HAVNEUDVIKLING KERTEMINDE

HAVNEUDVIKLING KERTEMINDE

er udarbejdet af Kerteminde Kommune i samarbejde med Jannik Nyrop, Urban Strategy og Sunke Arkitekter.

Kerteminde
Kommune

Jannik Nyrop
URBAN STRATEGY

Sunke Arkitekter

HAVNEUDVIKLING I RESPEKT FOR KULTURARVEN

I Kerteminde har vi nogle særligt attraktive uudnyttede områder, der ligger lige ved by og vand. Det er områder med et stort vækstpotentiale og en herlighedsværdi, som vi ønsker at udvikle til glæde for kommunens borgere, byens besøgende og erhvervslivet.

Det er en udvikling, der skal ske med omtanke.

Kerteminde er en af landets ældste købstæder, der især kendt for sine røde tegltage, de gamle byhuse og de hyggelige snævre gader. Byen har en rig kulturarv, som vi er stolte af og som vi skal værne om. Derfor har vi lavet en helhedsplan for udviklingen af Kerteminde havn, der går i tæt dialog med byens kulturarv.

Med realiseringen af helhedsplanen vil der forme sig en unik havneudvikling, der vil binde byen sammen med havnen – og som med sin tiltrækningskraft vil være med til at sikre den fremtidige velfærd i Kerteminde Kommune.

God læselyst

Borgmester Kasper Ejsing Olesen

KASPER EJSING OLESEN
Borgmester, Kerteminde Kommune

INDHOLD

Bærende principper 6

Vision og mål 7

Havneplanen kort fortalt 8

- Hovedtræk 8
- Udbygningsprincipper, etaper og sektioner 10
- Forbindelser, sigtelinjer og nye sammenhænge 12
- Klimatilpasning og bæredygtighed 15
- Parkering 16
- Bygninger, arkitektur og materialer 18

Strandkilen Nord 20

Strandkilen Syd 22

Ny islandsgade og Grønlandsgades nordside 24

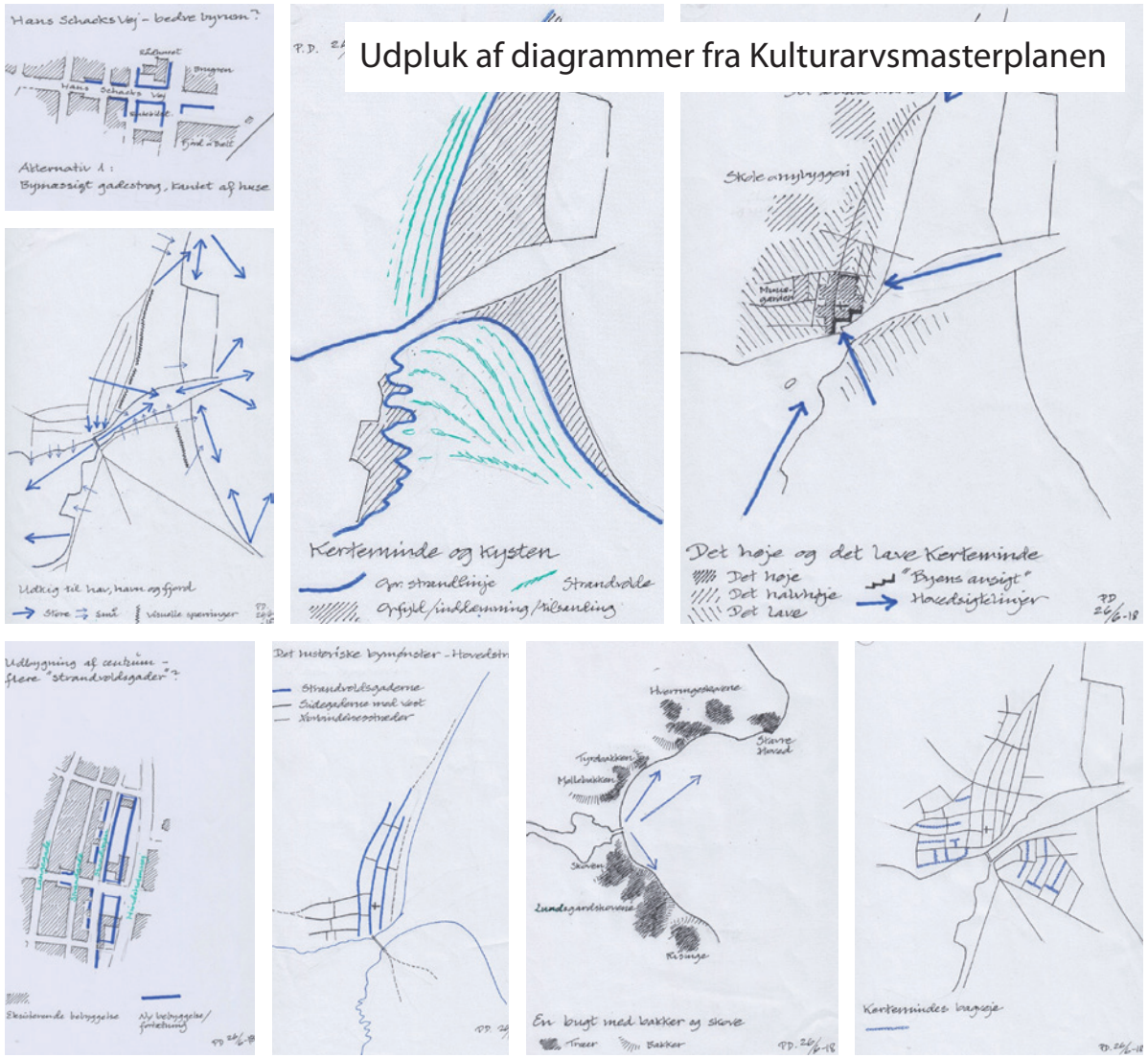
Nordre Havnekaj 26

BÆRENDE PRINCIPPER

Havneplanen tager afsæt i en politisk aftale om udviklingen af Kerteminde Havn fra juni 2018 samt en kulturarvsmasterplan fra august 2018, *Kertemindes maritime DNA*, udarbejdet af Østfyns Museer. Planen bygger i den forlængelse på følgende bærende principper:

- De nye bebyggelser skal respektere byens historiske bebyggelsesmønstre og respektere oplevelsen af Kerteminde i sin helhed fra havet og stranden
- De nye bebyggelsers udformning og dimensionering må ikke svække opfattelsen af det historiske centrum - den høje by på 3-4 etager - som er byens kerne og ansigt udadtil. Derfor skal de nye bebyggelser opføres i 1½ - 2½ etager
- Arkitektonisk skal traditionen med røde vingeteglstens-saddeltage videreføres med mulighed for havnerelaterede sorte tage m.m. på havnearealerne
- Facadeopdelingerne skal udføres i små enheder, der opleves forskellige, men med et fælles præg
- Traditionen med offentligt tilgængelige slipper, stier og bagveje gennem karréerne skal forfølges i de nye bebyggelser
- Planen skal sikre inviterende offentlig tilgængelighed på havnearealerne
- Byggerierne skal respektere hensyn til social, økonomisk og grøn bæredygtighed
- Der skal være bopælspligt i de nye byggerier

* Den politiske aftale samt Kulturarvsmasterplanen kan læses i deres fulde version på Kerteminde Kommunes hjemmeside.



