

Potentialeplan - Bork Havn



Maj 2016

... et bidrag til udvikling af Bork Havn



Forord

”Potentialeplan for Bork Havn ... et bidrag til udvikling af Bork Havn” er et resultat af en proces, der blev igangsat i foråret 2015 med henblik på at synliggøre de muligheder, der ligger i forhold til en fortsat udvikling af aktiviteterne omkring Bork Havn.

I forbindelse med udarbejdelse af planen har der været inddraget repræsentanter fra forskellige foreninger, virksomheder, efterskolen samt Ringkøbing-Skjern Kommune. Alle har bidraget konstruktivt i forhold til beskrivelse og synliggørelse af havneområdets potentialer samt bidraget ved vurdering af de muligheder, der er ved realisering af de konkrete ønsker.

Nærværende potentialeplan har til formål:

- 1) at beskrive de potentielle udviklingsmuligheder, der knytter sig til omgivelserne omkring Bork Havn
- 2) at beskrive de forudsætninger, hvorunder mulighederne kan realiseres.

Ved udarbejdelse af planen har de erhvervsmæssige muligheder og udviklingspotentialer for turisme og fritidsaktiviteter haft en central placering.

Det er håbet at planen fremadrettet kan benyttes som en udviklingsplan for aktiviteter på og i tilknytning til havneområdet og ikke mindst i forhold til prioritering af de enkelte initiativer

Projektet er finansieret af Ringkøbing-Skjern Kommune og regionale udviklingsmidler ved Region Midt, og som konsulent for udarbejdelse af potentialeplanen er benyttet Geopartner Landinspektører

Med håb om en fortsat positiv udvikling af Bork Havn.

God læselyst!

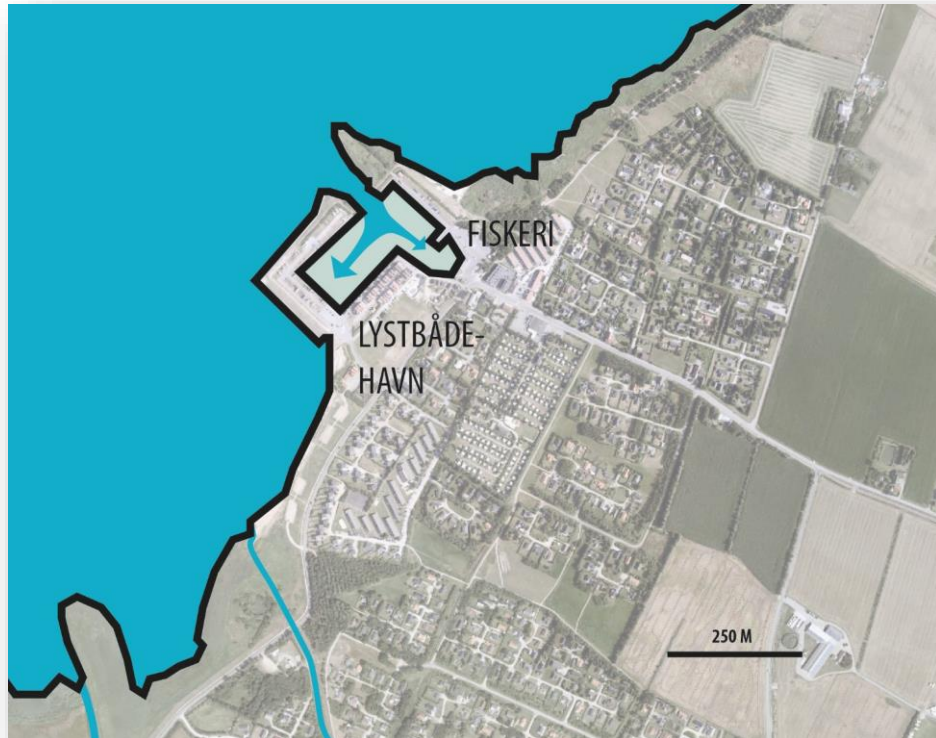
Bent Hulegaard Jensen
Landinspektør

Indholdsfortegnelse

Eksisterende forhold	
Bork Havn og omgivelserne	4
Havnens overordnede struktur	5
Havnens attraktioner	6
Bork Havn i billeder	7
Planbindinger	8
Ide, vision og målsætning	
Ide, vision og målsætning	9
Potentiale	
Havnens potentialer – ”nedslag”	10
Sport & leg	12
Natur & fritid	13
Bådhaven	14
Bork Essentials	15
Forbindelser skaber oplevelser og helhedsindtryk	16
Erhverv på Bryggen	17
Realisering	
Realisering af potentialet for Bork Havn	18
Kommende initiativer	21



