

MARINAPLAN MIDDELFART

December 2016



INDHOLD

1. FORORD

- 1.1 Planens tilblivelse

2. VISION OG OVERORDNEDE MÅL

- 2.1 Erhverv og Events
- 2.2 Fritid og foreninger
- 2.3 Formidling
- 2.4 Områdefornyelse og arkitektur

3. LANDSKABET

4. HELHEDSPLAN

- 4.1 Områdestruktur
- 4.2 Trafik, parkering og bådoplag
- 4.3 Molen og stranden
- 4.4 Strandengen
- 4.5 Bebyggelse

5. DELPROJEKTER I HELHEDSPLANEN

Rambøll
Lysholt Allé 6
DK-7100 Vejle
T +45 5161 1000
F +45 5161 1001
www.ramboll.com



1. FORORD

1.1 Planens tilblivelse

Planen for udvikling af Middelfart Marina er baseret på mange års arbejde, både i Middelfart Kommune, blandt politikerne i Middelfart og områdets mange interessenter.

I de seneste år har Middelfart Kommune indsamlet en række ønsker og forslag til hvordan og hvad denne udvikling kunne indeholde. Byrådsmøder, borgermøder, brugermøder og spørgeskemaundersøgelser er blevet brugt for at kunne afdække dette.

Ønsket om udvikling af Marinaen er således ikke nyt. I 2014 blev der indsamlet ideer ved VM matchrace. Disse ideer blev samlet i et Idé-katalog. I 2015 blev der samlet ideer på et borgermøde med efterfølgende workshops og ved byrådets seminar i foråret 2016 blev emnet drøftet.

I efteråret 2016 er al denne viden blevet opsamlet og bearbejdet af en projektgruppe bestående af områdets interessenter og brugere samt af byrådet på en række temamøder.

Resultatet af dette fælles arbejde er denne plan, der vil danne grundlag for en kommende lokalplan og skabe rammerne for udviklingen af Middelfart Marina de kommende år.

Denne plan beskriver en overordnet disponering af området omkring Middelfart Marina.

Planen som grundlag for fremtidig samskabelse

Planen angiver hovedstrukturer for arealerne. Hvilke landskabelige træk, der er unikke og hvilke eksisterende kvaliteter, der kan bygges videre på. Planen anviser hvor der kan bygges, hvordan trafikken kan organiseres og hvor der kan være plads til aktiviteter.

Ud over hovedstrukturen gives der et bud på anlæg og aktiviteter, der kan etableres i de enkelte delområder. Planen lister derudover emnevis det samlede Idekataloget, der er fremkommet i processen med udarbejdelse af planen.

I de kommende år vil ideerne blive prioriteret, udviklet og realiseret i samskabelse mellem byrådet, brugere og borgere, der har interesse i områdets udvikling.



2. VISION OG OVERORDNEDE MÅL

Byrådet ønsker at udvikle Middelfart Marina til at blive hele kommunens marina og gøre marinaområdet mere attraktivt og alsidigt.

Byrådet ønsker at marinaen udvikles til et område, der bliver et stærkt aktiv for turisme, erhverv og events, samtidig med at marinaens brugere og kommunens borgere får en mere attraktiv marina, med udvidet sæson.

Udvikling af Middelfart Marina er en signaturindsats for Byrådets vision "Broerne begynder her" og understøtter visionens 3 mål for Middelfart Kommune:

ET GODT STED AT BO

DANMARKS GRØNNE VÆKSTKOMMUNE

FOKUS PÅ KONKRETE RESULTATER

Middelfart Byråd har igangsat en signaturindsats for Middelfart Marina. Der er i 2016-2018 afsat 15 mio. kr. til indsatsen. De 15 mio. kr. er fordelt med 1 mio. kr. i 2016, 5 mio. kr. i 2017 og 9 mio. kr. i 2018. Denne indsats skal suppleres med private bidrag fra fonde og puljer, hvis indsatsen skal realiseres i forhold til Byrådets ambition. Konkret arbejdes der med indsatsen under fire temaer:

- Erhvervsudvikling
- Fritid og Foreninger
- Formidling
- Områdefornyelse og Arkitektur

Interessenter og brugere har ved workshops drøftet og sammenfattet en oversigt over de største udfordringer for udviklingen af området samt de største potentialer og muligheder.

Sammenfatning af trusler / udfordringer for udviklingen er:

- At profil for målgrupper er uskarp
- At der ikke tænkes stort nok
- At ambitioner er urealistiske
- At økonomien ikke kan skaffes
- At planen ikke er tilstrækkelig attraktivt for borgerne og investorer
- At kommunens borgere og gæster ikke tiltrækkes
- At der bliver trængsel og pladsmangel
- At der opstår konflikt mellem brugerne
- At der er aktiviteter
- At eksisterende fællesskaber svækkes
- At oplagspladserne kommer under pres
- At Risiko for "klondyke" er tilstede
- At ambition og kvalitet ikke passer sammen
- At overordnede regler/planer overholdes

Sammenfatning af muligheder for udviklingen er:

- Tro på at en hel del flere kan leve og virke side om side
- At der i området er mulighed for fleksible og multifunktionelle faciliteter
- At der findes en stor rummelighed
- At der bliver skabt yderligere plads til at lege og lære
- At vandsportsaktiviteter, elitesport, havstadion, unikke produkter kan udvikles i området
- At der skal skabes ramme for mange events
- At der kan blive mulighed for overnatning
- At erhverv der benytter / relaterer sig til omgivelserne kan etablere sig
- At områdets synlighed, adgange og parkering styrkes
- At der skabes sammenhæng med byen
- At området udvikles med godt design og ordentlig arkitektur
- At naturen respekteres
- At det unikke, der trækker, udvikles



2.1 Erhverv og Events

Ambitionen for erhvervsudviklingen på Middelfart Marina er:

- At øge helårsaktiviteterne på Marinaen
- At skabe synergi mellem forskellige erhvervsvirksomheder
- At skabe økonomisk grundlag for detailhandel og restauranter
- At øge antallet af events på marinaen ved at etablere bedre permanente installationer
- At etablere erhvervshus på del af området

Erhvervshus

Middelfart Byråd ønsker at indgå samarbejde med én eller flere private investorer med henblik på at få opført et erhvervshus med fælles reception, mødelokaler og mv.

Der har tidligere været udarbejdet en undersøgelse med særlig fokus på virksomheder inden for turisme, events og det maritime viste, at dette erhvervsgrundlag var for snævert i relation til en positiv businesscase. De virksomheder, der i givet fald skal leje sig ind i et erhvervshus på Middelfart Marina, skal derfor ikke være snævert begrænset til dette erhvervssegment.



Detailhandel og restauration

Det er også ønskeligt med et stærkere restaurationsmiljø og mere detailhandel på Marinaen. Forudsætningen for flere restauranter og butikker på Middelfart Marina er flere helårsaktiviteter og flere helårsbrugere af Marinaen.

Permanente installationer til events

Der har i de sidste år været gennemført flere verdens- og europamesterskaber med stor succes.

I 2018 afholdes VM i den lange triatlon med svømning i Middelfart Marina. Fra 2016 og frem vil der som optakt til VM (arrangeret i samarbejde med Sport Event Fyn) afholdes en Triatlon Festival, hvor Open Water skal foregå i Middelfart Marina.



IDEKATALOG for udvikling af Erhverv og Events

- Erhvervshus, evt. indeholdende kantinefunktioner, erhvervet må gerne signalere det maritime
- Kommunale arbejdspladser kunne lokaliseres i erhvervshuset
- Vandrerhjem / hotel med overnatning til kursister
- Havstadion
- Permanente installationer til events
- Mulighed for at oplægge joller på strandens græsplæne ved særlige lejligheder. F. eks. større nationale stævner med 100-200 joller
- Mulighed for ved større events at samle bådene på særlige stævnebroer
- Plads til udeservering foran restaurant og café
- Plads til store internationale events
- Havstadion med tribuner og dommerfaciliteter mv.

