

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 forelægges 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 m².

Befæstelsesgraden er ca. 80%, hvilket svarer til et befæstet areal på 720 m².

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:

Nedbørskarakteristika		Indtast blå og røde tal i kolonne B. Derefter tryk på knappen "Beregn"	Pil ikke - intern beregning	
Kommune	Esbjerg		Afskærende lednings kapacitet l	2,00E+01
Designkarakteristika		Volumen m ³	6	
Gentagelsesperiode (år)	10 år	Total opland (m ²)	1000	
Sikkerhedsfaktor (Klima, fremtidig udbygning, etc)	1,2			
Oplandskarakteristika				
Befæstet areal (m ²)	270 m ²			
Jord- og nedsivningskarakteristika				
K (Hydraulisk ledningsevne) - se evt måling neders	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 ³	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

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



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 m³.

Dette vil svare til, hvis al opstuvningen skulle ske i parkeringskælderens, som har et areal på ca. 720 m², 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 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 parkeringskælderens.



Figur 15 - Kortet viser, at der meget begrænset højdeforskel 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				vejtype
	ADT Biler/døgn	Hastighed Km/t	Andel tung %	
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 m² 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 m² erhverv, 1400 m² boliger og 200 m² butik.

I den nye bebyggelse planlægges der etableret omtrent 1500 m² 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.

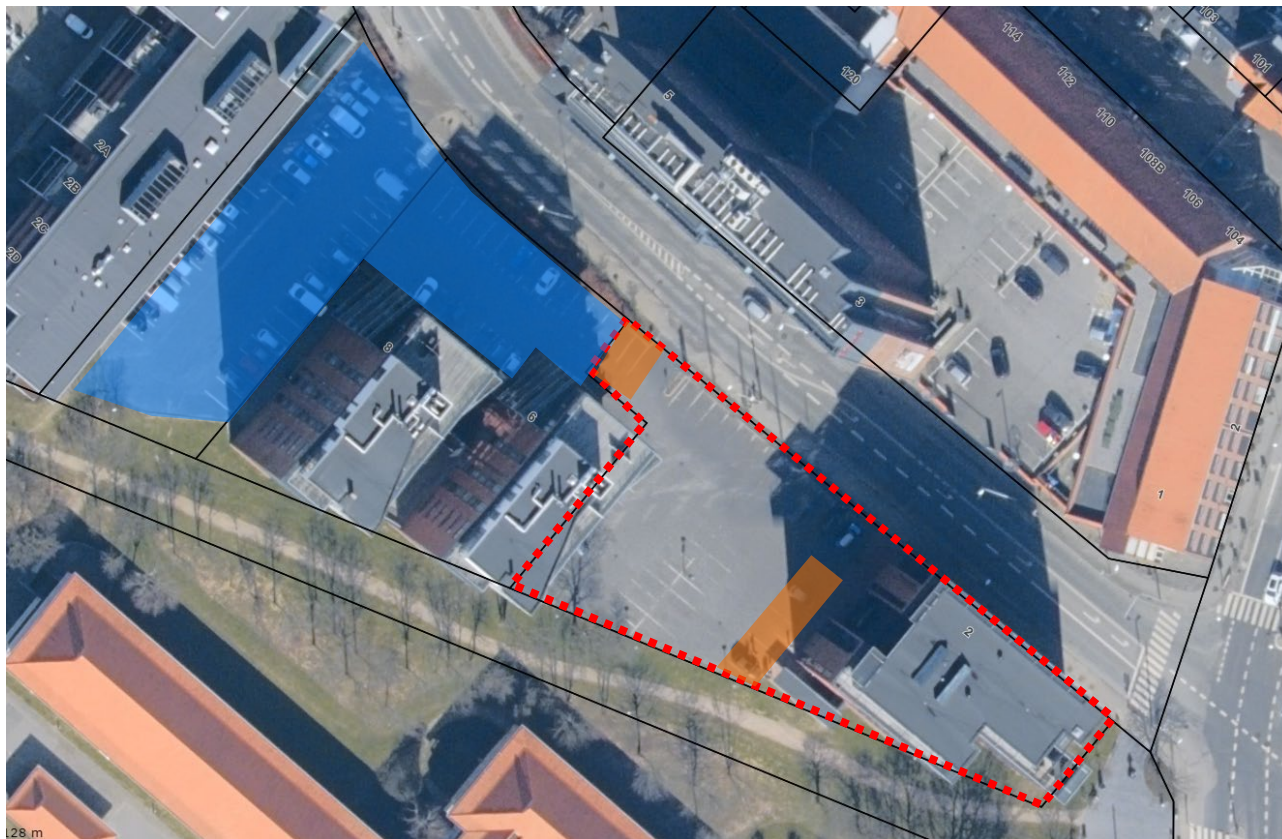
Parkeringsnormerne hedder:

- 1 parkeringsplads for hver 75 m² etageareal til kontorer, klinikker, fabriks- og værkstedbygninger
- En parkeringsplads for hver 125 m² 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 m² 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 m² til parkering. Strandbygade 6-8 har egen parkering på terrænen på den nordlige og nordvestlige side af bebyggelsen. Disse arealer påvirkes ikke af planlægningen 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 m² til parkering.

Med nedlæggelsen af ca. 40 af de eksisterende parkeringspladser på terrænen tilhørende kontorbebyggelsen på Strandbygade 2 samt et udlæg på omtrent 1500 m² 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 m² etageareal) end for boliger (1 parkeringsplads pr. 125 m² 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 tilføjer 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

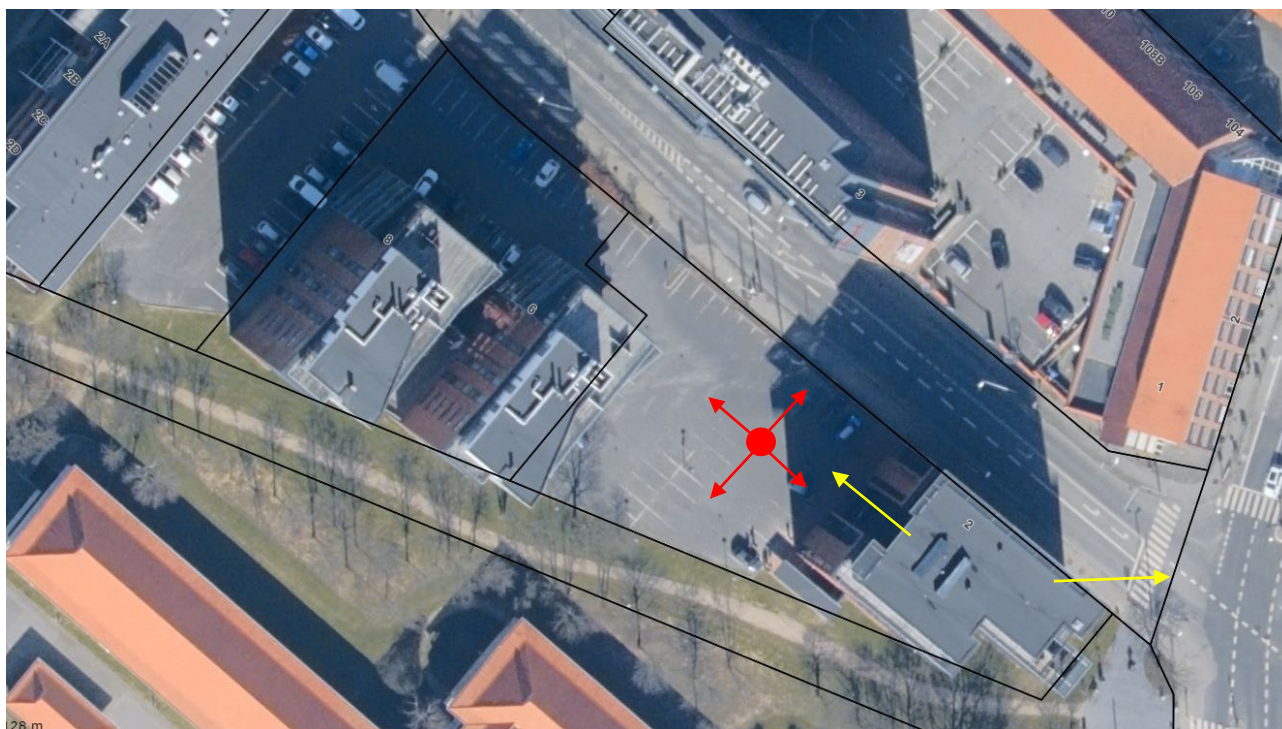
Ved bymæssig, højere bebyggelse bor man tæt på naboerne og kan derfor også følge med i hinandens dagligdag. Det er et vilkår for at bo i byens tætte miljø. Ved indbliksgener forstås muligheden for at overvåge ellers private arealer.

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, udvalgsvarerbutikker 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

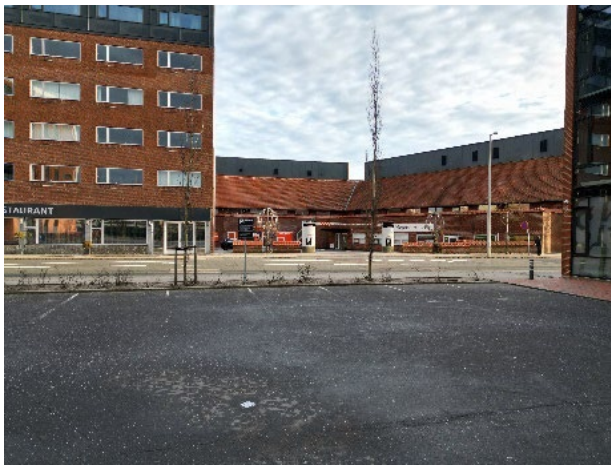
Der er ikke nogen fastsatte lovkrav til indbliksgener fra bygninger. Byggeloven og det tilhørende bygningsreglement kræver dog, at det ved opførelse af nyt byggeri vurderes, om der skabes et acceptabelt fysisk miljø i og omkring ny bebyggelse, herunder at skygge og indkigsgener ikke er til unødige gene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

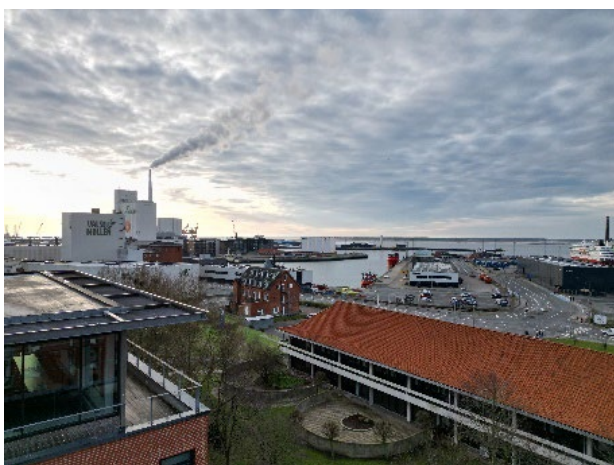
På billederne nedenfor ses udsigt mod sydøst fra den forventede bebyggelses stueetage til 8. sal:



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, forsikringselskab 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:



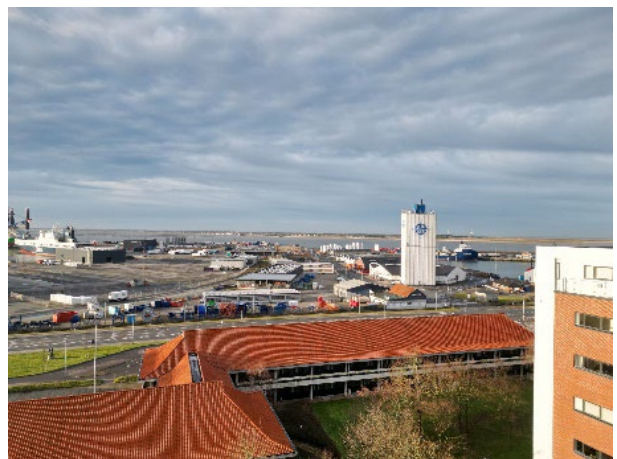
Stueetage



3. sal



6. sal

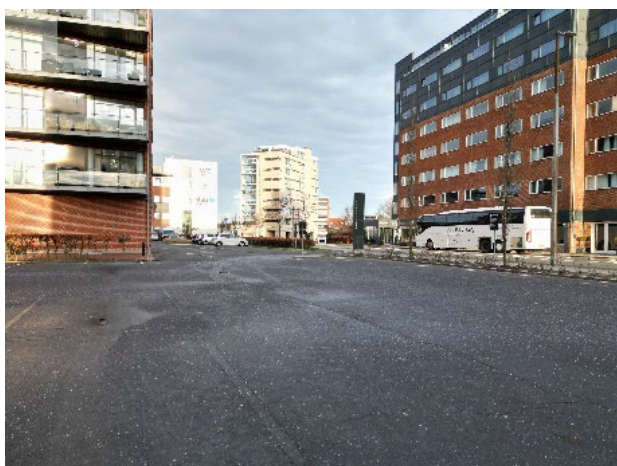


8. sal

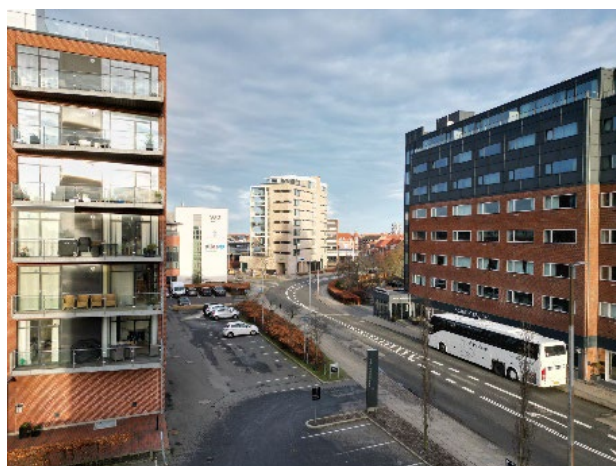
Billederne ses i et større format samt for alle etager i bilag 3.

