

HVIDE SANDE HAVN

AREALDISPONERINGSPLAN

Februar 2023

LYTT

PORT OF
HVIDE SANDE

INDHOLD

INTRODUKTION

- 03 Planens opbygning og formål
- 04 Forudsætninger
- 05 Værdier
- 06 Planlægning i Hvide Sande
- 07 Proces for arealdisponeringsplanen

AREALDISPONERING

- 09 Havnens arealer og delområder
- 10 Den nuværende arealanvendelse
- 11 Fremtidig arealdisponering
- 13 Fremtidig kajdisponering
- 14 Trafikafvikling på havnen
- 15 De bærende principper

UDVALGTE OMRÅDER

- 17 Oversigt over delområder
- 18 Delområde 01 - Sluseøen
- 21 Designeksempel Sluseøen
- 30 Delområde 02 - Bymidten
- 35 Delområde 03 - Konsumfiskeri
- 37 Delområde 04 - Nordhavnen øst
- 42 Delområde 05 - Nordhavnen Vest

- 45 Hovedtal for arealdisponeringsplan
- 46 Videre proces

PLANENS OPBYGNING OG FORMÅL

INDLEDNING

Nærværende arealdisponeringsplan er udviklet i 2022 med udgangspunkt i Hvide Sande Havns Strategi 2025. Strategien beskriver Havnens fem kerneforretningsområder og fastsætter en retning for Havnens arbejde de kommende år. Således definerer arealdisponeringsplanen nogle forudsætninger for havnens fysiske udformning i fremtiden og beskriver, hvad Havnen gerne vil opnå gennem den rette disponering af sine arealer. Arealdisponeringsplanen bygger derudover grundlæggende på nogle værdier, som Havnen ønsker skal være bærende for udviklingen af Hvide Sande Havn i fremtiden. Forudsætninger og værdier er beskrevet nærmere på de følgende sider.

Med arealdisponeringsplanen ønsker Havnen at danne en ramme, der gør det muligt via en bæredygtig forretning, at sikre Havnens udvikling både på kort og lang sigt i balance med lokalområdet.

LANGSIGTET PLANLÆGNING

Udviklingen i Hvide Sande Havn har historisk set været præget af en 'ad hoc'-tilgang, hvor man har løst de forskellige udfordringer, som skiftende tider har medført, hen ad vejen. Med flere bærende forretningsområder og et meget varieret kundegrundlag, er det nødvendigt at lave en helhedsorienteret og langsigtet plan for disponering og udvikling af Havnens arealer. Havnen oplever forsat stor dynamik og konstante forandringer, og ser arealdisponeringsplanen som et styringsværktøj, der skal gøre det lettere at navigere i en sådan dynamisk virkelighed og stadig nå i mål med den planlagte udvikling. Med en langsigtet plan formuleres de bærende værdier og principper, så det langsigtede mål fastholdes også selvom planen løbende justeres. En overordnet plan skaber samtidig en gennemsigtighed for Havnens kunder og interessenter, og giver dem en indikation af, hvordan de kan forvente at Havnen på lang sigt kommer til at agere i forhold til forskellige forretningsområder og arealer.

HAVNENS DELOMRÅDER

Arealdisponeringsplanen inddeler Havnens arealer i en række delområder og beskriver den langsigtede plan mere detaljeret for de 5 af områderne, som vurderes at være centrale ift. optimeringen af havnen som helhed. Det er samtidig de områder, hvor det forventes, at udvikling af forskellige art er først forestående.

TJEKLISTE FOR UDVIKLINGSPARATHED

For at klarlægge, hvordan udviklingen kan prioriteres, vurderes hver af de 5 udvalgte delområder enkeltvis i forhold til en række centrale emner, i en såkaldt tjekliste for udviklingsparathed. Tjeklisten skal afdække, hvorvidt Havnen kan gå i gang med udvikling af de enkelte områder og hvilke forhold, der bliver afgørende for, hvorvidt det er muligt at opnå de ønskede effekter.

På baggrund af disse vurderinger bedømmes det i tjeklisten, hvorvidt der samlet set er tilstrækkelig afklaring til, at Havnen vil gå i gang med implementering af ændringer for et givne delområde. Det fremgår ligeledes, hvad der skal til for at opnå denne afklaring ift. de parametre, der ikke vurderes tilstrækkeligt afklaret på nuværende tidspunkt.

Nogle parametre kan veje tungere end andre i de forskellige områder og de forskellige parametre kan være indbyrdes afhængige. Tjeklisten indeholder derfor for hvert delområde særlige opmærksomhedspunkter, som peger på de parametre, der kræver størst bevågenhed ved implementering af evt. ændringer i et givent delområde.

FORUDSÆTNINGER

på baggrund af Strategi 2025

Arealdisponeringen skal være **DYNAMISK** og **ROBUST** overfor ændringer i havneerhvervet

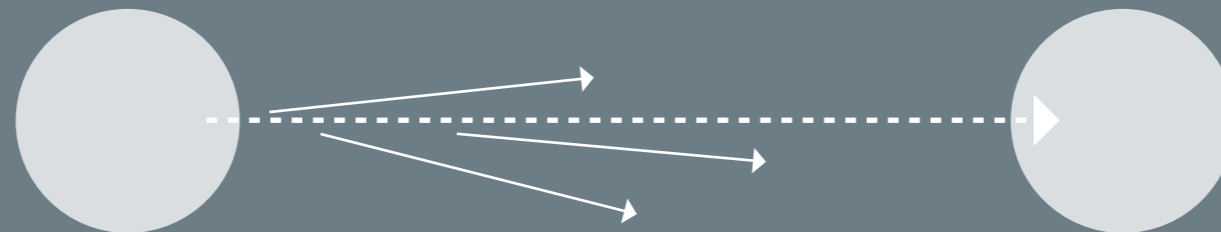
Havnens arealer skal **OPTIMERES**

Planen skal sikre **BALANCE** mellem Havnens forskellige forretningsområder og lokalområdet

Virksomheder på havnens erhvervsarealer skal sikre **VÆRDI- SKIBS- OG/ELLER VAREAFGIFT**

Sikring af **HAVNEINFRASTRUKTUR** er en kerneopgave for Havnen

Arealdisponeringsplanen skal understøtte den **UDVIKLING**, der skal **SIKRE ØKONOMISKE RESSOURCER** til de fremtidige drifts- og anlægsinvesteringer

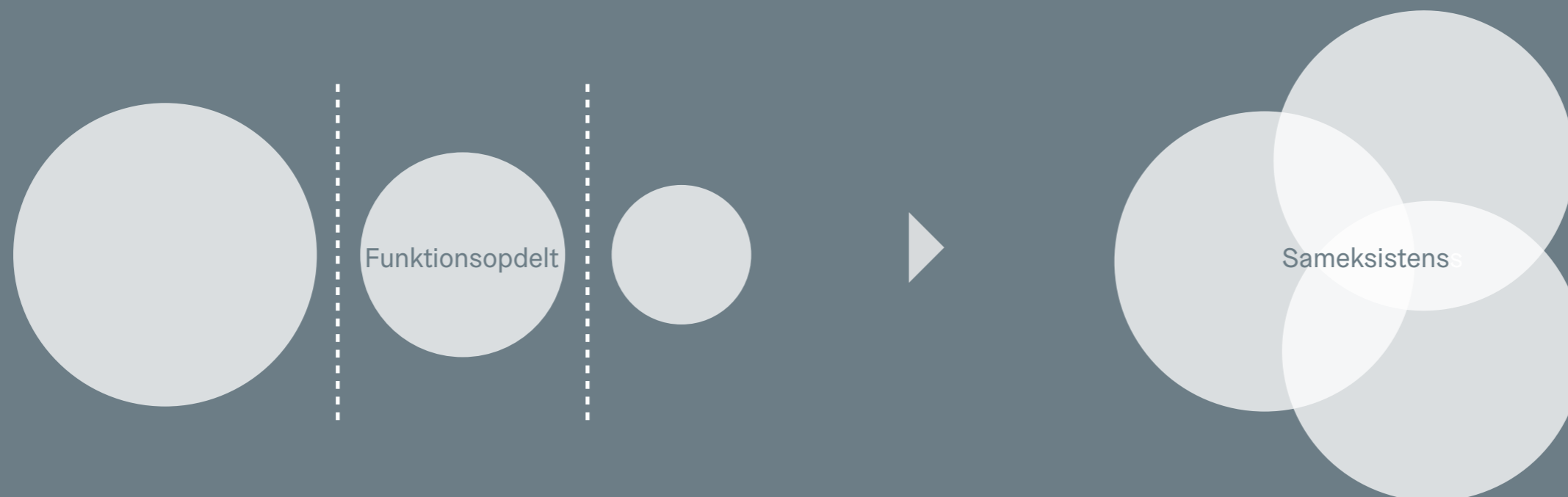


VÆRDIER

som arealdisponeringsplanen er udviklet efter

SAMEKSISTENS er den sværeste vej, men giver det mest balancerede og optimale resultat

Havnen skal forblive en **LEVENDE OG ÅBEN HAVN**



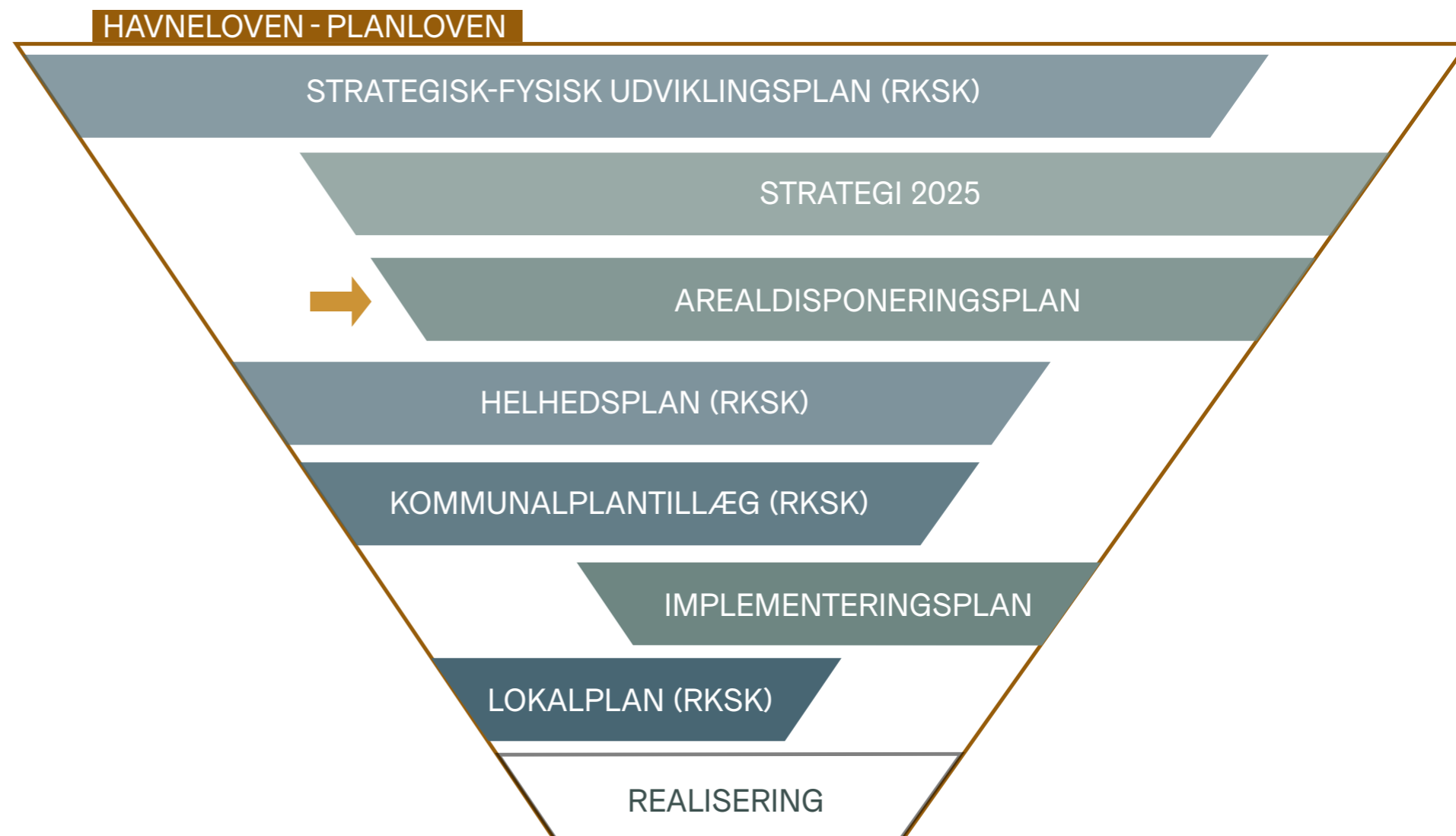
PLANLÆGNING I HVIDE SANDE

Byen og havnen er tæt forbundet i Hvide Sande og mange af havnens aktiviteter, er også med til at definere Hvide Sande som by. Havnen ser denne samhörighed som et aktiv og ønsker derfor også, at arbejde aktivt for at styrke den. Hvide Sande ligger samtidig på et geografisk begrænset areal hvilket gør, at plads er en knap ressource og stiller nogle særlige betingelser for udvikling netop her.

