

Masterplan

Brovst

Introduktion

Jammerbugt Kommune har en vision om at opbygge sin egen plankultur, hvor talrige planlægningsmæssige emner diskuteres. Som led i denne opbygning vælger Jammerbugt Kommune at udarbejde masterplaner for kommunens større byer.

Det er kommunens ønske at få udviklet et værktøj, som kan anvendes af forvaltningen i planarbejdet med andre byer i kommunen. Værktøjet skal forankres bredt i forvaltningen og skabe en fælles byarkitektonisk forståelse af byen, så de efterfølgende planarbejder forvaltes ud fra en fælles platform.

Denne rapport om planprincipper for Brovst er udarbejdet i perioden 2014-16. Rapporten indeholder en analyse af udfordringer og potentialer i Brovst, og deraf overordnede udviklingsprincipper for byen.

Kort
Matrikelkort og Topografisk kortværk
© Kort- og Matrikelstyrelsen
Ortofotos © BlomInfo, COWI og Scankort

Masterplan for Brovst

Sidetal: 96

Juni 2016 - forslag
Februar 2017 - endeligt vedtaget

Jammerbugt Kommune

JAMMERBUGT
KOMMUNE

Indhold

1 SIDE 4

Kontekstanalyse
Her analyseres Brovsts kontekst.
Ved at kortlægge forskellige delelementer, eksempelvis topografi, infrastruktur, og bystruktur, er det målet at identificere de overordnede træk i oplandet, som har direkte fysisk indvirkning på byens udformning.

2 SIDE 14

Værdikortlægning
Her registreres Brovsts fysiske forhold.
Målet med værdikortlægningen er at etablere et billede af byen, som efterfølgende kan ligge til grund for udvikling af planprincipper for Brovsts fremtidige udvikling.

3 SIDE 50

Byens billeder
Her opsummeres viden og erfaringer fra afsnit 1 og 2 i en serie samlende billeder af Brovst. Billederne er konceptuelle diagrammer, som viser karakteristiske by- og landskabstræk, samt potentialer og udfordringer.

4 SIDE 60

Planprincipper
Her vises principper for Brovsts fremtidige udvikling, i såvel lille, mellem og stor skala. Planprincipper er ikke specifikke forskrifter for, hvordan et område skal udvikles, men overordnede retningslinjer for et område.

5 SIDE 86

Fokuspunkt
Fokuspunktet er et udvalgt sted i byen, hvor der vurderes at være særlige udfordringer. Disse udfordringer beskrives, og der kommes med bud på løsninger.

1 KONTEKSTANALYSE



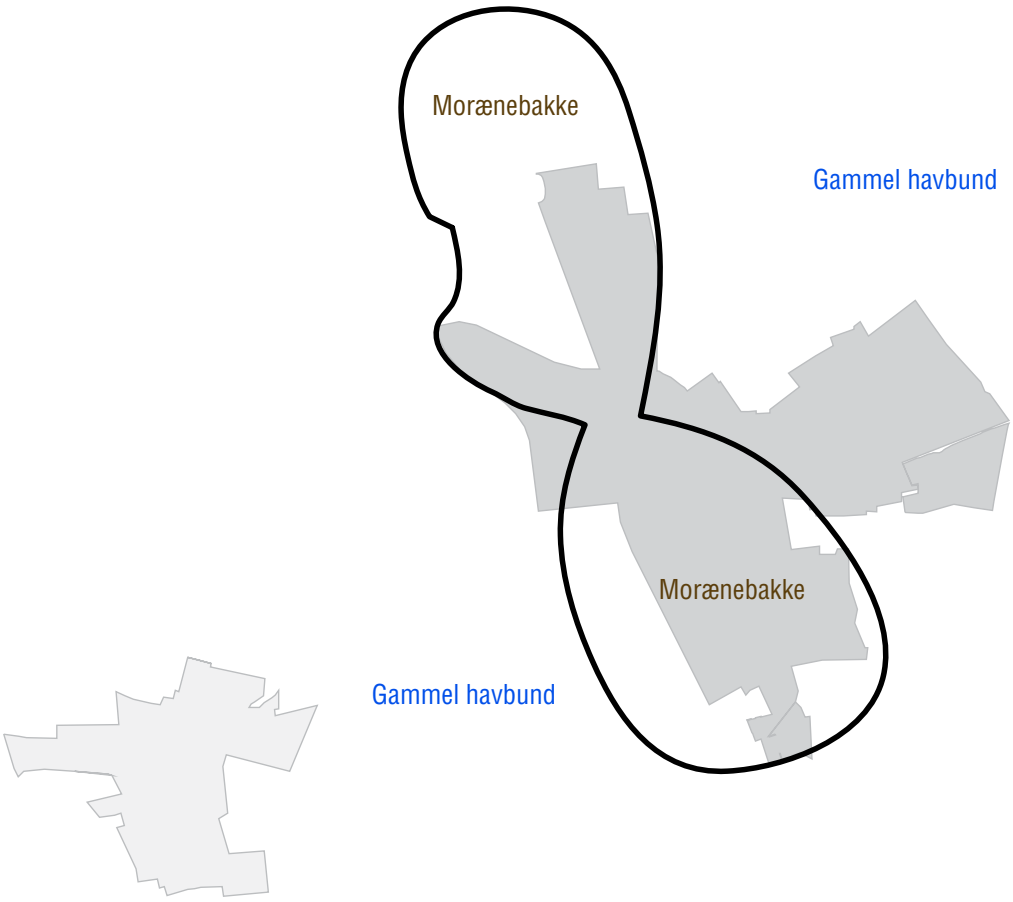
Brovst

Brovst ligger i den centrale del af Jammerbugt Kommune, mellem hav og fjord. Brovst er en landevejsby, og var hovedbyen i den gamle Brovst Kommune.

Byen ligger selvstændigt uden nærhed til andre større byer, og den ligger uden for de centrale pendleroplande til Aalborg. Der er mange mindre oplandsbyer til Brovst, som Arentsminde, Halvrimmen, Øland, Tranum, Torslev, Attrup og Skovsgård.

Brovst ligger på hovedlandevejen mellem Aabybro og Fjerritslev, og mellem Vesterhavet mod nord og Limfjorden mod syd.

Brovst har ca. 2.700 indbyggere.



Topografi

Byggeri på øer

Området er karakteriseret ved markante morænebakker, og imellem disse er gammel havbund. Byen ligger på morænen og har en skarp kant som følger morænebakkernes markante afgrænsning. Uden for bakkerne er landet meget lavt og fladt. Det flade land er meget vanskeligt at bygge på, da der er langt ned til fast bund.

Brovst er meget kuperet. Højdeforskellen er stor. I den nordlige del af byen er koten 28 meter over havoverfladen, hvor den i byens midte er 3 meter. Niveauet stiger så igen til 27 meter i den vestlige del af byen for at falde til 2 meter mod syd i Gl. Brovst. Det er altså tale om en højdeforskelle på 25 meter i Brovst By.



Bymønster

Kirke- og stationsby

Bymønstret og bebyggelsens alder i Brovst bærer præg af, at byen er skabt af to bydele, der er vokset sammen over tid.

I den sydlige ende ligger Gl. Brovst. Det er den gamle kirkeby, hvor kirken kan dateres tilbage til 1100-årerne. I den nordlige ende lå herregården Bratskov, hvor hovedhuset er fra 1500-tallet.

Da jernbanen kom i 1897 etableredes stationsbyen ved Bratskov.

Området mellem Bratskov og Gl. Brovst blev udbygget i perioden 1900-1970. Der skete særligt en stor udbygning i 1960-70'erne med parcelhusbyggeri, syd for hovedvejen. Det gjorde, at de to bydele voksede sammen.



Infrastruktur

Veje og stier

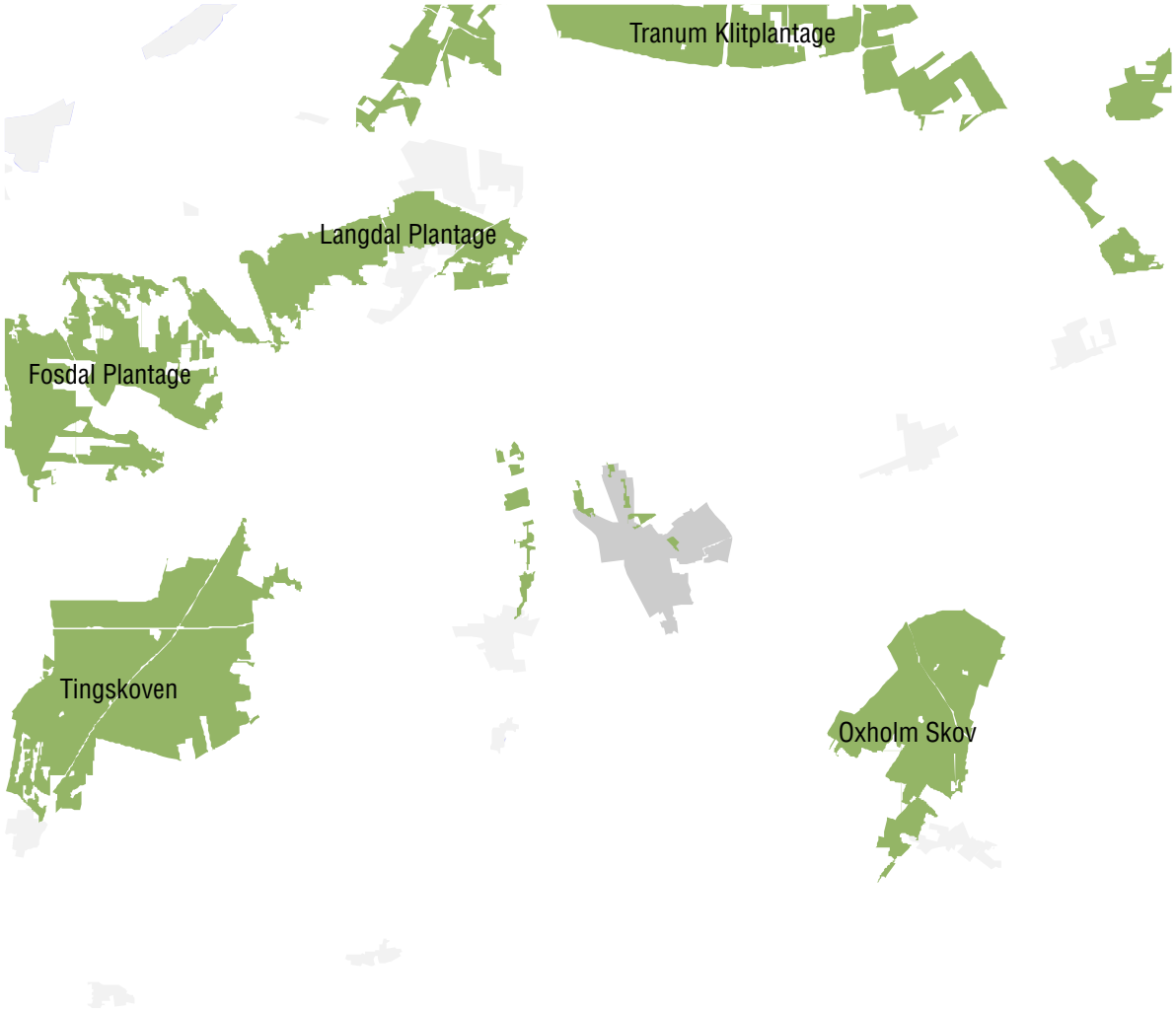
Hovedvej A11 fra Aalborg til Thisted løber tværs igennem Brovst, fra øst til vest. I Brovst findes kommunens eneste lyskryds.

Der er ikke en omfartsvej omkring Brovst, derfor kører al gennemgående trafik gennem byen.

Jernbanegade er byens handelsgade, også historisk set. Igennem de seneste år er der etableret flere dagligvarerbutikker ved hovedvejen.

Det gamle jernbanetracé har muliggjort en god stiforbindelse mod vest til Skovsgård. Banetracéet er delvist bevaret mod øst, hvor det er muligt at genfinde tracéet i den østlige del af erhvervsområdet, og gå langs det til Jægerum Sø ved Halvrimmen.

Derudover er der cykelsti i begge sider af hovedvej A11 både mod øst og vest.



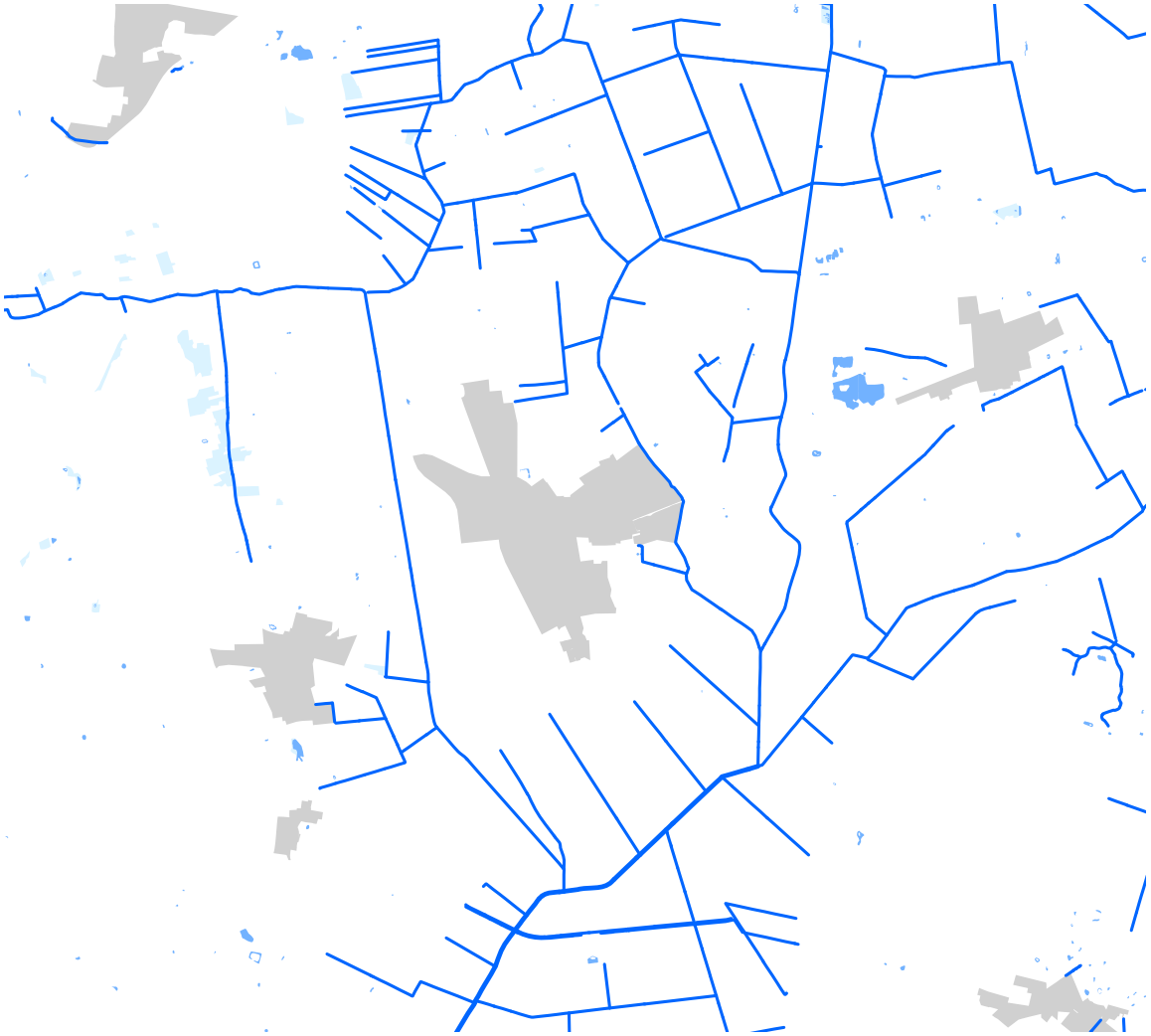
Grønne områder

Plantagelandet

I landskabet omkring Brovst findes store skovområder med flere plantager mod nord, Tingskoven mod vest og Oxholm Skov mod sydøst.

Oxholm Skov skiller sig ud ved at være løvskov med store bøgetræer, hvor de andre hovedsageligt er nåletræsplantager.

I det nære miljø findes Bøge Bakke med bøgeskov og parken ved Bratskov.



