

# Masterplan - Horsens Havn

September 2010



**HØRSENS KOMMUNE**  
TEKNIK OG MILJØ

**Byen tilbage til havnen**

**Havnen tilbage til byen**



Masterplan 2010



Illustrationer fra præmierede forslag fra idékonkurrencen i 2008 om strategi og masterplan for Horsens Havn

## Forord

Horsens Havn skal i de kommende år udvikles og forvandles til en helt ny bydel med attraktive boliger arbejdspladser, butikker, restauranter, rekreative områder med plads til kultur- og fritidsaktiviteter for hele familien og et unikt maritimt miljø. Samtidig skal Horsens Havn fortsat være erhvervshavn, som bideholderes på Sydhavnen.

Helt grundlæggende er det tanken, at havnen skal tilbage til borgerne, så havnen bliver en integreret del af byen, som borgerne vil bruge og nyde.

For at have en rettesnor for omdannelsen af Horsens Havn er der udarbejdet en Masterplan, som udstikker de overordnede fysiske retningslinjer for de kommende års udvikling.

Forslag til Masterplanen var i offentlig høring fra den 28. april til den 23. juni 2010. Byrådet har taget stilling til de bemærkninger og forslag, som indkom i denne periode, og dette er indarbejdet i nærværende plan.

Planen er primært af strategisk karakter – med målsætninger og rammer for de enkelte delområder, som havnen tænkes opdelt i.

Masterplanen for havnen skal ses i sammenhæng med midtbyplanen – ”Midtby-forbindelsen” – der skal skabe optimal sammenhæng mellem havnen, gågaderne og banegårdsområdet.

Masterplanen er en dynamisk plan, der vil blive revideret og suppleret efter behov i de kommende år. Alle er derfor fortsat velkomne til at indsende synspunkter og idéer til havneomdannelsen.

Jan Trøjborg



Der er udarbejdet en miljørappart, der kan ses på Horsens Kommunes hjemmeside  
<http://www.horsenskom.dk/Politik/HavnensFremitid.aspx>

Masterplan - Horsens Havn er udarbejdet af Horsens Kommune i 2010.

Konsulenter: Niras  
BSAA Arkitekter

Kort: Cowi  
Kort og Matrikelstyrelsen  
Horsens Kommune

Fotos Horsens Kommune  
Niras  
med mindre andet er angivet

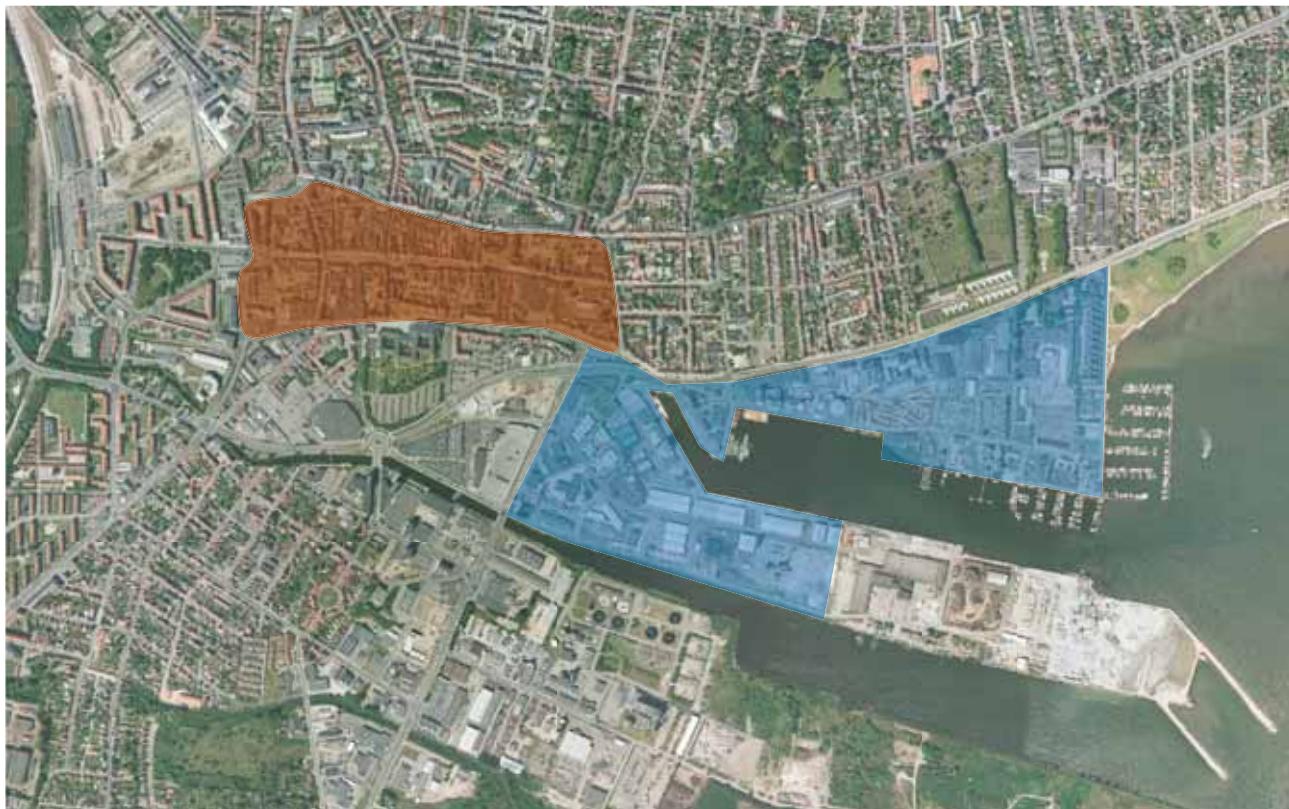
# Indholdsfortegnelse

<b>Indledning</b>	<b>7</b>
Vision	10
Mål	10
Bæredygtighed	12
Masterplanens form og formål	14
Kommende opgaver	15
<b>Strategi og proces</b>	<b>17</b>
Brikstrategi	18
Organisering og proces	18
Værdiskabende aktiviteter	18
<b>Masterplanen</b>	<b>21</b>
Overordnet disponering	22
Trafikmønster	26
Rekreative aktiviteter	28
Husbåde	29
Befolkningsgrupper	29
Overordnede byrum, promenader	30
Grøn struktur	32
Arkitektur	34
Belysning og kunstnerisk udsmykning	35
Kulturmiljø	36
Stigende havniveau	37
Miljøforhold	38
Gennemgående principper for byrum	40
<b>Gammelhavn</b>	<b>47</b>
<b>Nordhavn</b>	<b>59</b>
<b>Havneøen</b>	<b>73</b>
<b>Bystranden</b>	<b>85</b>
<b>Mellemhavn</b>	<b>89</b>
<b>Erhvervshavn</b>	<b>95</b>
<b>Bilag</b>	<b>105</b>
Baggrund for Masterplanen	106
Sammenhæng med kommuneplan 2009	108
Eksisterende anvendelse	109
Eksisterende planer	110
Værdiskabende initiativer	112



# Indledning





Havnens omdannelsesområde er ca et areal på ca. 50 ha. Midtbyen - som afgrænset på kortet her - er 23 ha.

I midtbyen er der et samlet etageareal på ca. 230.000 m<sup>2</sup>. Med en tilsvarende bebyggelsespræc. vil der indenfor omdannelsesområdet kunne bygges ca. 500.000 m<sup>2</sup>, altså godt og vel dobbelt så meget, som der er i midtbyen.

## Masterplanen på 2 minutter

Masterplanen er et led i planlægningen af omdannelsen af store dele af Horsens Havn til forskellige formål. Masterplanen omfatter også den fremtidige erhvervshavn.

Masterplanen skal fungere som rettesnor for omdannelsen af havnen. Det er primært en strategisk plan med målsætninger og rammer for havnens enkelte dele, men den giver også et fysisk billede af mulige udformninger og anvendelser af byrum og bebyggelser. Masterplanen skal være et forpligtende beslutningsdokument for Byrådet og administrationen og en kilde til information, inspiration og offentlig debat.

Masterplanens omdannelsesområder er på over 50 ha, hvilket er ca. det dobbelte af den middelalderlige bykerne. Der er potentielle til bybygning i de næste 40 år.

Masterplanen viser et fremtidsbillede af hvordan Havnen kan blive en attraktiv bydel, og den beskriver nogle væsentlige krav, der skal opfyldes mht. anvendelse

og udformning af offentlige rum og byggefelter, for at skabe nye bykvarterer med hver deres stemning og identitet. Kravene i Masterplanen har ikke til hensigt at begrænse investorers og andre aktørers initiativ, men skal tværtimod inspirere og sikre at alle involverede kan se hvordan de hver især bidrager til at skabe en attraktiv og levende bydel - i fælles interesse.

Planen har ingen tidshorisont, men den vil løbende blive revideret og udbygget i takt med ændrede ønsker og behov.

Masterplanen skal fungere som den væsentligste kilde til overblik og inspiration, - for bygherren, der kan se hvor hans projekter bedst passer ind, - for virksomheden, der gerne vil lokaliseres tæt ved kajen og langt fra følsomme bydele, - for borgeren der ønsker plads til udfoldelse og kontakt til vandet, - for søsportsklubben der har udvidelsesønsker, og for fiskehandleren og for koncertarrangøren der kan se stedets nye muligheder.

Masterplanen er kommunens udspil til havnens udformning og anvendelse mange årtier frem. Master-



planen vil blive suppleret med andre kommunale initiativer der kan fremme mulighederne for - og bevidstheden om - havnets enorme muligheder for at gøre Horsens til en endnu mere levende og spændende by. Opgaven er stor og kompleks og kan kun løses i fællesskab.

### Læsevejledning

Masterplanen indledes med en beskrivelse af Byrådets overordnede visioner og målsætninger for Horsens Havn. Derefter redegøres for Masterplanens form og formål, og det oplistes hvilke planlægningsmæssige opgaver der følger i forlængelse af Masterplanen.

Herefter følger selve planen, først den overordnede disponering i delområder, dernæst redegørelse for tværgående strukturer og gennemgående principper som trafikken, miljøforhold, promenader, mikroklima, foranstaltninger mod stigende havniveau mv. Endelig følger Masterplanens retningslinier for anvendelse og udformningen af hvert delområde. I de områder der skal anvendes til byformål lægges særlig vægt på gode offentlige promenader langs vandet og varierede uderum med godt mikroklima. Overalt lægges vægt på åbenhed og adgang til at se og bruge vandet.

Bagest i Masterplanen er der et antal bilag med baggrundsmateriale mv.

## Vision

### **Byen tilbage til havnen og havnen tilbage til byen**

Horsens er historisk en havneby. Havnen har haft stor betydning for udviklingen af Horsens som handelsby og har sat sit tydelige aftryk på byens form og identitet. Men Horsens har også udviklet sig som en stærk oplevelses- og kulturby, som handels- og uddannelsesby, og som en by der er langt fremme med byfornyelse, sundhedsfremme og trivsel. Byen og oplandet er begunstiget af beliggenheden i det østjyske vækstområde og er i dag et attraktivt område med et stort antal tilflytttere.

I takt med at erhvervsaktiviteterne på havnen har ændret karakter, har store arealer på havnen mistet deres erhvervsmæssige betydning og deres funktionelle relation til midtbyen. Havnearealerne har til gengæld en meget attraktiv placering tæt ved et historisk bymiljø, et dynamisk nyt butiksområde omkring Bilka og et smukt fjordlandskab, og havnearealerne vil i de kommende år – og årtier – komme i spil som mulige omdannelsesområder.

Selvom store dele af den nuværende erhvervshavn står foran en transformation, skal Horsens også i fremtiden være en havneby. Ikke kun med en havn i traditionel, erhvervsmæssig forstand, hvor virksomheder udnytter beliggenheden ved vandet til at laste og losse varer over kajen, men også en havn, hvor byen og byens liv bliver forbundet med vandet - og vandet til byen. Havnen skal være for byens borgere, og havnen skal rumme mange forskellige funktioner: boliger, rekreation, kultur, undervisning, handel, liberale erhverv mv.

## Mål

Horsens Kommune har i arbejdet med at realisere visionen udarbejdet en række målsætninger, der skal sikre, at omdannelsen af havnen opfylder visionen. Målsætningerne vil tillige fungere som rettesnor for den mere konkrete planlægning af de enkelte delområder samt for enkeltpunkter. Fortolkningen af målsætningerne i hvert enkelt delområde beskrives i hovedtræk i Masterplanen, mens kommune- og lokalplanlægningen – sammen med udviklingsinitiativer på andre felter – vil sikre, at målene kan føres ud i livet.

### **Byen for alle**

Havnen skal være en naturlig del af det centrale Horsens, havnen skal være for alle, og havnets aktiviteter skal være en del af bylivet. Det betyder, at havnen skal rumme blandede funktioner – offentlige og private – som henvender sig til et bredt udsnit af befolkningen, så mange forskellige borgere, med forskellige ærinder og interesser, naturligt bruger og færdes på havnen.

### **Rammer for det gode liv**

Havnen skal danne rammen om et aktivt byliv ved vandet. Der skal være plads til idræt og bevægelse. Men også til uorganiserede aktiviteter og uformelt ophold. Sundhed skal tænkes ind i planerne. Der skal derfor overalt på havnen være fokus på gode og attraktive byrum, der indbyder til bevægelse. Det indebærer også, at der arbejdes på at skabe et behageligt mikroklima i området. Fremtidig bebyggelse og de offentlige rum skal derfor disponeres og formgives bl.a. med henblik på at sikre solorienterede arealer og læ.

### Adgang til vandet

Havnens væsentligste kvaliteter som byomdannelsesområde relaterer sig til vandet. Udsigten og fornemmelserne af åbenhed skal sikres, og det skal tilstræbes, at der overalt er let adgang til vandet og at der er gode kig på tværs af områderne, så beliggenheden nær vandet tydeliggøres. Havnebassinet bliver i fremtiden et vigtigt byrum i Horsens, og den fysiske kontakt med vandet skal sikres ved anlæg af pionerer, trapper etc. i direkte relation til de vigtigste destinationer på havnen.

Disse tre hovedmålsætninger udgør tilsammen grundlaget for Masterplanens øvrige afsnit. Masterplanens afsnit for de enkelte delområder indledes derfor med en specificering af, hvordan målsætningerne omsættes til konkrete rumlige og funktionelle krav og ønsker for de enkelte delområder.

Havnens Dag 2009



## Bæredygtighed

Det er Horsens Kommunes overordnede mål, at bæredygtighed i bred forstand kommer til at præge omdannelsen af havnen. Masterplanen vil fungere som et vigtigt redskab til at sikre en bæredygtig udvikling. Bæredygtighed skal her forstås bredt og handler bl.a. om:

- Social bæredygtighed,
- Økonomisk bæredygtighed, og
- Miljømæssig bæredygtighed

### Social bæredygtighed

Social bæredygtighed i et byområde handler om, at byen på langt sigt skal kunne fungere socialt. Det indebærer bl.a., at byområdet skal rumme en social og funktionel mangfoldighed, samt at området skal danne en naturlig ramme om et aktivt byliv og aktiviteter med forskellige målgrupper. Havnen skal altså i bredeste forstand kunne danne rammen om menneskers liv og udvikling. Det handler også om, at området skal kunne udvikles over tid. Det stiller krav til områdets funktioner, dets variation og de målgrupper af brugere og beboere, som området henvender sig til.

En af målsætningerne for havneomdannelsen er, at der skal skabes grundlag for en alsidig befolkningssammensætning med differentierede boligformer. 'Ghettoisering' som kan medføre at én befolkningsgruppe føler eneujerskab til havnen skal undgås, fordi havnen primært skal være et fælles gode. De enkelte boligområder skal ikke rumme alle grupper, men på havnen som helhed skal alle aldersgrupper og flest mulige indtægtsgrupper kunne tilgodeses.

Det er derfor vigtigt, at havnen rummer et bredt udbud af forskellige boliger mht. størrelser, prisklasser og ejerforhold. Erfaringsmæssigt vil omdannede havneområder typisk rumme en stor koncentration af ejerboliger i den høje ende af prisskalaen. Det er således vigtigt, at der arbejdes aktivt for, at der også bygges billigere ejerboliger samt almene boliger og andre relativt billige lejeboliger for at sikre en bred befolkningssammensætning.

Kommunens midler til at styre udviklingen er som udgangspunkt begrænsede, men kommunen kan dog på forskellige måder påvirke beboersammensætningen gennem udbuddet af boligtyper:

- De mulige boligtyper og -størrelser er meget afhængige af den fastlagte bebyggelsesstruktur, og det er dermed muligt til en vis grad at styre det ønskede miks gennem den fysiske planlægning.
- Kommunen kan som planlæggende myndighed i et vist omfang styre boligtyperne og -størrelserne gennem bestemmelser i lokalplaner, udformning af uderum og evt. placering af institutioner mv.
- Endelig har kommunen som grundsælger et styringsredskab i form af salgsbetingelser.

Ligesom det er vigtigt med en bred befolkningssammensætning, vil det også have betydning, at der er bredde på erhvervssiden. Det vil fortrinsvis være liberale erhverv, der kan være tale om, men indenfor denne gruppe skal der være opmærksomhed på, at man både skal sigte på de traditionelle virksomheder, 8-16-erhverv, og de såkaldte kreative virksomheder, der også kaldes 10-22 erhverv, fordi deres arbejdster ofte er forskudte i forhold til "almindelige" kontorer og derfor giver liv til området i et længere tidsrum af dagen. De kreative erhverv er blandt andet reklamebureauer, arkitekttegnestuer, medievirksomheder og firmaer der sælger eller formidler oplevelser, events mv.

En kommende opgave er konkret at undersøge og tage stilling til hvordan, og med hvilke midler, ønsket om en blandet funktions-, beboer- og erhvervssammensætning skal og kan sikres i de enkelte delområder. Det er muligt, at det i enkeltområder kan være relevant med en høj grad af styring, mens der i andre områder er mere frit spil.

## Økonomisk bæredygtighed

Økonomisk bæredygtighed drejer sig om, at havneområdet skal kunne udvikle sig over tid og tilpasse sig markedet og de givne økonomiske vilkår. Økonomisk bæredygtighed betyder også størst mulig sikkerhed for afkast af såvel offentlige som private investeringer.

Kommunen kan ikke påtage sig store økonomiske risici i forbindelse med omdannelsen. Kommunens rolle i omdannelsen af havnen vil primært være faciliterende. Kommunen skal skabe de planlægningsmæssige rammer for en omdannelse og vil tage initiativ til en gradvis opgradering af infrastrukturen og anlægget af de vigtigste byrum langs havnefronten. Kommunen vil desuden generelt stille sig positivt over for initiativer, som måtte muliggøre udvikling, og vil samarbejde om udbygningen af den nødvendige infrastruktur i hvert enkelt tilfælde.

Anlægget af en kanal gennem Nordhavnen hører til de opgaver, som kommunen påtænker at ville delta i sammen med de berørte lodsejere. Derudover vil kommunen støtte udviklingen af permanente og midlertidige funktioner og aktiviteter på havnen. Kommunens tilgang til disse er beskrevet under 'Værdiskabende aktiviteter'.

En væsentlig del af kommunens mål med Masterplanen er at tiltrække investorer, som gennem byggeprojekter mv. vil deltage i omdannelsen af havnen. Kommunen vil med Masterplanen skabe et forpligtende udgangspunkt for dialog med investorer og andre initiativtagere, og således medvirke til af sikre økonomisk bæredygtighed for investorerne – som i Masterplanen kan se den fremtidige sammenhæng, deres projekter indgår i.

Kommunen vil i udstrakt grad basere planlægningen på en pragmatisk tilgang til omdannelsesmulighederne, hvor de eksisterende ejendomsforhold i videst muligt omfang respekteres til gode for en gradvis udvikling. Vi har valgt at kalde det 'brikstrategien', som omtales nærmere på side 18. Brikstrategien gælder dog ikke for anlæggelse af kanalen, der forudsætter samarbejde på tværs af ejendomsgrænser.

## Miljømæssig bæredygtighed

Den miljømæssige bæredygtighed af det nye byområde skal som udgangspunkt sikres på to niveauer:

- Løsninger på bygningsniveau
- Løsninger på bydelsniveau

Løsningerne på bygningsniveau kan kun i begrænset omfang sikres i Masterplanen, da der typisk vil være tale om løsninger, som omfatter den enkelte bygning.

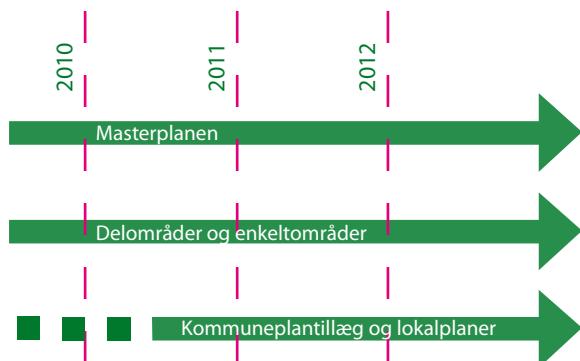
I forbindelse med grundsalg har kommunen mulighed for at stille særlige krav til bygningernes bæredygtighed, og der vil blive udarbejdet retningslinier for dette. Miljømæssig bæredygtighed på bydelsniveau er derimod indarbejdet i Masterplanen på flere måder:

- Det at omdanne et eksisterende byområde til nye byformål er i sig selv at foretrække frem for nyudlæg i det åbne land.
- Realiseringen af en tæt bydel i umiddelbar nærhed af Horsens centrum med handel og offentlig service, offentlig transport og arbejdspladser bidrager til en minimering af transportforbruget og til en øget brug af cykler og offentlige transportmidler.
- En høj tæthed og byggeri med mange større, sammenhængende bygningsvolumener er i sig selv bæredygtigt i forhold til en åben og spredt bebyggelse. Både ud fra et energi- og ressourcemæssigt perspektiv (mindre varmetab og mindre materialeforbrug) og ud fra et klimamæssigt synspunkt (mindre arealforbrug til bygninger og infrastruktur betyder mere grønt, hvilket tæller positivt på CO2-regnskabet). Tæthed bidrager også til en optimal udnyttelse af f.eks. energiressourcerne og af infrastrukturen knyttet til transporten af energi.
- Planen rummer mulighed for at etablere samlede faciliteter til bortledning af spildevand og regnvand. Den konkrete planlægning herfor vil ske i den efterfølgende planlægning.

## Masterplanens form og formål

Masterplanens formål er at fungere som rettesnor for omdannelsen af Horsens Havn: Den skal være et forpligtende beslutningsdokument for kommunalbestyrelsen, et arbejdsredskab for kommunens administration og en kilde til information, inspiration og debat for byens borgere og mulige investorer og andre initiativtagere.

Parallelt med Masterplanen vil der blive udarbejdet og vedtaget kommuneplantillæg og lokalplaner, som muliggør enkeltpunkter og udviklingen af enkeltområder.



### Den dynamiske Masterplan

Masterplanen fastlægger først og fremmest visionen og de overordnede målsætninger for omdannelsen og udviklingen af Horsens Havn. Derudover kridter Masterplanen banen op for udviklingen ved fastlæggelsen af en række klare fysiske udgangspunkter for de overordnede trafikale og miljømæssige forhold og den overordnede funktionelle og rumlige disponering af havnen: delområder, funktioner, byrum og forbindelser. Derudover formuleres i Masterplanen rammer for udviklingen af de enkelte delområder.

Masterplanen er dermed udtryk for, at byrådet har foretaget en række klare og konkrete valg vedrørende havnens omdannelse, og den udgør dermed et instrument, som kan bruges i det videre arbejde med enkeltpunkter og delområder.

Omdannelsen af havnen er imidlertid en proces, som vil strække sig over en lang årrække og hvis takt og resultater ikke er mulige at forudsige i detaljer; i løbet af årene vil nye ideer blive præsenteret, og vilkårene for udviklingen vil forandres. En lang række temaer og problemstillinger er derfor ikke udtømmende behandlet i Masterplanen.

