



Indhold

Indledning	3
Registering og metode	4
Sammenfatning	6
Forbindelse mod vest	10
Holbæk Gl. Havn	14
Stranden	20
Den nye Bydel	26
Industrihavnen	30
Forbindelse mod øst	34
Kobling til bymidte	40

**Kolofon**

Byrumsanalyse for Holbæk Havn.
Udarbejdet maj 2012 - Fase 1 ud af 4.
Hasløv & Kjærsgaard Arkitekter MAA og Byplankonsulenter

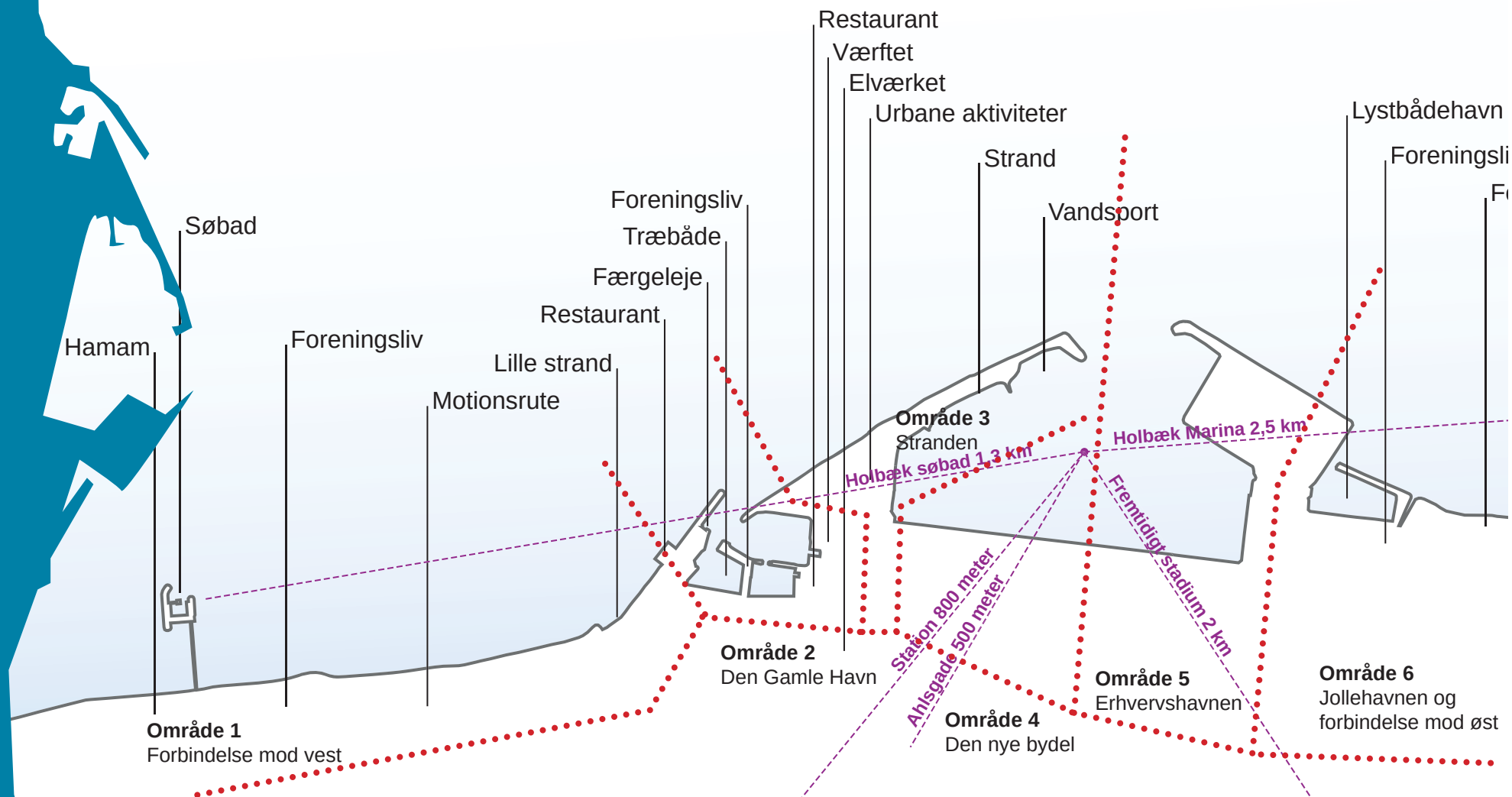
INDLEDNING



Byrumsanalysen er 1. fase af i alt 4 faser i arbejdet med en visionsplan for Holbæk Havnefront - de efterfølgende 3 faser vedrører udarbejdelse af visionsskitser, workshop og afslutningsvis anbefalinger.

Visionsplanen har til formål at konkretisere de potentialer og fremkomme med et 'idékatalog' for anvendelsesmuligheder med fokus på at skabe en attraktiv og urban havnefront. Den attraktive havnefront skal styrke kontakten mellem bymidten og havnen og være rammen for oplevelsen af fjorden – en oplevelse der skal henvende sig til alle aldre og året igennem.

Byrumsanalysen skal danne grundlag for det videre arbejde – visionerne for havnefrontens fremtidige byrum, hvor en bevidst og varieret brug af steder og ruter skal skabe den attraktive havn – en sammenhæng af oplevelsesrige kanter langs vandet, hvad enten det er sommerlivets varmesolskin og livfulde sociale rum eller vintersæsonens barske klima og muligheden for at 'blive blæst igennem' man opsøger.