Blå områder

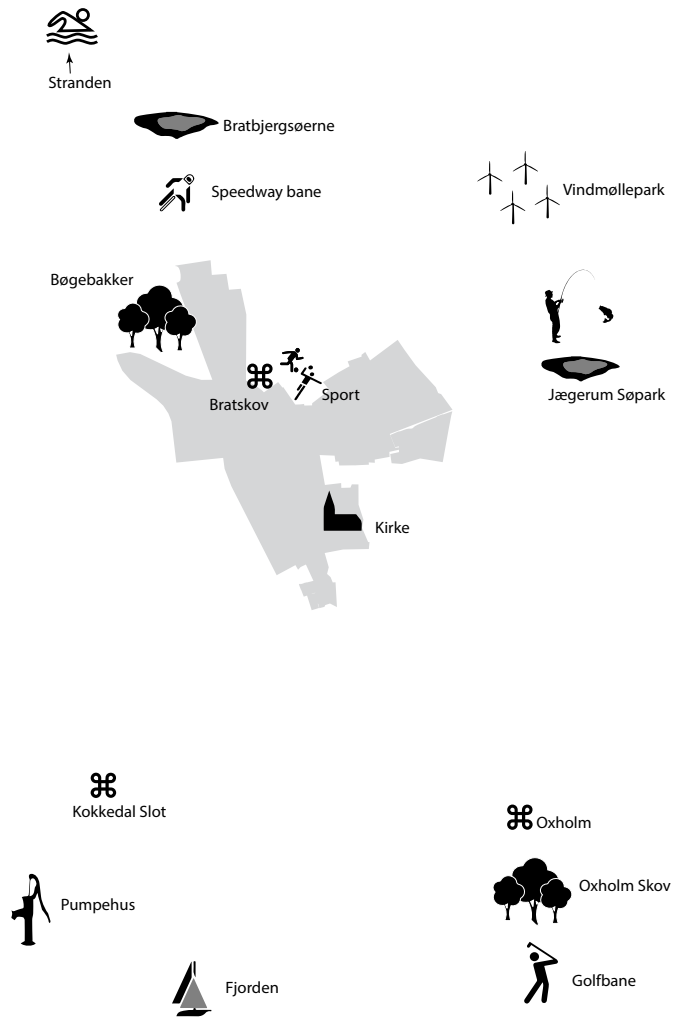
De store kanaler

Et særligt kendetegn ved Brovst er de mange grøfter, som leder ud til de store kanaler omkring byen.

Hele oplandet omkring Brovst By er kunstigt afvandet, og vandet ledes via de store kanaler til Limfjorden. Her sørger store pumper for at pumpe vandet ud i fjorden og væk fra kanalerne.

Områderne omkring Brovst er således meget vandlidende, men selve byen ligger højt og påvirkes dermed ikke af de til tider meget våde arealer, der på sigt også vil blive berørt af højere grundvandstand.

Endelig ligger Brovst tæt på både hav og fjord.



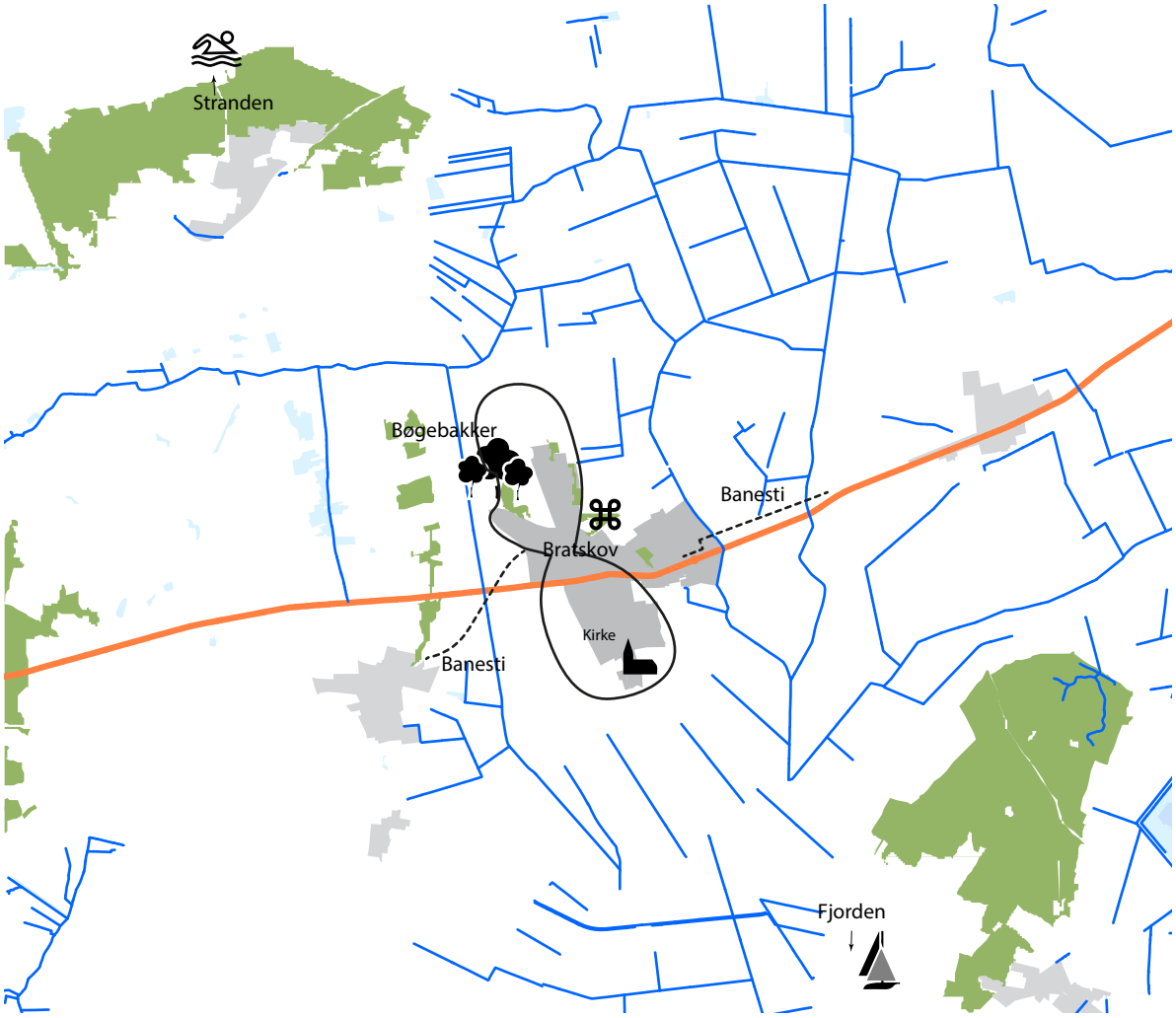
Fortællinger

Byen på øen

Brovst ligger, som en jernbaneby, mellem Vesterhavet mod nord og Limfjorden mod syd. Begge steder er attraktive områder til både rekreation og fritidsaktiviteter. Herunder badeliv, sejlsport og fiskeri. Derudover findes mod nord Bratbjergsøerne og mod øst Jøgerum Søpark.

I Brovst findes et stærkt kulturmiljø omkring herregården Bratskov. Der er derudover herregård både i Torslev, Kokkedal Slot og på Øland, Oxholm Gods. Dertil kommer, at der på det flade inddæmmede landbrugsland mod syd findes Danmarks yngste herregård, Øland-Attrup Herregård.

Nord for Brovst by findes Mou Kær, hvor der køres speedway.



Samlet analyse

Brovst ligger som en ø på den flade gamle havbund. Byen afgrænses skarpt af overgangen mellem bakke og fladt land. Det flade land omkring byen er karakteriseret ved mange afvandingskanaler, der sørger for at dræne området og lede vandet ud i Limfjorden.

Byen har et særligt nærrekreativt område, Bratskov. Deruover er der indenfor overskuelig afstand adgang til Oxholm Skov og Limfjorden mod syd, og til Aktieplantagen, Bratbjergsøerne og Vesterhavet mod nord.

Der gode stiforbindelser øst-vest i byen. Men nord-syd, hvor de rekreative tilbud findes, er tilgængeligheden for bløde trafikanter ringe.

2 VÆRDIKORTLÆGNING



Otte delområder

Målet med værdikortlægningen er at etablere et billede af Brovst, som efterfølgende kan ligge til grund for udviklingen af konkrete planprincipper.

Værdikortlægning handler om at kortlægge eksisterende byarkitektoniske kvaliteter og svagheder, og derved også se muligheder for udvikling, omdannelse eller afvikling.

Værdikortlægningen er blevet til på baggrund af registreringer foretaget på besigtigelser i efteråret 2014 og foråret 2015 . Her blev byens fysiske forhold registreret og diskuteret, eksempelvis bebyggelsen, infrastrukturen, funktioner, rekreative muligheder, kulturhistorie mv.

Værdikortlægningen af Brovst er inddelt i 8 delområder.

De 8 delområder:

I	Bymidten
II	Skole og Sundhed
III	Stationsbyen
IV	Kultur og Fritid
V	Parcelhusbyen
VI	Erhvervsområdet
VII	Gl. Brovst
VIII	Ole Langes Vej

FAKTA ARK

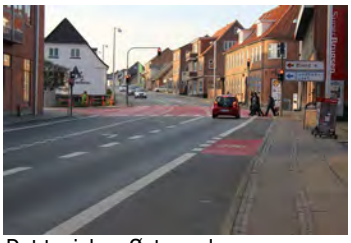
BYMIDTEN

Rammer i Helhedsplan13:
15.C2, Jernbanegade, Vestergade, Østergade m.fl.
15.C3, Solbakkevej, Toftevej, Stationsvej.



Områdekarakteristik

Områdets definerende element er vejkrydset med lysregulering på toppen af bakken mellem Jernbanegade/Kirkegade og Østergade/Vestergade.
Bebyggelsen i området er højest i og omkring krydset, op til 3½ etager. Bebyggelsen blivere lavere jo længere væk fra krydset, man kommer.
Byens butikker ligger primært i dette område. Jernbanegade er byens egentlige handelsgade, og her findes både udvalgs- og dagligvarebutikker. Dog er der i disse år en tendens til at dagligvarebutikkerne flytter til Østergade og Vestergade.



Det typiske: Østergade.



Kanten: Bagsiden af Smedevej.



Den sprøde detalje: Kunst på granitpullert i Jernbanegade.

Historiske særpræg/spor

Hovedvejen Østergade/Vestergade er den gamle diligencerute mellem Aalborg og Thisted.
Krydset mellem Jernbanegade/Kirkegade og Østergade/Vestergade er et af de oprindelige elementer i Brovst.
Jernbanen kom til Brovst i 1897, og det var først herefter at denne del af Brovst udviklede sig til en egentlig by. Bymidten er således en del af den oprindelige stationsby.
I området skiller Baptisk Kirken, Kirkegade 17 og Teknisk Skole, Østergade 15 sig ud som markante bygninger.



Hus på hjørnet af Vestergade og Jernbanegade.

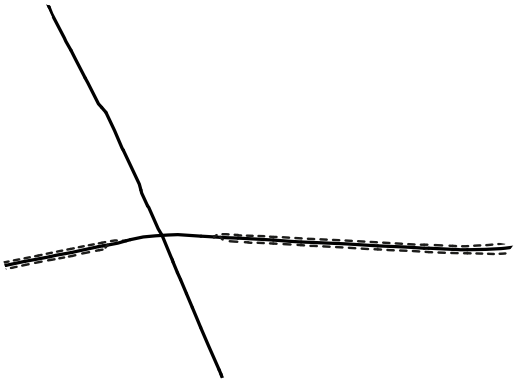
Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsesstrukturen i området er konsekvent og kendetegnet ved, at husene er opført med facaden mod gaden.
Enkelte undtagelser ses i den nordlige ende af Jernbanegade ved Fakta og midt i Østergade ved den tidligere Rema1000. Her er den oprindelige bebyggelse erstattet af nyt byggeri, der er anderledes i højde, visuelt udtryk og placering ift. vej.
Murermestervillaer findes flere steder langs Østergade.



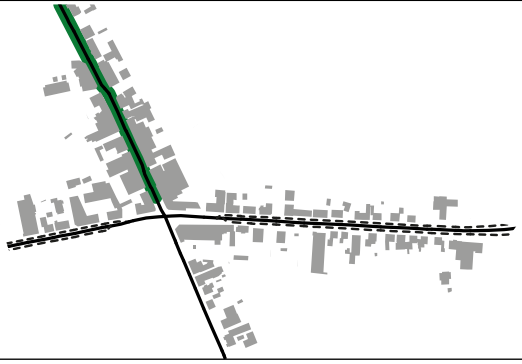
Vejstruktur

Vejstrukturen udgøres af en øst-vest vendt vej, Østergade/Vestergade og en nord-sydgående vej, Jernbanegade/Kirkegade, der krydser hinanden.
Jernbanegade er smal og ensrettet mod nord fra Østergade.
Vejnavnene referer til vejenes funktion, eksempelvis fører Jernbanegade ned til den tidligere jernbane, og Kirkegade til kirken.
Østergade/Vestergade er en statsvej, hvis hovedfunktion er afvikling af trafikken mellem Aalborg og Thisted. Vejen ligger som en barriere i byen, og skal samtidig servicere den interne trafik i Brovst By.
Der er cykelsti langs Østergade/Vestergade.



Landskab

Der er plantet allétræer i begge sider af Jernbanegade. Der er sparsomt med grønt i området.



Skala

Skalaen varrierer meget i området. Der er lille skala yderst i området, hvilket vokser til mellem skala nærmest vejkrydset.

Anvendelse/funktion

Centerområde med blandet bolig og erhverv. Der ses ofte erhverv i stueetagen og boliger på 1. sal og op.

Andre forhold

Hovedvejen er en markant barriere mellem den nordlige og sydlige del af byen. Konflikt mellem funktionerne - gennemkørende færdsel og handel samt tung trafik og bløde trafikanter.

Vurdering

Udviklingsområde

Centerområdet skal styrkes og forbedres i forhold til handelsfunktionen. Det kan eksempelvis ské ved flere kantstensparkeringspladser i Jernbanegade, og ved at koncentrere det område i byen, hvor der kan etableres butikker.

Østergade/Vestergades barrierevikning skal reduceres ved bedre krydsningsmuligheder.

Udfyldt af

JRM, KAG, MSS, LIO

FAKTA ARK II

Skole og Sundhed

Rammer i Helhedsplan13:
15.B4, Brovst sydlig del
15.B7, Skoleparken
15.B8, Faldborggade, H. Rasmussens Vej, Frejasvej m.fl
15.C2, Jernbanegade, Vestergade, Østergade m.fl.
15.O5, Plejecenter
15.O6, Grusgraven
15.O7, Sundhedshus og plejecenter
15.O8, Brovst Skole



Områdekarakteristik

Området bærer præg af mange gamle store offentlige institutionsbygninger. Mellem institutionerne, som huludfyldning, findes mindre boligenklaver. Området rummer således mange stilarter, og en stor variation i skala.

Orienteringen i området er vanskelig på grund af en usammenhængende vejstruktur.



Det typiske: Store røde bygninger med rødt tag, her skolen.



Den sprøde detalje: Vej op til skolen.



Kanten: Plejehjem på Egevej.

Historiske særpræg/spor

Sygehuset i Brovst er fra 1924, og ligger lidt afkoblet fra den oprindelige stationsby. Sygehuset er opført i en velproportioneret Bedre Byggeskik-stil, som en åben parkbebyggelse med fritliggende røde, teglhængte længer.

Plejecentret Møllegården på Vestergade 9 blev opført i 1947. Den gamle plejehjemsbygning på Vestergade er opført med et tidstypisk, monumentalt udtryk via sit store flere etagers, gadevendte gavlparti. De senere opførte, lave beskyttede boliger mod syd, fremstår derimod med et venligt og humant udtryk med deres store, røde og helvalmede tage. Typisk for en senere tid. Den samlede institution omkranser et større åbent haveanlæg.

Brovst Kommuneskole fra 1951 ligger i Østergade. Den er i lighed med plejehjemmet Møllegården opført i den store stil, dog her med et noget større fremspringende midterparti, hvor en mægtig glasklædt facade foroven afsluttes med et buet betonstik. Et bygningsudtryk af kæmpemæssige, næsten voldsomme dimensioner.



Brovst Sygehus.

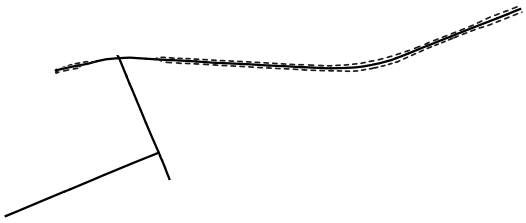
Bebyggelsesstruktur

Området er præget af store bygninger. Skolen og sygehuset er i flere etager. De tre plejehjem, ældreboliger og to større andelsboligforeninger er tæt-lavt byggeri. Herudover findes spredt åben-lav og tæt-lavt byggeri i området.



Vejstruktur

De vigtigste veje er Fredensvej, Kirkegade og Østergade/Vestergade. Fredensvej giver adgang til sygehuset. Øvrige veje i området er overvejende interne veje. Der er enkelte stier i området omkring sygehus og skole. Der er ingen øst-vestvendte stier, på nær langs hovedvejen Østergade/Vestergade.



Landskab

Der er flere grønne områder.
Mølleparken er et grønt område ved det gamle gadekær. Dette område anvendes rekreativt.
Den gamle grusgrav anvendes idag til legeplads og skøjtebane.
Sygehusets have fremstår som et grønt ubenyttet område.
Ved skolen er der en stor sportsplads.



Skala

Området er lille til mellem skala. Stor skala ses enkelte steder ved sygehus og den ældste skolebygning.

Anvendelse/funktion

Overvejende offentlige formål.

Andre forhold

-

Vurdering

Status Quo

Der bør skabes bedre sammenhæng mellem de rekreative områder og skolen.

