



# DOKKEN

---

HELHEDSPÅN FOR NYT BLÅT BYKVARTER - JANUAR 2020



**PEDERSEN GRUPPEN**

VI ÅBNER NYE DØRE - OGSÅ DE STORE

**Udarbejdet for:**

UDVIKLINGSELSKABET ESBJERG DOKHAVN A7S

Dokken 10, 4. th.

DK - 6700 Esbjerg

[www.pedersengruppen.dk](http://www.pedersengruppen.dk)

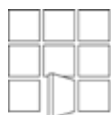
**Udarbejdet af:**

C.F. MØLLER ARCHITECTS

Europaplads 2, 11.

DK - 8000 Aarhus C

[www.cfmoller.com](http://www.cfmoller.com)



**PEDERSEN GRUPPEN**

VI ÅBNER NYE DØRE - OGSÅ DE STORE



# INDHOLD

---

Intro - velkommen til Dokken.....	7
Dokken - Historien om byen og havnen.....	9
Dokken idag .....	11
Vision .....	16
Koncept - det bedste fra Esbjerg.....	18
Tre strategier for et levende bykvarter.....	22
Oversigtsplan .....	25
Helhedsplan .....	26
Strategi for byrum og byliv.....	32
Strategi for bygninger .....	62
Strategi for klima, miljø og bæredygtighed .....	88
Nøgletal .....	102







# DOKKEN

## NYT BYLIV VED VANDET

Med det nye projekt "Dokken" genforenes byen med vandet. Med det nye bykvarter skabes der to verdener - en grøn og en blå verden, omkranset af en varieret bebyggelse der giver fantastisk udsigt og adgang til vandet.

På den ene side får man direkte kig og adgang til et frodigt grønt afskærmet indre, og på den ydre side har alle kig til havnepromenaden og hermed vandet.

Med dette nye kvarter fortsættes det grønne strøg fra Byparken ned over dokøen, og skaber hermed et helt nyt blå/grønt bykvarter. Et nyt "bilfrit" kvarter på fodgængernes præmisser, der med sin serie af rekreative byrum genforener midtbyen med vandet og havnen samtidig med det skaber en ny stærk forbindelse til Fanøfærgen. Et nyt bykvarter for hele Esbjerg.

- Et bykvarter i Esbjerg skala
- Attraktive boliger med udsigt over Vadehavet
- Udsigt til vand og adgang til grønne byrum for alle
- En unik oplevelse på ruten fra byen til vandet
- Indre grønt byrum i menneskelig skala
- Nye aktive blå byrum på havnekanten
- Helt tæt på vand med et havnebassin
- En læskabende bebyggelse på vestkysten
- Et "bilfrit" kvarter
- Nye gang- og cykelforbindelser fra by til havn
- En varieret sammensætning af funktioner der sikrer en robust og levende udvikling af Dokken over tid.









# INTRO

## VELKOMMEN TIL DOKKEN

---

Med Dokken vil vi skabe et levende og varieret bykvarter der giver noget nyt tilbage til Esbjerg.

Dokken projektet er ikke bare mere af det vi allerede kender. Projektet tilbyder nye boformer, boligtyper og bymæssige kvaliteter som Esbjerg ikke har i forvejen. I tæt sammenhæng med nye erhvervsarealer, kulturaktiviteter, konferencefaciliteter og byrumsdestinationer tilbyder Dokken bosætningskvaliteter for alle aldre.

Dokken skal være et blandet bykvarter med plads til alle - ikke blot dem der bor og arbejder der, men et kvarter for alle esbjergensere, børn, unge, seniorer og turister. Dokken skal ikke være en isoleret ø, men en fuldt integreret del af Esbjerg!

Dokkens unikke placering og potentiale som byens fremskudte bastion ved vandet forpligter. Med projektet ønsker vi at disse potentialer kommer i spil til gavn for byen. Med projektet ønsker vi at give vandet, havnestemningen og dermed byens vugge tilbage til esbjergenserne.

Velkommen til Dokken, byens nye blå kvarter.





### Esbjerg hædret med årets byplanpris

Der var tre kommuner med i løbet, men Esbjerg Kommunes kumpe indtog sejroren i Hjørring torsdag aften, hvor Byplanprisen 2018 blev overrakt til borgmester Jesper Frost Rasmussen (V).

**PRÆMIERING**  
 Esbjerg Kommune  
 Esbjerg

**ESBJERG KOMMUNE:** Det blev Esbjerg, der blev kåret som vinder af årets byplanpris 2018, og det var det tredje år i træk, at Esbjerg Kommunes kumpe indtog sejroren i Hjørring torsdag aften, hvor Byplanprisen 2018 blev overrakt til borgmester Jesper Frost Rasmussen (V).

Byplanprisen er en årlig konkurrence mellem kommuner i Danmark, der har indsendt projekter for byplanlægning og udvikling af byer og landskaber. Esbjerg Kommunes kumpe vandt prisen for deres projekt 'Esbjerg - et byplanlagt område'.

De tre øvrige kommuner, der var i løbet, var Hjørring, København og Odense.



# DOKKEN

## HISTORIEN OM BYEN OG HAVNEN

---

Dokhavnen er Esbjergs vugge! Siden etableringen af Esbjerg Dokhavn i 1874 har Dokken været omdrejningspunkt for livet på havnen, og byens forpost mod vandet og det foranderlige vadehav.

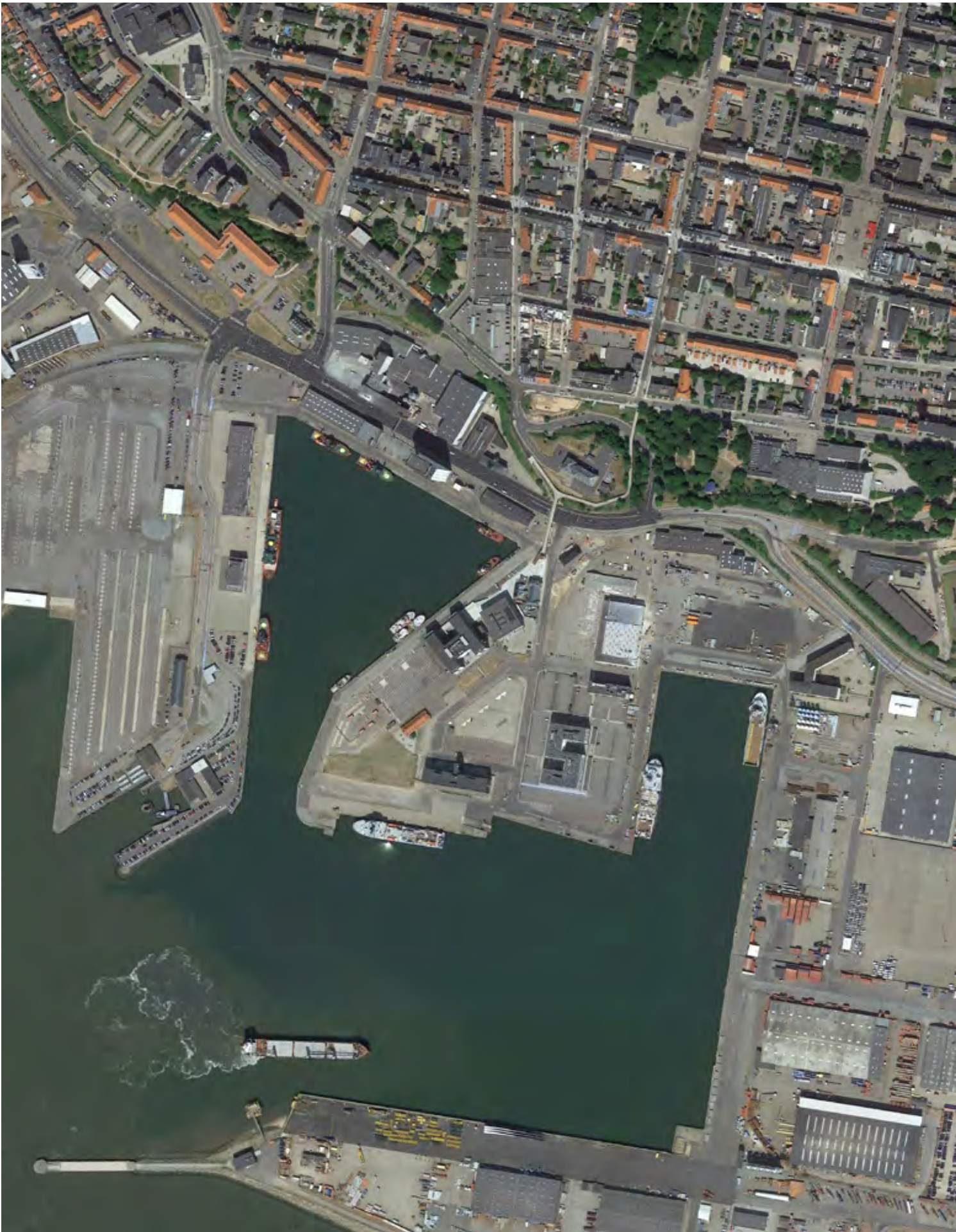
Oprindeligt var det trekantede havnebassin udstyret med sluseporte, som sikrede at der også ved lavvande var tilstrækkelig vandstand. I de første år var dokhavnen centrum for livet og trafikken ved havnen med færgeafgange, togtrafik og eksport af varer. Dokhavnen skabte med andre ord rammen om byens møde med det der idag kendetegner Esbjerg - mødet med vandet.

Gennem tiden udviklede dokhavnen og Esbjerg sig til at være en af de vigtigste eksporthavne i Danmark og havnen skabte dermed grundlaget for at Esbjerg kunne vokse og udvikle sig. Den stigende havneaktivitet havde betydning for byens vækst, men skabte også fysiske barrierer mellem by og havn. Promenadelivet forsvandt fra dokhavnen til fordel for en effektiviseret og voksende havnedrift.

De senere år har byen med fornyet interesse lejlighedsvis indtaget dokhavnen ved større events og midlertidige aktiviteter. Med etableringen af Landgangen er der sikret uhindret adgang fra centrum til vandet og dermed mellem byen og havnen.

Byen, dokhavnen og vandet hører med andre ord uforeneligt sammen! Som det eneste sted på vestkysten har man direkte adgang til vandet og Vadehavets unikke kvaliteter. Med en revitalisering af dokhavnen får esbjergenserne igen adgang til vandet og havnens liv, og dermed byens historiske vugge.









# DOKKEN I DAG

UDVIKLINGEN ER STARTET

Som så mange andre byer er Esbjerg en del af en hård bosætningskamp med andre byer om at tiltrække sig nye borgere og dermed grundlaget for fortsat vækst. Det kræver konstant nytænkning af byens fysik som ramme for det byliv der i sidste ende skal tiltrække nye borgere.

Dokken har en unik placering og et potentiale, der åbentlyst peger på byens tre store bosætningspotentialer; vadehavet, et erhvervsliv i vækst og en attraktiv og levende by i ryggen.

Siden den gældende lokalplan blev udarbejdet i 2004, har Esbjerg forandret sig, og forudsætningerne for en fremtidig udnyttelse af Dokken ændret sig markant og lokalplanen er ikke længere tidssvarende. Dokken blev med lokalplanen fra 2004 anvendelsesmæssigt gjort til en del af midtbyen, med indpasning af erhvervs- og centerfunktioner mellem byen og dokhavnen. Tiden er dog løbet fra den gældende lokalplan på en række punkter. Kontor- og erhvervsstrukturen på havnen har vist sig at være mere spredt ud end det var tænkt i 2004. Hertil har butiksstrukturen i byen ændret sig de sidste år, hvor etableringen af Broen få hundrede meter fra Dokken har afløst de oprindelige planer om et større butikscenter på Dokken.

Med etablering af Landgangen blev koblingen mellem byen og havnen styrket. Projektet var oprindeligt et blot et broprojekt over Tolbodvej, men projektet er idag blevet til et attraktivt byrum og har skabt en fornyet sammenhæng mellem midtbyen, Dokken og vandet. Dokken er dermed gået fra at være en service- og erhvervsmæssig bagside, til at være en attraktiv forlængelse af midtbyen og en levende forpost for byen mod vandet.

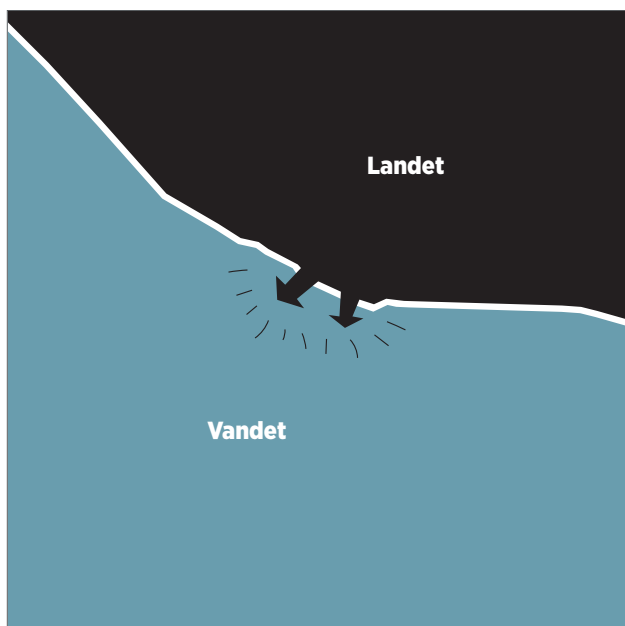
Vi ønsker derfor med dette projekt at styrke denne udvikling og tilføre Esbjerg nye by- og bosætningsmæssige kvaliteter, der kan styrke Dokken som levende ny bydel ved vandet.





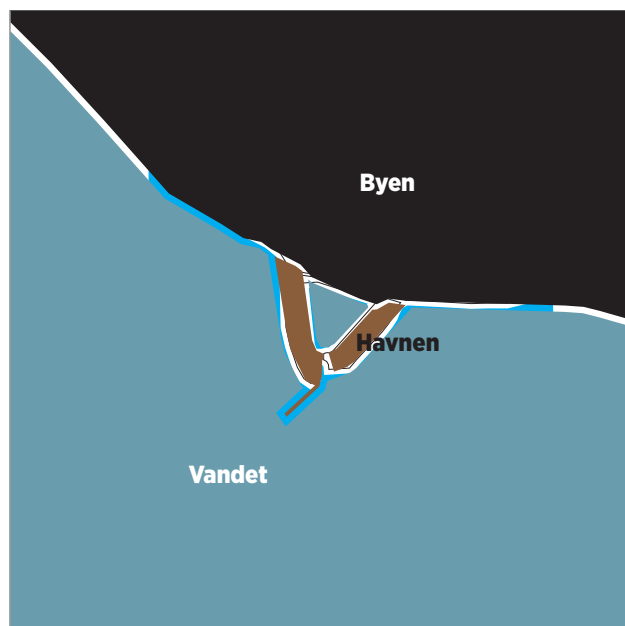






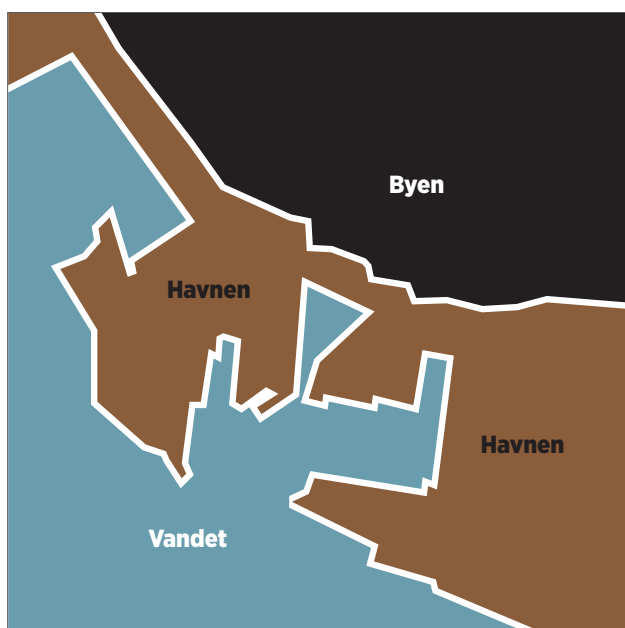
År 1820 - Landet og vandet

V



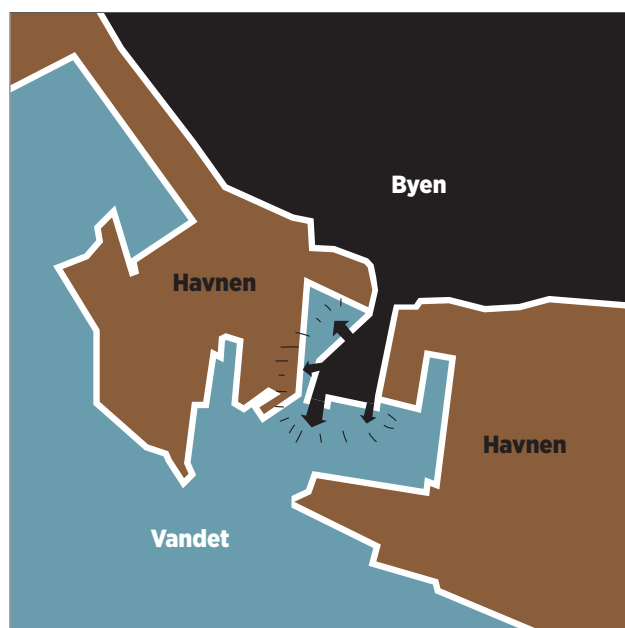
År 1869 - Byen ved vandet

V



År 2000 - Byen og Havnen

V



Genforén byen med vandet!

# VISION

## ET BLÅT BYKVARTER FOR HELE BYEN

---

### 1. BINDE ESBJERG BEDRE SAMMEN

Det nye bykvarter skal binde Esbjerg sammen med havnen, vandet og Fanø. Nye bymæssige synergier og forbindelser etableres, og der skal skabes bylivsdestinationer i kvarteret der kan understøtte midtbyens liv og styrke attraktiviteten af den nye byrumsforbindelse mellem byen, havnen og vandet.

