



LANDSBYFORNYELSE I FLADE

Områdefornyelsesprogram

Morsø Kommune

Januar 2011

FORORD

Morsø Kommune har i januar 2010 ansøgt Socialministeriet om midler til at gennemføre områdefornyelse i Flade (og Karby)

Til udarbejdelse af dette områdefornyelsesprogram har Morsø Kommune samarbejdet med BNByfornyelse, der har været konsulent på processen.

Programmet indeholder en redegørelsesdel, der beskriver særlige forhold ved området, samt en beslutningsdel, hvor det fremgår, hvilke projekter, der skal gennemføres.

Kommunalbestyrelsen ønsker at takke for det store engagement i processen og de mange gode idéer, der kom frem i løbet af planværkstederne.

Lauge Larsen
Borgmester i Morsø Kommune

INDHOLD

Forord	3
Områdebeskrivelse	5
Organisering og proces	8
Idéer	12
Initiativer	16
Behov for bygningsfornyelse	26
Budget og tidsplan	27
Investerings redegørelse	28



Luffoto, Flade og de nære omgivelser



Skibsted Strand

OMRÅDEBESKRIVELSE

Morsø Kommune omfatter øen Mors med Agerø og er beliggende i Limfjorden i det nordvestlige Jylland. Et område med store naturmæssige potentialer og kvaliteter. Morsø Kommune er en del af Region Nordjylland.

Landsbyfornyelsen omfatter landsbyen Flade og dens nære omgivelser.

Flade og landskabet:

Landsbyen Flade ligger på Nordmors på en sydlig skråning af bakkelandet med hovedgaden placeret parallelt med højdekurverne i overgangen mellem de høje bakker mod nord og det mere rolige landskab mod syd. Fra hovedgaden, Torvegade, er der to nordgående veje Salgerhøjvej og Skibstedvej, langs hvilke der også er en del bebyggelse.

Landsbyen er formet af de særlige terrænæssige betingelser i området. Den er som landsby fornuftigt placeret på en sydvendt skråning betinget af dyrkningsmulighederne. Her har man ligget i læ og udnyttet sollyset. Hovedgaden ligger langstrakt og parallelt med højdekurverne.

Bebyggelsen ligger dels i terrasser op ad skrænten med små stikveje og dels koncentreret omkring Torvegade og de to nordgående veje - Salgerhøjvej og Skibstedvej, hvor bebyggelsen snor sig mellem bakkeøernes skrænter.

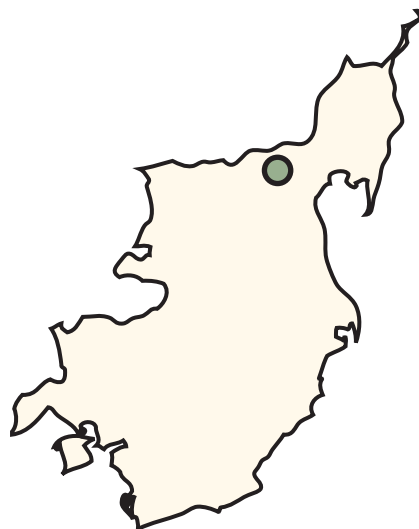
Byen rummer flere huse med et oprindeligt udtryk. Af enkeltbygninger kan forsamlingshuset fremhæves. Det ligger ud til landsbyens hovedgade, bygget af de karakteristiske røde sten, der præger byen.

På hjørnet af Salgerhøjvej og hovedgaden ligger byens ældste hus fra midten af 1800-tallet.

Den lille romanske kirke ligger højere placeret end resten af bebyggelsen i byens østlige udkant. Bag kirken ligger den nye præstegård, ved siden af den gamle og harmonisk proportionerede konfirmandstue.

Landsbyens bebyggelse virker i sin helhed sammenhængende og harmonisk og med sin terrassebebyggelse har den et nærmest sydlandsk strejf.

Flade er i Morsø Kommuneplan udpeget som et værdifuldt kulturmiljø, særlig på grund af den markante placering i landskabet.



Historie:

Landbruget har gennem årene været livsgrundlaget for Flade sogns beboere. Hovedgården Nandrup nævnes første gang omkring år 1400, og den ejede en stor del af gårdene i Flade. Andre gårde ejedes af Dueholm kloster, Ullerup og Sø. I 1610 var der ingen selvejere i sognet. Først efter udskiftningen 1789 bliver bønderne efterhånden selvejere.

Det var andelsbevægelsen, der for alvor satte gang i udviklingen i Flade, som på landet generelt. I 1883 oprettedes Flade - Sdr. Dråby Spare- og lånekasse. I 1887 byggedes forsamlingshuset. I 1891 kom brugsforeningen og i 1913 Flade andelsmejeri.

Omkring 1950 havde byen købmand og brugsforening, slagter, smed, skomager, cykelsmed, 2 murere, tømmerhandel, flere tømrere, bager, 2 skoler, 2 vognmandsforretninger, en mølle og en telefoncentral. Sognets indbyggertal var ca. 600.

Indbyggere og aktiviteter:

I dag er Flade en lille landsby med blot 186 indbyggere. Byen har enkelte småvirksomheder og en købmand, der i en periode har været lukket, men er genåbnet på initiativ af lokale beboere.

