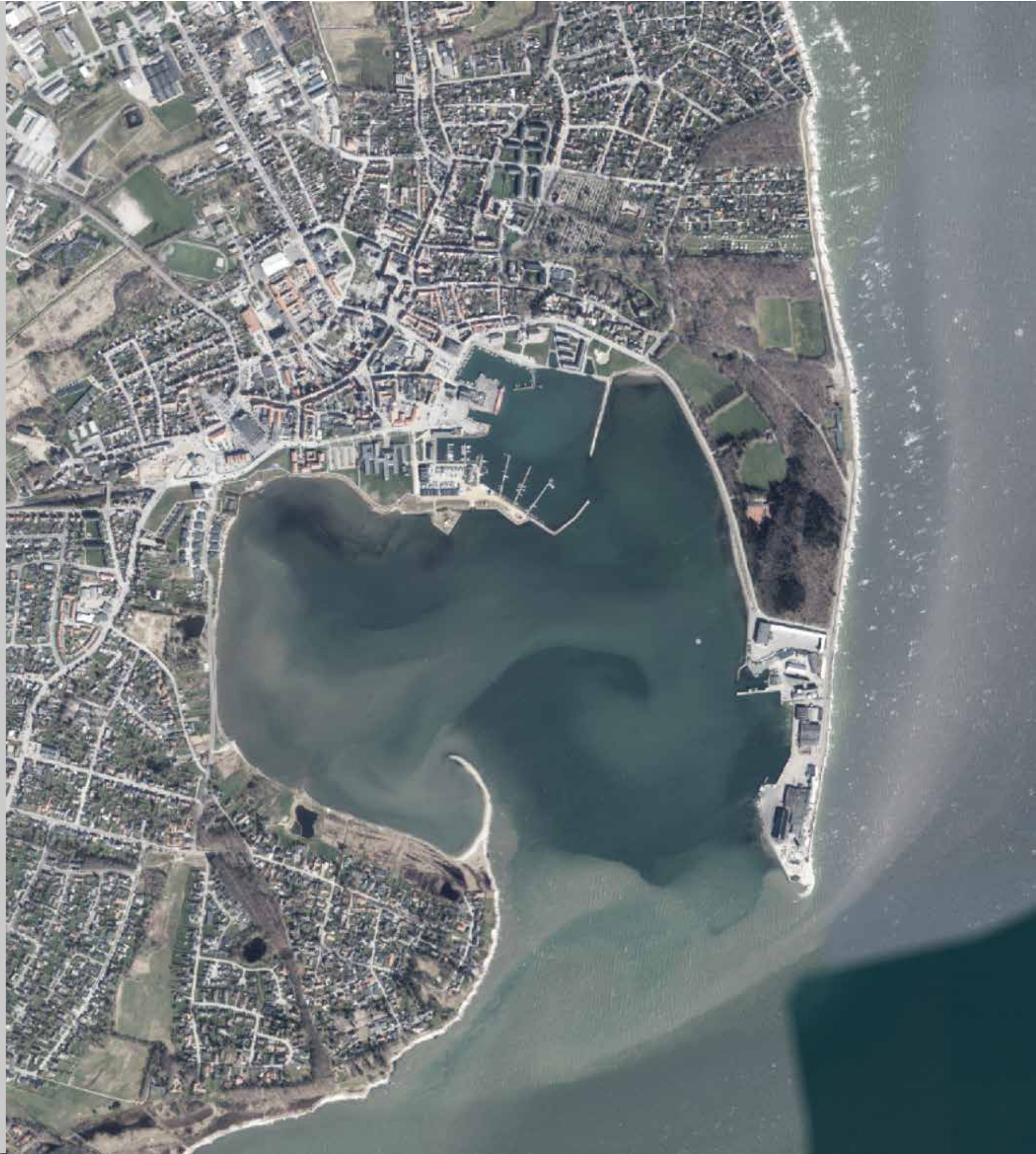


Lokationsanalyse til OPHAV Limfjorden Morsø Kommune

Sagsnummer: 303743
Dato: 16.09.2024



Indhold

	Introduktion	side 3
	Bæredygtighed	side 5
	Mulige lokationer	side 7
1	Strandvejen	side 8
2	Emilias Plads	side 14
3	Havnen 1	side 20
4	Havnen 6-8	side 26
5	Molen, v. Holmen 1	side 31
6	Kulturfjorden	side 37
	Konklusion	side 42

Introduktion

OPHAV Limfjorden

Analyse af Nykøbing Mors

OPHAV Limfjorden - Livet med Limfjorden

Oplevelses- & Videnscenter OPHAV Limfjorden fokuserer på en bedre sameksistens mellem natur og mennesker. Vi formidler det historiske, aktuelle og fremtidige liv med Limfjorden – med en mission om at bevare liv og natur til gavn for kommende generationer.

OPHAV Limfjorden har særlig fokus på bæredygtig udnyttelse af fjordens ressourcer, herunder seafood og fiskerierhvervet med målet at øge kendskab til og interesse for bæredygtige fødevarer fra fjord og hav.

Besøgende kan følge med i den løbende udvikling indenfor naturbeskyttelse samt engagere sig i naturgenopretningsprojekter og opnå indsigt i naturens dynamikker, naturlige processer og biodiversitet og følge med i den løbende udvikling og genopretning af Limfjorden.

Vi arbejder for Verdensmålene og for at Limfjorden bliver UNESCO Biosfæreområde for at beskytte naturen.

Primære verdensmål:



Sekundære verdensmål:



Lokationsanalyse

Med henblik på at finde den mest optimale placering til OPHAV Limfjorden er indeværende lokationsanalyse blevet udarbejdet.

I denne analyse er mulige lokationer undersøgt for potentialer til at underbygge visionerne for OPHAV Limfjorden. Undersøgelserne omfatter såvel eksisterende bygninger med mulighed for transformation, samt rene byggegrunde, hvor OPHAV vil kunne starte helt forfra med sin fortælling.



Indfaldsveje

Offentlige P-pladser



Detailhandel

Syd: Lystbådhavn Nord: Industri

Introduktion

Seks Indsatsområder

De seks indsatsområder i OPHAV Limfjorden er:

OPHAV Viden

I et formaliseret samarbejde og netværk med Dansk Skaldyrscenter/ DTU Aqua, relevante råd & ministerier, organisationer & foreninger, forskningsmiljøer, uddannelsesinstitutioner, landbrugs- og fiskeriorganisationer, m.fl., formidler vi livet med Limfjorden.

OPHAV Partner

Sammen med Destination Limfjorden og Morsø Erhvervsråd organiserer vi et omfattende udviklings-, innovations- og parterprogram for relevante aktører på Mors indenfor erhverv & industri, foreninger, fødevarer, turisme, natur, uddannelse & unge samt landbrug.

OPHAV Multihus

Oplevelses- & Videnscentret er et bæredygtigt fælles- og multihus med virtuelle og interaktive udstillinger og formidling.

Centret rummer et moderne køkken med spisefaciliteter, samt lærings- og konferencemiljøer, plads til særudstillinger og events samt et attraktivt havnemiljø til aktiviteter og fællesskaber.

OPHAV fokuserer på Citizen Science projekter, inklusion og regenerativ turisme.

OPHAV Food

Med udgangspunkt i fødevarer fra Limfjorden - med østers, skaldyr og tang som primære omdrejningspunkter, skaber vi ét stærkt fællesskab, der bygger på madkultur, råvarer, samvær og livsglæde.

Vi samarbejder med og støtter op om lokale fødevarefællesskaber, herunder blandt andre, Nordic Food College, Skaldyrsfestival og Kultur-mødet Mors med det klare formål og ønske om at øge kendskab til og interesse for bæredygtige fødevarer fra Limfjorden.

OPHAV Outdoor

Vi udvikler, formidler og afvikler outdoor oplevelser, aktiviteter, events og spots samt aktiverer den enestående kystnære natur – primært omkring Mors og sekundært i Destination Limfjorden med målet om at skabe bedre forståelse for sameksistens mellem natur og mennesker.

OPHAV Læring

Vi fastholder og videreudvikler den nuværende OPHAV Læring uddannelsesstrategi og læringsprogram. Vi arbejder for at blive et Videnspædagogisk Aktivitetscenter.

UNESCO Biosfære

Vi arbejder for Verdensmålene og for at Limfjorden bliver UNESCO Biosfærområde for at beskytte naturen.

Det samler borgere, virksomheder og institutioner, så der bliver skabt balance mellem mennesker og natur samt lokal læring for bæredygtig udvikling.

Programmet kombinerer natur – og samfundsvidenskab med henblik på at forbedre menneskers levevilkår og beskytte naturlige og forvaltede økosystemer og fremmer innovative tilgange til økonomisk udvikling, der er socialt og kulturelt passende samt miljømæssigt bæredygtige og understøtter derfor OPHAV's kernefortælling.

Bæredygtighed

Værdikompas

Som led i forundersøgelserne til en ny placering af OPHAV Limfjorden er der foretaget en indledende screening af forskellige lokationer. Denne screening er udarbejdet med afsæt i potentialer for et fremtidigt arbejde med bæredygtighed i projektet.

Bæredygtighed kan indarbejdes på mange forskellige måder. Det er et begreb, der dækker over en bred palette af muligheder, og arbejdet bør derfor baseres på en helhedsbetragtning hvor valg, eller fravalg, træffes på et oplyst og velfunderet grundlag. Herved kan arbejdet med bæredygtighed blive relevant og vedkommende for den videre udvikling af projektet.

Aktuelt skeles der mod Europa og EU Taksonomien - et fælles klassifikationssystem af miljømæssige, sociale og økonomiske aktiviteter, der har til formål at understøtte den grønne omstilling og opnå mere bæredygtighed.

Taksonomiforordningen består af en række målbare krav, såkaldte tekniske screeningskriterier og sociale minimumsgarantier, der gør det muligt at sammenligne bygningers miljømæssige performance, herunder kan nævnes:

- CO²-udledning
- energiforbrug
- kemi i byggematerialer
- biodiversitet
- byggeteknik understøttende cirkularitet.

Værdikompas

Som grundlag for den tidlige screening af de seks lokationer, anvendes ERIK arkitekters Værdikompas. Værdikompasset er udarbejdet på baggrund af erfaringer fra et mangeårigt arbejde med at implementere bæredygtige tiltag i byggerier og med afsæt i netop EU-taksonomien.

Værdikompasset skaber en fælles reference og tilgang til at vurdere potentialer for arbejdet med bæredygtighed på samtlige af de foreslåede lokationer. Med afsæt i en helhedsbetragtning af potentialerne og med den fælles reference i værdikompasset, skabes et velfunderet beslutsningsgrundlag for valg og fravalg.

Værdikompasset anvendes således som værktøj i arbejdet med at udfolde og udforske bæredygtigheden – og giver mulighed for at kickstarte et fælles grundlag for koncept og vision for det fremtidige projekt.

Formålet med at vurdere placeringerne med afsæt i Værdikompasset er, at der skabes et ensartet grundlag for sammenligningen af de forskellige lokationer og de potentialer, der ses for hvert område.

De tidlige screeninger kan desuden anvendes som grundlag for valg og fravalg i den videre proces. Målet er i sidste ende at skabe et mere bæredygtigt byggeri.

Introduktion til værktøj

Kompasset er inddelt i hovedelementerne;

- Menneske
- Arkitektur
- Natur

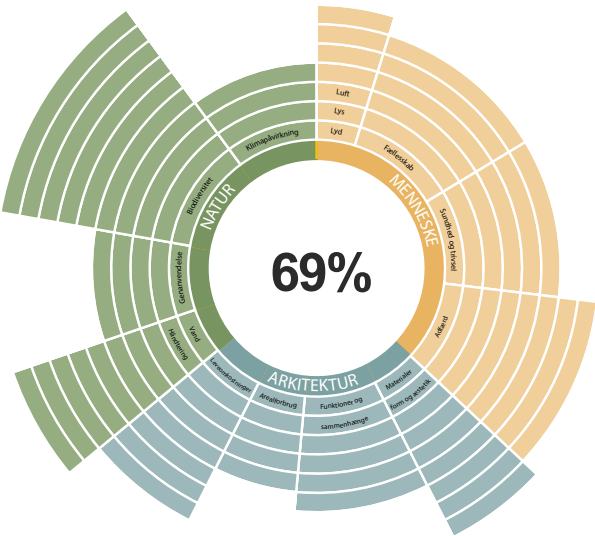
Hver af de tre elementer består af yderligere fire fokusområder.