### 2. TILPASSET BYENS SKALA, HAVNENS ÅND OG STEDETS KRÆFTER

Dokken skal være en bydel for mennesker, hvor arkitektur, byrum og byliv er tilpasset i skala og karakter. En arkitektur der på én og samme gang fortolker og gentænker havnens ånd og skala, og samtidig skaber et kvarter optimeret med de bedste rammer for et attraktivt byliv. Dokken skal favne både byen og havnen og tage højde for stedets og vejrets kræfter.

### 3. ET MANGFOLDIGT BYKVARTER FOR ALLE

Dokken skal være et mangfoldigt bykvarter med varieret beboersammensætning og funktioner for de mange. Der skal skabes gode rammer for børnefamilier, unge og seniorer. Dokken skal være et kvarter der tilbyder nye boligformer og typologier i Esbjerg, såsom townhouses, senior- og ungdomsfællesskaber. Vi ønsker at Dokken skal supplere det nuværende boligudbud i Esbjerg, for herigennem at skabe en positiv og bæredygtig rotation og boligudvikling i hele byen.

### 4. BÆREDYGTIG OG KLIMATILPASSET BYDEL

Dokken skal være en bæredygtig og klimatilpasset bydel, der på innovativ vis sikrer bykvarteret mod stigende vandstand, uden at skabe fornyede barrierer mod vandet, styrke den miljømæssige bæredygtighed gennem øget biodiversitet, energioptimering, optimeret mikroklima, samt en styrket social bæredygtighed.

### 5. EN ROBUST OG FLEKSIBEL UDVIKLING OVER TID

Dokken skal udvikles over lang tid. Derfor skal bykvarteret være gearet til at optage ændringer i konjunkturer, demografisk udvikling, markedsforhold og behov. Vi ønsker med Dokken at sikre en konstant, robust og fleksibel udvikling af bykvarteret til gavn for byen.

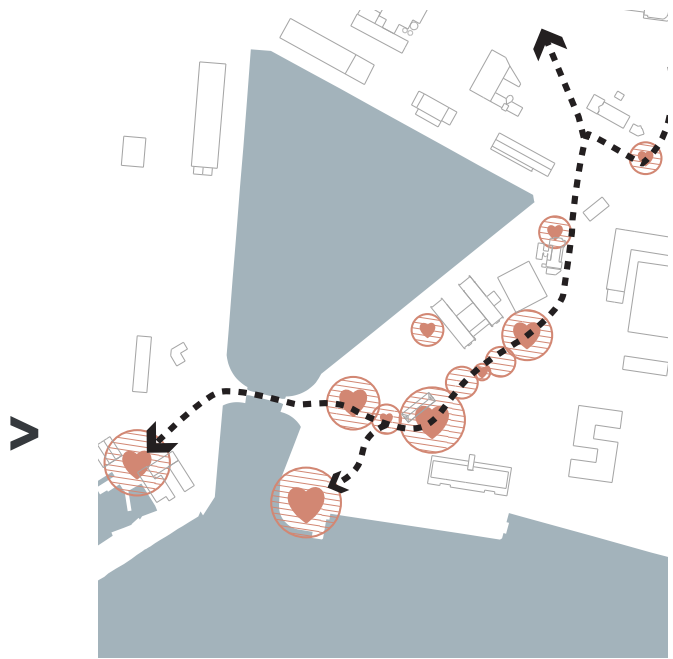
### 6. MENNESKER FØR BILER

Dokken skal være en bilfri bydel, hvor tung trafik og parkering ikke sætter rammen for bylivet, men placeres i plinten. Trafikal tilgængelighed er afgørende, men trafikløsningen skal understøtte byens miljø. Det nye bykvarter skal være en grøn bydel med skalatilpassede byrum og smalle stræder, der skaber variation, sammenhæng og intimitet. Der skal skabes en bykultur og offentligt orienterede funktioner, der giver noget tilbage til byen. Nye bymæssige funktioner indtænkes som ankerpunkter i kvarteret og skaber nye bylivsdestinationer for Esbjerg, hvor sundhed, kultur og aktiviteter er i højsædet.

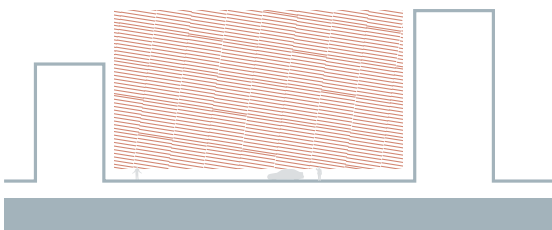




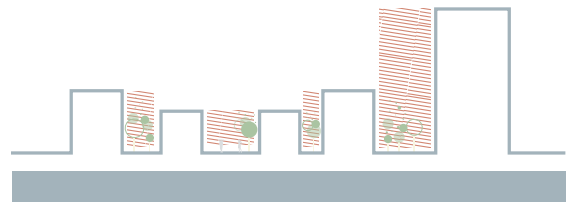
Fra udefineret erhvervsareal til...



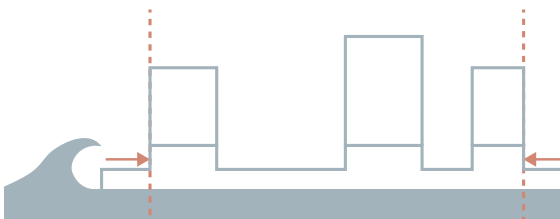
... integreret bydel med styrkede byrumsforbindelser som grundlag for byudvikling



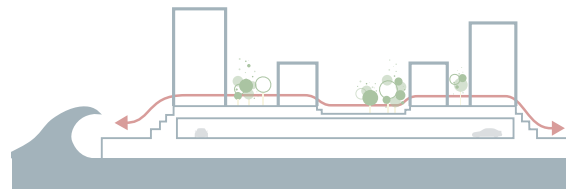
Dokken er i dag designet til industrihavnens skala



Bruge tætheden og urbaniseringen fra den gamle middelalderby



Højvandsikring danner solitære bygninger med lukkede facader.



Hæve hele bydelen på en plint, der sikrer hele området og samtidig giver mulighed for en stor parkeringskælder

# KONCEPT

DET BEDSTE FRA ESBJERG

---



+

Et erhvervsliv i vækst...





... omkranset af Vadehavet...



... med en attraktiv og levende by i ryggen.

# KONCEPT

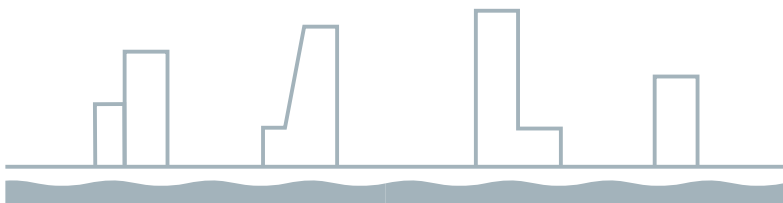
DET BEDSTE FRA ESBJERG

---



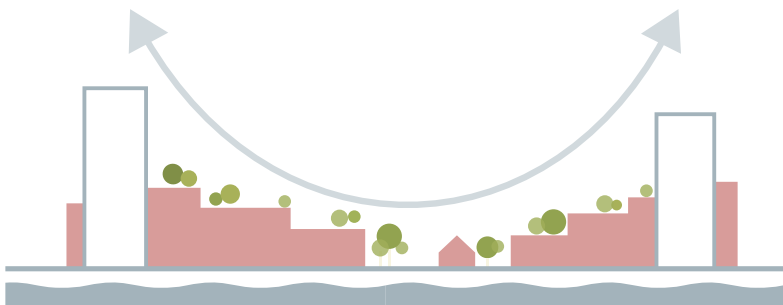
ESBJERG BY

V



ESBJERG HAVN

V



DOKKEN





# TRE STRATEGIER

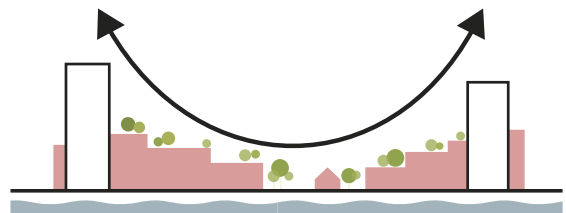
FOR ET LEVENDE OG INVITERENDE BYKVARTER I ESBJERG

---



## 1. STRATEGI FOR BYLIV OG BYRUM

Indre grønt byrum i menneskelig skala  
Nye aktive blå byrum på havnekanten  
Passende byrum og smalle stræder  
Byrum designet efter mikroklimaet  
Logisk infrastruktur, der ikke forstyrrer



## 2. STRATEGI FOR BYGNINGER

Skalatilpasning – lave røde bygninger  
og enkelte høje lyse "siloer"  
Gentænk havnens ånd med  
velkendte materialer og motiver  
Nye typologier introduceres





**Delmål 11.1**  
Byg sikre boliger til en overkommelig pris



**Delmål 11.2**  
Skab billige og bæredygtige transportsystemer



**Delmål 11.3**  
Gør byerne inkluderende og bæredygtige



**Delmål 11.4**  
Beskyt verdens kultur- og naturarv



**Delmål 11.5**  
Reducér naturkatastrofers skadelige konsekvenser



**Delmål 11.6**  
Reducér byernes miljøbelastning



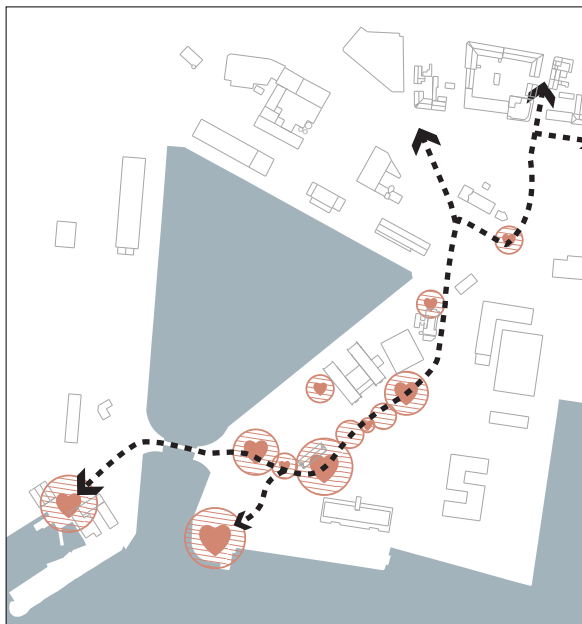
**Delmål 11.7**  
Giv alle adgang til grønne offentlige rum

### 3. STRATEGI FOR KLIMA, MILJØ, NATUR OG BÆREDYGTIGHED

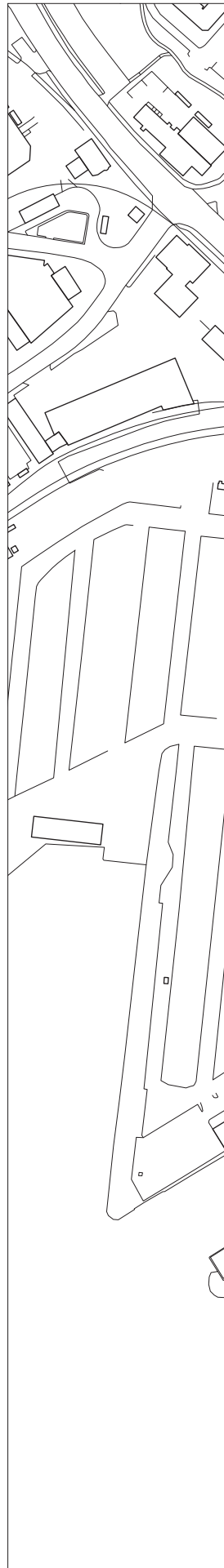
Innovativ klimatilpasning  
 Hæve hele bydelen på en plint  
 Hvert tiltag skal give noget tilbage til byen  
 Parkering foregår i plinten  
 Giv plads til naturen og biodiversiteten  
 Byg med omtanke  
 Brug genbrugsmaterialer



Nyt byloop i Esbjerg binder vand, havn og by sammen



Nye destinationer på Dokken supplerer den eksisterende bymidte med nye bylivsaktiviteter og byrum.





Øversigtsplan 1:4000







Dedikerede byrum og stræder



De indre grønne rum

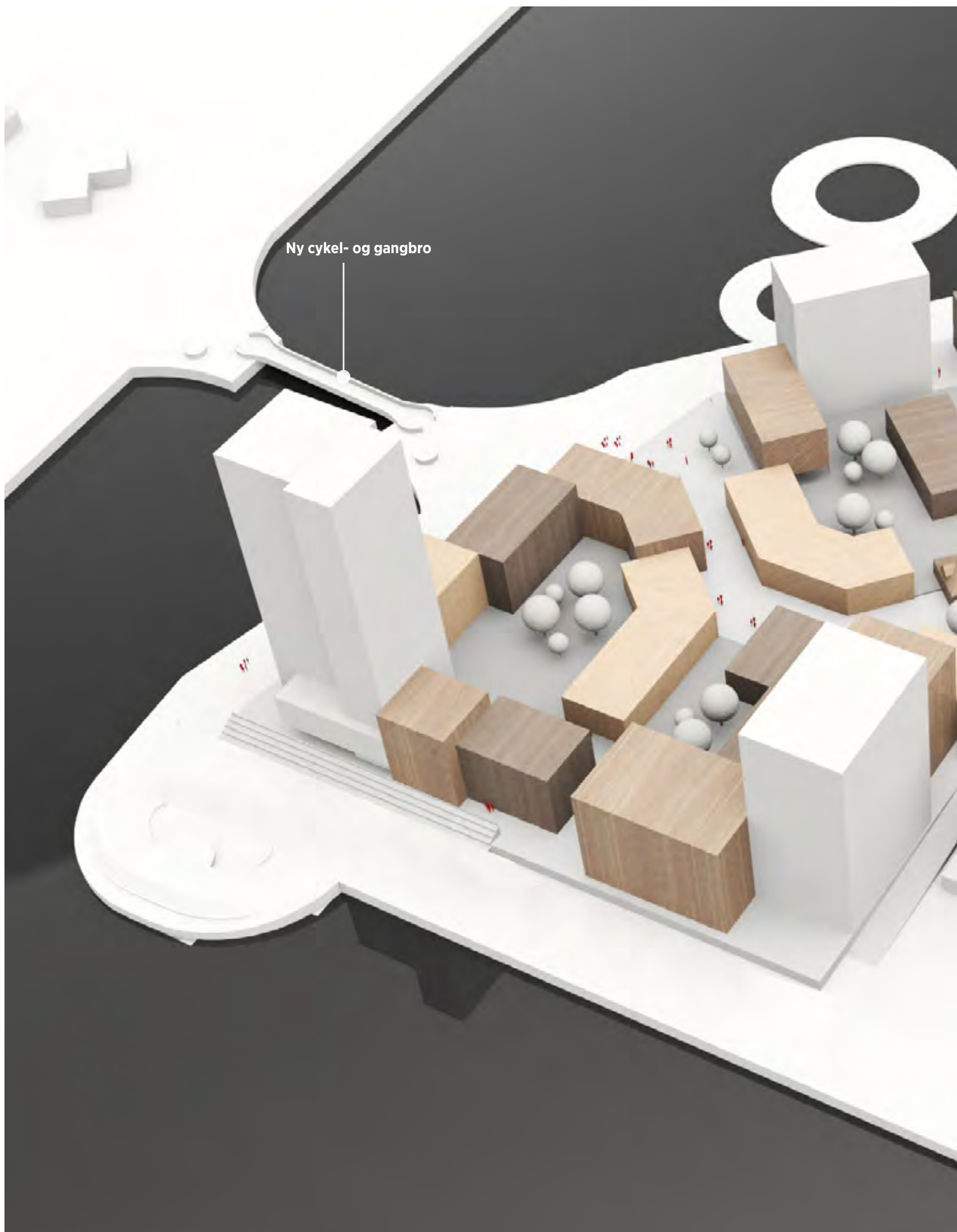


Aktive bygningsfacader



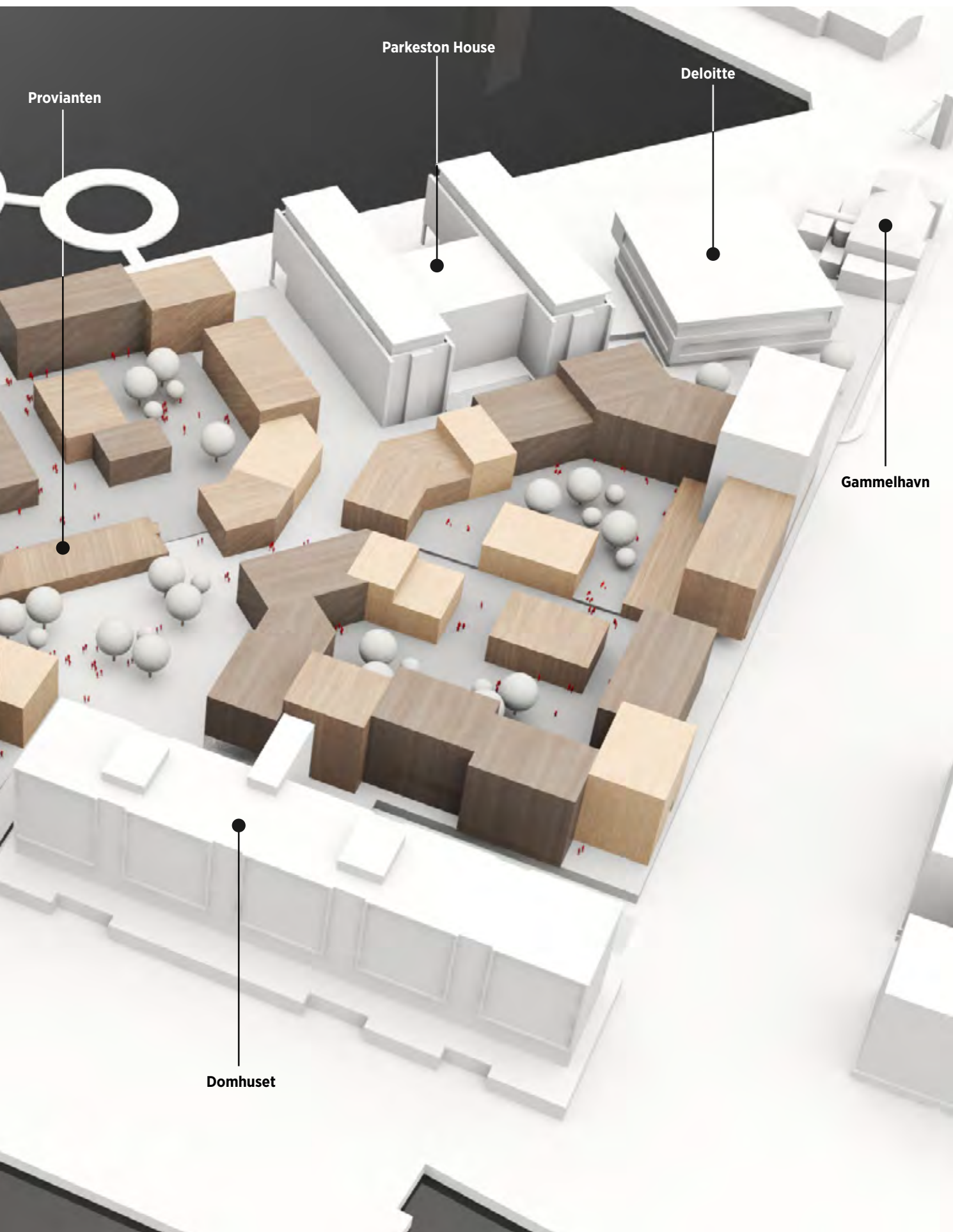
Funktioner

- HOTEL & KONFERENCECENTER
- ETAGEBOLIG/ERHVERV
- SENIOR/UNGDOMSBOLIG/PLEJEHJEM
- FINANS, RÅDGIVNING OG DETAIL
- TOWNHOUSE
- KULTUR/FÆLLES FUNKTIONER
- EKSISTERENDE BYGGERI
- DAGINSTITUTION OG UDDANNELSE