## Løbende bearbejdning af Masterplanen

Horsens Kommune vil undervejs i omdannelsesprocessen arbejde for at støtte realiseringen af enkeltpunkter og gode idéer. Der skal være plads til spændende projekter og initiativer, som kan rummes inden for rammerne af den vedtagne vision og de overordnede målsætninger.

Horsens Kommune lægger derfor op til, at Masterplanen løbende suppleres og udbygges, efterhånden som det bliver muligt og aktuelt at konkretisere visonen og målsætningerne yderligere for de enkelte områder. Dele af Masterplanen for havnen vil derfor blive genstand for en tilbagevendende politisk behandling. Herved vil byrådet dels løbende kunne følge, debattere og træffe beslutninger vedrørende Masterplanens udvikling, dels kunne foretage en prioritering af, hvilke opgaver og delprojekter eller -områder, der er væsentlige at sætte på dagsordenen for Masterplanen i de følgende år.

Det konkrete planlægningsbehov – i høj grad givet ved hastigheden af omdannelsen af havnen – vil afgøre, hvad der bringes til behandling og hvornår.

Offentlig debat om havnets fremtid. 2007



## Kommende opgaver

- En videre bearbejdning af Gammelhavn med fokus på at udvikle en robust, rumlig plan for området. En vigtig del af dette arbejde er koblingen mellem midtbyen og havnen og havnen og Bygholm Å-området. Idékonkurrencen for Midtbyforbindelsen vil spille en stor rolle i denne afklaring.
- En videre bearbejdning af Havneøen blandt andet i samarbejde med klubberne på Lystbådehavnen. Fokus vil være at få afklaret de fremtidige byggemuligheder og behovet for fleksible arealer.
- En trafikplan for de overordnede trafikforhold omkring havnen.
- Parkeringsstrategi. En vurdering af hvilke krav, der skal stilles til antal parkeringsplatser og deres placering i de enkelte delområder, samt hvordan parkering kan organiseres på tværs af ejergrænser.
- Udarbejdelse af en designmanual, der skal sikre, at belægninger, beplantning, belysning og inventar passer ind i den ønskede fremtidige karakter af hvert delområde. Manualen skal desuden anvise løsninger på hvordan foranstaltninger i forhold til den stigende vandstand indarbejdes.
- En undersøgelse af hvordan og med hvilke midler, der sikres en blandet funktions- og beboersammensætning på havnen.
- En plan for hvordan sundhed og bevægelse kan indarbejdes i byrummene.
- En miljøhandlingsplan med en strategi for håndtering af forurenset jord mv.
- En vejledning til bygherrer til sikring af at nybyggeri er i overensstemmelse med byrådets målsætninger om byliv, bæredygtighed mv.
- En undersøgelse af muligheden for etablering af et havnebad/bystrand.
- En kortlægning af havneområdet i forhold til kulturarv.
- En plan for husbåde, deres placering og krav til udformning.



# Strategi og proces



## Brikstrategi

Masterplanens økonomiske bæredygtighed skal primært sikres ved, at planens realisering kræver så få og små forudgående og tværgående investeringer som muligt. Dette sker mest tydeligt ved at de eksisterende lejekontrakter, matrikel- og brugsskel danner udgangspunkt for Masterplanen.

I hovedtræk vil områdets struktur med vejføringer og brugsskel således videreføres. Det har den fordel, at udbygningen kan ske gradvist i takt med, at de enkelte ejendomme bliver frigjort fra deres nuværende anvendelse. Der skal naturligvis tages hensyn til miljøforholdene det pågældende sted i form af påvirkning af støj, støv og lugt fra nærliggende virksomheder, se afsnittet om miljøforhold, side 38.

Flere områder kan udvikles parallelt, uafhængigt af hinanden, styret af de overordnede spilleregler, der fastlægges i denne plan og i de kommende kommuneplanrammer og lokalplaner.

I særlige tilfælde er brikstrategien ikke hensigtsmæssig. Skal der samarbejdes om store infrastrukturanelæg eller andre bekostelige elementer som kommer mange til gode, kan det være bedst med samarbejde mellem private og offentlige aktører. Eksempler er ændringer af kajer og havnebassiner og anlæg af kanal.

Brikstrategien betyder, at der sandsynligvis vil være områder i mellem 'brikkerne' som vil ligge i venteposition i en årrække. Som minimum skal det tilstræbes, at disse arealer ikke får et præg af forfald, eller f.eks. bliver anvendt til affaldsplads. I nogle tilfælde kan kommunen arbejde for at arealerne bruges fornuftigt, så der skabes værdi i stedet for forfald, se efterfølgende afsnit om værdiskabende aktiviteter.

## Organisering og proces

Den fysiske planlægning af havneområderne er en kompleks opgave og kræver, at der arbejdes proaktivt og tværfagligt – hvilket svarer til erfaf-

ninger fra byomdannelser i ind- og udland. Kommunen vil hente inspiration i den afholdte havnekonkurrence, hvor der indkom kvalificerede forslag til tilrettelæggelse af en strategisk og tværgående proces, som forankres bredt i organisationen og inddrager borgere, virksomheder og andre aktører. Også juridiske og planmæssige overvejelser om offentlige-private partnerskaber, selskabsdannelser, udbud, krav til bygherrer mv., vil indgå i det videre arbejde.

## Værdiskabende aktiviteter

Erfaringer fra havneomdannelse i andre byer viser, at sandsynligheden for at der opstår et levende og attraktivt bymiljø er betydeligt større, hvis planlægningen suppleres af initiativer og aktiviteter på andre felter, både indenfor den kommunale organisation, og i samarbejde med interesser udefra, således at flest mulige ressourcepersoner, organisationer, virksomheder, investorer mv. involveres i omdannelsen og får mulighed for at bidrage med idéer, aktiviteter og økonomi.

Det er væsentligt, at omdannelsesområdet tidligt i processen tegner sig i befolkningens bevidsthed som et sted, hvor der kan foregå noget interessant end et ikke-sted, der virker utilgængeligt for byens borgere – og uattraktivt for investorer. Et klart succeskriterium for en ny bydel er, at den indtages af borgerne. For at dette sker, må bydelen hurtigst muligt blive nærværende i befolkningens bevidsthed – havnen må gøres til et offentligt rum.

Kommunen ønsker at fremme realiseringen af ideer og initiativer, som kan skabe aktivitet og som kan understøtte målsætningerne for omdannelsen af havnen. Sådanne aktiviteter er som udgangspunkt midlertidige, men de kan rent mentalt medføre en permanentændret opfattelse af havneområdet til en åben og integreret del af byen, og en bydel med en særlig identitet. Aktiviteterne kan foregå i ledige bygninger, på ubenyttede arealer eller i havnebassinnet. Havnen skal således aktiveres som et offentligt sted og som en destination for byens borgere.

Udover at give borgere oplevelser og muligheder er hensigten at potentielle investorer og/eller bygherrer får tillid til, at kommunen arbejder aktivt for at udvikle og fastholde bymæssige kvaliteter, som giver investorerne større sikkerhed og afkast, også på langt sigt.

Der vil især blive fokuseret på at skabe midlertidige aktiviteter på Gammelhavn og ved Jernlageret, fordi det vil understøtte intentionerne i Masterplanen. Men opstår der muligheder andre steder, vil disse blive vurderet.

Midlertidige aktiviteter skal som udgangspunkt opfattes som 'enzymer', som får gang i omdannelsesprocessen – og ikke som selve målet med omdannelsen. Ofte viser midlertidige aktiviteter sig imidlertid ikke at være så midlertidige endda. Det kan være positivt, men Horsens Kommune vil være opmærksom på, at

Havnesporet - en midlertidig markering, men en permanent, offentlig rute langs havnebassinet



midlertidige aktiviteter og anvendelser ikke står i vejen for langsigtede projekter og for økonomien i den samlede omdannelse. Kommunen vil derfor i hvert enkelt tilfælde tage stilling til, om projekter og aktiviteter skal nyde fremme.

Horsens Kommune vil på kort sigt tage initiativ til at skabe et overblik over muligheder for ny midlertidig anvendelse af arealer eller bygninger.

Herudover vil kommunen fremme bylivet på havnen ved at henlægge kulturelle arrangementer, sport og opvisninger til havneområdet.

Eksempler på mulige værdiskabende aktiviteter og relevante aktører gives i Bilag 5.

Eksempler på midlertidige aktiviteter: kunstudstilling, grønne pletter, containerbutik.







# Masterplanen

## Overordnet disponering

Masterplanen er en viderebearbejdning af en disposition for Masterplan for Horsens Havn, som byrådet vedtog i maj 2009 (gengivet i Bilag 1). På næste opslag er nogle væsentlige, grundlæggende betragtninger bag disponeringen gengivet.

Masterplanen er baseret på følgende hovedgreb:

### Opdeling i delområder

Havnen inddeltes i overskuelige delområder med hver sin identitet og hovedfunktion:

- Gammelhavn, som skal udvikles til en aktiv del af bycentret og et forbindelsesled mellem bymidten og havnen og Bilka-området og havnen. I området tænkes lokaliseret butikker og boliger, hotel/konferencecenter og liberale og kreative erhverv.
- Nordhavn, som tænkes anvendt til boliger, liberale, kreative og kulturelle formål. I den vestlige del udformes den med udgangspunkt i Stjernholm-kvarterets bymæssige karréstruktur, der gradvist bliver mere grøn og med en mere opløst struktur i den østlige del.
- Vandet trækkes op mod den eksisterende by i en kanal, der vil skabe en ø, Havneøen. Havneøen vil være præget af lystbådehavnens maritime miljø. Øen kan anvendes til sørspor, rekreation, servicefunktioner, hotel, butikker, restauranter og boliger.
- Bystranden, hvor Langelinieanlæggets nuværende rekreative funktioner udbygges med sports- og badefaciliteter.
- Mellemhavn, hvor der kan ligge attraktivt placerede boliger ud mod havnebassinnet, mens der i den sydlige del kan ligge liberale erhverv, lettere erhverv mv.
- Erhvervshavnen, som videreføres på Sydhavns østlige del, og hvor der kun må lokaliseres virksomheder, der er havnerelaterede, dvs. har behov for gods over kaj. Virksomhederne vil blive pålagt skærpede krav mht. støj, støv og lugt af hensyn til de nærliggende by- og boligområder.

### Sigtelinier som strukturerende elementer

Visse hovedlinier bruges som strukturerende elementer i uformningen af den fysiske plan. Det gælder sigtelinier til vandet fra Åboulevarden, Gasvej, Ny Havnegade, Emil Bojsens Gade og Frederik Winthers Vej. Det gælder desuden sigtelinier fra Inderhavnen mod lossepladsen, fra Nordhavnen og Lystbådehavnen på tværs af Sydhavnen og lossepladsen til landskabet syd for, samt fra broen over Bygholm Å ved Høegh Guldbergs Gade mod fjorden.

### Pragmatisk plan

Planen tilrettelægges pragmatisk, så omdannelsen i hovedtræk kan foregå i takt med lejekontrakters ophør eller virksomheders udflytning, den såkaldte brikstrategi, der er nærmere beskrevet på side 18. Det betyder, at det eksisterende gadenet og eksisterende ejendomsgrænser i store træk videreføres.

### Aktivt bymiljø

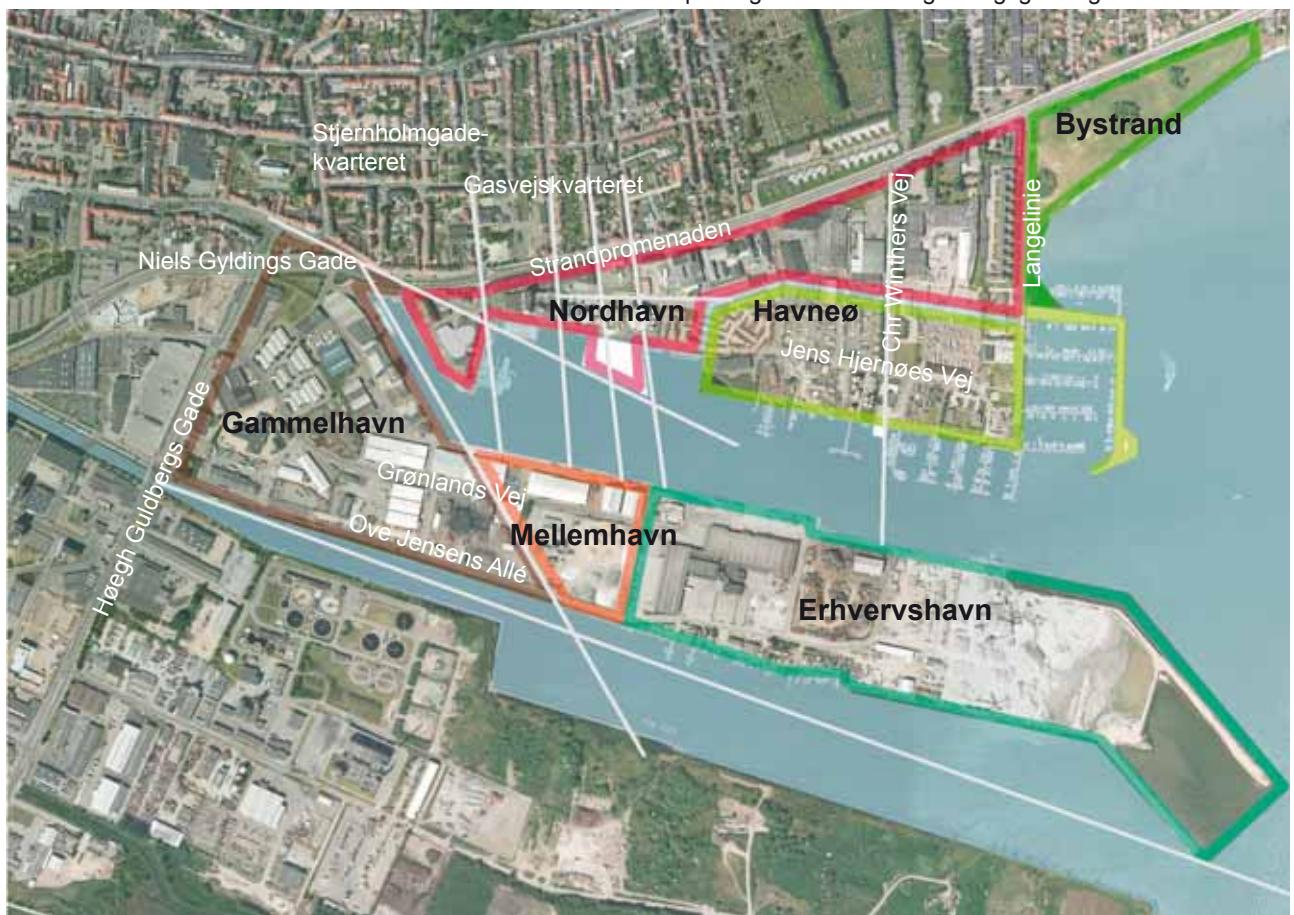
For bedst at sikre et aktivt bymiljø, inddrages havneområdet i byens liv før den egentlige omdannelse går i gang, som nævnt under 'Værdiskabende aktiviteter'. Som led i dette blev "Havnesporet" anlagt i foråret 2009. Havnesporet er en markering af den fremtidige promenade og vil gradvist blive udbygget til en rigtig promenade langs vandkanterne, den fremtidige kanal og langs Erhvervshavnens sydside.

## Tilgængelighed til vandet

Tilgængeligheden til vandet er meget vigtig, både den fysiske kontakt og udsigten til vandet. Udover de omtalte sigtelinier er planen tilrettelagt, så dette kan tilgodeses:

- Den kommende bebyggelse skal således tilgode-  
se nabobygninger, så flest muligt får mest mulig  
udsigt.
- Der skal anlægges opholds- og gangbroer nær  
vandoverfladen og steder, hvor man kan sætte  
sin kajak eller andre mindre både i vandet eller  
fiske efter krabber.
- Det skal undersøges, om det er muligt at anlæg-  
ge et fjordbad f.eks. i forbindelse med at estaka-  
den (lystbådehavnens østlige "mole") renoveres.
- Kanalen på tværs af Nordhavnen vil give direkte  
vandkontakt til et stort areal og trække vand læn-  
gere op mod de eksisterende boligområder.

Opdeling i delområder og de vigtigste sigtelinier





**Regionshospital**

Regionshospitalets parklignende have og Langelinieanlægget giver området en grøn bykarater, som bør føres videre i den østlige del af Nordhavn

**Langelinieanlægget**

Langelinieanlægget giver mulighed for en meget smuk udsigt over fjorden. Udformningen og anvendelsen kan moderniseres, måske endog med en bystrand.

Den østlige del af Nordhavnen skal have en åben og grøn karakter

Store dele af Nordhavnen er uden kontakt med fjorden og havnebassinet. En ny kanal vil være en oplagt mulighed for at øge områdets herlighedsværdi.

En kanal kan skabe en ø, som - når den får en vis størrelse - kan imødekomme fremtidige ønsker om alsidige boliger, erhverv og rekreative aktiviteter - alle med vandets nærhed som tema.

Knækpunktet ved Nordre Kaj har aftensol og god udsigt over havnebassinet og bør rumme en særlig aktivitet

Den sydlige del af øen bør ikke indeholde boliger, fordi der vil være visse miljøpåvirkninger fra Erhvervshavnen mod syd

Ud for Lystbådehavnen er der vanddybde til et badeanlæg til helårs brug

Erhvervshavnen vil også i fremtiden være en gevinst for byen og for havnets liv og økonomi. Der vil løbende blive arbejdet på at minimere genevirksomhederne i form af støj og støv.

Området på Lystbådehavnen ud mod vandet omkring klubberne og et evt. kommende Søsportcenter er et vigtigt byrum

Fremtidige kajer på nord- og nordøstsiden.

**Horsens Fjord**

På sydsiden er der lavt vand og ingen havneaktiviteter. Til gengæld er der rekreative interesser som bør sikres og udbygges

## Trafikmønster

En fuld omdannelse af havnearealerne til byformål vil medføre ekstra trafik gennem byen, især på Strandpromenaden/Niels Gyldings Gade og Høegh Guldbergs Gade. Der foregår undersøgelser af omfanget, og hvilke ændringer i vejnettet, der vil blive nødvendige. Endvidere har det overordnede trafikmønster omkring midtbyen og den vigtige gangforbindelse mellem Inderhavnen og byen været behandlet i Midtbykonkurrencen. Resultater og undersøgelser vil løbende blive inddarbejdet i Masterplanen.

Selvom bilen er en praktisk nødvendighed for mange, vil det i et centralt, nyt byområde som Horsens Havn være ønskeligt med miljøvenlige alternativer. I planlægningen af havneområdet vil der derfor blive taget udgangspunkt i at bilismen skal begrænses mest muligt ved at skabe bedst mulige betingelser for gående, cyklende og den kollektive trafik.

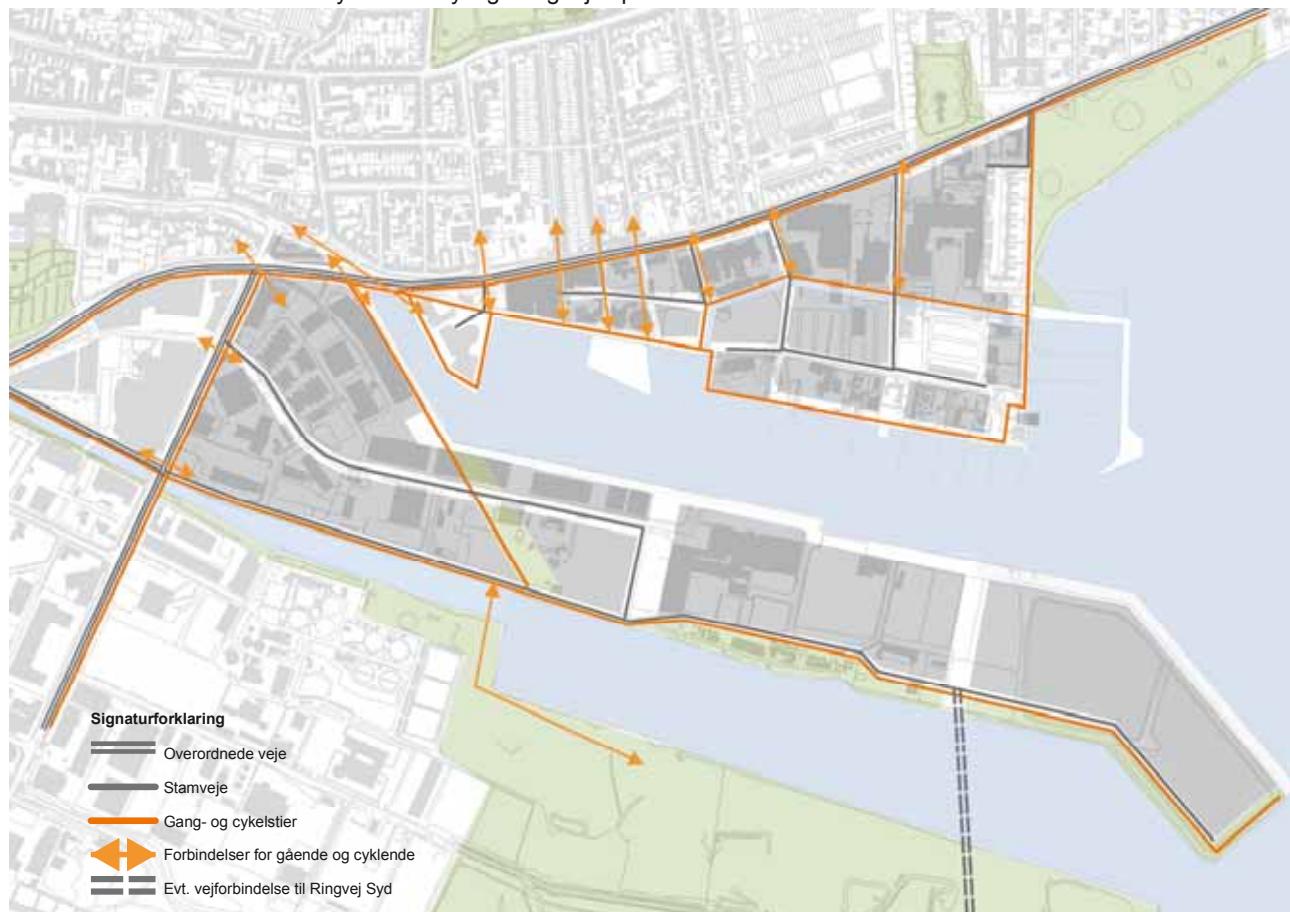
Den valgte parkeringsløsning, hvor en stor del af parkeringsbehovet dækkes af p-pladser i konstruktion, vil have økonomiske konsekvenser og være medvirkende til et minimumsudlæg af p-pladser, der alt andet lige vil begrænse privatbilismen.

### Vej

Den nordlige del vejbetjenes med stikveje fra Niels Gyldings Gade og Strandpromenaden. Den sydlige del betjenes af Høegh Guldbergs Gade via Grønlandsvej og Ove Jensens Allé.

Niels Gyldings Gade og Høegh Guldbergs Gade kan udbygges til 4 spor, men skal være nemme for fodgængere og cyklister at krydse, specielt omkring in-

Kort der viser forbindelser for gående og cyklende, overordnede veje og stamveje. Desuden er en evt. vejforbindelse mellem erhvervshavnen mod syd til den sydlige ringvej stiplet ind



derhavnen (jfr. midtbyplanlægningen), men også til det eksisterende gadenet i kvarteret nord for Strandpromenaden. Forløbet af Strandpromenaden/Niels Gyldings Gade ved Åboulevarden er endnu uafklaret. I denne plan er forudsat en forrykning mod syd for at sikre mulighed for et bedre bymiljø ved Åboulevardens afslutning mod øst.

Det eksisterende vejnet i havneområdet anvendes til stamveje med begrænset indbyrdes forbindelse, så der ikke bliver gennemkørende trafik langs havnebasinet. Boligveje udformes så de kan indgå som lege- og opholdsarealer eller som stilleveje.