Bork Havn og omgivelserne



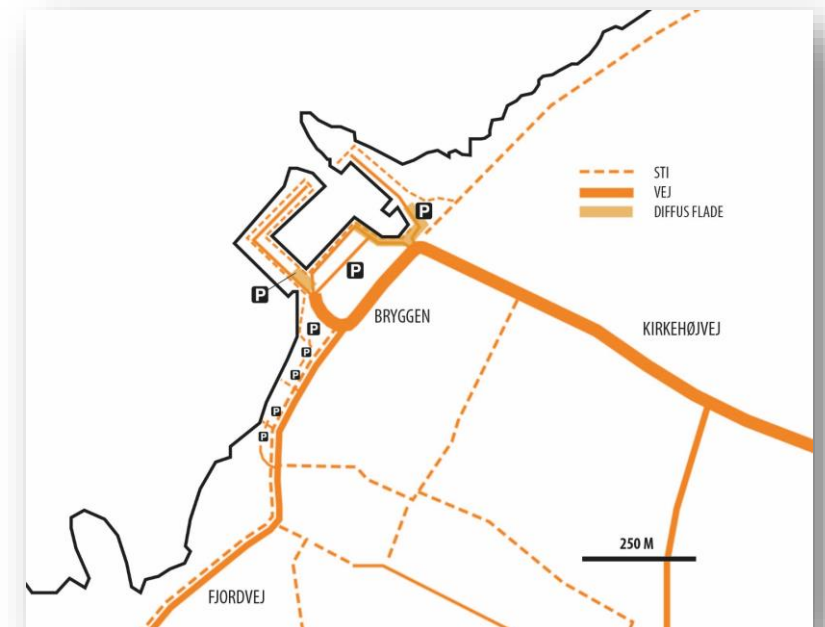
Den blå struktur

Bork Havn er afgrænset af Ringkøbing Fjord mod nord, vest og syd. Området mod nord anvendes som badestrand, mens området mod syd benyttes til surfing og sejlads. Området inden for molen anvendes som henholdsvis fritids- og lystbådehavn samt fiskerihavn.



Den grønne struktur

Bork Havn har rekreative kvaliteter i form af grønne arealer. Mod nord er et område med marehalm, buskbeplantning og små træer samt trampestier. Området fra syd er græsbelagt med indrettede parkeringspladser, som benyttes ifm. Vindsurfing, sejlads m.m. Omkring midten af Bork Havn er et stort åbent græsbelagt, areal der virker som samlingspunkt ved arrangementer som cirkus, loppemarked osv. Langs begge havnemoler er et grønt bælte ud mod havet.



Den grå struktur

Ankomsten til Bork Havn sker fra øst ad indfaldsvejen Kirkehøjvej og ender i et knudepunkt med tre muligheder for at fortsætte. Vejen mod nord leder til p-pladsen med tilknytning til erhvervshavnen, vejen mod syd fører til lystbådehavnen og surferområdet. Den sidste vej – der dog ikke er åbent for kørende trafik – fører forbi en række fiskehuse mod "Bryggen", der indeholder en række mindre butikker, restauranter mv.

Havnens overordnede struktur



Sport og Leg

Området byder på aktiviteter med højt tempo. Der kitesurfes, hoppes, leges, spilles, luftes hunde mv. Der er hurtig adgang til simple nødvendige faciliteter.

Natur & Friluftsliv

Stedet, hvor opholdet sker i nedsat tempo. Der læses, kigges, bades, bygges sandslotte. Ansigtet er rettet mod vandet og i ryggen findes en naturlig vegetation.

Bådehavn

På havnen osrer det af maritim stemning i lille skala. Der er store arealer forbeholdt det rekreative miljø og et mindre anlæg forbeholdt fiskerierhvervet. Der spises og drikkes, handles, klargøres, vedligeholdes og opstår nye relationer i både, på kajen og i handelsstrøget. Gæster fra vands får en flot og stemningsfuld velkomst med adgang til de primære servicefaciliteter, sejlere har behov for.

Bork Essentials

Centralt findes "Bork Essentials". Her mødes lokale og besøgende i et unikt miljø, som illustrerer essensen af Bork Havn: Historien, dialogen, syslen, livsnydelsen i skøn forening. Ankommer den besøgende i bil, er han ikke i tvivl om, at nu er turens mål nået!

Havnens attraktioner



Attraktioner

Havneområdet og de omkringliggende arealer byder på en lang række tilbud indenfor natur, kultur og service. Skal de enkelte tilbud udnyttes optimalt, er det vigtigt, at der skabes synergi mellem disse.

Tilbuddene skal gøres interessante for bl.a. turisterne, hvilket forudsætter at disse er attraktive og let tilgængelige og udnytter de naturlige relationer mellem disse.

Bork Havn i billeder



Adgangsvej til Bryggen



Surferstranden syd for havnen



Lystbådehavnen



Bryggen



"Fiskehuset"



Legeplads ved Bryggen



Det gule hus – "ophold"