Ny cykel- og gangbro





Provianten

Parkeston House

Deloitte

Gammelhavn

Domhuset

# **COLLIERS SLIDES**





# STRATEGI FOR BYLIV OG BYRUM

- Indre grønt byrum i menneskelig skala
- Nye aktive blå byrum på havnekanten
- Passende byrum og smalle stræder
- Byrum designet efter mikroklimaet
- Logisk infrastruktur der ikke forstyrrer





# DET GRØNNE INDRE

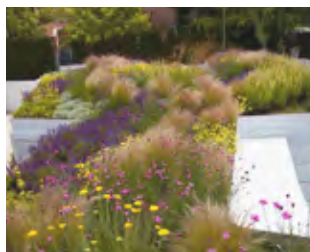
GRØN MENNESKELIG SKALA



LINDEHAVET



STRÆDE



GÅRDRUM



PROVIANTPLADSEN





# DEN BLÅ KANT

BLÅ AKTIVITETER PÅ KANTEN



GAMMELHAVN



STENRETVET



UDSIGTEN



HAVNEBAD









*Den nye bydel har indre grønne byrum i menneskelig skala*

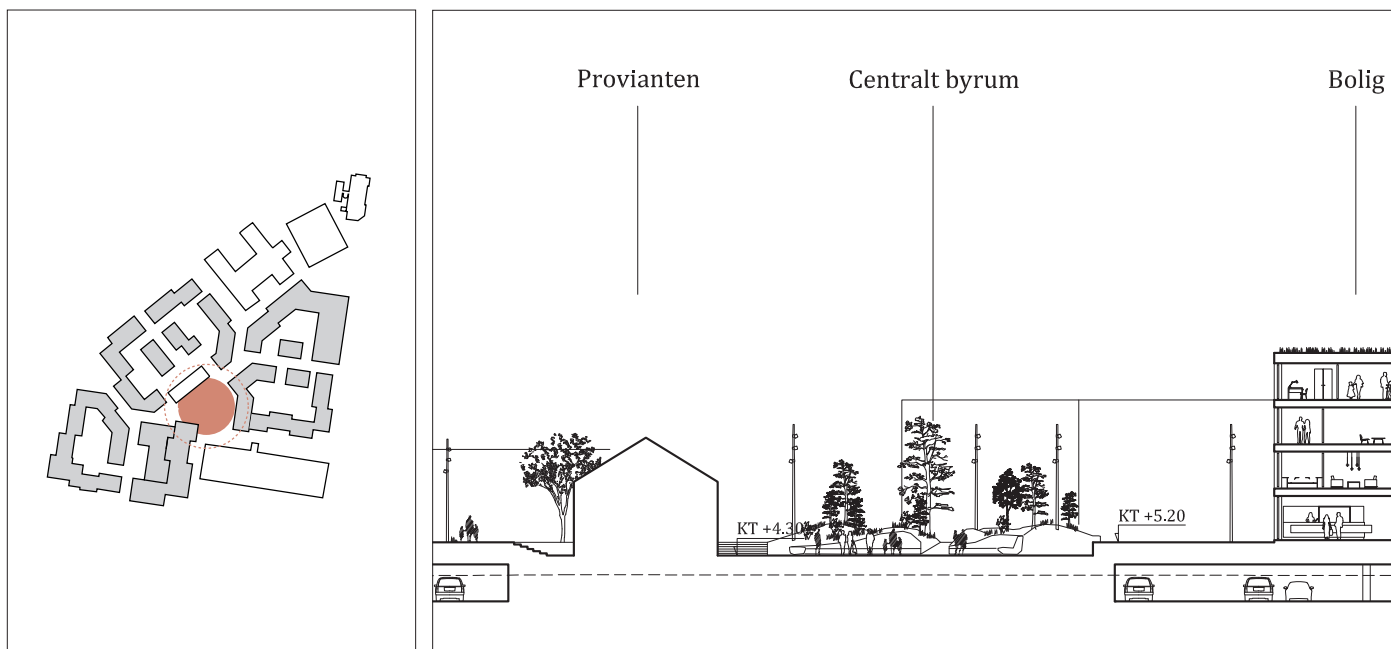






*Den nye bydel har aktive blå byrum på kanten til vandet mellem bygninger i havnens skala*





# BYRUM - PROVARIANTPLADSEN

BYKVARTERETS FÆLLES MØDESTED OG EVENTRUM

## KARAKTER

Centralt i bykvarteret ligger Proviantpladsen. Pladsen er kvarterets mødested og inviterer med sine mange muligheder til både aktivitet og ophold. Proviantpladsen favner både havnens industrielle karakter og vadehavets rå natur. En central grøn klitoase skaber et forsænket rum i rummet med en serie af små intime siddemøbler på ydersiden. Pladsen omkranses af levende stueetager der aktiverer pladsens kanter.

## SAMLINGSPUNKT

Med det sænkede byrum opstår en naturlig scene for aktiviteter. Her er plads til små koncerter, lokale sammenkomster, minimarked og andre kulturarrangementer. Et stort skulpturelt

siddemøbel skaber et naturligt og uformelt samlingspunkt i kvarteret og et naturligt pausestop på turen fra Fanø færgen til midtbyen.

## MÅLGRUPPER

Pladsen er til for alle på tværs af alder og tilhørsforhold til kvarteret. Pladsen er både kvartersplads og byplads i Esbjerg.

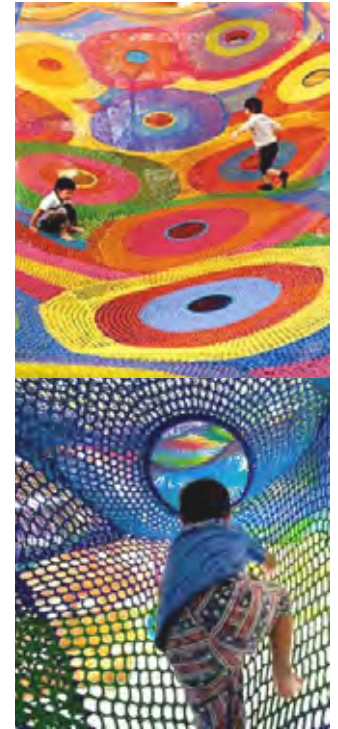
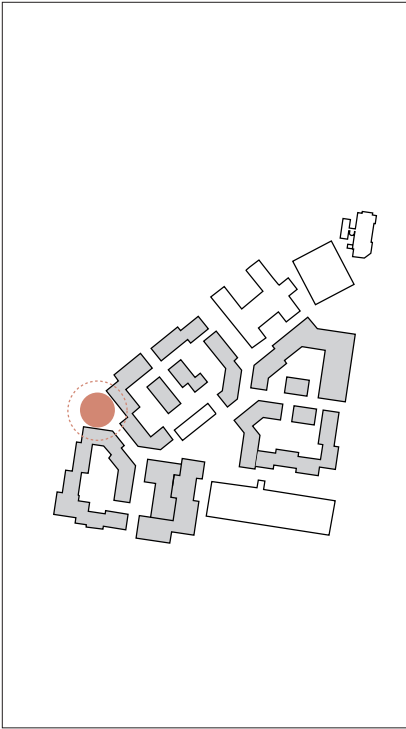
## FORMIDLING AF KULTURARV

Den eksisterende Proviant bygning transformeres til et kultur- og fælleshus for kvarteret og byen.









# BYRUM - STENREVET

ESBJERGS NYE BYRUM FOR BØRN

## KARAKTER

Stenrevet er Esbjergs nye byrum for børn og barnlige sjæle. Pladsen udnytter med sin grønne karakter det naturlige niveau-spring, der findes mellem Kajen og Dokken, og forbindes naturligt gennem stræder med aktivitetsområder for leg og bevægelse.

## SAMLINGSPUNKT

Med sin strategiske placering på kanten af Dokken, vandet og den kommende bro til Fanø færgeren, er pladsen et naturligt mødested i Esbjerg.

## MÅLGRUPPER

Stenrevet er målrettet børnefamilier og turister. Pladsen er de-

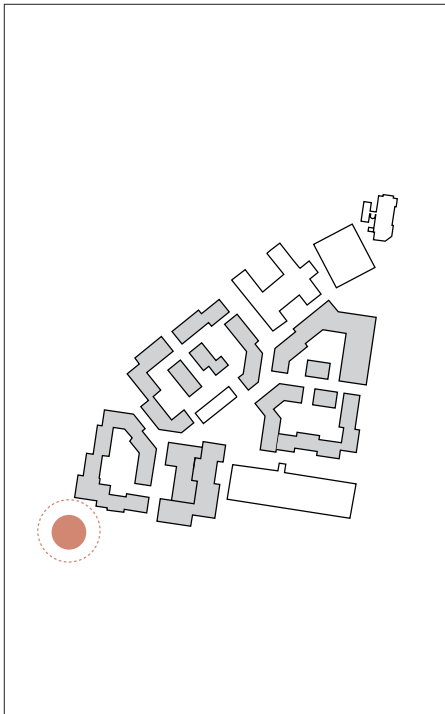
signet med et beskyttet miljø for børn og en omkringliggende zone med gode soleksponerede opholdsniche for forældre og bedsteforældre. Pladsen er en naturlig destination på tværs af generationer. Et sted hvor farfar kan fortælle om dengang han arbejdede på havnen, og om Esbjerg havns historie og betydning for byen.

## FORMIDLING AF KULTURARV

Stenrevets karakter tager afsæt i vandet og havnens liv. Vandet er et centralt element på pladsen og omdrejningspunkt for børnenes aktivitet. Her kan man i legende rammer udforske havnens kulturhistorie og betydning. Et oplagt pauserum for de ventende ved Fanø færgeren og en ny destination for Esbjergs mange børnefamilier.







# BYRUM - UDSIGTEN

ESBJERGS UDSIGTSDESTINATION MOD FANØ

## KARAKTER

Udsigten er kvarterets yderste destination mod vest med udsigt til Fanø. Et naturligt udflugtsmål på havnen i Esbjerg, hvor en glidende overgang mellem kaj og vandkant gør, at man får følelsen af at være helt tæt på havet.

## SAMLINGSPUNKT

Med sin placering yderst på Dokken skaber Udsigten en ny oplevelse i havnemiljøet og langs kajkanten. Havnens arealer friholdes i dagligdagen, men der skabes arealmuligheder der kan styrke de havnevents der gennem de senere år har været på havnen, eks. The Tall Ship Races. Med Udsigten får Esbjerg et naturligt samlingspunkt på de nuværende kajarealer.

## MÅLGRUPPER

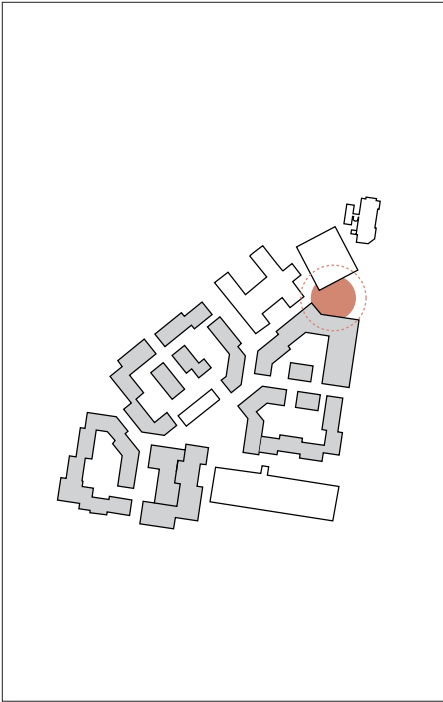
Udsigten er målrettet alle der beundrer havnen og dets liv, og som ønsker at opleve Vesterhavet og den vestjyske natur på helt tæt hold.

## FORMIDLING AF KULTURARV

Pladsen udformes så den i sit design og sin funktion, fortolker historien og karakteren af livet ved kajen.







# BYRUM - LINDEHAVET

VELKOMMEN TIL DOKKEN

## KARAKTER

Lindehavet er Dokkens første grønne byrum mod byen. Som en del af en samlet begrønning af de eksisterende arealer omkring Gammelhavn og Deloitte bliver Lindehavet en del af en række grønne pauserum for foden af Landgangen.

## SAMLINGSPUNKT

Lindehavet markerer en af bykvarterets nye åbninger mod den omkringliggende by. Et inviterende byrum der byder velkommen og leder besøgende og beboere naturligt ind i kvarteret. Pladsen bliver et samlingspunkt for frokostmøder eller stille pauser i hverdagen.

## MÅLGRUPPER

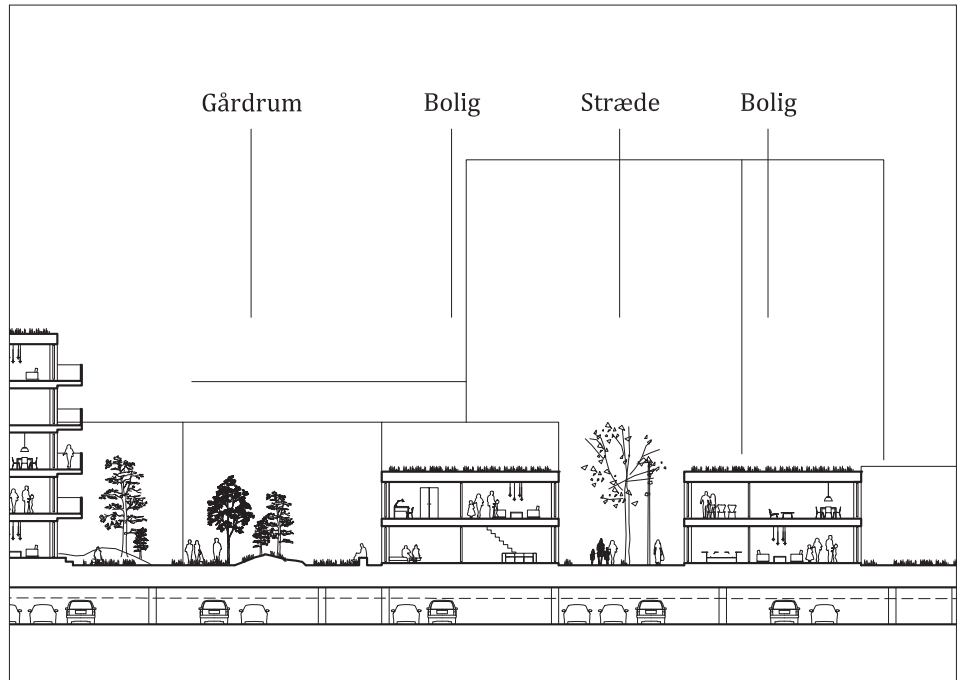
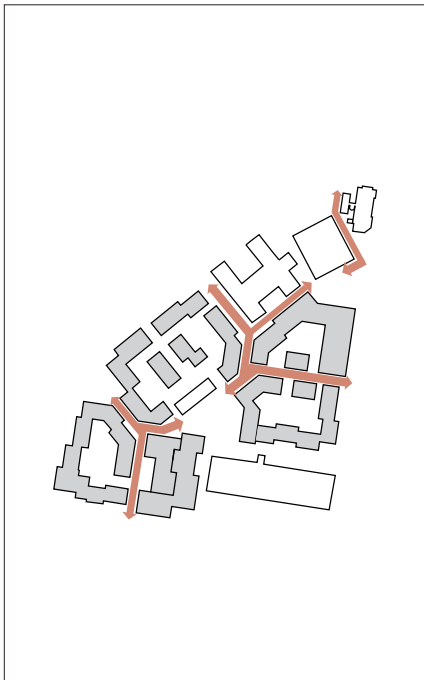
Lindehavet er målrettet Dokkens erhvervsfunktioner og kommercielle arealer. Pladsen kan dog også bruges af forbigående til midlertidigt ophold under lindetræerne.