I den indledende screening af de forskellige placeringer er der analyseret på, hvilke potentialer der ses for den pågældende lokation.

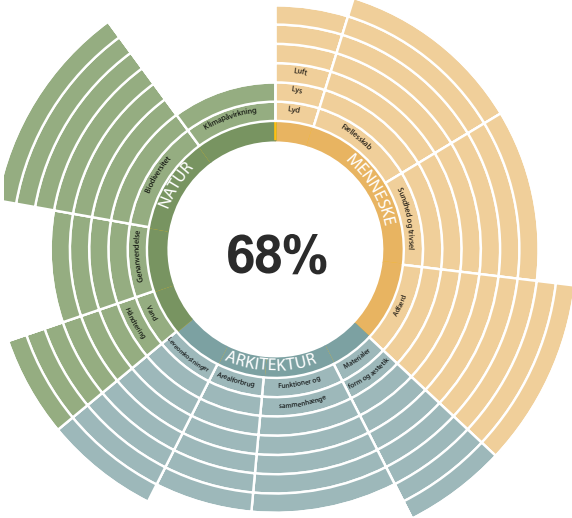
På baggrund af omfanget af potentialer breder kompasset sig ud således, at jo flere farvede felter der er ud for et område (skala 1-10), desto flere potentialer ses der for at den pågældende lokation kan bidrage positivt til fokusområdet.

Sammenstilling af værdikompas for de forskellige lokationer. (Hvert enkelt værdikompas kan ses i en større udgave under hver af de respektive lokationer længere fremme i dokumentet)

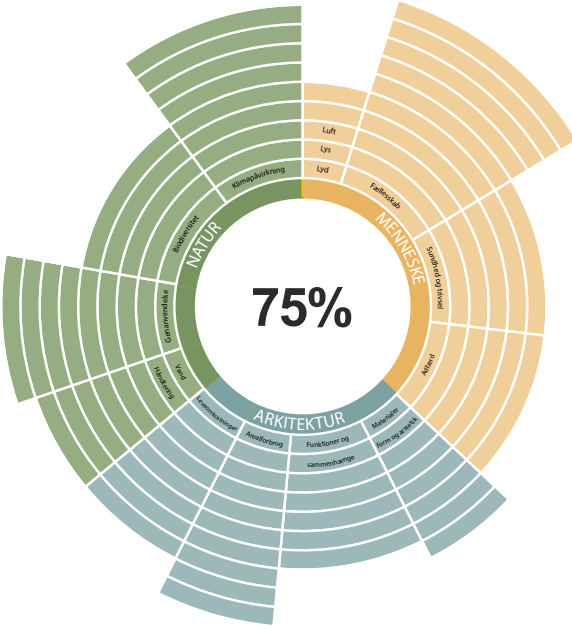
Strandvejen



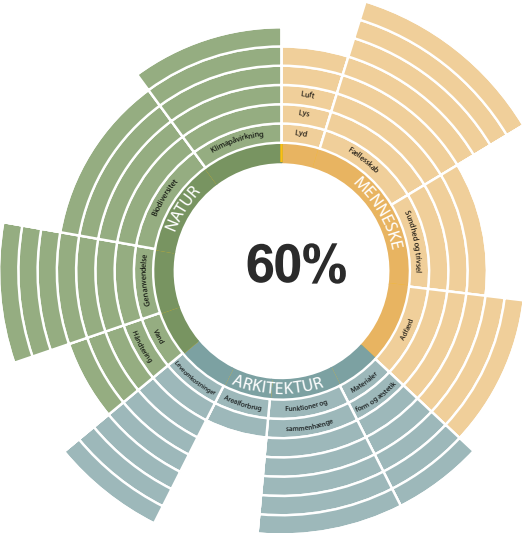
Emilias Plads



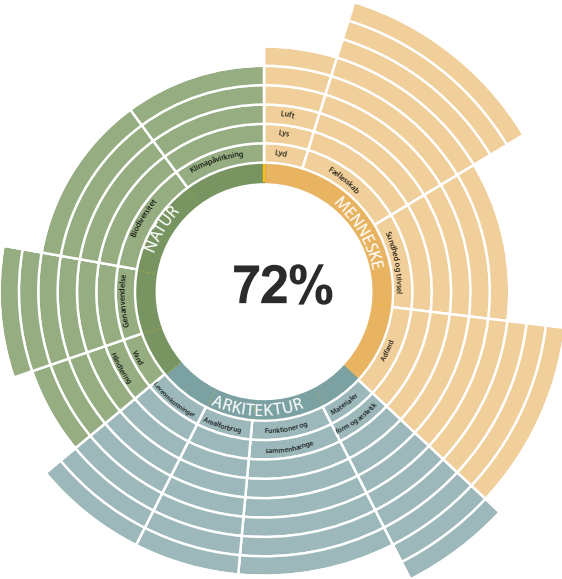
Havnen 1



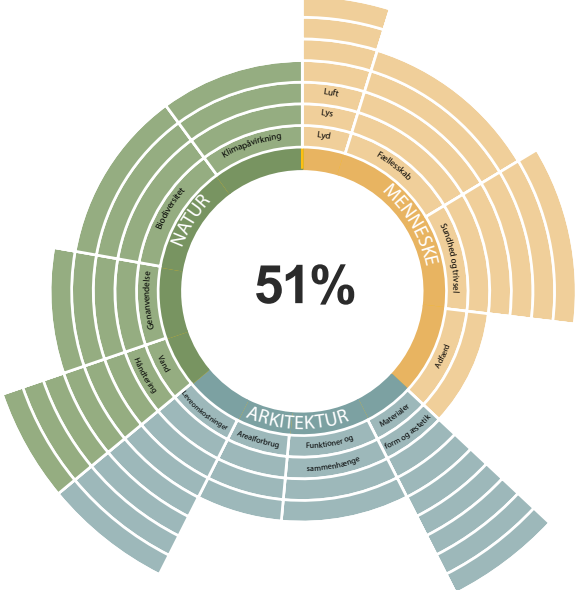
Havnen 6-8



Molen



Kulturfjorden



Bæredygtighed

Projektmål og indsatser

Tema: Natur

Klimapåvirkning:

Udvikle byggepraksisser, der er resistente over for klimaforandringer, samt minimere skadelig påvirkning af det lokale miljø.

Biodiversitet:

Lancere et banebrydende initiativ for at fremme biodiversitet i Limfjorden. Et initiativ, der vil tjene som et eksempel i arbejdet med og ønsket om at bevare og styrke den marine økologi.

Genanvendelse:

Fokusere på cirkulære løsninger for at udnytte fjordens ressourcer og fremme bæredygtige byggematerialer og designmetoder.

Vandhåndtering:

Integrere vandhåndteringssystemer for at styrke projektets symbiose med fjorden og reducere miljøpåvirkning.

Tema: Menneske

Luft, Lys og Lyd:

Skabe et miljø, der fremhæver naturlige elementer og tilbyder en sund og indbydende atmosfære, hvor alle er velkommen.

Fællesskaber:

Fremme OPHAV som et centrum for det sociale samvær og partnerskaber, der binder lokalsamfundet sammen og skaber rum for fælles engagement.

Vi vil skabe rammer for fremtidens fællesskaber, hvor der er plads til såvel traditionelle foreninger og moderne konstellationer.

Sundhed og Trivsel:

Tilbyde aktiviteter og faciliteter, der forbedrer fysisk og mental sundhed, og understøtter nye og eksisterende fællesskaber.

Vi vil sikre oplevelser i samspil med naturen.

Adfærd:

Vi vil sætte fokus på fjordens tilstand.

Få folk til at spise bæredygtige fødevarer fra fjord og hav - østers, skaldyr og tang.

Vi vil øge den lokale stolthed og udvikling ved at formidle de lokale styrker og værdier.

Tema: Arkitektur

Materialer, Form og Æstetik:

Anvende lokale materialer og design, der afspejler fjordens unikke natur, og skabe et byggeri, der inspirerer fremtidens kulturinstitutioner.

Funktioner og Sammenhænge:

Sikre at OPHAVs fysiske rum understøtter et mangfoldigt og varieret udbud af aktiviteter, og er fleksibelt designet til nemt at kunne tilpasses fremtidige behov.

Arealanvendelse:

Optimere anvendelsen af byggegrunden for at fremme multifunktionelle og inkluderende mødesteder for kommende generationer.

Levetidsomkostninger:

Vælge løsninger, der er økonomisk bæredygtige over tid og som understøtter projektets livscyklus med et lavt miljømæssigt fodaftryk.

Vi vil sikre os at huset og stedet er levedygtigt på langsig

Mulige lokationer

OPHAV Limfjorden

Lokation

De seks placeringer, der er i spil til OPHAV Limfjorden er:

- 1) Strandvejen
- 2) Emilias Plads
- 3) Havnen 1
- 4) Havnen 6-8
- 5) Molen, v. Holmen 1
- 6) Kulturfjorden, v. Fjordglimt

Alle lokationer er blevet analyseret med afsæt i nedenstående parametre og vægtet op imod de seks indsatsområder i OPHAVs kernefortælling.

- Muligt areal
- Udeareal
- Parkeringsareal
- Trafikforhold
- Beliggenhed ift. byen
- Samspil med naboer/aktiviteter
- Økonomi
- Tekniske forhold
- Nuværende funktion



Strandvejen

1

Stedsanalyse

Strandvejen

Beliggenhed

Byggefeltet "Strandvejen" er den oprindeligt udvalgte placering til OP-HAV. Byggefeltet er placeret i den nordlige side af havnen med adgang til fjorden på begge sider af molen.

Grunden har udsigt til bugten, havnen og byen. Vest for grunden findes i dag etageboliger og nord for er der villaer. Går man længere øst på, mødes man af et rekreativt område, inden man på spidsen af odden rammer Vildsund Blue og Dansk Skaldyrcenter.

Grunden

Matrikelnr. 589g
Grundareal: ca. 9.202 m²
Ejes af: Morsø Kommune.

Scenarie:

- Bygning: 1.000 m²
- Parkering: 1.500 m² (60 pladser)
- Udeområde: 1.800 m²
- Øvrigt: 4.902 m²

Transport

Byggefeltet ligger i afstand af ca. 600m fra Nykøbing Busterminal, hvor besøgende, der benytter offentlig transport vil ankomme.

Der er stoppested for bybus i umiddelbar nærhed. Grunden er placeret imellem Strandvejen og Fjorden, så med parkering på egen matrikel, skal Strandvejen ikke krydses, og man vil være relativt ugeneret af trafikken mellem byen og odden.



Luftfoto og billeder fra stedet.



Stedsanalyse

Strandvejen

Stemning

Når man befinder sig på denne lokation føler man sig langt væk fra byen. Her er meget stille, og der er mere nærhed til det grønne end til byen. Man kan spejde ud over fjorden og ind over byen. Store villaer og etageboliger er de nærmeste naboer. Bevæger man sig mod øst for grunden, ligger Ørodde, hvor bl.a. Vilsund Blue og Dansk Skaldyrcenter er placeret.

Anvendelse

Grunden har ingen anvendelse til noget i dag foruden et grønt område med et areal, der benyttes som grusbelagt parkeringsplads.