REGISTERING OG METODE

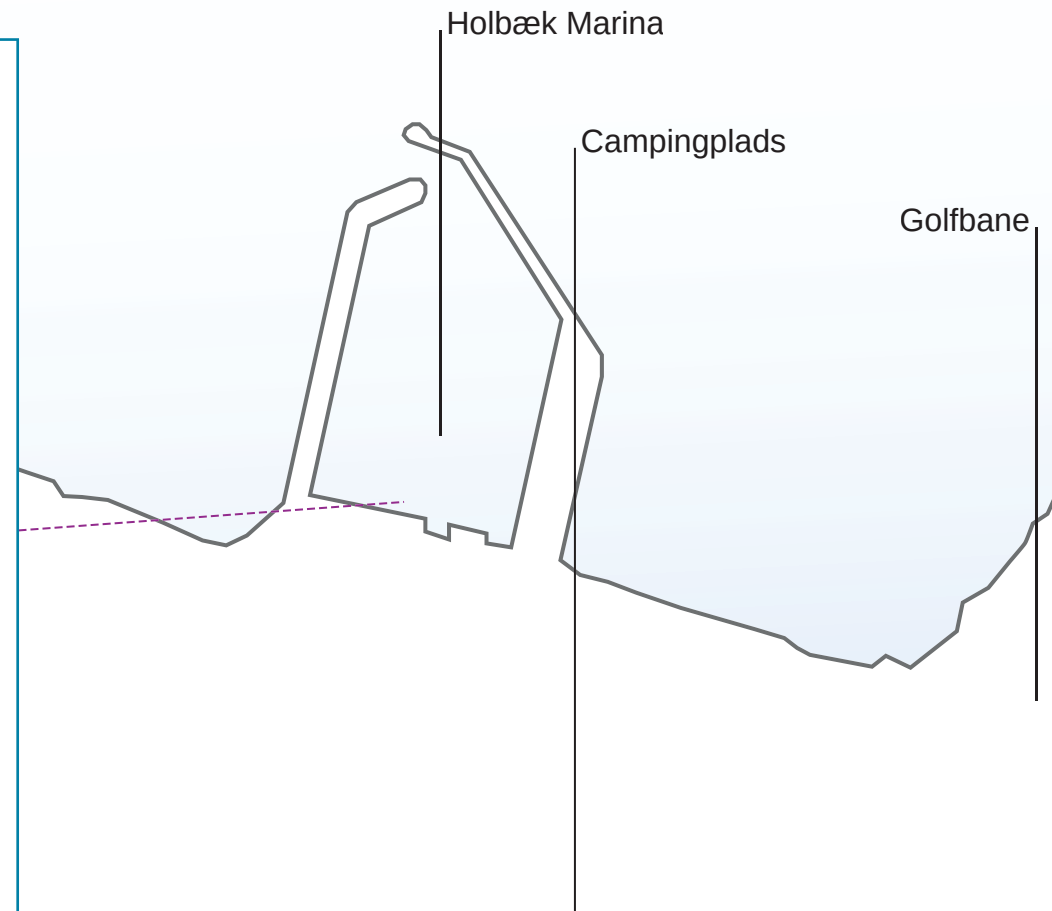


Byrumsanalysen er foretaget på baggrund af en registrering af Holbæk havnefront er opdelt i 6 delområder. Se oversigt s.4.

Registreringen dækker for hvert område kajkanter, promenader, signifikante bebyggelser og byrum knyttet til havnearealet samt tilknytning til bymidten. Hvert område er beskrevet med sine karakteristika og aktiviteter samt en kort vurdering af områdets udfordringer og potentialer.

På registreringskortene er stednavne, aktiviteter, stiforbindelser og fysiske barrierer indtegnet. Fysiske barrierer skal forstås som områder, der er afskærmet med hegn eller bebyggelser med lukkede facader, der derfor opleves som en barriere.

Hvert område er fotoregistreret og udvalgte billeder giver en oversigtlig billedebeskrivelse af områdernes særlige karakteristika.



Oversigtskort - de 6 delområder i analysen samt kortægning af eksisterende aktiviteter ved Holbæk havnefront og den omkringliggende kyststrækning

SAMMENFATNING



Holbæk by har en havnefront af særegen karakter og med store potentialer for at være et område med høj rekreativ værdi.

Havnens bynære placering giver mulighed for en tæt kontakt mellem bymæssige aktiviteter, det maritime liv og naturoplevelser ved fjorden – her er mulighed for at inddrage havnearealer til urbane aktiviteter - rekreative og kulturelle - samt skabe meget attraktive rammer for et alsidigt maritimt miljø.

Havnen fremstår i dag alsidig og levende – her er et aktivt foreningsliv og mange muligheder for gode oplevelser langs vandkanten. Disse eksisterende aktiviteter og steder er velfungerende, men fremstår som enkeltstående satelitter spredt i et svært tilgængeligt og stort område, der præget af tung trafik og mangler en gennemgående promenadeforbindelse samt trafiksikre overgange som kan forbinde havnen

med bymidten.

De mange elementer af liv og miljø i havnen har fundet deres placering langs vandet og skaber det grundlæggende charmerende havnemiljø, som bør være trædestenen til det videre visionsarbejde for havnefronten. Der skal derfor ikke arbejdes med en flytning af disse, men derimod skal disse miljøer og aktiviteter understøttes og styrkes.

Det videre visionsarbejde bør være koncentreret om, at skabe en sammenhæng i havneområdet - en promenade - der kan give en kobling mellem de mange gode, eksisterende steder med liv og miljø samt danne rammen om nye tiltag i form af steder, der både har permanent og midlertidig karakter – eksempelvis markedspladser, motionsfaciliteter, multihus, legepladser, kajakpolo, klippebad, klatretårn mv.

Se endvidere oversigtskort s. 8



Holbæk Gl. Havn med bymidten i baggrunden

VISIONSPLAN

Oversigtskort - sammenfatning.

Grafisk illustration af de steder og forbindelser, der idag er velfungerende i havneområdet og de steder og forbindelser, der har udviklingspotentiale og bør indgå i det videre visionsarbejde.

Signatur:

Forbindelser / Promenade

- Velfungerende
- Eksisterende med potentiale
- Nye attraktive forbindelser

Steder

- Velfungerende steder
- Eksisterende med potentiale
- Nye attraktive steder



FASE 01: BYRUMSANALYSE





Område 1

Forbindelse mod vest

> Områdets afgrænsning

Mod vest slutter Holbæk Havn hvor Havnegade lægger an til et stort sving og går over i Valdemar Sejrsvej, men den videre forbindelse langs kysten frem til badeanlægget er medtaget i registreringen, fordi sammenhæng mellem havn og tilstødende kystarealer er væsentlig for analysen.

Området, der er medtaget, strækker sig fra Havnekiosken på det vestligste hjørne af havnen til badeanlægget længere mod vest.

> Beskrivelse

Langt den overvejende del af strækningen består af en cykel/gangsti, Fjordstien, der løber for enden af en række villahaver. De fleste af disse haver er afgrænset mod stien med en lav støbt mur, nogle steder fordi haverne ligger højere ned stien, andre steder for at hindre vandet i at trænge ind ved højvande. Over murene er der hegn af lettere materiale, små skure eller lysthuse og de fleste steder er det muligt at kigge ind i haverne.

Fra den nye bygning, der afslutter bebyggelsen langs kysten og frem til Havnekiosken er et udefineret areal karakteriseret af en meget trafikeret vej

og en smal bræmme græs med en sti og et par træer. Foran denne sti er der en smal sandstrand, faktisk det eneste sted på hele strækningen man kan komme ned til vandet. For at komme til stranden fra Fjordstien er der placeret en hvidmalet træbro over et meget lille udløb.

> Aktiviteter

Fjordstien og stien frem til havnen bliver brugt som cykel-, løbe- og promenadesti, og som en forbindelsessti til hamam og badeanlæg, der er de aktiviteter, der findes på ruten.

> Forbindelser

Mod øst slutter Fjordstien med et stort sving og ender i krydset Kalundborgvej/Valdemar Sejrsvej. Det er også muligt at fortsætte ad stien langs vandet, der fører til havnen.

Det er muligt at komme til Fjordstien fra Kalundborgvej via tilkørslen til hamam og badeanlæg.

> Udfordringer

Adgangen til Fjordstien ved Havnevej
Den lille sandstrand ved den hvide bro - ankomst, vedligehold og rekreativ anvendelse

Trafikken ved havnevej er tung og opleves meget voldsom

Fjordstien langs villaerne - som både gang - og cykelsti opleves smal.

Stenkastningen langs stien opleves kedelig og kontakten til vandet kunne være bedre.

Fjordsti og stien til havnen kunne forbindes mere regulært og være en 'portal til området' mellem havn og kyst.

Arealerne langs Havnevej kunne udvikles til et attraktivt rekreativt areal med strand og grønne arealer.

