



OPLEV ESBJERG

- NATUREN, BYEN OG HAVNEN

Udviklingsplan for Esbjerg midtby og Rørkjær

Gründl
Haahr

LYTT

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	side	3
Afsæt	side	4
Bystrategisk Hovedgreb	side	6
Byens forbindelser	side	8
Mobilitet og parkering	side	9
Byliv & byrum	side	10
Håndtering af vand	side	11
Byfortætning	side	12
Dokken	side	14
Toldbodskvarteret	side	16
Teglværkskvarteret	side	20
Midtbyen	side	22
Havebyen Rørkjær	side	24
Strandby	side	28
Den Ydre Bymidte	side	29

INDLEDNING

Esbjerg er Danmarks pionerby. En entreprenant by, hvor partnerskaber og samarbejder mellem virksomheder, private aktører og det offentlige skaber resultater. Samtidig er Esbjerg en unik havneby med en central placering ud til Vesterhavet. Byen råder over et grønt og naturskønt opland og en helt særlig bystruktur. Dette er kvaliteter der skal bygges videre på og værnes om. Ved at styrke byens eksisterende kvaliteter er der et stort potentiale i udviklingen af Esbjerg til en Oplevelses- og Kulturby. En destination for besøgende og turister, og en by hvor flere har lyst til at slå rødder.

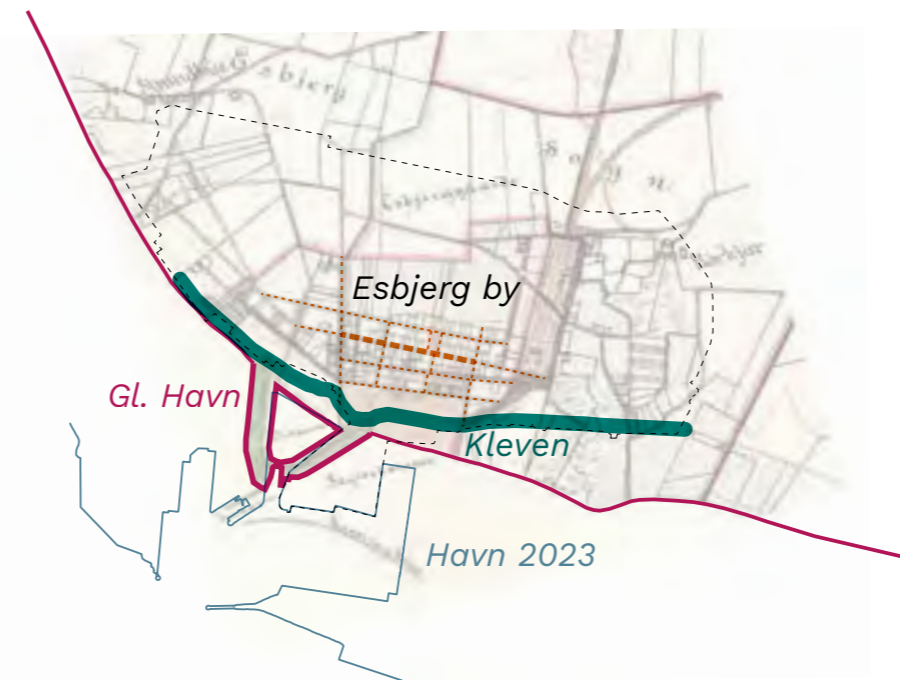


*Esbjerg som unik destination
i regional kontekst*

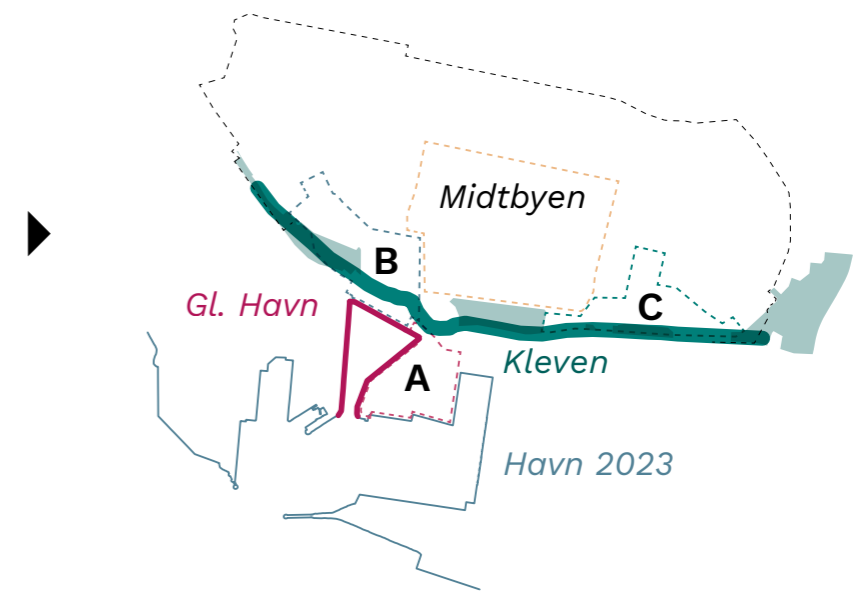
AFSÆT



Esbjerg Klif også kaldet "Kleven" - Radering fra Illustreret Tidende 1868, der viser hvor Esbjerg by og havn blev bygget



Historisk kort over Esbjerg fra slut 1800-tallet. Gridbyen med Havnen som "Esbjergs Vugge"



Udviklingspotentialer langs Kleven, hvor byen i dag opleves uforløst i mødet med havnen

OPLEVELSESBYEN ESBJERG

- Bylivet, naturen og havnen

Udviklingen af Esbjerg midtby og Rørkjær tager afsæt i byens identitet og historie, for at skabe en levende fortælling om en storby ved havet, hvor naturen og havnen mødes med byens liv. Esbjergs udvikling har altid udfoldet sig i grænsen mellem havet, havnen og byen - Og her er der også i dag et unikt potentiale for at skabe en ambitiøs byudvikling, der bygger på byens stolthed og unikke kvaliteter.

Landskabet og byens grønne kvaliteter

Esbjerg ligger naturskønt tæt på både Vadehavet og i naturrige omgivelser. Oplandet til Esbjerg er formet af de forskellige åer, der løber igennem byen og som er en del af Esbjergs Grønne Ring, der giver Esbjergenserne en nærhed til naturen og rekreative oplevelser. I landskabelig forstand er byen opført på toppen af et bakke drag

"Kleven" og orienterer sig naturligt mod havet.

Nedenfor Kleven ligger havnen. Den smukke landskabelige placering er både byens styrke, men også et uforløst potentiale, da byen i dag opleves afkoblet fra sit oprindelige ophav *havnen*.

Byen og havnen

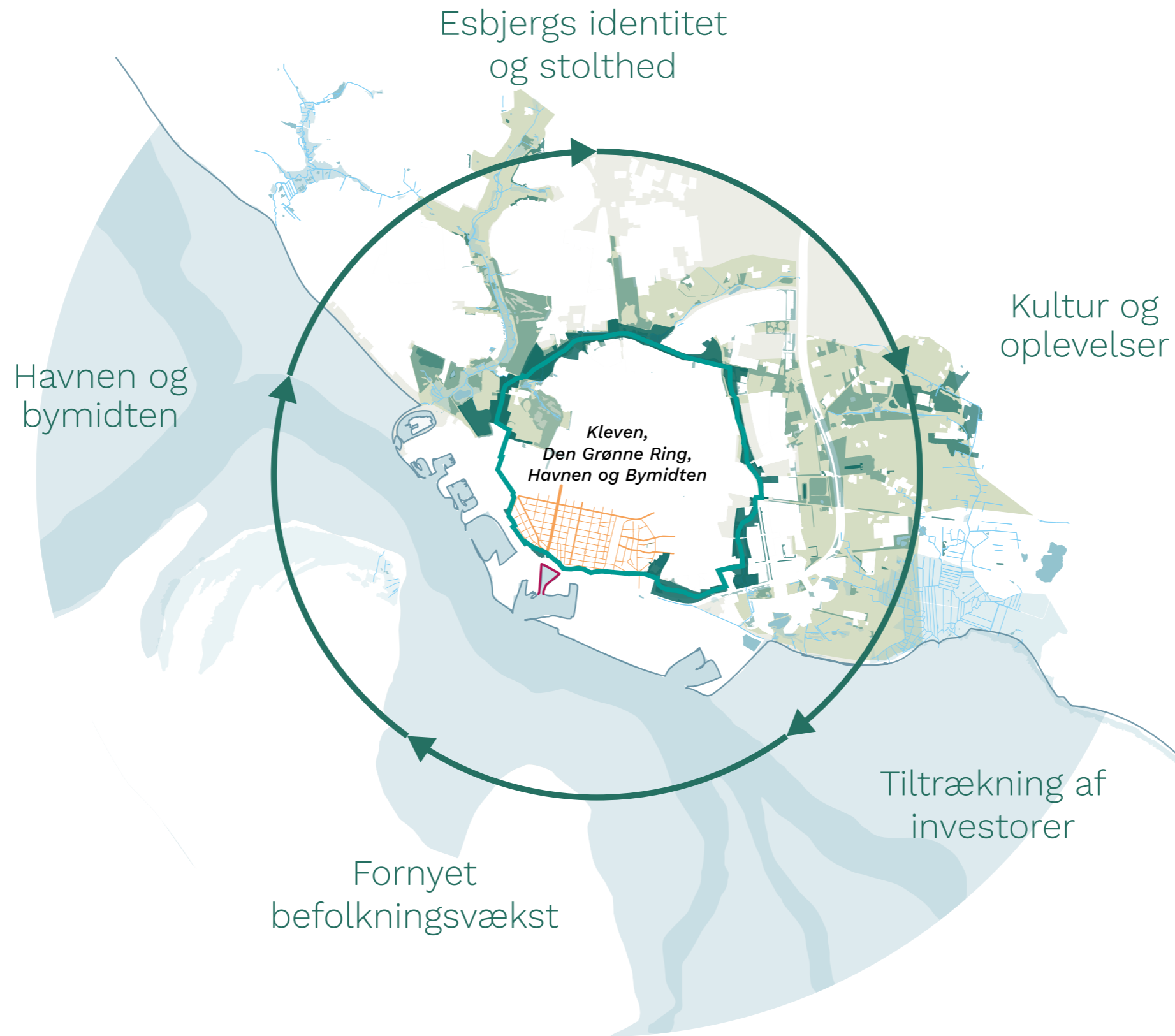
Esbjerg Havn kaldes også for byens vugge, fordi byen blev grundlagt for at opføre en ny eksporthavn i 1868. Den oprindelige dokhavn er et landemærke i byen og er fortsat aktiv. Netop den aktive og bynære havn er en helt særlig kvalitet og unik oplevelse i Esbjerg, der skal bringes i spil og tænkes ind i den samlede udvikling.

