



Esbjerg
Kommune

Lokalplan nr. 00-010-0001

Dokken, Esbjerg



Forslag

22. juni 2026



Lokalplan nr. 00-010-0001

Dokken, Esbjerg

Offentlig høring af forslaget

24. juni 2026 - 5. august 2026

Vedtagelse af planen

xx. xxx 20xx

FORSLAG TIL OFFENTLIG HØRING



Nærmere oplysninger:

Esbjerg Kommune
By- & Arealudvikling, Plan
Torvegade 74
6700 Esbjerg
byogarealudvikling@esbjerg.dk

Billedrettigheder:
Fotos tilhører Esbjerg Kommune
Luft- og skråfotos tilhører Styrelsen for
Dataforsyning og Infrastruktur



INDHOLDSFORTEGNELSE

HVAD ER EN LOKALPLAN?	4
REDEGØRELSE	5
Baggrund og formål	5
Beliggenhed og eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	8
Andre planer og love	22
RETSVIRKNINGER	29
BESTEMMELSER	30
§1 Lokalplanens formål	30
§2 Områdets afgrænsning og zonebestemmelser	30
§3 Områdets anvendelse	30
§4 Udstykning	32
§5 Veje, stier og parkering	32
§6 Ledningsanlæg m.v.	33
§7 Bebyggelsens omfang og placering	34
§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden	37
§9 Opholds- og ubebyggede arealer	41
§10 Grundejerforening	44
§11 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	44
§12 Servitutter og aflysninger i Plandata.dk	44
§13 Vedtagelse	44
KORTBILAG	
Kortbilag A - Matrikelkort	
Kortbilag B - Delområder	
Kortbilag C - Byggefelter	
Kortbilag D – Sti- og vejadgange	
Kortbilag E – Ubebyggede arealer	
Kortbilag F – Illustrationsplan	



HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Esbjerg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Esbjerg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget sendes i offentlig høring. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget, må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- *Redegørelsen* beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- *Bestemmelserne* og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.

REDEGØRELSE

BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at udvikle Dokken til et samlende fremskudt byområde mellem Britanniavej og Dokhavn. Området planlægges anvendt til kontor erhverv, liberale erhverv, offentlige- og kulturelle formål, hotel og konference, publikumsorienterede serviceerhverv, samt et mindre omfang af butikker.

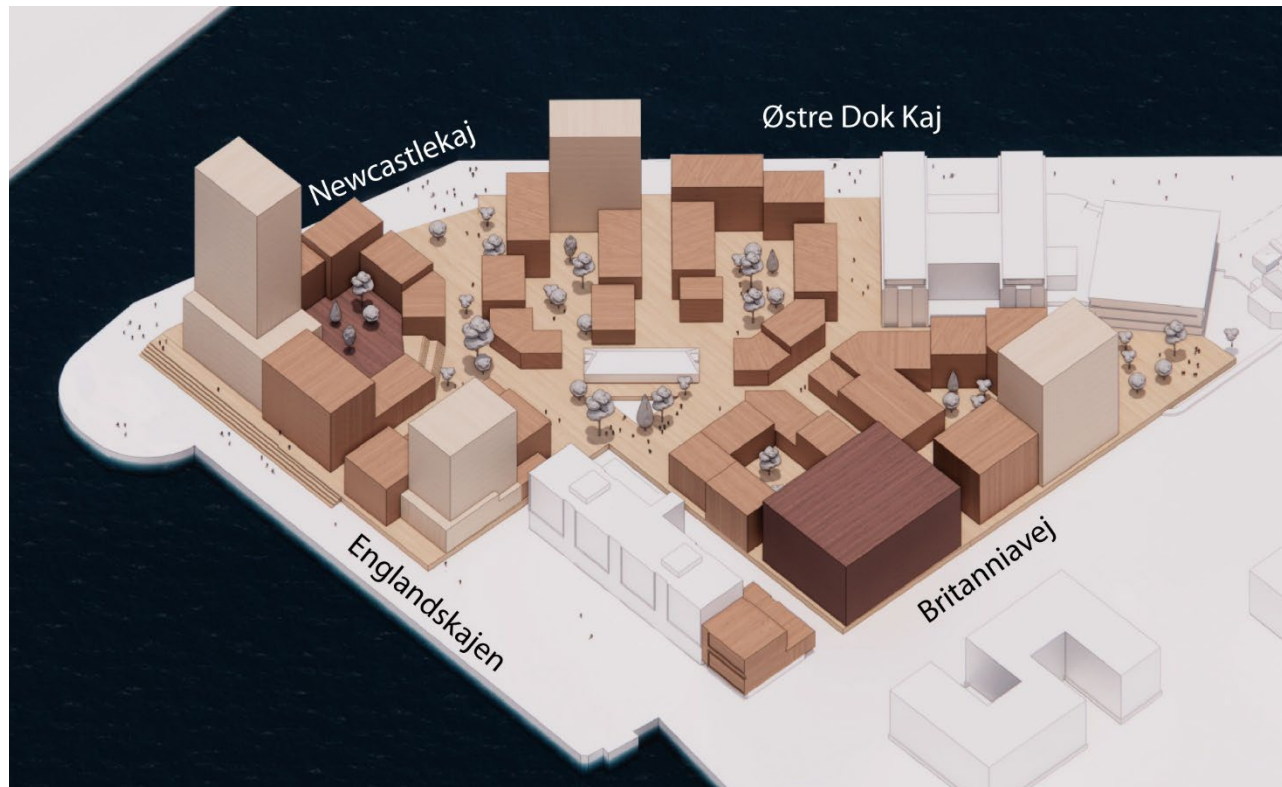
Formålet med lokalplanen er at fastsætte rammerne for en kommende udvikling af Dokken igennem en byggeretsgivende del og en rammebelagt del, der gælder for størstedelen af området.

Lokalplanen fastsætter rammerne for arealets disponering, bebyggelsens placering og udformning, eksisterende og bevaringsværdig bebyggelse, gadestrøg og pladsrum samt adgangsforhold og parkering.

Lokalplanen ønsker dertil at sikre, at bebyggelsens udformning og varierede højder, placering og udeområder indpasses i et kommende levende bymiljø, så der sikres velbeliggende grønne fri- og opholdsarealer i en bymæssig kontekst.

Med planlægningen etableres der en hævet plint, der sikrer dels mod stormflod og samtidigt benyttes den til af parkeringen, suppleret et selvstændigt parkeringshus. Med denne planlægning sikres det, at gade- og pladsrum opleves som et bilfrit bymiljø.

Det er visionen at skabe varierede karrébebyggelser i forskellige højder med levende stueetager mod kommende gade- og pladsrum med god udsigt over havnen og tæt på Esbjerg midtby.



III. nr. 1 - Aksonometri af volumener der planlægges for



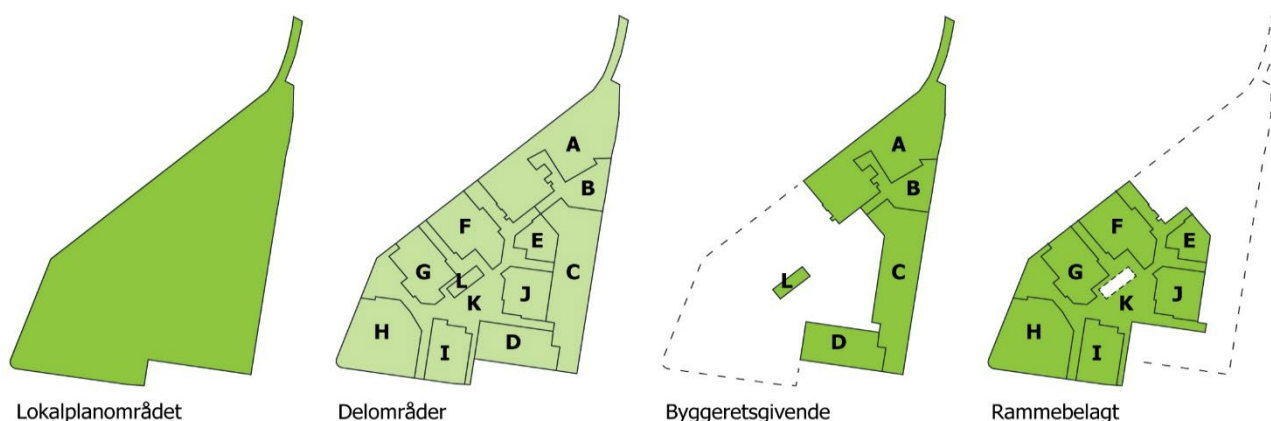
Lokalplanen er opdelt i to hoveddele; en rammebelagt del og en byggeretsgivende del, inklusiv eksisterende bygninger. Denne opdeling har både praktiske og juridiske formål og sikrer en balanceret og fleksibel udvikling af området.

Den byggeretsgivende del er den konkrete og juridisk bindende del af lokalplanen. Den giver mulighed for at opføre byggeri i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og indeholder detaljerede krav til placering, udformning, materialer og adgangsforhold. Denne del kan bruges direkte som grundlag for byggetilladelser.

Den byggeretsgivende del omfatter også de eksisterende bygninger og anvendelser inden for lokalplanområdet. Formålet er at sikre, at det nuværende byggeri og den eksisterende anvendelse respekteres og indarbejdes som en del af den fremtidige udvikling. Lokalplanen fastlægger, at eksisterende forhold kan opretholdes, og indeholder bestemmelser om bevaring, ombygning og tilpasning af eksisterende bygninger, så de harmonerer med den ønskede udvikling af området.

Den rammebelagte del af lokalplanen angiver overordnede retningslinjer for fremtidig udvikling, uden at give mulighed for konkret byggeri. Her fastsættes generelle bestemmelser om anvendelse, bebyggelsesprocenter, bygningshøjder og udpegning af byrum og grønne områder. Denne del fungerer som en strategisk retning eller vision, der senere skal konkretiseres i mere detaljerede lokalplaner.

Opdelingen giver fleksibilitet i planlægningen, muliggør en etapevis udvikling og skaber klarhed over, hvad der gælder hvor og hvornår. Nedenstående diagram viser opdelingen.



III. nr. 2 – Oversigt over lokalplanområdets opdeling

BELIGGENHED OG EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende på Dokken ved Esbjerg Havn. Mod vest afgrænses området af Østre Dokkaj og Newcastlekaj, som ligger ud til Dokhavn. Mod øst afgrænses området af Britanniavej og Englandskaj mod syd.



Ill. nr. 3 - Luftfoto af området

Mod nord afgrænses lokalplanområdet ved krydset ved Østre Havnevej og Toldbodvej. Gående har adgang til området via Landgangen, som også er medtaget op til overgangen over Toldbodvej.

Området omfatter et areal på 37.800m², og området anvendes i dag primært til erhvervsformål i form af kontorer og parkering. I området er desuden en restaurant med tilhørende iskiosk. Terrænet i området fremstår fladt og ligger overordnet i kote 3,00 meter DVR90.

Området består i dag af et sammenhængende planlagt areal fra Landgangen og ned til Parkeston House der er placeret langs Østre Dokkaj. Sydligst i området er Domhuset på hjørnet af Britanniavej og Englandskajen. Området herimellem indeholder Provianthuset i midten, men består herudover primært af parkeringsarealer.

Projektområdet fremstår i dag overvejende fragmenteret, indeholdende bymæssige takter og sammenhænge i den nordligste del fra Parkeston House til Landgangen.

Den eksisterende bebyggelse i området består af fem bygninger, hvoraf to er bevaringsværdige. De bevaringsværdige bebyggelser Provianten og Gl. Havn er herudover en del af et værdifuldt kulturmiljø. De øvrige eksisterende bebyggelser består af større kontordomiciler, herunder retsbygningen.

Da området tidligere har været et ubebygget erhvervsområde med områder for havneoplag, er der ikke karaktergivende beplantning i området.



Ill. nr. 4 - Dronefoto af området, med Retten i Esbjerg i baggrunden

LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Den byggeretsgivende del af lokalplanen giver mulighed for anvendelse til kontorerhverv, serviceerhverv samt publikumsorienterede serviceerhverv i form af café, restaurant og én mindre butik.

Inden for det rammebelagte område gives der desuden mulighed for, at området gennem videre planlægning kan anvendes til hotel- og konferencevirksomhed med tilhørende servicefaciliteter. Der kan også etableres lokaliteter til udstillingsvirksomhed og andre almene oplysningsformål i form af kulturelle aktiviteter såsom udstillinger, foredrag og lignende.

Det fastlægges desuden at publikumsorienterede serviceerhverv skal placeres i bygningers stueetage, for at medvirke til et aktivt bymiljø. Der gives mulighed for op til tre mindre butikker i det rammebelagte område. Begrænsning i antal og størrelse på butikkerne skal sikre, at udbuddet ikke får betydning for den eksisterende detailhandel i bymidten og gågaden, men alene understøtter et varieret og oplevelsesorienteret bymiljø på Dokken.

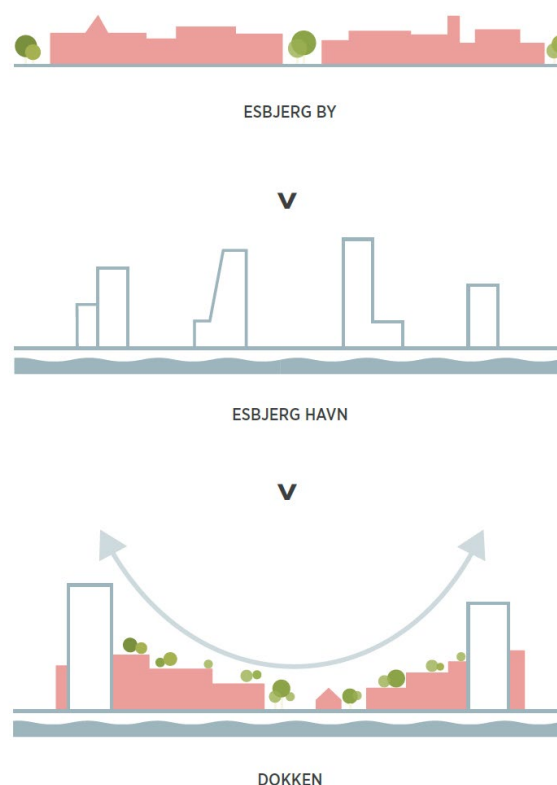


Da området er en del af en ny kommende bydel, sikres det i anvendelsesbestemmelser desuden, at byrum, stræder og færdselsarealer er offentligt tilgængelige arealer. Dette for at sikre, at der på sigt kan opstå en levende bydel med varierede tilbud og samtidig sikre, at byens borgere har mulighed for at kunne tage ophold i området.