## FORMIDLING AF KULTURARV

Lindehavet er en fortolkning af Esbjergs byvåben og sømændenes tro på Lindetræets kraft og velsignelse mod søsyge. Lindetræet bliver dermed symbolet på at gå i land og en markering af mødet mellem livet på søen og livet på land.







# BYRUM - STRÆDERNE

DE INTIME BOLIGSTRÆDER

## KARAKTER

Stræderne er Dokkens intime bolig-gader. Med nedskalerede bygningsvolumener, smalle gade profiler og en gennemgående belægningstæppe bindes stræderne naturligt på Dokken hovedstrøg, men danner samtidig en naturlig grænse mellem offentlige og semioffentlige zoner i bykvarteret. Stræderne indrettes med grønne aktive kantzoner.

## SAMLINGSPUNKT

Stræderne indrettes med integrerede kantzoner, der aktiverer stræderne og beboernes hverdagsliv i byen. Stræderne bliver derfor det naturlige samlingspunkt for mødet med din nabo.

## MÅLGRUPPER

Stræderne er bykvarterets lokale bolig-gader. Stræderne danner rammen om det daglige liv på tværs af aldergrupper.

## FORMIDLING AF KULTURARV

Stedets og havnens ånd fortolkes i stræderne med en udpræget brug af beton, corten og tegl. Stræderne skal emme af både råhed og intimitet.







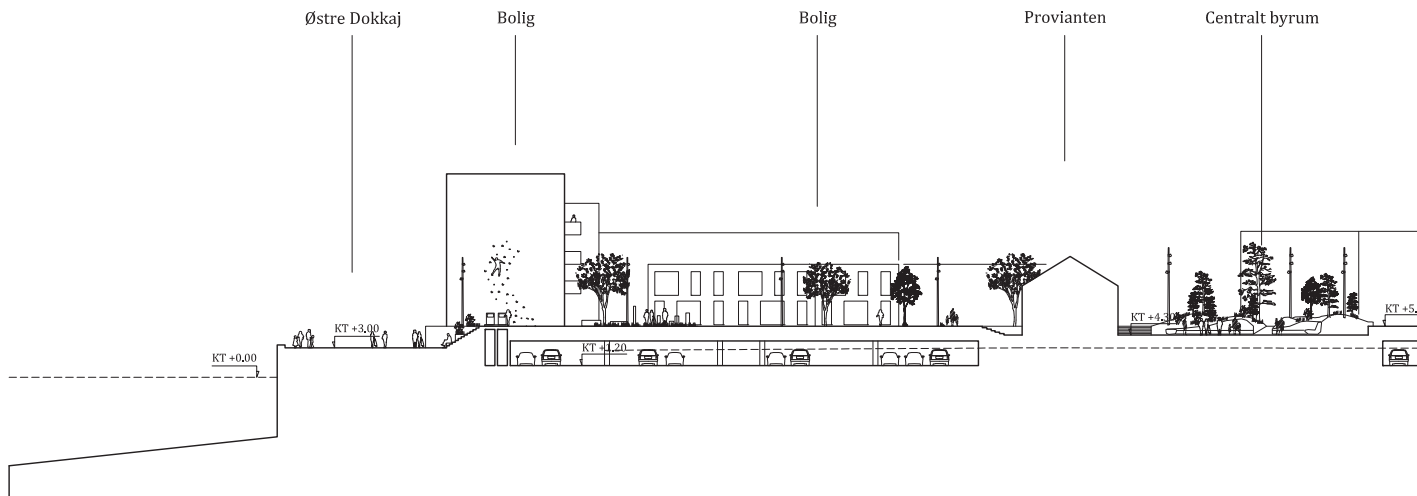


Helhedsplan 1:1500

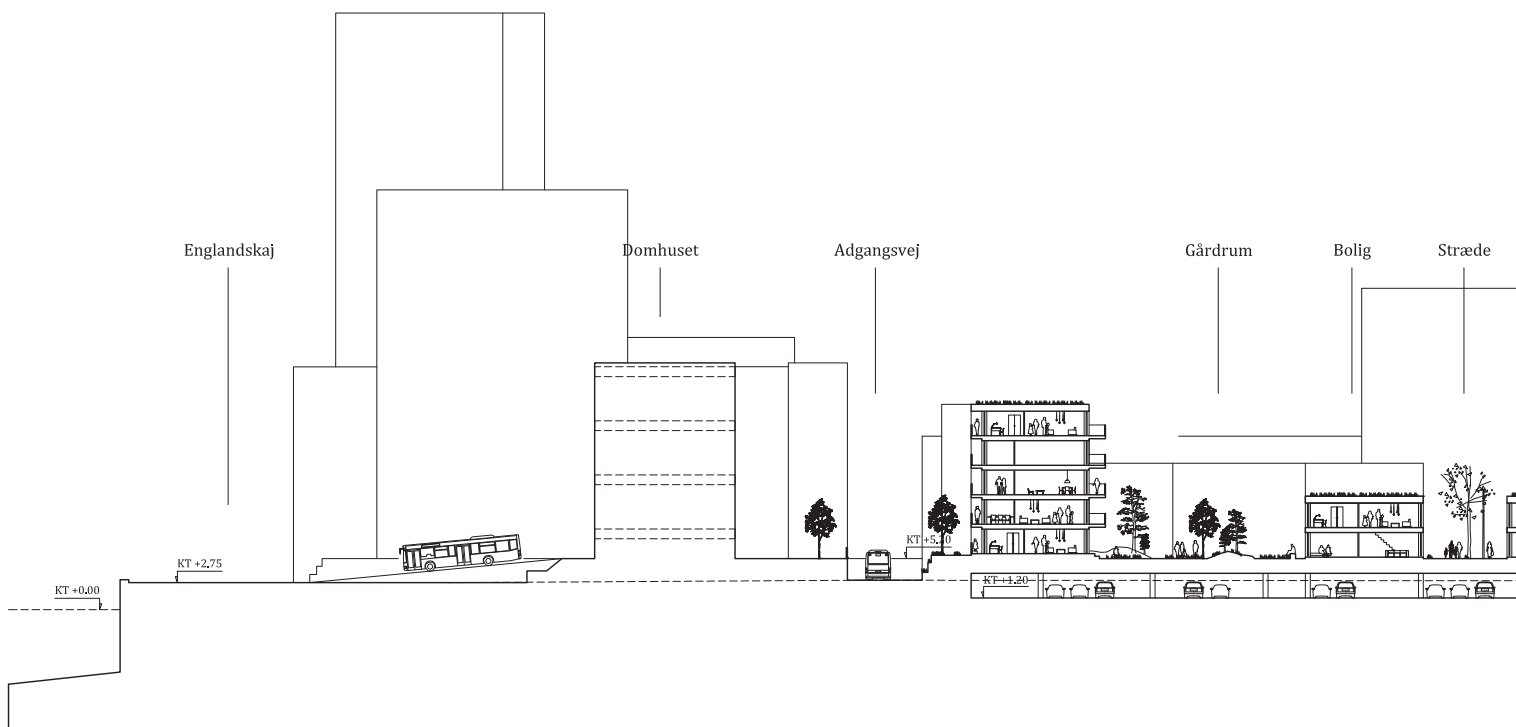


Plintplan, parkering 1:1500

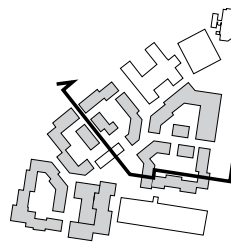
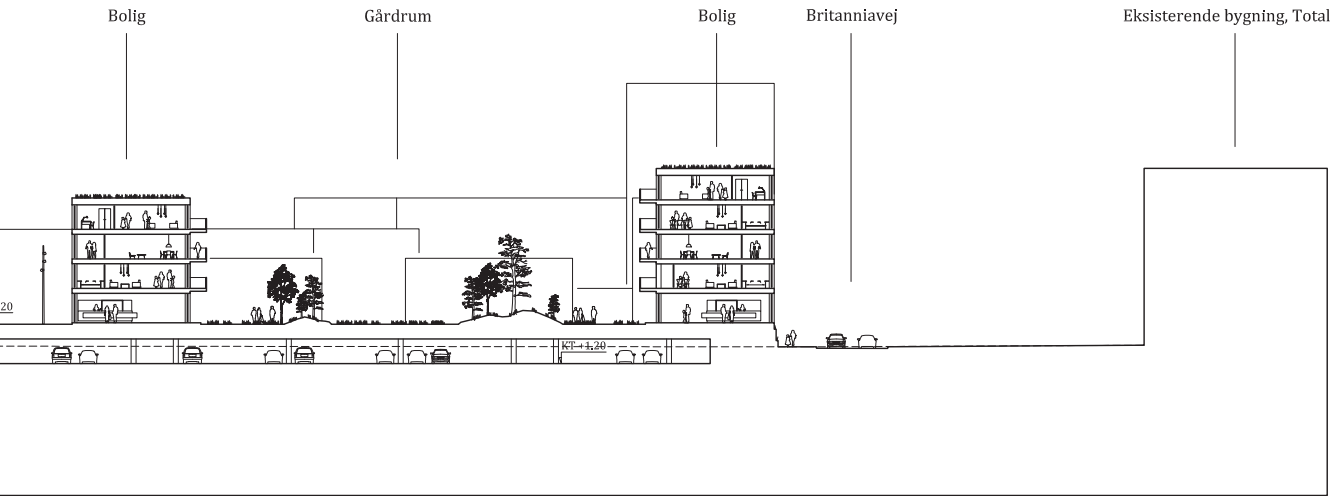




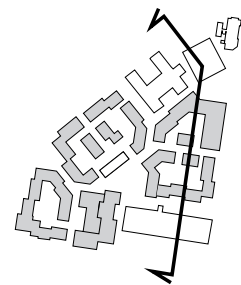
Snit AA - 1:750



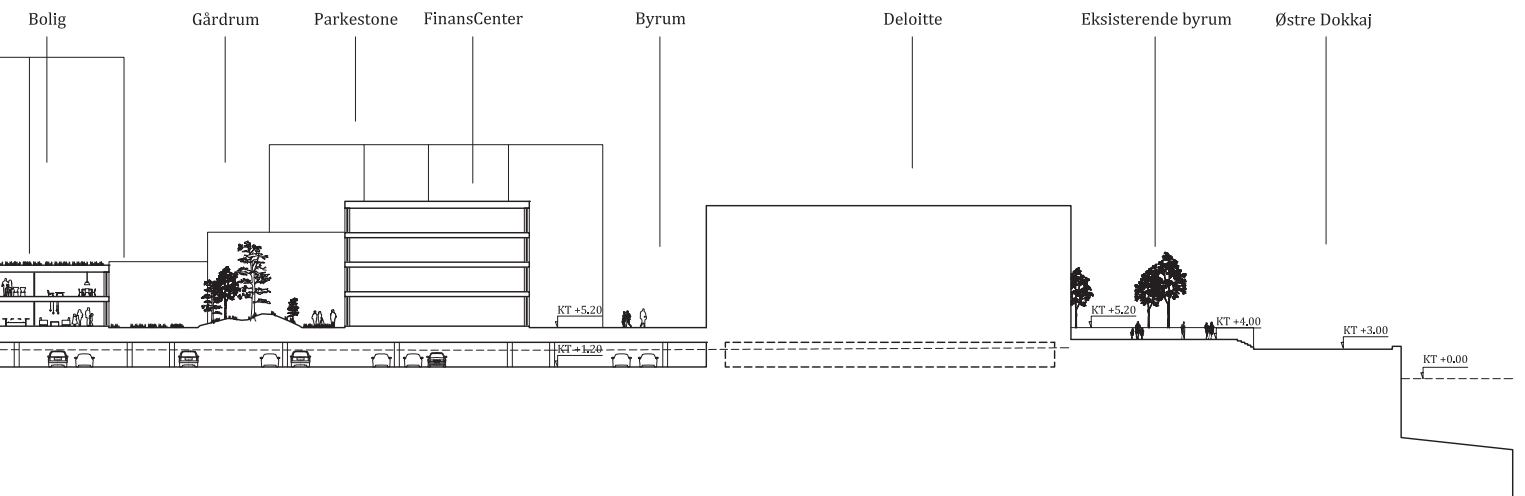
Snit BB - 1:750



Snit AA



Snit BB





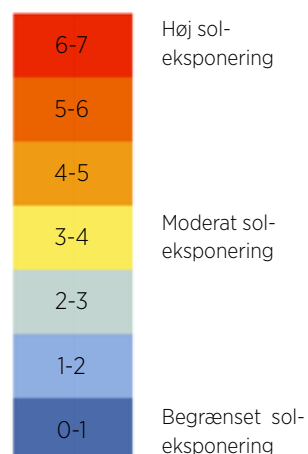
# MIKROKLIMA

RAMMEN FOR DET GODE BYLIV

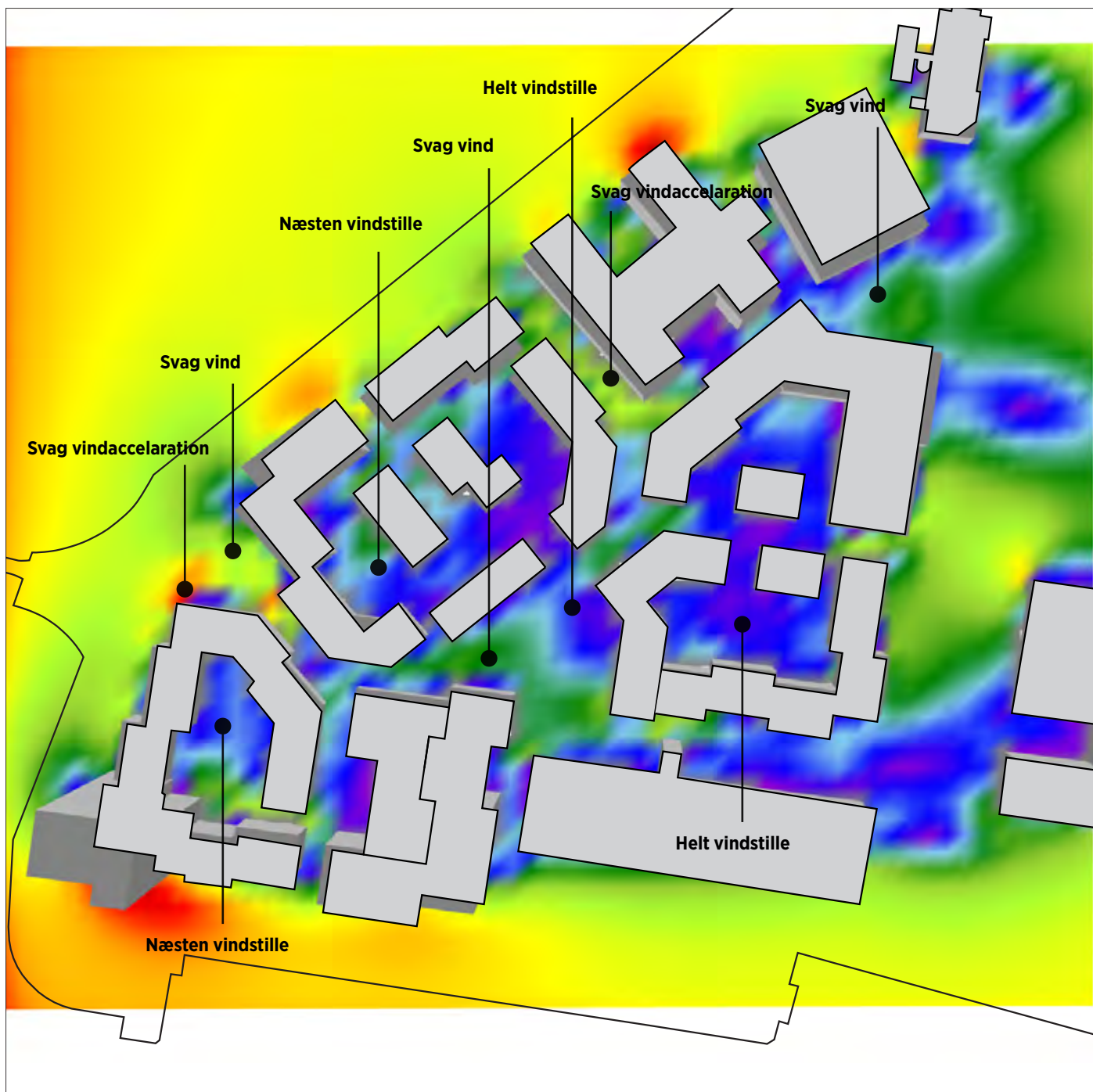
## Solskinstimer målt på terræn på jævndøgn

Simuleringen viser det daglige antal solskinstimer for en dag i marts/april på baggrund af dansk vejrdato. Simuleringen viser at 67 % af udendørsarealerne har mindst 2 timer med direkte sollys.