VISION

Fiskergade

Slippe ved Lillestranden

Renæssancehavnen

Visionen er formuleret med afsæt i den politiske aftale, Kulturarvsmasterplanen samt *Borgernes vision for fremtidens havn**. De nye byområder skal:

- indrettes med respekt for og i harmoni med byens kulturarv
- være en integreret del af det eksisterende bymiljø, og supplere og understøtte eksisterende kvaliteter og tilbud
- skabe så god en blanding som muligt mellem boliger og andre anvendelser
- repræsentere en blanding af ejerformer og boligtyper, fx familiebolig, ældre- og ungdomsbolig og bofællesskab, så der opnås en sammensat beboergruppe fra bebyggelse til bebyggelse
- i skala, arkitektur og materialitet matche den gamle købstad og samtidig være nutidig i sit eget arkitektoniske udtryk og formsprog, så der skabes et attraktivt bomiljø
- være til gavn for alle aldersgrupper, hvor bydelenes gårdrum skal indrettes sådan, at de er offentlig tilgængelige og indbyder til det gode byliv, som er til glæde for alle - borgerne, erhvervslivet og besøgende
- forbinde den gamle og nye bydel med pladser, veje, slipper, bagveje, stier og bagstier i et net, som tager udgangspunkt i købstadens og den gamle erhvervshavns oprindelige infrastruktur
- være medvirkende til at skabe bedre forbindelser og nye udkig til vandet

* *Borgernes vision for fremtidens havn* kan læses i sin fulde version på Kerteminde Kommunes hjemmeside.

HAVNEPLANEN KORT FORTALT

HOVEDTRÆK

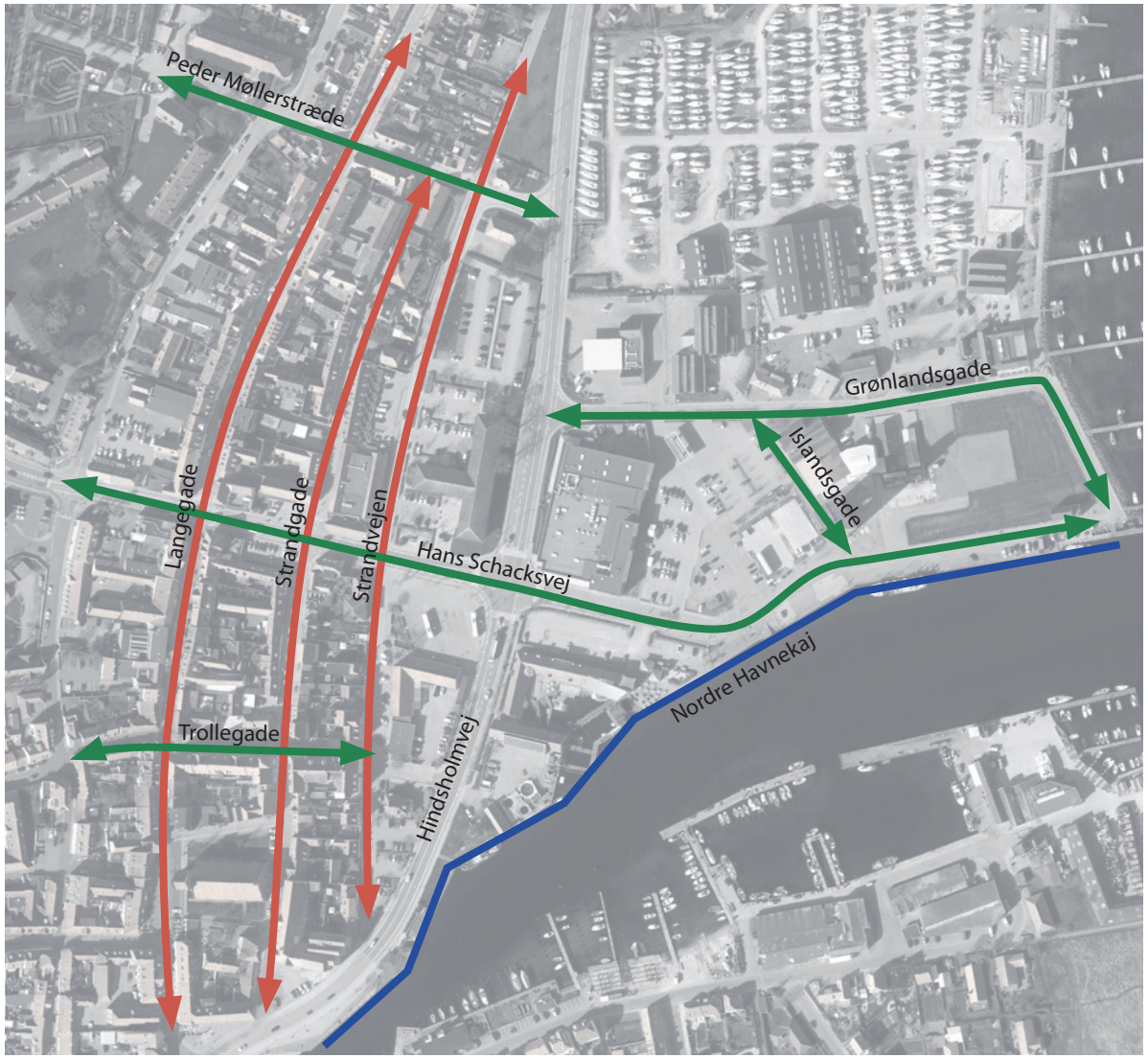
Havneplanens hovedgreb er at bygge videre på linjerne i købstadens oprindelige infrastruktur. Nye byggerier opføres som sammenhængende rand- og karrébebyggelser langs gader og veje i max. 1 ½ - 2 ½ etage og understøtter derved hovedstrukturen i den eksisterende købstad i struktur og form.