Mod sydvest ligger bebyggelsen ved Adgangsvejen 3, som anvendes til kontor erhverv. 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 naboer 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

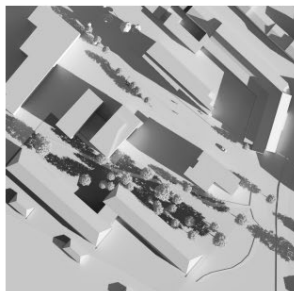
For at tage de rette hensyn i forhold til skyggevirksomheder i forbindelse med den eksisterende kontorbebyggelse og et nyt etagebyggeri er der taget udgangspunkt i skyggediagrammer på forskellige tidspunkter af døgnet og året.

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).

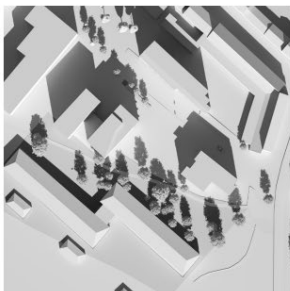
Kontorbebyggelsen forventes ikke at ændre karakter med muligheden for en ændret anvendelse til kombineret bolig- og erhvervsformål, og derfor vil dennes skyggeforhold heller ikke blive ændret. Disse er derfor ikke omtalt nærmere i det følgende.

Jævn døgn (marts/september):

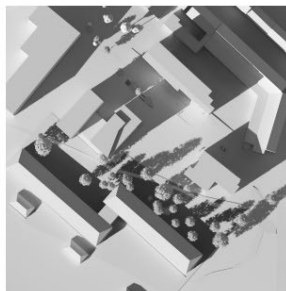
21. marts kl. 9.00



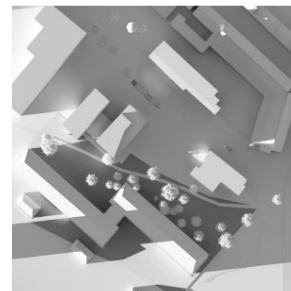
21. marts kl. 12.00



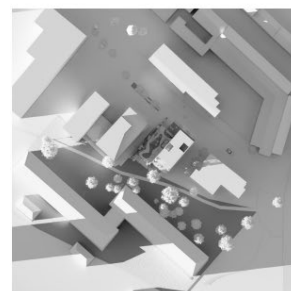
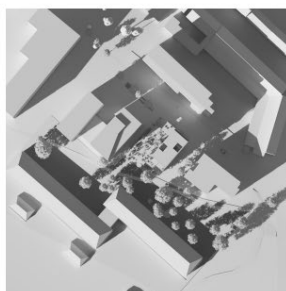
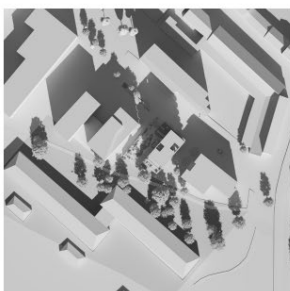
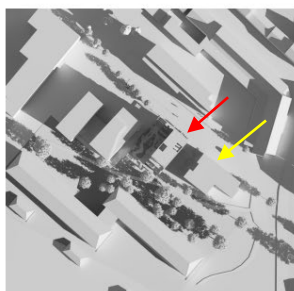
21. marts kl. 16.00



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.

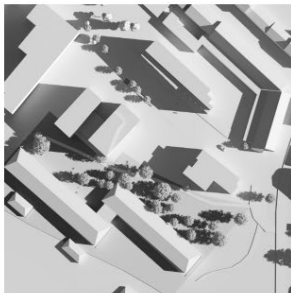
I løbet af morgen- og formiddagstimerne vil det planlagte byggeri medføre skygge på nabobebyggelsen på Strandbygade 6. På denne side af nabobebyggelsen er der placeret opholdsarealer i form af altaner.

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.

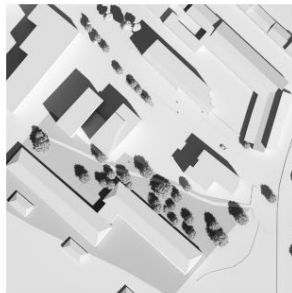
Kl. 18 er skyggerne så lange, at både den nye bebyggelse og alle nabobygningerne ligger skygget.

Sommersolhverv (juni):

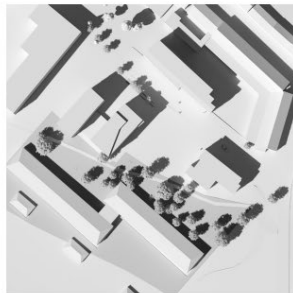
21. juni kl. 9.00



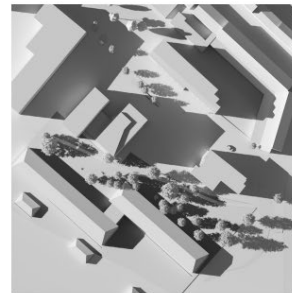
21. juni kl. 12.00



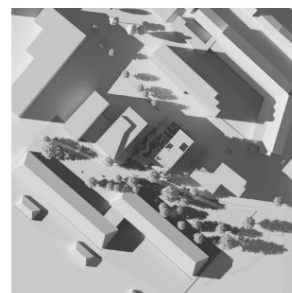
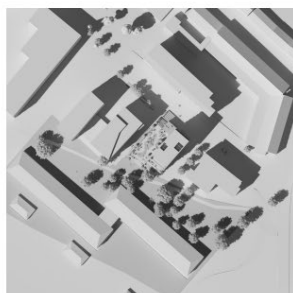
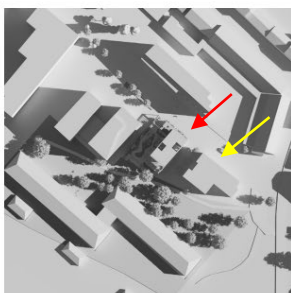
21. juni kl. 16.00



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.

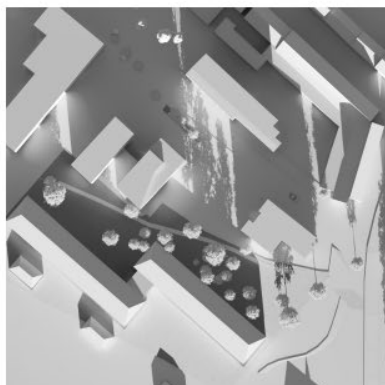
Kl. 19 er skyggerne rykket langt mod øst og omfatter nu kontorbebyggelsen på Strandbygade 2. Den nye bebyggelses taghave er selv fuldstændig skyggelagt af nabobebyggelsen på Strandbygade 6 på dette tidspunkt.

Vintersolhverv (december):

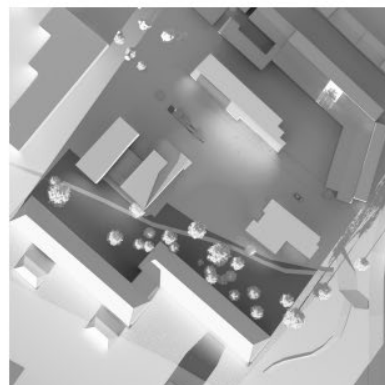
21. december kl. 9.00



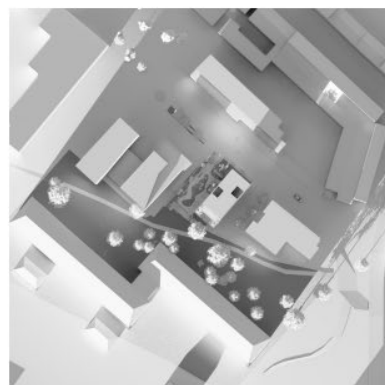
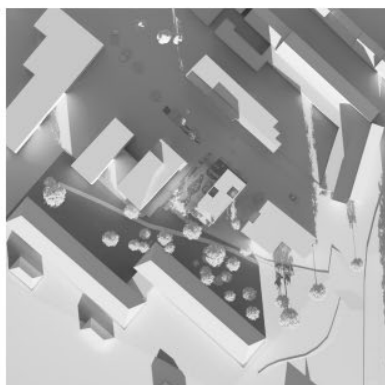
21. december kl. 12.00



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 Biler/døgn	Hastighed Km/t	Andel tung %	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

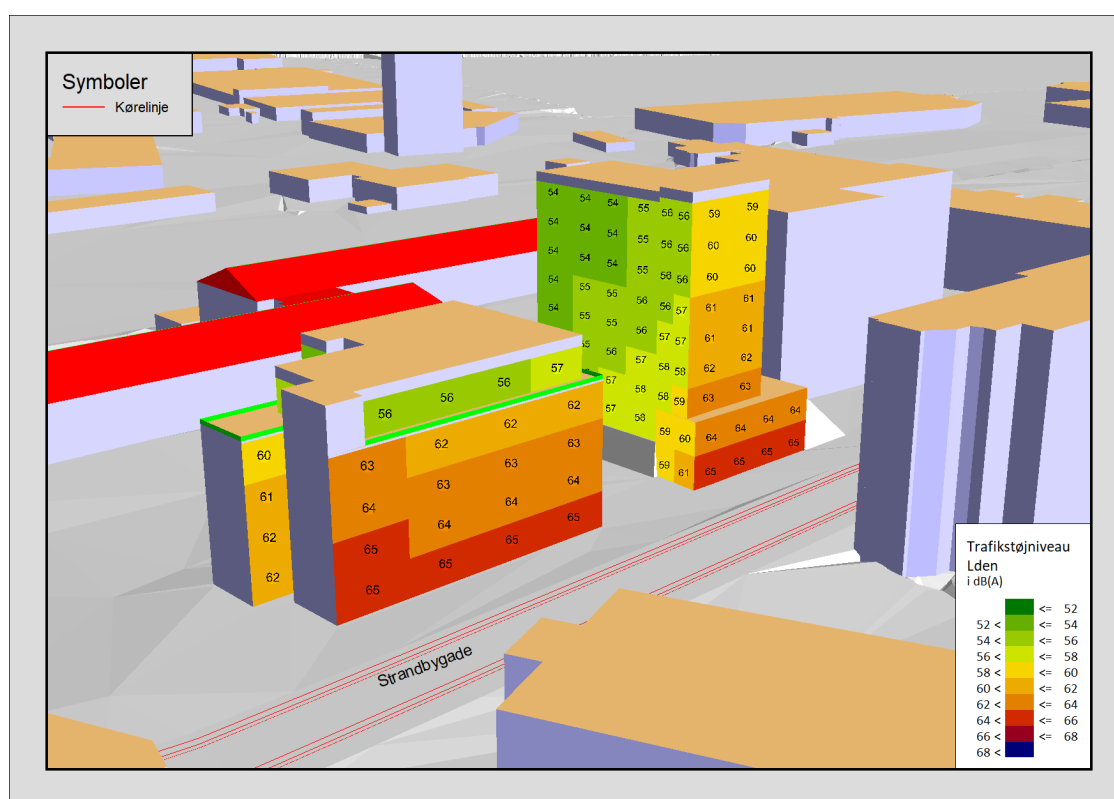
De vejledende grænseværdier for trafikstøj er beregnet til planlægningsbrug og gælder for udlægning af nye støjfølsomme områder langs eksisterende veje.