Fornyelsen af Esbjerg

Siden Esbjerg blev grundlagt, er havnen udvidet løbende med landopfyldninger til havnearealer og kritisk infrastruktur. De store ændringer har gennem årene medført, at midtbyen har mistet sin tætte relation til havet og i dag opleves afkoblet fra sin historiske

nære tilknytning til havnen. Klevens oprindelige tydelige kant mod havet er gradvis sløret, og hele landskabet mellem byen og havnen opleves i dag udflydende og uforløst.

Med vores forslag til den nye udviklingsplan for Esbjerg midtby og Rørkjær: Oplev Esbjerg - Naturen, Byen og Havnen, er det målet at understøtte en samlet fornyelse af Esbjergs identitet som en levende storby med både aktiv havn, storstået natur, samt et rigt oplevelses- og kulturliv. Udviklingsplanen er en del af en samlet strategisk planlægning for Esbjerg, der skal skabe en attraktiv bymidte for byens borgere og styrke byens tiltrækningskraft for flere indbyggere, studerende, turister, erhvervsliv og investeringer. Udviklingsplanens bystrategiske sigte er således, gennem en ambitiøs byudvikling, at skabe en mere dynamisk og levende bymidte, tæt forbundet med havnen og med naturen trukket helt ind i byen.



BYSTRATEGISK HOVEDGREB

- NATUREN, BYEN OG HAVNEN

I udviklingsplanen *Oplev Esbjerg* styrkes byens identitet som en metropol på kanten til Nordsøen. Naturen og det grønne trækkes helt ind i gader og byens rum. Byen og havnen forbindes og der skabes nye kvarterer, der styrker byens oplevelses- og kulturliv. Forslagets bystrategiske hovedgreb er:

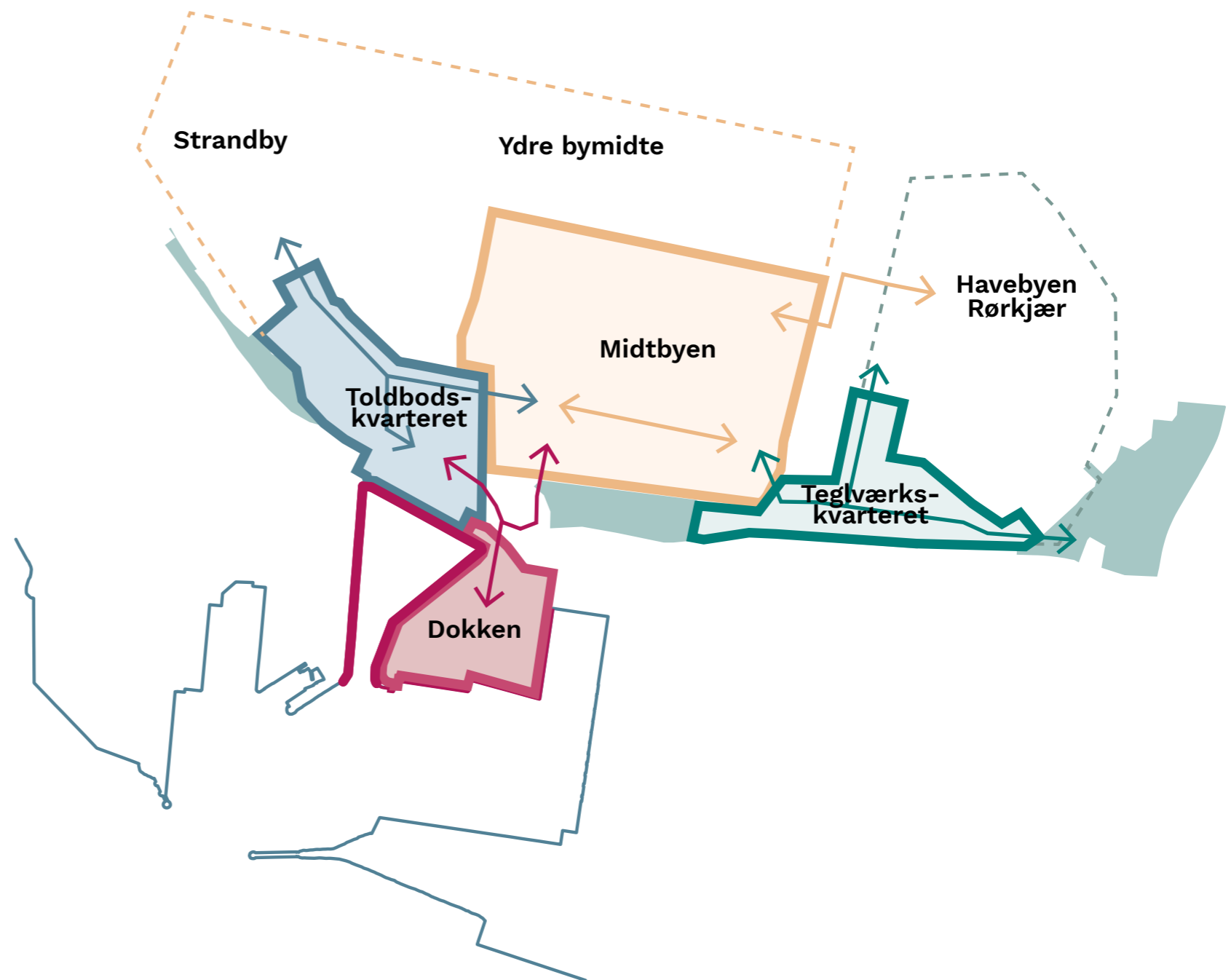
A. Dokken som Opleveleshavn. Dokken udvikles til en oplevelsesrig destination og styrkes som forbindelse mellem byen og havnen.

Nye bykvarterer

Der udvikles to nye centrale bykvarterer, Toldbodskvarteret og Teglværkskvarteret der knytter an til Esbjergs Grønne Ring og forbinder byen og Havnen på tværs af Kleven. Byens to nye kvarterer udvikles som fyrtårnsprojekter indenfor bæredygtig byudvikling med stort fokus på klimahåndtering, blandet by- og kulturliv samt rekreative værdier.

B. TOLDBODSKVARTERET bygger byen ned til havnen. Gammel Havn er Esbjergs vugge og rummer en vigtig kulturhistorie, der kan blive driver for et stort byudviklingsprojekt, der fornyer Esbjergs maritime identitet. Toldbodskvarteret skaber en ny dynamik i byen, der giver liv til Kongensgade. Fortætning med nye boliger, pladsrum og kulturliv, skaber en destination og en naturlig kobling mellem byen og havnen.

C. TEGLVÆRKSKVARTERET styrker forbindelsen mellem Rørkjær og midtbyen. Teglværkskvarteret bygger videre på områdets rå og industrielle historie og styrker samtidig forbindelsen mellem Rørkjær og midtbyen ved at fortætte på tværs af banen. Kvarteret skaber samlet synergi omkring Tobakken, Borgergade og Broen.





Strandby Plads

Regnvandshåndtering langs Strandbygade

STRANDBY

Strandbyparken

Udviklingsområde
Områdecenter Strandby
Boligkonvertering
og fortætning

Ydre Bymidte

Udviklingsområde
Sct. Josephs
Boligkonvertering
og fortætning

Skole

Sygehus

Rådhus

Vesterhavsgade
Afgangsvæjen

Strandbygade - begynder arkostvej

Storgade - begrænset arkostvej

Kirkegade - grøn cykelgade

Udsigtspunkt
Klevestien
Parkforbindelse

TOLBODSKVARTERET

Fortætning og samlet
bydelsidentitet

Bomholts Plads &
Kulturdriver

Hotel og-
Konferencecenter

Aktiv Havn

I.C. Møllerparken

Skole

Museum
Bibliotek
Huset

Udviklingsområde
Biblioteksboligerne

Rørkjærhaven

Regnvandshåndtering
i grønne havegader

Potentielt
forbindelse over
banelegemet

Banegård

HAVEBYEN
RØRKJÆR

Fortætning med
havetypologier &
omdannelse af
kantzoner til private
forhaver

MIDTBYEN

Kongensgade - Hovedgade

Skole

Norgesgade - grøn cykelgade

Hotel og-
Konferencecenter

Mobilitetshus

Udsigtspunkt

Valsemøllen
Perspektivområde

Havnepromenaden

Torvet

Borgergade - sivegade

Broen

Boligkonvertering
og fortætning

Tobakken

TEGLVÆRKSQVARTERET

Fortætning og samlet
bydelsidentitet

Teglværkspladsen

Vestre Dokkrøj

Flydende
Spisehus

Landgangspladsen
Restaurant &
Café-miljø

Landgangen

Byparken

Vandtårn

Museum
Musikhuset

Underføring

Udviklingsområde
Slagterigrunden
Data- & Vidensvirksom-
heder

Færgeteje
FANØLINJEN

Natur- & Energi
Experimentarium
Kombineret oplevelseshus
og virksomheds-showcase med
fremtidens bæredygtige energi

DOKKEN
Oplevelseshavn

Aktiv Havn

BYENS FORBINDELSER

- SAMMENHÆNG I BYEN

Vi foreslår at styrke byens centrale forbindelser, som en identitetsgivende del af hvert bykvarter, og for at gøre det mere attraktivt at gå en tur i Esbjerg og opleve byens liv. Ved at bygge videre på de eksisterende kvaliteter og investeringer der allerede findes idag, skabes et samlet netværk af forbindelser, der understøtter byens sammenhængskraft. Esbjergs hovedforbindelser kobles i et sammenhængende flow, der forbinder byens destinationer i en samlet bevægelse rundt i byen - Fra midtbyens travle gå- og hovedgade til den oplevelsesrige *Havnepromenade* og til *Landgangens* udsigtsrige gangbroforbindelse, inviteres borgere og besøgende, til at gå på opdagelse i byens kvarterer, byrum og mødesteder.