Erhvervshavnen betjenes primært ad Ove Jensens Alle. På længere sigt kan den tænkes forsynet via en ny vej mod syd med forbindelse til en evt. sydlig ringvej og motorvejen.

### Parkering

Udlæg til parkering gør ofte nye byområder kedelige og udflydende. Ved at indbygge parkering indenfor de enkelte byggeriers rammer eller i parkeringshuse, sikres, udover at bilerne fjernes fra bybilledet, mulighed for en større bebyggelseskonzcentration, og en deraf følgende større sandsynlighed for en mere levende by. På havnen skal parkering fortrinsvis placeres i konstruktion. På visse steder, f.eks gadens skyggeside og steder, hvor det ikke er generende i bybilledet, kan parkering på terræn tillades.

I den kommende planlægning indgår en parkeringsstrategi for havneområdet, der understøtter cykisme og begrænser privatbilismen. I strategien kan blandt andet følgende overvejes:

- der fastsættes en maksimumsgrænse for antal parkeringspladser
- kravene til antal p-pladser differentieres fra delområde til delområde således, at der tages hensyn til funktionssammensætningen i det enkelte delområde og muligheden for dobbeltudnyttelse af pladserne

- der udarbejdes en model for hvordan parkeringsbehovet ikke kun løses isoleret for den enkelte matrikel, men ses samlet i forhold til et større område. F.eks. ved at indføre en parkeringsfond.

Vejdirektoratet er ved at få revideret tal vedrørende parkeringsbehov i byerne. Resultatet herfra og fra andre byer med tilsvarende forhold, f.eks. Aalborg, vil blive vurderet i forbindelse med udarbejdelse af parkeringsstrategien.

### Stier

For cyklister og gående bliver der i principippet adgang overalt langs havnebassinet og den nye kanal. Undtaget er kun erhvervshavnens kajer.

Stierne forbindes med byens eksisterende stier og på sigt via en bro med den kommende park på lossepladsen og Bollerstien. Det vil desuden være oplagt at arbejde med en forbindelse til banegården via godsbanens nedlagte havnespor.

### Kollektiv trafik

Strandpromenaden, Niels Gyldings Gade og Høegh Guldbergs Gade er del af bybussernes rutenet.

På et tidspunkt kan det evt. blive relevant at udvide rutenettet til betjening af sydhavnsområdet. Det kan desuden overvejes, et lave "en sløjfe" ad Frederik Winthers Vej og Jens Hjernøes vej.

## Rekreative aktiviteter

Det er kommunens ønske at fremme sundhed gennem det byggede miljø og at skabe rammer for oplevelse og udfordring i byens rum. Derfor er der lagt stor vægt på en sammenhængende planlægning af de forskellige byrum, således at designet af det byggede miljø i den nye bydel kan opmuntre til oplevelse og fysisk udfoldelse, både uorganiserede og foreningsrelaterede.

Planerne for den nye bydel på havnen indeholder en række forskellige byrumstyper:

- havnebassinnet som byrum med opholdspladser nær vandfladen
- en eventplads, der skyder sig ud i havnen
- pladser og torve i de enkelte kvarterer
- en promenade langs kajkanten i hele havnens længde
- en sports- og aktivitetspark mellem Gammelhavn og Mellemhavn
- en kanal med muligheder for kajakroning og sejlads
- et sammenhængende gang- og cykelstinet sammenkoblet med byens overordnede forbindelser

Endelig er der selvfølgelig lystbådehavnen med dens eksisterende udbud af vandrelaterede aktiviteter, som forhåbentlig vil blive udbygget med realiseringen af et nyt Søsportcenter.

De offentlige rum og de rekreative områder skal udformes, så de henvender sig til alle befolknings- og aldersgrupper. De skal fungere både i forhold til dem som bor og arbejder i det nye byområde, og til dem som bruger byområdet som en del af Horsens bys nye muligheder for aktivitet og oplevelse, og skal udlægges så de opfordrer til fysisk udfoldelse. I mange af bydelens gader vil der være begrænset adgang for biler, hvilket giver mulighed for at også disse rum i byen kan få karakter af aktivitetsrum.



Havnebassinnet som forum for sportsaktiviteter, her vandpolo i Københavns Havn

Nogle af de nye byrum, som f.eks. det nye eventplateau i havnebassinnet, vil med deres muligheder for større arrangementer henvende sig til hele byen og i visse tilfælde også regionen og hele landet. Andre områder henvender sig til det lokale miljø og tjener som rekreative nærområder for boligbebyggelser og arbejdsplasser.

Vand kan bruges som "legeredskab" på pladser og torve, Hammerby Sjøstad i Stockholm



## Husbåde

Der er allerede i dag husbåde på Horsens Lystbådehavn. Det drejer sig om ca. 25 både, som er regulære sejl- eller motorbåde, der mere eller mindre permanent anvendes til beboelse. Antallet reguleres af havnechefen og er besluttet af sejlerne, der ser deres fordel i et vist antal beboede både, da lystbådehavnen dermed er "befolket" hele tiden.

Man kan se i andre byer, at husbåde skaber et særligt liv, som er hyggeligt at betragte. Målet vil være, at der vil komme nogle husbåde i stil med dem, der vises på vedstående fotos. De udgaver, der ligner containere anbragt på flydepramme vil ikke blive accepteret.

Der er ikke i nærværende Masterplan formuleret ændringer på dette område. Der vil blive udarbejdet en uddybende planlægning på et senere tidspunkt.

Andre særskibe, som f.eks. et restaurant- eller teaterskib vil i udgangspunktet være velkomne, men det vil blive vurderet i det konkrete tilfælde, om det vil kunne indpasses og på hvilken måde.

Miljøet omkring husbåde kan danne en frugtbar kontrast til de nybyggede områder. Amsterdam



## Befolkningsgrupper

Det er et af målene i Masterplanen, er at der skal være en alsidig befolkningssammensætning på havnen. Ikke alle delområder vil dog være lige velegnede til alle befolkningsgrupper.

Udfra karakteren af de enkelte delområder vurderes det, at Gammelhavn med sin midtbykarakter vil være mest velegnet til unge og til ældre uden hjemmeboende børn. Det samme gælder Mellemhavn med dens kontakt til havnebassinet. Store dele af Nordhavnen og Havneøen, der udgør et varieret by- og boligområde, vil også være velegnet for børnefamilier.

I den videre planlægning er det derfor vigtigt, at disse forhold tænkes ind i forbindelse med udformning af de nære uderum mht. legepladser, ophold mv., krav til boligernes størrelse og friarealer, ved sikring af arealer til f.eks. børneinstitutioner i de områder, hvor der er flest børnefamilier, samt nærhed til kollektiv trafik, parkering, stier mv.

Der kan være et meget hyggeligt miljø omkring husbåde. London



## Overordnede byrum og promenader

Masterplanens overordnede målsætninger fokuserer på forudsætningerne for at skabe et byområde med mange og varierede aktiviteter samt med god kontakt og let adgang til vandet.

Det er klart, at selve havnefronten kommer til at spille en central rolle i realiseringen af målsætningerne. Det er det vigtigste offentlige rum i hele området, og udformningen af havnefronten er den primære garant for områdets kontakt med vandet. Samtidig kan dens sammenhængende og rumligt varierede karakter danne en ramme om tilsvarende varierede aktiviteter.

Ydermere er havnefronten allerede i dag for en stor dels vedkommende et offentligt rum, hvilket betyder at kommunen har en vis kontrol over dens udvikling og udformning. Det betyder også, at havnefronten i stor udstrækning kan omdannes og benyttes med det samme, hvilket der allerede er taget de første initiativer til med etableringen af havnesporet i 2009.

Omdannelsen af selve havnefronten til et attraktivt byrum er altså vigtig for byudvikling på havnen som helhed og er umiddelbart parat til at blive realiseret. Herudover er omdannelsen og anvendelsen af havnefronten igangsætter for den generelle udvikling:

- Offensiv, idet den kan lade de kommunale initiativer fungere som forløber og rollemodel for private investeringer i området.
- Værdiskabende, idet den kan facilitere udviklingen og aktivering af et levedygtigt område ved hjælp af dets primære offentlige rum.
- Økonomisk, idet kommunen for en beskedent investering kan gå foran og skabe de nødvendige aktiviteter og rammer for byliv i området.

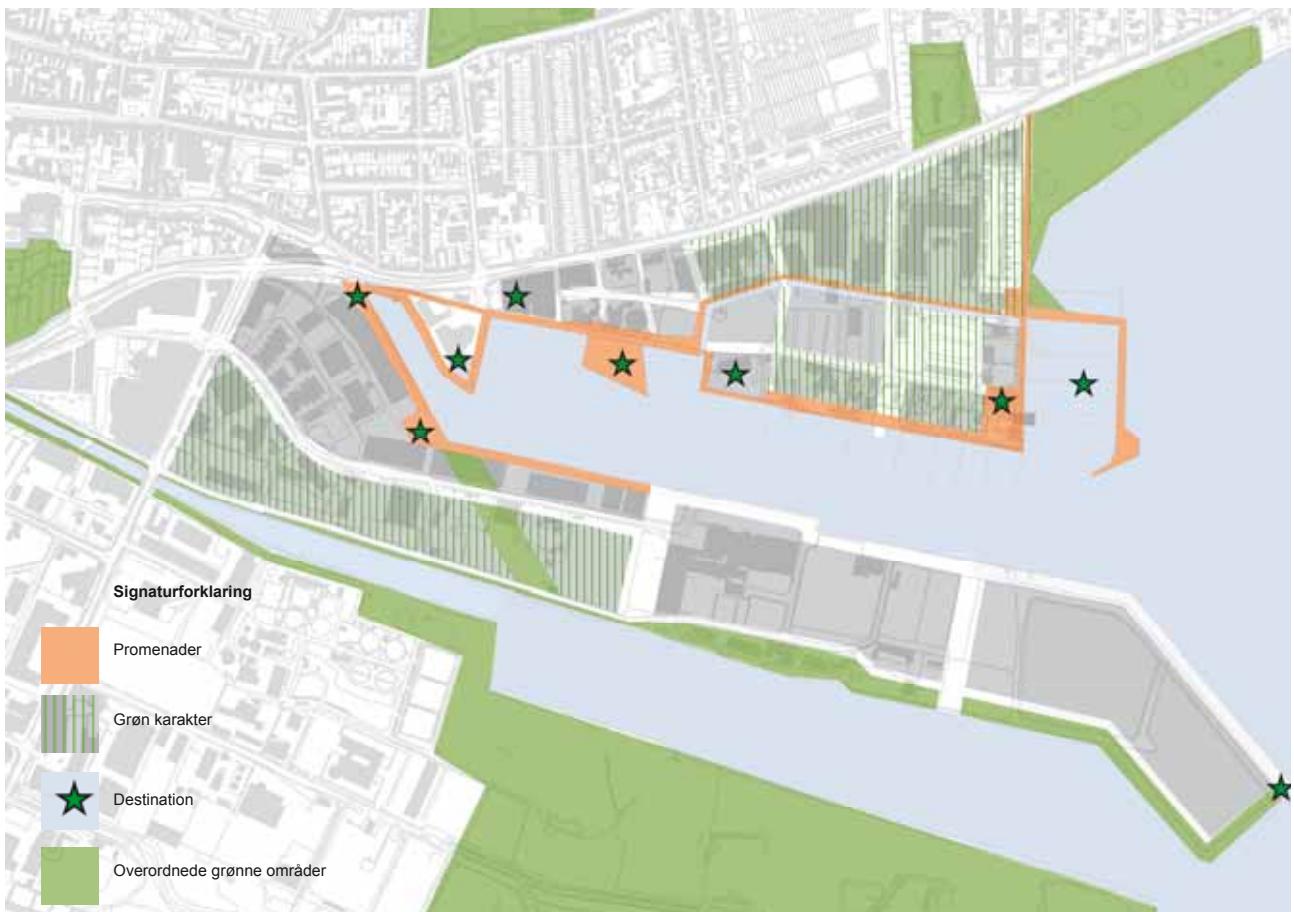
## Strategi for havnefronten

En by består, i en meget enkel beskrivelse, af liv, rum og bebyggelse. En klassisk Masterplan fokuserer typisk på en fysisk struktur, hvor bebyggelse i principippet skal etableres før omdannelsen er endelig, de offentlige rum er til stede og livet igen kan leves. Imidlertid vil omdannelsen af havnen som tidligere nævnt være en langvarig proces med mange ubekendte faktorer. For at sikre en bæredygtig udvikling på havnen - med liv og aktiviteter, supplerer vi for Horsens Havns vedkommende den traditionelle, fysiske Masterplan med en strategi for en levedygtig havn, hvor etablering af byliv og byrum står først på dagsordenen.

Strategien for en levedygtig havnefront kan beskrives ved tre grundlæggende udviklingstrin, som i det følgende beskrives i (delvist) prioriteret tidsrækkefølge:

- Vi muliggør og tilskynder til værdiskabende aktiviteter, som kan skabe liv og identitet på havnefronten. Realiseringen ligger kun delvist inden for kommunens handlingsrum, og der vil være behov for en plan for hvordan der skabes **beredskab omkring aktiviteter**.
- Vi **realiserer byrum**, dvs. vi indretter dele af havnefronten og danner de fysiske rammer om bevægelse, ophold og aktiviteter. Dette er inden for kommunens rækkevidde. Her skal skitseres projekter, bevilges midler og udføres.
- Vi **skaber plangrundlaget for omdannelse** og nybygning. Dette kan kommunen kun facilitere som myndighed. Her er altså brug for løbende planlægning – på baggrund af Masterplanen.

Det er klart, at de tre udviklingstrin i længere perioder vil være overlappende. Dog vil de synlige tegn på en omdannelse af havnen først og fremmest vise sig som nye aktiviteter i havnets rum, og dernæst som konkret omdannelse af rummene.



Planen viser de overordnede byrum, destinationer og overordnede grønne træk



En by består af  
- bebyggelse,



rum



og liv

## Grøn struktur

Horsens ligger attraktivt ved Horsens Fjord, omgivet af et varieret kulturlandskab med flere markante dal-systemer. Landskaberne har store rekreative værdier, som kan forstærkes, hvis de forbindes yderligere indbyrdes og med byen. Planlægningen af havneområdet skal ses i det lys. Der skal udarbejdes en samlet grøn plan, der bidrager til visuel og funktionel sammenhæng mellem havneområdet og de by- og naturområder, der omgiver det. Kortet på forrige side viser de vigtigste overordnede grønne træk i havneområdet og deres forbindelse med byen og landskabet.

Inden for havneområdet skal der udarbejdes en plan for det grønne. Planen kan være en del af en design-manual for havnen. Bevoksningen skal være med til at give de forskellige kvarterer hver sin karakter: Bymæssigt med delstrækninger med gadetræer nærmest byen og gradvist mere grøn park- og havekarakter mod øst og syd som overgang til det regulære parkområde Langelinieanlægget mod øst og den nuværende losseplads, som engang i fremtiden gradvis omdannes til en fjordpark med plads til rekreation og naturoplevelse.

Havnen skal være med til at forbinde byen med fjorden og sammenkoble andre store landskabstræk



Det grønne skal også anvendes til at gøre offentlige og private uderum attraktive og læfyldte. Træerne kan give uønsket skygge og spærre for udsigter, men placeret med omhu vil de give en behagelig karakter til byrummet, understrege gadeforløb og bryde vinden.

Inden for Masterplanens enkelte delområder beskrives særlige forhold, der skal tages i betragtning ved planlægning af de grønne elementer, således at hvert bygge- og anlægsprojekt kan være med til at bidrage til stedets ønskede anvendelse, karakter og stemning.

Beplantning og græs kan i nogle tilfælde etableres straks et areals nuværende anvendelse ophører. Formålet er forskønnelse og værdiøgning af arealerne, og det kan tænkes, at nogle af træerne kan indgå i arealets endelige udformning og funktion.

I nogle tilfælde kan beplantning være med til at rense forurennet jord. Eksempelvis kan piletræer opsuge og tildels omsætte visse typer af lettere forurening, og de kan samtidig forskønne arealer, som afventer endelig anvendelse til byformål.



Formning af terrænet og etablering af stier og træer og græs er nemt at udføre og giver multianvendelige og smukke grønne arealer. Også en mulighed som midlertidig anvendelse inden byggeri. Middelfart Havn.



Træer kan - straks de er etableret - medvirke til at give byrummet en behagelig stemning. I takt med træernes vækst bliver de gradvis mere værdifulde for det samlede bybilede. Hamborg Havn.

Planer for en overordnet grøn struktur skal følges op af krav og vejledninger til bygherrer, eksempelvis om begrønning af uderum som her i den nye bydel på havnen i Malmø.



En promenade på Frederiksberg med græs, træer og buske, der giver stemning og læmuligheder imellem store bygningsvolumener.

Slyngplanter kan bidrage til havnens rum og mure med begrønning, blomstring og årstidsvariation. Thisted Havn.



## Arkitektur

En by opleves fra sine gader, pladser, grønne arealer og fra vandet, dvs. fra byrummene. Husene danner væggene i byens rum, og deres arkitektur er derfor en vigtig ingrediens i opskriften på velfungerende og stemningsfulde byrum.

Horsens Kommune har med stor succes i en årrække arbejdet for at øge kvaliteten af eksisterende bygninger og nybyggeri. Denne indsats vil blive videreført, også på havnen.

Arkitektonisk set har havnen nogle særlige kvaliteter og udfordringer, bl.a.:

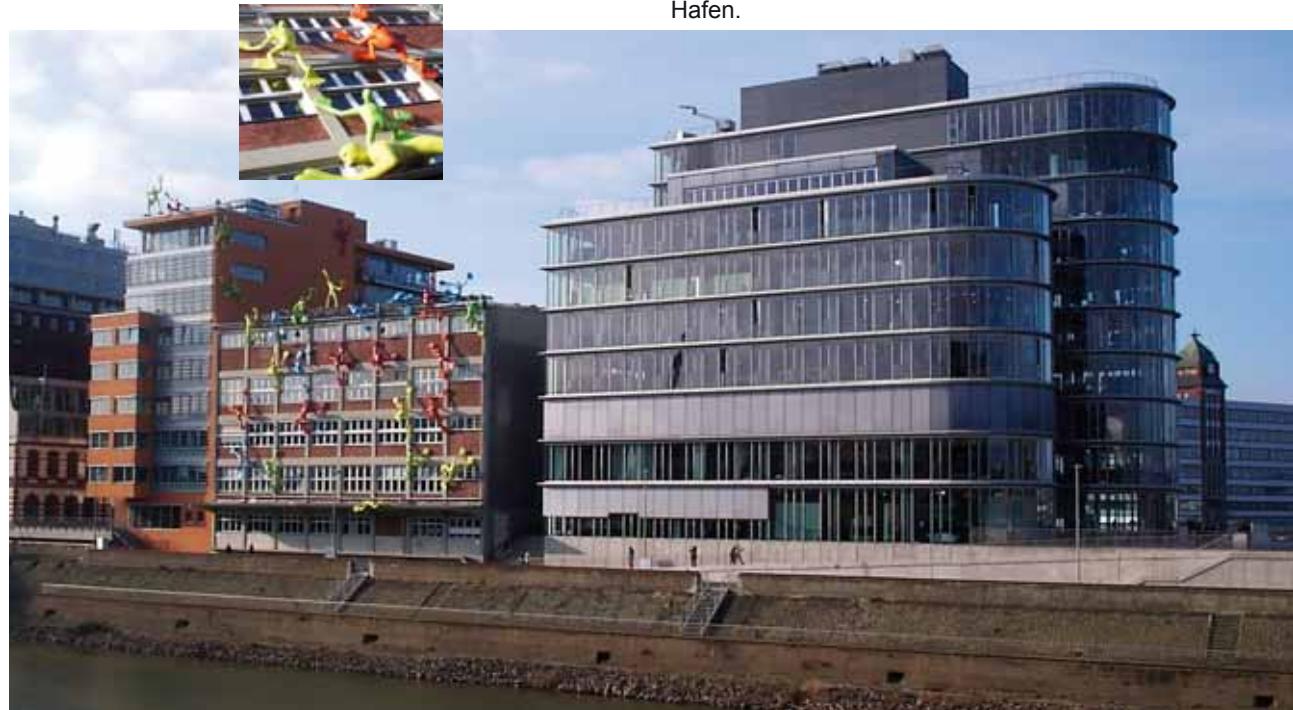
- **Synlighed.** Alle bygninger omkring havnebasinet kan ses i sammenhæng
- **Lys.** Vandets refleksion og den store himmel.
- **Skala- og stilspring.** Blandingen af gammelt og nyt, højt og lavt, groft og fint.
- **Byliv.** I øjenhøjde skal arkitekturen være i lille skala og gode materialer for at fremme det aktive og nydende byliv.
- **Stedets nye ånd.** Arkitekturen skal være med til at understrege hvert delområdes særlige karakter.



En restaurant i en enkel og nutidig arkitektur.

I forbindelse med udarbejdelse af en designmanual og de mere præcise rammer for havnens enkelte delområder, vil der blive givet yderligere bud på hvordan arkitekturen kan spille med på Masterplanens intentioner.

Nyt byggeri i høj arkitektonisk kvalitet ved siden af ældre industribygning som er blevet erobret af kunst. Düsseldorf Hafen.



## Belysning og kunstnerisk udsmykning

Havneområdet skal være attraktiv at færdes og opholde sig i, ikke blot de få lyse sommerdage, men hele døgnet og hele året. Derfor skal der – f.eks. som en del af en designmanual – udarbejdes en plan for byens lys. Belysning som gør det trygt at færdes og op holde sig i de offentlige rum, men som også bidrager til at skabe en særlig stemning i hvert delområde og sammenhæng mellem områderne indbyrdes.

Dette 'basale' lys kan suppleres med kunstneriske eller skulpturelle lyseffekter, og det vil være oplagt at inddrage vandet og dets evne til at skabe variation og reflektion.

For at tilføre havneområdet et så bredt spekter af oplevelser som muligt og for at give de enkelte delområder deres egen identitet, skal kunstnerisk udsmykning indgå som del af omdannelsen. Også i Horsens vil det være oplagt at lade vandet være et element i kunstværkerne. Nederst på modstående og på denne side er vist eksempler på, hvordan kunst kan indgå i et overordnet offentligt rum. Kunst kan også være del af belysningen, som vist på eksemplerne fra Nice.

Vand som kunstnerisk element, Malmö



Den vigtigste plads i Nice. Permanente lysende skulpturer og midlertidig julebelysning. Byens dagligstue og festsal.

## Kulturmiljø

Af vedstående kortudsnit ses det blandt andet, at havnen, ligesom den omgivende by, i de ca. 150 år der er mellem det ældste og det nyeste kortudsnit, har gennemgået en stor udvikling. Det ses også hvordan byens kontakt til fjorden er reduceret i kraft af de store landområder, der er inddraget ved opfyld, og som hidtil har været anvendt til havne- og erhvervsformål.

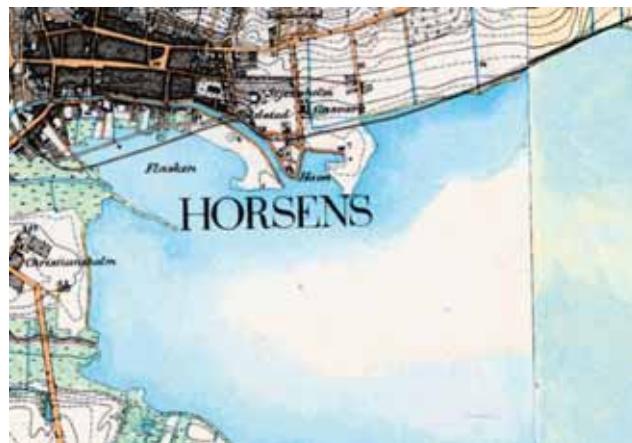
I hele perioden har havnen været et dynamisk område, hvor bygninger og anlæg er anvendt til nye erhvervsformål eller fjernet og erstattet af nye.