Skolen har været nedlagt siden 1991, men der er efterfølgende blevet indrettet en puljepasningsordning i lokalerne. Skolebygningerne er dog blevet solgt og vil fremover blive anvendt som feriehotel med tilhørende campingplads. Byen har et velfungerende forsamlingshus, og ikke langt derfra, i forbindelse med boldbanerne, har beboerne indrettet et legeareal med petanquebane og grill-plads.

Flade har et rigt og aktivt foreningsliv, der arrangerer mange forskellige aktiviteter i landsbyen. For at samarbejde og koordinere aktiviteterne, har man i Flade skabt en paraplyorganisation, Flade Fællesforening, der samler de mindre foreninger med tilknytning til Flade. Byen har potentiale inden for bosætning og turisme p.g.a. dens attraktive placering med nærhed til



Legepladsen og petanquebanerne



Mindestenen

molerlandskaberne og den omkringliggende natur.

For turisterne er der en række oplevelser i Flade, ud over den fantastiske natur. En del billedkunstnere har bosat sig i området, og der er åbnet et galleri, som også tilbyder overnatningsmulighed. Som det eneste sted i Danmark findes et radiomuseum i Flade.

Bymiljøet

Det fysiske miljø i Flade har et slidt og trist udseende og bærer præg af mange små-renovering og en vis grad af forfald. Man kan tydeligt se, at Flade tidligere har været en aktiv by med mange butikker, da flere bygninger stadig har indgangspartier og modificerede butiksvinduer.

Bygningernes vedligeholdelsesstandard er meget forskellig, men de få meget dårlige boliger flytter fokus fra de øvrige velholdte boliger.

Erhverv og detailhandel

I 2009 var der i Flade registreret 4 små erhvervsvirksomheder med 1-5 ansatte. (Tal fra Kommuneplan, 2009)
Byen har tidligere været en handelsby

med et opland. Men den eneste detailhandelsbutik, der er tilbage er Købmanden, der har været lukket i en periode, men er genåbnet i november 2010.

Trafikale forhold

Flade ligger med Torvegade som en bugtet rygrad i byen, og en række sideveje mod nord og syd.

Torvegade er transportåre for mange typer køretøjer og leder trafik gennem byen. Der er f.eks. en del tunge transportere med landbrugsmaskiner, rutebiler samt almindelige personbiler, motorcykler/scootere.

Vejene er meget smalle, og flere steder på Torvegade strækker asfaltfladen sig fra facade til facade. Asfalten er i meget dårlig stand, med huller og krakeleringer til følge.

Naturkvaliteter

Som nævnt ligger Flade meget dramatisk på den sydvendte side af det bakkede landskab. Dette landskab rummer nogle stor naturværdier, blandt andet de to store attraktioner Salgjerhøj og Hanklit. Skibsted Strand er også et smukt udflugtsmål med et lille fiskeleje og udsigt over Thisted Bredning.



ORGANISERING OG PROCES

Projektets organisation

Områdefornyelse i landsbyer er afhængige af et solidt funderet engagement blandt beboerne, og projektet skal tilrettelægges, så beboerne får ejerskab og føler at det nytter at bidrage. Processen skal være fastlagt på forhånd og skal være nem at involvere sig i, så ildsjælene ikke brænder ud undervejs.

Det er vigtigt at organiseringen sikrer;

- en forankring i lokalsamfundet, med et bredt spekter af forskellige interesser
- et forpligtende samarbejde, med en imødekommende tilgang
- en forankring i de øverste beslutningsniveauer i kommunen

For at understøtte processen og være bindeled mellem beboerne og den kommunale organisation, blev der dannet en sekretariatsgruppe. Sekretariatsgruppens opgave var primært at sikre, at processen opfyldte de ovenstående kriterier og at forestå udarbejdelsen af programmet.

Sekretariatsgruppen består af:

Arne Kirk, Natur og Miljø chef
Kirstine Kjær, landskabsarkitekt, Team Byplan
Ann-Sophie Øberg, urban designer Team Byplan
Susanne Aagaard, konsulent og indehaver af BNByfornyelse

Samt ad hoc rådgivning fra andre teams i Morsø Kommune.

Team Natur,
Team Byg,
Team Virksomhed og
Vejafdelingen

Processen

Processen vedrørende udarbejdelse af områdefornyelsesprogrammet var af sekretariatsgruppen fastlagt til at forløbe i 3 faser:

1. Fase – Intro, bestående af møde med nøglepersoner og offentligt borgermøde
2. Fase – Planværksteder, bestående af 4 planværksteder med forskellige temaer
3. Fase - Endeligt program, bestående af den politisk godkendelse, præsentation af det endelige program for alle borgere

KOMMUNALBESTYRELSE

STYREGRUPPE (UTM)

SEKRETARIAT

BY

BYENS RUM

BYENS HUSE



Planværksted i Forsamlingshuset

samt indsendelse af programmet til Socialministeriet.

Sekretariatsgruppen havde inden projektets officielle opstart, inviteret en række nøglepersoner fra begge byer med repræsentanter fra de lokale foreninger til et kick-start møde. På mødet fik de indsigt i projektets omfang og budget, samt lejlighed til at komme med input til, hvordan processen omkring borgerinddragelsen skulle foregå. Nøglepersonernes opgave var herefter at starte debatten omkring landsbyfornyelse op i byerne, så beboerne havde en chance for at udvikle gode idéer.