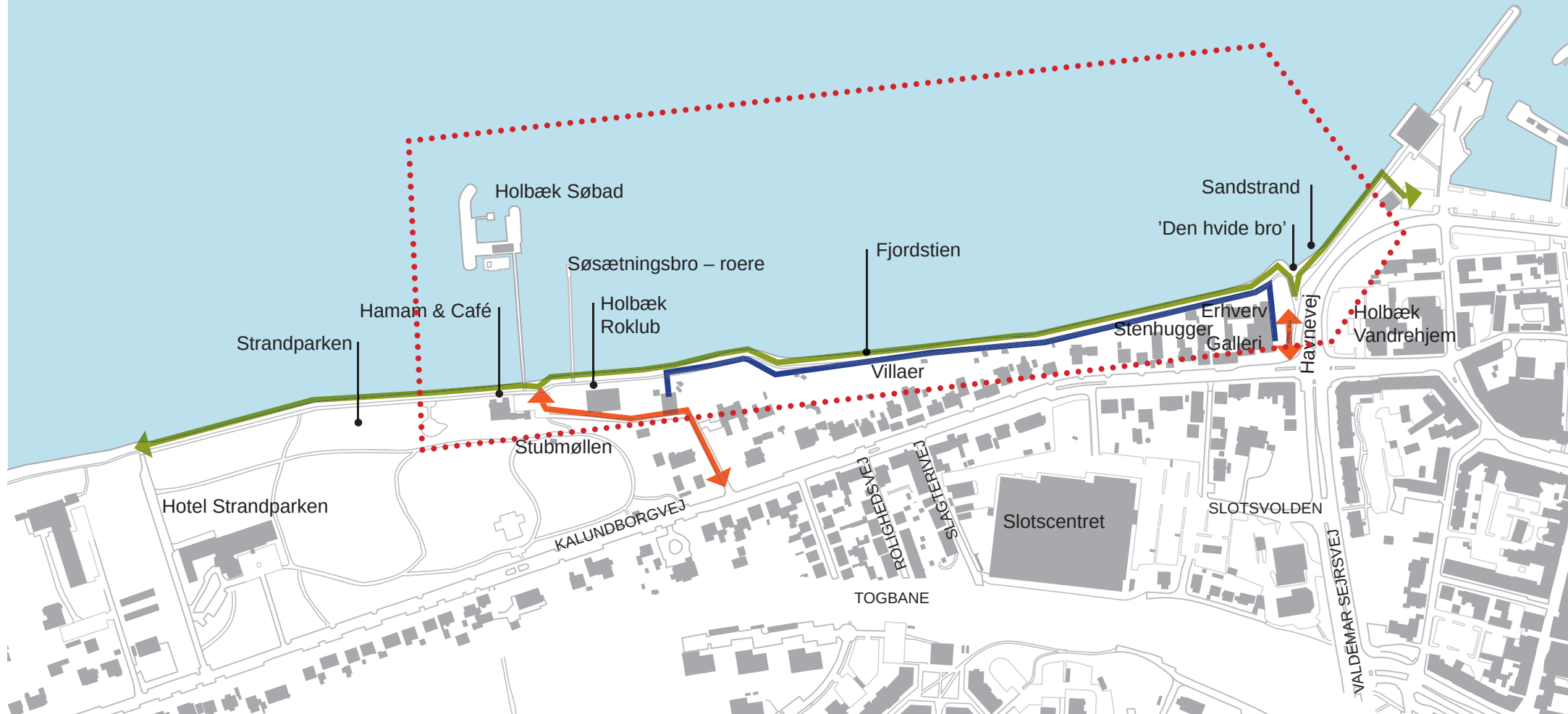
Fjordstien kunne udvides så der er bedre plads til både gående og cyklende. Den brede stenkastning langs stien kan udnyttes til at komme tæt til vandet med opholdsplateauer og 'trædesten'.

FASE 01: BYRUMSANALYSE

Oversigtskort område 01 Forbindelse mod vest

Signatur:

- Områdeafgrænsning
- ↔ Fjordstien
- Barriere
- ↔ Forbindelse til bagland



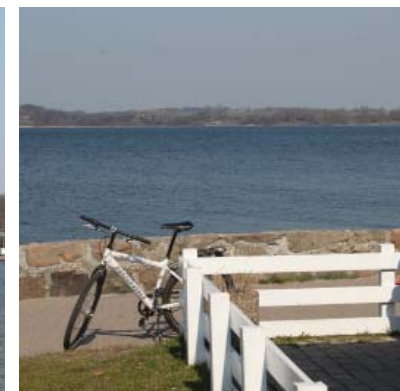


Fotoregistrering af område 01 - Forbindelse mod vest:

De grønne arealer ved Havnevej
med den tunge trafik.

Adgang til Fjordstien - opleves som
en barriere

Den lille sanstrand og 'Den hvide bro'
- gemt bag bølgeskærm.



Fotoregistrering af område 01 - Forbindelse mod vest:

Strandparken - markeret med
Stubmøllen og Holbæk Søbad.



Fotoregistrering af område 01 - Forbindelse mod vest:

Udsigten over fjorden nydes

Fjordstien langs villahaverne - en
varieret og behagelig oplevelse med
stort potentiale.



Område 2 Holbæk Gl. Havn

> Området

Holbæk Gl. Havn er den vestlige del af Holbæk Havn. Området strækker sig fra Havnekiosken i vest til Silvan i øst og omfatter tre mindre havnebassiner.

> Beskrivelse

Parkering dominerer ankomsten til havnen og fylder desværre generelt meget i oplevelsen af denne del af havneområdet. Parkeringspladserne er placeret i en bred bræmme mellem Havnevej og kajerne. De fritholdte arealer langs kajerne er smalle og ufremkommelige, hvilket bevirker at det stort set ikke er muligt at bevæge sig langs kajen for bløde trafikkanter. Parkingsarealet benyttes derfor også som en slags promenade med en blanding af kørende, cyklende og gående, hvilket uhensigtsmæssigt for trafiksikkerhed såvel som den rekreative benyttelse af området. Parkeringen er ikke afskærmet fra fortovet langs Havnegade, hvilket betyder, at bilerne nogle steder rager ud over fortovet. Parkeringsarealet bliver havnens ansigt mod byen og skaber et uattraktivt møde med havnen, hvor hvor cyklister og gående må passere på bilernes præmisser og oplevelsen af havn, vand, både og liv træder i skyggen af parkering og biltrafik.

Den vestlige del af den gamle havn er mere åben og vindblæst. Her er

tilfældige ikke udnyttede restarealer og restauranten, Jensens Bøfhus. Restauranten er opført med en lukket facade mod havnearealerne og en stor vestvendt terrasse mod fjorden. Der er med denne disponering af bygningen ingen positiv synergi mellem restaurantsgæster og livet og miljø på havnenarealerne.

Pier'en, der skiller de tre havnebassiner fra hinanden er velfungerende med flere klubhuse knyttet til de skibe og både, der ligger her. Der er også parkeringspladser til et mindre antal parkerede biler, hvilket fungerer fint, da det fortsat er muligt at bevæge sig langs kajerne. Området er fyldt med lækroge og gode siddemiljøer, hvorfra havnemiljøet kan iagttages.

Langs den østlige del af den gamle havn ligger en SuRi - en fiskebutik og restaurant, et par ældre erhvervsbebyggelser og værfet, der stadig er i brug. I dette område er der et særligt og charmerende miljø med mange forskellige aktiviteter fra de handlende hos fiskebutikken til arbejdere på værfet.

Holbæk Gl. Havn er afgjort den del af de samlede havnearealer, hvor der er mest miljø, liv og aktivitet.

> Aktiviteter

Havnen har et rigt udvalg af aktiviteter, bl.a. gamle træskibe, mindre motor- og sejlbåde og gæstepladser, færgefart til Orø med opmarchbaner og venterum,

to restauranter, havnekiosk, fiskebutik, galleri, værfet og en række foreninger, klubber og laug knyttet til havnen eller til værfet. En enkelt erhvervsfisker – en muslingefisker - har også kajplads her.