1. Ny Landgangspromenade: Landgangen forlænges med en ny offentlig promenadestrækning langs vandet, der forbinder Dokkens funktioner og den nye bro-forbindelse over til Fanø-færgelejet.

2. Havnepromenaden og Den Grønne Ring: Havnepromenaden forlænges og sammenføjes til et gennemgående blå-grønt forløb langs "Kleven" der forbinder Strandby samt Toldbodskvarteret i vest, med Rørkjær og Teglværkskvarteret i øst. Forbindelsen har Midtbyen og Byparken som sit centrale ankerpunkt. Havnepromenaden bliver en samlet rekreativ forbindelse, helt eller delvist bilfrit. Her bliver der plads til ophold, leg og hverdagens byliv for de mange nye indbyggere.

3. Kongensgade forbindes med Bomholts Plads:

Gågaden kobles ved Stormgade til det nye Toldbodskvarter, hvor man ledes mod havnen og den forlængede Havnepromenade, så der inviteres til en sammenhængende gåtur rundt i byen.

4. Oplevelsespassager og Åbne Gårdrum:

Esbjerg bymidte fortættes og gives mere dybde, så man kan gå på opdagelse i passager og åbne gårdrum, hvor man kan finde læ og uventede oplevelser.

5. Forbindelse over banelegemet: Ny forbindelse over banelegemet forbinder Midtbyen og Rørkjær.

6. Exnersgade: Exnersgade styrkes som forbindelse langs banen der knytter an til "Rørkjær Haverne" med sine fælles dyrkningshaver i nord, en opgradering af indgangen til Broen og Teglværkspladsen ved Tobakken i syd.



MOBILITET OG PARKERING

I forlængelse af Esbjerg Kommunes mobilitetsplan foreslår vi en række målrettede indsatser der skal skabe en enkel trafikafvikling i Esbjerg bymidte og understøtte de øvrige strategier og indsatser udviklingsplanen for Esbjerg rummer.

1. Effektiv parkering: Der etableres en tydelig indre parkerings-søgering, der sikrer et bedre flow til og fra p-hus i Danmarksgade. Trafikken ledes af Skolegade til Danmarksgade, hvor der er indkørsel til p-huset. På Jernbanegade etableres der en ny overkørsel til Danmarksgade og den nuværende overkørsel til Skolegade lukkes og omlægges til Østergade. Denne omlægning af parkerings-søgeringen sikre at den centrale del af Skolegade kan blive helt bilfri og indrettes som en spisegade med bedre udeserveringsforhold. Samtidig kan Kirkegade blive bilfri og indrettes til leg og ophold for Sankt Nikolaj Skole og Danmarksgades Skole.

2. Havnegade og nye parkeringshuse. Havnepromenaden forlænges langs hele Havnegade, og anlægges helt eller delvist bilfri, med god plads til rekreative kvaliteter. Der etableres adgang til p-huset i Smedegade (Føtex) via Hulvejen og der kan etableres et nyt mobilitets-hus i Borgergade, med adgang fra Englandsgade, dette understøtter byfortætningen i midtbyen.

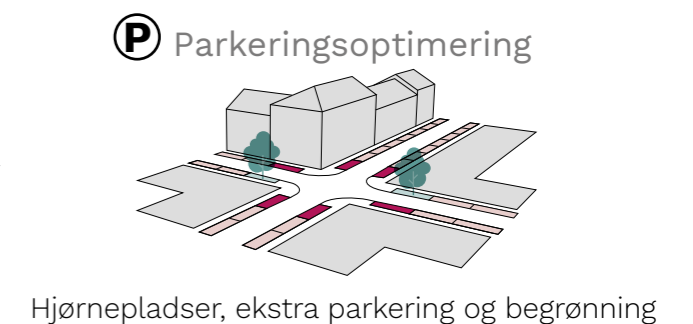
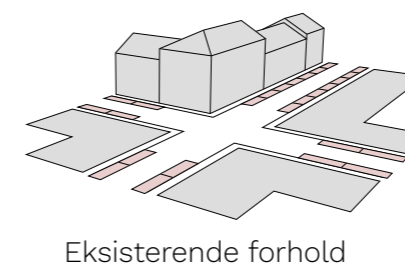
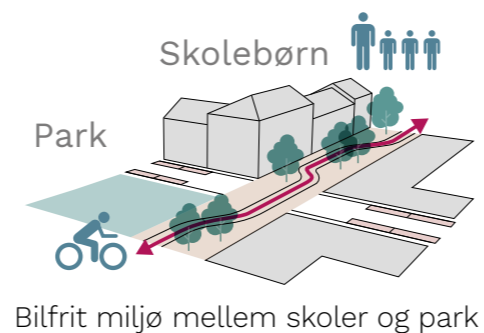
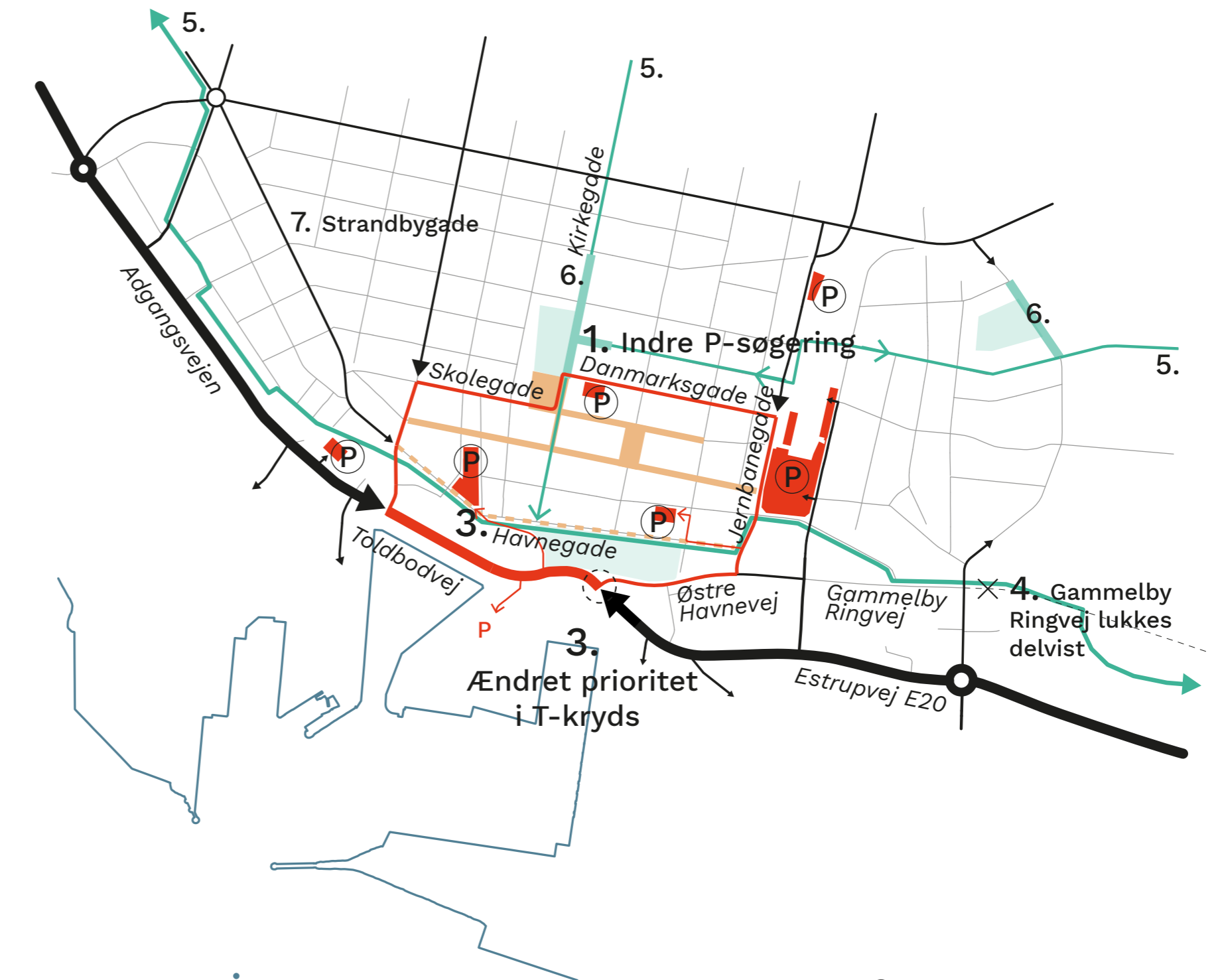
3. Ændring af prioritet i T-kryds: Prioriteten ændres i T-krydset mellem Østre Havnevej og Estrupvej, så trafikflow naturligt ledes ud på E20 og derved fredeliggøre Østre Havnevej og Gammelby Ringvej for udfartstrafik fra byen.

4. Ringvejen. Den gennemkørende trafik flyttes væk fra Østre Havnevej ved mod øst at lukke dele af Gammelby Ringvej, så indfartstrafik ledes ud på E20 og ind til byen ad den vej.

5. Cykelforbindelser: Der etableres bedre cykelforbindelser gennem den Grønne Ring og Byparken, i Kirkegade og gennem Baggesens Alle i Rørkjær.

6. Sikre byskoler: Biltrafikken fjernes ved byens tre grundskoler.

7. Strandbygade: Gaden omlægges til en lokalgade, med opholdspladser og klimahåndtering.



BYLIV & BYRUM

- BYENS LIV

Som katalysator for en levende og dynamisk bymidte sættes flere af Esbjergs eksisterende byrum i spil og styrkes for at understøtte et varieret byliv og skabe ankerpunkter i byens nye kvarterer.

1. Dokken som destination: Dokken aktiveres og gøres til en destination hvor "Landgangspladsen" byder på madoplevelser, mens "Dokken City Beach" udvikles som plads- og ankomstsrum for et nyt Natur- & Energiekperimentarium. Det hele bindes sammen af den nye promenadestrækning: "Landgangspromenaden" med havnebad, flydende spisehus og opholdsmuligheder ved vandet.