Bryggen set fra lystbådehavnen



Formidlingshus- havnens historie

Planbindinger

Kommuneplanrammer



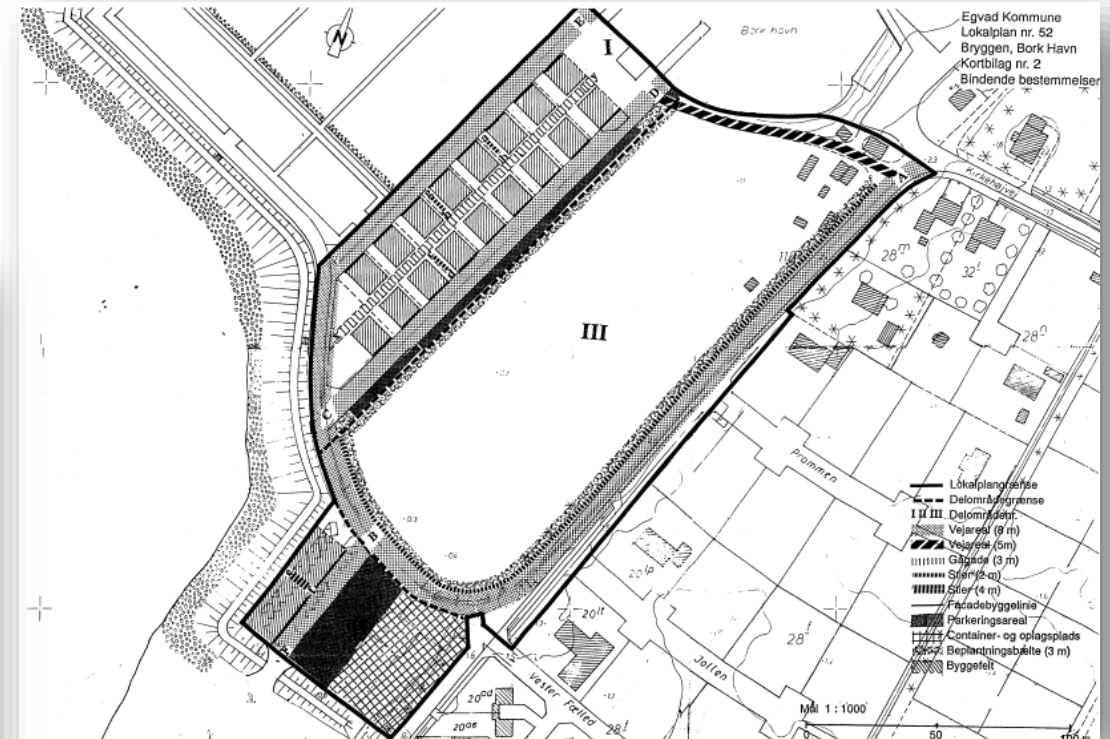
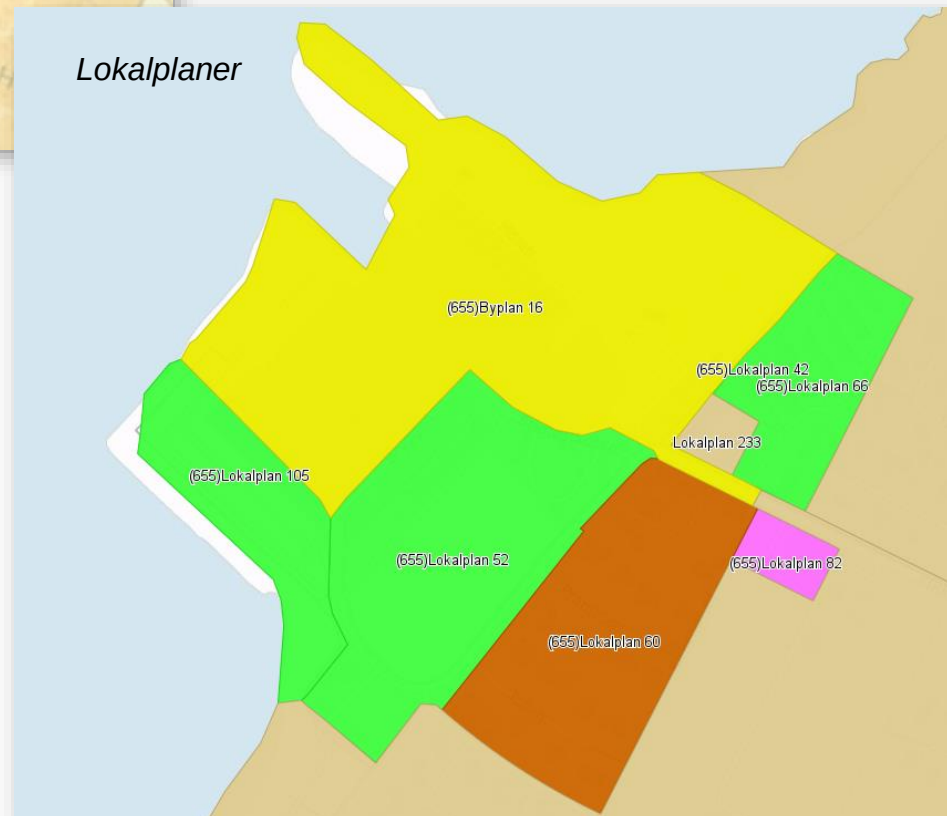
Kommuneplanrammer

Bork Havn er i Kommuneplanen for Ringkøbing-Skjern Kommune udlagt til rekreative formål.

