

Lokalplanområdet og omgivelser

Lokalplanområdets afgrænsning

Mod nord afgrænses området mod boligerne langs Nordre Havnevejs øst-vestlige forløb. Mod vest følger lokalplanområdet afgrænsningen af Kogehusmolen, mod syd afgrænsningen af den kommende vejforlægning af Søndre Ringvej samt af arealerne omkring stationsbygningen. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af arealerne omkring matrikel 526b og 526i, begge Assens Bygrunde og krydset mellem Søndre Ringvej og Willemoesgade.

Området foran Toldboden og arealerne ved opmarchbåsene til Bågeførgen er medtaget i lokalplanområdet, da der gives mulighed for at ændre i opmarchbåsenes placering, ligesom der skal være mulighed for at anlægge et busstoppested i dette område.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i grænsezonen mellem den gamle købstad og havnen. Mod øst ligger købstaden

med Willemoesgade, der går over i Østergade og den gamle bykerne. Mod sydøst ligger en restaurant og liberalt erhverv i en bygning tilbygget det gamle posthus sydøst for området. Længere mod sydøst ligger den gamle banegård. Både posthus og banegård er tømt for sine oprindelige funktioner, men bygningerne er bevarelsesværdige og skal derfor bevares.

Mod sydvest ligger Assens Skibsværft, og dets aktiviteter har i mange år været med at sætte sit præg på havneområdet, både i flydedokke, men også ved kajkanter ud mod havnebassinet i øvrigt. Vest for lokalplanområdet løber Nordre/Søndre Havnevej og danner afgrænsning mod havnebassinet, kogehusmolen og færgelejet for Bågeførgen.

Mod syd ligger to haller til Assens Skibsværft samt parkeringsareal og ved den gamle banegård er der i dag busholdeplads. Haller, parkeringsareal og busholdeplads nedlægges/flyttes og der kommer til at ske en omdannelse af området med nyt tracé for Søndre Ringvej, der forlægges.



Lokalplanens område.

Lokalplanens indhold

Områdets anvendelse

Lokalplanen udlægger hele området til centerområde med offentlige funktioner, herunder fx multitek med bibliotek, café, kulturelle arrangementer og anvendelser, ungdomshus, administration og mødecenter. Her ud over kontorerhverv, liberale erhverv, serviceerhverv og kunsthåndværkere og lignende erhverv.

Her ud over udlægges den nye havneplads til byrumsfunktioner bredt, herunder udendørs aktiviteter i forbindelse med anvendelserne i den gamle rådhusbygning, udeservering, boder og kulturelle aktiviteter og arrangementer. Lokalplanområdets nordvestlige hjørne udlægges til plads foran Toldboden.

Der kan etableres et busstoppested et sted på strækningen mellem havnepladsen og pladsen ud for Toldboden. Parkeringspladser udlægges syd og øst for multiteket og mod nord. De forskellige anvendelser ses på kortbilag 3.

Vej- og stiforhold

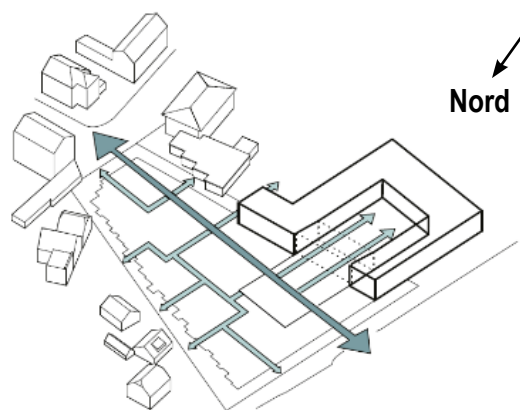
Den del af Willemoesgade, der går hen over den fremtidige plads forbi det kommende multitek, lukkes for biltrafik, og der sker ved Lokalplan 1.2-15 en omlægning af trafikken ved at koble Søndre Ringvej på Søndre Havnevej syd om det gamle rådhus. Herved nedlægges også Bådebyggervej.

Den eksisterende nordlige række parkeringspladser langs Nordre Havnevejs øst-vestlige forløb bibeholdes, men ændres til parkering vinkelret på fortovet. Den sydlige række nedlægges for at blive inddraget i den nye havneplads. Opmarchbåsene til Bågefærgen bibeholdes, indtil en ny placering eventuelt findes i forbindelse med omdannelsen af de øvrige nordlige havnenære arealer, herunder en indretning af arealerne på molerne.

Arealerne syd og øst for multiteket udlægges til parkeringspladser til brug for besøgende og ansatte i bygningen. Syd for multiteket løber i dag Bådebyggervej. Den nedlægges som tidligere nævnt og indrettes til parkeringsareal. Øst for multiteket er der også i dag parkeringspladser. Parkeringspladsen vil kunne omlægges, men kan også fungere som den er i dag. Blot bliver der ikke udkørsel mod nord, da havnepladsen lukkes for biltrafik.

