

SIKRING AF VÆRFTETS MULIGHEDER FOR UDVIKLING ER EN primær interesse

Den arbejdende havn er en vigtig del af Assens identitet og selvforståelse. Så omdannelsen skal ske med omtanke for eksisterende havneaktiviteter med færgeløje, Nordre havnemole, DLG og Assens Skibsværft. Skibsværftets interesse varetages blandt andet ved at fastlægge ramme for de fremtidige byggerier af boliger og hotel nord for Willemoesgade.

Konkret udlægges byggefelter samt et eller flere "transformationsområder" og , der stilles krav til støjisolering af boliger, så det sikres, at støjhensyn i forhold til

boliger og hotellet ikke påvirker værftets drifts- og udviklingsmuligheder og havnens aktiviteter på Nordre Havnemole.

DEN FORMELLE PLANLÆGNING

Med baggrund i en forventet revision af værftets miljøgodkendelse antages det, at arealerne nord for Willemoesgade kan være støjpåvirkede.

Der udlægges derfor et støjkonsekvensområde omkring værftet, som kan forebygge, at der omkring værftet etableres

støjfølsom anvendelser, der kan medføre begrænsninger af værftets virksomhed.

For at kunne opføre boliger ved Willemoesgade og ved Nordre Havnevej udlægges desuden et såkaldt "transformationsområde", hvor boligerne må acceptere højere virksomhedsstøj. Og de relevante kommuneplanramme revideres blandt andet med hensyn til bebyggelsesforhold og krav til støjisolering af facader.

Der vil altså ikke blive mulighed for at opføre boliger, som vil blive påvirket af uacceptabel støj fra skibsværft, DLG eller havnen.

HAVVANDET STIGER

I fremtiden vil der derfor være øget risiko for oversvømmelse af arealerne omkring havnen.

De nye byggerier i området skal derfor have en sokkelhøjde på 2,5 meter over havniveau. Der etableres desuden løbende nye anlæg, så havnearealerne og områdets bygninger kan sikres mod stormflod.



Boligmarkedet

Havnevarteret lægger med sin skala og beliggenhed op til at bygge højere og større bygninger end den øvrige bys købstadsskala.

Boliger på parkeringspladsen nord for Willemoesgade har et stort potentialer, som kan tiltrække investorer til byen.

Kommunen investerer derfor i en plads på Willemoesgade, som kan medvirke til at kickstarte udviklingen.

De historisk lave renter og en betydelig opsparing medfører, at kravet til startforrentning af en ejendomsinvestering vil være faldende.¹

I forhold til investeringsklimaet vurderer kommunen derfor, at det vil være attraktivt at investere i boliger på havnen i Assens.

ETAGEBOLIGER TIL SENIORER

Det forventes, at beliggenheden ved havnen tæt på Lillebælt og, boligernes forventede prisleje hovedsageligt vil appellere til seniorer, som ønsker at blive i Assens og sælge deres parcelhus

eller, andre seniorer med en tilknytning til byen som ønsker, at bo kystnært.²

Forventningen om, at boliger på havnen vil være efterspurgt af seniorer understøttes af erfaringer fra omdannelsen af den tidligere Borgerskole.

I de tidligere skolebygninger er der indrettet 37 attraktive lejligheder, hvoraf mange har udsigt ud over Lillebælt. Gennemsnitsalderen af beboerne er i efteråret 2019 opgjort til 76 år.

Kvaliteten af boligbyggeriet ved Willemoesgade skal i arkitektur og materialer være et "fyrtårn", der viser retningen for de kommende byggerier på havnen.³

Af hensyn til realiserbarheden skal planlægningen dog også give ejendomsudviklere muligheder, som er tilpasset markedet. Kravene til byggeriet skal altså give et vist spillerum for byggeriets udformning og samtidigt være ambitiøse med hensyn til, hvad byggeriet kan give tilbage til byen, inden for de rammer, som projektets rentabilitet giver.

2 Kilde: Markedsnotat, Assens 2019, Colliers International 2019

3 Kilde: Markedsnotat, Assens 2019, Colliers International 2019

1 Markedsupdate Puls 3. kvartal 2019, Colliers International

Trafik og Parkering

OMLÆGNING AF SØNDER RINGVEJ VED HAVNEPLADSEN

For at styrke forbindelse mellem by og havn og for at undgå tung trafik på havnepladsen føres Sønder Ringvej sydvest om det tidligere rådhus.

Langs havnekanten og den nye havneplads anlægges Sønder Ringvej med hastighedsbegrænsende foranstaltninger.

