

Strategisk helhedsplan for Kalundborg bymidte



Realdania



KALUNDBORG
KOMMUNE

NIRAS

Indholdsfortegnelse

Forord	3
Forløb	4
Introduktion	5
Baggrundsviden.....	5
Helhedsplannen.....	6
Vision	6
Analyse	7
Den overordnet by.....	8
Fotoregistreringer.....	10
Udfordringer.....	11
Hovedgreb og Den konceptuelle plan	12
Hovedgreb.....	13
Den konceptuelle plan	14
Strategisk proces	16
Processen frem til de strategiske områder.....	18
De 5 strategiske områder.....	20
Løsninger	22
Torvet.....	24
Klostertorvet.....	28
Skibbrogade.....	32
Bredgade.....	36
Øen.....	40
Perspektivering	44

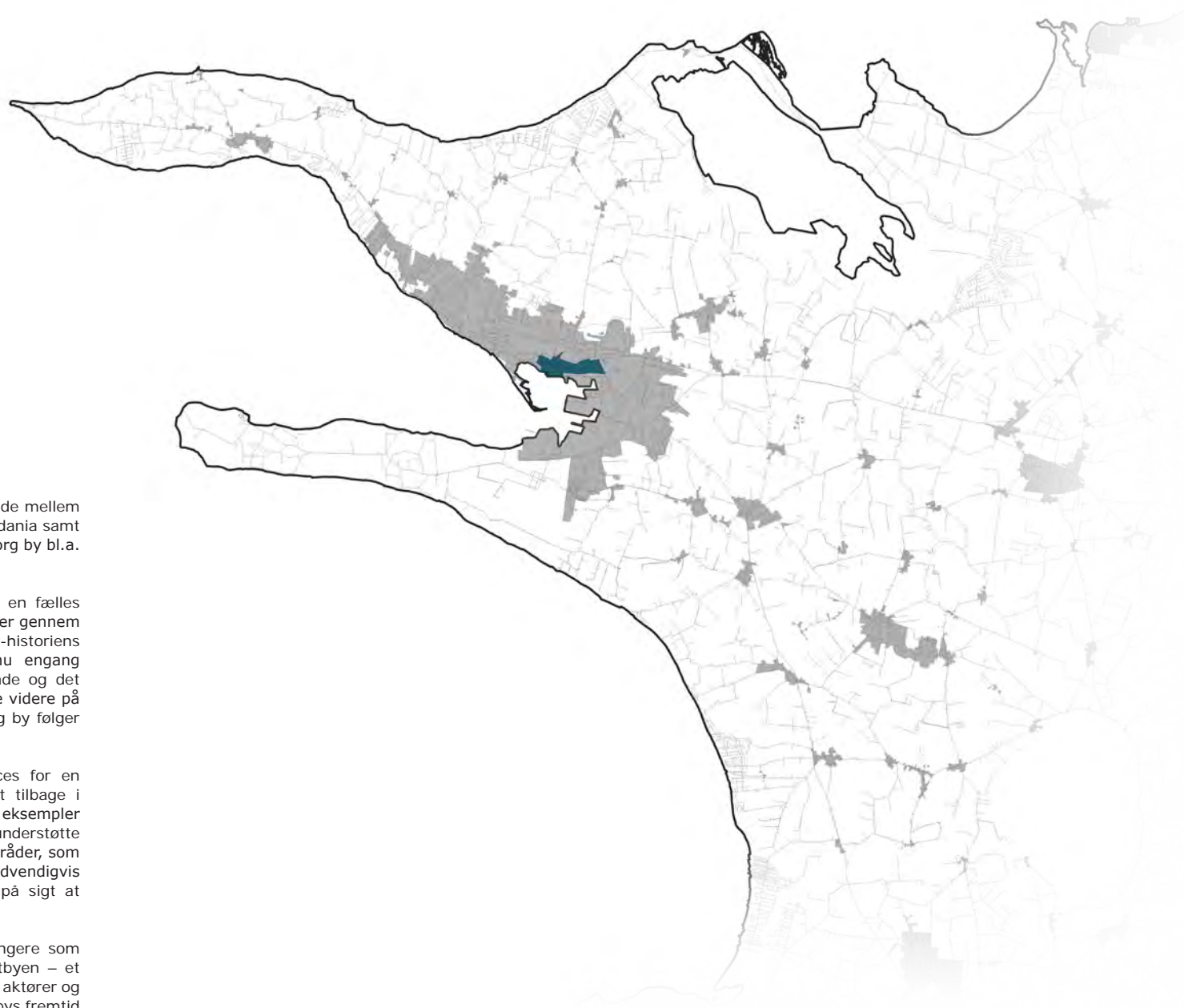
Forord

Denne strategiske helhedsplan er udarbejdet i et samarbejde mellem NIRAS og Kalundborg Kommune, økonomisk støttet af Realdania samt med involvering af flere forskellige lokale aktører i Kalundborg by bl.a. borgere, interessenter, erhvervsdrivende mv.

Den strategiske helhedsplan skal være med til at skabe en fælles forståelse for, hvad der ønskes for Kalundborg midtby. Der er gennem mange år sket ændringer i byen, der relaterer sig til by-historiens udvikling. Som ny uddannelsesby, skal bymidten endnu engang tilpasses, således at der er plads til både det eksisterende og det nye. Den strategiske helhedsplan er et forsøg på, at bygge videre på eksisterende planer og analyser, for at sikre at Kalundborg by følger med tiden og udviklingen.

Den strategiske helhedsplan beskriver en udviklingsproces for en overordnet vision fra analyseprojektet Spor II- foretaget tilbage i 2015. Den strategiske helhedsplan kommer med konkrete eksempler på strategiske tiltag i byens rum, som kan være med til at understøtte byens udvikling. Planen er opdelt i udvalgte strategiske områder, som hver især er inddelt i etaper. Den endelige plan skal ikke nødvendigvis gennemføres samlet, for dermed opnå muligheden for på sigt at justere planen til den udvikling byen fortsat har.

Målet er at skabe en strategisk helhedsplan, der kan fungere som et redskab i den videre planlægning og udvikling af midtbyen – et redskab der skal være med til at signalere til byens borgere, aktører og investorer, at vi i fællesskab er med til at sikre Kalundborg bys fremtid som en by i udvikling.

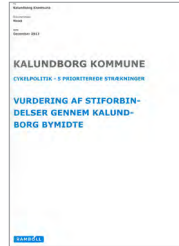




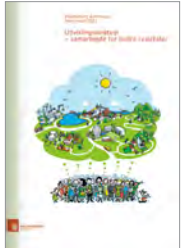
Spor II - 30.09.2015



Program for helhedsplan 2018



Cykelplan 2017



Udviklingsstrategi 2016



Kommuneplan 2017-2028



Trafikanalyse af bredgade 1997



Invitation til workshop 1



Detailhandelsanalyse 2014



Program for tre centrale områder i kalundborg 2005



Revitalisering af Kalundborg Midtby 2007



Invitation til workshop 2

Fase 1 → april - juni 2018
Research og analyse

Fase 2 → juni - december 2018
Workshops og udarbejdelse af helhedsplanen

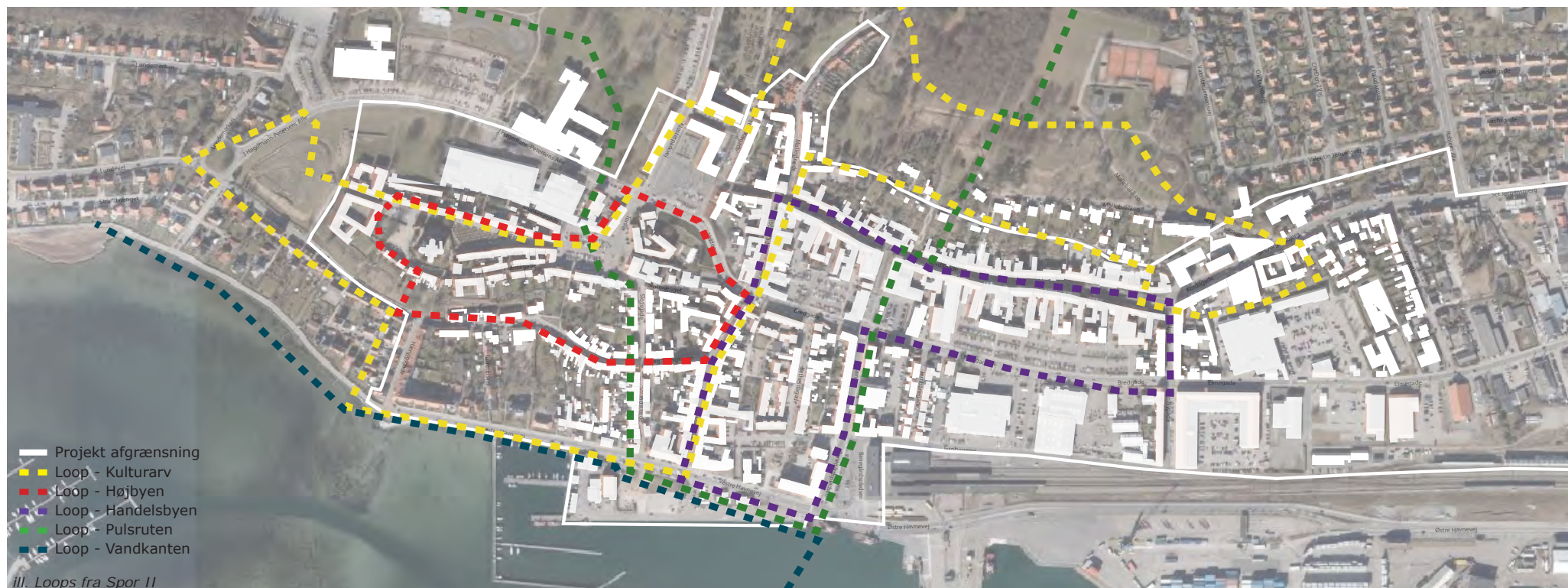
Fase 3 → december 2018 - januar 2019
Vedtagelse af helhedsplan

I det indledende arbejde er eksisterende materiale i kommunens strategier og planer blevet bearbejdet, og yderligere research er foretaget.

Fysiske undersøgelser af Kalundborg bymidte samt gennemført kortlægning har, sammen med antropologiske undersøgelser, dannet grundlag for analysen.

Der er blevet afholdt to workshops for inviterede borgere, erhvervsdrivende, politikere og andre interessenter. De eksisterende muligheder, der er for udvikling i midtbyen, har resulteret i flere fælles udpegede interesseområder, som der er arbejdet videre med. De første løsninger for en helhedsplan blev præsenteret og efterfølgende diskuteret i mindre grupper.

Resultaterne fra de to workshops er indarbejdet i helhedsplanen.



Kalundborg by er hovedby for Kalundborg kommune, som ligger i det nordvestlige Sjælland. Det er en landkommune, hvor hovedbyen er kendt for sin fine gamle middelalderby, Højbyen. Der er mange muligheder og kvaliteter forbundet med naturen og byens særlige topografi. Dette og nærheden til fjorden, samt lokaliseringen af verdenskendte life-science virksomheder og den aktive erhvervshavn, er med til at sætte Kalundborg på landkortet.

Mellem de to lange halvøer Asnæs og Røsnæs, opførte Esbern Snare omkring 1170 to borge som værn mod Venderne og grundlagde middelalderbyen Højbyen. Øst for Højbyen lå landsbyen Kordel, som op gennem 1600-tallet fik øget betydning for handelen i Kalundborg på bekostning af handelen i Højbyen. Denne forskydning medførte den nuværende langstrakte bystruktur med to centerområder, et forhold der giver anledning til væsentlige udfordringer i byplanlægningen.

Kalundborg er en by i udvikling, og der er derfor et behov for flere boliger i midtbyen. De primære beboelsesområder ligger i udkanten af midtbyen i øst og vest, på det sydvendte skrånende terræn mod fjorden. Denne opdeling tilfører byen store oplevelsesrige kontraster, men medfører også en opdeling mellem bolig områder og bymidte.

Byen har flere grønne områder med store rekreative værdier. Omkring midtbyen er Møllebakken, Munkesøparken og Gisseløre med til at give byen et grønt præg. Længere ude af halvøen finder man Kystskoven og hele Røsnæs spidsen med fyret, som er velbesøgt.

Der er i 2017 etableret en ny ingeniøruddannelse under professionshøjskolen Absalon. Dette er starten på et fremtidigt mål om at blive en uddannelsesby, der supplerer det faglige samarbejde på tværs af Kalundborgs industri.

Baggrundsviden

Som forberedelse til en mere konkret plan for Kalundborg by, er der bygget videre på tidligere planlægning for bymidten. Projektet for "Den Bynære Havnepark" har haft fokus på koblinger mellem Havneparken og byen. Dette har været et indledende element for det videre analyseprojekt, Spor II, som giver et sammenfattende grundlag for den fysiske forståelse af byen, også set med borgernes øjne.

Den indsamlede viden fra tidligere planlægning og analyser giver en platform for byens fysiske rammer og potentialer. Dette har ikke i sig selv resulteret i en strategisk helhedsplan for, hvordan man f.eks.

skaber mere liv i bymidten. Der er derfor behov for en videreudvikling af det eksisterende arbejde, som iscenesætter de funktioner, der kan træde i stedet for - eller supplere det aktuelle byliv. I den nuværende planlægning eksperimenteres der med forskellige strategiske tiltag, såsom midlertidige studieboliger og Havneparkens aktiviteter, for at skabe mere byliv.

Et af de mest værdifulde resultater fra det tidligere arbejde i Spor II, er Loops som også ses på kortet ovenfor. De viser sammenhængen mellem de mange fortællinger og kvaliteter i Kalundborg by og kan have et stort potentiale for udvikling, hvis de kobles rigtigt sammen.

De illustrerede loops har særligt fokus på vand, handel, kultur og aktiviteter, men også for at guide rundt i byen. I dag er loops ikke synlige i bybilledet, men ved udnyttelse af relationer og visuelle elementer, kan loops få en afgørende betydning for, hvordan strategiske områder knyttes sammen og giver nye sammenhænge i bymidten.