2.2 Fritid og Foreninger

Ambitionen for udvikling af fritids- og foreningslivet på Middelfart Marina er at:

- Skabe mere plads til de kommende aktiviteter gennem multifunktionelle arealer
- Skabe et unikt strandmiljø
- Skabe udviklingsmuligheder for foreninger, eksisterende og som nye
- Øge muligheden for naturoplevelser, aktiviteter og idrætsudøvelse
- Forbedre forholdene for gæster

Middelfart Marina benyttes allerede i dag af mange foreninger og borgere. Det er dog ambitionen med udviklingen af området at skabe plads til både udvikling af eksisterende aktiviteter samtidig med, at der gives plads til kommende initiativer. Denne plads kan skabes gennem en reorganisering af området samt etablering af en ny og mere rationel oplagring af bådene.

Strandmiljø

Der har gennem flere år været tanker om at skabe et unikt bademiljø i Middelfart samt at skabe faciliteter for vinterbadere.

Dertil kommer at alle turismeundersøgelser viser, at en af topscorerne i "reason-to-go" blandt børnefamilier er adgang til vand og dermed også mulighed for at bade.

Stranden ved Marinaen er meget central i forhold til Middelfart by, men den er relativ lille og har i dag stort set kun funktion som badestrand.

En oplagt mulighed for at skabe yderligere aktiviteter hele året i Middelfart Marina er at udnytte den fantastiske beliggenhed ud til Fænø Sund til at skabe et område med aktiviteter for mange formål og aldersgrupper. Aktiviteter der alle tager udgangspunkt i vandet og den naturskønne placering tæt på Middelfart by.

Mulighederne er mange, det kunne være et kombineret badeanlæg med faciliteter for vinterbadere, udspringsmuligheder for børn og unge, anløbsmuligheder for surfere og kajakker og en udbygning af sandstranden.

Ved Middelfart Marina kan der skabes et unikt strandparkmiljø, der kan bruges hele året og af mange alders- og interessegrupper.

Det er ambitionen med planen at øge adgangen til området ved Marinaen for borgerne i Middelfart Kommune. Naturen i området skal styrkes og bevares og derved give mulighed for at øge naturoplevelserne og udøvelse af aktiviteter i tæt kontakt med naturen.

Middelfart Marina – en moderne Marina

For at fastholde Middelfart Marinas nuværende position som en moderne og attraktiv Marina, er det vigtigt, at der holdes fokus på forsat at udvikle faciliteterne rettet mod sejlerne, såvel fastliggere som gæstesejlere.

Marinaen har 500 fastliggere og alle pladser er udlejede. I marinaen er der 2 sejlklubber og 1 kajakklub. Foreningerne i området ønsker mulighed for at udvikle fællesskaber, at indrette og bygge faciliteter for at imødekomme nuværende og kommende behov.

I 2015 var Marinaen besøgt af mere end 7000 overnattende gæstebåde. Størstedelen af disse besøgende både bliver kun en nat i marinaen inden de drager videre rundt i de danske farvande.

Det foreslås derfor, at der i de forskellige projekter under hele udviklingsprocessen er fokus på sejlernes behov for aktiviteter på land og i vandet. Projekterne bør være medvirkende til at vore gæstesejlere bliver længere i Marinaen og også oplaver Middelfart by.

IDEKATALOG for udvikling af fritid og foreninger

- Open Water – etablering af 600m svømmebane
- Vinterbademuligheder
- Styrke strandmiljøet – det unikke bademiljø
- Slæbestedet bør kunne benyttes gratis
- Etablering af et mere trafiksikkert slæbested, separeret fra øvrige aktiviteter og færdsel
- Fiskerensepladser for kyst- og jollefritidsfiskerne ved slæbestedet
- Udspringsmuligheder
- Shelters i marinaen
- Anløbsmuligheder for surfere og kajakker
- Kanal- gennemløb i molen ved det nye formidlingshus til kajakkerne
- Redskaber til motionsfolket
- Skabe opmagasineringsmuligheder i skrænt ved strand og/ eller ved molen
- Flere klubber til området
- Offentligt opholdsrum med mulighed for WIFI mv.
- Madpakkehus til institutioner
- Bålsteder ved stranden
- Jollekørsel til stranden
- Etablering af servicekaj med kran i nærheden af slæbestedet



2.3 Formidling

Ambitionen med formidlingen på Middelfart Marina er:

- Skabe et rum til naturformidling og undervisning om Lillebælt
- Skabe rum og grundlag for marine aktiviteter og events
- Forbedre adgangen til og brugen af marinaen og Lillebælt
- Skabe integration og sammenhæng mellem byen, marinaen og Lillebælt

Rum til læring

Det foreslås, at der etableres rum til formidling, læring og ophold, både ude og inde. Der vil kunne dannes rammer for en lang række aktiviteter som skoleundervisning, tilbud til institutionerne, naturformidling generelt, foreningsaktivitet mv. Etablering af disse rammer vil kunne foregå i flere delprojekter og faser.

Naturformidling

Som udgangspunkt for formidling af naturen omkring Fænø Sund og Lillebælt ønskes der etableret et formidlingshus. Huset skal skabe rammerne for den marine formidling. Derudover kan huset være udgangspunktet for en række marine aktiviteter, f.eks. snorkelaktiviteter, havsvømning, børneaktiviteter mv.

Det marine formidlingshus skal være et multifunktionelt hus. Det skal kunne benyttes af ALLE – skoler, institutioner, ældre, foreninger gæster etc. Dermed har huset både funktion som undervisningsrum, aktivitetssted, klublokale, omklædningsrum mv. Huset bliver centrum for Middelfart Marina.

Huset kunne rumme en udstilling samt et udkigssted, hvorfra havoverfladen kan observeres. Den bedste observation af eksempelvis marsvin fås hvis man er lidt hævet over vandet. I forbindelse med udstillingen foreslås det, at der etableres en målebøje i Lillebælt, som logger fysisk data fra havet som strømrretning, saltholdighed, vandtemperatur, sigtdybde, vandstand, og iltindhold. Man kan evt. også sætte en lydmåler på, som kan registrere lyd fra marsvin og andre hvaler. Data kan sendes online og kan præsenteres i udstillingen eller ved udkigsstedet. Data lægges på internettet til brug for alle mulige brugere som sejlere, dykkere, svømmere og andre, som vil være interesseret i data. Informationerne kan tilbydes til skoler, som kan bruge data i forbindelse med undervisning i Natur og Teknik samt Fysik. I udstillingen kan man endvidere vise undervandsfilm og/eller livebilleder fra undervandskameraer, der etableres i området. I marinaen ligger der allerede nu en fin krabbebro med en mindre grejbank. Broen bliver dog ikke brugt meget, da den er placeret lidt afsides, og vandkvaliteten er dårlig og dyrelivet derfor sparsomt.

Krabbebroen

Hvis krabbebroen flyttes vil det endvidere åbne op for at slæbestedet kan flyttes til et bedre sted, hvilket vil lette adgangsforholdene.

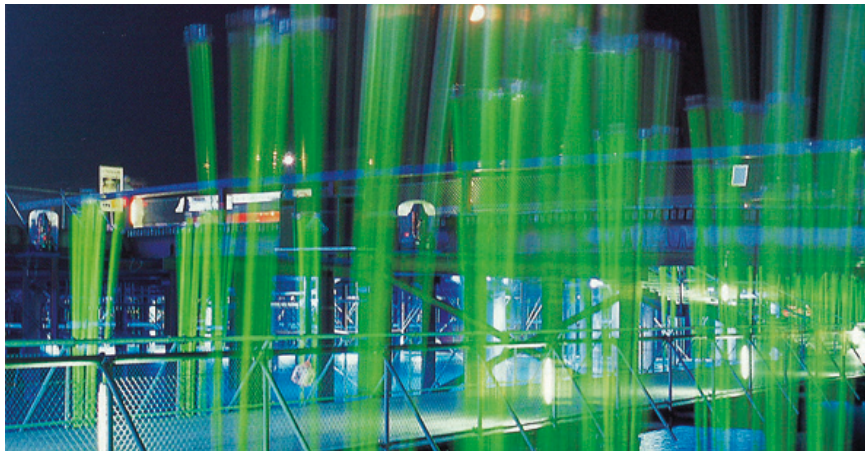
Skiltning og afmærkning

Skiltningen på Marinaen skal udvikles for at styrke sammenhængen til Middelfart by og de nærliggende boligområder samt skabe overblik over marinaens faciliteter og udstrækning.