Opmærksomhedspunkter

- Kystnær placering vil forudsætte pilotering.
- Vedr. jordforurening er grunden registreret som V2. Der er derfor stor sandsynlighed for, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.
- Der er udarbejdet en lokalplan, hvor der er tiltænkt etageboliger som opført på nabogrunden.
- Risiko for indsigelser fra naboer.
- Ifølge Lokalplan 17.93 er det muligt at opføre samlet 11.250 m² på tværs af alle matrikler (blå og rød markering). Den ene af tre områder er i dag bygget med 2.500 m² etagebolig.



Værdikompas

Strandvejen

- Natur**
Klimapåvirkning
Nybyggeri, men det vægtes positivt, at fokus på at mindske CO₂ aftryk er så stort, og programmet kan derfor minimere klimaaftrykket.

Biodiversitet
Der er let adgang til fjorden både i en båd fra bådbro eller et par vaders. Der er også mulighed for at styrke den grønne biodiversitet.

Genanvendelse
Nybyggeri, men med det rette fokus i programmet, kan genbrug blive en del af projektet alligevel.

Vandhåndtering
Vand kan håndteres på grunden.

- Arkitektur**
Materiale, form og æstetik
Ikke nogen begrænsninger. Omkringliggende store villaer kan spille godt sammen med en bygning med karakter.

Funktioner og sammenhænge
Afskåret fra byen. Relativt tæt på Vildsund Blue og DTU.

Arealforbrug
Areal internt i bygningen kan optimeres og tænkes med flere funktioner. Men placeringen gør det svært at have fælles faciliteter med naboer/samarbejdspartnere. Mere areal på grunden, end vi skal bruge.

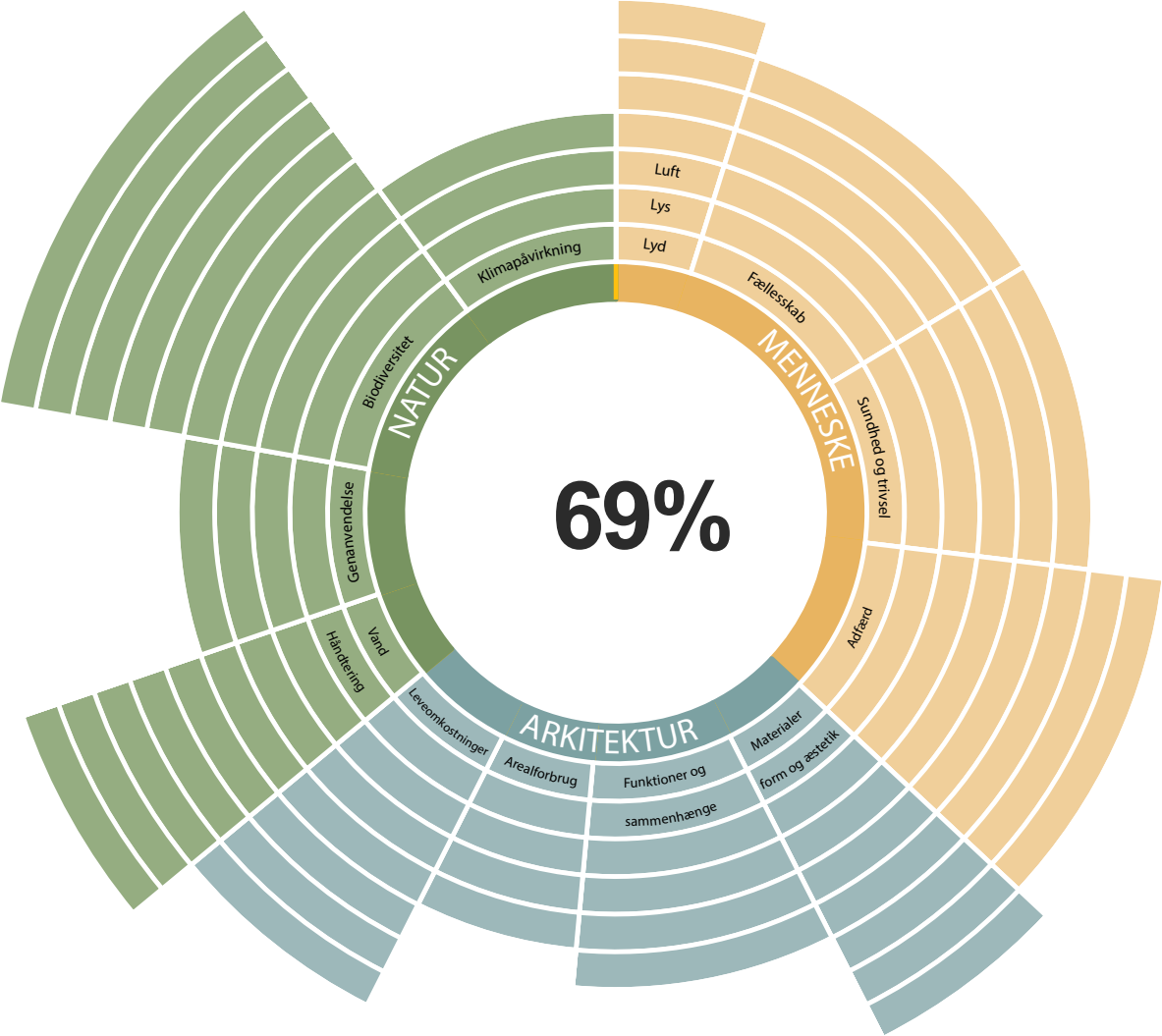
Levetidsomkostninger
For nuværende, det samme for alle placeringer. Mange værktøjer kan tages i brug.

- Menneske**
Luft, lys og lyd
Indvendigt miljø kan justeres efter behov. Der er frit areal omkring bygningen. Sandsynlighed for lidt støj fra havnen.

Fællesskab
Fællesskab mellem foreninger og lign. internt i huset er muligt, men ikke med naboer.

Sundhed og trivsel
Stort udeareal til aktiviteter er muligt, tæt på skoven. Risiko for manglende flow af brugere til udearealerne qua placeringen væk fra byen.

Adfærd
Udsyn til både byen, fiskekutterne og fjorden i øvrigt. Der sankes i området.



Værdikompas: Jo flere farvede felter der er ud for et område, desto flere potentialer ses der for, at den pågældende placering kan bidrage positivt til fokusområdet

Forudsætninger for budget:

- Grund ejes af Morsø Kommune og er ikke værdisat af Valuar.
- Miljøoprensning af grunden, klassificeret som V2.
- Ingen forventning om arkæologiske værdier.
- Tilslutningsafgifter til alle arealer.
- Entrepriseudgifter på baggrund af det nuværende prisniveau med et medium kvalitets- og arkitektturniveau. Foyer og ankomst særlig fokus.
- Pilotering, da kystnære arealer normalt har blød bund.
- Bedst mulige bæredygtighedstiltag og uden DGNB certificering.
- Uforudsete udgifter 15%.
- Normalt omkostningsniveau.
- Der er ikke afsat puljer til finansieringsudgifter og byggelånsrenter.
- Inventar og udstyr er forudsat nyt – museumsomfang og kvalitet kan variere – afsat beløb.

Overslag - fondsstøttet arkitektkonkurrece	I alt ekskl moms
Grundudgifter	3.600.000
Håndværkerudgifter	39.310.002
Oplevelsescenter	31.850.000
Udvendige arealer	7.460.000
Byggeplads og styring	7.862.000
Uforudsete udgifter	5.896.500
Omkostninger	8.074.415
Bygherrelevrancer og udstillingsinventar	10.000.000
Samlet	74.742.918



Konklusion

Strandvejen

SWOT analyse

Placering af OPHAV på Strandvejen rummer både fordele og ulemper samt muligheder og risici. I SWOT analysen til højre er disse beskrevet.

Konklusion

At placere OPHAV på Strandvejen vil medføre en betydelig risiko for, at besøgende ikke integrerer deres oplevelse med resten af Nykøbing Mors. Denne placering, der ligger uden direkte forbindelse til byen, kan resultere i, at besøgende ser OPHAV som en selvstændig dags-tur snarere end en del af en samlet oplevelse af Nykøbing Mors.

En mere centralt beliggende placering vil være fordelagtig med henblik på at kunne opfylde kernefortællingens parametre.

STYRKER	SVAGHEDER
Sitet er synlig fra store dele af havnen og ved ind-sejling til Nykøbing Fjorden er tilgængelig til fods, da stedet er placeret med adgang udenfor molen. OPHAV Outdoor Placering ved fjorden og Ørodde OPHAV Læring - området bruges i dag til at sanke. Stedet ligger tæt på DTU Aqua Stedet er placeret i direkte forbindelse med vand- og havnekanten - på begge sider af molen. Grunden er stor nok til at rumme parkering på egen matrikel. Lokationen ligger ugeneret af trafikken.	Grunden virker afkoblet fra Nykøbing Mors centrum OPHAV Multihus - stor afstand til byen OPHAV Food - placering er langt fra restau-ranter og evt. fiskehandler vil blive placeret afkoblet. Der skal etableres egne p-pladser
MULIGHEDER	TRUSLER
OPHAV Food - man kan plukke urter, tang mv. direkte fra grunden. Stor grund, der giver mulighed for vokseværk over tid. OPHAV Viden og Partner Lokationen er den, der ligger tættest på DTU og Vildsund Blue, der kan blive en stor del af fortæl-lingen om OPHAV. Men man er stadigvæk lidt på afstand. Mulighed for at få oprenset jorden for forurening Område med byens aktiviteter udvides. OPHAV bliver et hængsel mellem by og natur.	Kystsikring skal indarbejdes Ligger langt fra byen og der stor risiko for, at besøgende sætter sig direkte i bilen og kører vid-ere uden at besøge byen først. Kystdirektoratet involveres (det er dog byzone og lokalplanlagt til boliger i dag) Placeringen giver risiko for, at besøgende i Nykøbing ikke opdager OPHAV og derfor ikke besøger stedet. Forurennet jord Nabohøring pga. placering foran villakvarter

Emilias Plads

2

Stedsanalyse

Emilias Plads

Beliggenhed

Byggefeltet "Emilias Plads" er placeret på den nordlige side af havnen. Grunden ligger som en overgang mellem etageboligerne og villaerne.

Grunden har ligeledes udsigt til bugten, havnen og byen samt ligger i direkte forbindelse med bådpladserne i industrihavnen.

Grunden

Matrikelnr. 584, 585, 589a, 589e, 589f
Grundareal: ca. 13.600 m².
Ejes af: Morsø Kommune.

Scenarie:

- Bygning: 1.000 m²
- Parkering: 1.500 m² (60 pladser)
- Udeområde: 1.800 m²
- Øvrigt: 9.300 m²

Transport

Byggefeltet ligger i en afstand af ca. 400m fra Nykøbing Busterminal, hvor besøgende, der benytter offentlig transport vil ankomme.

Der er stoppested for bybus i umiddelbar nærhed. Grunden er placeret mellem Strandvejen og Fjorden, så med parkering på matrikel, skal Strandvejen ikke krydses, og man vil være relativt ugeneret af trafikken mellem byen og odden.



Luftfoto og billeder fra stedet.



Stedsanalyse

Emilias Plads

Stemning

På Emilias Plads får man en følelse af at bevæge sig væk fra bymidten og ud på havnen. Man er meget tæt på industriens brug af fjorden og vil i fiskeriets aktive perioder af året være meget tæt på havneaktiviteterne.

Anvendelse

I dag består grunden af fem matrikelnumre, der mod øst huser Dykkerklubben Krabben og Fjordhaver Nykøbing og HK MidtVest mod vest. Midt for er der opbevaring af både. Grunden er delvis belagt med grus og et større grønt område.

Langs havnefronten, er der på grunden en offentlig passage, der går forbi de opførte etagelejligheder og til Strandvejen mod Ørødde.

Opmærksomhedspunkter

- Kystnær placering forudsætter pilotering.
- Vedr. jordforurening er grunden registreret som V2. Der er derfor stor sandsynlighed for, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at det kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.
- Der er udarbejdet en lokalplan, hvor der er tiltænkt boliger, som opført på nabogrunden. Lokalplan 17.93 - Nykøbing Havn.

