

BYEN TIL FJORDEN

UDVIKLINGSPLAN FOR STRUER HAVN



STRUER
KOMMUNE



INDHOLD

FORORD	3
REGIONEN, BYEN OG HAVNEN	4
VISION	8
STRATEGISPOR	12
UDBYGNINGSTAKT	28
GAMMEL HAVN	30
PERSPEKTIVOMRÅDER	42
Nordhavn	
Fjordbyen	
Godthåbsskoven	
Slagteriet og Vralden	
BILAG	50
Udkast til en helhedsplan	
Scenarier for udviklingen af Gammel Havn	
Planlægningsmæssige bindinger for udviklingen	

UDVIKLINGSPLAN FOR STRUER HAVN

Marts 2020

Udviklingsplanen for Struer Havn er udarbejdet i perioden september 2019 - marts 2020 for Struer Kommune.

Kontakt: Josefine Emilie Søndergaard Gert
 Fagkoordinator Plan og Byg
 Direkte: 96848450
 E-mail: josefine@struer.dk

Udviklingsplanen er udarbejdet af CFBO i samarbejde med SeTilSiden og Mette Lis Andersen.

CFBO: www.cfbo.dk

AARHUS
Store Torv 14, 1., 8000 Aarhus C

KØBENHAVN
Blågårdsgade 8, 1. sal, 2200 Kbh. N



**STRUER
KOMMUNE**



Fru Andersen

FORORD

Struer Havn er en vigtig del af Struer by. Fremover vil havnen dog ændre karakter. Det kræver, at vi tager stilling til, hvordan havnen fremover skal bruges, se ud og i det hele taget bidrage til at styrke Struer by.

I den seneste periode i dansk byudvikling er der set mange omdannelser af havnearealer. Fra at have været et sted som byen vendte ryggen mod, er havnene nu blevet del af byernes forside – det er et sted, hvor vi gerne vil bo og opholde os. Havnen skal derfor indrettes til "det hele liv".

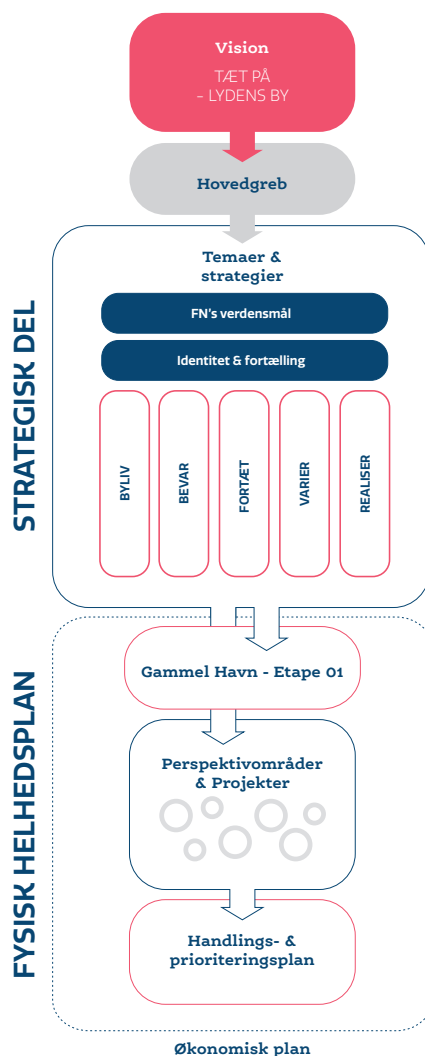
Med denne udviklingsplan ønsker vi at vise, hvordan netop udviklingen af Struer Havn kan gribes an. Og vi ønsker at vise, at vi tager opgaven alvorligt. Som kommune vil vi gå forrest – og i samarbejdet med de mange aktører skal visionen udmøntes. Der er et momentum for en langsigtet udvikling af Struer Havn netop nu.

Der er mange forskellige interesser på Struer Havn. Det er derfor alt-afgørende at kunne prioritere mellem forskellige hensyn, når vi skal tilføje nye anvendelser i et aktivt erhvervs- og kulturområde med en lang historie. På Struer Havn er det en langsigtet proces, idet der er flere eksisterende lejekontrakter og anvendelser, hvoraf nogle fortsat både 'støjer og møjer'.

Netop derfor er det vigtigt at have en politisk vedtaget udviklingsplan for havnen, som kan fungere som styringsredskab på baggrund af dialog med nærværende og kommende interessenter på havnen. Her er den fælles vision, strategier, fysiske udviklingsscenarier samt etape- og handlingsplanen centrale redskaber. Visionen er vores fælles pejlemærke, som vi navigerer efter i de beslutninger, som skal tages fremadrettet. Scenarierne og etapeplanen angiver de muligheder, som vi har. Det giver os redskaberne til at gå i dialog med markedet. En ting er sikkert; de kommende ændringer af anvendelserne på havnen vil finde sted i en dynamisk virkelighed, hvor der vil være behov for løbende justeringer. Og vi har nu de bedste muligheder for at skabe et helt unikt og attraktivt byområde.

Vi ser frem til at følge og skabe udviklingen af Struer Havn,

Med venlig hilsen Struer Byråd



HVAD ER EN UDVIKLINGSPLAN OG HVORDAN SKAL DEN LÆSES?

Udviklingsplanen er et dynamisk planlægningsredskab, som skal hjælpe os med at realisere visionen for Struer Havn. En udviklingsplan er ikke et juridisk bindende dokument, men et politisk vedtaget styringsredskab.

Et strategisk niveau: Visionen er et udtryk for vores fælles billede af Struer Havns fremtid, og den skal sammen med strategierne sætte en fælles retning for bydelens udvikling. Den skal hjælpe os med at træffe de rette beslutninger for udviklingen af Struer Havn og ikke mindst hjælpe os med at prioritere.

Anslag til en fysisk helhedsplan: Udover det strategiske niveau indeholder udviklingsplanen elementer af en helhedsplan med forslag til byggemuligheder samt tætheder. Dog på et meget overordnet niveau. For Struer Havn arbejder vi med en etape 1 omkring udviklingen af Gammel Havn og forslag til perspektivområder, der kan udvikles på sigt. Udviklingsplanens perspektivområder og projekter skal derfor opfattes som forslag, som vi skal undersøge nærmere. Ved realisering af projekter i udviklingsplanen kan dette afstedkomme yderligere undersøgelser, lokalplaner, områdeplaner og lignende.

HVORDAN ER DEN BLEVET TIL?

Udviklingsplanen er udviklet i perioden fra oktober 2019 til marts 2020. Forud for dette arbejde har Struer Kommune ad flere omgange gennemført en involvering af aktørerne i området. Dette fulgtes op ultimo januar 2020 med yderligere et aktørmøde, hvor planens indhold blev præsenteret og diskuteret.

REGIONEN, BYEN OG HAVNEN

Med udviklingen af Struer Havn har Struer Kommune igangsat et ambitiøst byudviklingsprojekt, der skal udstikke den langsigtede retning for områdets anvendelse. Transformationen af havnen betyder en markant udvidelse af Struer by, der trækkes tættere på Limfjorden og får mulighed for at tilbyde markante fjordorienterede aktiviteter og bebyggelser i en ny bydel, der henvender sig direkte til vandet.

Struer har en central placering i Midtjylland med det attraktive Limfjordslandskab omkring sig. Her er man del af et netværk af byer som Holstebro, Skive, Lemvig og Viborg som de nærmeste. Jernbanen, vejnet og lystbådehavnen bidrager alle til, at Struer kan fungere som attraktiv boligby, uddannelsesby, erhvervsby og turistby. Ud af de ca. 22.000 indbyggere i kommunen bor ca. 10.500 i Struer by, som udover en historisk bykerne med gågademiljø også tilbyder gymnasiale uddannelser, et aktivt og specialiseret erhvervsliv, hvor lyd er en markant identitetsmarkør samt en udbygget marina med et rekreativt landskab, der med lystbådehavnen som port skaber forbindelser til Limfjordens andre havne.

Limfjorden har til alle tider været et vigtigt grundlag for livet omkring Struer. Efter gennembruddet af Agger Tange i 1825 har havnen været aktiv i området: i 1800-tallet med fiskeri som den store handelsvarer, og sidenhen med etableringen af jernbanen i 1865 nåede også industrialiseringen også Struer. I dag anvendes området fortsat som trafikhavn, mens den vestlige del af havnen fungerer som marina med lystbådehavn og et rekreativt miljø. På erhvervshavnen er en udvikling i gang, hvor forskellige uddannelses- og kulturinstitutioner etablerer sig. Med etableringen af en ny bydel på havnen vil kommende boligformål skulle fungere sideløbende med lette erhvervsformål og de kulturanvendelser, der udfolder sig.

Byen har en række særlige styrkepositioner, der skaber et godt udgangspunkt for udviklingen af havnen. Ligeledes har byen nogle centrale udfordringer, som denne udviklingsplan på forskellig vis kan være med til at løfte.

STYRKER

Kommunen har en kyststrækning på 147 km, hvilket giver knap 7 m kyst pr. borger. Det betyder også, at byen er porten til et attraktivt og unikt Limfjordslandskab - særligt med havnene Jegindø, Tambohus, Oddesund, Humlum og Venø indenfor rækkevidde (ref. 'Helhedsplan i Øjenhøjde', LABLAND).

Byen har en særdeles charmerende historisk bykerne i en menneskelig skala, der indbyder til ophold. Indenfor den seneste tid er enkelte byrum omdannet, og bymidtens fremtidige udvikling følger en vedtaget bymidteplan.

Byen er gennemsyret af en aktiv iværksætter- og uddannelseskultur og er hjem for det stærke brand B&O, der blandt andet har været med til at inspirere til en brandingstrategi for lyd.

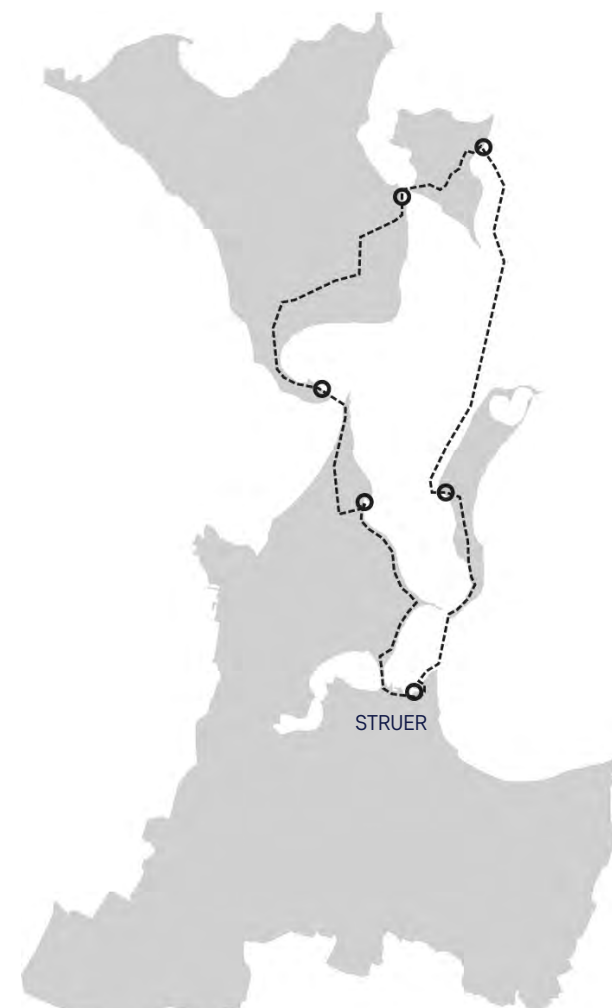
UDFORDRINGER

Såvel som Struer by nyder godt af dens sammenhæng til de omkringliggende byer, eksisterer der også en regional konkurrencesituation. Det kræver, at byen skaber sig en stærk position og fortælling om dets attraktioner og muligheder for at leve et rigt hverdagsliv.

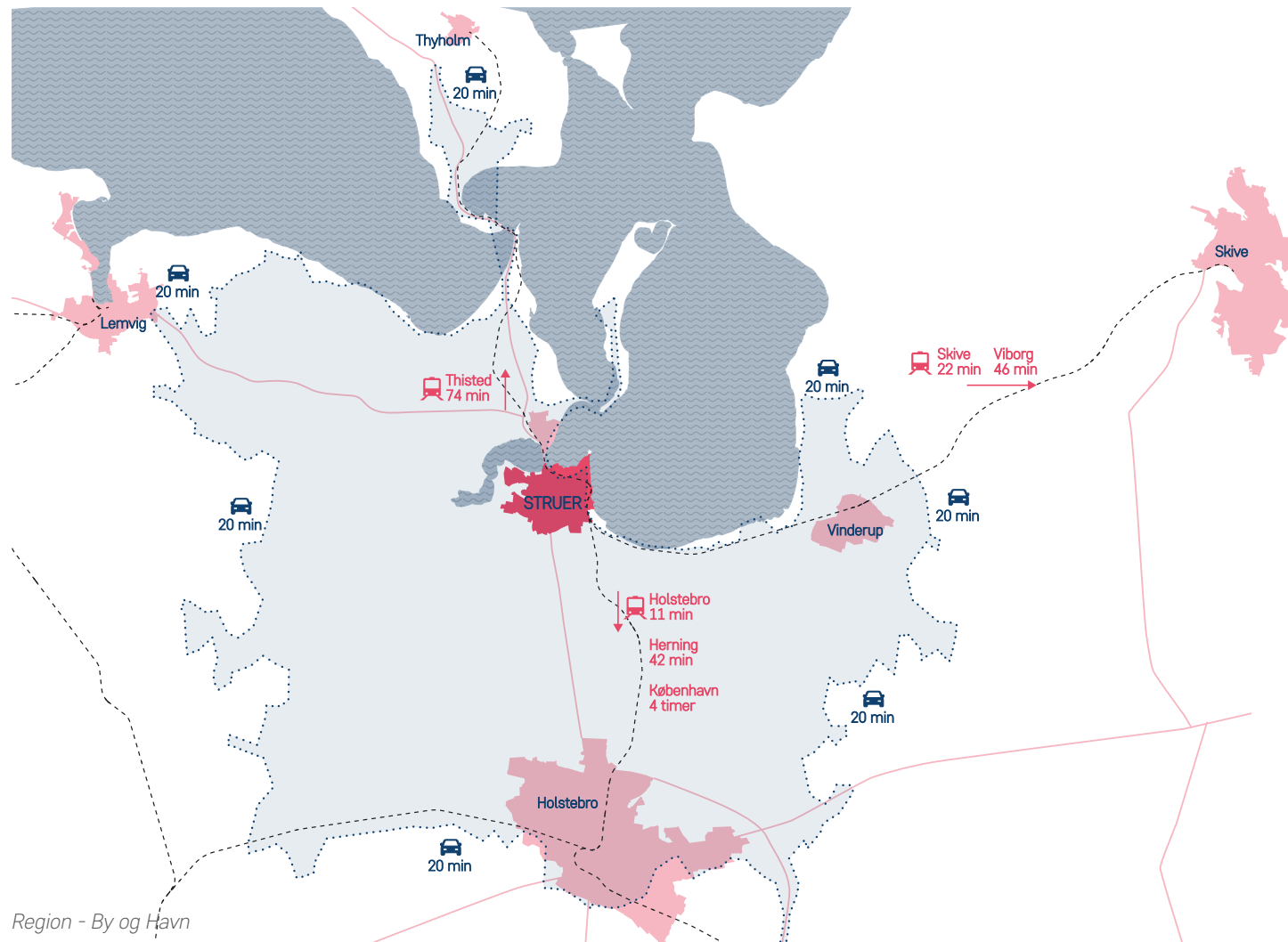
Befolkningsudviklingen i Struer Kommune er negativ. Kombineret med den tendens, at unge flytter og ældre generationen bliver større, så er fastholdelse og bosætning vigtige redskaber. Og her spiller Struer by en central rolle. Den skal være attraktiv, spændende og relevant at bosætte sig i fremadrettet.

I fremtiden vil der komme mere vand - både i form af skybrud og stormflod. I Struer er dette en central udfordring. I projektet 'By+Havn' er dette imødekommet med en klimasikring; et stormflodsige. Den fremtidige udvikling af Struer Havn skal udvikles på baggrund af principper for klimasikring.

I dag er området præget af forskellige typer af erhverv og kulturformål, som kommunen gerne ser tilgodeset. Udviklingen af området vil finde sted over en længere periode, hvilket betyder, at byggemodning, erhvervsformål og nye boligformål skal eksistere parallelt.



Helhedsplan for de kystnære områder i Struer Kommune (Ill: LABLAND)



SAMMENHÆNG TIL ANDEN PLANLÆGNING

Tæt På: Planstrategien bygger på ambitioner om at skabe tæthed mellem mennesker, teknologi og natur. Disse tre begreber er dermed ledestjerner i udviklingen af det gode lokalsamfund sammen med borgerne i Struer.

Lydens By: Formålet med strategien 'Lydens By' er at styrke beskæftigelsen, bosætningen og branding for kommunen. Fem temaer er udpeget til at være drivkræfter for projektet: Entreprenørskab, Oplevelser, Byliv, Velfærd & Livskvalitet og Naturen. Strategien indeholder ligeledes en lydmanual for, hvordan der kan arbejdes konkret med tiltag i byen.

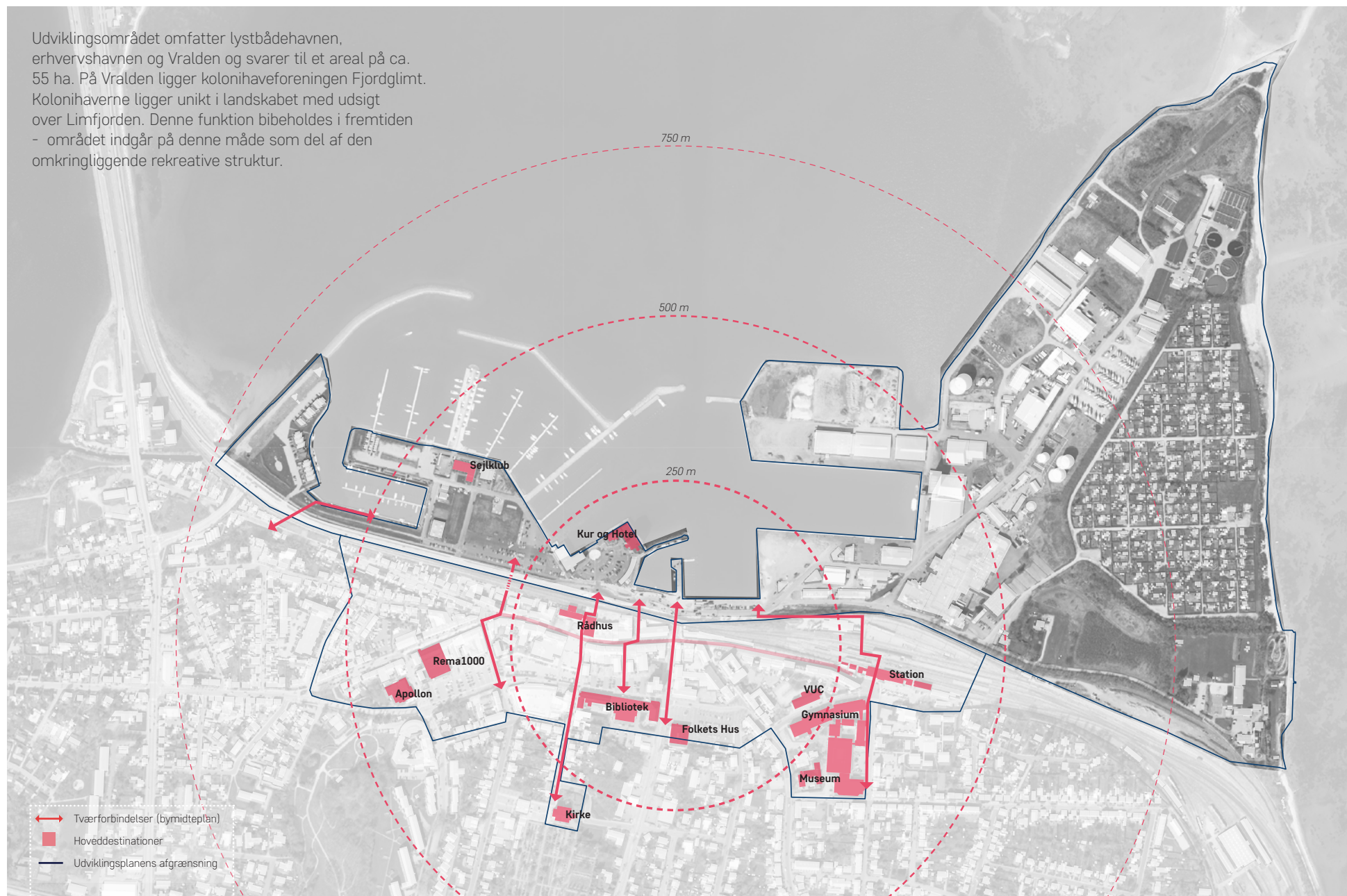
Bymidteplanen: I planen udpeges seks vigtige tværforbindinger: kyst-, rekreativ-, kultur-, musik-, havne- og lydforbindelsen. Herudover er der udpeget et grønt strøg, der trækkes ind til bymidten. Bymidteplanen bygger helt konkret på følgende fire delvisjoner: 'Struer som Lydens By', 'En grøn Bymidte', 'Kontakt til vandet' og 'En sammenhængende bymidte'. Bymidteplanen er udviklet af Schønher.