IDEKATALOG for udvikling af formidling

- Etablering af et Maritimt formidlingshus
- Grejbank
- Plateau med plads til solbadere, udsigt, tilskuerfaciliteter
- Skole- og institutionstransport til marinaen - undervisningsformål
- Låncykler
- Skiltning og informationsniveau hæves
- Oversigtskort over tilhørende områder
- Snorkelaktiviteter
- Børnesikkert plaske bassin





2.3 Områdefornyelse og arkitektur

Ambitionen for områdefornyelse og arkitektur på Middelfart Marina er:

- Bebyggelsen skal udføres i en maritim byggestil med stor arkitektonisk kvalitet
- Ubebyggede arealer skal være offentligt tilgængelige og have en høj kvalitet
- Der skal sikres optimal tilgængelighed mellem marinaen og resten af byen
- Der skal sikres en gennemgående linje i design for området

Lokalplan

Det planmæssige grundlag for udviklingen af Middelfart Marina er en ny lokalplan som Middelfart Kommune udarbejder. Lokalplanområdet, udgør et areal på cirka 14 ha. Området er ejet af Middelfart Kommune. Badestranden ejes af Golfklubben Lillebælt, hvor den er sikret som strand. Den nye planlægning omfatter hele marinaområdet fra Vestre Hougvej mod nord til golfbanen mod syd, samt havnemolen og stranden. Den nye lokalplanlægning skal desuden bidrage til, at området udvikles som en helhed, og at badestrandens tilknytning til marinaområdet styrkes.

Lokalplanens formålsbestemmelser er:

- at fastlægge områdets anvendelse til rekreative formål, der forekommer naturligt i forbindelse med maritime aktiviteter
- at skabe rammer for fremtidig udvikling, herunder skabe plads til erhvervsudvikling og fastlægge byggemuligheder,
- at sikre, at omdannelsen indpasses under hensyntagen til det eksisterende havnemiljø og kystlandskabet,
- at området indrettes med offentligt tilgængelige opholdsarealer og gode stiforbindelser,
- at sikre bedre sammenhæng til badestranden
- at sikre området vejbetjenes fra Østre Hougvej

Arkitektur

Generelt skal hele området fremstå med høj arkitektonisk kvalitet og der fremover vil blive stillet høje krav til nybyggeri i området. Bebyggelse og øvrige anlæg i lokalplanområdet skal materialemæssigt udformes, så de afspejler områdets rekreative og maritime funktioner. Indbyrdes skal bebyggelser og anlæg have slægtskab i materialer. Bebyggelsens arkitektur skal udføres i en maritim byggestil med sadeltag og i respekt for den eksisterende bebyggelse. Fremtidig bebyggelse skal klimasikres til kote 2,5 og ny håndtering af regnvand i området skal indgå og give merværdi til de grønne arealer.

Designlinje – skiltning, belysning m.m.

For at opnå et kvalitetsløft i hele området og skabe en sammenhæng i området foreslås, der at udarbejdes et designkatalog, der beskriver fremtidige forhold vedrørende skiltning, belysning, inventar m.m.

Designkataloget skal fastholde et højt kvalitetsniveau samtidig med at det bidrager til oplysning og vejledning for alle brugere og turister. Det vil være oplagt at benytte ny teknologi som dels giver energioptimering og dels kan udnyttes i forbindelse af læringsmuligheden fra området.

Sammenhæng med byen

For at skabe bedre forbindelse til byen skal planen åbne mulighed for at forbedre parkeringsforholdene i området. Der skal dannes grundlag for en multianvendelighed af pladsen, så der gives mulighed for at inddrage vinteropbevaringspladsen til parkering om sommeren, når størstedelen af bådene er søsat og aktivitetsniveauet er højt. Derudover skal der, på passende steder i området, udlægges det nødvendige areal til cykelparkering.

IDEKATALOG for udvikling af områdefornyelse og arkitektur

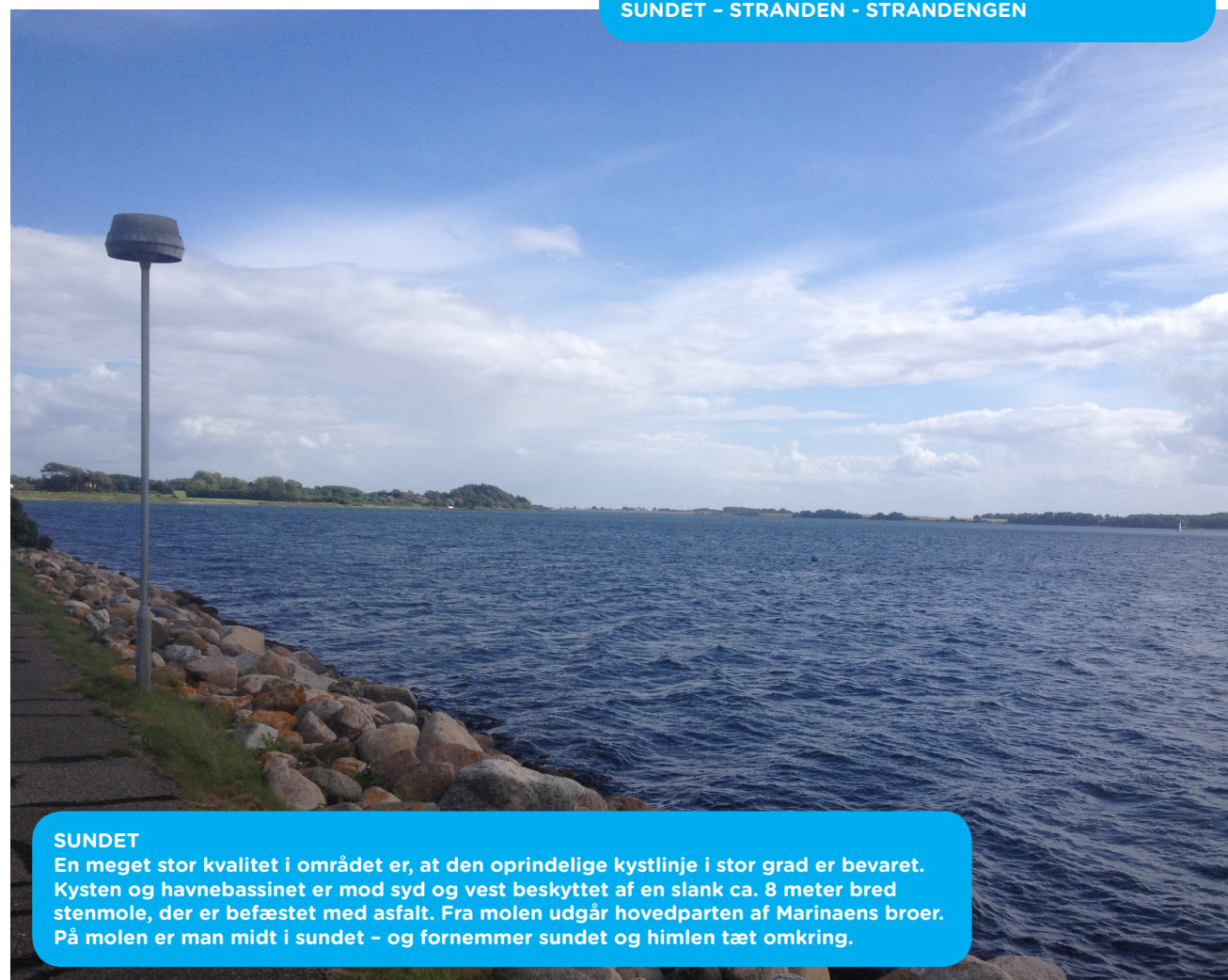
- Arkitekturen i området skal have høj kvalitet
- Designlinje – skiltning inventar og belysning
- Sammenhæng med byen
- Vinteropbevaring af både. Rationel opbevaring på mindre plads.
- Attraktiv indkørsel til området.
- Tilstrækkelig og attraktiv cykelparkering – flere steder
- Stabelbare stativer vil give mulighed for sommerparkering på området
- Moderne affaldssortering
- Grøn kile til østbyen styrkes
- Områder til events
- Gode stier
- Smuk arkitektur fra vandsiden
- Mere vand i bækken, evt. snoet
- Rørføring langs bæk skal håndteres
- Promenaden og molen skal forskønnes
- Reguleret tilgængelighed med bil til molen- sænkbar pullert
- Udkigspunkt for enden af molen skal være ekstraordinært
- Komme tættere på vandet ved molen
- Handicaptilgængelighed til stranden

3. LANDSKABET



Middelbart Marina er beliggende på den vestfynske kyst ud til Fænøsund og Lillebælt. Fænø kan ses mod vest, Hindsgavlhalvøen mod nord og Gamborgfjord mod syd. Området er karakteriseret af 3 markante elementer

SUNDET - STRANDEN - STRANDENGEN



SUNDET

En meget stor kvalitet i området er, at den oprindelige kystlinje i stor grad er bevaret. Kysten og havnebassinet er mod syd og vest beskyttet af en slank ca. 8 meter bred stenmole, der er befæstet med asfalt. Fra molen udgår hovedparten af Marinaens broer. På molen er man midt i sundet - og fornemmer sundet og himlen tæt omkring.