Det fulde bevægemønster hen over den kommende havneplads er endnu ikke kendt. Det fastlægges ved projekteringen af pladsen. Det er dog fastsat i lokalplanen, at der skal være en gennemgående akse fra retningen Østergade, hen over pladsen og ud mod Køgehusmolen med statuen af Willemoes.

Dette er et princip, som havnepladsen skal indrettes efter, og der vil skulle sikres øvrige stiforbindelser hen over pladsen, som kobler omgivelserne op på pladsen. Skitsen nedenfor viser princippet for en fremtidig indretning med den gennemgående hovedakse. De øvrige stier er alene for at illustrere, at sekundære ganglinjer også skal placeres.



Principskitse for den gennemgående hovedakse. På illustrationen er den gamle rådhusbygning vist uden nordfacade indtil atriumgården. Nordfacaden fjernes ikke. Illustrationen viser blot princippet for den ønskede sammenhæng mellem atriumgård og havneplads.

Omfang og placering af bebyggelse

Det er ikke formålet med lokalplanen at muliggøre ny bebyggelse ud over et megamøbel på forpladsen foran multiteket samt en mindre bygning til læ, såfremt busstoppestedet placeres ved Toldboden. Placeres et busstoppested ud for havnepladsen, skal et busstoppested være en integreret del af megamøblet på forpladsen.

Byggefeltet ved det kommende multitek har samme omfang som den eksisterende bygning. Lokalplanen muliggør dog opførelse af mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift samt anvendelser. Det

Ændret redegørelse

kan fx være cykelskure ved multiteket eller tilsvarende mindre bygninger. Bygningerne kan opføres udenfor byggefeltet, men i tilknytning til multiteket. Ønskes der på et tidspunkt opført større bebyggelse i området, kan dette kun ske ved en ny lokalplan.

På havnepladsen må der ikke opføres permanent bebyggelse foruden et megamøbel. Megamøblet skal placeres på forpladsen og kan gives en højde på op til 10 meter.

Ydre fremtræden af bebyggelse

Multiteket

Lokalplanen viderefører bestemmelserne i Lokalplan nr. IC-901 om en maksimal bygningshøjde på 14 meter og 3 etager inklusiv tagetage.

Den eksisterende Lokalplan nr. I-C901 fastsætter ikke bestemmelser for bebyggelsens ydre fremtræden, hvilket nærværende lokalplan gør. Den fastsætter, at den eksisterende rå mur med røde mursten på det gamle rådhus skal bevares. Ønskes den engang i fremtiden ændret, vil dette kun kunne ske ved en dispensation. Det gamle rådhus er ikke en arkitektonisk perle og bestemmelsen om facadeudtryk er fastsat ud fra vurderingen af, at den røde mursten - vurderet ud fra bygningens arkitektur - klæder bygningen og omgivelserne bedst frem for en pudset og malet facade.

Lokalplanen angiver også den specifikke mulighed, at den eksisterende atriumgård i det gamle rådhus kan overdækkes. Intentionen med en overdækning af atriumgården er at skabe et centralt, lyst rum, der kan være et aktiv for multiteket året rundt. Om der i praksis bliver en overdækning afhænger af økonomien i et efterfølgende projekt, men lokalplanen rummer muligheden for, at det engang i fremtiden kan vælges til.

Der ud over kan facader fremstå som glasfacader, hvor bygningen ønskes åbnet op for at skabe sammenhæng mellem udearealer og rum og funktioner inde i bygningen.



Princip for isætning af glasfacade i multiteket.

Regulering af ny bebyggelse i delområde 1

Af ny bebyggelse muliggøres i delområde 1 mindre bygninger som cykelskure og andre primitive bygninger. Det er et ønske, at mindre bygninger tilpasses eksisterende bebyggelse i delområdet, hvorfor lokalplanen fastsætter krav om, at mindre bygninger skal fremstå med facader i træ, der er ubehandlet eller malet sort eller rødt. Bygninger kan dog også være af materialer som glas, stål og lignende.

Regulering af ny bebyggelse i delområde 2

Facaderne på et eventuelt læskur ved busstoppestedet skal udføres i en let konstruktion, så den bliver så neutral som mulig og ikke dominerer Toldboden. Ved facader i træ skal bygningen samtidig have en gennemsigtighed som fx ved at anvende trælammeller, der ikke stødes op til hinanden. Bygningen kan også være i glas eller i materialer med reference til havnemiljøet rustikke og mere rå materialevalg. Ved anvendelsen af træ skal dette være ubehandlet eller males i den for Assens Havn karakteristiske røde farve. Da det er svært at vurdere på forhånd, hvilke materialer, der giver den bedste indpasning i området, er disensationsmuligheden til andre materialer skrevet ind i bestemmelsen, der regulerer læskurets ydre fremtræden.