Udfyldt af

JRM, KAG, MSS, LIO

FAKTA ARK III

Stationsbyen

Rammer i Helhedsplan13:
15.B8, Faldborggade, H. Rasmussens Vej, Frejasvej m.fl
15.B9, Nyvej
15.B11, Nørregade, Solbakkevej, Vestre Allé m.fl.
15.C1, Brovst bymidte
15.C2, Jernbanegade, Vestergade, Østergade m.fl.
15.C3, Solbakkevej, Toftevej, Stationsvej
15.O4, Rådhus, institutioner m.m.



Områdekarakteristik

Området er karakteriseret ved mindre arbejderboliger med tilknytning til de store erhvervsfunktioner i Brovst.

Den vestlige del af området er den oprindelige Brovst Stationsby. Området er præget af ensartede små tætbeliggende boliger med facaden vendt mod smalle gader.

Området brydes af større erhvervsbyggerier og af almennyttigt byggeri i 2½ etage. Disse er opført på en tidligere erhvervsgrund, hvor der oprindeligt har været teglværk efterfulgt af fjerkræslagteri.

Den østlige del af området er præget af større mere fritbeliggende bygninger.



Det typiske: Arbejderboliger.



Kanten: Toftevej.





Den sprøde detalje: Blikvarefabrik og bindingsværk.

Historiske særpræg/spor

Området er bebygget i perioden 1930-1960'erne. Arbejderboliger ses i den vestlige del af området, den oprindelige Brovst Stationsby. Her er tale om en homogen bebyggelse af små, tæt beliggende huse, opført som type huse i 1 og 1½ etager.
I den vestlige del af området fandtes endvidere et teglværk efterfulgt af et fjerkræslagteri. Dette areal er nu udnyttet til to etagers boligbyggeri, udformet som gårdmiljøer, der lukker sig om sig selv.
I den østlige del af området ses små virksomheder og håndværk, som mejeri, skomager, bager og fotograf.
Der ses stadig erhverv i den østlige del af området, mest markant er Brovst Blikvarer, Brovst Bolighus og tømmerhandel. Boliger og erhverv ligger side om side.

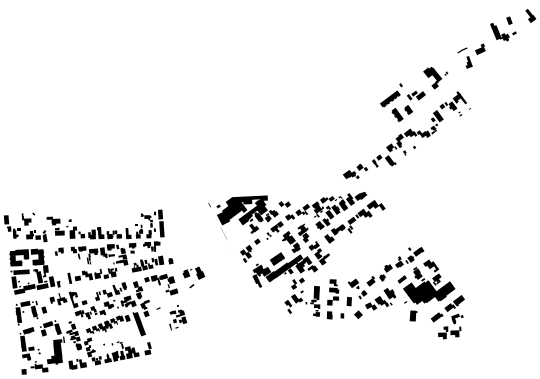


Blikvarefabrikken set fra Terndrupvej.

Bebyggelsesstruktur

I den vestlige del af området ses små arbejderhuse, der ligger tæt på smalle veje med facaden vendt mod gaden. Herudover er der et to etagers boligbyggeri, udformet som gårdmiljøer, der lukker sig om sig selv. Der er stor forskel i karakteren af de to boligtyper i denne del af området.

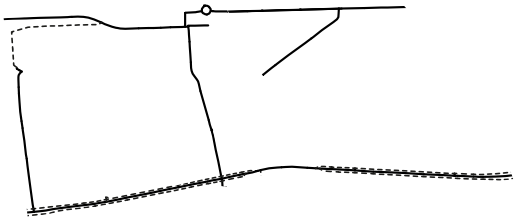
I den østlige del af området er husene større og har større indbyrdes afstand. Strukturen er ikke så tydelig som i den vestlige del.



Vejstruktur

I den vestlige del af området er vejene smalle og orienteret øst-vest og nord-syd. Hvorimod vejforløbet er diffust i den østlige del af området.

Den vestlige del er forholdsmæssigt godt betjent med stier. Blandt andet er der en del omkring boligblokkene. Hvorimod der ingen stier er i den østlige del af området.



Landskab

Området rummer en gammel boldbane, der nu er udlagt med græs. Den anvendes ikke. Skråningsarealet langs Stationsvej er grønt areal. Der er en større sø i den østlige del af området. Der er ikke offentlig adgang til søen.



Skala

Overvejende lille skala med undtagelse af erhvervsbebyggelse, som Brovst Blikvarer, Brovst Bolighus og tømmerhandlen i mellem skala, og boligblokke i mellem skala.

Anvendelse/funktion

Primært boligområde med enkelte erhverv.

Andre forhold

Potentielle konflikter mellem boliger og erhverv.

Vurdering

Status Quo - bevaring

Eventuelle områdeomdannelser ved de større erhvervsvirksomheder bør forholde sig til den omkringliggende boligbebyggelse.

Den vestlige del af stationsbyområdet har været genstand for en delvis byfornyelse, der på mange måder kolliderer med den oprindelige bebyggelse. Når hertil føjes, at en del af de oprindelige huse istandsættes i strid med bygningens originale udseende og en anden del savner en hensigtsmæssig og almindelig vedligeholdelse, kan det konstateres, at et kulturhistorisk spændende og arkitektonisk helstøbt område af Brovst står i fare for at forsvinde eller blive forandret til det ukendelige. Det anbefales, at området gøres til genstand for lokalplanlægning, der søger at genskabe og bevare det oprindelige udtryk.

Udfyldt af

JRM, KAG, MSS, LIO

FAKTA ARK **IV**

Kultur og Fritid

Rammer i Helhedsplan13:
15.B1, Damengvej
15.B2, Ole Langes Vej, Kirsten Holcks Vej m.fl.
15.C1, Brovst bymidte
15.C3, Solbakkevej, Toftevej, Stationsvej
15.E1, Vangen
15.O2, Brovst Hallen
15.O3, Idrætsanlæg
15.O4, Rådhus, institutioner m.m.
15.R1, Bratskov



Områdekarakteristik

Området er præget af grønne parklignende arealer bebygget med store offentlige og halvoffentlige byggerier som kommunal administrationsbygning, hal og vandværk.

I den nordvestlige del af området ligger Herregården Bratskov, som et monument fra fortiden.

Mod vest ses erhvervsbyggeri.

Lave bøgehække er et typisk element i området. De omkranser mange steder både parkeringsarealer og bygninger.



Det typiske: Parkeringspladser og hække.



Kanten: Jernbanen, der ikke er der.



Den sprøde detalje: Bratskov.

Historiske særpræg/spor

Herregården Bratskov fremstår som et samlet hele med hovedhus, længer og park. Det imponerende hovedhus i renæssancestil kan dateres tilbage til midten af 1500-årene. Avlsgård har oprindeligt ligget udenfor og syd for hovedanlægget. Disse bygninger er nedrevet.

Jernbanen der gik langs den sydlige afgrænsning af området, blev indviet i 1987, og var startsskuddet til udviklingen af det nye Brovst, Stationsbyen. Allerede fra 1911 havde indbyggertallet i Brovst Stationsby overhalet kirkelandsbyen Brovst.
Jernbanen var i drift frem til 1969. Stationsbygning og andre banerelaterede bygninger er nedrevet.



Bebyggelsesstruktur

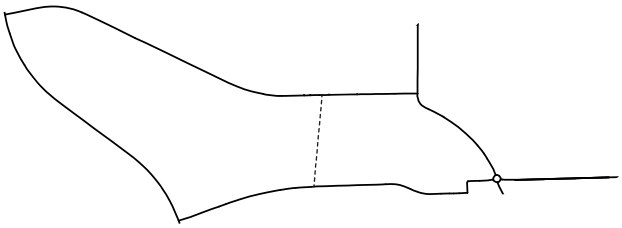
Bygningerne i området er enkeltstående, og koncentrerer sig om sig selv.
Selv bygninger, der ligger tæt, er orienteret uden sammenhæng. Eksempelvis har de alle indgange væk fra hinanden.

Bygningerne i området er store og ligger spredt.



Vejstruktur

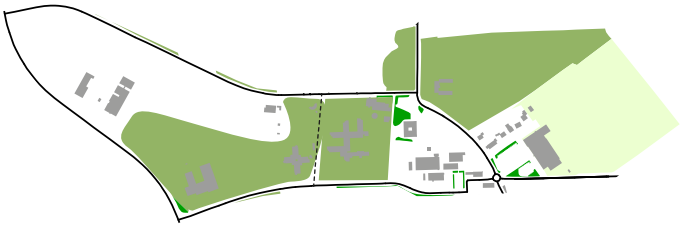
Usammenhængende og snørklet vejstruktur præget af store parkeringsarealer.
Der er mange parkeringspladser, både private og offentlige uden indbyrdes sammenhæng. Adskillelsen mellem de enkelte pladser er bestemt af ejerforhold.



Landskab

Området er præget af store grønne arealer. Parkanlæg og skov ved Bratskov. Boldbaner ved hallen, Sport og Kulturcenter Brovst. I den vestlige del af området findes byudviklingsområder, der pt. er dyrkede marker.

Mod vest er området afgrænset af en skrænt mod lavereliggende arealer.



Skala

Stor skala.

Anvendelse/funktion

Området anvendes hovedsageligt til kultur og fritidsformål i form af Bratskov, bibliotek, Sport og Kulturcenter Brovst. Derudover rummer området forskellige offentlige og private funktioner som pleje og pasning.
I den østlige del ligger et erhvervsområde.

Andre forhold

-

Vurdering

Udviklingsområde

Der ønskes visuel sammenhæng mellem Bratskov og Jernbanegade.

Vejstrukturen ønskes omdannet, så at den bliver mere overskuelig. Der er mulighed for at etablere en sti gennem området til Bøge Bakke.

Udfyldt af

JRM, MSS, LIO

FAKTA ARK V

Parcelhusbyen

Rammer i Helhedsplan13:
15.B4, Brovst sydlig del
15.B6, Gyvelvej
15.C2, Jernbanegade, Vestergade, Østergade m.fl
15.O5, Plejecenter
15.O6, Grusgraven
15.O7, Sundhedshus og plejecenter
15.O8, Brovst skole

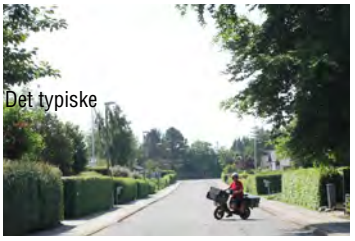


Områdekarakteristik

Områdets klare kendetegn er parcelhusbebyggelsen, der ses i en klassisk "frimærkestruktur."

Vejene er forløber fra nordvest mod sydøst. Husene på de enkelte grunde er orienteret ens i overensstemmelse med vejstrukturen.

Området afgrænses både mod øst og vest af terrænets overgang fra bakkeø til tidligere havbund.



Det typiske: Parcelhusgade.



Kanten: Langs parcelhuse.



Den sprøde detalje: Udsigten til fjorden.

Historiske særpræg/spor

Parcelhusbyggeri fra 1970 og frem.

Parcelhusbyggeriet fik de to poler i byen, kirkelandsbyen og stationsbyen, til at vokse sammen til én by.

"Fagborgen" er en særlig markant bygning i området på Vestergade 41-43. Den blev opført til at huse strejkende arbejdere i 1930'erne. Der er tale om en 3-etagers høj, statelig, rød murstensbygning med 6 lejligheder.

Bebyggelsesstruktur

Området består hovedsageligt af parcelhuse i varierende størrelse.

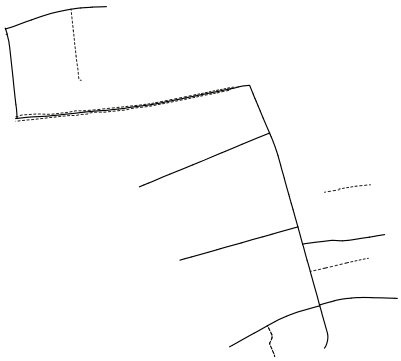
Enkelte enklaver af tæt-lav boliger ligger spredt i området. Bebyggelsen på det lave terræn længst mod nordvest er den yngste i området.

Strukturen er finmasket og meget tydelig. Husene ligger på lange lige rækker med ca. lige stor afstand imellem sig.
Bebyggelsen længst mod nordvest adskiller sig med en mere løs struktur.



Vejstruktur

Kirkegade er adgangsvej til boligområder mod øst og vest. Boligområderne øst og vest for Kirkegade er lukkede, således at det primært er Kirkegade, der giver adgang til den øvrige del af byen. Stamvejene er øst-vestvendte. Lange nord-sydgående boligveje er karakteristisk for området. Boligvejene er placeret forskudt på stamvejene, hvilket virker hastighedsdæmpende.



Landskab

Landskabet er privatiseret som følge af de mange parcelhuse, som formes af udstykningsprincippet.

Der er et grønt fællesareal ud mod Vestergade i den nordvestlige del af området. Området ligger ubenyttet hen.
Grønne attraktioner findes i naboområderne, eksempelvis den gamle grusgrav og skole.



Skala

Lille.

Anvendelse/funktion

Boligområde.

Andre forhold

Pardelhusene ligger på moræneknolden. Den yderste række mod øst og vest har fine udsigter over det omkringliggende lavere landbrugslandskab.

Vurdering

Status Quo

Ingen ændring i områdets udformning og anvendelse.

Udfyldt af

JRM, KAG, MSS, LIO

FAKTA ARK VI

Erhvervsområdet

Rammer i Helhedsplan13:
15.B8, Faldborggade, H. Rasmussens Vej, Frejasvej m.fl
15.E2, Merkurvej
15.E3, Terndrupvej
15.R3, Beplantningsbælte, øst for erhvervsområde



Områdekarakteristik

Området er sparsomt bebygget. Bebyggelsen er koncentreret langs Østergade og Terndrupvej.

Området er stærkt præget af lokale virksomheders oplagspladser.


Det typiske: Oplag af toiletter.


Kanten: Vestergade.


Den sprøde detalje: Bilsynshal.

Historiske særpræg/spor

Erhvervsområdet er udviklet siden 1960'erne.

Terndrupvej, centralt i området, følger jernbanens oprindelige linjeføring.

Bebyggelsesstruktur

Bebyggelsen er meget spredt og har meget varierende størrelse.
Området har mange store arealer, der anvendes til oplag af især festivaltoiletter. Dette ses på begge sider af Terndrupvej.
Området rummer endvidere den kommunale genbrugsplads samt større oplagsplads for en entreprenørvirksomhed.
Området rummer enkelte håndværksvirksomheder.

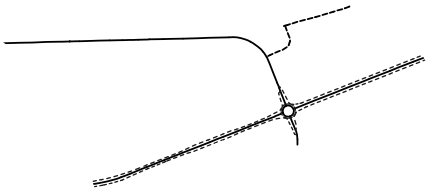
Samlet set er bebyggelsens omfang i området begrænset, set i forhold til de store oplagsarealer.



Vejstruktur

Terndrupvej er gennemgående i området. Herfra er der adgang ind i området. Terndrupvej giver endvidere adgang til den nordlige del af byen.

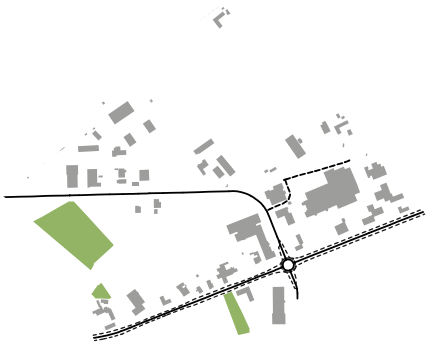
Banestien kommer ind i området fra øst og "går i opløsning," når den rammer Terndrupvej.



Landskab

Området ligger på den flade tidligere havbund.

Mod byen og det åbne land er området afgrænset af beplantning.
I den vestlige del af området er en grøn kile bestående af en juletræsbeplantning.



Skala

Varierende, fra store erhvervsbygninger til mindre håndværksvirksomheder med tilhørende bolig.
Oplaget af festivaltoiletter har stor skala.

Anvendelse/funktion

Erhvervsområde.

Andre forhold

Bunden i området er blød.

Vurdering

Status Quo

Ingen ændring i områdets udformning og anvendelse.

Udfyldt af

JRM, KAG, MSS, LIO

FAKTA ARK VII

GL. BROVST

Rammer i Helhedsplan13:
15.B4, Brovst sydlig del
15.O1, Brovst Kirke



Områdekarakteristik

Området er præget af den oprindelige landsbystruktur med gårde, husmandssteder og landarbejderboliger. Graden af vedligehold og isstandssættelse af bygningerne er varierende i området.

Vejstrukturen forholder sig til landskabet og følger højdekurverne.



Det typiske: Huse i Kirkegade.



Kanten: Kig fra Degnevænget ud over landskabet.



Den sprøde detalje: Den nye sognegård.

Historiske særpræg/spor

Gl. Brovst eller kirkelandsbyen kaldes det ældste oprindelige Brovst. Byens navn kan spores tilbage til 1400-årerne og betyder opholdsstedet ved broen. Gl. Brovst var havneby med skibsbro helt frem til 1920, hvor dæmningen og sluseanlægget mellem Attrup og øland lukkede for sejlrenden.

Brovst kirke er romansk fra 1100-årerne. Den ligger helt ude på skrænten af bakkeøen.

Gårde, håndværker- og boelshuse ligger alle sammen inden for landsbyens oprindelige afgrænsning.