Regler og krav til virksomhederne på havnen opdateres derudover løbende, hvorfor nye tiltag er underlagt andre regler end grundlaget for den eksisterende by og erhverv. Dette forhold skal ligesom den knappe plads adresseres, hvis den ønskede udvikling af Havnens arealer skal realiseres. Samtidig er Havnen forpligtet til at leve op til kravene i havneloven om, at Havnen skal drive erhvervs-mæssige aktiviteter, der genererer gods-og/eller vareafgifter og derved understøtter søtransport af gods, fiskeri, passagerer mv., eller andre aktiviteter der forudsætter havnenær beliggenhed.

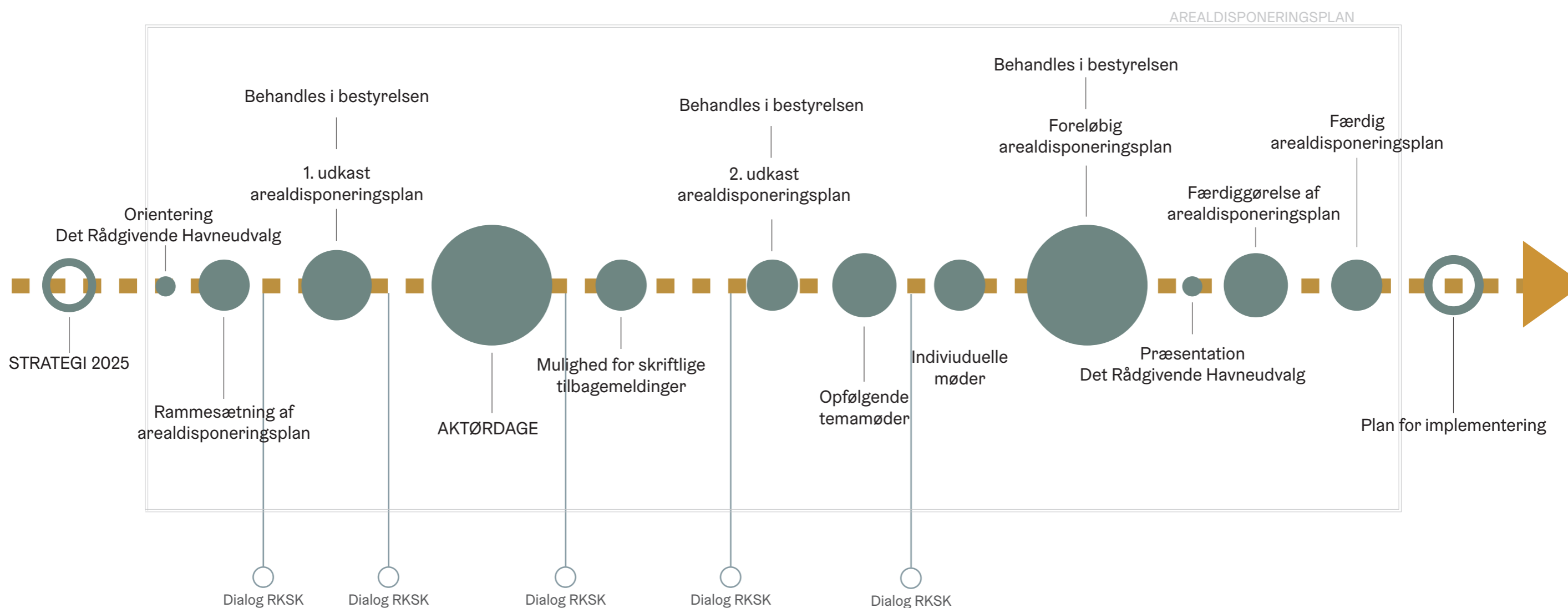
Arealdisponeringsplanen indskrives sig i et hierarki af planlægning som vist på tegningen, og er en overordnet plan, der sætter en retning og beskriver Havnens intentioner. Særligt tager Havnen med planen stilling til, hvilke områder der i fremtiden kan frigives til andet erhverv, som ikke er direkte relateret til havnens kajer. Der vil dog fortsat være behov for yderligere planlægning før konkrete udviklingsprojekter kan realiseres.

Udviklingsarbejdet kræver en høj grad af samstemning med den kommunale planproces, hvorfor Havnen har søgt en tæt dialog med Ringkøbing-Skjern Kommune (RKSK) i forbindelse med udviklingen af arealdisponeringsplanen. Det er derfor også Havnens ønske, at arealdisponeringsplanens indhold bliver set som et direkte input til RKSKs forestående arbejde med en ny helhedsplan for Hvide Sande, som er planlagt til år 2023.



PROCES FOR AREALDISPONERINGSPLANEN

Arealdisponeringsplanen er udviklet gennem en proces, hvor dialog med både kommunen og centrale aktører på havnen har været højt prioriteret. Aktørdialogen er løbende blevet både justeret og udvidet på baggrund af de input havnen har fået. Havnens forskellige forretningsområder har været bredt repræsenteret i aktørdialogen og havnene har indarbejdet store dele af de emner, som aktørdialogen har peget på, var vigtige for havens nuværende kunder og samarbejdspartnere.





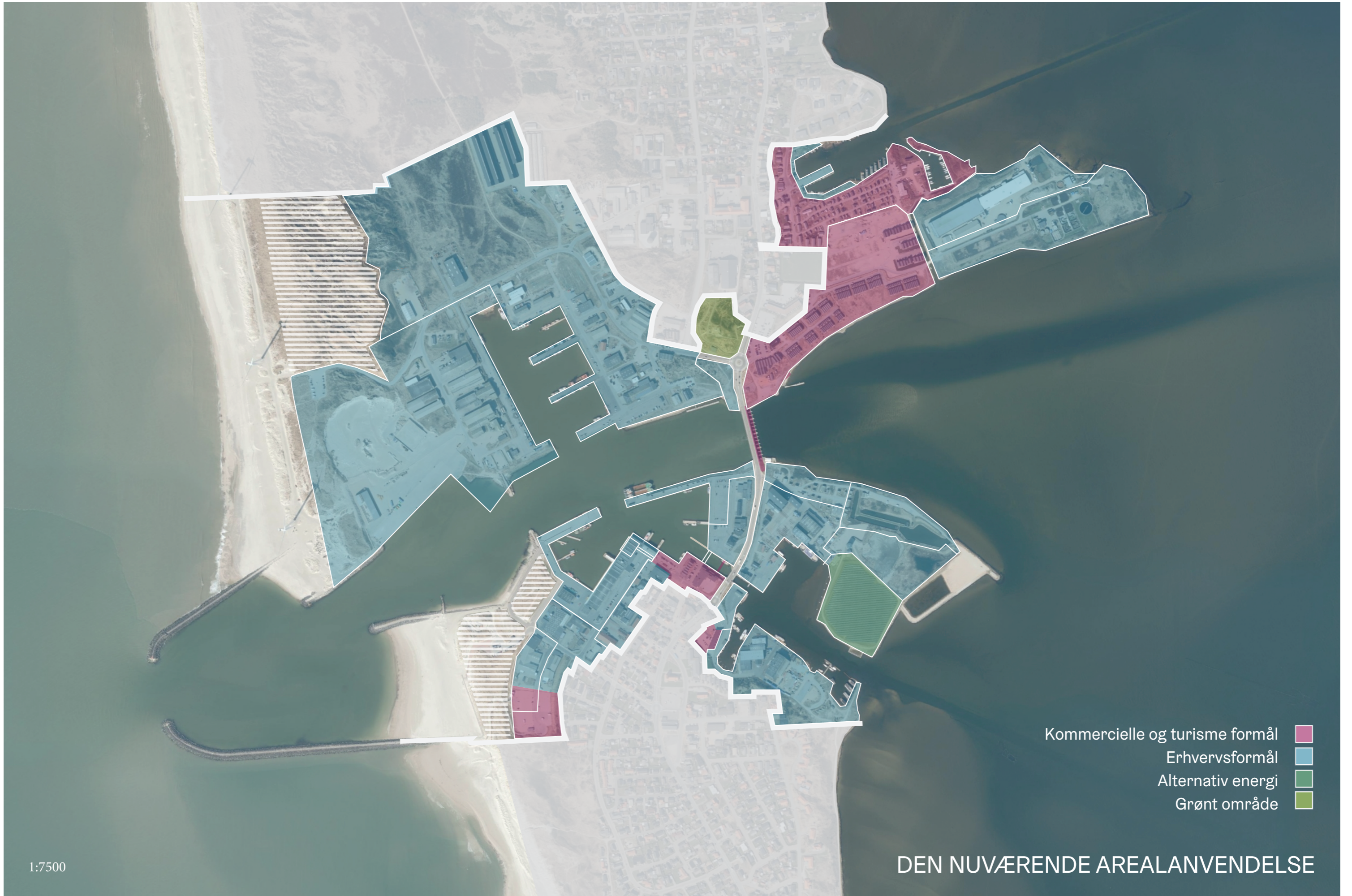
AREALDISPONERING



- Sluseøen 01
- Bymidten 02
- Konsumfiskeri 03
- Nordhavnen ØST 04
- Nordhavnen VEST 05
- Mamrelund 06
- Langsand 07
- Troldbjerg 'parken' 08
- Beddingsvej 09
- Tyskerhavnen 10