Som en del af klimasikringen sikres det, at etage 0, svarende til kote 5,80 meter DVR90 for ny bebyggelse, kun kan anvendes til parkering, varelevering, tekniske funktioner, sekundære rum samt trappe- og rampeanlæg til området fra det omgivende terræn. I forbindelse med udbygningen af Dokken vil al parkering foregå i plinten under byrummet og i parkeringshus, hvorved det sikres, at der opnås et bilfrit miljø.

Bebyggelse

Esbjerg er kendt for sin røde midtby i teglsten og sine ikoniske høje lyse siloer, dette motiv ønskes sammensmeltet med denne lokalplan. Der ønskes således skabt en rød base med varierede etagehøjder mellem 2 og op til 7 etager, der trapper ned imod midten af planen. Som kontrast hertil etableres der lyse høje bygningsvolumener der illuderer havnens lyse siloer. Disse punkter bliver planens højeste og varierer i mellem ca. 5-7, 12-13 og med sit højeste punkt på ca. 23 etager i delområde H, i områdets syd vestligste hjørne ved indsejlingen og Dokhavn.



III. nr. 5 – Principskitse for bebyggelsen

Bestemmelser vedr. bygningernes variation i højde og samlede overordnede materiale, skal være med til at sikre varierede byrum med lys og luft, en levende kant mod omgivende arealer og med sin materialitet skabe et sammenhængende område med klar sammenhængende arkitektonisk identitet.



Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanforslag inkl. parkering i plint svarer til 313%, opgjort med en bebyggelsesprocent for den byggeretsgivende på ca. 274 % og den rammebelagte del på ca. 344 %.

Det skal for planen bemærkes, at al parkering etableres i en plint og et parkeringshus. Da plinten ikke placeres i kælder i traditionel forstand, er den, i henhold til bygningsreglementets beregningsregler, medregnet i den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanen. Ved en fuldt udbygget plan skal der anlægges ca. 35.350 m² parkering og teknik i plinten.



Ill. nr. 6 – Illustrationsplan med fuldt udbyggede område



For den byggeretsgivende del af den nye bebyggelse, er der indført bestemmelser om bebyggelsens indbyrdes placering i form af byggefelter, etageantal og maksimal kote i for hver enkel bygning. Den højeste bygning i lyse nuancer er på 12 etager med mulighed for udnyttelse af 13. etage som tagterrasse. Bygningen sammenbygges på hver side med to øvrige røde bygninger på henholdsvis 5 og 6 etager.

Der er indført bestemmelser, der sikrer at den lyse høje bygning i sin arkitektur understøtter den vertikale retning, og at de materialer der kan benyttes, sikrer intentionen om en lys bygning. Herudover er der indført bestemmelser om, at facaden skal have varierende dybder for at sikre at den ikke fremstår flad.



Ill. nr. 7 – Referencebilleder på retning og dybde

På samme måde er der indført bestemmelser, der sikrer, at de lavere røde bygninger skal fremstå med en variation og dybde i deres facadeudtryk, ligesom der er indført bestemmelser for materialiteten for både den lyse og den røde bebyggelse.



Ill. nr. 8 – Referencebilleder på variation og dybde

I tillæg til ovenstående, giver den byggeretsgivende del mulighed for opførelse af et parkeringshus på ca. 10.500 m² svarende til 7 etager, samt en udbygning af Domhuset på 1.950m² i op til 4 etager.

For parkeringshuset er der indført bestemmelser, der sikrer, at byggeriet udføres i røde farver i form af strækmetal, trælister eller lignende. Samtidig er der krav til at byggeriet skal begrønnes. Der er indført bestemmelser, der sikrer, at tilbygningen til Domhuset etableres i samme udformning og materialitet som det eksisterende byggeri.

For den rammebelagte del regulerer lokalplanens bestemmelser kun delområdet, byggefelter, etagemeter og maksimalhøjde i DVR90 fordelt på de enkelte byggefelter, samt fastlægning af kommende adgangsforhold. Bestemmelser for materialitet og arkitektur mv. henviser derfor kun til planens intentioner om lyse høje bygninger og de underliggende røde bygninger.



Den arkitektoniske kvalitet for bygningerne sikres i de efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner.

De to bevaringsværdige bygninger, Provianten og Gammelhavn, markeret på Kortbilag C, rummer både bygnings- og kulturhistoriske kvaliteter, og udgør en vigtig del af et kulturhistorisk miljø ved Dokhavnen.

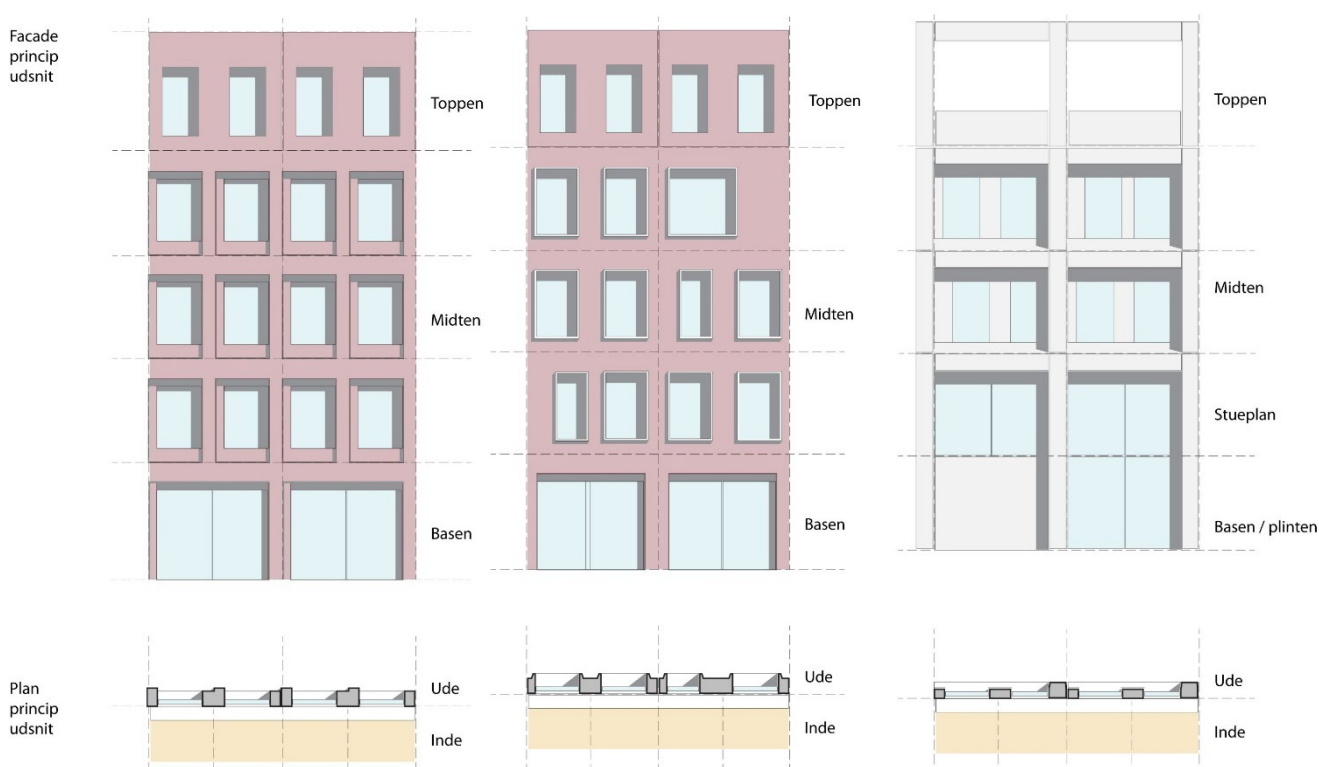
Provianten i delområde L er registreret med middel bevaringsværdi og GI. Havn i delområde A er registreret med høj bevaringsværdi. Lokalplanen sikrer, at de bevaringsværdige bygninger ikke kan nedrives.

Ændringer i facaden kan kun tillades, såfremt de har til hensigt at bevare eller tilbageføre bygningernes oprindelige udtryk. For at opnå en sådan tilladelse skal ændringsforslag tage hensyn til bygningens oprindelige udtryk og anvende de samme typer materialer til facade, vinduer og tag, som oprindeligt har været benyttet. Det indebærer ligeledes, at facadedetaljer skal bevares og at vinduernes oprindelige opsporsning og inddeling skal bevares eller genskabes.

For at sikre Proviantens arkitektoniske fremtoning, må der ikke etableres plint eller terrænforhøjelse direkte op ad bygningens facade mod sydøst eller gavl mod nordvest.

Bygningerne Domhuset, Parkeston House og BDO bygningen er eksisterende ikke-bevaringsværdige bygninger indenfor planområdet. Lokalplanen sikrer, at disse kan ombygges, renoveres og gøres anvendelige til nye eller andre erhvervsmæssige formål under hensyntagen til, at det eksisterende arkitektoniske udtryk bevares. For at opnå dette, er der indført bestemmelse om, at forslag til ændringer af de eksisterende bygninger, skal tage hensyn til og benytte sig af de oprindelige facade- vindues- og tagmaterialer for hvert enkelt projekt eller bygning. Der er indført bestemmelser, der gør, at der kun kan søges tilladelse til nedrivning mod at der udarbejdes en videre lokalplanlægning for nybyggeri.

Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser for skiltning på facader, højde og afstand fra facadelinje for teknik på tage.



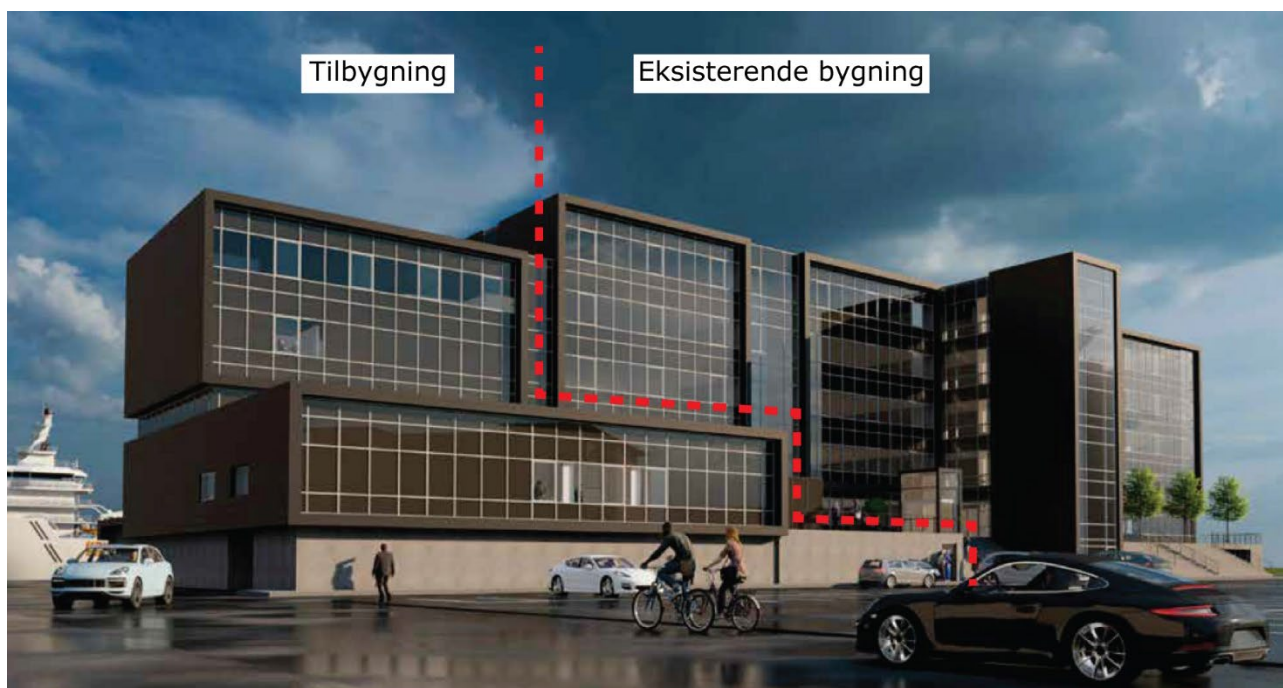
Ill. nr. 9 – Facadeprincip for byggefelt c1, c3 og c2.



