

LØGSTØR ØST

Program for områdefornyelse
December 2021



VESTHIMMERLANDS
KOMMUNE

- lyst til at gøre en forskel

INDHOLDSFORTEGNELSE

s.3	Forord
s.3	Løgstør og 'Løgstør Øst'
s.4	Fokusområder
s.5	Himmel & Hav
s.10	Både& Park
s.13	Helhedsplan
s.16	Brugerinddragelse
s.17	Handlings- og tidsplan
s.17	Budget
s.17	Investeringsredegørelse

Vesthimmerlands Kommune

Vestre Boulevard 7
9600 Aars
Tlf. 9966 7000
www.vesthimmerland.dk

Kontaktperson: Carsten Agesen
Tlf. 2224 4007
Mail: cag@vesthimmerland.dk

KJØLHEDE arkitekter

Balticagade 10B, 2.
8000 Aarhus C
Tlf. 2183 8685
www.kjolhedearkitekter.dk

Kontaktperson: Niels Kjølhede
Tlf. 2183 8685
Mail: nk@kjolhede.com

FORORD

Områdefornyelsesprogrammet for Løgstør Øst er et vigtigt initiativ og arbejdsredskab for Vesthimmerlands Kommune i arbejdet med en sammenhængende og fremadsynet byudvikling af Løgstør.

Hensigten med områdefornyelsen er at igangsætte en positiv byudvikling i området, at binde Løgstør Øst sammen med resten af byen, at forbinde stedet til Limfjorden og ikke mindst at fremtidssikre området og baglandet mod stormflod.

Der er udvalgt to fokusområder, hvis indsats understøtter ovenstående ambitioner; Himmel & Hav pladsen samt Både& Park.

Realiseringen af de to fokusområder skal tilføre området en kvalitet, som vil være katalysator for fremtidig udvikling i området. En udvikling som skal være med til at gøre det endnu mere attraktivt at bo og leve i Løgstør, samt tiltrække turister til at besøge og nye borgere til at bosætte sig i Løgstør.

Områdefornyelsesprogrammet bygger videre på et forudliggende arbejde og visioner for Løgstør Øst, herunder udpegningen af området som byomdannelsesområde i udviklingsplanen fra 2011 samt tanker og ideer fra udviklingsplanen "Det nye Løgstør" fra 2018.

LØGSTØR OG 'LØGSTØR ØST'

Fjordbyen Løgstør er med sine godt 4000 indbyggere den næststørste by i Vesthimmerlands Kommune.

Den gamle fisker- og købstadsby ligger ud til Limfjorden, som er en betydelig kvalitet for byen. I Løgstør er fjorden for alle, og det er i dag muligt at bevæge sig langs byens facade mod fjorden ad havnepromenaden fra Limfjordsmuseet ved Frederik den VII's Kanal mod vest frem til Limfjordsvej i øst. Mange aktiviteter, oplevelser, seværdigheder, pladser og opholdsrum ligger som perler på en snor langs havnefronten og tiltrækker både lokale og turister.

Den historiske by orienterer sig ligeledes mod sin fjord, hvor gader og 'åbninger' i bebyggelsen giver både fysisk og visuel forbindelse til vandet.

'Løgstør Øst' omfatter området ud til Limfjorden, hvor havnepromenaden idag ender og nordøst for det tidligere jernbaneterræn. Området er idag karakteriseret ved

at være en sammenblanding af bl.a. nedlagte erhvervshavneaktiviteter, driftige erhvervsarealer, materiale- og bådoplæggerplads, rensningsanlæg, og arealer med større og mindre erhvervshaller, hvor deres tidligere funktioner er omdannet til nye aktiviteter.

Nye aktiviteter og interesser udvikles og området har et stort udviklingspotentiale. Grejbanken, Dokk55 og Kunstforeningen Gasværket er eksempler der bidrager til liv og nysgerrighed på området.

Området vil på sigt kunne udvikles til et særdeles attraktivt og bynært område for både boliger og erhverv.

Der arbejdes i øjeblikket på at få klarlagt de nærliggende virksomheders miljøkonsekvenszone, som hidtil har været et benspænd i forbindelse med opførelse af boliger i området.

FOKUSOMRÅDER

I forbindelse med områdefornyelsen er der udvalgt to fokusområder, som skal være med til at definere områdets fremtidige identitet og kick-starte udviklingen af Løgstør Øst. De 2 fokusområder er benævnt *Himmel & Hav* samt *Både& Parken*.

Det er helt afgørende for byen og udviklingen af Løgstør Øst at havnefronten sikres mod stormflod, og der arbejdes derfor med en oversvømmelsessikring på området i kote 3 m.

Himmel & Hav arbejder med kanten ud til Limfjorden, så vandet holdes ude ved stormflod og, hvor den fysiske og visuelle forbindelse til vandet samtidig styrkes.

Både& Parken skaber grønne og belagte pladser med mulighed for ophold, aktiviteter og oplæggersplads til både. Både& Parken er også en vigtigt rekreativ forbindelse mellem bymidte og fjorden.



HIMMEL & HAV

Hvor Havnepromenaden idag slutter mod øst, ønskes etableret en større rekreativ plads. Pladsen vil på én gang være den værdige afslutning på Havnepromenaden og samtidig danne overgang til et nyt byområde, Løgstør Øst, med nye attraktive oplevelser og muligheder.