Ill. Foto fra Møllebakkens trappe

Helhedsplanen

Det er hensigten, at helhedsplanen skal skabe grundlag for tiltag, der kan understøtte og forandre bymidten over tid. Helhedsplanen skal dog ikke ses som en færdig plan for bymidtens udvikling, men som en del af en dynamisk planlægning, der kan ændres over tid.

Derfor bliver indsatsen i Kalundborg strategisk, på den måde, at der tages fat dér, hvor der er mest på spil eller dér, hvor der er flest veje at gå.

For at finde de rette indsatsområder, planlægges der strategisk for flere områder, der kan løfte byen som helhed. Omdannelsen af disse foregår ligeledes strategisk, sådan at planlægningen opdeles i faser, men samtidig tilgodeser ændringen, så det kommer til at fungere som en sammenhængende byudvikling.

Vision

Det er kommunens mål, at en levende bymidte og den smukke beliggenhed skal gøre Kalundborg attraktiv såvel i lokalt, som i internationalt perspektiv. Den strategiske helhedsplan tager udgangspunkt i de stedbundne potentialer som tegner vores by som en smuk historisk by omgivet af marker, skov, hav og den grønne natur. Vi ser Kalundborg som en spirende uddannelsesby. Vi ser også tilstedeværelsen af et stærkt, engageret erhvervs- og foreningsliv. Endelig ser vi et betydningsfuldt potentiale i den berømte industrielle symbiose, hvor den ene virksomheds restprodukt er den anden virksomheds ressource. Symbioseideen bygger på stærke samarbejdsrelationer mellem offentlige og private aktører, en tankegang vi lader os inspirere af på mange måder.

Visionen er omsat til konkrete pejlemærker for udviklingen:

- Flere boliger i bymidten og et varieret udbud.
- Udvikle bymidten som mødested og ramme om et aktivt, rekreativt byliv for alle byens brugere og borgere.
- Understøtte bymidtens fysiske sammenhæng ved at styrke udvalgte gadestrækninger og forbindelser.
- Udvikle Kalundborg som uddannelsesby.
- Give omverdenen forståelse af Kalundborg som en levende by i fremgang.
- Pege på og udvikle, udvalgte steder i bymidten, som kan være med til at kickstarte den ønskede udvikling.

ANALYSER



Ill. De syv områder i Kalundborg midtby

Overordnet opdeling af byen

Kalundborg By består af syv kategoriserede områder; sport og park, uddannelse og aktivitet, Højbyen og kultur, Havneparken, indkøb, handelsstrøget Kordilgade og byens grønne park. En bred variation inden for et lille afgrænset område giver Kalundborg Bymidte mange muligheder. Områderne tiltrækker borgerne ud fra de specifikke funktioner de har. Forskellige målgrupper bliver, grundet opdelingen, ikke draget ind i de andre områder, når deres gøremål fx. foregår, hvor der er mulighed for indkøb.

Som en port til det vestlige Kalundborg er der grønne arealer til ophold, med mulighed for at dyrke udendørs aktiviteter i Munkesøen. Her finder man baner til alt lige fra skaterpark, basket, beachvolley, tennis, atletik og fodbold. I forbindelse til det aktive liv og bynaturen, ligger Kalundborg Hallerne som huser byens større arrangementer og indendørs aktiviteter. Kalundborg Hallerne har mange besøgende udefra og er tæt på byens gymnasiale uddannelser, hvor den nye

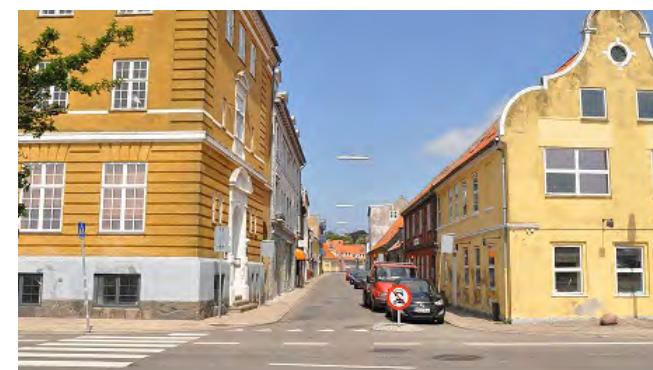
ingeniøruddannelse også er placeret midlertidigt. Den unge målgruppe skaber på daglig basis liv, som har potentiale til at påvirke alle byens rum. Tæt placeret på Kalundborg Hallerne ligger Højbyen, som er den gamle handelsby, hvor der stadig findes middelalderbygninger. Højbyen og Den Fem Tårnede Kirke, giver Kalundborg en væsentlig kulturværdi, der giver mulighed for i højere grad at sætte byen på landkortet. De senere år er havnen begyndt at få nye kvaliteter, idet tidligere erhvervsarealer er omdannet til rekreativ Havnepark. Det giver havnefronten en rekreativ anvendelse som samler byen og samtidig trækker kulturen i midtbyen ned mod vandet. Indkøbsmulighederne er samlet i et bælte langs Bredgade og Elmegade, som giver borgerne en tilknytning til midtbyen i dagligdagen. Midtbyens grønne områder er trukket væk fra det centrale handelsområde. Enkelte steder er der forbindelser til de omkringliggende grønne og rekreative rum. Som en direkte forbindelse til Kordilgade er Møllebakken, der symboliserer mange af de værdier naturen i Kalundborg har for borgerne.



Møllebakken



Torvet



Overordnet vejnet og forbindelser

Som landkommune er byens struktur bygget op til fordel for bilister. Der er adgang med bil i tæt forbindelse til Kordilgade og alle indkøbsmulighederne. Udover trafikken ind i centrum, fungerer byens primære vej gennem byen som gennemkørsel fra byens industriområder i øst til boligområderne i vest.

Cykelforbindelserne er i midtbyen koblet til hovedvejene fra øst til vest. Afsidesliggende cykelstier finder man i vest på vej ud af midtbyen, hvor man kan cykle gennem Munkesøen eller gennem Gisseløre. Som fodgænger varierer forholdene fra at blive guidet gennem byen af stræder med tæt bygningsmasse, til større åbne arealer.

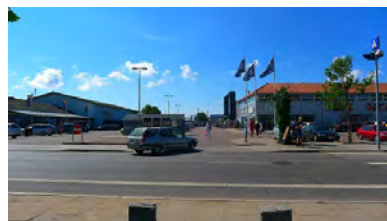
Analyse Fotoregistrering



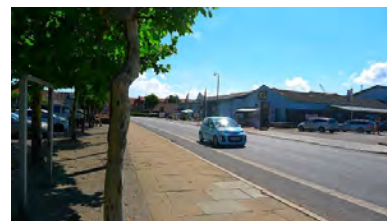
Elmegade



Parkering ved Bredgade



Parkering Føtex



Bredgade ved Føtex



Adgang til gågade fra Bredgade



Slippe ved Nybolig til gågade



Slippe til gågade ved H&M



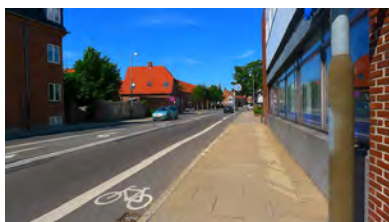
Bredgade ved H&M



Parkering i Vænget



Indgang til gågade fra Vænget



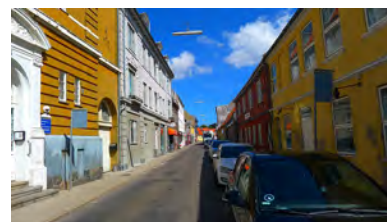
Bredgade vest



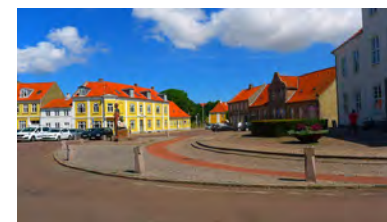
Havneparken



Stations parkering og vænget



Det sydlige skibbrogade



Torvet



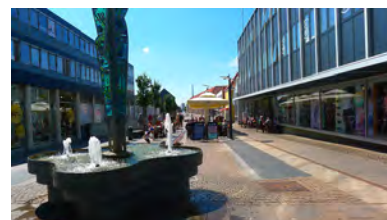
Indgang til Torvet fra Klostertorvet



Vestlig gågades profil (Lundegade)



Gågades profil (Kordilgade)

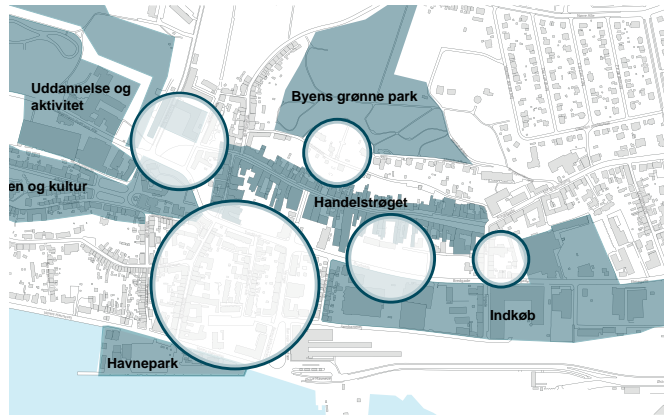


Vænget



Solskinspladsen

Som en del af analysearbejdet er byen blevet udforsket gennem en byvandring. Byen, som den er i dag, er registreret med fotos. De udvalgte fotoregistreringer viser både udfordringer og rummelighed.



Afstande mellem byrum i midtbyen

Mellem midtbyens syv områder, er der store afstande som enten er udefinerede, utrygge eller trafikerede. Der er ikke en fysisk eller visuel forbindelse mellem de forskellige områder, hvilket skaber afstand mellem områderne.



Mange centrale pladser til større arrangementer

Kalundborg by har mange pladser med muligheder, som kan bruges året rundt til forskellige events. Ikke alle pladser i byen er indrettet til ophold og står derfor tomme eller bruges til parkering sammen med de andre større parkeringsarealer.



Ind- og udkørsel skaber usikker færdsel

Langs byens hovedvej Bredgade og Elmegade, er der et højt antal af ind- og udkørsler. De fleste butikker har deres eget isolerede parkeringsareal, med to til tre ind- eller udkørsler. Dette skaber usikker færdsel for bløde trafikanter på strækningen, og øger risikoen for trafikulykker.



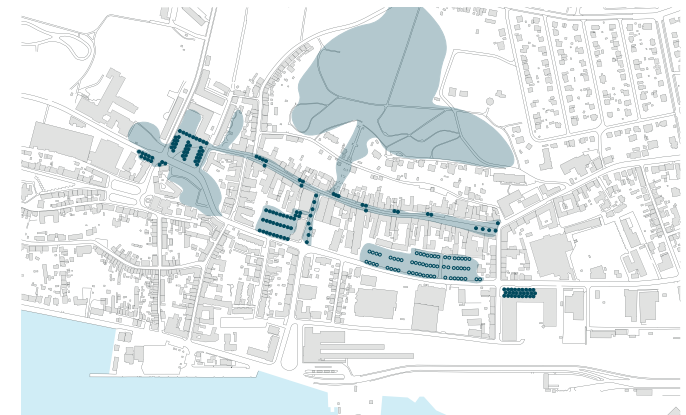
Manglende visuelle forbindelser

Byens struktur med høje facader giver ikke mange muligheder for at kunne se Handelsstrøget. Gågaden Kordilgade er skjult bag bygningerne, og som bilist igennem Bredgade oplever man bagsiden af Kordilgade. Det gør det svært at orientere sig om, hvor byens centrum er placeret, samt at du er tæt på både naturen og vandet.



Trafikbælte der opdeler byen

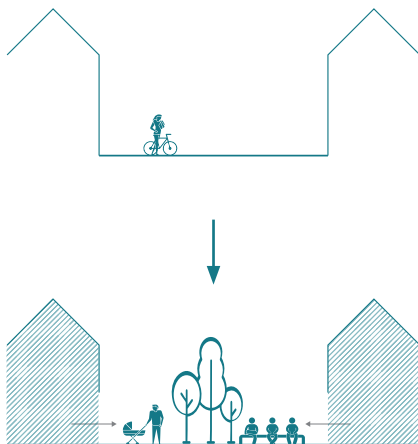
Midtbyens trafikanter og den gennemkørende trafik skaber, sammen med de store parkeringsarealer, et bredt trafikbælte. Det deler midtbyen op i nord og syd uden muligheder for gode og direkte forbindelser mellem fx. Havneparken og Kordilgade, som det ses på kortet.



Fra grøn by til den "kolde" by

De centrale pladser og torve i byen er gennem mange år blevet mindre grønne på trods af den tætte relation til naturen. De åbne pladser skaber ikke rammerne for ophold og forbinder ikke midtbyen med resten af byens grønne kvaliteter. Den gamle beplantning havde en større volumen og fyldte mere i bybilledet end den nye.

HOVEDGREB OG DEN KONCEPTUELLE PLAN



III. Hovedgreb - ændrede anvendelser



III. Hovedgreb - forbindelser

Hovedgreb

Den langsigtede vision om en levende bymidte, som rummer forskelligheder, skal tage afsæt i de stedbundne kvaliteter. Områderne i byen skal løftes ved at styrke byens identitet og sammenhæng. En vigtig forudsætning for at dette kan realiseres, er at Kalundborg bymidte opleves som attraktiv. Derfor skal der udvikles mødesteder og rammer til et aktivt, rekreativt byliv for alle byens brugere.

Som en del af helhedsplanen arbejdes der gennemgående med et todelt hovedgreb, som er med til at løse de udfordringer, der er i midtbyen og løfte de områder, som er i fokus.

Ændrede anvendelser

Den ene del af det strategiske og fysiske hovedgreb tager udgangspunkt i at ændre anvendelsen af arealer eller bygninger i Kalundborg. Der skal være liv på pladserne og torvene i hverdagen. De skal ikke kun fremstå som arealer egnet til events og parkering. I Kalundborg midtby er der i alt ti åbne pladser, hvor otte af dem bruges til events og arrangementer. Disse skal have andre anvendelser, der supplerer borgernes behov og byens udviklingsmuligheder. Dette skal give en bedre dynamik i byens udnyttelse og fordeling, så det på en naturlig måde leder forskellige målgrupper rundt i byen og indbyder til ophold.