STRANDEN

Stranden ved Middelbart Marina er attraktiv og børnevenlig. Den har en unik placering ved byen ud til Fænøsund, hvor vandet er forholdsvis roligt og uden den stærke strøm der præger andre af Kommunens kyststrækninger.



STRANDENGEN

Russelbæk har sit udløb i området. Langs bækken ligger der et smalt eng/græsareal, der bredder sig ud øst for Øster Hougvej og indgår i en grøn kile der forbinder østbyen med kysten. Langs kysten er et åbent græsklædt areal til ophold. Gangsti går igennem området.



4.HELHEDSPLAN

4.1 Hovedstruktur

Planen tager udgangspunkt i områdets mange eksisterende kvaliteter, landskabelige som aktivitetsmæssige. Den overordnede stemning ønskes bevaret, nærheden til naturen og plads til fri udfoldelse. De forskellige naturtyper og ønsket om flere aktiviteter er grundlaget for den fremtidige disponering og udvikling af området. De ønsker og ideer, er blevet indarbejdet i planen, er fremkommet ved inddragelse af borgere og politikere. Området tilbyder oplevelsesmuligheder i naturen, på land og på vand. Molen, stranden og strandengen styrkes i karakter og forskellighed. Bebyggelsen struktureres og der gives plads til øget aktivitet året rundt.

Molens kvaliteter og nærheden til Fænøsund styrkes og adgangen til vandet forstærkes. Adgangen for køretøjer reguleres som i dag – men anlægget tilpasses området så adgangen til molen virker mere inviterende.

For enden af molen placeres et udsigtspunkt – point de vue. Udsigtspunktet bliver et attraktivt mål for besøgende på molen og kan udformes som en skulptur, et udsigtstårn, en legefigur eller andet. Udsigtspunktet ligger ligeledes midt i akse for adgangsvejen fra Øster Hougvej, så den besøgende allerede ved ankomst til området bliver budt velkommen.

Langs molen placeres 3 trappeanlæg mod Fænøsund. Disse fungerer som opholds- og sidde-trapper ene foreslås udformet, så turistbåde har mulighed for at lægge til.

I krydsningspunktet, hvor molen skifter retning mod land, udbygges den og her placere et maritimt formidlingshus. Her foreslås placeret et unikt bygningsværk – både ude og inde, et maritimt formidlingshus, hvor der er plads til at studere den fantastiske natur i Lillebælt, med moderne faciliteter for gæstesejlere samt omklædningsmuligheder for vinterbadere og meget mere.

Adgang til stranden forbedres ved at der fra molen etableres et langt trappeanlæg, hvor det er muligt at sidde og opholde sig. Sammenhængen til strandengen styrkes og terrænet reguleres, så strandengen og stranden forbindes. Sandarealet foreslås udvidet og etablering af klitter og et havbad med badebroer og udspringsanlæg.

Strandengen danner afslutning på en grøn kile, der forbinder det østlige Middelfart med kysten. Her er Russelbæks udløb i Fænøsund og udgør en naturlig afvanding af området. Græs- og engarealerne samles og strandengen styrkes som et aktivt fælles areal – hvor der er mulighed for mange aktiviteter og events, store og små – men også et område, der i stille perioder fremstår som en smuk og naturlig eng. Udsynet fra Øster Hougvej åbnes op, så der skabes visuel kontakt til marinaen og vandet, herved får man et overblik og en naturlig forståelse for strukturen i området.

Den eksisterende bebyggelse i området ligger som en række enkeltstående, et etagers bygninger, med facade mod vandet. Arealerne mellem bygningerne er friholdt, hvorved der skabes fine kig til vandet fra de bagvedliggende områder. Dette træk ønskes fastholdt, og der lægges med planen op til, at ny bebyggelse ligger som en øst-vestgående streng med facade mod engen og adgangsvejen.

En samling og en rationel udnyttelse af Marinaens bådoplagspladser er vigtig og grundlaget for mere aktivitet i området.

Marinaens oplagspladser samles i to områder. Det største område er beliggende mod nord og har en udstrækning og adgang som i dag. Det andet, et nyindrettet område mod syd, ligger ved den gamle adgangsvej, der også giver adgang til området fra vest.



OVERORDNET OMRÅDESTRUKTUR



4.2 Trafik, parkering og bådoplag

Veje

Der anlægges en ny central adgangsvej til fra Øster Hougvej til molen. Denne fungerer som rygrad og nem adgang til de nye forretninger og erhverv langs vejen, og til aktiviteterne på engen, ved stranden, på molen og til foreninger og restauranterne, der ligger langs strandengen. Den nye vej vil være en inviterende, åben og overskuelig adgang til området.

Den eksisterende vejadgang fra Øster Hougvej lukkes, men genbruges som adgangs- og fordelingsvej i bådoplagsområdet om vinteren og parkeringsområdet om sommeren.

Vejstykket bag Middelfart Sejklub, restauranten og caféen lukkes for gennemkørsel, hvorved der skabes en tryk forbindelse fra de eksisterende klubfaciliteter og til området, hvor der bliver plads til nye klubber.

Cykelstier

Cykelstien fra den østlige del af Middelfart til Marinaen styrkes, og der etableres en sikker krydsning ved Øster Hougvej. På stiens sydlige side åbnes der op i beplantningen, så der fra stien, bliver trygt overblik over engen og området. Ved stiens afslutning fortsætter cyklerne mod syd til stranden og molen. Mod nord skabes der en tydelig forbindelse til skoven og Hindsgavl Dyrehave og Middelfart centrum ad Vester Hougvej. Skiltning af cykelstier og ruter forbedres.

