

Midtbyplan

En bymidte - flere kvarterer





INDHOLD

Indledning.....	4
Eksisterende planlægning for midtbyen.....	11
Strategier.....	20
Handelsliv.....	22
Kultur og byliv.....	26
Mobilitet.....	30
Bosætning.....	36
Bæredygtighed.....	40
Anbefalinger.....	42
Anbefalinger for midtbyen.....	44
Anbefalinger for de tre bykvarterer.....	45
Læsøgade kvartereret.....	46
Gågade kvartereret.....	52
Danmarksgade Nord kvartereret.....	54

INDLEDNING

Forslaget til midtbyplanen er administrationens sammenfattende anbefalinger til udviklingen af Frederikshavn bymidte. Den indeholder dels en redegørelse for et antal overordnede, styrende principper for midtbyens udvikling og dels forslag til en række mere konkrete strategier og tiltag. Midtbyplanen skal ses som et grundlag for konkret planlægning og for prioriteringer der samlet set udgør forudsætningerne for en levende bymidte. Målet er realisering af de politiske visioner for bosætning og handel i hovedbyen Frederikshavn.

Betydningen af velfungerende byer og bydele kan næppe overvurderes. Levende byer skaber forudsætninger for udvikling, vækst og velfærd i form af øget tiltrækning af indbyggere, besøgende, virksomheder og investorer. Attraktive bymiljøer er afgørende for en positiv samfundsudvikling, og bymidten spiller fortsat rollen som Frederikshavns udstillingsvindue.

Udfordringerne er imidlertid store. Nye demografiske forhold samt nye forbrugs- og adfærdsmønstre kræver nye strategier, vilje, engagement og tålmodighed. Den største trussel for byerne kan siges at være passivitet.

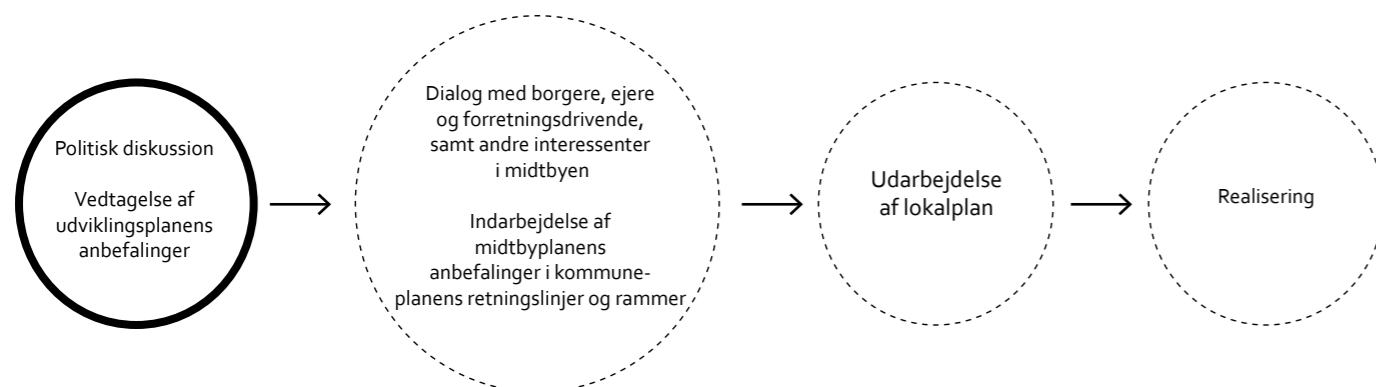
Hvis bymidterne skal overleve og genvinde deres essentielle

funktion som mødesteder og kraftcentre, er der brug for at gentænke, hvordan man bedst udvikler, driver og finansierer dem.

Vil man skabe fornyelse, må man forstå byens udfordringer og muligheder – også i et fremtidsperspektiv. Et byudviklingsprojekt skal altså, for at få succes, tage afsæt i netop sådan en forståelse, og samtidig formulere en vision, der bringer projektet op på et politisk-strategisk niveau. En vision som kan omsættes til konkrete målsætninger og realiseres i praksis – skridt for skridt.

I budget 2022 besluttede et enigt byråd at prioritere udviklingen af kommunens tre hovedbyer: Frederikshavn, Sæby og Skagen.

Udgangspunktet for udviklingen er et særligt fokus på hovedbyernes bymidter, der i dag er omfattet af ældre og tidssvarende lokalplaner. En modernisering af den eksisterende planlægning skal gøre det muligt at tilpasse midtbyerne til nutidige behov og ikke mindst skabe grobund for fremtidig udvikling af kommunens hovedbyer.



Handelsliv i gågaden

AMBITION OG FORMÅL

Ambitionen er at udvikle Frederikshavn midtby med oplevelsesrige kvarterer, der skaber et aktivt og levende byliv. Mere byliv kræver en forbedret og langt større sammenhæng rundt i bykernen for både bilister og fodgængere. Samtidig skal der indrettes flere byrum med høj oplevelsesværdi. Bykernen skal omfatte unikke bydele sammensat af forskellige funktioner, der kan tiltrække nye beboere og besøgende til området, og samtidig danne grundlag for et nyt, levende byområde.

STRATEGISK TILGANG FOR OMDANNELSE

Udvikling og omdannelse af bymidten bør ske gennem helhedsorienteret planlægning og deraf politiske prioriteringer, som samler lokalplaner for områderne, og via ny planlægning danner grobund for nye muligheder i Frederikshavn midtby.

Der skal samtidig sikres sammenhæng mellem de eksisterende strategier og planer i kommunen, som har betydning for udvikling af bymidten. Det gælder f.eks. erhvervs- og turismestrategier, planstrategien og den konkrete planlægning for detailhandel samt eventuelle strategiske udviklingsplaner for byerne.

Hensigten med den strategiske midtbyplan er:

- at skabe grundlaget og rammerne for at fremme udviklingen af en stærk og levende bymidte i Frederikshavn by.
- at vise nye og realistiske veje i detailhandels- og bymidteplanlægningen.
- at skabe selvstændige attraktive bykvarterer
- at øge bosætning gennem fortætning og omdannelse.
- at udvikle trafikløsninger, hvor tilgængelighed og ankomstpunkter understøtter bymidten som indkøbs- og oplevelsesområde.
- at sætte handling bag planerne ved at gennemføre en proces, der involverer interessenter i Frederikshavn, investorer, developere mv.

Det er helt centralt at inddrage erhvervsdrivende og ejendomsrådgivere i udviklingen af bymidten. Tomme ejendomme kan i første omgang opleves som en udfordring, men de kan samtidig indeholde et stort potentiale, hvis ejendoms-ejerne kan motiveres til at igangsætte en udvikling af de tomme ejendomme, så de kan bringes i spil til nye formål.

Frederikshavn by skal være i stand til at tilbyde boliger, faciliteter og byrum, som matcher efterspørgslen fra borgere og erhvervsliv.

En ændring af eksisterende plangrundlag skal skabe muligheder for øgede investeringer i ejendommene for nuværende bygningsejere samt nye investorer.

Eksisterende plangrundlag for midtbyen:

Kommunenplan 2015, som består af;

Retningslinjer, som eksempelvis retningslinje 6 Detailhandel, der definerer hvor og hvor mange kvm² detailhandel der etableres.

Generelle rammer, som eksempelvis generelle rammer for Frederikshavn midtby, opdeler midtbyen i tre deleområde; Barfredsområdet, Bycentret og Søndergadeområdet. For bycentret defineres den generelle anvendelse, samt mere specifikke anvendelse af bygningernes etager.

Specifikke rammer for de enkelte rammeområder. De specifikke rammer definerer blandt andet anvendelse, bebyggelsesomfang og placering.

Herudover findes en række lokalplaner i midtbyen. Retningslinjer, samt generelle og specifikke rammer definerer mulighederne i de enkelte lokalplaner.

PLANLÆGNING FOR TOMME BUTIKSLOKALER

Den høje tomgangsprocent for ejendomme i dele af Frederikshavn midtby har været medvirkende til den politiske beslutning om en revision af lokalplanerne for bymidten.

I en række af lokalplanerne er der fastsat bestemmelser, der begrænser anvendelsesmulighederne i særdeleshed i stueetagen, men også på de øvrige etager. De relativt restriktive bestemmelser i lokalplanerne fastlægger eksempelvis, at der ikke kan etableres andre kundeorienterede virksomheder end detailhandel i stueetagen.

Formålet med lokalplanerne har været at sikre en sammenhæng og synergi mellem butikkerne i bymidten som kunne bidrage positivt til bylivet.

De mange tomme lokaler i gågaden peger dog i retning af, at lejemålene i stueetagen er vanskelige at udleje til butiksdrivende.

En måde at reducere antallet af tomme lokaler på er bl.a. at muliggøre publikumsorienterede serviceerhverv som eksempelvis fysioterapi, fitness og lignende udadvendte funktioner med stor kundetraffic, som med fordel kan lokaliseres sammen med detailhandel i midtbyen. Liberale erhverv (advokater, revisorer mv.) og boliger i stueetagen kunne også være en mulighed i dele af midtbyen.

Det er ofte i forbindelse med en aftale ved lægen eller tandlægen at man opsøger bymidten. Et besøg hos denne type offentlig eller privat service kan kombineres med en indkøbs-tur og har derfor afledte positive effekter for handelslivet.

Partnerskab for levende bymidter

Den tidligere regering nedsatte i august 2020 et partnerskab for levende bymidter, som har sat fokus på at fastholde og understøtte levende bymidter i mindre og mellemstore byer.

Partnerskabet har i 2021 indsamlet og analyseret eksisterende og igangværende projekter og eksempler på levende bymidter og har på den baggrund udarbejdet en rapport, der indeholder en række anbefalinger til indsatser rettet mod staten, kommunerne og erhvervslivet.

Partnerskabet har desuden udarbejdet en værktøjskasse med konkrete greb til arbejdet med levende bymidter. I værktøjsskassen findes konkrete værktøjer og tilgange til blandt andet igangsættelse af bymidtesamarbejde, vidensindsamling, arbejdet med udviklingsplaner og meget mere.

Deltagerne i partnerskabet var: Erhvervsministeriet v. Erhvervsstyrelsen (nu Plan- og Landdistriktsstyrelsen), Kulturministeriet, KL, Den filantropiske forening Realdania, Frederikshavn Kommune, Syddjurs Kommune, Varde Kommune, Assens Kommune, Guldborgssund Kommune, De Samvirkende Købmænd, Danske Handelsbyer, Ejendom Danmark, Dansk Erhverv, Lokale og Anlægsfonden og Landdistrikternes Fællesråd.

I 2022 er Partnerskabets anbefalinger blevet testet i fem danske bymidter, som er: Ringsted, Vordingborg, Lemvig, Vojens og Rødekro. De fem testbyer har haft til opgave at opnå erfaringer med to af Partnerskabets anbefalinger: At styrke de lokale forankrede bymidtesamarbejder og at sætte fokus på den strategiske udvikling af bymidten.

Et godt eksempel er kommunens tandreguleringsklinik, der med sin placering i midtbyen er med til at skabe øget trafik af mennesker.

Flere boliger i bymidten vil kunne bidrage til et større lokalt kundegrundlag. Boliger i stueetagen kan nogle steder være en sidste alternativ udvej for at få omdannet tomme butikslokaler.

PROCES

Midtbyplanen er lavet med udgangspunkt i "Partnerskab for levende bymidter", som Frederikshavn Kommune har været medudvikler af sammen med bl.a. Plan og boligstyrelsen, Realdania, Dansk Erhverv og Danske Handelsbyer.

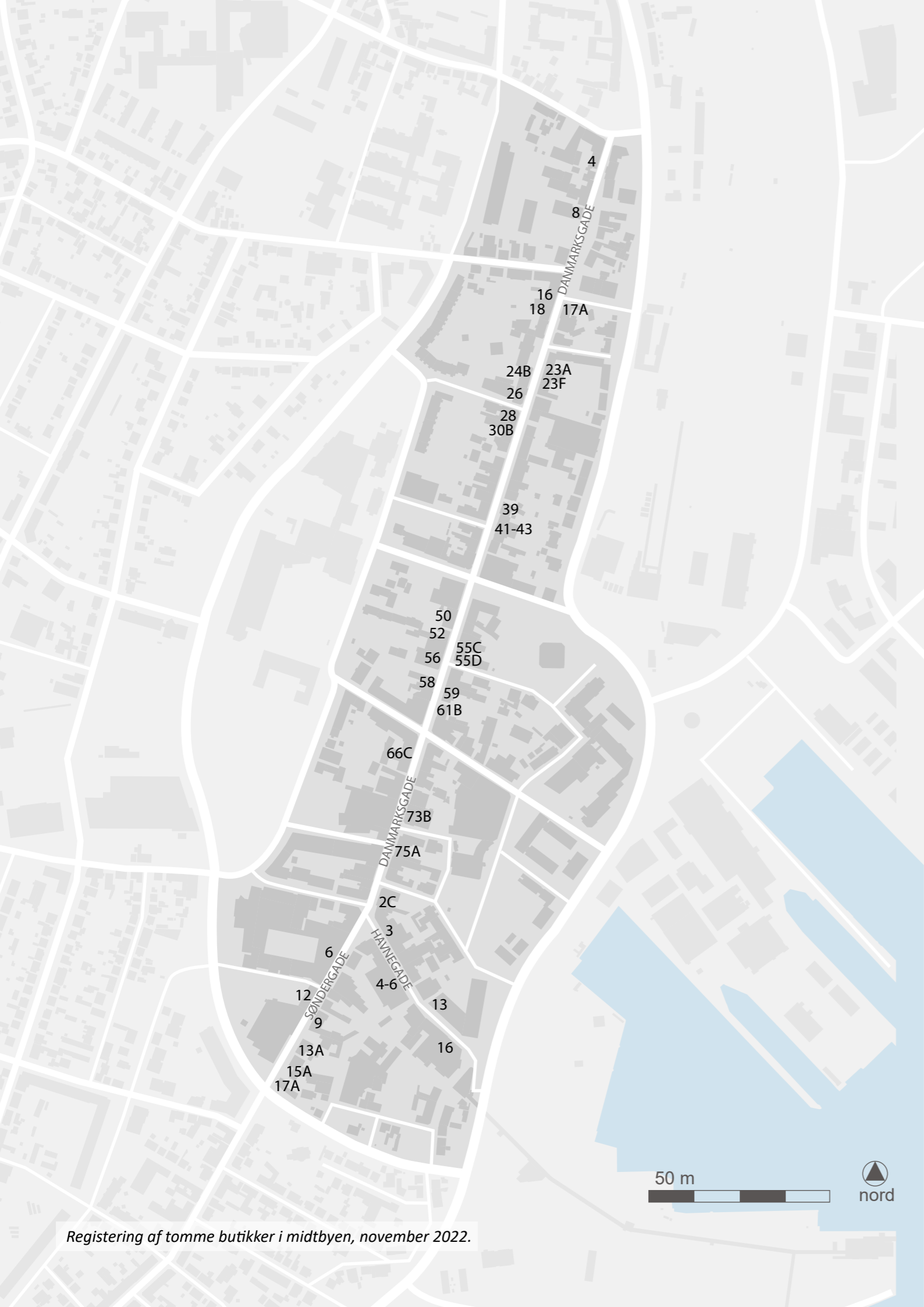
Hertil danner pointer og potentialer fra eksisterende udviklingsplaner, som bl.a. "Muligheder for vækst - muligheder for mennesker", Parkeringsanalysen (2015), detailhandelsanalysen (2018) og kommuneplanen (2015) også grobund for midtbyplanen.

For at sikre forankring, medejerskab og involvering, har lokale interessenter deltaget i dialogmøder. Det gælder Frederikshavn Havn, Byfonden Frederikshavn, Handelstandsforeningen Frederik, bygningsejere og developere, Frederikshavn Erhvervsråd, Erhvervscenter Nord og Destination Nord.

Med baggrund i processen og de mange inputs fra interessenterne, bygger midtbyplanen på fem overordnede perspektiver for indsatser, som samlet bidrager til en mere levende bymidte.

Fem overordnede perspektiver for indsatser:

- 1. EN KOMPAKT BYMIDTE**
Plads til flere beboere. En tættere midtby skaber mere byliv og understøtter handelslivet.
- 2. BLANDEDE BOLIGOMRÅDER**
En mere levende bymidte.
- 3. BYRUMSHIERAKI**
Koncentration af butikker.
- 4. NYE REKRATIVE FORBINDELSER**
Forbindelser på tværs som udnytter sidegaderne.
- 5. MOBILITET**
Ændre parkeringsforhold og bevægelsesmønstre som skaber nye muligheder for vækst.