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

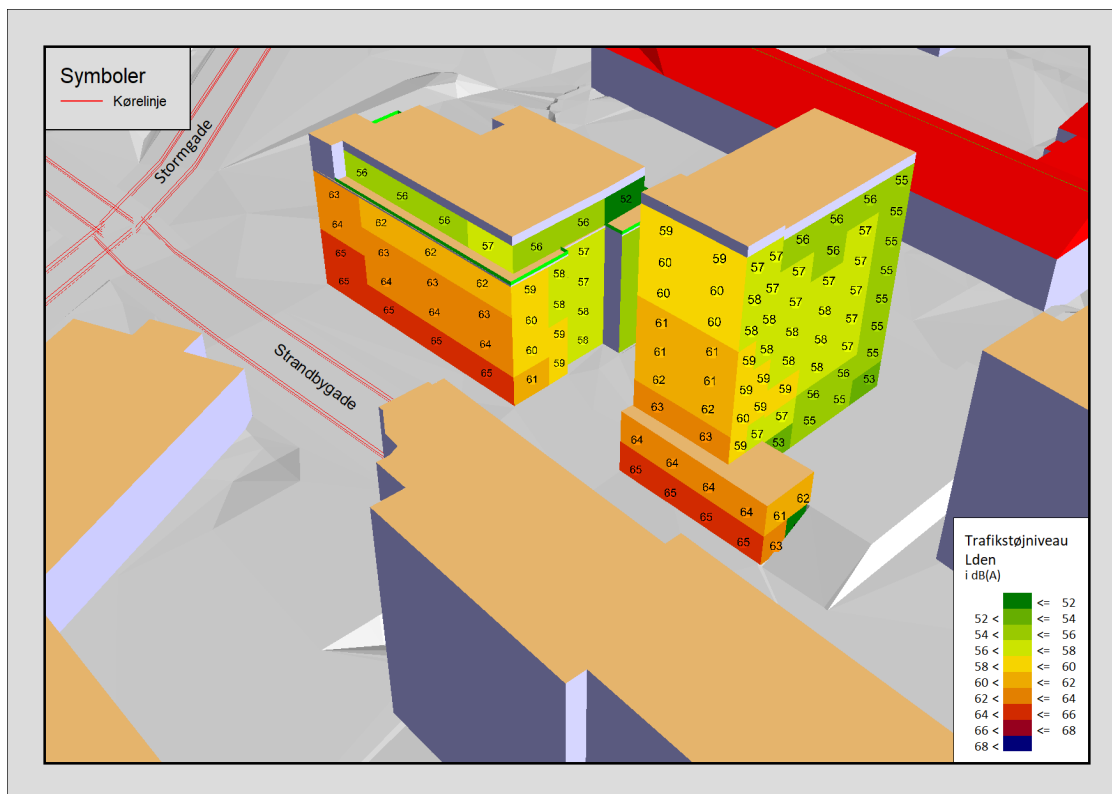
Figur 32 - Oversigt over de vejledende grænseværdier i et boligområde.

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.

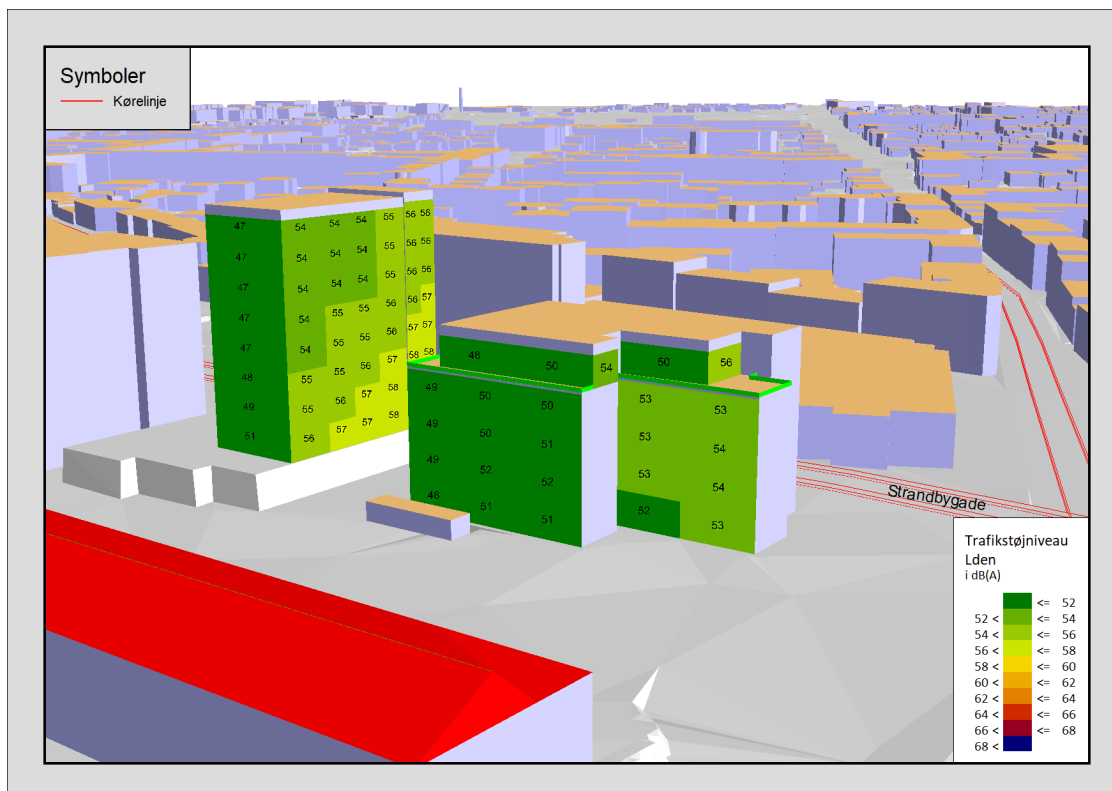
Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser



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



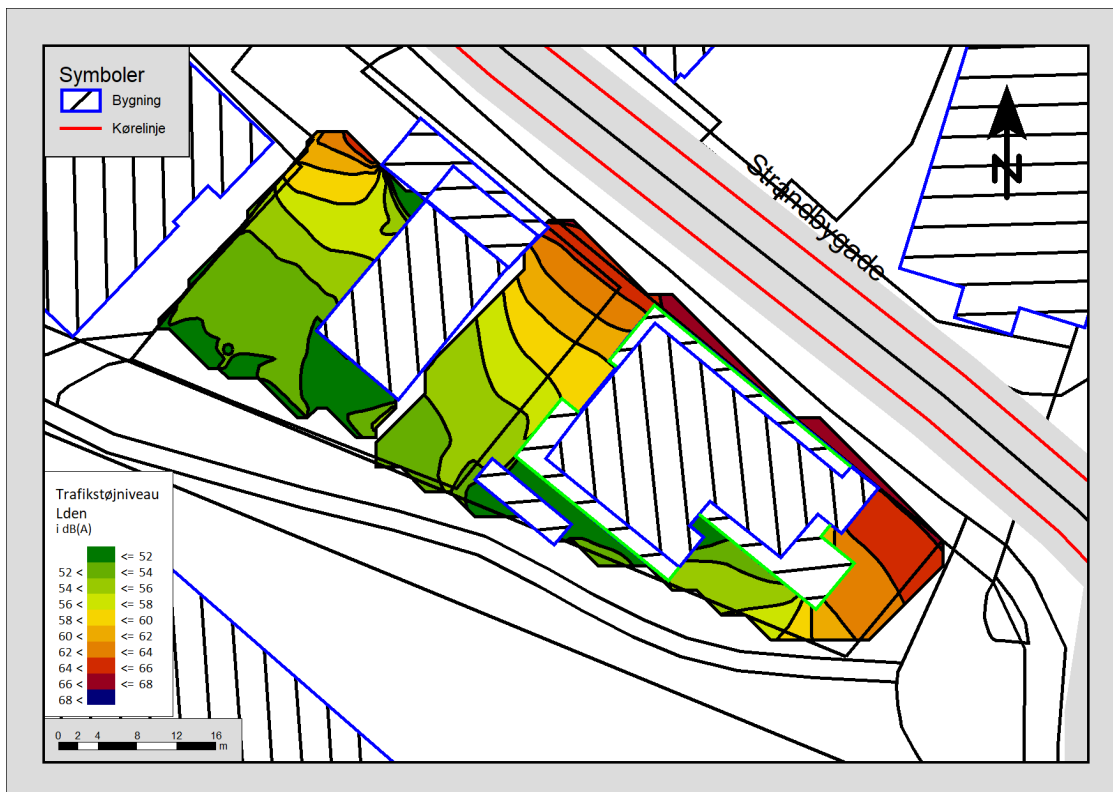
Figur 34 - Facadeniveau set fra nord.



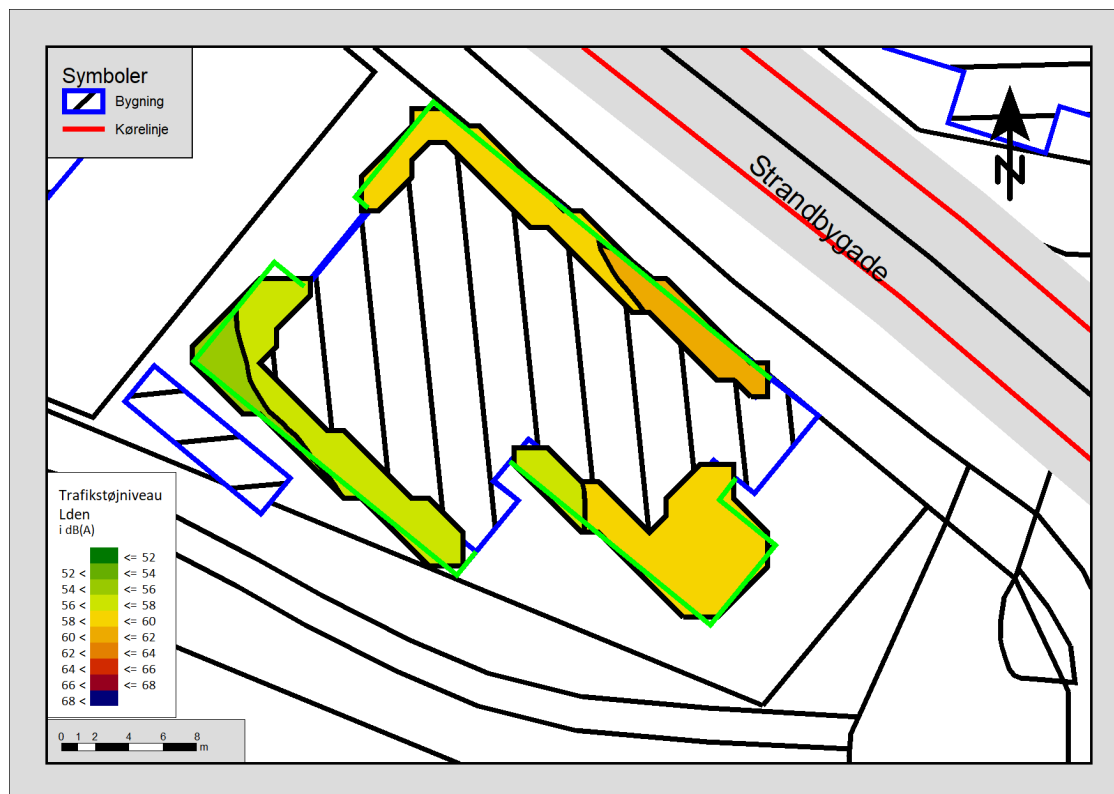
Figur 35 – Facadeniveau set fra syd.

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 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 m², 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_{den}, 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 støjmæssigt 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.

