

Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for Kulturhus ved Havneparken, Kalundborg

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 591 for Kulturhus m.v. i Havneparken, Kalundborg

1. Indledning

Det er Kalundborg Kommunes vision at være et godt sted at bo og leve, uddanne sig, arbejde og drive virksomhed. I Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 under "Vision og udvikling", Bæredygtig Udvikling" er der sat mål, som skal understøtte visionen om at være et godt sted at bo og leve:

- "Flere boligformer, der opfylder nutidige ønsker til størrelse, pris, kvalitet, beliggenhed og ikke mindst mulighed for fællesskab
- En dækkende vifte af velfærdstilbud, der imødekommer borgernes ønske om det hele og trygge liv for alle aldersgrupper
- Mere synlige attraktive fritids- og kulturtilbud, der faciliterer skabelsen af netværk og etablering af relationer og medvirker til, at flere oplever kultur og natur i hverdagen

For at nå disse mål, vil der i den kommende planperiode bl.a. blive arbejdet med:

- **Udvikling af Havneparken i Kalundborg**
- Boligområde på herredsåsen i Kalundborg
- Boligområde ved Klosterlunden i Kalundborg
- Boligområde på Invacare-grunden i Høng
- Boligområde ved Rugtvedvej i Svebølle"

Dette kommuneplantillæg omhandler udvikling af Havneparken i Kalundborg.

Af kommuneplanen fremgår det, at Pakhuset i den kommende periode skal videreudvikles til kulturhus, som bl.a. kan understøtte aktiviteterne i Havneparken.

Målet er at skabe bedre rammer til de eksisterende aktiviteter i området for den daglige bruger af Havneparken, og samtidig rumme offentlige funktioner som bibliotek og borgerservice.

Udviklingen af kulturhuset indebærer at det eksisterende pakhus tilbygges i længde og højde og det forudsætter at plangrundlagets bestemmelser om bygningshøjde, antal etager, bebyggelsesgrad og anvendelse ændres.

Formål

Kommuneplantillægget har til formål at fastlægge særlig planramme for kulturhusets anvendelse til offentlige formål, bebyggelsestæthed, herunder antal etager og maksimal bygningshøjde, samt at justere og ajourføre ramme K01.R03

Det sker konkret ved at:

- Udlægge et nyt rammeområde til kulturhuset, K01.OF02, som erstatter del af eksisterende rammeområde K01.R03
- Ændre afgrænsningen af rammeområde K01.R03 i henhold til ovenstående, og ændre muligheder for bebyggelse og slette forhold som ikke længere er aktuelle.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der foretaget en screening for miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

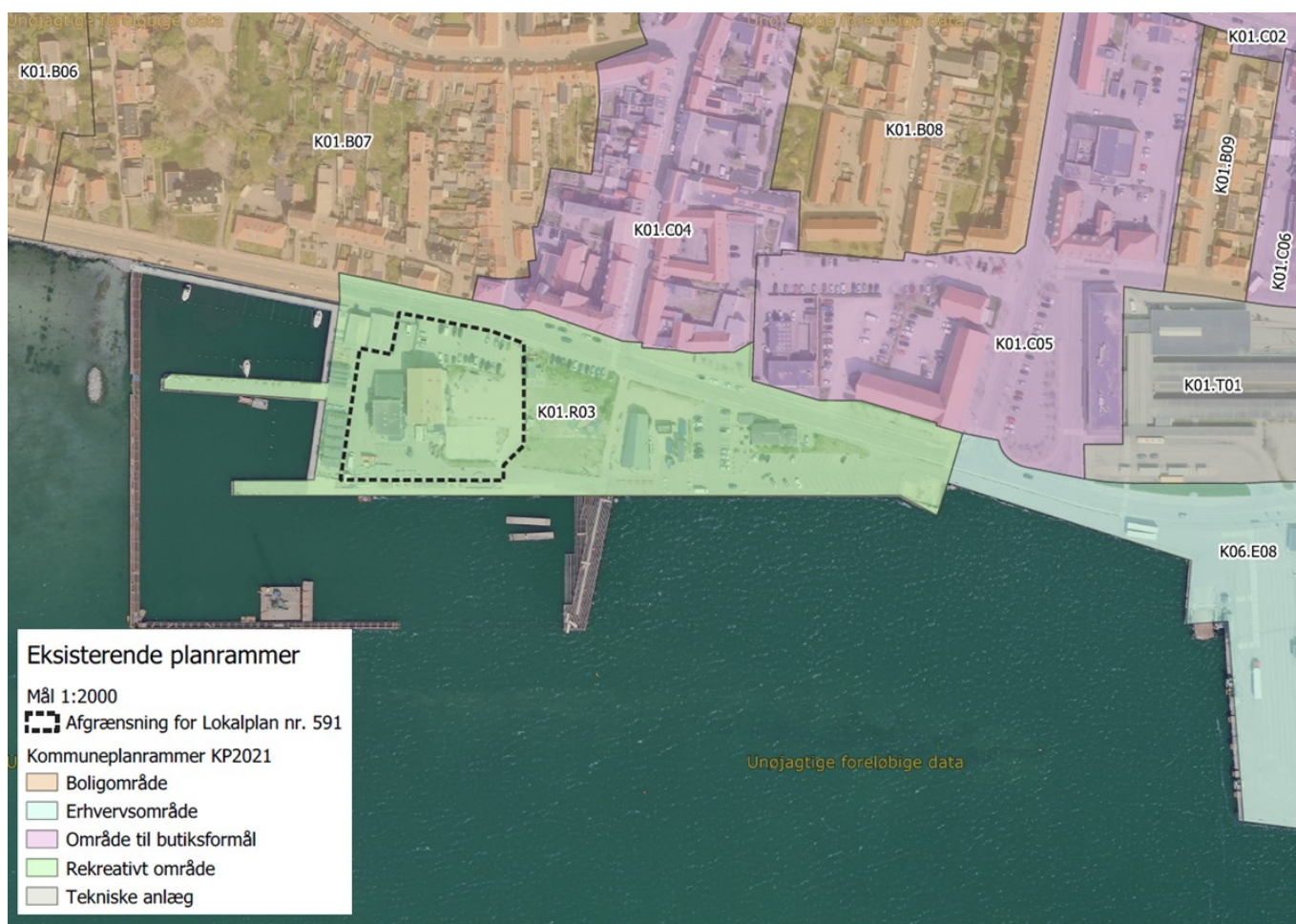
Kommuneplantillægget muliggør en ændring af områdets anvendelse og arealudnyttelse, som naturligt vil medføre påvirkninger i forhold til status quo.