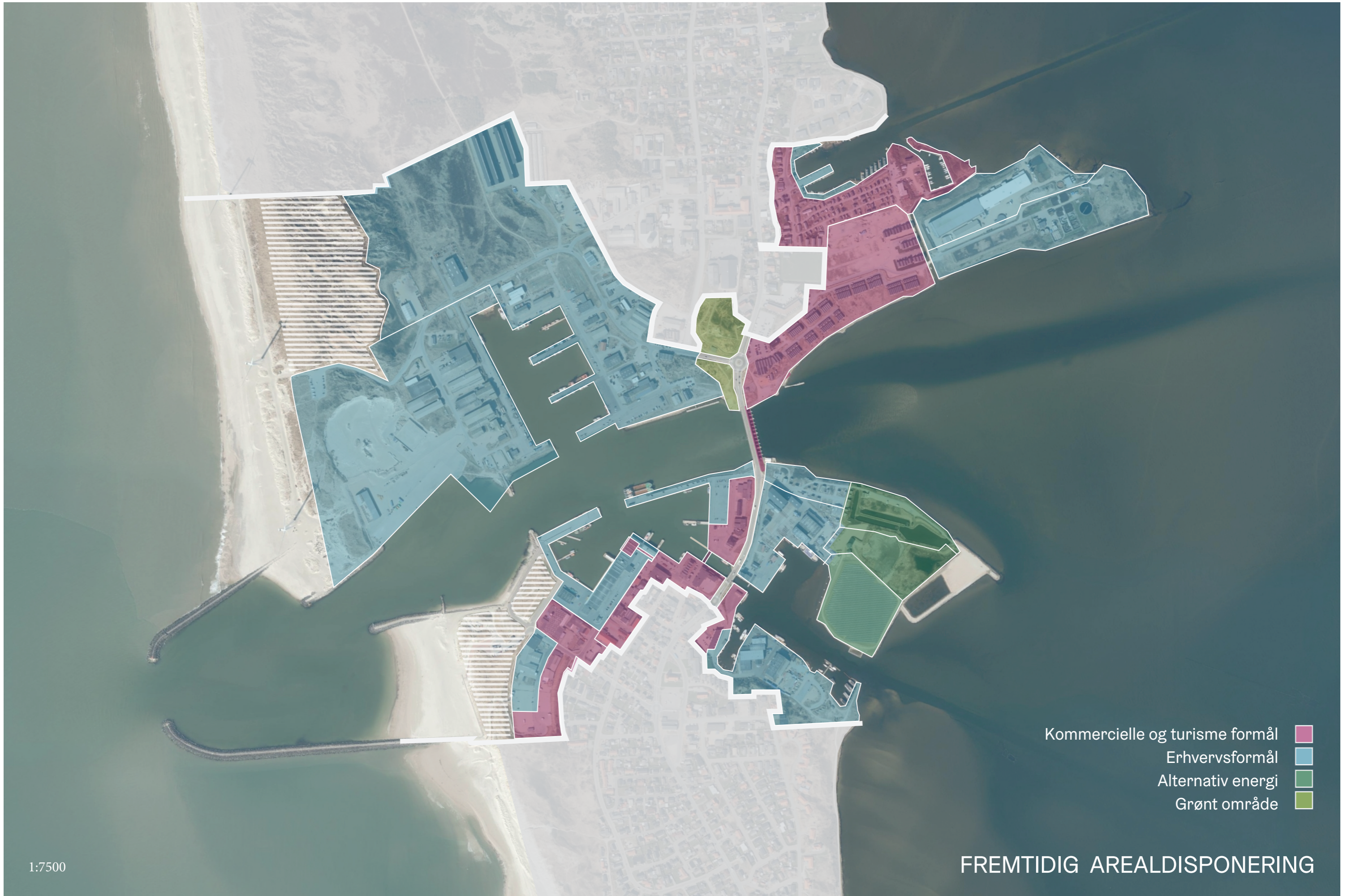
1:7500

HAVNENS AREALER OG DELOMRÅDER



1:7500

DEN NUVÆRENDE AREALANVENDELSE



1:7500

FREMTIDIG AREALDISPONERING

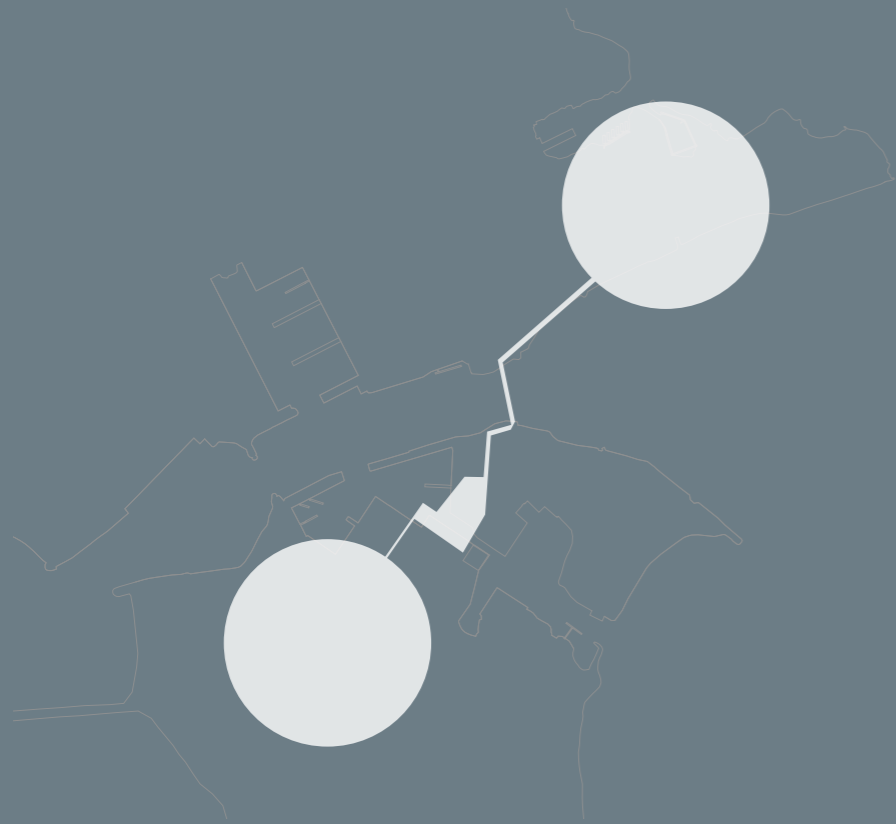
AREALDISPONERINGSPLAN UDSNIT 1:4000



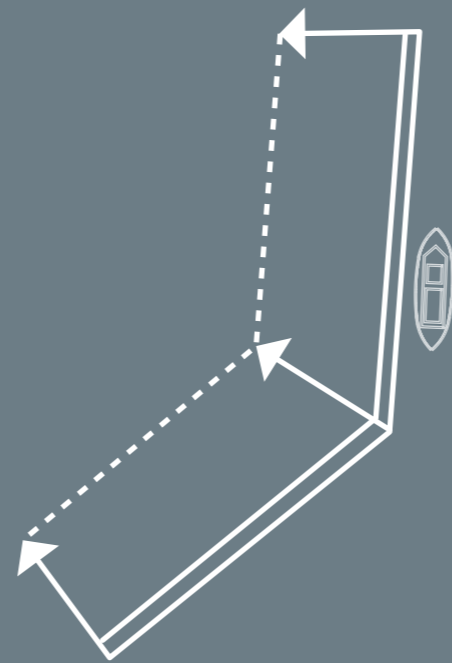




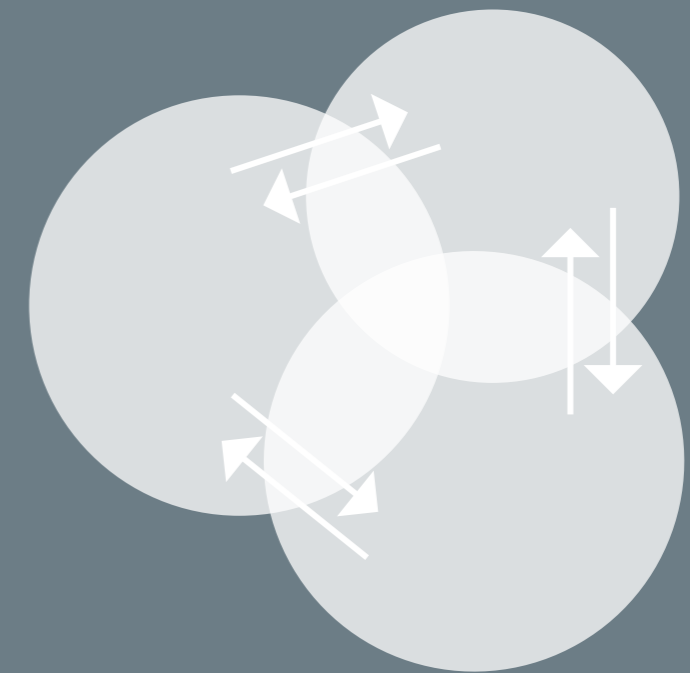
DE BÆRENDE PRINCIPPER



Turisme og kommercielle erhverv
centreres omkring bymidten og for-
bindelsen fra vand til vand



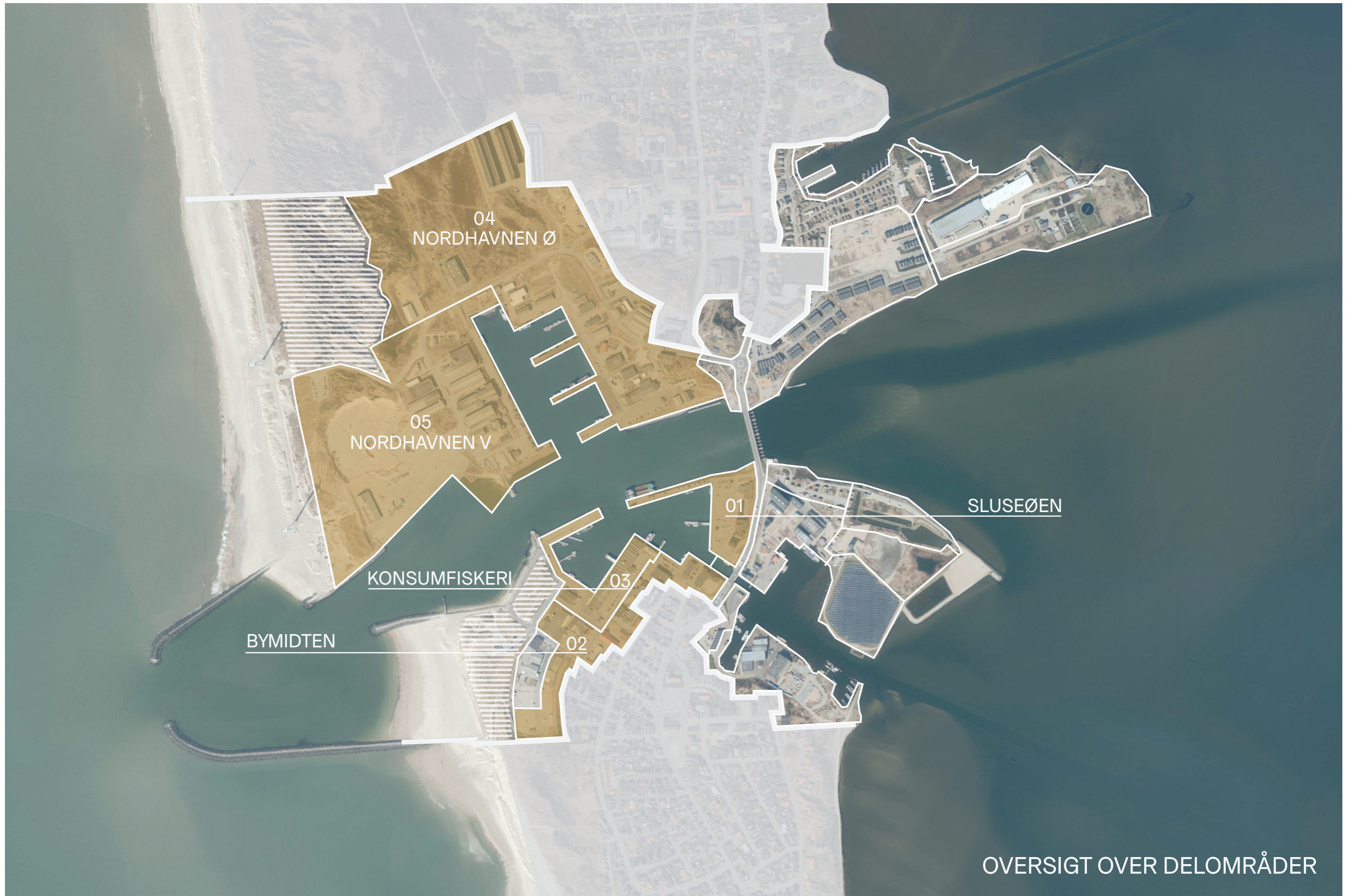
Der skal være mulighed for skibsan-
løb ved alle kajer samt tilhørende
bagarealer



Hvide Sande Havn skal forblive en åbne
og levende havn, hvor man har gavn af at
være i nærheden af hinanden

UDVALGTE OMRÅDER





OVERSIGT OVER DELOMRÅDER



Sluseøen disponeres som et delt område med både erhvervs- og turismeformål. Der etableres liggepladser for fiskeriet samt plads til offshore aktivitet ved den nordlige kaj, Langelinje. Der etableres herudover en flexkaj og bagvedliggende flexområde på den nordvestlige del af Sluseøen. Flexområdet har til formål at give plads til de kunder, der anvender havnen på projektbasis, og dermed har brug for anløb i en tidsbegrænset periode.

Den resterende del af Sluseøen frigives til turisme- og kommercielt erhverv. De grundlæggende principper omkring en forbindelse på tværs af byen over Sluseøen, direkte adgang til vandet og sameksistens mellem turisme- og havneerhverv fra kommunens Strategiske-Fysiske Udviklingsplan er for dette delområde bibeholdt. Dog er udlægget af arealerne tilpasset Havnens behov og målsætninger jf. Strategi 2025. Planen er samtidigt viderebearbejdet ift. konkrete udfordringer og ønsker fra havnens forskellige interessenter.

Den sydlige del af Sluseøen udlægges til nyt centralt byrum i direkte forbindelse med Bymidten via den nye svingbro med cykel- og gangsti. Den nye Byens Plads har potentiale til at blive et nyt tiltrækningspunkt i hjertet af byen - midt på havnen. For at forstærke det helt særlige ved, at byen på dette sted trækkes helt ned til vandet, etableres lystbådehavn på begge sider af svingbroen. Redningsbåden flyttes til en ny flydebro vest for svingbroen. Forbindelsen fra Sluseøen og videre over afvandingslusen sikres med en underføring, der leder til en ny cykel- og gangbro på slusens østside.

TJEKLISTE FOR UDVIKLINGSPARATHED - OMRÅDE 01

Delområderne i arealdisponeringsplanen vurderes i forhold til en række emner for at afdække, hvorvidt de enkelte områder er klar til den planlagte udvikling og hvilke forhold, der bliver afgørende for, om det er muligt at opnå de ønskede effekter.