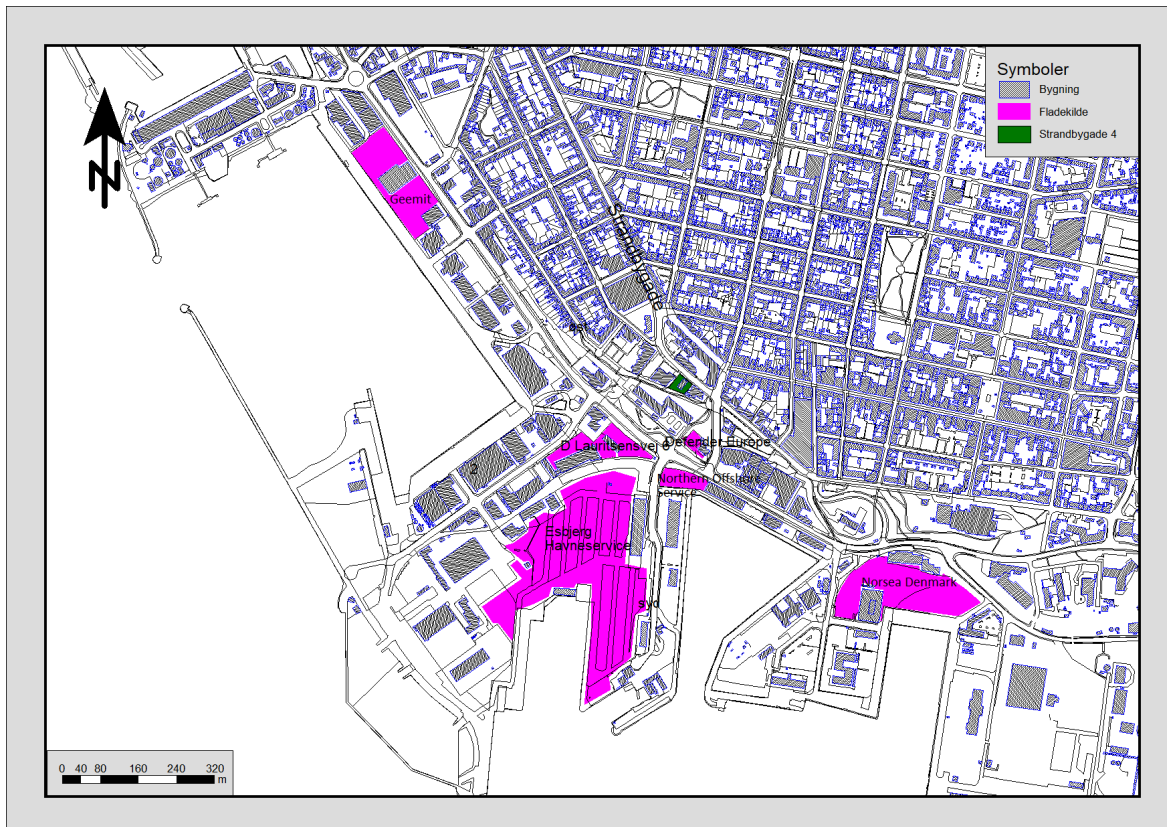
6.2.6 Virksomhedsstøj

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

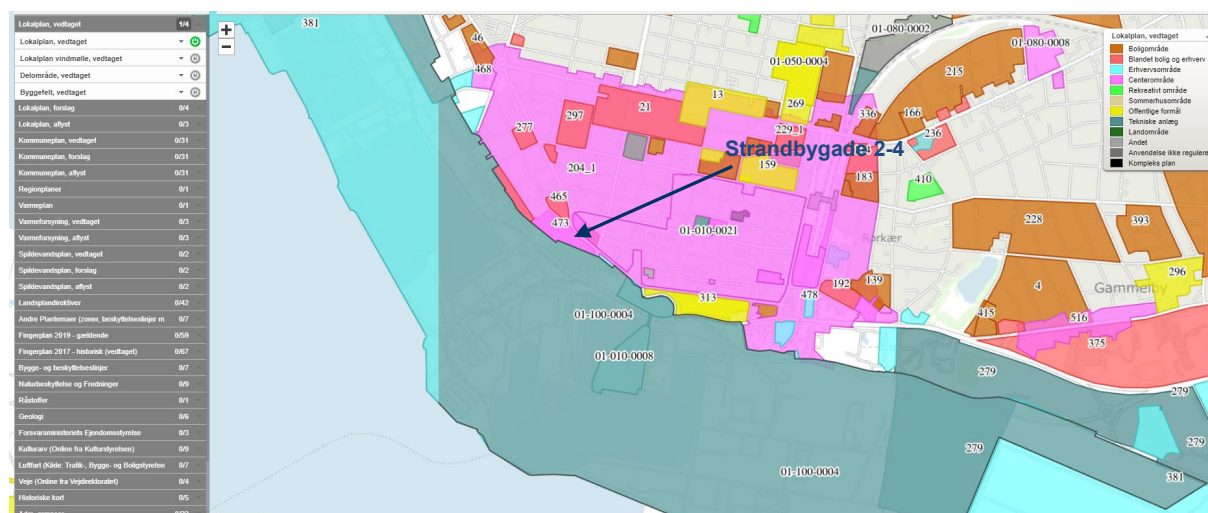
Max reflection distance Rec. 200 m

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

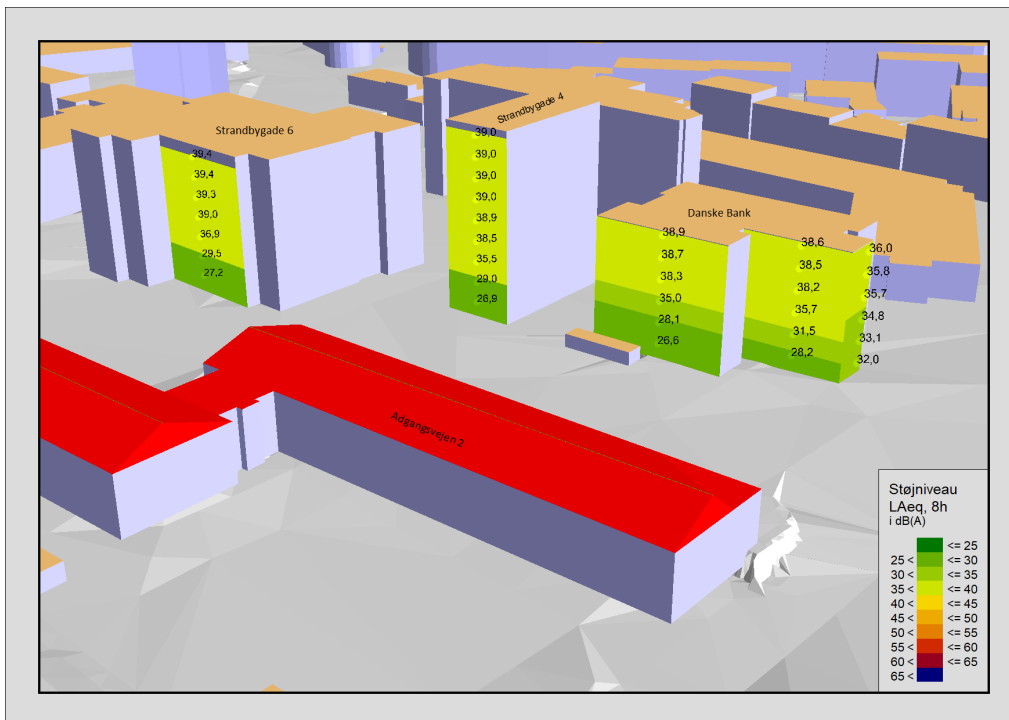
det projekterede byggeri, så vil kravet være overholdt for alle havnens virksomheder.

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 Havneservice

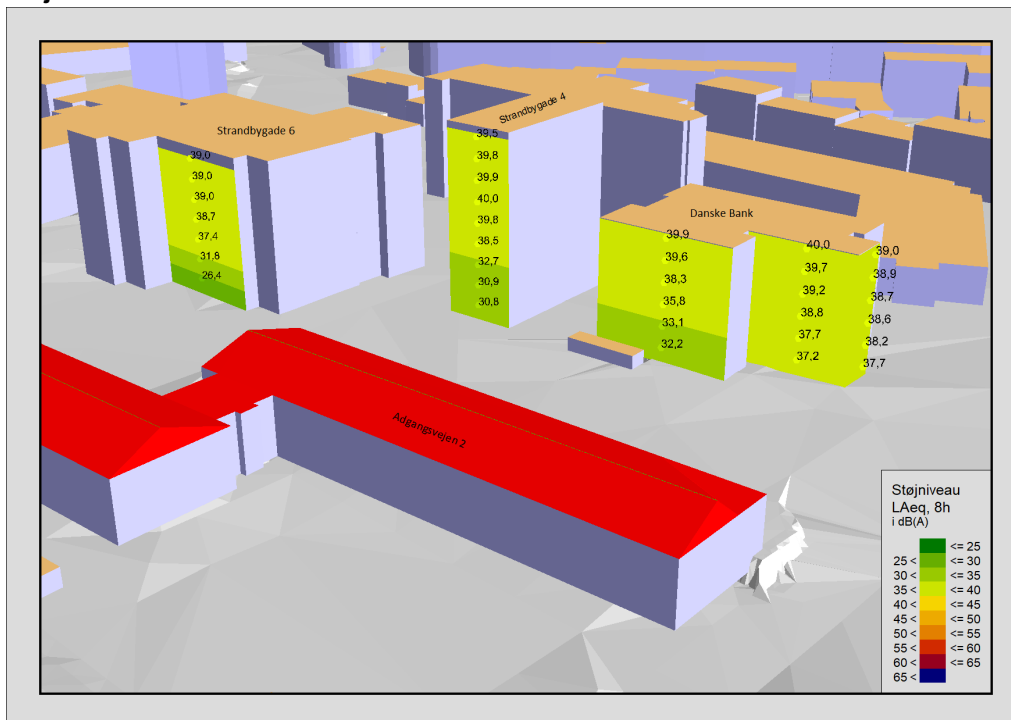


Figur 42 - Konturkort 1,5 meter over terræn fra Esbjerg Havneservice med indikation af fladekilde og referencepunkt på Willemoesgade 8.



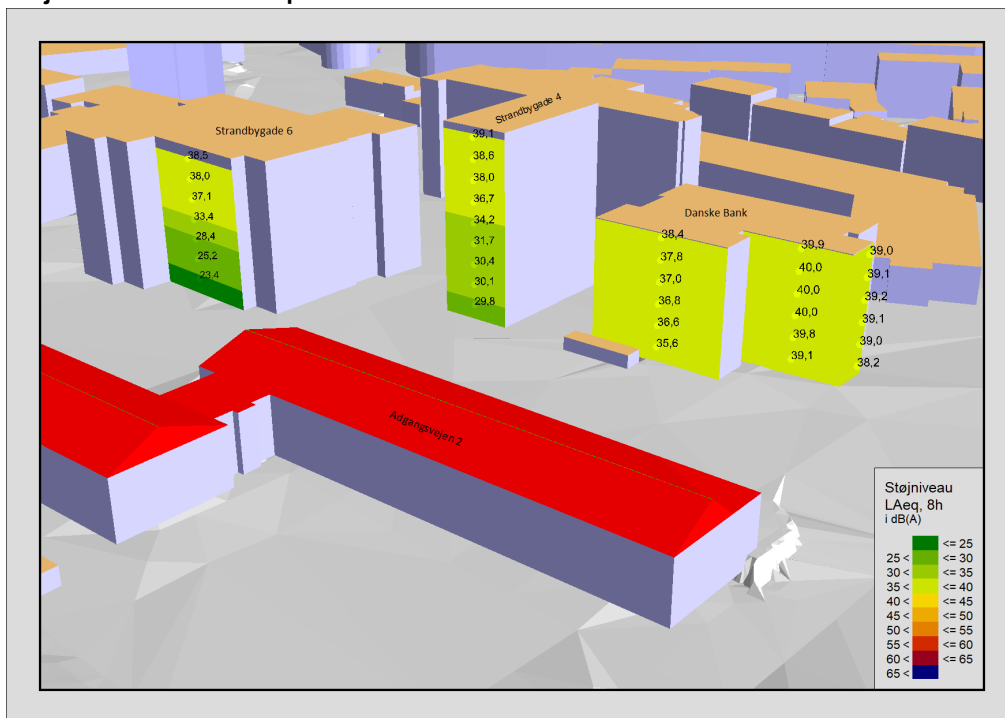
Figur 43 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde.