Sekretariatsgruppen havde i samråd med nøglepersonerne fastlagt, at processen omkring landsbyfornyelsen skulle starte med et offentligt indbudt borgermøde, hvor beboerne skulle orienteres om projektet og den efterfølgende proces. På det offentlige borgermøde skulle der ligeledes nedsættes 2 arbejdsgrupper med beboere, der ville deltage i 4 følgende planværksteder, hvor idéer skulle fostres og projekter fastlægges.

Planværkstederne havde hver et tema og tilhørende aktivitet

1. Planværksted - Idéudvikling og ønske-workshop
2. Planværksted - Gåtur og gennemgang af beboerønsker
3. Planværksted - Prioritering af projekter
4. Planværksted - Præsentation af helheden, projekterne og budgettet

Møder og planværksteder fandt sted i Flade Forsamlingshus, med et flot fremmøde. Til det offentlige borgermøde deltog ca. 80 mennesker, og ca. 30 meldte sig efterfølgende til en af de to arbejdsgrupper; Byens rum og Byens huse.

Alle forslag og idéer er blevet drøftet i sekretariatsgruppen undervejs og samlet i en helhedsorienteret plan for Flade, der har dannet grundlag for dette program.

Ungdomsskolen og Ung-News

I erkendelsen af, at borgermøder og planværksteder i landsbyerne ikke tiltrækker mange unge, har Morsø Kommune forsøgt nye veje for at involvere unge i processen omkring udvikling af lands-



byerne. Der blev indgået et samarbejde med Morsø Ungdomsskole, der har et særligt projekt for film- og medie interesserede unge; Ung News. Aftalen var, at man i et forpligtende samarbejde skulle få unge til at forholde sig til processen, og producere en film, der dokumenterede processen, set blandt andet ud fra de unges synsvinkel. Som kick-start blev der afholdt et debatmøde arrangeret af Ung-dområdet. Flere emner blev diskuteret f.eks. potentialer for landsbyer generelt, udvikling i de to konkrete byer, Flade og Karby, samt krav til landsbyer, hvis de i fremtiden skal kunne tiltrække unge, efter de har endt deres uddannelse.

Formålet med at inddrage de unge har været, at få dem til at tage stilling til, hvad gør en landsby god at bo i og hvad kan der konkret gøres i landsbyerne Flade og Karby.

Et af de resultater, der er kommet ud af at inddrage de unge i processen med landsbyfornyelsen, er en større bevidsthed om de unges ønsker i lokalbefolkningen. Beboerne i Flade og Karby er simpelt hen blevet mere

opmærksomme på, at der er nogle unge i landsbyerne, som faktisk har gode idéer og som er interesserede i at påvirke processen. Det har i høj grad præget beslutningsprocessen hos arbejdsgrupperne, at der skulle lyttes til, og arbejdes for de unges idéer.

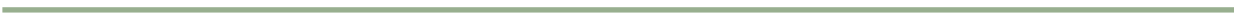
Der er sideløbende opstået en form for oplæring af de unge i demokrati. De får en fornemmelse af, at hvis man kommer med gode idéer, så er der også nogen der vil lytte til dem.

Filmen produceret af Ung News og BBfilm kan ses på nettet her:

<http://www.morsoe.dk/Om%20kommunen/Planlaegning/Byfornyelse/Landsbyfornyelse.aspx>



Gåtur i Flade med deltagelse af Ung News



IDÉER

Dialogen med beboerne er som nævnt foregået på 4 planværksteder i perioden september - november 2010. Dialogen har som udgangspunkt taget afsæt i de to overordnede temaer, byens rum og byens huse.

Byens rum

Trafik og veje:

Beboerne oplever, at der generelt køres stærkt gennem Flade og hastigheden opleves høj på grund af det smalle bugtede gadeforløb. Trafikken gennem Flade er præget af de krydsende veje, hvor man med høj hastighed kan tage de bløde kurver, uden at sænke farten ved krydsene. Det giver de bløde trafikanter en utryk følelse, da der opstår tvivlssituationer om, hvorvidt vigepligten overholdes.

Flade ligger meget skønt i det bakkede landskab, men det giver også nogle udfordringer for vejsystemet. Ved hård regn løber sand og grus fra den højere beliggende Salgjerhøjvej ned mod krydset ved Torvegade. Det skaber farlige situationer for især cyklister, da grus og sand ophobes ved krydset, og gør at

cyklister, der kommer med god fart ned ad Salgjerhøjvej, ikke kan bremse i det løse underlag.

Der kører også tung trafik f.eks. landbrugsmaskiner gennem Flade. Den tunge trafik og de vigemanøvrer, der udføres når de kører gennem byen slider hårdt på asfaltbelægningen, der mange steder slår revner i kanten af vejen. Det giver gadeforløbet et slidt udtryk.

