

Korsør Lystbådehavn Helhedsplan

12. januar 2017

HASLØV & KJÆRSGAARD



Kolofon

“**Helhedsplan for
Korsør Lystbådehavn**”
er udarbejdet af:

Hasløv & Kjærsgaard
Arkitektfirma I/S for
Slagelse Kommune.

Projektgruppe:
Dan Borgen Hasløv
Line Mellgren Thorsen
Roger Svanberg

Januar 2017

Indholdsfortegnelse

1.0	Indledning	s.5
1.1	Baggrund - Eksisterende forhold og Analyse	s.7
2.0	Helhedsplanen	s.8
2.1	Diagrammer - Havnens funktioner og landarealer	s.10
3.0	Delområderne	s.13
3.1	Delområde 1 - Bryggepromenaden	s.14
3.2	Delområde 2 - Molen	s.16
3.3	Delområde 3 - Badepieren	s.18
3.4	Delområde 4 - Grønningen	s.20
3.5	Delområde 5 - Trailerrampe, servicebygning og autocampere	s.22
4.0	Økonomi	s.24
5.0	Arbejdsgruppens anbefalinger	s.26



1.0

Indledning

Baggrund

Dette hæfte sammenfatter et forslag til en vision for udviklingen af Korsør Lystbådehavn.

På de følgende sider beskrives en række indsatsområder, og udviklingsmulighederne på havnens forskellige delområder. Endelig er der udarbejdet et indledende økonomisk overslag af de højst prioriterede forslag, som kan danne grundlag for en prioritering af de mange muligheder, som både omfatter anlæg, der kan realiseres etapevis inden for kort tid og med en begrænset

anlægsøkonomi, men også forslag som rummer større og mere omfattende investeringer.

Forslaget er udarbejdet på et tidspunkt, hvor der pågår overvejelser om en højvandssikring af byområdet. Højvandssikringen er ikke i denne sammenhæng vurderet nærmere inden for lystbådehavnens område, men det vurderes, at den viste planudformning åbner for en enkel anlægsteknisk og økonomisk sikring af byområdet i tilknytning til lystbådehavnen.



Temaer:

- 1 Brygge
- 2 Molen
- 3 Stranden
- 4 Broen
- 5 Havnens funktion
- 6 De Kreative Miljøer
- 7 Leg
- 8 Joller
- 9 Autocampere

1.1

Baggrund

Fotos
Eksisterende forhold



A Den centrale promenade



B Molen



C Betonelementer ved overgangen til stranden syd for havnen



D Overgang fra havnen til grønnigen



E Vinteropbevaring mod nord



F Promenade ved grønning

Eksisterende forhold og helhedsplanens temaer

I dialog med Slagelse Kommune og den arbejdsgruppe, der i regi af det nedsatte § 17, stk. 4 udvalg vedrørende udviklingsmuligheder i Korsør, er havnens forhold vurderet nærmere.

Målet for arbejdet med helhedsplanen er at udpege særlige temaer, steder mv. på havnen, som kan understøtte en udvikling af havnens kvalitet, både for sejlerne og for besøgende og forskellige nye former for maritime brugere fra land. Helhedsplanen skal skabe aktivitet, økonomisk omsætning og udvikling af maritime elementer som en vigtig del af Korsørs identitet. Det har betydning for både turisme og bosætning.

Analyse

En analyse og vurdering af havnens miljømæssige kva-

liteter understreger, at havnen har en række udfordringer. Havnen er en 'moderne' marina med et skematisk design, som giver et indtryk af en havn – uanset dens fantastiske beliggenhed med en af de mest spektakulære udsigter og solnedgangsorientering, man kan forestille sig, og den tætte sammenhæng med byen – ikke har store arkitektoniske og miljømæssige kvaliteter. Men det kan den få med forskellige indgreb. Helhedsplanen peger derfor på en række temaer, som kan danne grundlag for en videre udvikling:

Igennem havnen er der brug for at skabe en færdselsmulighed med en prioritering af lette trafikanter, som skaber kontakt til havnens kvaliteter og oplevelsesmuligheder. Den skal som en promenade gå igennem havneområdet, tidligst muligt have kontakt til det maritime miljø og udvikle en bryggestemning, og den skal have flere slutmål ud mod vandet med kvaliteter der skaber ikoner for Korsør. Helhedsplanen peger på to

vigtige virkemidler - en promenademole indrettet på den nuværende molekonstruktion og en attraktiv integration af strand- og kystmiljøet i tilknytning til havnen. Det er ikke planens formål at pege på yderligere byggemuligheder. Det er allerede reguleret i den gældende lokalplan, men der er peget på nogle små udviklingsmuligheder for hjemsteder for evt. fremtidige maritime aktiviteter på havnen, som respekterer den hidtidige lokalplanlægnings idé om at bevare det store, åbne havnerum uden nye, større udsigtshindrende anlæg.

Planen fortæller også, hvordan havnefunktionen kan udvikles – en udvikling som primært kan skabe en større arkitektonisk oplevelsesmæssig og funktionel kvalitet i havnens landarealer, og som yderligere kan understøtte, at der på havnen kan skabes attraktive miljøer for det kreative sommerliv for leg, småbådsaktiviteter, autocampere mv.

2.0

Planen



Illustrationsplan

Planen

Plantegningen og diagrammer viser det hovedgreb, der ligger i helhedsplanen. På de følgende sider er udvalgte delområder nærmere beskrevet.

Helhedsplanen viser, hvordan der med gode forbindelsesmuligheder til byen kan udvikles en forbindelse til havnen, hvor det centrale oplevelseselement bliver udvikling af en træbrygge og promenade hele vejen langs havnen. For at træbryggen får et stærkt maritimt liv, er ideen, at adgangsmulighederne både fra land og fra vand skal bearbejdes.

På land er det vigtigste greb at få det grønne område imellem Sylowsvej og vandfronten samlet i en stor, åben grønning uden mange gennemskærende veje og parkeringsanlæg. Grønningen vil både have store æstetiske kvaliteter, men også åbne for udvikling af nye, spændende aktiviteter af betydning for livet ved havnen.

For at få en brygge til at fungere er det også vigtigt, at det nære maritime liv, primært sommerens mange gæstesejlere, kommer ind og bliver en del af mødet mellem land og vand. Det er samtidig vigtigt at fastholde mange blandede anvendelser og fastholde jollesejladser centralt på vandfronten, udeserveringer helt frem til vandkanten og få det rekreative liv udviklet tæt sammen med promenaden. For at få det maritime liv ind til promenaden foreslås det derfor at ændre adgangsforholdene til bro 2 og 3, så gæstesejlerne oplever, at den vigtigste anløbsmulighed for dem er den nye brygge ved havnens bebyggelsesområde.