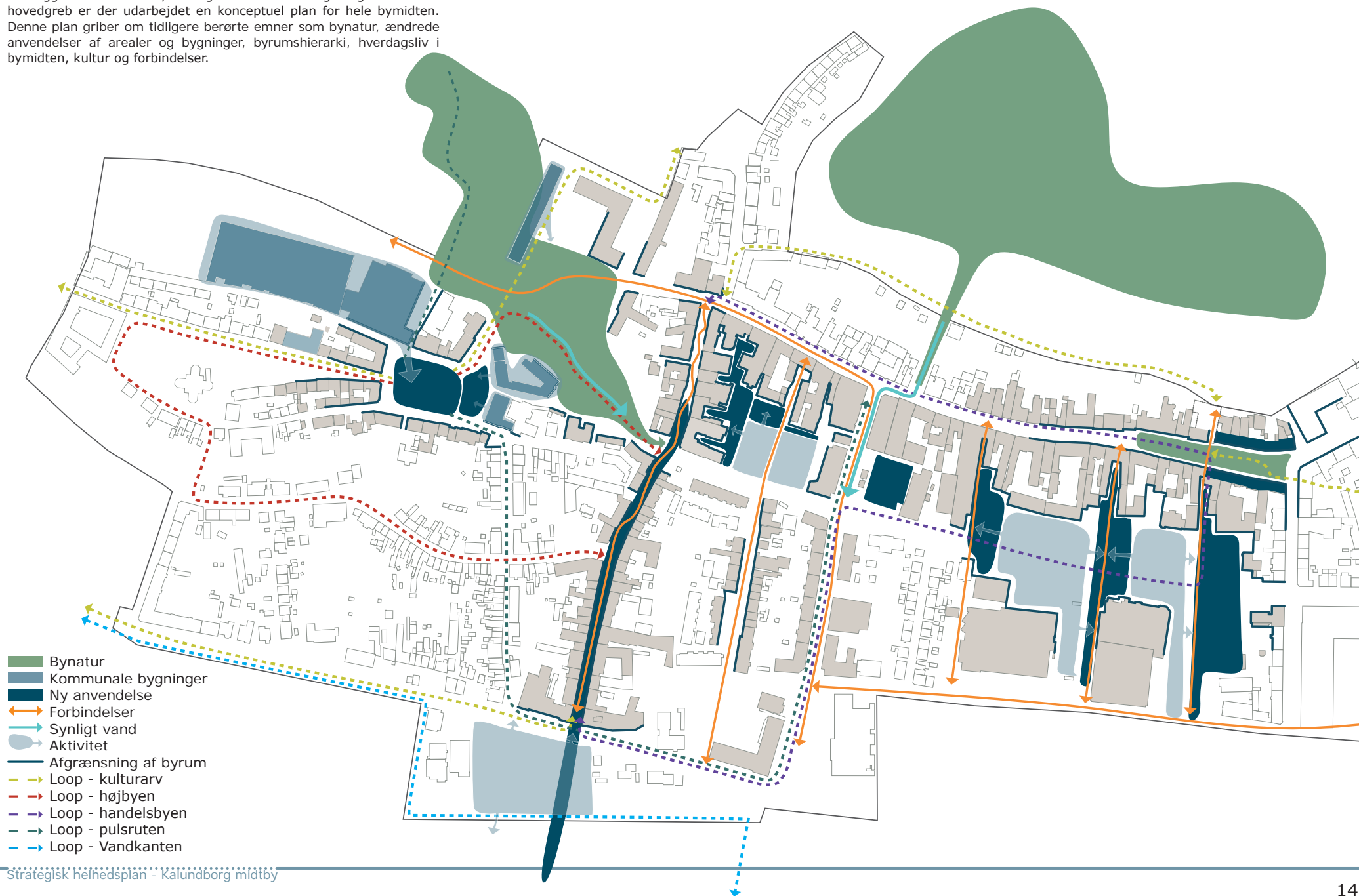
Forbindelser

Den anden del af hovedgrebet er forbindelser. Her er der tale om både fysiske forbindelser, visuelle forbindelser og forbindelser til byens fortællinger og kvaliteter.

Besøgende og lokale skal kunne orientere sig rundt i byen. Det skal være tydeligt, hvor byen er, og hvordan man kommer rundt. Der skal arbejdes strategisk med, hvor der er behov for visuelle forbindelser, og hvor der er behov for at styrke eksisterende eller etablere nye fysiske forbindelser. Det er samtidig forbindelserne der skal være med til at skabe en sammenhængende by, hvor landskabet, vandet og livet bliver forbundet med de fysiske rammer og områder i byen.

Den konceptuelle plan

På baggrund af visionen, de registrerede udfordringer og det todelte hovedgreb er der udarbejdet en konceptuel plan for hele bymidten. Denne plan griber om tidligere berørte emner som bynatur, ændrede anvendelser af arealer og bygninger, byrumshierarki, hverdagsliv i bymidten, kultur og forbindelser.



Bynatur

Bynaturen har stor værdi for borgerne i Kalundborg. Med Munkesøparken og Møllebakken i kanten af bymidteafgrænsningen, ligger naturen tæt på den centrale bykerne. Det grønne islæt afspejles dog ikke i de centrale pladser og gader, tværtimod har udviklingen medført, at der er kommet større arealer med flise- eller stenbelægninger eller asfalt. I den strategiske helhedsplan trækkes naturen ind i byen igen ved at øge mængden af træer og grønne overflader.

Synligt vand

Mange af bymidtens pladser og gader har dårlig forbindelse til vandet ved havnen både fysisk og visuelt, men også oplevelsesmæssigt. Det er med andre ord vanskeligt at komme til vandet, når man er i bymidten. For at reducere afstanden til vandet mentalt, synliggøres vand inde i byen i helhedsplanen, ved at udnytte eksisterende strømningsveje og en eksisterende kilde fra Møllebakken. Vandet er allerede synligt i Vænget, og tilsvarende løsninger kunne tages i brug andre steder. Samtidigt åbnes der for løsninger med klimasikring af områder, hvor regnvandet løber på overfladen, i anlæg der skaber sammenhæng i Kalundborg, og viser at byen er en by ved vandet.

Ændrede anvendelser i kommunale bygninger

Flere af byens kommunale bygninger er centreret i bymidtens vestlige ende nær Højbyen og uddannelsesområderne. Bygningerne står i dag enten tomme eller er kun i brug i dagtimerne, og bidrager dermed ikke til bylivet, når folk har fri. Der arbejdes med en tanke om at flytte de nuværende funktioner til andre offentlige bygninger og frigive plads til nye mulige anvendelser. Ændret anvendelse i både kommunale og private bygninger, som f.eks. byfortætningsmuligheder, vil i fremtiden kunne være med til at påvirke de omkringliggende gader og pladser med liv og dynamik.

Ændret anvendelse af byens rum

I bymidten er der ti byrum, som skal indgå i en samlet rollefordeling. Rollefordelingen handler mest om, hvorvidt byrummene er hverdagsbyrum eller eventbyrum, og derved hvilke anvendelser de skal kunne rumme. Imellem disse to yderpunkter er der en flydende overgang, hvor f.eks. et byrum kan have en rolle der er sæsonbetonet eller meget specialiserede.

Strategisk tilgang

En strategisk tilgang, hvor der punktvis skabes nye rammer for byens udvikling, er en kendt og afprøvet metode. Den har været anvendt med succes i mange byer i Europa. Mest kendt er udviklingen i byer som Barcelona, Bilbao og Milano, men også andre og mindre byer som f.eks. Nantes i Bretagne i Frankrig har anvendt denne strategi. Nantes, som er en flod-havneby, havde til mål at udvikle et fraflyttet havneområde til en central bypark. Nantes ligner, på trods af størrelsesforskellen, således Kalundborg på mange måder.

Ved at beskrive byrummenes rolle, kan man afgøre om det enkelte byrum skal udvikles for at forstærke dets nuværende rolle eller om der skal skabes en ny rolle. Samtidigt giver rollerne også et samlet overblik over byrummenes indbyrdes relation.

Forbindelser og loops

Bymidten opleves i dag som opdelt, hvor de forskellige områder ikke er forbundet med hinanden. Helhedsplanen tager derfor udgangspunkt i forbindelser imellem bymidtens områder. Forbindelserne genskaber bl.a. den historiske fortælling om byens udvikling og om dens eksisterende status som havneby. Dette gøres ved at videreføre konceptet om Loops fra tidligere udviklingsprojekter i bymidten, så der skabes et sammenhængende net af forbindelser over bymidten. De forskellige Loops og udvikling af byrummene, som de passerer, vil medvirke til at byen opleves som en helhed.

STRATEGISK PROCES

Strategisk tilgang

Den strategiske helhedsplan for bymidten tager udgangspunkt i udvalgte strategiske områder. Områderne prioriteres med den forventning, at en indsats i netop disse strategiske punkter kan kickstarte en udvikling, som langsigtet kan sikre en forsat udvikling af hele Kalundborg bymidte som en levende by i fremgang. Udpegningen af de udvalgte strategiske punkter er lavet i samarbejde med borgere, interessenter og erhvervsdrivende i forbindelse med to workshops, og i udvælgelsen har særligt indgået overvejelser om forbindelserne i byen og om muligheden for at skabe mere liv og dynamik.

Strategisk proces

Processen frem til de strategiske områder



FORBINDELSER

Der er i arbejdet fokuseret på udvalgte forbindelser som kobler byens opholdsarealer og torve sammen. Det er samtidig nogle af disse forbindelser der skaber barrierer for at byen fremstår sammenhængende, som f.eks. trafikbæltet med Bredgade og parkeringsarealerne. Det er vigtigt, at der i processen er fokus på det øst-vestlige flow, sådan at der skabes mere liv igennem Kordilgade og nogle af de trafikale problematikker i Bredgade løses. Forbindelsen mellem nord og syd, som forbinder Møllebakken, Kordilgade og Havneparken er ligeledes vigtig, for at få afstandene til at føles mindre og samtidig hive byens vigtige værdier fra naturen med ind i bybilledet



LIV OG DYNAMIK

Der er under arbejdet med tidligere projekter, analyser og workshops, udpeget steder i midtbyen der har særlig betydning for borgerne, livet i byen og udviklingen af Kalundborg. Her er der et stort ønske om mere liv og dynamik. Det er ved disse arealer, at vi strategisk kan lave større eller mindre ændringer, som skaber et mere fordyrende og brugervenligt byliv. I de udpegede områder indgår også mulige bygninger, som er i spil.



FOKUSOMRÅDER

I den strategiske planlægning er det vigtigt at der arbejdes med områder i både den østlig og vestlig del af bymidten, sådan at der skabes mest muligt liv gennem hele midtbyen. I øst og vest skal områderne være nemt tilgængelige og tiltrække til ophold eller gennemstrømning. Dette som en indirekte måde at arbejde med f.eks. Kordilgade på. Etableres der nogle miljøer i begge ender af handelsstrøget, kan man styre brugerne mellem øst og vest i deres daglige gang, og skabe naturligt liv i Kordilgade gennem det flow der etableres.



STRATEGISKE PUNKTER VEST

I vest er der muligheder på Torvet, Klostertorvet og i de kommunalt ejede ejendomme. Begge torve er 'døde' torve, og borgerne benytter dem ikke som en naturlig del af hverdagen. Torvenes tætte placering og deres forbindelse til de andre anvendelser omkring bymidten, giver dem en vigtig rolle i midtbyens større knudepunkt. Der kan i det vestlige område arbejdes med liv på to måder, både sammen med de eksisterende muligheder i de kommunale bygninger og torvenes funktion som forbindelse til Højbyen og Kordilgade.



STRATEGISKE PUNKTER ØST

I øst er der muligheder på parkeringsarealerne ved Bredgade og Øen. De fungerer begge som indgange til Kordilgade og er samtidig facaden ud til Bredgade. Det er disse områder, der skal tiltrække borgere, der bevæger sig fra f.eks. erhvervsområderne i øst og bylivet langs Elmegade/Nytorv, til at søge op mod handelslivet i Kordilgade og de opholdsarealer, der befinder sig her. Samtidig er det især fra Bredgade, at der er udfordringer med forbindelserne til Kordilgade, som kunne styrke livet i bymidten.