Dagligt antal solskinstimer (t)







# MIKROKLIMA

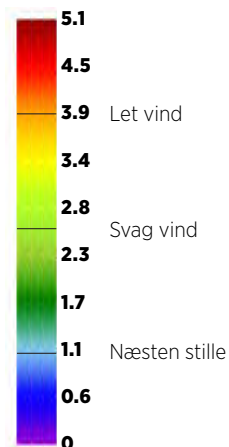
RAMMEN FOR DET GODE BYLIV

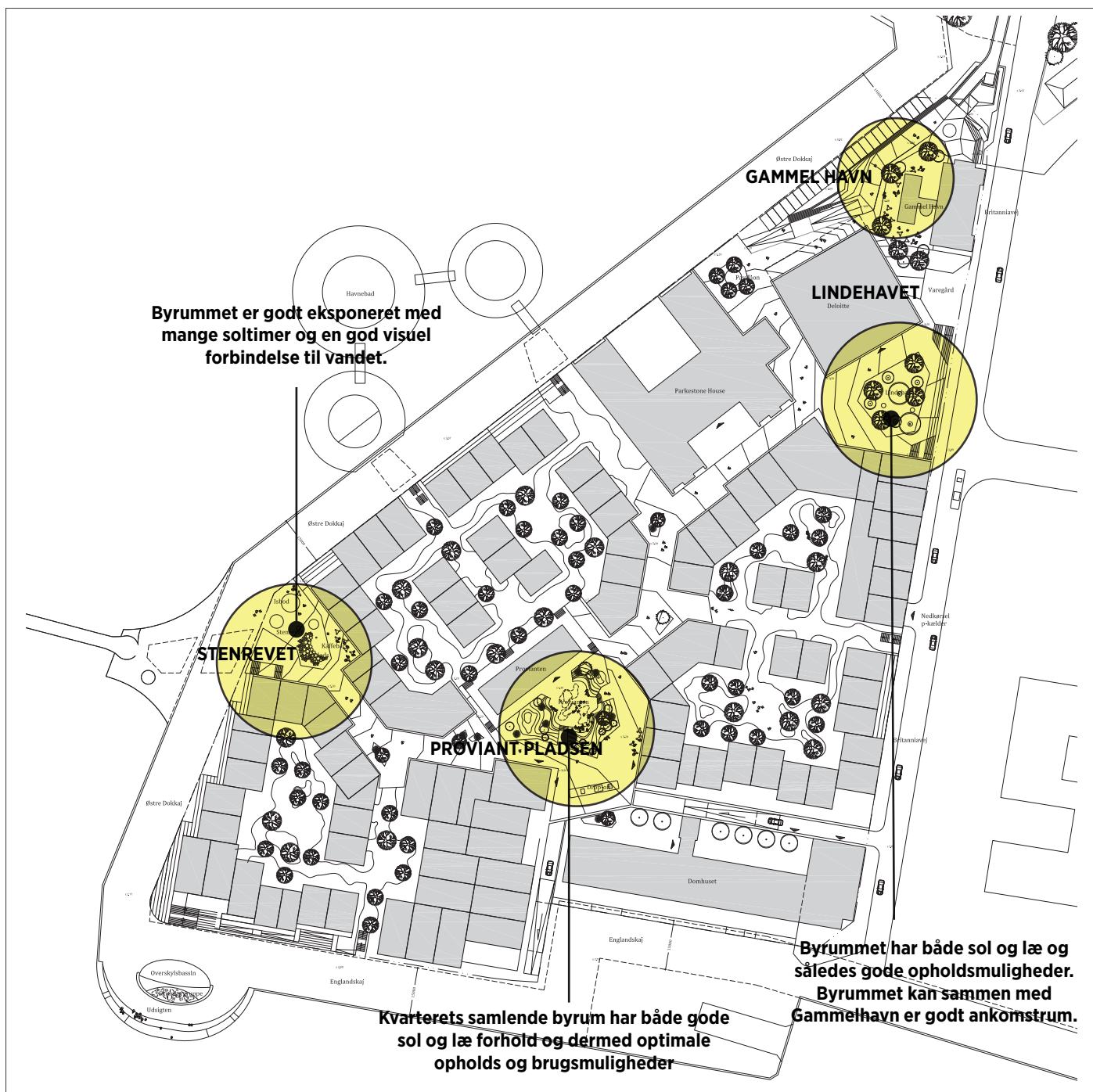
## Vind

Vindstrømning er målt 1,5m over terræn for at vurdere vindmiljøerne i uderummene på Dokken. Der er simuleret for den dominerende vestenvind. Der er i studierne brugt den gennemsnitlige vindhastighed fra vest på 5,6 m/s.

Vindhastighed under 3 m/s er betragtet som behageligt for udendørs ophold

Gennemsnitlig vindstrømning (m/s)





# MIKROKLIMA

## RAMMEN FOR DET GODE BYLIV

### Særligt fokus på vind og sol i byrummene

Ved at planlægge områdets funktioner i henhold til det stedsspecifikke mikroklima, er det muligt at forlænge perioden for udendørs ophold. Ved at afstemme højder og bevidste forskydninger mellem bygningerne, er der skabt uderum og stræder med et mikroklima, der skaber de bedste rammer for ophold og forlænger perioder med udeophold.

Gennem en kombination af sol- og vindstudier dannes et godt

grundlag for en smart programmering af uderummene. Leg og ophold fungerer bedst i sol og læ, mens områder med mere skygge eller vind egner sig til sport og bevægelse.

Proviantpladsen har eksempelvis gode sol- og læforhold, og efterlader derfor stor fleksibilitet i forhold til udnyttelse af pladsens areal og forskellige zoner.





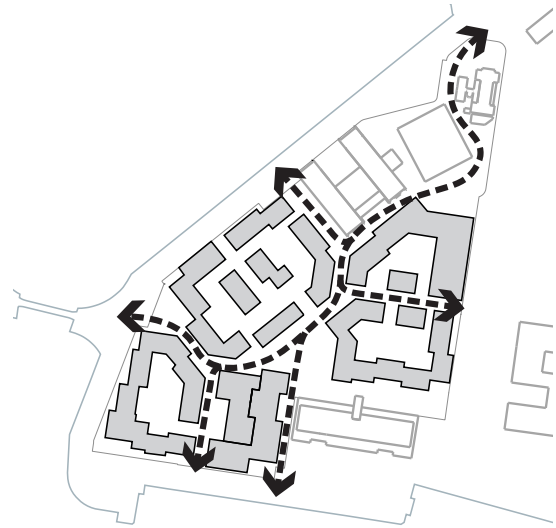


# FORBINDELSER

BINDER BYEN SAMMEN



Offentlighed



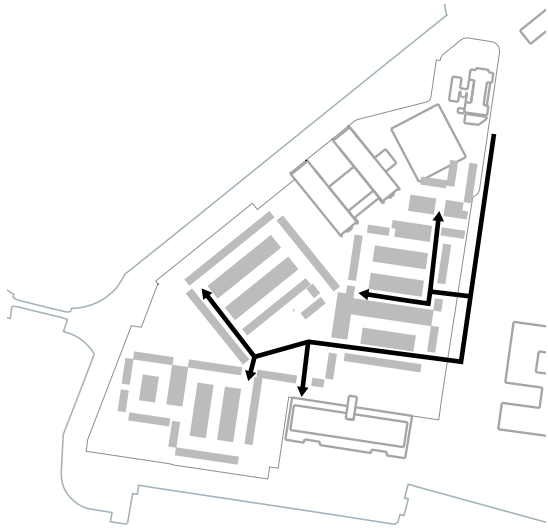
Fodgængere



Semi-offentlighed



Cykler



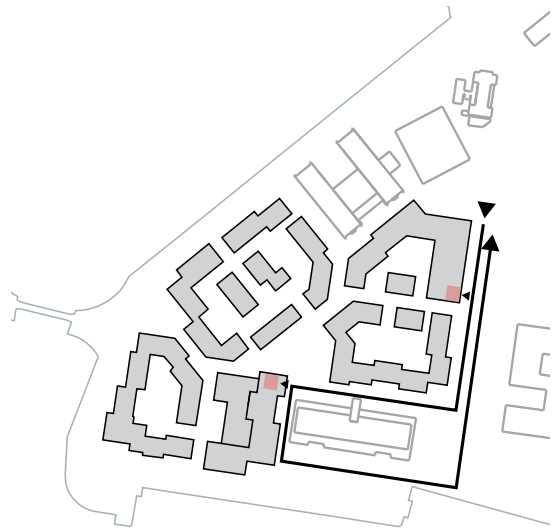
Parkeringskælder



Busforbindelse



Brand/renovation



Varelevering







*Nyt erhvervskvarter samles omkring Lindehavet - et nyt byrum der byder byen velkommen og fortæller historien om Lindetræets symbolske betydning for havets folk.*

# STRATEGI FOR BYGNINGER

- Gentænk havnens ånd med velkendte materialer og motiver
- Skalatilpasning – lav røde bygninger og enkelte høje lyse ”siloeer”
- Nye typologier introduceres







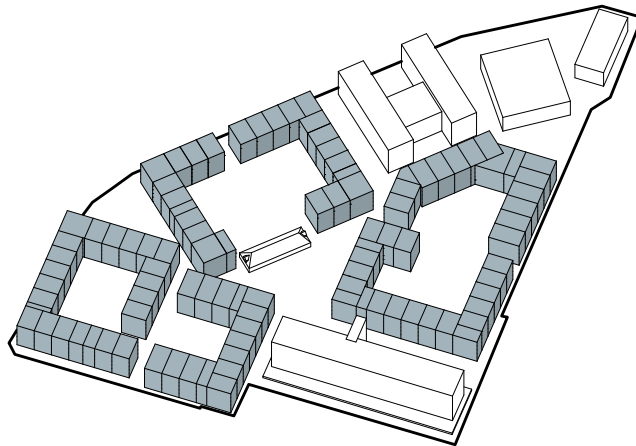


*Den nye bydel indpasser sig i havnens ånd*

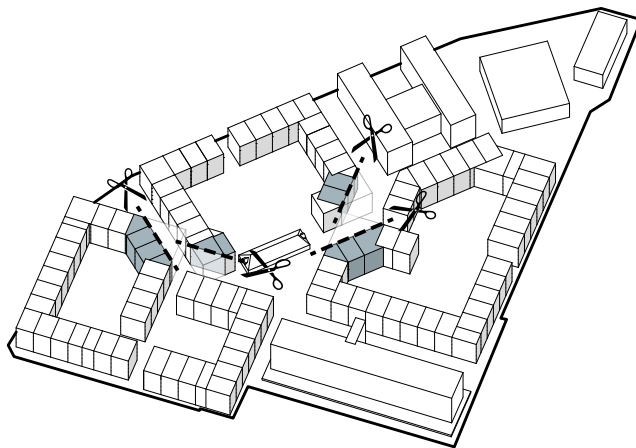
# VOLUMENKONCEPTER

SKALATILPASNING

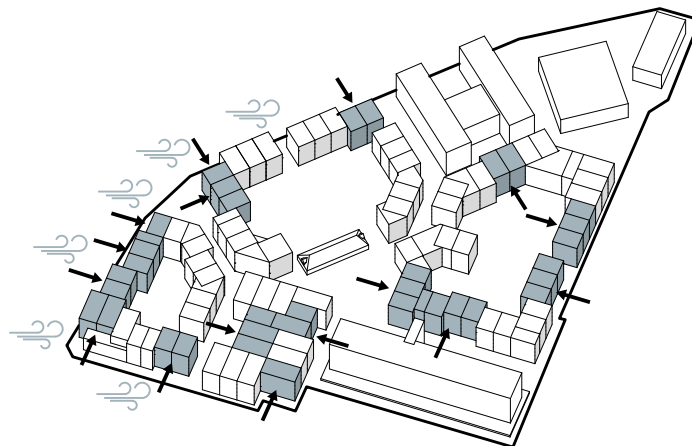
---



Beskyttende karreer 4-5 etager i rød tegl

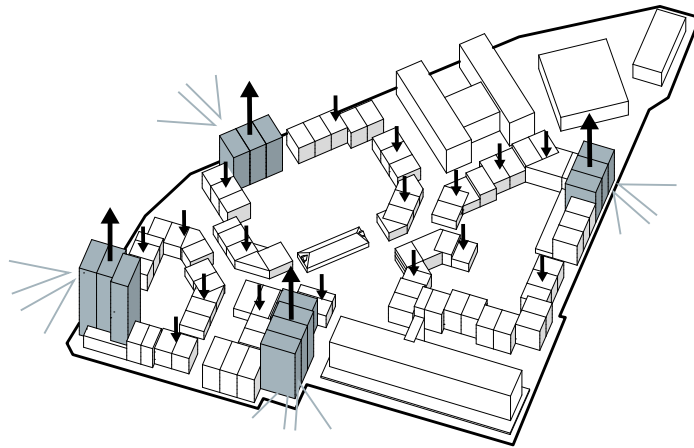


Kantede hjørner for at opnå et spændende gadeforløb

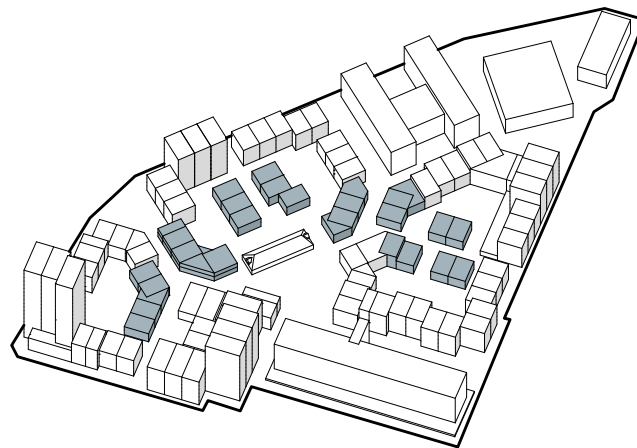


Forskydninger i strukturen for at dæmpe vinden

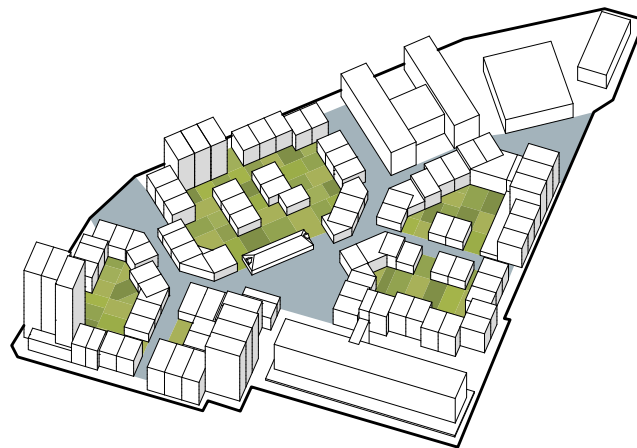




Forskydninger i højden og fire markante "Siloer"



Mindre bebyggelse som slutter karreerne



Grønt indre og offentligt flow



# KULTURHISTORISKE KVALITETER

GENTÆNK HAVNENS ÅND

Dokken tager udgangspunkt i de eksisterende materialer, skala og arkitektur som findes i Esbjerg by og havn, og skaber et nyt udtryk som blander de velkendte arkitektoniske motiver, såsom den røde tegl, buen og den hvide silo.



# MOTIVER OG MATERIALER

GENTÆNK HAVNENS ÅND

Kniber man øjnene sammen vil man med Dokken, i samspil med de historiske bygninger og den eksisterende havn, opleve et homogent og helstøbt område. Med en materialitet der kan holde til Vesterhavets susen, samt en stofflighed og detaljerigdom i øjenhøjde, færdes man i et imødekomende nyt bykvarter. Et bykvarter der i sin udformning tager udgangspunkt i havnens industrielle historie, og på samme tid tilpasser sig fremtiden og de mennesker der skal bo og leve her.









*Den nye bydel har skalatilpassede bygninger omkring bylivet i de eksisterende materialer*









*I den nye bydel er der plads til alle*

# BEBOERMÅLGRUPPER

HVEM VIL IKKE GERNE BO PÅ DOKKEN?

---

## Målgrupper

### BØRNEFAMILIER

Der er stort spænd i børnefamiliers behov, inklusiv flere alternative familiestrukturer, men der er også en række gennemgående behov. Aktuelt er der en stigning i antal af børnefamilier, der flytter ud af storbyerne.



## Behov

- Gåafstand til natur og grønne områder.
- Gode opvækstmuligheder for børn er helt afgørende.
- Fællesskab og miljø betyder i stigende grad noget i valget af bolig.
- Flere trygge områder med mindre trafik og mere leg
- Mindre og mere fleksible boliger for skilte/sammenbragte familier.

### UNGE

For mange af de unge er det især spørgsmål omkring uddannelse, bolig og sociale tilbud, der er afgørende.



- Boliger til studievenlige priser er attraktive for denne målgruppe
- Nærhed til by, infrastruktur (så man kan komme til en større by).
- Tæt på andre unge.
- Attraktivt bymiljø.
- Outdoor aktiviteter, sport osv.

### SENIORER

Seniorerne repræsenterer et stort og stigende segment rent demografisk, hvor flere og flere bor alene. Der er støt stigende efterspørgsel efter seniorbofællesskaber.



- Individuelle og mindre botilbud med få forpligtelser
- Nærhed til natur har høj prioritet.
- Nærhed til familie.
- Nærhed til byen, handel og sociale tilbud.
- Ønske om mere fællesskab i hverdagen.

### ALENE / ENLIG

Flere og flere i aldersgruppen 30-60 år vælger at bo for sig selv. Karriere og livsstil er nogle af grundene til valget om at bo alene. Man bor for sig selv, men er opsøgende på sociale kontakter når man er udenfor hjemmet.



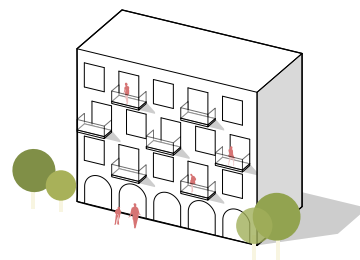
- Mindre og mere forskellige botilbud.
- Søger gerne bosteder, hvor man kan indgå i (ikke forpligtende) sociale sammenhænge.
- Nærhed til sociale tilbud og mødesteder vigtig
- Mere urban livsstil, hvor man skifter mellem at spise hjemme og ude.