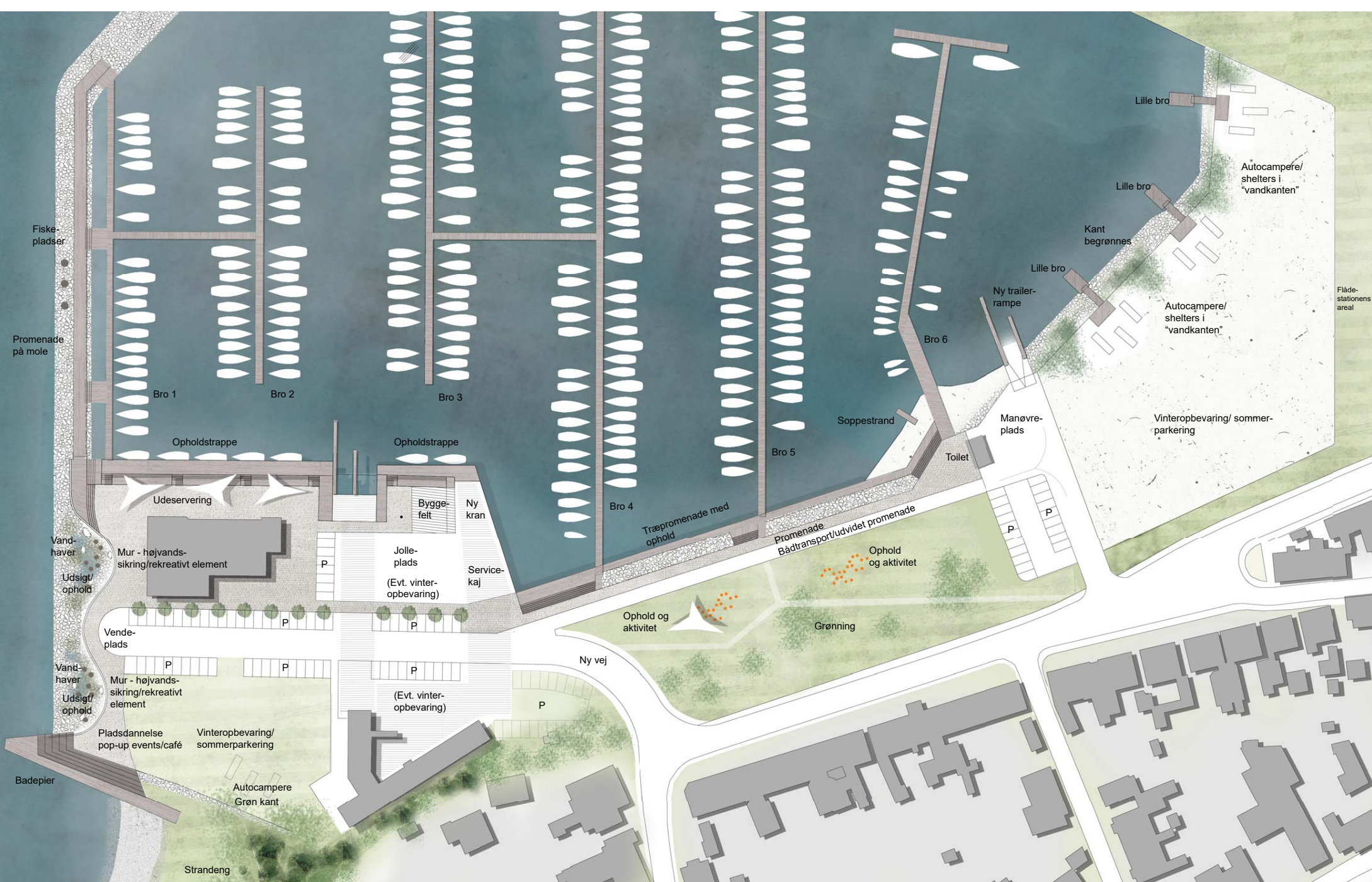
Planen viser også, hvordan molen mod vest, som i dag fremstår som et teknisk anlæg, i højere grad bliver et oplevelseslandskab med nye muligheder, bl.a. for at stranden med en ny badepier bliver et meget mere aktivt element i de livskabende udviklinger ved vandet.

Som en vigtig del af havnen foreslås det at gennemføre en omlægning af vejadgangen for at få skabt den store, samlede grønning uden mange opdelende

asfalterede arealer. Den nye vej vil samtidig give mulighed for en udformning af en særlig transportrute for bådtransporter gennem havnen, som forbinder servicekajen med parkerings- og vinteropbevaringsarealerne i havnens vestlige og østlige ende. Den nuværende parkeringskapacitet fastholdes.

Det foreslås, at trailergæsterne flyttes til en ny østlig rampe for at imødekomme deres ønsker om en god og stor manøvreplads og parkeringsareal. I tilknytning hertil indrettes en mindre servicebygning. Jolleaktiviteterne fastholdes i den vestlige del af havnen.

Som en sidste vigtig del viser planen, hvordan autocampere kan blive et unikt og attraktivt "produkt" på havnen med ideen om en attraktiv placeringsmulighed mod vest ved strand og kystpromenade. Med de begrænsede arealressourcer, der er her, åbnes for, at autocampere kan placeres attraktivt i den østlige del af havnen som en sommeraktivitet på en del af vinteropbevaringspladsen.