Masterplanen skal åbne havnen for borgerne og omdanne væsentlige dele af området til byformål. For at holde fast i historien om 1900-tallets industrikultur og for at være med til at sikre mangfoldighed i bygningsmassen, kan eksisterende bygninger i stort omfang indgå i strukturen på midlertidig eller permanent basis. Kulturarven kan dermed blive en vigtig del af områdets attraktion.

På havnen har der gennem tiden været mange store og små virksomheder. Nordeuropas største svelleimpregnéringsanstalt, Collstrop, lå hvor nu Håndværkerhusene ligger, og havde desuden store arealer syd for Grønlandsvej. Der er ingen bygninger tilbage fra denne virksomhed.

Andre nu nedlagte virksomheder sætter fortsat deres spor i form af bygninger, der er overgået til anden anvendelse. F.eks. var den store silo på Nordkajen oprindeligt bygget til olielager for Nynæs og den lave bygning mellem de to høje siloer, som Hornsyld Kømandsgård ejer, var tidligere kølehus for svineslagteriet og smøreksporten.

Følgende bygninger fra før 1940 er i Kommuneatlas for Horsens udpeget som bevaringsværdige: Toldboden, der er en fredet bygning, Stykgodspakhuset, Varimestuen og Sejlklubbens Klubhus. På kortet side 37 ses desuden hvilke bygninger, der i Kommuneatlas'et er udpeget med middel og lav bevaringsværdi.



Sidst i 1800-tallet



1930'erne



1950'erne

2008



Der er endnu ikke udarbejdet en vurdering af bygninger bygget efter 1940 (der ikke er med i ovenstående vurdering). Ved en hurtig gennemgang ser det ikke ud til, at der er ret mange, der kan betegnes som bevaringsværdige. Der er derimod nogle, der ikke er bevaringsværdige i traditionel forstand, men som er med til at fortælle historien om havnens industrikultur. Under Masterplanens delområder er foreløbigt udpeget sådanne bygninger med en speciel bevaringsværdi.

I Kommuneplan 2009 er Klondyke på Sydhavnen og Fiskerhusene ved lystbådehavnen udpeget som bevaringsværdige kulturmiljøer. Der skal derfor tages særlige hensyn til disse områder i forbindelse med nyt byggeri, terrænændringer, beplantning mv.

Overvejelserne om hvilke bygninger og anlæg der kan bruges i havneomdannelsen vil foregå løbende, og nye ideer til anvendelse vil sikkert opstå i de kommende år.

## Stigende havniveau

På kortet herunder ses de arealer på havnen, der ligger under kote 2, lyseblå farve og under kote 1,5, mørkere blå. Specielt de gamle gader omkring Åboulevarden og Havnealle har risiko for oversvømmelse, og af hensyn til de eksisterende lave gulvkoter kan gadernes niveau ikke hæves tilstrækkeligt.

I den fremtidige udformning af havnearealerne skal den forventede havstigning inddarbejdes. Havnearealerne, eller dele af arealerne, skal hæves så risikoen for oversvømmelser minimeres, og så der dannes en dæmning i forhold til de bagvedliggende arealer. Disse overvejelser vil indgå i udarbejdelsen af designmanualen. Desuden skal der fastsættes en minimums sokkelkote.

Kortet viser bygninger fra før 1940 med høj, middel eller lav bevaringsværdi. Desuden ses arealer under kote 2,0 m og under kote 1,5 m.



Ifølge kommunens klimahandlingsplan skal der foretages en kortlægning af risikoarealer i hele Horsens Kommune, herunder Horsens By, f.eks. områder truet af oversvømmelser, hævet vandstand m.v. Kortlægningen skal anvendes ved planlægning i forbindelse med byggeri (sokkelhøjde) og anlæg samt andre konstruktioner f.eks. veje. Havnen vil naturligt spille en stor rolle i disse overvejelser, og kortlægningen kan medføre justeringer og konkretiseringer af Masterplanen og andre planer for havneområdet.

## Miljøforhold

Selvom virksomhederne på havnen i dag overholder de gældende miljøkrav, kan miljøpåvirkningerne fra virksomhederne blive et problem når forureningsfølsomme arealanvendelser, såsom boliger, placeres tættere på dem. Derfor skal der i forbindelse med kommende lokalplanlægning foretages en vurdering af miljøforholdene for relevante virksomheder og af de tekniske muligheder, som virksomheden har for at begrænse miljøpåvirkningen.

Horsens Kommune vil ved planlægning og realisering af kommende projekter arbejde for at imødegå eventuelle miljøkonflikter i samarbejde med havnets virksomheder.

Støj fra almindelige havneaktiviteter som læsning, losning og manøvrering kan være generende



Der er udarbejdet flere miljørapporter vedrørende omdannelse af havnen til bymæssige formål. Senest "Nye byområder på Horsens Havn, støj, støv og lugt" af Rambøll i foråret 2008. Rapporten er en opsummering af de miljømæssige forhold indenfor områderne Havnetrekanten, Gammelhavn samt en stor del af det, der i dag hedder Nordhavn, og som også omfatter lystbådehavnen.

Konklusionerne i rapporten er, at mht støj er det primært Dana Feed A/S og Colas A/S, der er problematiske. Den almindelige drift af nogle af de eksisterende virksomheder vil også kunne overskride støjgrænserne for boligområder. Endelig vil losning og lastning af skibe på støjfølsomme tidspunkter være problematiske. Det skal dog bemærkes, at havnen er en 8-16-havn, hvilket vil sige, at hovedparten af dens aktivitet foregår i dagtimerne og på hverdag, hvor støjgrænserne i forhold til boliger er mindst kritisk.

Siden rapporten er udarbejdet, har Dana Feed A/S, der i forhold til nye boligområder vil være en miljøbelastende virksomhed, indstillet produktionen pr. december 2008. Virksomheden har dog fortsat lageraktivitet på havnen. Der er usikkert, om man kan se bort fra gener fra denne virksomhed, særlig i forhold til et eventuelt højhusbyggeri.

Mht. lugt og støv må det forudsættes, at der kan forekomme lugt- og støvpåvirkninger indenfor de omdannede områder. Lugtgenerne vil hovedsagelig opstå i forbindelse med losning af sojaprotein og fra vending af kompostmiler på Horsens Kommunes Genbrugsplads samt fra en evt. produktion på Dana Feed A/S.

Støv kommer hovedsagelig fra BG Stone A/S, Stena Metal og fra havneaktivitet ved lastning og losning. Problemerne vil især kunne opstå i tørre perioder ved ugunstige vindforhold.

Konsekvenserne for eksisterende virksomheder mht. støj vil være:

- Støjende havneaktivitet, herunder losning og lastning, bør begrænses til dagtimerne.
- Skibe i venteposition bør ikke have drift af støjende hjælpemotorer. Der bør i stedet være strømforsyning ved kajpladserne.

Mht. lugt er der ikke umiddelbart konsekvenser for eksisterende virksomheder. Det er der heller ikke mht. støv, der vurderes at stamme fra diffuse kilder, som det kan være svært at stille skærpede krav til.

For at minimere ulempen i form af specielt støj og støv fra erhvervshavnen i forhold til fremtidige boliger, er planen udformet, så der ikke placeres boliger direkte overfor erhvervshavnen. Desuden kan følgende "værktøjer" tages i anvendelse:

- bruge mindre støjfølsom bebyggelse som støjskærm for støjfølsom bebyggelse
- indrette og udforme boligbebyggelse så generne fra især støj undgås (støjisolering, orientere soverum og udendørs opholdsarealer væk fra støj-kilder mv)
- kommunen udarbejder handlingsplaner med de støjende (og støvende) virksomheder med henblik på at mindske deres miljøpåvirkning.

Da udviklingen af havnen kommer til at forløbe over mange år, hvor teknologien vil forbedres og virksomheder måske skiftes ud, vil det antagelig først i forbindelse med konkrete projekter være relevant at foretage yderligere undersøgelser og udarbejde handlingsplaner.

### Jordforurening

Erfaringsmæssigt vil ældre havne- og industriområder være forurenede i større eller mindre grad. Kilderne hertil kan være flere, hvorfor art, omfang og fordeling af forureningen kan være stærkt varierende. Forurenningen kan stamme fra tilkørt forurenede fyldjord, fra virksomhedernes håndtering af forurenende stoffer eller forurenning tilført med luften.

Forureningsmæssigt er store dele af Masterplanens arealer allerede registrerede som forurenede – en-

ten på baggrund af en mistanke om forurening eller på baggrund af en konstateret forurening. Masterplanens arealer er desuden omfattet af kommunens områdeklassificering, hvilket betyder, at ikke forureningsregistrerede arealer som udgangspunkt er lettere forurenede.

Omfangen af jordforureningen bør afklares inden der udvikles konkrete projekter for omdannelse af områderne, så projekterne udvikles under hensyntagen til jordforureningen – og vil derfor ikke nødvendigvis indebære en fuldstændig og omkostningskrævende oprensning. Der er mange alternative muligheder, f.eks. genanvendelse eller bortkørsel af den forurenede jord, alternative placeringer af bygninger med følsom anvendelse eller byggetekniske foranstaltninger, som eliminerer risiko for f.eks. indtrængning af flygtige forurenende stoffer i indeluften.

Der kan med fordel udarbejdes en miljøhandlingsplan for det areal, der skal udvikles. Miljøhandlingsplanen kan fungere som strategi for, hvordan arealet skal udnyttes, herunder arealdisponering, jordbalance m.v. I handlingsplanen beskrives tillige de miljømæssige bindinger, idet udvikling af forurenede arealer som oftest forudsætter flere forskellige miljørelaterede tilladelser fra miljømyndighederne.

I en årrække blev der tørret og imprægneret træ i området omkring Grønlandsvej. Foto fra 1950.  
Kilde: Horsensbilleder.dk



## Gennemgående principper for byrum

Ved etableringen af byrummene skal der overalt være fokus på, at de er velfungerende og attraktive som opholdsarealer i tråd med Masterplanens overordnede målsætninger – trods havnens udfordrende mikroklima med blæst og fugt. Der skal således være særlig opmærksomhed omkring lys, læ, udsigt og kontakt til vandet.

Områdets byrum kan generelt set opdeles i 4 typer af offentligt tilgængelige rum:

- havnekanten
- kanalen
- de lokale byrum og
- forbindelser mellem disse og gennem området.

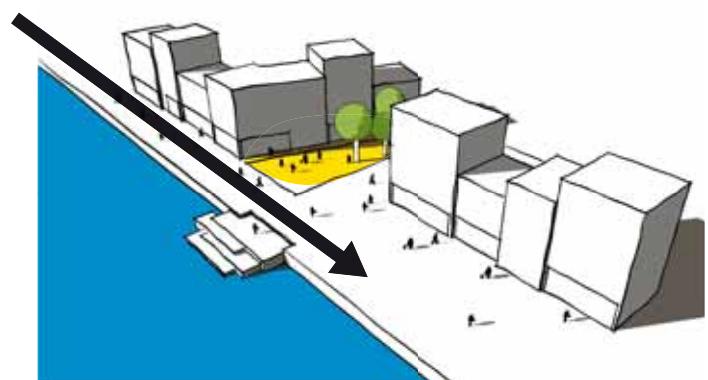
Det skal helt overordnet sikres, at disse rum eksisterer som offentlige rum, er egnede til deres brug og opleves som attraktive af deres brugere.

### Havnekanten

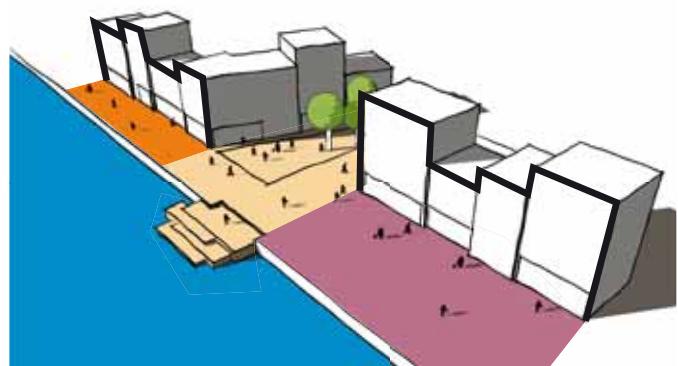
Havnekanten er det primære offentlige rum, der skal bære en samlet identitet for området og som skal rumme en variation af oplevelser og opholdsmuligheder – for alle.

For at sikre dette er de primære udfordringer med tilhørende centrale overvejelser, at:

- Der skal etableres gode muligheder for ophold på områder, der ikke er vindblæste, men gerne solbeskinnede. Derfor bør områderne langs havnefronten indrettes, så åbne og utsatte flader kombineres med mere tilbagetrukne rum, men stadig med tydelig kontakt til vandet.

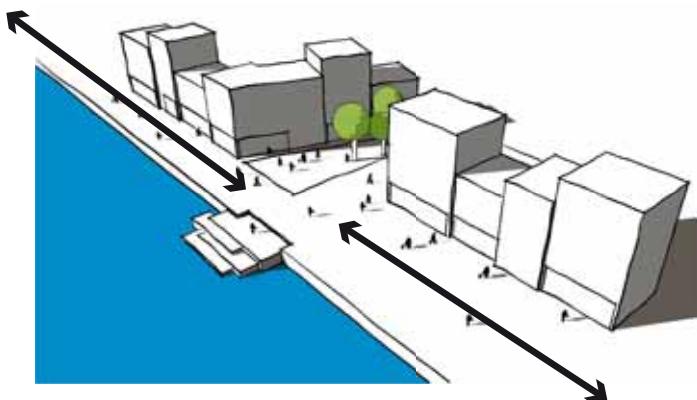


- Den rumlige variation skal være stor, så oplevelsen af rummet understøtter varierede aktiviteter. Derfor bør fladernes bredde, materialer og møbelering varieres. Tillige bør den tilgrænsende bebyggelse være præget af variation og liv.



### Kanalen

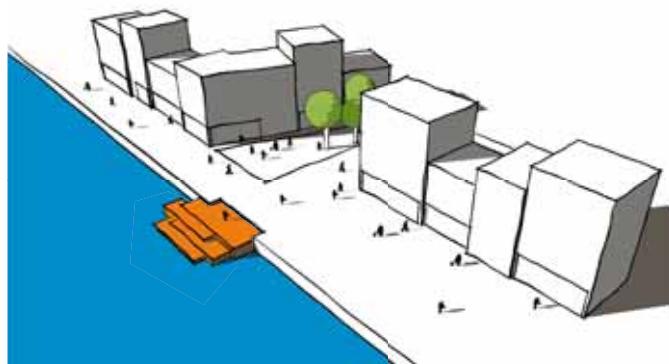
Kanalen og rummet omkring den skal have en intim karakter, og bygningerne skal være med til at skabe de intime rum.



- Bevægelsen rundt i området som helhed og langs havnefronten i særdeleshed skal fremmes, således at havnen opleves og forstås som et samlet område. Derfor bør der sikres en høj grad af genkendelighed i byrummene langs havnefronten - det værere sig ved hjælp af visuelle forbindelser og/eller gennemgående designelementer.



Rummet omkring kanalen er offentligt, og den offentlige karakter af rummet skal sikres. Derfor skal der etableres en bufferzone mellem de offentlige arealer ved kanalen og de tilstødende boliger, så der ikke gives indtryk af, at rummet omkring kanalen er privat grund.



- Der skal langs havnefronten - og særligt vigtigt ved de udpegede destinationer - være opholdsrum med tæt kontakt til vandet. Det kan f.eks. være ved brug af trapper, pontoner, eller ramper.



Der skal etableres gode opholdsmuligheder langs kanalen, og rummet skal indbyde til både ophold og aktivitet.



Kanalen skal være et levende offentligt rum. Det skal derfor sikres, at der med korte mellemrum er spændende steder, der indbyder til forskellige former for aktivitet og ophold - og som henvender sig til forskellige målgrupper.



Der skal være god mulighed for adgang til det 'beskyttede farvand', som kanalen udgør, med trapper mv.

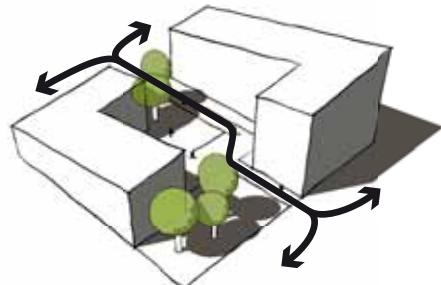


### De lokale byrum

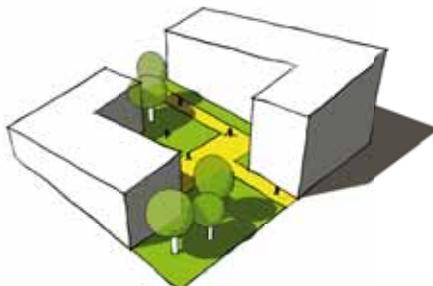
Udover havnekanten vil havnen rumme en række byrum, som primært har en lokal betydning i modsætning til havnefronten, hvis betydning rækker langt ud over havnen selv. Det kan f.eks. være gårdrum, gennemgangsrum eller andre friarealer i de enkelte bebyggelser. Disse byrum bør ligeledes være offentligt tilgængelige, men vil i højere grad benyttes af de omkringboende som et 'hverdagsrum', der er med til at give dem en følelse af lokalt fællesskab og identitet.

For at sikre dette, er de primære udfordringer med tilhørende centrale overvejelser, at:

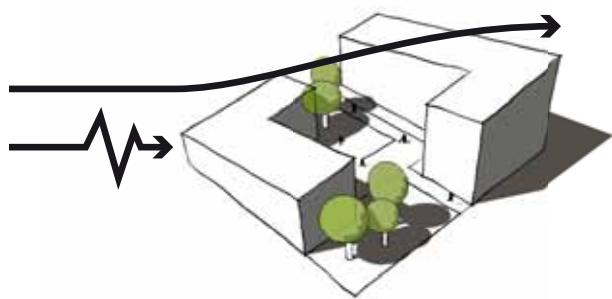
- Den daglige anvendelse af de lokale byrum skal fremmes. Derfor bør rummet placeres centralt i forhold til det daglige bevægelsesmønster i området.



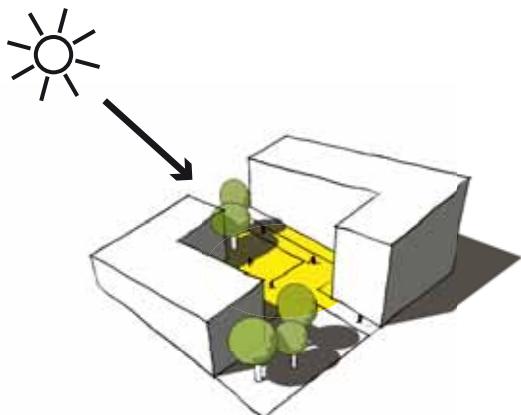
- De lokale byrum er områdets hverdagsrum og skal formgives ud fra en klar stillingtagen til forskellige grader af offentlighed, bl.a. ved overgang mellem fuldt offentlige, halvoffentlige og private underum.



- De lokale byrum skal indrettes og formgives, så de indbyder til længerevarende ophold. Det betyder bl.a., at de skal afgrænses af bygninger og beplantning, så der skabes læ.



- Samtidigt må bygningernes højde ikke hindre solfyldte arealer. I den videre bearbejdning af planen skal dette godtgøres, bl.a. ved hjælp af solstuder, som kan benyttes til at vurdere solindfaldet i byrummene.



### Forbindelserne

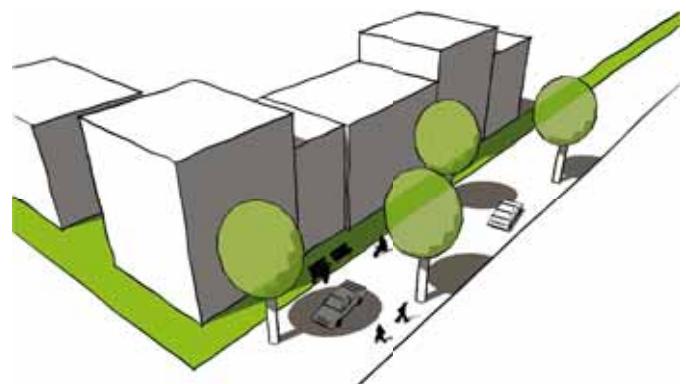
Forbindelserne i området har primært en funktionel rolle, idet de skal sikre, at havnen kan opleves som et integreret område, hvor man kan færdes på kryds og tværs - uanset hvem man er.

For at sikre dette, er de primære udfordringer med tilhørende centrale overvejelser, at:

- Det skal sikres, at forbindelserne rent faktisk kan benyttes, som det er intentionen. De bør derfor placeres og indrettes, så de tager højde for en anvendelse på de bløde trafikanternas præmisser. Det kan visse steder indebære en tydelig adskillelse mellem domænerne for biler, cykler og gående.

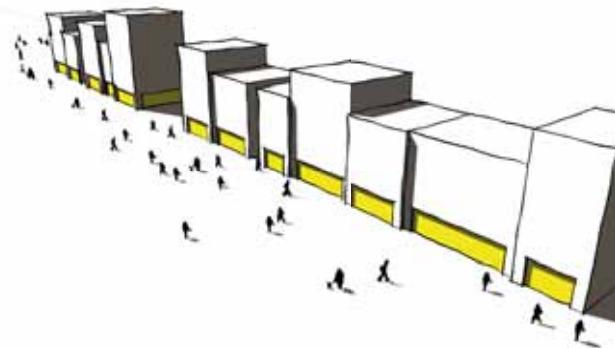


- Andre steder kan det indebære særlige løsninger, som muliggør integrationen af forskellige typer af trafikanter.

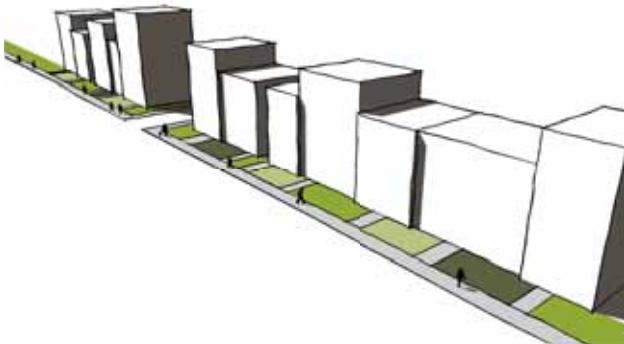


## Stueetager

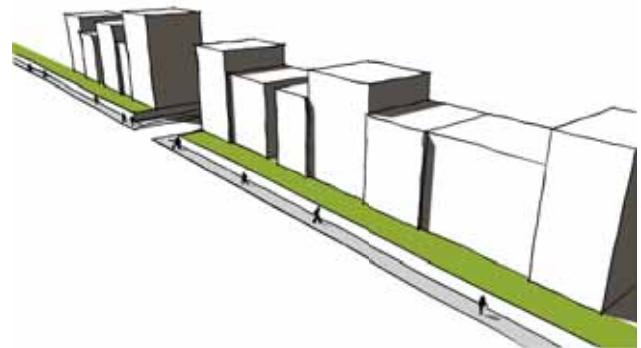
Langs de vigtigste offentlige ruter og rum skal stueetagerne være åbne - dvs. rumme funktioner, som henvender sig til publikum. Lukkede stueetager uden udadvendte funktioner skal undgås.



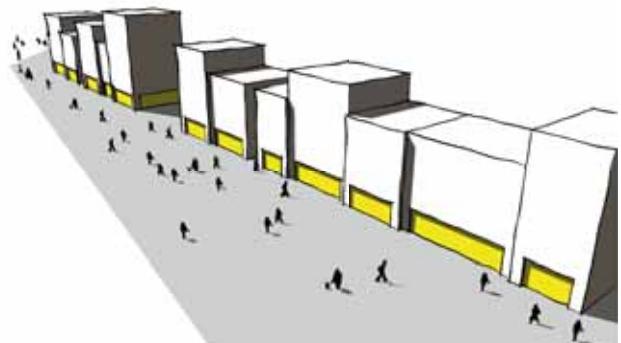
Hvor der etableres boliger i stueetagen, vil der være behov for en halvoffentlig eller halvprivat bufferzone som afstand mellem det private og det offentlige rum, bl.a. for at undgå generende indkig, men også for at sikre, at de offentlige arealer reelt også er tilgængelige for ophold og aktivitet. Forhaver eller beplantning mellem fortov og bolig er en mulighed for at sikre denne buffer.