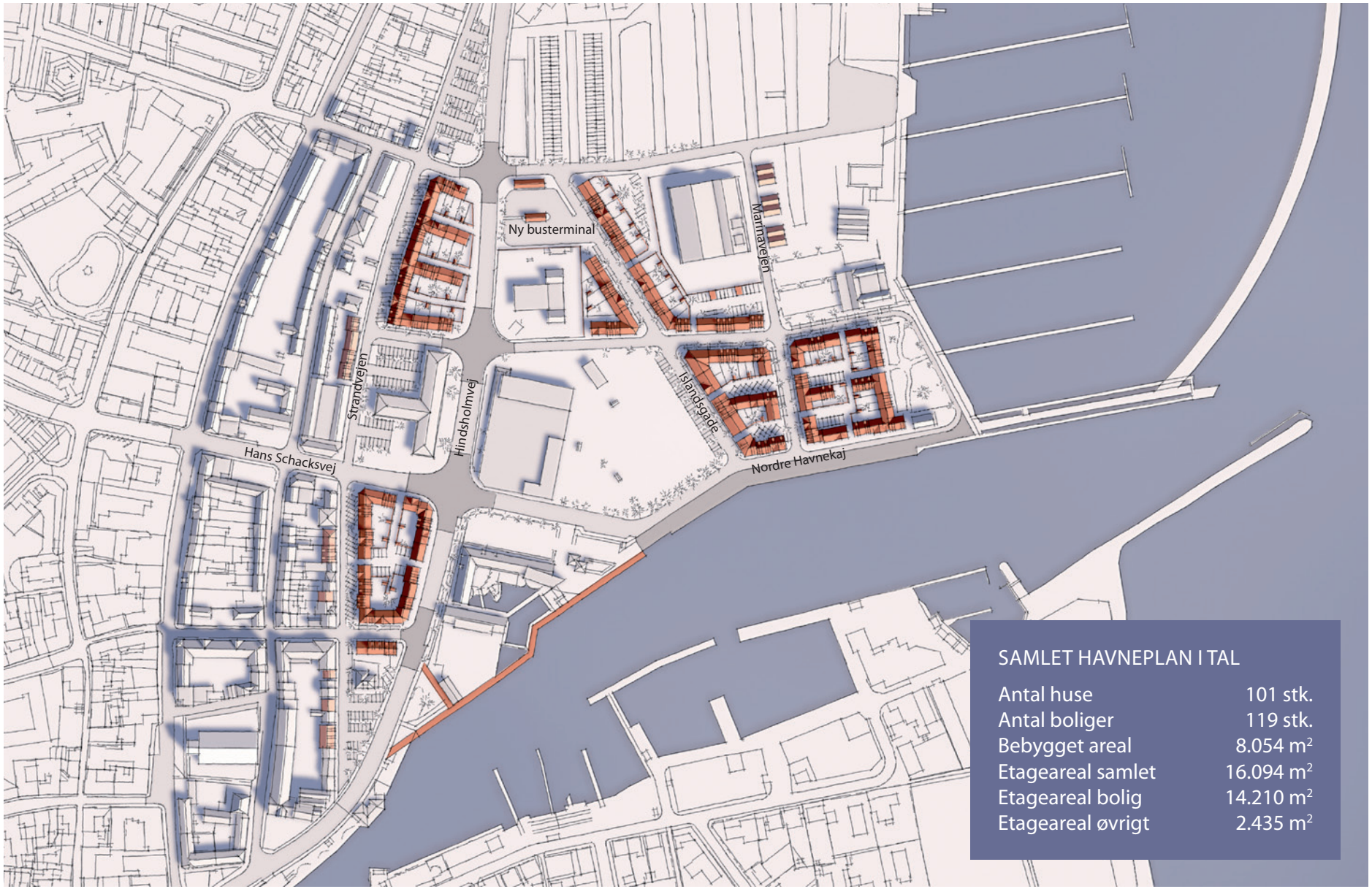
Havneplanen skaber mulighed for at bygge ca. 120 nye boliger. Det er et krav, at husene opføres som sammenhængende enkelthuse med tydelige lodrette facadeskel.

Købstaden trækkes ud til den gamle strandbred og Strandvejen etableres som en ny købstadsgade, hvor der åbnes op for huludfyldning i gadens vestlige side og ny randbebyggelse i den østlige side.

For at frigøre området med den gamle busterminal til byggeri, placeres en ny busterminal på arealet nord for tankstationen nord for Grønlandsgade.

Siloen er det sidste store bygningsværk i den gamle erhvervshavn. Bygningen kan ikke alene udgøre fortællingen om erhvervshavnens historie og foreslås derfor nedrevet. Det vil give mulighed for at skabe en harmonisk bebyggelse langs Nordre Havnekajs langstrakte bolværk i 1 ½ til 2 ½ etage og som en randbebyggelse mod Nordre Havnekaj, Islandsgade og Grønlandsgade.





SAMLET HAVNEPLAN I TAL

Antal huse	101 stk.
Antal boliger	119 stk.
Bebygget areal	8.054 m²
Etageareal samlet	16.094 m²
Etageareal bolig	14.210 m²
Etageareal øvrigt	2.435 m²

UDBYGNINGSPRINCIPPER, ETAPER OG SEKTIONER

Målet med udbygningen er at skabe et bredt udbud af forskellige boliger og ejerformer til forskellige målgrupper blandet med andre anvendelsesformål. Realiseringen kan ske efter 3 hovedprincipper:

- Princip 1: Husene sælges enkeltvis som sokkelgrunde med eller uden et mindre havestykke
- Princip 2: Den enkelte bebyggelse sælges samlet eller i mindre sektioner
- Princip 3: En blanding af princip 1 og princip 2

De 4 nye byområder eller kvarterer er opdelt i mindre sektioner. Størrelsen af den enkelte sektion er de fleste steder af en størrelse, som gør det muligt for lokale teams eller mindre entreprenører at byde på entrepriserne, ligesom det er muligt at sælge sektionens eller bydelens enkelthuse særskilt.

Realiseringen af planens bebyggelser kan påbegyndes og ske mange steder på samme tid. Det er muligt at færdiggøre alle sektioner efter hinanden i en samlet bebyggelse – f.eks. hele Strandkilen Nord.

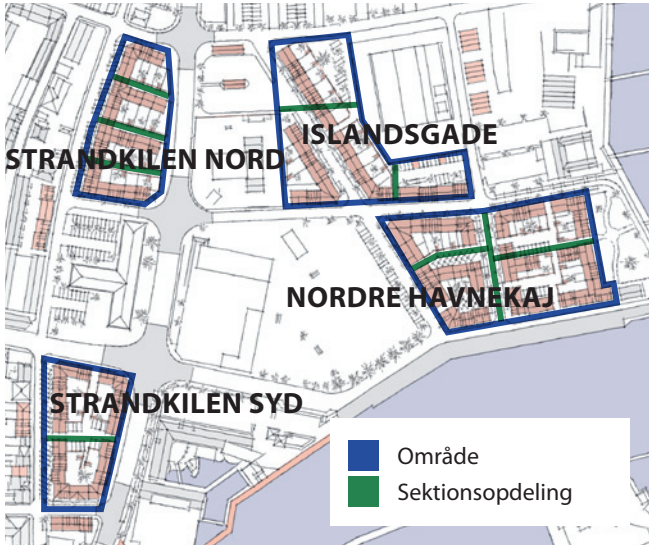
I enkelte kvarterer skal der sine steder ske en modning af arealerne før et byggeri kan igangsættes. Det gælder på Nordre Havnekaj, hvor siloen skal nedrives, og hvor der også findes nogle lejere, som har lejekontrakt, der løber relativt langt ud i fremtiden. Før disse problemstillinger er løst, kan byggeri her ikke påbegyndes.

Byggeri på den nuværende busterminal kan også først ske, når den er flyttet og taget i brug på arealet nord for tankstationen nord for Grønlandsgade.

De her skitserede principper og de definerede realiseringsmuligheder giver en stor robusthed og fleksibilitet og danner samtidig grundlag for et lokalt engagement både på entreprenør- og kundeside.

Hvor lang tid det vil tage at realisere det samlede byggeri vil som det vigtigste bero på markedet og kommunens evne til på forhånd at kunne modne et eller flere af arealerne.

Hvordan det i detaljer skal ske, skal byrådet efterfølgende tage stilling til i forbindelse med udbud af arealer.