Bebyggelsesstruktur

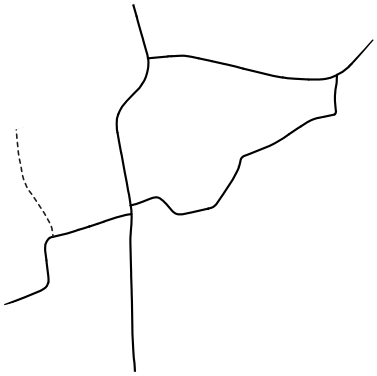
Den gamle gårdstruktur præger Gl. Brovst. Bygningerne er beliggende langs højdekurverne.



Vejstruktur

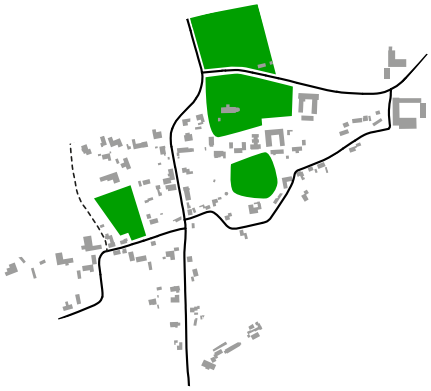
Området gennemskæres i nord-sydlig retning af Kirkegade.

Vejen Degnevænget/Præstevænget forløber fra øst til vest langs med højdekurverne, på kanten af bakkeøens kant.



Landskab

Området fremstår meget grønt. Kirkegården, fælles fælled og en mark er store grønne elementer. Der ses mange store karaktergivende træer langs vejene og ved de enkelte huse.



Skala

Lille skala, med undtagelse af kirken og enkelte større gårde øst i området.

Anvendelse/funktion

Boligområde.

Andre forhold

-

Vurdering

Status Quo

Ny bebyggelse kan indpasses i området. De skal underordne sig den eksisterende landsbystruktur.

Udfyldt af

JRM, KAG, MSS, LIO

FAKTA ARK VIII

OLE LANGES VEJ

Rammer i Helhedsplan13:
15.B2 Ole Langes Vej, Kirsten Holcks Vej m.fl.



Områdekarakteristik

Området er karakteriseret ved rækkehusbebyggelse fra 1980'erne og klassisk parcelhusbebyggelse fra 1980'erne og helt frem til nu. Parcelhusbebyggelsen ses i forskeligge stilarter afhængig af, hvornår det enkelte hus er opført.



Det typiske: Sti.



Kanten: Fredensdal.



Den sprøde detalje: Den bugtede stamvej.

Historiske særpræg/spor

Ubebygget landbrugsjord frem til midten af 1970'erne.

Bebyggelsesstruktur

Nyere parcelhusområde fra midten af 1970'erne og frem til idag.

Parcelhuse og tæt-lave boliger ligger blandet med flere grønne arealer.

Bebyggelsen går lige til kanten af morænebakken.

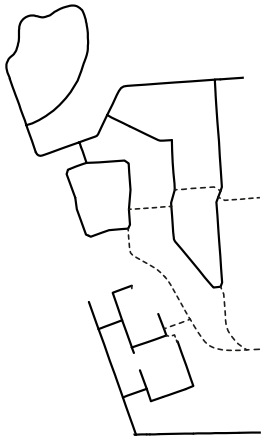
Området er ikke færdigudbygget.



Vejstruktur

Første del af Ole Langes Vej er en stamvej. Boligvejene ligger som løkker i området. Dog undtaget den sydlige og ældste del af området, hvor vejene er blinde.

Stinettet i området er meget veludbygget. Stierne ender ved Fredensdal og har ingen forbindelse med stier i den øvrige del af byen.



Landskab

Området ligger højt i forhold til det omgivende landskab.

Der er flere grønne arealer i bebyggelsen. Området er åbent mod nordvest, mod Tranum, hvor der er udsigt. Mod øst er området lukket af beplantning.



Skala

Lille.

Anvendelse/funktion

Boligområde.

Andre forhold

Det eneste sted i Brovst, hvor der er ledige byggegrunde.

Vurdering

Status Quo

Området skal ikke ændres, men der er plads til at opføre flere parcelhuse.

Udfyldt af

JRM, KAG, MSS, LIO

3

BYENS BILLEDE

Opsummering på analyse

Målet med Byens Billede er at samle erfaringerne fra niveau 1 og 2. Essensen af kontekstanalysen og værdikortlægningen bliver her en række samlende "billeder" af Brovst karakteristiske by- og landskabstræk, samt potentialer og udfordringer.

Disse "billeder" er opsummeret i syv diagrammer med hver deres overskrift:

1 Byens akse

2 Infrastruktur

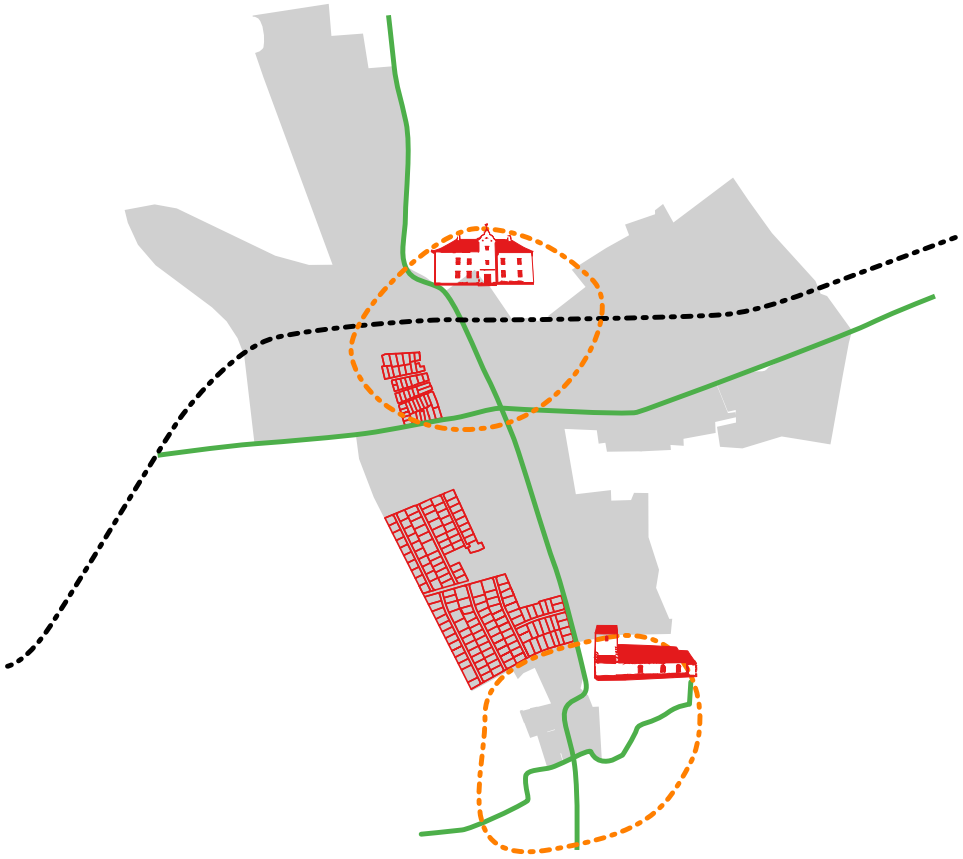
3 Grønne og blå områder

4 Struktur

5 Erhvervsliv

6 Attraktorer

7 Krydsninger

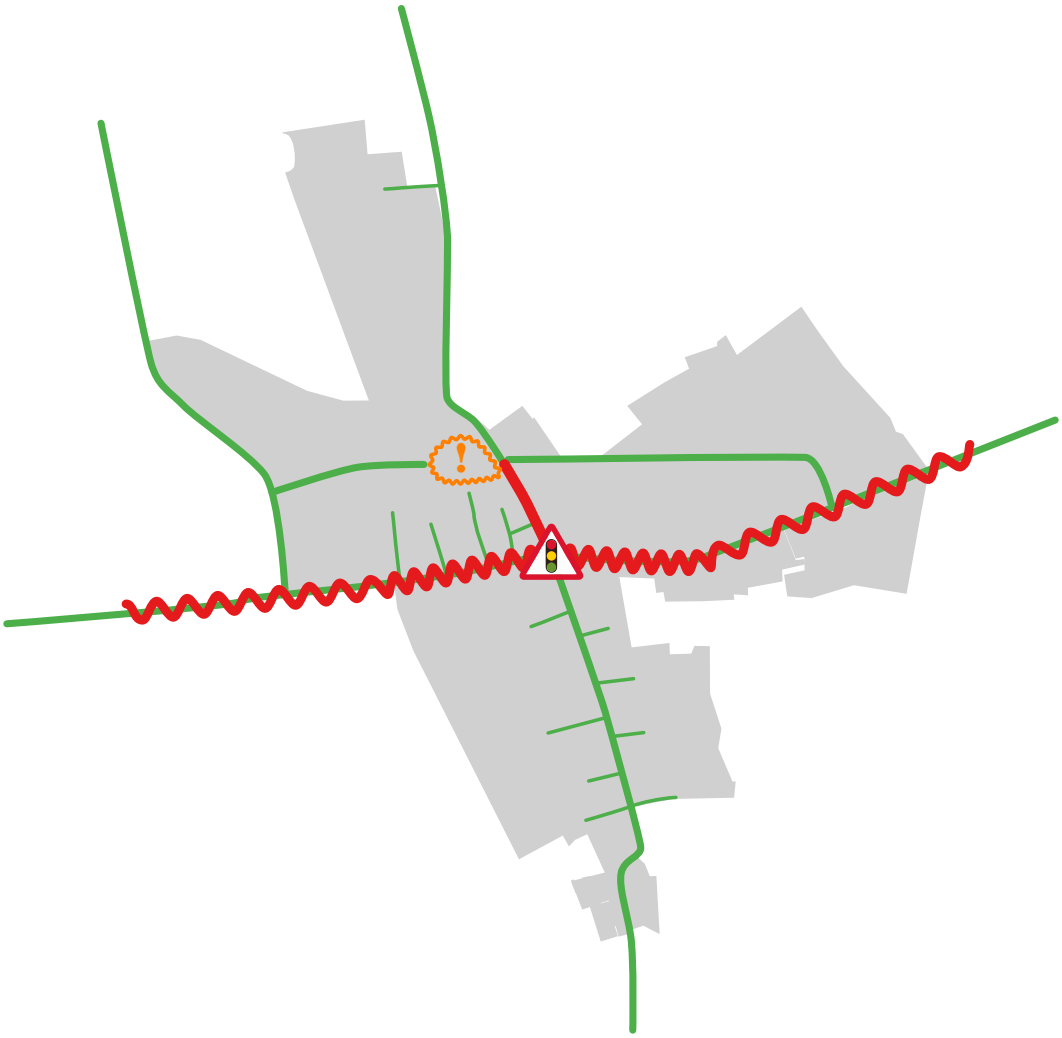


Byens akse

Kirkeby og stationsby

Byen er opstået omkring to områder. Kirkebyen mod syd - også kaldet Gl. Brovst - og stationsbyen mod nord. Rummet imellem de to bydele er fra 1920'erne og frem til 1980'erne blevet udbygget med dels erhverv og dels parcelhusbebyggelse.

Der er væsentlig forskel på bebyggelsesstrukturen i Gl. Brovst og den øvrige by.



Infrastruktur

Stærk øst-vest forbindelse

Vestergade/ Østergade og Jernbanegade/ Kirkegade er vejforløb som spiller hovedrollerne i Brovsts infrastruktur.

Lyskrydset er meget centralt og udgør et trafikalt knudepunkt.

Østergade/ Vestergade er en markant barriere i byen. Vejen udgør en barriere, uanset om man skal i skole, handle eller på arbejde. Hverdagslivet i Brovst indebærer, at man krydser barrrieren flere gange dagligt.

Brovst er den eneste af de fire hovedbyer i Jammerbugt Kommune, der ikke har en omfartsvej. Derfor er der meget trafik på hovedgaden, hvilket underbygger den handel, der er opstået på strækningen. I Brovst opstår konflikt mellem behovet for at afvikle den regionale trafik og sikre det lokale liv og de bløde trafikanter.

Krydset ved Terndrupvej/ Stationsvej og Jernbanegade/ Fredensdal er uklart i forhold til trafikafviklingen. Det oprindelige jernbanetrace er brudt af detailhandelbutikker, som nu er lukket.



Grønne og blå områder

Rekreativt potentiale

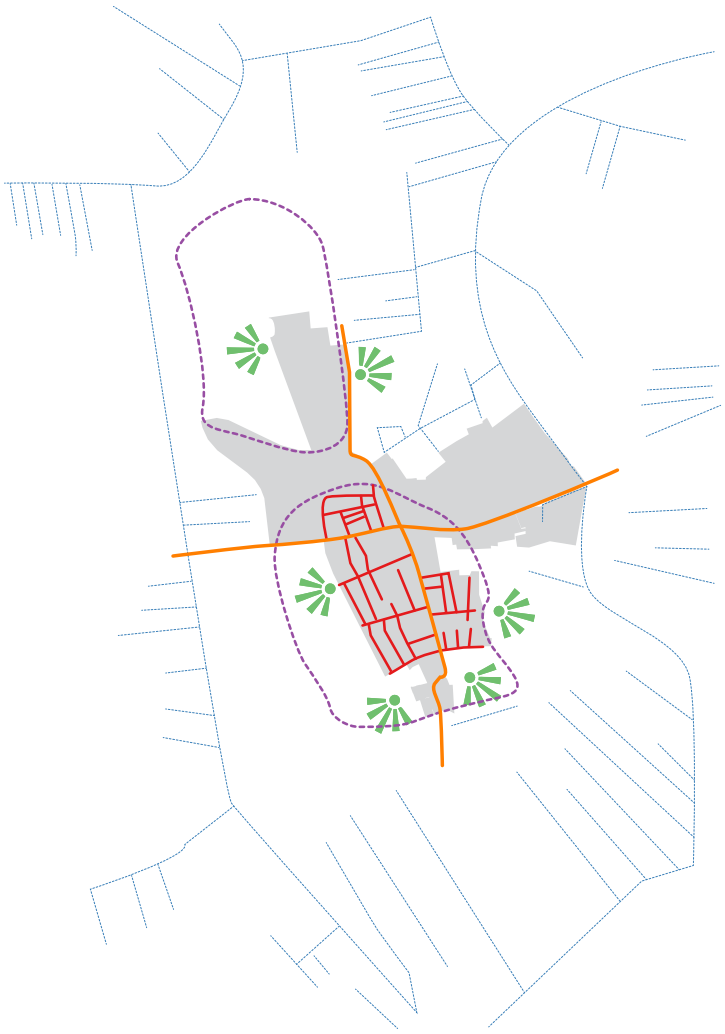
Det rekreative landskab består af grønne områder med træer, som parken ved Bratskov, Bøge Bakke og beplantningsbælte mod erhvervsområdet. Derudover er der flere åbne grønne arealer, som er bundet op på funktion af boldbaner, friareal til skolen og kirkegården.

Det grønne islæt, som findes i den sydlige del af byen, har sin baggrund i private haver. Langs Kirkegade er flere store rumskabende træer, hvorimod de store tærer er fraværende i parcelhusområderne.

Der ligger grønne uudnyttede potentialer midt i byen ved den gamle sportsplads og beplantningsbæltet mod erhvervsområdet.

Ydermere ligger der både mod nord og syd rekreative blå og grønne perler. Bratbjergsøerne, Tranum Strand og plantager mod nord. Oxholm Skov og Limfjorden mod syd. Disse herligheder er svært tilgængelige for de bløde trafikanter, både på grund af afstand og manglende sikre stier.

Jægerum Søpark ligger nærmere Brovst By og ligger tilmed på aksen med stiforbindelse, og er dermed let tilgængelig.