2.1

Havnens funktioner

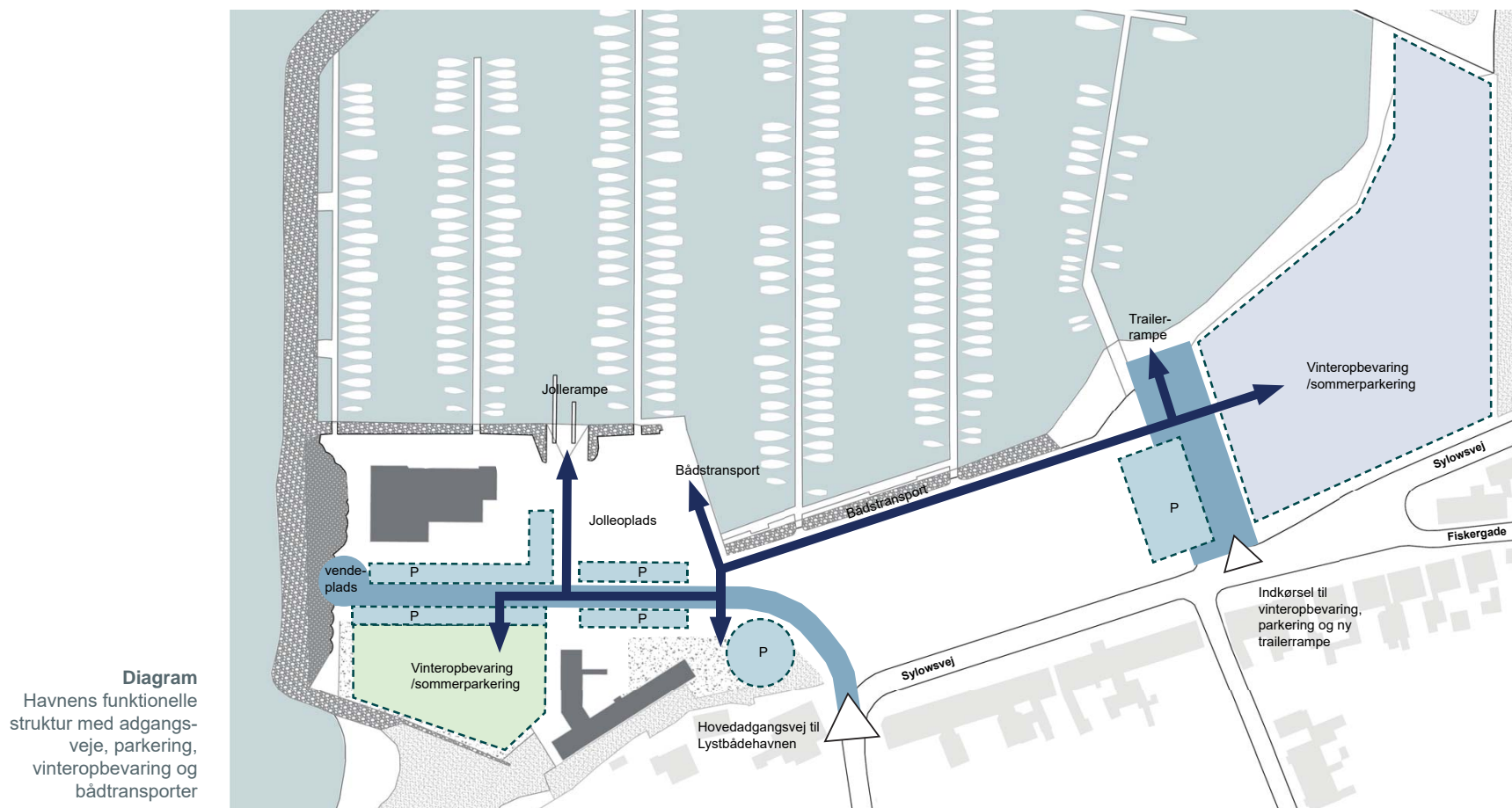
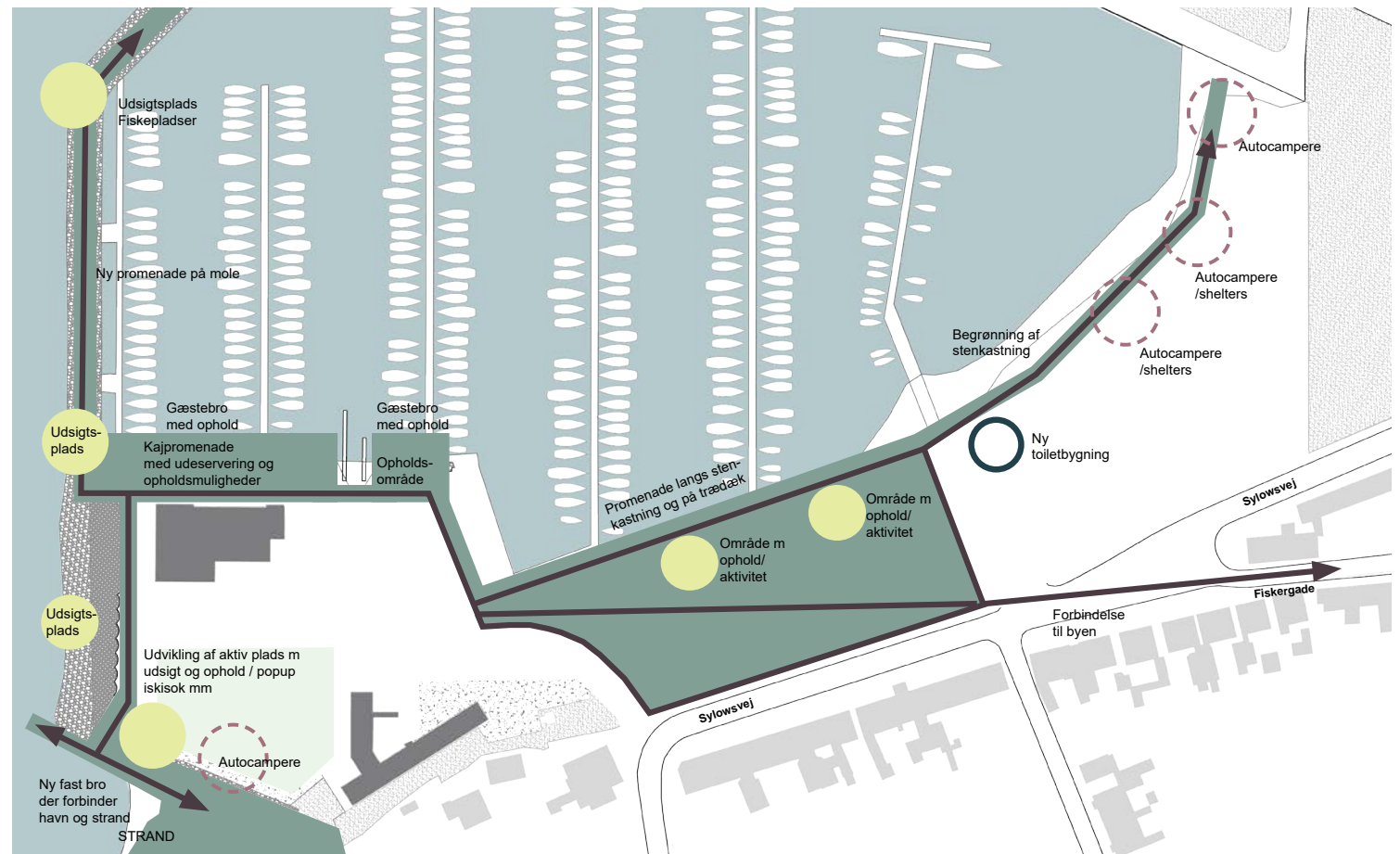