> Forbindelser

Havnevej ligger som en barriere for forbindelse til midtbyen. Holbæk Gl. Havn har mulighed for forbindelse til midtbyen via Havnegade, Piratstræde og over den store parkeringsplads med forbindelse til Blindestræde og Studiestræde. Desværre er der kun et sted hvor der er fodgængerovergang.

> Udfordringer

Parkeringsarealet er meget dominerende og den manglende promenade for gående og cyklister giver samlet set en mindre attraktiv oplevelse af Holbæk Gl. Havn.

Området omkring havnekiosken og Jensens Bøfhus er uudnyttede og fremstår som restarealer. Jensens Bøfhus bidrager ikke til miljøet på havneområdet.

Bedre forbindelser fra midtbyen kunne gøre havnen til et større udflugtsmål.

En samlet promenade adskilt fra kørevejene vil give bedre mulighed for at opleve den fine havn.

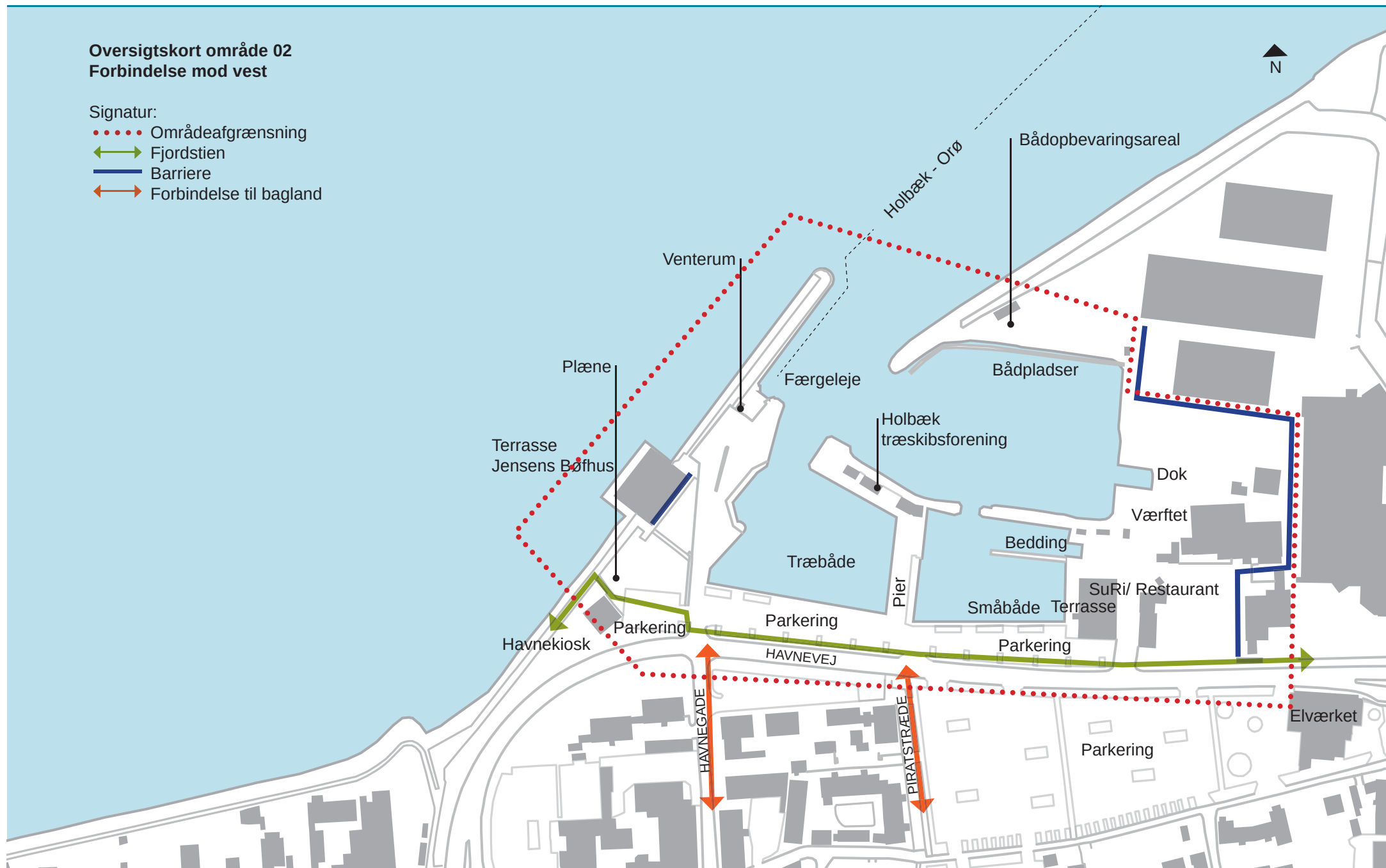
De mange restarealer kan benyttes til en omdisponering af parkeringsforholdene og give mulighed for pladsertil marked mm.

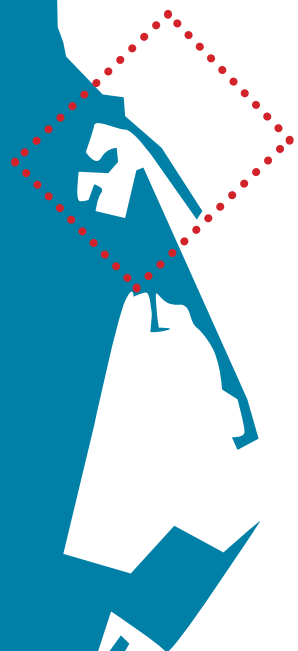
FASE 01: BYRUMSANALYSE

Oversigtskort område 02 Forbindelse mod vest

Signatur:

- Områdeafgrænsning
- ↔ Fjordstien
- Barriere
- ↔ Forbindelse til bagland





Fotoregrering - område 2
Holbæk Gl. Havn

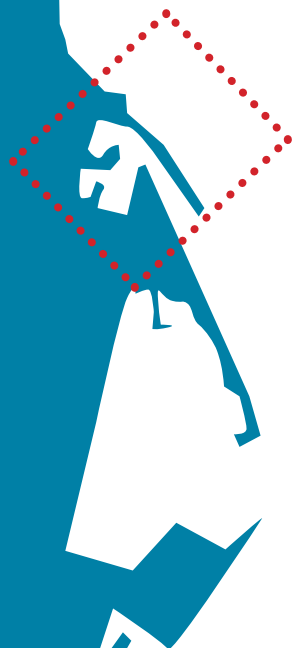


FASE 01: BYRUMSANALYSE

Fotoregrering - område 2
Holbæk Gl. Havn



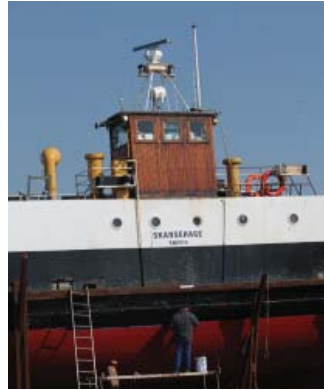
Fotoregrering - område 2
Holbæk Gl. Havn



Fotoregrering - område 2
Holbæk Gl. Havn



FASE 01: BYRUMSANALYSE



Fotoregistrering - område 2
Holbæk Gl. Havn



Område 3 Stranden

> Området

Området spænder fra Havnevej over Blegstræde og Blegstrædehagen til molen og den lille strand langs den.