Pladsen bliver derfor et vigtigt sted i fortællingen om at bevæge sig langs fjorden, at gøre ophold og indtage fjorden. Dette er stedet, hvor du også ser tilbage for at opleve det nye, hvor himlen møder havet, og sanserne bringes i spil. Fjordens lyde og de salte dufte forstærkes. Vind og vejr bemærkes og betydningen af ly og læ anerkendes. Himmel & Hav pladsen bliver en ny attraktion for Løgstør og omegn.

I naturlig forlængelse af havnepromenaden bevæger man sig ad en langstrakt trappe med brede reposer eller via handicap-tilgængelige ramper op i niveau med kajkanten, hvor en ny større plads åbenbarer sig.

Hvor man før bevægede sig langs med vandet vendes blikket nu naturligt ud mod fjorden og horisonten. Fra toppen bliver pladsen nu til et nord-nordvest vendt trappeanlæg ned mod vandet.

En siddetrappe i store plateauer gør det muligt at bevæge sig helt ned til vandet og skaber samtidig rum til ophold.

Vind, vand og vejr er med til at definere denne plads, og nogle dage vil vandet stå så højt, at det vil oversvømme nogle af trinnene.

Pladsen indrettes og formgives så mødet og oplevelsen af Limfjorden accentueres.

De lodrette flader på trinnene, også kaldet stødtrin, beklædes med reflekterende materiale, som spejler Limfjorden og horisonten, i det øjeblik du vender blikket væk fra fjorden. Dette er med til at forstærke oplevelsen af himmel & hav på pladsen.

I overgangen mellem land og fjord placeres to særlige udsigts punkter. Konstruktionerne er vinklet så de indrammer og forstærker forskellige kig på fjorden og skaber samtidig mulighed for ly og læ.

Fra udsigtspunktet mod vest kan man opleve Løgstørs langstrakte kystlinje. Det østlige udsigtspunkt er disponeret med borde og bænke, så man kan drikke sin kaffe, imens man ser på bådende på fjorden.

På trappen er der ligeledes placeret opholdsniche, med fokus på udsigt, ly og læ.

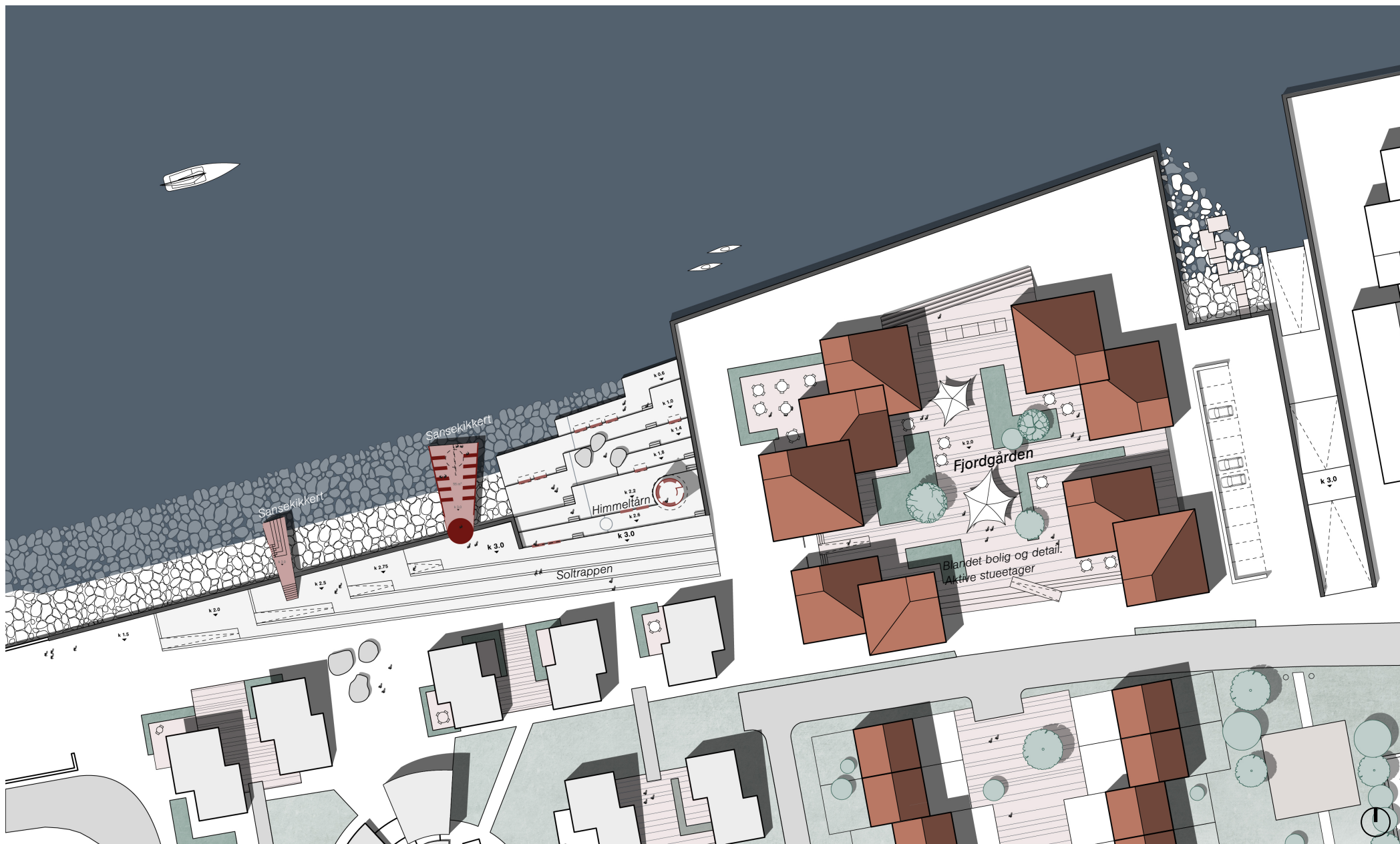
Et rundt 'Himmeltårn' tænkes placeret på pladsen. Når man træder indenfor, møder man et rundt og højloftet rum med siddebænke langs den runde væg. Ved hjælp af spejle og loftets kantafslutning, får man her en helt særlig oplevelse af himlen.