2. Bomholts Plads: I hjertet af det nye Toldbodskvarter udvikles Bomholts Plads til et stort og varieret byrum, der samler forbindelserne fra Havnepromenaden, Klevestien og Kongensgade. Her er der udsigt over havnens store elementer, og man oplever Esbjerg som en Havneby og Energimetropol. Byrummet og parken indrettes med en variation af opholdsmuligheder, aktivitetszoner og legepladser, der skaber et attraktiv samlingspunkt for bydelens mange nye beboere. Sammen med et nyt conferencehotel kan der udvikles et oplevelsesrigt byliv med spisesteder, caféer og kulturtilbud.

3. Tobakken og Teglværkspladsen: Byrummet ved Tobakken aktiveres som centrum for hverdagslivet i Teglværkskvarteret og bliver ankerpunkt mellem bydelene. Som en del af en større fortætning udvides dagligvarerbutikken og får indgang fra pladsrummet overfor Tobakken.

4. Rørkjær Haverne: I Rørkjær etableres der grønne pladsrum langs Exnersgade. Pladserne ligger som ankomstrum der kobler til bymidten og med hver sin karakter byder velkommen til Rørkjær.

5. Skoler indtager byens rum: Vejene ved midtbyens skoler omlægges til legegader, som skolebørnene kan indtage, som en udvidelse af skolegården. Dette forbedrer trafiksikkerheden ved skolerne og skaber en mere moderne urban skole og et naturligt samlingspunkt i de enkelte bykvarterer. Indsatsen understøtter samtidig strategien om at tiltrække flere børnefamilier til midtbyen.



HÅNDTERING AF VAND

- VANDHÅNDTERING SOM DRIVER FOR BYUDVIKLING

Regnvandshåndtering og klimatilpasning er i alle byer en stignende udfordring, men rummer også et stort potentiale for at igangsætte en fornyelse af byområder. Ved at samtænke de nødvendige investeringer i klimatilpasning med en samlet byudvikling, kan attraktiviteten af en by øges, til gavn for nuværende og kommende beboere. Denne dynamik kan i i Esbjerg omsættes i de enkelte kvarterer.

1. Strandby: Strandbygade er i dag primær strømningsvej for regnvandet der kommer fra de omkringliggende arealer. Vandet ledes mod Strandby Plads, hvor det medfører en væsentlig risiko for oversvømmelse. For at optage og derved forhindre regnvandet i at nå til Strandby Plads, etableres der Regnvandspladser i de små pladsrum langs Strandbygade og gaden kan helt eller delvist omlægges, fra en gennemfartsvej til en mere lokal gade. De nye regnvandspladser tilføjer helt nye oplevelsen med synligt vand i byen og fungerer som blå-grønne åndehuller med øget biodiversitet og mulighed for ophold og leg. Indsatsen løfter bykvaliteten og gør det mere attraktivt at bosætte sig og investere i Strandby kvarteret.

2. Havebyen Rørkjær: I Rørkjær er der en helt særlig mulighed for at gøre klimatilpasning til en driver for en byfornyelse, tiltrække investeringer og give kvarteret en fornyet identitet. Ved at etablere blå-grønne klimagader og haver der optager regnvandet, åbnes der for en dialog med grundejerne og beboere om brug af byens gader. Der kan indrettes nye forhaver, gaderne kan indrettes til leg og ophold, og gennem de offentlige investeringer i klimatilpasning, bliver det mere attraktivt for private at investere i nyt boligbyggeri. Derved forstærker klimaløsningerne Rørkjærs identitet som en grøn havebydel.

3. Toldbodskvarteret: I Toldbodskvarteret benyttes vand som synligt element på pladser og i byrum, som fortælling om byens tætte relation til havet.

4. Teglværkskvarteret: I Teglværkskvarteret etableres grønne lommeparker der optager regnvandet og understøtter oplevelsen af en grøn og frodig bydel beliggende i bæltet af den Grønne Ring.



BYFORTÆTNING

- FORTÆTNINGSSTRATEGI

Kvartersdannelse og byudvikling

A. Dokken: Området omkring Gammel Havn har et stort potentiale i udviklingen af Esbjerg som en aktiv havneby, ved at tilføre en mere intim skala og en variation i byfunktioner.

B. Toldbodskvarteret: Nyt maritimt bykvarter sammenbygger midtbyen med gammelhavn. Nye boliger nærmest byen, nyt konferencehotel og kulturcentrum bliver driver i bydelens udvikling.

Større sammenhængende byggeretter.

Fortætningspotentiale: + 118.000M²

C. Teglværkskvarteret: Sammenbinder Rørkjær med Bymidten og Byparken. *Større sammenhængende byggeretter.*

Fortætningspotentiale: + 72.000M²

D. Bymidten: Nænsom fortætning og aktivering af baggårde som opålevelsesspaser. *Få større sammenhængende byggeretter samt mindre fortætnings- og transformationsprojekter*

Fortætningspotentiale: + 56.000M²

E. Rørkjær: Rørkjær fornyes som en haveby i forlængelse af Østerbyen. *Mindre fortætningsprojekter med havetypologier og tæt-lav.*

Fortætningspotentiale: + 22.000M²

F. Strandby: Fortætning omkring Strandbygade der fornyes, som en del af klimasikringen. Den samlede indsats omkring Strandbygade er med til at løfte hele kvarteret.

Fortætningspotentiale: + 10.000M²

På sigt kan der fortættes omkring Strandby Plads med en større sammenhængende fortætning.

Fortætningspotentiale: + 12.000M²

G. Ydre bymidte: *Fortætning med små infills i begrænset omfang.*

Fortætningspotentiale: + 5.000M²

Større sammenhængende fortætning og boligkonvertering omkring Sct. Joseph Hospital, Områdecener Strandby og Bibliotekshusene

Fortætningspotentiale: + 30.000M²

Realiseringsstrategi

Udvalgte **åbningstræk** fungerer på kort sigt som igangsættende drivere for kvartersdannelserne og byudviklingen. På længere sigt kan udviklingen konsolideres af et **forankringstræk**, der støtter op om, og styrker den igangværende udvikling.

A. Dokken

Åbningstræk: Etablering af Landgangspromenaden.

Forankringstræk: Nyt Oplevelseshus (Natur- og energi Experimentarium).

B. Toldbodskvarteret

Åbningstræk: Forlængelse af Havnepromenaden til Bomholts Plads, samt kobling til Kongensgade med allerede indkøbte belægningssten.

Forankringstræk: Kulturfunktioner samles i bydelshus på Bomholts Plads for at styrke kvarterets hjerterum og samtidig synliggøre Esbjergs forenings- og kulturliv.

C. Teglværkskvarteret

Åbningstræk: Opgradering af forbindelse under banen.

Forankringstræk: Tobakken genoplives som kulturhus med iværksætter.

D. Bymidten

Åbningstræk: Passager iscenesættes.

Forankringstræk: Opførelse af mobilitetshus der muliggøre byfortætning i midtbyen.

E. Rørkjær

Åbningstræk: Klimahåndtering med opgradering af gader.

Forankringstræk: Broforbindelsen over banen.

F. Strandby

Åbningstræk: Strandbygade løftes gennem vandhåndtering.

Forankringstræk: Fornyelse af Strandby Plads.

Investorstrategi

Fortætningsstrategien sikrer en variation i fortætningsformer fra kvarter til kvarter, således at forskellige investorer har mulighed for at byde ind alt efter præference i forhold til volumen og art af fortætning. Dette sikre en mere robust realisering af fortætningsstrategien og at de kommende lokalplanprocesser, kan tilpasses de forskellige kvarterer og aktører.

De store sammenhængende byggeretter på 10-20.000m² henvender sig til store institutionelle investorer, pensionskasser og ejendomsselskaber. Mens mindre byggeretter, infills, transformationer -eller tæt-lav bebyggelse typiske henvender sig til mere lokale aktører og ejendomssejere. Endelig vil der være en del udvikling af eksisterende ejendomme hvor tagombygninger, transformationer og tilbygninger, kan udføres af den enkelte grundejer.

Samlet fortætningspotentiale: + 325.000M²



Strandby Plads er et markant ankomstpunkt i bymidten. Arealet udpeges til perspektivområde, der kan udvikles, når de centrale byområder er udviklet.

F. STRANDBY
Strandbygade fungerer som kvarterets hovedgade og ankomst til midtbyen. Ved at prioritere og udvikle Strandbygade løftes hele kvarteret. Primær fortætning langs Strandbygade

Områdecenter Strandby
(udviklingsområde)

G. Den Ydre Bymidte
Området i periferien af midtbyen

Sct. Joseph Hospital
(udviklingsområde)

Bibliotekshusene
(udviklingsområde)

B. TOLDBODSKVARTERET
Området i overgangen mellem byen og havnen udvikles til et nyt maritimt bykvarter der fortæller historien om Esbjerg Havn. Fra det fine gamle Toldkammer og Toldboden, -til siloerne og de store pakhuse, der viser havnens skala og industrielle karakter.

Valsemøllen er i dag en aktiv virksomhed der er med til at give området kant og styrke oplevelsen af en levende havn.
(fremtidigt perspektivområde)

A. DOKKEN
Området omkring Gammel Havn er helt central for at forny Esbjerg. Her møder man vandet, men der mangler dagligt liv og en mere intim skala, som supplement til domicilerne og de store parkeringsarealer.

Midtbyen fortættes nænsomt med fokus på Passager og Åbne Gårdrum samt i respekt for bygningsarven.
Borgergade fortættes som boliggade

D. MIDTBYEN

C. TEGLVÆRKS_kvARTERET
Området fortæller, med tidligere tobaks- og teglproduktion historien om Esbjerg som industriby. Arealet har et særligt potentiale for at sammenbinde Midtbyen med Rørkjær

Arealet syd for Gammelby Ringvej udpeges som udviklingsområde til etablering af videns erhverv i overgangen mellem byen og havnen.