> Beskrivelse

Området er et erhvervsområde med store lagerbygninger, hvor Silvan Byggemarked og Drive-In på hjørnet af Havnevej og Blegstræde er den mest dominerende. Længere ude på havneområdet ligger tre lagerbygninger ved siden af hinanden. De to er mere eller mindre tomme og den tredje er en del af Silvans Drive-Inbutik.

Yderst langs molen er der i havnebassinet etableret en mindre badestrand, med bruser og mulighed for omklædning.

> Aktiviteter

To af lagerbygningerne står mere eller mindre tomme, dog med forskellige opslag, der viser, at der foregår eller har foregået forskellige sportslige aktiviteter.

Selve industrihavnen er næsten tømt for aktivitet. Bortset fra den lille strand er en flydebro med bådpladser, det eneste der signalerer aktivitet i den vestlige del af havnen.

Stranden er om sommeren en succes.

> Forbindelser

Adgangen til området foregår ad Blegstræde, der det første stykke har både fortov og grøn rabat. Efter Silvans butik er vejen blot en smal asfalteret vej langs havnebassinet efterfulgt af en grusvej med chikaner af betonrør. Vejen ender i byens bedst beliggende p-plads, der afskærmes fra stranden med store sten og tilhuggede granitblokke.

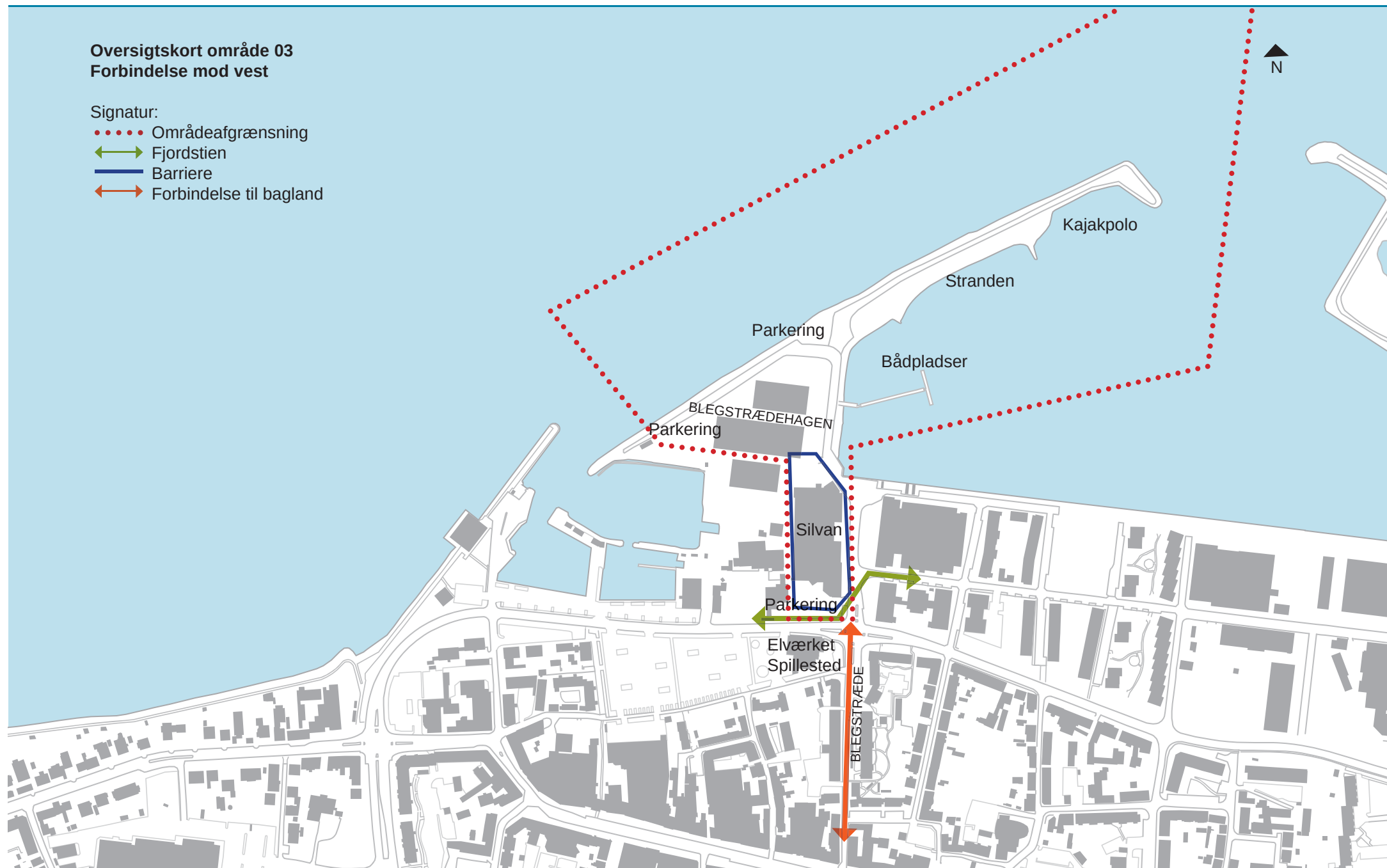
> Udfordringer

Hele området trænger til udvikling, hegnene skulle væk og forbindelse til den gamle havn kunne etableres.

Silvan skaber aktivitet i området, men byggemarkedets placering rummer stort potentiale for mange andre mere oplevelsesrige anvendelser.

Der kunne etableres midlertidige aktiviteter i de to lagerbygninger eller en permanent aktivitet på samme areal. Der kunne etableres yderligere aktiviteter i og i forbindelse med havnebassinet.

FASE 01: BYRUMSANALYSE





Fotoregrering - område 3
Stranden

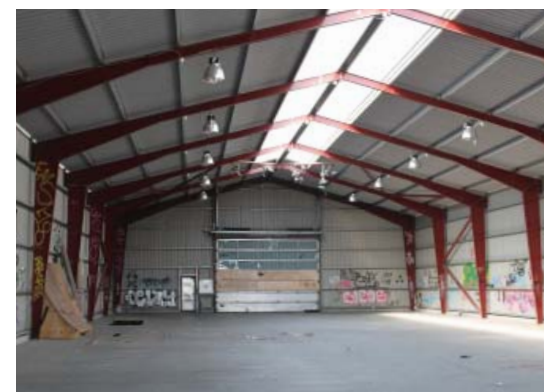


FASE 01: BYRUMSANALYSE



Fotoregistrering - område 3
Stranden





Fotoregistrering - område 3
Stranden



Fotoregistrering - område 3
Stranden





Område 4 Ny bydel i havnen

> Området

Den nye bydel ligger i industrihavnen mellem Blegstræde og Domhusstræde. Mod byen afgrænses bydelen af Havnevej.

> Beskrivelse

Bebyggelsen består af længehuse i op til 6 etager placeret med gavlene orienteret mod havnebassinet med mellembygninger eller hævede haverum imellem. Placeringen af de enkelte længer er bestemt af retningen på de veje, der går mellem havnen og midtbyen, hvilket giver små forskydninger i takten og i vinklingen af bygningerne.

De hævede gårdrum, (med parkeringskældre under), gør at stueetagerne også bliver hævet, hvilket medfører helt lukkede facader kun med indgangspartier i gadeniveau. De lukkede facader indvirker på miljøet i gaderummene, der kommer til at ligge øde og uden liv.