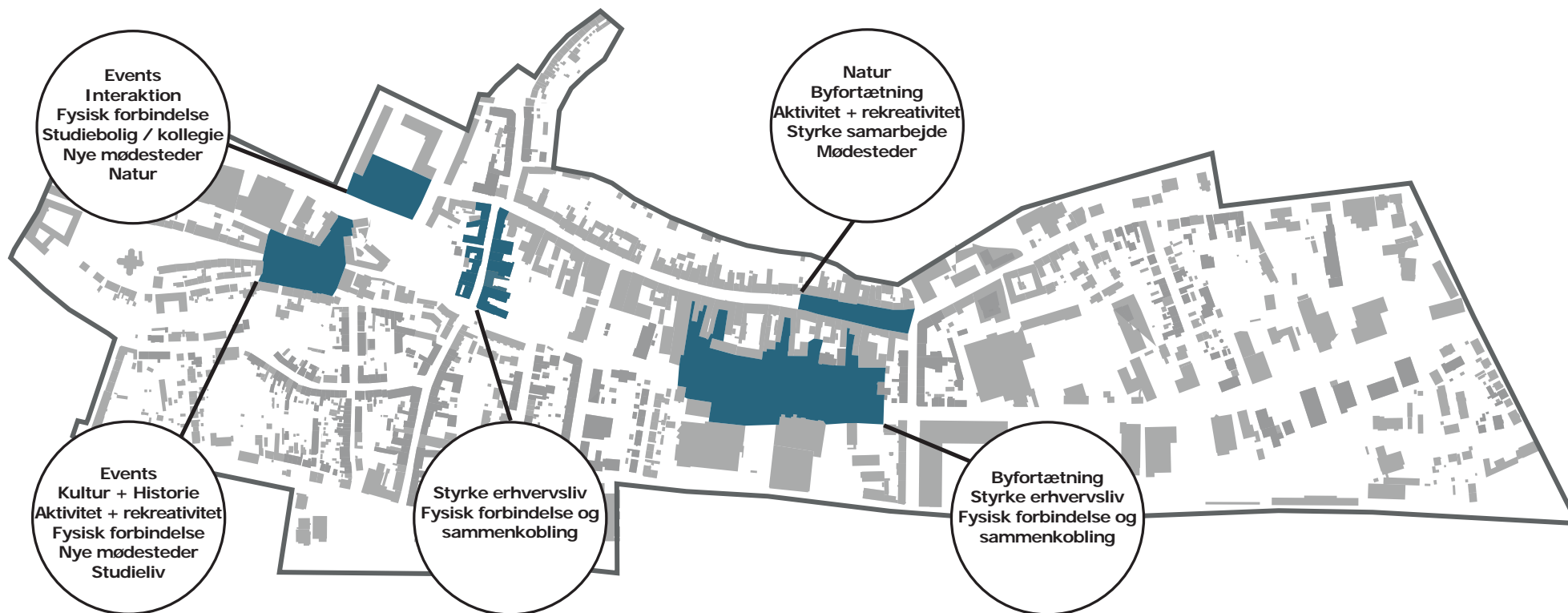


FORBINDELSERNE IMELLEM

Forbindelserne har været i fokus fra start og skal indgå som en del af løsningen i alle områder. Nogle forbindelser fungerer som et helt område eller projekt i sig selv, f.eks. Slipperne ved Bredgade parkeringen og Skibbrogade som forbindelse mellem Kordilgade og Havneparken. Udover det naturlige liv der skabes mellem områderne, er der her særligt behov for løsninger, der kobler vigtige områder sammen. Skibbrogade er en forbindelse og et levende område i sig selv, som fortsat skal have støtte i sin udvikling. De mange forbindelser mellem Bredgade og Kordilgade - også kaldet slipperne - skal i fokus for at skabe klare og tydelige forbindelser, visuelle som fysiske.

Strategisk proces

De 5 strategiske områder



Processen for udvikling af denne strategiske helhedsplan har ledt til et fokus på fem strategiske områder i Kalundborg bymidte. Disse fem områder er udvalgt ud fra en vurdering af hhv. potentiel effekt på oplevelsen af bymidtens kvalitet i bred forstand, omdannelsesparathed og udfordringer med byrum, byliv eller detailhandel. Områderne danner udgangspunkt for den udvikling, der skal til, for at realisere visionen for Kalundborg bymidte. Udover de udvalgte områders muligheder, så er de også strategisk valgt grundet deres placeringer i bymidten. Ved at arbejde i netop disse områder, understøtter man hele bymidten og samtidig vil de danne afsæt for udviklingen af de omkringliggende arealer. De fem strategiske områder er:

Torvet, er udpeget fordi det er et kulturhistorisk miljø i Højbyen og et byrum af høj kvalitet. Området besidder potentiale til at blive et intimt og veldefineret torv, og kan således blive en attraktiv ramme for arrangementer der samler folk. Nye anvendelser af kommunale bygninger kan understøtte aktiviteterne og bylivet på Torvet.

Klostertorvet, er udpeget ud fra en erkendelse af, at Klostertorvet opleves forblæst og forladt, dvs. byrummet er udfordret, og der er derfor et potentiale for at skabe en ny betydning som koblingen mellem

Højbyen, Kordilgade, Munkesøen, uddannelserne og idrætshallerne.

Skibbrogade, er udpeget ud fra potentiale som kan styrke den udvikling der allerede nu sker i området, men også pga. den vigtige strategiske placering som forbindelse til Havneparken.

Bredgade, er udpeget ud fra, at der både er en byrumsmæssig udfordring i form af store ensartede parkeringsarealer, at kultursporene i bymidten ikke formidles, og ud fra potentialet i at koble bymidten til detailhandelsområder.

Øen, er udpeget ud fra en tydelig detailhandelsmæssig problemstilling, som indikerer at Kordilgade er for lang. Der er behov for at funktionerne på Øen er med til at skabe mere liv og ikke kun fungere som korttids parkeringsareal.

De 5 udvalgte strategiske punkter vil enkeltvis og i sammenhæng påvirke bymidten ud fra punkternes beliggenhed, stedbundne potentialer og kulturhistoriske referencer. Bearbejdningen af de 5 strategiske områder forholder sig alle til 4 temaer. De 4 temaer er emner og potentialer, som er relevante at undersøge nærmere i

projektet, og er således defineret allerede inden projektets start i forbindelse med ansøgning om støtte hos Realdania. Temaerne er:

De Kommunale bygninger, omdannelse af f.eks. bygningerne på Torvet 3 og/eller Kaalund Kloster skal understøtte mulighederne for at få flere studerende og tilflyttere ind i bymidten. Når man arbejder med udvikling af de kommunale ejendomme, kan det konkret udmøntes i ønsker om at skabe nye studieboliger og rum for interaktion gennem nye mødesteder. Det kan også handle om at styrke erhvervslivet ved at de kommunale bygninger bruges som ramme for iværksættere, vækst og udvikling.

Byens rum, torve og gader, at eksempelvis koblingen mellem Torvet i Højbyen og Kordilgade via Klostertorvet skal understøtte en bedre sammenhæng i bymidten. Ligeledes skal Bredgade og Øen fungere som indlysende forbindelse til handelsstrøget til Kordilgade, og Skibbrogade den primære forbindelse til havneparken. Byens rum skal danne ramme om byliv f.eks. ved afholdelse af events, give mulighed for interaktion, skabe gode fysiske forbindelser, nye mødesteder, aktivitet og rekreation. Der skal være plads til bynatur, ligesom kulturen og historien skal være tydelig i byen.

Revitalisering af butiksgaderne, eksempelvis Kordilgade og dennes sammenhæng med Bredgade via en række passager skal udvikles så de to butiksområder kan støtte hinanden. For at styrke erhvervslivet skal der skabes bedre rammer for detailhandlen, ved at skabe nye mødesteder og bedre fysiske forbindelser.

Uddannelse, arbejde og boliger, mulighed for f.eks. flere boliger i bymidten og koblingen til uddannelsesinstitutioner og byens arbejdspladser kan udvikles. Dette skal ske ved at skabe mulighed for etablering af f.eks. studieboliger eller bedre rammer for at styrke erhvervslivet.

LØSNINGER

Etaper og tidsplan

Det ligger i idéen bag den strategiske tilgang, at enkelte tiltag og indsatser kan gennemføres uafhængigt af hinanden, så længe der er fokus på, at de enkelte tiltag understøtter den programmering og de mål, der er beskrevet i visionen. Dette skal dog ikke forveksles med at betydningen af indsatser og tiltag, kan optimeres, hvis de gennemføres i en bestemt rækkefølge eller etaper.

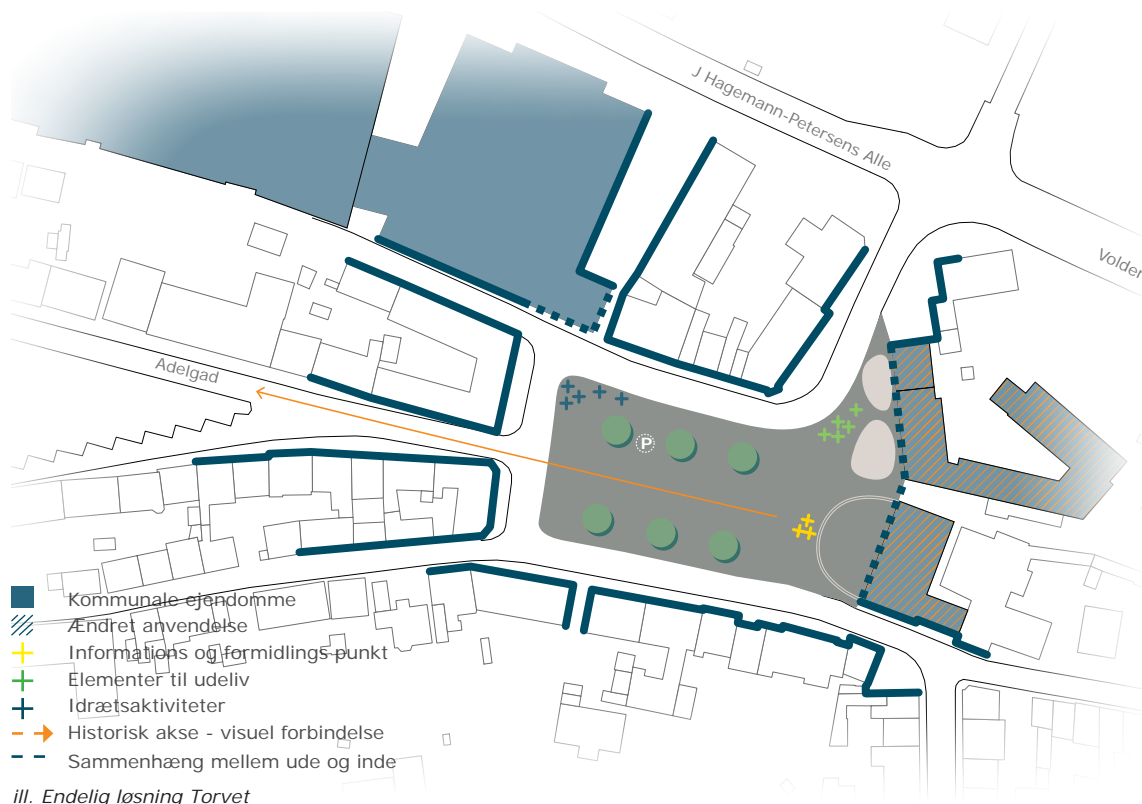
For hvert strategisk sted er der beskrevet en etapeplan, som sammensætter de enkelte handlinger i relevante og betydende etaper. Det sikrer at borgere og gæster i byen kan opleve den forandring, som kan inspirere til nye idéer og til at flere tiltag gennemføres.

Økonomisk tilgang

Der er for hvert strategisk sted udarbejdet et anlægsoverslag på baggrund af erfaringsbaserede m²-priser. Dette er for at give en indikation om investeringsbehovet. Anlægsoverslagene fremgår af beskrivelserne af de enkelte steder, men bør ikke anvendes til budgettering.

Anlægsoverslagene skal derimod anvendes til at fastlægge en strategi for finansiering af de tiltag og indsatser, som er nødvendige for at sikre udviklingen af bymidten. Her vil der kunne komme mange forskellige interessenter i spil. Som de nuværende muligheder er præsenteret, kan finansieringen komme fra mange kilder f.eks. Kalundborg Kommune, pensionskasser, private investorer, nuværende grundejere, fonde, uddannelsesinstitutioner eller byens erhvervsliv. Heller ikke her er der et entydigt svar, for interessenterne har forskellige fokus, og derfor forskellige investeringsinteresser.

Fra Kalundborg Kommunes synsvinkel er påvirkning af værdien af byen generelt også en relevant målestok. Ved erfaringer fra investeringer i f.eks. kvalitetsfulde byrum har man påvist en direkte aflæselig effekt på den værdi byen har, f.eks. ved at sikre en social bæredygtig udvikling af byen, samt vigtigheden i at styrke hverdagslivet i Kalundborg og dens opland.



Udgangspunktet:

Torvets nuværende funktion er hovedsageligt parkeringsplads for de ansatte i de nuværende kommunale bebyggelser samt for brugerne af idrætshallerne. Kørebane på midten af Torvet er asfalteret kørebane og resterende arealer er brostensbelagte. Disponeringen af Torvet betyder, at en meget stor del af Torvet henligger som kørebane, med meget begrænset anvendelse.

Torvet danner et par gange om året rammen om større events, særligt World Diabetes Day, hvor Novo Nordisk bliver meget synlig i Kalundborg Bymidte, med telte, balloner og flag. Udover de to kommunale bygninger er bebyggelsen omkring Torvet stort set boliger. Dette er et faktum som gælder hele Højbyen, og som giver Højbyen en særlig karakter og ro.

Kultursporene

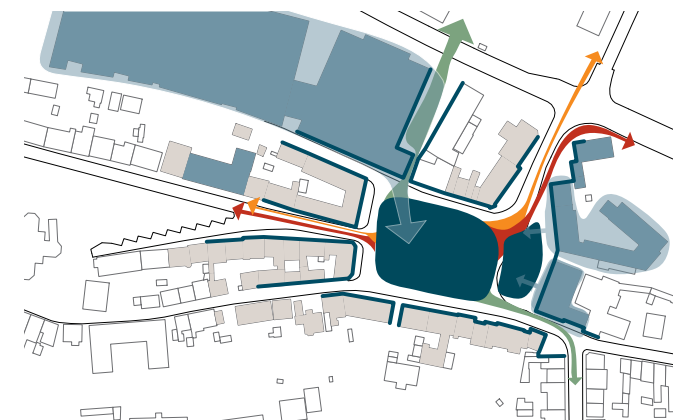
Torvet er en del af Højbyen og er dermed med til at fortælle om Kalundborgs middelalder historie. Som den rigeste middelalderby i Danmark, er Kalundborg den by med flest velbevarede middelalderhuse.

Hele syv middelalderhuse finder man i midtbyen, sammen med ruiner fra to middelalderborge og den femtårnede kirke. Denne fortælling er en meget vigtig del af DNA'et i Kalundborg på lige fod med den moderne industrihistorie. Højbyen og Torvet er et kulturmiljø, som er i stand til at tiltrække besøgende fra hele verden, og Torvet kan således tilbyde en ramme om byliv, der er sjælden og værdifuld.

Torvet er opstået mellem Højbyen og Kaalund Kloster som en indgang til Højbyen med den imponerende Vor Frue Kirke. Området var i århundreder delvis et torv og delvist en slags forte i byen. Dele af forten blev med tiden bebygget, og dele blev til det nuværende torv. Tidlige rids viser forten og Torvet adskilt af mindre bygninger. Torvets relation til Vor Frue Kirke er således den samme i dag som da Højbyen tog sin form omkring 1220.