- Ifølge Lokalplan 17.93 er det muligt at opføre samlet 11.250 m² på tværs af alle matrikler (blå og rød markering). Det ene af tre områder er i dag bygget med 2.500 m² etagebolig.
- Helligåndsåens udløb er på grunden



Værdikompas

Emilias Plads

Natur
Klimapåvirkning
Nybyggeri, men det vægtes positivt, at fokus på at mindske CO₂ aftryk er så stort, og programmet kan derfor minimere klimaaftrykket. Der skal ske nedrivning af fungerende bygninger.

Biodiversitet
Der er let adgang til fjorden i en båd. Der er også mulighed for at styrke den grønne biodiversitet.

Genanvendelse
Nybyggeri, men med det rette fokus i programmet, kan genbrug blive en del af projektet alligevel.

Vandhåndtering
Vand kan håndteres på grunden. OBS pumpe for Helligåndsåen - skal bygges udenom.

Arkitektur
Materiale, form og æstetik
Ikke nogen begrænsninger. Omkringliggende store villaer kan spille godt sammen med en bygning med karakter.

Funktioner og sammenhænge
Hængsel til byen. Mulighed for samarbejde med byen og havnen.

Arealforbrug
Areal internt i bygningen kan optimeres og tænkes med flere funktioner. Placeringen gør det muligt til en vis grad at have fælles faciliteter med naboer/samarbejdspartnere. Mere areal på grunden, end vi skal bruge.

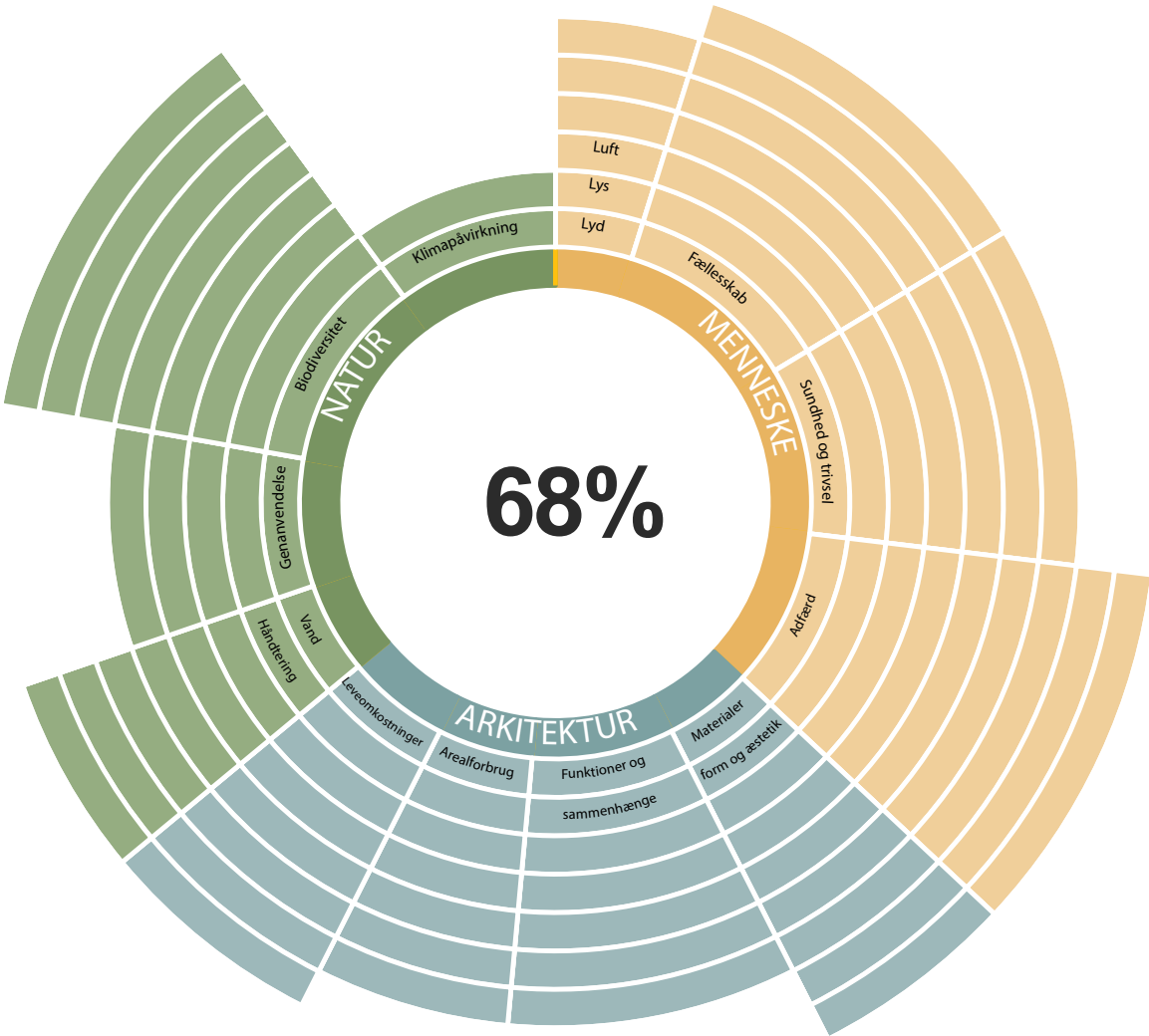
Levetidsomkostninger
For nuværende, det samme for alle placeringer. Mange værktøjer kan tages i brug.

Menneske
Luft, lys og lyd
Indvendigt miljø kan justeres efter behov. Der er frit areal omkring bygningen. Sandsynlighed for lidt støj fra havnen.

Fællesskab
Fællesskab mellem foreninger og lign. internt i huset er muligt og i nogen grad med naboer. Dykkerklub og fjordhaverne kan involveres.

Sundhed og trivsel
Stort udeareal muligt til aktiviteter.

Adfærd
Udsyn til både byen, fiskekutterne og fjorden i øvrigt. Der sankes i området og man befinder sig på havnen/atmosfære.



Værdikompas: Jo flere farvede felter der er ud fra et område, desto flere potentialer ses der for, at den pågældende placering kan bidrage positivt til fokusområdet

Økonomi

Emilias Plads

Forudsætninger for budget:

- Grund ejes af Morsø Kommune og er ikke værdisat af Valuar.
- Miljøoprensning af grunden, klassificeret som V2.
- Ingen forventning om arkæologiske værdier.
- Tilslutningsafgifter til alle arealer.
- Entrepriseudgifter på baggrund af det nuværende prisniveau med et medium kvalitets- og arkitektniveau. Foyer og ankomst særlig fokus.
- Pilotering, da kystnære arealer, normalt har blød bund.
- Ingen ændring af å-udløb og pumpestation.
- Bagvedliggende lagerhal nedrives og området indgår i udearealer.
- Huslejetab - erstatningsbyggeri er ikke medregnet.
- Besparelse vedligeholdelse.
- Bedst mulige bæredygtighedstiltag og uden DGNB certificering.
- Uforudsete udgifter 15%.
- Normalt omkostningsniveau.
- Der er ikke afsat puljer til finansieringsudgifter og byggelånsrenter.
- Inventar og udstyr er forudsat nyt – museumsomfang – afsat beløb.

Overslag - fondsstøttet arkitektkonkurrece	I alt ekskl moms
Grundudgifter	5.366.000
Håndværkerudgifter	35.406.627
Oplevelsescenter	30.346.625
Udvendige arealer	5.060.000
Byggeplads og styring	7.081.325
Uforudsete udgifter	5.310.994
Omkostninger	7.307.402
Bygherrelevrancer og udstillingsinventar	10.000.000
Samlet	70.472.349



Konklusion

Emilias Plads

SWOT analyse

Placering af OPHAV på Emilias Plads rummer både fordele og ulemper samt muligheder og risici. I SWOT analysen til højre er disse beskrevet.

Konklusion

At placere OPHAV på Emilias Plads vil have en markant indvirkning på byens dynamik, idet bygningen vil fungere som et centralt hængsel og bindeled mellem forskellige byområder. Emilias Plads byder på gode muligheder for samarbejde med den lokale fiskeindustri, hvilket yderligere kan bidrage til en styrkelse af det maritime erhvervsliv. Pladsen rummer også potentialet for en naturlig forlængelse af byens strukturer og udvidelse af det urbane landskab.

STYRKER		SVAGHEDER	
Stedet er synlig fra store dele af havnen og ved indsejling til Nykøbing		Der er planlagt boliger på matriklen.	
Grunden er stor nok til at rumme parkering på egen matrikel. (Hvis man ønsker dette?)		Det er svært at bygge videre på eksisterende bygningsstruktur, så der skal sandsynligvis fjernes eksist. bygninger (dykkerklub og fjordhaver samt HK)	
Sitet er placeret i direkte forbindelse med vandet		OPHAV Multihus Afstanden er en svaghed, da placering ikke er i forbindelse med bymidten. Men det kan etableres.	
Dykkerne og Fjordhaverne aktiveres. Oplagte aktører der kan få bedre aktivitet.		Jomfruelig grund	
OPHAV Food - direkte kontakt til industrihavn		OPHAV OUTDOOR - Adgang til vandet er via industrihavn.	
Lokationen ligger ugeneret af trafikken.			
OPHAV Læring - direkte kontakt til fiskerne.			
MULIGHEDER		TRUSLER	
Let adgang til turbåd		Kystsikring skal forlænges	
Overgang mellem industrihavn og byen.		Nabohøring pga. placering foran villakvarter	
Stor grund, der giver mulighed for vokseværk over tid.		Støjniveau fra havn skal undersøges.	
Offentligt rum som hængsel til byen		Helligåndsåens udløb er placeret på matriklen. Man skal arbejde sig udenom denne.	
Aktivering af grunden - forskønnelse af byen		Ligger langt fra byen og der stor risiko for, at besøgende sætter sig direkte i bilen og kører videre uden at besøge byen først.	
OPHAV Læring		Kystdirektoratet involveres	

Havnen 1

3

Stedsanalyse

Havnen 1

Beliggenhed

Havnen 1 er et tidligere pakhus, som er placeret, hvor de to indfaldsveje til Nykøbing mødes. Som nabo til Pakhustorvet og i umiddelbar nærhed af hotel og caféer, betragtes stedet samlet set som et mindre knudepunkt i byen.

Fra pakhuset er der udsigt til store dele af Nykøbing Havn, og det er samtidig muligt at få et indblik i nogle af de mange aktiviteter på havnen. Sydøst for pakhuset finder man den aktive erhvervshavn, hvor gødning, træpiller og lignende bliver losset fra skibe til lastbiler, der transporterer varerne videre.

Grunden

Matrikelnr. 581
Grundareal: ca. 1.101 m²
Ejes af: Steenberg Invest A/S

Areal:

Bygning: 2.200 m²
Pakhustorvet (udeområde): 2.896 m²
Parkering (off site): 1.500 m² (60 pladser)

Grunden er en sokkelgrund, hvorfor det ikke er muligt at etablere p-pladser indenfor matriklen.

Transport

Byggefeltet ligger i en afstand af ca. 300m fra Nykøbing Busterminal, hvor besøgende, der benytter offentlig transport vil ankomme.

Der er/kan etableres stoppested for bybus i umiddelbar nærhed. Det forudsættes, at der etableres p-pladser i nærheden - fx på havnen eller Emilias Plads.



Luftfoto og billeder fra stedet.



Stedsanalyse

Havnen 1

Stemning

På Havnen 1 er der i dag en bygning fra 1930, et Pakhus oprindeligt opført til foderstof.

Bygningen er kategoriseret til bevaringsværdi 7 (skala 1-10, hvor 1 er højst), da den gennem årene har været igennem talrige facadeændringer.