Diagram
Havnens rekreative struktur med promenader og vigtige steder





3.0

Delområderne

1 Bryggepromenade

- 1.A Bryggepromenade mod Storebælt
- 1.B Bryggepromenade sydvestlige del
- 1.C Bryggepromenade nordøstlige del

2 Molen

3 Badepier

4 Grønningen

5 Trailerrampe, servicebygning og forskønnelse af kant mod vand

Diagram
Oversigt delområder



3.1

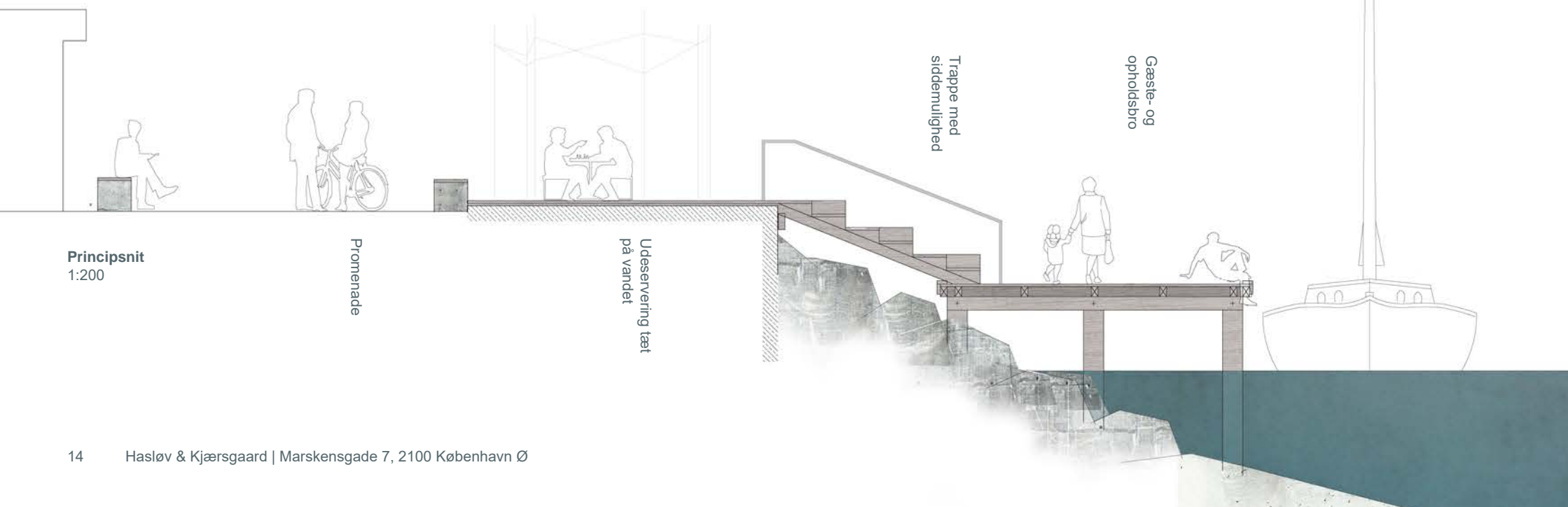
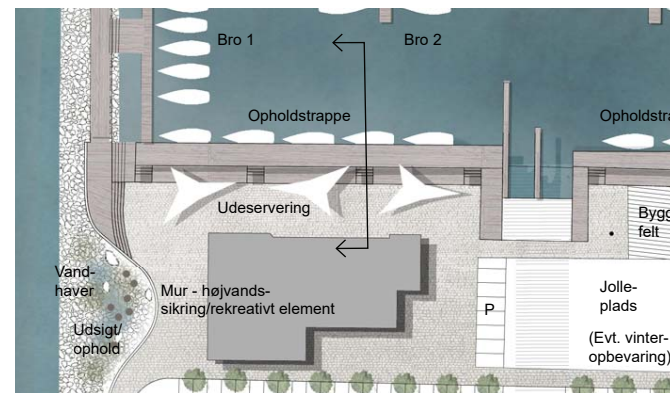
Delområde 1

Bryggepromenade

Skitserne viser, hvordan den nye bro kan indrettes som et attraktivt mødested imellem livet fra land, restaurant, service- og klubhusbebyggelse og sommerens gæstesjilere. Promenaden vil med sin sammenhængende

placering blive et attraktivt oplevelseselement for både maritime brugere og gæster fra oplandet. Promenaden skal have en stærk maritim identitet med træ og mange sidde- og opholdsmuligheder.