Konklusionen på screeningen er, at planforslaget ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er omfattet af krav om miljøvurderingsrapport.

Screeningen påpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

- Parkeringsforhold og sikker færdsel i området.
- Styrke sammenhæng til Havneparken og Bymidten.

Planlægningsområdet



2. Redegørelse

I Kommuneplan 2021-2032, indgår lokalplanens delområde 1 i rammeområde K01.R03, men er ikke i overensstemmelse hermed for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent, antal etager og maksimal bygningshøjde.

Den generelle anvendelse i rammeområde K01.R03 er rekreativt område og de specifikke anvendelser er Større rekreativt område, Lystbådehavn og øvrige ferie- og fritidsformål.

Rammen har fokus på nogle specifikke emner for bebyggelse og anvendelser, som er indarbejdet i lokalplanen, herunder:

- Havnepark. Offentligt, rekreativt område med publikumsorienterede funktioner grønne arealer med plads til aktiv udfoldelse, café, restaurant, kiosk, mindre butikker, offentlige funktioner.
- Der skal skabes en attraktiv havnepark med visuel og funktionel sammenhæng mellem by og havn, herunder sikres en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, midtbyen og havnefronten.
- Ny bebyggelse skal understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv.
- Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til bagvedliggende bygninger med skalamæssig tilpasning til bagvedliggende byprofil og skal indpasses i byrummet, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra bagvedliggende gader mv.
- Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold tilpasset områdets maritime karakter. Området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes.
- Området skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet, herunder evt. i form af søbad. Gode udsigtspunkter skal prioriteres. Opholdssteder skal udformes med stor variation, hensyn til solorientering og vindretninger.
- Området skal indeholde velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, herunder til busser. Ved fritids- og fiskerihavnen i områdets vestlige del skal der i forbindelse med den nærmere planlægning sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres velafgrænsede og trafik sikre forbindelser til stationspladsen.

Ligeledes har rammen fokus på nogle specifikke emner for bebyggelse og anvendelser som der ikke er indarbejdet i lokalplanen, herunder:

- havneaktiviteter, eksempelvis fiskeri, fritids- og lystsejls, havnebad, samt klubhuse for foreninger orienteret mod brug af havn og fjord
- Herudover mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af området, hvis anvendelse bl.a. kan understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv som fx krydstogtfunktion. En krydstogtpier tænkes opdelt i en rekreativ del mod vest med lystbådepladser og en erhvervsmæssig del mod øst til krydstogtskibe (jf. rammeområde K06.E08). Maks. butiksareal til omdannelse/ nybyggeri fastsættes til 600 bruttoetagemeter, maksimal butiksstørrelse er 200 bruttoetagemeter.
- I området skal indtænkes et højvandsværn der udformes, så det kan understøtte et promenadeforløb og indgår som et rekreativt element med siddemuligheder, porte og

belysning.