Pakhuset er opført som rødt murstensbyggeri med mindre vinduer og porte til transport af varer og viser et eksempel på havnens identitetsbærende arkitektur. Dets arkitektur giver reference til flere af havnens andre røde murstensbygninger.

På denne lokation har man en tydelig fornemmelse af at være midt i byen, med hotel, restauranter og gågade som nærmeste naboer. Der er udsigt til havnen, som dog er fysisk afkoblet af den relativt tungt trafikerede vej, Havnen.

Anvendelse

Pakhuset står i dag tomt, men har tidligere været i brug til forskellige virksomheder indenfor detailhandel. Bygningens manglende anvendelse resulterer i, at den efterhånden syner lidt forfalden - og dette på en meget synlig placering i byen. Bygningen har igennem tiden gennemgået en del facadeændringer, og det indvendige er de seneste år blevet ryddet. Der er derfor relativ stor frihed i en evt. fremtidig istandsættelse.

Opmærksomhedspunkter

- Det er en sokkelgrund uden egne udearealer eller parkering
- Det er en eksisterende bygningsmasse, hvis tilstand ikke kendes.
- Der er udarbejdet en lokalplan, hvor der er tiltænkt hotel og boliger. Lokalplan 17.144 - Nykøbing Havn
- Pakhustorvet forudsættes at kunne integreres i projektet, så der kan etableres aktiviteter her.



Økonomi

Havnen 1

Forudsætninger for budget:

- Grund ejes af privat og er ikke værdisat af Valuar.
- Sandsynlig miljøsanering af bygning.
- Ingen forventning om arkæologiske værdier.
- Tilslutningsafgifter delvis idet eksist kan udnyttes.
- Entrepriseudgifter på baggrund af det nuværende prisniveau med et medium kvalitets- og arkitekturniveau. Foyer og ankomst særlig fokus. Ombygning er typisk mindst lige så dyr som nybyg.
- Forstærkning af eksist fundering og søjler.
- Bedst mulige bæredygtighedstiltag, genbrug af bygning og uden DGNB certificering.
- Uforudsete udgifter 20%.
- Ekstra omkostningsniveau.
- Der er ikke afsat puljer til finansieringsudgifter og byggelånsrenter.
- Inventar og udstyr er forudsat nyt – museumsomfang – afsat beløb.

	Havnen 1	Havnen 1 udvidet
Overslag - fondsstøttet arkitektkonkurrece	I alt ekskl moms	INKL. nabogrund
Grundudgifter	9.168.800	21.915.700
Håndværkerudgifter	34.253.002	34.253.002
Oplevelsescenter	27.974.000	27.974.000
Udvendige arealer	6.279.000	6.279.000
Byggeplads og styring	7.193.130	7.193.130
Uforudsete udgifter	6.850.600	7.450.600
Omkostninger	7.594.510	8.229.010
Bygherrelevrancer og udstillingsinventar	10.000.000	10.000.000
Samlet	75.060.043	89.041.443



Værdikompas

Havnen 1

Natur
Klimapåvirkning
Transformation, men kræver en del ombygning.

Biodiversitet
Der er let adgang til fjorden i en båd. Sokkelgrund. Ingen grøn biodiversitet. Mulighed ved plads inddrages og gøres mere grøn.

Genanvendelse
Transformation.

Vandhåndtering
Håndteres nu med nyere højvandsmur.

Arkitektur
Materiale, form og æstetik
Karakteristisk bygning. Rig mulighed for bearbejdning. Bevare historie. Forskønner byen.

Funktioner og sammenhænge
Samtænke funktioner med naboer/ restauranter mv. Vej en barriere.

Arealforbrug
Bruger et funktionstomt areal.

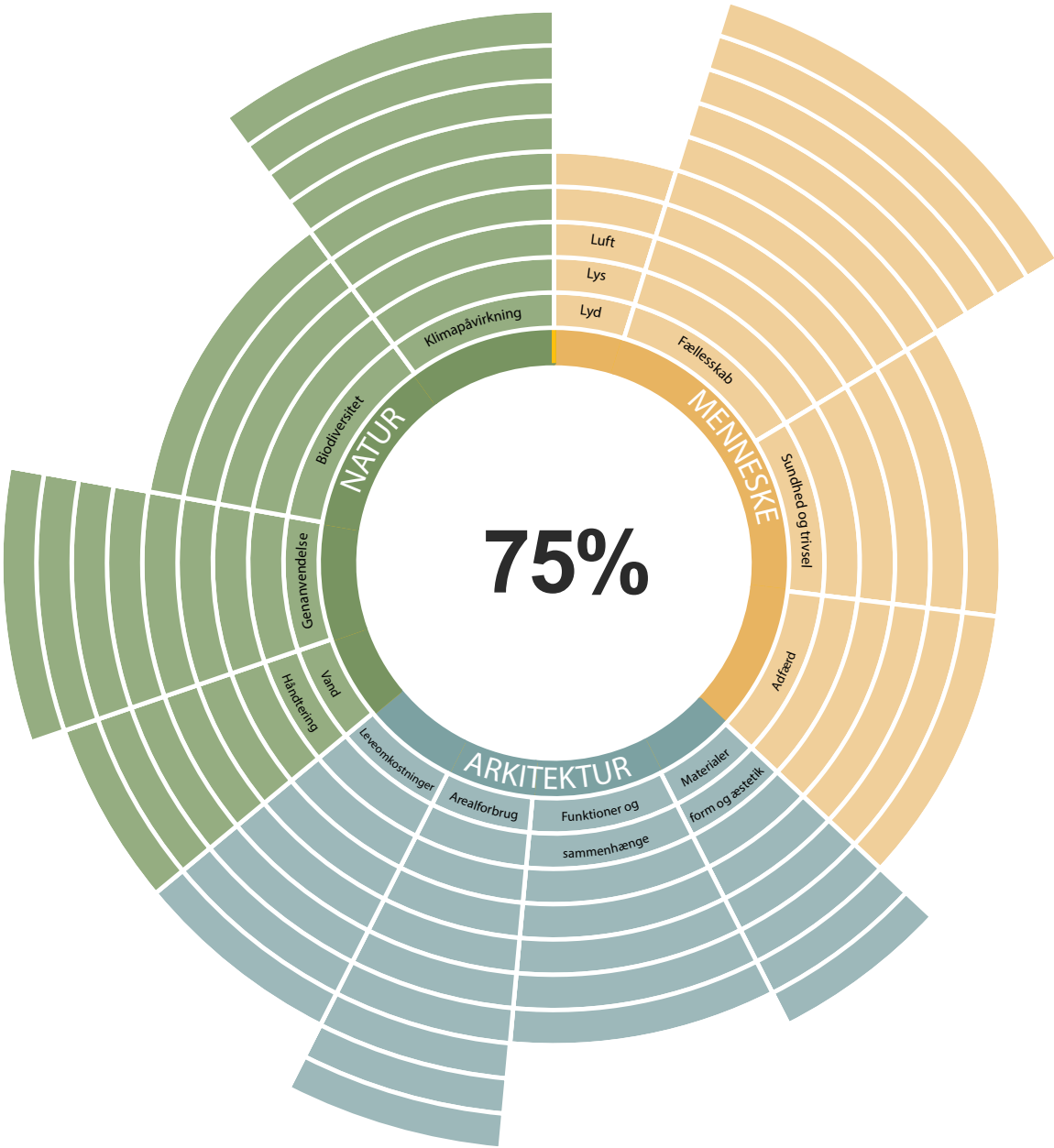
Levetidsomkostninger
For nuværende, det samme for alle placeringer, der kan tages mange værktøjer i brug.

Menneske
Luft, lys og lyd
Bundet bygningsmasse og trafikeret område.

Fællesskab
Fællesskab mellem foreninger og lign. internt i huset og med naboer. Fællesskab med industri og erhverv.

Sundhed og trivsel
Ingen udeareal. Veje omkring. Projektet bør omfatte Pakhustorvet.

Adfærd
Udsyn til både byen, fiskekutterne og fjorden i øvrigt. Man befinder sig på havnen/atmosfære, men med vej imellem.



Værdikompas: Jo flere farvede felter der er ud fra et område, desto flere potentialer ses der for, at den pågældende placering kan bidrage positivt til fokusområdet

Konklusion

Havnen 1

SWOT analyse

Placering af OPHAV på Havnen 1 rummer både fordele og ulemper samt muligheder og risici. I SWOT analysen til højre er disse beskrevet.

Konklusion

At placere OPHAV i det tidligere pakhus på Havnen 1 vil skabe en mulighed for at bevare og revitalisere den eksisterende bygningsmasse i Nykøbing Mors. Dette pakhus, med dets røde murstensfacade og karakteristiske arkitektur, er et vartegn for byen og bærer på historie, der gør det til en naturlig kandidat for en sådan transformation. Bygningen kan tåle at blive transformeret og er robust overfor ændringer uden at arkitekturen ødelægges.

På Havnen 1 er der mulighed for at bevare et stykke kulturarv, der på nuværende tidspunkt fremstår som et symbol på butiksdød og en by i afvikling. Netop derfor er det en opgave Morsø Kommune kunne have interesse i og tyngde til at løse. Ikke mindst er transformation et yderst relevant emne, set i forhold til fondmidler.

Transformation og udnyttelse af eksisterende bygningsmasse er en meget aktuel tilgang til byggeri. Rent bæredygtighedsmæssigt skal vi spare på ressourcerne og udnytte flere af de kvadratmeter, vi allerede har.

Med OPHAV i Havnen 1 har Morsø Kommune en mulighed for at fronte denne agenda og signalere vilje til at transformere frem, for at bygge nyt.

STYRKER		SVAGHEDER	
Genanvender eksisterende byggeri - bæredygtigt og vigtigt at værne om byens arkitektoniske kulturarv.		Der er allerede defineret fodaftryk, som OPHAV skal indordne sig under. Programmet skal derved tilpasses bygningsformprog	
OPHAV Food - nærhed til og sammenhæng med byliv		Sokkelgrund - ingen udearealer på grunden, hvorfor udearealet bliver afhængigt af omgivelser	
Her kan OPHAV lave synergi med i forvejen eksisterende muligheder for restauranter, parkering mm. OPHAV bliver altså ikke en konkurrent til allerede eksisterende tilbud.		Trafikknudepunkt hvilket medfører risici for børnefamilier og lignende	
Forskønnelse af byen at få istandsat en forladt bygning. Positiv modtagelse bland borgere.		OPHAV Outdoor Ikke muligt at udarbejde outdoor oplevelser alene på den eksisterende matrikel	
Bygningen er meget synligt placeret i et kryds mellem to indfaldsveje		Adskilles fra havnen via trafikeret vej. Kan løses med en bro hvis det findes nødvendigt.	
OPHAV Multihus Central placering ved mødet af indfaldsvejene			
OPHAV Læring - tæt på busterminal			
Bygning er i forvejen et billede på byen.			
OPHAV Partner Central placering som favner flere erhvervsområder			
OPHAV Partner Nærhed til byliv medfører at det bliver nemmere for partnerskaber at mødes			
MULIGHEDER		TRUSLER	
OPHAV Viden			
Sikre den eksisterende bygningsmasse i Nykøbing Mors		Risici ved transformation. Bygningens tilstand kendes ikke.	
Vise en ny retning for transformations- /kulturprojekter i kommunen		Privatejet bygning - kan give udfordringer på tid og økonomi	
Influere på de omkringliggende pladser / bygninger			
Der kan evt. være mulighed for at integrere nabogrunden i projektet som led i forskønnelse af midtbyen			

Havnen 6-8

4

Stedsanalyse

Havnen 6-8

Beliggenhed

Havnen 6-8 er placeret midt på havnen i direkte forbindelse med Nykøbing Mors fiskerierhverv.

Her er den aktive erhvervshavn, hvor gødning, træpiller og lignende bliver losset fra skibe til lastbiler, der transporterer varerne videre. Her lægger fiskerne til, når de har landet dagens fangst.