Pladsen består også af en langsgående sydvendt trappe, med

mulighed for solvendt ophold.

Himmel & Hav pladsen tænkes i materialer og udtryk, at fremstå rustikt og enkelt. Materialerne skal være robuste overfor vind og vejr, som naturen byder dette sted. Vi ønsker, at gøre brug af så få materialer som muligt, og gerne benytte det samme materiale til flere funktioner.

Som udgangspunkt tænker vi træ, sten og beton til overflader.





BOLIGER PÅ HAVNEN

Himmel & Hav pladsen bliver et nyt omdrejningspunkt for udviklingen af Løgstør Øst, hvor de nærmeste naboer bliver boliger, der tænkes tilpasset den stedlige kontekst i deres udformning, skala og materialitet. Boligerne er udfordret i deres nærhed til vandet og naturens luner, som samtidig er en fantastisk attraktion med en beliggenhed tæt på Himmel & Hav pladsen, stedets puls og med vid udsyn over Limfjorden.

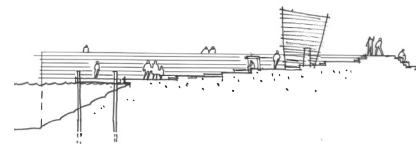
Boligernes placering og det at der er beboere i nærheden er en stor kvalitet, som giver en stor synergieffekt i forhold til bla 'oplevelse

af liv på stedet' med både lokale brugere og besøgende udefra. Nærheden og boligernes udsyn over pladsen og området skaber tryghed ('Øjne der ser').

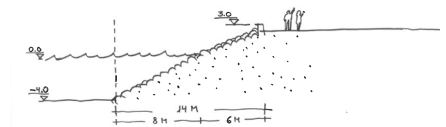
Bebyggelsen øst for Himmel & Hav pladsen tænkes opført som sammenhængende punkthuse, grupperet omkring et fælles gårdrum. De enkelte 'punkthuse' kunne variere i højden fra 2½ til 4½ etage, hvor underetagen med fordel vil kunne anvendes til detail og mindre erhverv, - og dermed genere liv og aktiviteter. Husene i træ vil harmonere godt med de større træskibe der lægger til kaj her.