- Området skal indeholde grønt areal til boldspil og leg.
- Som led i klimatilpasning for området skal der indtænkes et gennemgående højvandsværn, der integreres som et byrumsinventar. Højvandsværnet må ikke blive adgangs- eller udsigtsforhindrende i forhold til oplevelsen af vandet. Et havnebad tænkes etableret som et selvstændigt anlæg. Det forudsættes, at vandkvaliteten og kilder der kan belaste denne afdækkes.
- Der udlægges parkering i kombination med eventuelt P-hus. Der skal skabes en sammenhængende promenade med niveaufrit forløb, gerne med tilknyttede anlæg/funktioner, der giver mulighed for rekreative aktiviteter og ophold til oplevelse af det maritime liv på havnen og fjorden.

Forholdene herunder vedrørende anvendelses- og bebyggelsesforhold i eksisterende ramme K01.R03 forudsætter tillæg til kommuneplanen idet lokalplanens bebyggelse ikke er i overensstemmelse med disse:

- Anvendelse til offentlige formål, herunder bibliotek
- Max. bebyggelsesprocent for området 20% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
- Maks. etagehøjde er 2 etager, dele af bygningskrop kan være op til 3 etager efter konkret vurdering.
- Maks. bygningshøjde er 10 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.

Der er derfor udarbejdet dette Tillæg nr. 10 til kommuneplan 2021-2035, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

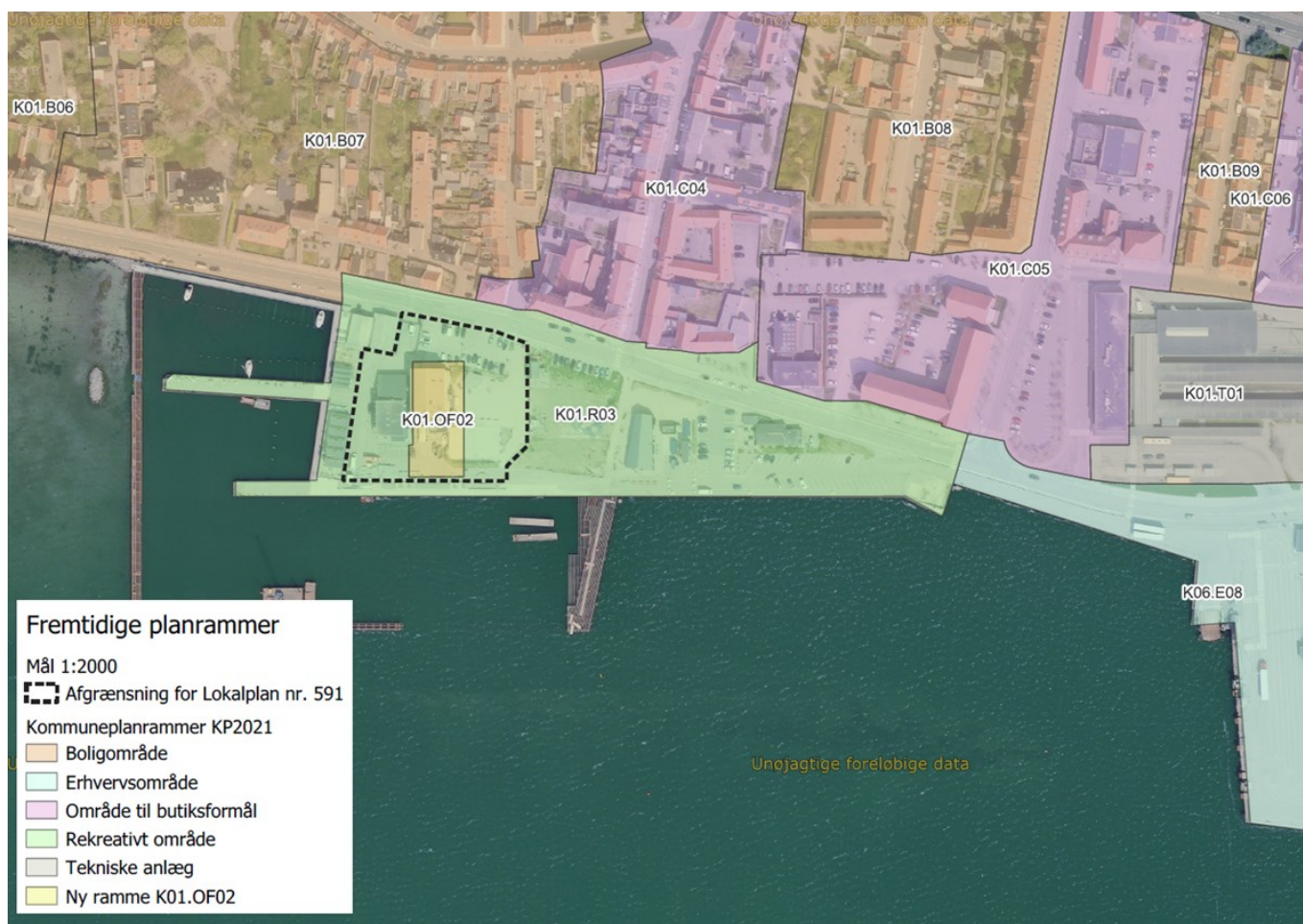
Kommuneplantillæg nr. 10 medfører følgende ændringer:

En del af planramme K.01.R03 afløses af et nyt rammeområde,

- Rammeområde K01.OF02, som er en ny planramme for et område til offentlige formål, der ligger inde i nuværende rammeområde K01.R03 og erstatter en del af denne.

Planramme K01.R03 ændres:

- Ændre afgrænsningen af rammeområde K01.R03 i henhold til ovenstående, og ændre muligheder for bebyggelse og slette forhold vedrørende krydstogtpier og butiksarealer/størrelser, som ikke længere er aktuelle.



Oversigtskort over fremtidige planrammeområder.

Naturmiljø

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 166 Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord, der udgøres af EU-Habitatområde nr. 195, Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord, ligger ca. 600 m vest for planområdet. Natura 2000-området er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper.

Med denne afstand til Natura 2000-området, og givet at planen lægger rammer for et udbygget byområde på havekanten, herunder med reovering og udbygning af eksisterende bygningskonstruktioner og ændret anvendelse til rekreative formål, vurderes det ikke at lokalplan nr. 591 og kommuneplantillæg nr. 10 vil have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Da pakhuset og de tilstødende bygninger er potentielt levested for flagermus (Bilag IV-arter, og derfor strengt beskyttede) fik kommunen i januar 2024 gennemgået bygningerne af en flagermusekspert. Undersøgelsen indeholder en vurdering af om bygningerne er levested for flagermus og om hvilke begrænsninger der bør være i forbindelse med ombygningen til kulturhus for ikke at påvirke flagermus negativt.

Konklusionen fra undersøgelsen er at der ikke er tegn på flagermus, men at det heller ikke kan udelukkes at bygningerne anvendes af flagermus udenfor vintersæsonen: Som overvintringssted vurderes bygningerne at være uegnet, men derimod giver forholdene under udhæng og

bræddebeklædninger mv. gode forhold for flagermus i frostfri perioder af året.

Projektet skal derfor tage højde for disse forhold ved at inkorporere de anbefalinger som blev udstukket af den ekspert, der foretog gennemgangen. Disse indebærer at der gives mulighed for ubegrænset renovering i vinterperioden (november-marts), at særlig opmærksomhed skal udvises på evt. rastende flagermus om renovering sker foråret (april-maj) og efterår (september-oktober) og arbejdet stoppes og Miljøstyrelsens vildtkonsulent kontaktes hvis der findes flagermus f.eks. under afmonteringen af træbeklædningen. Større, indgribende byggeprocesser, f.eks. nedtagning af tag og beklædning, skal undgås i flagermusenes yngletid (juni-august).

Desuden stilles der krav om at der i forbindelse med byggeprojektet, såfremt der skulle blive konstateret flagermus i anlægsforløbet, vil blive etableret elementer i bygningskonstruktionen som understøtter den økologiske funktionalitet for flagermus, f.eks. sprækker (nedadvendte) mellem beklædningsselementer og hulrum integreret i facaden.

Indenfor lokalplanafgrænsningen vurderes det ikke at der er potentielle levesteder for øvrige Bilag IV-arter. Den meget urbane karakter af arealet, herunder den høje befæstelsesgrad og koncentration af bygninger i kombination manglen på økologiske forbindelser til terrestrisk natur gør at markfirben og arter af padder vurderes ikke at kunne leve på arealet.