Grunden

Matrikelnr. 579, 580, 589c og 589d

Grundareal: ca. 1.647 m²
Ejes af: Morsø Kommune.

Bygninger: ca. 1.345 m²
Parkeringspladsen syd for matriklen skal kunne anvendes af besøgende.

Transport

Byggefeltet ligger i en afstand af ca. 200 m fra Nykøbing Busterminal, hvor besøgende der benytter offentlig transport vil ankomme.

Bygningen ligger placeret ved to offentlige p-pladsområder - ved hotellet på Toldboden og syd for matriklen i forbindelse med havnen.



Luftfoto og billeder fra stedet.



Stedsanalyse

Havnen 6-8

Stemning

Områdets bebyggelse består hovedsageligt af forholdsvis enkle og anonyme huse uden særlig bemærkelsesværdig arkitektur. De enkle huse rummer dog den store kvalitet, at de proportionelt harmoniserer med gaderummet, ligesom de i størrelse, materialevalg og udformning harmonerer med hinanden og derved udgør en arkitektonisk helhed.

Her befinder man sig på havnen og stemningen emmer af industri og fiskeri med alt hvad dertil hører af støv, støj og dufte.

Anvendelse

Bygningerne indeholder i dag erhverv, der arbejder indenfor fiskeindustrien, og der er derfor en del aktivitet i og omkring bygningen.

OPHAV på denne placering vil kræve flytning af dele af den nuværende brug og aktivitet i bygningen, men vil kunne samtænkes i et vist omfang. Hvis dele af den nuværende anvendelse skal forblive, kan det blive nødvendigt at bygge til.

Nabobygningen indeholder foreningen for Skaldyrsfestival og Fjord Bryggeri og Destilleri.

Opmærksomhedspunkter

- Vedr. jordforurening er grunden registreret som V1. Det vil sige, at der er indsamlet faktisk viden om aktiviteter på arealet, der kan være kilde til jordforureningen på arealet.
- Eksisterende lejere i bygningerne.
- Udearealerne skal sikkert og tilfredsstillende kunne servicere både besøgende og den tunge trafik, som erhvervet behøver.



Værdikompas

Havnen 6-8

Natur

Klimapåverkan
Transformation.

Biodiversitet

Der er let adgang til fjorden i en båd.
Ingen grøn biodiversitet.

Genanvendelse

Transformation.

Vandhåndtering

Meget belægning er nødvendig ift. infrastruktur.

Arkitektur

Materiale, form og æstetik

Bundet af eksisterende bygning.
Knopskyderi, men dog karakteristisk.

Funktioner og sammenhænge

Tæt på byen og havnen. Men havnens infrastruktur begrænser udfoldelsesmulighederne betydeligt.

Arealforbrug

Anvender areal som har en fornuftig
anvendelse i dag.
Er det fornuftigt at flytte det?
Kan give modstand.

Levetidsomkostninger

For nu, det samme for alle placeringer. Mange værktøjer kan tages i brug.

Menneske

Luft, Lys og lyd

Bundet bygningsmasse, støj fra havn, manglende opholdsareal ude.

Fællesskab

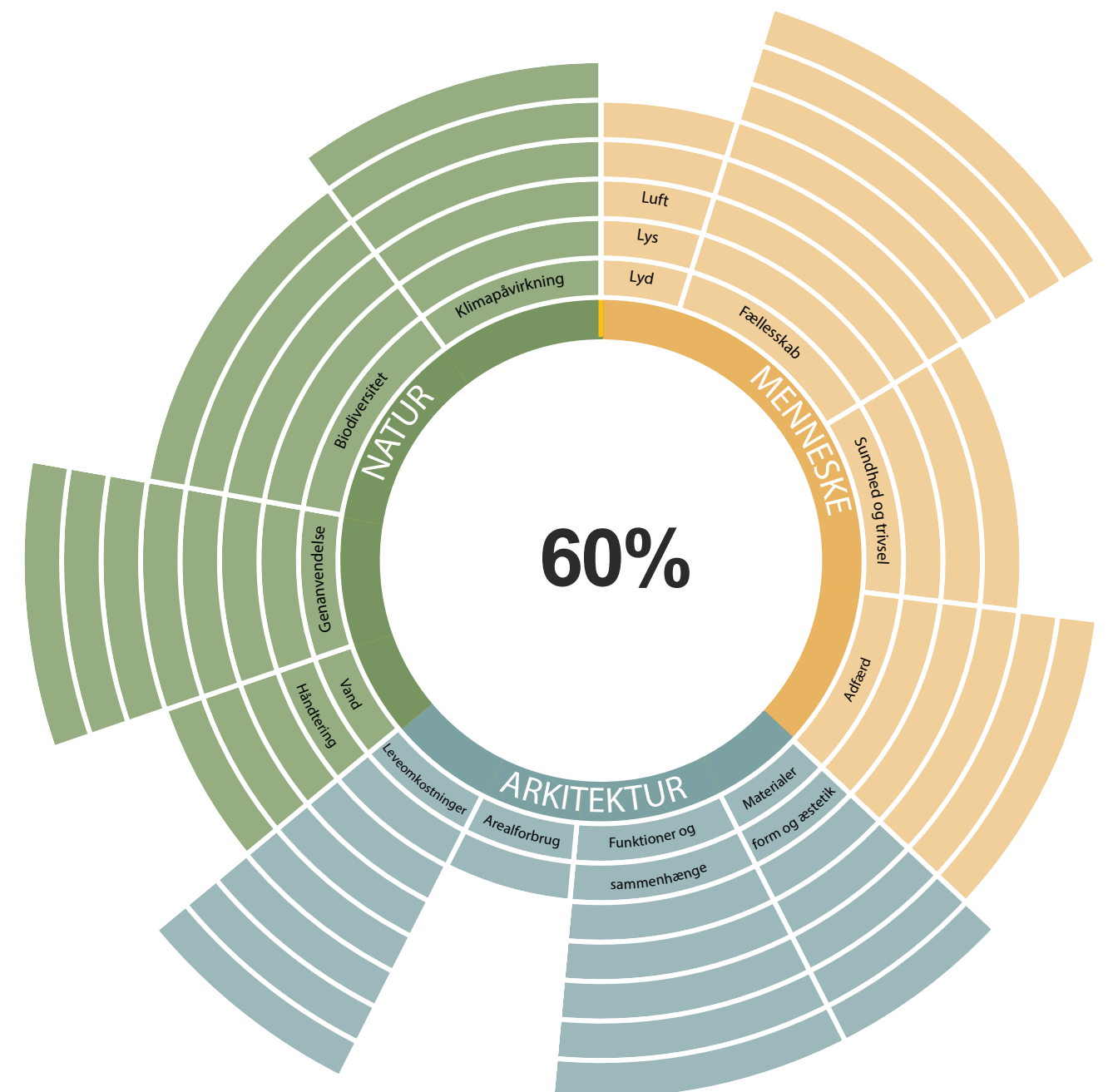
Fællesskab mellem foreninger og lign. internt i huset er muligt og i nogen grad med naboer. Fællesskab med industri.

Sundhed og trivsel

Manglende udeareal til aktiviteter.

Adfærd

Midt på havnen hvor man kan følge
erhvervet. Fjorden som levebrød.
Kan stige på en turbåd



Værdikompas: Jo flere farvede felter der er ud fra et område, desto flere potentialer ses der for, at den pågældende placering kan bidrage positivt til fokusområdet

Konklusion

Havnen 6-8

SWOT analyse

Placering af OPHAV på Havnen 1 rummer både fordele og ulemper samt muligheder og risici. I SWOT analysen til højre er disse beskrevet.

Konklusion

At placere OPHAV ved havnen 6-8 vil skabe en mulighed for at bevare eksisterende bygningsmasse i Nykøbing Mors og fortællingen om at bruge tidligere bygninger fra fiskeri-erhvervet vil passe godt til OPHAV.

Eftersom bygningerne er i brug i dag, må de formodes at være i en god stand og allerede integreret i by-ens erhvervsliv.

OPHAV på denne placering vil dog kræve, at fiskeriaktiviteterne helt eller delvist flyttes - hvorhen eller hvorvidt vi kan integrere aktiviteterne, vil kræve dybere undersøgelser.

Derudover vil området skulle gennemgå en omfattende transformation, da infrastrukturen er specifikt indrettet til arbejdet på havnen. Veje, adgangsforhold og logistik er designet til at understøtte den tunge trafik, hvilket betyder, at en tilpasning til en kulturel anvendelse som OPHAV vil kræve betydelige ændringer.

Det anbefales derfor ikke at arbejde videre med denne lokation.

STYRKER	SVAGHEDER
OPHAV Food - Nærhed til og sammenhæng med byliv Sitet er synlig fra store dele af havnen og ved indsejling til Nykøbing Sitet er placeret i direkte forbindelse med vand- og havnekanten OPHAV Læring Placering ved busterminal sikre nem transport for opland OPHAV Viden - Tæt på busterminal og parkeringspladser Sitet er i direkte forbindelse med fiskeindustrien OPHAV Partner Central placering som favner flere erhvervsområder Sitet et placeret tæt på skaldyrsfestival OPHAV Multihus Central placering på havnen	Flytter nuværende anvendelse væk fra den bedste placering. Ny infrastruktur kan være begrænset grundet fiskeindustrien. Trafikknudepunkt hvilket medfører risici for børnefamilier og lignende OPHAV Outdoor Det er ikke muligt at udarbejde outdoor oplevelser alene på den eksisterende matrikel Program skal tilpasses bygningens planløsning og der kræves tilbygning P-pladsområde er ikke muligt at etablere indenfor matriklen. Den eksisterende skal anvendes (kapacitet undersøges)
MULIGHEDER	TRUSLER
Samarbejde med fiskeindustrien Sikre den eksisterende bygningsmasse i Nykøbing Mors Fælles bygningsmasse for Ophav og fiskeindustrien bliver en stærk fortælling ift. fiskeri i fjorden.	Kystsikring? Fiskeindustrien ønsker ikke at flytte ud - der kan mødes modstand mod OPHAV Kystdirektoratet involveres Risici ved transformation. Bygningens tilstand kendes ikke. Erhverv som benytter sig af bådpladser rundt om matriklen og den nødvendige tunge trafik til tankskibe og fiskerierhvervet skal bearbejdes nøje, så det er sikkert og hensigtsmæssigt for begge parter.

Molen

5

Stedsanalyse

Molen

Beliggenhed

Molen har en placering mellem industrihavnen og Morsø Sejlklub/lydstbådehavn. Molen er placeret i forlængelse af Café Holmen og busterminalen. Mod nord er der virksomheder indenfor fiskeri og mod syd er lystbådehavnen, hvor blandet andet Morsø kunstforening og båd-huse er placeret.

Grunden

Matrikelnr. 589a
Grundareal: ca. 2.000 m².
Ejes af: Morsø Kommune.

Med en bebyggelsesprocent på 50 % vil det være muligt at opføre en bygning på 1.000 m².

Scenarie:

- Bygning: 1.000 m²
- Udeareal: 1.000 m²
- Øvrigt areal: 0 m²
- Parkering (off site): 1.500 m² (60 pl)

Ligeledes er det muligt at inddrage dele af parkeringspladsen vest for matriklen til aktiviteter.

Transport

Byggefeltet ligger i en afstand af ca. 100 m fra Nykøbing Busterminal, hvor besøgende, der benytter offentlig transport vil ankomme.

Bygningen ligger placeret ved to offentlige p-pladser. Ved hotellet på Toldboden og vest for matriklen i forbindelse med havnen.



Luftfoto og billeder fra stedet.



Stedsanalyse

Molen

Stemning

På molen fylder stemningen fra fjorden alt og viser vidt forskellige sider af sig selv.

Ser man den ene vej, har man kig til erhvervslivets brug af fjorden med maskiner, tankskibe og fiskekuttere der læsser af for at tjene til føden.