Identitet i fremtiden:

Torvet henter sin fremtidige identitet både fra fortiden og kulturhistorien og fra ønsket om at skabe sammenhængende ruter i byen. Netop



ill. Koncept Torvet - udsnit af illustration på s. 14

På Torvet krydser tre loops; Kulturarv, Højbyen og pulseruten som alle er betydelige i fortællingen om Kalundborg. Det er vigtigt at der her er visuelle elementer der kan opleves og samtidige guide dig videre rundt på ruterne. På et sådant punkt hvor det aktive møder det historiske, er der potentiale for at tænke det aktive liv ind på anderledes måde, som relaterer til historiske lejligheder, middelalderen eller lign.

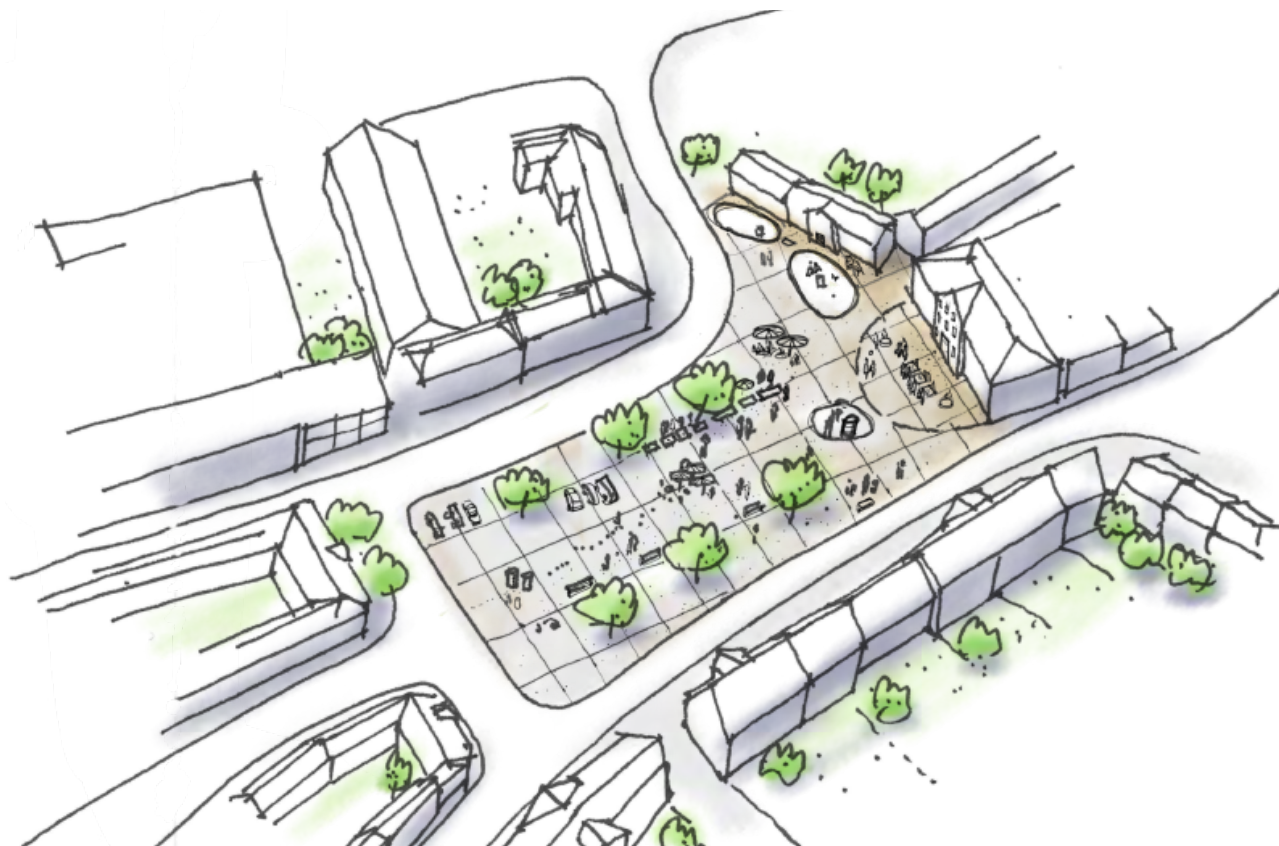
på Torvet samles 3 af 7 Loops, nemlig Pulsruten, Højbyloopet og Kulturloopet. Dette giver afsæt for de tre anvendelser, der skal supplere den ellers dominerende boliganvendelse.

Tema

I arbejdet med Torvet har der været fokus på events, kultur og historie, aktivitet og rekreative muligheder, fysisk forbindelse, nye mødesteder og studieliv.

Ved at fastholde muligheden for events, kan torvet fortsat tilbyde at danne rammen om enkelte events, der har gavn af at bruge en historisk ramme. Det kunne f.eks. være mere sæson betonede events som julemarkeder eller ridderturneringer.

Ved at indarbejde kultur og historie i alle tiltag sikres at Torvets lange og tydelige historie står stærk også i fremtiden. Dette kan gøres meget konkret ved at etablere et info punkt på torvet som kan være udgangspunktet for de tre Loops der passerer Torvet.



ill. Skitse Torvet

Ved at arbejde målrettet med at skabe aktivitet og rekreative muligheder, kan Torvet tilføres en ny anvendelse, som kan være med til at skabe mere liv, f.eks. ved at brugerne af Idrætshallerne benytter Torvet i deres træning eller til turneringer.

Ved at arbejde med fysisk forbindelse indarbejdes de gode intentioner med Loops i Kalundborg bymidte, i et strategisk vigtigt punkt.

Ved at arbejde med nye mødesteder kan aktiviteten fra de nye anvendelser på og omkring Torvet, fastholdes på Torvet. En af de kommunale ejendomme, f.eks. det tidligere rådhus, skal kunne skabe ramme om et mødested for hele byens borgere, som kan styrke sin unikke fortælling ved at placere sig på Torvet.

Ved at tilføre studieliv i form af studieboliger og et studentehus tilføjes der nye beboere, som har en anden rytme i byen end de nuværende beboere. Dette kan være med til at befolke byrummet i mere af døgnnet.

Skitsen

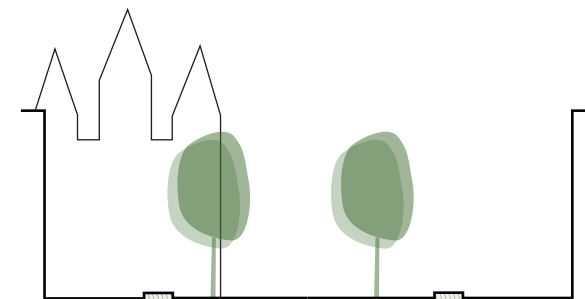
Torvet som byrum skal således danne rammen for aktiviteterne omkring det. Idrætten skal kunne flytte opvarmningen ud under åben himmel, eksisterende restaurationer og studentehuset skal kunne tilbyde ophold, beboerne skal kunne parkere, turisterne skal ledes og informeres om områdets kulturhistorie.

Torvet fredeliggøres ved kun at tillade kørsel langs facaderne. Dette frigiver hovedparten af pladsen til andre formål. Parkering skal fortsat kunne finde sted på pladsen, men der vil være et langt mindre behov fremadrettet, grundet den ændrede anvendelse i kommunens ejendomme. Der kan etableres træningsinstallationer, hvis formgivning skal fortolkes ind på torvet, og der skal etableres et informationspunkt som afsæt for besøgendes oplevelser i Højbyen. Endelig skal spisesteder, studentehuset og bygningernes funktioner, kunne tilbyde ophold udendørs i sommerperioden.

For at understøtte brugen af Torvet skal der arbejdes med sammenhængen mellem ude og inde, både ved Kalundborg hallerne og ved de fremtidige studieaktiviteter.

På baggrund af erfaringspriser baseret på kvadratmeter eller stykpriser er der udarbejdet et groft overslag på anlægsomkostningerne for enkeltdele af udviklingen. Priserne er inkl. projektering, kommunale udgifter (interne timer mm.) og der er tillagt en budgetrisiko på 20 %. Priserne tager udgangspunkt i at der anlægges byrum med hårde belægninger og med forventning om at afvanding og andre ledninger skal håndteres. Priserne er ekskl. arkæologiske eller geotekniske undersøgelser. Anlægsoverslagene kan ikke bruges til konkret budgetlægning for de er detaljeret yderligere.

Overslagene viser et investeringsbehov på 21 mio. kr. for omformningen af Torvet



ill. Snit af Torvet



Etape 1

Umiddelbar fremtid: Trafikken omlægges og der etableres beplantning, og parkering på Torvet.



Etape 2

Kort sigt: De kommunale bygninger omdannes til boliger med hhv. studenterhus og anden funktion. Der etableres nye målrettede anlæg på Torvet som understøtter funktionerne omkring Torvet, f.eks. terrasser til udeophold. Dette vil sikre at der i forbindelse med en omdannelse af de kommunale bygninger, kommer så stort tilskud til den omkring liggende by som muligt i form af byliv og nye tilbud.



Etape 3

Langt sigt: Facaderne til idrætshallerne åbnes ved en ombygning og der etableres idrætsaktiviteter på Torvet. Dette gøres for at skabe en naturlig sammenhæng mellem ude og inde i Kalundborg Hallerne. Formålet er at trække aktivitet ud på Torvet, og dermed skabe en ny brugergruppe, som kan skabe byliv. Torvet kobler byen sammen med Højbyen gennem informationspunkter.



Udgangspunktet

Klostertorvet er et relativt nyanlagt torv for enden af det traditionelle handelsstrøg. Omlægningen omdannede torvet fra en parkeringsplads til et bilfrit torv med en meget begrænset parkeringskapacitet i den syd-østlige del. Samtidigt blev resten af torvet anlagt som en samlet flade næsten uden rumdelende elementer. Det har resulteret i et vindblæst og uafklaret byrum.

Syd-vest for Klostertorvet ligger Højbyen, som har tilknytning til de gamle ruiner, der i middelalderen husede Danmarks tidlige rigsarkiv. Klostertorvet giver adgang via Torvet til Vor Frue Kirke.

Umiddelbart vest for Klostertorvet ligger Kaalund Kloster, som er en kommunalt ejet bygning, der kan indgå som strategisk brik i udviklingen af Kalundborg. Bag klosteret strækker Munkesøparken sig mod vest som et stort grønt landskabstræk.

Kultursporene

Klostertorvet er anlagt, hvor Kaalund Klosters avlsbygninger lå indtil 1949. Ved nedrivningen blev Klosterparkvej anlagt. Kaalund Klosters hovedbygning fra starten af 1750'erne er bevaret, og den rummer i dag Borgerservice.

Klostertorvet har navn efter et franciskanerkloster, der lå på stedet i perioden 1239-1532. Omridset af klosterkirken er markeret i belægningen i pladsens nordvestlige hjørne.

På Klostertorvet ses også boligkomplekset Biblioteksgården, der blev opført i 1962 - omtrent hvor den nordøstlige del af Kaalund Klosters avlsbygninger lå.

Identitet i fremtiden

Klostertorvet skal forsat være bindeled mellem Højbyen, inkl. idræts- og uddannelsesinstitutioner og Kordilgade, men det skal også aktiveres ved at gøre det til et foranderligt robust grønt byrum. Her tages der inspiration i den succesfulde udvikling af Havneparken, hvor processen



ill. Koncept Klostertorvet - udsnit af illustration på s. 14

Klostertorvet er omringet af loops - Kultur og Højbyen. Karakteristiske elementer fra byens historie ligger centralt på Klostertorvet og ved Volden. Der er derfor mulighed for at gøre disse mere markante og oplevelsesrige, samtidig med at Klostertorvet med dens centrale placering for forbipasserende, skal være den ledende og informerende kilde til Torvet, gennem tydelige loops.

genskabes og man med tiden føler sig frem til hvad der fungerer for netop dette byrum. Dog med bevidstheden om at Klostertorvet er i en helt anden bymæssig sammenhæng.

Tema

Arbejdet med Klostertorvet har haft fokus på at Klostertorvet skal kunne danne rammen om interaktion, fysisk forbindelse, studieboliger / kollegie, nye mødesteder og bynatur.

Ved at arbejde med interaktion bliver Klosterkorvets rolle som forbindelse mellem de forskellige dele af Kalundborg styrket og forstærket. Her er der mulighed for, udover den fysiske forbindelse, at skabe interaktion mellem anvendelser, kulturhistorie og beboere.

Ved at arbejde med fysisk forbindelse bliver Klostertorvets vigtige placering for bevægelse i Kalundborg styrket og forstærket. Det kan f.eks. ske ved at lave et egentligt port-gennembrud i Kaalund Kloster, hvor indgangen er i dag.



III. Skitse Klostertorvet

Ved at arbejde med studieboliger eller kollegie ved Klostertorvet tilføjes en anvendelse, som kan betyde, at der er aktivitet på Klostertorvet hele dagen.

Ved at arbejde med nye mødesteder kan noget af den aktivitet der skabes, fastholdes på pladsen, så den kan understøtte de øvrige nye aktiviteter. Der skal være rum til at både mindre grupper kan mødes, og samtidig rumme nogle af byens større arrangementer, der passer ind på Klostertorvet.

Ved at arbejde med bynatur trækkes Munkesøparken ind i byrum på begge sider af Volden, så rollen som overgang mellem bydelene forstærkes. Klostertorvet tænkes på den måde ind i en forlængelse af Munkesøparken helt frem til Skibbrogade.

Skitsen

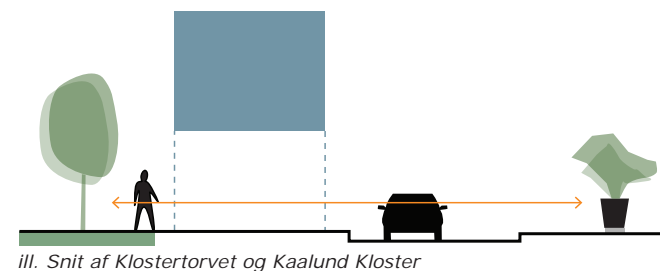
Visionen for Klostertorvet er at styrke torvets evne til at forbinde Kordilgade området med Højbyen og med uddannelserne umiddelbart vest for Klostertorvet. Med den nuværende udformning ledes man ikke i nogen retning, når man kommer ind på Klostertorvet fra Kordilgade eller fra Torvet i Højbyen.