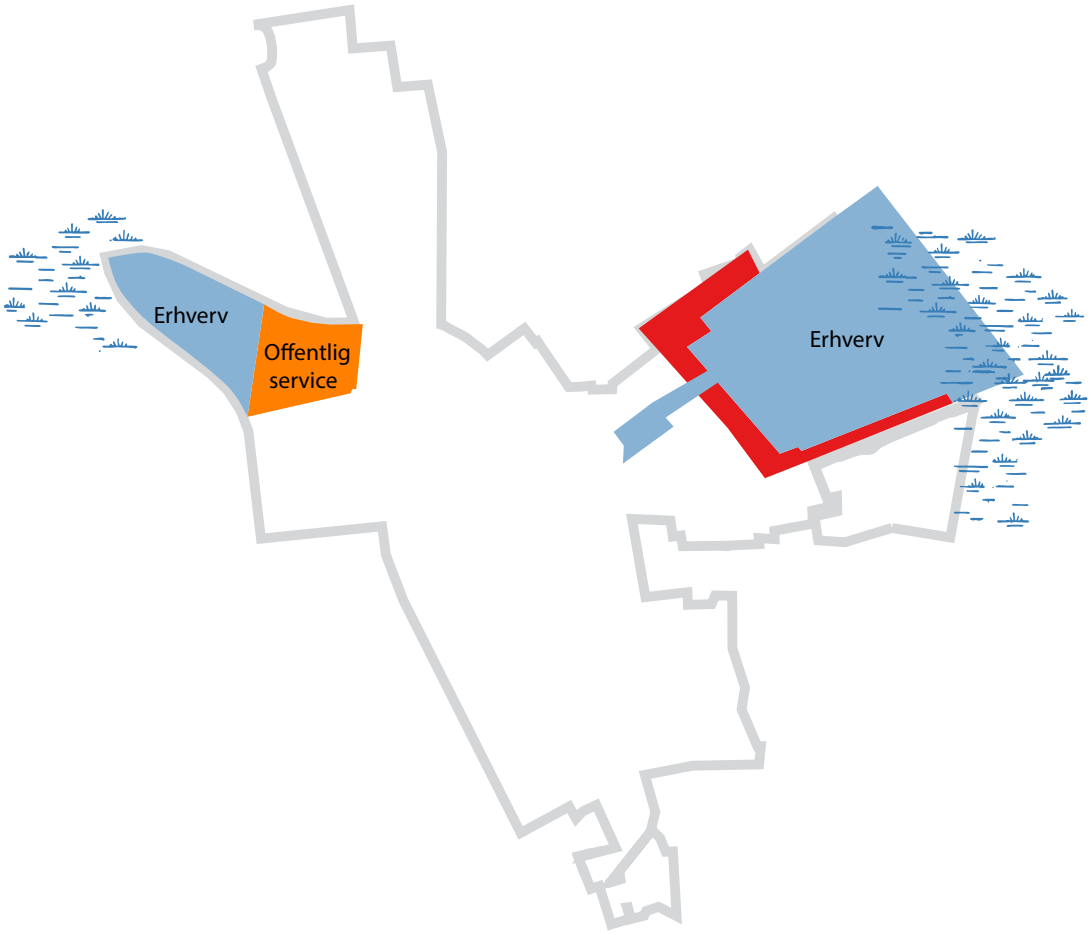
Bystruktur

Den skarpe kant

Brovst by er de fleste steder skarpt afgrænset som følge af terrænet. Byen er bygget på bakkeøer, og udenfor disse øer er der blød bund.

Den bløde bund udgør i særdeleshed en væsentlig barriere for, hvor Brovst kan udvikle sig. Store arealer omkring Brovst by er tidligere havbund, der ikke er egnet til bebyggelse.

Til trods for den skarpe kant er der dog enkelte steder mulighed for at vende den til en styrke. Flere boligområder ligger med flotte udsigter, og der er mulighed for etablering af enkelte nye boligområder med udsigt, uden at ny bebyggelse vil ødelægge eksisterende udsigter.
Bøge Bakke er byens afgrænsning mod nordvest.

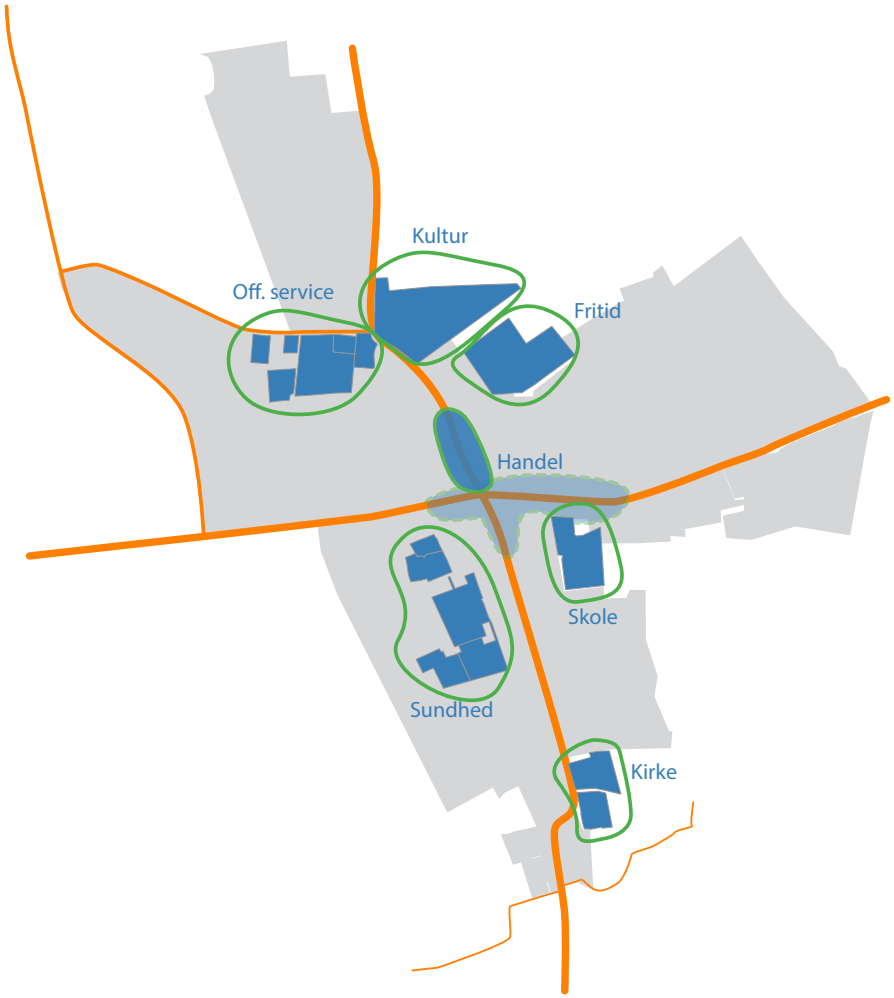


Erhversliv

Erhverv på kanten

I den vestlige del af byen findes et erhvervsområde med værksteder og lagervirksomhed. Området er afgrænset ind mod byen af et stort område med offentlig service. Mod vest er området afgrænset af veje, og blød bund.

I Brovsts østlige del ligger det geografisk største erhvervsområde med mindre industrier med værksted, oplagsvirksomheder og vognmandsforretninger. Området er ind mod byen omkranset af boligbebyggelse. Mod øst er området afgrænset af meget blød bund.



Attraktorer

Funktioner i klynger

Mange af de offentlige funktioner i Brovst ligger i klynger spredt i byen.

Sundshedsklyngen, hvor det gamle sygehus, nu sundshedshus ligger sammen med to af byens plejehjem.

Fritidsklyngen, hvor hal, tennisbane, legeplads og boldbaner ligger side om side.

Klyngen med offentlig service, hvor man finder bibliotek, offentlig administration, ældrecenter og varmeværk.

Handlesklyngen i Jernbanegade, hvor man finder udvalgsvarer og dagligvarer. Der er en tendens til at dagligvarehandlen flyttes til hovedvejen, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

Kulturklyngen, hvor man finder de store kulturinstitutioner som Brovst Skole, Bratskov og Brovst Kirke, der ligger som isolerede enheder.



Attraktorer

Hverdagstrafik

De væsentligste funktioner i byen er handelsgaden, skole, fritidsområdet og kulturområdet med bibliotek og Bratskov.

Disse funktioner anvendes dagligt af byens indbyggere. I den sammenhæng er det vigtigt at sikre gode forbindelser for de bløde trafikanter, herunder de, som kommer til byen med offentlig transport.

De stier, der findes i boligområderne, er meget begrænsede, og derudover meget lokalt forankret. Der er en stor mangel på sammenhængende stier i byen, som kan binde de forskellige funktioner sammen.

Tilgængeligheden til de forskellige funktioner er vanskelig flere steder.

4

PLANPRINCIPPER

Planens elementer

Med baggrund i Byens Billede udarbejdes en række planprincipper for Brovst fremtidige udvikling. Principperne omhandler de potentialer eller problemstillinger, som er identificeret i de gennemførte analyser og værdikortlægning.

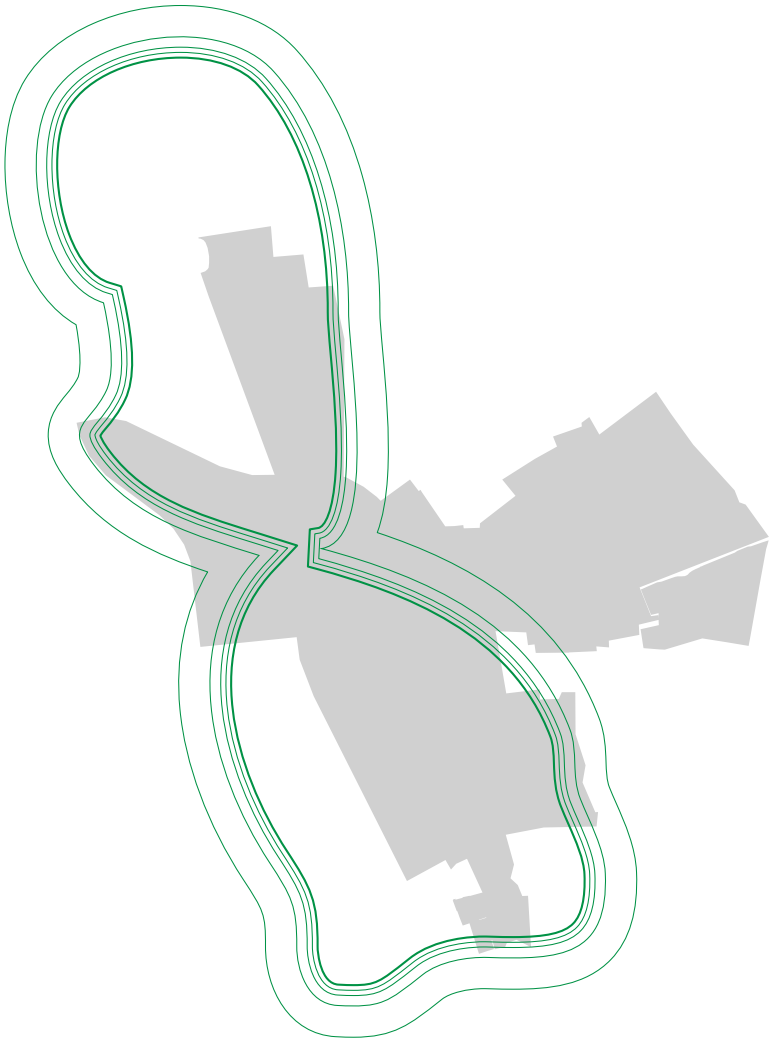
1 Byudvikling

2 Bymidte

3 Rekreative potentialer

4 Trafikale forhold

5 Kulturmiljø

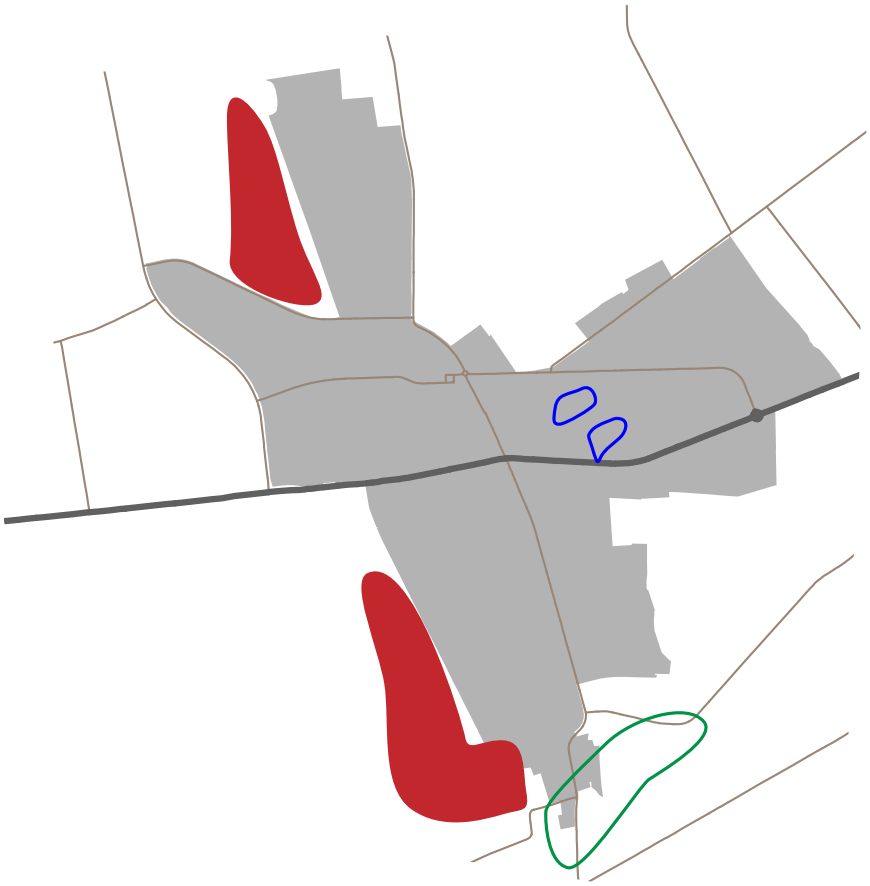


Byudvikling

Udvikling - retninger

Hovedprincippet for udvikling af Brovst by er, at bebyggelse skal placeres på bakkeøen. Herved opnås en naturlig sammenhængen mellem landskabets form og byens afgrænsning.

Princippet bunder endvidere i geologiske forhold. Arealerne nedenfor bakkeøen er ikke hensigtsmæssige at anvende til bebyggelse.



Byudvikling

Nye muligheder

Der findes flere attraktive områder, der kan inddrages til byudvikling langs kanten af Brovst.

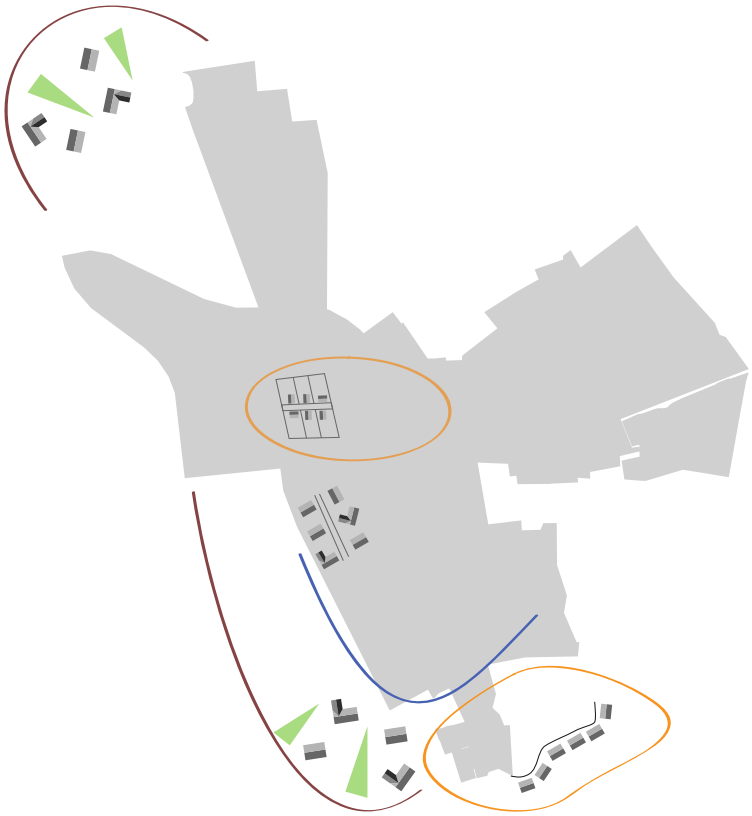
Den sydlige del af Brovst har umiddelbart de bedste områder. Her kan skabes byggemuligheder i tæt sammenhæng med den eksisterende by og med langstrakte udsigter mod åbne vidder, fjord og skov.

Områderne i den sydlige del af byen ligger ved Vesterbjergvej og vest for Ahornvej/Pile Allé.

Området øst for Kirsten Holcks Vej i den nordlige del af byen fremstår også som et attraktivt fremtidigt boligområde.

I Gammel Brovst er der mulighed for at etablere nye boliger ved huludfyldning med respekt for den eksisterende landsbystruktur.

Byudvikling kan også finde sted ved omdannelse af andre områder. Området, hvor XL-Byg på Tømmerpladsen ligger idag, og den gamle sportsplads ved Nyvej kan eksempelvis omdannes til nye boligområder, hvis den nuværende funktion forsvinder.



Byudvikling

Bebyggelse - struktur

Brovst By skal opleves som en klassisk dansk provinsby. Det ses ved, at i de centrale områder midt i byen og omkring krydset, består af tæt bebyggelse i flere etager. I næste række ses lavt byggeri, men husene er stadig bygget meget tæt og på små grunde. Bebyggelsen bliver mere åben og husene ligger på større grunde jo længere væk fra centrum, de ligger.

Bebyggelsen i bykanten skal tage hensyn til og udnytte det omkringliggende landskab og udsigter.

Hvor nye ledige arealer opstår på grund af funktionstømning skal den fremherskende bebyggelsesstruktur for det enkelte område fastholdes.



Byudvikling

Bebyggelse - højde

Byen skal udvikles ”indefra og ud” forstået på den måde, at byen skal fortættes omkring bymidten. Byggeriet i bymidten skal være højt og tæt, hvorimod kanten af byen skal præges af lavere og mere spredt bebyggelse.

Bebyggelsen er 3½ etager høj tæt på krydset og i Jernbanegade. I Jernbanegade bliver bygningerne lavere ned mod Bratskov i overensstemmelse med terrænnet.

I den øvrige del af byen er bygningerne lavere - ikke over to etager.