Lokalplaner

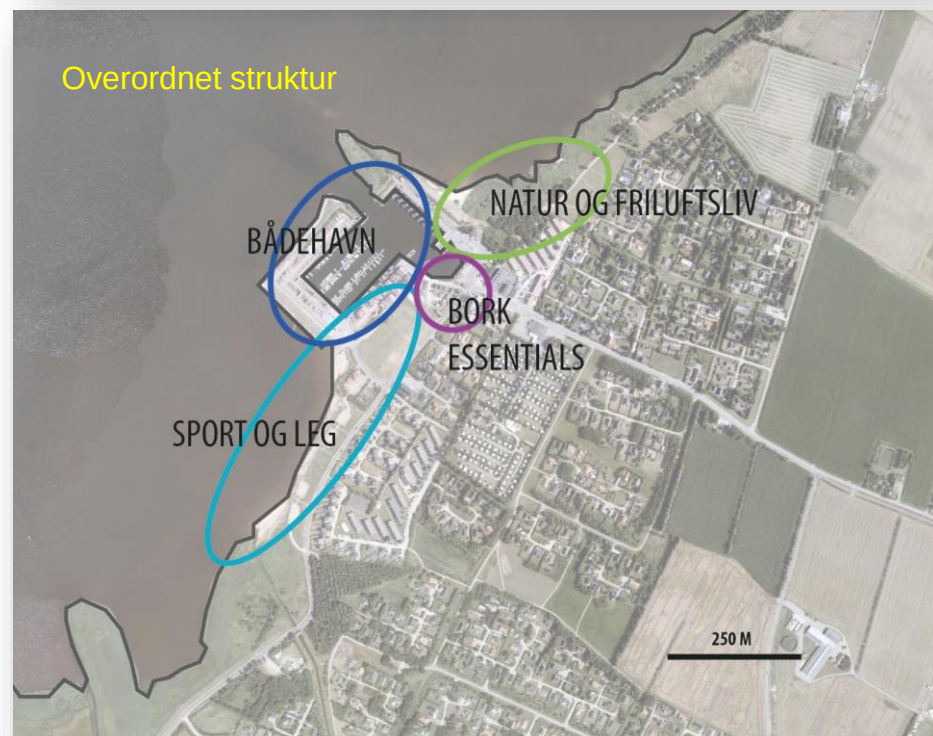
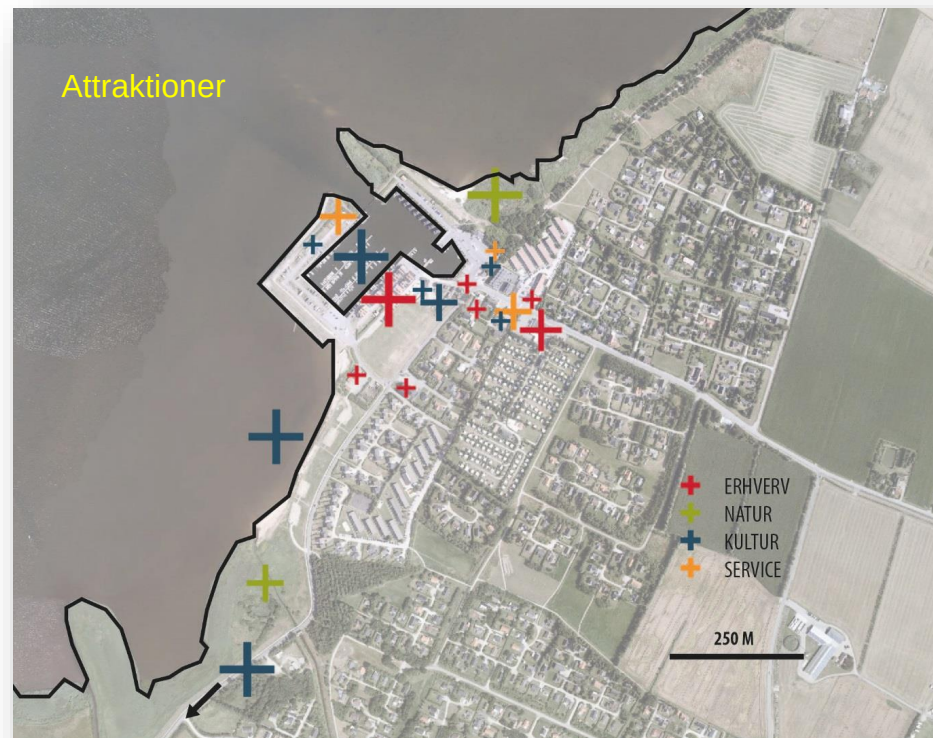
Havneområdet er omfattet af to lokalplaner (Byplan 16, Lokalplan 105 og Lokalplan 52), der fastlægger bindende bestemmelser for udnyttelse og indretning af havnearealerne. En ændret udnyttelse af havnearealet forudsætter derfor udarbejdelse af nye planbestemmelser der kun realiseres gennem vedtagelse af en ny lokalplan.

Lokalplaner





Idé, vision og målsætning



Overordnet målsætning

Bork Havn skal være et udflugtsmål, hvor besøgende opfordres til at færdes til fods; båden lægges til, og bilen parkeres. Der skal skabes liv, opholdsmuligheder og oplevelser i de rum, der tilsammen skaber en mere attraktivt Bork Havn. Besøgende skal guides rundt i og mellem rummene i naturlige flows. Der skal skabes forbindelser mellem de forskellige aktiviteter på og i tilknytning til havneområdet, så der opnås en helhedsforståelse og naturlig sammenhæng i mellem disse.

Målsætning for turisme, fritid og erhverv

Med inspiration fra forskellige brugere af Bork Havn er opstillet følgende målsætninger:

Turisme:

- Øget sammenhæng i udbuddet af servicefaciliteter
- Øget kvalitet i udbud
- Bedre og flere fysiske sammenhænge
- Flere tilbud til sejlerne
- Bedre infrastruktur – stier, adgang til vandet, P-pladsfaciliteter mv.

Fritidsaktiviteter:

- Yderligere faciliteter til bådklubben
- Udvidelse af arealerne til "surferne"
- Kystsikring
- Bedre bedefaciliteter – badebro mv.
- Område til hundeluftning

Detailhandel:

- Butikkerne ønskes koncentreret omkring havnen
- Styrkelse af "Bryggen"
- Mulighed for yderligere servicefunktioner
- Øget synergieffekt mellem butikkerne

Bork Havn skal styrkes i de kvaliteter, som området i forvejen byder på i form af ånd, services og faciliteter. Miljøet – til gavn for turisme og erhverv – understøttes af temaerne: Sport & leg, Natur & friluftsliv, Bådehavn og Bork Essentials.

