



Idéskitse til udarbejdelse af en helhedsplan for Rudkøbing Havn

Indledning

Efter diskussionen om et evt. højhus på Rudkøbing Havn er der i kommunalbestyrelsen for Langeland Kommune fra flere sider blevet efterlyst en samlet helhedsplan for Rudkøbing Havn i stedet for det kludetæppe af lokalplaner, som p.t. er gældende. Det nu skrinlagte projekt, som tilsyneladende forventede på et brud med den for stedet gældende lokalplan, har vist behovet for, at fremtidige investorer i havneområdet helt klart ved, hvad de kan regne med – hvilket er blevet bekræftet af flere potentielle investorer i Fyns Amts Avis. En helhedsplan for havneområdet vil derfor ikke blot være et forsinkende moment, men vil tværtimod være forudsætningen for, at der kan ske udvikling, både af aktuelt foreliggende og fremtidige ønsker til byggeri eller ændret anvendelse. Når der samtidig fra Realdania, som p.t. er dybt engageret i projektet til styrkelse af bymidten, er ydret interesse for et samarbejde med Langeland Kommune om en sådan helhedsplan, er der ingen grund til at nøle.

Det kan måske forbavse, at en bevaringsforening ikke kun arbejder med bevaring af bygninger og kulturmiljøer, men også engagerer sig i fremtidsplanlægning. Men det er vores erfaring, at opretholdelse af

kulturarv og kulturmiljøer i vores fælles omgivelser til gavn for bosætning, turisme og livskvalitet især beror på to faktorer:

- Forståelsen hos ejere og brugere af bygninger og miljøer for det, de har "mellem hænderne"
- Gode holdbare planer, der har indtænkt kulturarven i den fremtidige udvikling

Modeller for en masterplan

Udarbejdelse af en samlet helhedsplan for Rudkøbing Havn og de nærmest tilgrænsende byområder kan ske efter forskellige modeller. Her kan umiddelbart skitseres tre modeller:

1. **En arkitektkonkurrence** om havnens fremtid, der udmunder i 2, 3 eller flere alternative forslag (jfr. det, som blev resultatet af arkitektkonkurrencen om Faaborg Havn 2029). *Fordelen* ved denne model er, at Kommunalbestyrelsen og borgerne får tre gennemarbejdede modeller for fremtiden, som de kan vælge imellem, og som derefter kan udmøntes i konkret planlægning. *Ulempen* ved modellen er, at forslagene ofte vil operere med "visionære", men tvivlsomt realiserbare idéer, og at der samtidig er lang vej fra valg af alternativ til en operativ helhedsplan i form af konkret lokalplanlægning.
2. **En kombination af arkitektkonkurrence og borgerinddragelse**, som resulterer i et "katalog" af idéer (sådan som det blev gennemført af Langeland Kommune i 2011). *Fordelen* ved denne model er, at der kan komme spændende og uventede forslag på bordet. Men *ulempen* er (som det viste sig i 2011), at kun meget få af forslagene var realiserbare og andre hurtigt blev gjort uaktuelle af udviklingen. Samtidig gav 2011-arbejdet et kalejdoskopisk resultat, som i forhold til Faaborg-konkurrencen var endnu sværere at udmønte i konkret og samlet planlægning. Samtidig var der hverken i Faaborg 2019 eller Rudkøbing 2011 gennemført en mere dybtgående forundersøgelse, således som det f.eks. skete før det af Realdania gennemførte bymidteprojekt (del af "Hovedbyer på forkant") i 2020.
3. **En masterplan efter Kerteminde-modellen 2020**, som kombinerer I: en analyse af planlægningens forudsætninger: Historie og kulturmiljø, brugere og beboeres interesser, den visuelle "tålegrænse" for nye elementer i havneområdet samt hensynet til klima og bæredygtighed med II: en gennemarbejdet og langtidsholdbar plan, der umiddelbart kan udmøntes i konkret planlægning. Det evt. ønskede konkurrencemoment kan ske ved udbud af hhv. forundersøgelsen og planudarbejdelse. *Fordelen* ved denne model er dels, at planlægningen sker på et kvalificeret og alsidigt grundlag, dels at Langeland Kommune med sine begrænsede økonomi og ressourcer kan realisere resultatet i en lokalplanproces og dermed skabe et sikkert grundlag for den fremtidige udvikling i området.