Forbindelsen skal styrkes ved at møblere Klostertorvet med træer og plinte som er semi mobile. Enkelte kan placeres på en skinne, der gør det muligt, uden hjælpemidler, at flytte dem langs en buet skinne som formidler bevægelsen mellem gågaden og Torvet, mens resten skal/kan flyttes med maskinhjælp på torvet alt efter behov for sol, læ, plads til events eller opdeling af torvet i mindre byrum.

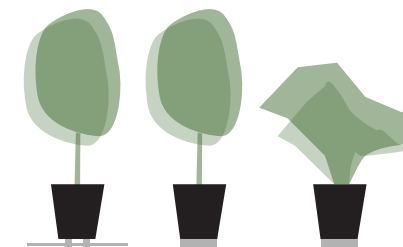
Samtidig trækkes Munkesøparken ind langs Volden ved at ændre vejens profil til en parkvej, hvor cykel- og gangstier får et andet forløb end kørebanerne. Dette vil betyde at Klostertorvet vil fungere som et vigtigt knudepunkt for forbindelserne mellem bymidtens karakteristiske områder og formidlingen heraf.

På baggrund af erfaringspriser baseret på kvadratmeter eller stykpriser er der udarbejdet et groft overslag på anlægsomkostningerne for enkeltdele af udviklingen. Priserne er inkl. projektering, kommunale udgifter (interne timer mm.) og der er tillagt en budgetrisiko på 20 %. Priserne tager udgangspunkt i at der anlægges byrum med hårde belægninger og med forventning om at afvanding og andre ledninger skal håndteres. Priserne er ekskl. arkæologiske eller geotekniske undersøgelser. Anlægsoverslagene kan ikke bruges til konkret budgetlægning for de er detaljeret yderligere.

Overslagene viser et investeringsbehov på 10,5 mio. kr. for omdannelsen af Klostertorvet.



III. Snit af Klostertorvet og Kaalund Kloster



III. Mobile beplantnings elementer



Etape 1

Umiddelbar fremtid: Afprøvning af behov, flytbare rumlige elementer, som overordnet leder mod Højbyen og etablering af forbindelse over Klostertorvet. For at få en hurtig ændring af oplevelsen af Klostertorvet indkøbes og placeres de flytbare elementer, samtidigt med at forbindelserne fra handelstrøgets start i Lindegade markeres i belægningen. Dette skal umiddelbart både tjene Klostertorvets rolle som forbindelse og mødested.



Etape 2

Kort sigt: Skabe sammenhæng mellem Munkesøparken og Klostertorvet i sammenhæng med udviklingen af Kaalund Kloster. For at tiltrække ny målgruppe og ophold til Klostertorvet, udvikles Kaalund Kloster til studieboliger eller kollegie. Dette er ligeledes en brik i det generelle ønske om at byfortætte og ændre anvendelse flere steder i Kalundborg Bymidte.



Etape 3

Langt sigt: Om-profilere Volden til en blå/grøn parkvej der forbinder Munkesøen og Skibbrogade. For at trække Munkesøparken ind på Klostertorvet og derved understrege at det ligger på overgangen mellem Højbyen og Kordilgade.



ill. Endelig løsning Skibbrogade

Udgangspunktet

Skibbrogade fungerer i dag som en lille sidegade til starten af gågaden Kordilgade. Gaden løber i en nord/sydlig retning. Egentlig er Skibbrogade opdelt i to, da gaden er skåret igennem af trafikbæltet, ved overgangen fra Volden til Bredgade. Den nordlige del af gaden fremstår som en lille hyggelig gågade, hvor flere butikker har flyttet deres butik ud i gademiljøet og derfor summer Skibbrogade af liv i sommermånederne. Syd for Bredgade er Skibbrogades bebyggelse en blanding af boliger og mindre butikker, hvilket giver en mere uensartet facaderække. Der findes stadig flere ældre værtshuse og nyere butikker. Efter konsilsloen på havnen blev nedrevet i 2015 er der nu skabt mere lys i gaden og flere ejendomme har fået kig til vandet igen. Skibbrogade er byens oprindelige forbindelse mellem den gamle Skibbro og Byen.

Kultursporene

Skibbrogade indgår som en del af Kultur-loopet og repræsenterer en del af Kålbundborg Havns historie, med bl.a. de små byhuse, hoteller og ældre værtshuse.

Identitet i fremtiden

I takt med at Havneparken udvikles skal Skibbrogade genskabes som en attraktiv og levende gade, der afsluttes med en havnebro i Havneparken og derved kobler midtbyen sammen med havnen igen. Ved at styrke koblingen mellem havn og by kan der på sigt skabes en god oplevelsesforbindelse fra havneparken op til Midtbyen. Gaden, med det smalle vejforløb, vil på sigt fungere godt som en mere intim sivegade uden væsentlige trafikpåvirkninger. Med fokus på at blande attraktive boliger og cafeer/butikker, der samtidig respekterer de historiske træk i facaderækken, vil gadens identitet i fremtiden styrkes.

Tema

I det strategiske område for Skibbrogade er der et særligt fokus på at styrke tryghed og intimitet i gadeplan, byfortætning og koblingen mellem by og havn.

Ved at styrke gadens æstetik og styrke mulighederne for nye boliger, kan der skabes en attraktiv og levende gade. I takt med Havneparkens udvikling, vil boligerne i gaden blive attraktive samt styrke økonomien



ill. Koncept Skibbrogade - udsnit af illustration på s.14

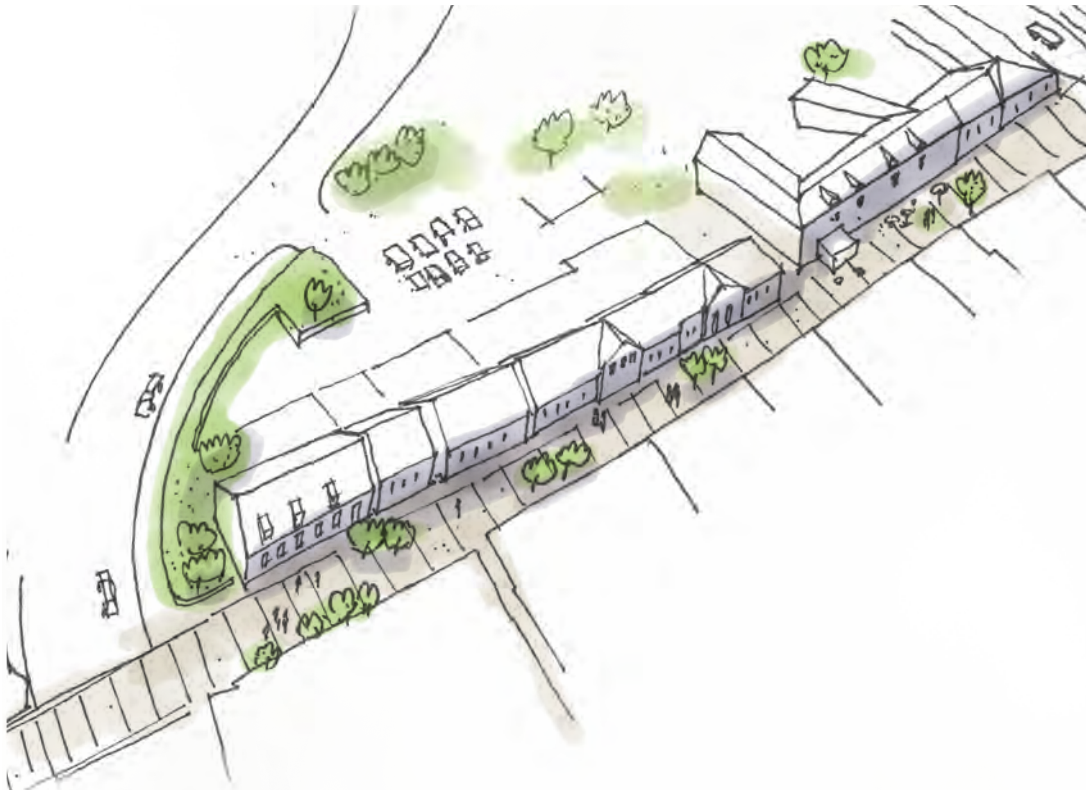
Kultur- og Handels loopet går begge op gennem hele Skibbrogade. Samtidig strejfer Loopet for Højbyen den midterste del af Skibbrogade. Det er derfor vigtigt at formidle historien og kulturen hvor loopsene mødes, og gøre hele Skibbrogade imødekomende, så det ikke føles som rutens endestation.

i byen. Her kan der f.eks. kigges på "Loftet" i gaden som med fordel kan overdækkes ved kommende caféer o. lign. Derved skabes et hyggeligt strøg som også er tro overfor gadeforløbets intimitet.

Ved at arbejde med byforskønnelse i form af belysning, beplantning og vejforløb, styrkes trygheden og intimiteten i Skibbrogade. Omlægning af trafikken vil gøre gaden til en egentlig "sivegade", der fremtidigt vil være den naturlige kobling for bløde trafikanter mellem by og havn.

Ved at arbejde med at få den nord/sydlig del til at fremstå mere ensartet, styrkes sammenkoblingen mellem handelsstrøget og havnen. Der skal sikres gode overgange ved Bredgade i nord og Vestre Havnevej i syd. Ved bearbejdning af overgangene skal der indarbejdes et "shared space" på de nævnte overgange for at sammenkoble gadeforløbet i nord sydgående retning.

Gadens potentiale kan styrkes i sammenhæng med Havneparkens udvikling, hvor nye attraktive boliger og butikker understøtter



iii. Skitse Skibbrogade

bosætnings- og turismepotentialet.

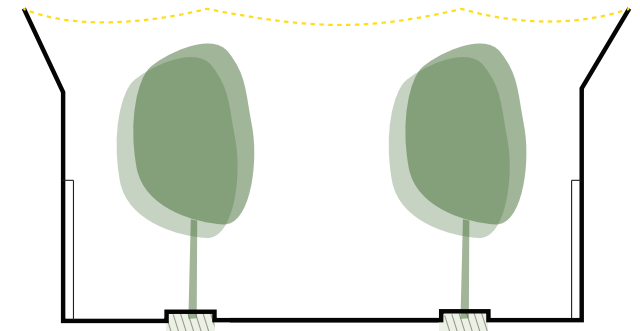
Skitsen

Visionen for Skibbrogade er at styrke gadens evne til at forbinde Kordilgade og Havneparken. Det nuværende gadeforløb fungerer ikke som en hovedforbindelse, der leder bløde trafikanter til at fortsætte ned gennem den sydlige del af Skibbrogade.

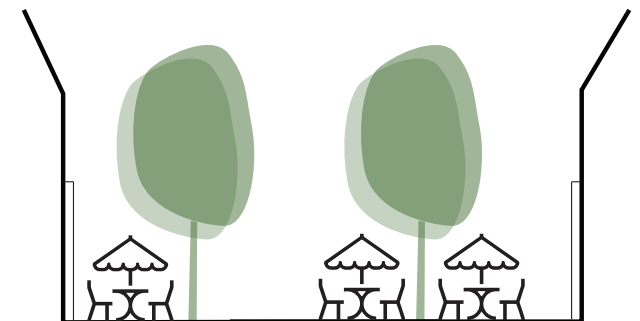
Forbindelsen skal styrkes ved fortsat at støtte udviklingen i den nordlige side hvor gode samarbejder etableres mellem de erhvervsdrivende. Den sydlige del af Skibbrogade løftes, så der skabes et intimt og hyggeligt gadeforløb, der føles trygt og sikkert. Dette skal gøres ved at byforskønne med belysning, beplantning og belægning.

Samtidig skal der gives mulighed for at eksperimentere med trafikken, sådan at den nordlige del kan fritages helt for trafik, og eksempelvis cafeer og butikker kan fylde mere i gadeforløbet.

På baggrund af erfaringspriser baseret på kvadratmeter eller stykpriser er der udarbejdet et groft overslag på anlægsomkostningerne for enkeltdele af udviklingen. Priserne er inkl. projektering, kommunale udgifter (interne timer mm.) og der er tillagt en budgetrisiko på 20 %. Priserne tager udgangspunkt i at der anlægges byrum med hårde belægninger og med forventning om at afvanding og andre ledninger skal håndteres. Priserne er ekskl. arkæologiske eller geotekniske undersøgelser. Anlægsoverlagene kan ikke bruges til konkret budgetlægning for de er detaljeret yderligere.



iii. Snit af den sydlige del af Skibbrogade



iii. Snit af den nordlige del af Skibbrogade



Etape 1

Umiddelbar fremtid: Der tages udgangspunkt i den nordlige del af Skibbrogade, vis udvikling er på rette vej. De eksisterende butikker og Cafeer skal fylde mere i gadebilledet, så Skibbrogade indbyder til ophold. Beplantning skal være med til at skabe et mindre stringent flow ned gennem gaden, som ved udelukkelse af trafik, fremstår mere intimt. Grundet de anvendelser, der er i bygningerne, er der liv i gaden om aftenen, som skal støttes ved at skabe trygge rammer gennem belysning. "Loftet" i gaden skal styrkes yderligere og kan med fordel overdækkes ved kommende caféer o.lign., derved skabes et hyggeligt strøg som også er tro overfor gadeforløbets intimitet.