E. RØRKJÆR
Rørkjærs identitet som en grøn haveby styrkes gennem fortætning med nye rækkehuse, dobbeltvillaer og townhouses

A. DOKKEN

- OPLEVELSESHAVN

Dokken som bindeled

Dokken aktiveres som forbindelse mellem havnen og byen med en ny promenadestrækning; *Landgangspromenaden*. Den nye promenade tilbyder en oplevelsesrig tur langs kajen med mulighed for ophold og aktiviteter ved vandet. Landgangspromenaden ligger i forlængelse af gangbroen over Tolbodvej "Landgangen" og fungerer som et styrket bindeled mellem *Fanøfærgeren*, *Midtbyen* og en ny bydel; *Tolbodskvarteret*.

Dokken som destination

For at styrke Dokken som destination kan der opføres et nyt Natur- & Energi Eksperimentarium, der er koblet med offentlige funktioner. Her mødes Esbjergenserne og her viser byen sig som en Europæisk metropol for den grønne omstilling.





Strandby Plads

Regnvandshåndtering langs Strandbygade

STRANDBY

Vesterhavsgade

Adgangsvejen

Udsigtspunkt

Klevestien Parkforbindelse

TOLBODSKVARTERET

Fortætning og samlet bydelsidentitet

Bomholts Plads & Kulturdriver

Hotel og-Konferencecenter

Aktiv Havn

Strandbyparken

Udviklingsområde
Områdecenter Strandby
Boligkonvertering og fortætning

Ydre Bymidte

Udviklingsområde
Sct. Josephs
Boligkonvertering og fortætning

I.C. Møllerparken

MIDTBYEN

Kongensgade - Hovedgade

Havnepromenaden

Valsemøllen Perspektivområde

Flydende Spisehus

Havnebad Flydende pool

Fodgængerbro

Natur- & Energi Experimentarium
Kombineret oplevelseshus og virksomheds-showcase med fremtidens bæredygtige energi

DOKKEN
Oplevelseshavn

Landgangspladsen Restaurant & Café-miljø

Byparken

Museum

Musikhuset

Aktiv Havn

Skole

Rådhus

Sygehus

Bibliotek

Huset

Udviklingsområde
Biblioteksboligerne

Rørkjærhaverne

Potentiell forbindelse over banelegemet

Regnvandshåndtering i grønne havegader

HAVEBYEN RØRKJÆR

Fortætning med havetypologier & omdannelse af kantzoner til private forhaver

Banegård

Broen

Boligkonvertering og fortætning

Tobakken

Teglværkspladsen

TEGLVÆRKSQVARTERET
Fortætning og samlet bydelsidentitet

Udviklingsområde
Slagterigrunden
Data- & Vidensvirksomheder

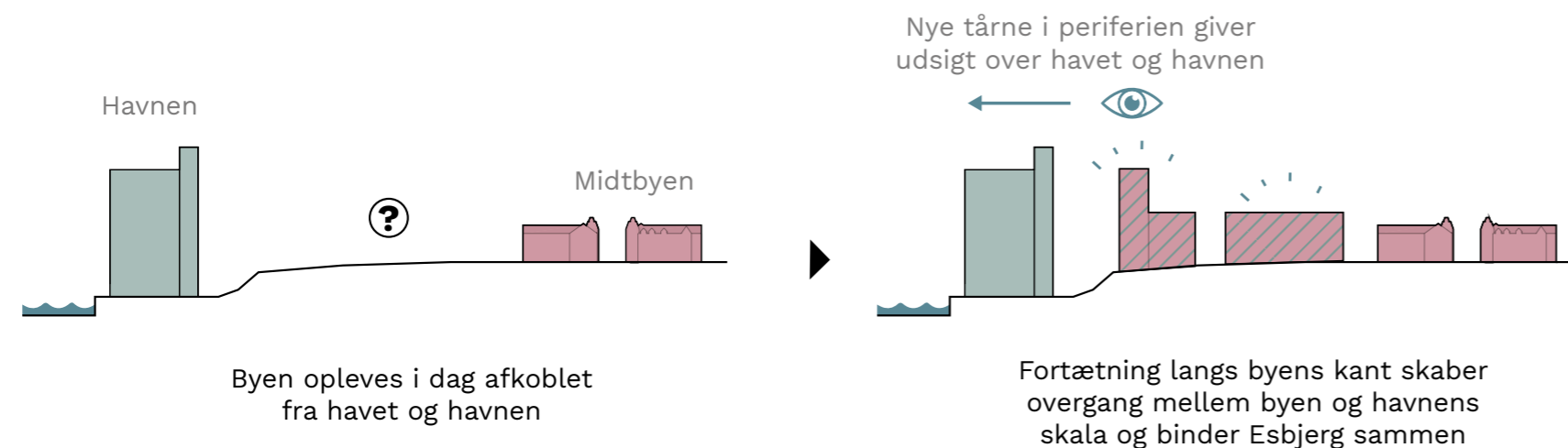
Gammelby Ringvej

B. TOLBODSKVARTERET

- BYEN OG HAVNEN BINDES SAMMEN

Toldbodskvarteret skaber en sammenhængende bystruktur der understøtter byens grid og skaber bymæssig sammenhæng og veldefinerede rum, der hvor griddet i dag går i opløsning og byen opleves uforløst i sit møde med havnen. Toldbodskvarteret, vil med dens mange nye boliger, erhverv og mulighed for et konferencehotel tilføje en helt ny dynamik til den centrale del af Esbjerg midtby og den vestlige del af Kongensgade.

Toldbodskvarteret vil som Esbjergs nye maritime havnekvarter hente motiver fra havnens historiske røde teglbygninger - Det Kongelige Toldkammer og Toldbodvej lægger navn til kvarteret. Det nye kvarter lader sig inspirere af både havnens bevaringsværdige bygninger men samtidig også dens rå og industrielle arkitektur, så kvarteret i sit udtryk og karakter, afspejler en levende fortælling om havnens liv og funktioner gennem tiden. Vand benyttes som et synligt element i kvarteret der tilfører rekreative kvaliteter til området og understøtter kvarterets maritime identitet.





Skolegade

infill

Kongensgade

Stormgade

Kongensgade

Gågade

Strandbygade

Klevestien

Børnehøjs Plads

Konprinsensgade

Smedegade

Stålvej

Sammenhængende fortætning med grønt gårdrum på p-dæk

Gågaden føres mod havnen og afsluttes ved Børnehøjs Plads

Plads med ophold i læ

Sammenhængende fortætning

port

Sammenhængende fortætning

oplevelsespassage

stiforbindelse

begrønning og sideplante

vandelement

butikstiv

Allerede indkøbt belægningssten til gågaden videreføres

træningsstation

cykelpumpe

aktivitetszone

udeservering og cafe liv

ophold

Sammenhængende fortætning

legelandskab

udeophold

fortætning

Sammenhængende fortætning

Hotel og konferencefaciliteter

Portal fra eksportstaldene

fortætning med kulturdriver i stueetagen

Bevaringsværdig bygning

Havnepromenaden
Forlængelse af Havnepromenaden til Børnehøjs Plads

leg og ophold

fortætning

ophold

fortætning

Bevaringsværdig bygning

Udsigtspunkt



PLANUDSNIT 1:1000 (tegnet i 1:500)
TOLDBODSKVARTERET

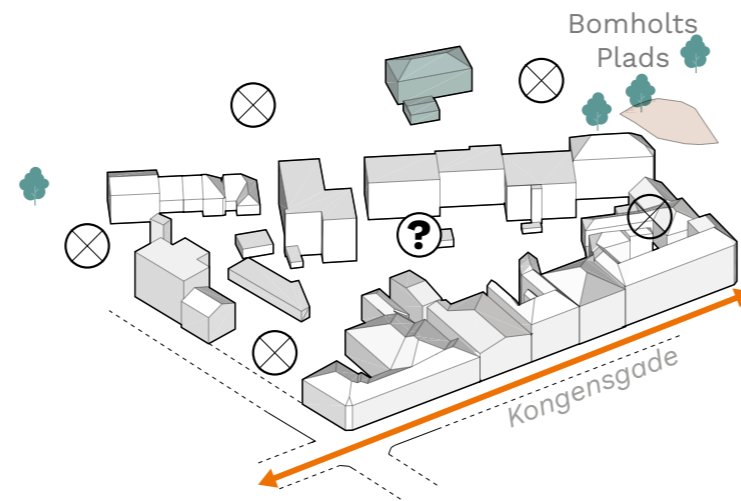
B. TOLDBODSKVARTERET

- SAMMENHÆNGENDE BYSTRUKTUR

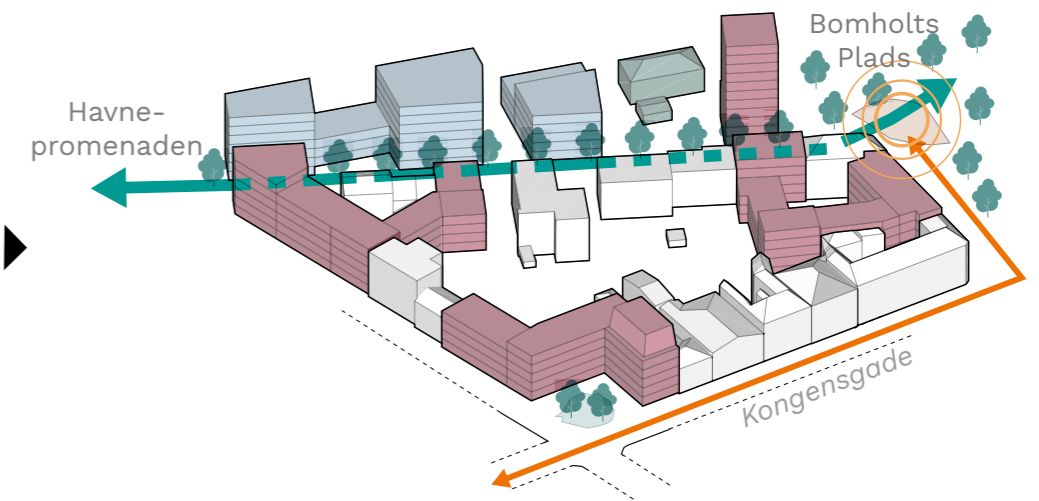
Bomholts Plads

Det nye byrum er en sammenfletning af Klevens grønne forbindelse og midtbyens mere urbane karakter. Her flettes Havnegades urbane udtryk med Klevens grønne rum, hvor beplantede øer driver ind over pladsen og skaber læ og rum for byliv, både på pladsen og langs Havnegade. Der vil være mulighed for steder til udeservering, men i høj grad også til et mere uformelt byliv. Langs Klevestien, på Bomholts plads og langs Havnegade etableres en serie små lokale opholdssteder og legepladser, der giver mulighed for pauser på vejen. Pauserne kan være bænke i læ for vinden med udsigt til forbipasserende, der kan placeres kunstværker, uformelle legepladser og der kan etableres vandlemter til leg og læring. Langs ruten kan også indarbejdes formidlingsspor med fortællinger om Esbjerg.