Foran bebyggelsen mod havnerummet er en lang, bred promenade uden aktivitet eller mulighed for ophold. Bygningernes hævede stueetager betyder også her en afvisende og lukket facade i terrænniveau. De hævede haverum er meget private og indbyder ikke til gennemgang eller ophold.

> Aktivitet

Bebyggelserne er overvejende boligbebyggelser, men der ikke megen aktivitet i gaderne. Det skyldes formodentlig bl.a. at man kan komme direkte fra parkeringskældrene til lejlighederne uden at komme ud på gaden.

Promenaden langs havnebassinet indbyder ikke til ophold, hvorfor der heller ikke er nogen mennesker. Langs kajen ligger enkelte sejlskibe, men de genererer ikke megen aktivitet.

Langs Havnevej er en større grusflade, med flere træækker - dette mindre område opleves grønt og behageligt.

> Forbindelser

Havnevej ligger som en barriere for forbindelserne til midtbyen. Vejen er temmelig trafikeret og der findes kun fodgængerovergange, ved hhv. Blegstræde og Domhusstræde.

> Udfordringer

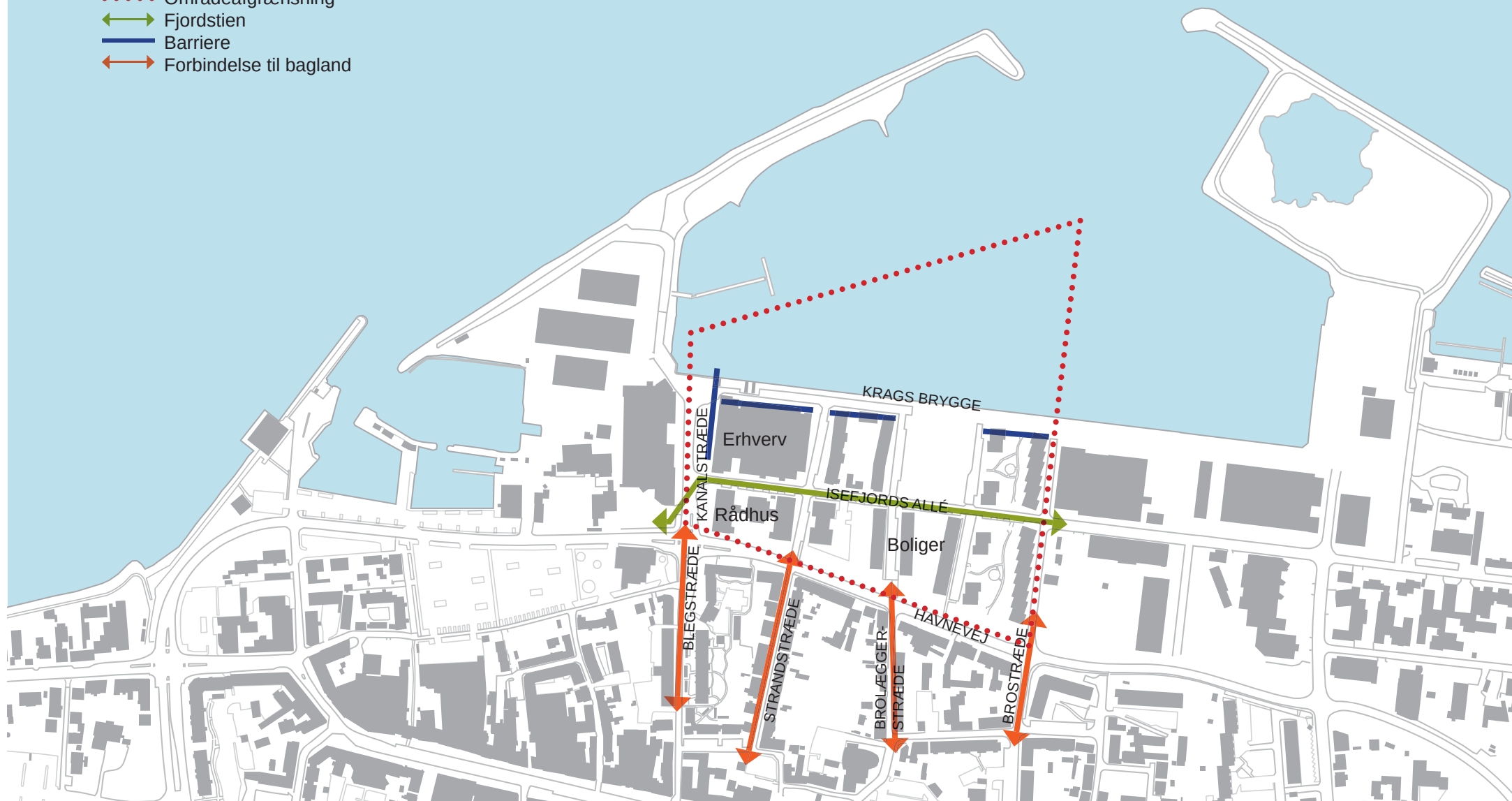
Der bør gøres en stor indsats for at få liv på promenaden og i havnen. Måske kunne der etableres en attraktion for at trække folk til denne del af havnen. Forbindelserne til midtbyen kunne forbedres med flere sikre overgange eller nedsat hastighed på Havnevej.

FASE 01: BYRUMSANALYSE

Oversigtskort område 04 Forbindelse mod vest

Signatur:

- Områdeafgrænsning
- ↔ Fjordstien
- Barriere
- ↕ Forbindelse til bagland





Fotoregrering - område 4
Ny bydel i haven

FASE 01: BYRUMSANALYSE



Fotoregrering - område 4
Ny bydel i haven





Område 5 Industrihavnen

> Området

Den del af Holbæk Havn, der stadig er i brug som industrihavn og industriområde er den østligste del af havneområdet og landarealerne fra Domhusstræde frem til kolonihaverne ved Strandmøllevej.

> Beskrivelse

Langs kajen ligger en række store lagerbygninger med gavlene mod havnebassinet. Bygningerne ligger trukket tilbage fra kajkanten, således at der er plads til at laste og losse skibene. Promenaden fra den nye bydel stopper ved industriområdet, og det er pt ikke muligt at passere langs kajen.

Langs havnens østlige kaj ligger en produkthandel. Dette område er afspærret og produkthandlerens aktiviteter foregår helt ud til kajkanten. Det er her der er mest aktivitet i denne del af havnen, hvilket man kan iagttage gennem trådhegnet.

Langs produkthandlens skel løber en grussti. Den fører til et stort delvis opfyldt område, der på sigt vil blive Holbæks suverænt bedste byggegrund med en fantastisk placering mellem havn og fjord. Området er afspærret.

> Aktiviteter

Denne del af havnerummet fungerer stadig som industrihavn, men med stærkt nedsat aktivitet. Havnen besøges af meget få fragtskibe og dele af industriarealerne er under omdannelse til mere bymæssige funktioner.

En kulturbioграф er under opførelse på hjørnet af Østre Havnevej og Parallelvej, og et nyt domhus er under opførelse på hjørnet af Havnevej og Domhusvej.

> Forbindelser

Der er god forbindelse til midtbyen via Østre Havnevej eller Domhusvej.

> Udfordringer

Omdannelse af arealet til bymæssige formål er i fuld gang, men det er vigtigt at holde fokus på at etablere aktiviteter og udadvendte erhverv og bebyggelser.