Registrering af tomme butikker i midtbyen, november 2022.



Danmarksgade



Havnegade



Søndergade





PROJEKTOMRÅDETS AFGRÆNSNING

Projektets afgrænsning skal i første omgang fokusere på den centrale del af Frederikshavn bymidte. Der er udpeget et område på tværs af midtbyen, hvor mange offentlige tilbud, uddannelser, handel og rekreative arealer er placeret. Samtidig råder området over flere bygninger og arealer, der har mistet sine oprindelige funktioner og derfor står overfor nye anvendelsesmuligheder.

Til gengæld rummer afgrænsningen også sit eget potentiale, set i forhold til områderne omkring selve afgrænsningen, som i de senere år også kendetegner bymidten i Frederikshavn. I det følgende kommer en kort beskrivelse af de omkringliggende områder og deres udvikling og tilknytning til midtbyen.

Rådhusøen

Først og fremmest er der Rådhusøen, der ligger umiddelbart vest for projektområdet. Rådhusøen har siden banegårdens flytning i 1979 til stadighed udviklet sig med, i sagens natur, Rådhuset (1980), Bibliotek (1987), svømmehal (1991), kunstmuseum (1990), Aktivitetscenter for ældre (1991), Musikkens Hus (2004). Senest har områdefornyelsen med omdannelsen af Rådhusparken (2021) skabt et nyt mødested og udflugtsmål for unge og familier.

Føtex, Værkergrunden og Ørnevejens Skole

Ligeledes har området vest for Rådhusøen bidraget til midtbyudviklingen. Føtex som lokalt knudepunkt (1995) og med omdannelsen af Ørnevejens Skole til almene boliger (2021). Senest har Værkergrunden med ny moderne biograf (2022) og to boligårne med 32 ejerlejligheder (2023) løftet bymidten mod vest, sådan at midtbyens funktioner og services i højere grad får mere tyngde mod vest.

Øst/vestforbindelsen i områdefornyelsen

I forbindelse med områdefornyelsen blev det derfor også planlagt at etablere en egentlig rekreativ øst/vest stiftelse, sådan at Nordstjerneskolens, Arena Nord, Kenedyparken, Gymnasiet, Værkergrunden og Rådhusparken blev bundet sammen med midtbyen. Stien er under fortsat etablering og ses tydeligst på trappen ved Værkergrunden og med den nyetablerede cykel- og gangsti ved stadion.

Nytorv og Fiskeklyngen

Nord for projektområdet ligger Nytorv, Gammeltorv, Plantagen og den ældste del af det gamle Frederikshavn, Fiskeklyngen. Tidligere var især Nytorv genstand for et aktivt handelsliv. I dag er området fortrinsvist boligområde, med undtagelse af kommunens genoptræningscenter Phønix, tandlæge og en enkelt takeaway-restaurant.

Banegården

Øst for projektområdet ligger banegården, der på den ene side skaber en klar afgrænsning af bymidten med Skippergade, men som på den anden side også giver midtbyen sin særegenhed og potentiale. Særligt den offentlige transports nærhed til midtbyen er væsentlig for den levende by. Gymnasieelever og ansatte i midtbyens arbejdspladser bidrager i høj grad til øget flow af mennesker i midtbyen. Modsat banegården er der i 2017 etableret en Rema dagligvarebutik. Senest har staten valgt af placere et nyt Skattecenter i det gamle posthus i umiddelbar nærhed til banegården.

Havnen

Mod vest afgrænses projektområdet af havnen, som historisk set er årsagen til Frederikshavns udvikling som by. Den første havn er oprindelig fra 1810 og dens nordlige mole er i dag markeret med det Grønne havnefyrtår på Paradiskajen. Den kraftige vækst i den maritime industri gennem 50-60'erne var ensbetydende med et behov for at sikre bedre adgangsveje til havnen. Dette behov skabte således også midtbyens skarpe afgrænsning af den gennemgående firsporede indfaldsvej med etableringen af Europavejen (1973) i syd og flytning af banegården i nord (1979).

Som konsekvens heraf etablerede man også en ny passagerovergang, Havnebroen (1980) fra færgenhavnen og til midtbyen. Overgangen fik hurtigt tilnavnet, Valutaslangen, da den i høj grad kanaliserede de mange svenske og norske indkøbsrejsende fra færgerne direkte ned i supermarkederne, Damsgaard, Havnesuper, Brugsen, Føtex i Havnegade og alle butikkerne i gågaden.

Valutaslangen er fortsat den primære overgang til havnen, sammen med fodgængerfeltet ved Lodsgade/Paradiskajen, hvor Læsøfærgen lægger til. I dag dog med et mere beskedent passagerantal end tidligere. Bygningsmassen i Havnegade/Læsøgade bærer således fortsat præg af tidligere tiders supermarkeder og virksomheder knyttet hertil. På Paradiskajen er der i dag byens største betalingsparkeringsplads, hvor især færgeregister og gæster udenbys langtidsparkerer.

Rådhus Allé og Søndergade

Mod syd afgrænses området af Rådhus Allé og Søndergade. Tidligere var Rådhus Allé jernbanetracéet til havnen og blev omdøbt til Rådhus Allé i forbindelse med etableringen af Rådhusøen (1979). Rådhus Allé fungerer i dag som den primære adgangsvej til midtbyen. I dag fungerer især den nordligste del af Søndergade som handelsegade med en del specialbutikker. Der er en del gennemgående trafik fra og til midtbyen og ud til boligerne i Søndergadekvartererne og Bangsbostrand.

Eksisterende plangrundlag for midtbyen

I Kommuneplanen beskriver visioner og politikker kommunalbestyrelsens mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen. Mens kommuneplanens retningslinjer og kommuneplanens rammer, sammen med lokalplaner, danner grundlag for administration af arealanvendelsen. Tilsammen har planlægningen en væsentlig betydning for borgere, ejendomsjere og udviklere, da disse viser, hvad man kan forvente at få tilladelse til.

Retningslinjer og rammer beskriver samtidig mulighederne for fremtidige lokalplaners indhold og fastsætter anvendelse, bebyggelse, art og placering, samt sætter krav til eksempelvis parkerings- og opholdsarealer. Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen suppleres med kommuneplanstillæg. Det er derfor vigtigt at forstå eksisterende planlægning, hvis man skal forstå midtbyens udfordringer og muligheder.

KOMMUNEPLAN 2015

RETNINGSLINJER

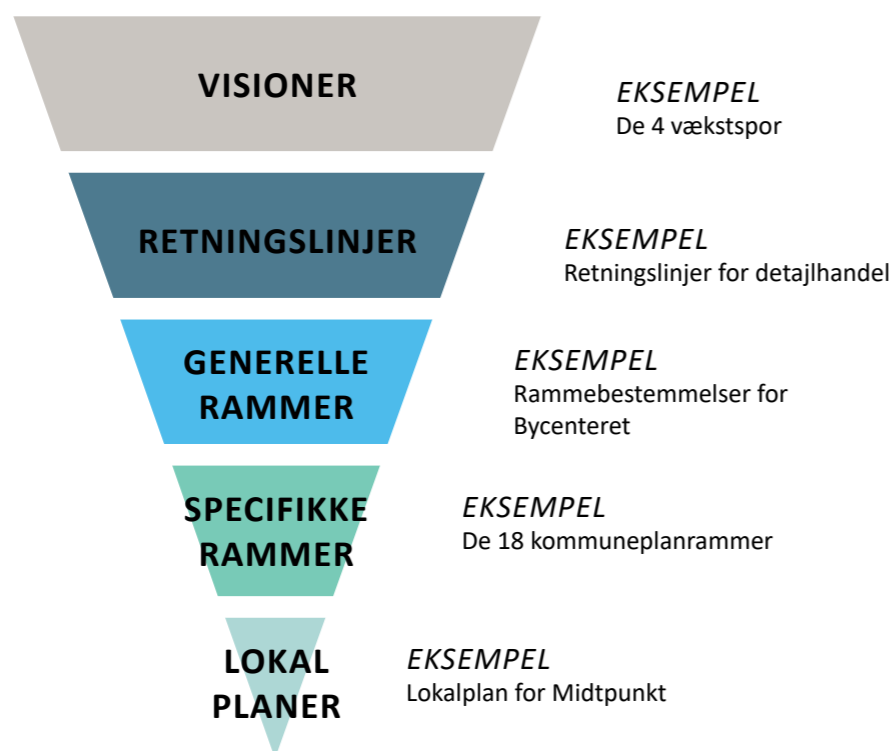
Kommuneplanen indeholder en række retningslinjer, hvoraf flere har betydning for byudviklingen af Frederikshavns midtbyen.

Af "Retningslinje 3 Byomdannelse" og "Retningslinje 4 Byudvikling" fremgår det, at byudviklingen primært skal ske igennem omdannelse og fortætning af eksisterende byområde i kommunens tre hovedbyer, med fokus på kvalitetsløft af utidssvarende byområder.

For at gøre byerne mere robuste og skabe rammer for det gode liv, skal byudvikling ske efter princippet indefra og ud. Videre fremgår det, at byudviklingen kan give mulighed for en mere intensiv udnyttelse af eksisterende områder, med et tættere og måske højere byggeri. Byomdannelse skal forankres i det enkelte steds historie og kultur, og der skal skabes tidssvarende byrum, som er rare at opholde sig i. Fortætningen skal ikke ske på bekostning af byernes parker og grønne åndehuller.

Af "Retningslinje 6 Detailhandel" fremgår det at detailhandel er et vigtigt erhverv i Frederikshavn kommune. Dels beskæftiger detailhandlen mange af kommunens borgere. Videre udgør butikkerne i samspil med øvrige byfunktioner fundamentet for byliv og oplevelser, og er for mange borgere og turister den primære årsag til at bruge byen. Butikker er dermed et grundlæggende element i udvikling af bymiljøet. Detailhandelsplanlægningen skal derfor bidrage til, at butikslivet har gode rammer for at udvikle sig, og medvirke til at bevare og skabe spændende byer.

I retningslinjen udpeges bymidter, bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområde, samt område til særligt pladskrævende varegrupper og områder til enkeltstående butikker. Den udpegede bymidte i Frederikshavn omfatter blandt andet hele Danmarksgade og Søndergade (se kort). Inden for bymidten kan der etableres dagligvarebutikker på maksimalt 5.000 m² og butikker til udvalgsvarer på maksimalt 2.000 m². Tilsvarende kan det i aflastningsområdet Hjørringvej Vest etableres dagligvarebutikker på maksimalt 3.500 m² og butikker til udvalgsvarer på maksimalt 7.000 m², hvor der dog er en mindste butikstørrelse på 750 m².



Midtbyens planmæssige afgrænsning

- Projektafgrænsning
- - - Bymidte - retningslinje 6
- - - Bycentret - Frederikshavn midtby - kommuneplanens generelle ramme

500 m



nord

KOMMUNEPLANRAMMER

De planmæssige muligheder i lokalplanlægningen påvirkes ikke blot af kommuneplanens retningslinjer, men også af kommuneplanens generelle og specifikke kommuneplanrammer. Sammen sætter de rammerne for, hvad administrationen kan lokalplanlægge for.

FREDERIKSHAVN MIDTBY -BYCENTRET

Den generelle ramme for Frederikshavn midtby gælder for delområderne; Barfredsområde, Bycentret og Søndergadeområde. Delområdet Bycenteret omfatter de helt centrale dele af Frederikshavns midtby, og indeholder en række bestemmelser for blandt andet anvendelse, bebyggelsesprincipper, samt opholds- og parkeringsarealer.

Anvendelse – rammeområderne i bymidten er primært forbeholdt helårsbolig- og centerformål. Med centerformål menes butikker, restauranter, hoteller og anden privat service, kontorer og liberale erhverv og erhvervstyper, som ikke generer omgivelserne. Der kan i visse tilfælde også være offentlige funktioner med centerkarakter.

Rammen begrænser videre anvendelsesmulighederne på de enkelte etager, hvilket blandt andet betyder, at stueetagen i visse områder skal anvendes til butik.

Opholdsarealer – I den generelle ramme stilles krav til opholdsareal. For hver 100 m² etagemeter til boligformål, skal der etableres mindst 25 m² opholdsareal i nærheden. Tilsvarende er kravet for erhverv og offentligt formål mindst 15 m² pr 100 m². Dette betyder, at hvis en 1000 m² grund bebygges med en bebyggelsesprocent på 200 til erhvervsformål, skal der etableres 300 m² opholdsareal. Hvis bygninger omdannes til boligformål, vil der skulle etableres yderligere 200 m² opholdsareal.

Videre er der krav om, at en del af opholdsarealerne skal være fælles for en karré som helhed, og at de skal være solbeskinnede, beplantet og der skal placeres fællesfaciliteter efter behov.

De relativt høje krav til opholdsarealer på terræn vurderes at mindske potentialet for fortætning i midtbyen. Tillades eksempelvis, at altaner og tagterrasser kan indgå som dele af opholdsareal eller evt. at mindske kravet til opholdsareal, og hvis kravet til opholdsareal for henholdsvis bolig- og erhvervsformål samtidig harmoniseres vurderes det at blive nemmere at omdanne og fortætte midtbyen. Dette skal også ses i forhold til midtbyens umiddelbare nærhed til større grønne rekreative områder, som eksempelvis Rådhusparken og Plantagen.

Bebyggelsesprincipper - Rammen fastholder randbebyggelse som hovedprincip. Ved nybyggeri eller ombygning tilpasses den omkringliggende bebyggelse gennem eksempelvis højde, dybde, etageantal, tagform, materialer og facader.

Eventuelt nybyggeri skal slutte eller udfylde huller i randbebyggelsen, men må ikke forhindre en åbning af den enkelte karre i form af f.eks. fodgænger-passager. Der må ikke være boliger i baggårde

Parkering - Den generelle ramme for bycenteret indeholder ikke krav til antal p-pladser, men der henviser til den generelle ramme for parkering. Det fremgår dog af rammen, at parkering i princippet skal etableres på egen grund eller inden for karren, medmindre det går ud over etablering af opholdsarealer. Hvis der ikke er plads til både parkering og opholdsarealer, fremgår det af rammen, at parkeringsbehovet skal dækkes andetsteds. Ser man på luftfoto af midtbyen fremgår det dog tydeligt, at parkering optager store arealer.

Frederikshavn Kommunes parkeringskrav er beskrevet i den generelle ramme for parkering. Parkeringskravet er et minimumskrav, se tabel, men hvis parkering anlægges som offentlig tilgængeligt fællesparkering kan kravet reduceres med 1/3. Hvis parkeringen etableres i parkeringskonstruktioner, vil der frigives yderligere areal. Videre stilles der krav om 10 cykelparkeringspladser pr. 750 m².

Som kravene til opholdsareal vurderes kravene til parkeringsareal at mindst potentialet for fortætning og omdannelse af midtbyen det bør derfor i det videre arbejde vurderes om parkeringskravene er passende og om parkering kan samles i konstruktion i udkanten af bymidten.

Anvendelse	Parkeringskrav
Enfamiliehuse åben lav	2,0 p-plads pr. bolig
Enfamiliehuse tæt lav	1,5 p-plads pr. bolig
Etageboliger	1,0 p-plads pr. bolig
Ældreboliger, kollegier, ungdomsboliger	0,75 p-plads pr. bolig
Butikker og service	1,0 p-plads pr. 30 m ²
Butikker, særlig pladskrævende varegrupper	1,0 p-plads pr. 100 m ²
Kontorer, klinikker, daginstitutioner og lignende	1,0 p-plads pr. 60 m ²
Fremstillingsvirksomheder	1,0 p-plads pr. 50 m ² eller 0,7 pr. ansat
Lager særlig pladskrævende varegrupper	1,0 p-plads pr. 100 m ² eller 0,7 pr. ansat
Hoteller	1,0 p-plads pr. værelse
Restauranter og cafeer	1,0 p-plads pr. 10 m ² serveringsareal og 1 plads pr. 50 m ² øvrigt areal
Møde og forsamlingslokaler	1,0 p-plads pr. 10 m ² møde- og forsamlingslokale og 1 p-plads pr. 50 m ² øvrigt areal
Skoler og uddannelsesinstitutioner	1,0 p-plads pr. 110 m ²
Sportsanlæg, idrætshaller og lignende	1,0 p-plads pr 10 tilskuerpladser

SPECIFIKKE RAMMER

De specifikke rammer fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udviklingen af de enkelte rammeområder, og specifikke rammer er således bindeledet mellem kommuneplanens hovedstruktur, temaer og retningslinjer og lokalplanerne.