Planudsnit



Principsnit
1:200



Udvidet serveringsareal

Opholdstrappe

Ny brygge

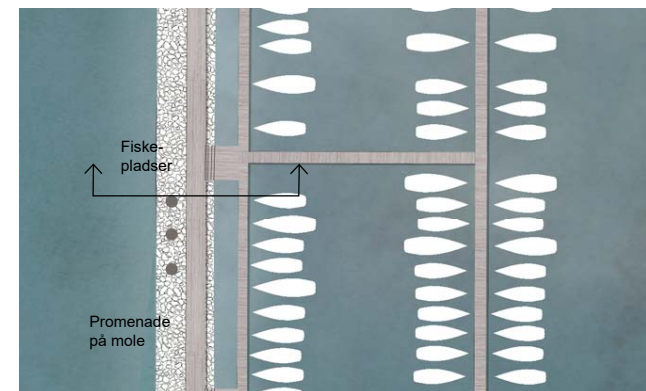
Mole promenade

Gæstepladser

3.2

Delområde 2

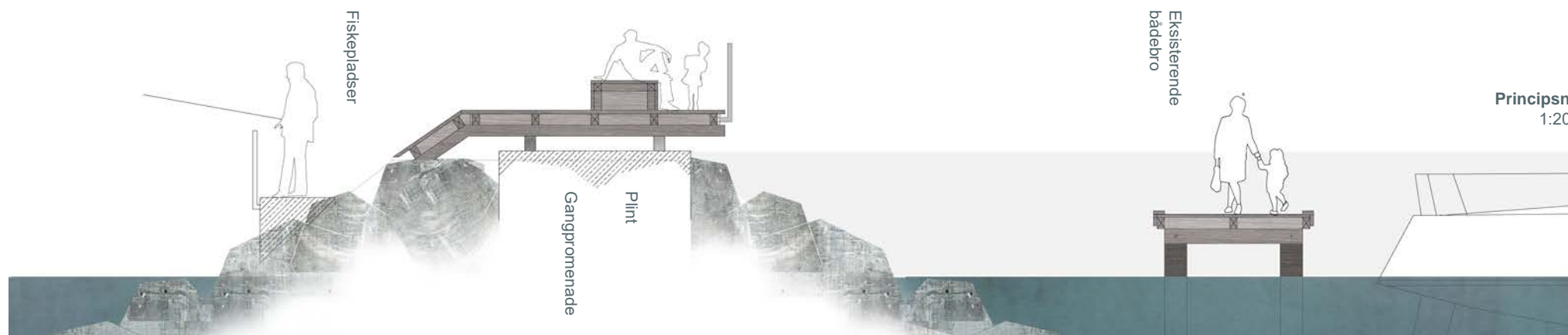
Reference
Fiskepladser
Skovshoved Havn

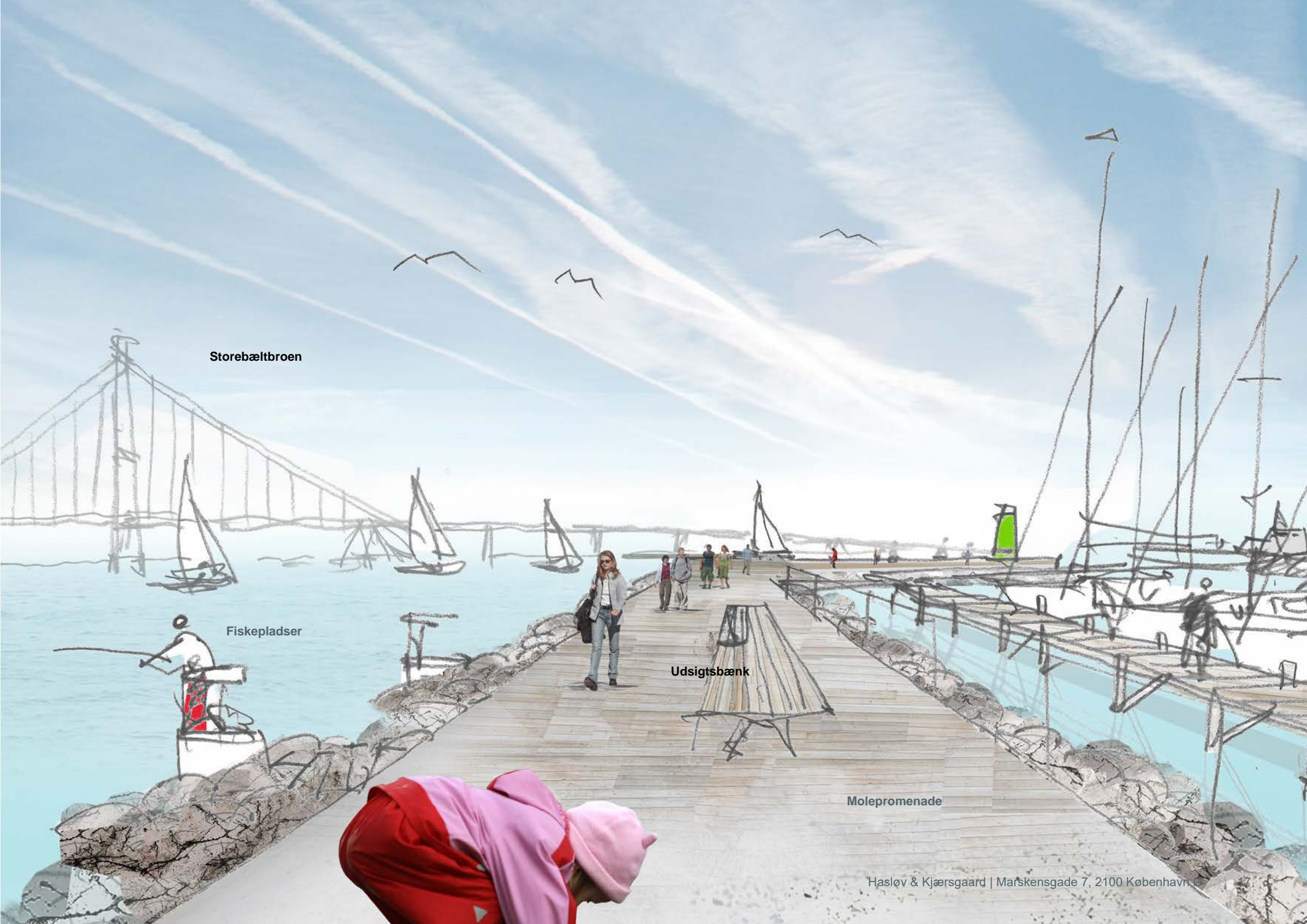


Molen

Promenaden skal have et mål, og Korsør Lystbådehavns ultimative place-ring orienteret mod vest med udsigten over Bæltet, Storebæltsbroen, den aktive indsejling, solnedgang og vestenvindens bølger kan imødekommes med en ombygning af molen som en promenademulighed med enestående opholds- og

udsigtsmuligheder. Afhængig af økonomien kan den etableres i større eller mindre sektioner og indrettes for mange målgrupper med adgang til fiskepladser imod syd (hvor der ikke er konflikter med indsejlingen) og opholdsmuligheder, som understøttes af bænke, plinte og stemnings-skabende belysninger på selve promenaden.