Støjkilde: Northern Offshore Service



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

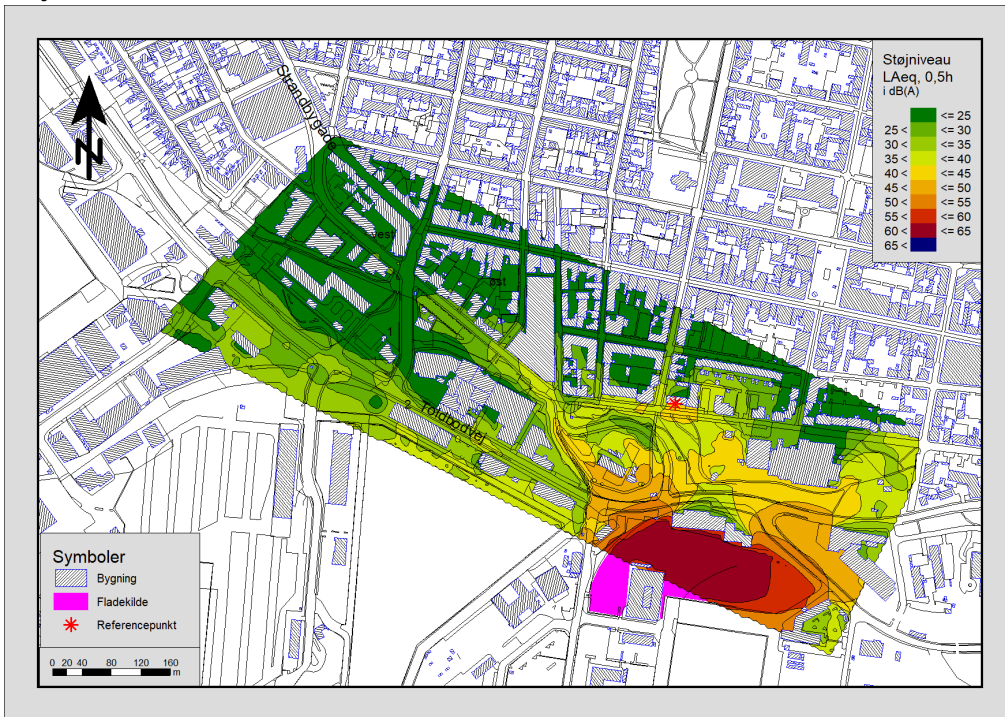
Støjkilde: Defender Europe



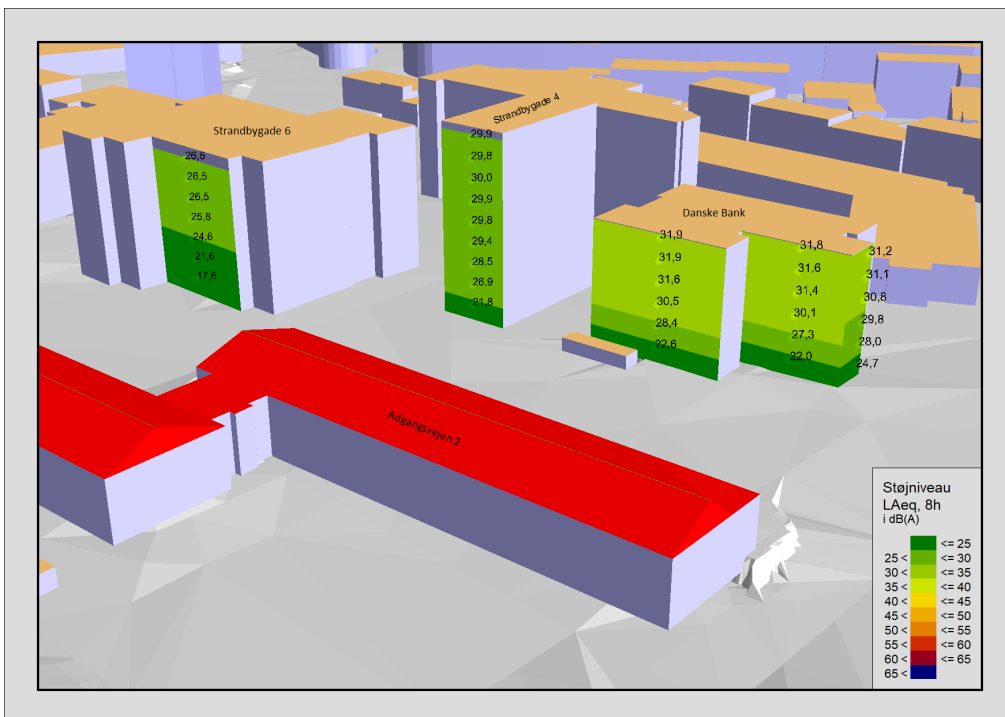
Figur 45 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde. Referencepunktet er Strandbygade 2 (Danske Bank).

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

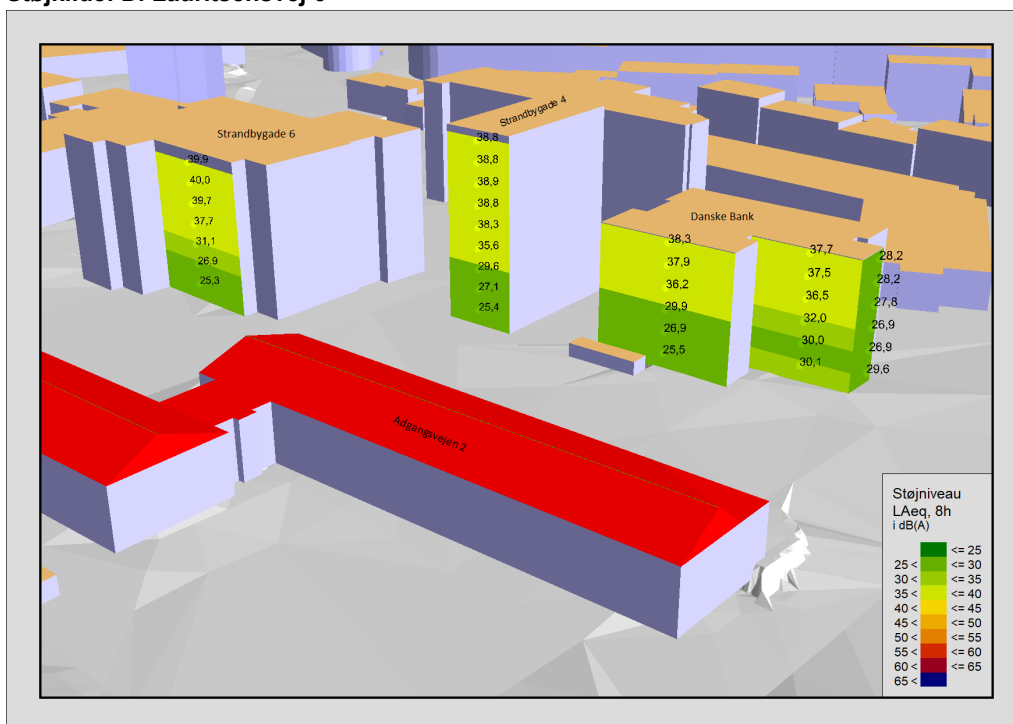


Figur 46 - Konturkort 1,5 meter over terræn fra Norsea med indikation af fladekilde og referencepunkt på Kirkegade 1.



Figur 47 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde.

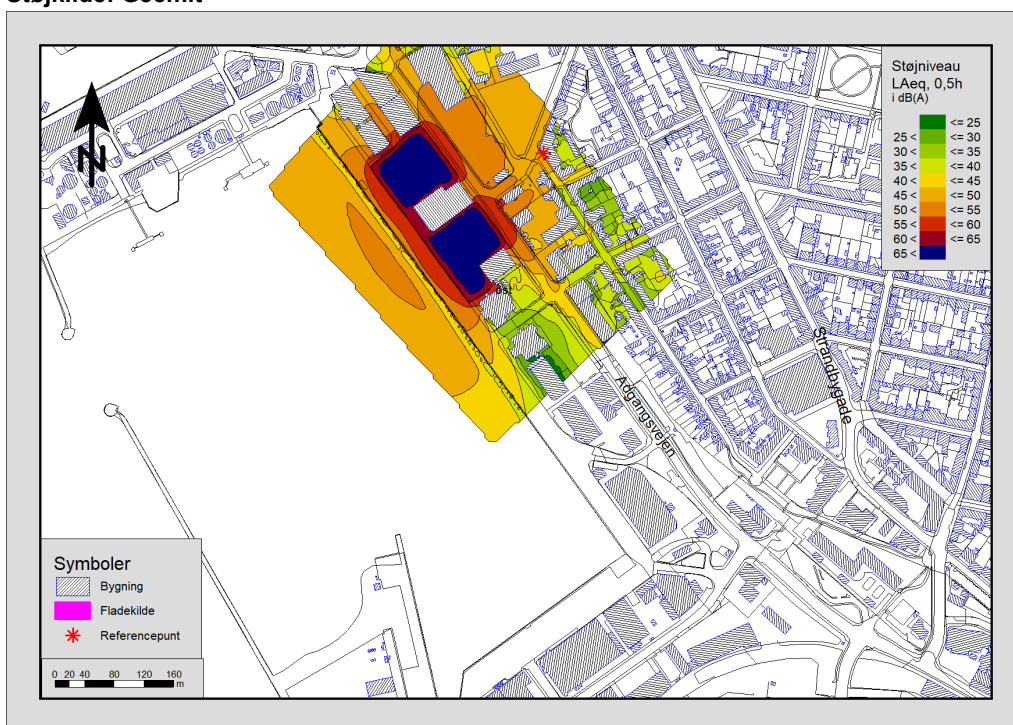
Støjkilde: D. Lauritsensvej 6



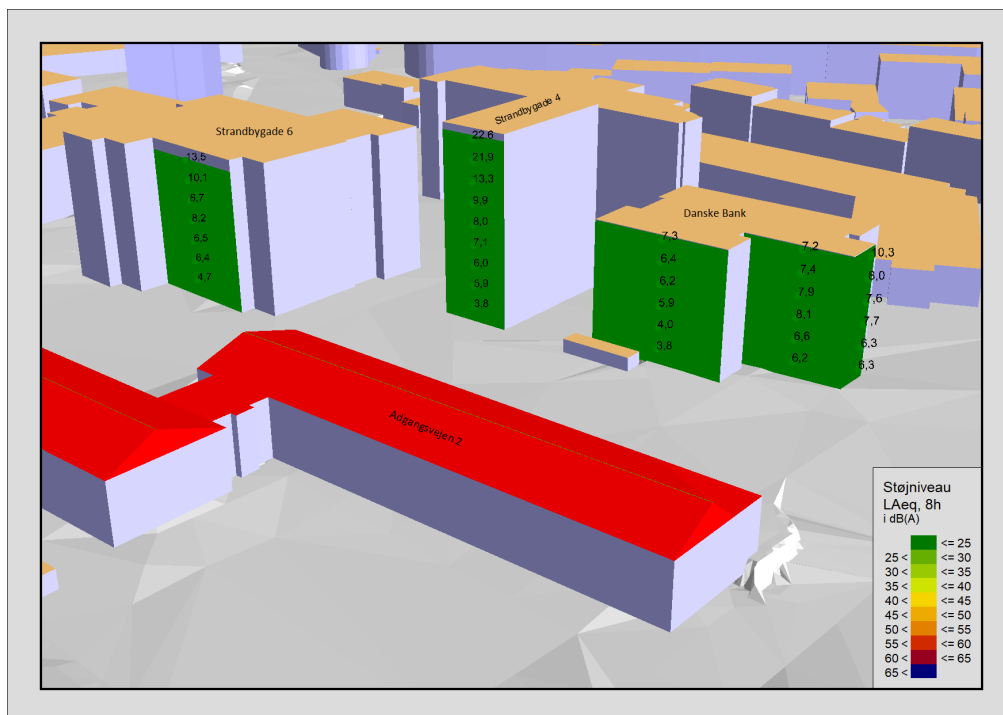
Figur 48 - Facadeniveauerne med den justerede støjkilde. Referencepunktet er Strandbygade 6 (naboligerne).

Det fremgår at 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

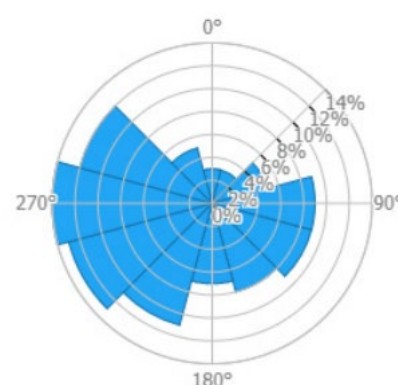
Der er lavet vindsimuleringer i Autodesk Spacemaker. Spacemaker giver indsigt i luftstrømsmønstre omkring bygninger og terræn ved brug af 3D computational fluid dynamics (CFD) gennem open-source algoritmen OpenFOAM.

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

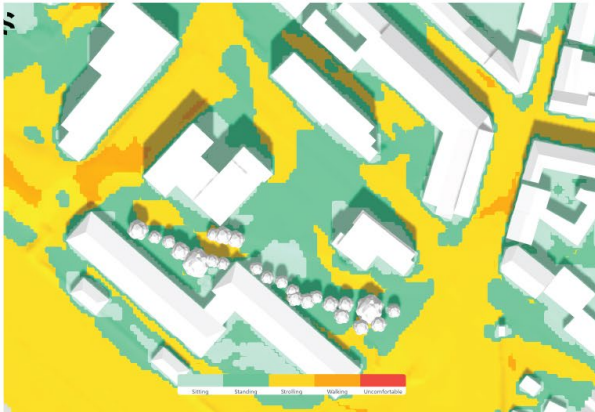
Planområdet omfatter en kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal, og vindkomforten ligger i den ende af skalaen, der kaldes "kortvarigt siddende ophold". Arealerne i nærheden af Esbjerg havn er generelt ret vindblæste pga. vestenvinden.

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.