Indenfor projektafgrænsningen findes i dag 18 specifikke kommuneplanrammer. Rammerne er hovedsagelig udlagt til anvendelse: centerformål og helårsbolig.

Anvendelse - De specifikke anvendelser er oftest butik, nærrekrativt område og bolig, samt i enkelte tilfælde offentligt formål, kontor- og serviceerhverv og publikumsorienterede serviceerhverv.

Bebyggelsesomfang - I ca. 50% af rammerne fremgår det, at ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse og huludfyldning mod vej, gade og parkering, som kan virke læ- og rumdannende. Videre fremgår det at randbebyggelsen kan opføres imellem 2,5 og 5 etager, mens øvrig og bagbebyggelse kan opføres imellem 1,5 og 3,5 etage.

Generelt tillades højere etageantal i den sydlige del af midtbyen. Samme sammenhæng ses ikke i forhold til tilladte bebyggelsesprocent, som reguleres på enten område-, karre- eller ejendomsniveau og spænder bredt.



FREMTIDENS BYMIDTE

Som det fremgår af afsnittet Eksisterende planlægning er planlægning i midtbyen påvirket af både flere retningslinjer, samt den generelle ramme for Bycenteret og flere specifikke kommuneplansrammer.

FORENKLET ADMINISTRATION

Administration og kommunikation af muligheder for bygningsejere og udviklere i midtbyen er vanskelig pga. variation mellem de geografiske udpegninger af midtbyen, samt uklarhed over hvilke bestemmelser som er gældende. Det vanskeliggøres yderligere af det store antal specifikke rammer i midtbyen.

Det anbefales derfor, at der i forbindelse med den kommende planlægning for midtbyen ses nærmere på, hvordan kommuneplanens retningslinjer, samt de generelle og specifikke kommuneplanrammer for midtbyen kan samordnes.

I forbindelse med en revision af planlægning for bymidten, kan mulighederne for omdannelse og fortætning af bymidten øges, ved at ændre bestemmelserne i kommuneplanrammerne.

Anbefalet ændringer i plangrundlaget :

- Samordning af kommuneplanens retningslinjer, samt generelle og specifikke rammer.

- At der generelt åbnes op for flere typer anvendelser, fx ved at tillade publikumsorienteret serviceerhverv i hele midtbyen og ved at tillade bolig i stueetage i dele af midtbyen.

- bibeholde randbebyggelse som hovedprincip, hvor eventuelt nybyggeri slutter eller udfylder huller, men at der åbnes for fortætning med højere og tættere bebyggelse, samt at bolig tillades i baggårde.

- at krav til parkeringsreal mindskes og at der gennem planlægning gives mulighed for at samle parkering i konstruktion i udkanten af midtbyen.

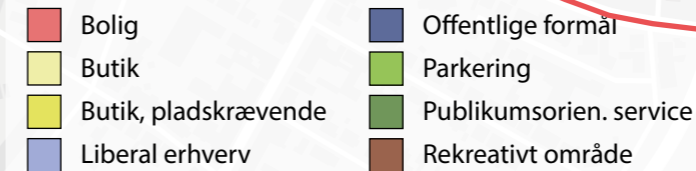
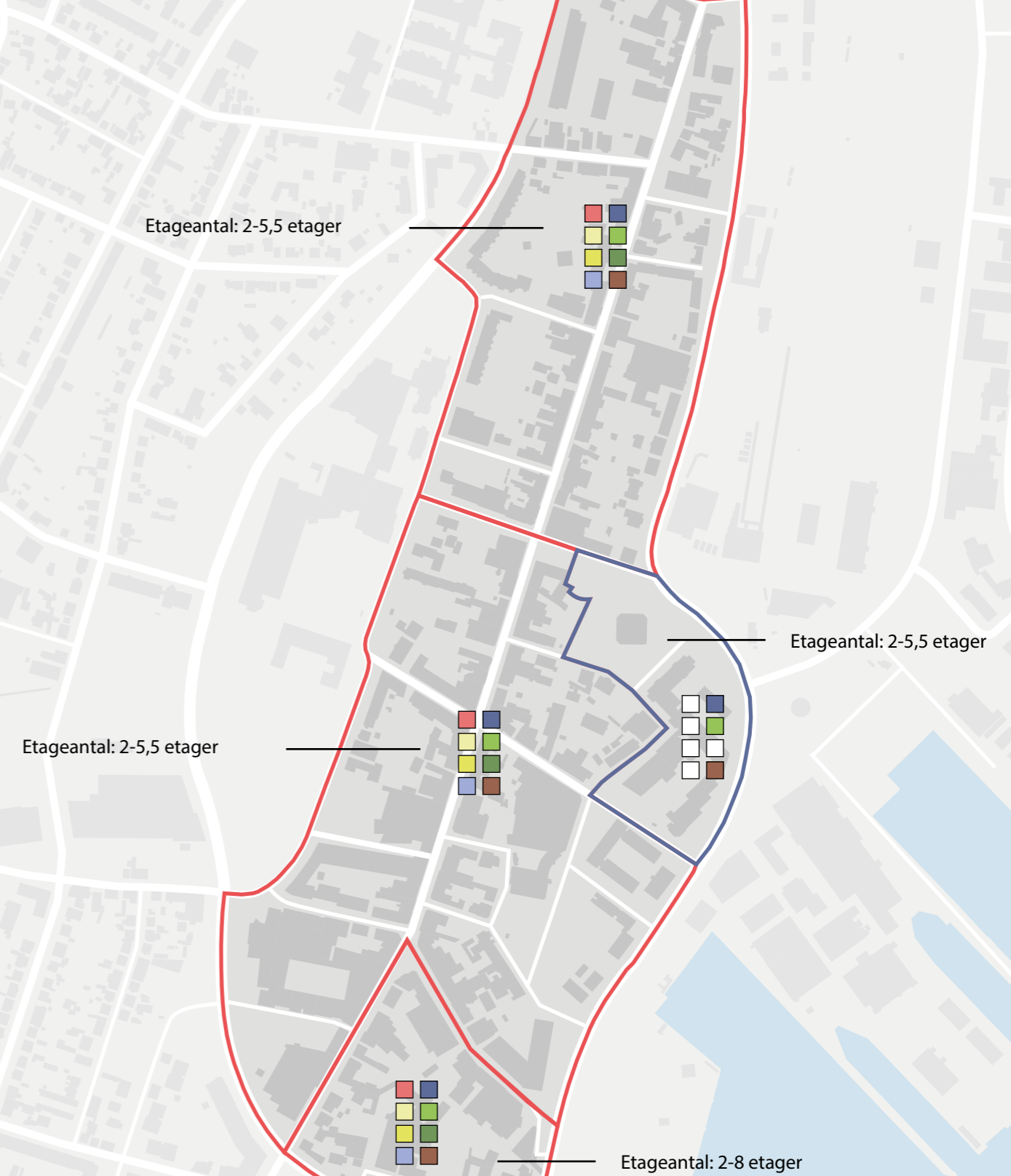
- at krav til opholdsareal for bolig og erhverv harmoniseres.

- at altaner og tagterrasser indgår som dele af opholdsarealerne.

Anvendelse i eksisterende rammer



Fremtidig anvendelse i rammer



STRATEGIER

Handelsliv, kulturliv, mobilitet, bosætning og bæredygtighed er alle strategiske indsatsområder, der er væsentlige for udviklingen af den fremtidige midtby. For Frederikshavn er der særlige planlægningsmæssige vilkår, der har betydning for, hvordan byen fremover udvikler sig. Både for bylivet i almindelighed og tiltrækningskraften til bymidten i særdeleshed.

HANDELSLIV

Frederikshavn er den største handelsby i kommunen. Reelt kan hele kommunen betragtes som opland til byen, og for nogle typer af varer har Frederikshavn potentielt et kundegrundlag blandt alle kommunens ca. 60.000 indbyggere. Hertil kommer turisterne, som forsat bidrager til handelslivet. Butikslivet, spisesteder og caféer er en vigtig bestanddel af enhver by. Det gør sig også gældende for Frederikshavn. Handel med hverdagsvarer eller specialvarer er en afgørende drivkraft bag bymidtens rolle som mødested for byens og det omkringliggende oplands borgere.

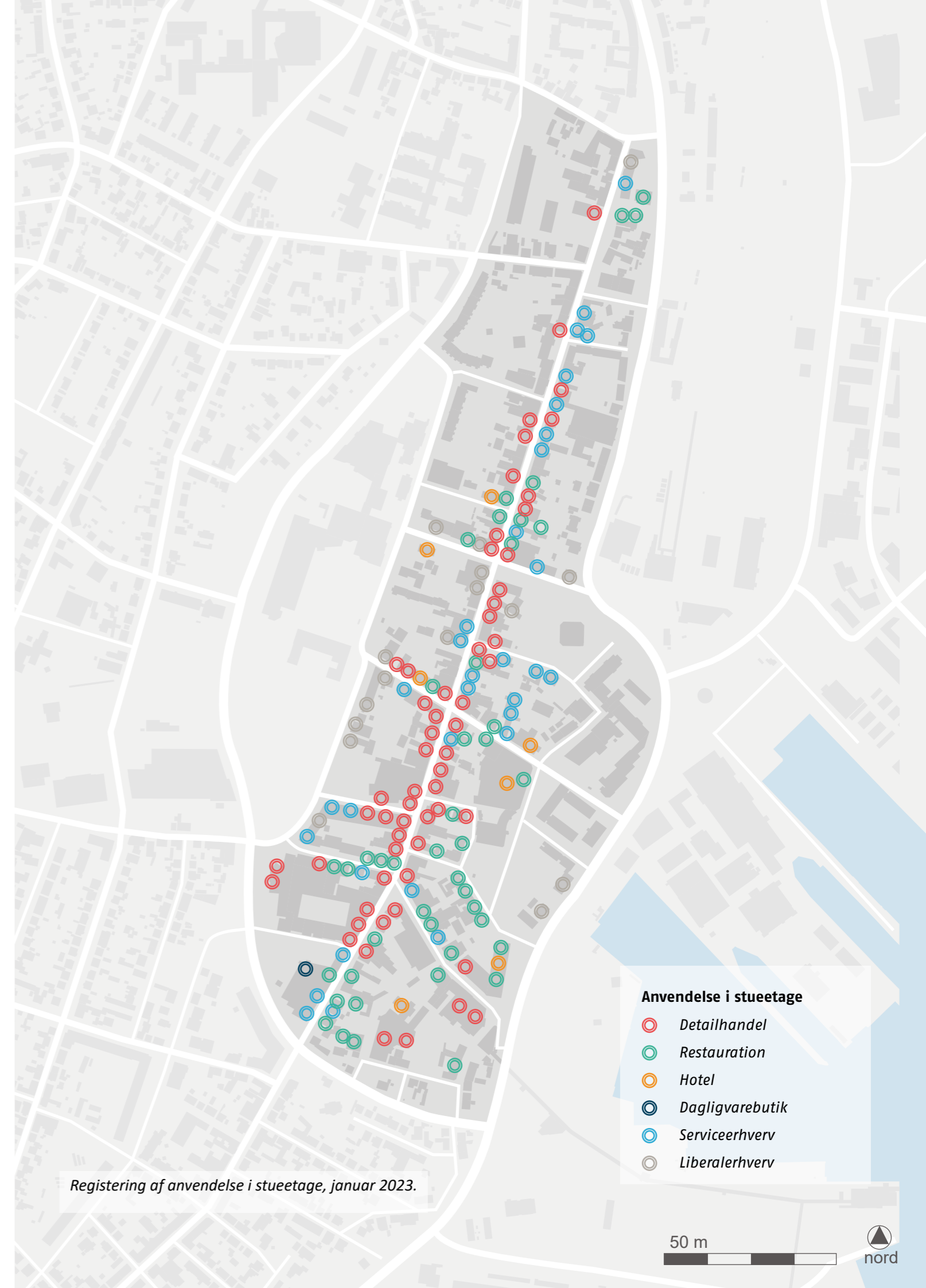
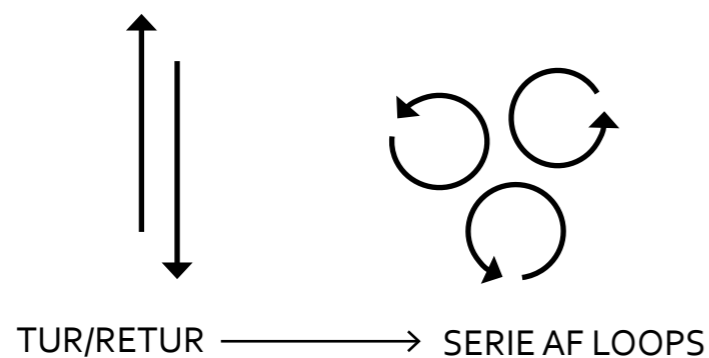
ÆNDRERE INDKØBS- OG FORBRUGSMØNSTRE

I disse år er der en generel tendens til, at den øgede e-handel trækker besøgende væk fra midtbyerne. Det påvirker også handelslivet i Frederikshavn, og det samme gør konkurrencen fra de store byer.

Den seneste detailhandelsanalyse er fra 2018. Analysen viser, at der dengang var ret god dækning med dagligvarer, og at udvalgsvarerhandlen var den egentlige svaghed. I dag er der fortsat god dækning med dagligvarebutikker, mens udvalgsvarerhandlen er gået yderligere tilbage.

FLERE SPISESTEDER OG SERVICE

Siden 2018 er antallet af udvalgsvarerbutikker i midtbyen faldet. Til gengæld er antallet af spisesteder og behandlere steget. Dette skifte har i et vist omfang resulteret i tomme butikslokaler – også på attraktive beliggenheder, f.eks. i den centrale del af Danmarksgade. Samtidig er forbrugerne i stigende grad blevet mere krævende i forhold til, at handel og byliv skal være oplevelsesdrevet, tæt, bæredygtigt og afvekslende.



Anvendelse i stueetage

- Detailhandel
- Restauration
- Hotel
- Dagligvarebutik
- Serviceerhverv
- Liberalerhverv

50 m



nord

De tomme lokaler kan reduceres ved at give mulighed for kundeorienterede serviceerhverv, liberale erhverv og boliger i stueetagen på de sekundære handelsstrøg.

Butikker har i gennemsnit flere besøgende pr. time end andre kundeorienterede serviceerhverv, men frisører, spisesteder, kulturinstitutioner mv. bidrager også positivt til byliv.

MERE LIV, MERE HANDEL MED ANKERBUTIKKER

Detailhandlen kalder på løsninger, der dels koncentrerer bylivet, og dels tilfører midtbyen funktioner, som er behovsorienterede og skaber et flow af mennesker. Her tænkes primært på store dagligvarebutikker, men også på funktioner som spisesteder og behandlere, kultur og servicefunktioner.

Butikker med dagligvarer er særligt vigtige, fordi de tiltrækker meget store kundemængder. Supermarkederne er typisk det sted i byen, hvor allerflest mennesker kommer forbi i det daglige. Placeringen af dagligvarebutikkerne har derfor væsentlig betydning for strømmen af handlende gennem byen. Det påvirker både omsætningsmulighederne for det øvrige, omkringliggende butiksliv, og det påvirker oplevelsen af byliv og aktivitet i byens rum (kaldet ankerpunkter).

E-handelen har som nævnt ramt den fysiske detailhandel, mens den fysiske dagligvarehandel stadig står for 97-98 % af omsætningen. Bl.a. derfor er de store dagligvarebutikker vigtige for midtbyens kundestrøm og trivsel. Frederikshavn bymidte har tre større dagligvarebutikker: Coop 365, Føtex og Rema1000.

Disse dagligvarebutikker er meget væsentlige i sikringen af en konstant og betydelig kundestrøm forbi de mindre butikker, hvilket igen er med til at sikre et attraktivt byliv og et attraktivt handelsmiljø.

For at styrke udviklingen af midtbyen og samtidig sikre yderligere flow af kunder, anbefales det, at der i kommende planlægning sikres mulighed for placering af ny dagligvarebutik.

STÆRKERE OG KONCENTRERET MIDTBY

I lyset af de senere års udvikling og investeringer i midtbyen med bl.a. en større områdefornyelse, er der dannet en ny akse, der i højere grad orienterer sig i en øst/vestlig retning.