Helhedsplan for det kystnære område: Med denne helhedsplan udstikker Struer Kommune en retning for dets kystnære områder. Målsætningen er styrke arbejdet med kysten og Limfjordens turisme- og bosætningspotentialer. Helhedsplanen fokuserer på 6 havne, hvis rolle i det samlede Limfjordslandskab udfoldes. Helhedsplanen er udviklet af LABLAND.

Kommuneplanen 2020: Et strategisk fokusområde for Struer Byråd er at fastholde og tiltrække nye borgere. I kommuneplanen udpeges to områder på Struer Havn til boligformål, som understøtter målet om at skabe attraktive og varierede byområder i kommunen. Områdernes er de kvarterer, der i Udviklingsplanen benævnes Gammel Havn og Godthåbsskoven. Udviklingen er defineret ved en rækkefølgebepættelse hvor første prioritet er Gammel Havn.



Udviklingsområdet omfatter lystbådehavnen, erhvervshavnen og Vralden og svarer til et areal på ca. 55 ha. På Vralden ligger kolonihaveforeningen Fjordglimt. Kolonihaverne ligger unikt i landskabet med udsigt over Limfjorden. Denne funktion bibeholdes i fremtiden - området indgår på denne måde som del af den omkringliggende rekreative struktur.



- ↔ Tværforbindelser (bymidteplan)
- Hoveddestinationer
- Udviklingsplanens afgrænsning

Afgrænsning bymidte og havneudvikling

VORES VISION ER TÆT PÅ

TÆT PÅ VANDET, BYEN OG FÆLLESSKABER

Struer Havn skal udvikles til en unik bydel i Struer og i regionen. Den nye bydel vil skabe nye muligheder for en styrket Struer Midtby, der rækker ud mod vandet og tilbyder et levende bo-, erhvervs-, kultur- og fritidslandskab. Bydelen skaber plads og rum til et levende og rigt liv for havnens aktører, kommende beboere og byens borgere. Her skaber tilgængelighed, unikke byrum og bebyggelse i høj kvalitet rammen om fællesskaber, fritidsliv og stærke fortællinger. Her blander nye boliger sig med eksisterende kultur- og erhvervsformål. Her er havnen til folket – og byen ved fjorden.

3. DEN GRØNNE STRUKTUR

2. DEN BLÅ PROMENADE

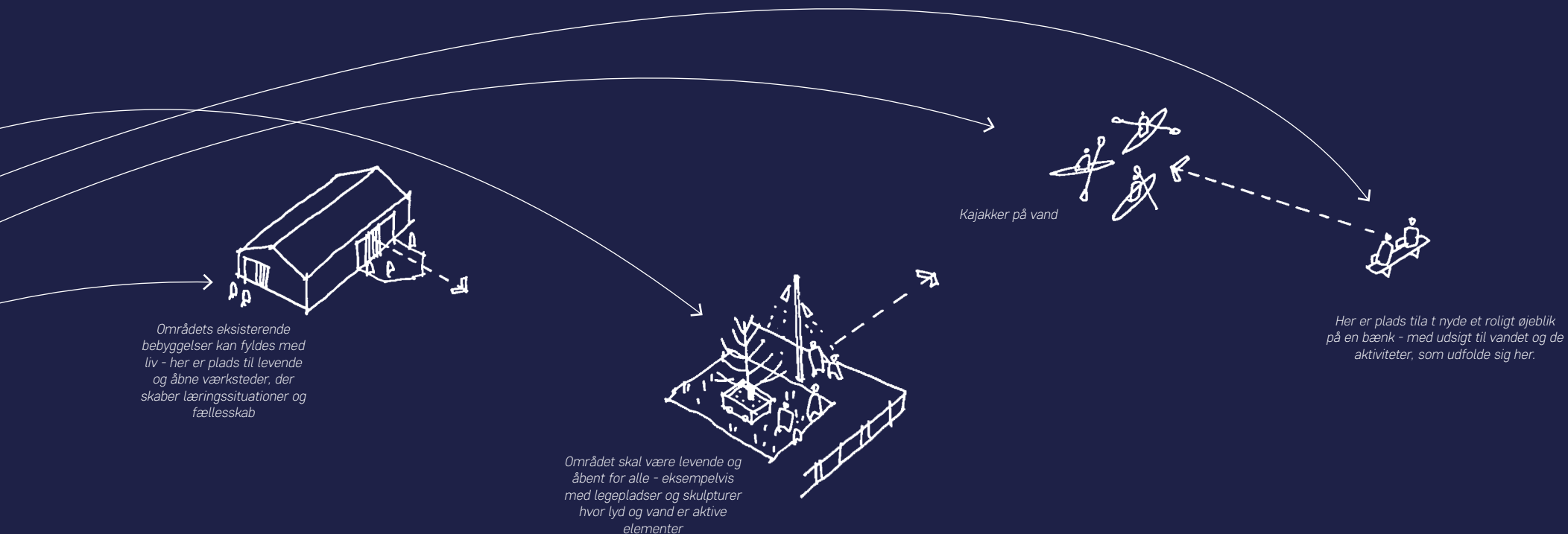
1. KULTURFORBINDELSEN

Siloen

Slagteriet

Struer Kirke

Visionen udmøntes i et bystrukturelt og rekreativt hovedgreb, der i et plandiagram opsummerer de principper, som kommende planlægning skal rette sig efter. Se disse hovedgreb uddybet på side 10-11.



GRUNDFORTÆLLING

En bæredygtig bydel. Vi vil udvikle en ny bydel i Struer Havn med udgangspunkt i FN'S verdensmål. Særligt med udgangspunkt i verdensmål 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund, vil vi skabe en bydel, hvor der er høje ambitioner for bydelens sociologiske sammensætning, kvaliteten af det bebyggede miljø og sikring mod vand. Vi vil have fokus på bydelens afledte CO2-aftryk og fremme bæredygtige løsninger.

Bydelen er helt sig egen, men også en del af noget større. Med etableringen af en ny bydel på Struer Havn bringes byen til fjorden. Her kan man leve et rigt og sundt liv med udsyn og adgang til et aktivt vandlandskab og oplevelsesrige grønne kiler.

Rig på fortællinger. Vi vil bære fortidens anvendelser og fortællinger med ind i fremtiden. Særligt på havnens inderste del bevares enkelte bygninger og byrum samtidig med, at etableringen af ny bebyggelse med en klar identitet, høj kvalitet og en menneskelig skala muliggøres. Nyt og gammelt vil blande sig og skabe genkendelighed og sjæl.

Blåt og grønt. Den kommende bebyggelse på Struer Havn struktureres, så der gives plads til både blå og grønne strukturer og dermed en øget biodiversitet. Samtidig gives der plads til såvel vandet oppefra og udefra ved at udnytte naturarealerne som rekreative beskyttelseszoner, der udover at tilbyde oplevelser og værdi til bydelens bydel beskytter mod vandet fra fjorden og fra oven.

Bydelen vil rumme blandede boligformer. Vi tror på, at den blandede by skabes ved at mindske afstanden mellem mennesker. Derfor vil bydelen rumme blandede boligformer. Her vil der være plads til aktive seniorer i den tredje alder, børnefamilier og de unge.

Bydelen vil tilbyde fællesskaber. Bydelen vil understøtte fællesskabet blandt beboerne, de erhvervsdrivende og besøgende. Rummene imellem husene vil skabe bedst mulige rammer for et rigt hverdags- og fritidsliv med plads til vildskab og stilhed. Her kan man mødes mange og være alene.

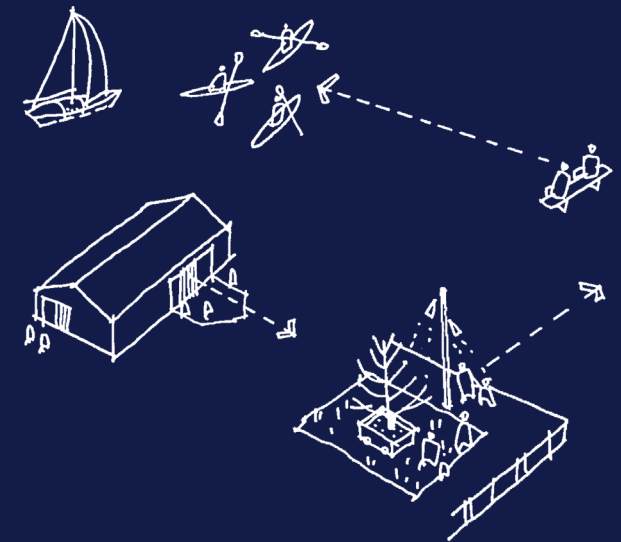
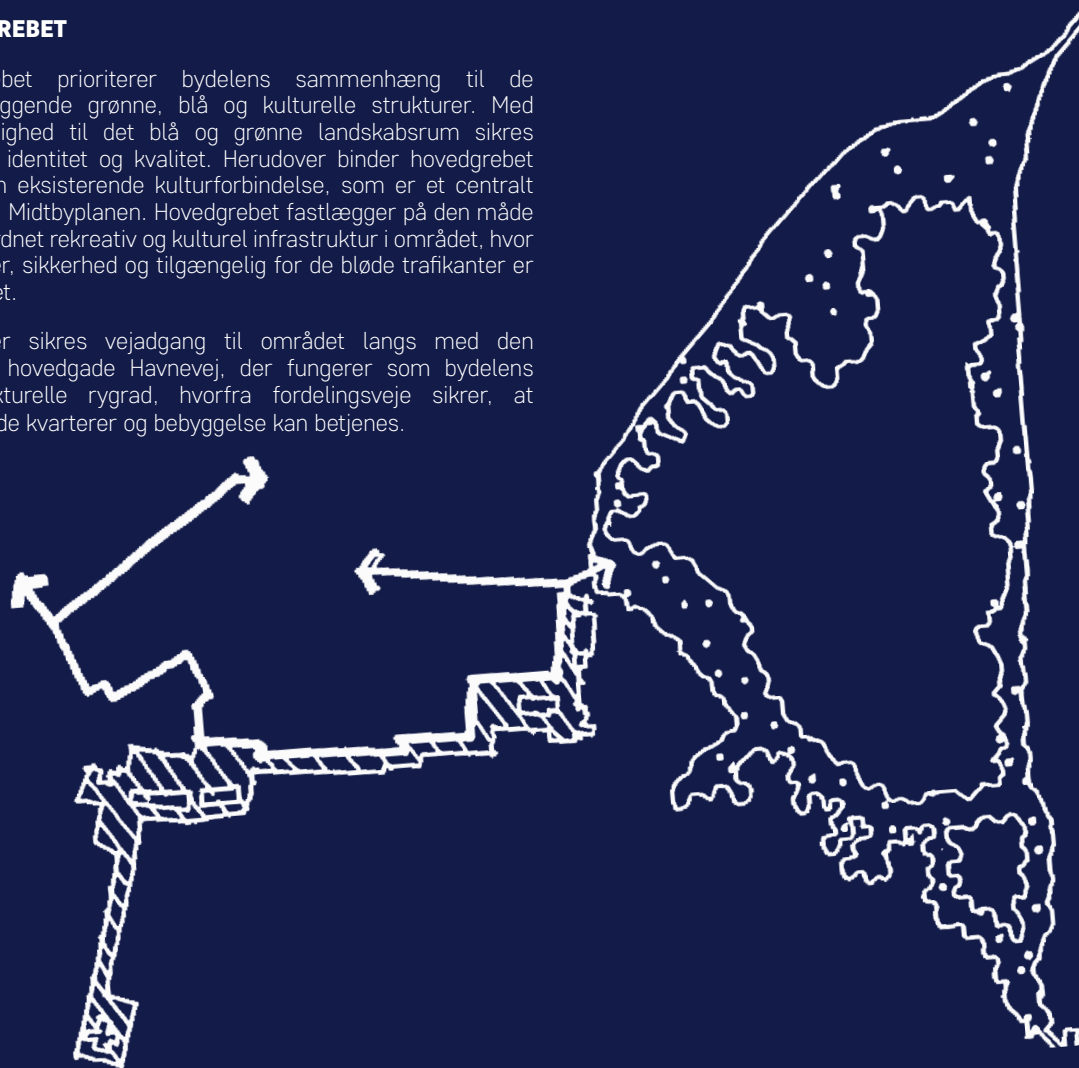
Byliv er Bylyd. Byens liv giver genklang mellem husene. Et magisk lydunivers opstår, når lydene fra både, der bygges og restaureres, blander sig med begejstrede børnestemmer, studerendes eksperimenter og vandets rytme. Vi vil omdanne området med 'bylyd' som designparameter og det levende byrum som målsætning.

Byliv kræver 'god tid'. Vi vil omdanne området med øje for, at bydelen skal skabes over længere tid. Vi vil udvise respekt for områdets nuværende erhvervs- og kulturliv og i fællesskab modne bydelens fremtid. Vi vil arbejde med en trinvis omdannelse, hvor der skabes plads til områdets liv og virke i takt med, at nye anvendelser tilføjes.

HOVEDGREBET

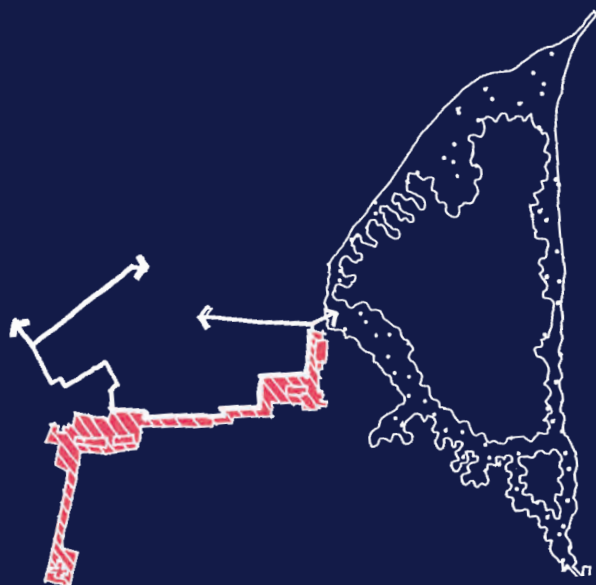
Hovedgrebet prioriterer bydelens sammenhæng til de omkringliggende grønne, blå og kulturelle strukturer. Med tilgængelighed til det blå og grønne landskabsrum sikres bydelens identitet og kvalitet. Herudover binder hovedgrebet an til den eksisterende kulturforbindelse, som er et centralt element i Midtbyplanen. Hovedgrebet fastlægger på den måde en overordnet rekreativ og kulturel infrastruktur i området, hvor oplevelser, sikkerhed og tilgængelig for de bløde trafikanter er i højsædet.

Herudover sikres vejadgang til området langs med den primære hovedgade Havnevej, der fungerer som bydelens infrastrukturelle rygrad, hvorfra fordelingsveje sikrer, at kommende kvarterer og bebyggelse kan betjenes.



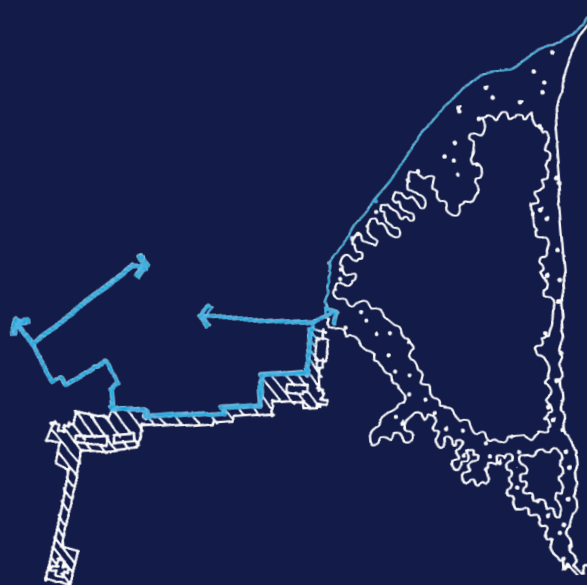
BYLIV

Struer Havn skal udvikles med udgangspunkt i det eksisterende liv. Her bygges både fra bunden, drives små erhvervsvirksomheder og galleri, her er plads til kunst- og lydinstallationer, og her blander forenings-, kultur- og fritidsliv sig. Samtidig møjes og larmes her af og til, når lastbiler skal ind og ud, og når skibe lægger til trafikhavnen. Bydelen skal fremover give mulighed for, at eksisterende aktiviteter fortsat kan finde sted, samtidigt med at der vil komme nye boliger på havnen. De fysiske rammer vil ændre sig, og bylivet på havnen vil over en årrække udvikle sig, når de nye beboere bliver en del af havnens fællesskaber og bidrager med nye.



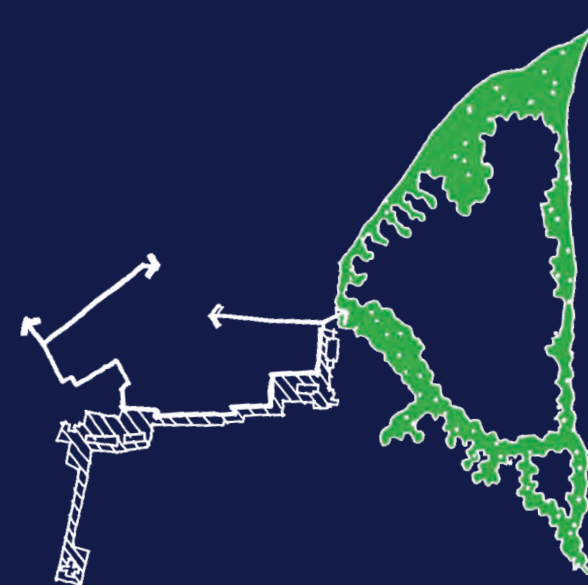
KULTURFORBINDELSEN

Kulturforbindelsen binder an til Midtbyplanens eksisterende kulturelle rygrad. På den måde bliver den inderste del af Struer Havn mod øst (fremover benævnt Gammel Havn) på den måde en fortsættelse af Struer Midtby.