Omlægning af trafikken giver mere plads til byliv i det centrale Esbjerg og kobler på den måde Kongensgades flow til den nye bydel, Tolbodskvarteret. Pladsen bliver således et koblingspunkt for en sammenhængende bevægelse rundt i Esbjerg.



Nuværende situation med havnens bevaringsværdige bygninger beliggende i udefinerede rum mellem byen og havnen. Mange udtjente bygninger og "huller" i bystrukturen.



Massiv fortætning med kritisk masse, udfylder bystrukturen og indskriver havnens bevaringsværdige bygninger i et samlet nyt kvarter med egen kvartersidentitet. Forlængelse af Havnepromenaden og kobling af Kongensgade til Bomholts Plads skaber sammenhæng i byen.





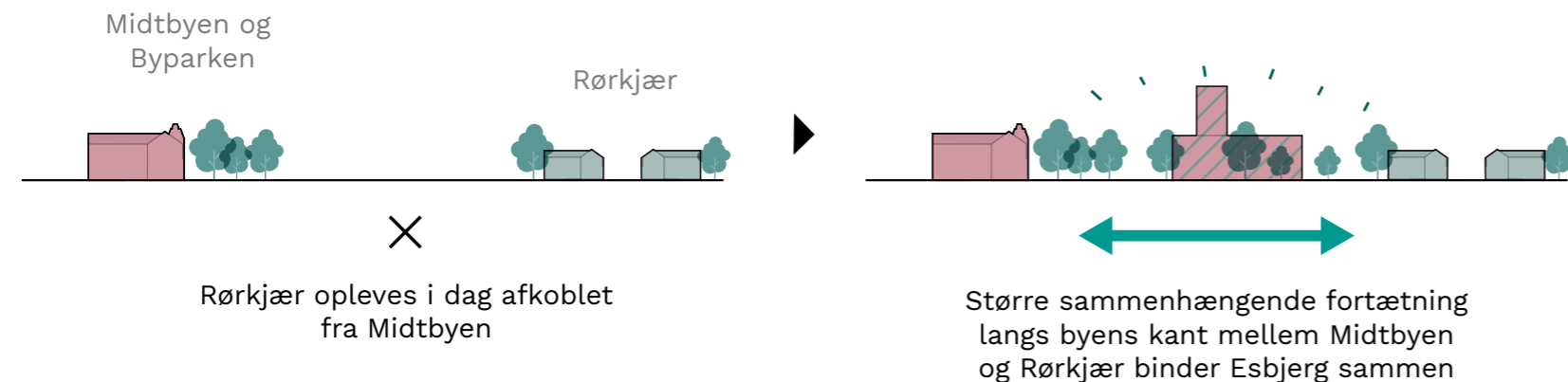
Toldbodskvarterets blå-grønne hjerterum, hvor Hovedgaden og Havnepromenaden mødes omkring Bomholts Plads.

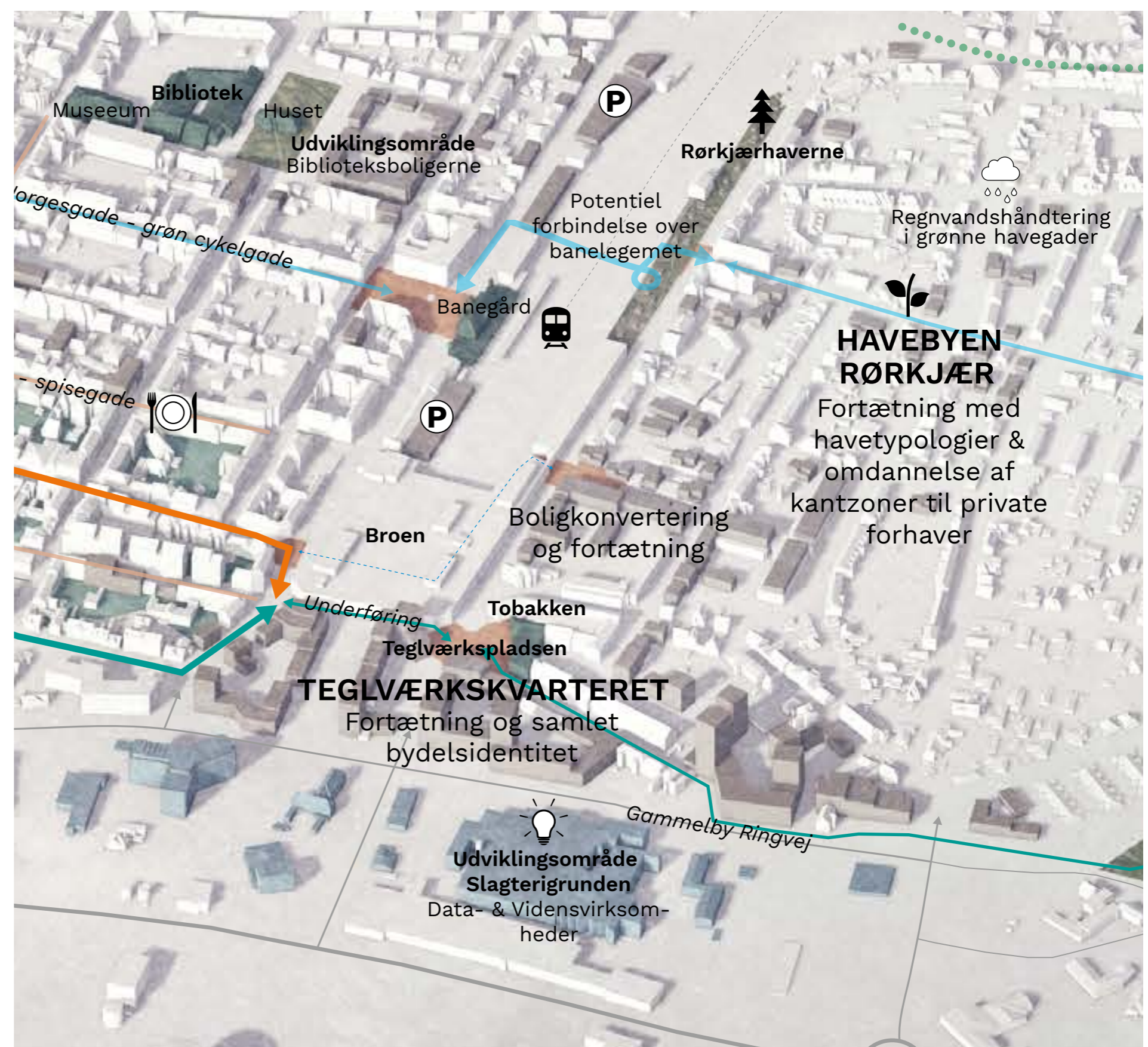
C. TEGLVÆRKSKVARTERET

- BINDELED PÅ TVÆRS AF BYEN

Historien om Esbjergs gamle teglværker, beliggende syd for Rørkjær, forstærkes og der fortættes omkring det eksisterende udviklingsområde, så der opstår et markant bykvarter i egen ret. Kvarteret henter i sit arkitektoniske udtryk, inspiration fra områdets industrielle historie og de gamle teglværker. Teglværkskvarteret er samtidig et grønt kvarter, der understøtter den grønne forbindelse langs Kleven og den Grønne Ring, der løber gennem kvarteret og møder Byparken. I Teglværkskvarteret oplever man en tæt by der, med sine lommer af grønt, inviterer til reaktivitet og ophold ude. Et nyt pladsrum; *Teglværkspladsen* bliver kvarterets hjerterum med begrønning, ophold- og aktivitetszoner. Pladsen tager imod én når man ankommer gennem den opgraderede underføring under banelegemet og understøtter Tobakken som kvarterets hjerterum og hele byens kreative mødested.

For at styrke bydelens identitet og give plads til kreativitet og iværksætter, foreslår vi, at der i stueetagerne mod Teglværkspladsen indrettes atelier samt værksteder med tilknyttede boliger på 1. salen. På den måde skabes et levende og produktivt pladsrum ved Tobakken, der samtidig afspejler områdets fortid som industri- og arbejderkvarter.