Dette i modsætning til den tidligere nord/syd akse bestående af Søndergade/Danmarksgade, hvor særligt Søndergades sydlige afvikling fra driftig handelsegade og til boliggade, understreger behovet for en ny planlægning af en stærkere og mere koncentreret midtby.

Behovet for at koncentrere bymidten betyder også, at Danmarksgade Nord i højere grad bør anses som en selvstændig

Begrebsdefinition

Begrebet **liberale erhverv** omfatter selvstændig erhvervsvirksomhed inden for brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men derimod med forskellige former for serviceydelser. Betegnelsen omfatter for eksempel advokater, arkitekter, praktiserende læger, dyrlæger, fysioterapeuter, kiropraktorer, tandlæger, psykologer, revisorer, ejendomsmæglere, ingeniører og tolke.

Publikumsorienteret service omfatter byfunktioner som er udadvendte og har stor kundetrafik, og som med fordel kan lokaliseres sammen med detailhandel i centrene. Det drejer sig om virksomheder som for eksempel hotel, restaurant, kulturelle formål, finansiel service, ejendomsmægler, fitness- og solcenter, rejsebureau.



Føtex - midtbyens største ankerbutik

bydel, der i fremtiden understøtter et nyt koncentreret handelsområde og orientering mod øst og vest.

Det vil ligeledes sikre, at de kunder, der ankommer til midtbyen via eksempelvis Kirkepladsen, får oplevelsen af det store udbud, samtidig med, at der skabes mulighed for at bevæge sig i loops, så kunder lettere og ubesværet får besøgt hele midtbyen.

BYKVARTERER

For at styrke kvaliteten af den koncentrerede handelsby er der behov for, at den samlede bymidte opdeles i selvstændige bykvarterer med hver sin identitet, samtidig med, at de enkelte bykvarterer understøtter hinanden.

Opdelingen ses allerede i dag, i typen af butikker, der placerer sig i henholdsvis den nordlige og sydlige del af gågaden. I den sydlige del af gågaden findes flere kædebutikker som fx H&M og Søstrene Grene, mens der i nord findes flere service og liberale erhverv som eksempelvis Bagnkop psykoterapeut og Blue Bee syværksted.

For at frigøre Danmarksgade Nord, karaktermæssigt, fra den øvrige del af gågaden, kan den med fordel omdannes til sivegade. Dels for at styrke de eksisterende butikker med kunder, og dels for at skabe en mere reel opdeling af bymidtens

Realdania om aflastningsområder

Realdania udgav i 2017 rapporten "Detailhandelen og bymidterne - Udvikling og udfordringer", hvor det blandt andet konsekvenserne af at udlægge aflastningsområder til butikker uden for bymidten undersøges.

Undersøgelsen konkluderer at ændrede indkøbsvaner, øget e-handel, forlængede åbningstider og etablering af relativt store butikker udenfor bymidterne udfordrer bymidterne.

Rapporten viser videre, at detailhandelen vokser mest i de byer, der har koncentreret handelen i bymidten, hvorimod der er en forskydning af detailhandelen fra bymidten til aflastningscentre i de byer, der har valgt at etablere et aflastningscenter.

Institut for Center-Planlægning (ICP) konkluderede i undersøgelsen, at når butikkerne spredes, mindskes mulighederne for, at butikkerne kan understøtte hinanden og opnå synergieffekter.

I værste fald kan en spredning af butikkerne føre til butiksnedlæggelser og dermed forringede indkøbsmuligheder for borgerne.

gågade med blandet by- og boligkvarter tæt på bymidten.

Ligeledes er der for den centrale del af Danmarksgade sket en udvikling, hvor forskønnelsen af bl.a. Kirkepladsen, Kallstorvet og Lodstorvet har skabt nye og mere koncentrerede ankerpunkter for detailhandel og oplevelseserhverv. Lodstorvet og Hangaardsvej er eksempler på, hvordan sådanne ankerpunkter og sidegader til gågaden kan udvikle sig i fremtiden og understøtte den centrale bymidte som særegent.

Området omkring Læsøgade rummer ligeledes et potentiale for at udvikle sig til et nyt og selvstændigt bykvarter. Med sin beliggenhed ud til Rådhus Allé, Europavej samt havnen, og nær gågade og Havnegade, har området potentiale til at blive en ny ankomst til midtbyen.

I dag er det et nærmest overset område, der med sin placering og ubebyggede arealer, muliggør udvikling af et nyt attraktivt område med boliger, hotel, parkering, samt udvikling af randbebyggelsen omkring kvarteret. Et nyt bykvarter med sin egen identitet, der samtidig understøtter det eksisterende byliv.



På billedet ses eksempler på kædebutikker i den sydlige del af eksisterende gågade

ANBEFALINGER FOR HANDELSLIV

- Sikre strategisk placering af ankerbutikker.
- Koncentrere detailhandelen ved at reducere gågadens længde.
- Ændre flowet i bymidten ved at bruge byens passager til at skabe loops.
- Styrke sidegadernes potentiale som handelsegader.

KULTUR & BYLIV

Den fremtidige planlægning skal støtte op om en kulturel udvikling, der bidrager til at skabe en levende midtby. Det kan eksempelvis være kultur, foreningsliv, kommunale institutioner m.fl.

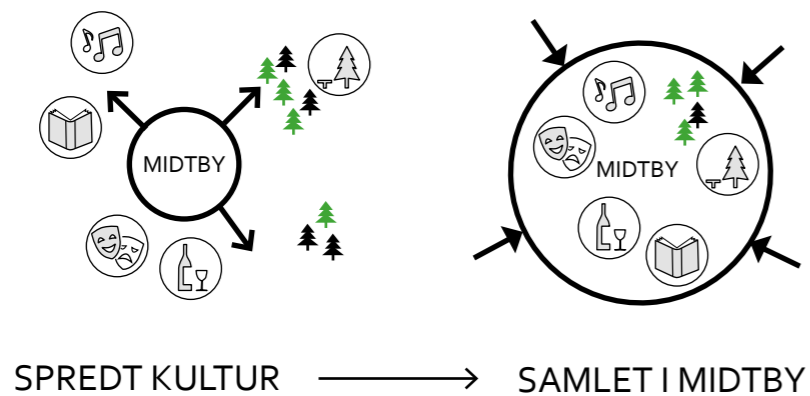
Funktionerne skal placeres strategisk i forhold til hinanden, så der ikke er centrale områder af bymidten, som fremstår uden liv i ydertimerne. F.eks. bidrager butikker og en skole til byliv i dagtimerne, mens foreningsliv ofte giver liv efter arbejdstid. Familieboliger bidrager i høj grad til liv i aftentimer og weekend, mens f.eks. seniorboliger bidrager til bylivet i dagtimerne. Derfor er boligsammensætningen en vigtig brik i at skabe et levende og aktivt byliv.

KULTURINSTITUTIONER

Midtbyen i Frederikshavn rummer allerede en række offentlige kulturinstitutioner, der hver især understøtter og bidrager aktivt til bylivet.

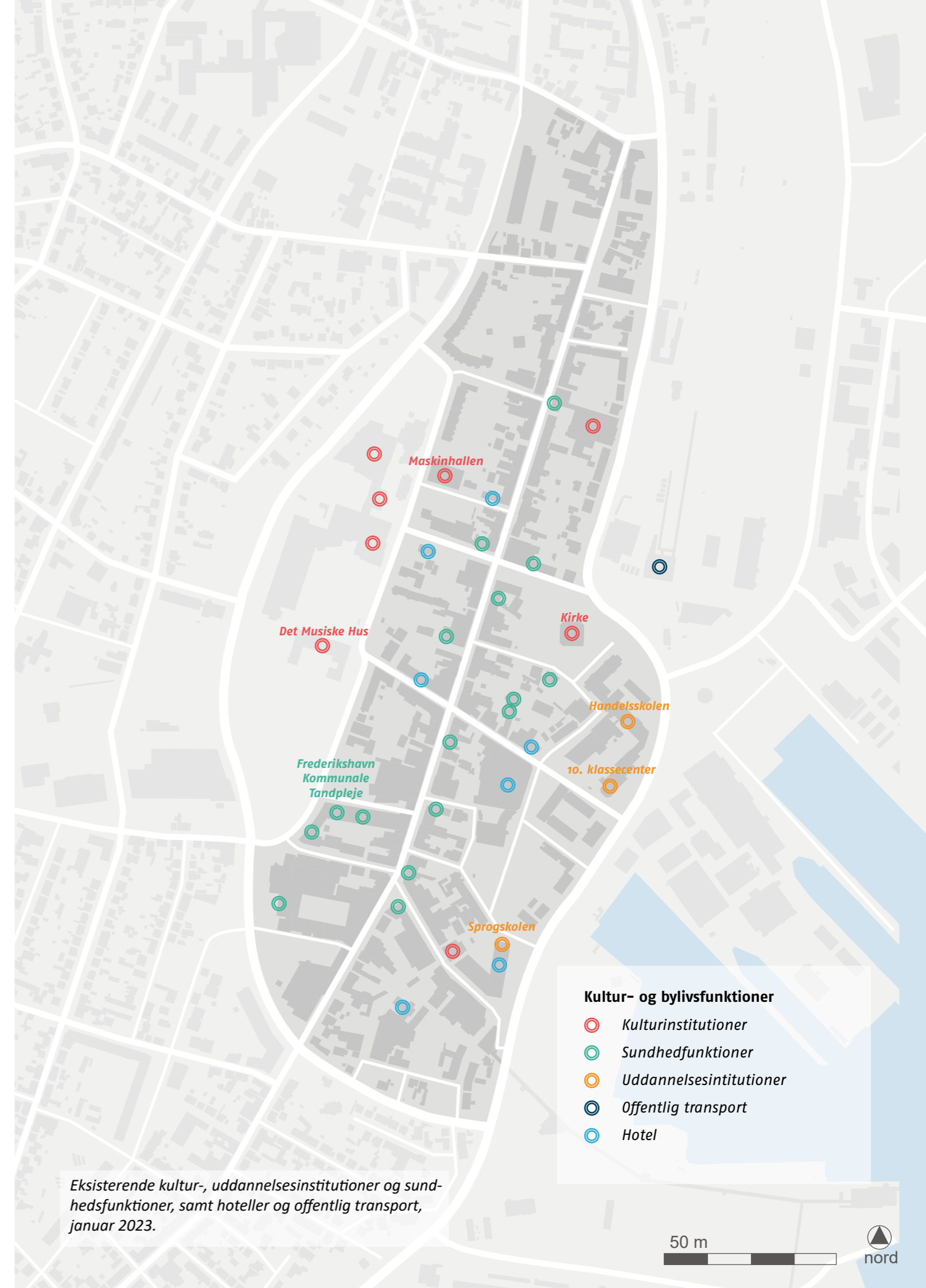
På Rådhusøen er Det Musiske Hus, biblioteket, kunstmuseet, svømmehallen og aktivitetscenteret placeret. Maskinhallen er beliggende lige overfor, og bidrager på samme måde med kultur og foreningsliv i både dag- og aftentimer.

Den nyetablerede biograf på Værkergrunden er med sin funktion og placering også et eksempel på, hvordan private kulturinstitutioner bidrager til bylivet i Frederikshavn. I et bredere kulturperspektiv kan bowlingcentret ud mod Skippergade også nævnes, der ligeledes har adgang via Danmarksgade Nord.



SPREDT KULTUR

SAMLET I MIDTBY



Eksisterende kultur-, uddannelsesinstitutioner og sundhedsfunktioner, samt hoteller og offentlig transport, januar 2023.

50 m



nord



Frederiksborg kirke - byens varetegn

PLADS TIL MERE BYLIVSSKABENDE KULTUR

Frederiksborg midtby skal styrkes ved dels at fastholde de eksisterende tilbud, og samtidig fremme placeringen af nye offentlige og bylivsskabende funktioner.

Det kunne eksempelvis være nye uddannelsesinstitutioner, et tilgængeligt sundhedshus eller fritids- og foreningsfunktioner, der hver især skaber liv på forskellige tidspunkter af dagen og hermed flere mennesker i byrummet.

Det offentlige byrum skaber også kultur. Der findes i dag steder, hvor et forløb af gangstier og varierende byrum gør det attraktivt at færdes og opholde sig. Uanset om det er i forbindelse med lørdagsshoppingen, mødestedet før et fælles restaurantbesøg eller blot som hæng-ud-sted efter skoletid. Kallstorvet, Kirkepladsen og Fisketorvet er eksempler på sådanne steder.

Omkring rådhuset og Rådhusparken findes de store klassiske byrum, egnede til både det daglige ophold, men også til store events og folkelige arrangementer.

Rådhuspladsen er det urbane byrum omsluttet af rådhus, bibliotek og Det Musiske Hus, som fin ramme.

Parkens byrum indbyder til både ophold og leg, og spiller med sin centrale placering på øst/vest forbindelsen en vigtig rolle for bymidten. Skaterbanen og remisen udgør tilsammen et nyt ungemiljø, der samler de unge i bymidten efter skoletid, om aftenen og i weekenden.

De attraktive ungemiljøer er et eksempel på værdien af, at bymidten indeholder pladser og lommer til det uformelle byliv.

TURISME

I dag bærer midtbyen stadig præg af tidligere tiders turisme fra Norge og Sverige, via færgerne fra Oslo og Gøteborg. Udvalgswarebutikker og dagligvarebutikker, især i Havnegade og Danmarksgade (SchouEpa, Føtex, Damsgaard, Brugsen), var på daværende tidspunkt butikker, der i høj grad havde deres omsætning fra dagsturisterne.

Antallet af hoteller i midtbyområdet har også sit udspring fra de mange norske og svenske turister, der tidligere, i langt højere grad, besøgte byen. Set i forhold til hotelkapaciteten, har Frederiksborg i dag flere hotellsenge end fx Aalborg.

I dag er der sket en forskydning fra ferieturisme til erhvervs-turisme, båret af særligt de maritime virksomheder på havnen. Undtagelsen er Scandic The Reef, hvor især svenske turister benytter sig af muligheden for en miniferie i et eksklusivt badeland.

Med opførelsen af Arena Nord og Det Musiske Hus blev der iværksat en strategisk satsning for at tiltrække konferencer, events og sportsbegivenheder til byen. Det betyder, at der lejlighedsvis er høj belægning på hotellerne med følgende afsmitning på livet i midtbyen.

I sommerperioden fungerer midtbyen stadig som udflugtsmål for mange turister fra sommerhusområder og campingpladser fra hele Nordjylland, der på grævejrsdage tager på shoppingtur i Frederiksborg.

Svenske og norske turister kommer også fortsat via færgerne, om end i mindre omfang end tidligere. Danskere og tyskere besøger også byen på korttidsferier på grund af det alsidige udbud af hoteller i forskellige prisklasser.



Frederiksborg Kunstmuseum
- facadeudsmykning

ANBEFALINGER FOR KULTUR OG BYLIV

Understøtte eksisterende offentlige kulturinstitutioner i bymidten.

Skabe mere liv i bymidten ved at understøtte hoteller og turisme.

Samle publikumsorienterede erhverv i midtbyen.

Udvikle nye byrum, der skaber og samler liv.