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
A	Arealdisponeringsplan	Intern vurdering Tegning	Det vurderes at arealdisponeringen for delområdet understøtter Havnenes strategi, herunder målsætningen om udvikling indenfor flere forretningsområder. Der udlægges plads til både kommercielle og turismeerhverv med direkte adgang til kajen, alt imens muligheden for erhvervsaktiviteter af forskellige slags fastholdes ved erhvervs- og flexkajen.	✓
B	Lokal opbakning	Aktørdialog Intern vurdering	Nærværende disponering vurderes at være et fornuftigt kompromis mellem de forskelligrettede ønsker, der er kommet frem i den omfattende aktørdialog, der er gennemført for området.	✓
C	Infrastruktur	Tegning Tidligere udførte trafikanalyser	Adgangsforholdene for tung trafik vurderes tilstrækkelige og trafikken vil fortsat kunne afvikles sikkert. Tilgængelighed for gående og cyklister på tværs af slusen prioriteres højt, samt adgangen til kajen. Området kan indeholde parkeringsmuligheder i den nordøstlige del, omfanget skal afklares yderligere.	✓
D	Delområdeafgrænsning	Intern vurdering Tegningsanalyse	Disponeringen understøtter i særlig grad havnens vision om fortsat sameksistens mellem forskellige typer af erhverv og turisme. Havnen fastholder flexkajens værdi med mulighed for skibsanløb for projektudlejning samtidig med, at der gives plads til de kommercielle erhverv helt centralt i byen, samt byliv helt ned til vandet.	✓

Fortsat skema

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
E	Planforhold	Tegning Kortanalyse	En del af området skal konverteres fra erhvervsformål til centerområde Havneerhverv på Sluseøen udlægges som 'let' havneerhverv. Støjgener SKAL håndteres, hvis blandede funktioner skal etableres.	—
F	Forhold vedr. tilstødende matrikler	Tegning Kortanalyse	Området er afgrænset ved kajkant og eksisterede vej. Udvikling af området er dog betinget af at støj fra hhv. isværket og værftet håndteres til alle parter tilfredsstillelse da begge matrikler har støjkonsekvenszoner der rækker ind over Sluseøen.	✓
G	Øvrige fysiske forhold	Tegning kortanalyse	Det er en forudsætning for funktionaliteten af området, at der etableres en forbindelse for bløde trafikanter på tværs af slusen. Parkeeringsbehovet svarende til en fremtidig ny bebyggelse skal ligeledes kunne håndteres.	✓
H	Myndighedsforhold	Dialog med RSK Kortanalyse	Udvikling af Sluseøen kræver at området kan overgå til nyt formål, og dermed myndighedsbehandling af flere forskellige forhold. Støjkonsekvenszone fra moler skal herudover ændres, og der skal tages højde for, hvordan f.eks. støjgener håndteres i området.	—
I	Økonomi	Intern vurdering økonomisk analyse	Udvikling af området kræver store investeringer i svingbro, plint, tunnelrør og bro over afvandingsslusen som byggemodning for evt. fremtidige projekter. Omfang og fordeling af drift- og vedligeholdelsesudgifter skal afklares. Rentabiliteten af forskellige scenarier for udviklingen bør kortlægges.	—
J	tidsramme	Intern vurdering rækkefølgevurdering	Udvikling af Sluseøen skal afvente RSKs helhedsplan for byen samt øvrig planlægning. Derudover skal der findes en eller flere investorer og udarbejdes et konkret projekt. Udarbejdelse af projektspecifikke lokalplaner udarbejdes typisk på 8-10 mdr. Evt. anlæg anslås at tage 1-2 år.	✓



SÆRLIGE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

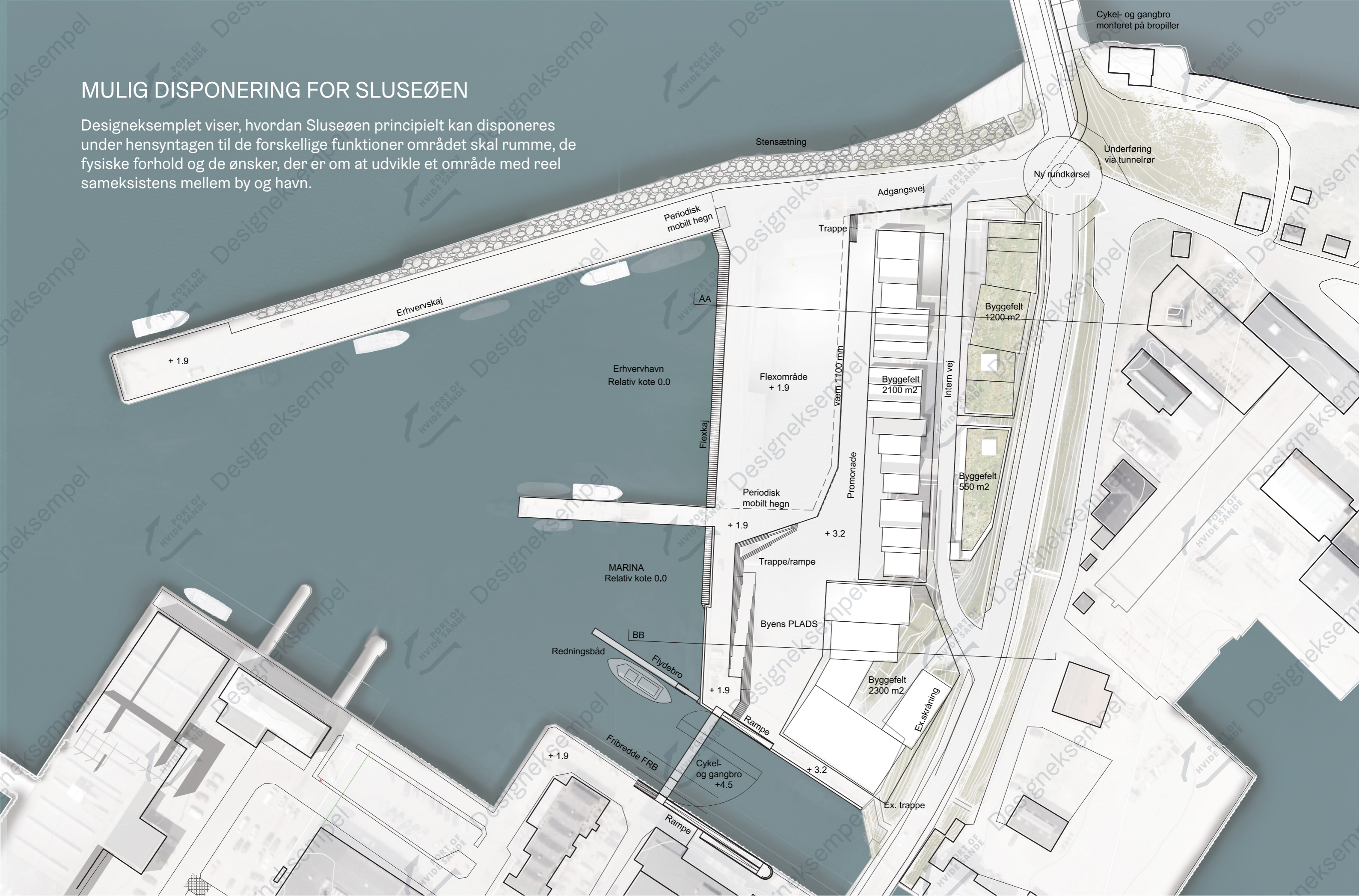
Udvikling med blandet funktioner kræver ændringer i plangrundlaget for området. Emner i øvrige kategorier er derfor afhængige af at kategori E og H håndteres. Herefter håndteres kategori I.



DESIGNEKSEMPEL

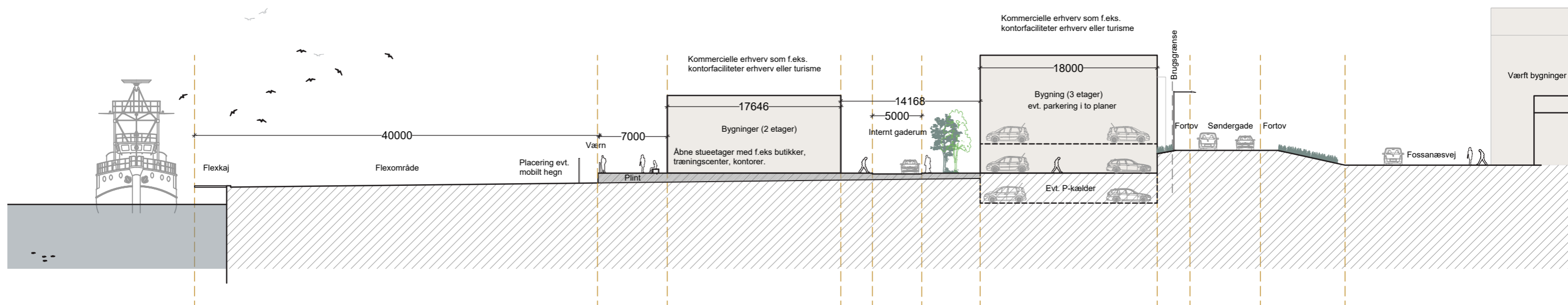
MULIG DISPONERING FOR SLUSEØEN

Designeksemplet viser, hvordan Sluseøen principielt kan disponeres under hensyntagen til de forskellige funktioner området skal rumme, de fysiske forhold og de ønsker, der er om at udvikle et område med reel sameksistens mellem by og havn.

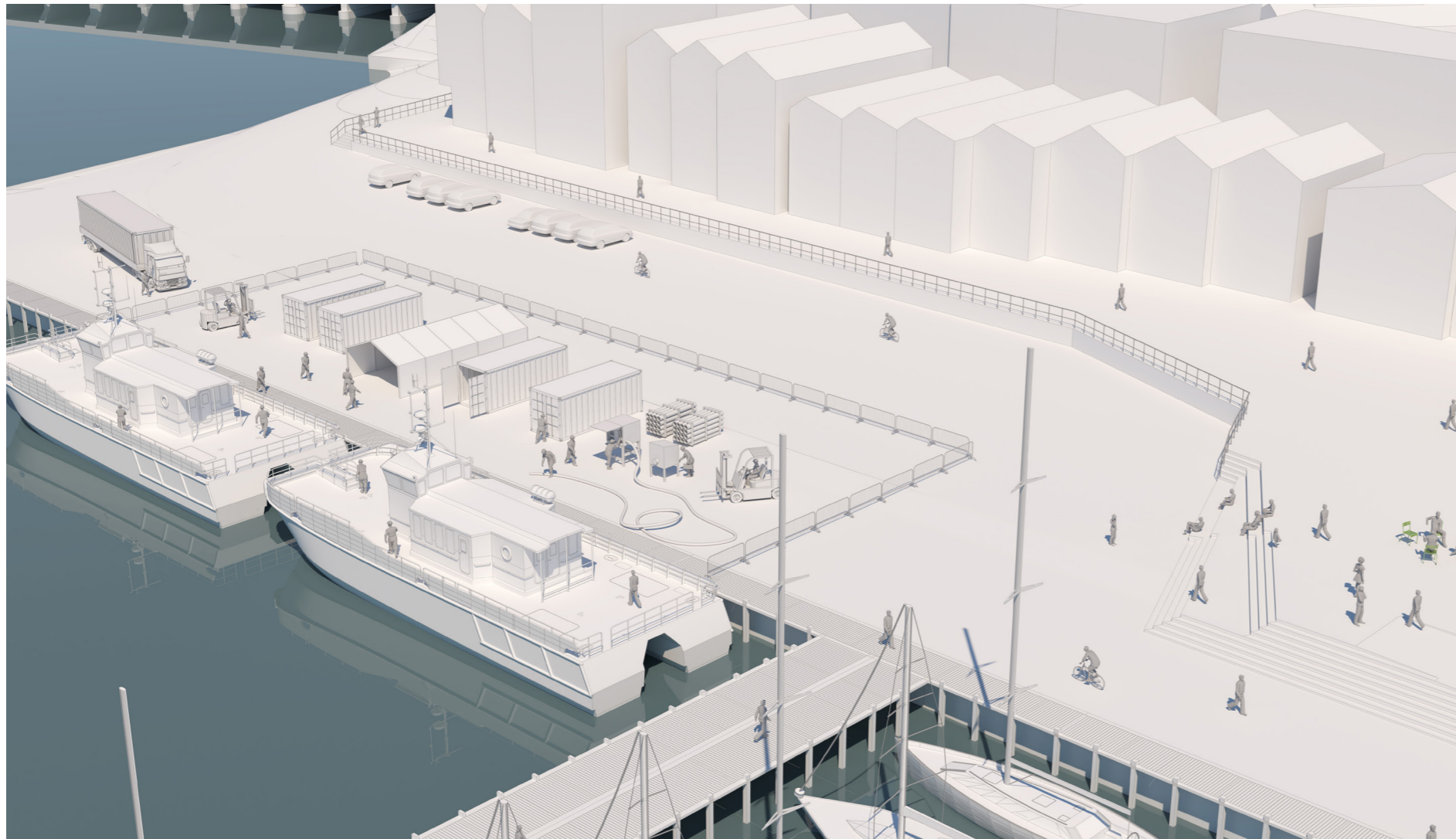


PRINCIPSNIT SLUSEØEN NORD

Vest-øst snit igennem sluseøen med flexområde, ny bebyggelse og intern vej samt relation til eksisterende vej og bebyggelse. Forbindelsen på tværs af sluseøen løber på plinten foran bebyggelsen ud mod havnekajen, mens adgang til bebyggelsen samt parkering afvikles fra den interne vej.