DEN BLÅ PROMENADE

Den blå promenade sikrer en forbindelse langs med vandet, der forbinder Marinaen med den østlige del af Struer Havn. Den blå promenade er et vigtigt DNA for Struer Havn. Promenadeforløbet er i vid udstrækning etableret i marinaen, mens den fremadrettet i den østlige del af havnen bliver et centralt rekreativt element: nogle steder som større pladser, der blander sig med ny bebyggelse, og andre steder som en kant, der rækker ud mod og måske endda lægger sig ud på vandet.



DEN GRØNNE STRUKTUR

Struer Havn er del af et større naturskønt område. Det er vigtigt i den kommende udvikling at sikre en grøn karakter, som skaber en sammenhæng til den eksisterende grønne ring som en del af en større rekreativ struktur, der rækker ud over Struer by. Det grønne kan variere i sit udtryk og fra byen ud til fjorden graduere sin vildskab.

STRATEGISPOR

Vi vil udmønte visionen for udviklingen af Struer Havn med udgangspunkt i 6 strategier. Strategierne er redskaber, der udstikker en retning for kommende beslutninger. De bliver på den måde pejlemærker for beslutningstagerne.



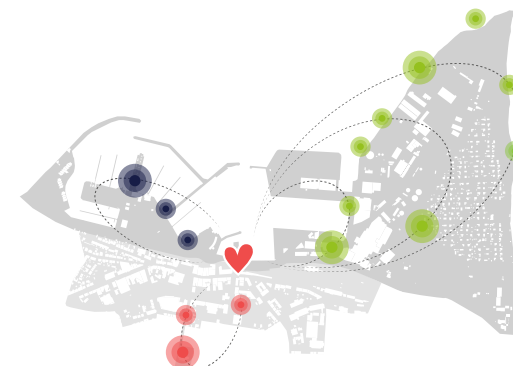
01. TÆT PÅ FN'S VERDENSMÅL

Vi vil understøtte en udvikling af Struer Havn, der tager afsæt i FN's 17 verdensmål - særligt med fokus på mål 8: Anstændige jobs og økonomisk vækst, 11: Bæredygtige byer og lokalsamfund, 15: Livet på land og 17: Partnerskaber for handling.



02. BYLIVSSTRATEGI

Vi vil arbejde målrettet for at understøtte det eksisterende liv og aktiviteter i området fra starten af - og i en trinvis udviklingsproces tilføje nye muligheder. Vi vil sikre, at havnen bliver en levende bydel for eksisterende og nye aktører.



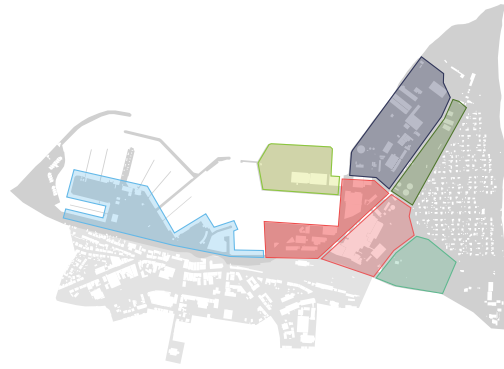
03. INDEFRA OG UD

Vi vil skabe en ny blandet bydel på Struer Havn, der vokser indefra og ud og dermed lader Struer Midtby række ud mod fjorden. Det understøtter en sammenhængende midtby, hvor tæthed er et vigtigt parameter. Derfor udvikles Gammel Havn først. Fremtidens Struer Havn skal have plads til mennesker og rum til fællesskab.



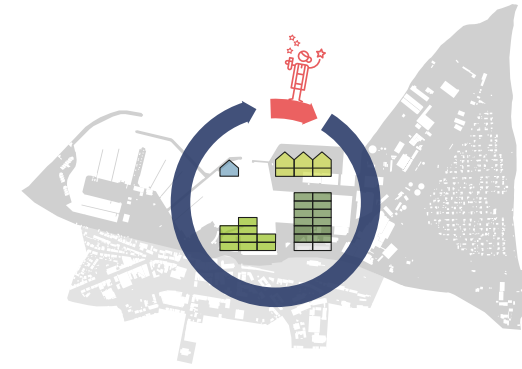
04. BEVAR HAVNENS SÆREGENHED

Vi vil bevare det særegne ved Struer Havn. I nogle områder betyder det bevaring af fysiske strukturer, andre steder betyder det en bevaring af eksisterende anvendelser. Fælles for alle områder er dog nærheden til vandet og placeringen i et naturskønt område. Med ny bebyggelse vil vi sikre høj kvalitet og genkendelighed i området, som føjer nye anvendelser og fortællinger til det eksisterende.



05. VARIER MED KVARTERDANNELSE FOR ØJE

På sigt vil vi skabe forskellige kvarterer, der med variation og høj kvalitet skaber fortsat mulighed for erhverv, kulturproduktion og boliger. Kvarterne skal tilbyde forskellige muligheder for at bo ved vandet og tæt på naturen.



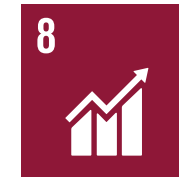
06. REALISER - VI GÅR FORREST

I Struer Kommune vil vi arbejde proaktivt med realiseringen af visionen for en ny bydel på Struer Havn. Vi har prioriteret midler til et ambitiøst åbningstræk med ansættelse af proceskonsulent og kick-off-projekter, og vi vil på sigt arbejde for at etablere en bydelsforening.

STRATEGISPOR 01 TÆT PÅ FN'S VERDENSMÅL

FN har sat en meget ambitiøs udviklingsdagsorden, der frem mod 2030 skal hjælpe os med prioritere og skabe en bæredygtig udvikling for såvel mennesker som flora og fauna. I Struer Kommune tager vi disse ambitioner og alvorligt. Vi ønsker derfor, at udviklingen af Struer Havn skal ske med verdensmålene for øje.

Vi har screenet de 17 verdensmål og lægger særligt vægt på verdensmål 8, 11, 15 og 17 (læs mere om verdensmål og delmål på <https://www.verdensmaalene.dk/>).



Med udgangspunkt i **verdensmål 8: Anstændige jobs og økonomisk vækst**, lægger vi op til, at der tages udgangspunkt i følgende delmål:

- Frem udviklingsorienterede politikker, skab jobs, og understøt iværksætter, kreativitet og innovation
- Reducer andelen af unge udenfor beskæftigelse og uddannelse
- Udform og gennemfør politikker der fremmer bæredygtig turisme





Med udgangspunkt i **verdensmål 11: Bæredygtig byer og lokalsamfund**, lægger vi op til, at der tages udgangspunkt i følgende delmål, som bør fungere som ledestjerner i forhold til at skabe den gode by:

- Byg sikre boliger til en overkommelig pris
- Skab billige og bæredygtige transportsystemer
- Gør byerne inkluderende og bæredygtige
- Beskyt verdens kultur- og naturarv
- Reducer naturkatastrofers skadelige konsekvenser
- Reducer byernes miljøbelastning
- Giv alle adgang til grønne offentlige rum



Med udgangspunkt i **verdensmål 15: Livet på land**, lægger vi op til, at der tages udgangspunkt i følgende delmål:

- Frem bæredygtig forvaltning af alle skove - stop skovrydning og øg skovtilplantning
- Begræns forringelse af naturlige ynglesteder og stop tab af biodiversitet



Med udgangspunkt i **verdensmål 17: Partnerskaber for handling**, lægger vi op til, at der tages udgangspunkt i følgende delmål:

- Skab sammenhæng mellem de politikker, der understøtter den bæredygtige udvikling
- Frem effektive partnerskaber på tværs af stat og civilsamfund

STRATEGISPOR 02 **BYLIVSSTRATEGI**

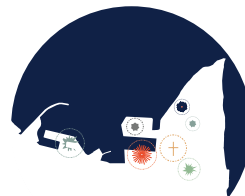


Vi vil understøtte Struer Havns omdannelse fra byudviklingsområde til bydel. Det kræver en opmærksomhed i hele udviklingsprocessen, hvor vi fra dag 1 skaber rum til byliv og fællesskaber. Vi tror på, at det giver mening at arbejde med værdiskabelse, som er forankret i mere end forandringer af det fysiske miljø.

Struer Havn vil udvikle sig over mange år. Det betyder, at mange ting kan og vil ændre sig med tiden. Samtidig er det svært at vide præcist, hvilke krav der vil være til en fremtidig attraktiv bydel. Derfor vil vi skabe grundlaget for liv i og identitet i den nye bydel sideløbende med, at vi byggemodner og bygger. Helt konkret arbejder vi i perioden fra 2019-2021 med et ambitiøst åbningstræk, hvor forskellige bylivsaktiviteter sættes i værk (se mere under Strategi 05 Realiser). Ved at invitere havnens nuværende og fremtidige aktører ind i processen og sætte aktiviteter i gang, håber vi på at kunne så frøene til en levende bydel, inden bygninger og permanente byrum står klar.

Bylivsstrategien er et redskab til at virkeliggøre visionen for Struer Havn. Strategien indeholder en række **bylivsprincipper**, der fremover vil være styrende for de beslutninger som træffes.

LYD: Vi bruger havnens lyd til at skabe oplevelser og fælles fortællinger



Det betyder for Struer Havn, at:

- Gammel Havn og perspektivområderne får sin egen lydidentitet, som er kendetegnede for netop dette område. Man kan eventuelt arbejde med etableringen af en lyd-katedral i hvert delområde, der som en installation og pejlemærke bliver kendetegnende for netop den del af Struer Havn.
- Forbindelser og byrum krydres med mindre lydinstallationer og lydspor, der skaber sammenhæng til bymidten og kulturaksen.

Det betyder for Gammel Havn, at:

- Lyd indarbejdes som en del af kick-off-projekterne.
- Bylivet og omdannelsesprocessen på Gammel Havn dokumenteres gennem lyd af og med havnens aktører.
- Lydbilledet skaber afsættet for udviklingen af Gammel Havns særegne lydidentitet.

EKSPERIMENTET: Vi tør prøve os frem og giver plads til at skabe nye fortællinger og fællesskab



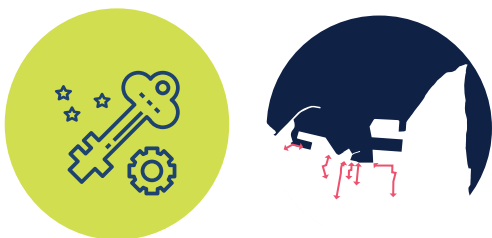
Det betyder for Struer Havn, at:

- Vi vil give serveretten til havnens aktører og lade dem tage initiativet.
- Vi vil skabe plads i området til at eksperimenterne kan udfolde sig.
- Vi vil evaluere og lære af eksperimenterne, som netop kan overraske og påpege ukendte potentialer og muligheder.

Det betyder for Gammel Havn, at:

- Kick-off-projekterne vil koncentrere sig i og omkring Gammel Havn og Kulturaksen.
- Kick-off-projekterne vil på den korte bane have karakter midlertidighed og vil være foranderlige. Den midlertidige afprøvning kan føre til permanent placering et andet sted i området.
- Kick-off-projekterne og andre bylivs- og kulturaktiviteter vil være drevet af havnens aktører.

TILGÆNGELIGHED: Vi sikrer tilgængelighed til og i området - også imens der bygges



Det betyder for Struer Havn, at:

- Vi vil sikre, at man nemt kan komme til og igennem området – også mens byggeriet står på. Vi udpeger mulighedsrum, som kan aktiveres midlertidigt, mens andre steder måske er utilgængelige.
- Vi vil prioritere tilgængeligheden til vand og natur; det skal på Struer Havn være med til at skabe oplevelsesrige byrum med en klar identitet.
- Vi vil sørge for, at her er steder at besøge. Det kan være byrum med plads til pause eller aktivitet.

Det betyder for Gammel Havn, at:

- De midlertidige aktiviteter og byrum kan blive flyttet rundt, mens der bygges, men der vil hele tiden være adgang til dem.
- At der vil sikres permanent adgang til de kommende byrum på Gammel Havn til brug for alle i Struer og omegn.
- At havnekanten bedst muligt på Gammel Havn vil indgå som et aktivt bylivs- og kulturaktivitetsområde.

SAMMEN: Vi sætter i værk sammen



Det betyder for Struer Havn, at:

- Vi prioriterer de aktiviteter, som kan skabes og drives i fællesskab.
- Vi støtter engagement, mod og virkelyst.
- Vi skaber langvarig værdi via øget ejerskab.

Det betyder for Gammel Havn, at:

- De midlertidige aktiviteter også bliver en afprøvning af, hvordan havnens aktører arbejder bedst sammen.
- Med afsæt i erfaringerne vil det blive drøftet, hvordan en fremtidig organisering af bylivet på hele Struer Havn kunne formes i regi af en bydelsforening.

MIDLERTIDIGHED SOM REDSKAB

Vi ønsker at understøtte de værdier, som opstår imellem mennesker og mellem mennesker og bydelen – i de fællesskaber, der allerede er, og som den kommende bydel er med til at skabe. Her er midlertidige aktiviteter et brugbart redskab. Midlertidighed er et begreb, der bruges om aktiviteter eller andre tiltag, som i en periode er med til at skabe liv og muligheder, og som kan være med til at vise, hvordan et byrum eller en bygning kan bruges eller indrettes, når det etableres i en mere permanent form.

Det handler om:

At lade det afprøvende og selve eksperimentet hjælpe os til at forstå mulighederne: Midlertidige aktiviteter er med til at udvikle steder som attraktive og spændende bymiljøer eksempelvis gennem eksperimenterende arkitektur og tilbud om oplevelser. Eksperimentet kan derfor påvirke forestillinger om, hvad et sted kunne være i fremtiden – det bliver del af en modningsproces for fremtidige anvendelser.

At sikre havnens aktører muligheder for at bidrage og være medskabere af bydelen: Eksempelvis via nye samarbejdsformer eller partnerskaber.

At skabe nye fortællinger og styrke tilknytningen til området: Det kan indebære en aktiv programmering af området, der skaber nye muligheder for brug og dermed også øger tilknytningen til området.

ÅBNINGSTRÆK OG KICK-OFF PROJEKTER

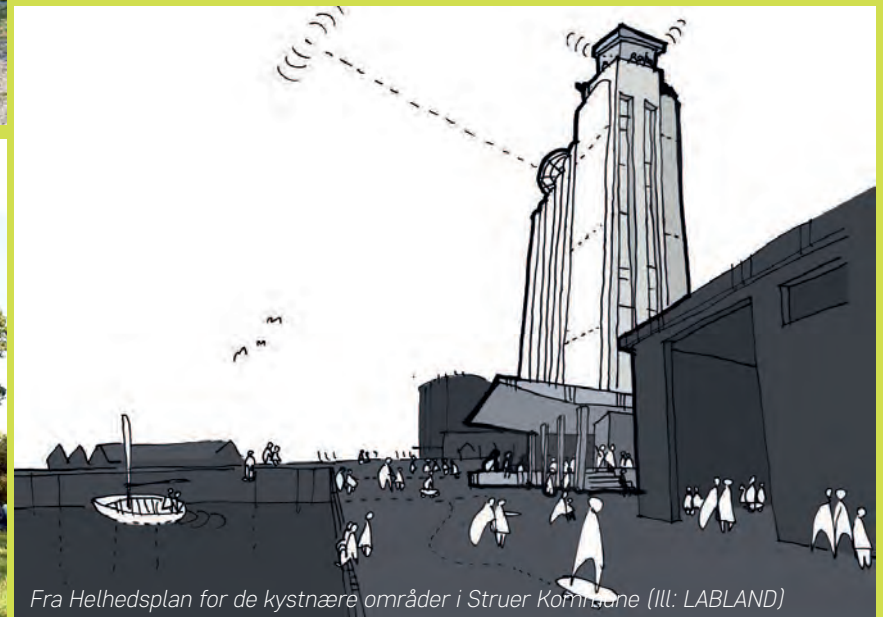
Udover bylivsprincipperne udfolder vi på disse sider et udkast til konkrete kick-off-projekter, der kan booste områdets byliv.

Nogle af projekterne, blandt andet lyd- og vandlegeplads, grillpladser og havnehygge samt et kreativt ungemiljø, arbejdes der allerede med nu, mens resten af de oplistede projekter skal forstås som en bruttoliste af muligheder. Listen af projekter stammer hovedsageligt fra den tidligere involvering, hvor aktørerne på havnen drøftede deres ideer til området. Projektet, der handler om et oplevelsesforløb langs med havnen, kan på forskellig vis støtte om de andre ideer. Det sammenhængende forløb kan eksempelvis lede rundt i området og på den måde knytte kick-off-projekter sammen.

MULIGHEDSRUM

Allerede nu er der adskillige steder, som kan anvendes til bylivsaktiviteter af mere og mindre midlertidige karakter. På kortet på modsatte side er de åbne områder, som kan aktiveres allerede nu, markeret med en gul farve. Herudover er der selvfølgelig mulighed for på forskellig vis at aktivere den eksisterende bygningsmasse, hvor blandt andet DLG-siloen allerede har været omdannet til en levende lyd-installation med stor succes.

I takt med byggemodning og byggeri vil mulighedsrummet for de midlertidige aktiviteter muligvis ændre sig. Konkret, hvordan mulighedsrummet vil ændre sig, kan være svært at forudsige, da det afhænger af mange ukendte faktorer i en kompleks byudviklingsproces. Men, jævnfør bylivsstrategien er det en ambition fortsat at sikre tilgængeligheden i området, og derfor vil der blive arbejdet dynamisk med eventuelt at flytte bylivsaktiviteterne rundt i området.



Fra Helhedsplan for de kystnære områder i Struer Kommune (Ill: LABLAND)

KICK-OFF-PROJEKTER

- 1. Lyd- og vandlegeplads
 - 2. Grillpladser og havnehygge
 - 3. Kreativt ungemiljø
 - 4. Fjordhaver og byhaver
 - 5. Strandbar og streetmarked
 - 6. Sauna
 - 7. Skulptur
 - 8. Oplevelsesforløb og sti langs havnen
- Mulighedsrum: her kan forskellige aktiviteter foregå

På kortet er der markeret mulige placeringer af kick-off-projekterne. De kick-off-projekter som er markeret med **1**, er de projektideer, der pt. arbejdes videre med. Den endelige afklaring heraf pågår indledningsvist i planlægningen af kick-off-projekterne hen over foråret 2020.

KONTAKT

Hvis du gerne vil være med til at udvikle kick-off-projekterne eller har forslag til aktiviteter i området, så kontakt proceskonsulent Claus Søndergaard Petersen på claussp@struer.dk.



STRATEGISPOR 03 INDEFRA OG UD



Udviklingsplanen for Struer Havn bygges op omkring visionen for en tæt by, der udvikles indefra og ud. Der skal skabes nye muligheder for byudvikling via en fortætning og en omdannelse af det eksisterende. Fortætningen skabes med udgangspunkt i bymidten, der som centrum forbinder og fordeler byens flow.