Trollegade rettes ud

FORBINDELSER, SIGTELINJER OG NYE SAMMENHÆNGE

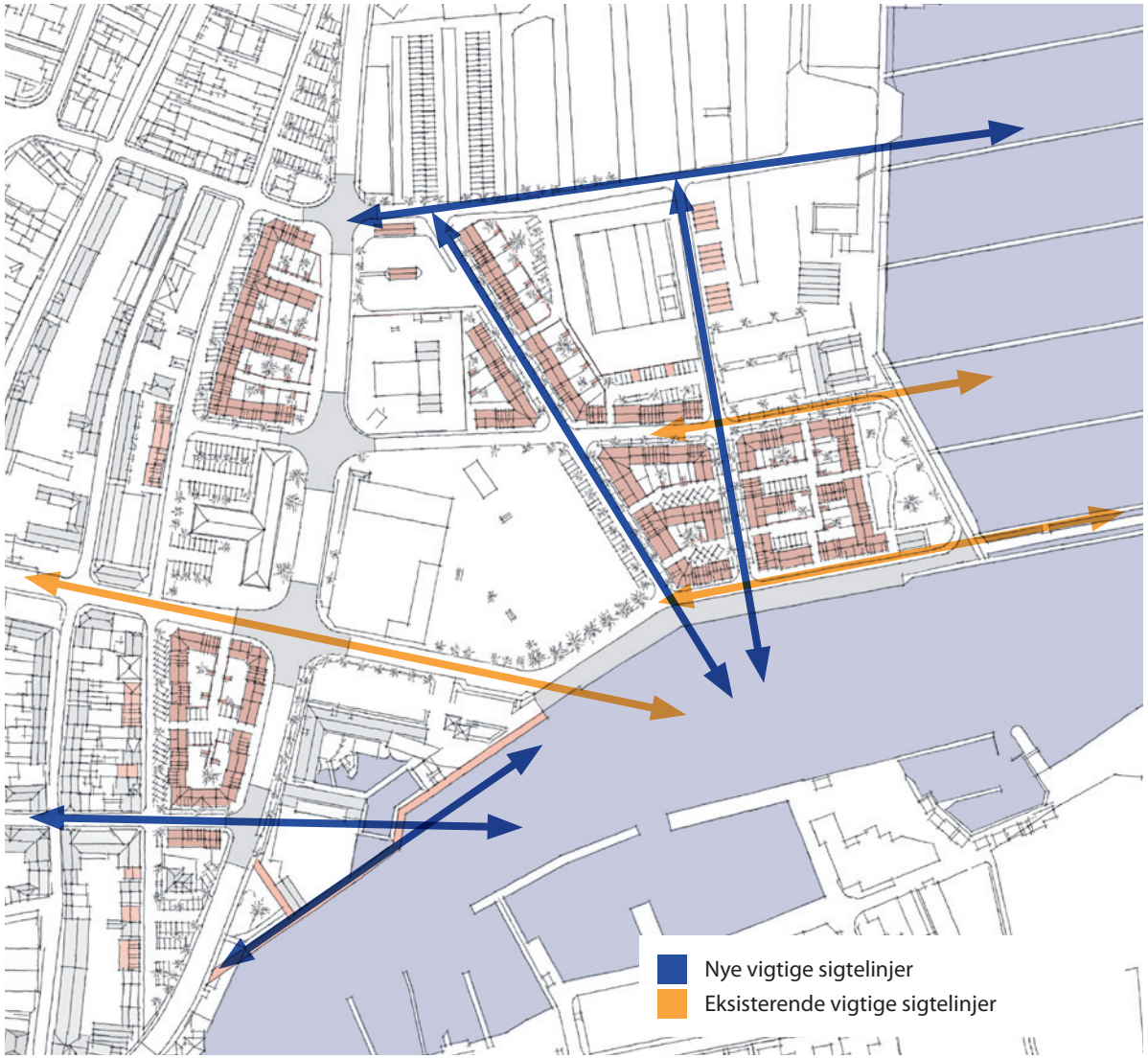
Hindsholmvej tildeles rollen som den trafikåre, der skal sammenbinde købstaden og havnen og udgøre overgangen fra købstad til ny havneby. Hindsholmvej omdannes derfor til en bygade, og der etableres let hævede overgange ved de vigtigste krydsninger og allè beplantninger langs vejen på begge sider.

Lokalt udgør Hans Schaksvej og Nordre Havnekaj den vigtigste akse mellem købstaden og havnen, vandet og marinaen.

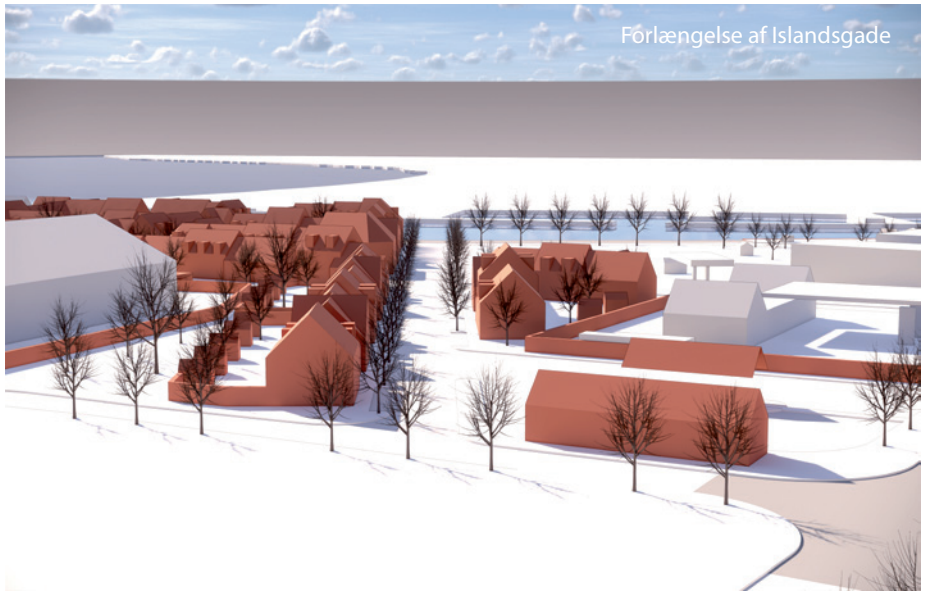
Nye stier, slipper, veje, bagveje og gader skal udformes og udlægges sådan, at de sammenbinder byen og skaber nye forbindelser og sigtelinjer til vandet.

Der skal skabes åbenhed og sammenhæng mellem by og havn. Den eksisterende købstads principper og tradition for bagveje og bagstier skal videreføres og indarbejdes havneplanens nye bebyggelser.