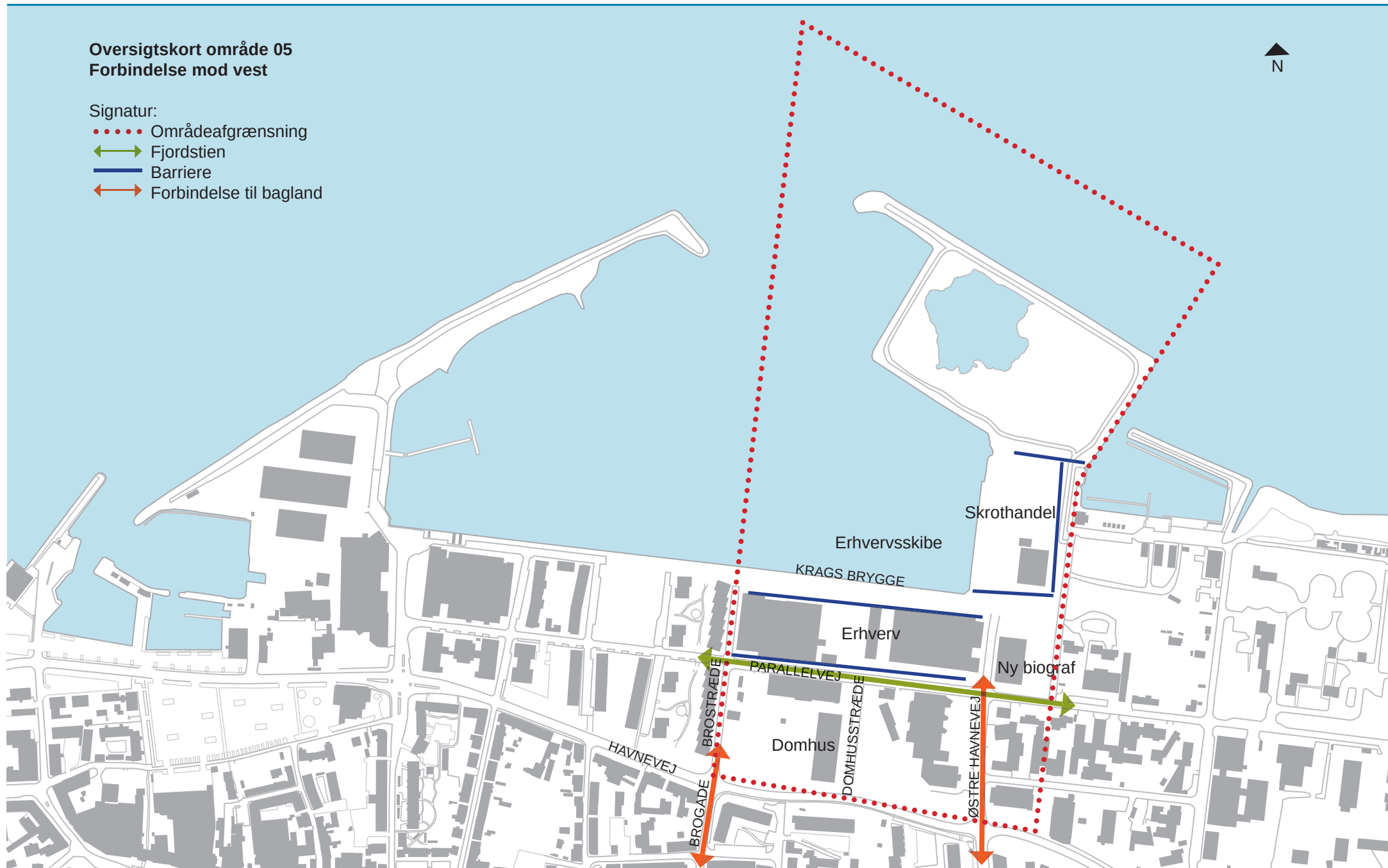
Der bør skabes mulighed for at cykle/løbe/gå langs hele havnen. Det opfyldte areal bør reserveres til en stor attraktion, der kan trække turister/publikum fra hele landet.

FASE 01: BYRUMSANALYSE

Oversigtskort område 05 Forbindelse mod vest

Signatur:

- Områdeafgrænsning
- ↔ Fjordstien
- Barriere
- ↔ Forbindelse til bagland





Fotoregistrering - område 5
Industrihavnen





Fotoregistrering - område 5
Industrihavnen



Område 6

Jollevavn og forbindelse mod øst

> Området

Mod øst slutter havnefunktionerne med jollevavnen ved Roedsvej, men ligesom mod vest er det vigtigt at se sammenhængen med de tilstødende kystområder, så derfor er den første del af det grønne areal mellem Strandmøllevej og fjorden også med i registreringen.

> Beskrivelse

Området anvendes overvejende til fritidsformål. Længst mod vest ligger jollevavnen med søspejderstation, kajakklub og Holbæk Bådelag. En reguleret rødmalet træbebyggelse med velordnede udearealer.

Herefter følger 'Fritidsfiskerforeningen af 1984'. Foreningen har ingen havn til deres både, men en mindre bro og en ophalerrampe. Bebyggelsen er her mere tilfældig, kreativiteten blomstrer og hver mand bygger som han har lyst til. Udearealerne har samme uregulerede præg. Bag foreningens skurbebyggelse ligger Holbæk rensningsanlæg godt skjult bag høje jordvolde.

Øst for fritidsfiskerne og rensningsanlægget kommer et stort grønt trekantet areal med en sti langs kysten og tværgående stier med forbindelse til Strandmøllevej. I hjørnet

af arealet nærmest byen findes et mindre kolonihaveområde.

> Aktiviteter

Der er en del aktivitet i dette område – der er cyklister, løbere, folk der går tur og der er liv i kolonihaverne og de to sejlforeninger. Stemningen er generelt imødekomende og behagelig.

> Forbindelser

Hovedadgangen til bådforeningerne foregår ad Roedsvej, men det er også muligt at komme til dele af området fra Østre Havnevej. Området med de to sejlkubber ligger lidt skjult for offentligheden.