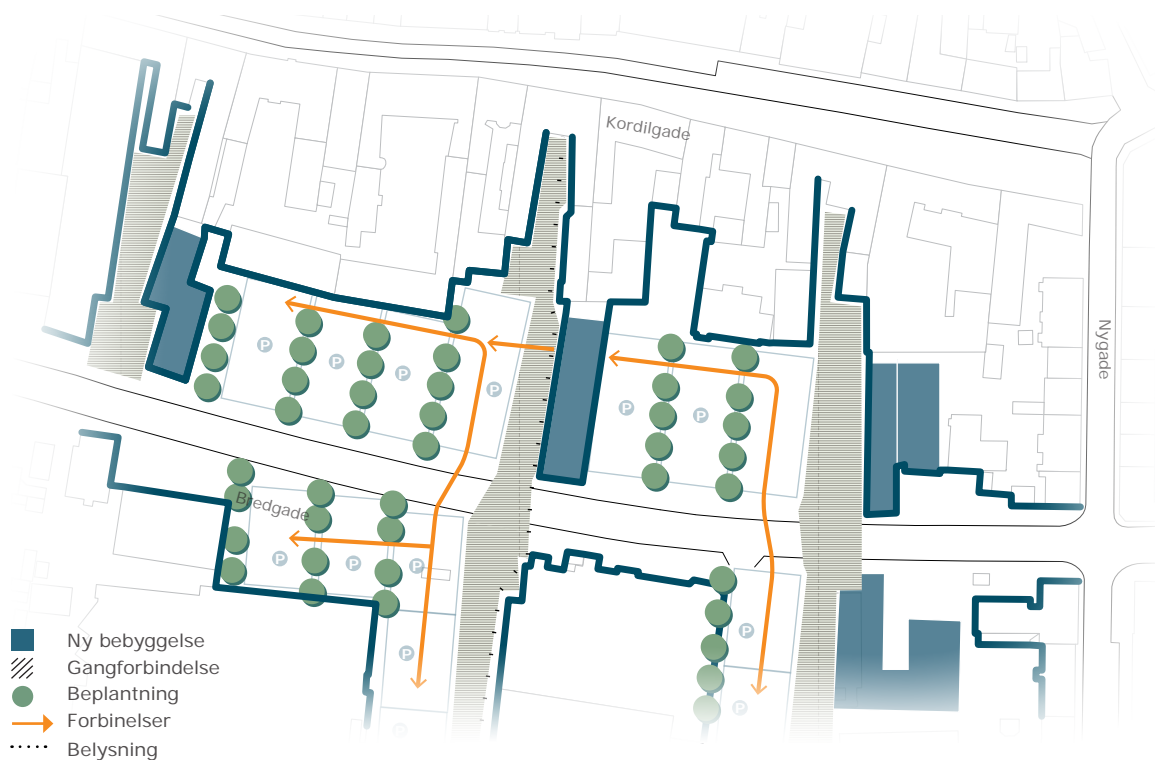
Etape 2

Kort sigt: Der tages fat i den sydlige del af Skibbrogade som fører til Havneparken. Der skal etableres en kobling mellem gadeforløbet i den sydlige og nordlige del, sådan at trafikbæltet brydes og den nord-sydlig forbindelse markeres. Med fokus på byforskønnelse kigges der på gadeforløbets belægning, facader og på "loftet". Her kan der med fordel tages inspiration i tiltag fra den nordlige del, som den sydlige del udvikles med caféer og butikker, sådan at hele Skibbrogade fremstår sammenhængende. Der er behov for et særligt fokus på tryghed og lys i gaden, da den kan opfattes smal og mørk. Gadens potentiale kan styrkes i sammenhæng med Havneparkens udvikling, hvor nye attraktive boliger og butikker understøtter bosætnings- og turismepotentialet.



Etape 3

Langt sigt: Der tages fat på Skibbrogades "bagside", som også fungerer som parkeringsareal. Her skal der være fokus på forbindelserne fra parkeringsarealet til Skibbrogade samt forbindelserne til Kordilgade. Området skal omdannes så det fremstår attraktivt og ikke som en bagside. Livet fra de forskellige erhverv i Skibbrogades/Kordilgade må også gerne give et byliv på denne side og evt. åbne op for adgange fra parkerings siden af.



ill. Endelig løsning Bredgade

Udgangspunktet

Bredgade starter ved Skibbrogade i vest og fortsætter til krydset ved Nygade, hvor Bredgade bliver til Elmegade, som ender ud i Slagelsevej mod øst. Særligt mellem Jernbanegade og Kordilgade har Bredgade karakter af parkeringsområde. Rummet er udpræget øst-vest vendt, sandsynligvis som konsekvens af optimering af parkeringspladserne langs gadegennembruget Bredgade. Parkeringspladserne ved Bredgade rummer den største andel af parkeringspladser i bymidten og de er værdifulde for særligt detailhandlen pga. den gode tilgængelighed til områderne omkring det. Syd for Bredgade er der placeret et stort supermarked og en stor trælasthandel, som også er med til at skabe rammerne om Bredgade området.

Kultursporene

Området omkring Bredgade var, indtil anlæggelse af jernbanen til Kalundborg, vigtige gårdområder til købmansgårde langs sydsiden af Kordilgade. Disse købmansgårde havde direkte adgang til havnen,

og der var i en periode endda bolværk langs kysten på dette sted. Dette betød at ejendommene langs sydsiden af Kordilgade blev smalle og langstrakte i en nord-sydlig retning, som forbandt Kordilgade og havnen. (se ill. *Diagram over den historiske bystruktur og slipper*. side 37) Denne retning er nu kun synlig i bebyggelsen helt op til Kordilgade som konsekvens af gadegennembruget i 1970'erne. Slipperne op mod Kordilgade udgør et skjult potentiale for udvikling.

Identiteten i fremtiden

Identiteten bygges op omkring retningen fra den oprindelige bebyggelse. Der kan skabes og styrkes forbindelser mellem Kordilgade og Bredgades handel. Det store parkeringsområde ændres til mere blandede funktioner med boliger, og på længere sigt kan området også omdannes med erhverv. Netop dette område har et særligt potentiale for at danne ramme for visionen om at trække flere boliger og mere erhverv helt ind i hjertet af Kalundborg.



ill. Koncept Bredgade - udsnit af illustration på s.14

Handels loppet gennem Bredgade parkering, er med til at sætte fokus på slipperne. Der skal fysiske ændringer til i form af belægning, facader eller elementer som leder op til handelsstrøget. Der skal være en tydelig forskel på de tre udvalgte hovedindgange og de resterende slipper.

Tema

I det strategiske område for Bredgade er der særligt fokus på temaerne byfortætning, fysiske forbindelser og sammenkobling, samt styrket erhvervsliv. Ved at arbejde med byfortætning i dette strategiske område, tilføjes der anvendelser i den østlige del af midtbyen som kan skabe mere liv i hverdagen.

Ved at styrke forbindelserne til det omkringliggende handelsstrøg og de nærliggende indkøbsmuligheder er det nemmere at orientere sig og bevæge sig i bymidten.

Ved at arbejde med at styrke erhvervslivet skabes grundlaget for en større økonomisk aktivitet, som igen er grundlag for en levende og attraktiv bymidte med aktivitet og byliv



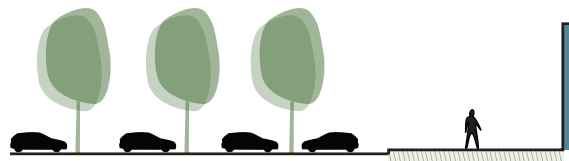
iii. Skitse Bredgade slippe

Skitsen

Visionen for området er at genskabe byens historiske retning, og derved genskabe eller styrke de oprindelige forbindelser til Kordilgade. Ved at vende retningen på parkeringsarealerne og tilføje forløb af byrum fra Bredgade op igennem gårdene - også kaldt slipperne - og portene til Kordilgade, genskabes den nord-sydgående bystruktur. Denne struktur skal styrke forbindelsen til handelsstrøget både fysisk og visuelt. Retningen støttes derfor ligeledes af nye elementer, der samtidig deler området op og skaber nye rummeligheder. For at tiltrække mere liv til området kan der fx. placeres nybyggeri med hovedsageligt boliger eller erhverv. Den nye retning i området underbygges, udover bebyggelsen, af beplantning i rækker mellem parkeringszonerne i en nord/sydlig retning. Denne tilgang til området bevarer en betydelig parkeringskapacitet samtidigt med at der skabes en forbindelse mellem bylivet og handelslivet.

Der er skitseret tre forbindelser igennem parkeringsområdet, og området kan rumme op mod 5.000 m² byggeri nord for Bredgade.

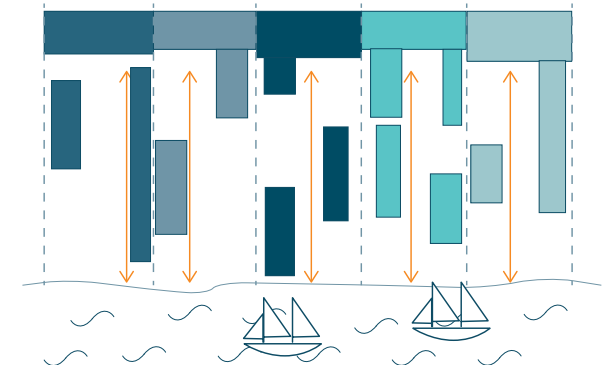
På længere sigt kan dette system forsættes også syd for Bredgade, f.eks. i forbindelse med omdannelse af ejendommene til fremtidige rekreative områder, boliger, erhverv og forsat detailhandel.



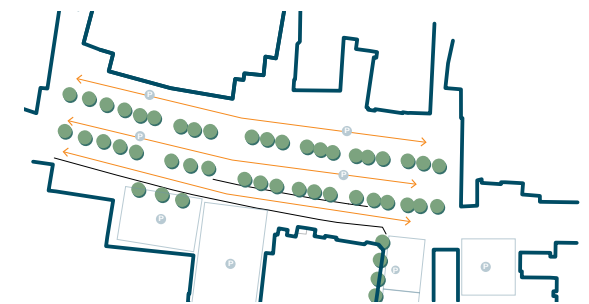
iii. Snit af ny Bredgade parkering

På baggrund af erfaringspriser baseret på kvadratmeter eller stykpriser er der udarbejdet et groft overslag på anlægsomkostningerne for enkeltdele af udviklingen. Priserne er inkl. projektering, kommunale udgifter (interne timer mm.) og der er tillagt en budgetrisiko på 20 %. Priserne tager udgangspunkt i at der anlægges byrum med hårde belægninger og med forventning om at afvanding og andre ledninger skal håndteres. Priserne er ekskl. arkæologiske eller geotekniske undersøgelser. Anlægsoverslagene kan ikke bruges til konkret budgetlægning før de er detaljeret yderligere.

Overslagene viser et investeringsbehov på 43 mio. kr. for omdannelsen af Bredgade.



iii. Diagram over den historiske bystruktur og slipper



iii. Eksisterende Bredgade parkering



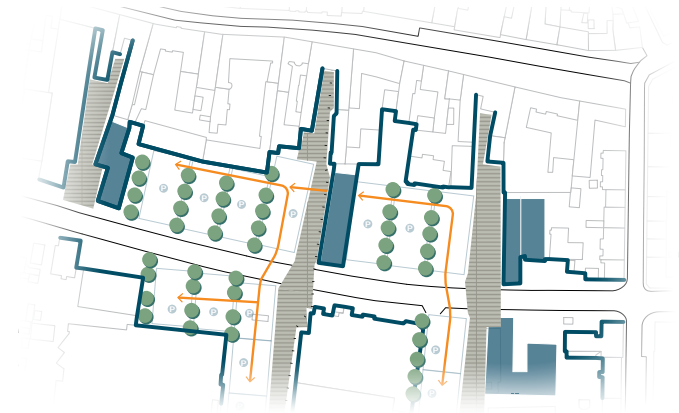
Etape 1

Umiddelbar fremtid: Vende retningen på parkeringspladsen sådan at der etableres et byrumsforløb mellem Bredgade og Kordilgade, og ny parkeringsorganisering og beplantning, for hurtigt at styrke sammenhængen mellem de to områder. Disse initiativer er ikke nok til at man også rumligt oplever, at den genskabte struktur i området er tilbage



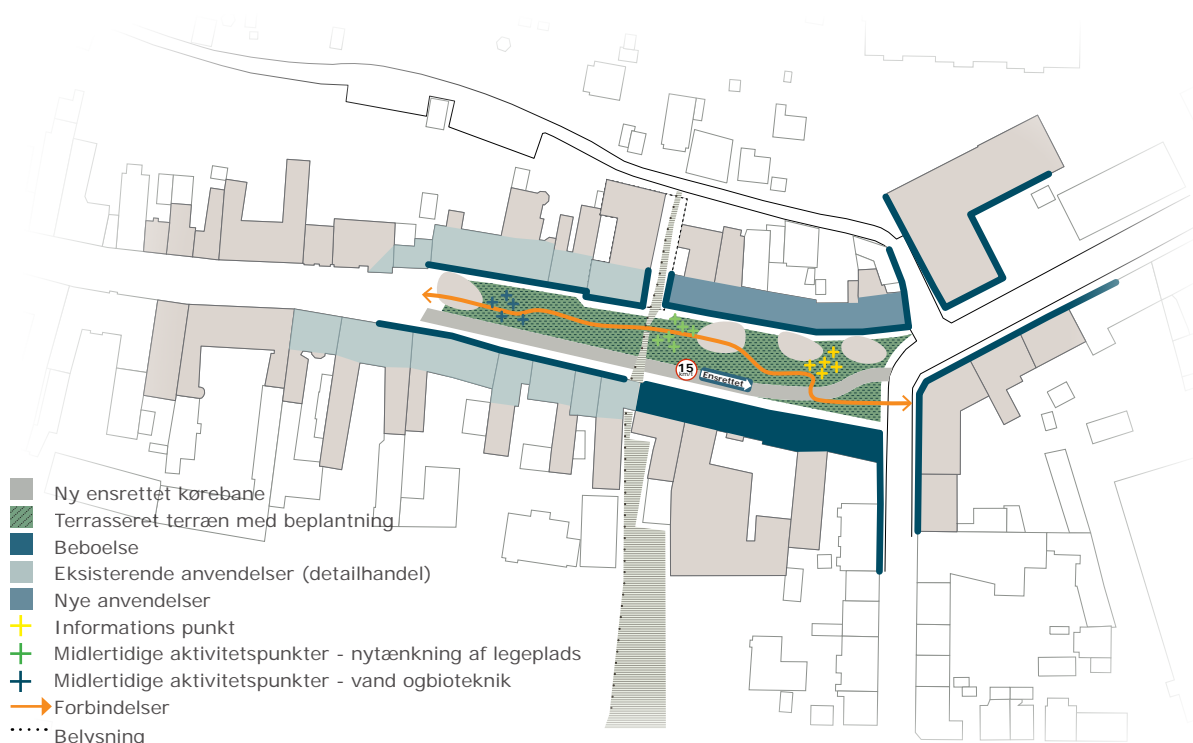
Etape 2

Kort sigt: Opførelse af bebyggelse som f.eks. boliger og publikumsorienterede funktioner i nybyggeri nord for Bredgade for at styrke den genskabte struktur i området. Dermed styrkes fortællingen om Kalundborgs historie i bybilledet ved at supplere forbindelserne med bebyggelse, som kan opdele det langstrakte rum i Bredgade på tværs. Dette vil også understøtte oplevelsen af, at Bredgade ikke er en stor barriere gennem bymidten, samt skabe mere liv i rummet på daglig basis.