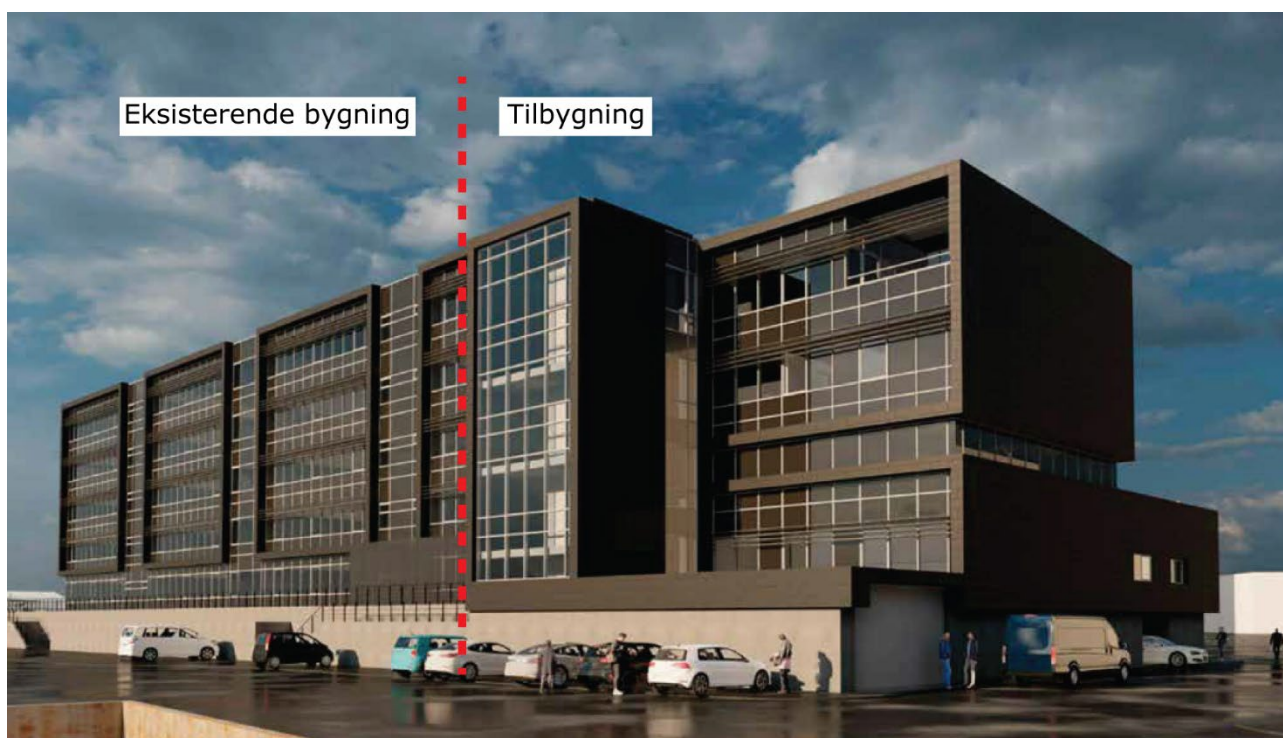
Ill. nr. 10– Opstalt af hvordan facader på byggefelt c1 og c2 kan komme til at se ud



Ill. nr. 11– Opstalt af hvordan facader på byggefelt c1, c2 og c3 kan komme til at se ud.



Ill. nr. 12 – Illustration af hvordan Domhuset, byggefelt c5 og c6, kan komme til at se ud



Ill. nr. 13 – Illustration af hvordan Domhuset, byggefelt c5 og c6, kan komme til at se ud

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger, at der for nybyggeri indenfor den byggeretsgivende del, skal sikres opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet. Dette er et generelt krav, da anvendelsen for området primært er kontor erhverv og service erhverv.

Ved udarbejdelse af lokalplaner for den rammebelagte del, skal der sikres tilstrækkeligt opholdsareal for medarbejdere i tilknytning til hotel, conference og andre mulige anvendelser.

Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ. Som udgangspunkt bør der være sol på 50% af arealet i minimum tre timer ved jævndøgn. Opholdsarealer på terræn skal skærmes med beplantning.

Områdets grønne gaderum og pladser skal være offentligt tilgængelige, og lokalplanen sikrer at der etableres opholdsmuligheder for borgere.



Ill. nr. 14 – Eksempel på hvordan pladsen Lindehavet kan komme til at se ud



I lighed med bestemmelser om bygningers højde og placeringer, søger denne plan at sikre levende og varierede byrum og pladser. Derfor er der i lokalplanen bestemmelser, der sikrer gadeforløb og gårdrum og tre pladسدannelser Stenrevet, Proviantpladsen og Lindehavet.

Stenrevet og Proviantpladsen er rammebelagte og skal lokalplanlægges nærmere i sammenhæng med udbygning af tilstødende delområder. Stenrevet ligger ud mod Dokhavn, åbner området op og byder gående langs kajen ind i området. Proviantpladsen skabes som et indre nedsænket rum omkring den bevaringsværdige bygning Provianten. For den rammebelagte del sætter planen bestemmelser for variation og udbredelsen af beplantede områder samt vekslende materialitet for at opnå varierede rum i den samlede plan.

Indenfor den byggeretsgivende del af lokalplanen etableres pladsen Lindehavet. Pladsen ligger i den nordlige ende, og er et selvstændigt delområde, der binder de eksisterende bygninger og det nye byggeri sammen. Da stormflodsikringen gør at der er en højdeforskel på ca. 2,8 meter fra omkringliggende vejarealer til plintens overkant, er der indført bestemmelser om et samlet trappe- og rampeforløb fra Britanniavej og op pladsen.

For at sikre en bymæssig kvalitet, er der indført bestemmelser for materialitet og begrønning i form af bede og lindetræer som karaktergivende træer, deraf pladsens navn. Til sikring af beplantningens kvalitet er der indført krav til træer og bedes størrelse.

Trafikale forhold

Der er i dag eksisterende adgangsforhold til Dokken via Britanniavej. Lokalplanen fastholder adgangsforhold for biler via Britanniavej til ét samlet parkeringsdæk og et parkeringshus for planområdet under et. Parkeringsdækket etableres således, at det danner en hævet plint i kote 5,80 meter DVR90 for fremtidig bebyggelse. Det eksisterende terræn er i dag kote ca. 3,00 meter DVR90.

Der etableres adgang til plinten via to ensrettede ramper ved Domhuset, så der kan opnås adgang for redningskøretøjer samt påstignings- og afsætningsmuligheder for personer med et handicap ud for de nye bygningers stueetage. Gaderummet på plinten skal udformes på gåendes og cyklendes præmisser, hvorfor hastigheden for kørsel om området holdes meget lavt.

Gående har niveaufri adgang til planområdet via Landgangen direkte fra Esbjerg midtby, endvidere er der indført bestemmelser om at gående langs kajarealerne, Britanniavej og ved pladsåbninger og stræder, skal kunne bevæge sig via trapper og niveaufrie ramper, så der opnås tilgængelighed for alle.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at parkeringskrav for biler er i overensstemmelse med Esbjerg Kommunes "Regulativ for parkering i Indre By", vedtaget i 1998 og revideret i 2010.

Parkeringskravet gælder for et samlet etageareal på op til 25.000 m². For etagearealer der overstiger denne grænse, kan parkeringskravet reduceres med en faktor 0,7, hvis parkeringspladserne etableres som fællesparkering.

Der er ligeledes fastlagt krav til cykelparkering, som skal sikre tilstrækkelig kapacitet i forhold til bygningernes anvendelse og offentlige rum.

I den byggeretsgivende del af lokalplanen fastsættes følgende minimumskrav til etablering af parkeringspladser:

- 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal for kontorer
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal for butik og publikumsorienterede serviceerhverv.
- 15 cykelparkeringspladser pr. pladsdannelse
- 1,3 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for kontorer



- 2 cykelparkeringspladser pr. 100 m² etageareal for butik og publikumsorienterede serviceerhverv, ekskl. restauranter og caféer.
- 1 cykelparkeringsplads pr. 12 gæster ved restauranter og caféer.

Miljømæssige forhold

Lokalplan nr. 00-010-0001 Dokken, Esbjerg, er omfattet af kravet om miljøvurdering jf. miljøvurderingsloven.

Derfor er der udarbejdet en miljørapport i tilknytning lokalplanen. Miljøvurderingen omhandler det samlede projekt, for både den rammebelagte og byggeretsgivende del.

Gennemgang af samtlige miljøparametre (screening og afgrænsning) har resulteret i, at Esbjerg Kommune har udvalgt følgende miljøparametre til nærmere vurdering og behandles i miljørapporten:

- Trafikaleforhold
- Trafikstøj
- Virksomhedsstøj
- Planlægning i område med risikovirksomheder
- Luftforurening
- Regnvand
- Klimahåndtering
- Lokale klimaforhold (vind, sol og skygge)
- Landskab og visuelle forhold
- Kulturarv

Nedenfor gennemgås de enkelte emner i miljørapporten. Emnerne er yderligere belyst i den tilhørende miljørapport.

Trafikale forhold

Vurderinger og fremskrivninger viser, at lokalplanen vil påvirke trafikafviklingen i krydset ved Toldbodvej/Østre Havnevej/Britanniavej i mindre grad, men den generelle trafikstigning vil kræve tiltag for at sikre god trafikafvikling. Eventuelle afværgeforanstaltninger, såsom ombygning af krydset, skal dermed implementeres tidligere, end hvis projektet ikke blev realiseret.

Forud for lokalplanens tilvejebringelse kan trafikken afvikles acceptabelt, men der vil opstå begyndende trængsel, især for venstresving fra Østre Havnevej og trafikanter fra Britanniavej. I 2034 forventes krydset ikke at kunne håndtere trafikken i spidstimerne. Store fysiske ændringer er ikke mulige, men optimering af signalanlæg med bedre signal afvikling, mindre tilpasninger og samordning af andre signaler kan forbedre afviklingen. Trafikanter vil sandsynligvis også tilpasse rejsetider, så spidstrafikken fordeles bedre. Udbygning af området vurderes at få konsekvenser for trafikken i midtbyen, hvilket der bør tages højde for kommende planlægning.



Trafikstøj (vejstøj, jernbanestøj)

Resultaterne af de udførte støjberegninger for trafikstøj viser, at støjgrænserne overholdes på udendørs opholdsarealer på hele projektområdet, og ved samtlige bygningsfacader på alle etager. Resultaterne viser, at støjgrænserne overholdes på udendørs opholdsarealer på hele projektområdet, og ved samtlige bygningsfacader på alle etager.

Virksomhedsstøj

Resultaterne af de udførte beregninger for virksomhedsstøj viser, at facader og udendørs opholdsarealer kun i mindre grad er belastet af støj fra nærliggende virksomheder samt båd- og færgedrift. Resultaterne er indarbejdet i lokalplanens udlægning af udendørs opholdsarealer. Facadestøjen ligger under grænseværdien og vurderes ikke at kræve yderligere afskærmning.

Risikovirksomheder

Projektområdet ved Dokken ligger inden for administrationszonen (500 m) for risikovirksomheden Jutlandia Terminal A/S, som er den eneste relevante risikovirksomhed i området. Jutlandia Terminal A/S er en risikovirksomhed på grund af oplag af en række kemikalier, som klassificeres som sundhedsfarlige, fysisk farlige eller miljøfarlige stoffer og i en mængde, der medfører, at Jutlandia Terminal A/S er en kolonne 2-risikovirksomhed.

Ved udarbejdelsen af lokalplansforslaget har Esbjerg Kommune hørt risikomyndighederne og inddraget høringssvarene i lokalplanens udarbejdelse, jf. § 3 i Bekendtgørelse nr. 371 af 21/04 2016 om planlægning omkring risikovirksomheder.

Esbjerg Kommune har foretaget høring af nedenstående risikomyndigheder:

- Sydvestjysk Brandvæsen
- Arbejdstilsynet
- Syd- og Sønderjyllands Politi
- Esbjerg Kommune, Miljø

Esbjerg Kommune har modtaget høringssvar fra Syd- og Sønderjyllands Politi, Sydvestjysk Brandvæsen, Arbejdstilsynet og Esbjerg Kommune, Miljø.

Syd- og Sønderjyllands Politi, Sydvestjysk Brandvæsen og Arbejdstilsynet har ikke bemærkninger til planforslaget.

Esbjerg Kommune, Miljø understreger vigtigheden af at rammelokalplanens anvendelsesmuligheder ikke udvides yderligere i kommende lokalplaner for området. Særligt med fokus på, at området fortsat friholdes for institutioner med svært evakuerbare personer samt institutioner, der indgår i det offentlige beredskab.

Esbjerg Kommune, Miljø gør opmærksom på, at en del af planområdet ligger indenfor administrationszonen (500 m), der er udlagt omkring risikovirksomheden Jutlandia Terminal A/S. Jutlandia Terminal A/S er en risikovirksomhed på grund af oplag af en række kemikalier/stoffer, som er klassificeret som sundhedsfarlige, fysisk farlige eller miljøfarlige og i en mængde, der medfører, at Jutlandia Terminal A/S er en kolonne 2-risikovirksomhed. De farlige stoffer opbevares i mindre oplagsenheder, og der er foranstaltninger, der sikrer mod indbyrdes påvirkning.

Esbjerg Kommune, Miljø oplyser, at risikomyndigheder har vurderet Jutlandia Terminal A/S's sikkerhedsdokument i overensstemmelse med risikobekendtgørelsens bestemmelser. Det er her angivet, at



sikkerhedszone og planlægningszone (maksimal konsekvensafstand) er af lokal udstrækning umiddelbart i nærheden af virksomheden.

Det er derfor Esbjerg Kommune, Miljøs vurdering, at eventuelle større uheld på Jutlandia Terminal A/S ikke vil påvirke planområdet og dermed udsætte borgere og miljø for en uacceptabel risiko.

Da Jutlandia Terminal A/S's planlægningszone er af lokal udstrækning omkring virksomheden, vurderer Esbjerg Kommune, Miljø, ligeledes at et større persontryk på Dokken ikke vil påvirke risikovirksomhedens samfundsrisiko. Det er derfor Esbjerg Kommunes vurdering, at ændringer i planområdet med et øget persontryk og trafik i området ikke vil forringe risikovirksomhedens drift- og udviklingsmulighed.

Esbjerg Kommune, Miljø vurderer at der inden for administrationszonen (500 m fra en risikovirksomhed) kan planlægges for at udvikle Dokken for kontorerhverv, liberalt erhverv, conference og hotel samt cafeer og enkelte butikker på Dokken, da det i miljørapporten er godtgjort, at Jutlandia Terminal A/S ikke vil blive begrænset på virksomhedens drifts- eller udviklingsmulighed, og da det vurderes, at den samfundsmæssige risiko ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

På baggrund af høringssvarene vurderer Esbjerg Kommune, at den nye lokalplan, herunder muligheden for etablering af hotel og andre publikumsorienterede funktioner på Dokken, ikke medfører forhold, der påvirker områdets risikovirksomhed, og at der ikke er risiko forbundet med realisering af planlægningen. Lokalplanens gennemførelse forventes at øge persontrykket og trafikken i lokalområdet, men denne stigning vurderes ikke at få betydning for Jutlandia Terminal A/S' drift eller udviklingsmulighed, og det vurderes, at der er risiko forbundet med realisering af planlægningen.

Esbjerg Kommune vurderer, at der er taget højde for den nationale interesse med at forebygge, at større uheld på risikovirksomheder vil kunne være til fare for mennesker og miljø i områderne omkring risikovirksomhederne, idet der i planlægningen omkring eksisterende risikovirksomheder og eventuelle nye risikovirksomheder sikres, at risikoen som følge af et større uheld på en risikovirksomhed er inden for acceptkriteriet, og at det er sikret, at der fastsættes krav om foranstaltninger med henblik på at forebygge eventuelle uheld herunder minimering af risiko for lukning af strategiske veje.