Storebæltbroen

Fiskepladser

Udsigtsbænk

Molepromenade

3.3

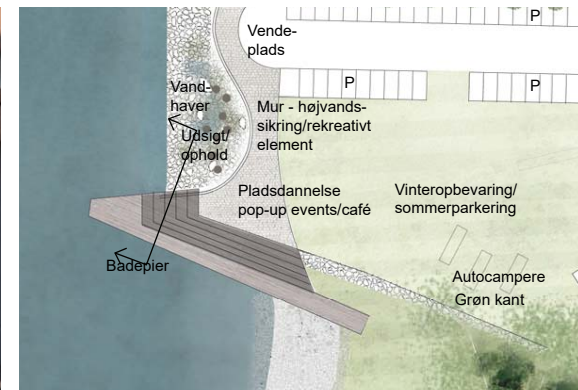
Delområde 3



Reference
Badepier Bellevue



Reference
Muren Lemvig Havn



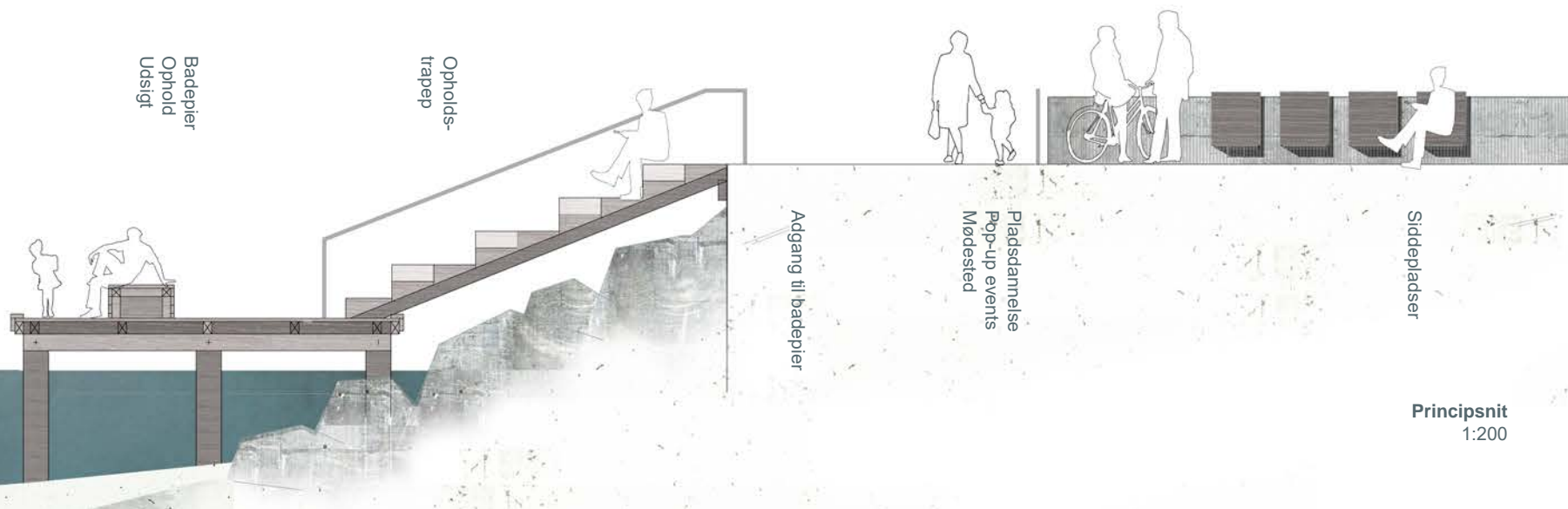
Planudsnit

Badepieren

Et element, der yderligere skal understrege lystbådehavnen som et stemningsfuldt og lokkende element for et besøg i Korsør, er udviklingen af badestranden. Den nuværende lille bro erstattes af en helårsåben badepier, som kan udvikles som hjemsted for et bymæssigt badeliv både sommer og vinter. Den kan samtidig fungere

som base for sejladssmeder og småbåde og et badeliv, som vil kunne få en anden karakter end det aktive badeliv, som planlægges udviklet i den tidligere færgehavn i Halsskov. Sammen med stranden er der også mulighed for at udvikle nye koncepter for sommerens restaurations- og caféliv med pop up spisesteder, som åbner for

et kreativt og inspirerende miljø. Her er der også mulighed for, at der kan afprøves nye forretningskoncepter, både knyttet til café- og restaurationsdrift, men også udlejning af materiel til aktiviteterne på stranden, til undervisning, udvikling af events mv.



Principsnit
1:200



Strand

Trapper

Badepier

Pop-up restaurant

Autocampere

Strand

Her åbnes for et aktivt liv ved vandet – året rundt. På pladsen oven for kan et kreativt cafemiljø udvikle sig med sjove indretninger, anderledes mad – og en fantastisk udsigt.

3.4

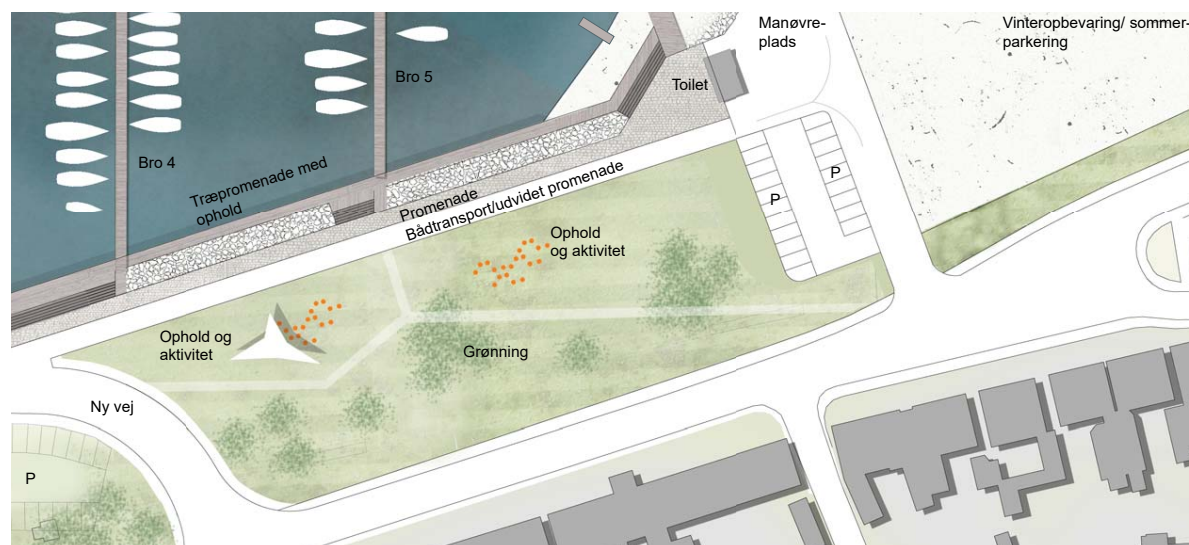
Delområde 4

Grønningen

Grønningen ændres fra at være et meget opdelt areal, (gennemskåret af en række færdsels- og parkeringsarealer mv.) til at blive ét stort, samlet område med mange udnyttelsesmuligheder, fra forskellige pop up arrangementer til mere permanente aktiviteter, som med steder for leg, ophold og særlige aktiviteter knyttet til idræt,

forskellige former for boldspil mm.

Minigolf vil være en oplagt aktivitet at etablere på grønningen. En 9-huls minigolfbane kan anlægges for en pris på 200.000 kr. ex. moms og opefter, afhængig af antal huller, udformning mv. Minigolfbanen kan etableres og drives som en lille erhvervsaktivitet på havnen.