Ønsker:

- Sideudvidelse - asfalt helt til skel
- Hastighedsdæpende foranstaltninger
- Ændring af bløde kurver ved vejkrydsene
- Lukke det ene ben på Skibstedvej v. Torvegade
- Belægningsskifte ved indkørsel til byen
- Grusfang ved enden af Salgjerhøjvej, så sand og grus opsamles fra vejen

Adgang til naturen:

Flade ligger utroligt naturskønt, og der er mange spændende oplevelser lige rundt om byen, men desværre er mange af stederne ikke særlige tilgængelige. Det er meget ærgerligt, at man har så smukke



Krydset Torvegade - Salgjerhøjvej



Udsigt over Dråby Vig

omgivelser, men kun kan benytte landevejene eller der mangler faciliteter til at understøtte brugen af omgivelserne.

Ønsker:

- Bedre adgang til Skibsted Strand
- Badebro ved Skibsted Strand
- Opsætning af motionsredskaber ved Skibsted strand
- Rigesti nordom byen, der forbinder eksisterende stier
- Bedre skiltning til seværdighederne

Torve/pladser:

Flade har flere byrum, der fungerer som et ophold enten i vejarealet eller foran bygninger. Men de har en meget diffus karakter, og der er ingen, der bruger dem, da de er domineret af andre funktioner som f.eks. parkering, læsseplads eller veje - og derfor ikke indbyder til ophold.

Torvet med foreningsstenen er klemt inde mellem tre veje, og er mere en del af vejarealet end et egentligt samlingssted i byen.

Pladsen foran købmanden er forsømt og trænger til et løft, pladsen er selvfølgelig primært parkeringsplads til købmanden, men arealet har potentiale til at være

mere end det.

Legepladsen og petanquebanerne er byens mest velfungerende opholdsarealer, med mange gode aktivitetsmuligheder for både børn og gamle.

Der er ikke længere aktivitet i støberiet, og arealerne ser meget tomme og slidte ud, når der ikke længere foregår noget.

Ønsker:

- Omlægning af kryds ved Torvegade og Skibstedvej, så Torvet flyttes ind mod bebyggelsen og en vej lukkes
- Forskønnelse af plads ved Købmanden og Støberiet
- Trappe mellem Købmand og legepladsen
- Offentligt toilet ved legepladsen
- Åbent grønt område i stedet for Heltoften 1

Byens huse

Forsamlingshuset:

Flade har et meget fint forsamlingshus, der i høj grad bliver brugt til festudlejning. Problemet med forsamlingshuset er, at det koster penge at leje, hvilket betyder, at det ikke bliver



brugt i det daglige, men kun til større arrangementer og udlejning. Efter skolebygningerne er solgt er forsamlingshuset det eneste mødested byen har, og det er derfor i særdeleshed et problem, at det ikke kan fungere som dagligt mødested for foreningslivet. Bygningsmæssigt trænger forsamlingshuset samtidig til en renovering af varmesystemet, isolering af facaden samt dræn rundt om huset. Faktorer der betyder, at det er dyrt at opvarme og dermed dyrt for foreningerne at leje.

Ønsker:

- Renovering af facade på tilbygning
- Nyt varmesystem
- Udnyttelse af kælder/loft til uformelt mødested for f.eks kortklub, strikkeklub osv.
- Motionsrum i kælderen
- Dræn omkring huset
- Daglig brug uden betaling
- Flere aktiviteter i forsamlingshuset

Købmanden:

Købmanden i Flade har været lukket i en periode i 2010 og byen har manglet

sit vanlige uformelle mødested, hvor man kunne udveksle nyheder og hilsner. Beboerne i Flade har haft et brændende ønske om at få genåbnet købmandsbutikken, og i november 2010 er det lykkedes at få genåbnet købmanden. I løbet af processen har det været uvist om det ville lykkes at genåbne. Det er et meget stort tab for en by som Flade, hvis der ikke findes handelsmuligheder, da det tvinger nogle beboere væk fra byen og mindsker attraktionsværdien i forhold til tilflytning.

Ønsker:

- Hvis Købmanden tvinges til at lukke permanent, så skal den bruges som samlingssted i en anden form, f.eks. som café, udstillingslokaler, ældreklub eller andet.

Klubhus:

Flade stadion er et af byens plusser for de unge, der ikke har andre samlingssteder i Flade. Problemet er dog, at faciliteterne i tilknytning til stadion er meget begrænsede. Der er ikke et sted, hvor man kan blive hængende efter kamp eller træning.



Ønsker:

- Et klubhus til "3. halvleg", hvor man må have beskidte støvler
- Indretning med café stemning og kaffeautomat
- Klubhus der kan bruges af flere, også af dem, der kommer til legepladsen/petanquebanen

Dårlige boliger:

Flade er præget af flere meget dårligt vedligeholdte boliger, et enkelt af dem er overtaget af kommunen. De få huse i virkelig dårlig stand fylder dog rigtig meget i bybilledet og skæmmer byen. De dårlige boliger har en smittende effekt, der kan være med til at sænke vedligeholdelsesstandarden i hele byen. Det er ikke nemt at tiltrække nye beboere til Flade, hvis nabohuset er ved at falde sammen og ukrudtet vælter ind over skel. Samtidig er de dårlige boliger en daglig pestilens for byens beboere, som gør en indsats for at gøre byen til et imødekomende sted.