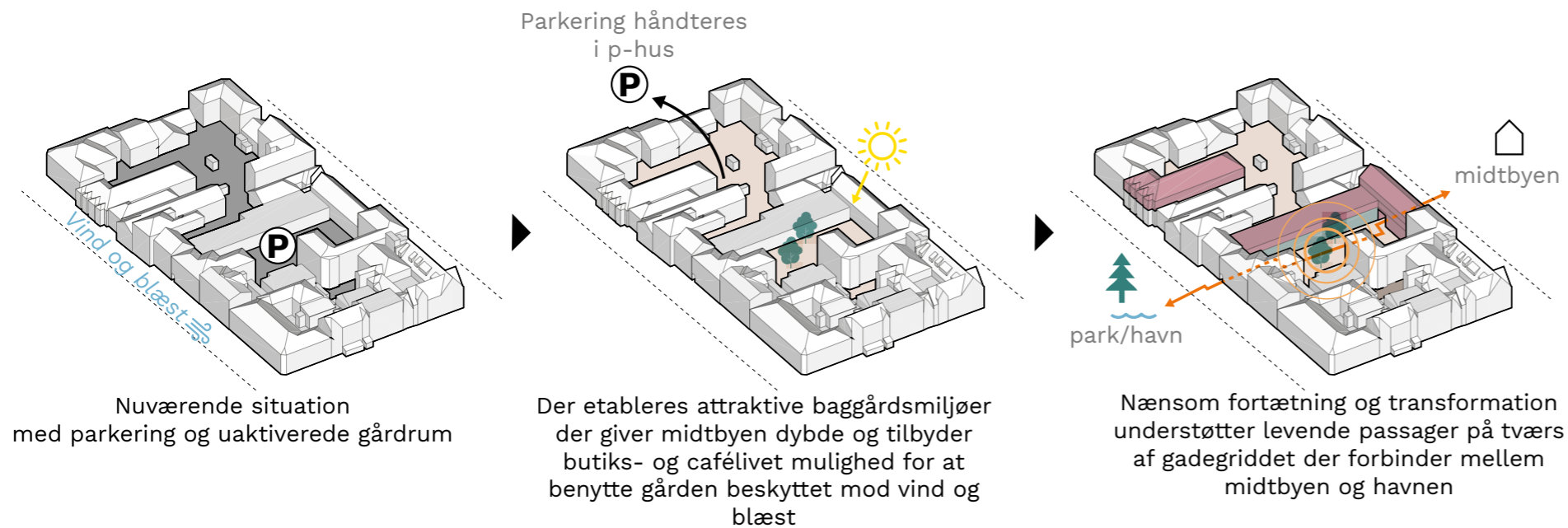
ISOMETRI - Udsnit Øst

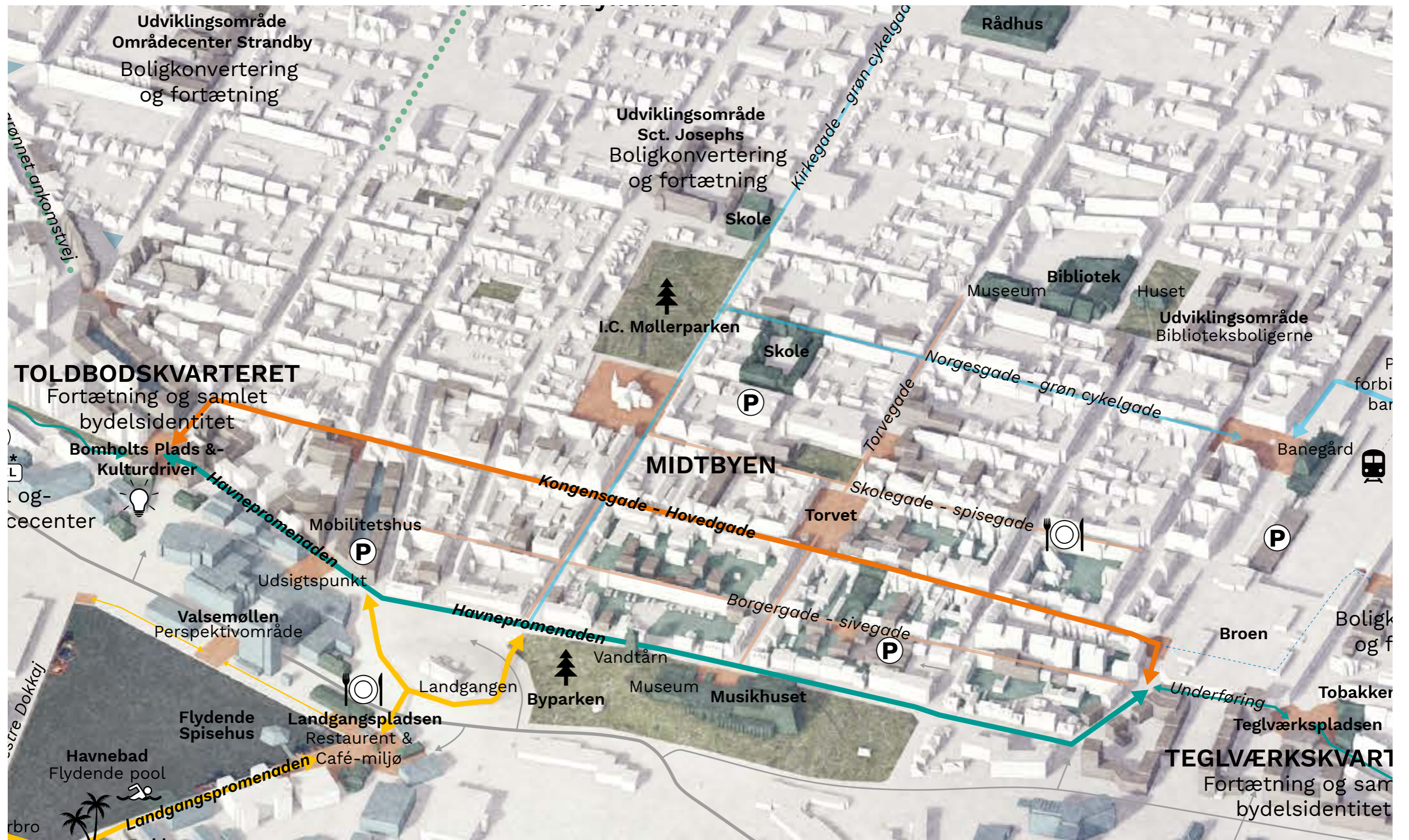
D. MIDTBYEN

- OPLEVELSESPASSAGER OG ÅBNE GÅRDRUM

Esbjerg midtby er en smuk og attraktiv bymidte, der samler byens borger med et handelse- og kulturliv. Ved at tilføje et nyt lag med en nænsom fortætning, udvikling af passager og baggårde, kan midtbyen få et dynamisk liv, hvor der også er liv uden for butikkernes åbnings tid.

Borgere og besøgende inviteres til at gå på opdagelse i byens netværk af passager og baggårdsmiljøer. Passagerne iscenesættes gennem en bearbejdning af porte og belægninger, der fungerer som wayfinding og leder på tværs af griddet ind til skjulte lommepladser og hyggelige kroge i hjertet af byen. Med deres snørklede forløb og intime rumligheder opleves passagerne i kontrast til gadegriddets store skala og stringente forløb. Bagårdene tilbyder læ for vinden og hjørnekroge med sol, der er med til at forlænge udesæsonen i Esbjerg. Det er her bylivet blomstrer, når efteråret sætter ind.





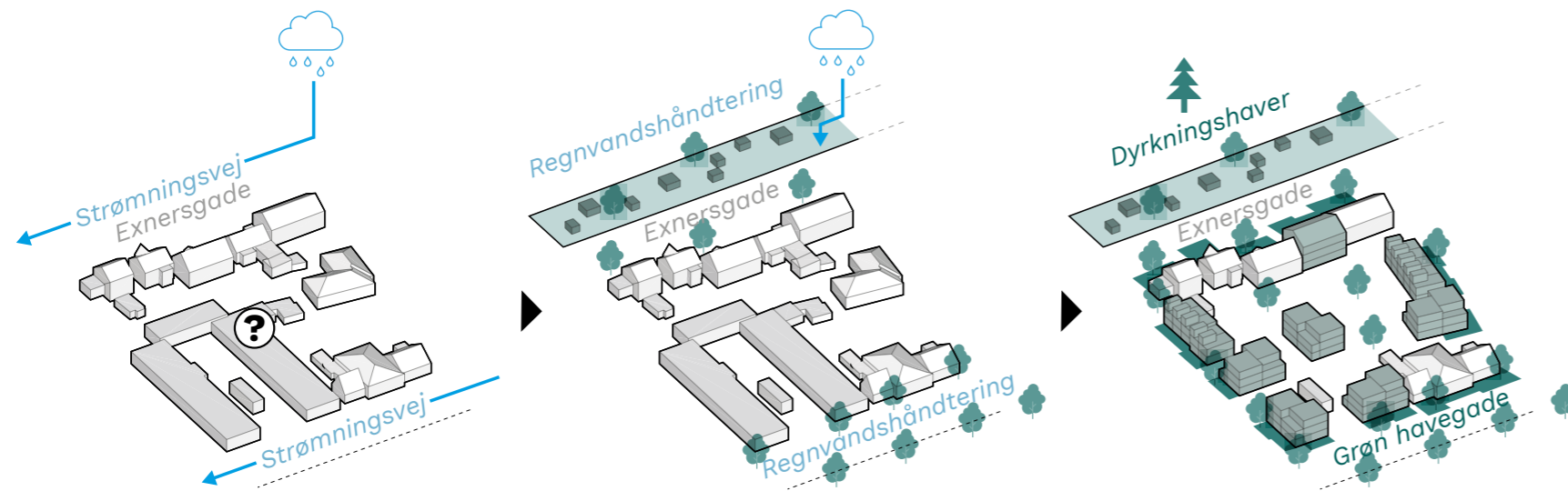
ISOMETRI - Udsnit bymidten

E. HAVEBYEN RØRKJÆR

- GRØNNE BOKVALITETER OG FÆLLESSKAB

Exnersgade gøres til en grøn havegade med fælles dyrkningshaver og havehuse ud til jernbanen. Gaden bliver kvarterets grønne ansigt mod midtbyen med forstærkede koblingspunkter og på sigt en forbindelse over banen. Rørkjær-kvarteret bliver et særligt sted i byen hvor fællesskabet kan trives omkring det grønne og give kvarteret en helt egen identitet. Der etableres private grønne kantzoner i gaderne, så både ejer- og lejeboliger får egen privat forhaver, med Østerbyen som forbillede.

På udsnitsplanen ses eksempler på forskellig grad af klimasikring og landskabelig og arkitektonisk begrønning af gaderne. Løsninger vælges under hensyn til eksisterende forhold, som for eksempel eksisterende træer i gaden, men også under hensyntagen de hydraulisk behov for håndtering af regnvand de enkelte steder. Regnvandshåndtering er samtidig en strategisk økonomisk indsats, hvor behovet for håndtering af regnvand kan på sin vis blive en løftestang for begrønning af Rørkjærs gader.



Rørkjærs karakter opleves i dag uklar. Derudover findes flere strømningsveje for regnvand der løber gennem området.

Etablering af dyrkningshaver ved Exnersgade langs banelegemet samt etablering af grønne gaderum til håndtering af regnvand.