MOBILITET

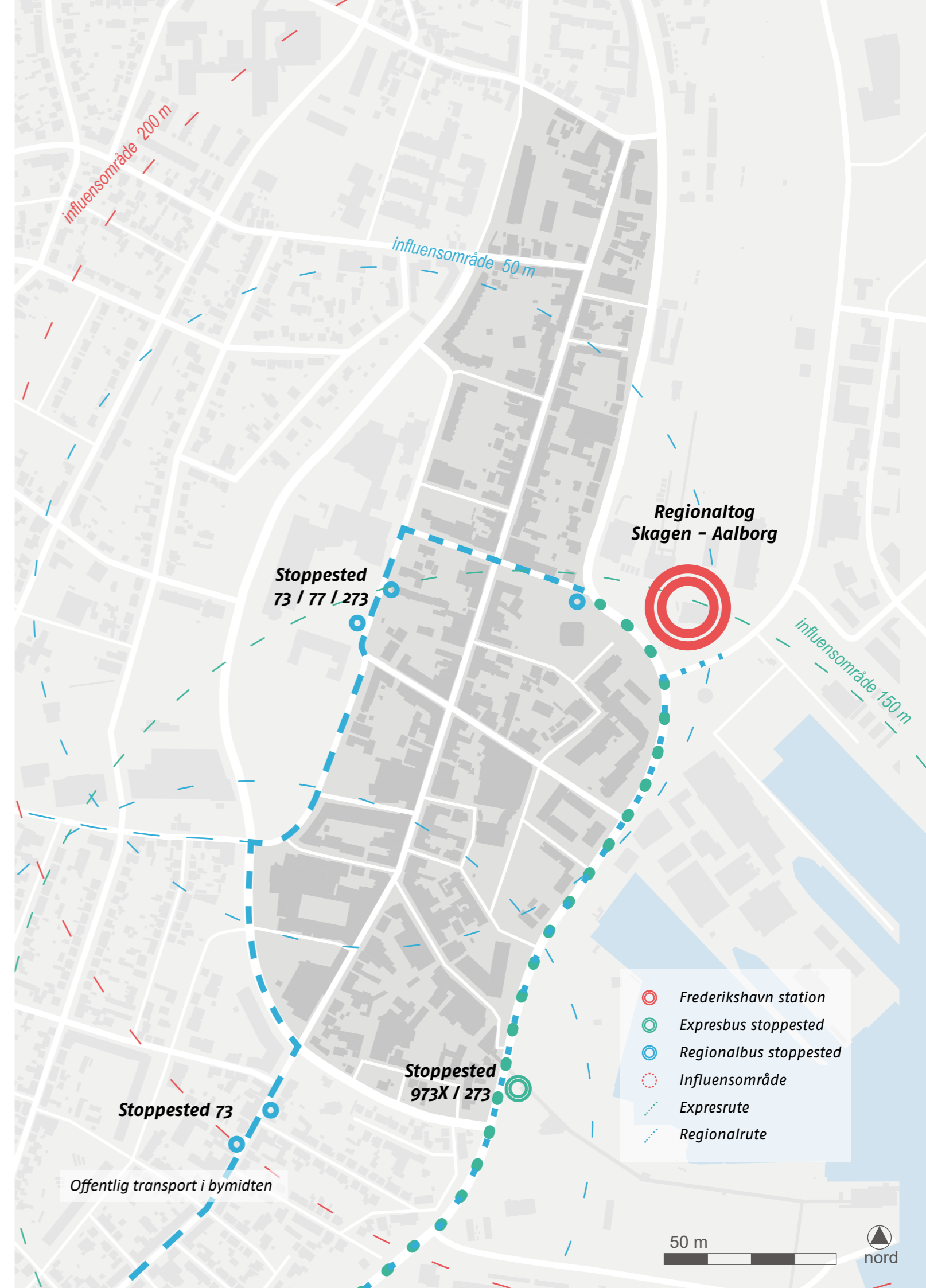
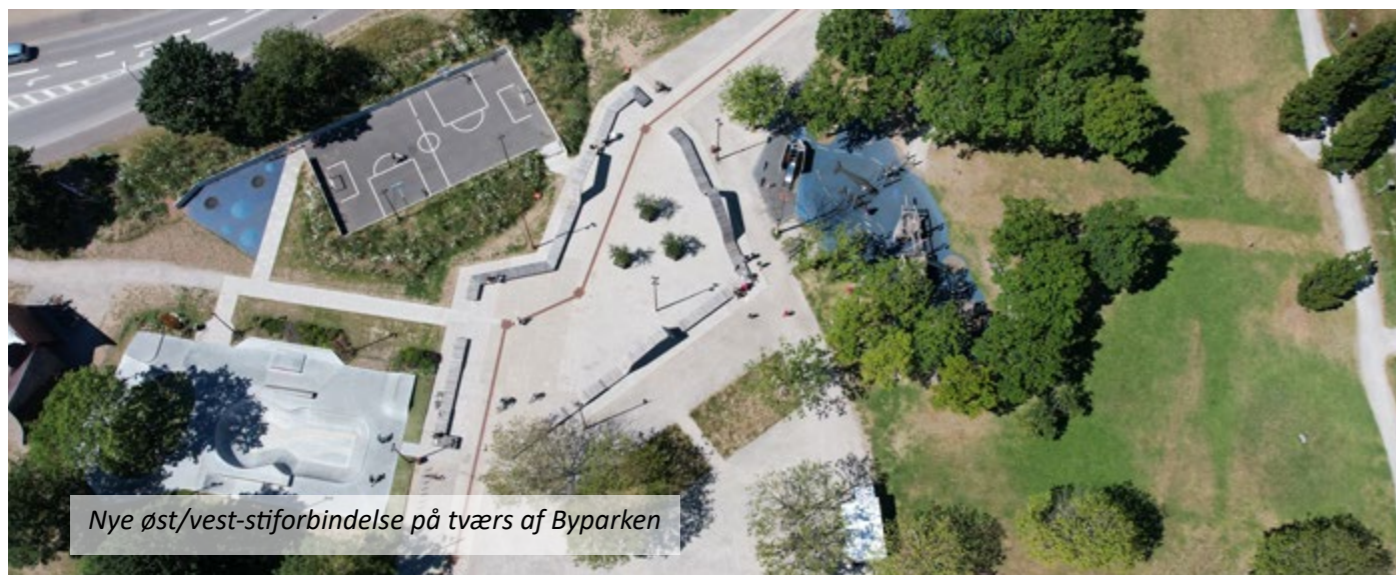
En koordineret by- og trafikplanlægning er forudsætning for en velfungerende bymidte, hvor mennesker og varer kan komme rundt. Mobilitet sammenbinder hverdagslivets aktiviteter, og skaber tilgængelighed for hverdagens funktioner. Valg og sammensætning af forskellige mobilitetsformer afhænger i høj grad af livsstadie og varierer fra person til person.

I byudvikling er det vigtigt at skabe rammerne for det smarte og bæredygtige valg. Derfor skal fokus på tilgængelighed øges i byen med tanke på, hvordan infrastruktur kan tilpasses forskellige livsfasers og behov.

Der kan eksempelvis være stor forskel på behovet hos børnefamilier, unge eller ældre, og derfor er det nødvendigt at tilpasse transportinfrastrukturen for at indfri de forskellige behov.

KOLLEKTIV TRAFIK

Banegården og busterminalens centrale placering forbinder midtbyen med resten af kommunen. Ud fra et byudviklingsperspektiv udgør placeringen alene en central drivkraft for udvikling af bymidten, og skaber grobund for koncentrationen af diverse udviklingsprojekter. Trafikale knudepunkter giver mulighed for bymæssig fortætning med fokus på bykvalitet og handel gennem let adgang til de omkringliggende boligområder og virksomheder.



OFFENTLIG TILGÆNGELIG PARKERING

Gode parkeringsmuligheder i bymidten er væsentlig for både gæster og beboere, og for handels- og kulturlivet. De kunder, der vælger bilen, skal henvises til en overskuelig parkeringsmulighed. Samtidig lægger terrænparkering beslag på et stort areal i midtbyen, som kunne anvendes til andre formål.

Den seneste parkeringsanalyse for Frederikshavn blev lavet i 2015, og viste, at der var omkring 1632 parkeringspladser fordelt på 29 offentligt tilgængelige parkeringsanlæg i og omkring Frederikshavn bymidte. Dengang blev konklusionen, at der efter datidens standarder var tilstrækkelig parkering.

Siden er der sket en udvikling, hvor flere parkeringspladser drives med tidsbegrænsning i samarbejde med ejendomssejere og private parkeringsselskaber. Samtidig er to parkeringsanlæg blevet til decideret betalingsparkering (Hotel Jutlandia og p-arealet på Ø-pladsen på havnen). Parkering er på den måde blevet et økonomisk aktiv på linje med øvrig virksomhed, der drives fra de enkelte ejendomme.

Selvom parkeringsanalysen konkluderede, at der dengang var tilstrækkeligt med parkeringspladser i midtbyen, kan borgere og besøgende stadig opleve, at der mangler parkeringspladser.

Det kan skyldes, at de ledige pladser er svære at finde eller, at den oplevede kapacitet er for lille, fordi foretrukne p-pladser er taget. Samlet betyder det, at de oplevede gener ved

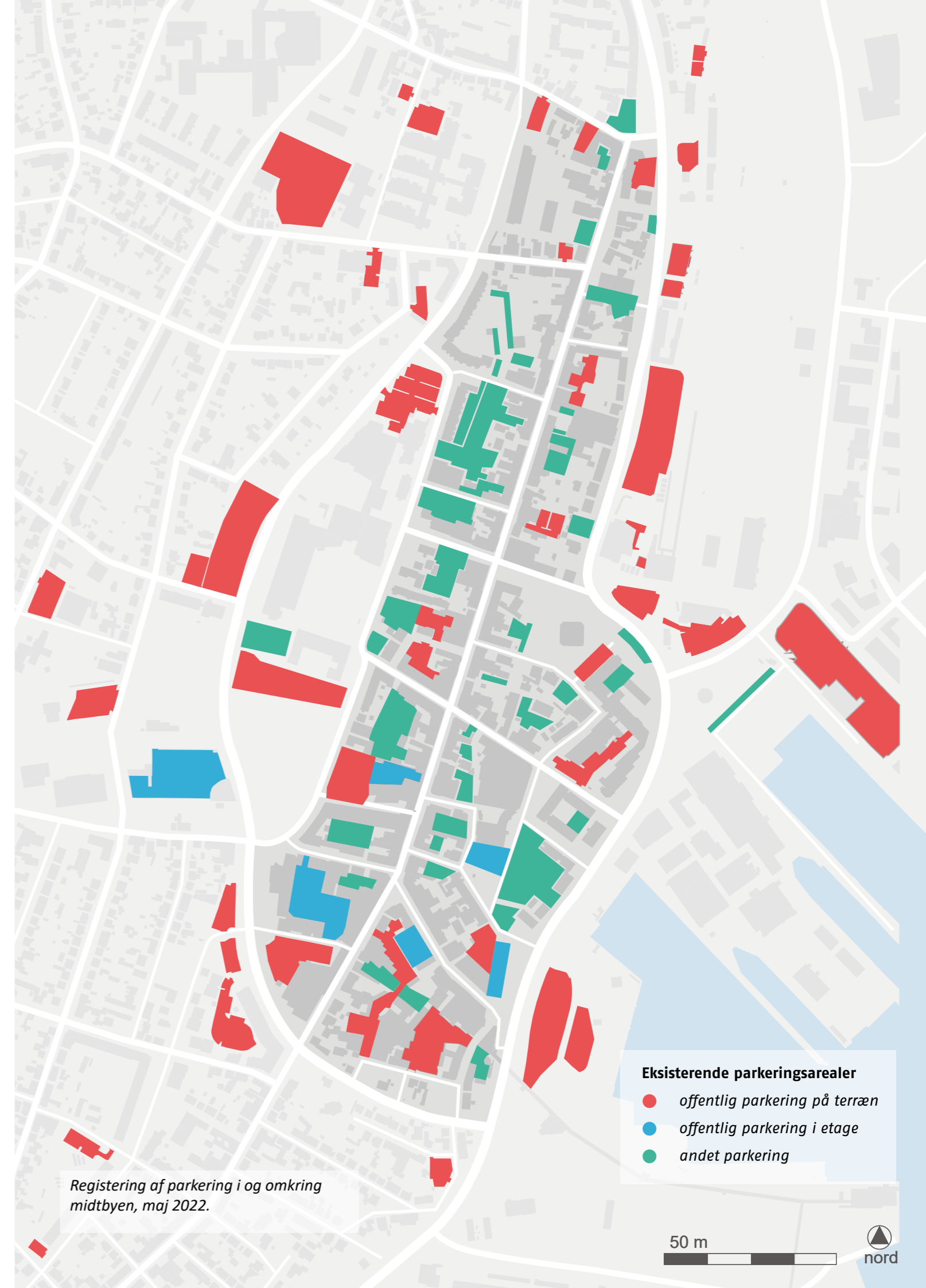
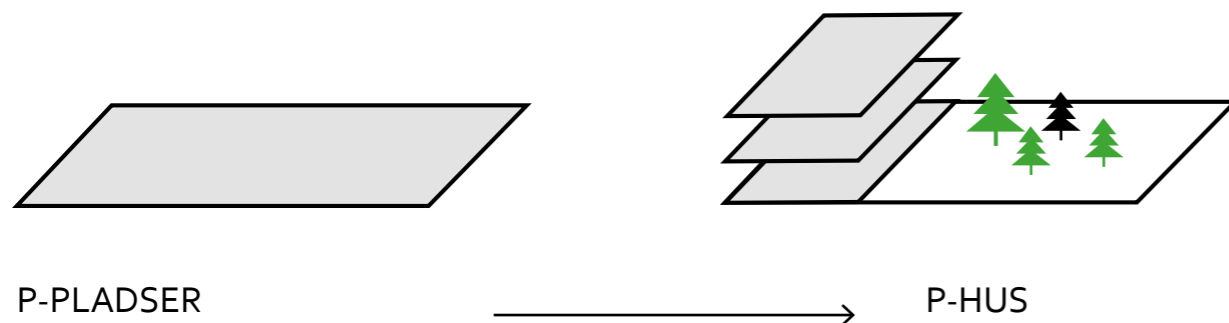
parkering er med til at øge den parkeringssøgende trafik i midtbyen.

Når der udarbejdes ny parkeringsstrategi, bør man udpege egnede placeringer for centraliserede p-anlæg. Et p-henvisningssystem kan også effektivt lede til centrale parkeringsanlæg. På den måde udnyttes eksisterende og kommende anlæg effektivt, så kunderne let kan finde en p-plads i bymidten.

Udbygningen med parkeringshuse og skal ses som del af en samlet parkeringsstrategi. Der skal suppleres med et parkeringssøgesystem, som viser den parkeringssøgende, hvor der er plads, og tilgængeligheden til bymidtens randzone bliver bedre.

Samtidig skal parkeringshuse/-kældre være med til at mindske antallet af biler på nogle centrale strækninger i bymidten. På sigt er det også målet at frigøre pladser, der i dag anvendes til parkering.

Det kunne være parkeringspladsen bag ved Maskinhallen eller ved Valutaslangen. Herfra er der maksimum 200 meter til Fisketorvet.

**Eksisterende parkeringsarealer**

- offentlig parkering på terræn
- offentlig parkering i etage
- andet parkering

Registrering af parkering i og omkring midtbyen, maj 2022.

50 m



nord

TYDELIG ANKOMST TIL MIDTBYEN FRA E45

I dag er der ikke en tydelig ankomst til Frederikshavn bymidte fra hverken nord eller syd. Kirkepladsen fungerer i en vis grad, men kapaciteten til at afvikle trafik og etablere parkeringsanlæg til midtbyen er her begrænset.

E45/Havnepladsen er i dag en effektiv infrastruktur for trafikken sydfra, især den gennemgående trafik, og til færgerne og havnen. I forhold til midtbyudviklingen bør det i højere grad indtænkes, hvordan trafikken fra E45 bedre og mere tydeligt giver adgang til midtbyen.

STYRKET GANG- OG CYKEL PÅ TVÆRS

For at øge cykel- og gangtrafik i, omkring og til midtbyen skal kunder og brugere nudges til at vælge cykel frem for bil gennem strategisk planlægning. Der skal skabes mere plads til lette trafikanter og de skal synliggøres. Cykelstier og gangforbindelser kan være med til at ændre transportvaner. Cykelparkering og mulighed for ophold ved centrale punkter skal forbedres.

ANBEFALINGER FOR MOBILITET

Skabe en tydelig ankomst til bymidten fra E45.

Minimere parkeringsøgende trafik i midtbyen.

Forenkle parkeringsforhold i midtbyen.

Nytænkning af parkeringsanlæg, der tilgodeser bynatur og rekreative arealer i midtbyen.



Parkeringsareal i Læsøgade kvarteret



Indkørsel til bymidten ad Rådhus Allé

BOSÆTNING

Den strategiske midtbyplan lægger op til at øge antallet af boliger i bymidten. Mange nye boliger betyder mere liv og flere kunder til gavn for bymidtens handelsliv.

Der har været en negativ befolkningstilvækst i Frederikshavn kommune i de seneste år. Det til trods for, at byen er vokset arealmæssigt. Tendensen har i flere år været præget af udbygning af parcelhusområder og almene boliger placeret i udkanten af Frederikshavn. De manglende investeringer i bymidten og dens boligmasse har resulteret i en række uattraktive og nedslidte ejendomme og boliger i bymidten.

MIDTBYEN FORTÆTTES OG OMDANNES

Midtbyplanen lægger derfor op til, at eksisterende byggeri kan erstattes eller suppleres af nyt og højere byggeri, under hensyntagen til bevaringsværdige bygninger.