MULIGE ANVENDELSER AF FLEXOMRÅDE 01



CTV-SERVICE PROJEKTER - OFFSHORE

Scenarie med anvendelse af flexkajen til CTV-service projekter. Dele af kajen kan være midlertidigt indhegnet, hvis det er påkrævet ift. den givne aktivitet.



MULIGE ANVENDELSER AF FLEXOMRÅDE 02

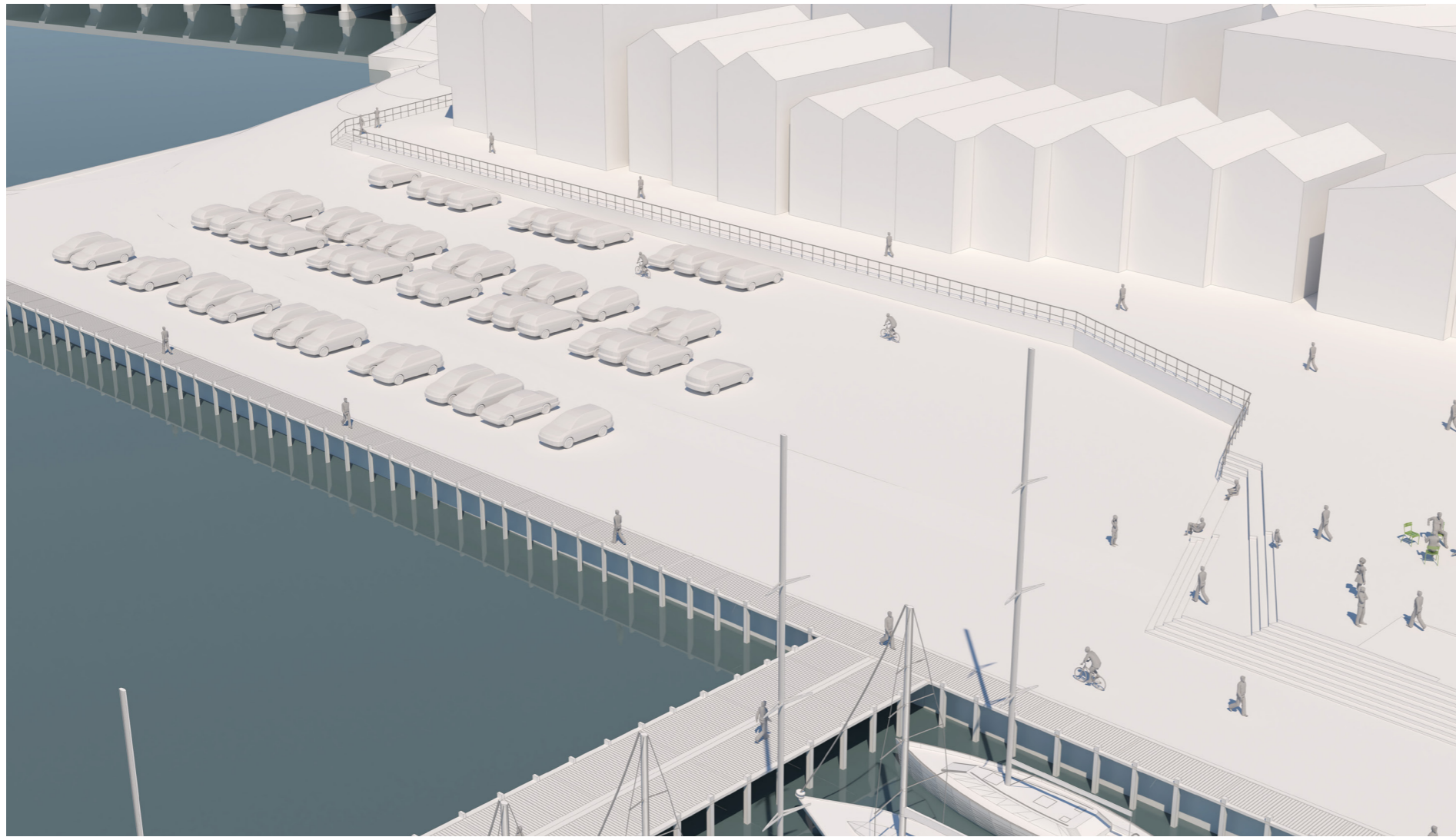


HAVNEFESTIVAL - TURISME

Scenarie med anvendelse af flexkajen til større events af midlertidig karakter som f.eks. havnefestival.



MULIGE ANVENDELSER AF FLEXOMRÅDE 03



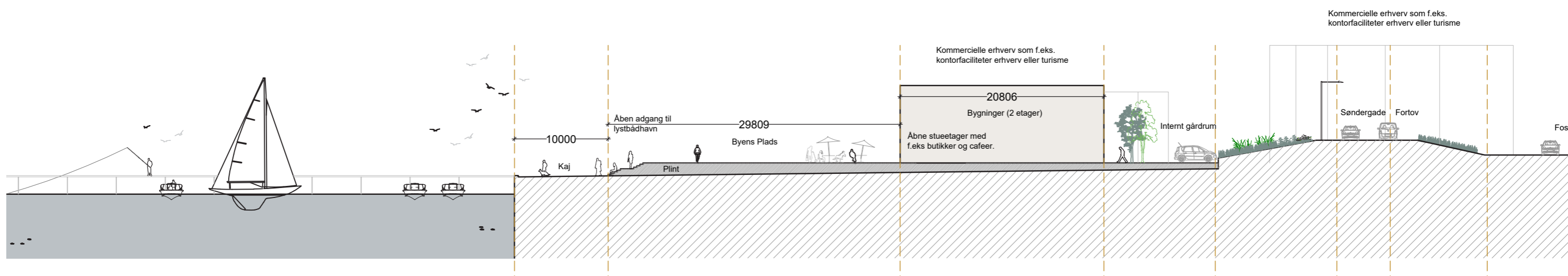
PARKERING - ANDEN ANVENDELSE

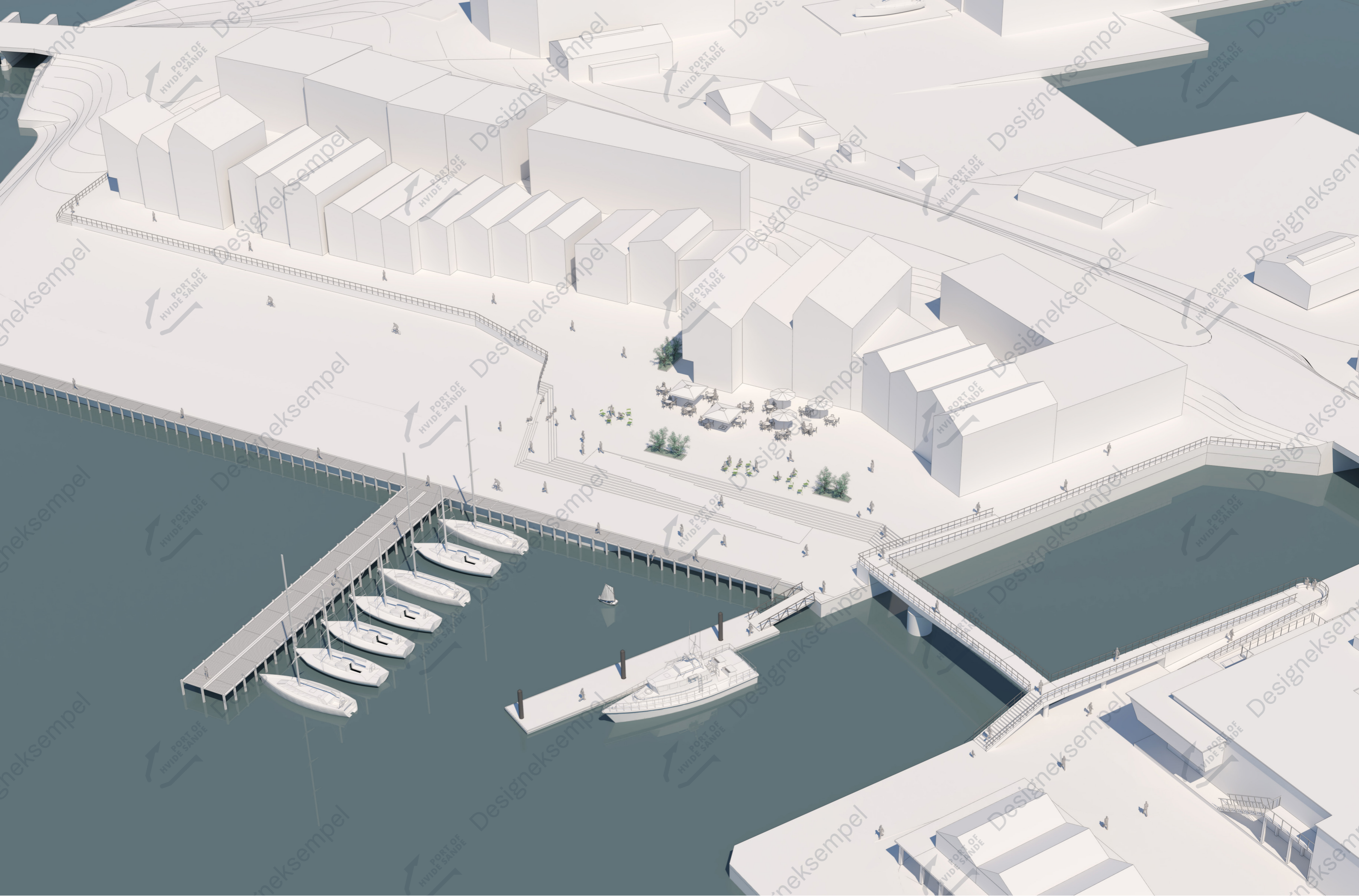
Scenarie for kajens udtryk i perioder, hvor flexkajen ikke er i anvendelse. Dette scenarie vil minde meget om den situation der i dag findes på Sluseøen, men et åbent disponibelt areal.



PRINCIPSNIT SLUSEØEN SYD

Vest-øst snit igennem Sluseøen ved Byens Plads, der viser proportioner og rumligheder på begge sider af en mulig fremtidig bebyggelse, relationen til den eksisterende vej, plinten der trapper ned mod kajen og den direkte adgang til kajkanten ved lystbådehavnen.