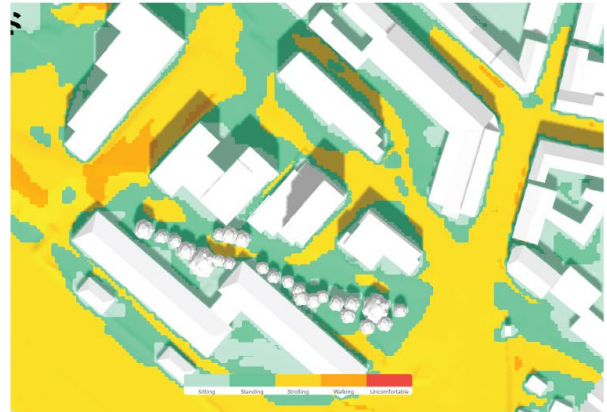
Vurdering af miljøpåvirkning og konsekvenser

TOM BYGGEGRUND



Figur 3 - LAWSON LDDC Komfortskala

BEBYGGELSE



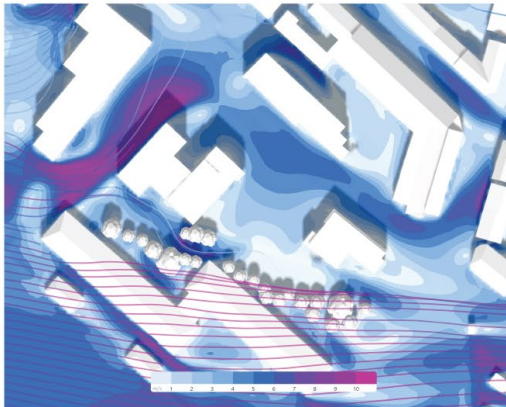
Figur 4 - LAWSON LDDC Komfortskala

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.

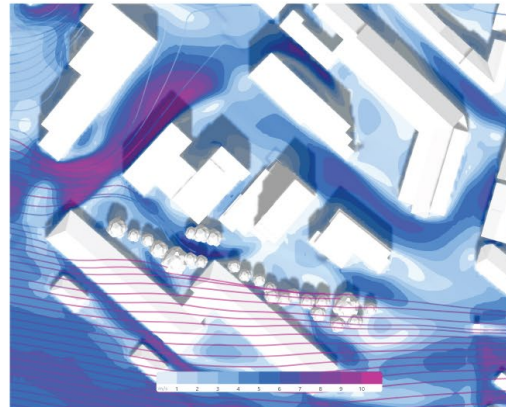
Den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 ændrer ikke karakter, og derfor er der ingen ændring i vindkomforten.

TOM BYGGEGRUND

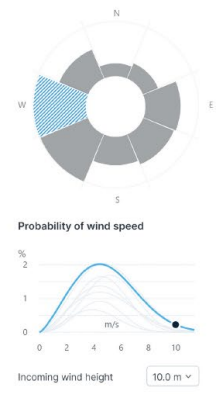


Figur 11 - Vind: 10 m/s fra vest

BEBYGGELSE



Figur 12 - Vind: 10 m/s fra vest



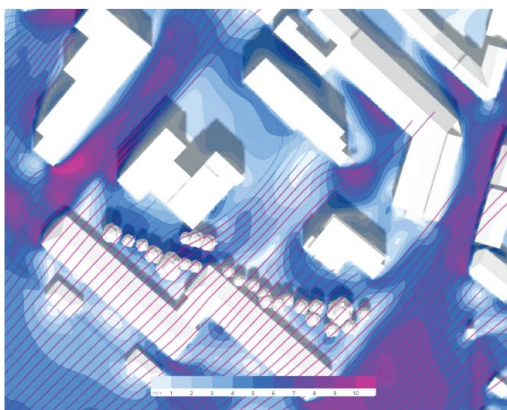
Figur 13 - Vindretning

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.

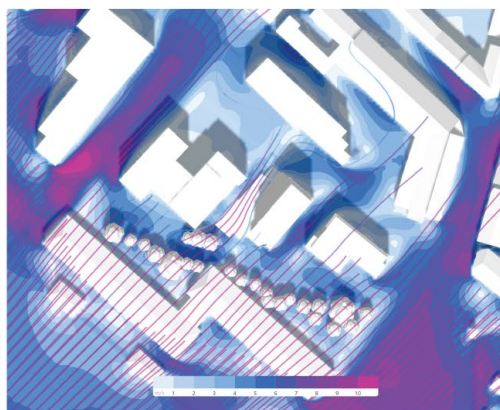
Den eksisterende kontorbebyggelse på Strandbygade 2 ændrer ikke karakter, og derfor er der ingen ændring i vindforholdene.

TOM BYGGEGRUND

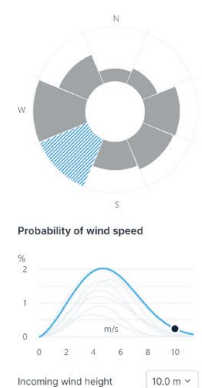


Figur 14 - Vind: 10 m/s fra syd-vest

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 færgen 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 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.

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.

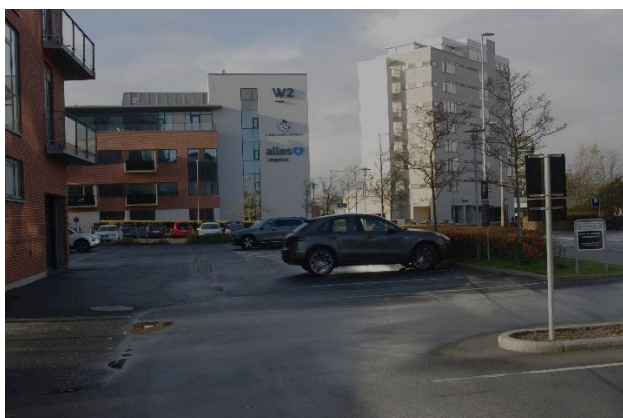
Planområdet ligger i kommuneplanen udpeget som boligområde og er omgivet af forskellige centerområder med blandede funktioner. Planområdets nærområde er derfor præget af etageboliger, lettere erhverv, udvalgsvarerbutikker og cafeer. Området grænser op til kommuneplanens bymidteudpegningsområde, så der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



Figur 71 - Lokalplanområdet (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 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.



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 boligkvadratmeter 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 kvadratmeter 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.

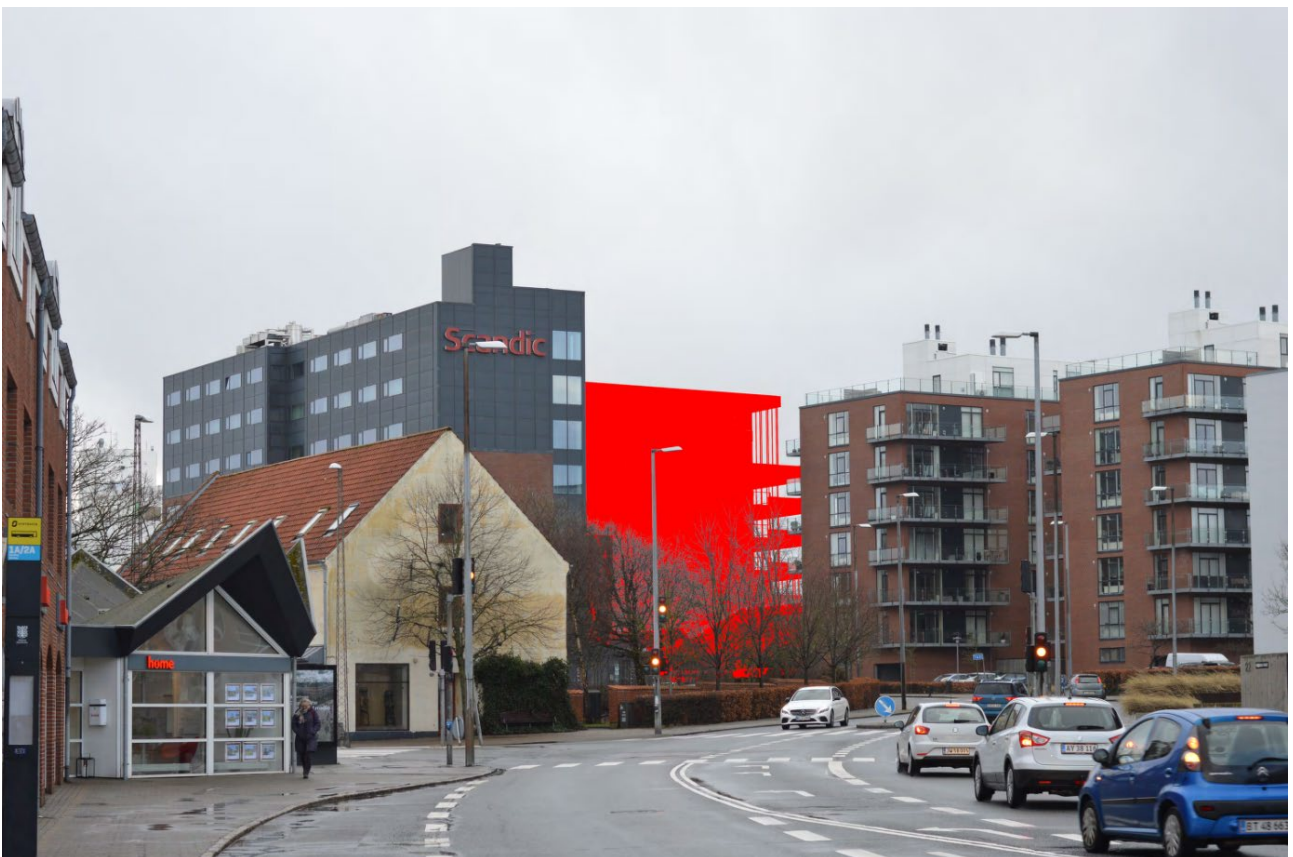
Fotopunkt 2

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.

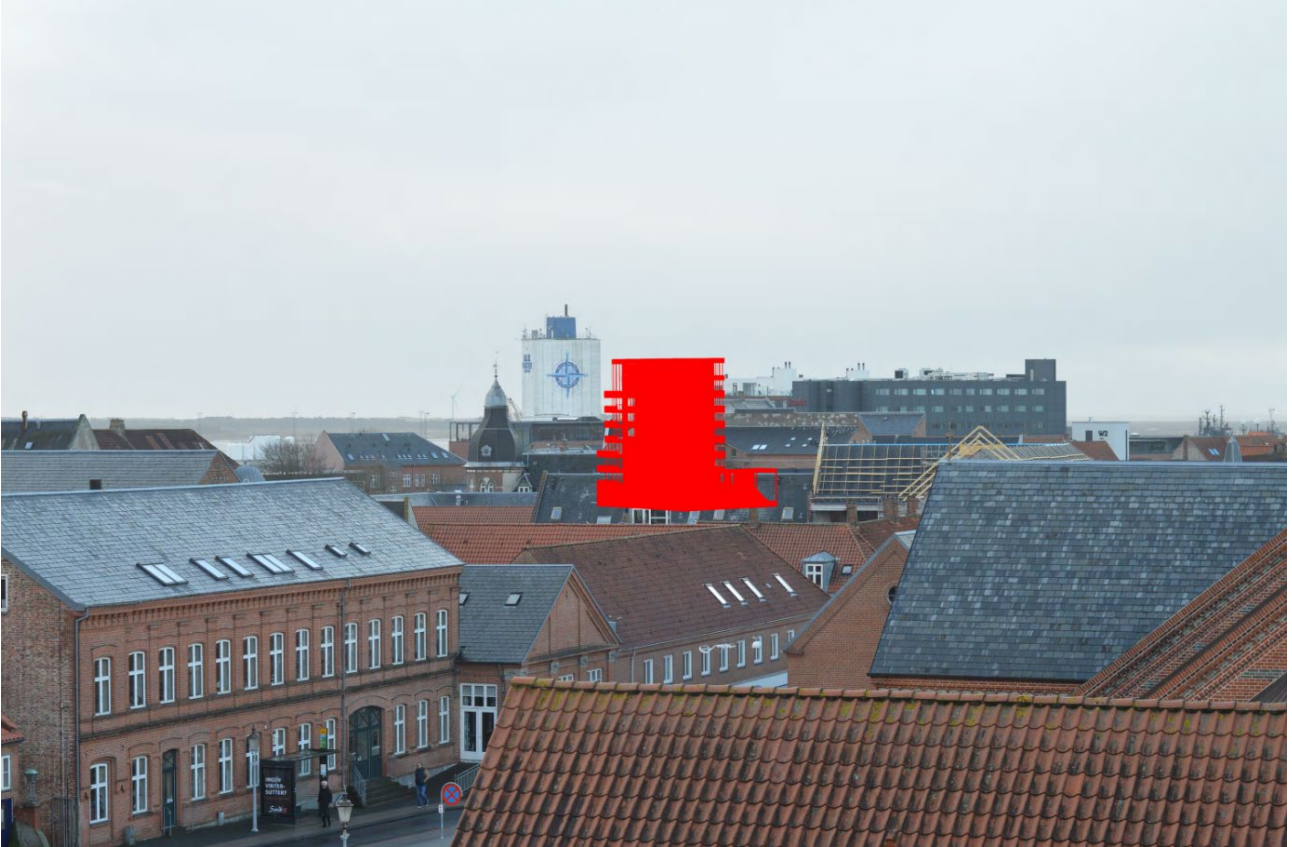
Den eksisterende kontorbebyggelse ændrer ikke karakter eller højde med planlægningen, hvorfor den ikke vurderes nærmere.