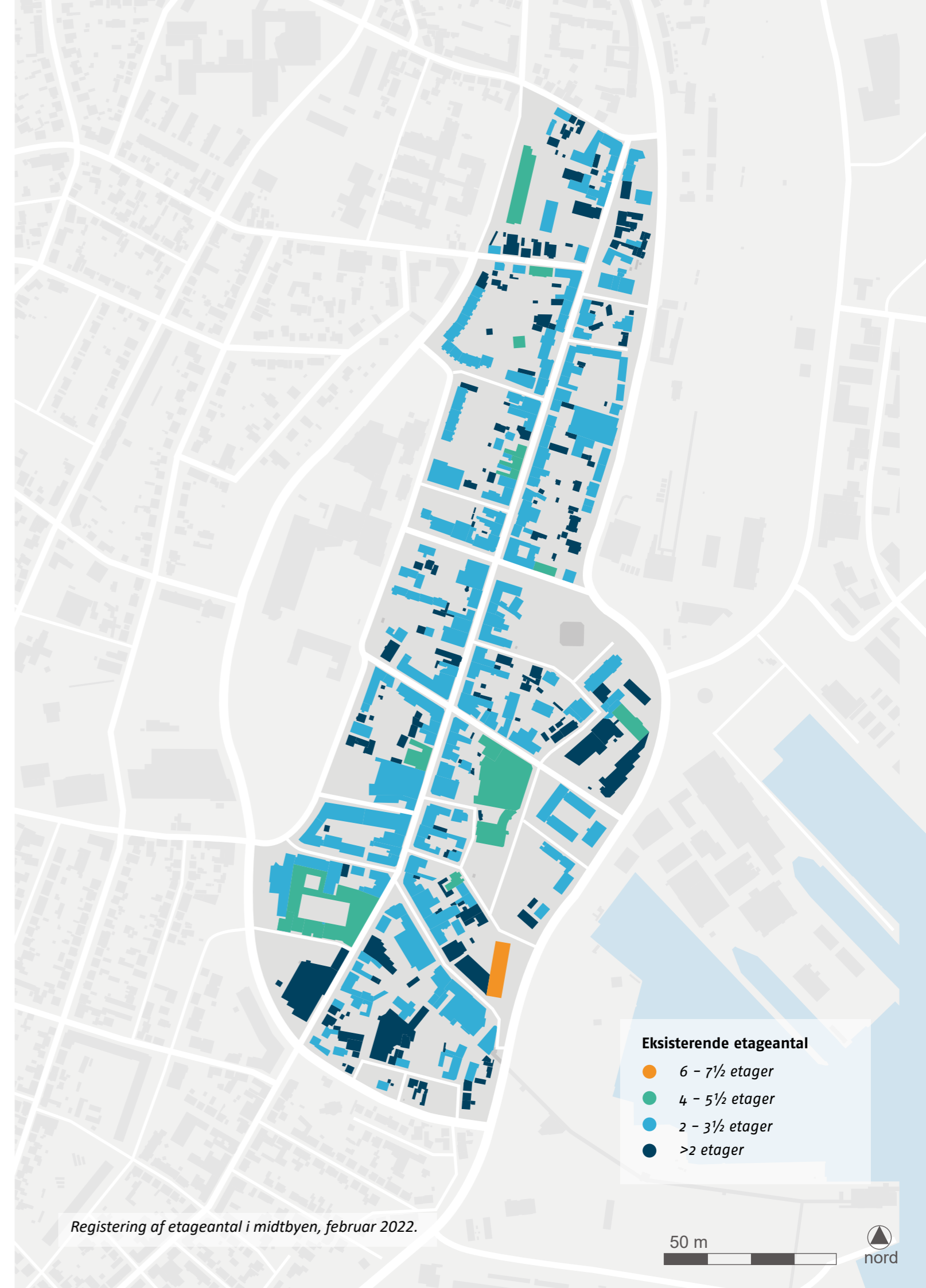
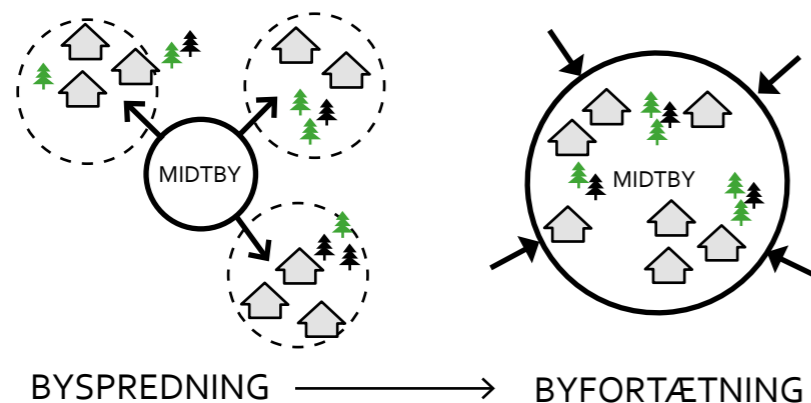
Højde og tæthed kan anvendes som værktøj til at give bygninger og midtbyen identitet, og samtidig skabe nye, spændende og attraktive byrum.

Over tid kan bymidten udvikle sig til nye områder med

egentlige bykvarterer med egen identitet, tæthed og højde, der matcher en by med mere end 22.000 indbyggere. Det nye byggeri på Værkergrunden er et godt eksempel på, hvordan ny planlægning giver mulighed for at ændre en tidligere forsyningsgrund til nye boliger og en moderne biograf.

Indbyggere i Bymidten Februar 2023

Gågadekvarteret:	
Areal	158.000 m ²
indbyggere	401 personer
Danmarksgade nord:	
Areal	106.000 m ²
indbyggere	598 personer
Læsøgadekvarteret:	
Areal	36.000 m ²
indbyggere	53 personer
<i>I alt</i>	
	142.000 m ²
	1045 personer



Registrering af etageantal i midtbyen, februar 2022.

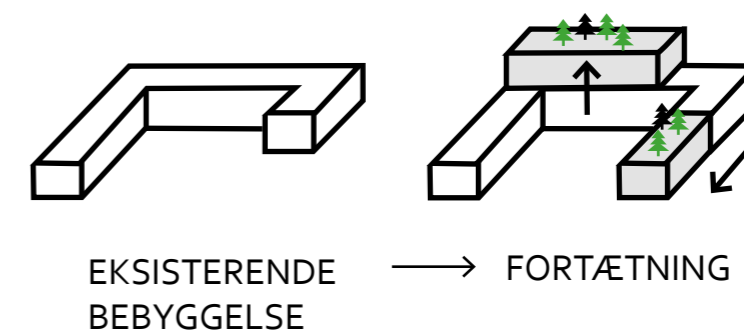
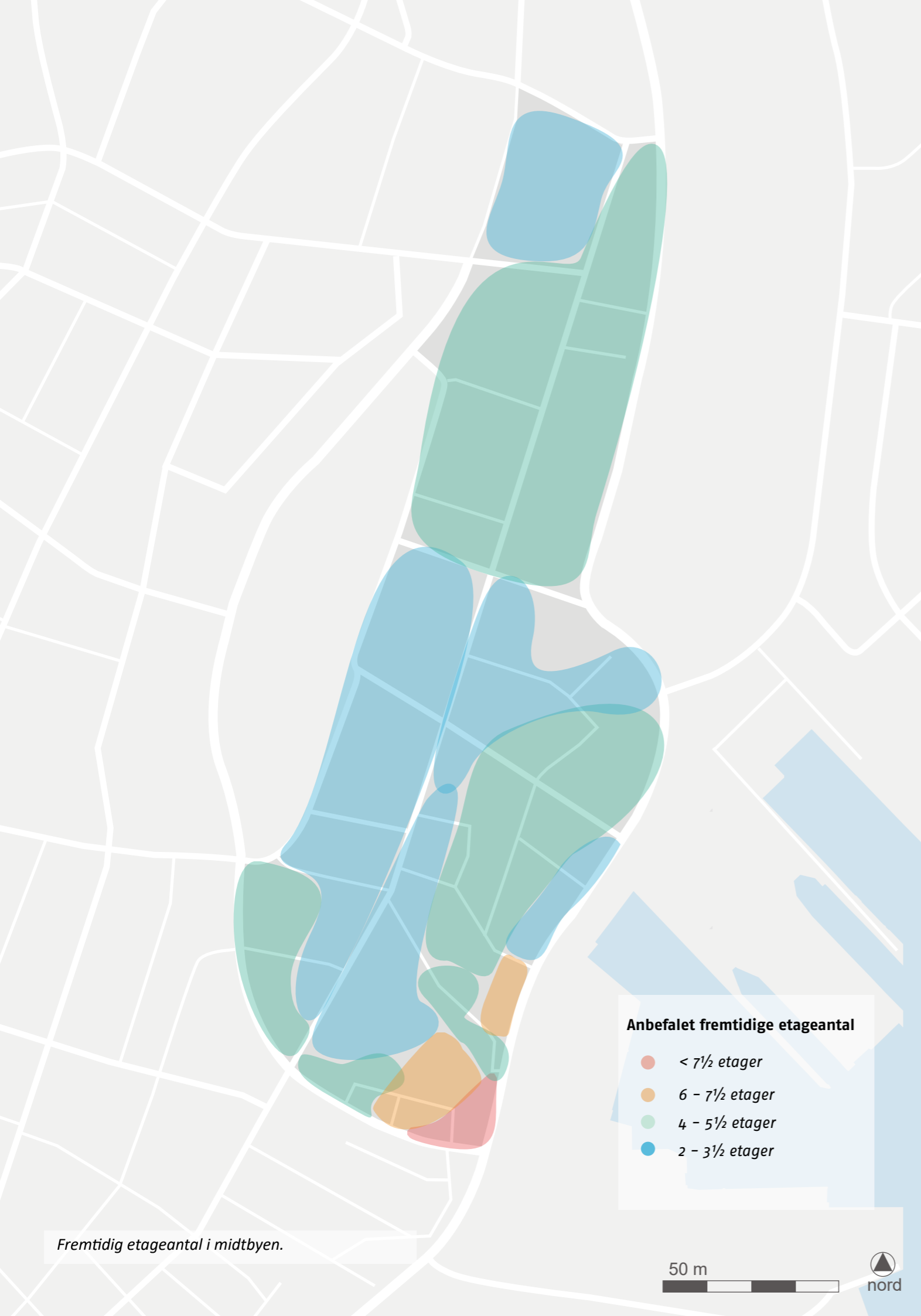
Eksisterende etageantal

- 6 - 7½ etager
- 4 - 5½ etager
- 2 - 3½ etager
- >2 etager

50 m



nord



BOLIGER FOR UNGE OG ÆLDRE

De enkelte områder i midtbyen skal, med deres forskellige kvaliteter og funktioner, supplere hinanden, så områdernes forskellighed gør det spændende at færdes i byen. Det er samtidig vigtigt, at områder ikke udvikles ens, så de appellerer til forskellige målgrupper.

Der bør derfor planlægges for at skabe byvækst og boligudvikling med forskellige kvaliteter ift. befolkningsgrupper, boligtyper, prisklasser og ejerforhold for de enkelte områder.

ALMENE BOLIGER

Frederikshavn har et stort udbud af almene boliger, og dermed boliger i forskellige prisklasser. Der skal fortsat være fokus på at tilbyde boliger i forskellige prisklasser, størrelser og beliggenhed for at balancere udbuddet af ejer- og lejeboliger, herunder også almene boliger.

Udviklingsstrategien skal gøre det attraktivt at bosætte sig i midtbyen. Blandt andet med fokus på omdannelse, kvalitet og fortætning til eksempelvis den stigende gruppe af personer, der bor alene. Til den voksende gruppe af ældre i kommunen, forventes der fremover øget efterspørgsel på både seniorboliger og seniorbofællesskaber.

Med boligselskabernes løbende investeringer har de gode muligheder for at medvirke til, at bymidten fortættes med nye kvalitetsboliger.

OMDANNELSE AF EJENDOMME

Da det er vanskeligt for bygningsejere at udleje ejendomme i midtbyen til deres oprindelige formål, mangler flere incitament til at investere i bygningerne. Det medfører, at facader fremstår trætte og i nogle tilfælde helt nedslidte.

I Danmarksgade Nord er der eksempler på, at udlejnings-ejendomme, der er udlagt til detailhandel, har stået uudnyttet hen i mere end 10 år.

Det anbefales derfor, at der skal gives mulighed for ændring i den eksisterende anvendelsesbestemmelse og bebyggelsesprocent i bestemte områder, så nye investeringer i bygningsmassen kan skabe grobund for nye rum, boliger og liberalt erhverv.

ANBEFALINGER FOR BOSÆTNING

Skabe en mere fortættet og levende bymidte med flere beboere.

Skabe en mere varieret sammensætning af boliger på tværs af generationer.

Skabe investeringsincitament i eksisterende boligejendomme ved at give nye og mere fleksible muligheder.

Give mulighed for nybyggeri, der skaber fornyet bosætningsattraktionsværdi i midtbyen.

Omdannelse af tidligere liberal erhverv (tandlæger, advokater mv.) på 1. sal til boligformål.

Omdannelse af tidligere detailhandel i stueetage til liberale erhverv eller boliger.

BÆREDYGTIGHED

Byerne spiller en nøglerolle i tidens omstilling til et mere bæredygtigt samfund. To ud af tre indbyggere i Frederikshavn kommune bor i en af de tre hovedbyer, og det antal ser ud til at vokse fremover. Nye krav til klima og bæredygtighed kræver både nytænkning i de metoder, teknologier og ressourcer, der anvendes i byudvikling, og også i måden vi lever på i vores by og boliger.

Økonomi er også bæredygtighed, og netop økonomisk bæredygtighed er det politiske grundlag for at udvikle midtbyen. Både af hensyn til de handelsdrivende, for at tiltrække nye borgere og virksomheder til området og også for at sikre ejendoms ejerens investeringsikkerhed, så det kan betale sig at renovere og bygge nyt.

Midtbyplanen skal derfor sikre bæredygtighed ved, at der kan investeres i boliger, så de matcher fremtidens befolkningsudvikling og boligbehov.

Kommunen kan i højere grad sætte retning for, hvor der skal udvikles boligområder og hvor tæt, vi skal bo. Samtidig skal der sikres høj bykvalitet med mangfoldige, grønne og inkluderende områder, hvor beboerne oplever trygge hverdagsrammer og føler sig kulturelt tilknyttet.

DEN TÆTTE BY

Fortætning af bymidten er med til at skabe en mere bæredygtig by i takt med at flere byfunktioner sammenkobles. Byens tæthed fremmer også den miljømæssige og sociale bæredygtighed. Tætte bystrukturer skaber mindre afstande og understøtter på den måde gang- og cykeltrafik, og er basis for effektive, kollektive transportsystemer frem for at tage bilen.

Tæthed fremmer også kollektive, ressourcebesparende løsninger på andre områder, såsom snerydning, varmeforsy-

ning, affaldshåndtering og genbrug. Tæthed har effekter på sundhed og tryghed. Eksempelvis reduceres omkostninger til hjemmehjælp, når beboere bor tættere, og hvis naboen er lige om hjørnet, kan man måske få hjælp til indkøb eller aftensmad.

Ligeledes kan nærhed til offentlig transport reducere ressource- og energiforbruget, når bolig, arbejdspladser og indkøbsmuligheder m.v. planlægges smart, så bus, tog og cykel foretrækkes. Her spiller kommune- og lokalplanerne en vigtig rolle, da de udstikker overordnede mål og retningslinjer for, hvordan Frederikshavn skal udvikle sig.



Den tætte by - boliger i bymidten

KLIMATILPASNING

Frederikshavn by forventes at blive udfordret af større regnmængder i fremtiden, og med separatkloakeringen i gågaden er der taget væsentlige skridt for at kunne håndtere udfordringen.

På grund af høj grundvandsstand er der dog stadig områder af midtbyen, hvor der kan opstå udfordringer ved ekstremregn, som kræver særlig opmærksomhed.

I lokalplanlægningen skal der derfor tages stilling til klimatilpasning og håndtering af regnvand med eksempelvis etablering af grønne tage, regnbede og udpegning af arealer til håndtering af regnvand.

I forbindelse med nybyg og renovering er det samtidig nødvendigt at fremtidssikre området ved eksempelvis at fastsætte sokkelhøjder, terrænregulere og, i nogle tilfælde, ved ikke at bebygge eller befæste bestemte områder.

BYNATUR

Bynatur er vigtig for oplevelsen af en bæredygtig midtby. Adgangen til grønne områder skaber ophold, leg og afslapning, og giver samtidig plads til fugle- og dyreliv – og til tider også regnvand.