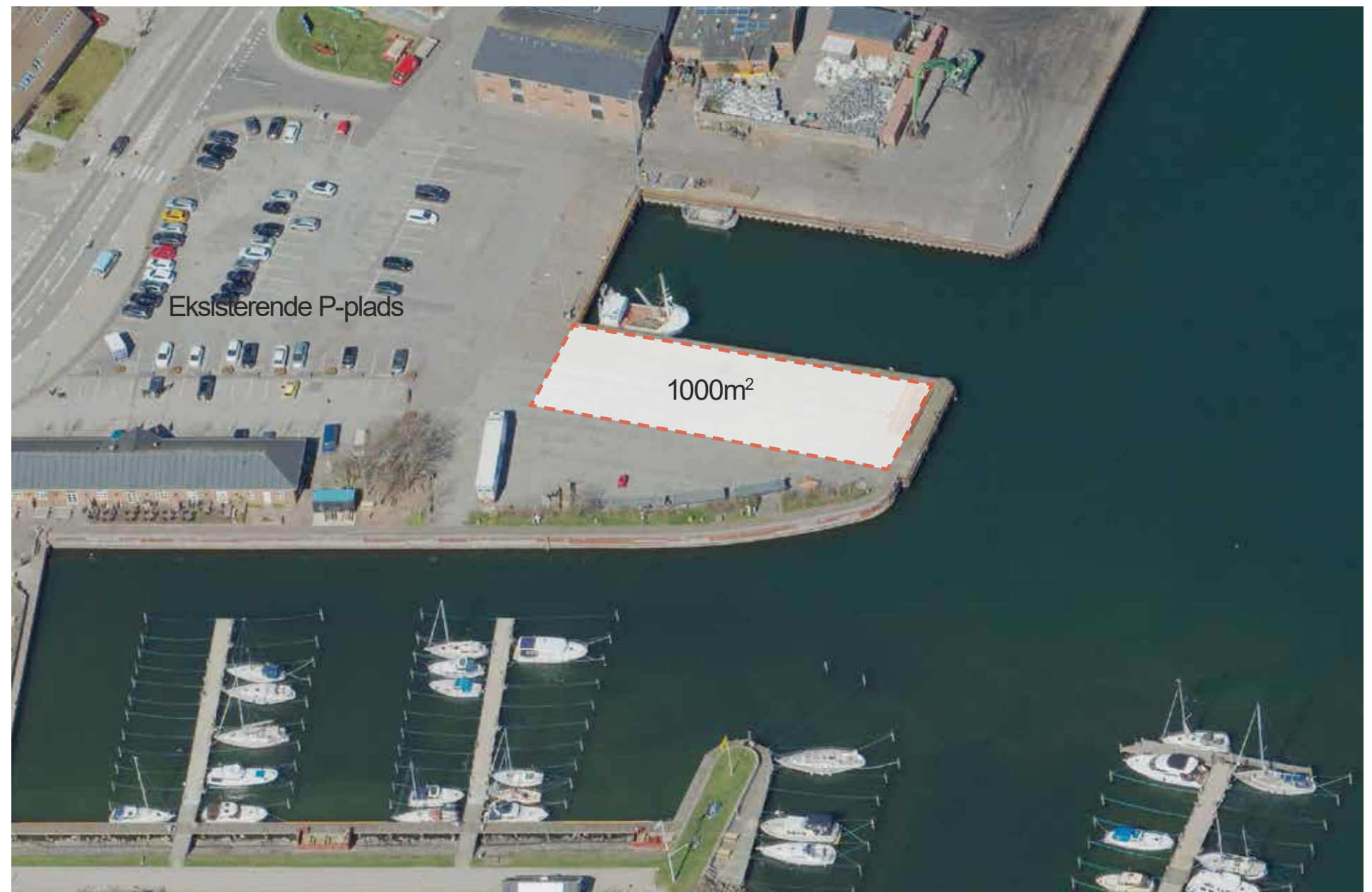
Ser man den anden vej, ser man livsnydere, der ynder at bruge fritiden på fjorden i sin båd.

Anvendelse

Molen i dag har ikke anden funktion end bådplads og bruges bl.a. til skaldyrsfestival.

Opmærksomhedspunkter

- Vedr. jordforurening er grunden registreret som V1. Det vil sige, der er indsamlet faktisk viden om aktiviteter på arealet, der kan være kilde til jordforureningen på arealet.
- Skaldyrsfestivalen holder til på denne placering og skal derfor enten flyttes eller indtænkes som en del af OPHAV.



Værdikompas

Molen

Natur
Klimapåvirkning
Nybyg.

Biodiversitet
Biodiversitet kan kun forbedres ift. i dag. Adgang til fjord i båd.

Genanvendelse
Parkering genanvendes.
Tilkørsel/belægning er skabt.

Vandhåndtering
Kan håndteres, men på et begrænset areal.

Arkitektur
Materiale, form og æstetik
Potentiale for signaturbyggeri i "or-kanens øje". Omgivet af fjord, by, lystbåde og industrihavn.

Funktioner og sammenhænge
Fællesskab med både erhverv og fritid / hård og blød brug af fjorden.

Arealforbrug
Areal internt i bygningen kan optimeres og tænkes med flere funktioner. Placeringen gør det muligt i en vis grad at have fælles faciliteter med naboer/samarbejdspartnere.

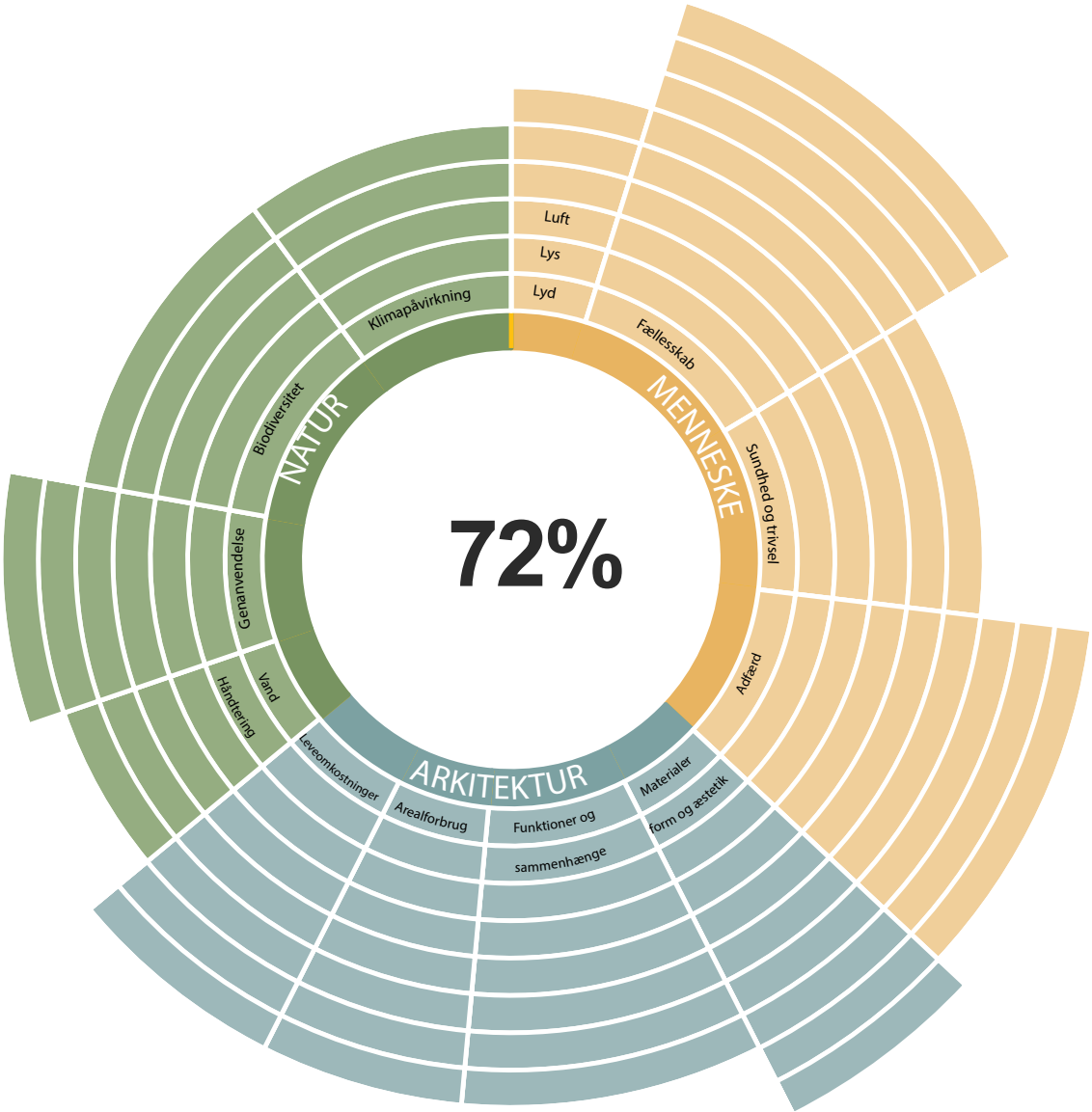
Levetidsomkostninger
For nuværende. det samme for alle placeringer, der kan tages mange værktøjer i brug.

Menneske
Luft, Lys og lyd
Frit areal. Støj fra havn

Fællesskab
Fællesskab mellem foreninger og lign. internt i huset er muligt og i nogen grad med naboer. Fællesskab med industri- og lystbådehavn.

Sundhed og trivsel
Udsigt til natur. Begrænset udeareal men fællesskab tæller op.

Adfærd
Tæt på forskellig brug af fjorden.



desto flere potentialer ses der for, at den pågældende placering kan bidrage positivt til fokusområdet

Forudsætninger for budget:

- Grund ejes af Morsø Kommune og er ikke værdisat af Valuar.
- Miljøoprensning af grunden, klassificeret som V1.
- Ingen forventning om arkæologiske værdier.
- Tilslutningsafgifter til alle arealer.
- Entrepriseudgifter på baggrund af det nuværende prisniveau med et medium kvalitets- og arkitektturniveau. Foyer og ankomst særlig fokus.
- Pilotering, havnearaler har normalt blød bund.
- Bedst mulige bæredygtighedstiltag og uden DGNB certificering.
- Uforudsete udgifter 15%.
- Normalt omkostningsniveau.
- Der er ikke afsat puljer til finansieringsudgifter og byggelånsrenter.
- Inventar og udstyr er forudsat nyt – museumsomfang – afsat beløb.

Overslag - fondsstøttet arkitektkonkurrece	I alt ekskl moms
Grundudgifter	5.574.000
Håndværkerudgifter	40.656.627
Oplevelsescenter	31.846.625
Udvendige arealer	8.810.000
Byggeplads og styring	9.351.024
Uforudsete udgifter	6.098.494
Omkostninger	8.135.744
Bygherrelevrancer og udstillingsinventar	10.000.000
Samlet	79.815.889



Konklusion

Molen

SWOT analyse

Placering af OPHAV på Molen rummer både fordele og ulemper samt muligheder og risici. I SWOT analysen til højre er disse beskrevet.

Konklusion

At placere OPHAV på Molen vil skabe en forbindelse mellem byens historie og fremtid. Med sin centrale placering i Nykøbing Mors, omgivet af både fiskerihavnen og lystbåd-havnen, vil det understøtte hele visionen for OPHAV Limfjorden.

Denne placering giver mulighed for samarbejde med lokale virksomheder og organisationer, såsom Nykøbing Mors Havns tilknyttede virksomheder og Skaldyrsfestivalen. Det vil fremme både erhvervsliv og kultur, og skabe et læringsmiljø med praktiske og teoretiske elementer.

Ved at vælge Molen som hjemsted for OPHAV, kan vi udnytte den unikke placering og gøre projektet til et centralt omdrejningspunkt i Nykøbing Mors.