TÆTTERE HINANDEN

Fortætning af midtbyen og havnen handler ikke blot om at skabe en tæt fysisk by, men om at skabe en by, hvor borgere og besøgende kommer tættere på hinanden – på flere måder. Vi skal tættere på fællesskabet, de gode oplevelser, vandet og naturen, samarbejdet og mulighederne. Derfor er det vigtigt, at flere får mulighed for at bosætte sig i midtbyen eller på havnen. Flere boliger skaber mere liv, og mere liv er med til at styrke grundlaget for midtbyens handels- og kulturliv. Det handler om at skabe diversitet – ikke alene i den måde man bevæger sig eller bruger byen på, men også i den måde man bor på i Struer.

BLANDET BY

Struer Midtby og Havn skal summe af liv, gode oplevelser og unikke events – både de små og fede samt de store og særlige. Det er ikke enten-eller, men både-og. Derfor skal alle midtbyens og havnens særlige kvaliteter sættes i spil og binde byliv, handel, natur og kultur sammen. Der er derfor vigtigt at fastholde mest muligt erhverv og styrke byens kulturfunktioner samtidig med, at der fortættes med boliger og nye oplevelser. Vi vil bruge fortætning til at styrke sammenhængen mellem midtbyens destinationer og til at skabe nye muligheder for et styrket og mangfoldigt liv på havnen og i bymidten.

FORBIND VIA 3 UDVIKLINGSBÅND

Overordnet vil vi styrke de fysiske forbindelser i 3 udviklingsbånd: **Erhvervshavnen, Marinaen og Handelsbyen**. De tre primære udviklingsretninger udspringer fra 'hængslet' og sammenbinder byen med henholdsvis Handelsbyen mod syd, Marinaen mod vest og Erhvervshavnen mod nordøst. Helt konkret gør vi det ved at sikre konkrete fysiske forbindelser, hvori der placeres en række centrale byrum, som sikrer pauser og aktivitetsmuligheder i de forskellige områder.

Vi vil skabe et sammenhængende forbindelsesloop med udgangspunkt i Kulturaksen, der skaber en direkte forbindelse mellem bymidte og havnen. På den måde sammenbindes byliv, by- og vandrum, nye oplevelser, naturkvaliteter og mødesteder, så der skabes synergi og muligheder på tværs af de forskellige bykvarterer, målgrupper, interesser osv.

DEN GRØNNE STRUKTUR

De eksisterende naturværdier på Struer Havn er særligt for et bynært havneområde. Det giver mulighed for at skabe en spændende bydel med varieret natur af høj kvalitet, som samtidig bidrager til en **mangfoldig biodiversitet** og spændende **grønne byrum**.

Vi vil forbinde naturværdierne i Godthåbskoven samt langs jernbanen og kysten gennem en grøn struktur. Naturen skal være tæt på byen og borgerne. Den grønne struktur skaber sammenhæng mellem havnens kvarterer. Planter skal skabe rum, som absorberer lyden fra det liv, som leves på havnen, og hvor naturens lyde skaber lyst til fordybelse og bevægelse.

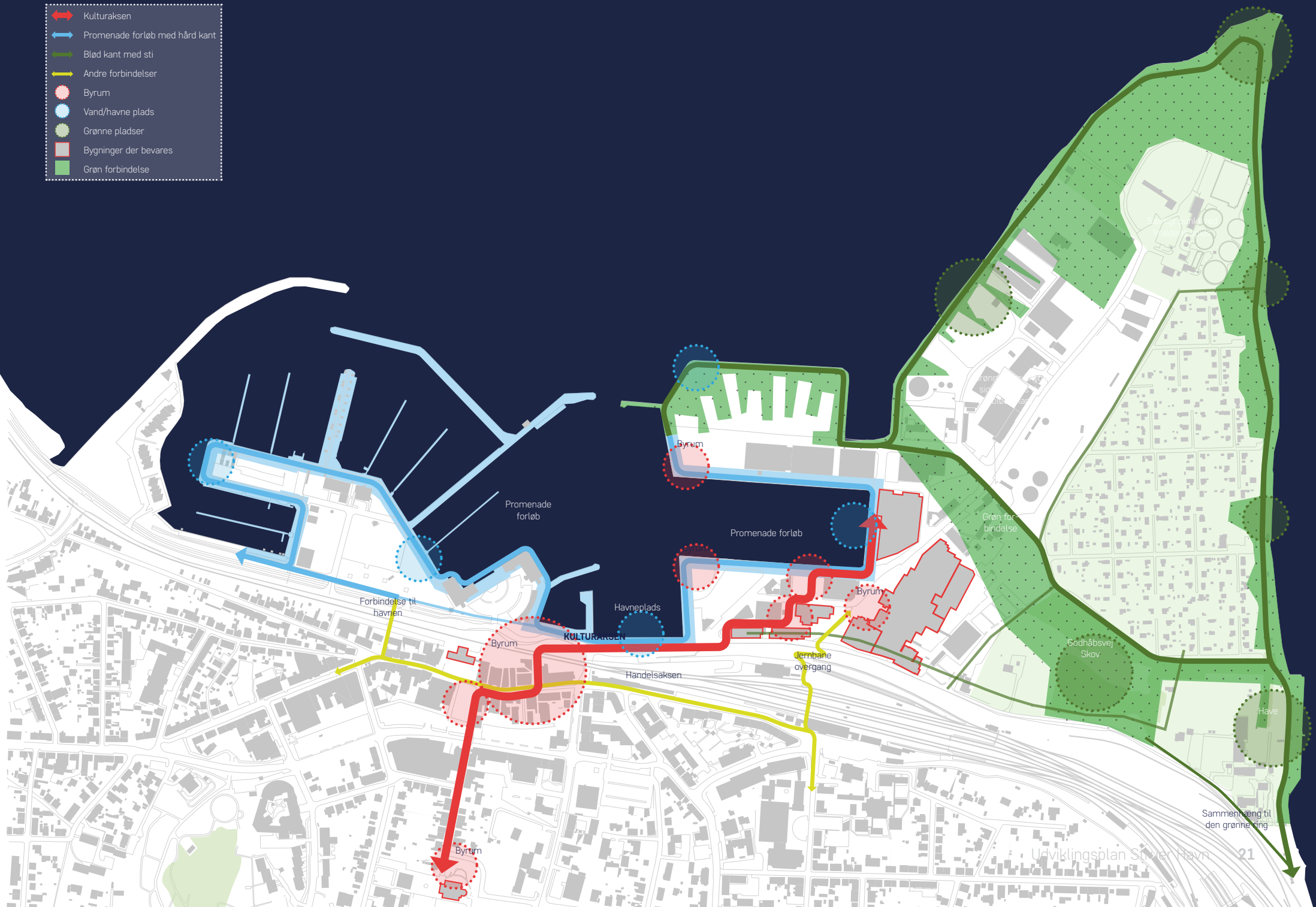
Vi vil bevare de eksisterende naturværdier og forbinde områderne med grønne og rekreative forbindelser. Naturen skal være vild, så der skabes de bedste betingelser for arter som dukatsommerfugl og dværgblåfugl, der normalt ikke findes i byen, og som vil styrke biodiversiteten og oplevelsesmulighederne.



Grøn karakter på Vralden

Handelsmiljø

-  Kulturaksen
-  Promenade forløb med hård kant
-  Blød kant med sti
-  Andre forbindelser
-  Byrum
-  Vand/havne plads
-  Grønne pladser
-  Bygninger der bevares
-  Grøn forbindelse



STRATEGISPOR 04 HAVNENS SÆREGENHED



Vi vil bevare det særegne ved Struer havn. I nogle områder betyder det bevaring af fysiske strukturer, andre steder betyder det en bevaring af eksisterende anvendelser. Fælles for alle områder er dog nærheden til vandet og placeringen i et naturskønt område. Med ny bebyggelse vil vi sikre høj kvalitet og genkendelighed i området, som føjer nye anvendelser og fortællinger til det eksisterende.

Vi vil arbejde for, at områdets **eksisterende erhvervs- og kulturanvendelser** integreres i den kommende omdannelse. Det betyder, at havnen i fremtiden skal indeholde blandede anvendelser, og at der særligt i omdannelsesfasen vil være opmærksomhed på, at forskellige anvendelser kan finde sted samtidigt.

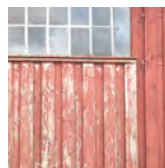
Vi vil styrke **sammenhængene** mellem de bevarede bygninger, mellemrummene og de skalaspring, der i dag sikrer tydelighed, orientering og en menneskelig skala. Vi vil bevare ud- og indsyn til området, så nærheden til vandet og det grønne sikres. Vi har derfor udpeget en række særlige visuelle forbindelser, der fremover skal respekteres i udviklingen af området.

Vi vil bevare **enkelte bygninger**, der i dag står som vartegn for erhvervshavnen, og som også fremadrettet vil fungere som pejlemærker for den nye bydel.

Vi vil bevare den nuværende **planstruktur**, der fremadrettet vil sikre områdets logiske sammenhæng. Vi vil med yderligere bebyggelse styrke indre og intime rum, der indkapsles af vand til alle sider.



Markant rum og tilhørende kulturmiljø








Sociale lokalmiljøer

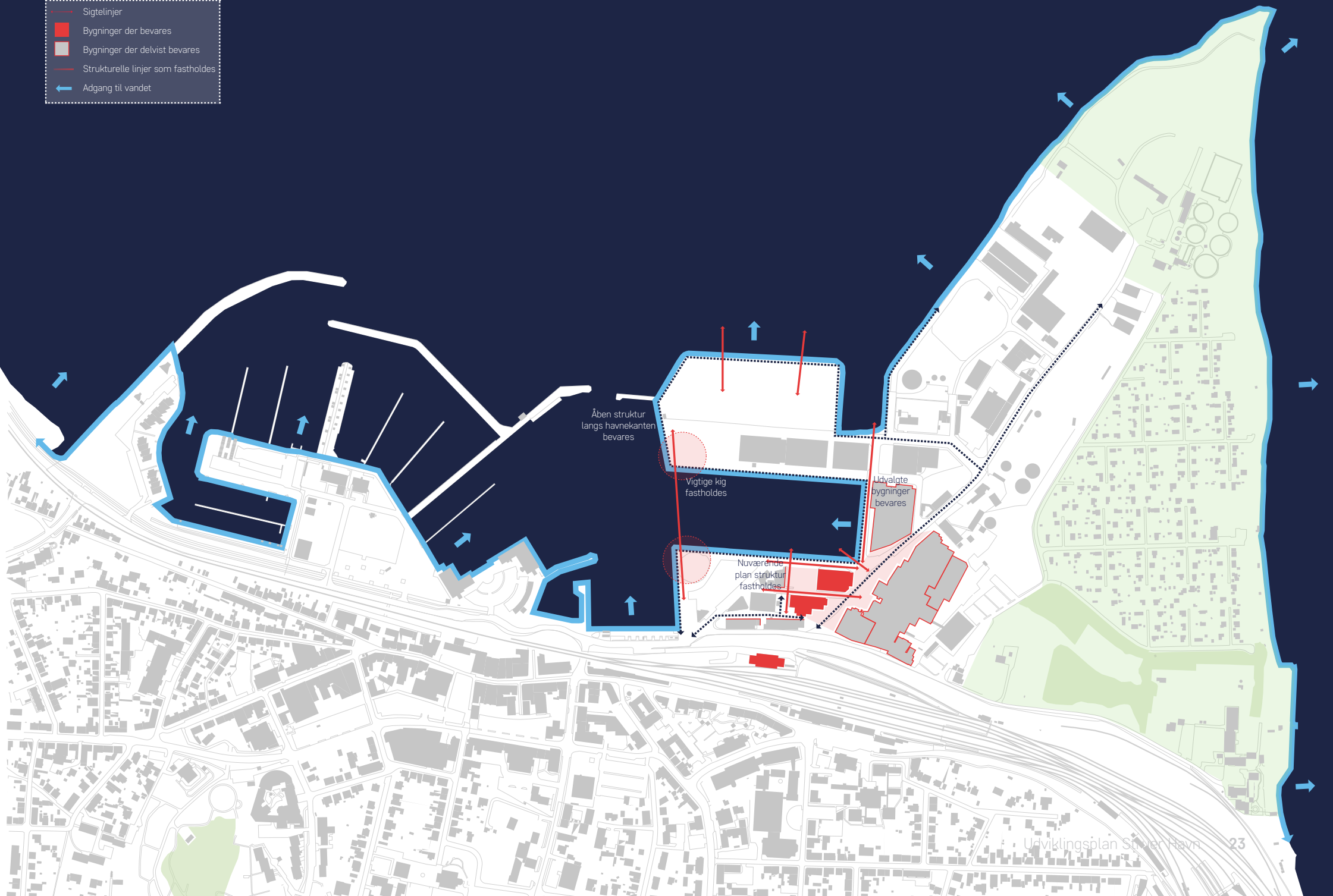
STRUER HAVN

Havnen i Struer er meget vigtig for fortællingen om byen og dens identitet. Havnen har sammen med jernbanen været primære drivere for udviklingen af Struer, hvorfor det nye udviklingsområde identitetsmæssigt er en del af byens grundlæggende fortælling og besidder vigtige elementer, som skal sikres i den kommende udvikling af området.

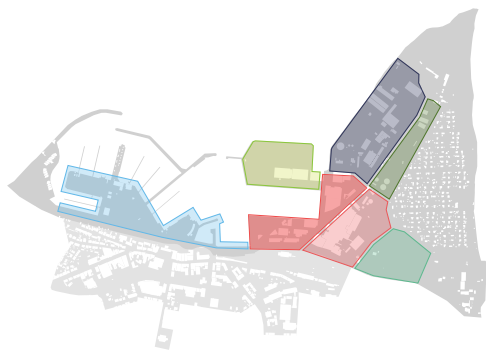
Erhvervshavnen opleves i dag som et rå havnemiljø tilpasset den tunge erhvervstrafik, hvor de store industrikomplekser sprænger områdets skala. I området findes flere bygninger udpeget som bevaringsværdige, men områdets stærkeste karakter er netop ikke de enkelte bygninger men sammenhængen og relationen mellem de bevaringsværdige bygninger - særligt langs Havnevej og overgangen til det nuværende andeslagteri. Her opleves havnens kulturhistoriske udvikling gennem de gamle bygninger, der danner rammen om de nyere funktioner som bådebyggeri og værksted, til slagteriet, jernbaneskinnerne og de nye oplevelsesøkonomiske virksomheder.

Et af områdets bærende værdier er sammenspillet mellem den lave og tætte bygningsskala langs Havnevej, hvor funktioner og arkitektur opleves på nært hold og i den menneskelige skala, til den store åbne struktur langs havnekanten, hvor skalaen er tilpasset industri og tunge køretøjer. Vi vil gerne understøtte disse sammenhænge og strukturer i udviklingen af området.

-  Sigtelinjer
-  Bygninger der bevares
-  Bygninger der delvist bevares
-  Strukturelle linjer som fastholdes
-  Adgang til vandet



STRATEGISPOR 05 **VARIER MED KVARTERSDANNELSE FOR ØJE**



Med etableringen af en blandet bydel på Struer Havn udvides midtbyen. Vi vil sikre, at den nye bydel på sigt kommer til at indeholde varierede og kvalitetsrige kvarterer, der i struktur og anvendelse bliver stærke hver især.

Kvartererne er defineret som følgende:

- [01] Gammel Havn,
- [02] Nordhavn,
- [03] Fjordbyen,
- [04] Godthåbskoven.
- [05] Slagteriet,
- [06] Vralden og
- [07] Marinaen.

Udviklingen af kvartererne vil ske over en lang årrække. En af hovedstrategierne bag udviklingen er 'Indefra og Ud'; derfor er udviklingen og transformation af Gammel Havn første prioritet. Derfor benævnes kvartererne: Nordhavnen, Fjordbyen og Godthåbskoven fremadrettet som perspektivområder.

Udviklingen af Slagteriet og Vralden er mindre delområder, hvis kommende transformation og anvendelse beror på forskellige forhold. Slagteriet er aktivt i dag, og denne anvendelse bibeholdes. Kommende planlægning for Vralden bør ses i sammenhæng med særligt udviklingen af Nordhavn og Fjordbyen. Hertil danner nemlig både Slagteriet og Vralden kant.

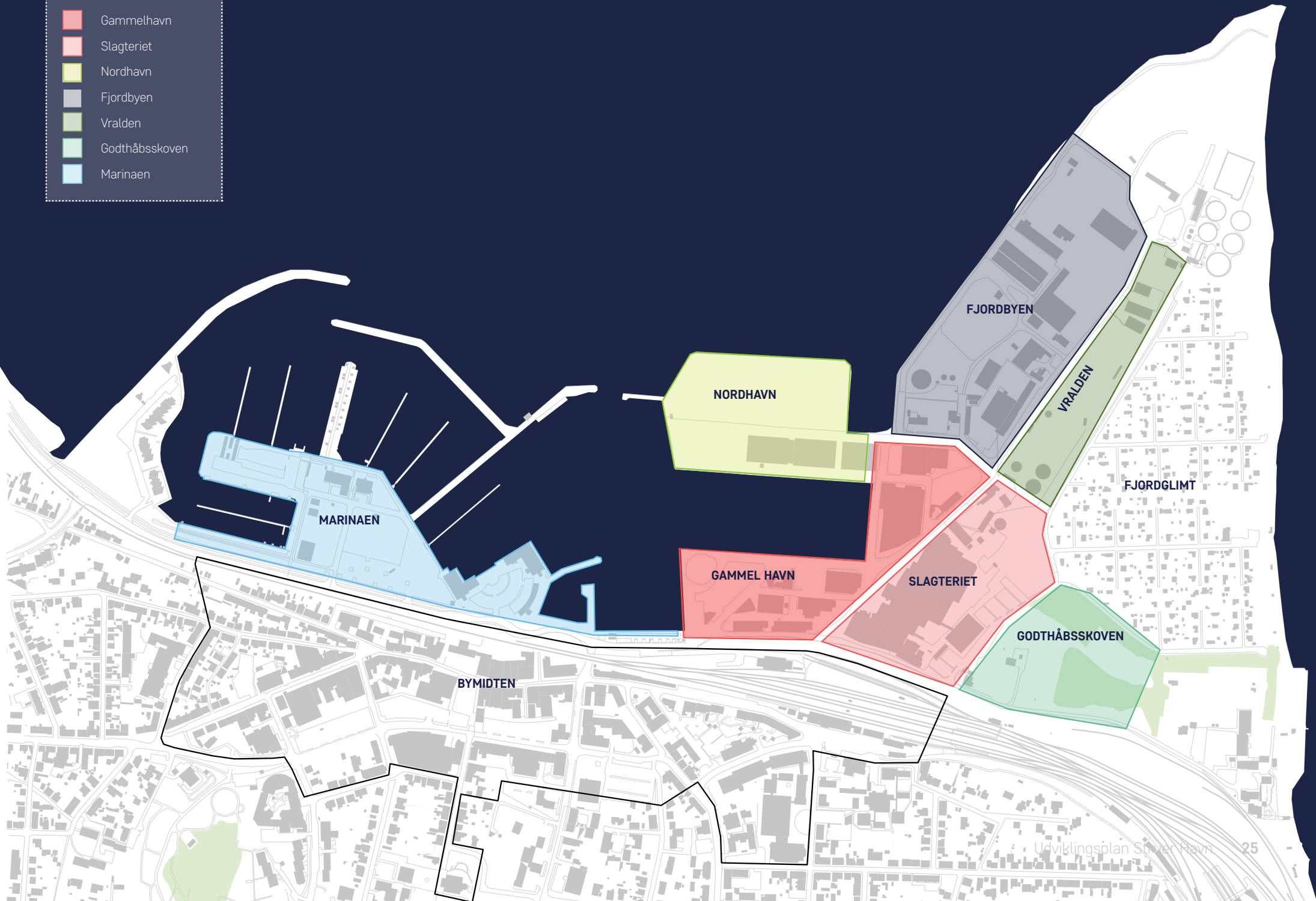
Marinaen: Området har en særlig karakter som rekreativt fritidslandskab med lystbådehavn, restaurationer og parkering. I Kommuneplan 2020 er området udpeget som rekreativt område med varierende anvendelse: boligområde, erhvervsområde, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, nærrekreativt område og lystbådehavn. Der skal tages stilling til om de eksisterende byggemuligheder i området understøtter det eksisterende miljø med fjordkultur- og havneorienterede funktioner,

da disse funktioner er vigtige i forhold til at bibeholde områdets fritidsliv og turisme.