Havnens potentialer – ”nedslag”

I forhold til udfordring af havnens potentialer er der lavet en række konkrete ”nedslag” til beskrivelse heraf. Kortet på efterfølgende side er sammen med nedenstående punkter et udtryk for dette ”nedslag”. ”Nedslaget” skal synliggøre de konkrete initiativer der kan understøtte udvikling af Bork havn.

Nedenstående nummerering knytter sig til kortet på efterfølgende side.

- 0) Forbedret infrastruktur og skiltning med særligt fokus på adkomststeder
- 1) Ny struktur i havnebassin, så kajen og handelslivet er det, der byder en besøgende fra vands velkommen
- 2) Ny havnepromenade ved lystbådehavnen
- 3) Åbne op for passager gennem bygningsmasse – Bryggen. Der skal sikres nem/tydelig adgang til Bryggen
- 4) Aktivitetsområde: Beachvolley, legeplads mv. suppleret med små klitformationer (terrænregulering) og strandvegetation
- 5) Servicefaciliteter på havnen
- 6) Transitareal styrkes (belægninger mv.), og der skabes opholdsmulighed på hjørnet af kajen
- 7) Bork Havn Essentials: Fiskerhuse
- 8) Bork Havn Essentials: Restaurant med udeservering, etablere kik til lystbådehavn
- 9) Der skal åbnes op til strandområdet mod nord og adgang hertil fra eksisterende p-plads skal gøres mere synlig
- 10) Optimerede friluftsforshold bl.a. mod ”nord” - badebro, stier, ophold i naturen – samt mulighed for indretning af hundeluftningsområde.
- 11) Faciliteter til surfere: bebyggelse indeholdende servicefaciliteter, afskærmede arealer til omklædning og bad
- 12) Optimerede parkeringsanlæg, der også skaber adgang til strandaktiviteter, Behov for kystsikring med sand mv for at sikre optimale forhold for surferne
- 13) Bork Havn oplevelsesrute – fra Viking Museum i syd gennem havn til badestrand/natur i nord
- 14) Sikring af rekreativt område ved den sydlige strand til ophold og leg
- 15) Beboelse ved havnen i form af husbåde
- 16) Bådklubben – medlemmernes mekka og det lokale fritidsliv, grillplads på havnearealet
- 17) Potentielle udvidelsesmuligheder for erhverv

Ovenstående nedslag vil i det efterfølgende behandles i forhold til den tidligere nævnte overordnede opdeling af havneområdet i Sport & Leg, Natur & Friluftsliv, Bådhavnen og Bork Essentials

Havnens potentialer – ”nedslag”



Sport & Leg



Området byder på søsportsaktiviteter, i høj fart og tempo. Der kitesurfes, vindsurfes mv. – aktiviteter, der stiller store krav til en god sandstrand. Området skal indrettes med p-pladser, arealer til klargøring af kitesurfer samt arealer til rekreativt ophold.

Tiltag, der ønskes iværksat:

- Udarbejdelse af samlet plan for kystsikring samt iværksættelse heraf,
- Forbedring af p-arealer incl. p-muligheder for autocamper,
- Mulighed for etablering af yderligere faciliteter (inde- og udendørs) i tilknytning til surferskolen.

Natur & Friluftsliv



Stedet, hvor ophold sker i nedsat tempo. Der læses, kigges, bades, bygges sandslotte. Ansigtet er rettet mod vandet, og i ryggen findes en naturlig vegetation.

Tiltag, der ønskes iværksat:

- Etablering af badebro, mulighed for opstilling af borde-/bænke-sæt,
- Etablering af hundeluftningsområde,
- Naturområde nord for havneåbningen med mulighed for etablering af stier,
- P-pladsen ved havnen, det gule hus, toiletbygningerne skal gøres mere attraktivt og byde de besøgende velkommen