Kulturfjorden

6

Stedsanalyse

Kulturfjorden

Beliggenhed

Kulturfjorden er beliggende ved indkørslen til Nykøbing Mors bymidte. Denne placering giver mulighed for at skabe en attraktiv destination for både lokale og besøgende. Grunden ligger mellem plejecenteret Fjordglimt og et parcelhuskvarter.

Omkringliggende bygninger inkluderer detailhandel såsom Aldi, Flügger og Løvbjerg. Derudover er der også etableret ferielejligheder i forbindelse med detailhandlen.

Grunden

Matrikelnr. 586d
Grundareal: ca. 7.887 m².
Ejes af: Morsø Kommune.
Med en bebyggelsesprocent på 50% vil det være muligt at opføre 3.943,5 m².

Scenarie:

- Bygning: 1.000 m²
- Parkering: 1.500 m² (60 pladser)
- Udeareal: 1.800 m²
- Øvrigt areal: 3.587 m²

Transport

Byggefeltet ligger i en afstand af ca. 400 m fra Nykøbing Busterminal, hvor besøgende der benytter offentlig transport vil ankomme. Der er stoppested for bybus i umiddelbar nærhed. Grunden ligger placeret ca. 450 m fra den offentlige p-plads på havnen.



Luftfoto og billeder fra stedet.



Stedsanalyse

Kulturfjorden

Stemning

Området omkring kulturfjorden bærer præg af at være et bindeled mellem parcelhuskvarter og bymidten, med detailhandlen som in-between. Stemningen på stedet bærer derfor præg af, at være en destination inden man ankommer til Nykøbing Mors bymidte.

Der fornemmes ikke nærhed til havnen eller til bylivet.

Anvendelse

Den store plæne indeholder det, man i dag kender som "Kulturfjorden" med bl.a. starten på stiforbindelsen mod lystbådhavnen, boardwalk ud mod fjorden med udsigtspost og en tilhørende legeplads, som blev opført i 2020.

Kulturfjorden bliver i dag brugt til forskellige kulturarrangementer, som bl.a. koncerter, som vil foregå fra den opførte multifunktionelle fjordscene.

Opmærksomhedspunkter

- Legepladsen er så ny, at den bør indtænkes i projektet eller flyttes.
- Dueholm å løber ud her.



Værdikompas

Kulturfjorden

Natur
Klimapåvirkning
Nybyggeri, men det vægtes positivt at fokus på at mindske CO₂ aftryk er så stort, og programmet kan derfor minimere klimaaftrykket.

Biodiversitet
Grøn biodiversitet. Kan ikke komme på vandet.

Genanvendelse
Nybyggeri, men med det rette fokus i programmet, kan genbrug blive en del af projektet alligevel.

Vandhåndtering
Udløb fra å skal indtænkes.

Arkitektur
Materiale, form og æstetik
Ikke nogen begrænsninger. Skal spille sammen med boliger og handel. Ligger smukt og meget synligt på indfaldsvej til byen.

Funktioner og sammenhænge
Kultur i dag, der kan tænkes med. Dog ikke adgang til fjorden, hvilket kan være svært at forklare folk.

Arealforbrug
Kulturaktiviteter i dag, der kan tænkes med. Anvendelse af et areal, der for nyligt er blevet udviklet og rejst fondsmidler til.

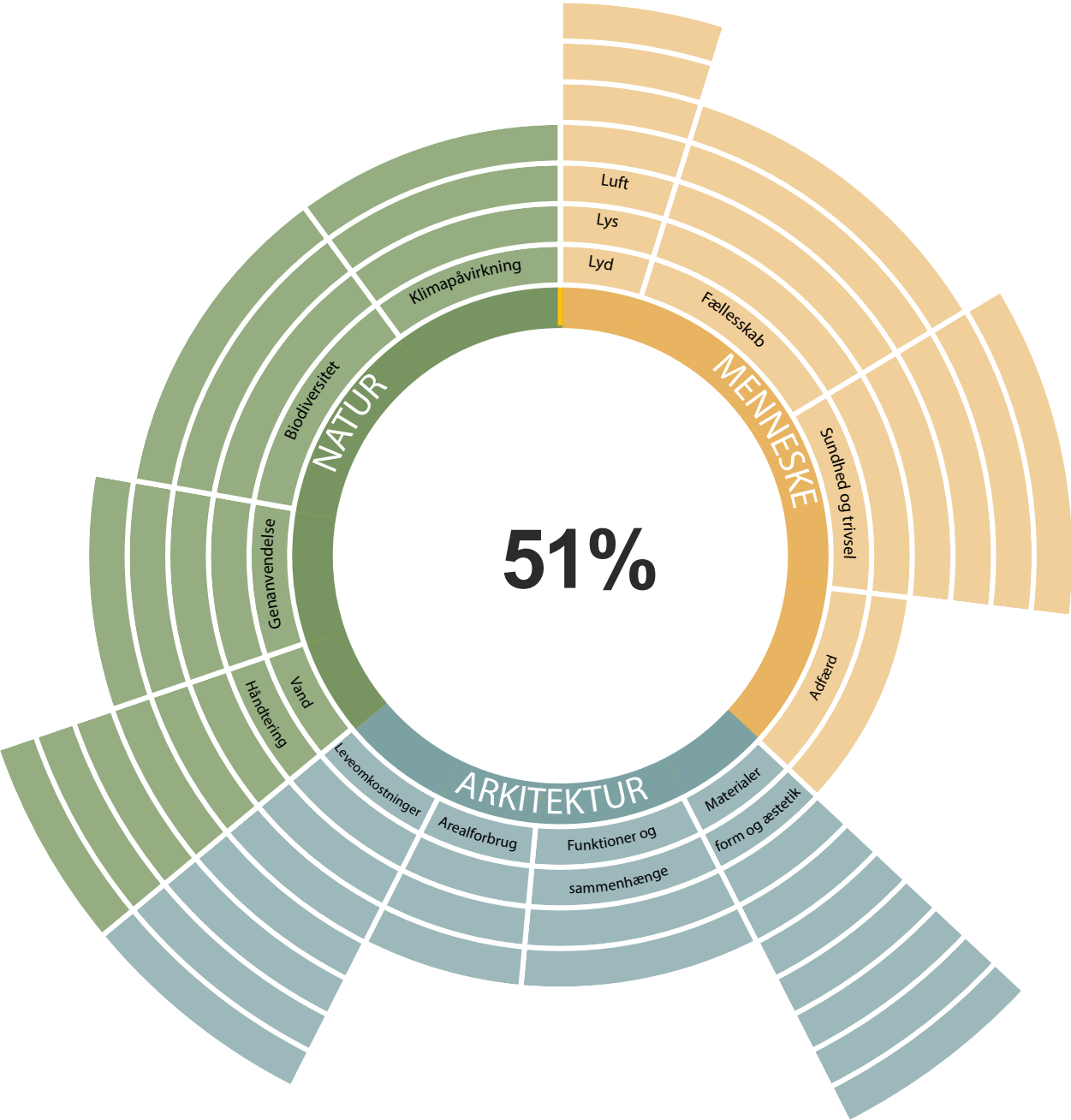
Levetidsomkostninger
For nuværende, det samme for alle placeringer. Mange værktøjer kan tages i brug.

Menneske
Luft, Lys og lyd
Indvendigt miljø kan justeres efter behov. Der er frit areal omkring bygningen. Lidt støj fra trafik sandsynligt.

Fællesskab
Fællesskab mellem foreninger og lign. internt i huset er muligt. Tæt på byen. Men langt fra samarbejdspartnere.

Sundhed og trivsel
Stort udeareal til aktiviteter. I forvejen kultur på stedet.

Adfærd
Ikke adgang til fjorden hverken i vaders eller båd. Fiskeri ikke synlig.



Værdikompas: Jo flere farvede felter der er ud fra et område, desto flere potentialer ses der for, at den pågældende placering kan bidrage positivt til fokusområdet

Konklusion

Kulturfjorden

SWOT analyse

Placering af OPHAV på kulturfjorden rummer både fordele og ulemper samt muligheder og risici. I SWOT analysen til højre er disse beskrevet.

Konklusion

Kulturfjorden har god synlighed og tilgængelighed. Dette område kan fungere som en harmonisk overgang mellem kommercielle områder og boligområder, og bidrager derved til en afbalanceret byudvikling.

Men da man i en årrække ikke kan komme direkte i vandet - hverken i båd eller til bens anbefales det ikke at arbejde videre med denne placering, da det er en af de primære forudsætninger for OPHAV Limfjorden.

STYRKER	SVAGHEDER
Sitet er synlig ved indsejling til Nykøbing og meget synlig ved ankomst i bil.	Pga. Dueholm Å, kan man ikke komme direkte i vandet fra denne placering, før end udvidelse af kloakseparering er kommet længere. OPHAV Læring
Sitet er placeret i direkte forbindelse Fjorden	Grunden er ikke placeret i forbindelse med fiskeindustrien - sammenkoblingen med den fortælling vanskeliggøres.
OPHAV Outdoor	OPHAV Partner Ligger ikke i direkte forbindelse med bymidten og har ikke naturlig partnere omkring lokationen.
Mulighed for at bruge fjorden som outdooroplevelse	Kulturfjorden er et område nyt område, der er anvendt fondsmidler til at udvikle. Det kan virke besynderligt at lave ændringer allerede nu. Egne p-pladser skal etableres OPHAV Food
MULIGHEDER	TRUSLER
Udnytte stort græsareal til offentligheden - outdoor i forbindelse med OPHAV	Kystsikring
OPHAV Viden	Indsigelser fra nabomatrikler?
OPHAV Multihus Beliggende på en placering, hvor der i forvejen er kulturelle aktiviteter, som kan integreres i projektet	Kystdirektorat involveres Ligger visuelt langt fra byen og der stor risiko for, at besøgende sætter sig direkte i bilen og kører videre uden at besøge byen først.

Konklusion

Sammenstilling økonomi

De fire mulige lokationer

Sammenstilling af overslag for de forskellige lokationer.

Budgetterne for hhv. Strandvejen, Emilias Plads, Havnen 1 og Molen varierer med ca. DKK 9 mio. fra den dyreste til den billigste lokation.

Derudover er der medtaget en optionspris på Havnen 1, hvor man integrerer nabogrunden som et led i en byforskønnelse omkring OPHAV Limfjorden ved havnen.

Lokationen Havnen 6-8 og Kulturfjorden anbefales ikke til OPHAV Limfjorden, hvorfor der ikke er udarbejdet et budget for disse to placeringer.

Af de mulige lokationer anbefales det at arbejde videre med enten Havnen 1 eller Molen. Disse to placeringer underbygger bedst visionen og kernefortællingen bag OPHAV Limfjorden.

Overslag - fondsstøttet arkitektkonkurrece		Strandvejen	Emilias Plads	Havnen	Havnen udviddet inkl. nabogrund	Molen
Grundudgifter inkl byggeret		3.600.000	5.366.000	9.168.800	21.915.700	5.574.000
Håndværkerudgifter		39.310.002	35.406.627	34.253.002	34.253.002	40.656.627
	Oplevelsescenter	31.850.000	30.346.625	27.974.000	27.974.000	31.846.625
	Udvendige arealer	7.460.000	5.060.000	6.279.000	6.279.000	8.810.000
Byggeplads og styring		7.862.000	7.081.325	7.193.130	7.193.130	9.351.024
Uforudsete udgifter		5.896.500	5.310.994	6.850.600	7.450.600	6.098.494
Omkostninger		8.074.415	7.307.402	7.594.510	8.229.010	8.135.744
Bygherrelevrancer og udstillingsinventar		10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Samlet		74.742.918	70.472.349	75.060.283	89.041.443	79.815.889
Indtægt fra evt "salg" af byggeret		- 2.000.000	- 2.500.000			- 2.500.000
"Nettoudgift"		72.742.918	67.972.349	75.060.283	89.041.443	77.315.889

At tegne til liv

Arkitektur, der giver mere tilbage,
end den tager

ERIK