I erhvervsområdet hænger funktion og udformning tæt sammen. Typisk vil bebyggelsen her være i større skala med god plads mellem bygningerne.





Princip for byudvikling ved Vesterbjerg.

Byudvikling

Nyt boligområde, Vesterbjerg

Der kan etableres et nyt boligområde ved Vesterbjerg, vest for Gl. Brovst.

Området ligger på den sydligste del af morrænebakken. Her er mulighed for at udstykke byggegrunde med langstrakte udsigter over flade inddæmmede landbrugsarealer og enkelte med udsigt til Limfjorden.

Området vil være en naturlig afgrænsning af byen mod syd.

Ny bebyggelse i området skal placeres, så udsigterne udnyttes optimalt.

Her i periferien af byen kan området planlægges således, at det er mere naturpræget end kulturpræget. Naturen kan bringes ind i området ved etablering af nord-sydgående grønne kiler. Kilerne repræsenterer en ujævn bykant, hvor naturen trækkes ind i byen.

Med kiler sikres, at flest mulige får udsigter. Kilerne kan endvidere anvendes til rekreativ udfoldelse med stier og lignende.

Afgrænsningen af området mod syd vil følge landskabets form, således at bebyggelsen placeres parallelt med højdekurverne, hvor de knækker ned mod det lavere liggende terræn.



Huludfyldning.



Princip for overgang mellem boligområde og åben land.

Byudvikling

Fortætning, Gl. Brovst

Den eksisterende landsbystruktur i Gl. Brovst følger terrænet. Veje og bebyggelsen er placeret langs højdekurverne på grænsen mellem morænebakken og det lavereliggende landskab.

I området er der mulighed for at placere enkelte nye bebyggelser imellem de eksisterende, som huludfyldning.

Ny bebyggelse skal underordne sig den oprindelige landsbystruktur. Det betyder at ny bebyggelse skal placeres parallet med vejen.

De eksisterende bebyggelser er placeret meget tæt på vejen. De nye vil kunne placeres lidt længere fra vejen dog med respekt for den dominerende beliggenhedsstrukturen.

Nye huse skal også underordne sig områdets eksistrende byggeskik. De eksisterende bygninger er længehuse uden valm og enkelte med halvvalm.



To eksempler på omdannelse.

Byudvikling

Omdannelse

Ovenstående skitse viser to eksempler på omdannelse af henholdsvis den gamle sportsplads, mod nord og Østergade 41/Tømmerpladsen 1 (XL-Byg), mod syd.

Den gamle sportsplads er her omdannet til boligområde. Der er vist parcelhusbebyggelse i overensstemmelse med strukturen i de omkringliggende områder. Rækkehuse vil også være egnet i område, idet de eksisterende omkringliggende parcelhusgrunde ikke er specielt store.

Skitsen viser endvidere et eksempel, hvor grunden med XL-Byg ligeledes er omdannet til boliger. Bebyggelsen i dette område er tæt. Der er lagt vægt på, at der opføres byggeri med facade ud mod Østergade. Hermed videreføres den eksisterende struktur i Østergade, hvor bebyggelsen er placeret med facaden tæt på og langs Østergade. Det skaber rumfornemmelse og bymiljø langs Østergade.



Byudvikling

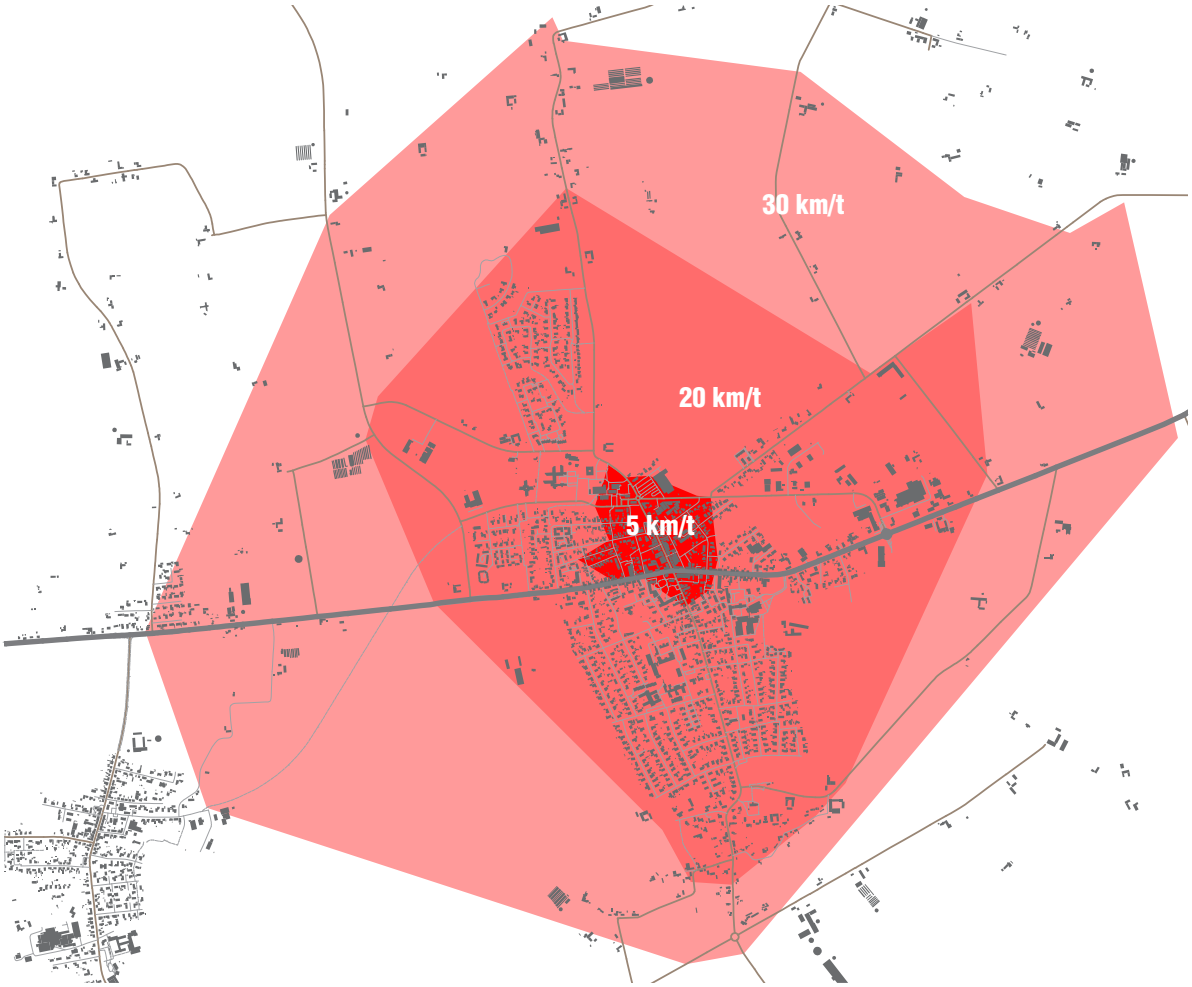
Erhverv

I erhvervsområdet kan byggeriet opføres til den funktion, som bygningen skal tjene. Typisk vil bebyggelsen her være i stor skala med god plads mellem bygningerne.

I erhvervsområdet ved Terndrupvej kan der etableres erhverv, der ikke kræver "tungt" byggeri, såsom entreprenører, oplag og lignende. Byggeri er vanskeligt i området grundet jordbundsforholdene.

Hvor boliger ligger nær erhvervsområder, må der ikke være stor miljøbelastning fra virksomhederne. I området ved Bøge Bakke og Vangen kan der etableres lettere industri. Hvorimod området ved Jægerum, øst for Brovst er egnet til tungere industri.

I alle områder gælder, at der er mulighed for fortætning.
Området ved Jægerum kan udvides.



Bymidte

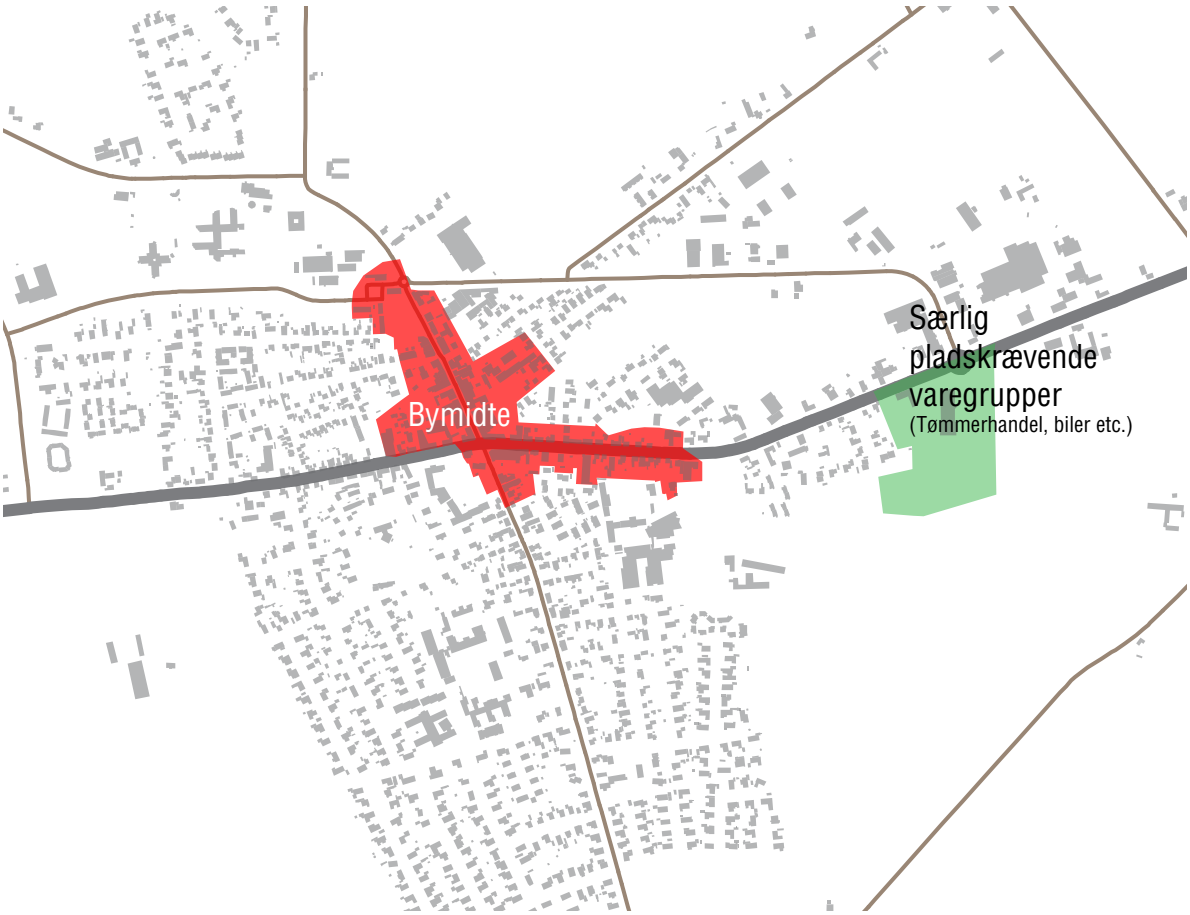
Afstand til bymidte

Byens størrelse, form og infrastruktur er således indrettet, at borgerne kan nå bymidten og dens tilbud af service på ganske kort tid.

På ovenstående figur ses, at bymidten kan nås på under 5 min. fra stort set alle områder af byen, afhængigt af om transport sker til fods, på cykel eller i bil.
Den mørke farve angiver, hvor langt man kan komme til fods på 5 min. med ca. 5 km/t. Mellemfarven viser, hvor langt man kan komme til på cykel på 5 min. med ca. 20 km/t, og endelig viser den lyse farve, hvor langt man kan komme i bil på 5 min. med ca. 30 km/t.

Funktionelt er det således ikke nødvendigt at placere butikker til de enkelte områders lokale forsyning uden for bymidte.

For at sikre "bykraft" i en by på størrelse med Brovst er det tværtimod vigtigt, at bymidten ikke strækker sig over for stort etareal.



Bymidte

Detailhandel

Hovedprincippet er, at handel skal placeres i og omkring Jernbanegade.

Jernbanegade er hoved handelsgaden i Brovst By. Her er hovedparten af detailhandelsbutikkerne beliggende, og der er flere dagligvareforretninger.

Koncentrationen af både detailhandel og dagligvare i Jernbanegade er essentiel for handlens bestående og forsatte udvikling i Brovst.

Erfaringer viser, at den daglige færden, som dagligvarebutikker genererer, har en afsmittende effekt på nærliggende udvalgsvarebutikker. Det betyder, at udvalgsvarebutikker, der ikke understøttes af nærliggende dagligvarebutikker, har sværere ved at klare sig.

I Brovst ses dog enkelte udvalgsvarebutikker i andre gader samt dagligvarehandel i Østergade.

For at understøtte en positiv udvikling i Jernbanegade kan der her etableres flere kantstensparkeringer.

Særligt pladskrævende varegrupper kan placeres ved rundkørslen i den østlige del af byen.

Umiddelbart kan det virke attraktivt at etablere nye enkeltstående dagligvarebutikker længere ude af Østergade eller Vestergade. Dette vil dog betyde en mindre lokal handel med udvalgsvarer i byen.

Herudover vil Brovst bymidte miste bykraft, og således ikke virke som indkøbsmål for oplandet længere. Udflytning til Østergade og vestergade bør mindskes.

Bymidten på kortet er indskrænket ift. den eksisterende udpegning i Helhedsplan13.





Bymidte

Jernbanegade

Bymidten i Brovst er centreret omkring handelsgaden Jernbanegade samt de dele af Østergade og Vestergade, der ligger nærmest krydset.

Jernbanegade er renoveret inden for de seneste år. Vejen er blevet ensrettet, der er etableret brede fortorve, og belægning samt gadeinventar er udskiftet. Det vil være relevant at undersøge om renoveringen fungerer efter hensigten, eller om belysning, antal kantstensparkeringspladser eller andet skal ændres.

Bebyggelsen langs Jernbanegade er overvejende i flere etager med butik/erhverv i stueetagen og lejligheder ovenpå. Bygningerne er placeret i facadelinje mod vej.

Enkelte steder er der brud i facaden. Således ligger Fakta med ovenpåliggende lejligheder i den nordlige del tilbagetrukket.

Princippet med at bygge højt og ud til facaden skal fastholdes. Høj og tæt bebyggelse danner rum, og det skaber fornemmelse af, at man færdes i midten af byen. Det er ligeledes med til at skabe en tryghed for de, der handler i byen.
Etablering af konceptbutikker i et plan med store parkeringsarealer foran butikken vil være ødelæggende for rumfornemmelsen i Jernbanegade.

Jernbanegade 20 og 22 er under omdannelse til et torv.









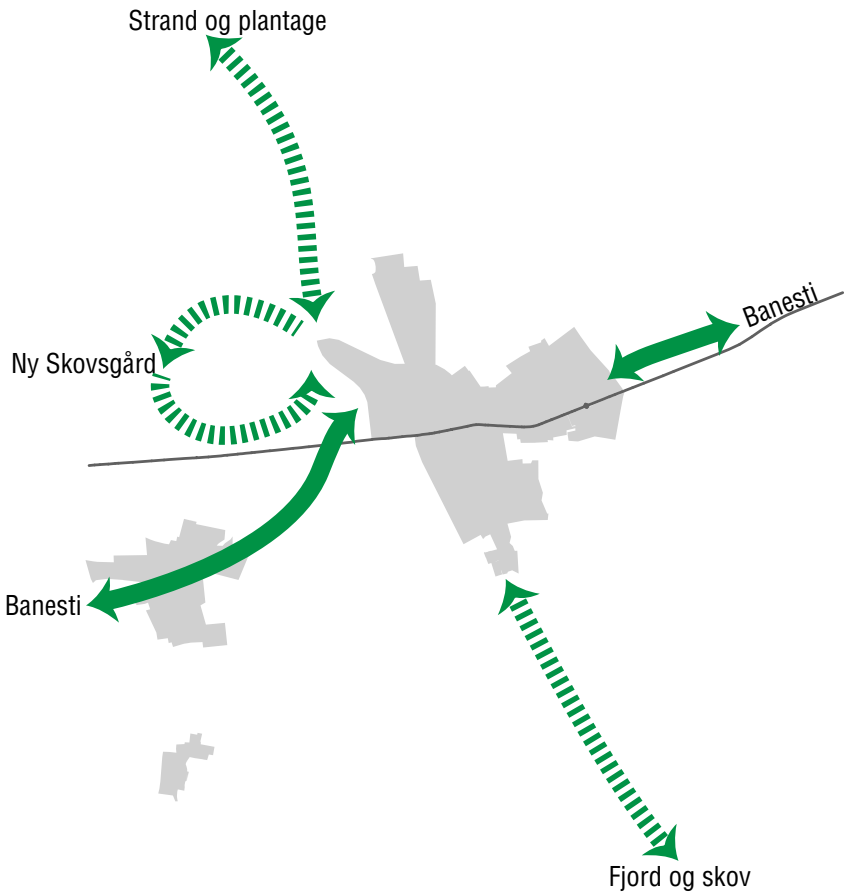
Bymidte

Torveplads i Jernbanegade

Der kan etableres en ny torveplads i den nordlige del af Jernbanegade, nr. 20 og 22. På det pågældende areal nedrives to bygninger, der er meget nedslidte.