Dagsordenen om biodiversitet bevæger sig også ind i byen, ikke nødvendigvis for at redde verden, men for i højere grad at skabe bevidsthed om det nødvendige ved at passe på naturen.

Værdien af bynatur er vigtig på flere parametre, og i samarbejde med de enkelte ejendomsjere bør de nødvendige rammer skabes for, at bynaturen kan udfolde sig endnu mere. I en ny planlægning er det derfor vigtigt at indtænke bynatur og biodiversitet. Dels for at passe på det, der er, og dels for at skabe grobund for endnu mere. Det kan betyde, at der i arbejdet med at fortætte midtbyen, bliver mindre friareal på den enkelte matrikel, og derfor er det afgørende, at byen i stedet rummer åndehuller og natur i kvarteret.

BYPARKER

Omkring bymidten findes tre større byparker: Rådhusparken, Kennedyparken og Plantagen.

Tilsammen udgør de vigtige, rekreative områder. Historisk set er Plantagen udlagt som en egentlig fælledpark, som en byplanmæssig udvikling, der skulle sikre lys, luft og rekreation for familierne i omkringliggende lejligheder. I dag betyder den tætte by igen, at sådanne byparker får værdi som rekreative samlingssteder og for mulighederne i midtbyudviklingen.



Rådhusparken - byens grønne åndehul

ANBEFALINGER FOR BÆREDYGTIGHED

Skabe en bæredygtig byudvikling gennem:

Økonomisk bæredygtighed

skabe investeringsmulighed- og lyst blandt eksisterende grundejere og potentielle investorer via planlægning.

sikre handelslivet med koncentrerede handeleggader.

Social bæredygtighed

sikre gode, sunde og tilgængelige boliger, i forskellige prisklasser

sikre fremkommelighed via sammenhængende kollektiv trafik

dække behovet for tilgængelige velfærdsydelser i form af læger, tandlæger mv.

Miljømæssig bæredygtighed

fortætte bymidten med boliger og skabe mere værdi pr. m²

begrønne bymidten og byens tage og at skabe plads til større regnmængder og mere bynatur

ANBEFALINGER

Den videre proces for udviklingen af midtbyen indeholder både generelle anbefalinger, der går på tværs af bymidten og særlige anbefalinger, der i højere grad tager bestik af de enkelte områders nuværende situation og deres fremtidige potentialer som selvstændige bykvarterer.

ANBEFALINGER FOR BYMIDTEN

ANBEFALINGER

I den efterfølgende planlægning, herunder kommune- og lokalplanproces, er anbefalingen at der i det videre forløb skal være særlig fokus på følgende forhold:

- At projektområdets 18 kommuneplanrammer tilpasses og reduceres til 4 rammer.
- At der udvikles 3 unikke bykvarterer, med hver deres identitet og funktioner.
- At det generelt gives mulighed for en højere bebyggelsesprocent, samt højde etageantal og større bygningshøjde for at understøtte fortætning.
- At krav til friareal ved bolig og erhverv reduceres og ensartes med udgangspunkt i nærheden til de tre byparker nærhed til bymidten.

HANDELSLIV

- At der i hele projektområdet åbnes op for publikumsorienteret serviceerhverv i stueetagen.
- At der i dele af projektområdet gives mulighed for flere anvendelsesmuligheder, eksempelvis publikumsorienteret serviceerhverv.

KULTUR OG BYLIV

- Der skal sikres gode forbindelser fra det centrale hovedstrøg til Rådhusbyparken.
- At eksisterende kulturinstitutioner fastholdes og styrkes.

MOBILITET

- At parkering centraliseres på strategiske steder, der skaber overblik og let adgang til midtbyen.
- At der sikres gode forbindelser for de bløde trafikanter, og i sammenhæng med det øvrige gang- og cykelsystemer.
- At undersøge om Danmarksgade Nord kan transformeres fra gågade til sivegade.

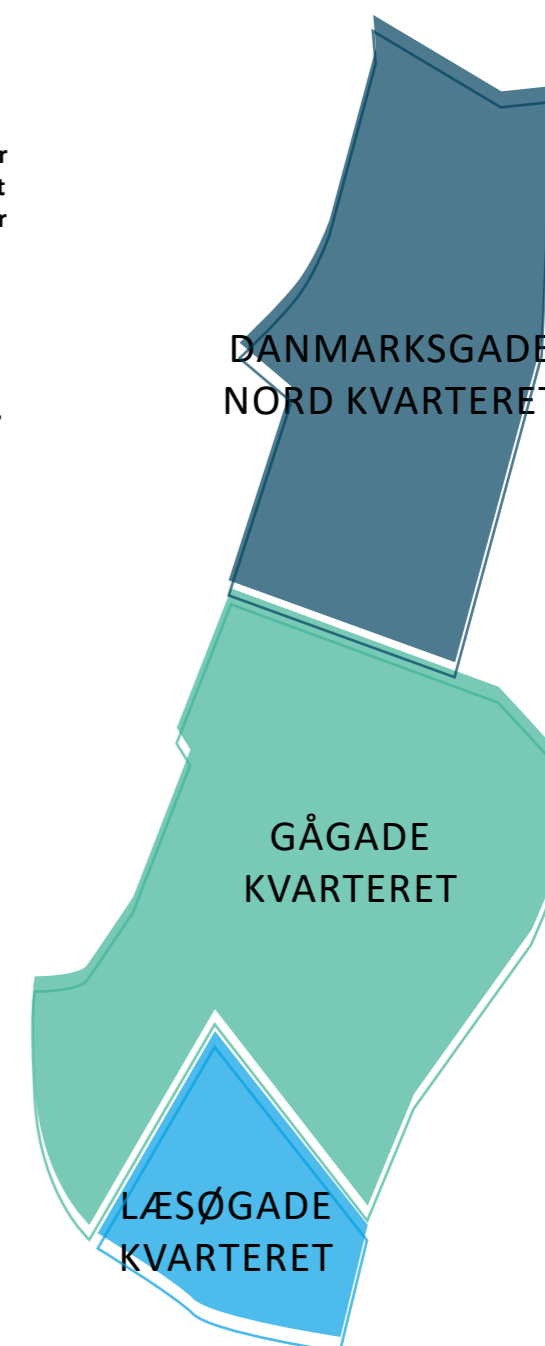
BOSÆTNING

- At der i hele projektområdet kan gives tilladelse til omdannelse af eksisterende byggeri til boligformål fra 1. sal og opefter.
- At der i dele af projektområdet kan ske omdannelse af eksisterende erhvervsejendomme til boligformål i alle etager.
- At der i delområder gives mulighed for en højere bebyggelsesprocent, for at understøtte fortætning af midtbyen - fx udnyttelse af baggårde.
- At Læsøgadekvarteret planlægges som et nyt blandet bolig og erhvervsområde.

ANBEFALINGER FOR DE TRE BYKVARTERER

Udviklingsplanen skal skabe grundlag for forskellige tiltag, der hver især kan understøtte og forandre bymidten over tid. Den skal ikke forstås som en færdig plan for bymidstens udvikling, men nærmere som en del af en dynamisk planlægning, der kan ændre sig og tilpasses over tid. Derfor bliver indsatsen i Frederikshavn strategisk, på den måde, at der tages fat dér, hvor der er mest på spil eller dér, hvor der er størst potentiale.

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



LÆSØGADEKVARTERET

KVARTERET I DAG

Området omfatter et areal på 36.000 m² og støder op til Havnegade og en del af Søndergade (Søndergade, nord for Rådhus Alle). Både i Havnegade og inde i selve området findes, ud over en del butikker flere restauranter, hoteller og barer.

Området har tidligere rummet flere dagligvarebutikker og butikker som primært servicerede svenske og norske kunder der kom til Danmark for at handle toldfrit.

Da reglen om toldfri handel ophørte mistede butikkerne i hele Frederikshavn bymidte en stor del af deres omsætning.

Læsøgadekvarteret blev særligt hårdt ramt, da det rummede flere af de store supermarkeder som bl.a. Damsgaard Super, Spar, Brugsen og Føtex.

Det har bevirket, at området i dag stadig fremstår slidt og forladt med mange tomme ejendomme. I løbet af de sidste 10 år er der ligeledes nedrevet ejendomme, der har efterladt store åbne arealer.

Netop de mange tomme lokaler og ubebyggede arealer, samt den centrale beliggenhed gør, at området rummer en særlig mulighed for at kunne udvikles til nye formål, der kan bidrage til at skabe en attraktiv bymidte med både bosætning, hotel og erhverv.

NY TYDELIG INDGANG TIL BYMIDTEN

Indkørslen til midtbyen fra europavejen går i dag via Rådhus Alle. Denne adgang kan blive den primære ankomst til byen.

Set fra Europavejen er Læsøgadekvarteret det første man møder på vej ind i byen ved indkørsel fra Rådhus Allé.

Kvarteret rummer allerede i dag store områder med parkering. Der er dog ikke noget der indikerer, at man med fordel vil kunne parkere her for at gøre brug af byens funktioner og handelsliv. Hvilket opleves ved, at især områdets store parkeringsareal mod øst, ofte ikke benyttes.

Med en omdannelse af området og dannelsen af et nyt bykvarter og en ny havnefrontsbebyggelse ud mod Europavejen/Havnepladsen, vil der kunne skabes tydelig identitet gennem byggeri og funktioner der i fremtiden vil gøre Læsøgadekvarteret til det oplagte sted at ankomme til bymidten for borgere og turister.

ANKOMSTEN

Allerede ude ved Europavej skal det være nemt at overskue parkeringssituationen i midtbyen og vælge den rigtige vej frem til en ledig plads, så tæt på målet som muligt. Det er en grundlæggende forudsætning, for maksimal udnyttelse af arealet, at parkering i området gentænkes.

Flere boliger, vil i sig selv øge behov for parkering og samtidig skal området i fremtiden kunne rumme handlende og turister.

En mulighed der bør undersøges, er etablering et parkeringshus ud mod Europavej. P-huset vil kunne frigøre plads og hvis det sammenbygges med Valutaslagen vil det kunne fungere som samlet ankomst- og parkeringsmulighed for én-dagsturister.

Et parkeringshus i flere plan i forbindelse med en havnefrontsbebyggelse kan bearbejdes som et arkitektonisk element, der gennem materialer, belysning mv. kan medvirke til at give området en særlig karakter.



Indkørsel til Læsøgadekvarteret fra Rådhus Allé

VÆKSTMOTOR FOR HELE BY-MIDTEN

Nye, moderne og spændende boliger i etageejendomme i Læsøgadekvarteret, vil, i sig selv, bidrage som ramme om et nyt, selvstændigt bykvarter. Samtidig bidrager flere boliger til flere beboere, der skaber liv i midtbyen, flere kunder til butikkerne og grundlag for nye og digitale parkeringsløsninger, der minsker parkeringssøgende trafik.

For at opnå en bedre forbindelse til gågaderne i Søndergade og Havnegade, foreslås det at fastholde og udvikle eksisterende passager, bl.a. ved at udvide brostenstorvet bag den gamle Føtex-bygning. Det vil både fungere som et nyt, attraktivt byrum for det nye kvarters torv, og samtidig være et markant bindeled til gågadekvarteret.

BYBOLIGER

Frederikshavns størrelse gør, at byen har en lang række tilbud og faciliteter, som efterspørges - uddannelse, jobmuligheder, byliv, kultur og nærhed til service. Det er dog kendetegnende for byen, at der er relativt få nye boliger i bymidten.

Byboliger i Læsøgadekvarteret vil være attraktive for alle aldersgrupper, der gerne vil bo centralt og gøre brug af byens muligheder.

Boliger til en varieret befolkningsgruppe i og omkring Læsøgade bidrager samtidig til mere variation i bylivet. Mennesker skaber byliv - de unge bruger byen på nye måder, de ældre er i dag meget aktive brugere af kultur- og fritidstilbud, og børnefamilierne skaber liv på pladser og i grønne områder. Fokus er at få etableret flere boliger centralt i byen - til mennesker, der er forskellige steder i livet og har forskellige behov og ønsker i forhold til at leve i byen.

For at skabe den nødvendige plads til nye boligbebyggelser i bymidten vil det langt hen ad vejen være nødvendigt med omdannelse og fornyelse af den eksisterende bebyggelse. Her rummer Læsøgadekvarteret en særlig mulighed.

KOBLING TIL HAVNEN

Frederikshavn havn er med den seneste udvidelse i fortsat vækst. Fra 2027 er det forventningen, at Stenaline indsætter to nye færger med større kapacitet til at fragte gods via trailers. Det betyder, at havnen fortsat skal optimere sine landarealer til at kunne håndtere ventende trailers til og fra færgerne. Arealet ved Paradiskajen, hvor der i dag er betalingsparkering for almindelige biler, indgår i disse overvejelser.

Det bliver også overvejet, at Læsøfærgen fremover får samme indgang og opmarchområde som biler som Stenaline og DFDS. Disse fremtidsplaner betyder alt i alt, at Valutaslan-

gen fortsat bliver den primære ankomst og adgangsvej fra midtbyen og ud til trafikhavnen. Særligt i forhold til fremtidige parkeringsforhold på havnen kan samtænkes i forhold til udviklingen af ankomsten til midtbyen via Europavejen og Læsøgadekvarteret.

Havnearealerne er ikke som udgangspunkt en del af bymidten, men de to områder hænger unægtelig sammen i oplevelsen af Frederikshavn by. Hvert år rejser tusindvis via Frederikshavn til Sverige og Norge eller omvendt. En del af dem har længere eller kortere ophold i byen.

I dag er området omkring Læsøgade og Skandiatorv præget af tomme og slidte bygninger der gør, at området ikke er det imødekommende ankomstråde som turisterne eller frederikshavnerne fortjener. Udviklingen af Læsøgadekvarteret vil forventeligt have en positiv effekt på gademiljøet i Havnegade og dermed forstærke ankomstrådet for færgeturister ved Skandiatorvet og Havnegade.

HÆRVEJEN STARTER I LÆSØGADE

I forbindelse med udvikling af projektet "Destination Hærvejen" pågår der et arbejde med at etablere tydelige start/slutsteder for Hærvejen.

Det gælder for Padborg, Hirtshals og Frederikshavn. Frederikshavn er Skandiatorv ved Valutaslangen i dag udpeget som et muligt start/slutsted for Hærvejen. Nordeafonden er involveret i Hærvejsprojektet og det er muligt at søge 50% medfinansiering til et projekt, der samtænker det eksisterende byrum med en egentlig markering af startstedet for Hærvejen.

Hærvejen kort fortalt

Hærvejen løber gennem 15 kommuner (Hjørring, Frederikshavn, Brønderslev, Jammerbugt, Aalborg, Vesthimmerland, Rebild, Mariagerfjord, Viborg, Silkeborg, IkastBrande, Vejle, Vejen, Haderslev, Aabenraa). • Hærvejen har mere end 500 km vandrute, som går fra grænsen via Viborg og til hhv. Hirtshals og Frederikshavn, og 450 km cykelrute fra Frederikshavn til grænsen. • Hærvejens nuværende ruteforløb blev fastlagt for cykelruten i 1989 og for vandruten i 1992. De nordlige strækninger fra Viborg og til Hirtshals og Frederikshavn blev fastlagt i 2014.

Baggrådmiljø i Læsøgade kvarteret



BYGNINGSHØJDER

Frederikshavn bymidte er kendetegnet ved en relativt beskedne bygningshøjde. Hovedparten af den gamle bykerne er i to-tre etager, og bortset fra kirken og Hotel Jutlandia er der ikke noget, der kommer over 5 etager.

En stor del af det centrale Frederikshavn er beliggende på et fladt område langs kysten og det, sammen med den manglende variation i bygningsstrukturen, medvirker til, at byen kommer i ubalance med skalaen på havnen.

Fremtidens Læsøgadekvarter bør derfor ikke bare være den tætte by, men også bidrage til, at der kan implementeres en eller to markante bygninger i op til 8 etager med tydelig profil og signalværdi for området, og som en hilsen til færgerne og kranerne på havnen.

Området omkring Rådhus Allé foreslås udbygget med en bebyggelse i 2-8 etager. Den centrale del af kvarteret udbygges generelt i 3-4 etager, og den sydlige del i op til 8 etager.

Angivelserne skal opfattes som generelle fastlæggelser af bygningshøjde, hvor der kan forekomme lokal variation.