Planudsnit



Reference

Servicebygning med udsigt, Helsingør Nordhavn



Servicebygning

Grønning med
plads til aktivitet

Stiforbindelse - ny klar forbindelse
til byen via Fiskergade

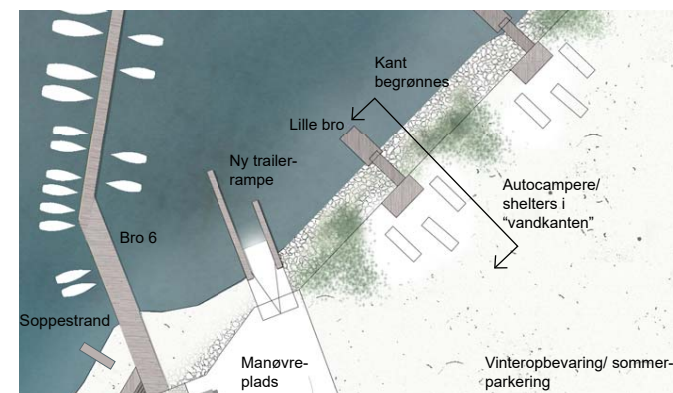
3.5

Delområde 5

Trailerrampe, servicebygning og forskønnelse af kant mod vand

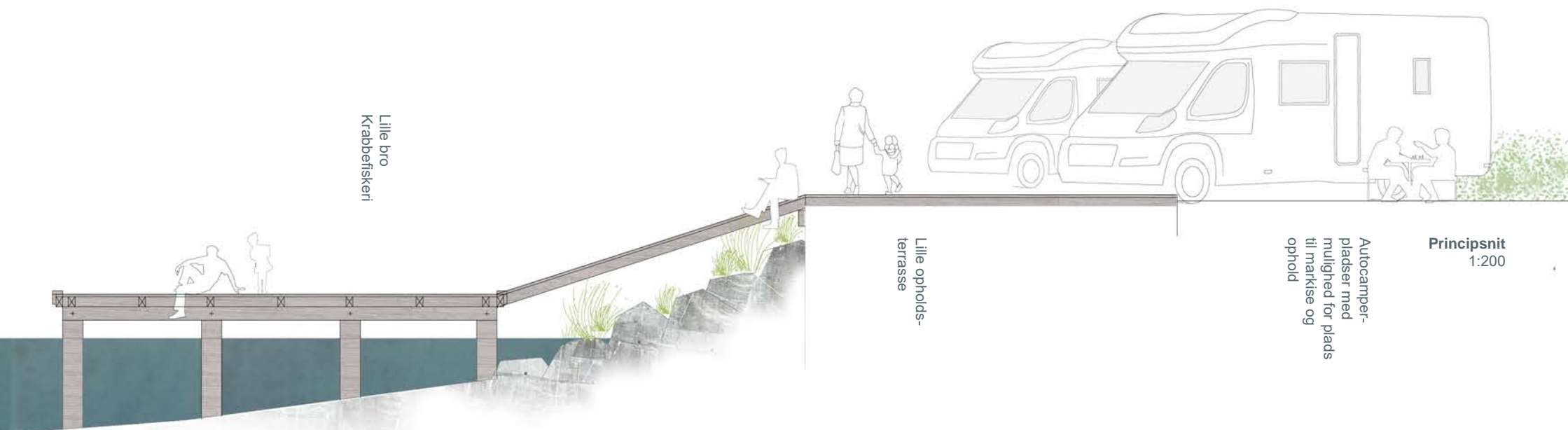
Vinteropbevaringspladsen får en central funktion i den fremtidige havn. Dels vil den om sommeren rumme spidsbelastningsparkeringen for et levende og besøgt havneområde, men etableringen af en trailerrampe sammen med vinteropbevaringspladsen vil også give

mulighed for, at Korsør kan tiltrække trailerbrugere fra et stort opland, fx i forbindelse med trollingfiskeri i Storebælt, søsætning af småbåde mv. Med en kvalitetspræget landskabsudformning af kanten ud mod havnebassinet kan de besøgende evt. også autocamperne få et børnevenligt og levende sted med småbroer og opholdsmuligheder, grillpladser mv., som



skaber en stærk og positiv identitet. Brug af området til autocampere forudsætter en ændring af den eksisterende lokalplan.

Den foreslåede nye servicebygning vil kunne understøtte de mange forskellige aktiviteter.





Flåden

Terrasse

Lille bro

Terrasse

4.0

Økonomi

Økonomi og drift

På baggrund af Helhedsplanen er udarbejdet et indledende økonomi- og driftsoverslag baseret på overordnede enhedspriser (uden egentlig projektering). Der indgår ikke uforudsete udgifter mv. i prisoverslaget. Skemaerne viser den økonomi der er knyttet til de enkelte delområder, baseret på enhedspriser. Det giver for en del af anlægselementerne mulighed for at vurdere eventuelle etapedelinger. F.eks. kan promenaden på molen udføres kortere, evt. som terrasser med

adgang via den eksisterende bådebro.

Der er også prissat en evt. ombygning af den nyetablerede forstærkning af stenkastningen vest for restauranten så den får større rekreative kvaliteter. Først en egentlig projektering vil kunne kvalificere disse muligheder nærmere.

Helhedsplanens forslag til anlæg vurderes ikke at være drifttunge ift. driften af det eksisterende havneanlæg.

Der foreslås alle steder robuste konstruktioner mv.

med lang levetid. For at udvikle havnen som det attrak-

tive udflugtsmål kan det være ønskeligt at understøtte en udvikling af aktiviteter som kan fremme brugen af anlæget.

Helhedsplanen peger ikke på en ombygning af havnens økonomiske grundlag bortset fra mulighederne for øgede gæstetal, autocampere, trollingbåde samt arealudlejning i forbindelse med events, pop-up aktiviteter mv.

Korsør Lystbådehavn, Hovedtal for prisoverslag 12.01.2017					
Anlægselementer	Antal	Enhed	Enhedspris		Sum
Delområde 1					7.447.400 kr.
Delområde 2					2.427.000 kr.
Delområde 3					2.085.000 kr.
Delområde 4					2.167.050 kr.
Delområde 5					2.257.610 kr.
Anlægssum					16.384.060 kr.
Rådgivning					2.457.609 kr.
Rådgivning / Ark, ing. , myndighedsandragende (15%)					2.457.609 kr.
Samlet pris ekskl. moms, uforudsete udgifter og rådgivning i forbindelse hermed					18.841.669 kr.