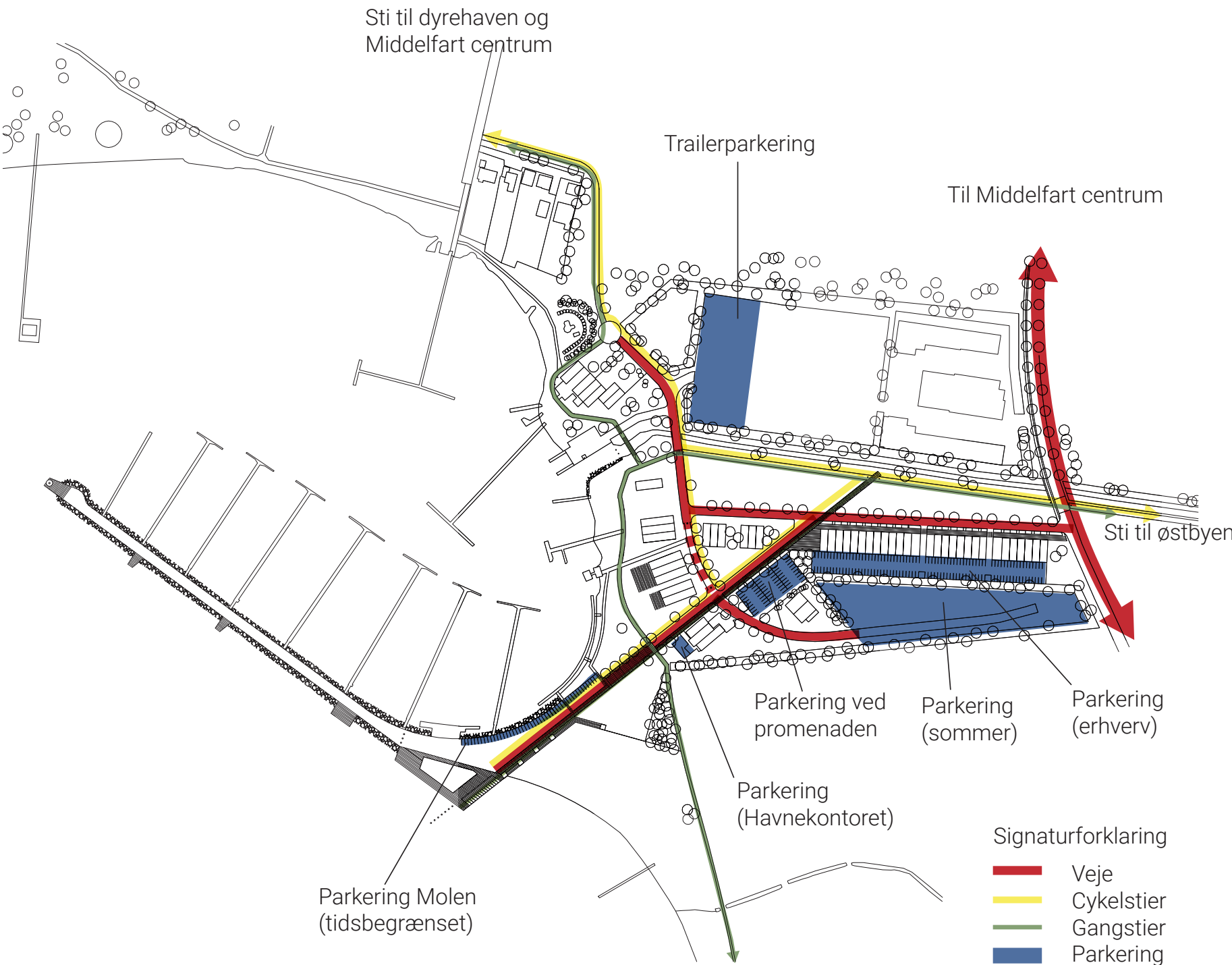
Gangstier og promenaden

I molens sydvest – nordøstlige akse anlægges en ny bred fodgængerpromenade. Promenaden samler og forbinder områdets aktiviteter fra eventengen til molen. Promenaden løber langs og gennem molen, stranden, strandengen, den centrale parkeringsplads, de nye klubbygninger, området med restaurant og caféen, erhvervshuset og eventengen.

Stien langs kysten fra indgangen i nord over strandengen styrkes og det stykke, der i dag mangler foran restauranten og caféen etableres. Langs den nye adgangsvej anlægges et 4 m bredt fortov. Dette fortov forbindes med fortovet på Øster Hougvej, der for gående er en af vejene mellem Middelfart centrum og Marinaen.



EKSISTERENDE CYKELSTI



TRAFIK

Parkering

Med en øget forventet aktivitet i området er der behov for en mere struktureret parkering. På molen etableres parkering med tidsbe- grænsning. Der anlægges en ny central parkeringsplads ved prome- naden, hvor der er nem adgang til molen, stranden og restauranten, caféen og havnekontoret.

Ved særlige events og på sommerdage med meget aktivitet – bliver de bagvedliggende oplagspladser multifunktionelle, så de kan fungere som parkeringspladser i sommerhalvåret. Ved den nye bebyggelse er der udlagt parkering svarende til 1 plads / 50 m².

Bådoplag

Får at opnå få mere plads på Marinaen indføres en obligatorisk sta- tivordning for vinteropbevaring af bådene. I dag benytter bådejerne egne stativer, der også i sommerhalvåret optager pladsen, da de ikke kan stables.

Med en obligatorisk stativordning vil det være muligt at anvende vin- teropbevaringsarealerne til andet formål gennem forårs-, sommer- og efterårssæsonen. Samtidig vil en obligatorisk stativordning medføre at der benyttes et mindre areal til opbevaring, end der benyttes i dag.

I de seneste år har antallet af vinteropbevarede både ligget stabilt på ca. 330. Målet er stadig at kunne tilbyde vinteropbevaring til minimum samme antal både bare på et mindre areal.

Planen giver plads til:

- Ca. 290 både, hvis der fortsættes med opbevaring i bådejernes egne stativer.
- Ca. 354 både, hvis der etableres en obligatorisk stativordning.

Ordningen tænkes drevet af Middelfart Havn.

Marinaerne i Assens og Bogense har i en årrække benyttet sig af en obligatorisk stativordning med positive erfaringer. Deres erfaringer vil Middelfart Kommune benytte sig af i overgangsperioden fra nuværen- de ordning.

Oplagspladserne befæstes med cement/kalkstabilisering og der etable- res el- og vandstandere samt afvanding.



VOGN TIL STANDARDSTATIV MED BÅD PÅ VEJ I VANDET. I BAGGRUNDEN STABLEDE STANDARDSTATIVER.

PARKERING	EKSISTERENDE	PLANLAGT
Molen	125 stk.	50 stk.
Parkering ved Promenaden	0 stk.	56 stk.
Parkering ved Havnekontoret	5 stk.	5 stk.
Parkering ved Slæbestedet	10 stk.	0 stk.
Parkering ved nyt erhverv	-	148 stk.
Sommerparkering syd	-	168 stk.
Autocamperpladser	13 stk.	13 stk.
AREALER		
Oplagsplads syd	13.800 m²	7.250m²
Oplagsplads nord	14.100 m²	15.200m



PROMENADEN KRYDSESTRANDEN



HAVBAD OG PROMENADE

4.3 Molen og stranden

Molen forbinder de sejlede med land og de besøgende med vandet.

Molen er i dag befæstet med asfalt, dette udtryk fastholdes. Da molen sætter sig, er det hensigtsmæssigt med en befæstelse der er dynamisk.

Hovedaktiviteten i dag er at skabe adgang for sejlerne til og fra land. Molens unikke udformning og placering, der rækker langt ud i sundet, giver de besøgende fra land en fantastisk mulighed for at komme tættere på vandet. Det foreslås, at der langs molen etableres tre punkter til ophold. Disse trappeanlæg kan ligeledes fungerer som tribuner, når der afholdes aktiviteter og stævner på vandet. Inventar og belysning på molen foreslås moderniseret. Disse elementer kan give hele marinaen en samlet identitet og et arkitektonisk løft.