Luftforurening

Støv- og støjgener i anlægsfasen:

Anlægsfasen vil kunne give anledning til støj- og støjgener i omgivelserne. Det forudsættes, at generne forsøges minimeret mest muligt.

Esbjerg Kommunes "Forskrift for visse miljøforhold ved midlertidige bygge- og anlægsarbejder i Esbjerg og Fanø Kommune" skal overholdes.

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

Produktionserhverv

Det vurderes og konkluderes samlet ud fra en konservativ betragtning, at Citycentralens aktiviteter ikke vil give anledning til væsentlige luftgener i projektområdet, såfremt der udelukkende bygges op til kote 62,00 meter DVR90. Ved bebyggelse i højere højder, vil det ikke være muligt at placere teknikhuse til friskluftindtag eller åbne vinduer. Herunder også en evt. tagterrasse.

Afledning af regnvand

Området overholder den maksimale afløbskoefficient på 80%. DIN Forsynings regnvandsledninger er hydraulisk belastet og der bør derfor ske tiltag der sikrer at serviceniveauet opretholdes. Der skal ansøges om udledningstilladelse fra området på de nuværende udløb i Kajen.



De eksisterende lavninger i området ændres/fjernes ved bebyggelse og det skal vurderes om der i en eftersituation kan ske en større udledning til havnen eller om der skal forsinkes i området, enten ved anvendelse af tagvand til toiletskyl eller om der skal ske forsinkelse på anden vis f.eks. ved rørbassin. Strømningsveje indenfor og udenfor projektområdet skal udformes så risikoen for oversvømmelser begrænses.

Klimahåndtering

I forbindelse med planlægning af ny bebyggelse på Dokken er der udført beregningsscenarier for at fastslå en sikringshøjde på nyt terræn, kaldet plinten.

Vurderingen udføres for at sikre at der kan planlægges i et område der er udpeget i kommuneplanen som alvorlig oversvømmelsestrussel.

De i miljørapporten gennemførte analyser af stormflod, tidevand og klimabidrag konkluderer, at etablering af plinten i kote 5,8 meter DVR90 medfører et robust sikringsniveau for den afgrænsede byggeretsgivende del af lokalplanområdet. Plinten kan ligeledes indgå som et element i en samlet afværgeforanstaltning for et større område, der skal etableres ved udarbejdelsen af efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner indenfor området.

Lokale klimaforhold (vind, sol og skygge)

Vind

Der kan opnås et komfortabelt niveau for gående set over året, dog vil der kunne opleves passager med ubehagelig vind for gående alt efter vindretningen. Ankommer man i bil på særligt blæsende dage, vil man kunne gå uhindret fra sin parkeringsplads i plinten direkte op i bygningen uden at skulle bevæge sig gennem byrummene.

Det vurderes at vindtunneller ikke kan undgås uanset hvordan et byrum indrettes i et ofte blæsende miljø, hvorfor der i de øvrige indre gader ikke ses behov for særlige tiltag.

Sol og skygge

Projektets skyggepåvirkning af de omkringliggende arealer vurderes til lav. Det vurderes positivt at Nordre Dokkaj kun skyggepåvirkes direkte i de mørkeste vintermåneder af planforslaget. Samtidigt ses der kun skyggepåvirkning af erhvervsarealet vest for projektområdet fra de sene eftermiddagstimer. Det vurderes, at planområdet uanset fremtidig udformning, vil kunne kaste skygger på øvrige arealer fra sidst på eftermiddagen.

Skyggepåvirkningen er naturligt nok størst om morgenen og om aftenen, samt i dagtimerne i vinterperioden.

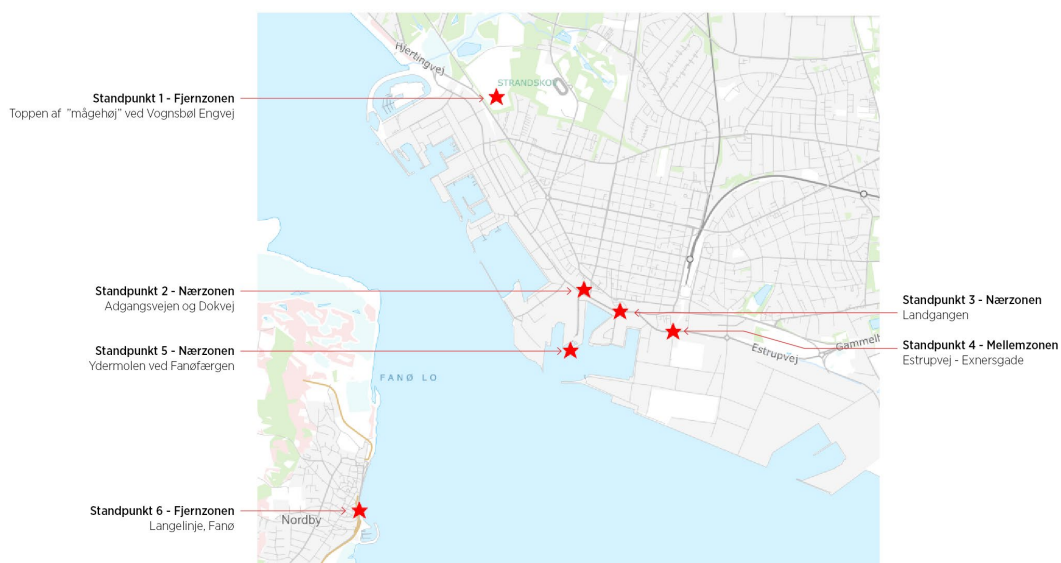
Det vurderes at selv om projektet i løbet af vintermåneder kaster meget skygge på byrummene, vil de ikke opleves som mørke grundet nedtrapning i etageantallet ved Proviantpladsen og åbningerne mod omgivelserne for Lindehavet og Stenrevet.

Landskab og visuelle forhold

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen, zonen strækker sig fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet. Kommunerne skal i kystnærhedszonen tage særlige hensyn, når der planlægges ved kysten. Det er en national interesse, at kystnærhedszonen skal søges, friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af nærhed til kysten, idet det er hensigten, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Af planlovens §16, stk. 3 fremgår, at der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og ved bygningshøjder højere end 8,5 m skal der anføres en begrundelse for den større højde.

Herudover skal redegørelsen til planforslaget omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

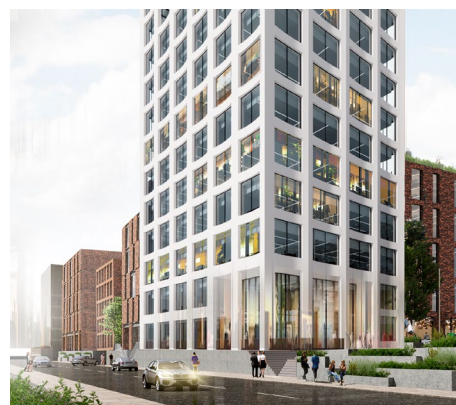


Ill. nr. 15 – Udvalgte fotostandpunkter

Som helhed vurderes det, at planforslaget med tilføjelsen af krav til arkitektur i lokalplanens § 8, vil fremstå som en arkitektonisk helhed i samspil med omgivelserne og i en skala der møder både de omgivende eksisterende bygninger i planområdet og havnens store skala med de lyse højere dele.



*Ill. nr. 16 - Hvid model fra standpunkt 2
ikke arkitektonisk bearbejdet*

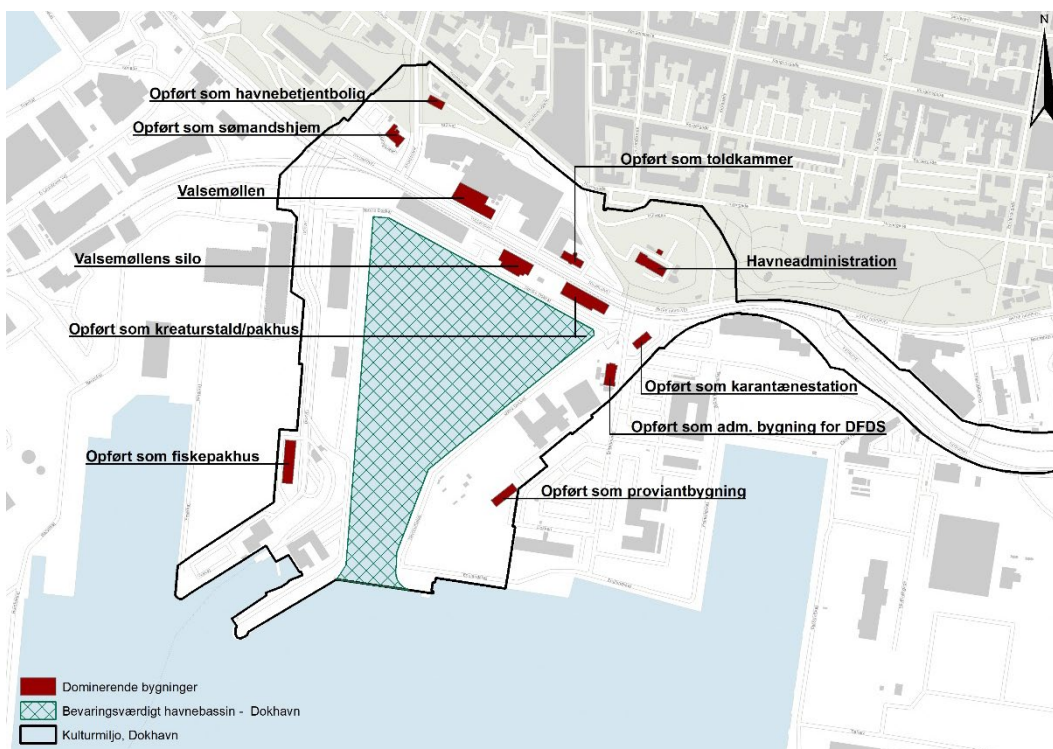


Ill. nr. 17 – Model, arkitektonisk bearbejdet

Planforslaget vurderes ikke at påvirke varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser, og det vurderes at en fuld udbygning kan berige oplevelsen langs havnen på vej gennem Esbjerg eller set fra vandet.

Kulturarv

Planlægningsområdet ligger ud for Dokhavn. Dokhavn er den ældste del af Esbjerg Havn, og er af Slots- og Kulturstyrelsen udpeget til ét af Danmarks 25 nationale industriminder. Dokhavn er således vigtig for forståelsen af industrikulturen i Danmark. Vestre Dokkaj, Nordre Dokkaj, Østre Dokkaj og Newcastlekaj samt det sejlbare vandareal indgår i udpegningen.



Ill. nr. 18 - Dokhavnsområdet med kulturmiljøafgrænsning og bevaringsværdige bygninger

Gennem research og kvalitative vurderinger, vurderes planforslagets påvirkning på det udpegede værdifulde kulturmiljø omkring Dokhavn som lille til ingen påvirkning. Påvirkningen af de bevaringsværdige bygninger indenfor planområdet vurderes, ud fra de retningslinjer, der findes i Kommuneplan 2026-38, samt registreringen af kulturmiljøet omkring Dokhavn, som lille til ingen påvirkning.

Gennem research af havnens historie træder det særligt frem, at havnen altid er under udvikling og tilpasning til nye krav og muligheder. Det vurderes i sin helhed, at planforslagets påvirkning af kulturmiljøet har lille til ingen påvirkning.

ANDRE PLANER OG LOVE

Forhold til anden planlægning

Kommuneplanændring

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2026-38, idet der i lokalplanen gives mulighed for etablering af butikker.

På den baggrund er ændring nr. 2026.12 til kommuneplanen offentliggjort samtidig med denne lokalplan. I Kommuneplanændringen redegøres der nærmere for ændringen.

I det nedenstående redegøres for sammenhængen mellem lokalplanen og kommuneplanændringen.



Zoneforhold

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone, planområdet er beliggende i plandistrikt Indre By og forbliver heri.

Anvendelse

Anvendelsen er i kommuneplanen fastlagt til serviceområde. For at understøtte et varieret og oplevelsesorienteret bymiljø på Dokken udvider kommuneplanændringen anvendelsesmulighederne specifikt for Dokken, så der kan etableres få mindre butikker i området. Muligheden for butikker tilføjes i rammeanvendelsens retningslinje og redegørelse.

Lokalplanområdet kan ligeledes anvendes til kontor- og serviceerhverv, hotel, butikker, café, restaurant, konference, udstillings- og foredragsvirksomhed, parkeringsanlæg og beslægtede aktiviteter.

For at understøtte et aktivt og tilgængeligt bymiljø sikres det i lokalplanen, at restauranter, caféer og butikker udelukkende placeres i stueetagen, for dermed at have direkte relation til det offentlige gaderum.

Kommuneplanrammens anvendelsesmulighed for offentlige og almennyttige tilbud, begrænses til udstillings virksomhed og andre almene oplysningsformål i form af foredrag og lignende. Det specificeres i lokalplanen at der ikke gives mulighed for undervisningsinstitutioner. Dette på baggrund af et ønske om at samordne flere uddannelser på andre udvalgte lokationer i Esbjerg.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanforslag inkl. parkering i plint svarer til 313%, opgjort med en bebyggelsesprocent for den byggeretsgivende på ca. 274 % og den rammebelagte del på ca. 344 %. Dette er i tråd med kommuneplanrammen der angiver en bebyggelsesprocent på maksimalt 400%, i lighed med den øvrige midtby.

Lokalplanen regulerer for rammedelen kun delområder, byggefeltet, etagemeter og maksimalhøjde i DVR90 på de enkelte byggefeltet.

Opholdsarealer

Kommuneplan stiller krav om opholdsareal, der svarer til 5 % af bebyggelsens etageareal for erhvervsområder. Lokalplanen sikrer dette ved at indføre krav om at der ved nybyggeri skal sikres opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet. Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ, arealer skal skærmes med beplantning.

Bevaringsværdige bygninger

Indenfor lokalplanafrænsningen findes to bevaringsværdige bygninger Provianten og Gammelhavn. Disse bygninger rummer både bygnings- og kulturhistoriske kvaliteter, og udgør en vigtig del af et kulturhistorisk miljø ved Dokhavnen, som skal bevares.