Bilag 1,2
prisoverslag

Delområde 1, Bryggepromenaden					7.447.400	kr.
1A, Promenaden mod Storebælt					935.500	kr.
Opbrydning af asfaltbelægning med bærelag og bortkørsel 725 x .5m dybde)	365	m3	150	kr.	54.750	kr.
Betonbelægning, t=20cm, afretning t=20cm, Geoteks.(440+65+60)+tillægsareal 100m2	725	m2	750	kr.	543.750	kr.
Bærelag for L-elementer, ral, t=60cm, (2,7m3*260)=700	90	lbm	700	kr.	63.000	kr.
L-elementer, beton H=200, B=400cm, lang side	90	lbm	1.800	kr.	162.000	kr.
Bænke langs promenade (Væghængt Bellevue Bænk med armlæn)	4	stk	10.000	kr.	40.000	kr.
Pullertlamper (1 lampe pr. 12m incl. ledningsføring)	6	stk	12.000	kr.	72.000	kr.
1B, Bryggepromenade, sydvestlige del					4.821.900	kr.
Lavbro, bådebro i havnebassin fjernes	118	m²	1.800	kr.	212.400	kr.
Lavbro, bådebro (excl. vand og el) i havnebassin	172	m²	5.500	kr.	946.000	kr.
Lavbro, bådebro (excl. vand og el)	353	m²	5.500	kr.	1.941.500	kr.
Trappeanlæg ved bådebro	390	m²	3.500	kr.	1.365.000	kr.
Pullertlamper (1 lampe pr. 12m incl. ledningsføring)	16	stk	12.000	kr.	192.000	kr.
Bænke langs promenade (Bellevue Bænk med armlæn)	4	stk	10.000	kr.	40.000	kr.
Træer, Seljerøn (omr. 20-24cm) incl. plantebed, opbinding og pleje	12	stk	10.000	kr.	120.000	kr.
Informationsskilte	1	stk	5.000	kr.	5.000	kr.
1C, Bryggepromenade, nordøstlige del					1.690.000	kr.
Lavbro, træpromenade	318	m²	3.500	kr.	1.113.000	kr.
Trappeanlæg ved lavbro	108	m²	3.500	kr.	378.000	kr.
Pullertlamper (1 lampe pr. 12m incl. ledningsføring)	12	stk	12.000	kr.	144.000	kr.
Bænke langs promenade (Bellevue Bænk med armlæn)	5	stk	10.000	kr.	50.000	kr.
Informationsskilte	1	stk	5.000	kr.	5.000	kr.
Delområde 2, Molen					2.427.000	kr.
Træpromenade, hævet over stenkastning	500	m²	3.500	kr.	1.750.000	kr.
Træpromenade, rækværk langs promenade	130	lbm	3.000	kr.	390.000	kr.
Bærelag under betonkonstruktion, ral, t=60cm, 0,6m3*260)=180	100	m2	450	kr.	45.000	kr.
Betonkonstruktion inkl. opbygning, t=20cm, Geoteks. 440+60	100	m2	750	kr.	75.000	kr.
Pullertlamper (i alt 130 lbm / 1 lampe pr. 12m incl. ledningsføring)	11	stk	12.000	kr.	132.000	kr.
Bænke langs promenade (Bellevue Bænk med armlæn)	3	stk	10.000	kr.	30.000	kr.
Informationsskilte	1	stk	5.000	kr.	5.000	kr.
Delområde 3, Badepier					2.085.000	kr.
Lavbro, bådebro mod syd	270	m²	5.500	kr.	1.485.000	kr.
Trappeanlæg ved bådebro mod syd	170	m²	3.500	kr.	595.000	kr.
Informationsskilte	1	stk	5.000	kr.	5.000	kr.
Delområde 4, Grønningen					2.167.050	kr.
Asfaltbelægning med bærelag og bortkørsel (Grønning 1590 x .5m dybde)	800	m3	150	kr.	120.000	kr.
Bortkørsel af jord (grusareal mod nord) 0,5m dybde	405	m3	150	kr.	60.750	kr.
Bortkørsel af jord (Ny vej parallel med promenade) 0,5m dybde	280	m3	150	kr.	42.000	kr.
Asfaltbelægning, GAB II, tung trafik, incl. bærelag (680+560+810)	2.050	m2	700	kr.	1.435.000	kr.
Græsarealer incl. græssåning og pleje samt grussti	2.465	m2	20	kr.	49.300	kr.
Græsarealer, incl. græssåning, muldudlægning og pleje	1.790	m2	100	kr.	179.000	kr.
Pullertlamper (i alt 130 lbm / 1 lampe pr. 12m incl. ledningsføring)	12	stk	12.000	kr.	144.000	kr.
Bænk og borde (Bellevue serie, 6 sæt)	6	stk	22.000	kr.	132.000	kr.
Informationsskilte	1	stk	5.000	kr.	5.000	kr.
Delområde 5, Trailerrampe, servicebygning og forskønnelse af kant mod vand					2.257.610	kr.
Bortkørsel af jord (grusareal under nye terrasser, 0,3m dybde)	25	m3	150	kr.	3.750	kr.
Lavbro, bådebro (40m2 x 3)	120	m²	3.500	kr.	420.000	kr.
Træterrace (25m2 x 3)	75	m²	1.500	kr.	112.500	kr.
Pullertlamper (i alt 140 lbm / 1 lampe pr. 12m incl. ledningsføring)	3	stk	12.000	kr.	36.000	kr.
Ny buskbeplantning (Staudbeplantning 50m2 x 4 incl. muldudlægning)	200	m²	350	kr.	70.000	kr.
Bænk og borde (Bellevue serie, 3 sæt)	3	stk	22.000	kr.	66.000	kr.
Informationsskilte	1	stk	5.000	kr.	5.000	kr.
Trailerrampe, bærelag under betondæk, ral, t=60cm, 0,6m3*260)=180	87	m2	180	kr.	15.660	kr.
Trailerrampe, betonbelægning på rampe, t=20cm, afretning t=20cm, Geoteks. (440+65+60)	87	m2	600	kr.	52.200	kr.
Trailerrampe, lavbro, bådebro (excl. vand og el)	23	m²	5.500	kr.	126.500	kr.
Servicebygning incl. alle installationer	45	m²	30.000	kr.	1.350.000	kr.

5.0

Arbejdsgruppens anbefalinger

Arbejdsgruppens prioriterede etapedeling

Alle poster er incl. rådgivning men ex. moms og ex. uforudsete udgifter

ETAPE 1:	8.615.121,50 kr.
Delområde 1C, Bryggepromenade, nordøstlige del: 1.690.000 kr + 15%	1.943.500 kr.
Delområde 3 Badepier: 2.085.000 kr + 15%	2.397.750 kr.
Delområde 4, Grønningen: 2.167.050 kr + 15%	2.492.107,50 kr.
Delområde 5 - (<i>kun</i> trailerrampe og servicebygning) 1.549.360 kr. + 15%	1.781.764 kr.
ETAPE 2:	3.866.875 kr.
Delområde 2 Molen: 2.427.000 kr + 15%	2.791.050 kr.
Delområde 1A Promenaden mod Storebælt: 935.500 kr + 15%	1.075.825 kr.
ETAPE 3:	5.545.185 kr.
Delområde 1B Bryggepromenade, sydvestlige del: 4.821.900 kr + 15%	5.545.185 kr.