Selvom havnebassinet ligger udenfor lokalplanafgrænsningen skal det stadig vurderes om der kan være en påvirkning af planerne på marine Bilag IV-arter. Odder er aldrig set i Kalundborg Fjord, formentlig da arten ikke kan leve på den eksponerede kyst uden udgang til tilstrækkelige ferskvandsressourcer, og en mulig påvirkning af odder kan derfor udelukkes. Marsvin, som ud over at være på udpegningsgrundlaget for habitatområdet også er generelt beskyttet som Bilag IV-art, er kendt fra Kalundborg Fjord, men det vurderes som usandsynligt at arten vil findes i havnebassinet nedenfor lokalplanafgrænsningen pga. den eksisterende støj og forstyrrelse forårsaget af aktiviteter langs med kajen, skibstrafik på tværs af havnebassinet mv. Med planens relativt begrænsede omfang, der på ingen måde rækker ud over havnebassinet, vurderes det ikke at marsvin vil blive negativt påvirket.

Konklusion

Kommunen vurderer at forslag til lokalplan nr. 591 og kommuneplantillæg nr. 10 ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter.

På baggrund af ovenstående har bygherre indenfor lokalplanområdet modtaget et brev med undersøgelsens anbefalinger om ansvar for udvisning af de nødvendige hensyn til eventuel forekomst af flagermus i byggeperioden.

Kystnærhedszone

Planområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen. For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter, skal der gives en begrundelse herfor.

Området er en del af Havneparken på det oprindelige havneareal syd for højbyen i umiddelbar nærhed til Kalundborg Fjord. På arealet har der tidligere ligget store bygningsanlæg, herunder korn- og foderstofvirksomhed med høje siloanlæg, der blev nedrevet i 2014. Nord og nordvest for lokalplanområdet ligger den eksisterende bymæssige bebyggelse på let stigende terræn og danner bagtæppe for havnen.

Lokalplanen giver mulighed for etagebebyggelse med en højde over 8,5 meter. Begrundelsen herfor er en bærende ide, hvor pakhuset ved transformation til kulturhus mimer bygningens oprindelige bygningsprofil og bygningshøjde på ca. 19 meter, og herved formidler bygningens industrihistorie og fremstår som et vartegn for Havneparken.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet udført visualiseringer af den påtænkte bebyggelse. Den nye bebyggelse afviger på trods af sin højde på ca. 19 meter ikke væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, herunder tidligere Grand Hotel og boligbebyggelsen ved Vestre Havnevej/ Hærvigsgade.

På grundlag af visualiseringerne konkluderes det, at den ny bebyggelse vil påvirke byfronten visuelt, men at denne påvirkning ikke afviger væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse i området. Det vurderes at transformationen af det gamle pakhus til moderne kulturhus, vil styrke områdets karakter og sammenhæng med byen.

Lokalplan

Parallelt med dette kommuneplantillæg udarbejdes lokalplan nr. 591 for et kulturhus m.v. i Havneparken, Kalundborg.

3. Retningslinjer

Dette tillæg ændrer ikke på retningslinjer i gældende Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

I kommuneplan 2021-2032 indgår generelle retningslinjer for Offentlige formål og Rekreativt område:

Offentlige formål (OF)

Områderne skal anvendes til offentlige formål af såvel offentlig, almen og privat karakter. Anvendelsen omfatter uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner, administration, kulturelle institutioner, idrætsanlæg samt kirker og kirkegårde.

I tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål kan der indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

Rekreativt område (R)

Områderne skal anvendes til rekreative formål, hvilket omfatter alle fritids- og turistanlæg, kolonihaver og rekreative grønne områder.

Fritidsanlæg kan omfatte idrætsanlæg som fodboldbaner, tennisbaner, golfbaner, svømmehal og ridebaneanlæg, der ikke indgår naturligt i offentlige områder, samt skydebaner og andre støjende fritidsanlæg.

Turistanlæg omfatter lystbådehavne, feriecentre, campingpladser og forlystelsesanlæg.

Rekreative grønne områder omfatter nærrekreative funktioner som eksempelvis parker og bynær skov.

I rekreative områder må der kun opføres bebyggelse i tilknytning til områdets funktion. Det kan være til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed og kioskfunktioner samt til særlige overnatningsfaciliteter og klublokaler til fritidsaktiviteter.

Følgende nyt rammeområde bliver udlagt i tillægget:

K01.R03 - Kalundborg midt

K01.OF02 - Kalundborg midt

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

K01.R03 - Kalundborg midt

Vedtagelsespåtegning (endelig vedtagelse)

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 8. februar 2024.

Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 har været offentligt fremlagt den 16. november 2023 med frist for bemærkninger den 15. december. 2023.

P.k.v.