Slagteriet: Det fungerende slagteri udgør i dag en væsentlig bygningsmasse. – Anvendelsen ønskes bibeholdt så længe som muligt. På sigt kan området – med en unik placering ved Havnevej, indgå i en omdannelse, hvilket vil kræve en nærmere redegørelse af den sammensatte bygningsmasse i forhold til mulig bevaring, genanvendelse og tilpasning samt strukturering af en ny bebyggelse i området. På sigt vil der i dette område fortsat være plads til erhvervsfunktioner – også af en mere udadvendt karakter ud til det centrale byrum langs med Havnevej. Herudover kan der indpasses en passende mængde boliger.

Kvarterdannelsen skabes generelt med en variation på tværs af følgende parametre: landskabets og kanternes karakter, bevaring af eksisterende bygninger og anvendelser, tæthed, boligtypologi samt målgrupper. Se mere herom i redegørelsen for de enkelte kvarterer og perspektivområder på side 38 og frem.

- Gammelhavn
- Slagteriet
- Nordhavn
- Fjordbyen
- Vralden
- Godthåbsskoven
- Marinaen



STRATEGISPOR 06 REALISER - VI GÅR FORREST



Vi vil arbejde proaktivt og målrettet med realiseringen af visionen for en ny bydel på Struer Havn. Vi vil arbejde for at skabe liv og aktivitet fra starten af – og dermed understøtte, at havnen bliver en levende bydel for alle.

STÆRK VISION

Strategien for realiseringen af Struer Havn er centreret omkring en stærk vision med et bredt ejerskab - politisk såvel som blandt områdets aktørlandskab. Visionen sikrer forudsigelighed og dermed også sikkerhed for kommende investorer.

START LOKALT

Det er vigtigt, at udviklingen af Struer Havn forankres lokalt i byen hos de, der kender lokale forhold og har stærke netværk.

ORGANISERING

Byliv og kulturaktiviteter skal – tillige med de fysiske rammer - understøtte havnens identitet i den kommende omdannelse. Det er med bylivet og kulturaktiviteterne, at de første 'spadestik' til omdannelsen tages, og ikke mindst ejerskabet blandt havnens og byens aktører bygges op.

Organisering af bylivet er vigtigt, da det dels giver en fælles ramme for den nødvendige dialog, dels kan være en ramme

for den nødvendige finansiering af bylivet og kulturaktiviteterne som af eventuelle tekniske driftsforpligtelser. Vi vil understøtte udviklingen af havnen ved at sikre en underliggende robust organisering, hvor kommunen og havnens aktører indgår i et tæt samarbejde.

Bydelsforening: Derfor vil vi også på sigt etablere en bydelsforening for den nye bydel (se faktaboks).

Markedsdialog: Herudover vil vi hen over foråret 2020 gå i dialog med markedet. Denne dialog forventes afsluttet i første del af 2020, hvorefter den økonomiske strategi for udviklingen af havnen kan fastlægges nærmere.

ÅBNINGSTRÆK

Vi går forrest med et ambitiøst åbningstræk. Åbningstrækket er en 3-årigt opstartsperiode, der vil indebære etableringen af konkrete midlertidige kick-off-projekter i Gammel Havn og Marinaen. Drivkræfterne bag kick-off-projekterne vil være havnens aktører og den kommunalt ansatte procesfacilitator.

Åbningstrækket indebærer også en midlertidig etablering og opbygning af Bydelsforeningen. Det vil ske ved, at planlægningen, etableringen og driften af kick-off-projekter som andre aktiviteter på Gammel Havn bliver organisatoriske afprøvninger på en fremtidig bydelsforening. Hermed bidrager åbningstrækket også til at finde den bedste organisering og samarbejdsform for bydelsforeningen. Herudover bør der også arbejdes med at skabe rammerne for den fremtidige finansieringsform for bydelsforeningen.

Ved at arbejde målrettet med opstartsperioden vil der i de kommende 3 år blive skabt nye fortællinger for Struer Havn, der blander sig med de eksisterende anvendelser og anviser nye muligheder for området og særligt Gammel Havn.

PÅ SIGT: EN BYDELSFORENING PÅ STRUER HAVN

Hvad: En bydelsforening har til formål at realisere visionerne omkring byliv og kulturaktiviteter med afsæt i udviklingsplanen for Struer Havn. Der vil være bydelsforeningen, der udgør den fælles ramme for afvikling af kulturaktiviteter og facilitering af bylivet. Bydelsforeningen vil bestå af en bestyrelse, der skal sikre, at interesserede beboere, erhvervsdrivende, foreninger og andre aktører på havnen kan bidrage med og udfolde kulturen og bylivet på Struer Havn. Bydelsforeningen vil på sigt blive finansieret med midler genereret via boligbyggeri på havnen. Den endelige udformning af bydelsforeningens formål, økonomi og juridiske grundlag vil der blive arbejdet med i løbet af åbningstrækket.

Hvorfor: En bydelsforening giver et rum til at tage de svære dialoger, der kan komme i processen, hvor havnen går fra at være et udviklingsområde og bliver til hjem. Derudover er der tale om en kontinuerlig finansiering, der kobler sig til hverdagens liv på havnen og ikke til fonde og kommunale puljeansøgninger, hvis potentielle tilsagn om støtte er en konstant usikkerhed for konkret handling.

Hvordan: Vigtige elementer i opstartsperioden er afprøvninger af midlertidige kick-off-projekter som kick-off på den kommende fysiske omdannelse af Gammel Havn samt kultur- og bylivsaktiviteter og også en afprøvning af organiseringen af bylivet - herunder samarbejdsrelationer, roller og arbejds måder. Ved opstartsperiodens afslutning vil aktørerne være forberedte til stiftelse og drift af en bydelsforening.

MARKEDSVILKÅR

I maj 2019 færdiggjorde Exometric en potentiale vurdering for Struer Kommune. Flere af hovedpointerne har betydning for udviklingen af Struer Havn:

- Struer Kommune har i de sidste 10 år oplevet en negativ befolkningstilvækst. Ifølge Danmarks Statistiks befolkningsprognose vil denne tendens fortsætte fremover, hvis der ikke ændres på de eksisterende forhold i kommunen.
- Mange borgere, der i dag bor i villaer, vil fremadrettet efterspørge andre boligformer. Herudover er der noget, som tyder på, at der findes et ekstra potentiale hos de borgere, der faktisk gerne vil flytte, men ikke har haft mulighed for at få opfyldt deres boligønsker i forhold til placering og boligtype.
- Når man ser på attraktionen af Struer Kommune blandt dem, som søger bolig, er Struer by det foretrukne område med 57%.
- Basisboligpotentialet for hele Struer Kommune de næste 5 år udgør i alt 429 boliger fordelt på 150 ejerboliger og 279 lejeboliger, mens maksimumpotentialet udgør i alt 877 boliger (til meget fornuftige pris- og lejeniveauer; hhv. 1.300 kr./m²/år for lejeboliger og ca. 23.000 kr./m² for ejerboliger).
- Basispotentialet er også opgjort for 5 specifikke områder, hvoraf Struer Erhvervshavn er det ene. Her vurderes potentialet for selve erhvervshavnen at ligge i spændet fra 41-99 boligenheder over en periode på 5 år.

På grund af Struer Havn særlige herlighedsværdi, historie og eksisterende kulturliv udgør den fremtidige udvikling af områderne på havnen et stort potentiale, når det handler om at tiltrække og fastholde borgere i en by, der ellers er præget af en negativ befolkningsudvikling. Set i det perspektiv handler

udviklingen af havnen således ikke alene om selve havnen, men vedrører netop attraktiviteten og konkurrencedygtigheden for hele byen og kommunen.

EKSISTERENDE BEVILLINGER

Indenfor Struer Kommunes anlægsbudget er der rammesat følgende bevillinger, der på forskellig vis kan støtte op om udviklingen af Struer Havn:

Projekt	2020	2021	2021
Midlertidige aktiviteter på Struer Havn	ca. 70.000,-		
Udviklingspulje for Struer Havn	98.000,-	2.600.000,-	600.000,-
Oplevelsesforløb på tværs af havnen	300.000,-		
Lydlegeplads	350.000,-		
2 legepladser (Struer By)	500.000,-		
Etablering pavillon på Havnen			300.000,-
Midlertidige oplevelser i Struer By	100.000,-	100.000,-	100.000,-
Silo på havnen	1.000.000,-		

ØKONOMISK STRATEGI

Den økonomiske strategi for udviklingen af Struer Havn skal stå på flere ben. For det første beror den på, at der gennemføres en række forundersøgelser, som kan være med til at skabe et overblik over kommende udgifter i forbindelse med byggemodning og omdannelse af områder og bygninger - se eventuelt s. 46 for listen med relevante forundersøgelser. Herudover beror den økonomiske strategi på en investor, der

går tættere på mulige investorers interesse i området. Endeligt skal der træffes en politisk beslutning vedrørende kommende investeringer i området. Helt konkret skal det klargøres, hvad der finansieres via kommunale anlægsinvesteringer. Det kan ikke forventes, at salg af byggeretter kan medfinansiere anlæg af eksempelvis vejarealer, etablering af byrum, renovering af kajkanter mv. Herudover er selve klimasikringen en væsentlig post.

FREMTIDIGE FORUNDERSØGELSER

Kortlægning af kajkanternes eksisterende tilstand og scenarier for renovering deraf.

Kortlægning af forurening og handlingsplan ift. kommende bebyggelse på havnearealerne. I forlængelse heraf er også grundvandsikring et aspekt, som bør undersøges nærmere.

Kortlægning af fremtidig sikringskote ift. havvandsstigninger. I relation til havvandsstigninger kan der også være behov for en plan for håndtering af regnvand.

Dialog med mulige investorer ift. interesse i området (igangsat februar 2020).

Byggeteknisk redegørelse for Siloen og andre centrale bygninger med henblik på mulig transformation til andre formål (eksempelvis byggeteknisk gennemgang mhp. konstruktioner levetid og transformationspotentiale, brand mm.)

Byggeteknisk redegørelse for Slagteriet med henblik på mulig transformation til andre formål.

Kortlægning af forsyning.

UDBYGNINGSTAKT

Havnen udvikles med udgangspunkt i Gammel Havn jævnfør strategien 'Indefra og Ud'. Det er vigtigt, at Gammel Havn fremadrettet anskues som det primære udviklingsområde i Struer. Konkurrence fra andre omdannelsesområder i byen vil have indflydelse på takten af udviklingen på havnen. Efter igangsættelse af Gammel Havn kan udviklingen af de andre kvarterer følge forskellige logikker. Den reelle udviklingstakt afhænger i høj grad af markedsforhold, og den beskrevne etapetænkning herefter er blot et scenarie for udviklingen af Struer Havn.

Etape 1: Gammel Havn nyder godt af et eksisterende erhvervs- og kulturliv. Her er den største tæthed af nuværende aktører. Det skaber et unikt afsæt for at arbejde videre med liv på

havnen i tæt tilknytning til bymidten. Det skaber også mulighed for allerede fra starten af at integrere nye boligformål med de eksisterende anvendelser. Udviklingen af Gammel Havn alene vil dog også følge en etapevis udvikling. Se mere på siderne 38-39.

Etape 2: Etape 2 kan tage udgangspunkt i udviklingen af Nordhavnen. Ved afløsning af eksisterende anvendelse og omdannelse til boligformål fjernes den nuværende konsekvenslinje for det nordvestlige område af Gammel Havn.

Etape 3: I etape 3 udvikles Fjordbyen, der med store herlighedsværdier kan tilbyde helt unikke boliger tæt på vand og natur.

Kvarterene **Slagteriet** og **Vralden** er ikke som sådan indskrevet i en etapeplan. Deres eksisterende anvendelser kan finde sted i en længere årrække uden konsekvens for omdannelsen af Gammel Havn, **Nordhavn** samt **Fjordbyen**.

Attraktiviteten af området ved **Godthåbsskoven** er høj på grund af dets grønne karakter samt udsigt. Derfor vil en udnyttelse af dette område til boligformål have konsekvenser for attraktiviteten af boliger i henholdsvis Fjordbyen og Nordhavnen. I kommuneplanen er der taget højde for dette ved en rækkefølgebestemmelse.

Etape 1
Gammel Havn



Etape 2
Nordhavnen



Etape 3
Fjordbyen





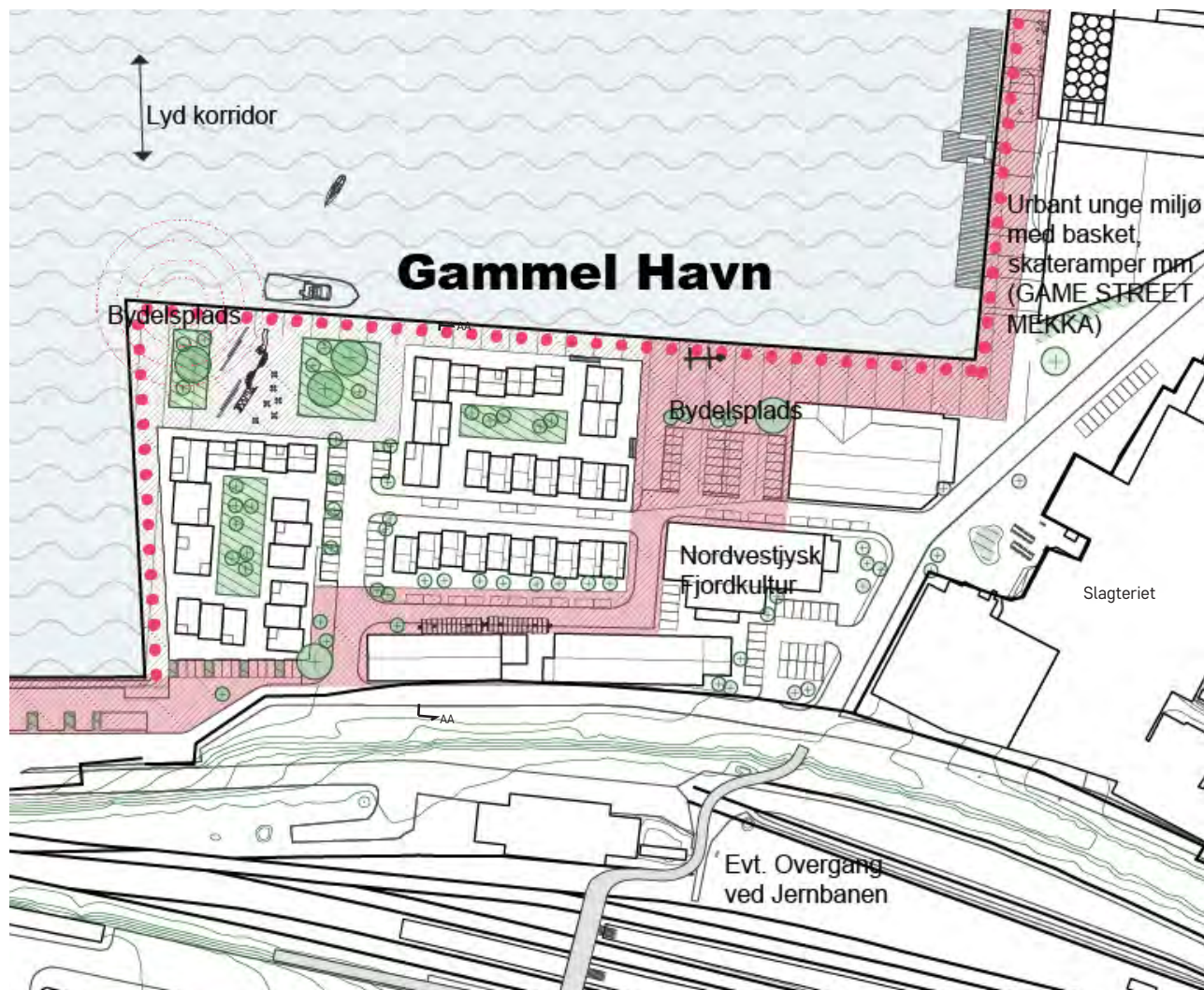
Struer Havn i dag (den østlige del)

HELHEDSPLANENS **FØRSTE SKRIDT**

GAMMEL HAVN

Gammel Havn er karakteriseret ved at indeholde den største andel af eksisterende bygninger samt værdifulde byrum og visuelle forbindelser. Her er altså de største hensyn at tage i forhold til indpasningen af ny bebyggelse i eksisterende strukturer. Gammel Havn er præget af samspillet og kontrasten mellem den lave og tætte bygningsskala med intime rum til den store åbne struktur langs havnekanten med store markante strukturer som siloen. Den tætte gadeprofil med kringlede gadeforløb, der udmunder i pladser langs kajkanten, er et klassisk træk for havneområdet. Det vil også fremadrettet gøre sig også gældende i det nye kvarter. Også den visuelle forbindelse på tværs af det indre havnebassin til Værftet og den bagvedliggende Marina betyder, at den nye bebyggelse bør indpasses, så der ikke skabes en mur ud til vandet.

Her findes den største koncentration af eksisterende kultur- og erhvervsformål, der også fremadrettet kan eksistere i området. I fremtiden vil den vest-øst-gående kulturakse samle delområdet og dets udadvendte offentlige funktioner. Kulturaksen skal forstås som en forlængelse af forbindelsen ind til Struer handelscentrum.



Et scenarie for udbygningen af Gammel Havn, hvor den nordvestlige bydelsplads friholdes til bylivsaktiviteter



Visualisering af Havneplads

PRINCIPPER FOR HVERDAGSLIVET PÅ **GAMMEL HAVN**

Havnens aktører er grundstenen i, hvordan livet på Gammel Havn vil komme til at udfolde sig. Havnens aktører forstås som Struer Havns erhvervsliv, kulturaktører, naboer, struerborgere, der har havnens fremtid for øje samt kommende beboere.

Når der flytter nye beboere ind på havnen, skal der være en opmærksomhed på, at livet på Gammel Havn fremadrettet også indbefatter hjem og beboernes hverdag. Det kan i denne plan ikke slås fast, hvornår der bliver bygget boliger på Gammel Havn, men en byggetakt (jf. side 26) og forskellige scenarier for udbygningen (jf. side 38-39 samt s. 52 og frem) illustrerer de muligheder, som denne plan rummer.

Bydelsforeningen, herunder etableringen af denne, vil danne den organisatoriske ramme for livet på Gammel Havn (jf. s. 26-27). Livet på havnen bygger på bylivsprincipperne, hvorfor det at sætte i værk sammen er grundlæggende.

Det anbefales, at der i udfoldelsen af livet på Gammel Havn arbejdes med visionens tre principper om fællesskab, fritidsliv og fortællinger.