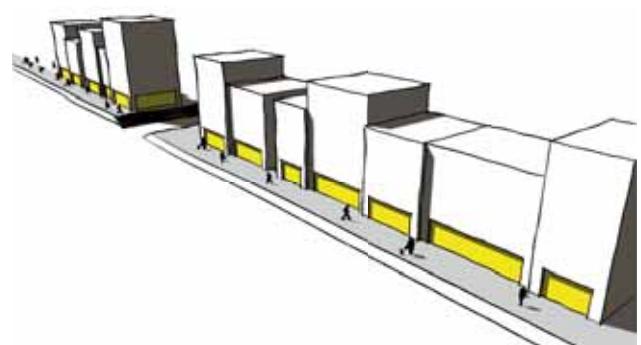
Overgangen mellem det offentlige og private kan også sikres ved at etablere boligerne på en plint - evt. som hævet parkeringskælder. Herved undgås direkte indkig, og der er en tydelig adskillelse mellem de fuldt offentlige rum på terræn og det halvprivate areal på plinten.



Erhverv mv. (publikumsorientede funktioner) kan placeres i stueetager, direkte på terræn...

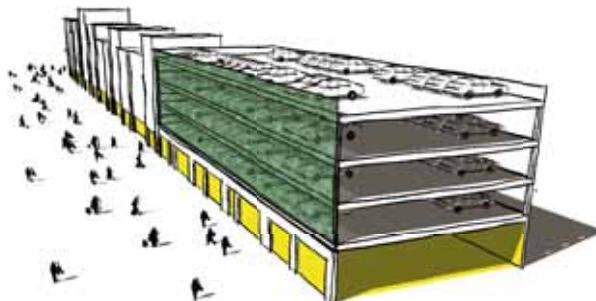


... eller på en plint, som i det tilfælde skal være fuldt offentligt tilgængelig.



## Principper for parkering

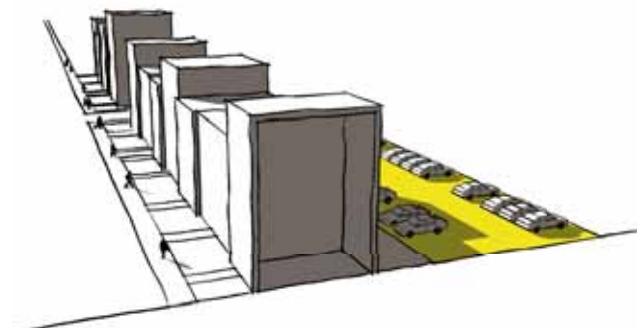
Et af formålene med p-huse er at undgå parkering på terræn. Derfor skal det også sikres, at p-huse i stueetagen rummer funktioner, som henvender sig til et publikum og som skaber en levende facade. p-husets facader skal desuden have arkitektonisk kvalitetsmæssig udformning



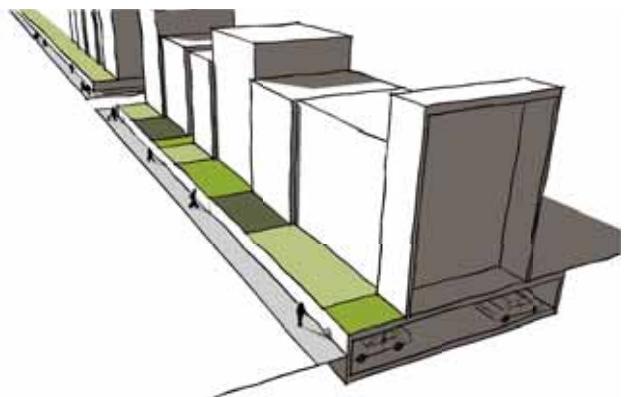
Parkeringspladser kan etableres delvist nedgravet under offentligt tilgængelige arealer - eksempelvis som i Odense, hvor der er etableret en aktivitetsplads på et dæk over parkeringspladserne.



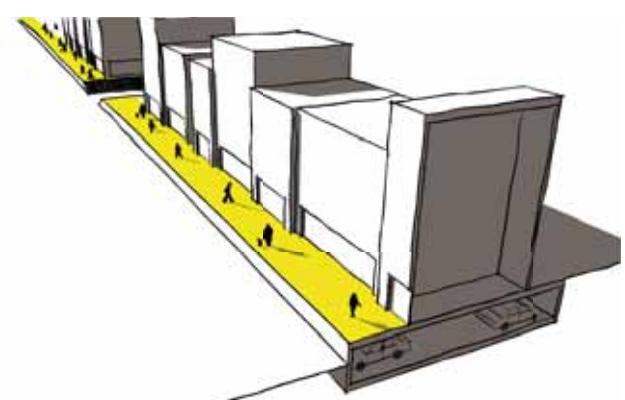
Gader, veje og pladser skal i vid udstrækning friholdes for parkerede biler. Parkering på terræn skal derfor fortrinsvist etableres på skyggesider eller på bagarealer.



Parkering kan oplagt etableres i en kælder under bygningerne. Kælderen kan anlægges delvist undergrunds, så der dannes en plint, som ved boliger anvendes til bufferzone, have e.l.



Ved erhverv, butikker etc. skal plinten være offentligt tilgængelig og kan f.eks. anvendes til fortov, udstilling og ophold.





# Gammelhavn



## Området

Området rummer store kontraster i form af høje og karakterfyldte siloer, små håndværkerhuse, anonyme lagerhaller samt nyere værksteds- og udstillingsbygninger af stærkt varierende kvalitet. Det er samtidig et meget sammensat erhvervsområde med decidederede havne erhverv, oplag, lagerhaller, værksteder samt handels- og grossistvirksomheder.

Området har vigtige og attraktive facader mod "omverdenen", nemlig mod to store indfaldsveje, Niels Gyldings Gade og Høegh Guldbergs Gade, og mod Inderhavnen og Bygholm Å. Det ligger centralt både i forhold til Bilka-området og til bymidten og sammenhængen til disse steder er en vigtig forudsætning for at skabe byliv på stedet.

Det er således en udfordring at overvinde den barierevirkning trafikken på Høegh Guldbergs Gade og Niels Gyldings Gade skaber.

Gammelhavn skal være folkelighedens centrum med nærheden til Bilka, Jensens Bøfhus mv., byens centrum og vandet som attraktion.

Gammelhavn skal være en moderne udvidelse af bymidten, tæt og højt bebygget, med små torve og stræder, og indeholde butikker, herunder gerne bowlinghaller og andre legelande, kontorer, boliger og evt. et hotel.

## Målsætninger

### Byen for alle

- Gammelhavn skal være en udvidelse af midtbyen med dets liv og puls.
- Gammelhavn skal være et område med blandede byfunktioner.
- Områdets stemning er urban og lidt rå, og denne karakter skal understreges af bygningernes udformning.

### Rammer for det gode liv

- Gammelhavn skal rumme kontrasten mellem tætte og intime byrum med lys og læ på den ene side og store, åbne arealer med udsigt på den anden.
- Området skal rumme en stor variation af offentlige, halvoffentlige og private uderum.
- Områdets centrale byrum skal være en aktiv, offentlig promenade langs vandet, og overgangen til midtbyen samt 'knækket' i havnebassinet mod syd skal udvikles som vigtige destinationer i området, hvor vandet kan opleves.
- Mod sydøst – i retning af erhvervshavnen og i forlængelsen af promenaden – skal etableres et offentligt område til ophold og aktivitet.
- Byrum skal generelt friholdes for parkerede biler.

### Adgang til vandet

- Etableringen af en havnepromenade og to vigtige destinationer i form af pladser langs promenaden skal sikre offentlighedens adgang til vandet. Udsigten og kontakten til vandet er de primære kvaliteter ved promenaden og de to pladsdannelser.
- Bebyggelsen skal sikre udsigt over vandet.



Gammelhavn set mod vest

Håndværkerhusene, hvis mulighed for mindre butikker og værksteder, kan danne "trædesten" mellem Bilka-området og Havnepromenaden



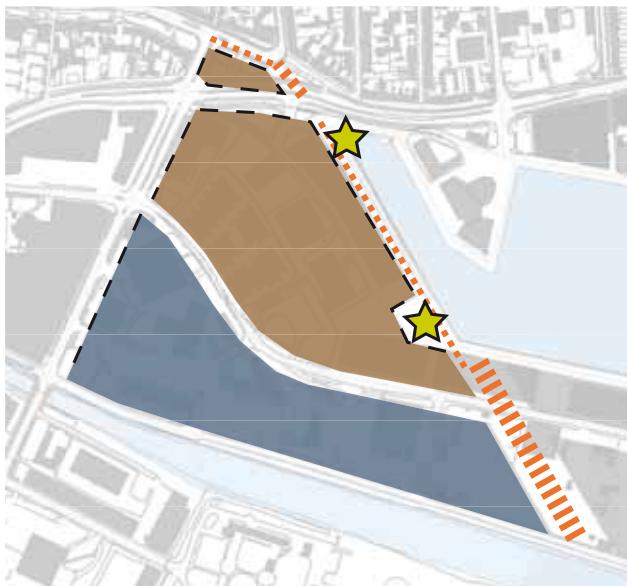
Herunder: Rummet omkring Inderhavnen orienterer sig mod midtbyen og kajen rummer potentialet til at kunne udvikle sig til en attraktiv havnepromenade.

Herunder til højre: Gammelhavn gemmer på talrige kulturspor, som giver identitet til området, f.eks. siloer og industribygninger men også gader, der følger de gamle jernbanespors svage krumning.



## Funktioner og aktiviteter

Gammelhavn består overordnet af tre delområder, som rummer meget forskellige muligheder, og som afgører fra hinanden i orientering, rumlig struktur og kontekst, og som vil få hver sin funktionelle profil.



### Anvendelse

Området syd for Grønlandsvej, som kan rumme liberale erhverv, lettere erhverv samt større butikker.

Området nord for Grønlandsvej, hvor der kan udvikles liberale erhverv, herunder hotel, samt butikker og i de øverste etager boliger. I den nordligste del, nord for Niels Gyldings Gade, en mulig ny centrumudvikling med liberale og kreative erhverv, butikker og boliger.

### Aktiviteter

Mod sydøst, i forlængelse af inderhavnens bassin, etableres Havneparken: et åbent aktivitetsområde, som understreger en markant sigtelinje mellem den gamle by og landskabet syd for fjorden. Havneparken danner også overgang mellem Gammelhavn og det fremtidige boligområde på den vestligste del af sydhavnen. Parken indrettes som et rekreativt og aktivt område og vil via beplantning, terræn og inventar kunne få sit eget behagelige mikroklima.

Langs havnebassinet etableres en bred promenade. Promenaden forbinder området med midtbyen mod nord og udgør overgangen mellem land og vand.

### Destinationer

De væsentligste destinationer i området er begge beliggende på promenaden:

★ Inderhavnen, hvor der skal etableres en bymæssig havneplads flankeret af publikumsrelaterte funktioner omkring en forbindelse på tværs af Niels Gyldings Gade til Åboulevarden og midtbyen.

★ 'Knækket' i havnebassinet, hvor panoramaet over fjorden åbner sig. Også her etableres en plads, og placeringen reserveres til en særlig funktion, f.eks. et hotel, som udnytter den flotte udsigt over fjorden mod øst.

### Aktive facader

Promenaden skal være præget af aktivitet og skal indeholde mulighed for ophold, fodgængertrafik, butiksudstilling, uderservering mm. Stueetagen langs promenaden skal derfor anvendes til butikker og andre publikumsrettede formål. Det samme gælder omkring de to pladser samt facaderne langs de større veje: Høegh Guldbergs Gade og Niels Gyldings Gade.



Odense Havn. Giver et indtryk af udsigten fra Havneparken mod nord, langs Inderhavnen og mod midtbyen. Den offentlige promenade binder Havneparken og midtbyen sammen.

Herunder. Kajakpolo i Odense Havn



Eksempler fra Vancouver (ovenfor) og Oslo (nedenfor) på, hvordan publikumsorienterede aktiviteter i stueetagen skaber liv på gaden.



Herunder: Paustians Møbelhus og restaurant i København er et godt eksempel på en blandet funktion i en god skala og fremragende arkitektur i et havneområde.



## Fysiske forhold



### Kvarterer

- 1** Et meget specielt byggefelt, som relaterer sig både til Åboulevarden, havnen og Niels Gyldings Gade og hvor løsningen af dette byrum, de trafikale forhold mm. vil være afgørende for udformningen af det pågældende byggeri.
- 2** Højt og tæt med små stræder og torve og butikker og andre offentligt tilgængelige stueetager.
- 3** Enkeltstående bygninger, hvor det sammenbindende element er beplantningen.
- 4** Havnepark med opholds-, lege- og aktivitetsmuligheder

### Byrum og infrastruktur

- 1** Området trafikforsynes fra Grønlandsvej og Ove Jensens Allé. Adgangsveje skal primært udformes som blinde stikveje.
- 2** Tilgængeligheden på tværs - fra Bilka-området mod havnen og omvendt - skal sikres for gående og cyklister ved brug af lyskryds.

Områdets vigtigste byrum og forbindelse for let trafik er promenaden langs inderhavnen. Promenaden udgør rygraden i området og forbinder Gammelhavn med midtbyen mod nord og udgør overgangen mellem land og vand. Her koncentreres områdets publikumsorienterede funktioner.

Promenaden skal være bred og luftig og vil danne kontrast til områdets tæthed. Den skal indeholde mulighed for ophold, fodgængertrafik, butiksudstilling, uderservering mm. Forbindelsen til vandet skal sikres ved, at der etableres opholdsbroer nær vandoverfladen. Særligt vigtigt er det ved de to pladser.

Internt i området etableres et netværk af stræder og pladser. Disse optager bl.a. den eksisterende struktur omkring håndværkerhusene og skaber en tydelig orientering mod vandet. Her er der en overvægt af publikumsorienterede funktioner i stueetagen. De består desuden af uformelle tværforbindelser, som skaber en række varierede byrum med forskellige funktioner: Aktivitetspladser, boliggader, små grønne rum etc.

Bilfrit område.

### Beplantning

Havneparken mod sydøst skal have en overvejende grøn karakter.

Gennem området syd for Grønlandsvej skal der planlægges for et gennemgående grønt strøg fra vest mod øst..

### Byggelinier

Langs Høegh Guldbergs Gade, Niels Gyldings Gade, Åboulevarden og havnepromenaden fastlægges en byggelinje, som skal sikre rumlig/arkitektonisk sammenhæng. Langs havnepromenaden fastlægges byggelinjen, så den sikrer et offentligt rum med rigelig plads til ophold og færdsel for cyklister og gående.

## Bygningshøjder

 2-5 etager

 op til 12 etager

## Bevaringsværdige bygninger

Som udgangspunkt skal de eksisterende siloer og håndværkerhusene bevares og de er derfor inddarbejdet i strukturen.



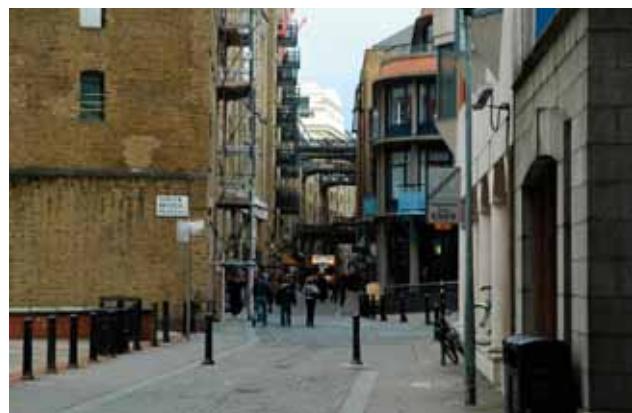
De eksisterende siloer har en speciel bevaringsværdi, og det fortjener at blive undersøgt, hvorvidt de eksisterende siloer kan bevares – både som identitetsbærende kulturspor og som fysisk udgangspunkt for en transformation til andre funktioner.



Øverst: Hamborg, eksempel på tagterrasse som friareal samt solceller på tage.

Herunder: Eksempler fra Århus og Odense på byrum, som med trappeanlæg og niveauspring i direkte forbindelse med vandet - dels som en rent visuel forbindelse, dels også en forbindelse, der benyttes aktivt til sport og aktivitet. Inspiration til udformningen af havnepladserne og promenaden.

Nederst: Eksempel fra London på spændende passage gennem og mellem store bygningsvolumener.





Herover: Påbyggede boliger på tidligere siloer kan give spændende arkitektur, København



Ovenfor, til højre: Borneo, Amsterdam. Varierede facader inden for stramme arkitektoniske rammer.

Til højre: Åbne og afvekslende facader, Sluseholmen København



Gammelhavn og det inderste bassin i dag set mod sydøst

- og eksempel på et fremtidigt kig fra Niels Gyldings Gade  
Til højre ses promenaden med ny bebyggelse samt de eksisterende siloer. I baggrunden skimtes havneparken.





Studie af Gammelhavn set mod nordøst. Studiet skildrer principperne om at området ud mod Høegh Guldbergs Gade (til venstre i billede) er relativt lavt og åbent, med mulighed for passage til og fra Bilka, Sundhedshuset mv. Ud mod Ove Jensens Alle ligger erhverv i enkeltstående bygninger med grønt imellem. Den runde bygning midt i billedet er et parkeringshus.

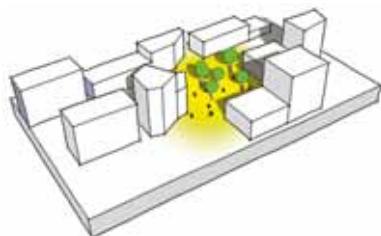
Studie af Gammelhavn set mod sydvest. Studiet skildrer den vigtige promenade langs havnebassinet og en plads med særlige funktioner til venstre i billedet. Der er muligheden for at bygge højt ud mod promenaden, men med åbninger, der tillader sol på dele af promenaden og kontakt med et netværk af stræder og pladser bagved.



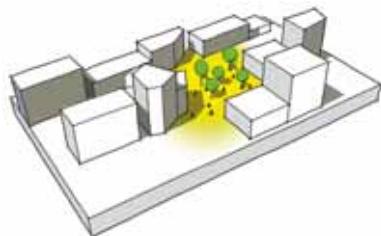
### Principper for placering af bygninger

Bygningerne i området placeres, så de danner et netværk af smøger og pladser. Stræderne mellem bygningerne skal som udgangspunkt være små og intime.

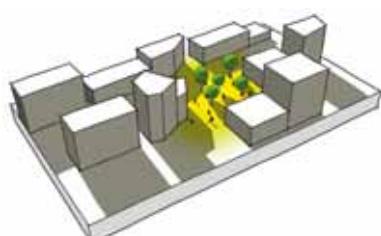
Bygningernes højde må ikke hindre solfyldte arealer, og husene vinkles, så der skabes læ. I den videre arbejdning af planen skal dette godtgøres, bl.a. ved hjælp af solstudier, som kan benyttes til at vurdere solindfaldet i byrummene. Her er vist et eksempel på solindfaldet i et byrum på forskellige tidspunkter af døgnet:



Skygger kl. 8.00



Skygger kl. 12.00

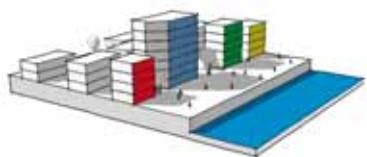


Skygger kl. 17.00

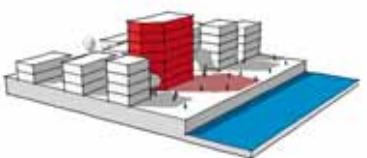
Områdets mest markante facade er havnepromenaden, som også egner sig bedst til høje bygninger. Promenaden danner også udgangspunkt for formuleringen af de vigtigste arkitektoniske principper for området, som vist på det følgende opslag.

### Principper for bebyggelsen

Bygningerne ud mod promenaden og vandet skal være arkitektonisk varierede, og bygningerne skal derfor være forskellige i både facadeudtryk, materialer, farver og højder. Der skal være hyppige ophold i facaderækken. Dette samt varierede bygningshøjder vil give mulighed for udsigt til vand for de bagvedliggende bygninger.



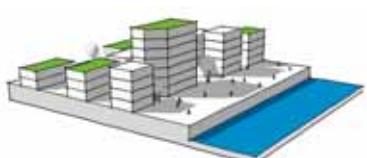
Høje bygninger placeres, så de skygger ud i havnebasinet og ikke på de indre byrum. En afbrudt husrække langs kajen vil give sol på den nordøst-vendte promenade hele dagen.



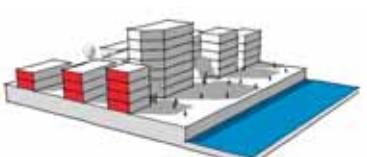
Mellemmummene mellem bygningerne skal være offentligt tilgængelige og indrettes til ophold og aktivitetsområder.



Ikke blot rumme mellem bygningerne, men også bygningernes tage, kan benyttes som udendørs opholdsarealer.



Bygningshøjderne i området varierer, men er størst ud mod havnebassinet.

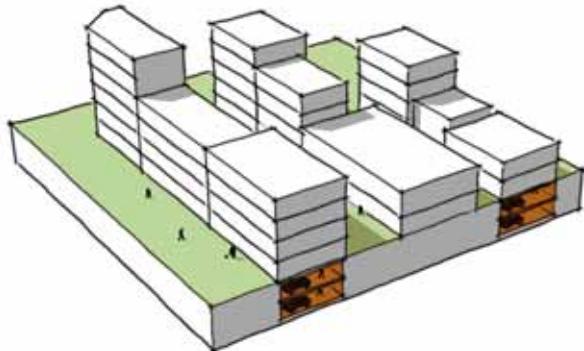


## Principper for parkering

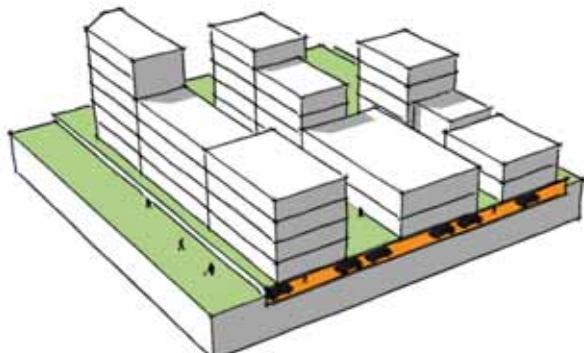
Adgang til områdets parkeringsfaciliteter sker primært fra Grønlandsvej, og parkeringsfaciliteterne etableres derfor tættest muligt på Grønlandsvej.

Al parkering skal ske i konstruktion. I den sydlige del af området, syd for Grønlandsvej, kan parkeringspladser i konstruktion suppleres med parkering på terræn.

Parkeringspladser i konstruktion skal etableres enten i helkælder under de enkelte bygninger:



... eller i en plint, der kan danne basis for flere bygninger:



Etableres parkering i en plint skal der sikres fri offentlig passage mellem bygningerne, og der skal være særlig opmærksomhed på attraktive overgange mellem offentlige og private uderum.

Der kan desuden være parkering i decidedrede parkeringshuse.

Se i øvrigt det generelle afsnit vedrørende parkering på side 45.



# Nordhavn



## Området

Sammen med området ved Hornsyld Købmandsgård på Gammelhavn er den vestlige del af Nordhavnen den historiske del af havnen, og var et stykke levende industrikultur indtil sidste år, hvor Danafeed lukkede produktionen. Denne del af havnen repræsenterer et havnemiljø, hvor produktion og havnen var knyttet sammen. Det er samtidig det sted, hvor byen og havnen er tættest på hinanden, fordi havneområdet ikke her, som andre steder, er ”pakket ind” i andre funktioner. Havn og vand er synligt fra byen.