Ønsker:

- Heltoften 1 (ejes af Morsø Kommune) skal rives ned og laves til åbent grønt område evt. med flagstang
- Oprydning og renovering af tomme boliger

Andre funktioner:

Flade mangler generelt fritidstilbud til den yngre generation, og et er, at der er en velfungerende idrætsforening, men den rummer ikke tilbud til alle. Beboerne i Flade er godt klar over, at byen ikke skal kunne rumme alt, men den mangler et socialt samlingssted for især unge.

Ønsker:

- Udnyttelse af Støberiets arealer til f.eks. skate/BMX bane og ridehal/bowlinghal

INITIATIVER

Indsatsområder

I henhold til Morsø Kommunes overordnede planlægning vurderes Flade at have potentialer indenfor bosætning og turisme. Udover at forbedre og renovere byens fysiske rammer, er det målet at landsbyfornyelsen skal understøtte disse to potentialer.

Landsbyfornyelsen omfatter Flade og i princippet også det nærmeste opland. Anlægsprojekterne er prioriteret sådan, at flest muligt beboere i Flade får glæde og gavn af projekterne. Landsbyfornyelsen indeholder en renovering og forskønnelse af Torvegade, forbedring af trafiksikkerheden ved de krydsende veje til Torvegade, forskønnelse af byens pladser – Torvet og Købmandspladsen samt etablering af socialt samlingssted ved stadion og renovering af forsamlingshuset.

Landsbyfornyelse sættes i gang for at skubbe til en positiv udvikling for Flade, med fokus på at skabe bedre rammer for bosætning og turisme samt for at tiltrække flere offentlige og private investeringer i området og udnytte dets potentialer.

Det er ikke muligt med de midler, der er til rådighed at gennemføre alle idéer, der er fremkommet i løbet af processen. Landsbyfornyelsen indeholder derfor følgende projekter, der er udvalgt i samarbejde med beboerne.

På modsatte side er vist en helhedsplan for alle de idéer, der er fremkommet på planværkstederne. På de efterfølgende sider er de udvalgte projekter beskrevet (markeret med rødt) og består af:

Byens rum

Trafik

- Torvegade
- Vejkryds - Skibstedvej
- Vejkryds – Stensagervej

Byrum

- Købmandspladsen
- Torvet

Byens huse

Sociale samlingssteder

- Klubhus
- Forsamlingshuset

Indsatspuljen

- Heltoften 1 og andre





Salgjærhøj:
Mere synlighed
(skiltning)
Bedre adgang

Skibsted strand:
Mere synlighed
(skiltning)
Badebro
Motionsstæskaber

Ridesti

Ny transportvej for land-
brugsmaskiner

Skibstedvej:
Ny asfalt og kant-
opretning

Synliggørelse af
stiforbindelser
(skiltning)

Støberiet:
Forskønnelse af
plads
Evt. idrætsaktivitet i
bygninger

Torvegade:
Trafikdæmpning
Forskønnelse

Vejkryds:
Trafikregulering
Forskønnelse af plads
Synliggørelse af Salgjærhøj
som udflugtsmål

Dårlige boliger
Renovering eller
nedrivning

Købmand:
Forskønnelse af
forplads - parkering
og ophold
Evt. anden funktion i
huset

Klubhus:
Samlingssted for
spillere efter kamp
Udvidelse af bane

Torvet:
Trafikregulering
Forskønnelse af plads
Skiltning til strand

Legeplads:
Skiltning
Offentligt toilet

Forsamlingshus:
Facaderenovering
Dræn omkring huset
Ny varmeløsning

Lagerhal:
Kan anvendes
som ridehal

Helhedsplan for Flade, med alle idéer, der er fremkommet på planværkstederne

Torvegade

Torvegade bugter sig gennem Flade som rygraden i byen.

For at nedsætte hastigheden, øge trafik-sikkerheden og forskønne Torvegade bør der etableres en række foranstaltninger. Torvegade bør få et nyt asfalt slidlag, da den er meget slidt - vejen bør desuden opstribes. Opstribningen kunne være efter modellen "2 minus 1", hvor der kun er én kørebane, men brede vigearealer i begge sider af vejen (se foto)

Ved etabelring af en 2 minus 1 vej, øger man trafiksikkerheden, da oversigtsforhold ved tilkørsler bliver større og markering af kørearealet bliver tydeligere. Kørslen vil primært være i midterfeltet, hvilket betyder, at bløde trafikanter kan føle sig mere sikre i kanten af vejen. Vejen vil hovedsageligt blive slidt på midten, og risikoen for, at asfalten krakelerer i siden vil mindskes.

Asfalten bør, hvor det er muligt, gå fra skel til skel, så man undgår krakeleringer af asfalten forårsaget af vige manøvre. Krydsene Torvegade/Skibstedvej og Torvegade/Salgerhøjvej/Stensagervej bør

markeres med f.eks et belægningsskifte. Skiltning til områdets seværdigheder kan gives et ensartet og sammenhængende design.

Succeskriteriet er, at der skabes et visuelt hyggeligere gademiljø, hvor hastigheden på Torvegade ikke overskrider 50 km./t. Beboerne skal opleve Torvegade som et mere trygt gademiljø særligt for bløde trafikanter.