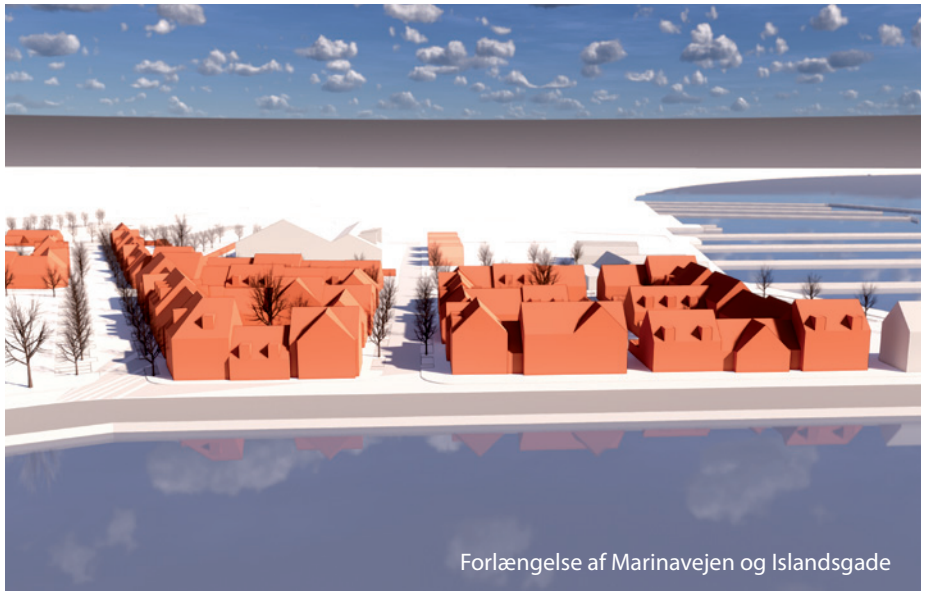
Ved etablering af promenaden ved Fjord og Bælt bliver Nordre Havnekajs betydning som et rekreativt areal opgraderet. Det er vigtigt, at detailplanlægningen af den nye grønne plads tænkes sammen med Nordre Havnekaj, så hele området kan anvendes som et samlet flerfunktionelt område til gavn for bylivet.



Forlængelse af Peder Møllerstræde


Forlængelse af Islandsgade

Forlængelse af Trollegade


Forlængelse af Marinavejen og Islandsgade

Der etableres en ny vej ind i Marinaområdet som en forlængelse af Peder Møllerstræde. En ny vej etableres herfra i samme linje som Islandsgade ned til Grønlandsgade, hvorved der skabes en ny forbindelse og sigtelinje mod havnen.

Ved Trollegade giver planen mulighed for at fjerne det tidligere posthus så et kig mod havnen kan genskabes.

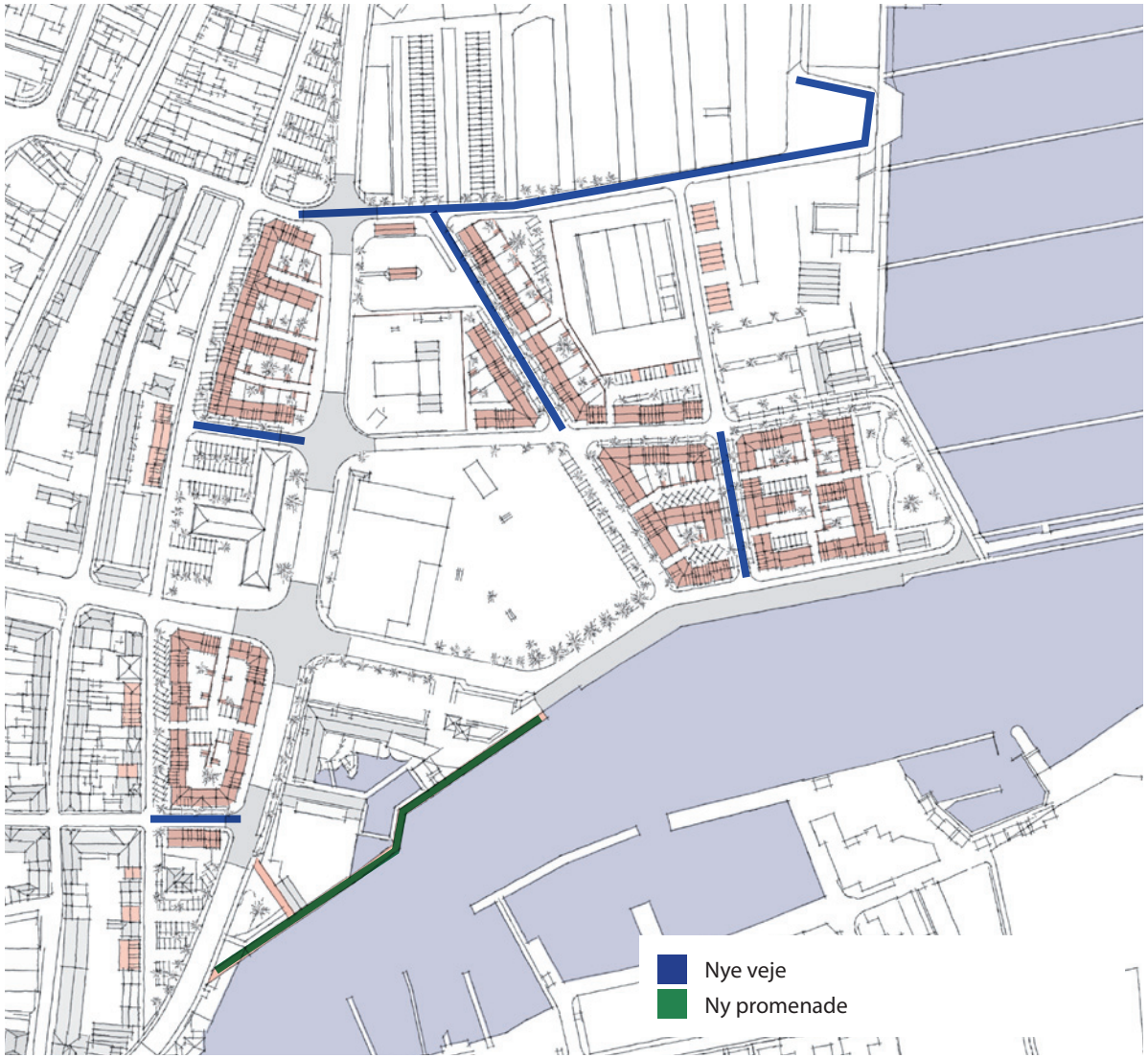
Marinavejen forlænges gennem den nye bebyggelse ved Nordre Havnekaj, og der skabes også her en ny sigtelinje mod havneindløbet fra bådoplagspladsen.

Det bemærkes, at planen skaber mulighed for en ensretning af trafikken på strækningen Grønlandsgade/Nordre Havnekaj øst for den nye Marinavej.

Som en helt ny forbindelse mellem marina og by forlænges Peder Møllerstræde ud mod havneområdet. Det giver en helt ny mulighed for at færdes fra det centrale område i marinaen via rutebilstationen til Langegades nordlige ende og derfra ind i købstadens hjerte.

Som den vigtigste forbindelse mellem købstaden og den nye havneby etableres en helt ny vandpromenade på ydersiden af Fjord & Bælt.

Den nye vandpromenade giver en helt unik mulighed for at bevæge sig ubrudt langs vandet fra Renæssancehavnen ved Langebro ud til den østligste del af Nordre Havnekaj.



KLIMATILPASNING OG BÆREDYGTIGHED

Byggeriet skal opføres med sunde og bæredygtige miljøcertificerede byggematerialer. Der skal indtænkes løsninger til lokal håndtering af overfladevand samtidig med at arealerne også kan anvendes som rekreative og grønne arealer.

Genbrug af byggematerialer skal generelt overvejes i forbindelse med nybyggeri af huse og veje. Knust beton fra den nedrevne silo kan f.eks. genanvendes til nye veje eller nye betonkonstruktioner.

