

TREKANTEN _ FJERRITSLEVVEJ, AGGERSUND

ERHVERVS- OG BOLIGPROJEKT



Forslag til forskønnelse og fornyelse i Aggersund

Arkitema har udarbejdet et forslag til fornyelse af “Trekanten” i Aggersund. Forslaget er udarbejdet på vegne af Jimmy Foldager Madsen m.fl., som ejer en stor del af Trekanten. Det er for nyligt lykkedes for ejerne, at erhverve skrothandlen, Fjerritslevvej 12, samt Brogade 9. Herudover har Jimmy Foldager Madsen m.fl. gennem længere tid ejet den gamle foderstofgrund. Ejerne har personlige relationer til Aggersund og vil gerne bidrage til at give Aggersund et løft og udløse det potentiale, byen har. Trekanten rummer desuden tre jordstykker mellem skrothandlen og foderstofgrunden, som Vesthimmerlands Kommune ejer.

Hele Trekanten ejes dermed af Vesthimmerlands Kommune og Jimmy Foldager Madsen m.fl. Dermed er der en enestående mulighed for forskønnelse og fornyelse af området, herunder at få skrotpladsen ryddet og erstattet af nybyggeri.

Endelig ejer ansøger den ubebyggede grund, Brogade 16, på hjørnet af Brogade og Ullerupvej, som også indgår i forslaget.

Trekanten er Aggersunds naturlige centrum

Med sin beliggenhed i krydset mellem Fjerritslevvej og Brogade er Trekanten det naturlige centrum for borgerne i byen og lokalområdet. Det er ved Trekanten, at vejene fra de forskellige dele af lokalområdet mødes.

Trekanten er herudover med sin synlige beliggenhed ud til Fjerritslevvej og ved brolandingens det naturlige sted at gøre ophold for forbipasserende, hvad enten det er pendlere, der ønsker at købe ind på vej til eller fra arbejde, turister, der er på vej på ferie ved Jammerbugten, eller det er gæster, der ønsker at besøge Aggersborg eller opleve fjorden og naturen omkring Aggersund.

Hærvejsruten passerer forbi området på vej over Aggersundbroen og vil have Trekanten som et naturligt stop til proviantering, til at søge information om seværdigheder eller bare til en pause. Endelig vil Aggersund være et naturligt stop på turen for lystsejlere, der har behov for et ophold eller for at proviantere.

Butikker, bytorv og infocenter

Projektet indeholder en dagligvarebutik, en udvalgswarebutik, et bytorv, et nyt busstoppested, et tankanlæg og elladepladser samt boliger. Ejerne har positive tilkendegivelser fra flere dagligvare- og udvalgswarekæder om at opføre butikker i området.

Der er herudover tænkt et infocenter ind i projektet, hvor turister og besøgende kan blive informeret om, hvad man kan opleve i området, herunder Aggersborg, kulturarven, naturen og fjorden.

Alt sammen vil give et stort løft til byen og sætte gang i en udvikling, som alle vil få glæde af.

Butikker er nødvendige for at løfte opgaven

Et projekt med to butikker og et antal boliger vil generere en økonomi, som kan være med til at finansiere fjernelse af skrotpladsen, nedrivning af de nuværende bygninger og opførelse af nybyggeri. Ansøger ser kun den ene mulighed for at skabe økonomi i oprydning og fornyelse af området.

Flere boliger i stedet for butikker kunne en mulighed, men der er sandsynligvis kun et mindre behov for boliger i Aggersund, og på grund af støj er der ikke mulighed for at opføre boliger

helt ud til Fjerritslevvej, ligesom eventuelt forurenede jord på skrotpladsen kan give problemer med boligbyggeri.

Konklusionen er, at boliger alene uden butikker vil ikke skabe en økonomi, der kan løfte opgaven med at finansiere nedrivning, oprydning og nybyggeri.

Det er derfor vigtigt, at den aktuelle interesse for at opføre butikker udnyttes til at få løst problemet med skrotpladsen, at startet et løft af hele byen og at støtte op om det momentum, som en udpegnings af Aggersborg som verdensarv vil føre med sig.

Ideel placering til butikker

Butikkerne vil få en meget synlig placering ud til Fjerritslevvej (primærrute 29) og vil blive let tilgængeligt for den forbipasserende trafik, ligesom der er et godt lokalt kundegrundlag.

Startskud på en større fornyelse af Aggersund

Aggersund er en by, som med sin beliggenhed ved fjorden og udsigterne til udpegnings af Aggersborg som UNESCO kulturarv rummer et stort potentiale for at blive et attraktivt sted at bo og besøge. Aggersund udmærker sig bl.a. med sin naturskønne beliggenhed og de rige muligheder for et aktivt friluftsliv.