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 rase 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 beplantning, 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 mellem 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 byggedele 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.

Sammenfattende redegørelse

Forslag til lokalplan 010150008 Blandet bolig og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade, Esbjerg – Miljørapport

1. Indledning

1.1 Lokalplan 110200002

Lokalplan 010150008 "Blandet bolig og erhvervsbebyggelse ved Strandbygade, Esbjerg" med tilhørende miljørapport har været i 8 ugers offentlig høring i perioden den 16/05/23 - 11/07/23. Lokalplanens formål er at udlægge området til etageboligbebyggelse. Lokalplanen kræver en kommuneplansændring som fastlægger anvendelsen til bydelscenter område. Lokalplanen præciserer områdets anvendelse. Lokalplanområdet må kun anvendes til etageboligbebyggelse med mulighed for liberalt erhverv, klinikker og serviceerhverv. Lokalplanen skal derudover sikre gode trafikale forhold, heriblandt en trafiksikker vejadgang og parkeringspladser, der sikrer, at både ny og eksisterende bebyggelse overholder parkeringsnormen. Desuden har lokalplanen til formål sikre løsninger, der forholder sig til indblik, lys, vind og etablering af velbeliggende grønne fri opholdsarealer. Løsningerne skal medvirke til at sikre gode forhold ved byfortætningen.

1.2 Miljørapport

Den tilhørende miljørapport er udarbejdet i henhold til miljøvurderingslovens¹ afsnit II og beskriver og vurderer lokalplanens sandsynlige væsentlige påvirkninger på miljøet. I henhold til miljøvurderingslovens § 13, stk. 2 skal Esbjerg Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse, der blandt andet skal opsummere resultatet af høringen, og hvorledes Esbjerg Kommune forholder sig til høringssvarene. Den sammenfattende redegørelse skal samlet indeholde følgende emner:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- 4) hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

I de følgende afsnit er disse fire punkter behandlet.

2. Integration af miljøhensyn

Inden igangsættelse af selve miljøvurderingen har Esbjerg Kommune foretaget høring af afgrænsning af miljørapportens omfang. Den proces medførte, at følgende miljøemner blev vurderet til at skulle behandles i miljørapporten:

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

På den baggrund blev ovenstående emner behandlet i miljørapporten og er resumeret herunder. Den fulde vurdering kan findes i miljørapporten.

2.1 Overfladevand

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 årshændelse) 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 årshændelser 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.

Lokalplanens bestemmelse (§9.3) fastsætter, minimum 50% af tag og overfladevand fra ejendommens areal skal nedsives på egen grund.

2.2 Trafikafvikling og parkering

Med nedlæggelsen af ca. 40 af de eksisterende parkeringspladser på terræn tilhørende kontorbebyggelsen på Strandbygade 2 samt et udlæg på omtrent 1500 m² 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 m² etageareal) end for boliger (1 parkeringsplads pr. 125 m² 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 tilføjer 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 68. 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.

Lokalplanens bestemmelser (§5.3, §5.4, §5.5) sikrer, at parkeringspladser i lokalplanområdet, der nedlægges som følge af ændringer, skal genetableres efter Esbjerg Kommunes p-normer, (). Desuden sikrer bestemmelserne (§5.1, §5.2) at områdets trafik betjenes efter principperne vurderet i miljørapporten.

2.3 Indbliksgener

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 mervirkning 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.

Lokalplanens bestemmelser i (§7) fastlægger byggefelter med højdebegrænsninger, der sikrer, at bygningen sænkes og trækkes tilbage fra Strandbygade 6, for at mindske indbliksgener. Bestemmelsen (§9.4) sikrer, at der ved fælles taghave/tagterrasse afskærms med beplantning ind mod nabobebyggelsen.

2.3 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 og liberalt erhverv. 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.

Lokalplanens §3.1 sikrer dette ved at fastsætte områdets anvendelse til etageboligbebyggelse, parkering, liberale erhverv, serviceerhverv og klinikker. Ligeledes sikres det gennem bestemmelser i §8 om bygningens udformning og fremtræden.

2.4 Skyggepåvirkning

Nabobebyggelsen på Strandbygade 6 vil blive påvirket af skygge 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.

Lokalplanens bestemmelser i §7 om bebyggelsens omfang og placering sikrer, at bygningen overholder de retningslinjer, som er fastlagt af miljøvurderingen. Konkret i forhold til højde og placering.

2.5 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 m², 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 Miljøstyrelsen støjkrav om maksimalt 58 dB Lden, og der skal dermed ikke etableres støjforanstaltninger.

Lokalplanens bestemmelser (§8.5) fastsætter, at boligbebyggelse skal i bebyggelsens konstruktion, udformning og orientering isoleres mod støj fra veje, således at den indendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

2.6 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.

Lokalplanens bestemmelser (§8.5) fastsætter, at boligbebyggelse skal i bebyggelsens konstruktion, udformning og orientering isoleres mod støj fra veje, således at den indendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

2.7 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.

Lokalplanens bestemmelser i (§7) sikrer gennem de udlagte byggefelter og højdeplaner, at bygningen indordner sig principperne vurderet i

miljørapporten. Desuden sikrer (§9.3, §9.4) at fælles taghave/tagterrasse beplantes med en blanding af træer, buske, græsser og lignende. Dette kan yderligere være med til at sænke vindens påvirkning.

2.8 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 45 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.

Lokalplanen sikrer dette gennem bestemmelsen (§8.2) som fastsætter, at hovedbebyggelsen, eksklusiv døre og vinduer, kun må benytte farverne grøn, grå, brun samt deres blanding med sort og hvid. Desuden sikres det i (§7.10 og §8.13) at tekniske installationer ikke må være synlige fra offentlige arealer eller skal integreres i bygningens arkitektur.

2.9 Visuel påvirkning af byrum

Generelt vurderes det, at den planlagte bebyggelse overstiger eksisterende nabobebyggelse omkring planområdet med 45 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 34 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.

Lokalplanens bestemmelser i (§7) sikrer gennem de udlagte byggefeltet og højdeplaner, at der fortsat vil være luft mellem bygningerne og at højdeforskellen ikke overstiger de 45 meter. Desuden sikres det i (§8.2) at bebyggelsen tilpasser sig den varierende kontekst i området.

2.10 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 1014 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. Dette skal som en del af lokalplanen overholde Esbjergs Kommune forskrifter for miljøforhold ved midlertidige bygge og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune.

3. Høringsbidrag

Der indkom fire bidrag i høringsperioden fra hhv. Per, Kirsten, Lars og Bent. De fire høringssvar er samlet sammen til 3 kategorier. Nedenfor er de 3 høringssvars kategorier behandlet. I *kursiv* er anført håndteringen af bemærkningerne.

Håndtering af høringsbidrag

Miljørapporten, indblik, lys og vind

Ift. miljørapporten omhandler høringssvarene, det at miljørapporten er et materiale, som er bestilt og betalt af Claus Sørensen Ejendomme A/S. Høringssvar 1 og 3 stiller spørgsmål til rapporternes validitet og objektivitet. Der mener, at kommunen skal forholde sig meget kritisk til disse rapporter, og at de ikke tager højde for de reelle forhold i området.

Høringssvar 1 anfører, at der er valgt udenbys konsulenter til opgaverne, som ikke har lokalt kendskab til vejr/vindforhold her. Der stiller spørgsmål til bl.a. disse dele af rapporterne:

- Rapporten forventer ikke, at mertrafik vil skabe trafikale problemer i Strandbygade men kun på parkeringsarealer.
- Rapporten taler om forbigående skyggegener og ikke længerevarende.
- Rapporten omtaler, at vindpåvirkningerne vil ligge "i den komfortable ende af skalaen for, hvad der er acceptabelt".

Der argumenteres for, at disse vurderinger er i modstrid med deres egne observationer og erfaringer, og at de vil medføre store gener for beboerne i området.

Mere specifikt omhandler emnerne indblik, lys og vind om de konkrete gener, som det foreslåede byggeri kunne medføre for de omkringliggende ejendommers beboere og brugere. Høringssvar 1 og 2 er bekymrede for indkig i deres stuer/værelser/soveværelser fra det høje byggeri, som der menes vil blive placeret kun 34 meter fra deres altaner. Der menes også, at det vil give meget skygge for solen og reducere deres soltimer betydeligt. Desuden frygter de, at det vil skabe vindtunneller og vindomsuste områder, som vil gøre deres indgangsområde og altaner uanvendelige.

Høringssvar 1 anfører nogle tal for soltimerne på deres sydvendte altaner i Strandbygade 6. Der har de i dag sol i tidsrummet kl. 7:30–16:00 (8 ½ time), og dette vil blive reduceret til tidsrummet kl. 12:30–16:00 (ca. 3 ½ time), altså en reduktion på 60%. Der påpeges også, at der allerede er problemet med vind mellem Strandbygade 6 og Strandbygade 8.

Høringssvar 3 anfører, at der ønskes miljøgodkendelsen for et sådant byggeri tilsendt. Der anser beregningerne over tilkørselsforholdene som objektivt ukorrekte, og ønsker at se dem inden deadline. Der udtrykkes også en generel modstand mod den voldsomme fortætning, der sker i området.

Validitet og objektivitet af rapporterne

Det er Esbjerg Kommunen, der på baggrund af miljøvurderingen, har besluttet, at området og byggeriet kræver en miljørapport. Ligeledes er det Esbjerg Kommune, der har fastlagt omfanget og emnerne i rapporten. Det er Claus Sørensen Ejendommens opgave at komme med materialet, og selvom der er valgt udenbys konsulenter, skal der bruges de data, der er tilgængelige for Esbjerg kommune. I forbindelse med udarbejdelsen af Miljørapporten har der været løbende sparring med fagfolk fra Esbjerg Kommune, og efter udarbejdelsen af rapporten er den vurderet internt af fagpersonerne. Rapporten er fundet fyldestgørende, anvender lokale data og lokal information fra kommunens fagpersoner og er udført med anerkendte metoder.

Esbjerg Kommune har indledningsvis udført nogle simuleringer af vindforholdene og fandt samme resultater. Endda at den nye bygning måske kunne sænke vindhastigheden mellem bygningerne. Kategoriseringen og vurderingen af vindhastigheden tager udgangspunkt i "LAWSON LDDC Comfort kriterier". Her viser simuleringerne, at vindhastighed ligger inden for det, der vurderes at være komfortabelt at sidde, stå og gå, jo længere man kommer fra bygningskroppene. Det er ikke muligt at lave en subjektiv vurdering af komforten, når bygningen endnu ikke er bygget.

Høringsbidraget har derfor ikke medført ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Trafik

Esbjerg Kommunes vejmyndighed har tidligere i processen vurderet at den relativt lille mængde øget trafik ikke vil være til øget gene for Strandbygade til og fra ejendommen. Vejen har lav hastighed og med en venstresvingsbane ned til ejendommen ses det, at den eventuelle øgede kødannelse er inden for et acceptabelt niveau. Ud fra målingerne har vejen ikke nået sin kapacitetsgrænse.

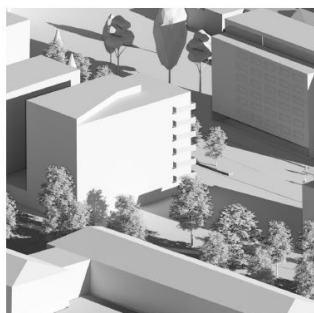
Høringsbidraget har derfor ikke medført ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Sol og lysforhold

Esbjerg Kommune har indledningsvis udført lignende studier af sol og lysforholdene og bekræfter resultaterne fra miljørapporten. For at stille skarpt på den egentlige påvirkning vil der her blive redegjort for timetabet af sol. Underliggende redegørelse med billeder vurderer, at facaden først er lyst op, når 95 procent af facaden er lyst op. Sammenligningen er før og efter det nye byggeri.

Ved jævndøgn efter kl. 9:30 som det er i dag, kommer solen frem bag den eksisterende kontorbygning, og hele facaden er lyst op. Her vil den nye bebyggelse naturligvis kaste skygger. Men allerede omkring 11:30 er hele facaden lyst op igen indtil kl. 15:30, hvor den forsvinder rundt om bygningen. Det er en reduktion på ca. 2 timer ud af ca. 6 timer. Hvis man kigger på, at 80 procent af facaden skal lyses op, er det en reduktion på omkring 1 time.