Bådhaven



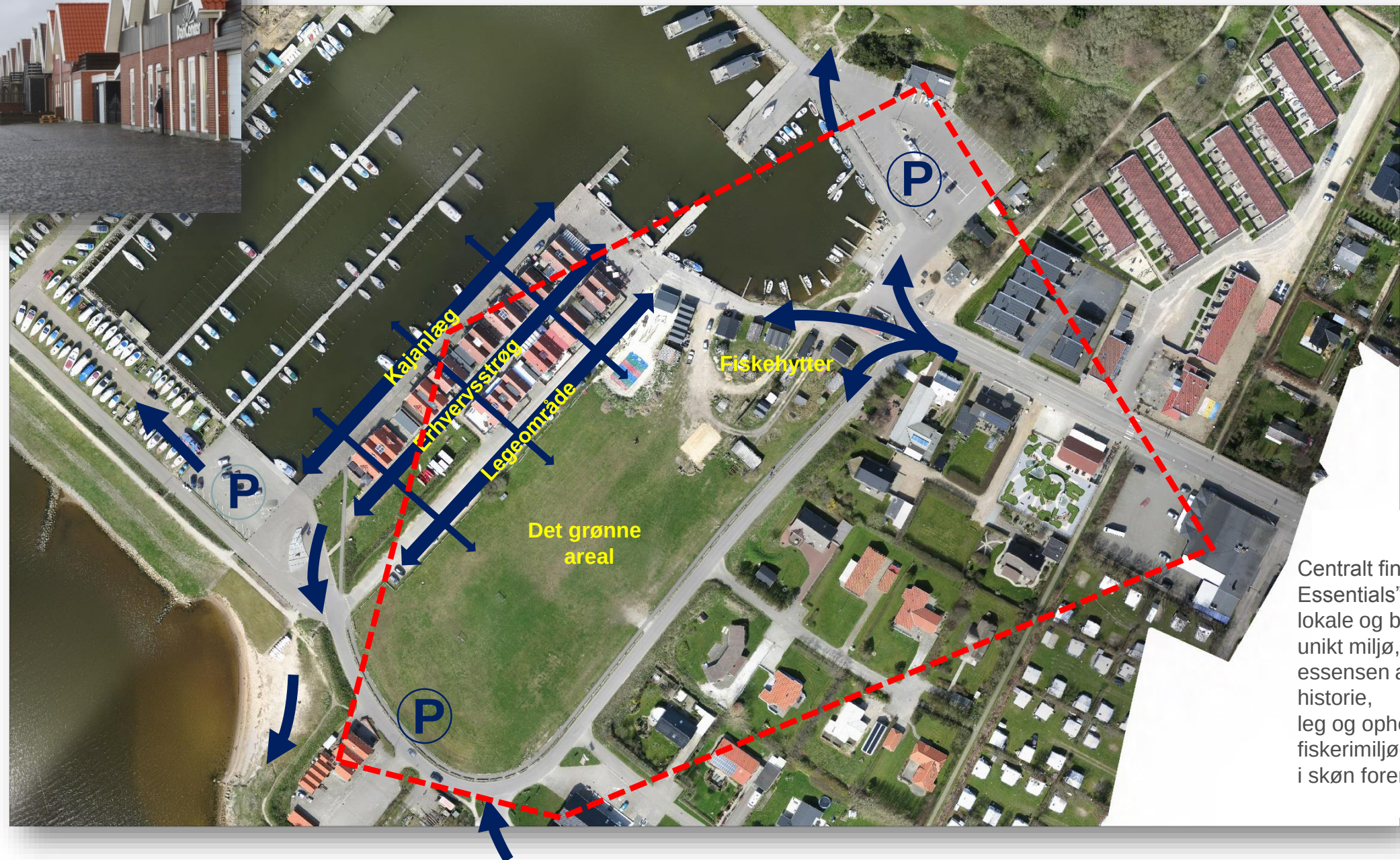
På Havnen oses det af maritim stemning. Der er store arealer forbeholdt lystbådehavnen, rekreativ miljø og et mindre område forbeholdt fiskerierhvervet. Der hygges, klargøres, vedligeholdes og nye relationer opstår i både og på kajen.



Tiltag, der ønskes iværksat:

- Muligheden for udvidelse af kajanlæg mhp. etablering af en "promenadekaj" langs Bryggen,
- Mulighed for etablering af en overdækket grillplads i tilknytning til lystbådehavnen,
- Sikring af yderligere p-areal til lystbådehavnens brugere og turister,
- Bedre skiltning til og fra området samt inden for havneområdet.

Bork Essentials



Centralt findes "Bork Essentials". Her mødes lokale og besøgende i et unikt miljø, som illustrerer essensen af Bork Havn – historie, leg og ophold, detailhandel, fiskerimiljøet og livsnydelsen i skøn forening.

Tiltag, der ønskes iværksat:

- Sikring af gode stiforbindelser mellem Bryggen, surferskolen, naturområder mod nord samt købmanden beliggende øst for havnen,
- Skabe et mere attraktivt erhvervsstrøg langs Bryggen,
- Udvidelse af eksisterende legeområde øst for Bryggen,
- Bevarelse af cirkuspladsen/det grønne areal,
- Mulighed for udbygning af et antal fiskehytter,
- Åbne op for bedre sammenhæng mellem havn, erhvervsstrøg og legeområde, gøre området mere synlig for turister, der opsøger området (bl.a. adgang til Bryggen), bedre informationstavler.

Forbindelser skaber oplevelser og helhedsindtryk



Fremtidens Bork Havn:

I det forberede Bork Havneområde er der tydelige ankomststeder, optimerede forhold for parkering (båd og bil), forbedrede transitarealer, hvori forbindelserne tydeliggøres, nem adgang til servicefaciliteter og gode muligheder for ophold, aktivitet og handel.

Der findes en oplevelsesrute, der skaber rum for den samlede fortælling om Bork Havn med adgange til de faciliteter og stemninger, stedet tilbyder.

Adgang

Der er to primære adgange til Bork Havn: bilister ankommer ad Kirkehøjvej, sejlene fra lystbådehavnen. Første møde med området er enten bådhavnen eller "Bork Essentials". Det er derfor centralt, at de besøgende bydes velkommen netop fra disse steder. Ved ankomst til "Bork Essentials" skal der med skiltning og en attraktiv ankomstplads bydes de besøgende velkomne. Fra kajen skal de besøgende bydes velkommen ved, at der åbnes op for adgang til livet på Bryggen med små butikker, cafeer mv.

Erhverv på Bryggen



Erhverv - Bork Havn

Butiksområdet Bryggen skal gøres attraktivt ved at åbne strøget, således at besøgende fra såvel søvejen som landsiden bydes velkommen.

De besøgende fra søvejen får på nuværende tidspunkt ikke en fornemmelse af, hvad der gemmer sig bag de bygninger, der vender mod havnen – bagsiden af butikkerne. Et syn, der ikke bidrager til at tiltrække kunderne til butikkerne.