Med gennemførelse af det foreslåede projekt er Aggersund klar til at tage det næste skridt. Projektet handler i første omgang om Trekanten, men det er ansøgers vision, at udvikling af Trekanten skal være startskuddet på en større fornyelse, der for alvor vil løfte Aggersund og gøre byen til det attraktive sted at bo og besøge.

Ansøger ejer flere ejendomme i Aggersund og arbejder med flere spændende projektideer, som kan bidrage til udviklingen af Aggersund.

Visionen er kort sagt, at flytte Aggersund fra at være trafikal gennemfartsby med forladte og nedslidte bygninger og en skrothandel til at blive en by i udvikling, hvor de tomme og skæmmende ejendomme er erstattet af nybyggeri, og hvor Aggersund blomstrer både som besøgs- og bosætningsby.



Fakta:

Lokalt kundegrundlag	
Beboere i lokalt opland	1.300 personer
Dagligvareforbrug i opland	37 mio. kr./år

Forbipasserende trafik
En dagligvarebutik i Aggersund vil være det naturlige indkøbssted på rute 29 mellem motorvej E45, Fjerritslev og Jammerbugten. På strækningen er der i dag kun Spar i Nørager og Dagli’Brugsen i Skarpsalling, som ligger ud til rute 29.

Årsdøgntrafik	7.700 biler/døgn
Dagligvareforbrug fra trafik	30 mio. kr./år*

Herudover kunder fra
- Busrute 57 mod Fjerritslev og Aars
- Hærvejsruten
- Lystbåde

* Der er regnet med at 5 % af de forbipasserende vælger at købe dagligvarer i Aggersund.

Eksisterende forhold



Fakta:

Grundarealer "Trekanten"

Matr. 4c	3.451 m²
Matr. 4d	3.390 m²
Matr. 4e	458 m²

Samlet grundareal: 7.299 m²

Grundarealer nord for Ullerupvej

Matr. 5aa	2.548 m²
Matr. 5p	770 m²
Matr. 5o	400 m²
Matr. 5e	1.718 m²
Matr. 5n	862 m²
Matr. 5b	1.012 m²
Matr. 5ab	564 m²

Samlet grundareal: 7.874 m²

Samlede matrikler: 15.173 m²

Separat boliggrund

Matr. 8	1.882 m²
---------	----------

Dertil Ullerupvej, der kan nedlægges og indlemmes til Bytorv: 1.031 m²

Hovedforslag

Projektforslaget for Trekanten indeholder en dagligvarebutik på 1.200 m², en udvalgswarebutik på 1.800 m² og 5 boliger. Butiksstørrelserne giver plads til en dagligvarebutik som f.eks. Netto, Rema 1000, Coop 365 discount eller Lidl samt en større udvalgswarebutik som f.eks. Jysk.

Butikkerne vil få en meget synlig placering for alle, der kører over Aggersundbroen fra syd, ligesom bygningerne vil være synlige for trafik på vej mod broen fra nord. Da bygningerne bliver byens ansigt mod Aggersundbroen, lægges der vægt på, at både bygninger og udenomsarealer giver et pænt førstehåndstryk af byen og af stedet.

De to butikker foreslås opført som forskudte længehuse med saddeltag. Udformningen vil bryde de forholdsvis store butikkers virkning i bybilledet og tilpasse byggestilen til omgivelserne (se visualiseringer på de næste sider).

Foran butikkerne, som vil få indgange mod syd, anlægges et bytorv, som kan bruges af butikkerne til udstilling af varer og blive et udendørs samlingspunkt for byen og lokalområdet.

Det foreslås, at butikkerne får adgang til offentlig vej fra Fjerritslevvej via en ny overkørsel. Samtidig nedlægges den nuværende overkørsel nord for foderstofgrunden. På den måde erstattes et firebenet kryds med to t-kryds, hvilket vil forbedre trafikikkerheden. Samtidigt placeres adgangsvejen til butikkernes parkeringsplads syd for parkeringspladsen, sådan at kunderne ikke skal passere den trafikerede adgangsvej på vej fra bilen til butikkerne. Hvordan vejtilslutningen og krydset skal udformes skal aftales med Vejdirektoratet, der er vejmyndighed for Fjerritslevvej. Det foreslås, at varetilkørslen sker fra Brogade / Fjerritslevvej og placeres nord for butikkerne, så varetilkørsel og kundetrafik adskilles. Varetilkørslen afskærmes mod naboerne.