Martin Damm

/

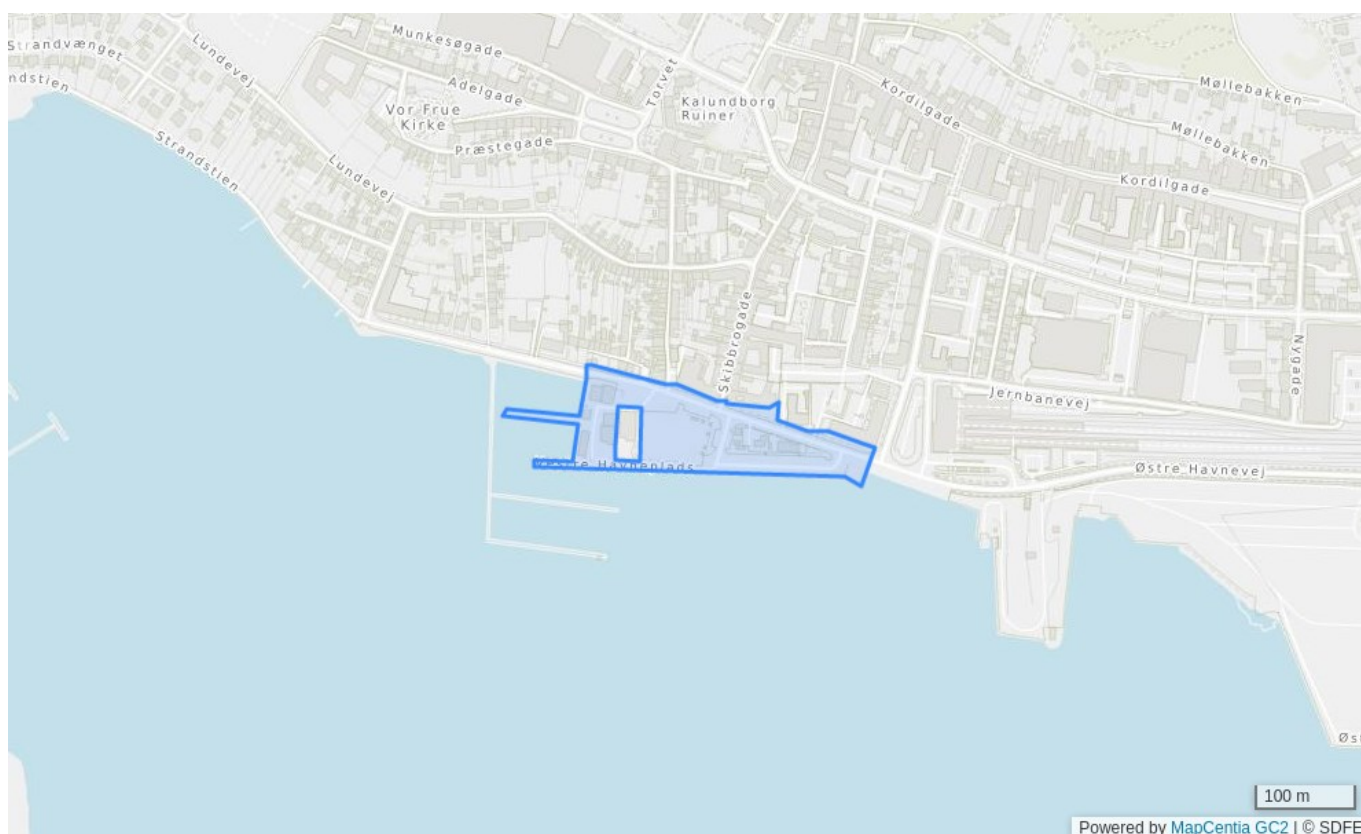
Jan Lysgaard Thomsen

Borgmester

Kommunaldirektør

Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2013-2024 er offentligt bekendtgjort den 13. marts. 2024.