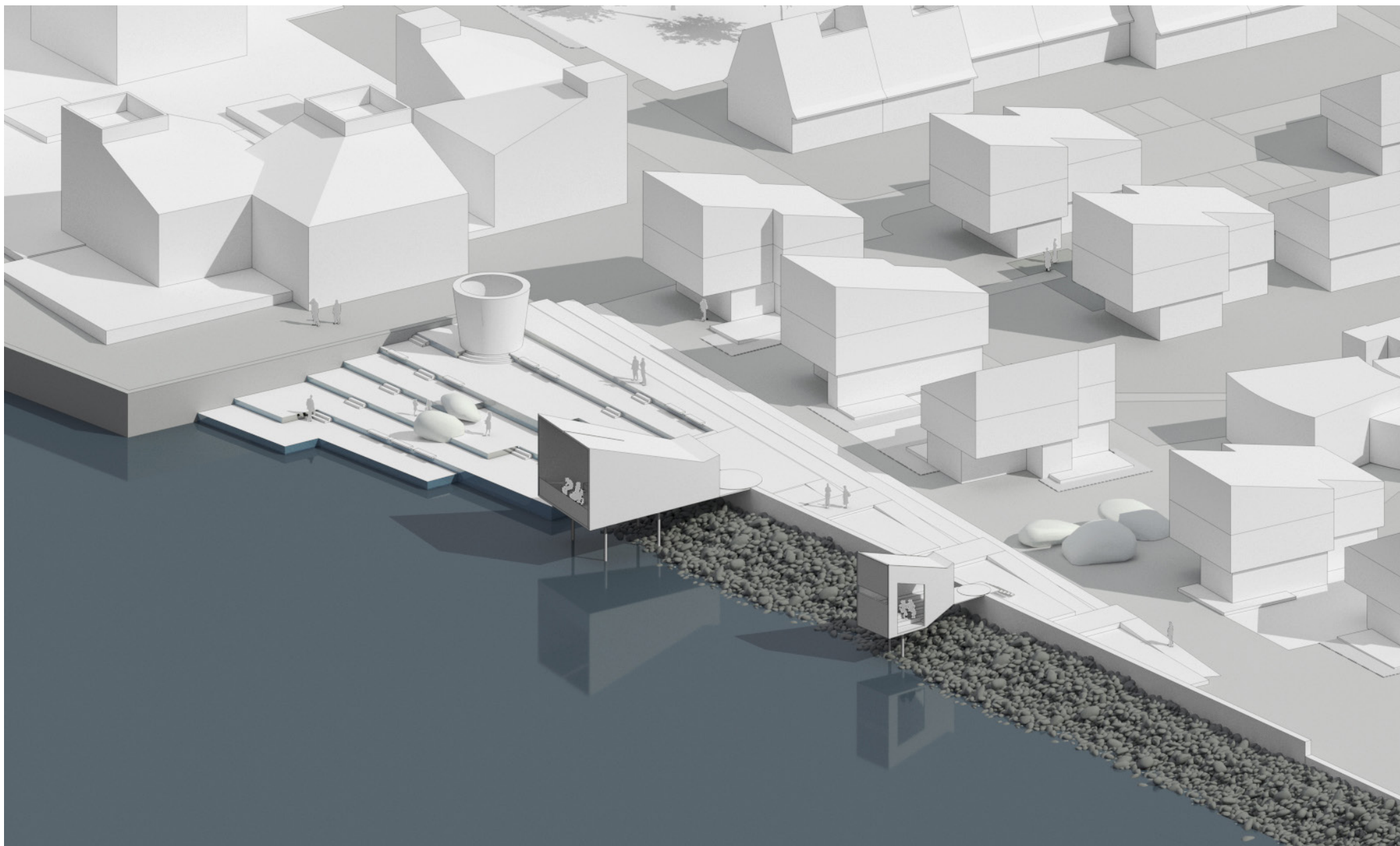
OVERSVØMMELSESIKRING

Byens eksisterende kajkant forlænges og hæves i dette område til kote 3. Den nuværende kajkant ligger i kote 1,6 m.o.h. og hæves derfor med 1,4 meter.



Op mod kajkanten anlægges sten-kastning. Den anbefalede sikringshøjde i 2070 lyder på 2,71 m, og med en højde på 3 m.o.h skulle Løgstør Øst derfor være sikret mod stormflod de næste mange år.





REFERENCER



BÅDE& PARK

Mellem Havnevej og Limfjordsvej ligger der idag et for området relativt stort grønt areal, der benyttes som oplæggerplads for bla både og joller. Et område, der har sit helt eget liv, hvor bådfolk og andre mødes med en baggrund og interesse for både og det maritime. Istandsættelse, reparationer samt vinteropstilling og klargøring af både til næste sæson, er stedets primære aktiviteter idag.

I forbindelse med områdefornyelsen er det både et ønske, at sikre stedet med de aktiviteter og kvaliteter stedet har idag og samtidig løfte stedet til et fremtidigt aktivt byrum, - et grønt rekreativt område.

En park, vi derfor kalder 'Både& Park', der tjener nærområdets nuværende brugere, de kommende naboer, beboere og som udgør en vigtig fremtidig grøn forbindelse mellem Løgstør bykerne og de havnerelaterede aktiviteter mod øst.

Et grønt og aktivt strøg, der fysisk og logistisk giver sammenhæng, men også for Løgstørs mindst sikrer byens kulturhistoriske forståelse af Byen & Fjorden som en helhed.

Både& Park'en er overordnet opdelt i 2 nord-sydgående aktivitets- og funktions bånd.

Mod øst er båndet 'Bådoplæggerpladsen', der er disponeret som et afgrænset og præcist defineret rektangulært område med en gennemgående servicevej i midten og plads til både på begge sider.

Oplæggerpladsen kan rumme både op til ca 60 fod.

Mod vest består båndet af flere stiforbundne pladser, der rummer mulighed for flere aktiviteter. Der lægges op til, at kommende brugere kan være med til at definere de enkelte aktiviteter på plad-

serne, ud fra en overordnet ramme eller plan.

Som udgangspunkt er det 'Leg, ophold og aktiviteter.' Sidstnævnte kunne være foreninger eller spirende fællesskaber med interesser som, blomster, modelskibe, nyttehaver, petanque, o.m.m.

Denne del af parken lægger også op til mindre grønne oaser, hvor det korte ophold også har kvalitet.

'Både& Park' er karrakteriseret ved, at være en grøn park med blandede aktiviteter under fysisk ordnede og visuelle harmoniske forhold.

Materialer søges minimeret til meget få og maks op til 5 slags. Et orangeri i glas og mindre bygværker kan udføres i træ.

De enkelte pladser er alle omkranset af en geometrisk præcis indramning, hvor det mulige rodet