## Typologier og boformer

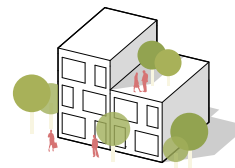
### ETAGEBOLIGER

Ca. 70-125 m<sup>2</sup>  
I alt 19091 m<sup>2</sup>



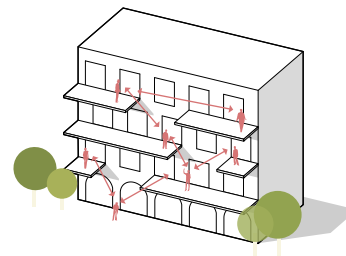
### TOWNHOUSES

Ca. 140 m<sup>2</sup>  
I alt 6161 m<sup>2</sup>



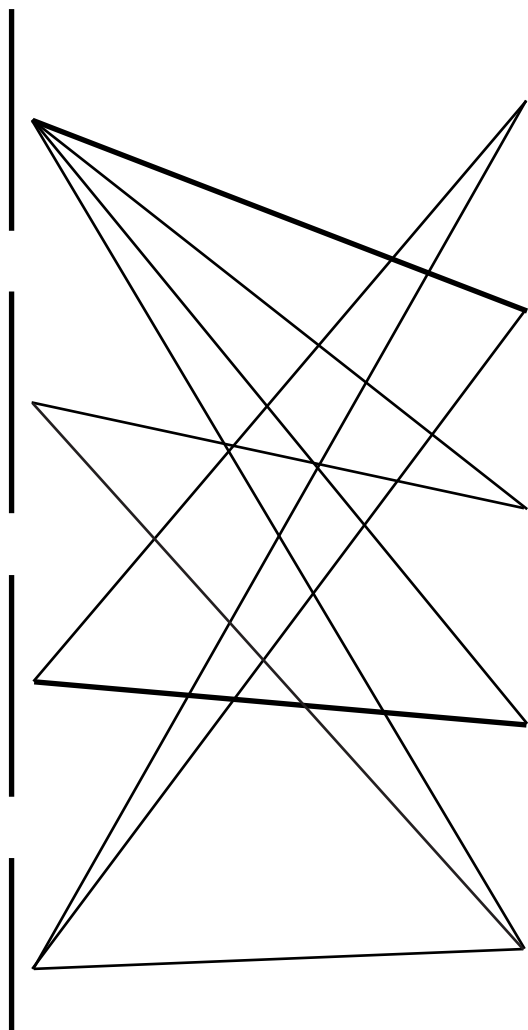
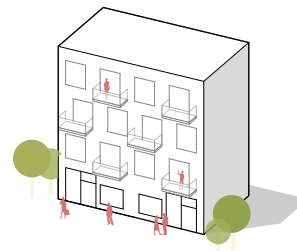
### SENIOR/UNGDOMSFÆLLESSKAB

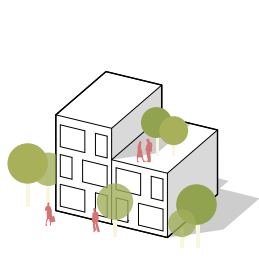
Ca. 37 m<sup>2</sup>  
I alt 6676 m<sup>2</sup>



### ATELIERBOLIG

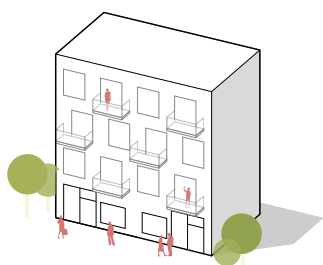
Ca. 100 m<sup>2</sup>  
I alt 944 m<sup>2</sup>





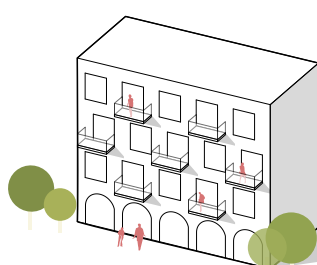
#### TOWNHOUSES

Ca. 140 m<sup>2</sup>  
I alt 6161 m<sup>2</sup>



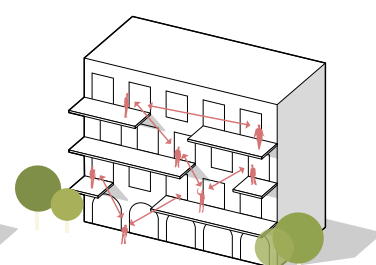
#### ATELIERBOLIG

Ca. 100 m<sup>2</sup>  
I alt 944 m<sup>2</sup>



#### ETAGEBOLIGER

Ca. 70-125 m<sup>2</sup>  
I alt 19091 m<sup>2</sup>



#### SENIOR/UNGDOMSFÆLLESSKAB

Ca. 37 m<sup>2</sup>  
I alt 6676 m<sup>2</sup>

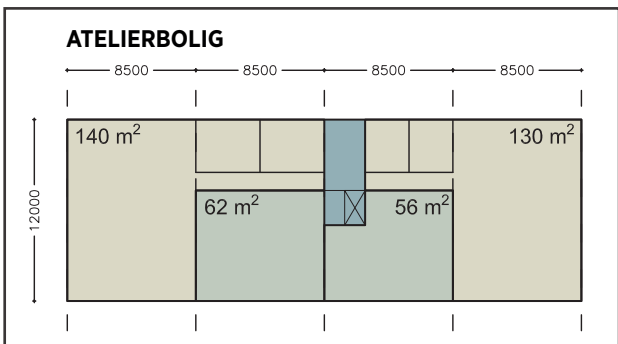
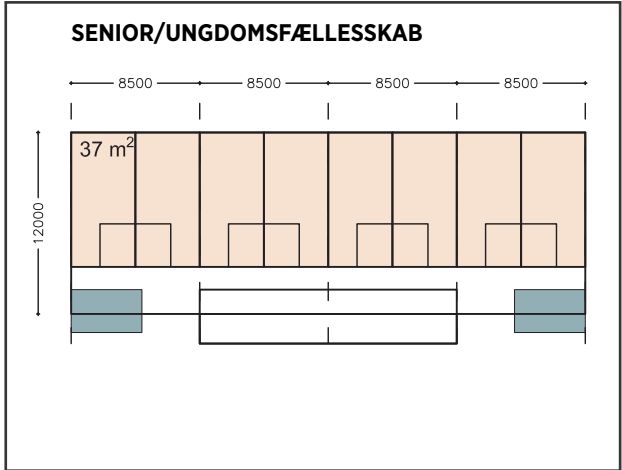
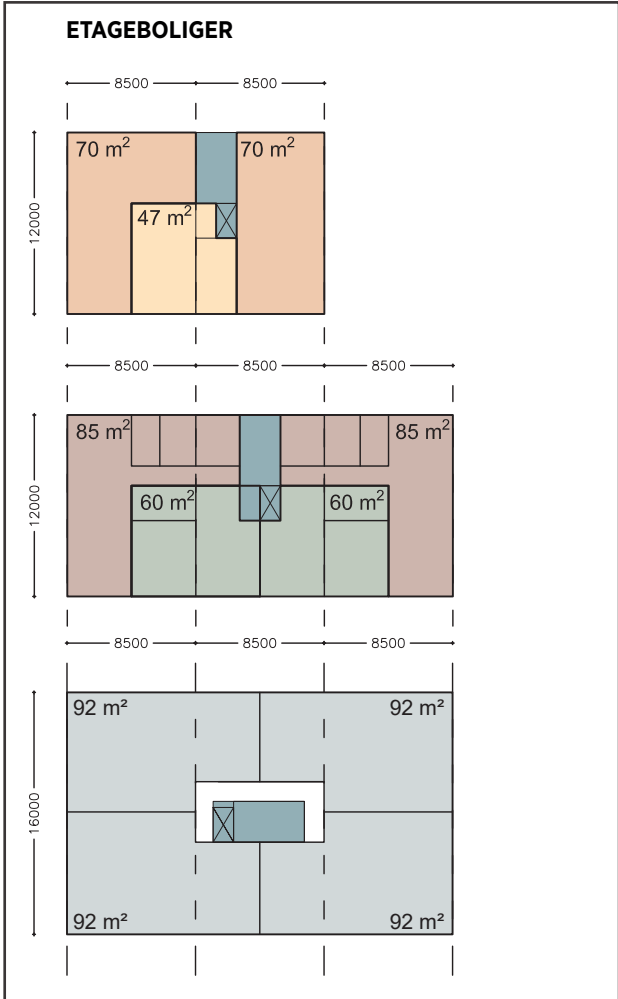
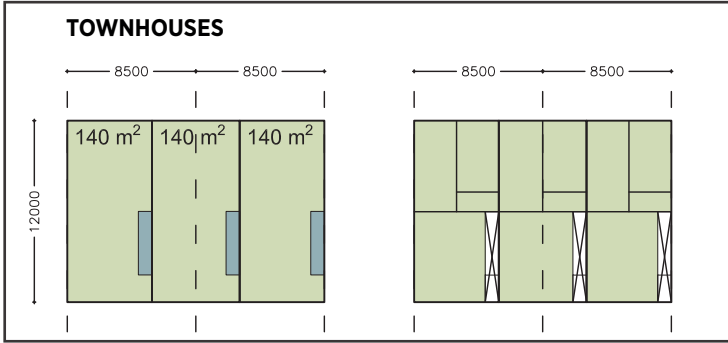
## NYE TYPOLOGIER

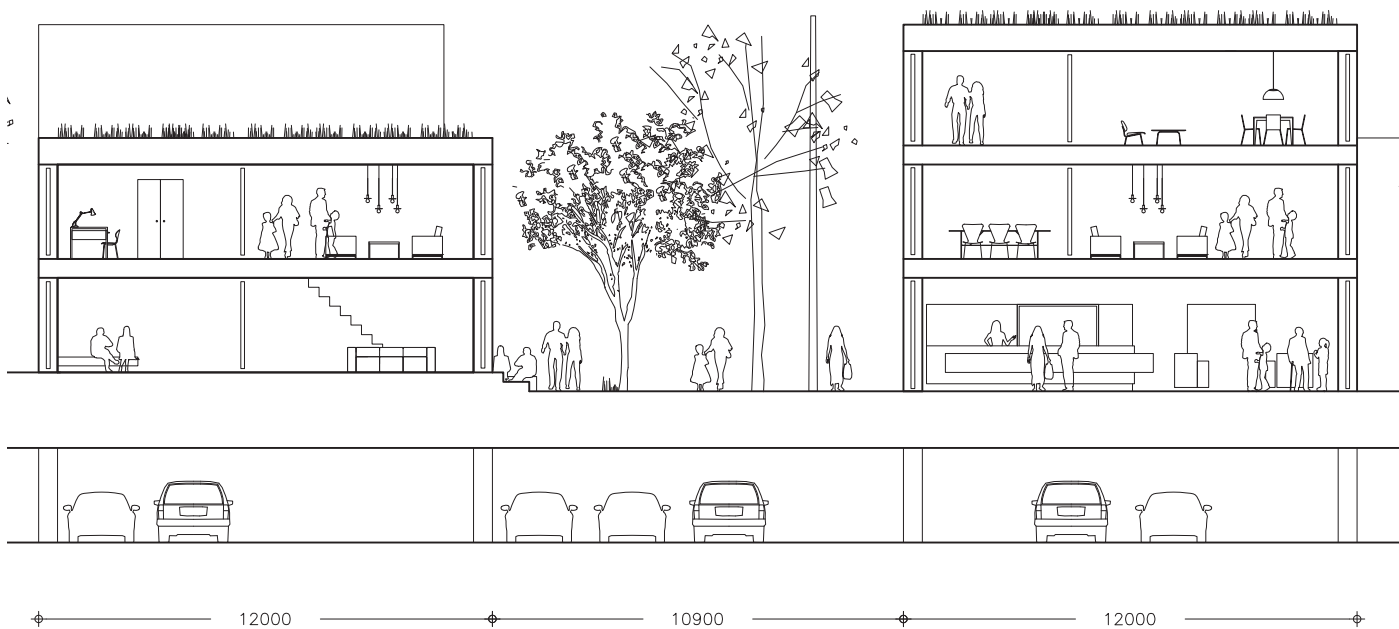
### ROBUSTHED OG FLEKSIBILITET

Variation i boligudbuddet giver en mangfoldig bydel. Helhedsplanen anviser i sin grundstruktur en fleksibel boligbebyggelse, hvorfra det er muligt at integrere forskellige typer og størrelser på lejligheder – helt fra mindre 2-værelses lejligheder til større familieboliger og townhouses. De forskellige lejligheder udlægges blandet i hele bebyggelsen, således at mindre og større lejlighedstyper blandes på opgangene, hvilket dels opfylder behovet for forskellige husstandsstørrelser og mangfoldig beboersammensætning, og dels bidrager til en arkitektonisk variation i bebyggelsen.

Ved disponeringen af boligerne placeres kerner således midt i bygningskroppen, hvilket muliggør at der fleksibelt kan placeres to, tre eller fire lejligheder per kerne. Samtidig kan alle opholdsrum og køkkener placeres ved de frie facader med gode dagslysforhold og udkigsmuligheder. Opgang i kernerne går til kælder, hvorfra der er adgang til parkering, depoter, cykler mm. I de boliger der ligger i stueplan kan der etableres townhouses i to etager. Således opnås en større privathed til terrænen med soveværelser i øverste plan, og mulighed for ophold i terrænen med mindre private haver, i tilknytning til planens mere intime sidegader.

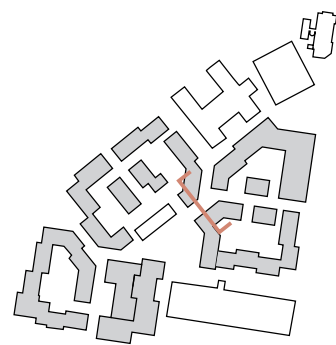


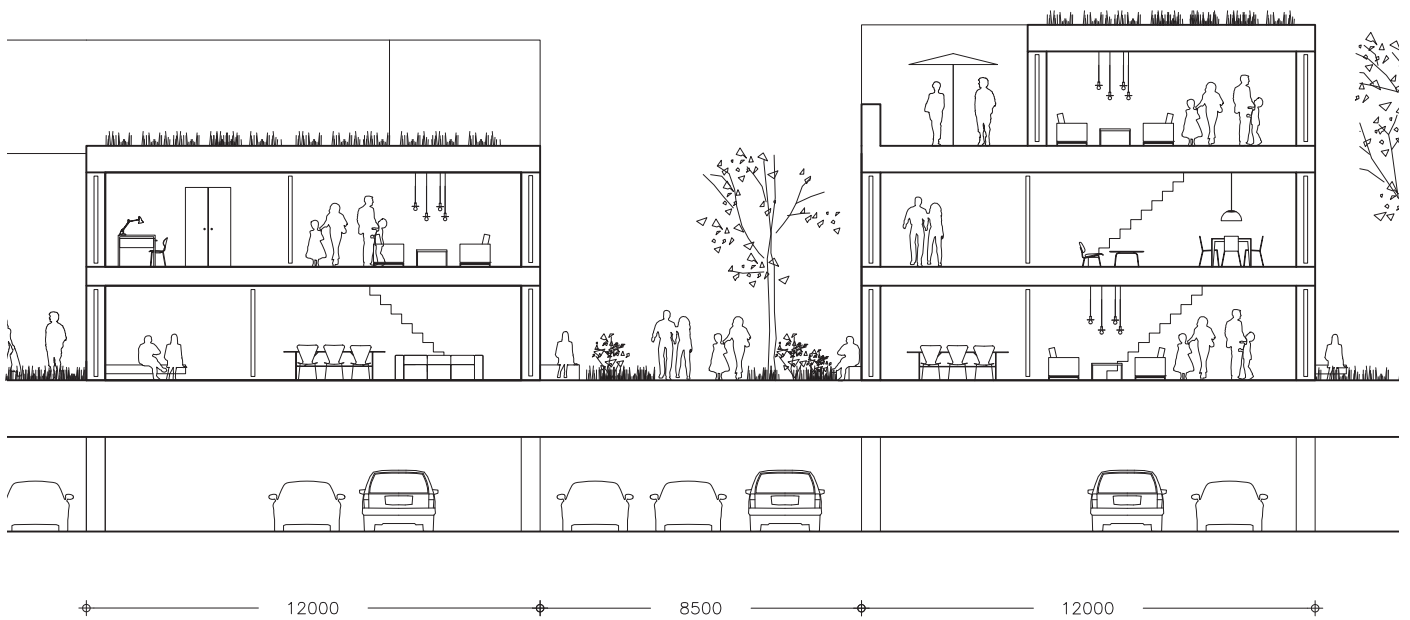




Snit CC - 1:200

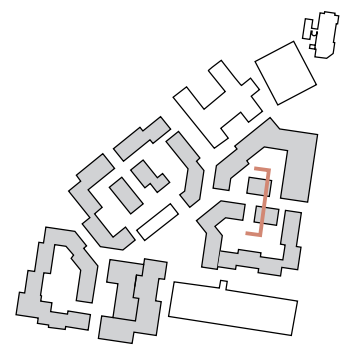
Snit i gade-/byrum  
 byliv, skala, aktive stueetager





Snit DD - 1:200

Snit i stræde  
boligliv, skala, kantzoner











*Et bilfrit kvarter med et indre grønt byrum i menneskelig skala*



# REALISERBARHED

ROBUSTHED | ETAPER

<b>ETAPE 1:</b>	Grund: 4.000 m <sup>2</sup>	Footprint: 1.500 m <sup>2</sup>	Etagear: 4.300 m <sup>2</sup>
<b>ETAPE 2:</b>	Grund: 3.000 m <sup>2</sup>	Footprint: 1.460 m <sup>2</sup>	Etagear: 6.200 m <sup>2</sup>
<b>ETAPE 3:</b>	Grund: 4.500 m <sup>2</sup>	Footprint: 2.200 m <sup>2</sup>	Etagear: 13.600 m <sup>2</sup>
<b>ETAPE 4:</b>	Grund: 3.400 m <sup>2</sup>	Footprint: 2.200 m <sup>2</sup>	Etagear: 11.300 m <sup>2</sup>
<b>ETAPE 5:</b>	Grund: 5.000 m <sup>2</sup>	Footprint: 2.000 m <sup>2</sup>	Etagear: 8.000 m <sup>2</sup>
<b>ETAPE 6:</b>	Grund: 4.600 m <sup>2</sup>	Footprint: 2.300 m <sup>2</sup>	Etagear: 8.600 m <sup>2</sup>
<b>SAMLET</b>	Grund: 24.500 m <sup>2</sup>	Footprint: 11.660 m <sup>2</sup>	Etagear: 52.000 m <sup>2</sup>





# FUNKTIONER

ROBUSTHED, VARIATION OG BYLIV

- Etagebolig
- Hotel & Konferencecenter
- Senior & Ungdomsbolig
- Finans, Rådgivning og Detail
- Townhouses & Atelierboliger
- Mulighed for Daginstitution og uddannelse



# BYGBARHED

ROBUSTHED

---

8,5 modul, som passer med parkering  
Elementbyggeri  
Townhouses som lette bygninger  
(trækonstruktion og covertegl)



# ÉN PARKERINGSKÆLDER

ROBUSTHED

---



# STRATEGI FOR KLIMA, MILJØ OG BÆREDYGTIGHED

- Innovativ klimatilpasning
- Hæve hele bydelen på en plint
- Hvert tiltag skal give noget tilbage til byen
- Parkering foregår i plinten
- Byg med omtanke
- Brug genbrugsmaterialer





**Delmål 11.1**  
Byg sikre boliger til en overkommelig pris



**Delmål 11.2**  
Skab billige og bæredygtige transportsystemer



**Delmål 11.3**  
Gør byerne inkluderende og bæredygtige



**Delmål 11.4**  
Beskyt verdens kultur- og naturarv



**Delmål 11.5**  
Reducér naturkatastrofers skadelige konsekvenser



**Delmål 11.6**  
Reducér byernes miljøbelastning



**Delmål 11.7**  
Giv alle adgang til grønne offentlige rum

# BÆREDYGTIGHED

## EN BY I BALANCE

Byer er en kompleks størrelse med mange forskellige aktører, lige fra borgeren, til virksomheder, kommunen og de sociale bånd. For flere og flere af os er det her vi bor, arbejder og lever, og byen skal derfor indrettes til "det hele liv".