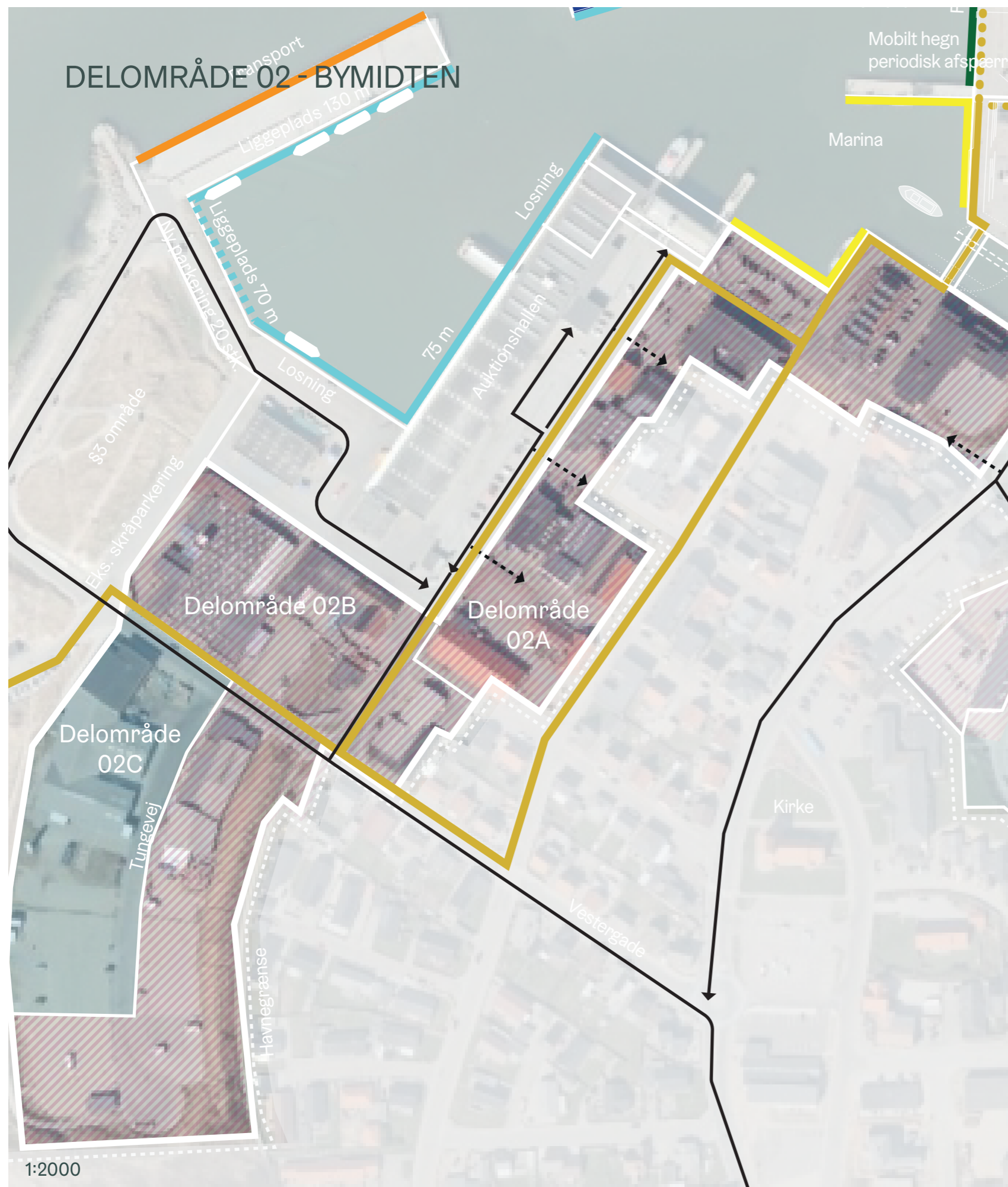




VISION FOR BYENS PLADS



Visualisering set fra nord mod syd af principper for området omkring lystbådehavnen på Sluseøen med plinten som danner højvandssikring og forbindelsen over til bymidten via den kommende svingbro.



Delområdet Bymidten disponeres så området på sigt kan overgå til regulær byudvikling i form af omdannelse eller fortætning eller til forskellige turismeunderstøttende formål sammen med byens øvrige centerområde.

Muligheden for at konvertere disse arealer til nye typer af anvendelse opstår i forbindelse med optimeringer indenfor delområde 03. De to delområder er naturligt forbundet og sameksistens mellem turisme- og erhvervsarealer er derfor også for dette delområde en afgørende faktor.

I tillæg til ændringerne på havnens bagarealer arbejder Havnen videre med ideen fra kommunens Strategiske-Fysiske Udviklingsplan omkring, at etablere et tilgængeligt sted ovenpå auktionshallen med udsyn over havnen.

Den primære adgang til havnens kajer og erhvervsområde vil fortsat ske gennem Bymidten. På steder hvor den tung trafik krydser forbindelsen for bløde trafikanter etableres derfor sikre krydsninger. Parkeringsområdet på kanten mellem delområde 02 og 03 optimeres ligeledes for at øge sikkerheden omkring auktionshallen som forberedelse til den udvikling der forventes, vil komme i området.

Trafikafvikling i Bymidten generelt forventes behandlet af RKSK i forbindelse med helhedsplanen for Hvide Sande. Havnen viderebringer derfor input vedr. emnet fra aktørdialogen til dette arbejde.

TJEKLISTE FOR UDVIKLINGSPARATHED - OMRÅDE 02

Delområderne i arealdisponeringsplanen vurderes i forhold til en række emner for at afdække, hvorvidt de enkelte områder er klar til den planlagte udvikling og hvilke forhold, der bliver afgørende for, om det er muligt at opnå de ønskede effekter.

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
A	Arealdisponeringsplan	Intern vurdering Tegning	Det vurderes at arealdisponeringen for delområdet understøtter Havnenes målsætning om udvikling, ved at give plads til kommercielle og turismeunderstøttende erhverv i den centrale del af Bymidten.	✓
B	Lokal opbakning	Aktørdialog Intern vurdering	Nærværende disponering er tilpasset på baggrund af aktørdialogen og vurderes, at være et balanceret kompromis ift. ønsket om at frigive plads og til udvikling og evt. fortætning i Bymidten.	✓
C	Infrastruktur	Tegning Tidligere udførte trafikanalyser	Afvikling af trafikken i Bymidten har været debatteret indgående i aktørdialogen. Havnen viderebringer de input der er kommet til arbejdet med RKSks helhedsplan og arbejder selv videre med afvikling af den tunge trafik. Herudover optimeres eksisterende parkeringsløsninger til gavn for erhverv, borgere og turister i byen.	✓
D	Delområdeafgrænsning	Intern vurdering Tegningsanalyse	Disponering af området er fornuftig ift. de omkringliggende områder samt den samlede planlægning for havnens arealer.	✓

Fortsat skema

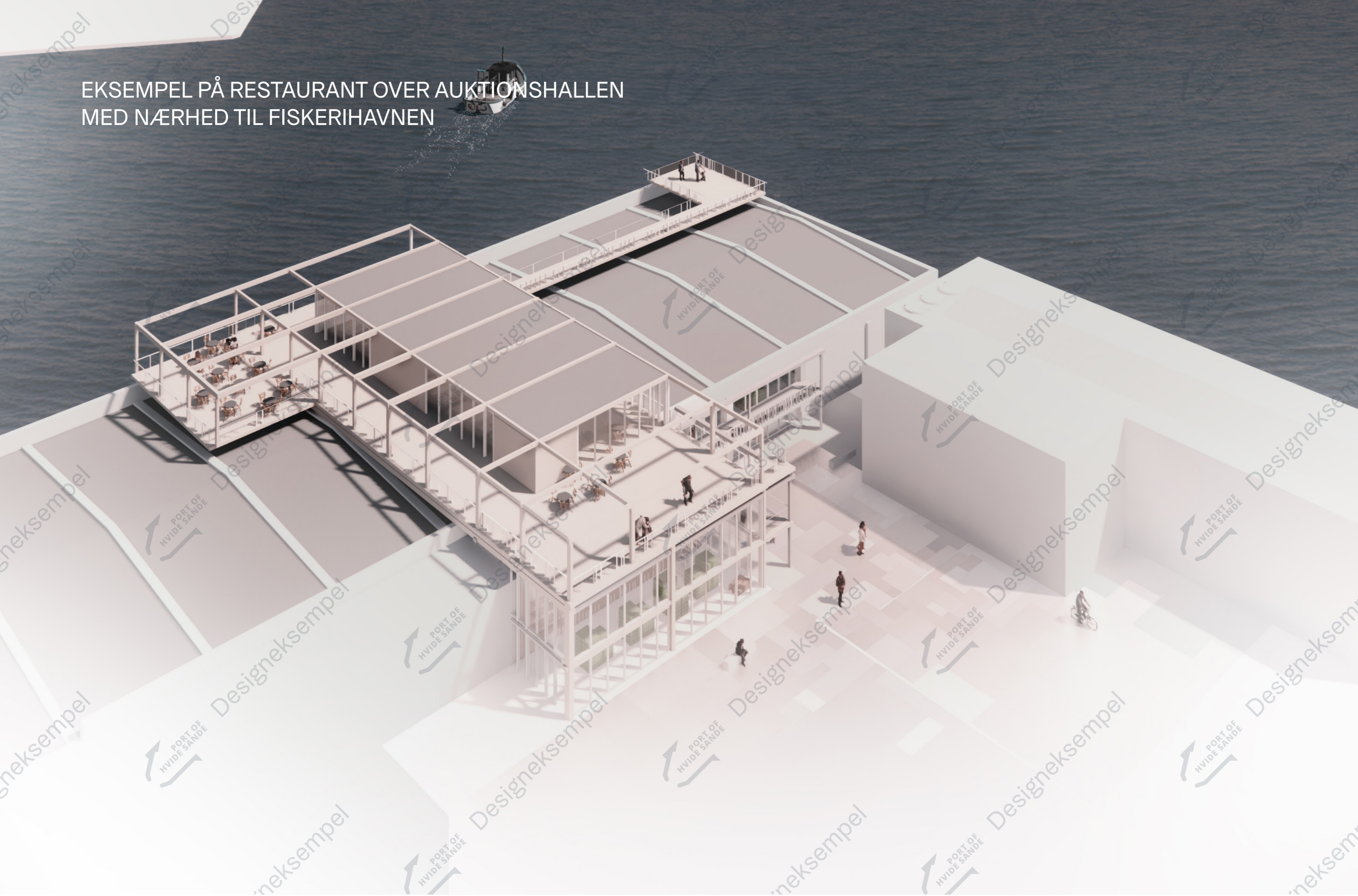
Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
E	Planforhold	Tegning Kortanalyse	Udvikling af området er betinget af at støj fra hhv. isværket og værfttet håndteres til alle parter tilfredsstillelse. Herudover skal det drøftes med RKSK, hvordan og under hvilke betingelser en ændring af områdets status kan finde sted.	—
F	Forhold vedr. tilstødende matrikler	Tegning Kortanalyse	Ved en ændring af delområdets status skal grænsefladen mod delområde 03 håndteres ift. adgangsforhold, støj mv. således at erhvervet ikke begrænses af ændringen. Havnen ønsker at funktionerne på havnen og byen fortsat er tæt forbundet og kan bidrage til en unik oplevelse af en aktiv havneby for turister og borgere.	—
G	Øvrige fysiske forhold	Tegning kortanalyse	Området har allerede karakter af Bymidte og kræver for nuværende ingen særlige tiltag, for at der kan ske yderligere udvikling af delområdet.	✓
H	Myndighedsforhold	Dialog med RKSK Kortanalyse	Området kan til dels udvikles under gældende lokalplan, større ændringer kræver dog ny lokalplan. Støjkonsekvenszone fra moler skal ændres. Evt. ændringer i trafikafviklingen forventes behandlet ifm. RKSKs helhedsplan.	—
I	Økonomi	Intern vurdering økonomisk analyse	Udvikling af området overlades til nuværende lejere eller nye investorer, der måtte have interesse i byudvikling i delområdet.	✓
J	tidsramme	Intern vurdering rækkefølgevurdering	Udvikling af Bymidten er afhængig af både RKSKs helhedsplan for byen samt, at der findes investorer, der er interesseret i at udarbejdes konkrete udviklingsprojekter. Udvikling forventes derfor at ske gradvist over en længere årrække.	✓