Torvepladsen skal indrettes til et grønt område med beplantning og træer samt flisebelægning. Det vil være muligt at arrangere forskellige events på området, som grønttorv, markeder, fester mv.

Jernbanegade ligger markant højere end torve-pladsen. På grund af højdeforskellen får pladsen udtryk som en lille amfiscene med trapper fra Jernbanegade og ned mod pladsen.



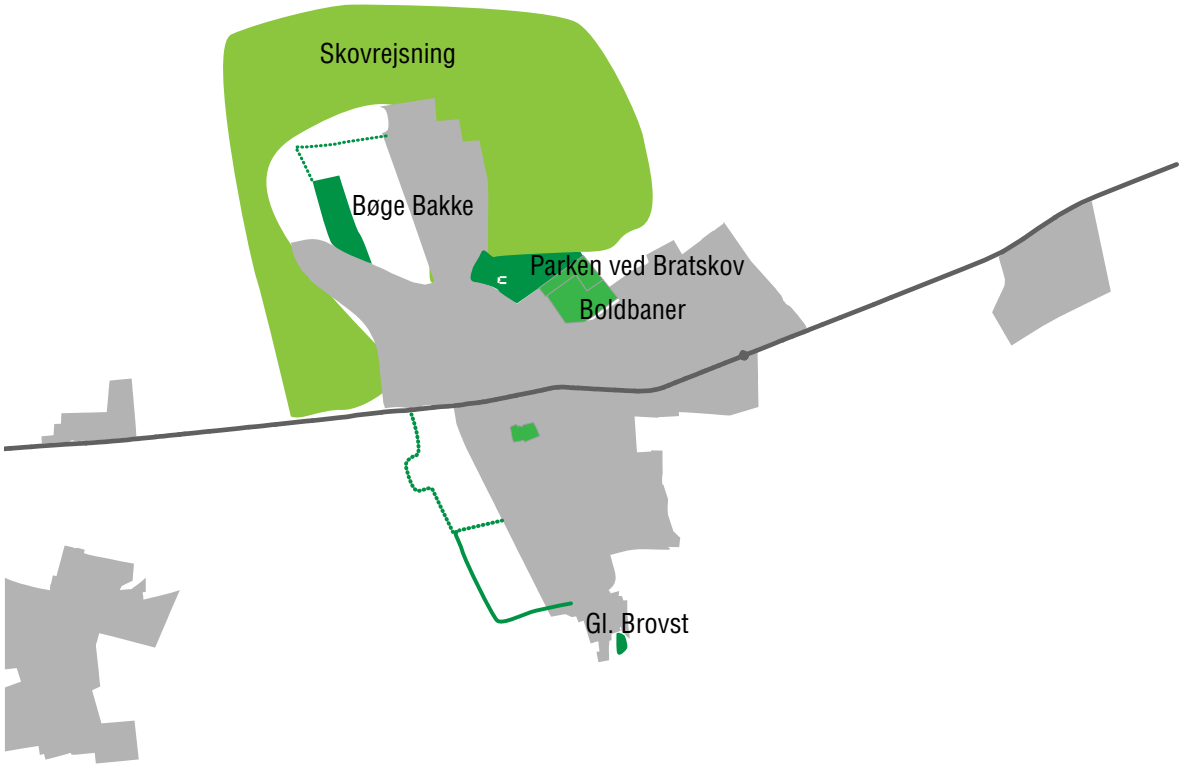
Rekreative potentialer

Grønne adgange

Sammenhængskraften mellem Brovst By og de rekreative områder uden for byen bør styrkes.

Der er allerede idag gode forbindelse mod øst til Jægerum Søpark ad banestien. Banestien ses også vest for byen, mod Skovsgård mod sydvest. Forbindelsen til det nærrekreative skovområde ved Ny Skovsgård bør forbedres.

De fjernere beliggende rekreative områder mod nord og syd som Bratbjergsøerne, Tranum Strand og klitplantage, Oxholm Skov og Limfjorden er derimod svære at nå fra Brovst.
Tilgængeligheden til disse områder bør øges ved etablering af stier og sikre ruter.



Rekreative potentialer

Ny bynær skov

De rekreative potentialer i og omkring byen udgøres overvejende af parken ved Bratskov, Bøge Bakke, boldbanerne ved hallen og friarealer ved skolen.

Disse potentialer er et stort aktiv for byen, og det er vigtigt, at der er let adgang til de grønne områder. De nærrekreative adgange skal styrkes, så fremkommeligheden øges.

Sammenhængen mellem Bøge Bakke og parken ved Bratskov bør forbedres.

Der er brug for sikring og udbygning af eksisterende stier, blandt andet fra Gl. Brovst og vest om byen og fra Bøge Bakke til den nordlige del af byen.

Med henblik på at øge mængden og variationen i det nærrekreative udbud bør der arbejdes for at etablere en ny bynær skov omkring den nordlige del af byen.



Rekreative potentialer

Forbindelse til Mølleparken

Der er et ønske om at øge udnyttelsen af byens grønne områder.

Mølleparken ligger i krydset bag Ungdomsskolen og Vestergade 3 (revisionsfirma). Illustrationen viser Mølleparken, hvor Ungdomsskolen og Vestergade 3 er fjernet. Her skabes visuel kontakt mellem trafikanterne i krydset og det grønne område. Kontakten inviterer til en rekreativ udnyttelse af området, der ikke finder sted i dag, hvor parken ikke er synlig.

En visuel sammenhæng vil reducerer afstanden mellem Mølleparken og Jernbanegade.

Mølleparken afgrænses af markant bybebyggelse i flere etager. Det fremhæver området som en "reel" bypark, som ellers oftest ses i større byer.



Rekreative potentialer

Synliggørelse af Bratskov

Sammenhængen mellem Bratskov og handelsgaden Jernbanegade skal styrkes. De to elementer skal integreres, hvorved de begge vil opleve en synergi. Aktiviteter på Bratskov vil "smitte af" på livet i Jernbanegade og omvendt.

Sammenhængen kan styrkes ved at skabe visuel forbindelse. Her vil Bratskov fremstå som et betydningsfuldt og markant slutpunkt på sigtelinjen ned gennem Jernbanegade. På skitsen er Stationsvej 2, julepyntswirerne og flere træer fjernet for at illustrere virkningen.

Sammenhængen kan endvidere skabes ved fysiske tiltag, der forbinder Jernbanegade og Bratskov.



Rekreative potentialer

Træer i Kirkegade

På vestsiden af Kirkegade ses bevaringsværdige træer. Disse træer er rumskabende i kraft af deres størrelse og placering ude ved vejen. De bidrager samtidig til indtrykket af Brovst grønne identitet.

Bevaring af de eksisterende træer og eventuel etablering af nye træer langs gaderne er en væsentlig faktor i forhold til byens grønne præg.



Trafikale forhold

Stier

Der bør fokuseres på gode stiforbindelser mellem de mange forskellige funktioner i byen.

De røde forbindelser, på kortet, angiver, hvor der mangler stiforbindelse.

Mod syd bør der etableres stiforbindelse fra Vesterbjergvej og hen forbi kirken.

Centralt bør der etableres stiforbindelse fra skolen og til Ole Langes Vej.

Mod nord bør der etableres sammenhæng mellem de interne stier i området ved Ole Langes Vej.

Forløbet af de manglende stiforbindelser, vist med rødt på kortet, er ikke angivet præcist.

De blå forbindelser, på kortet, viser byens eksisterende stier.

De blå markeringer, på kortet, angiver, hvor eksisterende boligveje fungerer som stier i de enkelte boligområder. Kriterierne for denne udpegning er, at der ikke er tung trafik, høj hastighed eller dårlige oversigtsforhold.



Trafikale forhold

Krydsninger

Der bør arbejdes med at skabe sikre krydsningsmuligheder for bløde trafikanter, særligt i Østergade.

Østergade og Vestergade er den primære vejforbindelse gennem Brovst.

Vejen er en permanent barriere i byen. Den krydses mange gange dagligt af byens borgere. Hovedparten af krydsninger finder sted i Østergade til og fra skolen og hallen.

Der er dog inden for de seneste år gennemført flere tiltag for generelt at reducere hastigheden gennem byen og gøre særligt cyklisterne mere synlige.



Trafikale forhold

Busstoppested

Der bør er etableres stoppesteder i øst- og vestgående retning i Vestergade, istedet for den eksisterende busterminal.
Herved får den offentlige trafik en mere fremtrædende rolle i byen, rejsetiden reduceres og problemerne med at passe terminale forsvinder.

Den eksisterende busterminalen på Elmevej ligger gemt væk fra hovedvejen. Denne beliggenhed forlænger rejsetiden gennem Brovst by. Den er endvidere en udfordring i forhold til at drifte terminalen, der er plaget af hærværk pga. den isolerede beliggenhed.



Kulturmiljø

Værdifulde kulturmiljøer

Brovst værdifulde kulturmiljøer skal bevares og videreudvikles, således at historien forankres i det moderne byliv.

Kulturmiljøerne i Brovst er iøjnefaldende. De vidner om byens udvikling fra landsby, over arbejder- og jernbaneby til moderne provinsby.

Hovedelementerne er flere:

- Gl. Brovst, kirkelandsbyen.
- Bratskov, hovedgården.
- Stationsbyen, arbejderbyen.
- Plejehjemmet Møllegården og Brovst Skole, markante offentlige bygninger.

Herudover findes flere andre mindre markante kulturmiljøer i Brovst.



Kulturmiljø

Arbejderboliger

I Stationsbyen findes en samling af mindre arbejderboliger, som knyttede sig til de mange industrivirksomheder, der var skudt op som følge af jernbanens etablering.

For at bevare områdets karakter og øge kvaliteten anbefales, at området gøres til genstand for en lokalplanlægning, der sikrer området oprindelige karakter.

Området fremstår originalt med den oprindelige homogene bebyggelse af små, tæt beliggende huse, opført som typehuse i én og to etager.

Området været genstand for en delvis byfornyelse, der på mange måder kolliderer med den oprindelige bebyggelse. Når hertil føjes, at en del af de oprindelige huse istandsættes i strid med bygningens originale udseende og en anden del savner en hensigtsmæssig og almindelig vedligeholdelse, må det konstateres, at et kulturhistorisk spændende og arkitektonisk helstøbt område af Brovst står i fare for at forsvinde eller blive forandret til det ukendelige.

5

FOKUSOMRÅDE



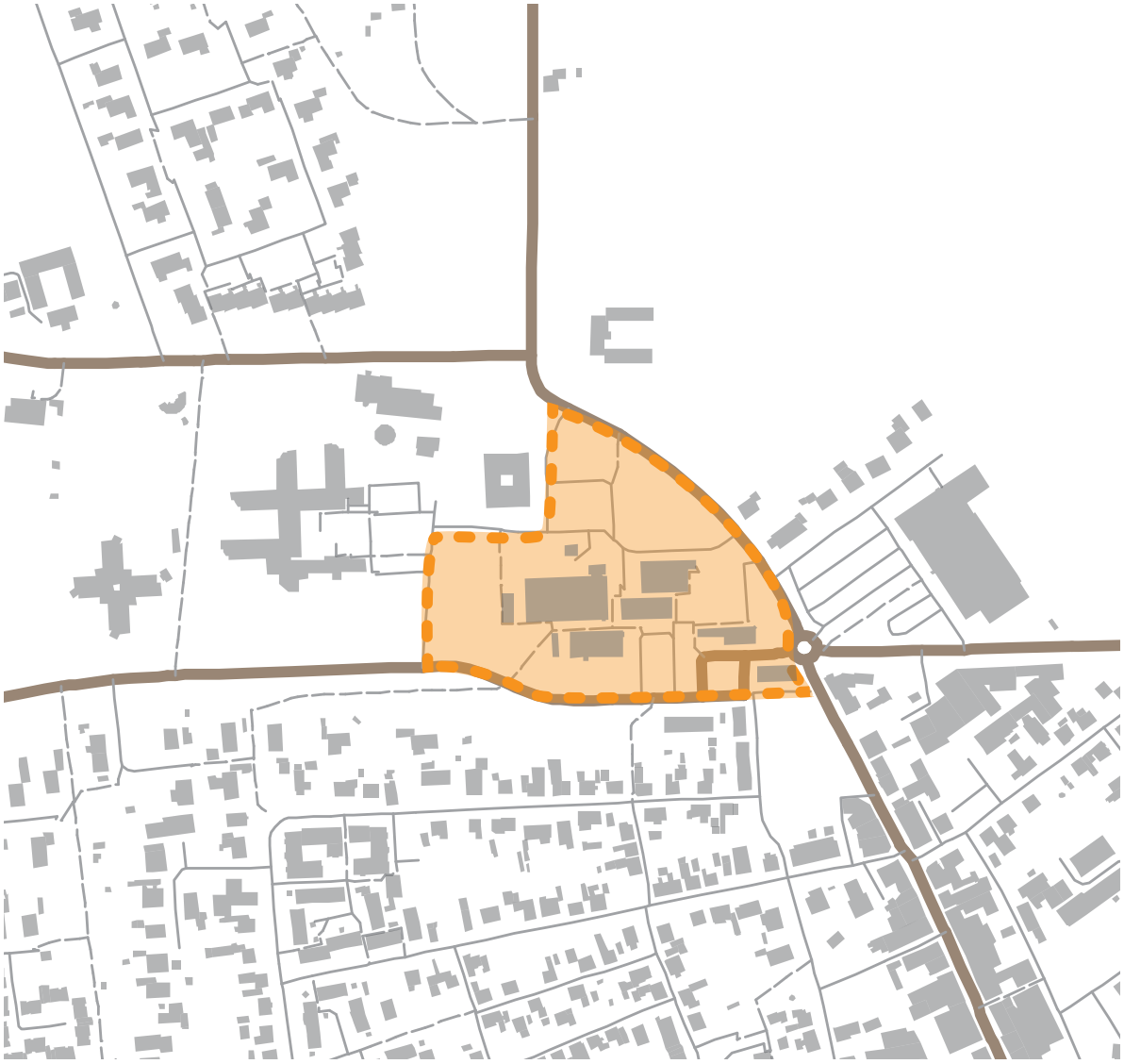
Byomdannelse

Kapitel 5 omhandler det fokusområde, som er valgt at arbejde videre med efter analysen af Brovst By.

Området omkring Stationsvej og Rotfeldsvej er præget af, at funktioner, som posthus og dagligvarereforretning, er rykket ud af nogle store bygninger, som nu står tomme, eller som har en vis grad af midlertidighed over sig.

Der er store parkeringsarealer, som ligger øde hen, samtidig med at der ikke er liv mellem husene.

Kapitel 5 søger at finde en måde, hvorpå der kan skabes liv i området på ny. Dette søges gjort ved at ændre anvendelsen af eksisterende bygnigner, og ved på sigt at omdanne området, så der også bliver plads til boliger.



Byomdannelse

Rotfelds-kvarteret

Området mellem Bratskov, Brovst Bibliotek og Brovst Sports- og Kulturcenter har potentiale til at kunne rumme en omdannelse. Området er præget af funktionstømte bygninger. I dette kapitel vil der blive set nærmere på, hvordan en omdannelse af området kan udformes.

Når der i det videre forløb tales om "Rotfelds-kvarteret" er det ovenfor viste område, der er tale om.

Overordnet søger omdannelsesplanen at tilføre området oplevelses- og indholdsmæssig værdi uanset, hvor meget omdannelse, der bliver tale om. Der arbejdes med tre scenarier, hvor graden af omdannelse er forskellig.

Det ene scenarie er ikke bedre end det andet, men skal ses som muligheder for omdannelsen i byen alt efter, hvilke interesser der må gøre sig gældende på et givent tidspunkt.

For at skabe en rød tråd i omdannelsen indgår følgende temaer i hvert scenarie:

- Grøn sammenhæng
- Sammenhæng med byen
- Grøn byggemodning

Temaerne skal skabe en grøn karakter og særkende, som sammenbinder det nye område med Jernbanegade, Brovst Sports- og Kulturcenter, Bratskov og Bøge Bakke.

Med nærværende omdannelsesplan er der skabt en retning for områdets udvikling, afhængigt af hvor mange ressourcer der er til rådighed. Planen kan derfor bruges fra dag 1, hvor der med små midler kan skabes en sammenhæng, uden at det forhindrer en senere videreudvikling.