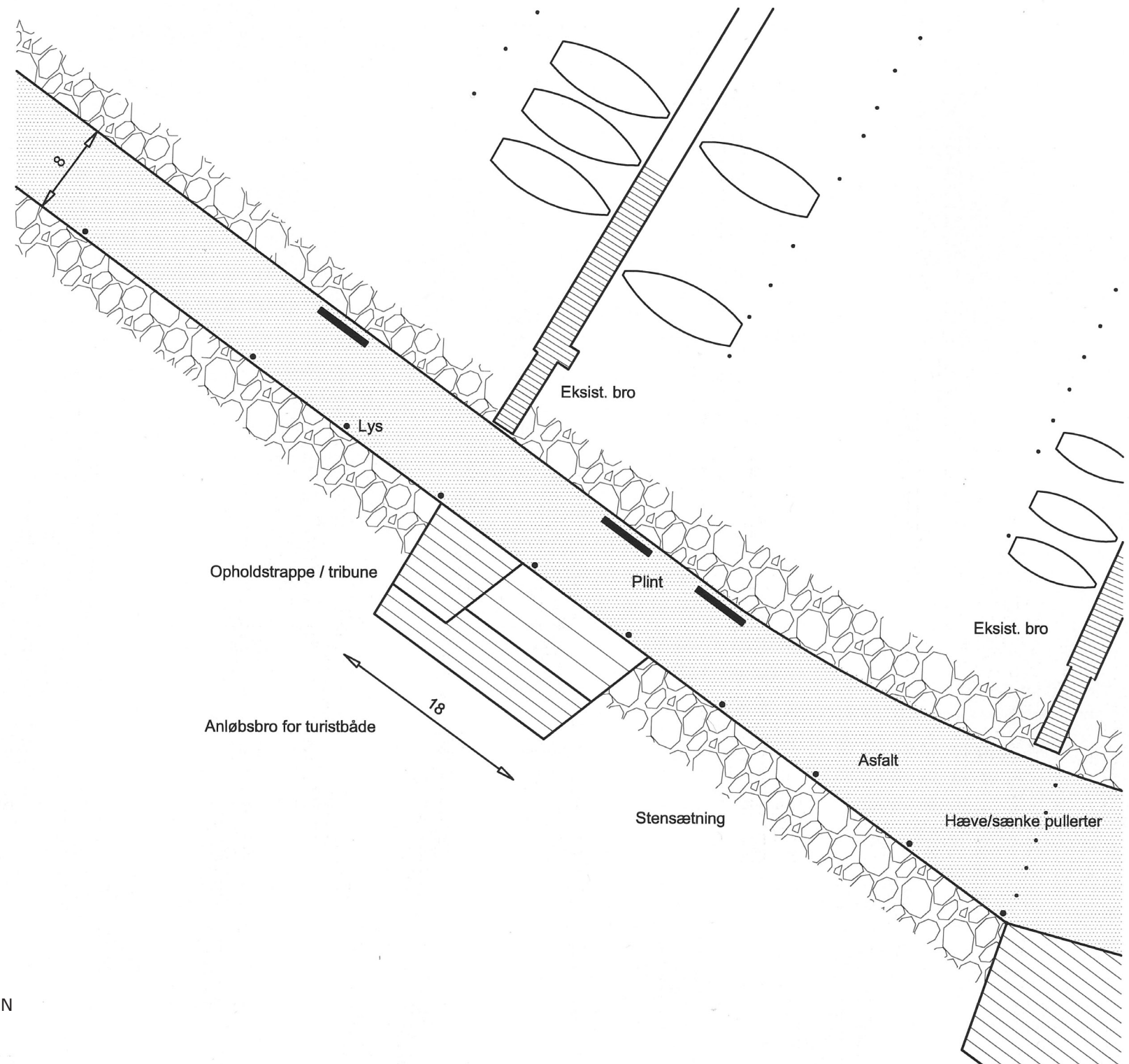
Med ønsket om at styrke formidlingen af naturen ved Lillebælt, foreslås det, at der etableres et Maritimt formidlingshus på molen i vinklen mellem vand og land.

Molen udbygges og huset placeres som et fyrtårn og landmark, der markerer forbindelsen mellem land og vand. Det maritime hus kan rumme mange aktiviteter for sejlere, foreninger, borgere – store og små samt turister og besøgende.

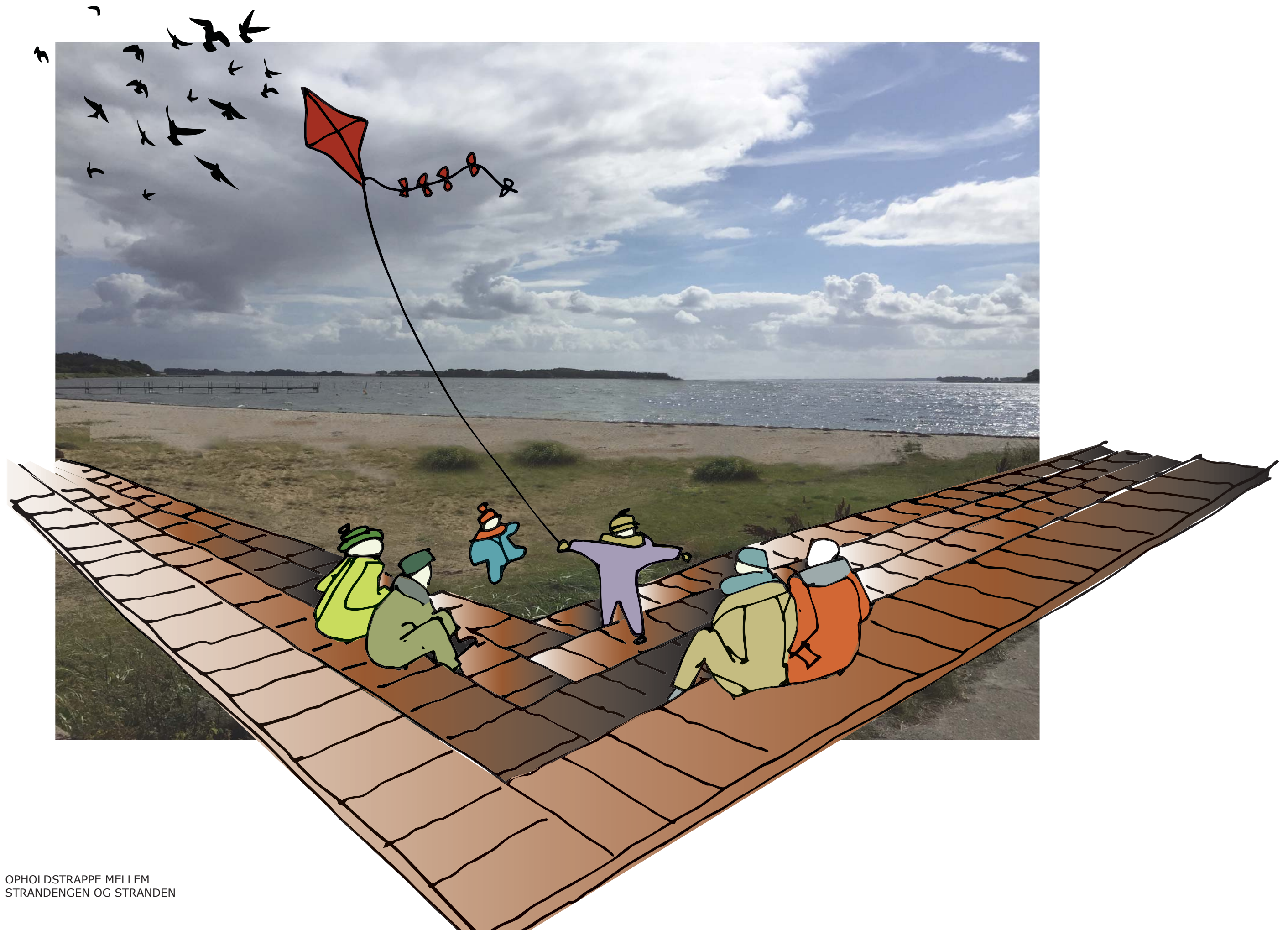
Her kunne være plads til omklædning, badefaciliteter og sauna for vinterbadere og sejlende. Mødeaktiviteter for klubber, udstillinger om Fænosund og Lillebælt. Dommertårn og løbsledelse under stævner og regattaer og meget mere.

Omkring det maritime hus anlægges terrasser, så aktiviteterne også kan foregå udendørs og blive det naturlige omdrejningspunkt på molen.

For at regulere adgangen til molen og samtidig gøre den mere inviterende foreslås det, at det eksisterende bomanlæg udskiftes med hæve/sænke pullerter.



MOLEN



OPHOLDSTRAPPE MELLEM
STRANDEN OG STRANDEN

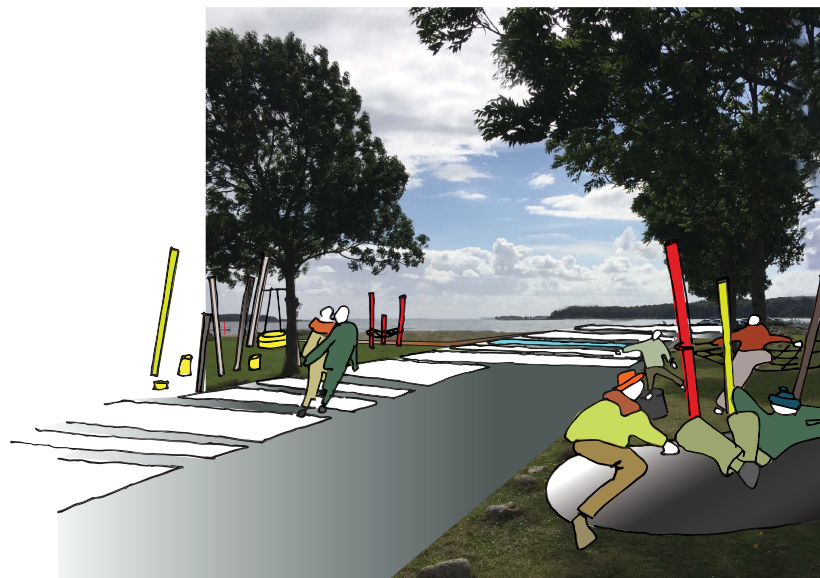
4.4 Strandengen

Strandengen består af to dele – engen der ligger som et åbent græsareal mellem vandet og bebyggelsen samt engen, der strækker sig langs Russelbæk fra kysten og ind i landet til Øster Hougvej.