Området er, i modsætning til andre dele af havnen, ret tæt bebygget. Både på havnesiden og mod Strandpromenaden er det dominéret af Danafeed's bygningskompleks. Dette bygningskompleks er udbygget over en længere årrække. Dele af komplekset er gode repræsentanter for den tid, de er bygget i, og det vil være meget positivt, hvis noget af det kan finde en fornyet anvendelse. Nærheden til Industrimuseet kan måske udnyttes.

Havnetrekanten er en vigtig del af området pga. nærheden til midtbyen og dens fremskudte placering i havnebassinet. Desuden indeholder den de tre ældste bygninger på havnen: Toldboden, Stykgodspakhuset og Varmestuen, som alle er klassificeret med høj bevaringsværdi. Toldboden er tillige fredet. På havnetrekanten er planlagt et højhus i 20 etager.

Nordhavnen 1930. Den hvide silobygning er i dag sammenbygget med Danafeeds nyere bygninger. Bemærk havnets sammenhæng med byens gadenet. Foto: Industrimuseet, Horsens.



Denne del af havnen er solgt til en privat investor, der er forpligtet til at opretholde offentlig adgang til området. Det vil også være naturligt af bibeholde området ved Havnetrekanten som honnørkaj og udgangspunkt for turbåde.

Den vestlige del af Nordhavnen har potentialer til at kunne blive et meget interessant område med en spændende blanding af nyt og gammelt byggeri med spor fra industrikulturens havn. Afstanden mellem den eksisterende by og vandet er meget kort, så det bør desuden kunne lykkes at skabe en god sammenhæng mellem den gamle by og det nye havnekvarter. Endelig er der en lang solvendt kaj, som giver gode opholdsmuligheder.

Den østlige del af Nordhavnen ligger mellem Strandpromenaden og den foreslæde kanal, der vil trække vand op til dette område, der ellers ligger lidt uinteressant pga. afstanden til vand. Området er i dag ikke havnerelateret. Det har en opløst karakter og er præget af store bebyggelsesenheder i varierende kvalitet. En del af Domocleans bygningskompleks er klassificeret som middel bevaringsværdi og kan blive et værdifuldt bygningsværk i forhold til Strandpromenaden. Resten af bygningerne giver Strandpromenaden en kedelig indfallsvejskarakter, og indgår derfor ikke i Masterplanens struktur.

VIA har en undervisningsinstitution liggende i området. Det vil være positivt, hvis den, eller andre offentlige funktioner, kan fortsætte på havnen. Af hensyn til anlægget af kanalen, der gennemskærer VIA's grund, må dette indpasses i andet byggeri.

Den østligste del af Strandpromenaden er præget af en karakterfuld beplantning. Den grønne karakter videreføres i Masterplanen.



## Målsætninger

### Byen for alle

Nordhavnen skal afspejle sin fortid som industrihavn. Blandingen af nyt og gammelt byggeri kan give området en særlig karakter.

Området skal have god sammenhæng med eksisterende bykvarterer mod nord.

Variation i skala og funktioner. Noget for enhver.

Udover boliger skal Nordhavnen give plads for et bredt udvalg af by- og vandrelaterede aktiviteter og oplevelser.

### Rammer for det gode liv

Det skal udnyttes at den lange sydvendte promenade langs kaj og kanal giver optimale betingelser for ophold ved vandet.

Der søges indarbejdet en offentlig tilgængelig funktion i Stykgodspakhuset eller i stueetagen i Skyhouse.

F.eks. en restaurant.

Der søges indarbejdet en offentlig tilgængelig funktion i det tidligere Danafeed. F.eks. museum.

Der etableres en "event"-plads, som lejlighedsvis anvendes til koncerter osv. På andre tidspunkter kan området bruges til ophold og uorganiserede aktiviteter.

Mod havnepromenaden skal der i stueetagen fastlægges plads til cafeer, restauranter og små butikker eller andre offentligt tilgængelige funktioner.

### Adgang til vandet

Bygningernes placering skal sikre udsigt til havnebassinnet fra de bagvediggende bebyggelser.

Der etableres en kanal, som udformes med trappeanlæg, så man kan komme helt ned til vandet.

Langs nordkajen skal etableres opholds- og bådebroer.



Den fysiske afstand mellem midtbyen og havnen er ikke ret stor på dette sted



Niels Gyldings Gade danner i dag en barriere mellem havn og by, især for gående og cyklende



Strandpromenaden er præget af havnens byggeri

De gamle bygninger kan danne spændende rammer for et nyt byliv





## Funktioner og aktiviteter

### Anvendelse

Området nærmest midtbyen kan anvendes til offentlige formål, liberale erhverv og butikker.

Langs Strandpromenaden kan der være liberale og kreative erhverv, offentlige funktioner og boliger, - boliger, hvor de ikke vil være støjplagede.

Langs kaj og kanal kan der bygges boliger. I stueetagen langs kajen skal der placeres udadvendte funktioner, f.eks. butikker. I området kan der desuden placeres offentlige funktioner, som undervisning, museum, sygehus el.

En del af havnebassinnet inddrages til en opholds- og eventsplads i forbindelse med Nordkajen.

### Aktiviteter

- Havnepromaden, der tænkes anvendt til ophold og forskellige uorganiserede aktiviteter samt anløbssted for gæstesejlere.

■ Promenaden langs kanalen, der er tænkt som et gang- og cykelstrøg med opholde muligheder og "nærkontakt" til vandet.

■ Multiarealet i havnebassinnet, der kan anvendes til store og små arrangementer, samt til ophold.

### De væsentligste destinationer

★ Multiarealet, hvor der er mulighed for at større arrangementer kan løbe af stablen, og hvor der vil være et byrum med vand på tre sider.

★ På havnetrekanten arbejdes der på, at Stykgodspakhuset udnyttes til restaurant.

Det vil være positivt, hvis en del af Danafeeds bygninger kan anvendes til en udadvendt funktion, f.eks. museum og/eller der etableres en museumshavn her udfør.

### Aktive facader

- Stuetagen langs Nordkajen skal særlige steder anvendes til udadvendte funktioner.



Aktivt byrum, Hamborg Hafencity



Aktive stueetager ved havnepromenade, Helsingborg

Den sydvendte promenade skal fortsat kunne anvendes til kultur- og underholdningsarrangementer.





## Fysiske forhold

Nordhavnen vil bestå af mindre kvarterer med meget forskellige udtryk. Overordnet vil den vestlige del af Nordhavnen være den mest tætte og bymæssige, mens den østlige del vil have en grøn og mere opløst karakter. Der skal generelt inddarbejdes mulighed for ophold, samvær, leg og bevægelse.

### Kvarterer

- 1** Det "historiske" kvarter, en blanding af gammelt og nyt byggeri.
- 2** Tæt og bymæssigt, en moderne udgave af Stjernholmsgades karrestruktur. Langs kajen butikker el.lign. i stueetagen.
- 3** Den bevaringsværdige del af Domoclean fritlægges, desuden kan bygges punkthuse i en åben og grøn struktur.
- 4** Haveby på højkant. Blanding af rækkehuse og lejligheder, vekslende etagehøjder, taghaver, forhaver og altaner.
- 5** Høj og åben på en grøn flade.

### Byggelinier

- Langs Strandpromenaden fastlægges en byggelinie, der giver en forholdsvis bymæssig og grøn karakter - grønnest mod nordøst.

Langs kajen og kanalen fastlægges byggelinien så der gives mulighed for ophold og færdelse af gående og cyklister.

### Bygningshøjder

- 3-5 etager
- 5-12 etager

### Beplantning

Grøn sammenhæng mellem sygehusets park og kanalen gennem kvarter "5".

Den østlige del af Nordhavn skal have en særlig grøn karakter, aflæselig fra bl.a. Strandpromenaden.

### Infrastruktur

Der skal være slipper mellem husene, så der er udsigt til kanalen fra de bagvedliggende huse.

Den eksisterende vejstruktur bevares og tilsluttes visse steder Strandpromenaden i lysregulerede kryds.

Havnepromenaden føres langs kaj og kanal.

Bilfrit område.



Åbne og spændende facader på Malmøs havnefront som det - med lidt færre etager - kunne tage sig ud langs Nordkajen

Boligkvarter med en grøn karakter som giver et godt nærmiljø uden at hindre udsigt fra de øverste boliger. Altanerne giver bygningerne en åben og aktiv karakter. Læg desuden mærke til de hævede private friarealer i stueetagen, der giver større privathed end hvis de havde ligget direkte på terræn.

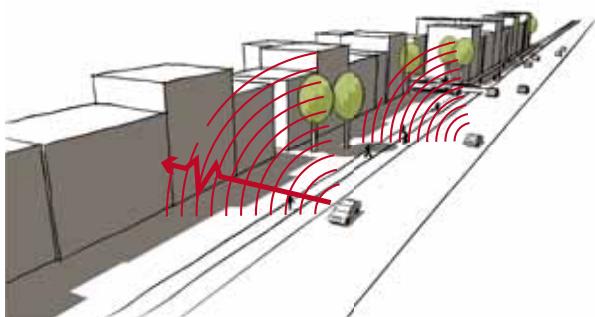
Begge Hammerby Sjøstad Stockholm.



## Facade langs Strandpromenaden

Bygningerne langs Strandpromenaden skal kunne fungere som støjafskærming for den bagvedliggende bebyggelse.

Hvor bygningerne langs Strandpromenaden bygges tilbagetrukket fra vejen, skal forarealerne mellem bygningerne og vejen indrettes som grønne arealer. Parkering etc. skal foregå under eller bag bebyggelsen.



Der skal sikres en levende og varieret facade ud mod Strandpromenaden.



Facaden langs Strandpromenaden er ét af byens vigtigste ansigter og udgør områdets hovedfacade over for byen i øvrigt. Byggeriet skal derfor være repræsentativt og henvende sig til vejen.





Studie af den vestlige del af Nordhavnen set mod nord.  
Studiet skildrer principperne om den gennemgående promenade langs vandet, udsigtskilerne fra Gasvejskvarteret mod havnebassinnet og bebyggelsesstrukturen i kvarteret øst for Danafeed, der tager udgangspunkt i Stjernholmgaardskvarterets karréstruktur.

Studie af den østlige del af Nordhavnen set mod syd.  
Studiet skildrer principperne om forholdet til Strandpromenaden med en skiftevis grøn og urban karakter og et afvekslende forløb. Den viser desuden opdelingen i kvarterer med hvert sit særpræg, der får en højere, mere grøn og opløst struktur mod øst.





Nordkajen eksisterende forhold

-og som det kan komme til at tage sig ud når omdannelsen er gået i gang





Strandpromenaden set mod vest i dag

- og vist med de foreslæde bygningsvolumener.





# Havneøen



## Området

Lystbådehavnens aktiviteter gør allerede i dag området til et udflugtsmål, også for andre end sejlere. At gå og kigge på bådene, spise en is eller sætte sig og spise på restauranten tiltrækker mange. Derudover er selvsagt brugerne på lystbådehavnen, sejlere og roere, med til at "befolke" lystbådehavnen.

Lystbådehavnens bagarealer er store og fremstår rodede og forsømte. Den primære adgangsvej, Frederik Winthers Vej, mangler havnestemning. Adgangen til lystbådehavnen langs Langelinie har en smuk udsigt over fjorden, men er skæmmet af et bredt vejprofil og kedelige belægninger.

Der er i dag et aktivt klubliv på lystbådehavnen. En del af klubberne har indgået et samarbejde om planlægning af et søsportcenter, der skal styrke elitesporten og give bedre forhold for breddeidrætten. Søsportcentret kan blive et kraftcenter for vandrelaterede aktiviteter, så også den uorganiserede idræt styrkes.

Der er i dag et par virksomheder med relation til vandsport: Havne Service, Ski 'n Surf samt Horsens Marine, som kan indarbejdes i strukturen. Der er desuden en kemisk virksomhed, der vil ligge bedre på Sydhavnen.

## Målsætninger

### Byen for alle

Havneøen skal være præget af det maritime liv med kontakt til vandet, som skal være nærværende overalt.

Stemningen skal være hyggelig og uformel.

Virksomheder skal kunne tilpasses det rekreative miljø og nye boligområder.

### Rammer for det gode liv

Der skal skabes rum for leg, aktivitet og ophold samt forskellige events, f.eks. stævner.

Boligområder skal tilpasses den uformelle stemning og ret lille skala.

Promenaden langs havnebassinnet skal gøres attraktiv mht. udformning og støttepunkter.

### Adgang til vandet

Muligheden for at anlægge et fjordbad i forbindelse med renovering af estakaden (lystbådehavnens østlige "mole") skal undersøges.

Både- og opholdsbroer, trapper mv. skal sikre "nærkontakt" til vandet.

Slipper mellem bygningerne skal sikre udsigten til vandet fra de bagvedliggende bebyggelser.



Sejlklubbens klubhus set fra vandsiden



Ved stævner er der god brug for frie arealer til både, mennesker og biler



Fiskerhusene og andre af de eksisterende huse samt grønne pletter kan indgå i strukturen

På luftfotoet anes at store dele af området i dag fremstår rodet og forsømt. Der er desuden arealer, der kan anvendes langt mere intensivt



## Funktioner og aktiviteter



### Anvendelse

Kvarteret består af 4 delområder, som rummer forskellige muligheder:

- 1** Området vest for Frederik Winthers Vej langs kanalen, hvor der kan bygges boliger.
- 2** Området vest for Frederik Winthers Vej og syd for Jens Hjernøes Vej ud til kajen, der kan anvendes til servicefunktioner for lystbådehavnen, liberale erhverv, butikker, offentlige formål og hotel/ferieboliger/vandrerhjem.
- 3** Havneøens sydvestlige hjørne, der kan anvendes til offentlige formål, butikker, liberale og kreative erhverv samt boliger.
- 4** Området øst for Frederik Winthers Vej, der kan anvendes til fritidsformål/klublokaler/lystbådehavn (herunder vinterbådeplads), restaurant, rekreative områder, butikker, liberale erhverv med tilknytning til fritidsliv/vandsport ol. samt fjordbad.

### Aktiviteter

- Havnepladsen på lystbådehavnen, der tænkes anvendt til ophold/lege- og aktivitetsplads mv.
- Multiarealet mellem Frederik Winthers Vej og det kommende Søsportcenter, der tænkes an-

- vendt i forbindelse med større arrangementer på blandt andet lystbådehavnen, til uformelle rekreative aktiviteter og til events. En del af arealet kan anvendes til parkering, vinterbådeplads og andre af lystbådehavnens "bifunktioner".
- Havnepromenaden, der tænkes anvendt til ophold og forskellige uorganiserede aktiviteter, og giver "nærkontakt" til vandet.
- Kanalen, der vil være "beskyttet" farvand.

### De væsentligste destinationer

- ★** "Hængslet", stedet hvor Danafeeds udviklingscenter ligger i dag. Dette sted ligger med sin sydvestvendte placering og med facade både mod havnebassin og kanal meget centralt og attraktivt og bør anvendes til en eller anden udadvent funkction med opholdsarealer omkring sig.
- ★** Havnepladsen som ligger i krydspunktet ved klubhusene, restaurant, det kommende Søsportcenter og udsigt til fjord og havn.
- ★** Selve lystbådehavnen, der med sine bådebroer og aktiviteterne omkring dem, er en destination i sig selv.

### Aktive facader

- Omkring havnepladsen skal der placeres funktioner, der er offentligt tilgængelige: restaurant, træningsfaciliteter ol.
- Langs Havnepromenaden skal udlægges lokaler til butiksformål og andre udadvendte funktioner. Her kan være udstilling af både og bådudstyr og andre sportsting. Her kan også være et hotel, pensionat el., café og mindre butikker.
- "Hængslet", som skal indeholde en eller anden form for publikumsrettet funktion, i det mindste i stueetagen. I de øvrige etager kan der være andre funktioner, som boliger, hotel eller liberale erhverv.



Nærkontakten til vandet skal udnyttes. Sejlklubbens restaurant har taget et skridt i den rigtige retning,

På Bogense lystbådehavn er der et lille hotel til stor glæde for både sejlere og andre turister



Et spansk eksempel på sejldug anvendt som skulpturel ly- og lægiver med maritim stemning.



Vinterbådepladser er "et nødvendigt onde". Skal nogle af bådene opbevares på Havneøen, skal det organiseres bedre end i dag. Om sommeren fylder stativerne, som vist på billedet fra Bogense Havn, ikke meget, og arealerne, der frigøres, kan anvendes til andre formål.



## Fysiske forhold

Havneøen skal generelt være uformel, hyggelig og varieret. Strategisk placeret beplantning skal medvirke til at give variation og skabe gode opholdsarealer samt give øen en grøn karakter.



### Byggelinier

- Der skal bygges helt ud til kanalen for at give denne del af bebyggelsen en særlig attraktion og for at give rummet omkring kanalen en mere intim karakter.
- Langs Havnepromaden fastlægges en byggelinie, der sikrer en minimums bredde på Havnepromaden, der tillader både ophold og færdsel af fodgængere og cyklister.

### Eksisterende bygninger

- Sejlklubbens klubhus er benævnt med høj bevaringsværdi i Kommuneatlas for Horsens. Denne bygning skal så vidt muligt bevares.

Det forudsættes, at klubhusene langs Langelinie fjernes, når det bliver aktuelt at bygge Søsportcentret.

Flere af de eksisterende bygninger, herunder klubhusene langs Jens Hjernøes Vej og Fiskerhusene er inddarbejdet i strukturen.

### Infrastruktur

- Der skal være slipper mellem bebyggelserne, så der er udkig til vandet fra de bagvedliggende arealer.
- I delområde 1 skal gaderne være snævre og varierede som kontrast til de mere åbne og stringente gader, der omgiver det.
- Den eksisterende vejstruktur bevares, og de lige gader giver gode sigtelinier til vandet.
- Havnepromaden føres langs vandet.
- Bilfrit område.

Biler må ikke dominere området. Det skal være trygt at færdes for bløde trafikanter.

Hovedparten af parkering til boliger, butikker og liberale erhverv skal være i konstruktion – p-kælder. Der kan desuden være udendørs parkering langs Jens Hjernøes Vej/Fr. Winthers Vej og evt. på en del af multipladsen. Se desuden principper for parkeringsløsninger på side 45.

### Bygningshøjder

- 2-3 etager

- 3-5 etager

### Beplantning

- Grøn karakter

### Forbindelser

Havneøen er en slags "endestation" på Nordhavnen, hvor stier og promenader peger hen, fra både midtbyen, sygehusområdet, den østlige by og Nordhavnen.

Der skal være gode muligheder for vandkontakt, f.eks. i form af adgang til opholdsbroer, herunder et slæbested, dvs. en rampe til søsætning af udefra kommende både .



#### Delområde 1

Som eksempel på et forbillede for delområde 1 (boligområdet) er valgt BO1 i Malmø, der med sine varierede gadeforløb, sin nutidige og afvekslende arkitektur er et behageligt og attraktivt boligområde. Mht. arkitektonisk kvalitet og variation og byggeri direkte ved en kanal er Sluseholmen i København et godt eksempel. Etagehøjderne skal være varierede, mellem 3 og 5 etager. Området vil være ret tæt bebygget.



#### Delområde 2

Bebygelsen i delområde 2, (servicefunktioner for lystbådehavnen, liberale erhverv og hotel/ferieboliger) tænkes præget af mindre bygninger i 2-3 etager placeret så de skærmer for evt. støj i forhold til boligerne, og med slpper imellem, så der er kig mellem vand og boliger/Jens Hjernøes Vej. I karakter kan de udformes som Danafeeds udviklingsbygning, uformelt, men kvalitetsbetonet. Her er valgt et eksempel fra Bogense, et mindre bådeværksted.



#### Delområde 3

På denne synlige og attraktive placering skal ligge en specielt udformet bygning. Som eksempel er valgt Kulturøen i Middelfart.



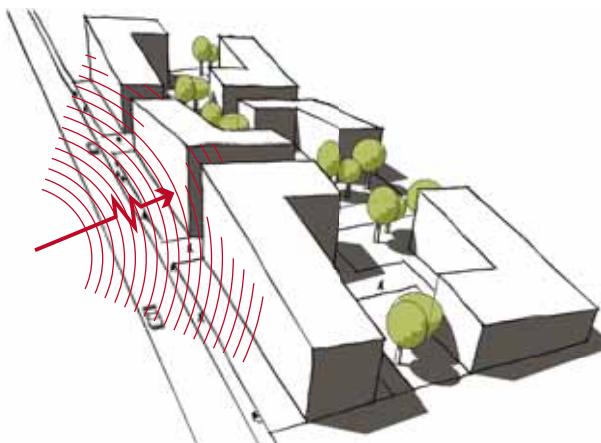
#### Delområde 4

På selve lystbådehavnen skal byggeri være i træ og glas, 2-3 etager og med et maritimt udtryk; som en nutidig udgave af Vandkunstens klubhusbyggeri på Vedbæk Havn. Rummene mellem husene skal være robuste. Der skal være plads til aktivitet, leg og ophold.

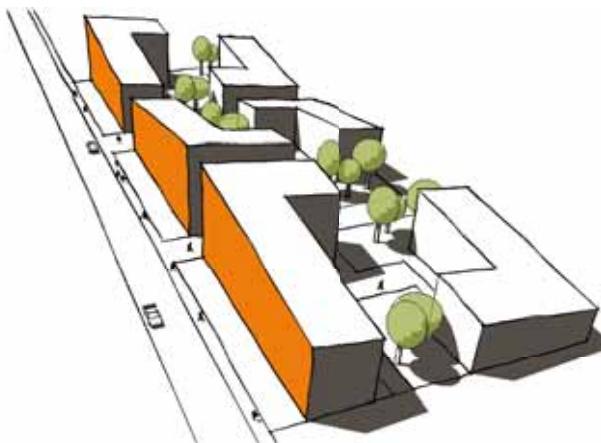


### Facade langs Jens Hjernøes Vej

Bygningerne langs nordsiden af Jens Hjernøes Vej skal kunne fungere som støjafskærmning for det bagvedliggende område, nord for vejen.



Det skal endvidere sikres, at facaden langs Jens Hjernøes Vej bliver repræsentativ - at byggeriet henvender sig til vejen med en forside.



### Bebygelsen langs kajen

Bebygelsen, der vender ud mod havnekajen, skal orientere sig mod og henvende sig til havnepromenaden. Der skal derfor sikres åbne og interessante facader og funktioner, som henvender sig til publikum, f.eks. udstilling eller 'arbejdende værksted'.

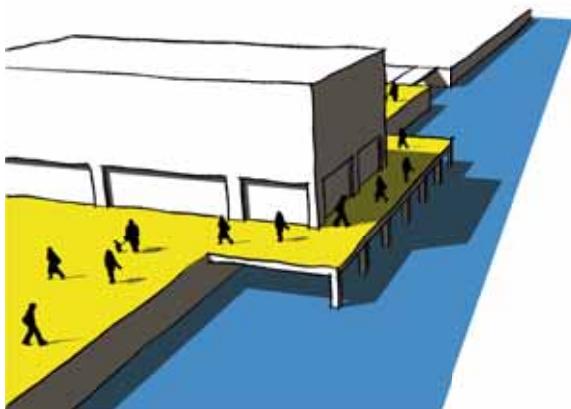


Samtidigt er det vigtigt, at byggeriet langs kajen er repræsentativt - at det vender forsiden ud mod havnepromenaden.

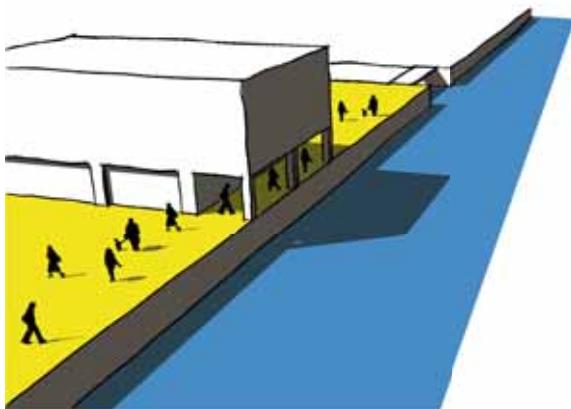


## Byggeri på eller ved vandet

En sammenhængende oplevelse af vandet og havnen kræver, at havnefronten ikke spærres eller privatiseres. Offentligheden skal overalt sikres adgang til havnefronten. Ved byggeri på eller ved vandet skal det derfor sikres, at der er offentlig passage omkring bygningen på vandsiden:



Alternativt skal bygningen på anden måde tillade offentlig passage langs vandet, f.eks. som en portgennemgang:



Studie af Havneøen set mod vest, der skildrer opdelingen i kvartersenheder: lystbådhavnen, dens servicefunktioner samt boligområdet på øens nordvestlige hjørne. Kanalen er et markant element, der gør fjordvandet nærværende i et stort område.