Der er ikke aktuelle planer om at etablere en samlet højvandssikring. Derfor skal nybyggeriet i sig selv, ved de byggerier der er i fare for at blive oversvømmet, sikres mod stormfloder. Det kan bla. ske gennem opførelse af høje sokler og anordninger, som kan forhindre vandet i at trænge gennem døre og ned i kælderskakter m.m. De høje sokler skjules visuelt bag husenes facademateriale og bygningshøjden forøges ikke.

Som en understøttelse af den sociale bæredygtighed skal bebyggelsernes gårdrum være offentligt tilgængelige, undtaget mindre private haver i tilknytning til den enkelte bolig. Her kan bla. benyttes princippet om etablering af bagveje og bagstier samt mindre pladser, som kan medvirke til transparens, åbenhed og interaktion mellem beboere indbyrdes og besøgende.

PARKERING

Jf. vedtægt for Kerteminde Kommunes parkeringsfond af 2010 skal p-behovet for boliger og andre formål udover offentlige formål dækkes af ejerne. Ved byboliger, som i Havneplanen, skal der etableres 1 p – plads pr. bolig.

Samlet fjernes der i forhold til den nuværende situation i alt 186 offentlige p-pladser fra Strandkilen og fra Nordre Havnekaj.

Havneplanen for det samlede område tilfører 357 nye p–pladser, heraf 69 i de nye bebyggelsers gårdarealer. De 42 nye p-pladser nord for Peder Møllerstræde og de 100 nye p-pladser ved Johannes Larsen Museet udgør en del af de 357 nytilførte p-pladser.

Som en konsekvens af havneplanens byggerier skal 155 p-pladser dække boligernes og øvrige funktioners behov. I fremtiden vil der således være 16 p-pladser flere end i dag.

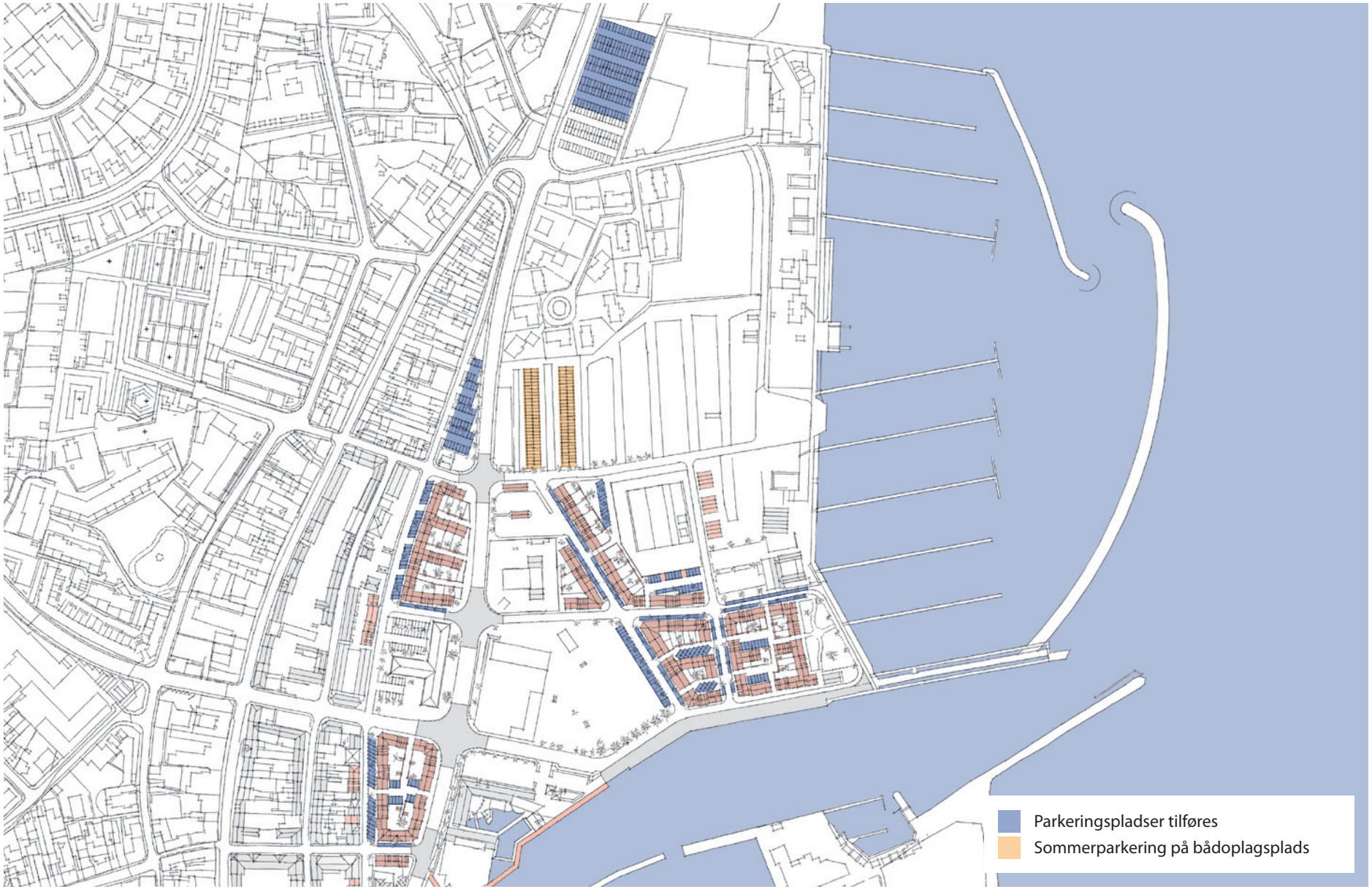
Herudover etableres der 120 sommerparkeringspladser på bådoplagspladsen.

Det kan overvejes, at der på sigt etableres et parkeringshenvisningssystem. Ved særlige events som tiltrækker mange fra oplandet, må der som hidindtil ved den slags lejligheder etableres midlertidige løsninger.

PARKERINGSPLADSER

DELOMRÅDE	FJERNES	TILFØRES	NYT BEHOV	BALANCE
Nordre Havnekaj	-60	69	-47	
Islandsgade Nord	0	26	-16	
Islandsgade (ved Brugsen)	0	22	0	
Grønlandsgade	0	27	-26	
Strandkilen Nord	-105	30	-25	
Strandkilen Syd	-21	38	-31	
Nord for Peder Møllerstræde	0	42	0	
Ved Johannes Larsen Museet	0	100	0	
Øvrige offentlige og private funktioner	0	0	-10	
I alt	**-186**	**354**	**-155**	**13**

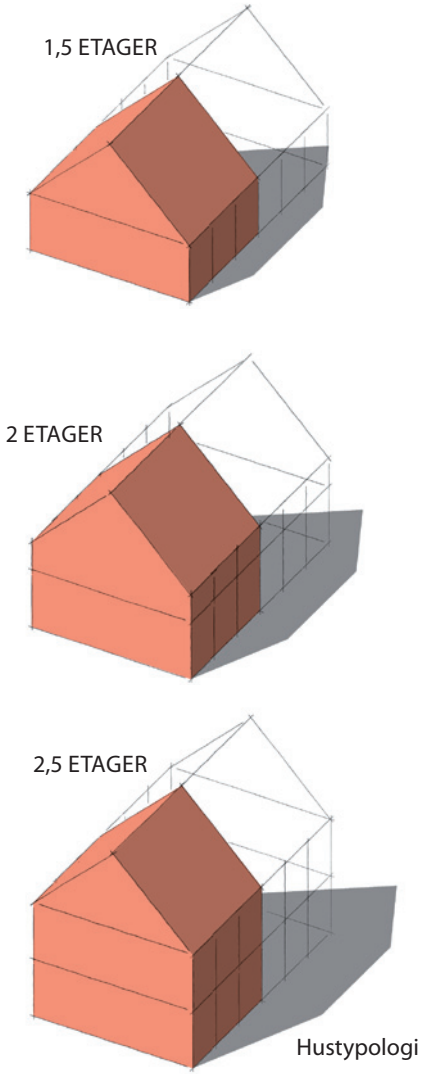
Kantstensparkering og parkering ved bagveje