FN og heriblandt Danmark, har sat en ambitiøs og transformativ udviklingsdagsorden, der frem til 2030 skal sætte hjælpe os med at sætte kursen for en mere bæredygtig udvikling for såvel, dyr, mennesker og planet. Med udgangspunkt i verdensmål 11; Bæredygtig udvikling og byer, tager vi afsæt i de delmål som bør være ledestjerner i forhold til at opnå den gode by.

- Delmål 11.1 Byg sikre boliger til en overkommelig pris
- Delmål 11.2 Skab billige og bæredygtige transportsystemer
- Delmål 11.3 Gør byerne inkluderende og bæredygtige
- Delmål 11.4 Beskyt verdens kultur- og naturarv
- Delmål 11.5 Reducer naturkatastrofers skadelige konsekvenser
- Delmål 11.6 Reducer byernes miljøbelastning
- Delmål 11.7 Giv alle adgang til grønne offentlige rum

## MULIGHEDERNE I DEN FORTÆTTEDE BY

Planen giver plads til naturen ved at præsentere en fortætning. Ved at give plads til naturen skabes der øget biodiversitet, og samtidigt gives der plads til vandet oppefra og nedefra – altså stigende mængder af regnvand og stigende grundvandsspejl. Den fortættede by er med til at minimere energiforbruget i bebyggelsen, og minimere transportbehovet med nærheden til den kollektive transport og byens servicetilbud. Den fortættede by og dens mange møderum fremmer den sociale bæredygtighed.

## MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

Masterplanen er udarbejdet så der skabes velbelyste boliger og solfyldte uderum. Forslagets 'kant'-bebyggelse med det indre byrum understøtter det kompakte byggeri, hvor klimaskærmen generelt reduceres, og hvor højderne på byggeriet i forhold til

solorienteringen er afstemt med størrelser og afstande i det indre gårdrum. Det giver rige muligheder for læ og sollys i løbet af dagen og året, samtidig med at boligerne får så meget direkte himmellys, at de er velbelyste. Dette understøttes af fordelingen mellem erhverv placeret primært i stueplan og boliger placeret øverst.

## MILJØRIGTIGE MATERIALER

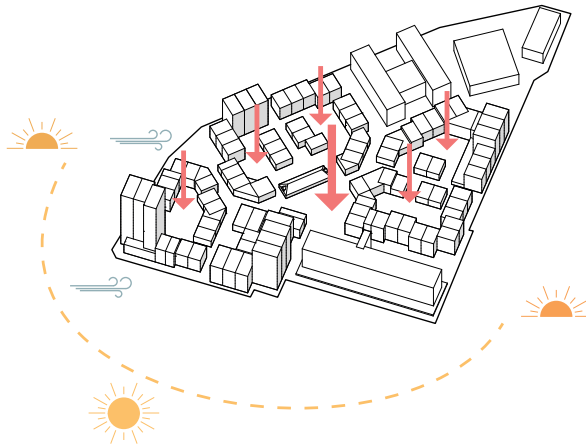
Bygningerne bør opføres i lokalt tilvejebragte og naturlige materialer, såsom tegl, beton og træ. Generelt er ambitionsniveauet for bæredygtige bygningsmaterialer højt, idet der især tages hensyn til havnens mere vejruksatte miljø ift. sol, blæst, havvand og korrosion mm. Der kan i bebyggelsen således generelt tænkes i miljørigtige evt -certificerede bygningsmaterialer, som fx. "Cradle to cradle"- materialer, i genbrugte og i up-cycledede materialer, samt i bæredygtige bygningsprocesser, der bl.a. kan forkorte byggetid og øge byggeriets fleksibilitet ved samling/nedbrydning af byggeriet over tid.

## MIKROKLIMA - BEHAGELIGE UDERUM ÅRET RUNDT

Vindsimuleringer understreger at de solfyldte byrum mod havnen, og i det indre haverum, vil være behagelige at opholde sig i, fordi den opbrudte randbebyggelse skærmer for havnens dominerende vindretninger. Bygningernes ramme omkring Proviantspladsen sikrer således at der er læ i dette rum, og at vindstød føres op over bebyggelsen.

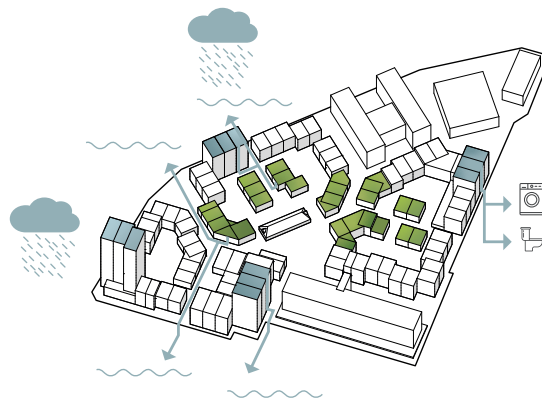
Den bevægede facade med spring frem og tilbage langs bygningernes "kant" sikrer læ i nicher og lommer langs med facaden mod havnen, og tilbyder således næsten altid opholdsarealer og uderum i læ, ét eller flere steder langs bygningsfacaderne ud mod havn og kanaler. På stille, lune dage vil livet langs vandet være mangfoldigt, og tæt forbundet med havnen og dens aktiviteter på og i vandet, samtidig med at sæsonen for udeliv forlænges med lune kroge i det indre haverum, fra det tidlige forår til sent på efteråret. På blæsende dage skabes der læ i det indre rum med mangfoldige nicher, hvor kombinationen af sollysets varme og læ for vinden skaber et mikroklima, der er væsentligt mildere end ude i det store havnerum.





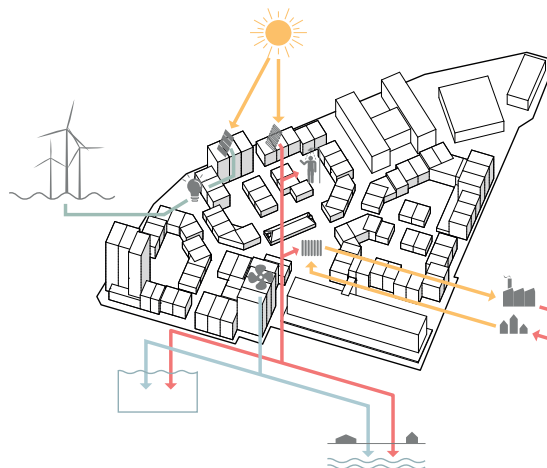
### **BEBYGGELSE OG HAVE**

Bygningsmassen tilpasses mikroklimaet og der skabes behagelige uderum og velbelyste boliger



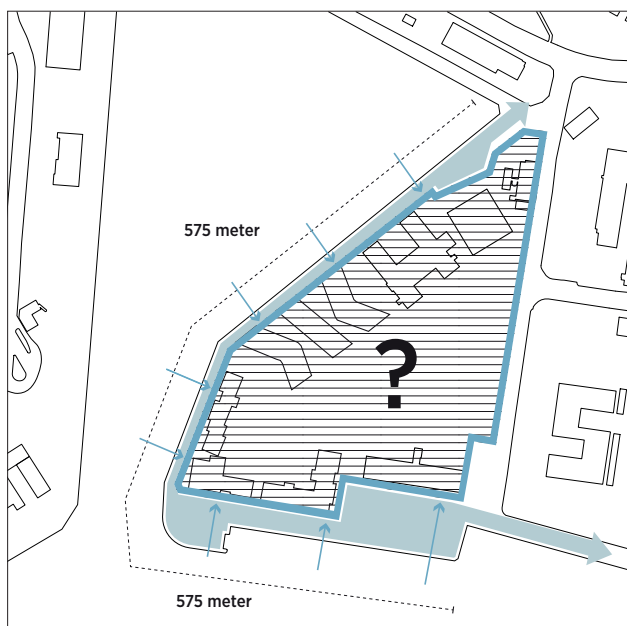
### **VAND PÅ OVERFLADEN**

Vand er synligt i planen. Både i afledning og genanvendelse af regnvand.



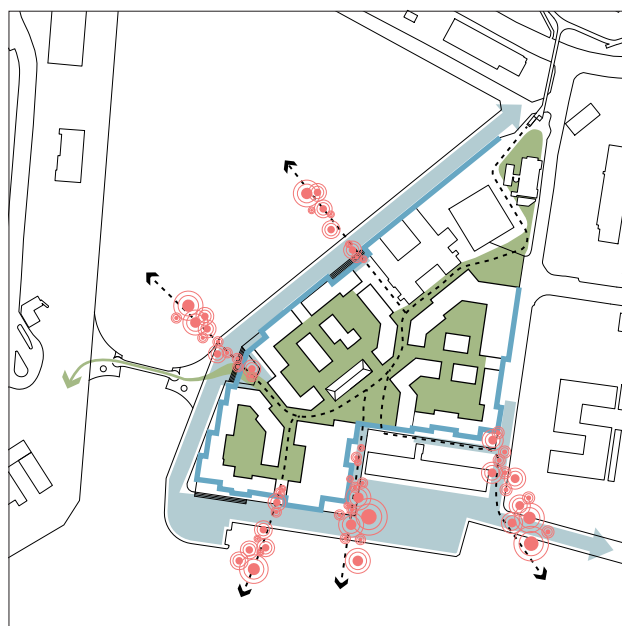
### **VAND OG ENERGI**

Nye teknologier tages i brug og kombineres med pragmatiske løsninger for at sikre en miljømæssigt bæredygtig bydel.



Adgang til vandet. Fra aktivering af 545 meter klimamur...

V

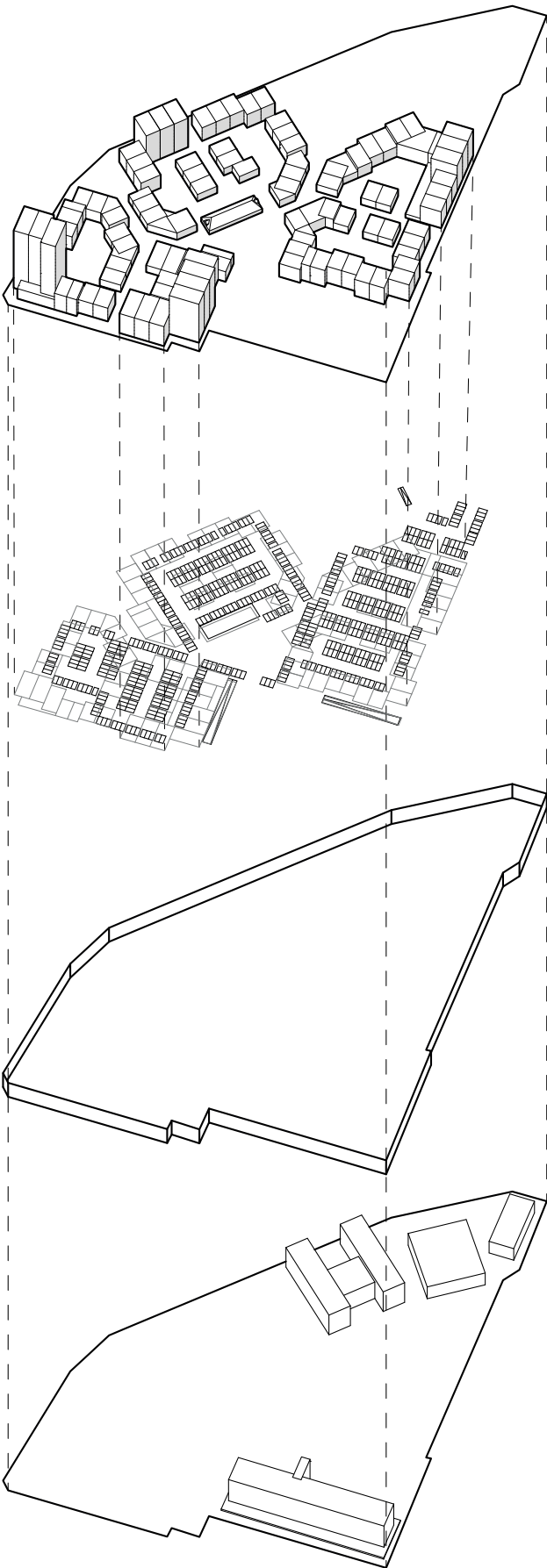


... til dedikerede aktiverede blå byrumsforbindelser

# KLIMATILPASNING

KLIMATILPASNING MED BYLIVSEFFEKT

Med projektet for Dokken bruges klimatilpasning aktivt til at understøtte byrumsforbindelser og havneliv. En ny og samlende klimavæg etableres som en sammenhængende plint i kvarteret. I plinten integreres parkering med adgang til byfunktionerne over plinten. Klimavæggen bearbejdes så der skabes attraktive byrum og bymæssige forbindelser, hvor potentialet for byliv ved vandet er størst. Herved differentieres og aktiveres bykvarteres plint uden at skabe lange uaktiverede bygningskanter langs vandet.



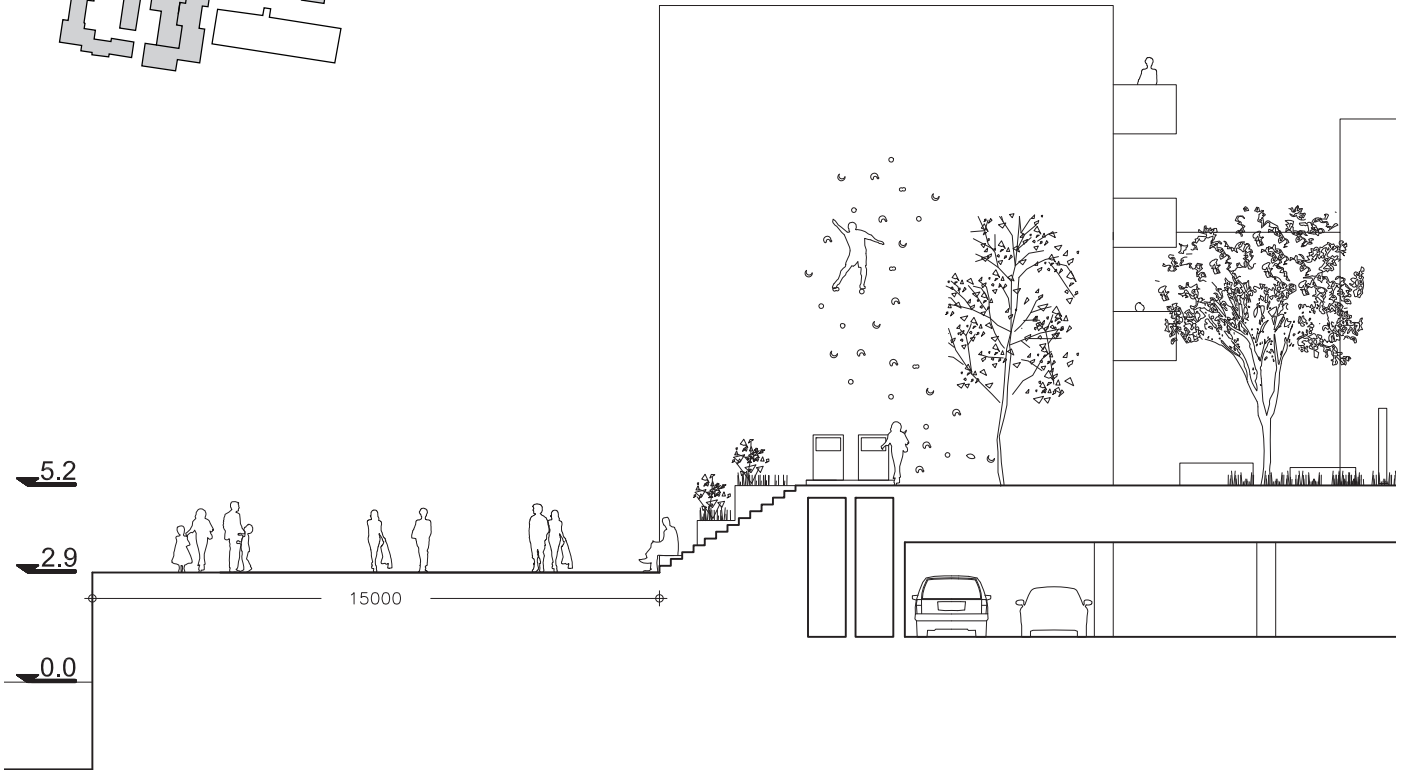
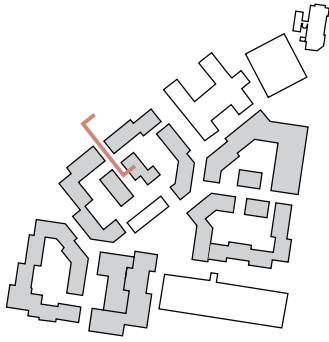
Bygninger og byrum