Studie af Havneøen set mod syd. I midten ses boligområdet, relativt tæt og i lille skala. Langs havnebassinet danner servicefunktionerne en beskyttelseszone i forhold til støj og støv fra erhvervshavnen uden at afspærre udsynet fuldstændigt. Den runde bygning på øens sydvestlige hjørne symboliserer en specielt udformet bygning på dette attraktive sted. Studiet viser desuden, at de eksisterende gader danner frie sigtelinier til vandet.





# Bystrand



## Området

Det grønne åbne område Langelinieanlægget er et ca. 4 ha stort græsareal med grupper af egetræer. Det er det eneste sted i Horsens med panoramaudsigt over fjorden fra offentlig vej, og det er derfor et vigtigt pejlemærke i byen. Arealet anvendes enkelte gange årligt til cirkus og andre større arrangementer, herunder teltplads i forbindelse med større stævner på lystbådehavnen. I øvrigt er parken ret ekstensivt benyttet til ophold, leg, hundeluftning mv. Stedet er ikke egnet til badning, fordi vandet er lavt langt ud i fjorden og bunden er temmelig stenet. Vandkvaliteten er ikke kendt, men skønnes generelt at være rimelig god, fordi tilstrømningen af frisk tidevand fra Kattegat sker i denne side af fjorden.

Det vurderes, at området kunne udvikles til en væsentlig bredere anvendelse, som supplerer de aktiviteter der naturligt vil høre hjemme i det kommende søsportscenter på Havneøen.

Horsens mangler bynære bademuligheder. Inden for Langelinieanlægget tænkes etableret en strand af tilført sand. Vandet er meget lavt og skal uddybes, For svømmere er det nok nødvendigt med badefaciliteter på en bro ud til større vanddybder eller et fjordbad ved lystbådehavnen, som beskrevet under Havneøen. For at gøre området mere robust og spændende tilføres nogle bymæssige elementer - uden at områdets åbne karakter anfægtes. På grønningen anlægges belagte flader og etableres faciliteter som støtter uorganiseret rekreation, afholdelse af store og små arrangementer mv. Alt udføres i en nutidig arkitektur, som passer til det smukke fjordlandskab.

Badeanstalten ud for Strandparken ca 1960. Horsensbil-  
leder.dk.



## Målsætninger

### Byen for alle

Bystranden skal fremtræde åben, indbydende og uformel.

Der skal være bedre forhold for bevægelseshæmmede.

Landskabsoplevelse i form af udsigten over fjorden og parken, samt almen aktiv og passiv rekreation er de primære formål med området.

Dele af arealet skal periodevis kunne anvendes til arrangementer, herunder stævner i lystbådehavnen.

### Rammer for det gode liv

Der skal skabes rum og anlæg for leg, aktivitet og ophold samt forskellige stævner, kulturelle events mv.

### Adgang til vandet

Adgangen til vandet og til stranden skal forbedres med en belagt promenade el.lign.

Muligheden for at anlægge en badestrand skal undersøges, herunder strømningsforhold, vandkvalitet mv. Sammentænkes med et evt. fjordbad ved lystbådehavnens dækmole.

Mere præcise bestemmelser og rammer for den fremtidige disponering af Bystranden vil blive udarbejdet, når der er foretaget analyser og vurderinger af vandkvalitet, strømninger, årstidsvariation, bundforhold mv.



Mulighederne for at opleve fjordlandskabet med den store himmel og det varierende vandflade skal fastholdes og udbygges.



Aktiviteter for alle aldersklasser kan indarbejdes i området.

Et badeanlæg i Stockholm ved en ny central bydel



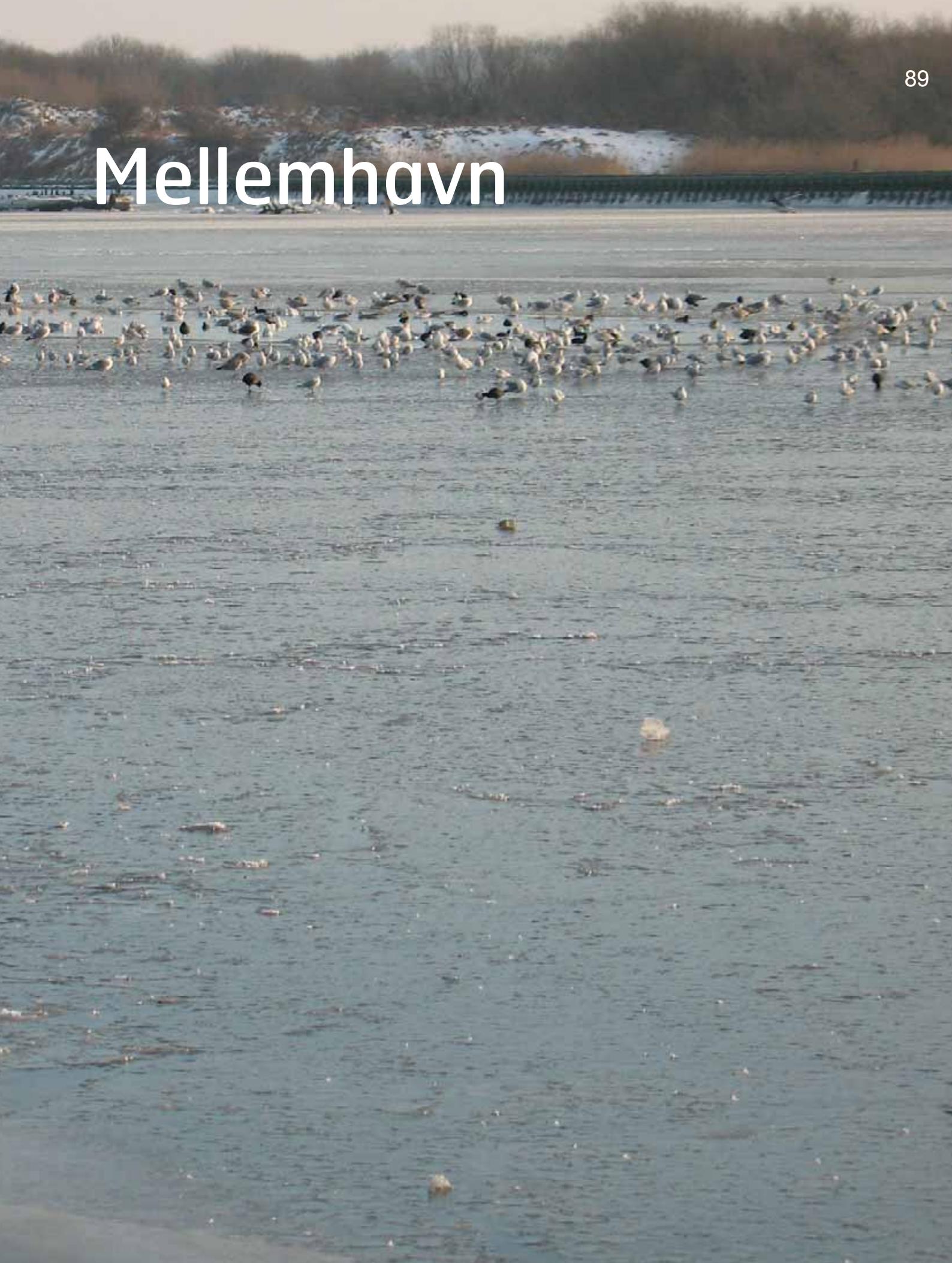
Eksempel fra Amager Strand på en promenade der øger tilgængeligheden og anvendeligheden væsentligt

Kastrup Søbad er et andet eksempel på en skulpturelt badeanlæg





# Mellemhavn



## Området

Nærmest havnebassinnet er der i dag nogle stålhaler, der ikke vurderes at have nogen arkitektonisk eller kulturhistorisk kvalitet. De kan muligvis anvendes midlertidigt til kulturelle formål, som f.eks koncerter eller værksteder, - dog helst om sommeren, da de er uisolerede. Mellem Grønlandsvej og Ove Jensens Allé er der hovedsageligt oplagspladser og forskelligt materiel til håndtering af blandt andet asfalt. De eksisterende bygninger og anlæg indenfor området udstikker således ikke nogle retningslinier for de fremtidige forhold.

Områdets attraktion er facaden langs kajen mod nord og langs Bygholm Å mod syd, samt mod havneparken mod vest.

Området langs kajen tænkes anvendt til boliger, der vil kunne have en fin udsigt mod midtbyen, havnebassinnet og fjorden. Det vil desuden have en fredelig facade mod Grønlandsvej, der på denne strækning ikke vil være særlig trafikeret, da den ender blindt før erhvervshavnen. Den skal desuden udformes, så den får en grøn karakter.

Bymæssigt vil havnepromenaden på denne strækning ikke være så attraktiv, da den er nordvendt og ender blindt ved erhvervshavnen, hvor kajen ofte vil være afspærret af sikkerhedshensyn. Denne strækning af havnepromenaden vil derfor i høj grad have lokal betydning.

Bygholm Å afskæres fra området af Ove Jensens Allé, der vil være forholdsvis stærkt trafikeret med tung trafik til erhvervshavnen. Sammenholdt med nærheden til rensningsanlægget og lossepladsen kan den sydlige del af Mellemhavn derfor ikke anvendes til boliger, men udlægges til liberale erhverv, lettere industri og værksteder, hvor det ikke vil være generende for boligerne. Bebyggelsen skal udformes, så den udnytter nærheden til Bygholm Å og udsigten mod syd til den kommende park på lossepladsen.

## Målsætninger

### Byen for alle

Der skal skabes muligheder for miljøvenlige virksomheder.

Den nordlige del af Mellemhavn, boligdelen, skal have en grøn karakter mod Grønlandsvej og udformes med en buffer mod kajen, så havnepromenaden ikke "privatiseres".

### Rammer for det gode liv

Den sydlige del af Mellemhavn, erhvervsdelen, skal udformes med grønne nord-sydgående kiler, der giver udsigt mod syd til Bygholm Å og giver gode læforhold.

Bebyggelsen i den sydlige del af Mellemhavn skal især have repræsentative facader mod havneparken og Grønlandsvej.

### Adgang til vandet

Langs kajen skal etableres opholds- og bådebroer.

Langs Bygholm Å skal etableres en gang- og cykelsti.

Bygningerne skal placeres og udformes, så flest muligt sikres udsigt til vandet - både mod nord, syd og øst.



## Funktioner og aktiviteter

### Anvendelse

- Området nærmest kajen kan anvendes til boliger.
- Nærmest erhvervshavnen kan der være liberalt erhverv, hvor der ikke kan være boliger af støjhensyn.
- Området syd for Grønlandsvej kan anvendes til liberale erhverv, lettere industri og værksteder, hvor det ikke vil være generende for de nord for beliggende boliger.



### Aktiviteter

- Havnepromenaden, der tænkes anvendt til ophold og giver "nærkontakt" til vandet.

## Fysiske forhold

### Infrastruktur

- Det eksisterende gadenet bevares hvorfra der via stikveje er adgang til bebyggelserne.
- Havnepromenaden føres langs vandet, og der føres en gang- og cykelsti langs Bygholm Å.

### Bilfrit område

- Der skal være slipper i bebyggelsen, så udsigten til vandet sikres for de bagvedliggende bygninger.



### Bygningshøjder

- 3-5 etager
- 5-8 etager

### Beplantning

- Grøn karakter



94

# Erhvervshavn



## Erhvervshavnen

På baggrund af byrådets beslutning om at Inder- og Nordhavnen skal omdannes til byformål og at erhvervshavnen skal fortsætte på den østlige del af Sydhavnen og udvides mod øst, er der udarbejdet en lokalplan, som skal udgøre det planmæssige grundlag for en erhvervshavn, der tager hensyn til byen og fjordlandskabet.

### Lokalplanen

Området forbeholder erhverv, der er afhængige af en placering på en havn, og virksomhederne skal tilpasses nærheden til byen mht. støj, støv og lugt samt den visuelle fremtræden.

Det er håbet, at erhvervshavnen vil bidrage positivt til et aktivitetsfyldt og levende havnemiljø. Dels ved at skibe anløber havnen, og dels ved at virksomhederne har produktioner eller aktiviteter, der er åbne for offentligheden. Der vil dog ikke normalt være adgang til kajerne pga. terrorsikring.

I sommeren 2010 blev vedtaget en lokalplan, 4-2009, for en del af erhvervshavnen.

### Masterplanen

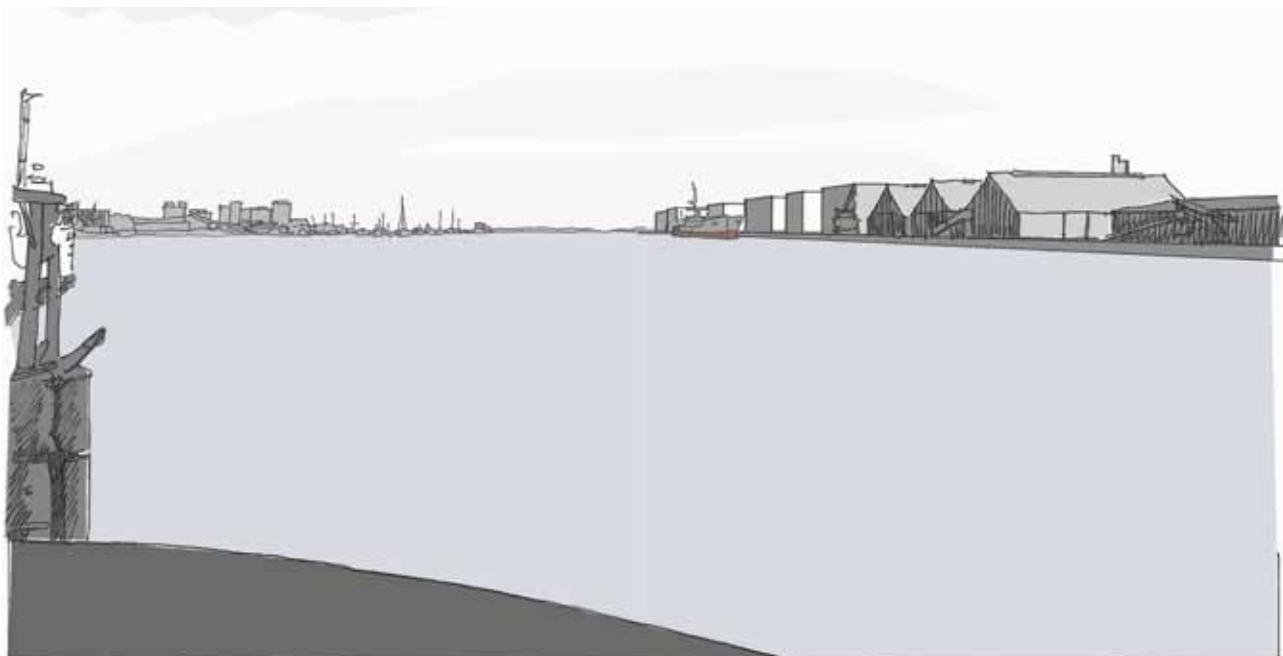
Selvom erhvervshavnen er omfattet af en lokalplan, er området også en del af Masterplanen. Både for at understrege at erhvervshavnen skal ses i sammenhæng med de øvrige dele af havnen, for at give et samlet overblik over hele Horsens Havns ønskede fremtidige udvikling, og endelig for at fastholde intentionerne om at erhvervshavnen ikke skal være et lukket land, men være så åben som praktisk muligt og med rekreative, oplevelsesmæssige og kulturelle potentialer.

I dette afsnit opstilles målsætninger og overordnede bestemmelser for erhvervshavnen, og der henvises i øvrigt til lokalplanens detaljerede bestemmelser, kort mv.



Erhvervshavnen på Sydhavnen i 2009. Til venstre de nyindvundne arealer med sand og grus. Udvidelsens endelige form tegner sig.

Erhvervshavnen set fra Havnetrekanten. I forbindelse med havneomdannelsen forventes blandt andet tankanlægget i venstre side flyttet og nyt byggeri opført. Det samme gælder pakhusene i højre side. Illustration fra lokalplanen.



## Målsætninger

### Byen for alle

Erhvervshavnen er i sagens natur primært beregnet for virksomheder med behov for den særlige beliggenhed, men dele af erhvervshavnen skal kunne anvendes til rekreation og oplevelse.

Havnen og dens virksomheder skal tage vidtgående hensyn til at erhvervshavnen udgør en væsentlig del af udsigten fra Nordhavnen og Inderhavnen.

Virksomheder skal kunne tilpasses det rekreative miljø og nye boligområder.

### Rammer for det gode live

Der skal skabes muligheder for effektive og miljøvenlige virksomheder.

Virksomhederne skal være åbne overfor at facader og mure ud mod kajarealerne kan gives en kunstnerisk udsmykning eller bearbejdning.

Der skal anlægges en rekreativ rute langs Bygholm Å /Horsens Fjord, og den skal forsynes med støttepunkter.

### Adgang til vandet

Ud over den normale anvendelse i forbindelse med anløb af handelsskibe, skal kajerne og havnebassinet kunne benyttes til kunstneriske eller sportslige events.

Langs syd- og østsiden af havnen skabes forbedrede muligheder for offentlighedens adgang til vandet, som her er ret lavt og f.eks. egnet til småbåde.

Også fra erhvervshavnen er udsigten mod fjorden meget smuk - selv på en diset vinterdag



## Funktioner og aktiviteter



### Anvendelse

Området anvendes hovedsagelig til havnerelaterede erhverv, havneaktiviteter og rekreation, efter denne opdeling:

- Den centrale og nordlige del anvendes primært til havnerelaterede erhverv. Udsigtskilerne, se næste side, må ikke permanent bruges til oplag, parkering el. lign.
- De syd- og østvendte arealer anvendes re-kreativt, herunder til oplag af lystbåde om vinteren.

### Aktiviteter

- Ved aktiviteter i forbindelse med kultur- og sportsevents i havnebassinet kan kajen anvendes som tilskuerområde.
- Aktiviteter langs syd- og østsiden er primært uorganiserede og rekreative, som naturiagttagelse, lystfiskeri, vedligeholdelse af lystbåde, sejlads med både i det lave vand, mv. Desuden er der aktiviteter i den uformelle klynge af selvbyggerhuse kaldet Klondyke.

### Den væsentligste destination

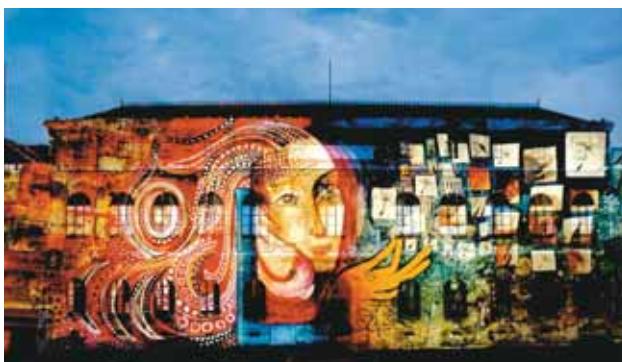
-  Sydhavnenes østligste spids med panoramaudsigt over fjorden.

### Aktive facader

Virksomheder opfordres til at åbne sig mod syd, således at man fra Ove Jensens Allé kan få indtryk af nogle af de erhvervsmæssige aktiviteter gerne også med mulighed for virksomhedsbesøg og/eller salg af egne produkter.



Kajerne og havnebassinet er særdeles velegnet til konkurrencer og opvisninger, bl a fordi der gode pladsforhold for tilskuere på tre sider.



Paris. Facade anvendt som lærred til lysbilleder. Midlertidige eller permanente belysninger af Erhvervshavnens bygninger og mure kunne blive spændende set fra Nordhavnen



Rapelling på Danafeeds silo. En robust betonkonstruktion giver andre muligheder for aktivitet end et kontorhus i glas.

Støv og støj fra havneaktiviteter tiltaler de færreste, men mange synes at aktiviteterne er interessante at betragte, og nogle gange er de ligefrem smukke.



På havnen ligger en spændende virksomhed der dyrker muslinger - og giver smagsprøver ved havnefester o. lign. En kvalitet som mange ville være glade for var tilgængelig hele året.



## Fysiske forhold



### Byggelinier

- | Langs kajen er der en byggelinie på 20 m for
- | at sikre, at kajen får en bredde der tillader
- | fleksibel anvendelse.

### Eksisterende bygninger

- Klondyke** er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø og er derfor sikret en vis form for beskyttelse.

### Infrastruktur

- Udsigtskiler** Der skal være udsigtskiler med frit gennemsyn fra Nordhavnen og lystbådehavnen.
- Ove Jensens Alle er stamvej. Stikveje placeres efter behov.

Der etableres kaj ud mod havnebassinet og fjorden.

Langs sydsiden anlægges en sti (evt. separat gangsti og cykelsti) som føres ud til havnens østligste spids, hvor der etableres et opholdsareal eller lignende rekreativt støttepunkt.

På sigt kan der overvejes en vejforbindelse fra havnen mod den planlagte ringvej syd om byen for at aflaste Høegh Guldbergs Gade og det øvrige vejnet i midtbyen for især tung trafik.

### Bygningshøjder

18 m

### Beplantning

Overordnet struktur af træer langs Ove Jensens Alle og langs udsigtskiler. Øvrig beplantning skal forbedre naturindholdet og den rekreative brug af arealerne.

### Oplag

Udendørs oplag skal afskærmes, hvis det er skæmmende. Midlertidige oplag på kajen ifm. losning/lastning må normalt betragtes som en del af havnens liv.

### Repræsentative facader

Facaderne mod havnebassinnet skal udformes med særligt omhu, så de bliver så spændende som muligt at se på.



Afskærmning af nogle af havnens aktiviteter og oplag er en nødvendighed for at dæmpe støj, støv og efter mange mening grimhed, men er kedelige for dem der synes det er spændende at følge havnens liv. Afskærmningen kan gives en arkitektonisk eller kunstnerisk bearbejdning.



Skrot kan være flot. Men ofte er det ikke.



Målet er, at man kun ved kajen vil møde skilte af denne type. Andre områder kan dog i perioder være lukket for offentligheden, f.eks. fordi det er en farlig arbejdsplads.



Klondyke, en oase for fritidsfiskere, selvbyggere og andre livsnydere, er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø i Kommuneplanen



# Bilag

## Baggrund for Masterplanen

I foråret 2007 udsendte Horsens Kommune et debatoplæg om havnens fremtid. Debatten blev rejst på baggrund af to hovedspørgsmål:

- Skal Nordhavnen omdannes til bymæssige formål og en del af Sydhavnen forsætte som erhvervshavn?
- Eller skal hele havnen omdannes til bymæssige formål?

Desuden blev der lagt op til en debat om hvilke retningslinier en omdannelse skal følge.

Debatten viste stor interesse for at åbne havnen for borgerne, men også at lade erhvervshavnen forsætte på en del af Sydhavnen, hvilket byrådet vedtog i december 2007.

Byrådet vedtog samtidigt at udskrive en idékonkurrence om en havneplan samt en række målsætninger for havnens omdannelse, der dannede udgangspunkt for konkurrencen og den efterfølgende planlægning af havnen. Målsætningerne omfatter bl.a. følgende:

### Bæredygtighed

Bæredygtighed i bred betydning (ressourceforbrug, energi, sundhed, mikroklima, økonomi mv.) skal inddrages i alle relevante aspekter af havneomdannelsen.