Parkeringspladser tilføres
Sommerparkering på bådoplagsplads

BYGNINGER, ARKITEKTUR OG MATERIALER

Følgende bestemmelser er generelt gældende for de nye bebyggelser, bygninger, arkitektur og materialer:

- Nye bebyggelser skal overvejende opføres som sluttet randbebyggelse, og de enkelte kvarterer skal i materialer, form og arkitektur have sit eget genkendelige særpræg
- Nye byhuse skal have et moderne autentisk udtryk, som udspringer af det traditionelle byhus
- Det er vigtigt, at de nye huse og bebyggelser gennem nyfortolkning af bygningsdetaljer som f.eks. kviste, frontespitz, døre og vinduer signalerer et nutidigt formsprog afpasset efter stedet
- Karréernes gårdarealer skal i størrelse og typologi matche gårdarealerne i de indre dele af købstaden og udføres i et nutidigt men genkendeligt formsprog
- De nye huse og bebyggelser opføres i 1½ - 2½ etage og som hovedregel med 3 - 6 fags facadelængde
- Tage skal udføres med røde tegl og tagformen skal overvejende udføres som saddeltage med en hældning på ca. 45 grader og eventuelt med udadgående svaj
- Facader skal udføres i blankmur, som pudsede facader eller i træ med differentieret farvesætning fra hus til hus, som hovedregel i en vel afstemt farveskala af dæmpede jordfarver (gule, røde og grålige toner).
- Materialer og overflader på mindre bygningsdele kan udføres i andre materialer eksempelvis zink, aluminium, stål eller kobber
- Bag- og sidehuse samt skure skal opføres som enetages bygninger med reference i købstadens eksisterende baghuse, gerne udført helt eller delvist i træ
- Det enkelte kvarters helhedspræg skal overvejende understreges ved anvendelse af ensartede niveauer for fodrem og tagrem
- Rygningshøjder på de enkelte bygninger kan fastlægges med mindre spring ligesom små forskydninger af facaderne, forskellige kvistudformninger, døre og dørportaler og vinduer kan medvirke til at give et varieret indtryk af den enkelte bebyggelse



Hustypologi

Islandsgade krydser Grønlandsgade

STRANDKILEN NORD

BYGNINGER, ARKITEKTUR OG MATERIALER

Bebyggelsen skal afspejle købstadens struktur i skala og rytme i en moderne fortolkning af arkitekturen.

Bebyggelsen opføres som sluttet randbebyggelse ud mod Strandvejen, så man på den måde får skabt en købstadsgade som kan opleves som en ny og spændende gade.

Husene skal opføres som sammenhængende byhuse og i en overvejende karréstruktur med en vertikal opdeling af facaderne fra hus til hus, f.eks. gennem forskellig farvesætning eller små forskydninger af facaden.

Tage skal udføres med rød tegl og facader som vandskurede og malede i varme farver. Kviste, vinduer og døre skal have reference i købstadens ældre bebyggelser men udføres i en moderne fortolkning.

Der henvises i øvrigt til de generelle bestemmelser om bygninger, arkitektur og materialer. Skorstene kan etableres, hvis de har en naturlig funktion f.eks. til ventilation eller som ildsted.

GÅRDRUM

Bebyggelsen skal gennemskæres af passager og stier, som skaber forbindelse mellem købstad ud mod havnen, i princippet som bagveje. Gårdrummene skal opdeles i mindre grønne rum tilhørende de enkelte boliger.

Mod Hindsholmvej skal der som afslutning af bebyggelsen opføres en mur med mulighed for passage i hver af de 3 sektioner.

BYGNINGERNES ANVENDELSE

Bebyggelsen skal anvendes til boligformål – familieboliger, senior bofællesskab samt ejer- og lejeboliger.

BEBYGGELSENS OMFANG

Samlet set kan bebyggelsen maksimalt rumme ca. 3000 etagemeter fortrinsvis til boligformål, hvilket svarer til ca. 25 relativt rummelige boliger. Bebyggelsen skal opføres i en vekslende rytme i 1 ½ - 2 ½ etager.

PARKERING

Der skal anlægges 25 private parkeringspladser. Parkeringspladser til bebyggelsen skal etableres som skrå- eller kantstensparkering og ikke i gårdrummet.

STRANDKILEN NORD I TAL

Antal huse	22 stk.
Antal boliger	25 stk.
Bebygget areal	1.583 m^2
Etageareal samlet	3.050 m^2

Gårdrum ved Strandkilen Nord

STRANDKILEN SYD

BYGNINGER, ARKITEKTUR OG MATERIALER

Bebyggelsen skal afspejle købstadens struktur i skala og rytme i en moderne fortolkning af arkitekturen.

Husene skal opføres som sammenhængende byhuse og i en karréstruktur som sluttet randbebyggelse med en vertikal opdeling af de enkelte huses facader, f.eks. gennem brug af forskellige teglsten og eller små forskydninger af facaderne fra hus til hus.

Tage skal udføres med rød tegl og mure som blank mur i god kvalitet eller puds og i hele spektret af jordfarver.

Kviste, vinduer og døre skal have reference i købstadens ældre bebyggelser men udføres i en moderne fortolkning. Der henvises i øvrigt til de generelle bestemmelser om bygninger, arkitektur og materialer.

Skorstene kan etableres hvis de har en naturlig funktion f.eks. til ventilation eller som ildsted.

GÅRDRUM

Bebyggelsen skal gennemskæres af offentlige passager og gårdrummet skal anlægges som tre eller fire samlede grønne byrum.

BYGNINGERNES ANVENDELSE

Bebyggelsen skal overvejende anvendes til boligformål – som familieboliger, som senior bofællesskab eller seniorboliger og kan opføres som ejerboliger og/eller lejeboliger.

Der kan i mindre omfang langs Strandvejen i stueetagen indlejres ikke miljøbelastende erhverv, offentlig og privat service såsom café og restaurant.