Lokalplanen sikrer at bygningerne ikke nedrives og at ombygning og renovering sker i respekt for bygningernes oprindelige arkitektur.

Oversvømmelsestrussel – Alvorlig

Området er i Kommuneplan 2026-32 udpeget som område med "oversvømmelsestrussel – alvorlig". Udpegningen er sket med baggrund i fare for oversvømmelse fra stormflod. Ifølge kommuneplanens retningslinje KL3, betyder det, at der ikke kan planlægges for ny bebyggelse med mindre, at det ved nye valide beregninger kan påvises, at der ikke er risiko for denne type oversvømmelse i fremtiden. Dette kan være i



form af et eventuelt nyt forbedret datagrundlag eller ved at området indgår i en godkendt samlet løsning med afværgeforanstaltninger for et større område end det aktuelle lokalplanområde.

Dokken er beliggende i et område, som af staten er udpeget som risikoområde efter Oversvømmelsesloven. I den lovpligtige kommunale risikostyringsplan indgår derfor sikring af Esbjerg by mod stormflod. Der foreligger en samlet godkendt løsning for fase 1 i form af en højvandsmur langs Adgangsvejen og HE Bluhmes Vej fra Niels Juels Gade til Esbjerg Strand, som sikring frem mod 2065. Som fase 2 for denne del af strækningen er der udarbejdet et skitseprojekt i form af Havnestrøget længere oppe mod byen, som skal sikre byen efter 2065. Herudover er der iværksat en statslig ledet forundersøgelse, som skal munde ud i et forprojekt i form af fase 3 af en samlet løsning for hele strækningen fra Måde i Syd til Hjerting i nord.

Det er derfor en forudsætning for lokalplanen ved Dokken, at afværgeforanstaltningerne for lokalplanområdet kan indgå i en fremtidig samlet godkendt løsning for stormflodssikring af Esbjerg by.

De i miljørapporten gennemførte analyser af stormflod, tidevand og klimabidrag konkluderer, at etablering af plinten i kote 5,8m DVR90 medfører et robust sikringsniveau for den afgrænsede og byggeretsgivende del af lokalplanområdet og som sådan kan indgå som et element i en fremtidig samlet godkendt løsning til stormflodssikring af Esbjerg by.

I forbindelse med en senere udbygning af området ved Dokken med deraf følgende udarbejdelse af yderligere

I forbindelse med den videre udbygning af området ved Dokken, med udarbejdelse af nye byggeretsgivende lokalplaner, vil der allerede i den førstkomende lokalplan blive stillet krav om, at lokalplanområdet skal sikres med faste og/eller mobile højvandsmure eller andre tilsvarende afværgeforanstaltninger. Disse tiltag skal kunne indgå i en fremtidig samlet godkendt løsning for stormflodssikring af Esbjerg by.

Miljørapportens afsnit 11 skitserer to principper for, hvordan der i en senere planlægning kan etableres faste og/eller mobile højvandsmure med henblik på bl.a. at sikre adgang og mulighed for evakuering fra Dokken til den resterende del af Esbjerg by under stormflod. Den endelige udformning og placering af sikringstiltag vil først skulle fastlægges i forbindelse med kommende byggeretsgivende planlægning.

Kulturmiljøer

Bevaringsværdige helheder, bebyggelser og anlæg skal fastholdes som kulturmiljøer. Inden for kulturmiljøer skal bebyggelse og anlæg placeres og udformes, så det indpasses bedst muligt i kulturmiljøet og på en måde så det bidrager til at fastholde, forbedre og genskabe kulturmiljøer.

I forbindelse med udarbejdelsen af planen er der udarbejdet en miljøvurdering der forholder sig til følgende retningslinjer for kommuneplanen i forbindelse med lokalplanlægningen: BE 6: Bevaringsværdigt havnebassin – Dokhavn, BE 7: Kulturmiljø, BE 8: Nyanlæg og arealudlæg i kulturmiljøer.

Industriminde

Dokhavn er den ældste del af Esbjerg Havn og er af Slots- og Kulturstyrelsen udpeget til ét af Danmarks 25 nationale industriminder. Dokhavn er derfor vigtigt for forståelsen af industrikulturen i Danmark. Dette emne er behandlet i miljøvurderingen af planen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Zonen strækker sig fra strandkanten og ca. 3 km ind i landet.



Det er en national interesse, at kystnærhedszonen skal søges, friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af nærhed til kysten, idet det er hensigten, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi.

Af planlovens §16, stk. 4 fremgår, at der i redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og ved bygningshøjder højere end 8,5 m skal der anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen til planforslaget omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

I forbindelse med udarbejdelsen af miljøvurderingen af planen er der udarbejdet seks standpunktsvisualiseringer til belysning af dette.

Det vurderes samlet at planforslaget ikke påvirker eller har meget lille påvirkning af kystnærhedszonen, særligt da nærheden til kysten kun opleves på meget nært hold eller fra stor afstand, hvor forslaget blander sig ind i den bymæssige og industrielle skala. Det vurderes, at adgangen til eller udsyn til Dokhavn ikke hindres.

Planforslaget vurderes ikke at påvirke varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser, og det vurderes at en fuld udbygning kan berige oplevelsen langs havnen på vej gennem Esbjerg eller set fra vandet.

Lufthavnens hindringsplan

Området ligger ikke indenfor lufthavnens hindringsplan, udpeget i kommuneplanen.

Eksisterende lokalplaner

Inden for lokalplanområdet gælder følgende lokalplaner: Lokalplan nr. 460 For et center- og erhvervsområde på Dokhavnen, samt Lokalplan 01-010-0008 Esbjerg, Indre By / Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 460 For et center- og erhvervsområde på Dokhavnen.

Lokalplan 01-010-0008 bliver aflyst ved denne lokalplans endelige vedtagelse.

Lokalplan 460 bliver aflyst for den del der er omfattet af nærværende lokalplan.

Sektorplaner

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Esbjerg Kommunes spildevandsplan. Området er planlagt til at være alment forsynet.

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

Ad hoc relevante sektorplaner

Varmeforsyning

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

Projektets omfang medfører, at der kan opstå behov for forstærkning eller udvidelse af distributionsnettet i området.

Dette skal afklares i samspil mellem Din Forsyning Varme, Esbjerg kommune som varmemyndighed og projektudvikler når bebyggelse i lokalplanområdet skal realiseres. Afklaringen er afgørende for at afdække, hvorvidt der kræves en tilladelse jf. Varmeforsyningsloven og Projektbekendtgørelsen.



Vandforsyning

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

Forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter

Lokalplan nr. 01-010-0034 Dokken, er omfattet af kravet om miljøvurdering jf. miljøvurderingsloven.

Derfor er der udarbejdet en miljørapport i tilknytning til Lokalplan nr. 00-010-0001 Dokken. Miljøvurderingen omhandler det samlede projekt, for både den rammebelagte og byggeretsgivende del.

Museumsloven

Ifølge Museumsloven har bygherren ret til, før der igangsættes jordarbejde, at anmode Sydvestjyske Museer om en udtalelse om risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder. Det kan være hensigtsmæssigt for at forebygge forsinkelse ved bygge- og/eller anlægs- arbejde. Udtalelsen skal tilkendegive, om det er nødvendigt at gennemføre en arkæologisk undersøgelse. Formålet er at sikre væsentlige bevaringsværdier for eftertiden.

Findes der i lokalplanområdet under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet (Museumslovens § 27). Fundet skal straks anmeldes til Sydvestjyske Museer.

Naturbeskyttelsesloven

Der findes ikke naturbeskyttede områder inden for planområdet.

Vandløbsloven

Planen vedrører ikke vandløbsloven, da der ikke forefindes vandløb i lokalplanområdet.

Jordforureningsloven

Ifølge miljøbeskyttelsesloven (LBK nr 48 af 12/01/2024) og jordforureningsloven (LBK nr. 282 af 27/03/2017) gælder, at anlægsarbejdet skal standse og kommunen underrettes, hvis der under bygge-, anlægs- og jordarbejde konstateres forurening. Der skal i så fald foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse mv. Eventuelt kan en umiddelbar indsats over for forurening være påkrævet. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra området fremgår af Jordflytningsbekendtgørelsen (BEK nr. 1452 af 07/12/2015).

Området er beliggende i byzone, hvorfor jorden antages at være lettere forurenede, jf. jordforureningslovens § 50a. Byzone klassificeres som udgangspunktet som område, hvor jorden antages at være lettere forurenede.

Dele af området er ifølge Danmarks Miljøportals arealinformation V1 kortlagt, det vil sige viden om aktiviteter, der kan have forårsaget forurening – enten på selve arealet eller på nærliggende arealer, som kan have påvirket det. Der er der ikke tale om dokumenteret forurening.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er ikke beliggende i et område med drikkevandsinteresser.



Natura 2000

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen/projektet kan skade et Natura 2000-område.

Planen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter Direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de europæiske fællesskaber. Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000 område, samt at ingen Natura 2000 områder vil blive påvirket.

Begrundelsen er at planen ikke ligger inden for et Natura 2000-område, samt at ingen Natura 2000-områder vil blive påvirket af planen, da ændringerne i planen ikke er væsensforskellige fra den eksisterende planlægning for lokalplanområdet. Det nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet Vadehavet samt fuglebeskyttelses- og ramsarområdet Vadehavet.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/raste- områder og mod at forstyrre fugle på reder.

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



Forhold til gældende servitutter

Der er foretaget en gennemgang af de tinglyste servitutter. Der er på ejendomme indenfor lokalplanområdet i alt tinglyst 20 servitutter, heraf tre lokalplaner og 4 øvrige servitutter, der alene vedrører arealer udenfor lokalplanområdet.

Der er den 22/10 2015, under løbenummer 1006809202 tinglyst en deklaration om udstykning, byggeretslige skel mv. Servitутten, der er en privatretlig tilstandsservitut, regulerer alene lokalplanmæssige forhold og aflyses derved jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 24 ved den endelige vedtagelse og anmeldelse af lokalplanen til PlanData

De resterende servitutter, der alle er privatretlige servitutter, berøres ikke af eller påvirker lokalplanlægningen. Der aflyses ikke andre servitutter.

Følgende servitutter gælder for lokalplanområdet:

Matr.nr.	Dato Løbenr.	Akt	Tekst	Privatretlig	Offentretlig	Også lys på	
1203a	18.11.2014-1005840976		Servitut om adgangsbegrænsning		x		Gælder motorvejen
	22.06.1968-6432-49	49 T 117	Dok om byggeafstand til bygning mv	x		1203g, 1203q	Er stedsfæstet
	15.09.2004-31974-49	49_T_117	Lokalplan nr. 460		x	1203e, 1203f, 1203g, 1203q,	
	12.12.2014-1005911309		Kontrakt om leje af havneareal	x			Er beliggende udenfor lokalplanområdet
	12.10.2015-1006786190		Vedtægter	x		1203e, 1203f, 1203g, 1203q, 1203k, 1203l,	Er stedsfæstet
	22.10.2015-1006809202		Deklaration om udstykning, byggeretligt skel, parkeringsforhold m.v.	x		1203e, 1203f, 1203g, 1203q, 1203k, 1203l,	Er stedsfæstet
1203e	11.12.2006-39085-49	49_Y_725	Lejekontrakt nr. 3128 med Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S	x			Er stedsfæstet
	07.07.2016-1007426048		Deklaration om byggeretligt skel m.v.	x		1203g, 1203q,	Er stedsfæstet
1203f	04.10.2016-1007684576		Kontrakt	x			Er stedsfæstet
1203g, 1203q	11.12.2006-39083-49	49 AG 791	Lejekontrakt nr. 3112 med Udviklingselskabet Esbjerg Dokhavn A/S	x		1203l	Er stedsfæstet
	06.06.2008-13978-49	49 AG 791	Lyst påtegning på lejekontrakt nr. 3112	x		1203l, 1203p	Er stedsfæstet
	07.05.2018-1009774730		Deklaration om byggeretligt skel	x			Er stedsfæstet
1203k	11.12.2006-39086-49	49 AK 138	Lejekontrakt nr. 3203 med Bjarne Pedersen A/S	x			Er stedsfæstet
1203l	24.04.2018-1009743405		Deklaration om byggeretligt skel	x			Er stedsfæstet
1205q	25.11.2003-45294-49	49_AH_615	Lejekontrakt nr. 3144	x			Er stedsfæstet



RETSVIRKNINGER

Efter Plan & Byudviklingsudvalgets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens § 18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg mv., der er omtalt i planen.

Byrådet kan ifølge Planlovens § 19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen.

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra byrådet og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til Planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser.

Esbjerg Kommune har påtaleret, for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

Midlertidige retsvirkninger

Fra starten af den offentlige høringsperiode har lokalplanforslaget efter Planlovens § 17 den midlertidige retsvirkning, at ejendomme inden for området ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for foregribelse af den endelige plans indhold.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. En byggetilladelse, der er udstedt før offentliggørelsen af planforslaget, berøres ikke.

Den foreløbige retsvirkning gælder indtil lokalplanen er offentliggjort efter endelig vedtagelse. Dog gælder den foreløbige retsvirkning højst ét år efter offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Efter den offentlige høringsperiode, og inden Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade, at ejendomme bebygges eller udnyttes efter forslaget, hvis dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om et byggearbejde m.v., der er lokalplanpligtigt.



BESTEMMELSER

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen har til formål

at sikre, at området opnår en blandet anvendelse og indrettes så det styrker forbindelsen mellem by og havn.

at sikre, grønne gennemgående gaderum og pladser med offentlig adgang.

at fastlægge placering af bygninger, gaderum og pladser, på en måde der sikrer udkigszoner og forbindelser mod de omkringliggende havnearealer.

at sikre, at ny bebyggelse højvandssikres til kote 5,80 meter DVR90.

at sikre at eksisterende og bevaringsværdige bygninger bevares i udtryk og form.

at fastlægge de overordnede rammer for den efterfølgende lokalplanlægning af den rammebelagte del.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONEBESTEMMELSER

§2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på Kortbilag A - Matrikelkort og omfatter matrikelnummer 1203e, 1203f, 1203g, 1203k, 1203l, 1203p, 1203q, dele af matrikelnummer 1203a, 1205a, 1205q og 7000d samt alle parceller der efter byrådets 1. behandling af lokalplanen udstykkes heraf.