Gennemgående tema

Grøn sammenhæng

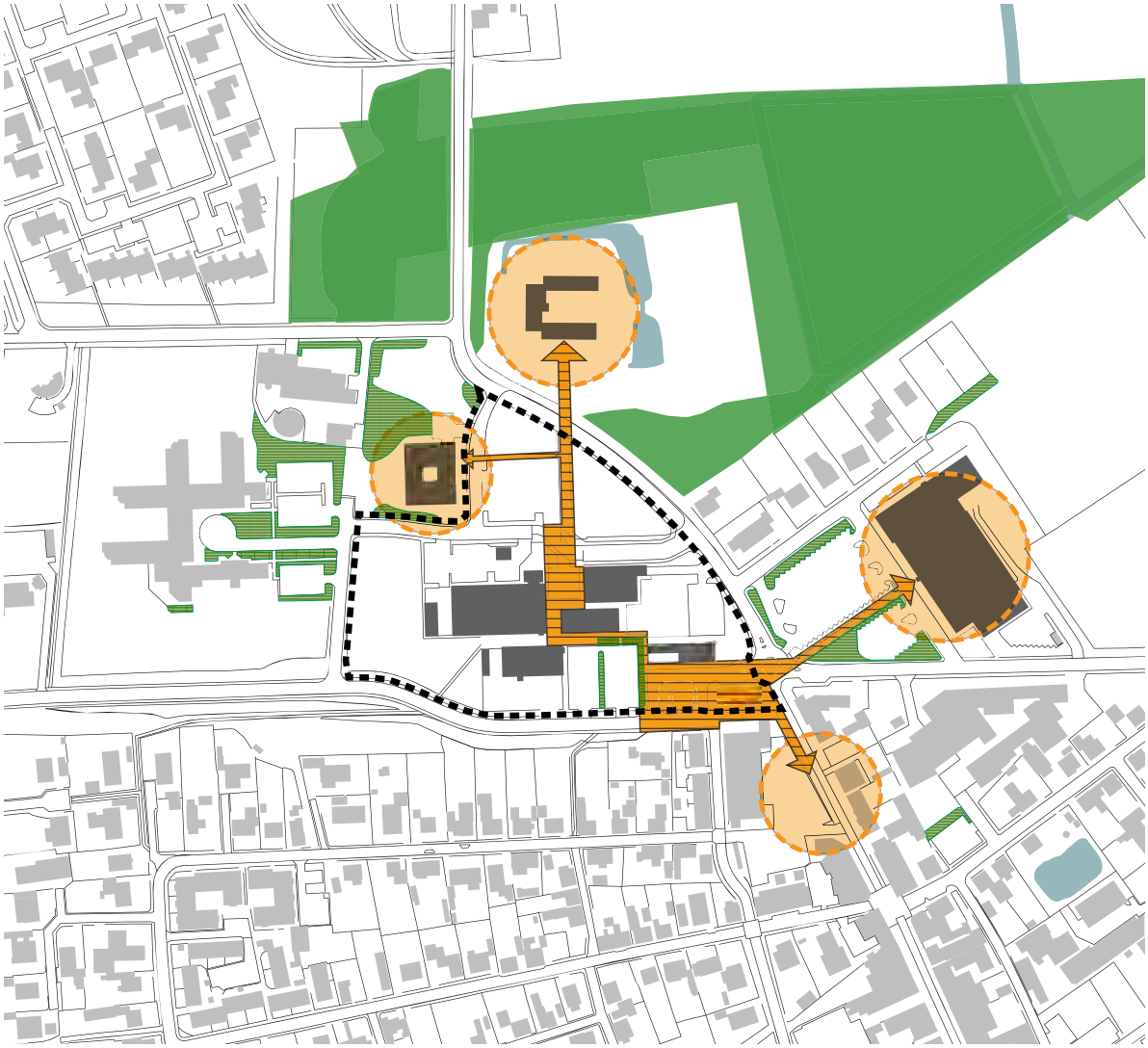
Det første af de gennemgående temaer i omdannelsesplanen er *grøn sammenhæng*. Omdannelsesområdet skal med beplantning være medvirkende til at de grønne områder - Bøge Bakke, Bratskov og parken deromkring bliver forbundet.

Den grønne sammenhæng skal være retningsgivende for det stiforløb, som skal etableres fra Rotfeldskvarteret og mod vest for at ende ved Bøge Bakke.

Stiforløbet mellem Bøge Bakke i den ene ende og Bratskov og Brovst Sport- og Kulturcenter i den anden ende skal foregå gennem Rotfelds-kvarteret. Kvarteret får dermed funktion som knudepunkt i et område, der emmer af fritid og kultur.

Stiforbindelsen skal forstærkes ved at beplante de store åbne områder og parkeringsarealer.

Ved hjælp af den nye beplantning skabes en større sammenhængende grøn kile gennem området og der opnåes en grønnere by.



Gennemgående tema

Sammenhæng med byen

Det andet af de gennemgående temaer i omdannelsesplanen er *sammenhæng med byen*.

Det er vigtigt, at området får en større sammenhæng til de omkringliggende funktioner, som Brovst Bibliotek, Bratskov, Jernbanegade og Brovst Sports- og Kulturcenter.

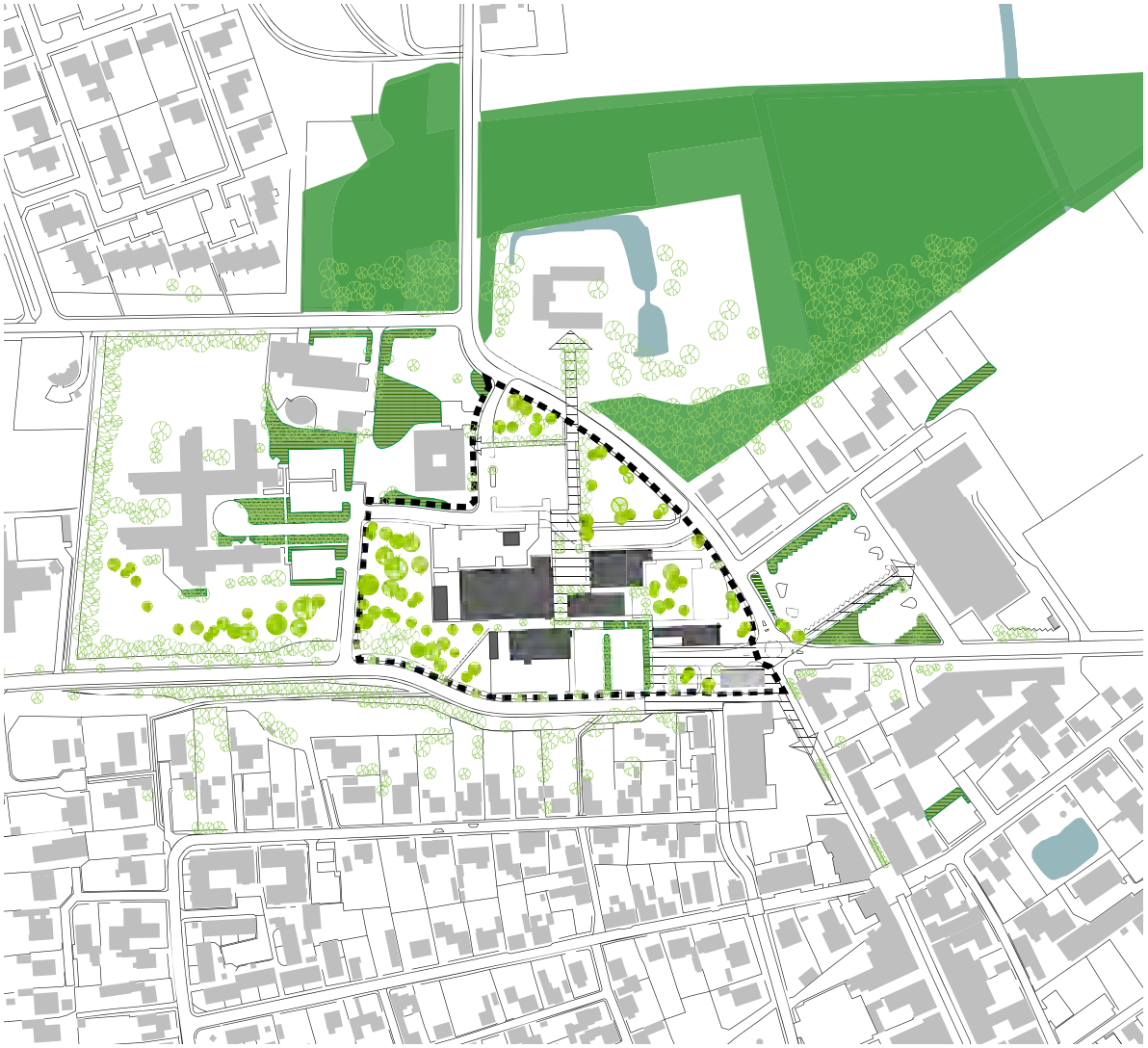
Sammenhængen mellem de enkelte funktioner skal skabes ved bl.a. at lave en genkendelige belægning gennem området - den orange farve på kortet. Ved hjælp af belægningen skal borgerne ledes på vej fra den ene funktion til den anden gennem omdannelsesområdet.

Det, at færdslen ledes gennem området, skaber en synergi ved at flere mennesker vil passere igennem, og dermed skabe liv imellem bygnignerne. Dertil kommer, at der kan opstå et interessefællesskab i form af rekreative aktiviteter i og omkring området. Det er et sted man mødes.

Et vigtigt element i denne sammenhæng er at trække aksen fra alléen ved indgangen til Bratskov ned i området, så der skabes en samhørighed med parken og Bratskov. For at styrke effekten kan et belægningsskift på vejen mellem bibliotek og Bratskov komme på tale.

Dette gør sig ligeledes gældende i overgangen over til Brovst Sports- og Kulturcenter.

Overgangen fra Jernbanegade og til Rotfeldskvarteret vil ligeledes foregå ved beklægningsskifte. Her kan det komme på tale at anvende markør-kantsten, som i Jernbanegade, for på den måde at lede borgeren den "rigtige" vej ned gennem området.



Gennemgående tema

Grøn byggemodning

Det tredje af de gennemgående temaer i omdannelsesplanen er *grøn byggemodning*.

For at styrke den grønne sammenhæng og for at gøre området mere attraktivt at opholde sig i er det vigtigt, at det bliver grønnere.

Den grønne karakter fra parken omkring Bratskov skal trækkes over i området, så man får en fornemmelse af, at man færdes i udkanten af parkanlægget.

Beplantningen i området skal være retningsgivende for en senere byggemodning. Det betyder, at der tidligt i omdannelsesforløbet skal plantes træer og buske, som understøtter de retninger, som udstikkes med de markerede flader og opholdsrum i området - sammenhængen til Bratskov og til Brovst Sports- og Kulturcenter, samt være retningsgivende på stien ud mod Bøge Bakke.

Alléen til Bratskov skal forlænges over i området, og skal stå skarpt, så borgeren bliver ledt den vej. På sigt vil en sådan allé være afgrænsende for evt. byggeri, så aksen fra Bratskovs allé bibeholdes.



Scenarie 1

Kulturby i Rotfelds-kvarteret

Det første scenarie kaldes for *Kulturby i Rotfelds-kvarteret.*

Scenariet tager udgangspunkt, i at områdets struktur fastholdes. Der rives ingen bygninger ned, og der bygges ikke nyt. Der er tale om at ændre anvendelsen af de bygnigner, som findes i området.

Der skal arbejdes for, at der skabes sammenhæng til byens eksisterende funktioner, hvilket skabes med den ændrede belægning, som er beskrevet under tema 2, samt at stiforbindelsen mod øst til Bøge Bakke etableres.

Der er fokus på, at der kan flytte midlertidige funktioner ind i bygningerne. Eksempler på dette kunne være at anvende den tidligere Brugs til indendørs skaterpark og det tidligere posthus som kunsthal.

Det er vigtigt at have fokus på, at adgangene til bygningerne sker fra samme "flade" - det orange-markerede ovenfor. Ved at sikre dette skabes et byrum, hvor borgere mødes på tværs af aktiviteter, hvilket skaber liv og tryghed mellem bygnignerne.

De orange-markerede flader skal være med til at lede borgerne på rette vej, og samtidig signalere til den kørende trafik, at her er et området, hvor bløde trafikanter færdes.



Scenarie 2

Kultur møder boliger

Det andet scenarie kaldes for *Kultur møder boliger*.

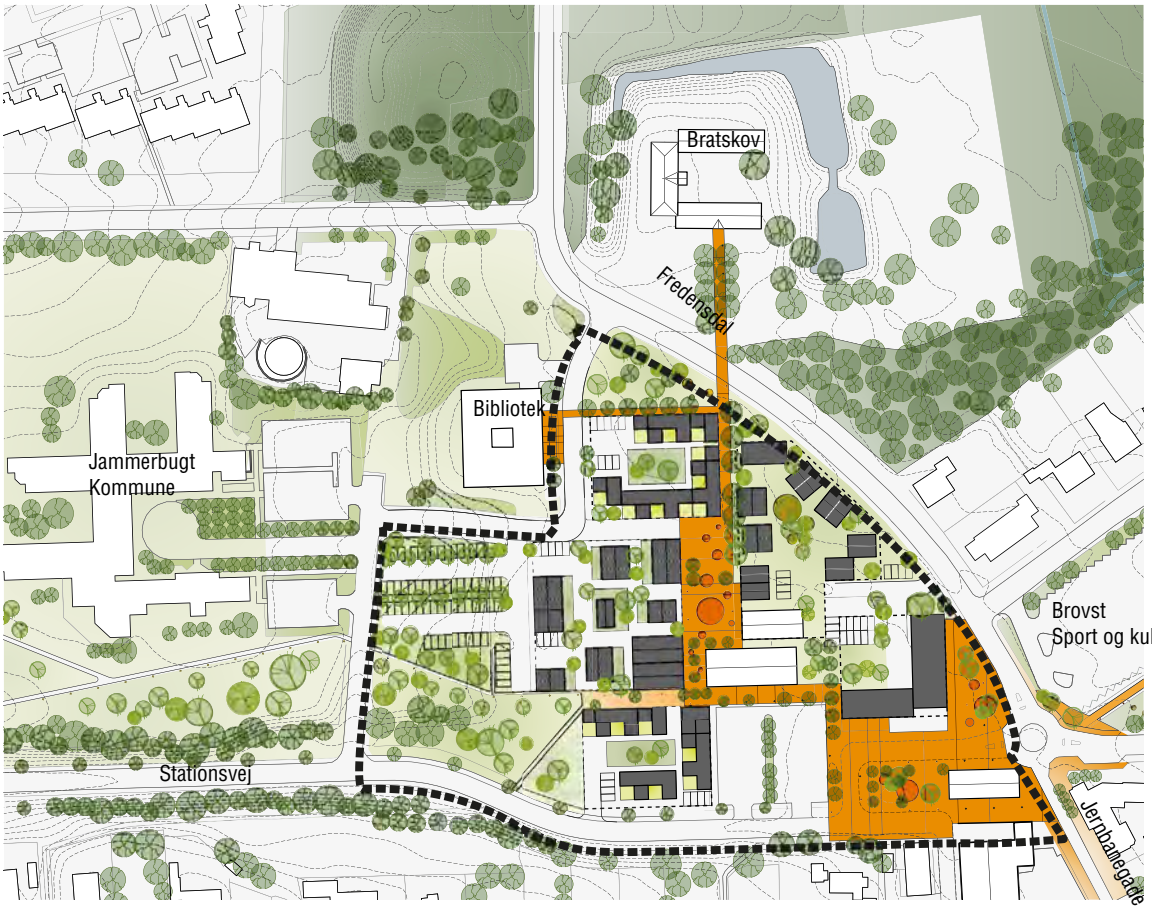
Scenariet tager udgangspunkt i, at der rives enkelte bygninger ned. Ovenfor er posthuset revet ned til fordel for boliger, endvidere er der bebygget på arealet tættest på Bratskov.

Tanken med dette scenarie er, at nogle af de midlertidige aktiviteter fra scenarie 1 fortsætter, mens man så småt begynder at omdanne de bygnigner, hvor det f.eks. ikke har været muligt at skabe en midlertidig funktion.

Det kunne i princippet lige så vel være den tidligere Brugs, som bliver erstattet af boliger.

I og med at et af hovedtemaerne er *grøn byggemodning* vil man på arealet overfor Bratskov få en fornemmelse af at bo i parken.

Scenariet søger at binde omdannelsesområdet sammen med Jernbanegade ved at opføre en ny bygning tæt på rundkørslen, hvor der er butik i stueetagen og boliger på 1. sal. Bygningen gives en volume, som spiller sammen med byggeriet i Jernbanegade.



Scenarie 3

Rotfelds-kvarteret

Det tredje scenarie kaldes for *Rotfelds-kvarteret.*

I dette scenarie er tomme bygninger fjernet, og erstattet med boliger i forskellig form og størrelse.

Rotfelds-kvarteret er omdannet til et boligområde, hvor fællesskaber og nærheden til naturen og kulturhistorien er i centrum.

De nye bygningskomplekser er her udformet som fire mindre kvarterer bestående af enkelt huse eller rækkehuse, samlet omkring fælles udearealer og andre fælles funktioner. De fire kvarterer er samlet omkring det offentlige fællesrum og den grønne kile.

Scenarie 3 udelukker ikke, at elementer fra de andre scenarier fastholdes. Der er plads til, at de midlertidige aktiviteret bliver af mere varig karakter. Det medvirker, at der i området er en mangfoldighed på tværs af alder og interesser, og at området rummer muligheden for at der er plads til forskelligheden.

Det kendetegnedne ved scenarie 3 er *fællesskab*. Man er fælles om opholdsarealer, parkeringsarealer m.m. Der kan ligeledes blive tale om et fællesskab omkring praktiske opgaver, som samtidig har en social dimension.

Stiforbindelsen mod vest er stadig i højsæde, ligesom den grønne byggemodning af hele området er et bærende element.