Opmarchpladsen til Baagø-færgen flyttes, og der anlægges nye parkeringspladser syd for det tidligere rådhus.

Ved Nordre Havnevej og Kærums Å

PLANER
FOR NÆSTE
DE

30
ÅR



Over tid omdannes den nordlige del af havnen mellem Nordre Havnevej og Ved Stranden til et attraktivt byområde med boliger, hotel og andre funktioner, som kan bidrage til havnemiljø og byliv.

Udviklingen påbegyndes med et byggefelt til hotel og eventuelt boliger mellem Ved Stranden og Havnegade.

Den øgede hotelkapacitet kan suppleres mulighederne for overnatning central i byen med nye tilbud eksempelvis i form af hotellejligheder¹.

DETAILHANDEL M.M. SYD FOR WILLEMOESGADE

Mellem Søndre Havnevej og Søndre Ringvej syd for det tidligere rådhus og rutebilstationen henligger et større areal ubenyttet. Med omlægningen af Søndre Ringvej er det relevant at tage stilling til, hvordan området i øvrigt skal udnyttes.

Med Kærums Å og den lille skov kunne området byde ind til at etablere en sti og muligheder for ophold. Men der er også plads til at bygge et par butikker. Samtidigt overvejer værftet, om de vil opføre nye haller ved Søndre Havnevej.

Med indretningen af pladsen på Willemoesgade og bibliotek i det tidligere rådhus kan området ned til Kærums Å derfor blive en del af en aktiv bymidte.

Der er altså flere interesser, som kommunen søger at få til at spille sammen i den videre planlægning af området.

¹ Serviced apartments til kortere eller længere ophold fx til ferieophold eller indkvartering af medarbejdere. Til lejlighederne kan der tilkøbes ekstra ydelser som mad, rengøring, tøjvask etc.

Kulturhistoriske og Arkitektonisk værdier

Kulturarven er en del af købstaden identitet, som kan fremme en fastholdelse og tiltrækning af borgere, virksomheder og turister.

Så områdets kulturhistoriske og arkitektoniske værdier skal bevares. Værdierne omfatter blandt andet den tidligere stationsbygning, Søndre Ringvej 4, og toldkammerbygning, Nordre Havnevej 19, som begge er fredet.

Værdi af fredsskovsareal

Der er et mindre skovareal nord for åen. Træerne har en visuel og rekreativ værdi sammen med åen. Men måske må træerne vige for fremtidige projekter.

Påvirkning af Kærum Å

Det skal vurderes, hvilke hensyn der skal tages, så åens plante- og dyreliv trives.

Jordforurening

De tidligere banearealer kan være forurenede, så det skal vurderes, hvilke hensyn der skal tages, når der planlægges for byggeri eller nye aktiviteter på arealerne.

Levevilkår

Der planlægges for boliger og hotel i områder, som kan være påvirket af støj, støv eller lugt. Omfanget og forebyggelse af eventuelle miljøproblemer skal derfor vurderes.

Rekreative interesser

Den grønne korridor langs Kærum Å kan fortsættes fra Skovanlægget, og arealerne ved åen kan have en rekreativ værdi til ophold. Der kunne desuden etableres en stiforbindelse over åen til Asnæs.

Trafik

Trafikken mellem Nordre Havnevej og Søndre Ringvej via Willemoesgade forudsættes reduceret. Det kan fredeliggøre Willemoesgade og forbedre trafiksikkerheden ved Strandmølleskolen.

Trafik- og Virksomhedsstøj

Behovet for afskærmning af de nye boliger og hotel ved Willemoesgade og Nordre Havnegade vil blive vurderet.

Skyggekast ved Willemoesgade

Det skal undersøges, i hvilket omfang de eksisterende boliger mellem Strandporten og Nordre Havnevej kan blive påvirket af skygge fra et nyt etageboligbyggeri ved Willemoesgade

Erhvervsliv

Der planlægges for miljøfølsom anvendelse ved værft og havn. Det skal derfor sikres, at værftets drift og udviklingsmuligheder ikke begrænses. Ligeledes skal det sikres, at DLG ikke bliver pålagt øgede miljøkrav som følge af planlægningen for hotel og boliger mellem Ved Stranden og Havnegade.

MILJØVURDERING AF DEN KOMMENDE PLANLÆGNING

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene til nye kommuneplanrammer, støjkonsekvens- og transformationsområder vil det blive afgrænset, hvilke miljøforhold, som bliver vurderet i henhold til Lov om Miljøvurdering af Planer og Programmer og af Konkrete Projekter.