§2.2. Lokalplanområdet er opdelt som vist på Kortbilag B, i delområderne A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K og L med inddeling af byggefeltet som vist på Kortbilag C.

§2.3. Nærværende lokalplan er byggeretsgivende for Delområderne A, B, C, D og L.
Delområde E, F, G, H, I, J og K er uden byggeret og kræver nærmere lokalplanlægning.

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

§3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Fælles bestemmelser

§3.1 Alle delområder kan anvendes til kontorerhverv uden krav om havnerelation.



- §3.2 For Delområde C, E, F, G, H, I, J og K gælder at etage 0 skal anvendes til parkering og tekniske funktioner herunder depoter, renovation, omklædningsfaciliteter for personale og værksted for teknisk personale, samt plads og trappeanlæg til område B og K fra det omgivende terræn.
- §3.3 Delområde A, eksklusivt eksisterende byggeri, samt B og K, skal anvendes til byrum, stræder og færdselsarealer, der er tilgængelige for offentligheden.
- §3.4 Der må ikke etableres erhverv med en miljøpåvirkning større end klasse 2, i henhold til håndbog om miljø og planlægning.

Byggeretsgivende

- §3.5 Delområderne A, C, D og L må kun anvendes til kontorerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv i form af café og restaurant samt frisører, ejendomsmæglere og lignende.
- §3.6 Indenfor Delområde C kan der desuden etableres én udvalgswarebutik. Butikkens bruttoetageareal må ikke 200 m².
- §3.7 Publikumsorienterede serviceerhverv og butik skal placeres i stueetagen*.
- §3.8 Byggefelt c4 er undtaget for §3.5 og §3.6. Bebyggelsen skal anvendes til parkeringshus.

Rammebelagte

- §3.9 Delområderne E, F, G, H, I og J må kun anvendes til kontorerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv i form af café og restaurant samt frisører, ejendomsmæglere og lignende.
- §3.10 Delområde E, F, G, H, I og J kan ud over det i §3.9 nævnte anvendes til udvalgswarebutikker, under forudsætning af:
- At den enkelte butik ikke overstiger et bruttoetageareal på 200 m²
 - At der maksimalt etableres tre butikker indenfor den rammebelagte del
 - At butikker placeres i stueetagen*
- §3.11 Delområde H kan, ud over det i §§3.9 og 3.10 nævnte, anvendes til hotel- og konferencevirksomhed med tilhørende servicefaciliteter og serviceerhverv.
- §3.12 Delområde G, H og I kan, ud over det i §§3.9 -3.11 nævnte, anvendes til lokaliteter for udstillings virksomhed og andre almene oplysningsformål i form af foredrag, kurser og lignende.
- Bestemmelsen omfatter ikke uddannelses- eller undervisningsinstitutioner, herunder skoler, videregående uddannelser eller lignende regelmæssig undervisning.
- §3.13 Stueetage* i delområde H kan, ud over det i §§3.9 - 3.12 nævnte, anvendes til parkering.

** Stueetage svarer til etagen over plinten.*



§4 UDSYKNING

- §4.1 Der kan ske udstykning af de enkelte delområder og byggefeltet som sokkeludstyknings, som disse er afgrænset på Kortbilag C. Bestemmelsen gælder ikke for Delområde K.
- §4.2 Delområde K kan ikke udstykkes yderligere, dog kan der ske udstykning af tekniske anlæg samt ske mindre skel tilretninger langs delområder og byggefeltet.
- §4.3 Der er ikke krav til mindste grundstørrelser.

§5 VEJE, STIER OG PARKERING

Fælles bestemmelser

- §5.1 Der skal sikres vejadgange fra Britanniavej, Østre Dok Kaj og Englands kaj i princippet som vist på Kortbilag D.
- §5.2 Pladser og gaderum som vist på Kortbilag E, skal udformes og indrettes på gåendes og cyklendes præmisser.
- §5.3 Der skal via vejstykker a-a og b-b sikres adgang til delområde B og K via rampe, efter følgende forudsætninger:
- Rampen skal udlægges i en bredde af 7,5 meter.
 - Vejstykke a-a er for indgående trafik.
 - Vejstykke b-b er for udgående trafik.
- §5.4 Vejstykke c-c skal udlægges i en bredde af 7,5 meter.
- §5.5 Der kan etableres afsætningslomme ud for delområde B og C langs Britanniavej.
- §5.6 Der skal ved ud- og indkørsler sikres oversigtsforhold svarende til gældende vejregler.
- §5.7 Lokalplanområdet skal indrettes, så det ikke er nødvendigt for lastbiler at bakke, hvor der færdes bløde trafikanter.
- §5.8 Kørearealerne i området skal indrettes, så køretøjer ikke bakker til og fra Britanniavej, Østre Dok Kaj og Englands kaj.
- §5.9 Der skal opretholdes stiadgang til lokalplanområdet fra Britanniavej samt ad gangbroen over Toldbodvej (Landgangen) som vist på Kortbilag D.
- §5.10 Der skal sikres adgang til lokalplanområdet for gående til de tilstødende kajarealer som vist på Kortbilag D.



§5.11 Alle færdselsarealer skal, hvor der er forskelle i terrænniveau, udformes med trapper og ramper eller elevatorer så der opnås tilgængelighed for alle.

Undtaget herfor er trappeanlæg mod kajanlæg mellem delområde F og G samt H og I.

§5.12 Afhentning af renovation, varelevering og lignende skal foregå via plinten (etage 0) eller i integreret indvendig varegård i bebyggelsens 0. etage.

Byggeretsgivende del

§5.13 Afhentning af renovation, varelevering og lignende for den byggeretsgivende del, er undtaget fra §5.12.

§5.14 Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 1 parkeringsplads pr. 75 m² etageareal for kontorer
- 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal for butik og publikumsorienterede serviceerhverv

§5.15 Parkeringskravet gælder for et samlet etageareal på op til 25.000 m².

For efterfølgende etageareal kan kravet reduceres med en faktor på 0,7 ved beregning af antal parkeringsbåse, hvor disse anlægges som fællesparkering.

§5.16 Der skal mindst anlægges følgende cykelparkering:

- 15 cykelparkeringspladser ved pladسدannelser såsom Lindehavet
- 1,3 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for kontorer
- 2,0 cykelparkeringsplads pr. 100 m² etageareal for butik og publikumsorienterede serviceerhverv, eksklusivt restauranter og caféer
- 1 cykelparkeringsplads pr. 12 gæster ved restauranter og caféer

§6 LEDNINGSANLÆG M.V.

Fælles bestemmelser

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

§6.2 Belysning på facader, i byrum og langs gang- og færdselsarealer skal være afskærmet og nedadrettet. Belysning må ikke medføre gener for fodgængere, trafikanter eller naboer og må ikke bidrage til at øge Esbjerg Havns samlede lysforurening.

§6.3 Anlæg til fælles opsamling af affald og genbrugsmaterialer, såsom papir, glas, metal og lignende skal integreres i bebyggelsen, placeres i plint eller placeres i fritliggende bygninger i gårdrum, så det ikke er synligt i område K eller B.



Byggeretsgivende del

§6.4 Der kan ikke placeres transformere på terræn i Delområderne A og B.

Rammebelagte del

§6.5 Der kan i Delområde K placeres transformere til områdets tekniske forsyning, dog ikke indenfor pladsdannelser markeret på Kortbilag E.

§6.6 Tekniske installationer på terræn skal indgå som et arkitektonisk bygværk, og præciseres i en kommende byggeretsgivende lokalplan.

§7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Fælles bestemmelser

§7.1 Ny bebyggelse skal placeres indenfor angivne byggefelter som vist på Kortbilag C.
Bebyggelse kan placeres i skel.

§7.2 Stueetagen, svarende til parkeringsdækkets overkant, skal etableres i kote 5,80 meter DVR90 for ny bebyggelse.

§7.3 I gårdrum, angivet på Kortbilag E, kan der placeres overdækninger for cykelparkering, elevatorer fra plint samt bygninger til fælles opsamling af affald og genbrugsmaterialer.
Det samlede bebyggede areal, må ikke overstige 10 % af gårdrummets areal.

Byggeretsgivende del

§7.4 Bebyggelsesprocenten for delområde A, B, C, D og L må ikke overstige 275 %, svarende til 46.554 m².

§7.5 Der kan jf. § 3.2 etableres parkeringsdæk / etage 0 (plint) i hele delområde B og C, dog ikke mellem byggefelt c4 og c5 som skal anvendes til vejareal jf. §5.3.

§7.6 Følgende skema angiver det maksimale antal etager, etageareal og den maksimale kote højde i DVR90 for hvert enkelt byggefelt.

Delområde	Byggefelt	Maksimalt etageareal	Maksimalt etageantal og højde kote meter DVR90
B og C	Plint / Parkeringsdæk	4.900 m ²	1 etage, kote 5,80
C	c1	2.200 m ²	5 etager (ekskl. plint), kote 27,00
C	c2	7.200 m ²	12 etager (ekskl. plint), kote 57,80
C	c3	2.300 m ²	6 etager (ekskl. plint), kote 31,00



C	c4	10.550 m ²	7 etager (ekskl. plint), kote 33,00
C	c5 c6	1.950 m ²	2 etager (ekskl. plint), kote 14,50 4 etager (ekskl. plint), kote 22,00
	Domhuset	5.435 m ²	Eksisterende byggeri
	Parkest. House	7.654 m ²	Eksisterende byggeri
	Gl. Havn	739 m ²	Eksisterende byggeri
	BDO	3.075 m ²	Eksisterende byggeri
	Provianten	551 m ²	Eksisterende byggeri

§7.7 For byggefelt c1, c2, c3 og c5 gælder, at der udover det maksimale etageantal kan etableres tagterrasse på bebyggelsens tagflade.

Den maksimale højde for bebyggelsen jf. §7.6 er forsat gældende.

§7.8 Tekniske installationer på taget skal trækkes min. 3 meter ind fra facadelinjen og må ikke have en højde på mere end 3 meter målt fra bygningens kronekant.

Elevatortårne, der betjener tagterrasser, er undtaget fra denne højdebegrænsning, men skal fortsat overholde afstandskravet til facadelinjen.

Rammebelagte del

§7.9 Det samlede etageareal, inkl. parkering i konstruktion, må ikke overstige 73.800 m².

§7.10 Følgende skema angiver det maksimale etageareal og den maksimale kote med højde i DVR90 for hvert enkelt byggefelt.

Delområde	Byggefelt	Maksimalt etageareal	Maksimal højder i meter DVR90
E-K	Parkeringsdæk	19.900 m ²	Kote 5,80
E	e1 e2 e3 e4	3.400 m ² for delområdet under ét	Kote 19,60 Kote 15,30 Kote 12,30 Kote 15,30
F	f1 f2 f3 f4 f5 f6 f7	6.600 m ² for delområdet under ét	Kote 12,30 Kote 15,30 Kote 18,30 Kote 21,30 Kote 24,30 Kote 18,30 Kote 15,30



G	g1 g2 g3 g4 g5 g6	8.700 m ² For delområdet under ét	Kote 12,30 Kote 15,30 Kote 45,30 Kote 21,30 Kote 15,30 Kote 12,30
H	h1 h2 h3 h4 h5 h6 h7 h8 h9	22.500 m ² For delområdet under ét	Kote 18,30 Kote 21,30 Kote 27,30 Kote 24,30 Kote 78,30 Kote 27,30 Kote 30,30 Kote 15,30 Kote 9,30
I	i1 i2 i3 i4 i5 i6	8.800 m ² For delområdet under ét	Kote 42,30 kote 15,30 Kote 21,30 kote 12,30 Kote 15,30 Kote 21,30
J	j1 j2 j3 j4 j5	3.900 m ² For delområdet under ét	Kote 21,30 Kote 18,30 Kote 15,30 Kote 12,30 Kote 18,30

§7.11 For byggefelt h5 gælder, at der kan ikke etableres tagterrasse eller gives mulighed for friskluftindtag over kote 62,00 meter DVR90.



§8 BEBYGGELSENS UDFORMNING OG YDRE FREMTRÆDEN

Byggeretsgivende del – Delområde C

§8.1 For byggefelt c1 og c3 gælder, at facader skal fremstå som blankt murværk i røde nuancer. Dog må op til 25% af den enkelte facade, foruden vinduesarealer udføres med træ eller facade-, zink- eller metalplader.

§8.2 Facader i byggefelt c1 og c3 skal brydes, så der opnår et skyggespil og forskellige facadeudtryk. Dette kan ske gennem bearbejdning af felter i facaden via:

- Variation gennem frem- og tilbagetrækninger af tegl partier
- Skrå felter eller indramninger i kombination med vinduespartier i tegl eller andet materiale
- Reliefmønstre i tegl indskrevet i felter i facaden

Se evt. illustration 8 og 9 i redegørelsen.

§8.3 For Byggefelt c2 gælder at facader skal fremstå i lyse materialer gennem brug af enten lys grå beton, lys grå natursten eller aluminium med anodisering.

§8.4 For Byggefelt c2 gælder at facaden skal opbygges i et ensartet modulært grid, der kan brydes ved indgangspartier, dobbelthøje rum eller indeliggende altaner.

Det modulære grid må ikke fremstå fladt, men skal bearbejdes med dybde, indhak eller buer. Facadens elementer skal forstærke et horisontale motiv når de sammensættes.

Se evt. illustration 7, 9, 10 og 11 i redegørelsen.

§8.5 For Byggefelt c1, c2 og c3 gælder at mindst 60% af den enkelte stueetages facadeareal mod omgivende gaderum og pladser skal fremstå med transparente vindues- og dørpartier.

§8.6 Byggefelt c4 skal udføres i røde til rustrøde nuancer med en høj grad af transparens mellem 30 til 50%. Dette skal opnås gennem brug af partier i enten strækmetal, eller perforerede plader eller lodrette lameller.

§8.7 Overdækninger for cykelparkering samt facader for elevatorer fra plint samt bygninger til fælles opsamling af affald og genbrugsmaterialer i gårdrum, jf. 7.3, skal fremstå i samme materiale som omkringliggende bebyggelses facader eller i træ i form af lodretlistebeklædning.

§8.8 Minimum 20 % af facadearealet på Byggefelt c4 skal etableres med væstkasser og wiresystem eller lignende, således det fremstår som en grøn facade.