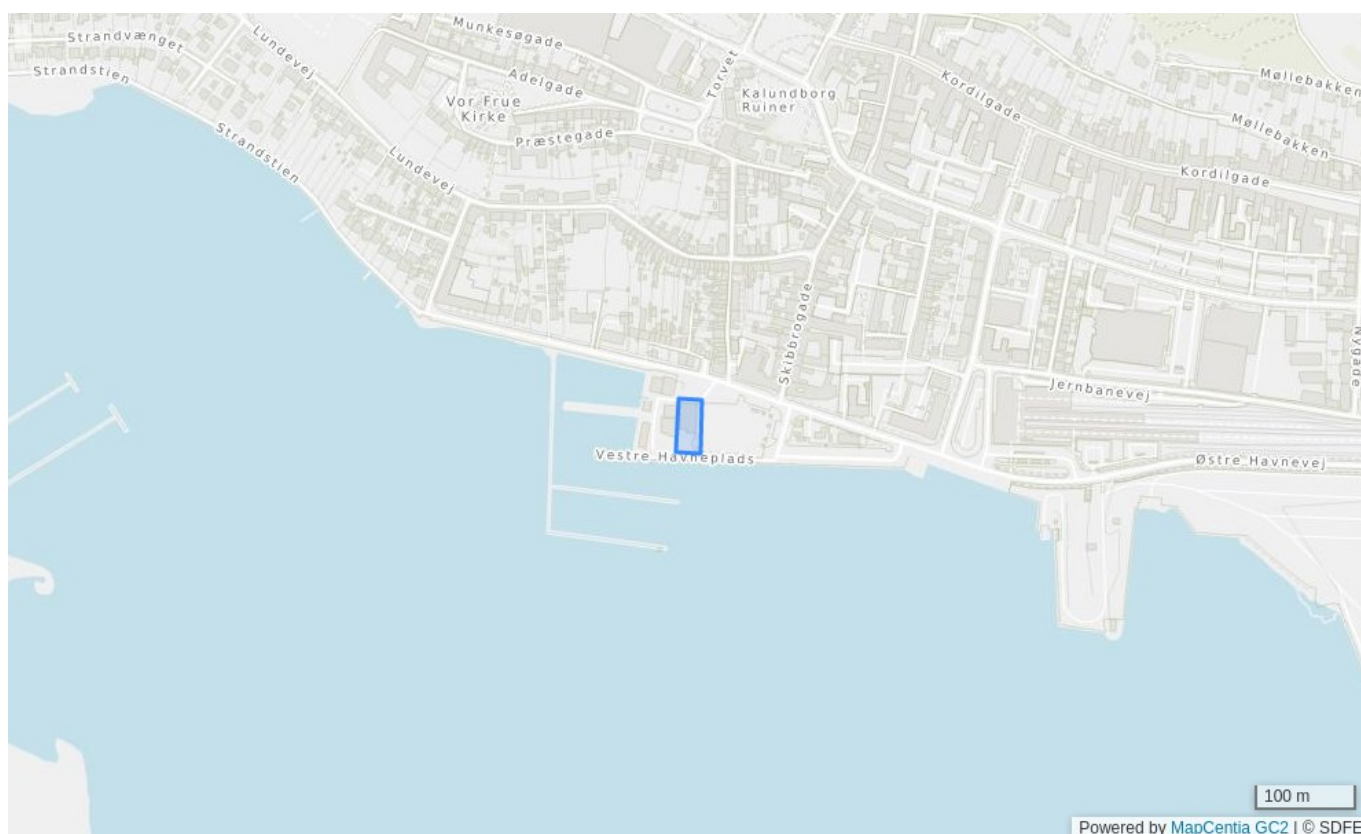
K01.R03 - Kalundborg midt



Rammeområde	K01.R03
Plannavn	Kalundborg midt
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Lystbådehavn, Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	10
Områdets anvendelse	Havnepark. Offentligt, rekreativt område med publikumsorienterede funktioner og havneaktiviteter, eksempelvis fiskeri, fritids- og lystsejls, havnebad, grønne arealer med plads til aktiv udfoldelse, café, restaurant, kiosk, atelier og galleri, offentlige funktioner samt klubhuse for foreninger orienteret mod brug af havn og fjord. Herudover mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af området, hvis anvendelse bl.a. kan understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Der skal skabes en attraktiv havnepark med visuel og funktionel sammenhæng mellem by og havn, herunder sikres en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, midtbyen og havnefronten. Rammeområdets eksisterende bebyggelse kan kun udvides i begrænset omfang og efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Der kan opføres mindre ny bebyggelse som skal understøtte den rekreative benyttelse af Havneparken og det maritime liv. Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til bagvedliggende bygninger med skalamæssig tilpasning til

	<p>bagvedliggende byprofil og skal indpasses i byrummet, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra bagvedliggende gader mv. Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold tilpasset områdets maritime karakter. Området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes. I området skal indtænkes et højvandsværn der udformes, så det kan understøtte et promenadeforløb og indgår som et rekreativt element med siddemuligheder, porte og belysning. Maks. etagehøjde er 2 etager, dele af bygningskrop kan være op til 3 etager efter konkret vurdering. Maks. bygningshøjde er 10 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.</p>
Friarealer og beplantning	<p>Området skal indeholde grønt areal til boldspil og leg. Området skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet, herunder evt. i form af søbad. Gode udsigtspunkter skal prioriteres. Opholdssteder skal udformes med stor variation, hensyn til solorientering og vindretninger.</p>
Miljøforhold	<p>Som led i klimatilpasning for området skal der indtænkes et gennemgående højvandsværn, der integreres som et byrumsinventar. Højvandsværnet må ikke blive adgangs- eller udsigtsforhindrende i forhold til oplevelsen af vandet. Et havnebad tænkes etableret som et selvstændigt anlæg. Det forudsættes, at vandkvaliteten og kilder der kan belaste denne afdækkes.</p>
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	<p>Området skal indeholde velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, herunder til busser. Der udlægges parkering i kombination med eventuelt P-hus. Ved fritids- og fiskerihavnen i områdets vestlige del skal der i forbindelse med den nærmere planlægning sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres velafgrænsede og trafiksikre forbindelser til stationspladsen. Der skal skabes en sammenhængende promenade i niveaufrit forløb, gerne med tilknyttede anlæg/funktioner, der giver mulighed for rekreative aktiviteter og ophold til oplevelse af det maritime liv på havnen og fjorden.</p>