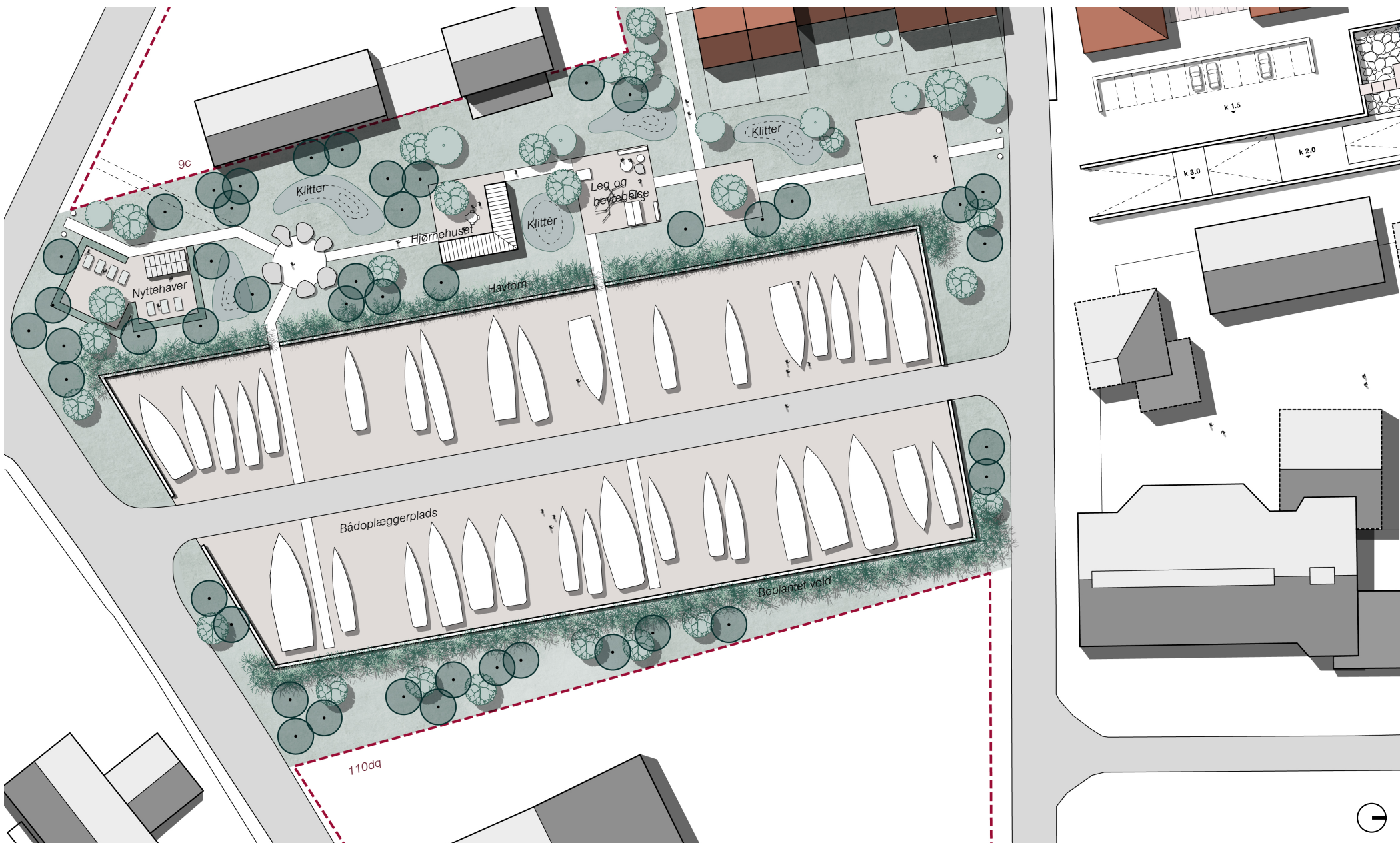
eller oplejet lades ude.

Bådoplæggerpladsen tænkes fx indrammet og visuel camoufleret af en beplantet vold med fx Havtorn. Herudover består parken af græs-dække med små sandbakker med fx Marreholm. Der plantes ligeledes træer i mindre grupper.

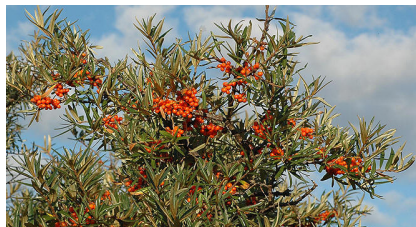
'Både& Park' er disponeret, så parken og stedet naturligt kan indgå i udviklingen af Løgstør Øst nu og på den lidt længere sigt.

Tværgående stier, der forbinder og styrker sammenhæng til kommende bebyggelser og grønne arealer ligger lige for.

Sammenhæng til 'det gamle jernbane rangerområde' med Himmerlandsstiens forbindelser til flere af Vesthimmerlands Kommunes byer, Hornum, Aars, Østrup, Aalestrup, mfl og videre til Viborg,- åbner op for nye perspektiver.



REFERENCER



HELHEDSPLAN

I forbindelse med områdefornyelsesplanen, er der arbejdet ud fra tidligere idéer til udvikling af Løgstør og Løgstør Øst.

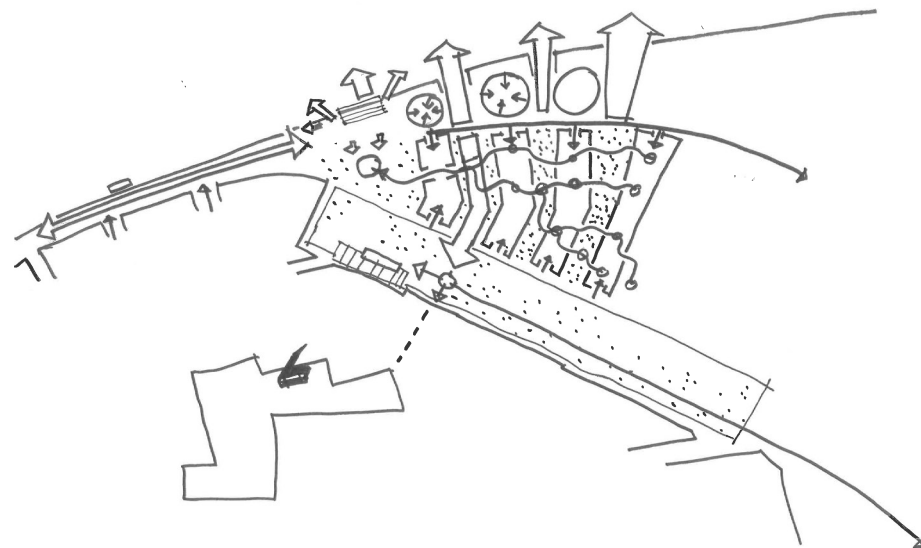
Ligeledes er der i det foreliggende materiale taget udgangspunkt i, at de udvalgte fokusområder Himmel & Hav pladsen og Både& Park, er udformet og disponeret, så de indgår i en større helhed med Løgstør by.