Engen mod kysten er til ophold og leg. Slæbestedet flyttes, hvorved der gives mulighed for at arealet foran restauranten og caféen kan udnyttes bedre til rekreative formål i trygge rammer. Her er plads til spændende legeområder, grillpladser, multianvendelige overdækkede plateauer, der kan benyttes til f.eks. madpakkehus, præmiebro mv. Krabbebroen flyttes ligeledes til en mere central placering. Den eksisterende restaurant og caféen får mulighed for at etablere et område for udeservering, attraktivt direkte i sammenhæng med øvrige aktiviteter i området.

Strandenengen, der ligger i forbindelse med sandstranden reguleres, så der er direkte forbindelse til sandstranden. Det foreslås, at der mod golfbanen etableres et plantebælte af f. eks. fyr som afgrænsning og mulighed for ophold i skygge en varm sommerdag.

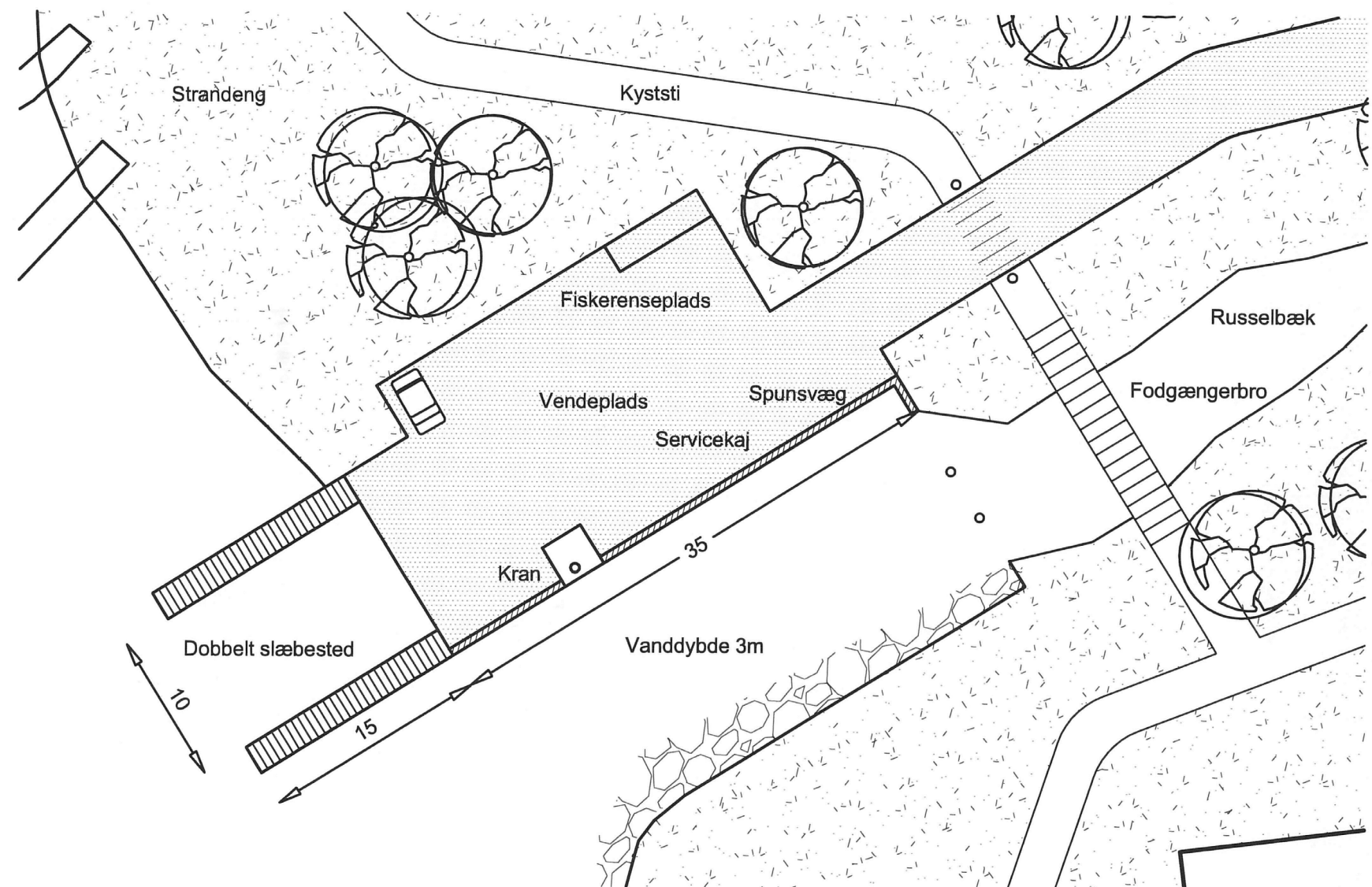
Engen langs Russelbæk udlægges til et multianvendeligt græsareal, der ligger som en kile mellem den nye bebyggelse i syd og Russelbæk i nord. Engen udlægges som et åbent græsareal hvorfra der er visuel forbindelse fra Øster Hougvej til vandet. Ved engen kan etableres "gøglerstik" med el og vand, der kan benyttes i forbindelse med events som stævner, motionsløb, koncerter mv. I den nordlige del af kystengen kan der anlægges et nyt slæbested og en ny servicekaj ved Russelbæks udløb. Slæbestedet vil her have mere direkte adgang til havnebassinet og plads til parkering af trailere på oplagsområdet umiddelbart bag vejen. Her er plads til at etablere en regulær vendeplads, der ikke ses af bløde trafikanter. I forbindelse med slæbestedet, kan der også etableres en ny servicekaj, ved uddybning af Russelbæk og etablering af en spuns. Denne løsning vil give mere plads til denne aktivitet samtidig skabe en mere direkte adgang til oplagspladserne.



LEG PÅ STRANDENGEN

Da slæbestedet bliver benyttet af mange lystfiskere, kunne der i området etableres en fiskerenseplads med vand – vask og evt. overdækning.

Fodgængerstien langs vandet er en vigtig forbindelse i området og del af et længere stiforløb langs kysten. Ved etablering af slæbested og servicekaj på strandengen foreslås det, at der etableres en ny fodgængerbro over Russelbæk. Broen tænkes udformet i træ – evt. med siddepladser, hvorfra man på sikker afstand kan følge aktiviteterne i området.



SLÆBESTED OG SERVICEKAJ - PLANUDSNIT



ERHVERVSHUSE VED PROMENADEN

4.5 Bebyggelse

Marinaplanen angiver muligheder for at etablerer yderligere byggeri i området.

Der har fra de eksisterende klubber og erhvervet i Marinaen været et ønske om at have mulighed for at udbygge og bygge til eksisterende bygninger. Nord for Russelbæk ved Kajakklubben giver mulighed for udbygning ind på det tidligere minigolfareal.