Kryds Torvegade - Skibstedvej

For at sænke hastigheden bør krydset ved Torvet omlægges, så det ikke har to udmundinger, men kun én.

Torvet kan gives en rekreativ karakter, ved at rykke det ind mod bygningen østfor, så man ikke oplever, at man opholder sig midt vejen, men i et byrum, der ligger op ad vejen.

Mindestenen skal fortsat have en central placering på Torvet. Stensætningen kan renoveres og der kan etableres siddemulighed i forbindelse med den.

Krydset bør ligeledes markeres med et belægningsskifte, både for at understrege, at man nu er i byen, men også for at øge opmærksomheden, når man kører ind i krydset.

Succeskriteriet er, at krydset ændres og opfattes som en plads i byen, hvor mindestenen har en central placering.



Kryds Torvegade - Stensagervej/Salgjerhøjvej

For at sænke hastigheden bør krydset ved Stensagervej/ Salgjerhøjvej omlægges så det ikke danner en blød kurve, men to vejudmundinger istedet.

Krydset kan gives en rekreativ karakter, ved at rykke Stensagervej mod vest og etablere åbne grønne arealer på begge sider.

Krydset bør ligeledes markeres med et belægningsskifte, både for at understrege at man nu er i byen, men også for at øge opmærksomheden, når man kører ind i krydset.

Ved Salgjerhøjvej bør etableres foranstaltninger, der skal forhindre ophobning af grus og sand. Det kan eventuelt forbindes til det grønne område og danne et regnvandsbassin med rekreative værdier.



Succeskriteriet er, at krydset rettes ud og farten gennem svingene er nedsat til mindst 50 km./t. Overskudsarealerne etableres som et grønt område i byen.



Købmandspladsen

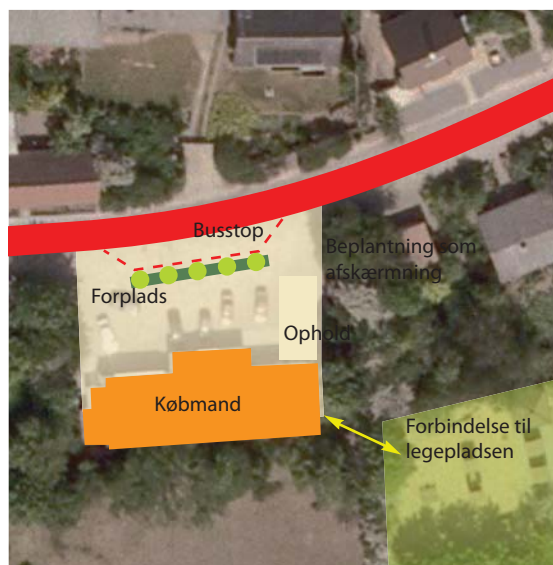
Købmanden og pladsen foran er et dagligt mødested for beboerne i Flade. Udearealerne er meget triste at se på og trænger til et løft, for at gøre området til et rart sted, hvor man har lyst til at mødes og måske opholde sig i længere tid.

Pladsens vigtigste funktion er parkering til Købmanden, men der bør laves en anden belægning, f.eks. kunne bruges asfalt, hvor der er lidt vedligeholdelse og stor robusthed overfor varetransporter til Købmanden. Asfalt kunne samtidig gøre det muligt at bruge pladsen til andre aktiviteter udenfor åbningstiden f.eks. skate og spil.

Der bør laves en markering af overgangen mellem vejen og pladsen f.eks. i form af beplantning. En markering, der også adskiller busholdepladsen.

Ligeledes bør der arbejdes med en mere intim belysning, der giver stedet hygge og afgrænser nogle rum på pladsen.

For at understøtte muligheden for ophold kan der evt. etableres en let overdækning over de borde-bænke, der allerede er på pladsen.



Succeskriteriet er, at købmandspladsen forskønnes og gøres til et indbydende og uformelt samlingssted i Flade.



Klubhus

Idrætsforeningen i Flade har et lille omklædningslokale i tilknytning til banen.

Der er et ønske om at etablere et klubhus som et socialt samlingspunkt. Et samlingspunkt ikke kun for spillere, men også med mulighed for at andre, der bruger området kan få adgang til klubhuset.

Klubhuset kan være en pavillon eller en anden simpel konstruktion. Klubhuset skal gerne placeres med udsigt over banen og i nærheden af omklædningsrummene. Klubhuset skal gerne have offentlige toiletter, med adgang udefra, så brugere af legepladsen og petanquebanen kan benytte det.

Succeskriteriet er, at klubberne i Flade får et socialt samlingssted og at der indgås aftaler om, at alle de klubber, der måtte have lyst og brug for klubhuset, kan benytte det.



Forsamlingshuset

Forsamlingshuset er Flades eneste bygning, hvor flere mennesker kan mødes. Bygningen er renoveret med respekt for den oprindelige stil og er erklæret bevaringsværdig i Morsø Kommuneplan.

Forsamlingshuset danner ramme om fester, møder og andre arrangementer i byen. Men der er et ønske om, at Forsamlingshuset kan bruges som uformelt mødested for småklubber og foreningerne i det daglige.