Ligeledes skal Bryggen åbnes op for besøgende fra landsiden ved at skabe en mere åben adgang til området – forbi fiskehytterne og formidlingshuset.

For besøgende fra landsiden blokeres udsynet og tilgangen til Bryggen af Fiskehuset. Et bedre udsyn kan opnås ved at nedrive Fiskehuset – alternativt må der arbejdes med muligheden for at lede turisterne frem til Bryggen via bedre skiltning mv.

Krav til fremtidens erhvervslokalisering

Byggeriet på Bryggen – der i stil og udseende skal minde os om fiskehuse – betegnes af de erhvervsdrivende som uhensigtsmæssige. Bygningernes indretning og størrelse giver ikke mulighed for at drive rentable forretninger. Dette understreges af at flere butikslokaler på Bryggen står tomme og enkelte forretninger er flyttet til større lokaler i nærheden af havnen – eksempelvis Westwind.

Målsætningen for Bryggens fremtid:

- Fokus på servicefunktioner i form af beværtning, turistinformation mv.
- Etablering af servicefunktioner i forhold til bådfolket
- Åbne området op i forhold til etablering af udendørs ophold, der giver mulighed for oplevelser på kajen og legeområdet øst for Bryggen.

Realisering af potentialet for Bork Havn

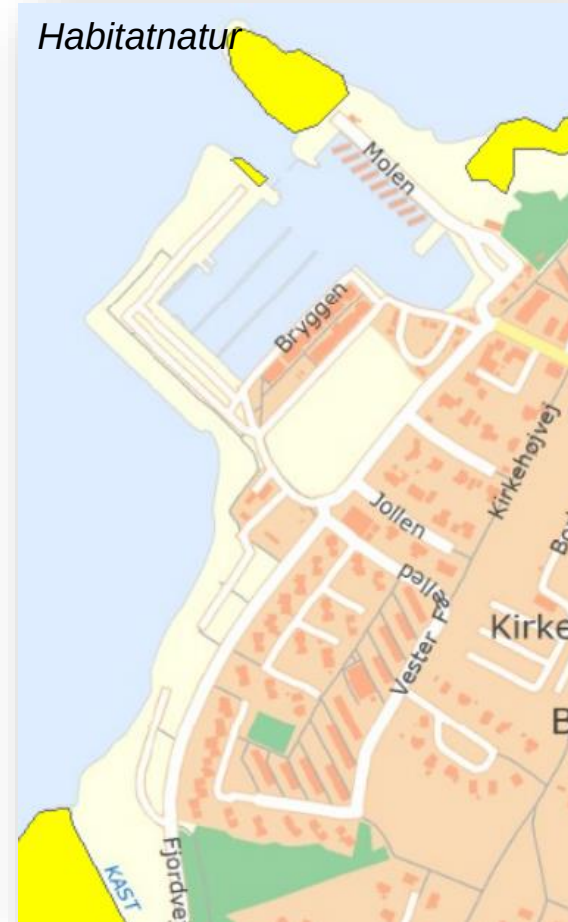
Strandbeskyttelseslinje



Naturbeskyttelse



Habitatnatur

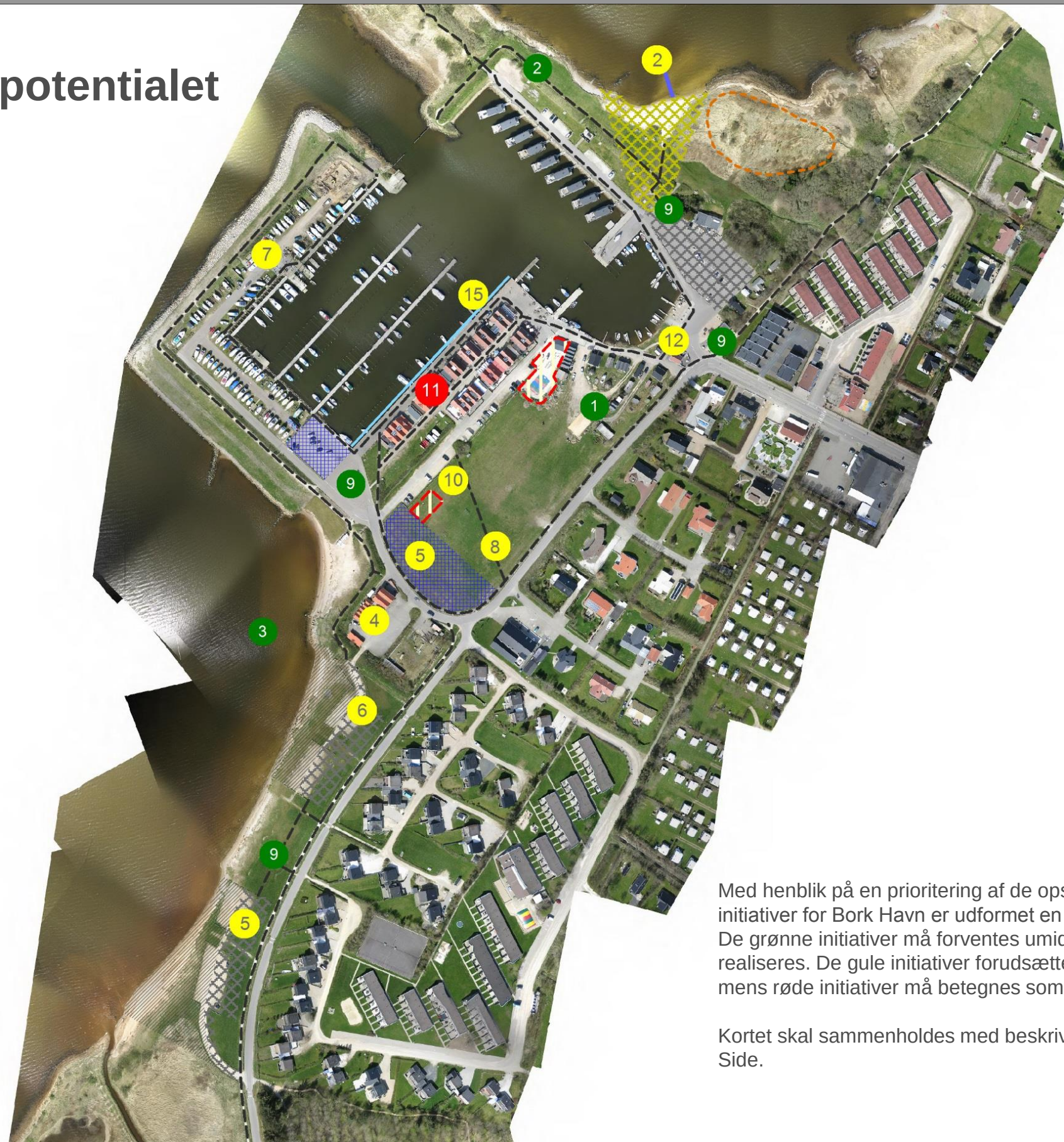


Arealbindinger

Bork Havn og omgivelserne herom er pålagt omfattende binder i forhold til strandbeskyttelse og naturbeskyttelse. Den tilhørende lovgivning i relation til disse bindinger er meget restriktiv. En udvikling af havneområdet i forhold til de muligheder, der er opstillet i nærværende potentialeplan, forudsætter derfor tilladelse og dispensation fra forskellige kommunale og statslige myndigheder.

I forbindelse med udarbejdelse af potentialeplanen har der været kontakt og dialog med Ringkøbing-Skjern Kommune og Naturstyrelsen, og det er identificeret hvilke initiativer, der forudsætter tilladelser/dispensationer – jf. notatet "Udviklingen af havneområdet omkring Bork Havn – muligheder og forudsætninger", oktober 2015.

Realisering af potentialet for Bork Havn



Med henblik på en prioritering af de opstillede udviklingsinitiativer for Bork Havn er udformet en "rød-gul-grøn-model". De grønne initiativer må forventes umiddelbart at kunne realiseres. De gule initiativer forudsætter tilladelse/dispensation, mens røde initiativer må betegnes som urealistiske.