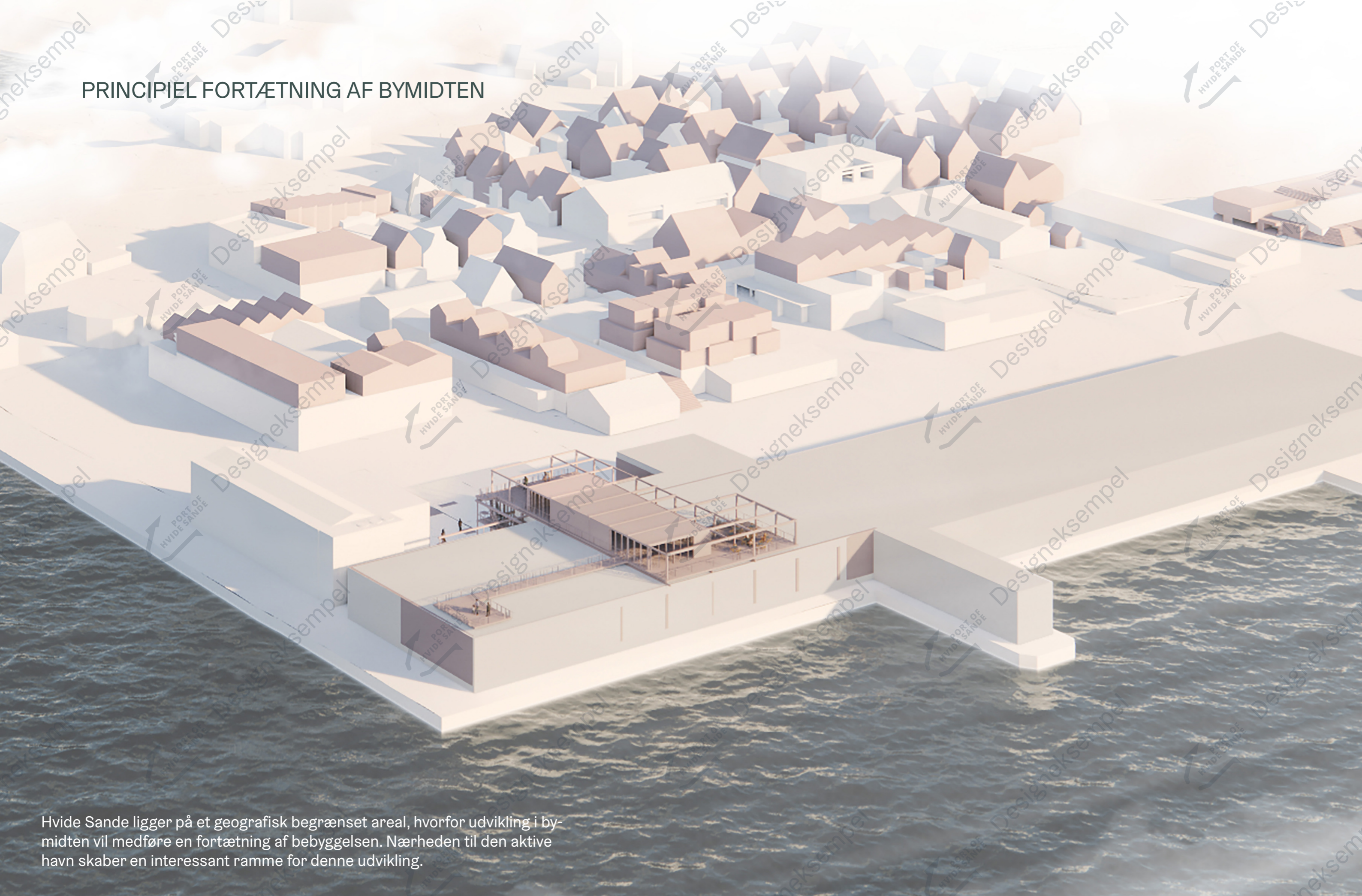
SÆRLIGE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Udvikling med blandet funktioner kræver ændringer i plangrundlaget for området. Emner i øvrige kategorier er derfor afhængige af at kategori E, F og H håndteres.

EKSEMPEL PÅ RESTAURANT OVER AUKTIONSHALLEN MED NÆRHED TIL FISKERIHAVNEN



PRINCIPIEL FORTÆTNING AF BYMIDTEN



Hvide Sande ligger på et geografisk begrænset areal, hvorfor udvikling i bymidten vil medføre en fortætning af bebyggelsen. Nærheden til den aktive havn skaber en interessant ramme for denne udvikling.



Delområdet disponeres fortsat som erhvervsareal, der målrettes konsumfiskeri og samtidig gennemføres en optimering ift. anvendelsen af arealer og arbejdsgange omkring auktionshallen. Arealdisponeringsplanen rummer ca. 450 løbende meter kaj henvendt til fiskeriet, hvilket svarer til den plads, der i dag anvendes til samme formål.

I forbindelse med flytning af fiskeriet til Sydhavnen udlægges parkeringspladser til fiskerne ved Dækmo-levej. Klitten som skærmer mod vest og er udlagt som §3 område bevares i øvrigt uberørt som i dag.

Reparations- og ophalingspladser forbliver i Nordhavnen. Hermed arbejder Havnen videre med ideen fra den gennemførte aktørdialog om en ændret arbejdsgang vedr. serviceydelser til fiskeriet. Det er som eksempel ideen at bådene ligger ved reparationskaj i det tidsrum, hvor der er håndværkere om bord, hvorefter de flyttes til liggepladser i Sydhavnen ved endt arbejde.

Optimeringer af selve auktionshallen og arbejdsgangene omkring den indgår som del af forberedelserne til de kommende ændringer i delområdet, ligesom det planlægges at øge vanddybden og optimere havneinfrastrukturen.

TJEKLISTE FOR UDVIKLINGSPARATHED - OMRÅDE 03

Delområderne i arealdisponeringsplanen vurderes i forhold til en række emner for at afdække, hvorvidt de enkelte områder er klar til den planlagte udvikling og hvilke forhold, der bliver afgørende for, om det er muligt at opnå de ønskede effekter.

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
A	Arealdisponeringsplan	Intern vurdering Tegning	Det vurderes at arealdisponeringen for delområdet understøtter havnenes strategi herunder målsætning om udvikling af Havnens arealer indenfor fiskeriet på en hensigtsmæssig måde ift. markedets udvikling.	✓
B	Lokal opbakning	Aktørdialog Intern vurdering	Det vurderes at nærværende disponering kan rumme de krav og ønsker der er ift. fiskeriet. De ændrede forhold for fiskerne er blevet debatteret grundigt under aktørdialogen, og havnen indarbejder de indkomne input i den nærmere planlægning af ændringerne for delområdet.	✓
C	Infrastruktur	Tegning Tidligere udførte trafikanalyser	Tung trafik til området sker udelukkende via Vestergade. I forbindelse med flytning af ligge/losseplads etableres nye parkeringspladser til brug for fiskerne. Parkeringsområdet ved auktionshallen optimeres i sammenhæng med ændringer i delområde 02.	✓
D	Delområdeafgrænsning	Intern vurdering Tegningsanalyse	Afgrænsningen af området følger Auktionsgade som allerede i dag fungerer som afgrænsning af det fungerende centerområde. Afgrænsning mod syd vurderes tilstrækkelige ift. det aktuelle behov for bagarealer til kajerne. Reparation og ophalingsplads sker i Nordhavnen.	✓

Fortsat skema

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
E	Planforhold	Tegning Kortanalyse	Området forbliver i udgangspunktet erhvervsområde under gældende lovkrav.	✓
F	Forhold vedr. tilstødende matrikler	Tegning Kortanalyse	Udvikling af omkringliggende centerområder må ikke begrænse havneerhvervet. Evt. nye projektspecifikke lokalplaner vil normalt tage stilling til dette.	✓
G	Øvrige fysiske forhold	Tegning kortanalyse	Der er behov for etablering af ny kaj. Der er udlagt 450 m kaj i området til konsumfiskeriet, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt til formålet. Vanddybde skal overvejes øget til 5m.	✓
H	Myndighedsforhold	Dialog med RSK Kortanalyse	Der skal søges tilladelse til øgning af vanddybde under gældende lovkrav. Det vurderes ikke problematisk at opnå tilladelsen.	✓
I	Økonomi	Intern vurdering økonomisk analyse	Der skal investeres i optimering af havneinfrastruktur samt øgning af vanddybde. Optimering af parkeringsareal ved auktionshallen kræver mindre investeringer.	✓
J	tidsramme	Intern vurdering rækkefølgevurdering	Konsumfiskeriet forventes på sigt at kunne flyttes til delområde 03 efter nærmere planlægning mellem Havnen og fiskeriet.	✓

Stedsspecifikke emner

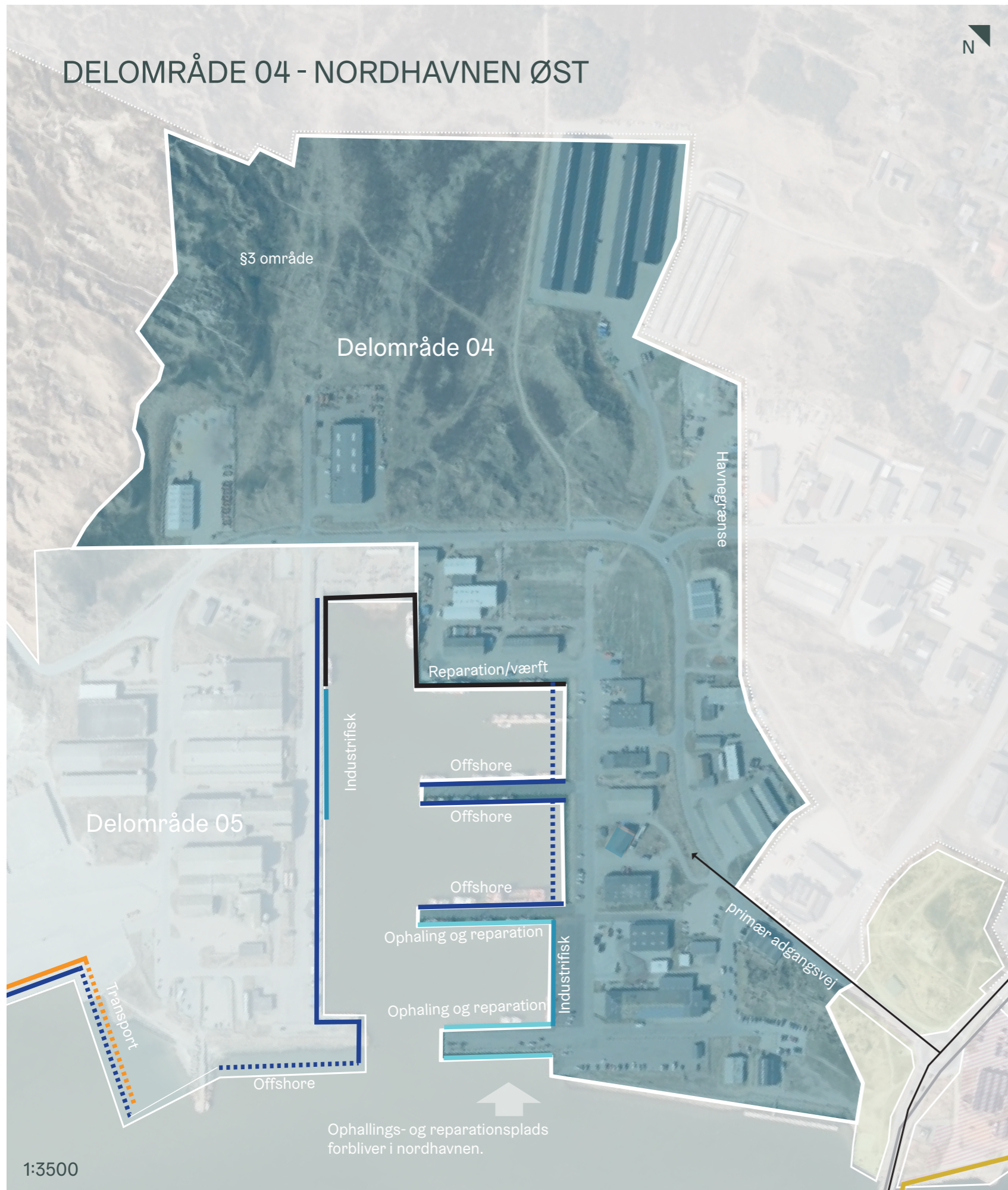


SÆRLIGE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

Praktiske forhold omkring flytning af funktioner skal afklares før der foretages ændringer. Grænseflade mod delområde 02 og mulige problemer omkring denne skal belyses yderligere.



DELOMRÅDE 04 - NORDHAVNEN ØST



Området disponeres fortsat udelukkende til havnerelaterede erhvervsformål, og Havnen ønsker i dette delområde at etablere flere løbende meter kaj ved, at konvertere de nuværende stensætninger i området til faste kajer i takt med et forventet stigende behov for kajer.

Muligheder for etablering af nye virksomheder på havnen i Hvide Sande, ligger dermed også fremover primært i de to delområder (04 og 05) som udgør Nordhavnen.

Arealdisponeringsplanen arbejder med at samle aktiviteter rettet mod turismen i delområderne Bymidten og Sluseøen. Derfor indeholder arealdisponeringsplanen også et mål om på sigt at flytte alle ikke havnerelaterede aktiviteter ud af delområde 04 og 05.

TJEKLISTE FOR UDVIKLINGSPARATHED - OMRÅDE 04

Delområderne i arealdisponeringsplanen vurderes i forhold til en række emner for at afdække, hvorvidt de enkelte områder er klar til den planlagte udvikling og hvilke forhold, der bliver afgørende for, om det er muligt at opnå de ønskede effekter.