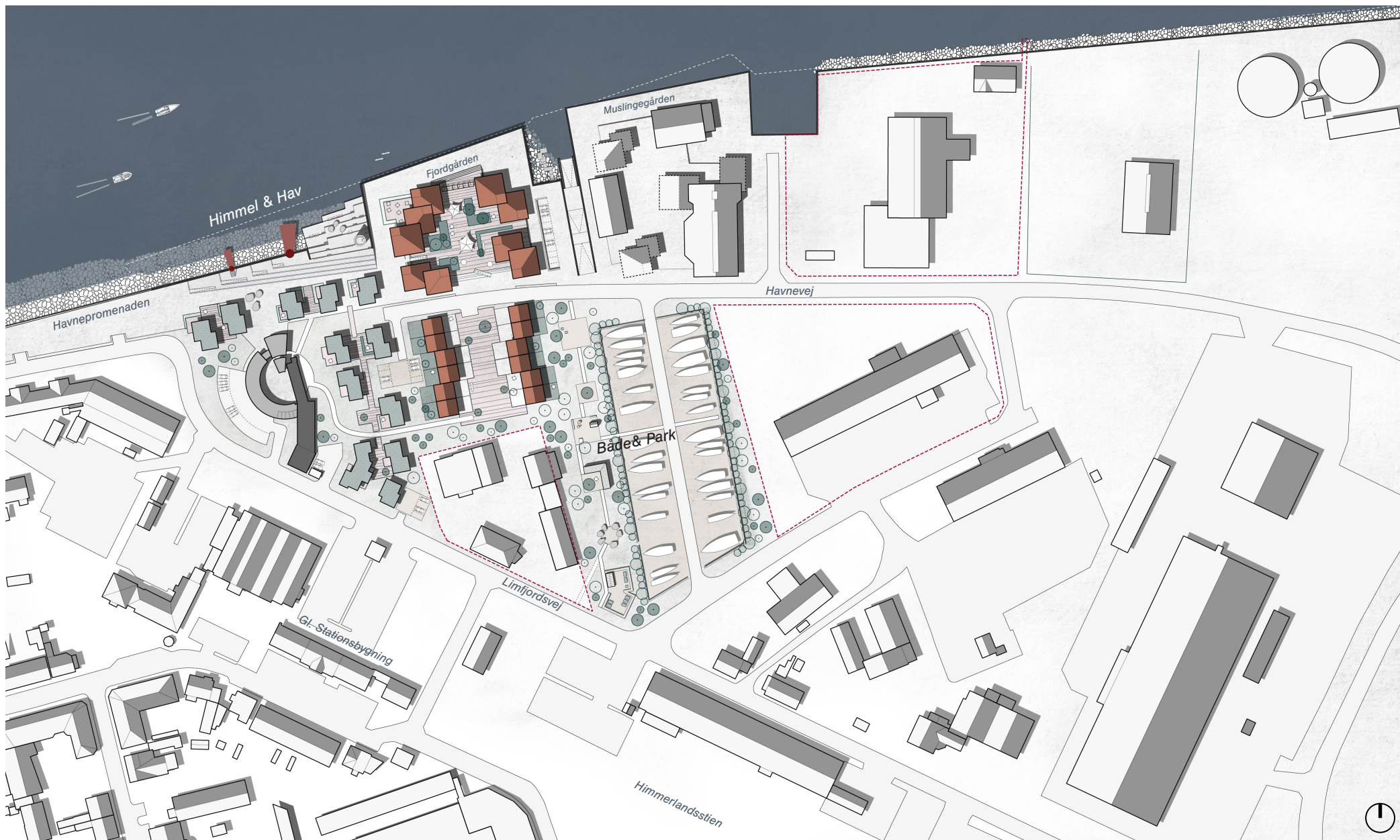
Der er derfor fra tidligt start arbejdet parallelt med forslag på fokusområderne samt Helhedsplaner med et overordnet perspektiv, en fremtid på både kort og lang sigt.