Indhold for en masterplan – et forslag

I det følgende har vi skitseret de elementer, som vi umiddelbart kunne forestille os indgå i hhv. forundersøgelse og planudarbejdelse:

1. Forundersøgelse

Udarbejdelsen af en masterplan kræver efter vores mening en kvalificeret forundersøgelse, hvor der gennemføres en *analyse af området*, der klargør og formulerer

- **De overordnede historiske sammenhænge og strukturer**, både i havneområdet og i forbindelserne mellem havn og by, og de særligt bevaringsværdige enkeltbygninger og steder.
- **De funktionelle behov i området**, herunder hhv. erhvervslivets, fritidslivets og de frivillige foreningers interesser og behov, gennemført i dialog med alle relevante parter. Heri skal bl.a. indgå aktuelle og fremtidige ønsker om boligbyggeri, behovet for fortsat funktion som erhvervshavn, set i lyset af skibstransportens fremtidsmuligheder, småfiskeriets rammer og lystsejladens fremtidsperspektiver.
- **De visuelle hensyn og muligheder** i området, herunder "tålegrænsen" for evt. nybyggeris højde og omfang af evt. nybyggeri og andre nye anlæg, set fra både land- og vandsiden. Desuden behovet for styrkelse af byrummene på havnen og mellem havn og by, f.eks. styrkelse af den historiske forbindelse Brogade-Havnepladsen, åbning af rum mellem by og havn (f.eks. omkring den gamle banegård), og femtiden for plansiloen på Nordmolen, der danner en visuel barriere mellem den gamle havn og fiskerihavnen, osv.
- **De politiske ønsker** til havnens fremtid, f.eks. balancen mellem erhvervshavn, fritidshavn og byrum for borgerne.
- **Hensynet til klimasikring** (kajhøjder, sikring mod oversvømmelser mv.) og **bæredygtighed** (f.eks. søtransport i forhold til landtransport).

2. Masterplanen

På baggrund af forundersøgelsen (og gerne delvist sideløbende hermed) skal en konkret helhedsplan (masterplan) *definere rammerne for den fremtidige udvikling*, herunder

- **Rammer og placering for fremtidigt boligbyggeri**: Omfang, højde og materialekarakter, især på "sokkelgrunden" ved Løves Pakhus og tømmerpladsområdet (STARK) samt evt. arealer i havnens bagland (f.eks. maritime boliger som foreslået i 2011) – men også på sigt på Danish Agro-området, hvis kontrakten på området ikke forlænges efter 2030.
- **Afgrænsning af område til erhvervsformål**: Også uden en fremtid med Danish Agro på havnen efter 2030 vil der skulle tages højde for plads til erhvervsformål, især behovet for kommerciel skibstrafik i lyset af behovet for aflastning af landevejstransporten.

- **Muligheder for placering af nye funktioner**, ændret udnyttelse af f.eks. Midtermolen og Nordmolen, udvikling af arealerne mellem Fiskerihavnen og Havnegade (f.eks. mulighed for nye maritime boliger eller placering af nye fritidsfaciliteter) osv.
- **Generelle bestemmelser**, der sikrer havneområdets helhedskarakter, samtidig med, at en høj grad af fleksibilitet i de havnerelaterede funktioner opretholdes.

Konklusion

Kort sagt: Med af den bekymring, der af nogle i kommunalbestyrelsen er rejst over for tidsforbruget ved udarbejdelsen af en helhedsplan for havneområdet, og i lyset af de ikke umiddelbart operative resultater, der fremkom ved hhv. processen med en "masterplan" for Rudkøbing Havn 2011 og den "parallelkonkurrence", der med støtte fra Realdania blev gennemført som led i en udviklingsplan for Faaborg havn og by 2019, er det efter vores opfattelse *vigtigt, at den kommende helhedsplan*

- Udarbejdes inden for en forud bestemt og overskuelig tidsramme
- Resultere i en plan, som på en gang er realistisk og langtidsholdbar og samtidig udnytter både helheden og de enkelte kulturmiljøer, delområder og elementers karakter og muligheder
- Resulterer i et materiale, der af forvaltningen uden brug af uforholdsmæssige ressourcer kan videreudvikles til et plangrundlag, der kan behandles og vedtages politisk og tinglyses på områdets ejendomme og grunde

Venlig hilsen

Peter Dragsbo

Bevaringsforeningen for Langeland og Strynø