Forsamlingshuset bør renoveres med et nyt varmesystem for at gøre det let, billigt og hurtigt at varme op. Dræn om bygningen bør etableres for at undgå fugt i kælderen, så den evt. kan udnyttes.

Facaden på tilbygningen bør renoveres med nye fuger, vinduer og isolering. Indgangen bør gøres handicapvenlig.

Kælder eller loft kan, hvis det renoveres, udnyttes til et mere uformelt mødested for foreninger eller klubber. Forsamlings-



huset kan evt. indrettes med "bløde" møbler i uformelle lokaler, der kan fungere som byens fælles dagligstue.

Succeskriteriet er, at forsamlingshuset bliver mere økonomisk og miljømæssigt bæredygtigt samt handicapvenligt. Yderligere er et succeskriterie, at der indgås en frivillig aftale om, at foreningerne i Flade kan bruge det til det daglige foreningsliv.



Dårlige boliger

Med det formål at gøre bosætning i landdistrikterne fik Morsø Kommune i 2010 mulighed for at søge en statslig pulje med henblik på at styrke indsatsen for opprioritering af det fysiske miljø i udkantsområderne - Indsatspuljen 2010.

I Flade er der flere boliger, som står tomme med forfald til følge. Det er ikke alene værdien af det enkelte hus, der forringes, men det påvirker det omkringliggende bymiljø og kan være starten på en negativ udvikling. Derfor er det vigtigt at gøre en indsats for enten at reovere eller nedrive de dårlige boliger.

Beboerne i Flade har peget på en række boliger Morsø Kommune bør være opmærksomme på. Der vil blive udarbejdet en begrundet liste, som vil indgå som grundlag i prioriteringen til Indsatspuljen.

Heltoften 1 er opkøbt af Morsø Kommune med henblik på reovering eller nedrivning. Nedrivning af bygningen er en forudsætning for ændring af vejkrød-



Torvegade 7

set ved Stensagervej og vil gennemføres som den første indsats.

Succeskriteriet for de dårlige boliger er, at der indgås frivillige aftaler om nedrivning eller reovering som en del af arbejdet med Indsatspuljen.



Særligt dårlige boliger

BEHOV FOR BYGNINGSFORNYELSE

Tomme og forfaldne bygninger fylder meget i debatten om, hvordan landdistrikterne kan forbedres for bosætning. Forfaldne bygninger bidrager til et negativt billede af de landsbyer og landområder, hvor de findes, og der er risiko for, at en hel landsby eller et område kan blive kendt som ikke attraktivt for såvel bosætning som turisme.

Morsø Kommune mærker, som andre kommuner i yderområderne, at der sker en flytning fra landet og landsbyer ind til de større byer. Det efterlader et overskud af huse, hvor de mindst attraktive boliger først kommer til at stå tomme, nedslidte og skæmmende for omgivelserne.

Flade ligger i et område med relativ høj koncentration af nedslidte huse og problemet er derfor meget synligt. Det er tillige et område, som besøges af mange indbyggere i kommunen og af turister og andre gæster, hvilket betyder at det negative indtryk bliver bekræftet af mange.

Som nævnt har Flade også en række potentialer såsom et aktivt foreningsliv, spændende kulturmiljø og enestående natur og landskaber.

Det er vurderingen, at Flade har gode muligheder for at udvikle sig positivt med hensyn til bosætning og turisme med støtte af områdefornyelse og bygningsfornyelse.

Morsø Kommune ansøger om 0,9 mio. kr. fra den særlige statslige udgiftsramme til bygningsfornyelse i forbindelse med områdefornyelsen i Flade.

BUDGET OG TIDSPLAN

Budgettet for landsbyfornyelse i Flade ser i overslag ud som nedenstående. I henhold til budgettet søges om en statslig refusion på 600.000 kr. Morsø Kommune bidrager med det dobbelte 1.200.000 kr derudover har Morsø Kommune søgt tilsagn fra LAG'en om en fordobling af den statslige refusion. I alt er anlægsrammen på 2,4 mio. kr.

Ydermere er der midler fra Indsatspuljen 2010 til reovering og nedrivning af dårlige boliger, herunder også i Flade. Det præcise beløb til Flade er ukendt, men det skønnes, at der er midler til ønskede projekter i Flade.

Når Socialministeriet har meddelt ende-

ligt tilsagn til landsbyfornyelsen, vil de enkelte projekter blive gennemført efter nedenstående tidsplan.

Landsbyfornyelsen vil blive gennemført som et tværfagligt samarbejde i kommunen, og til hvert delprojekt vil der blive etableret en arbejdsgruppe med relevante fagligheder og evt. nøglepersoner fra Falde.