BEBYGGELSENS OMFANG

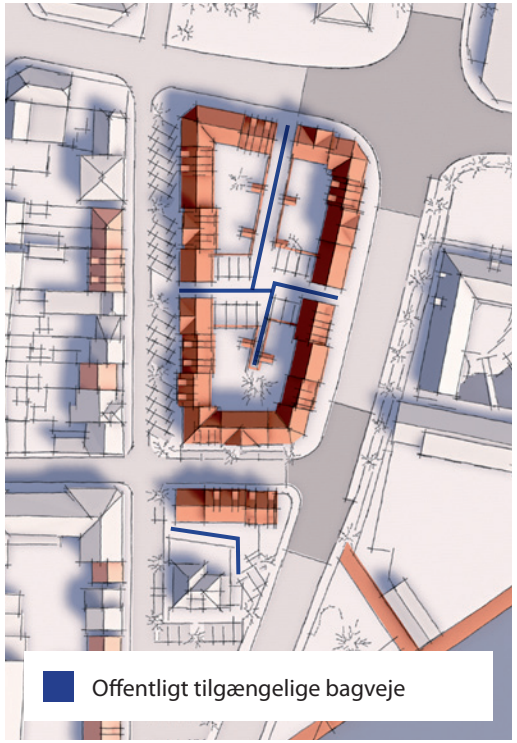
Samlet set kan bebyggelsen maksimalt rumme ca. ca. 3400 etagemeter, heraf ca. 2860 etagemeter til boligformål hvilket svarer til ca. 30 boliger. Godt 500 etagemeter kan bruges til andre byformål - herunder bibliotek og turistbureau. Bebyggelsen skal opføres i en vekslende rytme i 1 ½ - 2 ½ etager.

PARKERING

Der skal anlægges 30 private parkeringspladser. Parkeringspladser til bebyggelsen skal etableres som skrå- eller kantstensparkering og eller som parkering i en del af gårdrummet.

STRANDKILEN SYD I TAL

Antal huse	20 stk.
Antal boliger	31 stk.
Bebygget areal	1.525 m²
Etageareal samlet	3.600 m²
Etageareal bolig	3.000 m²
Etageareal øvrigt	600 m²



Kig langs Strandvejen

NY ISLANDSGADE OG GRØNLANDSGADES NORDSIDE

BYGNINGER, ARKITEKTUR OG MATERIALER

Bebyggelsen skal afspejle købstadens struktur i skala og rytme i en moderne fortolkning af arkitekturen.

Bebyggelsen skal opføres som traditionelle byhuse og som sluttet randbebyggelse langs den nye vej og langs den nordlige del af Grønlandsgade. Husene skal udføres med en vertikal opdeling af de enkelte huses facader, fx gennem brug af forskellige teglsten og eller små forskydninger af facaderne fra hus til hus.

Husene skal etableres med høj sokkel, og husene, gårdarealerne og vejen skal generelt sikres mod højvande og stormflod.

Facader kan udføres i træ, som blank mur og/eller som pudsede malet i varme farver indenfor jordfarveskalaen.

Tage skal opføres som saddeltage og kan beklædes med sort (listet) pap og/eller rød tegl.

Skorstene kan etableres hvis de har en naturlig funktion f.eks. til ventilation eller som ildsted.

GÅRDRUM

Bebyggelsens bagarealer anlægges som private grønne rum og haver tilhørende den enkelte bolig.

BYGNINGERNES ANVENDELSE

Bygningerne kan anvendes til boligformål, til byferieboliger eller et mindre byferiehotel.

BEBYGGELSENS OMFANG

Der kan samlet opføres ca. 3250 etagemeter, heraf ca. 2250 etagemeter til boligformål svarende til ca. 15 større boliger.

Resten, ca. 1000 etm., kan anvendes til andre formål. Det svarer til ca. 10 byferieboliger eller et mindre byferiehotel med ca. 50 værelser på nordsiden af Grønlandsgade. Husene skal opføres i 1 ½ - 2 ½ etager.

PARKERING

Der skal anlægges 16 parkeringspladser som kantstensparkering til bebyggelsens boliger. Parkeringspladser til byferieformål skal etableres på egen grund.

STRANDKILEN SYD I TAL	
Antal huse	22 stk.
Antal boliger	16 stk.
Bebygget areal	1.750 m²
Etageareal samlet	3.250 m²
Etageareal bolig	2.250 m²
Etageareal øvrigt	1.000 m²

Islandsgade forlænges

NORDRE HAVNEKAJ

BEBYGGELSENS HOVEDSTRUKTUR

Bebyggelsesstrukturen er baseret på en klassisk karrémodel som er orienteret efter erhvervshavnens øst/vestlige og nord/sydlige aftryk af infrastrukturen. Bebyggelsen danner således væg og indramning af gade- og pladsrum og giver området en intim karakter.

Bebyggelsen åbner sig desuden mod alle retninger og forsætter Marinavejen i en ny naturlig sigtelinje mod havneindløbet.

BYGNINGER, ARKITEKTUR OG MATERIALER

Husene skal variere i facade- og kiphøjde, i antal fag og må ikke gentages, og der skal være en klar fagopdeling i facaderne.

Facader skal opføres som pudsede og males i den sort/hvide jordfarveskala. Mindre partier i facaderne kan udføres med andre materialer, herunder træ og metal. Partierne kan være indramninger af døre og vinduer og/eller udføres som karnapper.

Tage må ikke være med ensidigt fald og skal beklædes med røde tegl. Tage kan tilbagetrækkes for etablering af tagterrasser i dele af facadens længde.

Kviste, vinduer og døre skal have reference i købstadens ældre bebyggelser men udføres i en moderne fortolkning. Der henvises i øvrigt til de generelle be-

Nordre Havnekaj set fra Isværket

stemmelser om bygninger, arkitektur og materialer.

Skorstene kan etableres hvis de har en naturlig funktion f.eks. til ventilation eller som ildsted.

Husene skal etableres med høj sokkel, og husene, gårdarealerne og vejen skal generelt sikres mod højvande og stormflod. Der skal indtænkes effektiv højvandssikring i forhold til gader og passager ind i karréen.

GÅRDRUM OG STØRRE PLADSER

Princippet med offentligt tilgængelige bagveje, passager og mindre, private havelodder skal forfølges. Der kan indrettes mindre parkeringslommer i det indre gårdareal.

Promenaden mod Nordre Havnekaj og pladsen mod øst skal bearbejdes, så de indbyder til ophold, events mv., og så den udligner terrænforskellen mellem "husenes og havnekajens og pladsens gulve". Pladserne skal udformes som multianvendelige og aktive pladser.

BYGNINGERNES ANVENDELSE

Bebyggelsen skal overvejende anvendes til boligformål. Der kan opføres både ejer- og lejeboliger og forskellige typer af boliger, som retter sig mod forskellige brugergrupper.

Det er vigtigt at stueetagerne ud mod Nordre Havnekaj anvendes til udadvendte funktioner såsom restaurant, café og maritime butikker.

BEBYGGELSENS OMFANG

Samlet set kan bebyggelsen maksimalt rumme ca. ca. 6500 etm., heraf ca. 5900 etm, til boligformål hvilket svarer til ca. 47 boliger. Små 900 etm. kan bruges til andre byformål - herunder bibliotek og turistbureau. Bebyggelsen skal opføres i en vekslende rytme i 1 ½ - 2 ½ etager.

PARKERING

Der skal anlægges 47 parkeringspladser til bebyggelsens boliger. Parkeringspladser til bebyggelsen skal etableres som skrå- eller kantstensparkering og som parkering i en del af gårdrummet.

NORDRE HAVNEKAJ I TAL

Antal huse	37 stk.
Antal boliger	47 stk.
Bebygget areal	3.212 m^2
Etageareal samlet	6.490 m^2
Etageareal bolig	5.590 m^2
Etageareal øvrigt	900 m^2

Grønlandsgade set langs marinaens promenade

Nordre Havnekaj set fra en bådebro ved Dosseringen

Grønlandsgade set fra en bådebro i marinaen