Etape 3

Langt sigt: Forbindelse til og evt. over jernbanen samt omdannelse af området syd for Bredgade med rekreative arealer, boliger, erhverv og supermarkeder. Som en naturlig fortsættelse af en forhåbentlig succesfuld byudvikling kan man fortsætte denne etapevise tilgang syd for Bredgade. Dette vil kunne udnytte det potentiale der ligger i omdannelse af ejendommene til funktionsblandede ejendomme, f.eks. med boliger erhverv og uddannelse, udover den nuværende detailhandel.



ill. Endelig løsning Øen

Udgangspunktet:

Øen er afslutningen af Kordilgade mod øst, hvor den møder Nygade. Øen er defineret af, at gaderummet udvider sig fra det relativt smalle gaderum, som Kordilgade er fra Skibbrogade og helt frem til Øen. Byrummet vokser herfra i bredde samtidigt med at bygningshøjden mindskes. Samtidig opstår der en større terrænforskel mellem den nordlige og sydlige husrække og ved Nygade er denne terrænforskel omkring 2 meter.

Byrummet er domineret af en dobbeltrettet kørebane og et mindre antal parkeringspladser. Kørebanen er i belægningen udført i granit og andre høj kvalitetsbelægninger. Byrummets bredde gør at Øen er den mest solrige del af Kordilgade, dog ikke på den sydlige side pga. skygge fra bygningerne og terrænforskellen. På sydsiden er der opbygget en trappe for at håndtere terrænspringet. Rummet mellem trappen og facaderne i syd opleves forladt og utrygt og det resterende areal opleves som en kørebane og ikke som en gågade.

Strukturudviklingen i detailhandlen og udviklingen af internethandel har som i alle andre byer også konsekvenser i Kalundborg. Øen er et eksempel på, at der ikke er et stort nok marked til at have et så langt

handelsstrøg, som Kalundborg har. Dette fremgår ud fra variationen af detailhandel på Øen, samtidig med at området ikke indbyder til ophold.

Kultursporene

Øen har gennem århundreder defineret den østlige grænse for Kalundborg. Indtil industrialiseringen var området grænse mellem by og land, og her efter var den grænsen for handelsbyens udstrækning.

Øen har fungeret som et alternativ til den regulerede handel på Torvet i Højbyen, og senere har Øen forsat sin funktion som en helt naturlig del af handelsområdet i Kalundborg. Indtil gadegennembruddet med Bredgade var Øen og Kordilgade også den eneste vejforbindelse fra øst til vest gennem Kalundborg bymidte.

Identitet i fremtiden

Visionen for udviklingen af Øen er at skabe et byrum, der er uafhængigt af, hvad butikslokaler og andre nabobygninger anvendes til. Øen skal være et byrum, som i sin udformning tilbyder Kalundborg bymidte



ill. Koncept Øen - udsnit af illustration på s. 14

Øen har en vigtig rolle for Handelsloppet, da det er en af indgangene ind til ruten. Det er et godt punkt til at informere om aktiviteter i handelsstrøget. Der er i løsningen for Øen et stort potentiale til at skabe en forbindelse til Pulsruten. Forbindelse mellem de to skal udnyttes så forbigående fra det aktive loop også får de informationer der er tilegnet handelsloppet.

andet og mere end blot at være gaderum. Derfor omdannes Øen til en bypark med plads til ophold, bevægelse og oplevelser. Samtidig levnes der plads til at aktiviteter fra nabobygningerne kan komme ud i byrummet, uden at byrummet er afhængigt af, at det sker.

Trafikken i byrummet forlægges til at følge den sydlige facade og kørebanen ensrettes, således at det kun er muligt at køre ind fra Kordilgade og ud i Nygade. Dette skal sikre, at den nordlige solrige del af byrummet kan bruges til ophold og aktivitet, og det bliver også denne del, der skal håndtere terrænforskellen.

Tema

Udgangspunktet for arbejdet med Øen, var temaerne bynatur, byfortætning, aktivitet og rekreative muligheder, styrket samarbejde og møde-steder.

Ved at arbejde med bynatur skabes grundlaget for at udvikle øen til en bypark, hvor bynatur skal være den bærende kvalitet. Fokus for udvikling af Øen er derved flyttet ud af bygningernes lokaler i stueetagen og ud i byrummet.



ill. Skitse Øen

Ved at arbejde med byfortætning skabes der mulighed for nye og flere anvendelser omkring Øen.

Ved at udvikle rammerne til aktivitet og rekreative muligheder, kan Øen som byrum, få en attraktivitet i sig selv, og uafhængigt af hvad lokalerna omkring den kan tilbyde.

Ved at styrke samarbejdet mellem dem, der anvender lokalerna ud til Øen, kan der skabes rammer for udvikling og gennemførelse af nye måder at bruge Øen på. Der er allerede igennem inddragelsen af borgere og virksomheder kommet mange konkrete forslag til, hvordan lokalerna ud til Øen kan forbedres eller anvendes til andre ting. Fælles for disse ideer er dog, at de enkelte løsninger er afhængige af konkrete initiativtagere eller af konkrete beslutninger hos lokale ejere. Derfor er et forbedret samarbejde vigtigt.

Ved at skabe nye mødesteder ændres Øens rolle i byen, så den får sin egen selvstændige position og attraktivitet.

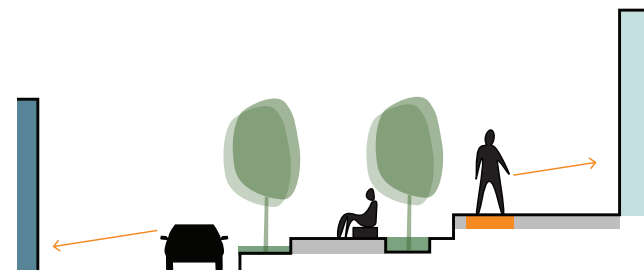
Skitsen

Som beskrevet ovenfor er hovedgrebet i byrummet "Øen" at frigøre den nordlige solrige side, ved at flytte trafikafviklingen til den lave sydlige del af byrummet.

Det byrum, der udvikles, skal være anderledes end det nuværende. Det skal i langt højere grad opfordre til ophold og brug for dem, der bor og arbejder i området. Det areal, der ikke skal anvendes til kørebane, stier og lignende, skal omdannes til en bypark, som domineres af træer og ubelagte overflader. Det vil give området en karakter som London Square Gardens, dog i mindre størrelse, der er karakteristiske ved at parken eller haven er omgivet først af en vej og derefter af husene omkring pladsen. I byparken skal skabes plads til at aktiviteterne i de omdannede butikslokaler kan trække ud i byparken f.eks. udeservering, udstillinger, åbne værksteder eller hvis de omdannes til boliger til grill eller andet bolignær brug. Byparken skal også have en udformning som opfordrer andre til at tage ophold, f.eks. en nytænkning af legeplads, terrænet, den historiske bydel, vandet og bioteknik.

På baggrund af erfaringspriser baseret på kvadratmeter eller stykpriser er der udarbejdet et groft overslag på anlægsomkostningerne for enkeltdele af udviklingen i. Priserne er inkl. projektering, kommunale udgifter (interne timer mm.) og der er tillagt en budgetrisiko på 20 %. Priserne tager udgangspunkt i at der anlægges byrum med hård belægning og med forventning om at afvanding og andre ledninger skal håndteres. Priserne er ekskl. arkæologiske eller geotekniske undersøgelser. Anlægsoverslagene kan ikke bruges til konkret budgetlægning før de er detaljeret yderligere.

Overslagene viser et investeringsbehov på 9,2 mio. kr. for omdannelsen af Øen.



ill. Snit Øen

Enkelte af de nuværende bygninger kan omdannes til boligformål, for at skabe mere liv og byfortætte. Det er afgørende at facadelinjer opretholdes, men i den nordlige husrække kan man benytte muligheden til at skabe en eller to nye forbindelser op til Møllebakken, som på den måde kan bindes sammen med parkeringen i Bredgade.

Forudsætningen for denne løsning er, at Øen fredeliggøres for trafik, ved at ensrette Kordilgade i hele sin længde fra Klostertorvet til Nygade. Trafikmængderne er så små, at det for enkelte grundejere vil opleves som et irritationsmoment, men det vil ikke ændre væsentligt på tilgængeligheden til området. Det skyldes bl.a. at der er parkeringsmuligheder i Bredgade og direkte gangforbindelser til Kordilgade.

For at sikre en ordentlig sammenhæng mellem Nygade og Kordilgade slår kørebane Kordilgade et lille sving umiddelbart før den munder ud i Nygade. Dette løser to problemstillinger, nemlig at der er en terrænforskel mellem Nygade og Kordilgade på en meter ved den sydlige facade, og at oversigtforholdene er bedre midt på Øen end ved den sydlige facade.



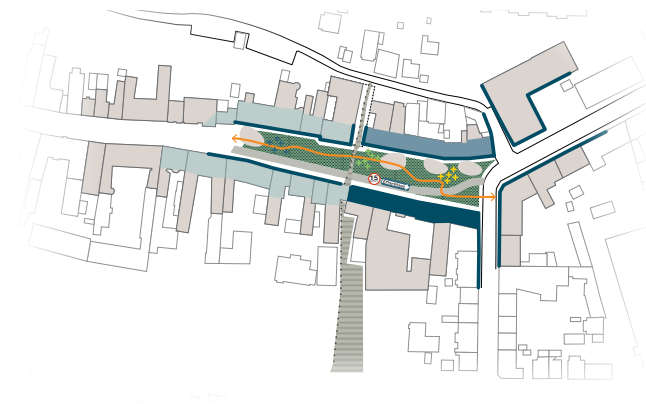
Etape 1

Umiddelbar fremtid: For at frigøre den nordlige del af Øen omlægges kørebanen til den sydlige del af Øen, og der gennemføres midlertidige aktiviteter, som skal afklare den fremtidige anvendelse af byparken og tomme butikslokaler.



Etape 2

Kort sigt: Byparken etableres som rammen for de midlertidige aktiviteter, og der sikres rum til at være rekreativ. Dette skal ske for at understøtte de nye muligheder der er kommet til syne i perioden med midlertidige aktiviteter.



Etape 3

Langt sigt: I de nordlige bebyggelser kan der reetableres, sådan at bygningsmasserne giver flere muligheder og samtidig etablere forbindelser til Møllebakken, direkte fra Øen. De nye anvendelser flytter ind og sætter ramme om Byparken, f.eks. caférestaurationer, gallerier eller udskiftende erhverv. I Byparken etableres legende aktiviteter, alt sammen for at Øen får sin egen selvstændige identitet.

Introduktion

Den Strategiske Helhedsplan for Kalundborg Bymidte er igennem fem strategiske områder med til at løfte hele midtbyen. Planen rummer mange tiltag som især involverer og sætter fokus på naturen, historien, kulturen og livet i byen. Igennem analyser og inddragelse af borgere, aktører samt interessenter, har der i de indledende faser været fokus på mange andre aspekter, som i planen ikke har fundet plads. Der er i det efterfølgende afsnit reflekteret over disse aspekter, til brug i de videre faser, således at det kan indtænkes i udvikling heraf.

Byen udenfor de strategiske områder

Midtbyen er i planen blevet løftet inden for de fem afgrænsede områder, men byens liv foregår også uden for de strategiske områder. Mange af de tiltag der er arbejdet med kan også forskønne byen udenfor de afgrænsningerne og på den måde løfte hele bybilledet.

- Fremhæv aktiviteter og værdier der gør byen interessant.
- Synliggøre adgange til naturen fra midtbyen
- Vise vej/skiltning til grønne områder og vandet .
- Beplantning og forskønnelse andre steder i byen.

Orientering, formidling og branding

Mange steder i byen kan der opleves kunst, kultur, historie og meget andet, som ikke formidles til borgere eller besøgende. Generelt er formidling en mangel i byen, der er behov for at kunne orientere folk bedre i og omkring byen og samtidig orientere om nogle af de områder vi som by kan brande os på.

- Informations poster gennem hele byen.
- Kalundborg by skal brandes – så byens kvaliteter fremhæves og fortælles, sammen med den verdenskendte Symbiose, biotek- og uddannelses by.
- Flere tiltag for turister.

Naturen

Siden første kommuneplan i 2009 har Kalundborg Kommune haft tværgående emner omkring klima og klimatilpasning i planlægningen. De introducerede løsningsforslag skal selvfølgelig fortsætte denne tankegang og ved enhver lejlighed indtænkes i de fysiske ændringer der foretages.

- Indtænke sol, vand, vind og grønne elementer.
- Udtryk af kreativitet, bæredygtighed og klimasikring.
- Sammenhæng af de grønne bånd i hele byen.
- Sikre udsigtspunkter til de omkringliggende flotte landskaber.

Bearbejdning

Der er fra start indtænkt forskellige målgrupper og områder som vigtige parametre i Helhedsplanen. Nogle har dannet ramme for særlige tiltag og andre er på nuværende tidspunkt en del af de konkrete løsninger. Færden og dynamikken i midtbyen har stor betydning for hvordan byen opleves.

- Regulere trafikken mere hensigtsmæssigt.
- Større fokus og mere plads til cyklister og gående, så de bløde trafikanter føler sig velkommen.
- Analyser og udvikle parkeringen efter det behov der er i dag.
- Gøre Symbiosen visuel i midtbyen.
- Mere fokus på byen som uddannelses by.
- Tryghedsskabende foranstaltninger.