Væstkasserne skal etableres med slyngplanter.

§8.9 Byggefelt c5 og c6 skal fremstå med en samlende grå base, og mørke indramninger i materialer som eksisterende bygning i Delområde D.



De mørke indramninger skal, som vist på illustration 12 og 13 i redegørelsen, indramme den fulde højde af bygningen fra basen og op.

§8.10 Facader i byggefelt c5 og c6 skal fremstå som samlede partier af glas med blænd felter. Facader skal ligge tilbage trukket fra indramningerne. Dette gælder også sammenbygninger imellem indramningerne som vist på illustration 12 og 13.

Byggeretsgivende – Bevaringsværdige bygninger

§8.11 De to bevaringsværdige bygninger Provianten og Gammelhavn, markeret på Bilag C, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Dette gælder også dør-, vinduesudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

§8.12 Ved bygningsmæssige ændringer skal bevaringsværdige bygningers oprindelige arkitektoniske udtryk bevares eller genskabes.

§8.13 Ved udskiftning af vinduer skal vinduers oprindelige faginddeling, materiale og opsprosnings bevares eller genskabes. Der tillades ikke plast- eller træ/aluvinduer.

§8.14 Bygningsdetaljer på facader, som cordongesimser, pudsede gesimser, refendfugninger, kvadre, dekorationer og anden facadeudsmykning, skal bevares.

§8.15 Facader i blank mur skal bevares som blank mur.

§8.16 Bygningers oprindelige tagmateriale skal som udgangspunkt bevares.

§8.17 Eksisterende originale vindueshuller skal som udgangspunkt bevares.

§8.18 For provianten gælder, at facaden mod sydøst og gavl mod sydvest ikke må sammenbygges med plinten.

Byggeretsgivende – Delområde A og D

§8.19 For ombygning af adressen Dokken 1 / Retten i Esbjerg gælder:

- Facader skal fremstå i sortlakeret plade- eller metalmateriale
- Vinduer skal fremstå med karme og rammer i aluminium uden sprosser
- Udvendig solafskærmning skal fremstå i galvaniseret jern
- Inddækninger skal fremstå i sortlakeret metal.

§8.20 For ombygning af adressen Dokken 8 / BDO gælder:

- Facader skal fremstå i rødt murværk
- Vinduer skal fremstå tilbagetrukne med sorte rammer uden sprosser, bag inddækning af anodiseret aluminium i brunlige nuancer.



- Murkroneinddækninger skal fremstå i rødbrunlakeret metal, i samme nuance som teglværket.

§8.21 For ombygning af adressen Dokken 10 / Parkeston House gælder:

- Facader skal fremstå i tegl i rødlige nuancer.
- Facader skal udføres med horisontale vinduesbånd på bygningens langside, og i gavle som horisontale i lighed med i dag.
- Sammenbygningen af de to bygningskroppe skal udføres som glasatrie i lighed med det eksisterende byggeri.
- Vinduer skal fremstå med sorte karme og rammer i sortlakeret aluminium.
- Udvendig solafskærmning skal fremstå i mørkegrå eller sort tekstil, eller som blankt aluminium eller galvaniseret stål med vandrette lameller.

Byggeretsgivende – Fælles for alle delområder

§8.22 For solenergianlæg (solceller/solpaneler/solfanger og lign.) gælder følgende:

- Anlæg må kun etableres på tagfladen.
- Solceller, der er højere end kronekanten, skal trækkes væk fra facadelinjen i en afstand svarende til deres højde.
- Solceller må ikke etableres på de i Kortbilag E udpegede grønne tage eller på tage i gårdrum jf. §7.3.

Tage

§8.23 Tage skal fremstå som flade tage, undtaget herfor er Provianten og Gammel Havn.

§8.24 Tagmaterialer må ikke være reflekterende eller blanke.

§8.25 Overdækninger for cykelparkering og tage for elevatorer fra plint samt bygninger til fælles opsamling af affald og genbrugsmaterialer i gårdrum, jf. §7.3, skal etableres som grønne tage i form af sedum eller lignende, således taget bliver dækket med vegetation.

§8.26 Grønne tage, som markeret på Kortbilag E, skal etableres som grønne tage i form af sedum eller lignende, således taget bliver dækket med vegetation. Tagene kan ikke benyttes til teknik eller placering af solceller. Etablering af tagterrasser kan tillades.

Værn, trapper og elevatorer og tekniske installationer

§8.27 Værn og afskærmninger skal fremstå transparente, eller som balusterværn.

§8.28 Elevatorer og indvendige trapper skal integreres i bygningen og må ikke fremstå som egen bygningsdel uden på huset. Undtaget herfor er Parkeston House.

§8.29 Tekniske installationer, såsom ventilation, må ikke føres eller placeres synligt udenpå på bygningers facader og skal placeres i kældre eller på tage.



§8.30 Tekniske installationer på tage skal afskærmes. Afskærmningen skal være samme materiale som bebyggelsens facader eller i træ i form af lodret listebeklædning.

§8.31 Ventilationsindtag og -afkast fra parkeringskælder skal placeres i plintfacade eller i stueetager, og skal integreres som en del af bygningens udtryk gennem arkitektonisk bearbejdning i form af sammenhængende materialitet.

Skilte på bygninger

§8.32 Skiltning på bygninger skal udføres efter følgende retningslinjer:

- Skiltning skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse
- Skiltning skal samordnes for hver enkelt facade
- Skiltning på facader skal etableres plant med bygningens facade og må ikke etableres på taget eller over murkronen.
- Skilteformen skal udføres med enkeltbogstaver og udskårne logoelementer. Pladeskilte tillades ikke.
- Belysning skal være coronabelysning.
- Elektriske skilte, herunder løbende og blinkende lysreklamer og skilte, tillades ikke.

§8.33 Vinduer må ikke blændes. Dette gælder både gennem tilklæbning med reklame, folie, maling og lignende. Op til 25 % af det enkelte vindues areal må dog afdækkes med translucent folie.

§8.34 Ved publikumsorienterede serviceerhverv eller butik må der, foruden §8.32, opsættes ét udhængsskilt i forbindelse med hver indgang i stueplan. Udhængsskiltet må have en størrelse på højst 80x80 cm.



§9 OPHOLDS- OG UBEBYGGEDE AREALER

Fælles bestemmelser

- §9.1 Der skal etableres tre offentligt tilgængelige pladser, Lindehavet, Proviantpladsen og Stenrevet, samt et sammenhængende offentligt tilgængeligt gaderum, Delområde B og K, som vist på Kortbilag E.
- §9.2 Opholdsarealer, herunder tagterrasser og altaner, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.
- §9.3 Udendørs oplagring må ikke finde sted.
- §9.4 Som minimum skal tag- og overfladevand fra 20 % af lokalplanens areal nedsives på egen grund. Hvis nedsivning ikke er mulig, skal tag- og overfladevandet forsinkes inden afledning.
- §9.5 Der må ikke opstilles pyloner eller beachflag.

Byggeretsgivende

- §9.6 Ved nybyggeri skal der sikres opholdsareal svarende til mindst 5 % af etagearealet.
- Opholdsarealer skal anlægges som sammenhængende velbeliggende arealer med mulighed for sol og læ, arealer skal skærmes med beplantning.
- §9.7 Ved forslag til ændringer og renovering af Delområde A, skal det eksisterende primære materiale i glatstøbt beton videreføres.
- §9.8 Mellem byggefelt c3 og c4, skal plinten begrønnes med slyngplanter.
- §9.9 Beplantning indenfor området skal fastholdes og genplantes løbende, således området til enhver tid fremstår med den i §§ 9.13, 9.14, 9.15, 9.17 og 9.18 angivne beplantning.

Lindehavet

- §9.10 Den på Kortbilag E viste offentlige plads, Lindehavet, skal udformes med et sammenhængende trappeanlæg med rampe langs hele pladsens grænse mod Britanniavej.
- §9.11 Pladsen skal etableres i støbt beton, granit og fliser eller kombination heraf. Dedikerede opholdszoner eller nicher skal etableres i kontrasterende materialer med f.eks. træ, chausse- eller brosten eller leret stigrus.
- §9.12 Trappeanlæg med rampe fra Britanniavej til Lindehavet, skal i materialevalg og i udformning følge pladsens arkitektur.



§9.13 Der skal etableres opholdsmøbler og/eller sidde plateauer i træ eller metal i forbindelse med plads og trappeanlæg.

§9.14 Pladsen skal etableres med bede på et areal svarende til minimum 30 % af pladsen. Bedene skal etableres med stauder- og flerårige urter kombineret med buske på en blivende højde på op til 1,5 meter. Bedene skal etableres med en hjemmehørende artsvariation på minimum 7 arter.

§9.15 Der skal etableres minimum 5 stk. *Tillia platyphyllos* 'Ørebro', Lind i størrelsen H 25-30 mTk.

§9.16 Træer skal etableres i et plantebed med et vækstvolumen på minimum 12m³ i en dybde af 1 meter, overkant af bedet må højst placeres 0,6 meter over befæstede arealer.
Ved sammenhængende plantebede for to eller flere træer kan vækstvolumen reduceres med 4m³ pr. træ.

Gårdrum G2

§9.17 Gårdrum G2 markeret på Kortbilag E skal etableres med i et primært materiale som stigrus, beton, tegl, chausse- eller brosten. Omkring opholdszoner skal belægning udføres i et kontrasterende materiale.

§9.18 Gårdrummene skal etableres med bede på et areal svarende til minimum 30 % af gårdrummets areal.

Bedene skal etableres med stauder og flerårige urter kombineret med buske på en blivende højde på op til 2 meter. Bedene skal etableres med en hjemmehørende artsvariation på minimum 7 arter.

§9.19 Træer skal etableres i et plantebed med et vækstvolumen på minimum 12m³ i en dybde af 1 meter. Ved sammenhængende plantebede for to eller flere træer kan vækstvolumen reduceres med 4m³ pr. træ.

§9.20 I overgangen mellem det byggeretsgivende delområde til den rammebelagte del kan højdeforskellen optages i en begrønnet vold. Begrønningen kan etableres som græs, mindre buske, grønt bunddække eller kombination heraf.

Rammebelagt

§9.21 I forbindelse med lokalplanlægning af delområde E, F, G, H, I og J skal tilstødende gaderum og pladser i delområde K anlægges. Omfang fastlægges i forbindelse med kommende lokalplanlægning.

§9.22 I forbindelse med lokalplanlægning af delområde F, G, H, I skal overgangen mellem plint og kajarealer, som markeret på Kortbilag E, bearbejdes således det ikke fremstår som en mur.

Overgangen kan bearbejdes med begrønning, opholdsarealer, niveauspring og lignende for at sikre at overgangen mellem kajkant og plint blødes op og bebyggelsen fremstår inviterende.



Udformning og bearbejdning fastlægges i forbindelse med kommende lokalplanlægning.

§9.23 I forbindelse med delområde E, F, G, H, I og J skal der etableres indre gårdrum G2, G3, G4, G5 og G7 markeret på Kortbilag E.

Proviantpladsen

§9.24 Pladsen er rammebelagt og skal lokalplanlægges nærmere.

§9.25 Pladsen skal etableres som et nedsænket areal i en afgrænsning som vist på Kortbilag C og E.

§9.26 Pladsen skal etableres med bede på et areal svarende til minimum 30 % af pladsen.

§9.27 Der skal i forbindelse med Proviantpladsen etableres trappe, rampe eller elevator fra eksisterende niveau til plinten, således der kan opnås tilgængelighed for alle.

Stenrevet

§9.28 Pladsen er rammebelagt og skal lokalplanlægges nærmere.

§9.29 Gennem vind analyser skal det påvises at minimum 30 % af arealet inklusiv den tilstødende gade kan opnå en middelvind på under 5-8 m/s set over året, gennem brug af beplantning og/eller perforerede skærme.

§9.30 Pladsen skal etableres med bede på et areal svarende til minimum 30 % af pladsen.

§9.31 Der skal i forbindelse med Stenrevet etableres trappe, rampe eller elevator fra eksisterende niveau til plinten, således der kan opnås tilgængelighed for alle.

Delområde K (Gaderum)

§9.32 Delområde K er rammebelagt og skal lokalplanlægges nærmere.

§9.33 Belægninger og belysning i delområdet skal fremstå med et ensartet udtryk.

Gårdrum G2, G3, G4 og G5 samt GA og GB

§9.34 Gårdrummene er rammebelagt og skal lokalplanlægges nærmere.

§9.35 Gårdrummene skal etableres med bede på et areal svarende til minimum 30 %.



§10 GRUNDEJERFORENING

§10 Nye areallejere og bygningsejere skal indgå i den eksisterende grundejerforening "Foreningen af areallejere og bygningsejere på Dokken i Esbjerg".

§11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

§ 11 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte lokale veje og stier er etableret ved det enkelte byggeri
- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret
- de i § 9 nævnte opholdsarealer, gaderum og pladser er etableret
- det i § 9 nævnte begrønning af gårdum er etableret ved det enkelte byggeri.

§12 SERVITUTTER OG AFLYSNINGER I PLANDATA.DK

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

Lokalplan 460 Esbjerg, For et center- og erhvervsområde på Dokhavnen, endelig vedtaget den 18. august 2004 aflyses for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Lokalplan 01-010-0008, Esbjerg, Esbjerg Indre By, For et center- og erhvervsområde på Dokhavnen, tillæg nr. 1 til lokalplan 460, endelig vedtaget den 3. december 2012, aflyses i sin helhed.