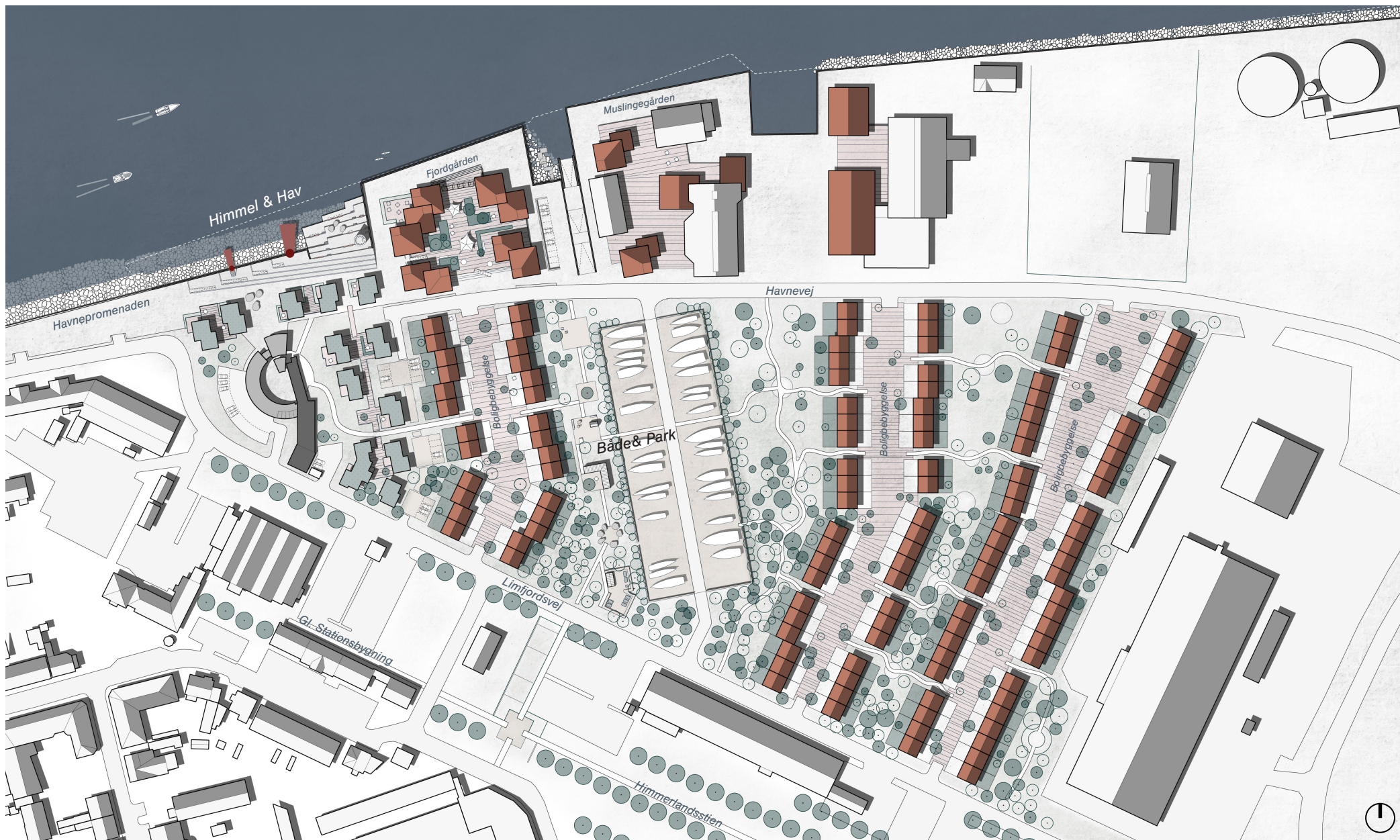
Helhedsplan for Løgstør øst på kort sigt, viser forslag og muligheder på udvikling af de to fokusområder i sammenhæng med de arealer Vesthimmerlands Kommune har råderet over. Øvrige arealer i området er vist som de henligger idag.

Helhedsplan for Løgstør øst på lang sigt, viser forslag og muligheder på udvikling af hele området, set i en større kontekst.

Ens for begge planer, er at give idéer og forslag til processen om udvikling af området, så de kvaliteter området har idag styrkes og planen for området bliver netop den 'puslespilsbrik' der passer ind og i sammenhæng med dets omgivelser. En sammenhængende byudvikling.







BRUGERINDRAGELSE

Initiativerne i områdefornyelsesprogrammet blev præsenteret af Vesthimmerlands Kommune og KJØLHEDE arkitekter på et borgermøde afholdt på Dokk55 den 11. november 2021.

På borgermødet var der repræsentanter tilstede fra Løgstør Bådelaug, Grejbanken, Løgstør Boligforening, Kunstforeningen Gasværket, Limfjordsmuseet, samt Vesthimmerlands Kommune.

I forlængelse af præsentationen af forslag til områdefornyelse, var der en givtig debat.

Løgstør Bådelaug kom med input til Både& Parken, og fordele og ulemper ved en bådoplæggerplads i området blev vendt. Her blev der bl.a. refereret til Vestre bådehavn i Aalborg som et godt eksempel på samspillet mellem boliger og bådoplæggerplads.

Udviklingsplanen fra 2018 blev drøftet, og VHK redegjorde for pro-

cessen med at klarlægge miljøkonsekvenszonen for Farm Food A/S, da denne har stor betydning for boligudviklingen på havnen.

Det blev noteret, at der var en stor enig opbakning til Himmel & Hav pladsen.

Det blev slået fast, at tiltagene, som der søges økonomisk støtte til i områdefornyelsesprogrammet, ikke vil spænde ben for fremtidig udvikling i området, jf. den langsigtede helhedsplan.

Efter mødet er initiativerne i områdefornyelsesprogrammet blevet tilrettet og kvalificeret yderligere.



*Optakt til borgermødet d. 11/11 2021
Dokk55*

HANDLINGS- OG TIDSPLAN

Både& Park

Etablering
Forår 2022 – Efterår 2022

Himmel & Hav

Projektering
Slut 2022 – 2023

I denne periode kommer de mange sten til havneudvidelsen mod vest ind over Gruskajen.

Etablering
2024 – 2025

Gruskajen nedbrydes og den nye trappeplads etableres.

BUDGET

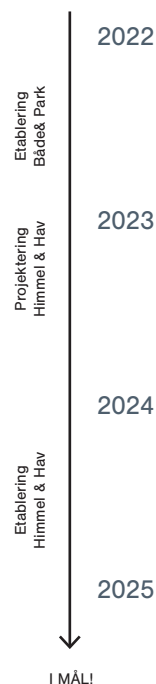
Både& Park: 425.000 kr.