Det foreslås at ramme en differentieret skala, der kombinerer en tydelig bykarakter for at opnå et afvekslende og sammensat kvarter, der udfolder et rigt og varieret bymiljø. Og ikke mindst, en skala der respekterer og spiller sammen med de historiske bygninger. Boligtypologierne er en blanding af byhuse, karré/ etageboligbyggeri og kanthuse. Derudover indrettes der også boliger i de eksisterende bygninger.

PRIVAT/OFFENTLIG UDVIKLING

Udviklingen fra tidligere erhvervsområder til nye formål vanskeliggøres ofte af en kompliceret ejerstruktur, fordi forskellige ejere kan bremse omdannelsen, hvis det økonomiske incitament til at ændre anvendelsen af ejendommen eller til at sælge den, ikke er til stede i fornødent omfang.

De nuværende grundejere udlejer typisk deres ejendomme til virksomheder eller til boligformål og ejendommens værdi kan overstige salgsværdien af jorden, når alle omkostninger til flytning og etablering af nye faciliteter indregnes.

Hertil kommer problematikken omkring lange lejekontrakter, der sætter grænser for hastigheden i omdannelsen af ejendomme. En ejer vil formentlig først sælge en grund, hvis der er en fortjeneste, som afhænger af fremtidig bebyggelsesprocent og anvendelsesmuligheder.

For at sikre et økonomisk incitament til grundejere, tages der afsæt i en to-tredobling af tætheden i forhold til området i dag, og en boligandel på minimum 50 procent.

UDVIKLINGSFORUM

For at sikre fremdrift i byomdannelsen og hurtige kommunikationsveje, foreslås det at nedsætte et udviklingsforum, der får ansvar for at igangsætte udviklingen. Dette forum foreslås sammensat af repræsentanter fra relevante politiske udvalg, Center for Teknik og Miljø, grundejere og andre interessenter i byen. Et tværfagligt repræsentantskab styrker udviklingen på tværs af forskelligartede hensyn som æstetiske, miljømæssige, økonomiske og funktionelle - mod en samlet høj byarkitektonisk kvalitet.

Samtidig vil det sikre, at byomdannelsesprojektet bliver bredt forankret i hele Frederikshavn. Læsøgade-forum bør dannes efter en politisk beslutning og forankres med base i Center for Teknik og Miljø, som fremadrettet får hovedansvar for at bære udviklingen videre.

Anbefalinger for Læsøgadekvarteret

At området bliver ankomst til bymidten og parkering samles og forenkles.

At der planlægges for etablering af P-hus.

At der skabes mulighed for at yderligere hotelkapacitet i området.

At der i området kan etableres dagligvarebutik.

At der gives mulighed for en transformation af området til et nyt attraktivt boligområde.

At der sikres stiforbindelser til Søndergade og Havnegade.

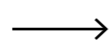
At der fortættes gennem højere byggeri.

Udvikle Skandiatorvet til ny plads der markerer Hærvejens begyndelse og slutning.

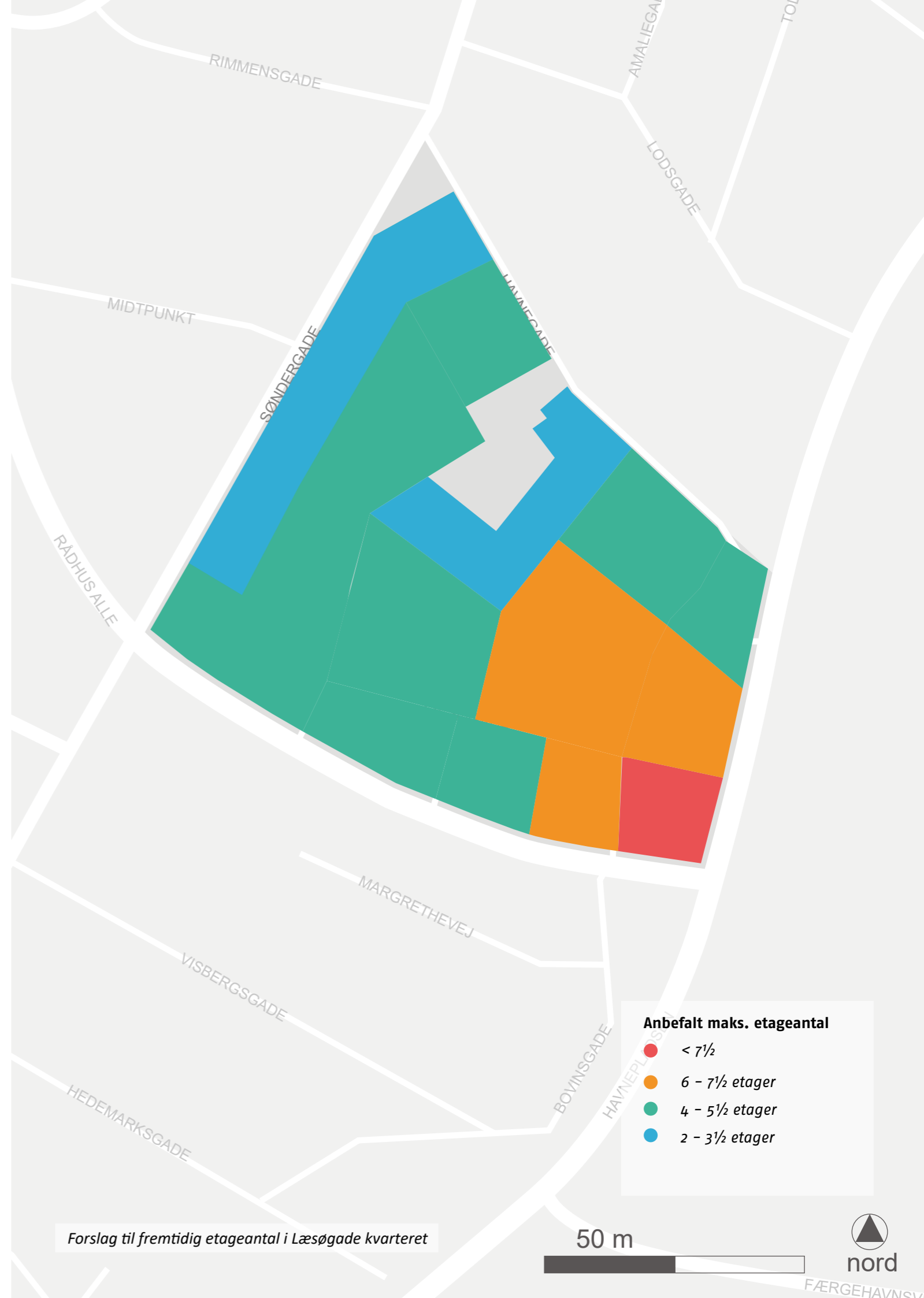
Nedsætte udviklingsforum med ejendomsejere og øvrige interessenter.



BAGGÅRDE UDEN
PLANLÆGNING



BYFORTÆTNING
MED EN PLAN



GÅGADEKVARTERET

SØNDERGADE OG DANMARKSGADE I DAG

Med moderniseringen af gågaden og etablering af nyt byudstyr fremstår den sydlige del af gågaden i dag særdeles attraktiv og tiltrækker i højere grad nye butikker. Der er dog stadig mange tomme lokaler både i selve gågaden og i sidegaderne, som er en udfordring for handelsmiljøet, men som samtidig rummer et potentiale for koncentration af butikker.

HANDELSCENTRUM

Frederikshavn bymidte er, og skal fortsat være, byens hjerte og den har meget at tilbyde med handel, uddannelse, historie, kultur, hyggelige gårdum og grønne områder. Bymidten står alligevel overfor en række udfordringer i forhold til, hvordan den skal fremstå fremover, særligt for butikker, som er en vigtig forudsætning for bylivet. Butikker medvirker til sikre livet i bymidten og vurderes at have en positiv afsmitning på hoteller og ønske om bosætning i området.

Detailhandlen i Frederikshavn bymidte skal betjene byen og kommunens opland, men også tiltrække turister og kunder udefra. Kvaliteten og udvalget i detailhandlen spiller en væsentlig rolle, og er afgørende for byens attraktivitet og for, hvad der sker i byens rum.

Handel har traditionelt været et vigtigt bidrag til byens identitet. Frederikshavn har fortsat muligheden for at fastholde et inspirerende og intensivt shoppingmiljø. Både med bredde og specialisering i sammensætning af butikker, men det kræver, at gågaden og dens sidegader forbliver attraktive, og fortsætter med at være det foretrukne detailhandelsområde for kunderne.

KORTERE MEN STÆRKERE GÅGADE

I Bymidten opleves det primære handelsstrøg i dag som et langt stræk, der ikke længere har sin berettigelse. Udviklingsrapporten tager derfor udgangspunkt i at forkorte gågaden, så den fremadrettet "kun" går fra Søndergade i syd til Kirkepladsen i nord.

Den forkortede gågade skal sikre kvalitet frem for kvantitet i byrummet. Så mens kædebutikkerne fortsat etablerer sig på hovedstrøget, skal sidegaderne i højere grad være attraktive placeringer for lokale tøjbutikker, specialbutikker m.v.

Bymidten tilpasses sådan, at gågaden og butikslokaler i højere grad afspejler byens faktiske behov. Der vil i fremtiden kunne opleves en større koncentration af kædebutikker i gågaden, mens sidegaderne kan udvikles efter behov til øvrige butikker og restauranter.

PASSAGER OG SHOPPING LOOPS

Passager og overgange bidrager til at give hele bymidten et mangfoldigt udtryk. Derfor skal der være fokus på at sikre og forstærke sidegader, stiforbindelser og mindre byrum, så der skabes spændende fysiske forbindelser imellem bymidtens områder.

Havnegade er en vigtig sidegade til gågaden. For at fastholde den historiske fortælling om byens udvikling og status som havneby, er det vigtigt at bibeholde gaden som handelsegade. Dette gøres ved at skabe et sammenhængende net af loops og forbindelser gennem bymidten.

De forskellige loops, og de byrum, som passerer, vil medvirke til, at bymidten i større grad opleves som en helhed med et mere naturligt flow, uafhængigt af ærinde i byen.



Passage til Læsøgade kvarteret fra Havnegade

ANBEFALINGER FOR GÅGADEKVARTERET

Gågaden fastholdes til butikker og publikumsorienteret serviceerhverv i stueetage.

Der skabes mulighed for etablering af nye butikker i sidegader og baggårde.

Mulighed for at udnytte baggårde til nybyggeri og omdannelse.

Understøtte forbindelser til de øvrige kvarterer i bymidten gennem passager og smutveje.

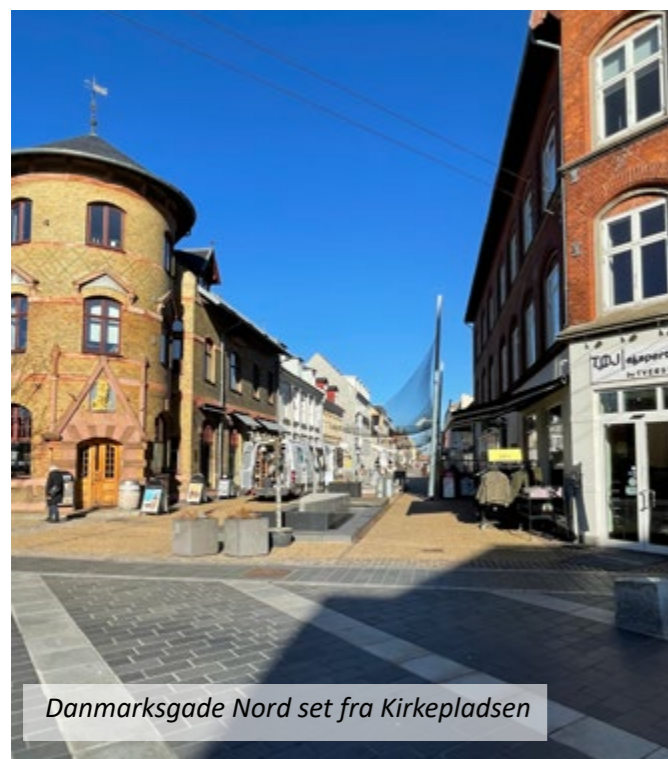
Skabe rundgang og loops, der giver nye bevægelsesmønstre, som understøtter handel og oplevelser.

DANMARKSGADE NORD KVARTERET

DANMARKSGADE NORD I DAG

Den centrale del af Danmarksgade udgør i dag en del af gågaden. Dog har området nord for kirkepladsen, i høj grad, været ramt af fraflyttede detailbutikker, og fremstår derfor med mange tomme butikslokaler og slidte facader.

I løbet af de seneste 10 år har udvalget i butikkerne løbende ændret sig i området. Den klassiske detailhandel med tøj og livstilsbutikker er i dag udskiftet med en overvægt af serviceerhverv som tilbyder kropspøje, herunder massage, ansigtsbehandling m.v. og hertil genbrugsbutikker, gallerier, brugskunst samt blomsterhandel.



Danmarksgade Nord set fra Kirkepladsen

EGEN IDENTITET

- ET KVARTER I BALANCE

Idet den centrale del af gågaden har været igennem en fornyelse, og fordi butiksstrukturen i Danmarksgade Nord har ændret sig, kan området opleves nedprioriteret og afskåret. Stille og roligt er området i gang med at udvikle sig hen imod at blive et mere selvstændigt kvarter, og den udvikling bør understøttes i en ny planlægning.

En tydelig frigørelse fra gågaden vil styrke området og skabe grobund for at tiltrække endnu flere af den type butikker, der har etableret sig de seneste år. Et bykvarter, der får sin egen identitet og hviler i sig selv. Hvis servicefunktioner og aktiviteter sammenkædes i Danmarksgade Nord, vil hele bymidtens karakter og identitet blive styrket.

FRA GÅGADE TIL SIVEGADEGADE

Det er værd at undersøge, om det vil få en positiv indflydelse på handelslivet, hvis den del af Danmarksgade Nord, der i dag er gågade, omdannes til sivegade. En sivegade kan bedst sammenlignes med en gade, hvor bilkørsel med hastighedsbegrænsning på 30 km/t typisk er tilladt i én retning, under hensyntagen til cyklister og fodgængere. En sivegade har brede fortove, der adskilles fra kørebanen af en række vejtræer. Både fortove og kørebane er belagt med en blanding af chaussésten og betonfliser, hvilket understreger gadens særlige karakter.

Det kan virke drastisk at omdanne Danmarksgade Nord til sivegade og samtidig være forbundet med en anlægsudgift. Derfor foreslås det, sammen med de handlende i området og ejendomssejerner, at lave en forsøgsordning ud fra erfaringerne i Sæby, hvor Algade i sommerperioden har reduceret trafik.

NYT LIV I GAMLE BUTIKKER

Styrkelse af bymidten handler bl.a. om at tiltrække funktioner, der kan erstatte butikker og fortsat skabe byliv. Samtidig er det vigtigt at fastholde den centrale del af byen til handels- og oplevelsesområde. Byen skal opleves levende og aktiv i dagtimerne, og med mulighed for nye aktiviteter i områderne efter butikkernes lukketid.

Hertil skal der være mulighed for rotering eller flytning af butikker til mere hensigtsmæssige placeringer for at styrke bymidtens handelsfunktion.

BOLIGER

Flere beboere er med til at give liv i byen, og ved at give mulighed for boliger i stueetager i Danmarksgade Nord, kan man tiltrække flere mennesker til området.

Når tidligere butikslokaler omdannes, foreslås det at udarbejde arkitektoniske retningslinjer for at sikre, at de nye boliger bliver attraktive og passer ind i den facadelinje, der også omfatter handels- og servicebutikker, så det sammenlagt bidrager positivt til oplevelsen af Danmarksgade Nord. I omdannelsen af de tomme butikslokaler skal/bør de nære private eller halvprivate friarealer ud til gaden også tænkes ind i løsningen.

ANBEFALINGER FOR DANMARKSGADE NORD KVARTERET

At der gennemføres forsøg med sivegade fra Teglgårdvej til Skolegade.

Gågaden fra Teglgårdvej til Kirkegade ændres til sivegade.

Der skabes mulighed for boliger i stueetage.

Selvstændig byrumskarakter gennem begrønning af gaden.

Mulighed for opførelse af boliger i baggårde og ubebyggede arealer.

Udarbejde principper for omdannelse af butikslokaler til boligformål.

Ændre plangrundlaget så der bliver mulighed for boliger i stueetagerne i de gader, der ikke fremover vurderes til at være en del af den bærende handelsgadestruktur.



Hjørneejendom i Danmarksgade Nord - stået tom siden 2012