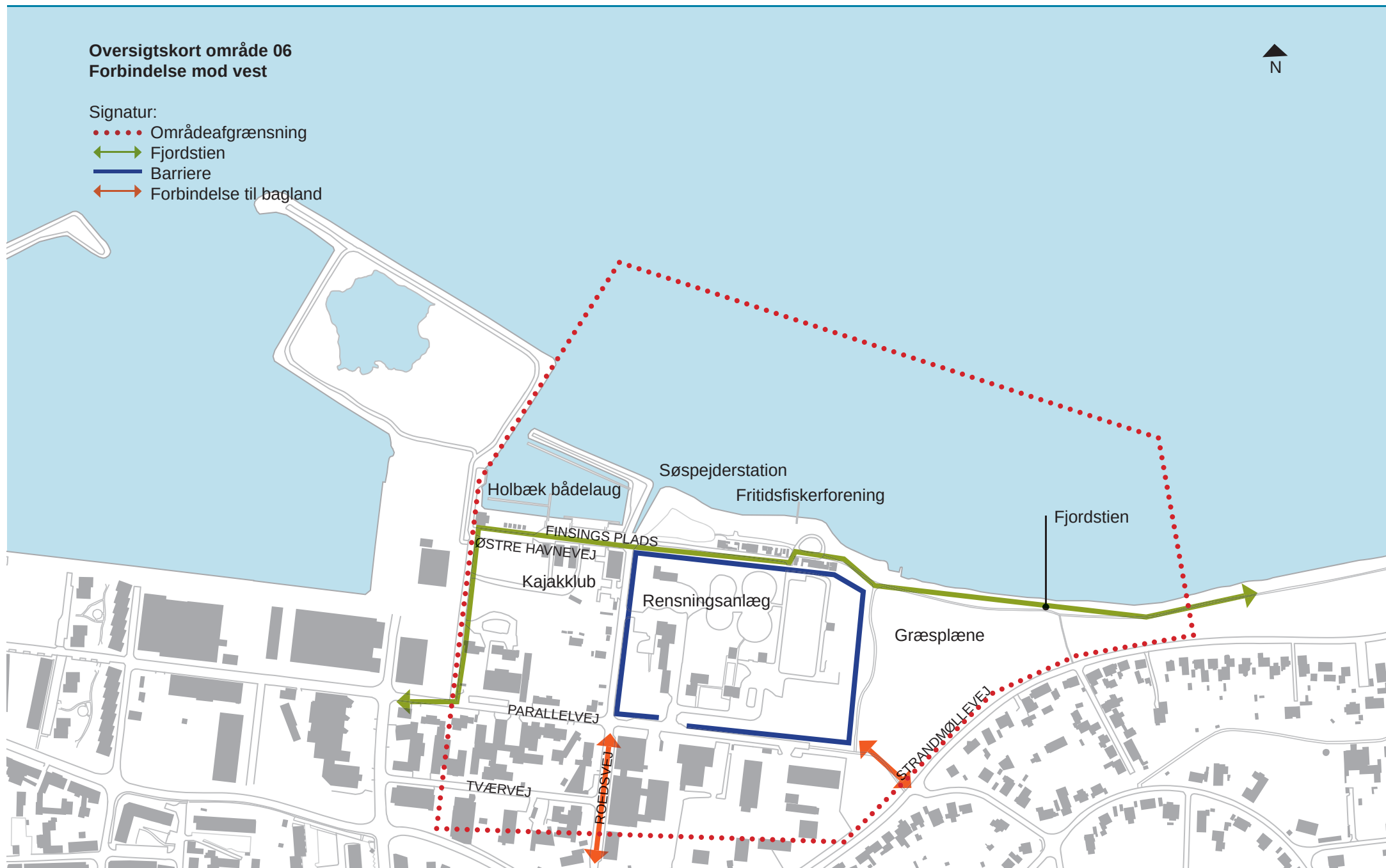
Kyststien fra øst går igennem området og langs de to bådforeninger, men det kan være svært at se hvor den fører hen.

> Udfordringer

Der kunne skabes bedre forbindelse fra kyststien gennem området til det øvrige havneområde.

Der kunne også skabes mulighed for ophold udenfor foreningsområderne.

FASE 01: BYRUMSANALYSE





Fotoregistrering - område 6
Jollehavnen og forbindelse mod øst



Fotoregrering - område 6
Jollehavnen og forbindelse mod øst





Fotoregrering - område 6
Jollehavnen og forbindelse mod øst



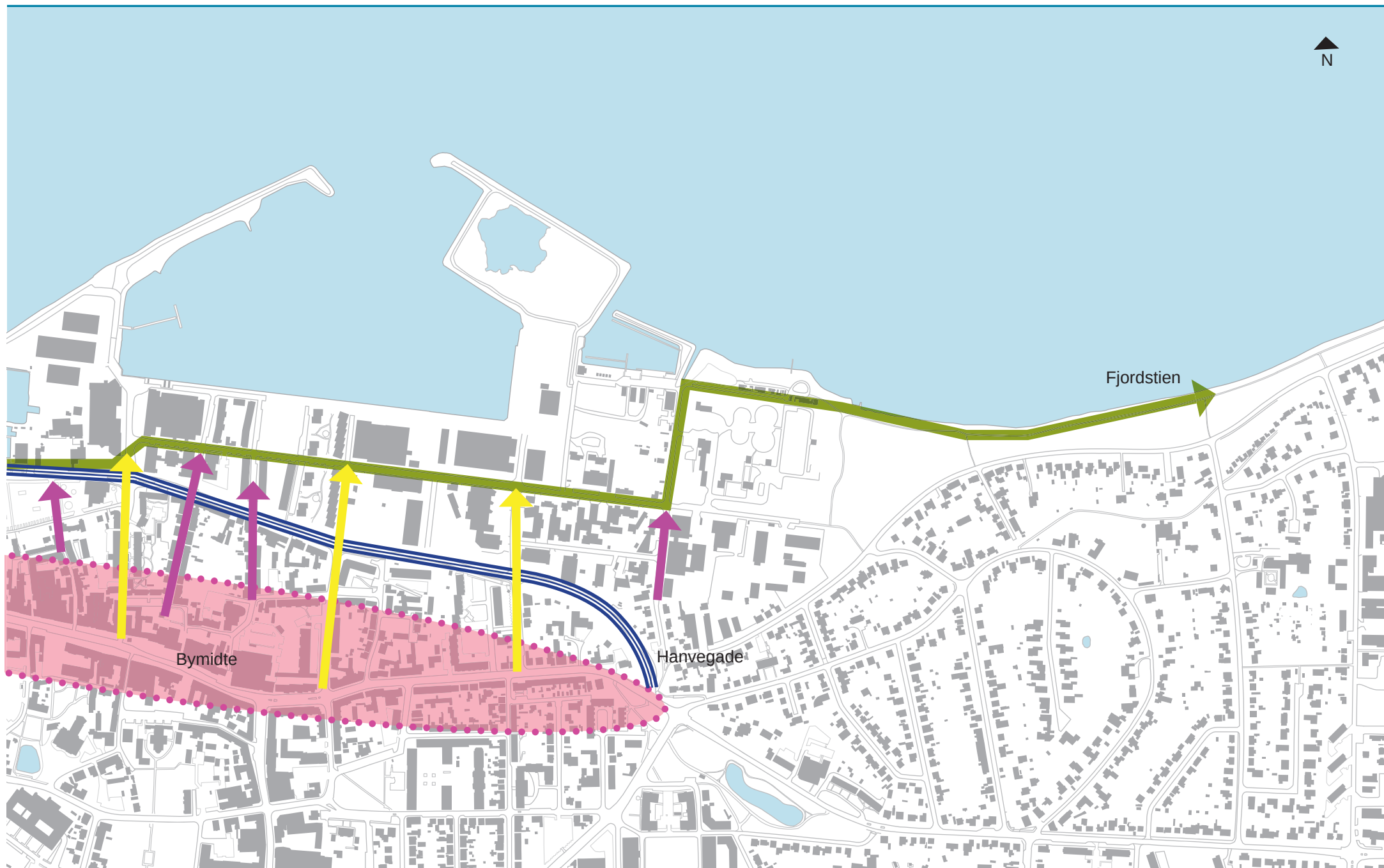
**Oversigtskort
Kobling til bymidten**

Signatur:

-  Fjordstien
-  Barriere
-  Forbindelse med kig til havnen
-  Andre forbindelser



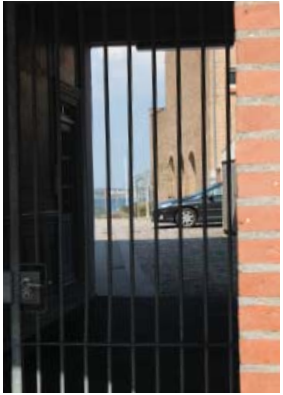
FASE 01: BYRUMSANALYSE



Fotoregistrering
Kobling mellem havnearealerne og bymidte



FASE 01: BYRUMSANALYSE



Fotoregrering
Kobling mellem havnearealerne og bymidte