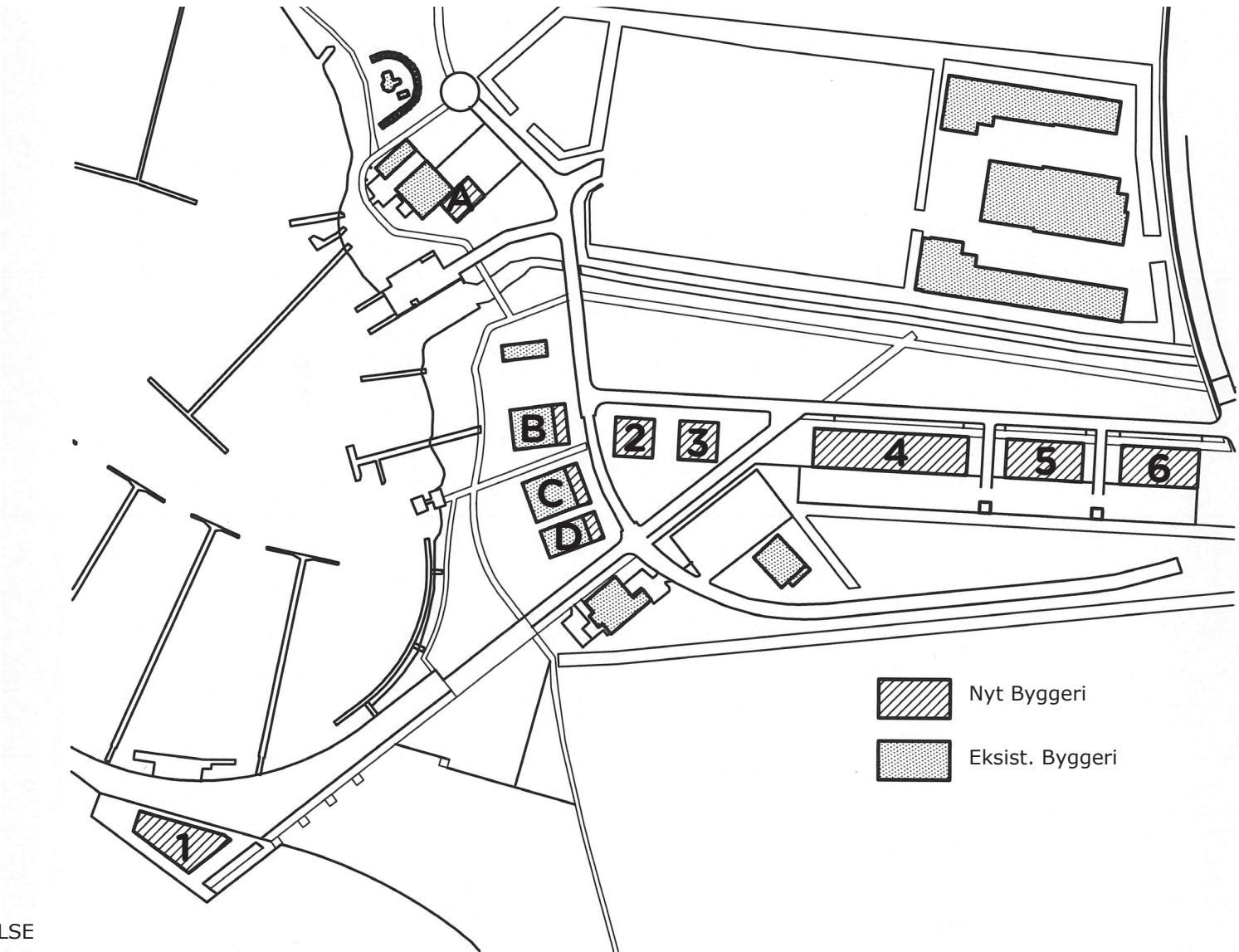
Ved sejlklubben, restauranten og caféen – angives en mulig udbygning mod øst mod fordelingsvejen. Ved udbygning skal der tages højde for parkerings muligheder ved bygningerne som i dag.

Yderligere udbygning af foreningernes areal kan ske i det centrale område af marinaen, hvor der ved fredeliggørelse af vejen kan skabes en forbindelse mellem bygningerne og eventuelt etablering af fælles faciliteter med nye klubber.

På molen, for enden af promenaden, skabes mulighed for at etablere det maritime formidlingshus i Middelfart. Bygningen kan ligeledes rumme faciliteter for sejlere og gæster som nye moderne toilet og badfaciliteter, køkken, omklædning mv.

Langs den nye adgangsvej, syd for engen, skabes der mulighed for at etablere yderligere erhverv i området. Her er plads til et nyt erhvervs-hus, vandrehjem, detailhandel og andre erhverv med direkte eller indirekte tilknytning til det maritime miljø eller naturen. Dette byggeri tænkes udformet som gavlhuse i træ. Husene er op til 3 etager. Fra de øverste etager vil der være udsigt over Golfbanen, Gamborg Fjord og Fænøsund.

BYGGERI		m ²	ETAGER
Udbygning ved eksisterende bebyggelse:			
A	Kajakklubben Strømmen	216 m ²	1
B	Middelfart Sejlklub	108 m ²	1
C	Restaurant	108 m ²	1
D	Café & Grill / Erhverv	80 m ²	1
Nyt byggeri:			
1	Maritimt formidlingshus	1280 m ²	2
2	Foreningshus	648 m ²	2
3	Foreningshus	648 m ²	2
4	Erhverv	3888 m ²	3
5	Erhverv	1944 m ²	3
6	Erhverv	1944 m ²	3
I alt		8288 m ²	



BEBYGGELSE



5. DELPROJEKTER I HELHEDSPLANEN

Marinaplanen kan overordnet opdeles i en række delprojekter, der kan anlægges etapevis og delvist uafhængigt af hinanden.

For at give overblik over delprojekterne i helhedsplanen, gives der i det følgende en overordnet opgørelse. Delprojekterne er opdelt i to grupper. En gruppe af projekter er nødvendige for at danne den overordnede struktur, der definerer arealanvendelsen som f. eks. veje, stier, oplagspladser, plæner mv. Disse er markeret med (N) for nødvendig. Den anden gruppe af projekter understøtter kommende aktiviteter som ny skiltning, udbygning af stranden, etablering af opholdstrapper og udsigtspunkt, legepladser mv. Disse projekter markeres med (O) for option.

Begge grupper af projekter er vigtige for at realisere planen og byrådets vision for at udvikle Middelfart Marina til at blive hele kommunens marina og gøre marinaområdet mere attraktivt og alsidigt. Et område der bliver et stærkt aktiv for turisme, erhverv og events, samtidig med at marinaens brugere og kommunens borgere får en mere attraktiv marina, der har udvidet sin sæson.

Prioriteringen og markeringen af projekterne med henholdsvis (N) og (O) har været drøftet på interessentmøder og på Byrådets temamøder om Marinaplanen.

Veje, stier, parkering, oplagspladser:

- Etablering af ny 6 m bred adgangsvej, inkl. fortov, asfalt, afvanding og belysning. (N)
- Etablering af promenade med asfalt, kantning, belysning, inventar. (N)
- Lukning af eksisterende indkørsel fra Øster Hougvej (N)
- Skiltning og Infotavler (O)
- Etablering af parkering ved promenaden, grus inkl. afvanding og belysning (N)
- Etablering af cykelparkering (O)
- Befæstelse på oplagspladser med cement/kalkstabilisering. (N)
- El- og vandstandere og afvanding oplagspladser (N)
- Beplantning omkring oplagspladser (N)
- Oplagsplads ved Havnekontoret (N)

Molen:

- Ophold/tribune trapper til vandet. 3 stk.(N)
- Bro ved udsigtspunkt (N)
- Kunstværk i udsigtspunktet (O)
- Nyt slidlag på molen (O)
- Inventar og belysning (O)
- Hæve – sænkepullerter, eller anden regulering (O)
- Etablering af Maritimt Formidlingshus, inkl. pilotering. (O)
- Gennemløb, inkl. spuns og bro (O)

Stranden:

- Opholdstrappe(N)
- Påfyldning af strandsand (N)
- Etablering af havbadebroer (N)
- Etablering af opbevaringsskure (O)

Strandengen:

- Regulering af engen mod stranden (O)
- Etablering af belysning, inventar og legepladser på strandengen(O)
- Etablering af nyt dobbeltslæbested (N)
- Etablering af servicekaj inkl. fundament for svingkran (20 – 30t), vaskeplads med olieudskiller, og mulighed for opsætning af mobilkran (aflastningspunkter) (N)
- Ny fodgængerbro over Russelbæk og etablering sandfang i bækken (N)
- Flytning af Autocamperpladser (N)
- Etablering af eventengen, inkl. rydning af beplantning, muldregulering, græssåning, etablering af ”gøglerstik”, el og vand (N)
- Allé træer langs adgangsvejen (O)

Øvrige udgifter:

- Geotekniske undersøgelser (N)
- Håndtering/bortskaffelse af forurennet jord (N)