Busrute 57 har i dag stoppested i Brogade lige nord for foderstofgrunden. Det foreslås, at stoppestedet flyttes lidt mod syd og placeres ud for bytorvet, der placeres i sammenhæng med butikkernes indgangsparti. Ældre og andre, der er afhængige af kollektiv transport, vil derfor få let ved at købe ind og vil kunne benytte sig af et nyt, trygt og attraktivt busstoppested.

Der er med 149 pladser sikret gode muligheder for at parkere. Herudover indgår et tankanlæg og muligheder for at lade elbiler i projektet.

Spidsen af Trekanten mod syd foreslås udnyttet til et infocenter, hvor turister og gæster kan få information om Aggersborg, bunkerne, færgedriften, naturen, og hvad Aggersund-området ellers byder på. Spidsen af Trekanten vil med sin synlighed og parkeringsmulighederne være det ideelle velkomststed for besøgende, der er på tur til Aggersborg og vil være en god service for de mange flere besøgende, der må forventes, når Aggersborg forhåbentligt bliver udpeget som verdensarv. Infocentret planlægges i samarbejde med Vesthimmerlands Kommune og VisitVesthimmerland.

Overfor bytorvet foreslås en sikker krydsning for fodgængere, som fra krydsningen kan gå videre ad stien til havnen, hvor der er store muligheder for udvikling af spændende tilbud til friluftslivet. Der kan herudover fra fodgængerovergangen skabes mulighed for at gå videre til Aggersborg ad en sti, der kunne

anlægges på diget langs fjorden.

De to butikker tænkes planlagt som et lokalcenter, der giver mulighed for op til 3.000 m² og med en maks-størrelse på dagligvarebutikker på 1.200 m². Der er ingen maks-størrelse for udvalgswarebutikker i et lokalcenter. Et lokalcenter kan udlægges til dækning af det lokale behov. Der er lavet en foreløbig vurdering af befolkningstal og forbrugsgrundlaget i Aggersund med omkringliggende opland, som viser, at der kan begrundes en dagligvarebutik på 1.200 m² i Aggersund. Der er dermed kun grundlag for en enkelt dagligvarebutik på 1.200 m² i Aggersund.

Ud over butikkerne planlægges ca. 5 boliger langs vestsiden af Brogade. Boligbyggeriet vil betyde, at bybilledet også forbedres i Brogade, og boligerne vil få vestvendte haver. Der planlægges herudover 4 boliger på den ubebyggede grund øst for Brogade, hvor boligerne vil lukke hullet i bebyggelsen, og hvor beboerne vil få udsigt over fjorden.

Forslaget betyder derfor, at Aggersund vil få et udbud af mindre og centralt beliggende boliger tæt på en dagligvarebutik og tæt på et busstoppested.

Forslaget er udformet sådan, at de sydligste boliger langs vestsiden af Brogade kan erstattes af yderligere en forretning, hvis behovet for boliger viser sig at blive mindre og der er efterspørgsel på en forretning, som vil få facade sammen med dagligvarebutikken og udvalgswarebutikken.



Situationsplan



Fakta:

Grundarealer "Trekanten"

Matr. 4c	3.451 m²
Matr. 4d	3.390 m²
Matr. 4e	458 m²

Samlet grundareal: 7.299 m²

Grundarealer nord for Ullerupvej

Matr. 5aa	2.548 m²
Matr. 5p	770 m²
Matr. 5o	400 m²
Matr. 5e	1.718 m²
Matr. 5n	862 m²
Matr. 5b	1.012 m²
Matr. 5ab	564 m²

Samlet grundareal: 7.874 m²

Samlede matrikler: 15.173 m²

Dagligvarebutik: 1.200 m²

Evt. JYSK butik: 1.800 m²

ialt: 3.000 m²

Parkering anvist ialt: 149 stk.

Dertil personale-p: 16 stk.

Rækkehuse

5 stk. rækkehuse á 110 m² 550 m²
2 + 2 dobbelthuse á 100 m² 400 m²







Alternativt forslag _ reduceret areal

Fakta:

Grundareal	
Matr. 4c	3.451 m ²
Matr. 4d	3.390 m ²
Matr. 4e	458 m ²
Samlet grundareal:	7.299 m ²
Dagligvarebutik:	1.200 m ²
Evt. JYSK butik:	1.200 m ²
ialt:	2.400 m ²
Parkering anvist	
ialt:	90 stk.



Alternativt forslag _ reduceret areal



Alternativt forslag _ reduceret areal