Kortet skal sammenholdes med beskrivelsen på efterfølgende Side.

Realisering af potentialet for Bork Havn

Kræver ikke dispensation ift. strandbeskyttelseslinjen

- Aktiviteter i forhold til havneanlægget, eksempelvis bådoplag

Kan forventes dispensation fra ift. strandbeskyttelseslinjen

- Opsætning af borde og bænke (2)
- Flere fiskehytter (fiskeriformål) (1)
- Kystsikring (3)
- Informationstavler (9)

Kan forventelig dispenseres fra ift. strandbeskyttelseslinjen

- Udvidelse af bade faciliteterne inkl. badebro v/nord stranden (2)
- Udvidelse og indretning af p-plads nær lystbådehavnen og ved arealer udlagt til surferformål (5)
- Udvidelse og indretning af bebyggelse til servicefaciliteter for surfere (4)
- Indretning af p-plads for autocampere (6)
- Servicefaciliteter for besøgende ved lystbådehavnen – grillplads (7)
- Etablering af stiforbindelser mhp bedre sammenhæng i området (8)
- Udbygning og indretning af lege- og opholdsområder (10)
- Udvidelse af eksisterende fiskebutik (12)
- Nytænkning af kajanlæg v/Bryggen (15)



Nej

Kræver lokalplan (reguleres via lokalplanbestemmelser)

Ja

*Kan forventelig **ikke** dispensation fra ift. strandbeskyttelseslinjen*

- Udvidet byggemuligheder til erhverv- og boligformål (11)
- Udvidelse af detailhandelsmuligheder – flere m²

Kommende initiativer



Med henblik på realisering af det potentiale der ligger i Bork Havn forudsættes der tilvejebragt et plangrundlag. Plangrundlaget skal udmøntes via en lokalplan der indeholder bindende bestemmelser i forhold til arealanvendelse, byggeri og anvendelse heraf samt infrastruktur i området. Hertil kommer at lokalplan skal tage højde for de arealbindinger der pålægges området fra statslig side – naturbeskyttelse, strandbeskyttelse mv.

Lokalplanprocessen er tidsmæssigt en langstrakt proces, hvorfor det bør overvejes – her og nu – at udarbejde en samlet ansøgning til Ringkøbing-Skjern Kommune og Naturstyrelsen, i forhold til de punkter der er karakteriseret som grønne og gule tiltage. Ansøgningen skal muliggøre at konkrete initiativer kan iværksættes indenfor nær fremtid.

Herudover er det vigtigt at følge de politiske ”vinde”, der i øjeblikket peger i retningen af en lempelse af de bestemmelser der knytter sig til udnyttelse og indretning af kystnærhedszonen. Om dette bliver en realitet inden for nær fremtid er uvis og udvikling af potentialet for Bork Havn bør ikke gøres afhængig heraf!