NABOSKABER OG STÆRKE FÆLLESSKABER

Fællesskabet på havnen udfoldes indledningsvist i de midlertidige kick-off-projekter og bylivs- og kulturaktiviteter, som sættes i gang frem til 2022. På den længere bane kan det at bo sammen – bofællesskabet – være et centralt omdrejningspunkt som medskaber af det gode hverdagsliv på havnen. Bofællesskaber indtænker ofte på forskellig vis et specifikt værdigrundlæg for deres fællesskab omkring deres bolig og i deres relation til den omkringliggende by. På den måde kunne bofællesskabers tydelige arbejde med deres naboskab også være en medskaber af stærke fællesskaber på Gammel Havn.

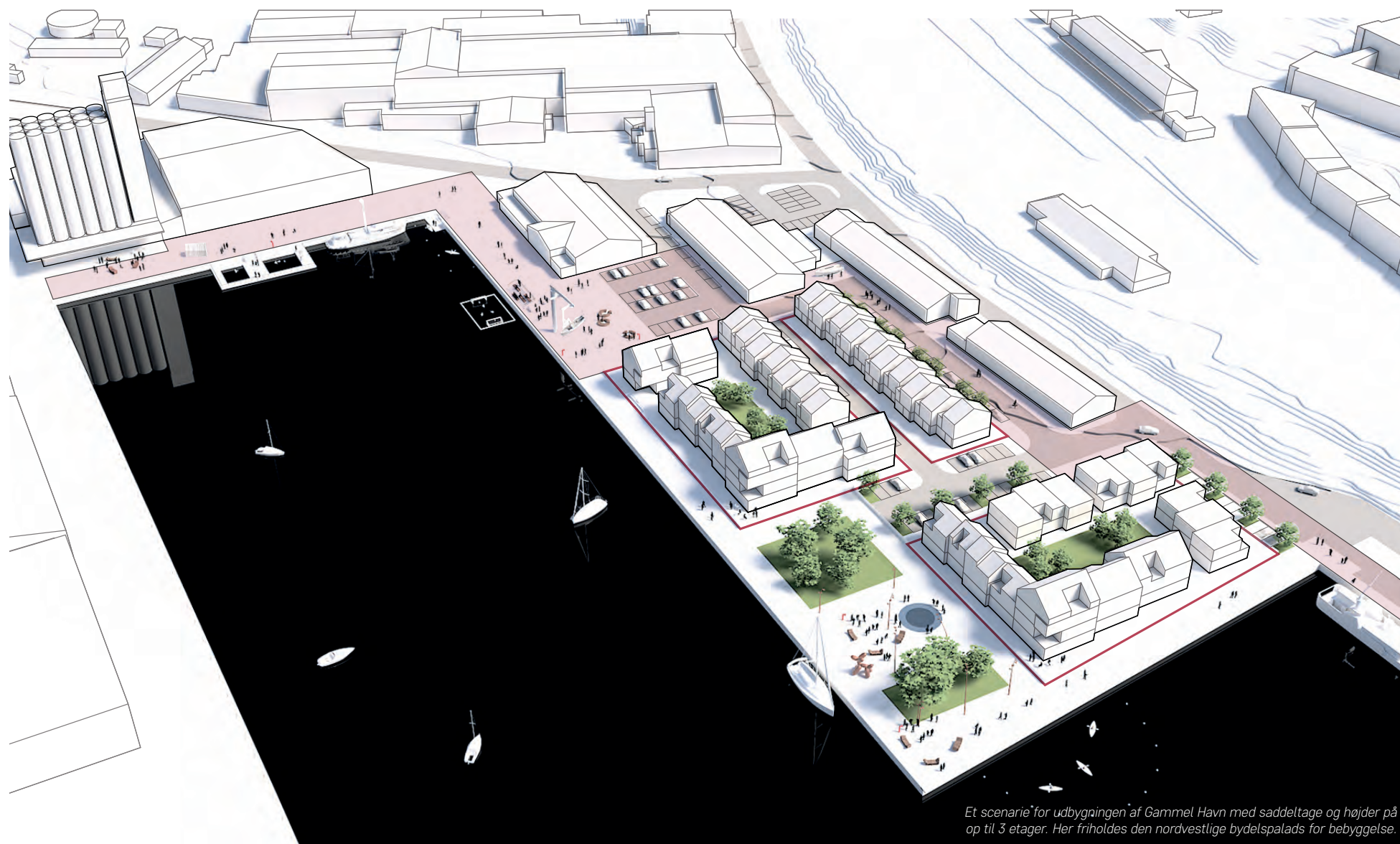
På Struer Havn kunne bofællesskabet eksempelvis være et seniorbofællesskab, et byggefællesskab for flere generationer under samme tag eller det kan være lejeboliger bygget af en almen boligorganisation. Vi opfordrer til, at det indtænkes, hvordan forskellige fællesskaber omkring boligen også kan bidrage til livet på Gammel Havn.

Det anbefales yderligere at undersøge hvilke muligheder for og hvem, der kunne have interesse i at bo i, henholdsvis et seniorbofællesskab, et byggefællesskab eller er alment bygger. I overvejelserne bør det indgå, hvordan kommende beboere i bofællesskaberne kan se det værdiskabende i at bo dels i et bofællesskab og dels på Gammel Havn.

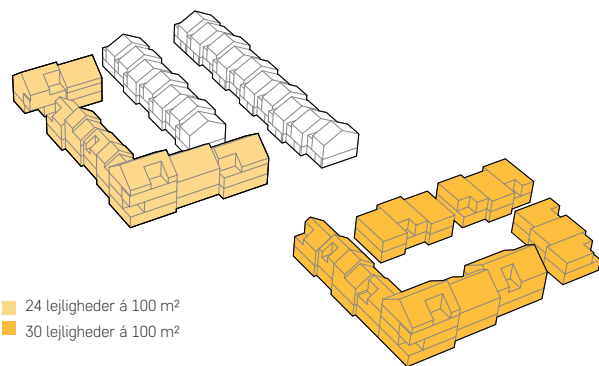
AT DET FÆLLES BYRUM ER UDGANGSPUNKTET

Det fælles byrum er udgangspunktet for, hvordan fritidslivet kan udfoldes på havnen. I opstartsperioden vil det have en midlertidig karakter, hvor afprøvninger af den fysiske indretning, vedligehold og afviklingen af bylivs- og kulturaktiviteter giver erfaringer med, hvordan rammerne skal være for det permanente fælles byrum. Det kan være, at byrummet i en permanent form fysisk ligger et andet sted på Gammel Havn end det lå, da det var midlertidigt. Men intentionen er, at byrummets funktion, oplevelserne og livet i og omkring det vil være det samme. Eller netop forbedret, alt efter hvilke erfaringer den midlertidige afprøvning gav. Her kan bydelsforeningen være den organisatoriske ramme for de bylivs- og kulturaktiviteter, der har byrummet som sit omdrejningspunkt, og derigennem bidrage til, at det fælles byrum er udgangspunktet for bylivet på Gammel Havn.

På den måde skabes grobund for de stærke fortællinger. Fortællinger om livet på havnen, der favner erhvervsliv, kulturaktører, naboer og struerborgere. Fortællinger, der kan formidles som en del af Struer Havns lydidentitet, og som vigtigst af alt vil blive fortalt i mødet mellem mennesker.

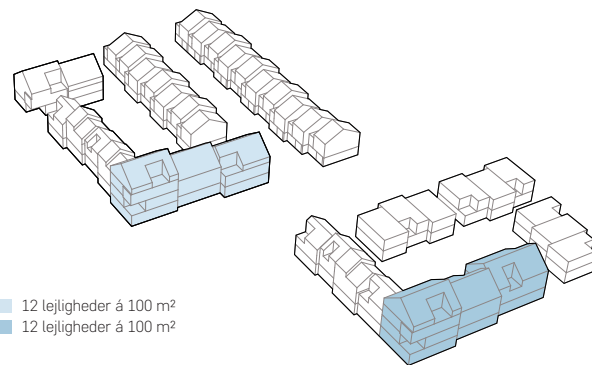


Et scenarie for udbygningen af Gammel Havn med sadeltage og højder på op til 3 etager. Her friholdes den nordvestlige bydelsspalads for bebyggelse.



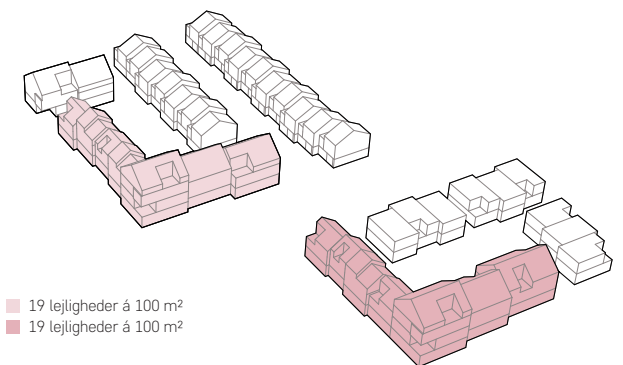
SENIORBOFÆLLESSKAB

Der er flere muligheder for at placere eksempelvis seniorbofællesskaber på Gammel Havn. De seneste år har vist en stor interesse blandt målgruppen, da et seniorbofællesskab som boligform også peger henimod at modvirke ensomhed blandt seniorer. Planen er fleksibel i forhold til placering og størrelse.



BYGGEFÆLLESSKAB

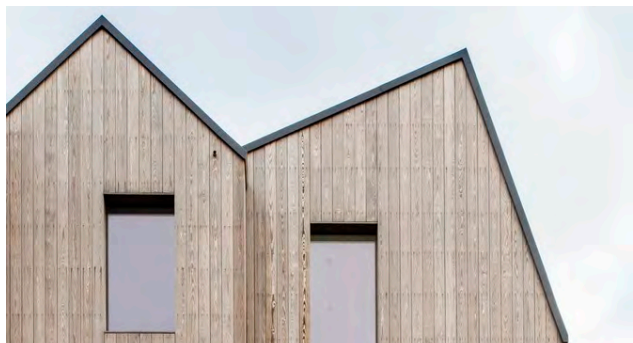
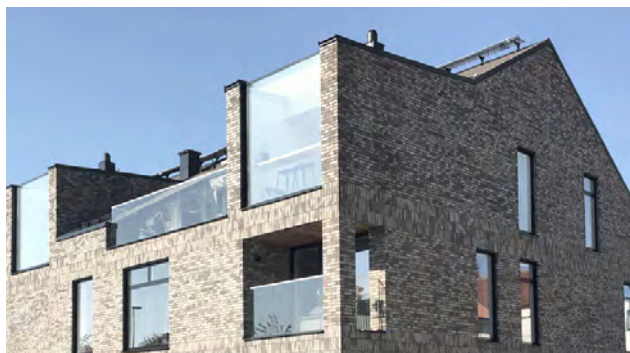
Der er ligeledes flere muligheder for at gå sammen i byggefællesskaber. Grundkernen i byggefællesskaber er at skabe boliger tilpasset den enkelte familie men med det tilvalgte fællesskab i fokus. Derfor er et byggefællesskab kendetegnet ved, at der arkitektonisk er fokus på mødet i hverdagen samtidig med, at der er afsat kvadratmeter af til fællessteder i byggeriet. Et byggefællesskab kan opføres enten som en hel karré eller i sammenhæng med eksempelvis private eller almene byggerier.



ET ALMENT BYGGERI

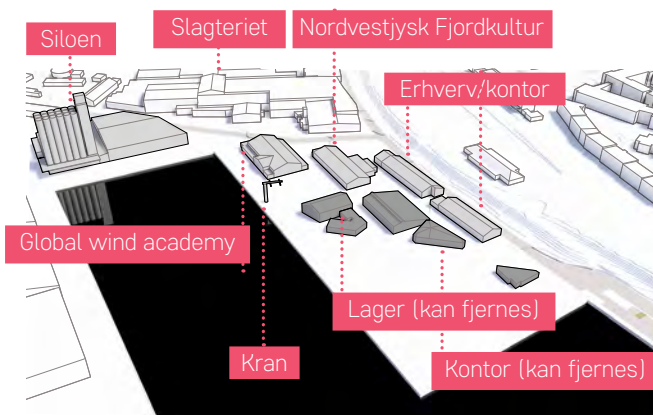
Ligeledes er her mulighed for at integrere almene boliger i området. De almene boligorganisationer har en mangeårig tradition for at skabe et større fællesskab omkring boliger og har erfaringer med at organisere og drifte dette fællesskab på flere måder. Med de foreslåede byggefelter og forslag til karréstruktur kan et alment byggeri fint indpasses som en hel karré indenfor et byggefelt eller som minde del.

ARKITEKTONISKE REFERENCER FOR **GAMMEL HAVN**



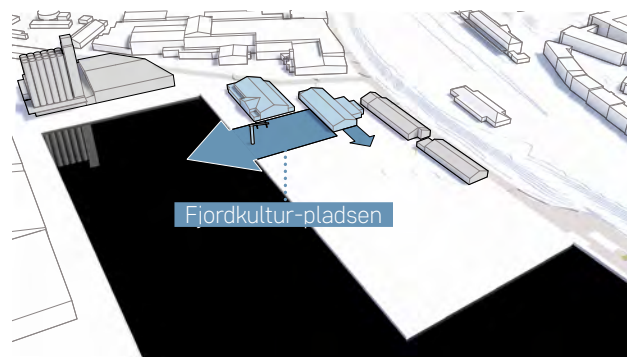
FYSISKE GREB FOR UDVIKLING AF **GAMMEL HAVN**

Udviklingen af Gammel Havn er struktureret på baggrund af en række centrale greb. På dette opslag forklares de i serie af diagrammer, som trinvis bygger en fortælling op. Diagrammerne er principielle og angiver ikke forslag til bebyggelse. Scenarierne på side 42 og frem rummer konkrete eksempler på bebyggelser, hvor bebyggelsesprocenter samt parkeringsløsninger er angivet.



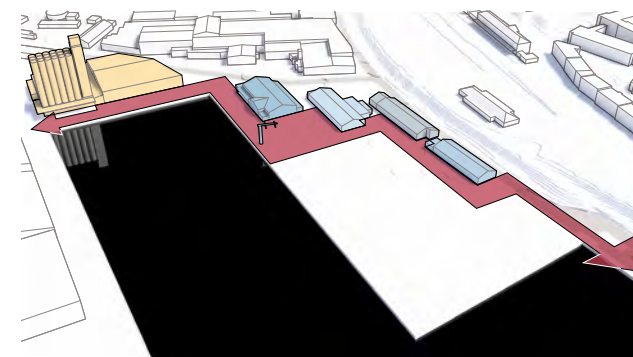
EKSISTERENDE STRUKTURER

I dag bidrager områdets struktur og eksisterende bebyggelse til at fortælle en historien om området. Her er særligt DLG-siloen et særligt vartegn, ligesom Slagteriet (fortsat i anvendelse) og bygningerne, der huser Global Wind Academy og Nordvestjysk Fjordkultur skaber nogle særlige rumligheder imellem sig. De forestås derfor bibeholdt - også på sigt. I det lange perspektiv er det dog fortsat uafklaret, hvilke af de andre bygninger, der ligger længst mod vest, som bevares og fjernes. Blandt andet fordi det også er vigtigt at have muligheden for at tilbyde byggefeltet af en attraktiv størrelse og beliggenhed.



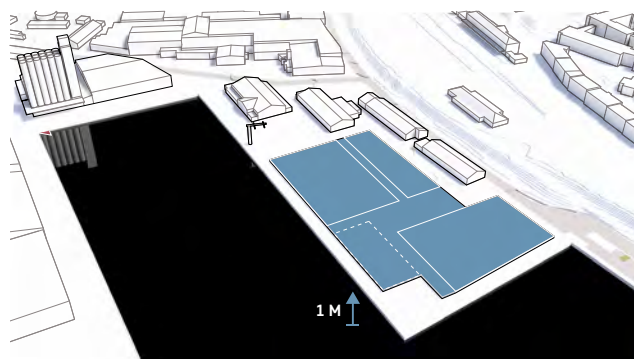
SÆRLIGT VÆRDIFULDE KULTURMILJØER

Som også tidligere beskrevet på side 22-23 anskuer vi miljøet omkring Nordvestjysk Fjordkultur – både bygningerne, kranen, pladsen og dermed også relationen til vandet og den eksisterende silo – som et værdifuldt kulturmiljø, der også på sigt vil kunne varetage en særlig rolle i et omdannet område. Pladsen her benævnes 'Fjordkulturpladsen' og anskues som et helt særligt sted med en unik fortælling og brug. Denne plads og bygningerne omkring vil således også fremadrettet være et samlingspunkt, der danner ramme om nye og gamle fællesskaber i området.



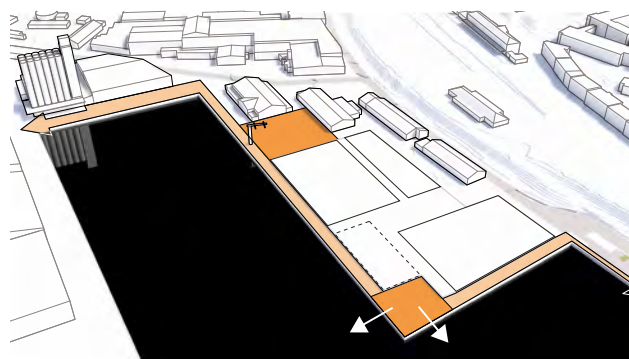
KULTURAKSEN

Kulturaksen er ligesom Fjordkulturpladsen en bærende struktur i området. Kulturaksen forstås som et kulturelt strøg, der forlænger kulturaksen fra Struer Midtby og ud til havnen. Langs kulturaksen ligger der allerede forskellige småerhverv. Kulturaksen knækker ind og favner området ved Nordvestjysk Fjordkultur, hvorefter den fortsætter langs havnebassinets ud til området ved foden af DLG-siloen og de bygninger, der ligger her. Omkring denne akse fortættes der med kultur- og erhvervsfunktioner.



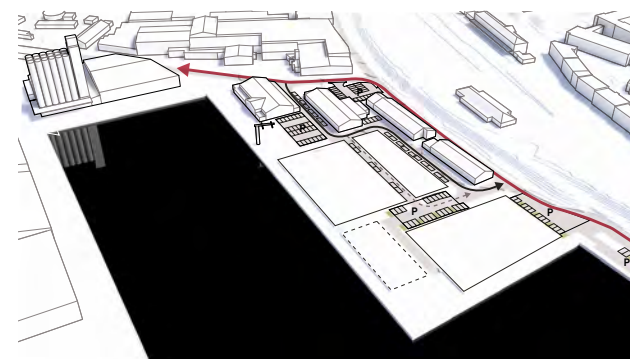
KLIMASIKRING OG BYGGEFELTER

Hvis der skal bygges på Gammel Havn kommer det til at ske i flere etaper og over længere tid. Derfor er det vigtigt at sikre en vis fleksibilitet og rummelighed. Vi foreslår en række byggefelter, der visse steder indskrives sig i den eksisterende struktur og bevarer passager og kig i en øst-vestlig retning. Samtidig etableres der i det syd-vestlige hjørne et større byggefelt mod byen, hvor eksisterende anvendelser og forureninger på erhvervshavnen ikke skaber konsekvenszoner. Herudover er det vigtigt at sikre den fremtidige bebyggelse mod vandet. På diagrammet er det angivet med en principiel klimasikring, hvor terrænet hæves.