K01.OF02 - Kalundborg midt



Rammeområde	K01.OF02
Plannavn	Kalundborg midt
Anvendelse	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Offentlig administration, Kulturelle institutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	19
Anvendelse	Område til offentlige formål
Områdets anvendelse	Kulturhus med bibliotek, borgerservice, undervisningsfaciliteter, café og teater
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Kulturhuset skal opføres inden for afgrænsningen af matrikel Kalundborg Bygrunde 353b, med bygningsprofil, der mimer det oprindelige pakhus og med en maksimal højde på 19 meter.
Friarealer og beplantning	Udeservering, scene, adgangsarealer som trapper, plinte og lignende
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Der skal sikres gode adgangsforhold for kulturhusets brugere
Bemærkning til zonestatus	Byzone

K01.R03 - Kalundborg midt



Rammeområde	K01.R03
Plannavn	Kalundborg midt
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Lystbådehavn, Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	20% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	10
Områdets anvendelse	Havnepark. Offentligt, rekreativt område med publikumsorienterede funktioner og havneaktiviteter, eksempelvis fiskeri, fritids- og lystsejls, havnebad, grønne arealer med plads til aktiv udfoldelse, café, restaurant, kiosk, mindre butikker, offentlige funktioner samt klubhuse for foreninger orienteret mod brug af havn og fjord. Herudover mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af området, hvis anvendelse bl.a. kan understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv som fx krydstogtfunktion. En krydstogtpier tænkes opdelt i en rekreativ del mod vest med lystbådepladser og en erhvervmæssig del mod øst til krydstogtskibe (jf. rammeområde K06.E08). Maks. butiksareal til omdannelse/ nybyggeri fastsættes til 600 bruttoetagemeter, maksimal butiksstørrelse er 200 bruttoetagemeter.
Bebyggelsesforhold i	Der skal skabes en attraktiv havnepark med visuel og funktionel

<p>øvrigt</p>	<p>sammenhæng mellem by og havn, herunder sikres en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, midtbyen og havnefronten. Ny bebyggelse skal understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv som fx krydstogtfunktion. Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til bagvedliggende bygninger med skalamæssig tilpasning til bagvedliggende byprofil og skal indpasses i byrummet, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra bagvedliggende gader mv. Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold tilpasset områdets maritime karakter. Området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes. I området skal indtænkes et højvandsværn der udformes, så det kan understøtte et promenadeforløb og indgår som et rekreativt element med siddemuligheder, porte og belysning. Maks. etagehøjde er 2 etager, dele af bygningskrop kan være op til 3 etager efter konkret vurdering. Maks. bygningshøjde er 10 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.</p>
<p>Friarealer og beplantning</p>	<p>Området skal indeholde grønt areal til boldspil og leg. Området skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet, herunder evt. i form af søbad. Gode udsigtspunkter skal prioriteres. Opholdssteder skal udformes med stor variation, hensyn til solorientering og vindretninger.</p>
<p>Miljøforhold</p>	<p>Som led i klimatilpasning for området skal der indtænkes et gennemgående højvandsværn, der integreres som et byrumsinventar. Højvandsværnet må ikke blive adgangs- eller udsigtsforhindrende i forhold til oplevelsen af vandet. Et havnebad tænkes etableret som et selvstændigt anlæg. Det forudsættes, at vandkvaliteten og kilder der kan belaste denne afdækkes.</p>
<p>Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)</p>	<p>Området skal indeholde velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, herunder til busser. Der udlægges parkering i kombination med eventuelt P-hus. Ved fritids- og fiskerihavnen i områdets vestlige del skal der i forbindelse med den nærmere planlægning sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres velafgrænsede og trafiksikre forbindelser til stationspladsen. Der skal skabes en sammenhængende promenade i niveaufrit forløb, gerne med tilknyttede anlæg/funktioner, der giver mulighed for rekreative aktiviteter og ophold til oplevelse af det maritime liv på havnen og fjorden.</p>