	Anlægsbudget	Kommunal udgift	Fordeling af den kommunale udgift				
			2010	2011	2012	2013	2014/15
Planlægningsudgifter - Formidling (bl.a. film) - Ekstern bistand	20.000 165.000	10.000 82.500	10.000 82.500				
BYENS HUSE							
Foreningslokaler - Klubhus - Forsamlingshus	400.000 520.000	200.000 260.000		200.000	130.000	130.000	
Dårlige boliger/indsatspuljen - Heltoften 1(nedrivning)	30-50.000*		30-50.000*				
BYENS RUM							
Trafik - Vejkryds - Stensagervej - Vejkryds - Skibstedsvej - Torvegade - Afstribring - Skiltning	330.000 185.000 250.000 25.000 30.000	165.000 92.500 125.000 12.500 15.000		165.000 92.500 125.000 12.500 15.000			
Byrum - Købmandstorvet	475.000	237.500			237.500		
Samlet aktivitetsramme	2.400.000	1.200.000	92.500	610.000	367.500	130.000	0

* Der er afsat midler til nedrivning af dårlige boliger i Indsatspuljen 2010

INVESTERINGS REDEGØRELSE

Mål for Flade

Morsø Kommune ønsker at understøtte en positiv udvikling af landsbyen Flade, med henblik på, at Flade fortsat skal være en by med potentialer indenfor bosætning og turisme. Der skal være gode tilbud for bosætning og for det rekreative liv i området, der bygger videre på allerede eksisterende værdier.

Landsbyen skal fremstå indbydende og være et interessant område for bosætning. Der skal planlægges for gode bolig- og fritidsaktiviteter, der er med til fortsat at holde liv i en landsby som Flade.

Morsø Kommune ønsker at udbygge og konkretisere visionerne for Flade i samarbejde med borgere, grundejere, bygherrer, developere og andre investorer, der har interesse i at udvikle området. Med denne investeringsredegørelse indbyder kommunen hermed interesserede parter til at indgå i et samarbejde om en koordinere og helhedsorienteret indsats for at forny og udvikle området. Det er Morsø Kommunes håb, at landsfornyelsen kan være en løftestang for flere projekter og private investeringer i området.

Muligheder i Flade

De fysiske rammer i Flade skal forskønnes blandt andet ved at fjerne eller renovere de tomme og dårligt vedligeholdte boliger, der skæmmer bybilledet. Mange af boligbebyggelserne bør sættes i stand. Der er i den gældende lokalplan for Flade udlagt arealer til bolig- og erhvervsformål. Samtidige er der mulighed for at udnytte de erhvervsgrunde, hvor virksomhederne er lukket ned, til andet formål.

Private investeringer

Beboerne i Flade er meget aktive og engagerede i at holde liv i byen. Flere private initiativer og investeringer, har været reaktion på landsbyens dalende aktivitetsniveau.

Da landsbyens Købmand var truet af lukning, gik flere af byens borgere sammen og dannede et investeringsselskab, der overtog Købmandsbygningerne. Investeringsselskabet har stor opbakning i lokalområdet, og da købmanden i 2010 måtte lukke ændrede selskabet sine vedtægter, så det ikke blot havde mulighed for at eje bygningerne, men også

at drive købmandsforretningen. Med rigtig stort lokalt engagement og vilje er det lykkedes investeringsselskabet med opbakning fra landsbyen at genåbne købmandsbutikken i udgangen af 2010.

Et andet privat initiativ i Flade er en fremtidig etablering af en campingplads og feriehotel ved og i den tidligere skole. Campingpladsen understøtter Morsø Kommunes visioner om at være et attraktivt feriemål og kommuneplanens udpegning af Flade som en by med potentialer indenfor blandt andet turisme.

Der er ligeledes foretaget investeringer og lagt lokal arbejdskraft i udbygning af de rekreative områder med legepladsen, petanquebane og fiskerhuse ved Skibsted strand. Etablering af legepladsen, petanquebaner og renovering af fiskerhuse er blevet støttet af Landdistriktsrådet, Friluftsrådet og Morsø Kommune med i alt 260.000.

Renovering og udbygning af rekreative områder understøtter både indsatsen for at øge turismen og bosætningen, og udgør en værdi for de lokale beboere.

Offentlige investeringer

I 2011 godkendes programmet for landsbyfornyelsen. Derefter er der fem år til gennemførelse af de forskellige anlægsopgaver.

Områdefornyelsen starter med at forbedre forholdene i Torvegade. Arbejdet med at fjerne bygninger i gaden er allerede startet i forbindelse med Indsatspuljen 2010.

Derefter begyndes arbejdet med at forbedre de trafikale forhold i Torvegade både med hensyn til trafikikkerhed og forskønnelse. Samtidig opstartes indsatsen vedrørende de sociale samlingssteder, der har et akut behov for et fælles sted i byen. Byens pladser skal forskønnes og forbedres for derved i højere grad at indbyde til ophold og aktivitet.

Morsø Kommune har overtaget Villa Ville Kulla i Flade fra Viborg Amt. Det er en kommunal døgn- og aflastningsinstitution for børn og deres familier. I tilknytning hertil er et varmtvandsbassin, hvor der er adgang for enkeltpersoner såvel som foreninger.

I 2009 og 2010 er der foretaget offentlige investeringer på 4,3 mio. kr. i varmtvandsbassinet og institutionen. og i 2011 vil man bruge yderligere 1,5 mio kr. på energirenovering.

Nye investeringer

Ønsker en ny investor at investere i Flade kan henvendelse ske til Morsø Kommune, der kan være behjælpelig med at formidle gældende retningslinjer for nybyggeri m.m.

Henvendelse kan rettes til:
Natur og Miljø
Jernbanevej 7
7900 Nykøbing M.

Tlf. 99 70 70 00
Mail: naturogmiljo@morsoe.dk