Parkeringskælder

Ny klimavæg (højvandsbeskyttelse)

Dokken i dag

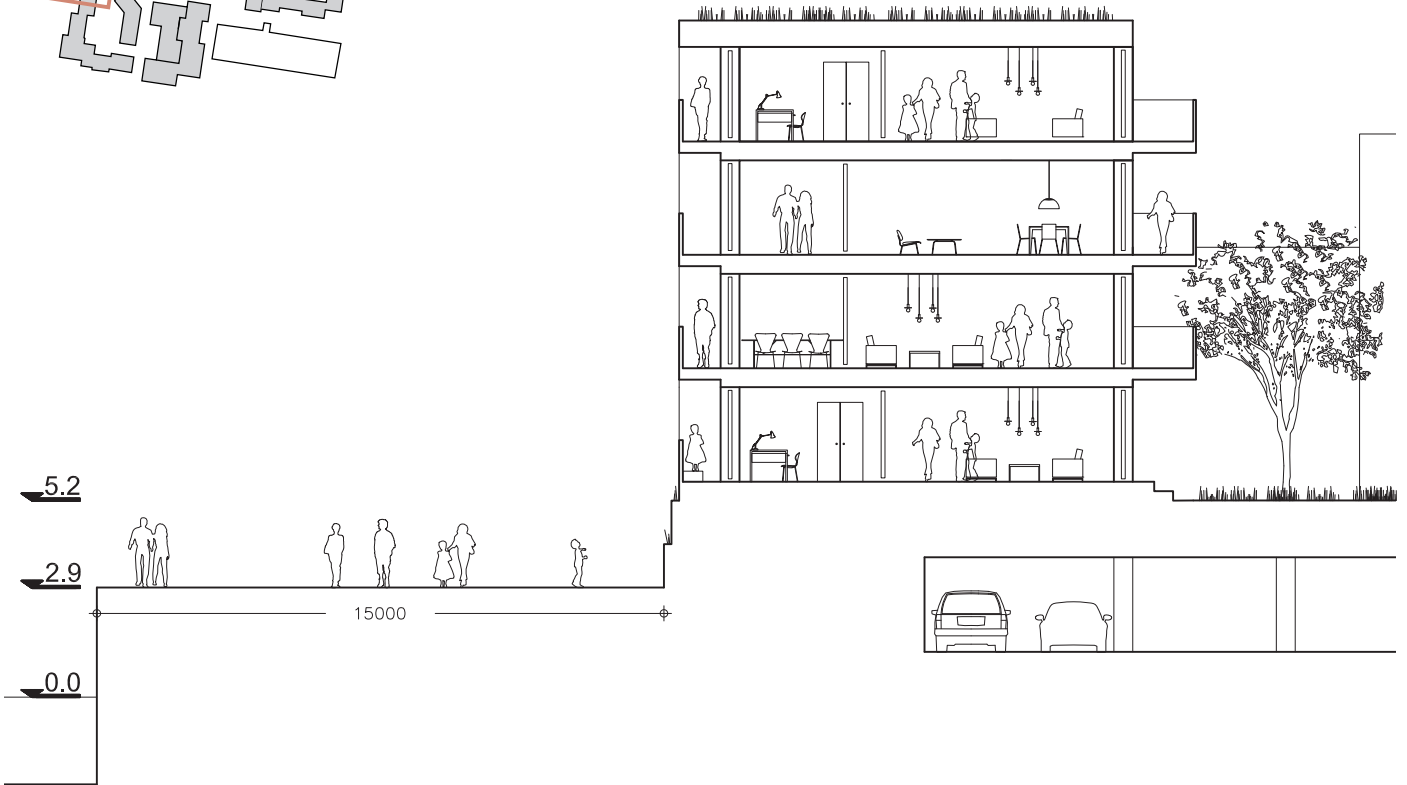
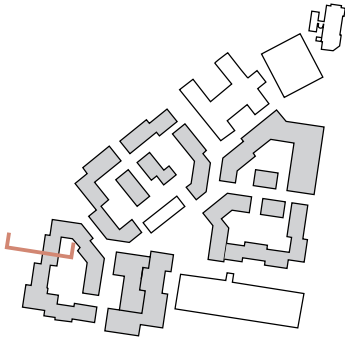




# ÅBNING MOD VANDET

DEDIKEREDE ÅBNINGER





# KANTEN

KLIMAVÆGGEN



# SKYGGEDIAGRAMMER

SOMMER, VINTER OG JÆVNDØGN

---

22.03 KL 09.00



22.03 KL 12.00



22.03 KL 16.00



22.06 KL 09.00



22.06 KL 12.00



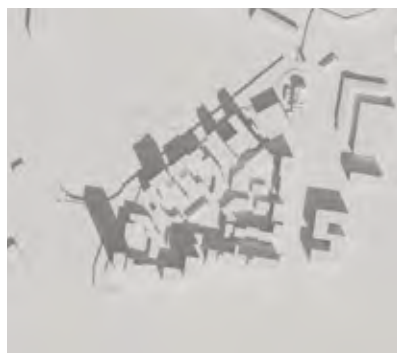
22.06 KL 16.00



22.09 KL 09.00



22.09 KL 12.00



22.09 KL 16.00



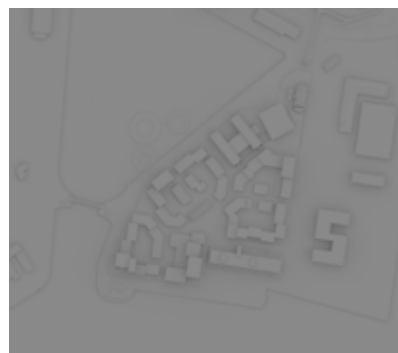
22.12 KL 09.00



22.12 KL 12.00



22.12 KL 16.00









# MILJØ

## SOL PÅ FACADEN

Analysen viser Spatial Daylight Autonomy. SDA er den nye fælles europæiske metode til klimabaserede dagslysberegninger (EN17037), som har erstattet Dagslysfaktor i BR18, og som forventes introduceret i DGNB indenfor et år.

BR18s SDA-krav er, at mindst 50% af etagearealet skal have en belysningsstyrke på mindst 300 lux i mindst 50% af årets dagslystimer.

C.F. Møllers værktøj viser andelen af en 5m dybe zone som opfylder BR18s krav til SDA med et givent glasareal som andel af facadeareal - 50% i dette tilfælde. Glasandelen kan varieres. En 5m rumdybde er valgt, fordi det afspejler typiske beboelsesrum og den del af kontorrum med arbejdspladser (2-3 skrivebord i dybde). Der antages en dagslystransmitans på 0,70 i vinduesglasset, og BR18s typiske værdier for indvendige og udvendige overfladesreflektanser.

Værktøjet bruger farve på facaden til at vise andelen af etagearealet på hver etage som opfylder BR18s SDA-krav. Facadefarver mellem gul og rød opfylder kravene. Blå farver opfylder ikke kravene. På denne måde kan forskellige massemodeller vurderes hurtigt for at se hvor stor en andel af byggeriet opfylder SDA-kravene.

Værktøjet beregner den direkte og indirekte solar radiation på facaderne, med udgangspunkt i massemodellernes geometriske skyggevirksomhed på hinanden, og bruger det til at estimere SDA på baggrund af en regressionsanalyse af 40000 faktiske dagslysberegninger af et standard rum. Værktøjet er videnskabeligt valideret til en meget høj præcision, og udviklet i samarbejde med studerende fra BYG-DTU.



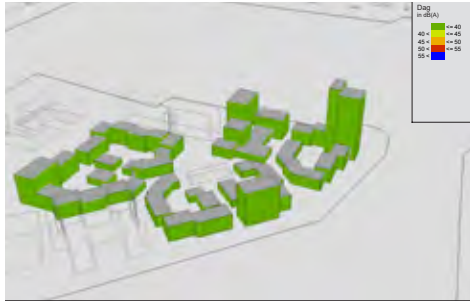
Spatial Daylight Autonomy  
87% af bebyggelsesarealet har en SDA over den ønskede værdi med et glasareal på 50%



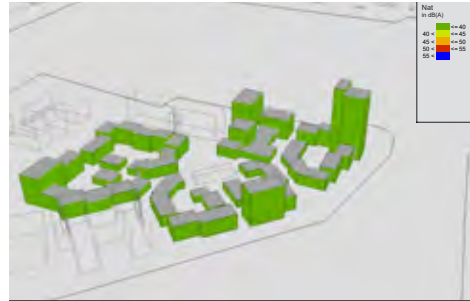
# MILJØ

## STØJKORT

**VIRKSOMHED 1 DAG**



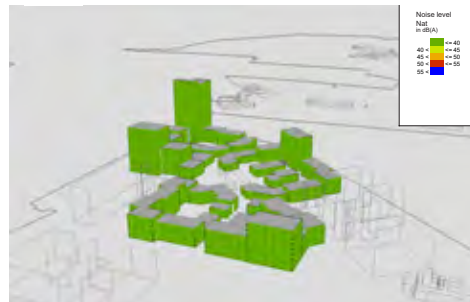
**VIRKSOMHED 1 NAT**



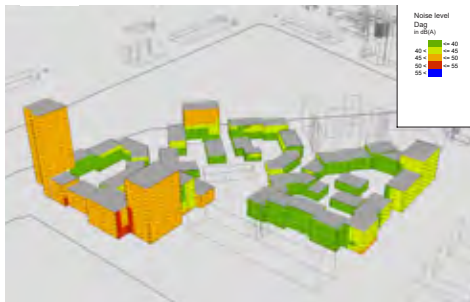
**VIRKSOMHED 4 DAG**



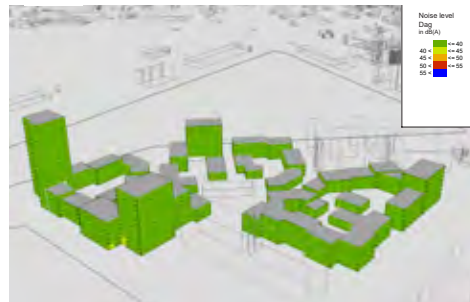
**VIRKSOMHED 4 NAT**



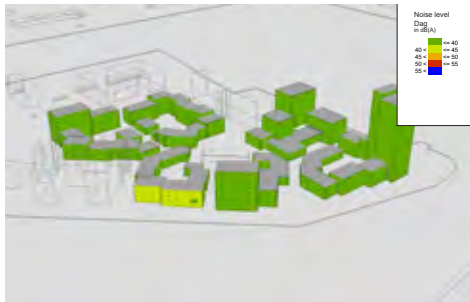
**VIRKSOMHED 5 DAG**



**VIRKSOMHED 5 NAT**



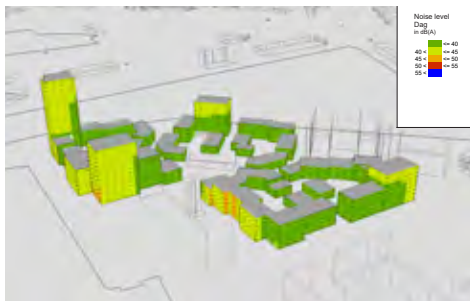
**VIRKSOMHED 8+9 DAG**



**VIRKSOMHED 8+9 NAT**



**VIRKSOMHED 10 DAG**



**VIRKSOMHED 10 NAT**



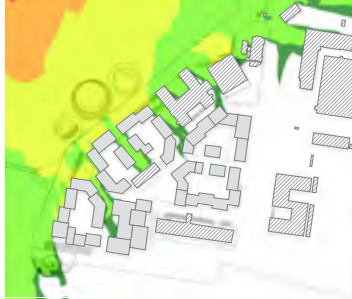
Støjniveau,  
 $L_{Aeq}$  i dB(A)

- $\leq 30$
- $30 < \leq 35$
- $35 < \leq 40$
- $40 < \leq 45$
- $45 < \leq 50$
- $50 < \leq 55$

# MILJØ

## STØJKORT

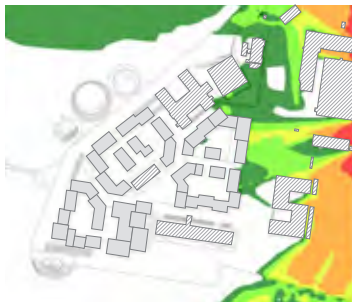
VIRKSOMHED 1 DAG



VIRKSOMHED 1 NAT



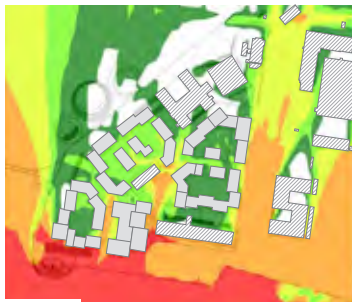
VIRKSOMHED 4 DAG



VIRKSOMHED 4 NAT



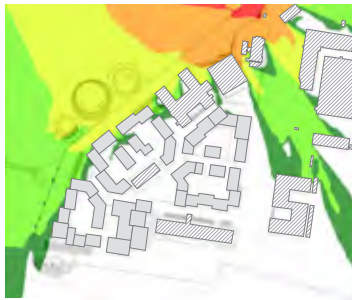
VIRKSOMHED 5 DAG



VIRKSOMHED 5 NAT



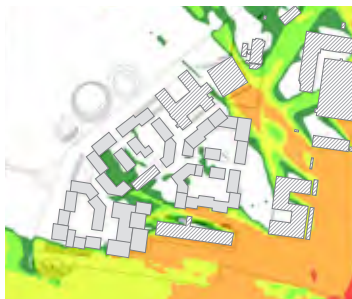
VIRKSOMHED 8+9 DAG



VIRKSOMHED 8+9 NAT



VIRKSOMHED 10 DAG



VIRKSOMHED 10 NAT



Støjniveau,  
 $L_{Aeq}$  i dB(A)

- $\leq 30$
- $30 < \leq 35$
- $35 < \leq 40$
- $40 < \leq 45$
- $45 < \leq 50$
- $50 <$

Signaturforklaring

- Ny bygning
- Eksisterende bygning

# PROJEKTNØGLETAL





# BBR OG FRIAREALER

DOKKEN BYKVARTER

## AREALOPGØRELSE:

<b>Grundstørrelse:</b>	<b>28.560 m<sup>2</sup></b>	<b>Friarealer:</b>	
<b>Etageareal:</b>	<b>52.300 m<sup>2</sup></b>	Boliger (krav 30 %):	9.862 m <sup>2</sup>
- Heraf erhverv	19.400 m <sup>2</sup>	Erhverv (krav 5%):	971 m <sup>2</sup>
- Heraf Bolig	32.900 m <sup>2</sup>	Ialt (krav):	10.833 m <sup>2</sup>
<b>Højde:</b>	2-18 etager	Friarealer indeholdt i projekt:	
<b>Bebyggelsesprocent:</b>	<b>183%</b>	Pladser:	3.116 m <sup>2</sup>
<b>Parkering:</b>		Gårdrum:	5.920 m <sup>2</sup>
P-krav til ny bebyggelse jf. p-norm:	516 stk.	Tagterrasser:	4.156 m <sup>2</sup>
P-pladser indeholdt i skitse:	567 stk.	Altaner, 300 stk.:	1.100 m <sup>2</sup>
		Ialt indeholdt:	14.292 m <sup>2</sup>
		Opholdsarealer ud over kravet:	+3.459 m <sup>2</sup>

Ialt 52.000m<sup>2</sup> ny bebyggelse og 300m<sup>2</sup> ombygning af Provianten



# AREALER OG PARKERING

## DOKKEN BYKVARTER

Funktion	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup> pr enhed	Antal enheder	P-nøgle	Parkeringspladser	
<b>Boliger</b>							
Etageboliger	19091	30% små boliger	5727,3	70	82	1 pr 125 m <sup>2</sup>	45,8
		70% store boliger	13363,7	125	107	1 pr 125 m <sup>2</sup>	106,9
Atelierbolig	944			100	9	1 pr 125 m <sup>2</sup>	7,6
Townhouses	6161			140	44	1 pr lejlighed	44,0
Senior/ungdomsbofællesskab	6676			37	180	1 pr 200 m <sup>2</sup>	33,4
<b>Erhverv</b>							
Detail	1000					1 pr 50 m <sup>2</sup>	20,0
Cafe/butik	1560					1 pr 50 m <sup>2</sup>	31,2
Hotel	9271					1 pr 75 m <sup>2</sup>	123,6
Konferencecenter	1000					1 pr 75 m <sup>2</sup>	13,3
Wellness center	1000					1 pr 75 m <sup>2</sup>	13,3
Finanscenter	5289					1 pr 75 m <sup>2</sup>	70,5
Proviandhuset	300					1 pr 50 m <sup>2</sup>	6,0
<b>I alt</b>	<b>52292</b>						<b>515,7</b>
<b>Parkeringspladser uden for projekt</b>							
Retten gæsteparkering		Etableres på terræn					21
Retten tilbygning		Etableres under ny tilbygning				1 pr 75 m <sup>2</sup>	13,3
Ny ved Parkeston House		Etableres i ny kælder					10
Deloitte gæsteparkering		Etableres i ny kælder					26
<b>I alt</b>							<b>70,3</b>
<b>Total i ny kælder kælder</b>							<b>551,7</b>

Eksisterende parkeringspladser under Domhuset, Deloitte og Parkeston er ikke indeholdt eller med i krav. Dog er pladserne foran Deloitte på terræn genetableret i plinten.