Fortætning med havetypologier og omdannelse af kantzoner til private forhaver





Ewalds Allé

Baggensens Allé

Exnersgade

Exnersgade

Fynsgade

Rørkjærsgade

Grønnegade

Grønnegade

baneterræn

kvartershus

regnvandsopbejling

nytehaver

mulig ny cykelbro

grøn facade

grøn facade

grøn facade

udvidet fortoyr

forhaver

mulig fortætning med rækkehuse

mulig fortætning med dobbeltvillaer

mulig fortætning med town houses

mulig fortætning med dobbeltvillaer

mulig fortætning med rækkehuse

mulig fortætning med town houses

mulig fortætning med town houses og rækkehuse

mulig fortætning med rækkehuse

mulig fortætning med dobbeltvillaer

mulig fortætning med dobbeltvillaer og rækkehuse

nedsvining i planterbede

nedsvining i grøn rabat

parkering

nedsvining i planterbede

nedsvining i planterbede

overkørsel

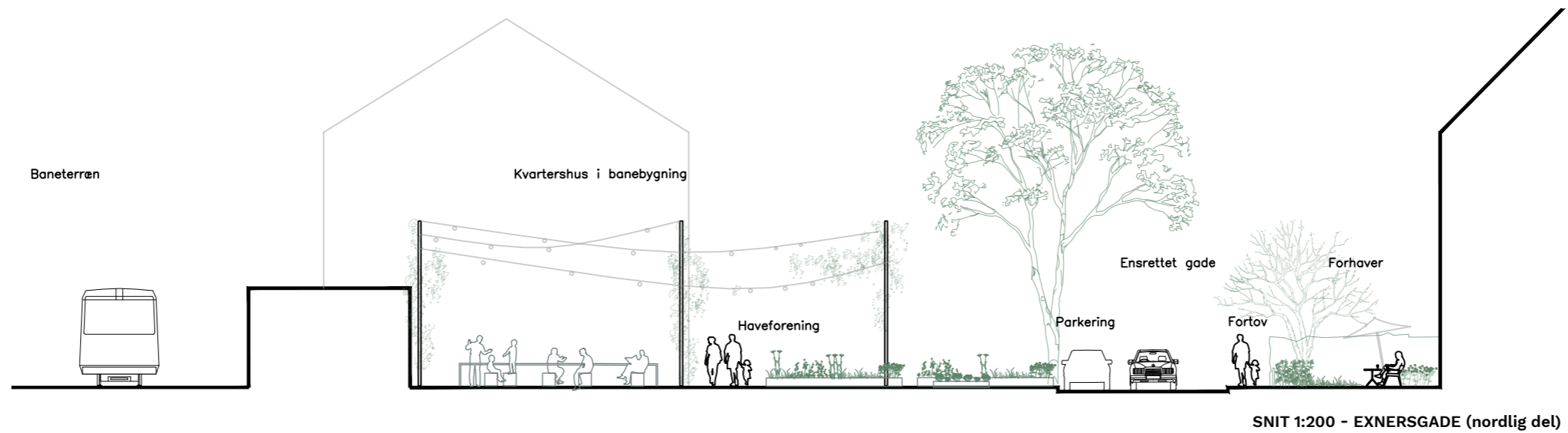
grøn rabat

parkering

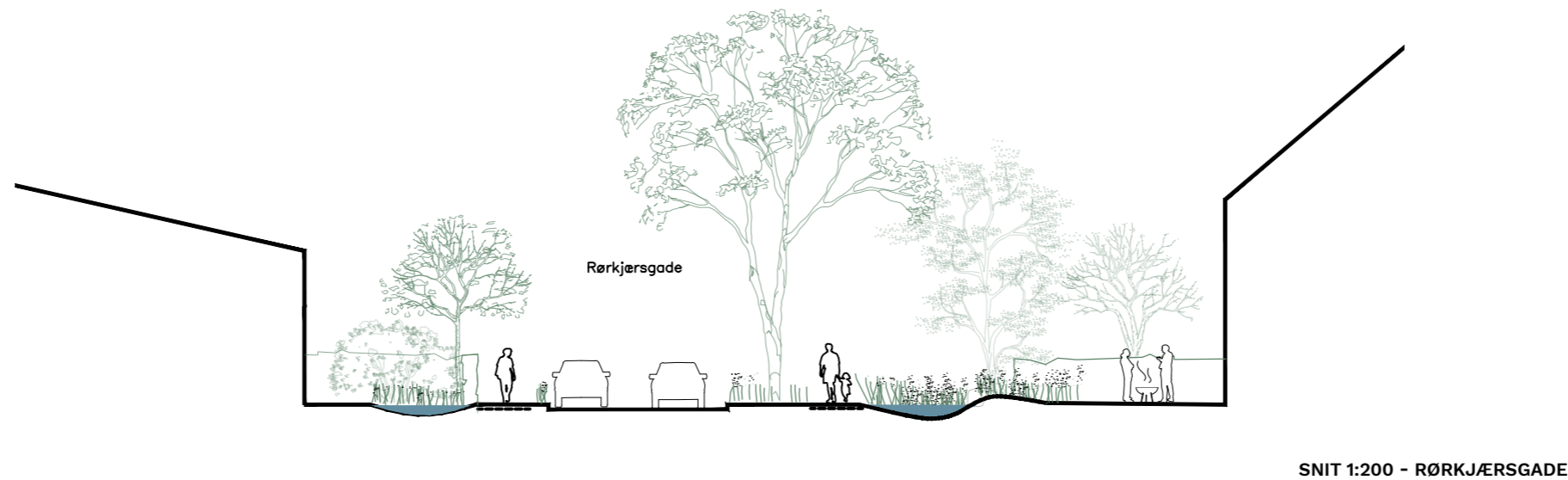


E. HAVEBYEN RØRKJÆR

- GRØNNE BOKVALITETER OG FÆLLESSKAB



Dyrkningshaverne kan blive et socialt samlingssted i kvarteret og giver Kvarteret Rørkjær en identitet som et levende grønt boligkvarter



Regnvandshåndtering i Rørkjærs gader har potentiale til at vise et katalog af forskellige grønne regnvandsløsninger der samtidig styrker områdets biodiversitet med nye fugtige biotoper.

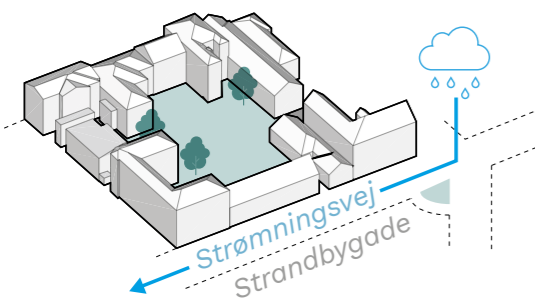


Havebyen Rørkjær med sin grønne havegader, nye rækkehuse, townhouses og dobbeltvillaer

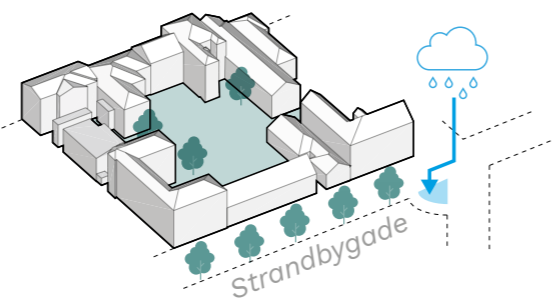
F. STRANDBY

- STRANDBYGADEN LØFTER HELE KVARTERET

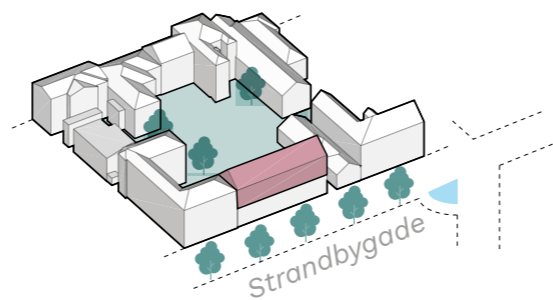
Strandby er et flot kvarter, hvor der med en fokuseret indsats kan skabes et væsentligt løft af kvarterets bylivskvaliteter. Ved at udvikle Strandbygade, der er kvarterets hovedgade og ankomst til midtbyen, kan oplevelsen af hele kvarteret løftes. Strandbygade og de små tilstødende pladsdannelser indrettes til klimahåndtering og som blå-grønne lommepladser, der sikrer beboerne helt nye oplevelseskvaliteter. Der kan fortættes med mindre infills, transformationer og ontoppings langs Strandbygade.



Nuværende situation langs Strandbygade uden håndtering af skybrud og regnvand med risiko for oversvømmelse af Strandby Plads



Strandbygade gøres til en blå-grøn gade med begrønning og etablering af ned-sivningspunkter ved lommeparker med regnvandshåndtering der giver synligt vand i gadebilledet



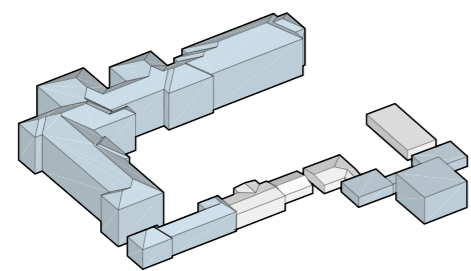
Nænsom fortætning med transformation, ontoppings og mindre infills med familievenlige boligtypologier



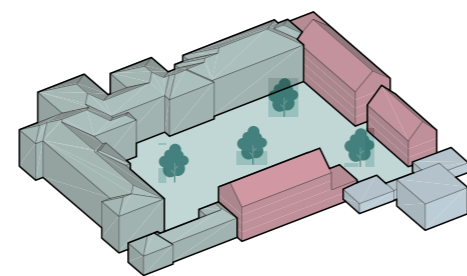
G. Den Ydre Bymidte

- OVERGANG MELLEM VILLAKVARTERER OG MIDTBYEN

Den ydre del af bymidten opleves i dag som en naturlig overgang mellem den mindre skala man finder i villakvarterene beliggende i periferien og til midtbyens sammenhængende karréer og de tættere bygader. Denne karakter fastholdes og vi foreslår at der arealudvikles ved en transformation og boligkonvertering af Strandby Centeret og Sct Joseph Hospital, og at projektet for Bibliotekshusene gennemføres. Derudover vil der kunne fortættes i mindre omfang med infills blandt eksisterende bebyggelse.



Nuværende situation med større bebyggelse helt eller delvist i brug til andre formål end bolig



Større boligkonvertering af eksisterende bygningsmasse og fortætning. Nuværende funktioner flyttes til udviklingsområder og benyttes som driver for byliv



Gründl
Haahr

LYTT