Ubebyggede arealer

Ud over udlæg af arealer til parkering, opmarchbåse og busstoppested som beskrevet under vej- og stiforhold, udlægges hele den centrale del af lokalplanens område til en grøn havneplads. Den konkrete udformning er ikke fastlagt - kun de overordnede principper.

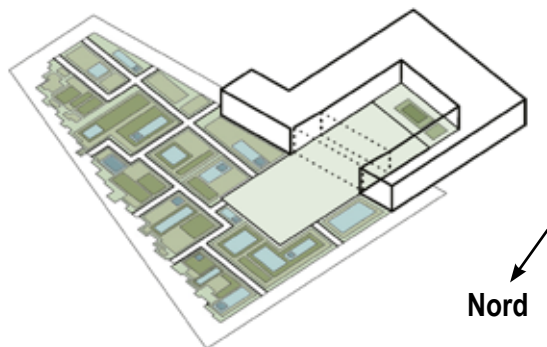
I udviklingsplanen Fremtidens Assens står:

Havnepladsen anlægges som 'shared space', dvs. et multifunktionelt byrum, hvor alle trafikgrupper og byrumsfunktioner er sidestillede....Havnepladsen skal være robust og fleksibel. Den skal tåle oversvømmelse i tilfælde af stormfloder og kunne anvendes til forskellige aktiviteter som torvedage, udeservering og parkering. Havnepladsen skal have et urbant udtryk, der passer til stedets rå karakter.

Havnepladsen ønskes ikke indrettet med parkering og biltrafik, men ellers gælder beskrivelsen fra udviklingsplanen fortsat. Principperne for pladsen er en grøn havneplads med en forplads foran multiteket som den primære plads til aktiviteter og ophold. Der ud over den omtalte gennemgående akse i sigtelinjen Østergade-Kogehusmole samt et belægningsbånd, der omkranser den grønne havneplads og skaber overgang til arealerne omkring.

Ændret redegørelse

Tanken er, at atriumrummet og forpladsen visuelt skal hænge sammen på tværs af multitekets foyer med glaspartier såvel ud mod pladsen mod nord såvel som ind mod atriumrummet.



Princip for indretning af havnepladsen. Indrettes som en grøn plads med en central plads ud for multitekets foyer, en gennemgående akse og et belægningsbånd som kant.

Klimarobusthed

Lokalplanen fastsætter, at forpladsen ud for multitekets foyer kan hæves til samme kote som gulvet i multitekets stueetage, så man får oplevelsen af, at gulvet i foyeren fortsætter ud i den grønne havneplads. Hovedaksen hen over havnepladsen kan tilsvarende hæves eller kobles på den centrale plads med en rampe. Lokalplanen fastsætter, at man i situationer med skybrudsregn eller oversvømmelse fra havet skal kunne bevæge sig tørskoet fra Østergade/Willemoesgade ned over pladsen til indgangen til multitekets foyer. Lokalplanen kræver ikke en bestemt løsning for at muliggøre dette, men kun at det skal sikres.

Terrænet på den grønne havneplads kan sænkes eller hæves, men eventuelle terrænreguleringer må ikke ændre på den overordnede strømningsvej for regnvand. Havnepladsen ligger centralt i forhold til den naturlige strømningsvej for regnvand fra bymidten. Strømningsvejene som de er i dag er vist på kortbilag 6. Ændres der på terrænet skal det sikres, at omgivende arealer udenfor lokalplanområdet ikke belastes med mere overfladevand fra befæstede arealer i lokalplanområdet end det er tilfældet i dag. Derudover skal terrænregulering udføres, så overfladevand ledes naturligt væk fra bygningsfacaderne.

Ved vedtagelsen af Klimasikringsplan for Assens Havneområde blev der truffet beslutning om, at bebyggelse skulle sikres til kote minimum 2,5 meter DVR90.

Beslutningen blev truffet ud fra, at højvandssikringen har en levetid på 50 år. Med en indre sikring vil der i det kommende multitekte skulle indarbejdes en højvandssikring. Bygningen levetid rækker ud over de 50 år, og det vil derfor være hensigtsmæssigt i projekteringen af multitekets foyer at arbejde med en forberedelse til en højvandssikring op til kote 3,5 meter DVR90. Der er derfor medtaget en bestemmelse derom.

Forudsætning for ibrugtagning

I Lokalplan nr. I-C901, der dækker det gamle rådhus, er fastsat krav som forudsætning for ibrugtagning, at facaderne mod syd og vest skal udformes med mindst lydisolering $R'w$ på 30 dB, og at eventuelle friskluftventiler i vinduer eller facader udføres i lyddæmpende udgave. Da der ikke må lokalplanlægges for støjfølsom anvendelse, der belastes ud over de vejledende støjgrænseværdier, videreføres den bestemmelse i nærværende lokalplan.

Det er desuden et krav at parkeringspladser i delområde 1 er etableret som forudsætning for ibrugtagning.

Grundejerforeninger

Der er ikke krav om oprettelsen af en grundejerforening.