### Byhavnen

Det tidligere havneområde omdannes til en levende, mangfoldig bydel med kultur- og fritidsaktiviteter, erhverv, caféer, restauranter og boliger. Der skal være mulighed for et søsportscenter og en strandpark. Bydelen skal have en særlig karakter med vandet som tema og med bygninger og offentlige rum af høj arkitektonisk kvalitet. Havnens kulturspor skal inddarbejdes.

### Trafik

Der skal sikres en god afvikling af trafikken på havnen og mellem havnen og byen. Bløde trafikanter og kollektiv trafik skal understøttes. Færrest mulige parkerede biler i det offentlige rum.

### Erhvervshavnen

Erhvervshavnen skal fortsætte på en del af Sydhavnen for havnerelaterede virksomheder, som medfører begrænsede miljøpåvirkninger af omgivende byområder og rekreative arealer. Der skal så vidt muligt være offentlig adgang til erhvervshavnen.

Konkurrencen blev udskrevet i april 2008 og afgjort i efteråret samme år. Idéer fra de præmierede forslag er indgået i den efterfølgende planlægning.

## Disposition for Masterplan

I maj 2009 vedtog byrådet "Disposition for en Masterplan for Horsens Havn".

Dispositionen angiver nogle hovedgreb for planens disponering og indhold, herunder opdeling i delområder og vigtige sigtelinier. Desuden udpeger den nogle fokusområder, der kræver særlig opmærksomhed.

Dispositionen danner udgangspunkt for arbejdet med Masterplanen. På enkelte punkter er der sket justeringer. Blandt andet er kanalen, som i dispositionen var retliniet og udgjorde grænsen for en rekreativ havneø, forskudt nærmere mod byen for at tilføre et større område en kanalstemning, og for at gøre havneøen større og mere fleksibel mht. anvendelse.

### DISPOSITION FOR MASTERPLAN FOR HORSENS HAVN - juni 2009

#### Hovedgreb

- 1 Området inddeltes i overskuelige kvarterer med hver sin identitet og hovedfunktion.
- 2 Visse hovedlinjer bruges som strukturerede elementer: Sigtelinier og særlige fokuspunkter.
- 3 Planen tilrettelægges pragmatiskt så omdannelsen i hovedtrekket kan foregå i takt med lejekontrakters ophør eller virksomheders udbygning.
- 4 For bedst muligt at sikre et aktivt bymiljø, inddrages havneområdet i byens liv før den egentlige omdannelse går i gang.
- 5 Kontakt til vandet skal sikres og forbedres.
- 6 Eksisterende relevante bygninger og andre kulturspor søges bevaret og anvendt til nye formål
- 7 Inddragelse af vandareal

**Den rekreative rute**  
Tilgængeligheden til vandet langs kajen er meget vigtig. Ideen realiseres i første omgang som "havnesporet". Det er hen-sigten, at havnesporet gradvist udvikles til en promenade langs vandkanterne, fremtidige kanaler, Gammelhavn, Mellemhavn og langs Erhvervshavnen sydsiden.

**Nordhavn**  
Området tænkes anvendt til boliger, liberale erhverv, kulturelle formål, mv. I den vestlige del med udgangspunkt i Gasvejs- og Stjernholmskvarterets bebyggelsesstruktur.

**Havneø**  
Den nye kanal, der afgrænses Nordhavnen, skaber en ø, som primært tænkes anvendt til sport, rekreation, undervisning, ferieformål, hotel, butikker, spisesteder mv.

**Bystrand**  
Langelineområdets nuværende rekreative funktioner udbygges med sports- og badefaciliteter.

#### Gammelhavn

Gammelhavn skal udvikles til en aktiv del af bycentret og et forbindelsessted mellem bymidten og Havnen og Bilkø-området og Havnen. Der skal blandt andet arbejdes med forbindelsen på tværs af Høegh Guldborgs Gade og Niels Gyldings Gade. Der skal etableres et byrum i "knekket" mellem Gammelhavn og Sydhavn. I området tænkes lokalisert hotel/konferencecenter, butikker, boliger og liberale erhverv.

#### Mellemhavn

Området har en attraktiv facade langs kajen mod nord og udsigt over den kommende park mod syd. Desværre er det afskæret fra direkte kontakt med Byghom Å af Ove Jensens Allé. Området tænkes anvendt til liberale erhverv, værksteder og på visse betingelser boliger, der kunne udformes som en varieret bebyggelse langs kajen.



#### Fokusområder

- 1 Overgangen fra Aboulevarden til havneområdet. Området er vigtigt både som byrum og som forbindelsesled.
- 2 Knaekpunktet mellem Gammelhavn og Mellemhavn bør med sin flotte udsigt og centrale placering udformes som en egentlig havneplass.
- 3 Området på Lystbådehaven ud mod vandet omkring klubberne og et evt. kommende Søsportcenter er et vigtigt byrum.
- 4 Den nye kanals udmunding i havnebassinnet kræver en særlig udformning.
- 5 Det er vigtigt at arbejde med forbindelsen på tværs af Strandpromenaden og Høegh Guldborgs Gade.
- 6 Delvis inddragelse af vandarealer.

#### Erhvervshavn

Indenfor erhvervshavnen må kun lokaliseres virksomheder, der er havnerelaterede, dvs. har behov for gods over kaj. Virksomhederne vil blive pålagt restriktioner mht. støj, lugt og stov, af hensyn til de nærliggende by- og boligområder.

## Sammenhæng med Kommuneplan - 2009

I Kommuneplan 2009, der blev vedtaget i december 2009, fastlægges byrådets Agenda 21-mål, som blandt andet er, at

- mindske miljøbelastningen
- fremme bæredygtig byudvikling
- fremme et samspil mellem beslutningerne vedrørende miljø, trafik, erhverv, sociale forhold, sundhed, uddannelse, kultur og økonomi

Havneområdet er i kommuneplanen beskrevet som et af fire vigtige byomdannelsesområder i Horsens Kommune i de kommende år. Omdannelsen af havnen indgår i en strategi om at udnytte byggemuligheder på ledige arealer i byen for at spare på forbruget af landbrugsjord. Samtidig er byfortætning miljømæssigt en bedre løsning end byggeri på bar jord.

I kommuneplanen lægges vægt på, at havnen omdannes til en attraktiv og aktiv del af byen – en oplevelseshavn, som vil bringe havnen tilbage til borgerne, samtidig med, at erhvervhavnen fortsætter på Sydhavnen og dermed viderefører Horsens som en rigtig havneby.

I kommuneplanen indgår, at der skal laves en overordnet plan for udvikling af gode, alsidige og sammenhængende fritidstilbud til alle. De kommende byrum på havnen skal derfor indbyde til motion og bevægelse for alle aldersgrupper.

Det er et af kommuneplanens mål, at muligheden for byturismen skal fremmes. Her kan havneområdet med sin attraktive placering spille en vigtig rolle.

I kommuneplanen er et af fokusområderne naturen i byen og at give borgerne mulighed for at opleve og benytte naturen. Da Horsens Fjord er et af de væsentligste naturelementer i Horsens, skal kontakten til vandet være et primært mål i Masterplanen.

For at opfylde målsætningen om at havnen skal blive en aktiv del af byen, vil det i den videre planlægning blive nødvendigt med en justering af detailhandelsplanen, så en del af havneområdet kommer til at indgå i bymidten, og der således kan placeres detailhandel på havnen.

Horsens Fjord og havnen set fra Langelinie



## Bilag 3

### Eksisterende anvendelse

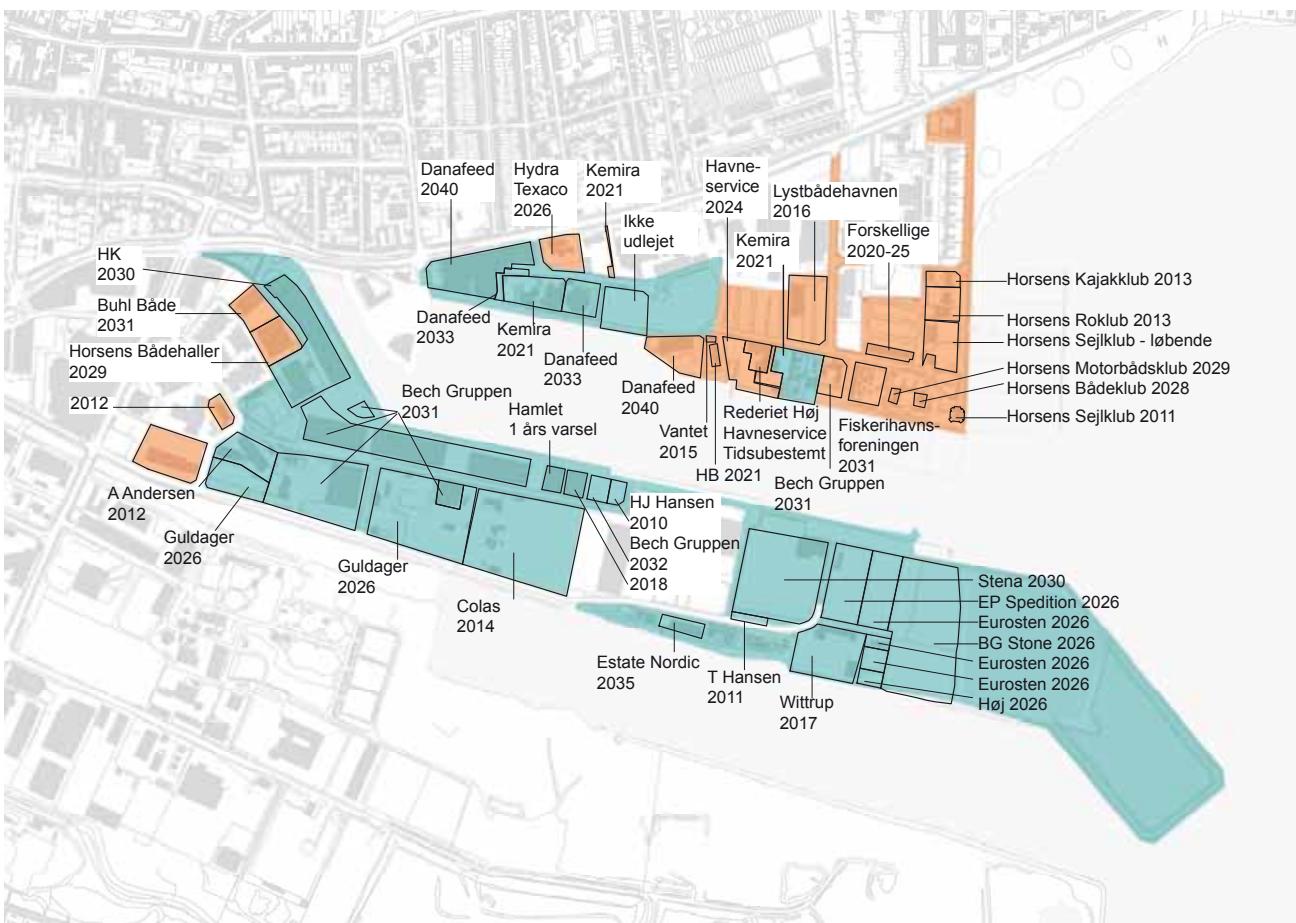
#### Lejekontrakter

Kortet herunder giver en oversigt over lejekontrakters udløb, hvilke arealer kommunen ejer (orange), hvilke Havnen ejer (blå), samt hvilke, der er private (uden farve). Bortset fra Lystbådehavnen er kommunens og Havnens arealer alle indtil nu administreret af Havnen AS, der er et kommunalt ejet aktieselskab.

#### Anvendelse

Der er pt. følgende arealer, der ikke er, eller kun delvist er i anvendelse:

- 1 Jernlageret. Den vestligste del bruges til losning af jern, der dog umiddelbart efter køres væk. På den østlige del er anlagt boldbaner og opholdsarealer som en midlertidig funktion.
- 2 Danafeed. Virksomheden har stoppet hovedparten af produktionen, men bruger stadig nogle af bygningerne til lager.



## Eksisterende planer

Af nedenstående kort ses kommuneplanens rammer, samt gældende lokalplaner.

### Rammeområder

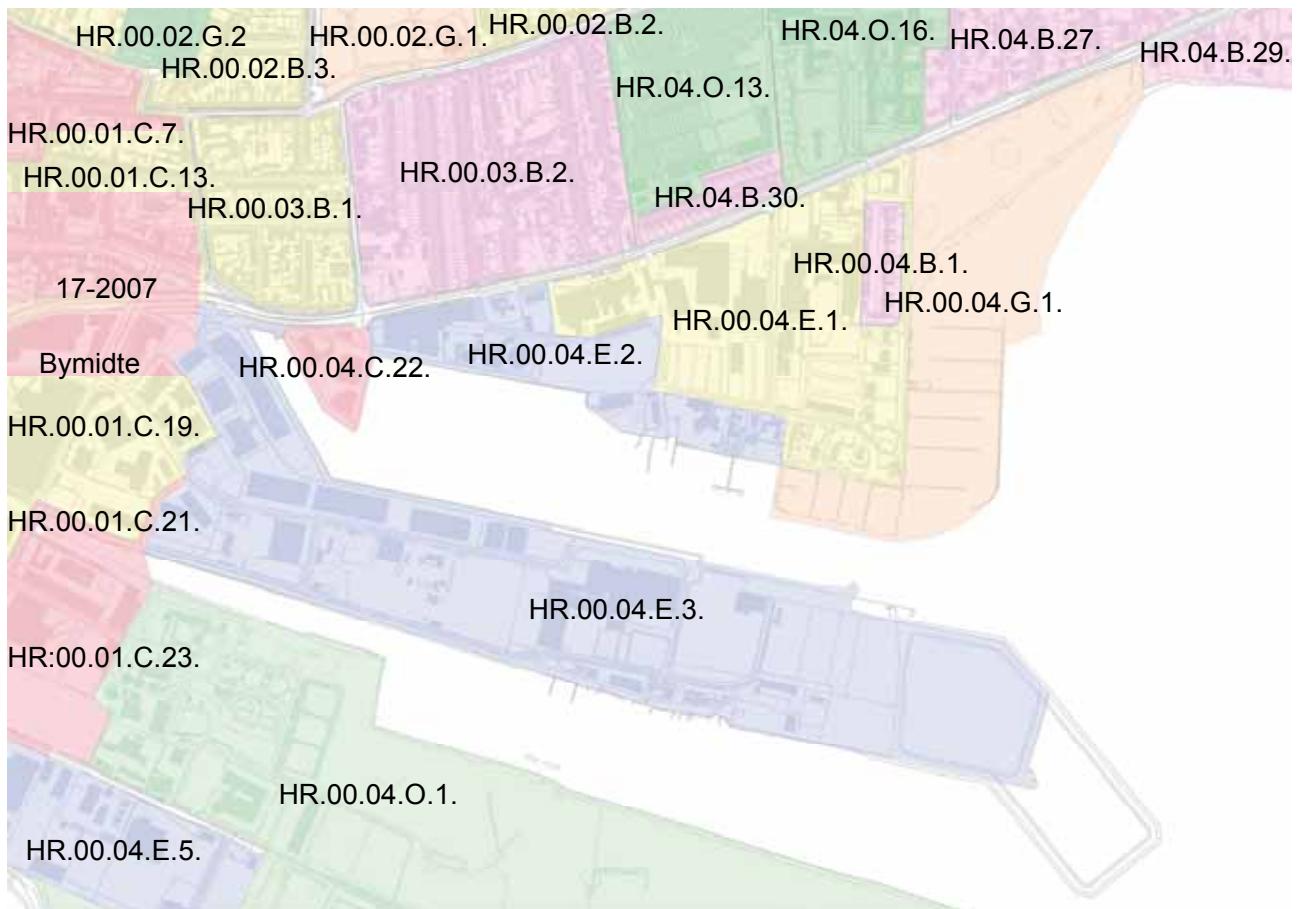
- E1 Erhvervs- og fritidsområde.
- E2 Erhvervsområde med havneorienterede virksomheder.  
Ved inderhavnen kan der etableres museum osv.  
Der må ikke etableres erhverv, der er til gene for omgivelserne.
- E3 Erhvervsområde med havneorienterede erhverv og er afhængige af en placering ved en trafikhavn.
- B1 Boligformål.
- C21 Blandet erhvervsområde, centerformål, service- og forretningsvirksomhed, herunder udvalgsvare butikker 300-1000 m<sup>2</sup>.
- O1 Offentlige formål (rensningsanlæg, losseplads, kraftvarmeværk).
- E5 Erhvervsområde og offentligt formål (genbrugsplads).

Det forventes, at E1, E2, E3 og C21 ændres for at kunne tilpasses de ændrede funktioner og afgrænsning af erhvervshavnen, mens B1, O1 og E5 videreføres uden ændringer.

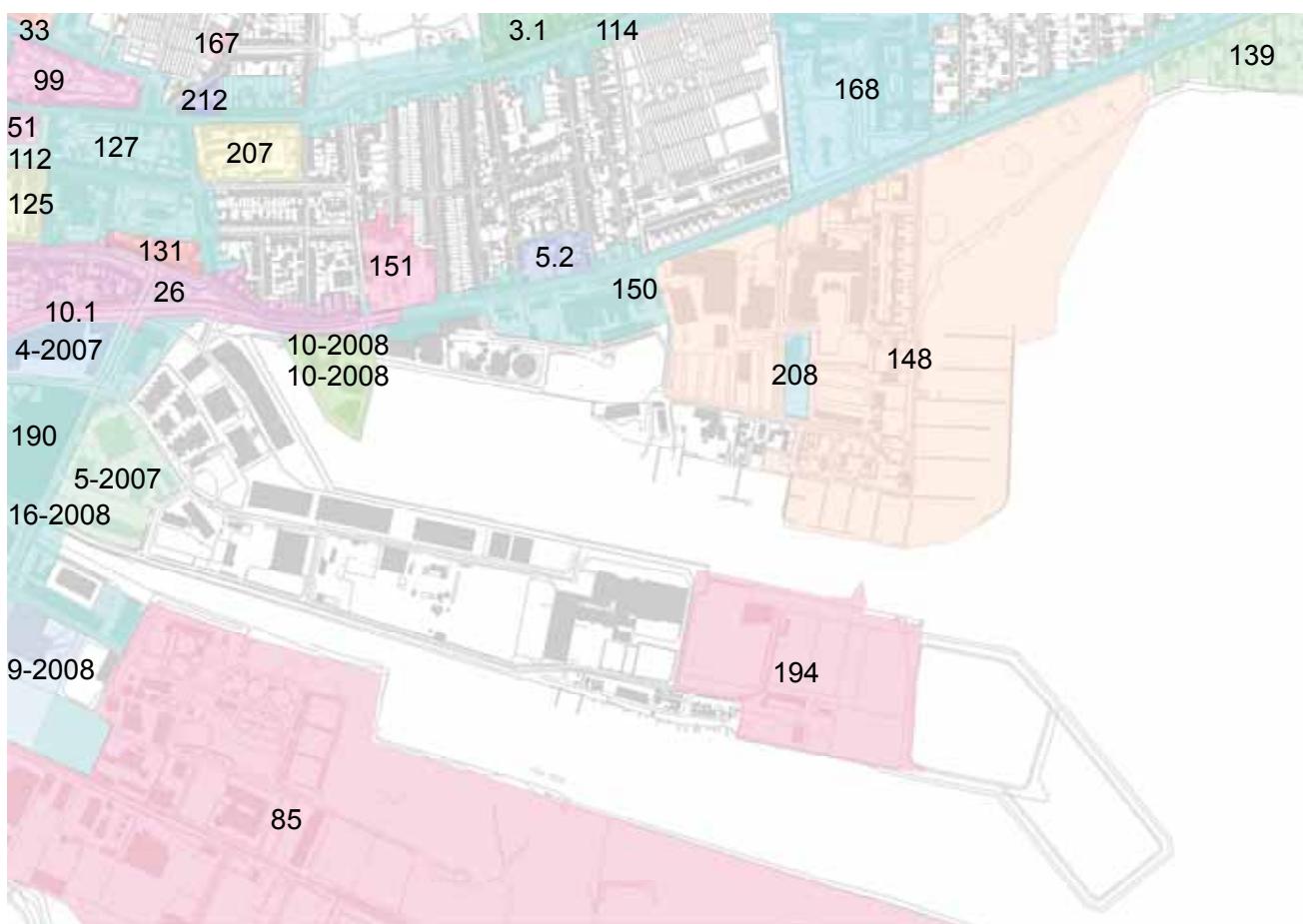
### Lokalplaner

- 150 Skilte- og facaderegulerende lokalplan, der er gældende i centrum og langs hovedindfaldsvejene.
- 148 Regulerer forholdene omkring lystbådehaven samt boligbebyggelsen Langelinie.
- 208 Lokalplan til udvidelse af et kontorhus.
- 194 Regulering af erhvervsområde. Forventes erstattet af lokalplan 4-2009 som omfatter hovedparten af den fremtidige erhvervshavn.
- 85 Regulering af omformningen af lossepladsen til rekreative formål.
- 10-2008 Omdannelse til liberale erhverv, udformning af højhus.
- 5-2007 Bebyggelse til butikker og liberale formål.

Det forventes, at lokalplan 150, 10-2008 og 5-2007 videreføres uden ændringer, mens resten af lokalplanerne afløses af nye lokalplaner efterhånden som der bliver behov for det.



111



## Værdiskabende aktiviteter

Planlægningen af midlertidige og værdiskabende aktiviteter tænkes igangsat således:

- Der skal skabes et overblik over, hvor der vil være mulighed for ny midlertidig anvendelse af arealer eller bygninger
- Der kan nedsættes et uformelt havneidéforum med repræsentanter for offentlige og private kulturn- og uddannelsesinstitutioner, idrætsorganisationer og virksomheder.

Typer af foranstaltninger og aktiviteter:

- Åbne for færdsel (eksempel: fjernelse af Jernlageret, markering af Havnesporet)
- Åbne for indblik/udsigt for at tydeliggøre havnen (eksempel: nedrivning af bygning i udsigtstilinie)
- Skabe muligheder for ophold (eksempel: bord/bænke, græsplæner, udsigtsplatform)
- Skabe muligheder for spontane aktiviteter (eksempler: stor sandkasse, boldbane, skaterrute, vandlegeplads)
- Skabe muligheder for organiserede aktiviteter (eksempler: idræts- og gymnastikforeninger eller danseskoler henlægger øvelser eller stævner til havneplads.)
- Anvende tiloversblevne bygninger i en periode til nystartede virksomheder som kun kan betale en lav leje
- Understregе stedets særlige stemning (eksempler: bænk af granit fra gamle kajkanter, 'rustne' skilte)

- Rundvisning (eksempler: besøg på havnets virksomheder, tur med byhistorie og fremtidsvisioner)
- Arrangementer (eksempel: speedbådsrace, kunstinstallationer, udediskotek, bagagerumsmarked)
- Bruge eksisterende bygninger og anlæg (eksempel: tank/silo til performance, biograf, skuespil eller udstilling)
- Forskønnelse (eksempel: beplantning, maling, reparation af huller i belægning)
- Forbedre kontakten til vandet (eksempel: etablering af flydebroer, udlejning af kajakker og vandcykler)
- Midlertidige serveringssteder (eksempel: multietnisisk udekøkken med VIAstuderende, cafeskib)
- Sejlertræf, evt. træskibstræf i Inderhavnen

Eksempler på aktører:

- Alle Horsens Kommunes relevante grene af forvaltningen
- Handelsstandsforeninger
- Museer
- Sportsklubber
- Fritidsklubber
- Kulturskoler og -institutioner
- Uddannelsesinstitutioner
- Investorer
- Fonde
- Virksomheder



Horsens Kommune  
Rådhustorvet 4  
8700 Horsens

Telefon: 76 29 29 29  
Telefax: 76 29 27 42

[teknikogmiljo@horsens.dk](mailto:teknikogmiljo@horsens.dk)  
[www.horsenskommune.dk](http://www.horsenskommune.dk)

**HØRSENS KOMMUNE**  
**TEKNIK OG MILJØ**