PROMENADE OG PLADSER

I sammenspil med de fleksible byggefelter er der indtænkt en rekreativ struktur, der udover kulturaksen består af et promenadeforløb og 2 bydelspladser. Den ene er den tidligere beskrevne Fjordkulturplads. Promenadeforløbet sikrer offentlig adgang langs det indre havnebassin. Det sikrer en fortsættelse af bevægelsesmulighederne langs vandet. Forløbet er starten på den grønne struktur, som er beskrevet under hovedgrebet. Pladsen i det nordvestlige hjørne understøtter de visuelle forbindelser til området ved Marinaen og skaber mulighed for at etablere et synligt kendetegn for det nye kvarter. Denne plads kan eventuelt modnes ved de kick-off-projekter, som etableres i det 3-årige åbningstræk. Størrelsen på pladsen kan variere alt efter hvilke byggefelter, der bebygges.



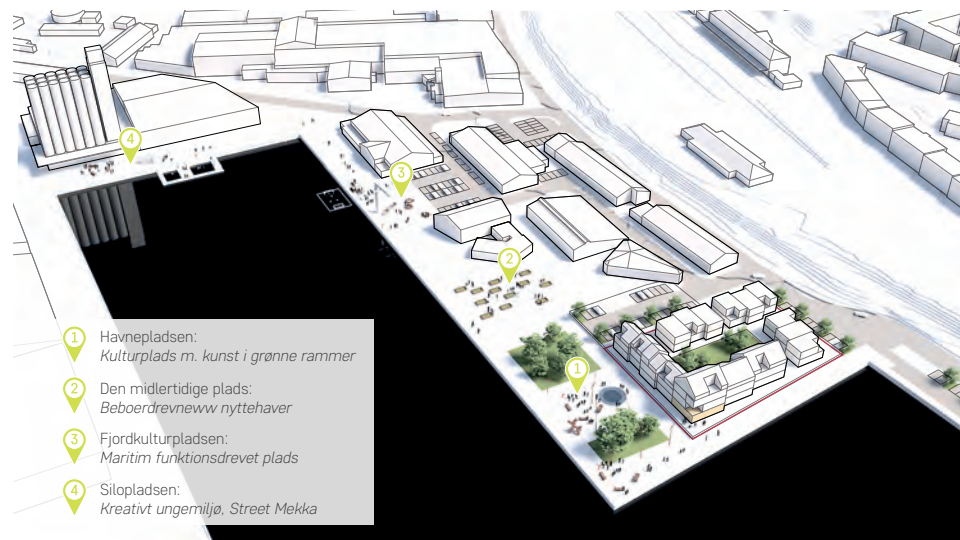
INFRASTRUKTUR OG PARKERING

Med udgangspunkt i en byomdannelse, der giver mulighed for boligformål, er det nødvendigt med en række principper for infrastrukturen, der også rummer parkeringsforhold. Da vi ikke kender størrelsen og karakteren af det endelige byggeri, er angivelserne på diagrammet her blot foreløbige og illustrerer den principielle rummelighed. Trafikken afvikles i fremtiden fortsat via Kulgade og Havnevej. Herfra skabes der et ensrettet loop ind i området fra den østlige kant og ud til Kulgade igen. Det betyder også, at en del af trafikken afvikles via Kulturaksen, som på denne del-strækning vil skulle have karakter af et 'shared space' med plads til, at de bløde trafikanter kan føle sig trygge.

BYGGEMULIGHEDER PÅ **GAMMEL HAVN**

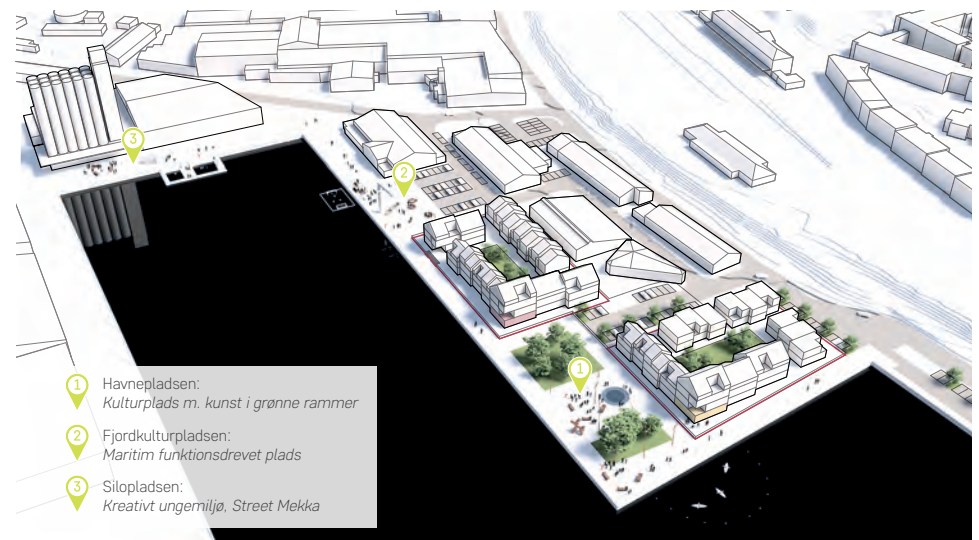
De byggefelter, der er skitseret på det forudgående opslag, giver en række forskellige muligheder for at etablere bebyggelse på Gammel Havn. Opslaget her skitserer, hvordan den bebyggelse kan placeres i området. Det er vigtigt at understrege, at byggefelterne blot angiver muligheder, og at den endelige tæthed af området – hvor meget som egentligt bygges – først afklares senere hen. Man kunne eksempelvis forestille sig, at man valgte at friholde byggefelt 4 for på den måde at sikre sig en større rummelighed og fleksibilitet i de offentlige byrum.

Dog vil der, hvis byggefelterne udlægges som anvist her, kunne ske en logisk udviklingstakt af Gammel Havn. Den udslagsgivende faktor er de nuværende anvendelser af erhvervshavnen, der for nuværende resulterer i en konsekvenszone, som rækker ind i områdets nord-vestlige hjørne.



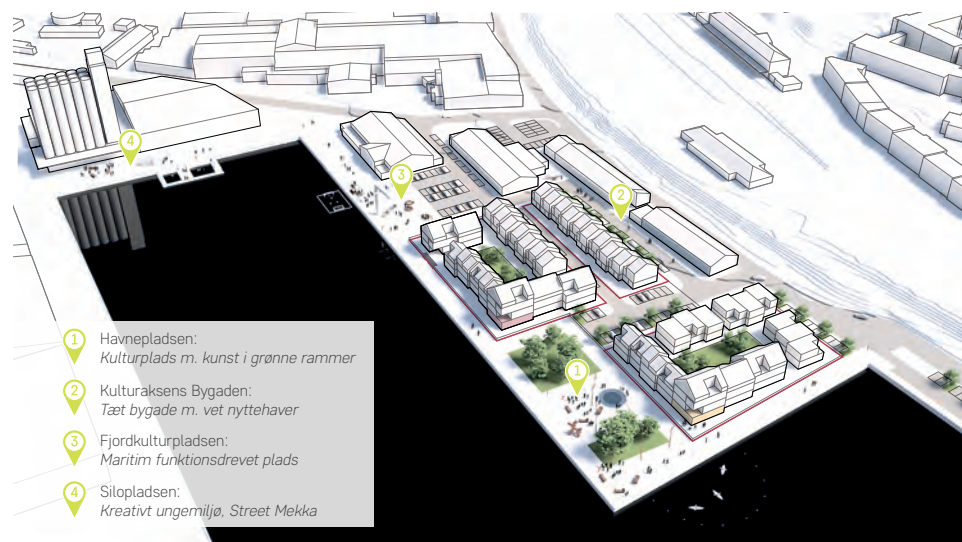
BYGGEFELT 1

Som strategierne anviser, bebygges Gammel Havn indefra og ud. Det første byggeri kunne være et bygge- eller et seniorfællesskab. Herudover vil de midlertidige aktiviteter i åbningstrækket kunne indtage de ledige arealer, som ligger ud til det indre havnebassin. Ligeledes kan de eksisterende strukturer anvendes på en midlertidig basis.



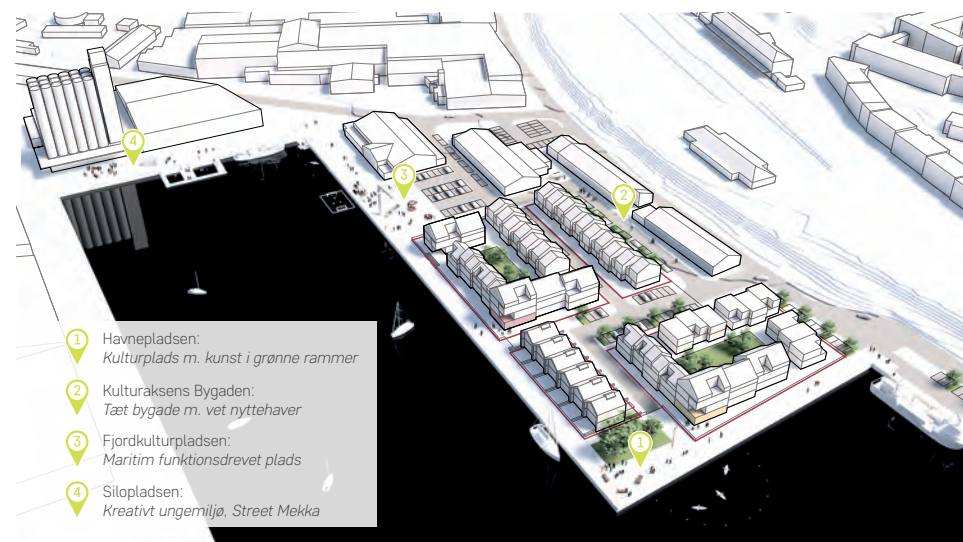
BYGGEFELT 2

Senere kan der bygges op til den pladsdannelse, som benævnes Fjordkulturpladsen. Det ville betyde, at de eksisterende strukturer i området skulle nedrives. Eventuelle funktioner heri kan integreres i den nye bebyggelse. Bylivsaktiviteterne kan flyttes og koncentreres på den pladsdannelse, som skabes i det nord-vestlige hjørne og herudover fortsat være koncentreret omkring Nordvestjysk Fjordkultur samt et kreativt ungemiljø.



BYGGEFELT 3

Ved udviklingen af byggefelt 3 bygges der langs med den foreslåede Kulturakse. I så fald fjernes den eksisterende bebyggelse, hvis eventuelle funktioner i givet fald kan relokaliseres. De eksisterende anvendelser af de offentlige byrum kan bibeholdes.



BYGGEFELT 4

Endeligt er det muligt at udvikle det sidste byggefelt 4. Det ville dog kræve, at støjforureningen opholder, så anvendelse til boligformål ikke begrænses. Ved denne grad af udbygning vil der fortsat være 2 centrale offentlige byrum i kvarteret, om end deres størrelse reduceres.

PERSPEKTIVOMRÅDER



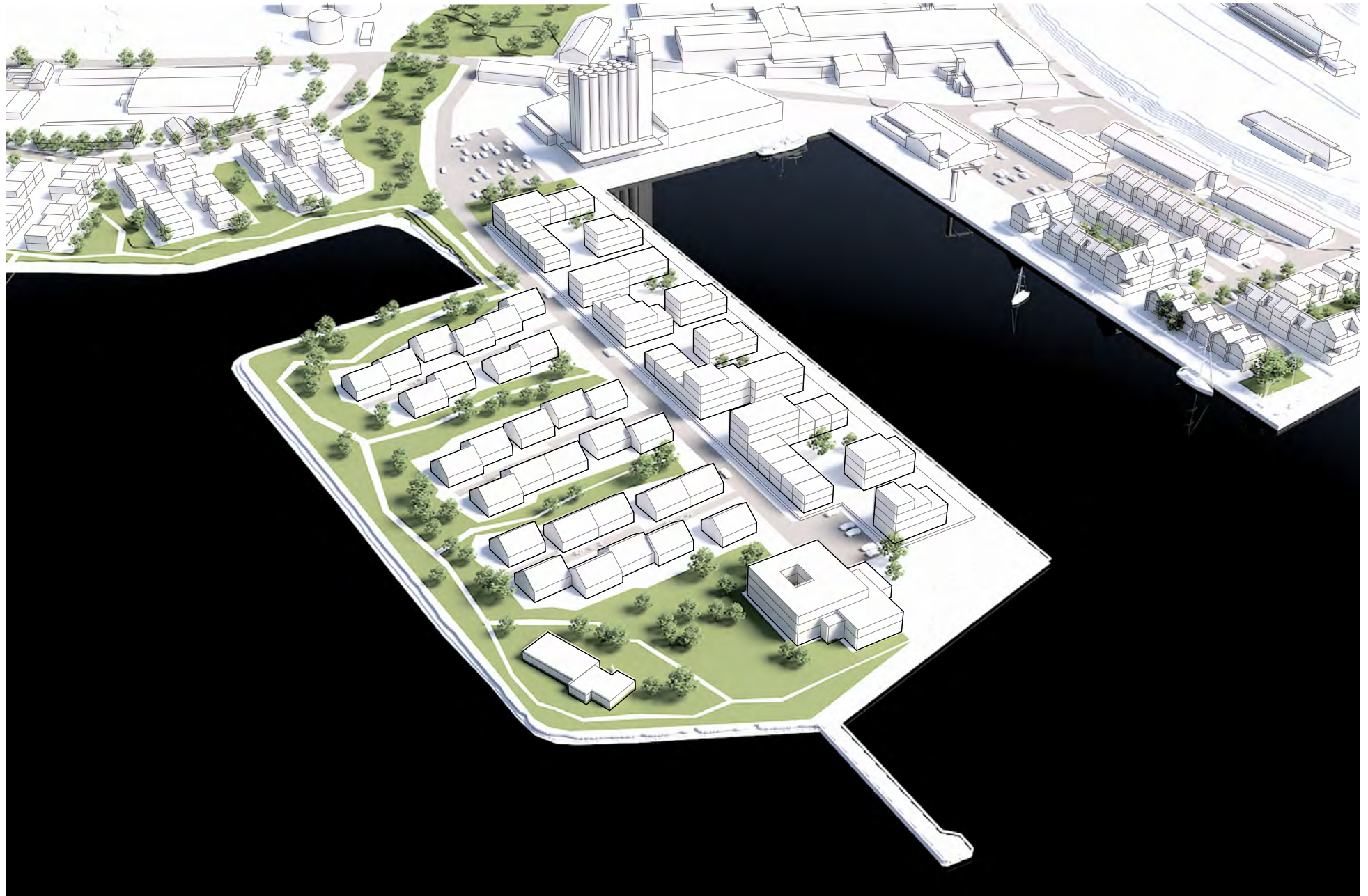
Illustrationen viser et fuldt udbygget scenarie for Gammel Havn (som anvist på side 57), ligesom kvarterer Nordhavn, Fjordbyen samt Godthåbskoven er udviklede. Denne plan beror på megen usikkerhed og dets realisering formodes at ligge langt ude i fremtiden.

PERSPEKTIVOMRÅDE 02 **NORDHAVN**

I dag er Nordhavn fortsat i brug til havnefunktioner, hvis virke skaber en zone med særlige miljøsyn. På sigt vil omdannelsen af kvarteret tage udgangspunkt i den unikke adgang til vand og landskab. Det unikke ved Nordhavnen er lige præcis, at den er omgivet af vand til alle sider med potentialet for forskelligartede oplevelser i mødet med vandet og naturen. Nordhavnen er stedet, hvor den grønne ring møder den mere urbane havn. Her kan udvikles og placeres boliger med en ekstrem herlighedsværdi, hvor udsigt, lys, luft og naturen er nøgleværdier.

Området vil formentligt hovedsageligt blive udviklet til boligformål – netop på grund af de store herlighedsværdier. Den nordlige side åbner sig op og orienterer sig ud mod vandet med en blød landskabelig kant – her skal bebyggelsen struktureres så udsigt og tilgængelighed til det grønne samt vand prioriteres.





PERSPEKTIVOMRÅDE 03 **FJORDBYEN**

Områdets beliggenhed nyder godt af nærheden til vandet, udsigt og dets orientering mod vest – dette kan sikre høj attraktivitet for en kommende boligbebyggelse. Fjordbyen skal anskues som et grønt kvarter. Med dets beliggenhed direkte i den grønne kile er her også direkte forbindelse videre ud til områdets omkringliggende natur.

Hovedanvendelsen ud til vandet vil hovedsageligt være boligformål, mens områdets østlige kant ud til Havnevej fortsat kan rumme erhvervsformål af forskellig slags. Fjordbyens nuværende struktur er sammensat af adskillige enkelte volumener spredt ud over området med blandede anvendelser. Det må forventes, at de eksisterende anvendelser fortsat vil finde sted i en rum tid, inden området udvikles. Den kommende planlægning vil skulle arbejde aktivt med at skabe muligheden for, at boligformål og erhvervsformål kan kombineres.





PERSPEKTIVOMRÅDE 04 **GODTHÅBSSKOVEN**

Området benævnt Godthåbsskoven er beliggende på et højedrag midt i den grønne struktur med udsigt til vest og øst. Lige netop her har landskabet i den grønne ring en særlig karakter – her kommer vi tættere et skovlandskab end andre steder, hvor de lavereliggende områder i høj grad er præget af åbenhed og udsyn til vandet. En bebyggelse i dette område vil med fordel kunne indpasses som en klyngebebyggelse midt i en tæt grøn skov – dog med bevaring af bestemte kig til Gammel Havn og videre mod vest samt mod øst. En bebyggelse af denne karakter ville samlet set underbygge variationen af udbud i området.