Himmel & Hav: 5.875.000 kr.

Projektering og
projektledelse: 700.000 kr.

Budget i alt: 7.000.000 kr.

INVESTERINGSREDEGØRELSE



I forbindelse med udviklingen af området og kick-start af de forelagte fokusområder, forventes der på sigt at blive tilført investeringer på en række af yderligere aktiviteter og tiltag.

Umiddelbart vil der kunne redegøres for følgende:

Reetablering og højvandssikring af slæbested som følge af øget aktivitet i området.

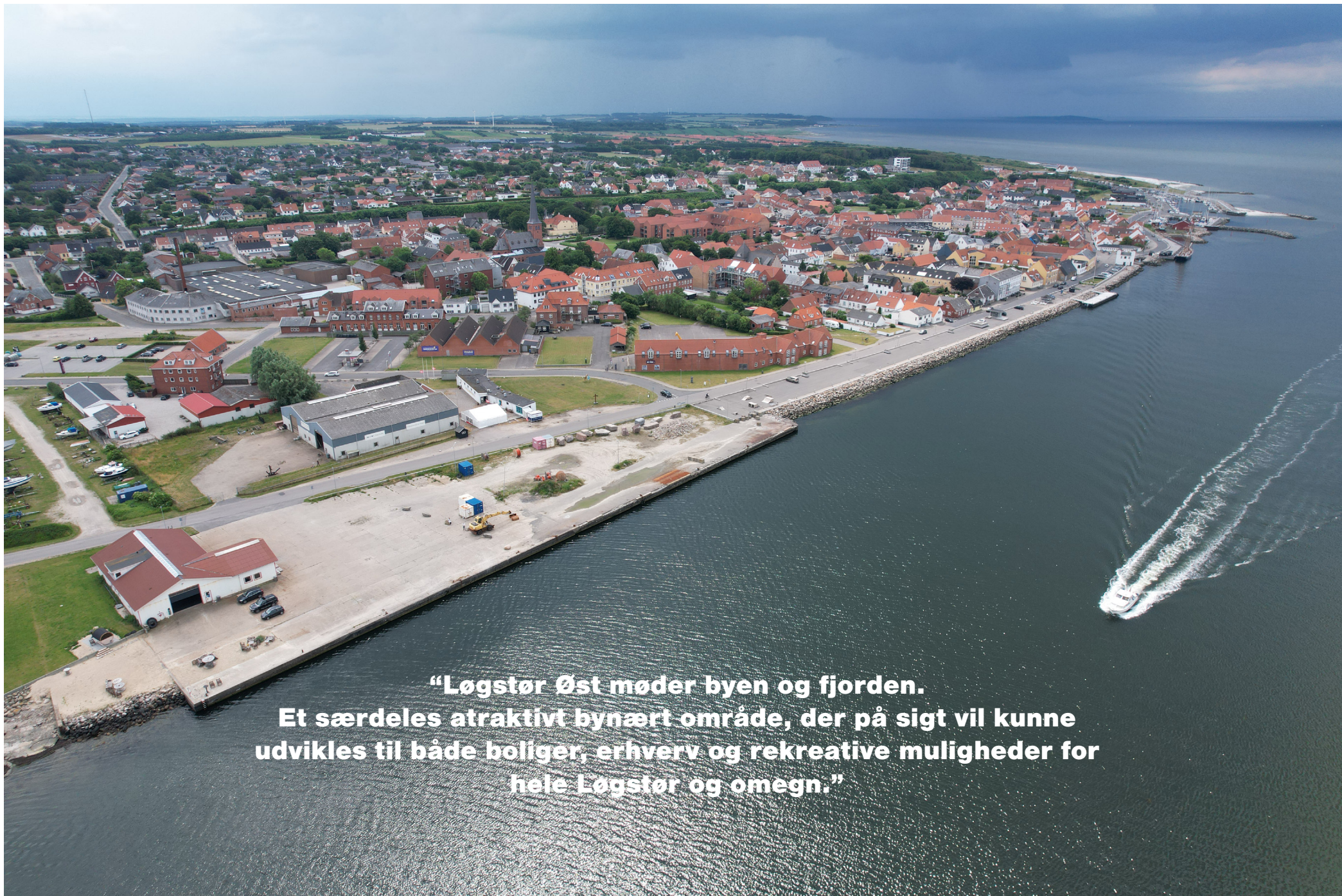
Det er en VHK-opgave og forventes af være en investering på 3 mio. kr.

Der vil blive igangsat højvands-sikring af arealet øst for himmel og hav-pladsen. Det er en VHK-opgave og forventes af være en investering på 2,5 mio. kr.

Det forventes at private investeringer fra Løgstør Bådelaug (sejlklubben) i forbindelse med etablering af den nye Bådoplæggerplads - såsom et nyt bådhus, forsamlingssted m.m. i størrelsesorden 2 mio. kr.

Løgstør Boligforening ønsker inden for de næste fem år at investere i alment boligbyggeri i maritim stil på arealet syd for 'Himmel og hav-pladsen'

Beløbstørrelsen kan ikke umiddelbart defineres.



**“Løgstør Øst møder byen og fjorden.
Et særdeles attraktivt bynært område, der på sigt vil kunne
udvikles til både boliger, erhverv og rekreative muligheder for
hele Løgstør og omegn.”**