§12.2 Følgende servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse:

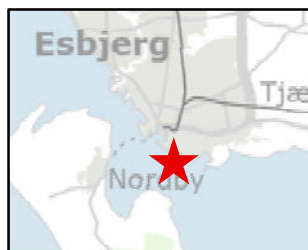
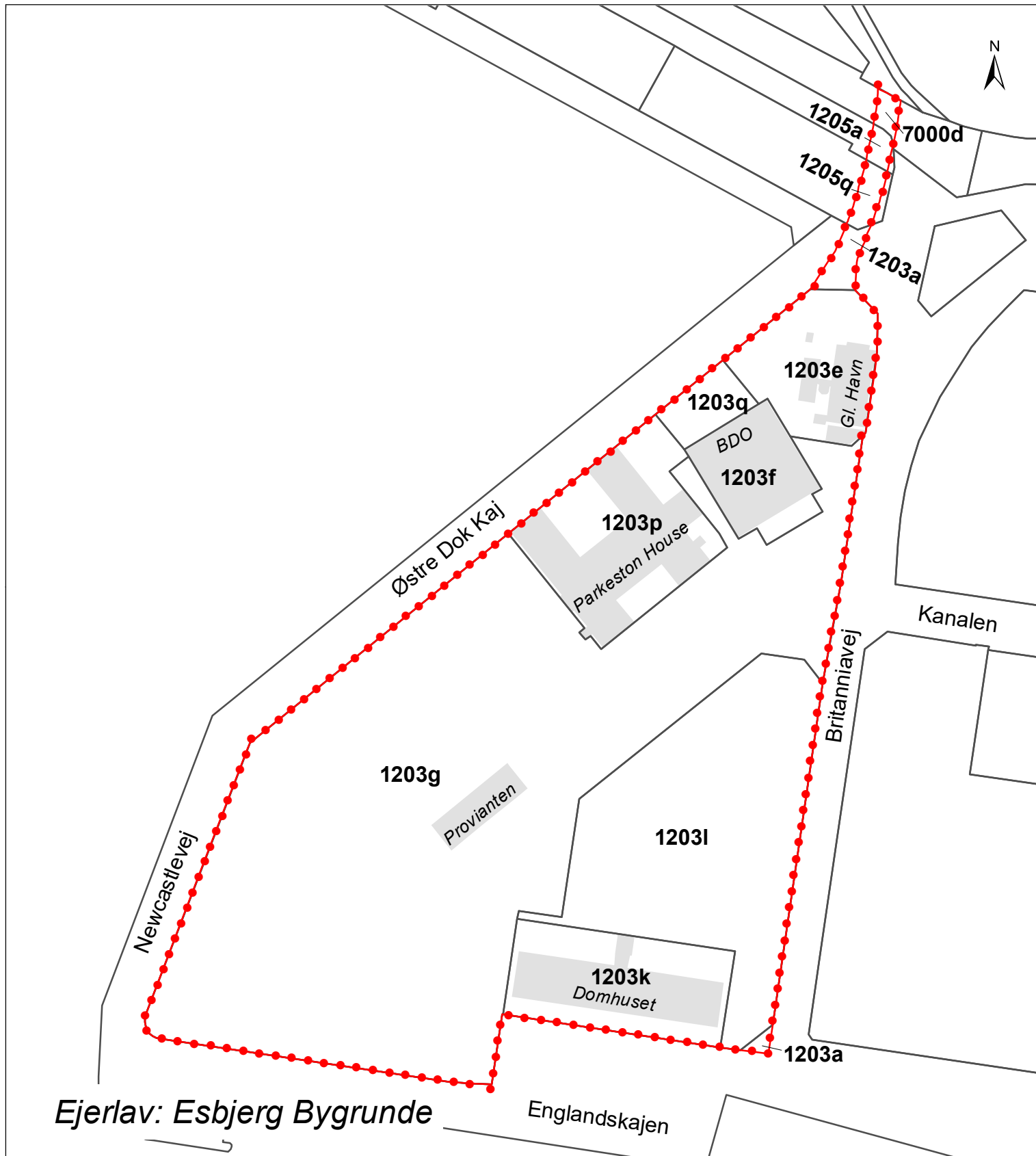
Dokumentnummer 1006809202, tinglyst den 22. oktober 2015, om udstykning, byggeretslige skel mv.

§13 VEDTAGELSE

Ovenstående forslag til Lokalplan nr. 00-010-0001, udarbejdet efter Lov om planlægning, er vedtaget af Esbjerg Byråd den 22. juni 2026, med henblik på offentlig høring.

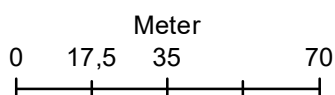
Jesper Frost Rasmussen, Borgmester

Rikke Vestergård, Direktør for Teknik & Miljø

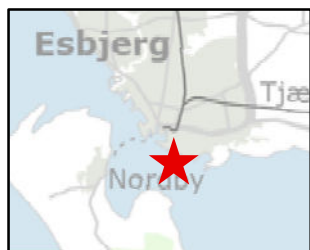
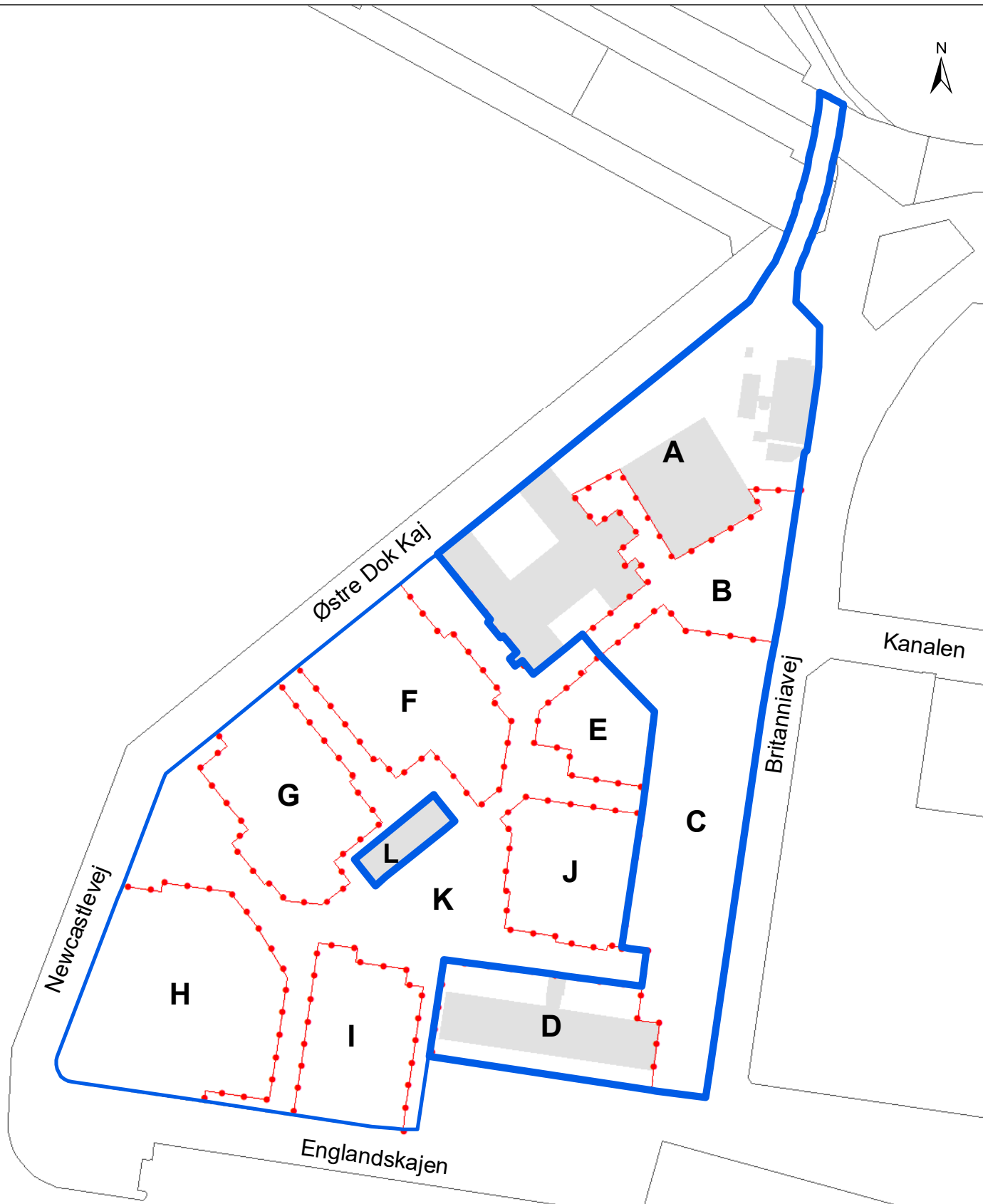


- Lokalplanafrænsning
- Eksisterende bygning

Kortbilag A
Lp 00-010-0001
Matrikelkort



**Esbjerg
 Kommune**

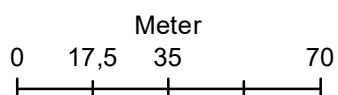


- Delområde A - L
- Byggeretsgivende område
- Rammebelagt område
- Eksisterende bygninger

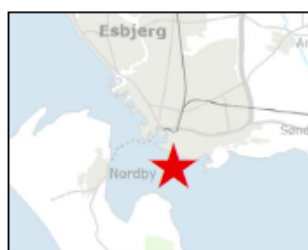
Kortbilag B

Lp 00-010-0001

Delområder



Esbjerg
Kommune

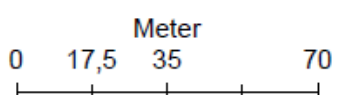


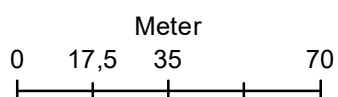
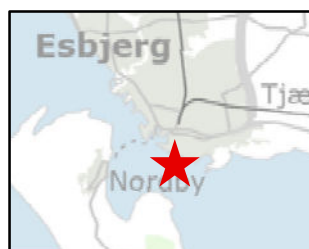
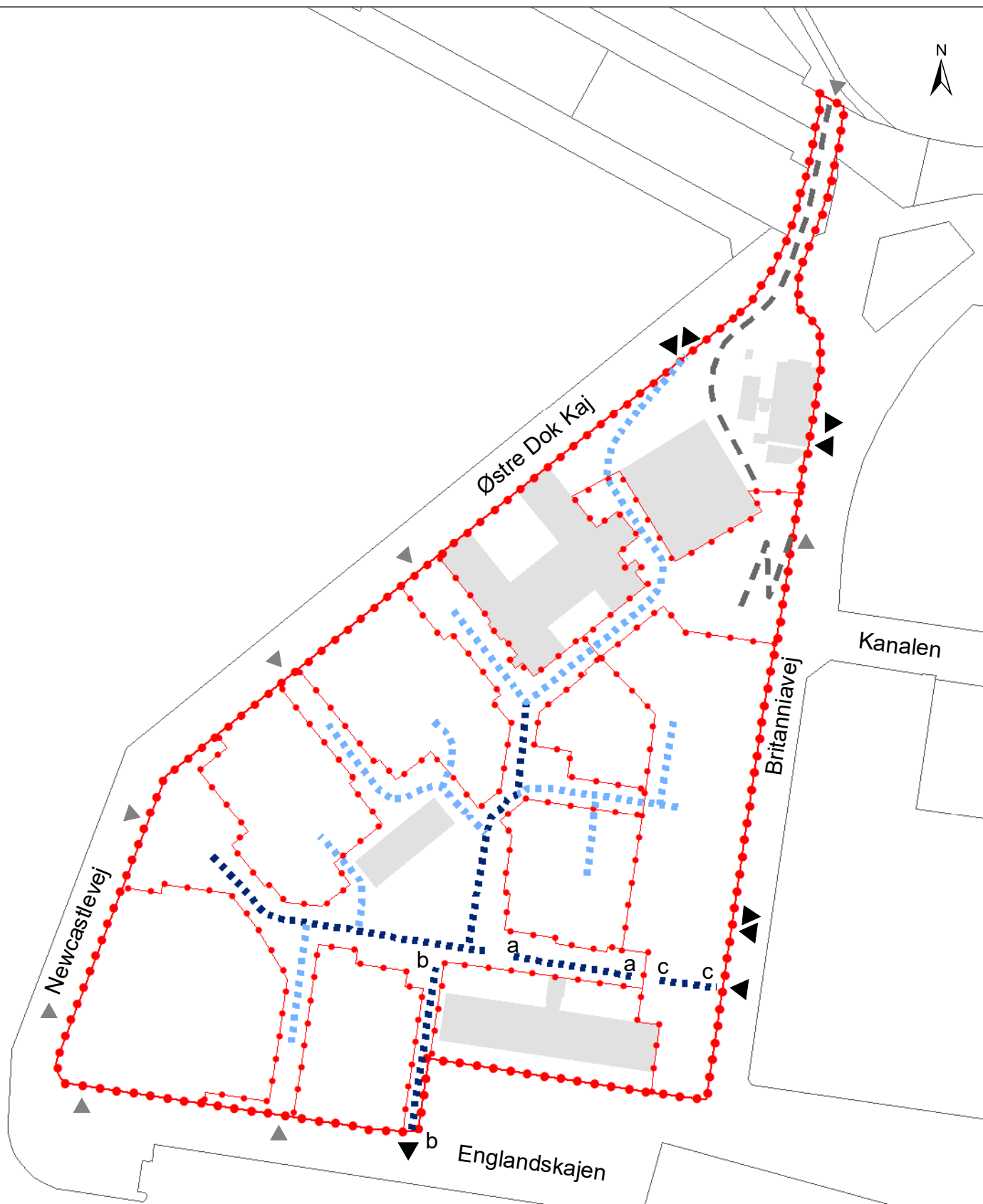
- Lokalplanafgrensning
- Delområder
- ▨ Plint/ Etage 0
- Bevaringsværdige bygninger
- Byggefelter
- Eksisterende bygninger

Kortbilag C

Lp 00-010-0001

Byggefelter





- Lokalplanafrænsning
- Delområder
- ▲ Stiadgang, principiel placering
- ▲ Vejadgang, principiel placering
- Kun redningskøretøjer
- Principiel adgang
- Stiforbindelse
- b b Vejstykke

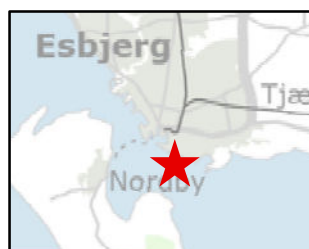
Kortbilag D

Lp 00-010-0001

Sti- og vejafgange



Esbjerg
Kommune

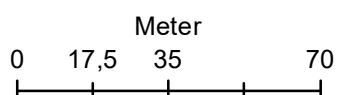


- Lokalplanaafgrænsning
- Delområde
- Gaderum
- Gårdrum
- Grønne tage
- Plint bearbejdning
- Pladsafgrænsning

Kortbilag E

Lp 00-010-0001

Ubebyggede arealer



Esbjerg
Kommune