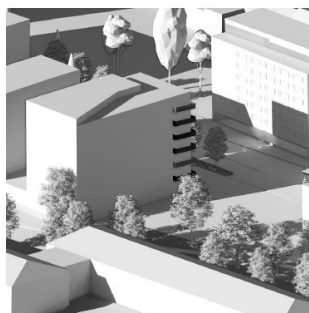
21. marts kl. 9.00



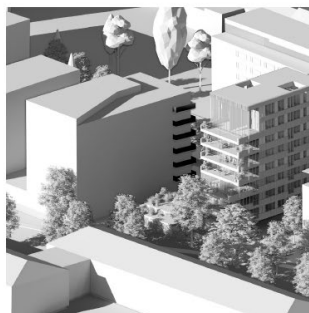
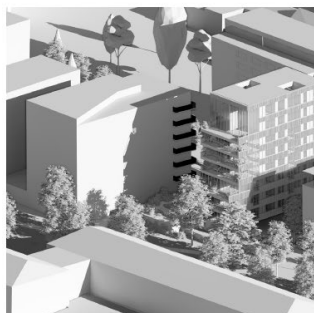
21. marts kl. 12.00



21. marts kl. 16.00



Eksisterende forhold



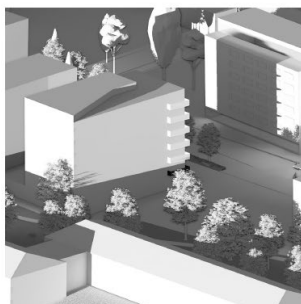
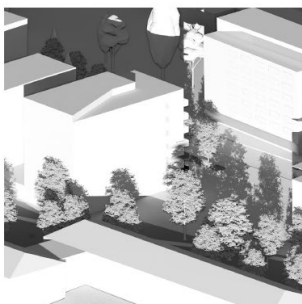
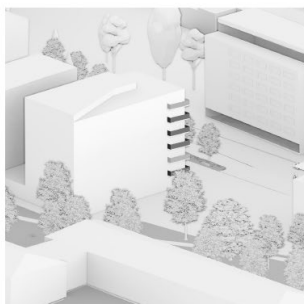
Fremtidige forhold

Om vinteren kommer solen ikke over skat-bygningen på noget tidspunkt og facaden vil aldrig være lyst helt op. Men hvis 80% af facaden skal lyses op vil den nye bebyggelse alligevel tage op til 30 minutters sol. Det er en reduktion på ca. 30 minutter ud af ca. 6 timer.

21. december kl. 9.00

21. december kl. 12.00

21. december kl. 15.00



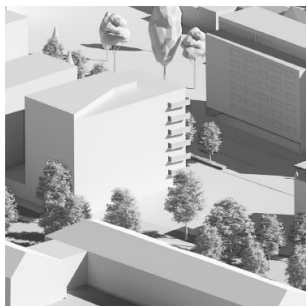
Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Om sommeren kommer solen frem kl. 7:00 og lyser i dag hele facaden op. Med den nye bygning vil facaden delvist stå i skygge til kl. 11:00 hvor hele facaden lyses op indtil kl. 14:00. Det er den største reduktion på ca. 4 timer ud af ca. 7 timer.

21. juni kl. 9.00



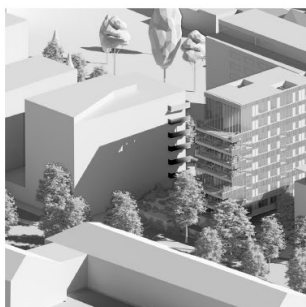
21. juni kl. 12.00



21. juni kl. 16.00



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

Skyggerne forsvinder hurtigt, og derfor omtales de som forbigående skyggegener. Der er en gennemsnitlig reduktion af soltimer på ca. 35%, når der er tale om, at 95% af facaden skal være oplyst. Reduktionen er kun på ca. 10% procent, hvis 80% af facaden skal være oplyst.

Kigger man på hele facaden, ser det voldsomt ud, og vil betyde en væsentlig reduktion i soltimer, specielt på terrassen, som ligger bagerst og for 1 etage. Kigger man dog mere overordnet, er indvirkningen ret minimal og vil ikke medvirke til mørke boliger og manglende sollys. Det er også væsentligt at have i mente, at her er tale om en enkelt facade. Syd og sydvestfacaden er helt upåvirket og vil fortsat bringe masser af lys ind i boligerne. Derfor vurderes det acceptabelt.

Høringsbidraget har derfor ikke medført ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Indkig

Parkeringskassen kommer tæt på 1.sal på Strandbygade 6, og det skal håndteres specielt, da der er tale om et fælles opholdsareal. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelse § 9.4, der sikrer, at der skal afskærmes med beplantning mod Strandbygade 68. Herved bliver indbliksgener mod 1 sal og terrassen elimineret. Ved øvrige indbliksgener har bygningen en afstand på 15 meter, 5 meter mere end hvad man deler

mellem Strandbygade 6 og 8. Det vurderes derfor at være acceptabelt og inden for normalen i området.

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

Høringsbidraget har derfor ikke medført ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Bydelscenter

Dette emne handler om den generelle holdning til byfortætning og høj bebyggelse i midtbyen. Begge høringssvar er imod den foreslåede udvidelse af bydelscenteret med boliger og kontorerhverv. Der argumenteres for, at det vil ødelægge byens charme, harmoni og særpræg, samt gå ud over de eksisterende beboeres tillid til gældende regler. Der anføres også, at det vil tække de store ejendomsselskaber på bekostning af borgerne. Det fremlægges også, at man har en mistillid til gældende regler og planlægning, når man laver så voldsomme ændringer.

Høringssvar 1 argumenterer for, at det ikke ville være muligt for en anden ejer af parkeringspladsen alene at opføre det foreslåede byggeri, når man beregner etagemeter alene for parkeringspladsen. Der forstås ikke, hvorfor der fra politisk side ønskes så høj og tæt bebyggelse i midtbyen.

Høringssvar 2 argumenterer for, at et godt bymiljø er lavt byggeri, godt naboskab, noget at se på og noget at gå ud efter. Der mener, at der skal udvikles det bestående, få liv i det gode byggeri som findes, og åbnes op for rum i stedet for at lukke dem.

Byfortætning

Byfortætning er en del af kommuneplans strategi for at skabe en god by og et godt byliv. Ønsket er ikke at ødelægge byens charme og harmoni, men at skabe muligheder for byliv, tryghed og social integration. Byfortætning og byomdannelse er vigtige tilgange i eksisterende boligområder, da disse tilgange kan sikre flere boliger inden for de arealer, der i forvejen er udlagt til by.

Høringsbidraget har derfor ikke medført ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Ændringer af planlægning

Man vælger at bygge videre på planlægningen for området, fordi man netop ønsker byfortætning i Esbjerg Midtby. Ændringen fra parkering til bebyggelse er måske lidt intens, men generelt ses byggeriet at passe nogenlunde ind i den tidligere planlægning. Inden for byggefelt A1 tillod den tidligere lokalplan 8 etager og inden for A2 5 etager. De 9 etager på den nye bebyggelse ses ikke som en voldsom ændring fra de 8 eller 5. I forhold til bebyggelsesprocenten i kommuneplanen har ændringen ingen direkte effekt på Strandbygadebyggeriet. Hvis det nye projekt realiseres, som beskrevet i lokalplanen, vil der være en bebyggelsesprocent på 170% inden for hele kommuneplanrammen. Dette er stadig under de 200% i den eksisterende ramme. Ligeledes ligger højden for det nye byggeri også inden for rammen af den eksisterende ramme. Lokalplanens bestemmelse om en bebyggelsesprocent på 275% ligger altså også inden for rammen af de 200 % procent for hele rammen. Derfor kan dette tillades.

Høringsbidraget har derfor ikke medført ændringer i lokalplanens bestemmelser.

Trafikale og parkeringsforhold

Dette emne handler om de trafikale og parkeringsforhold i området, som vil blive påvirket af det foreslåede byggeri. Begge høringssvar er kritiske over for de vurderinger, som er lavet i lokalplan (Bilag E), og mener, at de ikke afspejler den reelle situation. De peger på, at der allerede i dag er parkeringsproblemer og kødannelser ved overkørslen til Strandbygade, som vil blive forværret af det øgede antal boliger og kontorer/butikker i området. De mener også, at udkørslen fra parkeringspladsen er for smal og dårligt placeret, hvilket skaber uacceptable gener og farlige situationer for alle, som benytter overkørslen. De foreslår, at der etableres to separate adgangsveje (en for Strandbygade 24 og en for Strandbygade 68).

Høringssvar 1 argumenterer for, at der i dag er 50 parkeringspladser på arealet Strandbygade 2, og at det projekterede vil give cirka samme antal parkeringspladser. Der påpeges, at der er dage, hvor Ppladsen er fuldt besat af parkerede biler, og at bankens personale ofte må benytte den offentlige parkeringsplads mellem Strandbygade 8 og Willemoesgade 2.

Høringssvar 4 argumenterer for, at udkørslen har en bredde på 540 cm, og at en almindelig VW Golf har en bredde på 203 cm. De viser nogle billeder af, hvordan bilerne blokerer ind og udkørsel samt trafikken på Strandbygade. De påpeger også, at beboere, som skal ud fra Strandbygade 6 og 8, vil komme til at holde "i kø" for at komme ud.

Parkeringsproblemer

Det nye byggeri skal overholde de gældende p-normer for Esbjerg midtby og må ikke "fjerne" nogle p-pladser, som servicerer den eksisterende erhvervsbygning. Dette håndteres ved at lave parkeringskælder. Derfor vil byggeriet ikke ændre eller mindske antallet af parkeringspladser, og de nye beboere vil få deres egen parkering.

Angående det øgede mængde trafik inde på egne matrikler ses det, at der kan forekomme kødannelse. Det vil ikke være muligt at etablere en ekstra adgangsvej nærmere krydset, da det vil få kraftige konsekvenser for trafikafviklingen på Strandbygade. Til anden side er der ikke tilstrækkelig afstand til at etablere ny adgang. Dog ses kødannelsen at være på et håndterbart niveau, hvor det ikke stopper eller afbryder trafikken. Bygningen trækker sig fint tilbage fra vejen og skulle ikke påvirke oversigtsforholdene i ind- og udkørslen fra Strandbygade. Der er plads og luft nok til, at kødannelse kan opløses inden for en acceptabel tid.

Ift. den eksisterende overkørsels bredde på ca. 5,40 m er den inden for normen og burde kunne håndtere 2 biler i ind- og udkørsel. Derfor kan Esbjerg Kommune ikke stille øvrige krav til overkørslen. Esbjerg Kommune vil forlægge problematikken for Claus Sørensen Ejendomme A/S og vil opfordre til, at man indarbejder markering af overkørselsen eller andre løsninger, så bilerne kan placere sig bedre.

Esbjerg Kommunes vejmyndighed har tidligere i processen vurderet, at den relativt lille mængde øget trafik ikke vil være til øget gene for Strandbygade til og fra ejendommen. Vejen har lav hastighed, og med en venstresvingsbane ned til ejendommen ses det, at den eventuelle øgede kødannelse er inden for et acceptabelt niveau. Ud fra målingerne har vejen ikke nået sin kapacitetsgrænse.

4. Alternativer

Udover det behandlede 0-alternativ i miljørapporten er der ingen fravalgte alternativer til det vurderede plangrundlag.

0-alternativet beskriver den situation, hvor lokalplan-forslaget ikke vedtages. 0-alternativet er dog ikke en beskrivelse af status quo, men en beskrivelse af den situation, der forventes at eksistere i år 2030. Det er samme år, som planforslagets miljøpåvirkninger vurderes for.

I tilfælde af lokalplan-forslaget ikke vedtages kan området planlægges til anden anvendelse. Hvis der ikke igangsættes anden planlægning, vil området fortsat fungere som kontorbebyggelse med tilhørende parkeringsareal. Ved en fortsat anvendelse til kontorerhverv og parkeringsareal under den nu-gældende 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 en bebyggelse på 18 meter i 5 etager med et tilhørende tomt areal mellem den eksisterende høje bebyggelse i området.

5. Overvågning

Ifølge miljøvurderingsloven skal der oplystes et overvågningsprogram af de væsentlige indvirkninger på miljøet.

Idet miljøvurderingen af lokalplanen ikke indeholder nogle væsentlige negative eller positive påvirkninger på miljøet, og da høringsbidrag i øvrigt ikke har givet anledning til at foreslå overvågninger, er der ikke oplyst et overvågningsprogram i relation til realisering af lokalplanen.

Det kan dog nævnes, at der gennem konkrete tilladelser (f.eks. miljøgodkendelse og tilladelse efter miljøvurderingsloven) kan være vilkår, der kræver løbende overvågning af de forventede miljøpåvirkninger.



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/planklagenævnet/>

Høringsportalen:

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