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
A	Arealdisponeringsplan	Intern vurdering Tegning	Det vurderes at arealdisponeringen for delområdet understøtter havnenes strategi herunder målsætning om udvikling af Havnens arealer indenfor offshore og transport.	✓
B	Lokal opbakning	Aktørdialog Intern vurdering	Det vurderes at nærværende disponering som er tilpasset efter aktørdialogen, i høj grad understøtte de ønsker, der er til området fra de nuværende lejere og brugere.	✓
C	Infrastruktur	Tegning Tidligere udførte trafikanalyser	Adgangsforholdene i området er som udgangspunkt uændret. Infrastrukturen vurderes løbende ift. hvilke aktiviteter, der er i området. Forbedringer ift. afvikling af trafikken i øvrigt bringes videre til RKSKs arbejde med en helhedsplan for Hvide Sande.	✓
D	Delområdeafgrænsning	Intern vurdering Tegningsanalyse	Afgrænsning og anvendelse af området er uændret.	✓

Fortsat skema

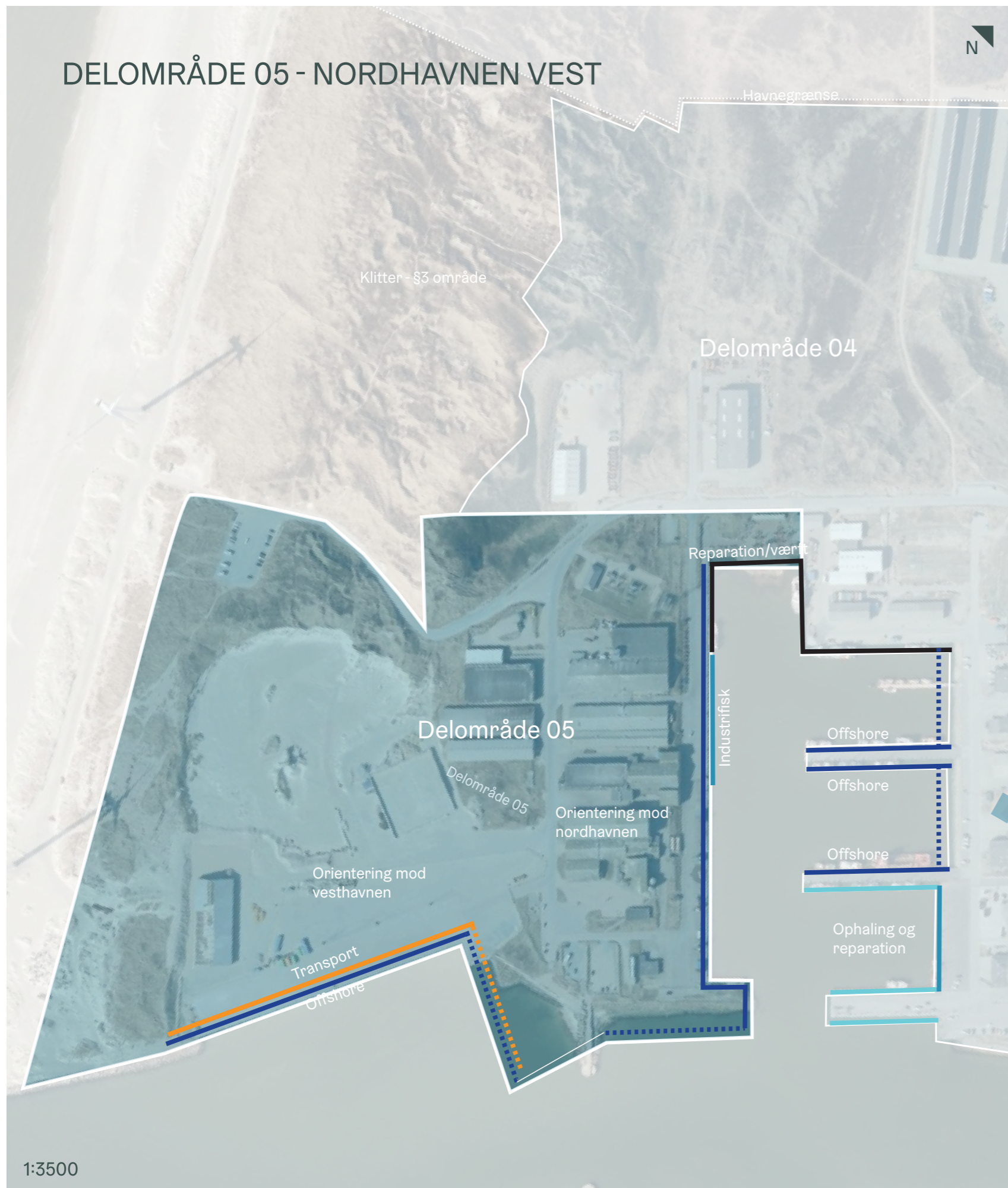
Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
E	Planforhold	Tegning Kortanalyse	Området forbliver erhvervsområde under gældende lovkrav. Der foreligger desuden lokalplan for havnens udvidelsesområde. En stor del af udvidelsesområdet er natur 2000 område og derfor underlagt restriktioner. Grundet lokalplanudlægget ønsker havnen at søge om dispensation herfra. Skal afklares yderligere.	✓
F	Forhold vedr. tilstødende matrikler	Tegning Kortanalyse	Der foretages ikke ændringer på de tilstødende matrikler som forventes, at påvirke delområdet.	✓
G	Øvrige fysiske forhold	Tegning kortanalyse	Området skal udbygges med kajer flere steder, hvor der i dag er stensætninger.	✓
H	Myndighedsforhold	Dialog med RSK Kortanalyse	Etablering af nye virksomheder i området kræver myndighedsbehandling under gældende lovkrav. Der skal herudover søges tilladelse til etablering af nye kajer. Det vurderes ikke problematisk at opnå denne tilladelse.	✓
I	Økonomi	Intern vurdering økonomisk analyse	Der skal investeres i etablering af nye kajer.	✓
J	tidsramme	Intern vurdering rækkefølgevurdering	Ændret anvendelse at kajanlæg forventes indfaset løbende i takt med behovet opstår. Etableringer af nye kajer planlægges ligeledes løbende.	✓

Stedsspecifikke emner



SÆRLIGE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

DELOMRÅDE 05 - NORDHAVNEN VEST



Området disponeres fortsat udelukkende til havnerelaterede erhvervsformål, og Havnen ønsker i dette delområde at etablere flere løbende meter kaj ved, at konvertere de nuværende stensætninger i området til faste kajer i takt med et forventet stigende behov for kajer og kajarealer.

Muligheder for etablering af nye virksomheder på havnen i Hvide Sande, ligger dermed også fremover primært i de to delområder (04 og 05) som udgør Nordhavnen.

Arealdisponeringsplanen arbejder med at samle aktiviteter rettet mod turismen i delområderne Bymidten og Sluseøen. Derfor indeholder arealdisponeringsplanen også et mål om på sigt at flytte alle ikke havnerelaterede aktiviteter ud af delområde 04 og 05.

TJEKLISTE FOR UDVIKLINGSPARATHED - OMRÅDE 05

Delområderne i arealdisponeringsplanen vurderes i forhold til en række emner for at afdække, hvorvidt de enkelte områder er klar til den planlagte udvikling og hvilke forhold, der bliver afgørende for, om det er muligt at opnå de ønskede effekter.

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
A	Arealdisponeringsplan	Intern vurdering Tegning	Det vurderes at arealdisponeringen for delområdet understøtter havnenes strategi herunder målsætning om udvikling af Havnens arealer indenfor især offshore og transport.	✓
B	Lokal opbakning	Aktørdialog Intern vurdering	Det vurderes at nærværende disponering som er tilpasset efter aktørdialogen, i høj grad understøtte de ønsker, der er til området fra de nuværende lejere og brugere.	✓
C	Infrastruktur	Tegning Tidligere udførte trafikanalyser	Adgangsforholdene i området er som udgangspunkt uændret. Infrastrukturen vurderes løbende ift. hvilke aktiviteter, der er i området. Forbedringer ift. afvikling af trafikken bringes videre til RKSks arbejde med en helhedsplan for Hvide Sande.	✓
D	Delområdeafgrænsning	Intern vurdering Tegningsanalyse	Afgrænsning og anvendelse af området er uændret.	✓

Fortsat skema

Kategori	Emne	Metode	Vurdering	Afklaring
E	Planforhold	Tegning Kortanalyse	Området forbliver erhvervsområde under gældende lovkrav. Der foreligger desuden lokalplan for havnens udvidelsesområde. En stor del af udvidelsesområdet er natur 2000 område og derfor underlagt restriktioner. Grundet lokalplanudlægget ønsker Havnen at søge om dispensation herfra. Skal afklares yderligere.	✓
F	Forhold vedr. tilstødende matrikler	Tegning Kortanalyse	Der foretages ikke ændringer på de tilstødende matrikler som forventes at påvirke delområdet.	✓
G	Øvrige fysiske forhold	Tegning kortanalyse	Området skal udbygges med kajer flere steder, hvor der i dag er stensætninger.	✓
H	Myndighedsforhold	Dialog med RSK Kortanalyse	Etablering af nye virksomheder i området kræver myndighedsbehandling under gældende lovkrav. Der skal herudover søges tilladelse til etablering af nye kajer. Det vurderes ikke problematisk at opnå denne tilladelse.	✓
I	Økonomi	Intern vurdering økonomisk analyse	Der skal investeres i etablering af nye kajer.	✓
J	tidsramme	Intern vurdering rækkefølgevurdering	Ændret anvendelse at kajanlæg forventes indfaset løbende i takt med behovet opstår. Etableringer af nye kajer planlægges ligeledes løbende.	✓

Stedsspecifikke emner



SÆRLIGE OPMÆRKSOMHEDSPUNKTER

HOVEDTAL FOR AREALDISPONEIRINGSPLAN

AREAL DER OVERDRAGES TIL ANDET FORMÅL

Delområde 01 - Bymidten	37.500 m ²
Delområde 02 - Sluseøen	10.000 m ²
Delområde 03 - Konsumfiskeri	0 m ²
Delområde 04 - Nordhavnen Øst	0 m ²
Delområde 05 - Nordhavnen Vest	0 m ²
I alt	47.500 m ²

POTENTIEL BEBYGGELSE

Potentiel fortætning, Bymidten	15.000 m ²
Blandet anvendelse gennemsnitlig etagehøjde 2-3 etager	
Potentielt byggefelt Sluseøen	7.500 m ²
Potentiel ny bebyggelse Sluseøen	10.000 m ²
Blandet anvendelse gennemsnitlig etagehøjde 2-3 etager	

PARKERING

Potentiale for ny parkering på Beddingen

ca. 350 pladser

Potentiale for ny parkering i tilknytning til bymidten

ca. 100 pladser

Håndtering af parkering på egen grund er en udfordring i Hvide Sande generelt, dog er der potentiale for at lave ny parkering centralt i byen på Beddingen samt i umiddelbar forbindelse med Bymidten ved auktionshallen. Disse pladser kan, hvis RKSK tillader det, udlægges (Og udlejes af Hvide Sande Havn) som erstatning for parkering på egen grund i forbindelse med etablering af ny bebyggelse eller som betalingsparkering.

OFFENTLIGE FRIAREALER

Grønt areal (Troldbjerg mv.) der

potentielt kan overdrages til kommunen 15.000 m²

Byrum (Byens Plads) der

potentielt kan overdrages til kommunen 2.000 m²

OBS: tal vedr. Bymidten er baseret på principper fra Fysiske-Strategisk Udviklingsplan

VIDERE PROCES

- Endelige aflevering af arealdisponeringsplan december 2022
- Fælles præsentation af den samlede arealdisponeringsplan februar 2023
- Implementeringsplan opstart januar 2023

Havnen planlægger at arbejde videre med en implementeringsplan som et arbejdsredskab til at opnå de mål, der er fastsat med arealdisponeringsplanen, denne vil blandt andet indeholde nye rammer for kontrakter, en opdatering af prisstrukturen samt en procesplan for planlagte tiltag.
- Helhedsplan for Hvide Sande (RKSK) opstart januar 2023

Havnen forventer at skulle deltage i arbejdet med en kommende helhedsplan og ønsker her, at arbejde videre ud fra de værdier og principper arealdisponeringsplanen fastlægger.
- Anlæg svingbro, tidsramme ukendt

Havnen er positivt stemt overfor ambitionen om at etablere en svingbro mellem Sluseøen og Bymidte, og har derfor i arbejdet med arealdisponeringsplanen undersøgt, hvilke forhold der skal være opfyldt, for at havnedriften ikke forstyrres af en kommende bro. Havnen vil bistå kommunen i det omfang det er nødvendigt i arbejdet frem mod en realisering.

KAMMERSLUSEN SET FRA VEST



Visualisering af vision for ny forbindelse mellem Sluseøen og Bymidten.