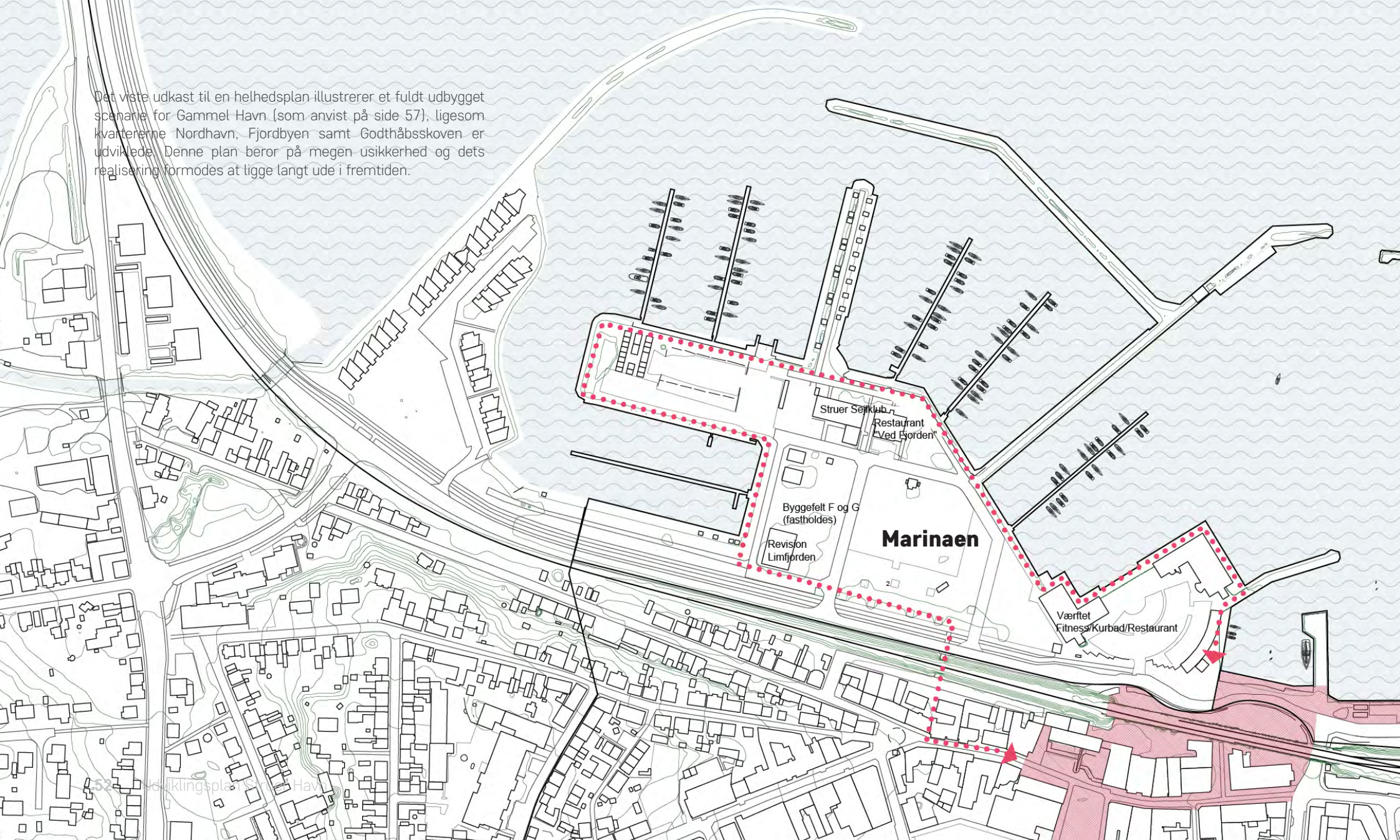


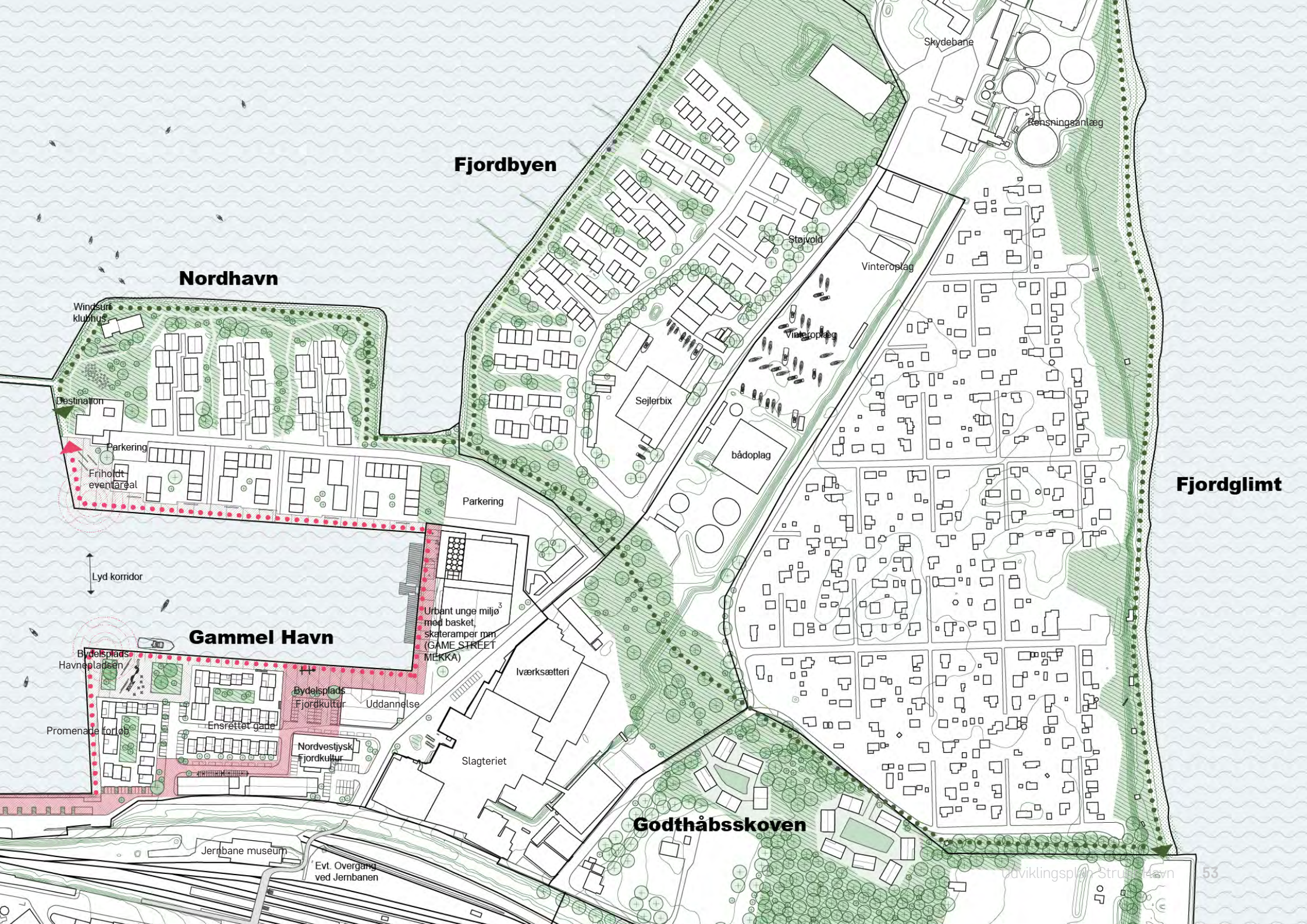
BILAG

UDKAST TIL EN HELHEDSPLAN
SCENARIER FOR GAMMELHAVNS UDVIKLING
PLANLÆGNINGSMÆSSIGE BINDINGER FOR UDVIKLINGEN

UDKAST TIL EN HELHEDSPLAN

Det viste udkast til en helhedsplan illustrerer et fuldt udbygget scenarie for Gammel Havn (som anvist på side 57), ligesom kvartererne Nordhavn, Fjordbyen samt Godthåbskoven er udviklede. Denne plan beror på megen usikkerhed og dets realisering formodes at ligge langt ude i fremtiden.





Fjordbyen

Nordhavn

Fjordglimt

Gammel Havn

Godthåbsskoven

SCENARIO 01A - RÆKKEHUSE GAMMEL HAVN

OPGØRELSE

Byggefelt 1

■ Rækkehuse A	1.130 m ²
9 boliger á 120 m ²	
■ Rækkehus B	810 m ²
6 boliger á 135 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	560 m ²
Byggefelt 1 total	2.500 m²

Byggefelt 2

■ Rækkehuse A	1.250 m ²
10 boliger á 125 m ²	

Byggefelt 3

■ Rækkehuse A	1.300 m ²
10 boliger á 130 m ²	
■ Rækkehuse B	600 m ²
5 boliger á 120 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	350 m ²
Byggefelt 3 total	2.250 m²

SAMLET

■ Rækkehuse A (29 boliger)	3.680 m ²
■ Rækkehuse B (11 boliger)	1.410 m ²
■ Kontor/liberale erhverv	910 m ²
SAMLET	6.000 m²

-- Etape I (grund)	23.700 m ²
■ Eksisterende bygninger	3.420 m ²
Bebyggelsesprocent	40 %



SCENARIO 01B - RÆKKEHUSE GAMMEL HAVN

OPGØRELSE

Byggefelt 1

■ Rækkehuse A	1.130 m ²
9 boliger á 120 m ²	
■ Rækkehus B	810 m ²
6 boliger á 135 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	560 m ²
Byggefelt 1 total	2.500 m²

Byggefelt 2

■ Rækkehuse A	1.250 m ²
10 boliger á 125 m ²	

Byggefelt 3

■ Rækkehuse A	1.300 m ²
10 boliger á 130 m ²	
■ Rækkehuse B	600 m ²
5 boliger á 120 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	350 m ²
Byggefelt 3 total	2.250 m²

Byggefelt 4 (option)

■ Rækkehuse B	825 m ²
6 boliger á 137 m ²	

SAMLET

■ Rækkehuse A (29 boliger)	3.680 m ²
■ Rækkehuse B (11 boliger)	2.235 m ²
■ Kontor/liberale erhverv	910 m ²
SAMLET	6.825 m²

--- Etape I (grund) 23.700 m²

■ Eksisterende bygninger 3.420 m²

Bebyggelsesprocent 43 %



SCENARIE 02A - ETAGE OG RÆKKEHUSE GAMMEL HAVN

OPGØRELSE

Byggefelt 1

■ Rækkehuse A	1.130 m ²
9 boliger á 120 m ²	
■ Etagebolig B	1.490 m ²
14 boliger á 100 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	380 m ²
Byggefelt 1 total	3.000 m²

Byggefelt 2

■ Rækkehuse A	1.250 m ²
10 boliger á 125 m ²	

Byggefelt 3

■ Rækkehuse A	850 m ²
7 boliger á 125 m ²	
■ Etagebolig B	2.220 m ²
22 boliger á 100 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	180 m ²
Byggefelt 3 total	3.250 m²

SAMLET

■ Rækkehuse A (26 boliger)	3.230 m ²
■ Etagebolig B (36 boliger)	3.710 m ²
■ Kontor/liberale erhverv	560 m ²
SAMLET	7.500 m²

-- Etape I (grund)	23.700 m ²
■ Eksisterende bygninger	3.420 m ²
Bebyggelsesprocent	46 %



SCENARIE 02B - ETAGE OG RÆKKEHUSE GAMMEL HAVN

OPGØRELSE

Byggefelt 1

■ Rækkehuse A	1.130 m ²
9 boliger á 120 m ²	
■ Etagebolig B	1.490 m ²
14 boliger á 100 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	380 m ²
Byggefelt 1 total	3.000 m²

Byggefelt 2

■ Rækkehuse A	1.250 m ²
10 boliger á 125 m ²	

Byggefelt 3

■ Rækkehuse A	850 m ²
7 boliger á 125 m ²	
■ Etagebolig B	2.220 m ²
22 boliger á 100 m ²	
■ Kontor/liberale erhverv	180 m ²
Byggefelt 3 total	3.250 m²

Byggefelt 4 (option)

■ Rækkehuse B	825 m ²
6 boliger á 137 m ²	

SAMLET

■ Rækkehuse A (26 boliger)	3.230 m ²
■ Rækkehuse B (6 boliger)	825 m ²
■ Etagebolig B (36 boliger)	3.710 m ²
■ Kontor/liberale erhverv	560 m ²
SAMLET	8.325 m²

--- Etape I (grund) 23.700 m²

■ Eksisterende bygninger 3.420 m²

Bebyggelsesprocent 50 %



SCENARIO 03A - ETAGE GAMMEL HAVN

OPGØRELSE

Byggefelt 1

Etagebolig A	1.445 m ²
14 boliger á 100 m ²	
Etagebolig B	1.495 m ²
15 boliger á 100 m ²	
Kontor/liberale erhverv	380 m ²
Byggefelt 1 total	3.320 m²

Byggefelt 2

Etagebolig A	1.890 m ²
18 boliger á 100 m ²	

Byggefelt 3

Etagebolig A	1.330 m ²
13 boliger á 100 m ²	
Etagebolig B	2.310 m ²
23 boliger á 100 m ²	
Kontor/liberale erhverv	180 m ²
Byggefelt 3 total	3.820 m²

SAMLET

Etagebolig A (45 boliger)	4.665 m ²
Etagebolig B (38 boliger)	3.805 m ²
Kontor/liberale erhverv	560 m ²
SAMLET	9.030 m²

-- Etape I (grund)	23.700 m ²
■ Eksisterende bygninger	3.420 m ²
Bebyggelsesprocent	53 %



SCENARIE 03B - ETAGE GAMMEL HAVN

OPGØRELSE

Byggefelt 1

Etagebolig A 14 boliger á 100 m ²	1.445 m ²
Etagebolig B 15 boliger á 100 m ²	1.495 m ²
Kontor/liberale erhverv	380 m ²
Byggefelt 1 total	3.320 m²

Byggefelt 2

Etagebolig A 18 boliger á 100 m ²	1.890 m ²
---	----------------------

Byggefelt 3

Etagebolig A 13 boliger á 100 m ²	1.330 m ²
Etagebolig B 23 boliger á 100 m ²	2.310 m ²
Kontor/liberale erhverv	180 m ²
Byggefelt 3 total	3.820 m²

Byggefelt 4 (option)

Rækkehuse B 6 boliger á 137 m ²	825 m ²
---	--------------------

SAMLET

Rækkehuse B (6 boliger)	825 m ²
Etagebolig A (45 boliger)	4.665 m ²
Etagebolig B (38 boliger)	3.805 m ²
Kontor/liberale erhverv	560 m ²
SAMLET	9.855 m²

Etape I (grund)	23.700 m ²
Eksisterende bygninger	3.420 m ²
Bebyggelsesprocent	56 %



PLANLÆGNINGSMÆSSIGE BINDINGER

Byudviklingen på Struer Havn skal ske under hensyntagen til en række planlægningsmæssige, tekniske, natur- og miljømæssige bindinger. Nogle er permanente bindinger (som eksempelvis naturhensyn), mens andre kan være midlertidige som eksempelvis støj fra virksomheder på tidsbegrænsede lejekontrakter.

STØJ

Udbygningen med nye boliger på Struer Havn skal ske i takt med, at støjende aktiviteter afvikles eller dæmpes. For Gammel Havn er det støj fra industrihavneområdet, der er den primære støjkilde. Her omfatter støj blandt andet losning af skibe, kran og hjælpemaskineri. Støjen fra industrihavnen overstiger væsentligt den vejledende grænseværdi for boliger (tæt-lav). Problemet er midlertidigt, at DLGs lejekontrakt først udløber i perioden 2025-2029. Et rimeligt støjniveau er både en forudsætning for at kunne lokalplanlægge for boliger, men også for at skabe attraktive og salgbare boliger. Vores forslag er:

- at udbygge Gammel Havn i en takt, hvor det alene er områder belastet med 50-55 dB(A) i dagtimerne, der udbygges i perioden frem til afvikling af støjende aktiviteter efter lejekontrakternes opløb.
- at områder der i dag er belastet med mere end 55 dB(A) (rød), hvor støjen ikke kan reduceres, planlægges udbygget efter lejekontrakternes udløb.
- at problematikken vedr. skibsstøj og mulige reduktioner af støjen undersøges nærmere, da det er vanskeligt at håndtere denne planlægningsmæssigt med den korte afstand mellem skibe og boliger. I vurderingen kan bl.a. indgå, hvor ofte skibene anløber havnen og hvorvidt disse udgør et reelt problem.

Vi har i vores forslag derfor prioriteret at bygge "indefra og ud" og foreslår at strategien kombineres med dialog med virksomhederne om moderat støjdæmpning samt brug af planlovens regler for overgangsordninger eller transformationsområder.

KULTURMILJØ

Dele af Struer Havn udpeges i kommuneplanen som kulturmiljø. De udpegede områder er området omkring Slagteriet, DLG siloen og Nordvest Fjordkultur. Havnen indgår også i screeningen af Danmarks kulturmiljøer og rummer et potentiale i den fremtidige udvikling. Havnen er anlagt i 1856 med senere udvidelser, og består af flere bevaringsværdige industribygninger fra 1920-30'erne samt et større slagteri. Miljøet vidner om havnens storhedstid som en vigtig erhvervshavn. I modsætning til mange andre havne, er kulturmiljøet stadig levende da arealer og bygninger er indtaget med nye funktioner som bådebyggeri og andeslagteri.

Det anbefales derfor at nybyggeri følger den nuværende struktur, samt at de bevaringsværdige bygninger bevares i det omfang, der kan findes nye anvendelser til dem. Desuden kan dele af nybyggeriet spille ind i den industrielle stil (eks. via materialevalg), så området fortsat kan fortælle historien om Struer som havneby. Området bør også indgå i en sammenhæng til jernbanen så de indgår i en samlet fortælling.

NATUR

Ændrede anvendelser som nye boliger og virksomheder samt rekreative formål på Struer Havn må ikke påvirke eller medføre ændringer i Natura 2000-områder og § 3-arealer. På nuværende tidspunkt er der registreret et Natura 2000-område nord for Struer Havn og et § 3-areal på Vralden. De planlagte boliger berører ikke disse områder. Videre planlægning for nye formål kræver en gennemgang af naturarealerne på havnen med henblik på registrering af § 3-arealer.

FORURENING

Der er flere V1- og V2-kortlagte arealer (jordforurening) i området. Det fremgår ikke umiddelbart om disse forureninger har betydning for i hvilken grad, der kan bygges boliger i delområderne eller om forureningerne forudsætter afværgeforanstaltninger.

EJERFORHOLD

Størstedelen af erhvervshavnen ejes af Holsterbro-Struer Havn. Desuden ejes enkelte områder af Struer Kommune og enkelte matrikler er privat ejet, herunder slagteriet som ejes af Dansk And. Der er en del langvarige lejeaftaler, som forudsætter at disse er udløbet eller ophævet inden en evt. ny bebyggelse kan etableres. For området ved Vralden benyttes de langvarige lejeaftaler til bådoplag, som i stedet kunne ligges syd for Havnevej, hvilket vil give mulighed for bolig udvikling på det mere attraktive areal ved Vralden.

KOLONIHAVEERNE

Kolonihaveområdet er omfattet af lovgivningen vedr. varige kolonihaveområder. De spiller desuden en væsentlig rolle i områdets identitet, og bevares derfor som de er.

MILJØFORHOLD I TILKNYTNING TIL VIRKSOMHEDER OG OMRÅDER

Slagteriet: Det gamle svineslagteri ejes af Dansk And og er i dag i brug som et andeslagteri. Det betragtes ikke som en risikovirksomhed, men der skal tages hensyn til lugt, støj og røg. Slagteriet er i kommuneplanen nedjusteret til virksomhedsklasse 4 med en vejledende afstand på 100 meter til boliger, kolonihaver og lignende. Så vidt det er oplyst udfylder Dansk Ands aktiviteter 5.000 m² af de 33.000 m² bygninger, så her kan tænkes flere funktioner ind i det omfang miljøforholdene tillader det.

(Fortsættes i boks på side 61)

..... Delområder

■ Bevaringsværdige bygninger

■ Andre bygninger der bevares

■ Kortlagt V1 forurening

■ Kortlagt V2 forurening

● Langvarig lejeaftale
(ophør tidligst 2030-2049)

● Privat ejet

■ Støj på 55-60 dB(A) (risiko)

○ Støjzone (høj risiko)

■ Natura2000 område

■ Beskyttet naturområde

■ Varigt område

Rensningsanlæg: Renseanlægget har en overkapacitet og vurderes at kunne fortsætte sine aktiviteter lang tid endnu. Der arbejdes med etablering af en tilbageløbsluse. I den tekniske screening er der redegjort for, at rensningsanlægget giver bindinger på nærområdets arealer på grund af lugtgener, men der er ikke oplyst afstandszone. Dette skal undersøges nærmere.

Siloer: Som udgangspunkt bevares siloerne, og der bygges videre på den takt der allerede er i dag med kreative erhverv og iværksætteri. Siloerne afgiver væsentlige skyggescener, hvilket der er taget højde for ved at etablere parkering på det mest udsatte område. Hvis kulturen omkring iværksætteri ikke fungerer på sigt, kan siloerne fjernes og området udbygges i sammengæng med det nye omkringliggende boligområde.

Skydebanen: Skydebanen bevares. Hele skydebaneanlægget er omkranset af jordvolde, som har en støjreducerende effekt i forhold til de omkringliggende arealer. Ved etablering af boliger eller anden støjfølsom anvendelse i området, bør det undersøges nærmere men en beregning af støjniveau ud fra skydetider og våbentyper. Det forventes at evt. støjkonflikter kan løses ved landskabelige bearbejdning (yderligere jordvolde).

