



OMRÅDEFORNYELSE DUEHOLMCENTERET  
NYKØBING MORS  
MARTS 2014





# INDHOLD

1 FORORD	3
2 OMRÅDEBESKRIVELSE	5
3 ORGANISERING OG PROCES	10
4 KORTLÆGNING	12
5 IDÉER	14
6 HELHEDSPLAN	18
7 DELPROJEKTER	20
8 BEHOV FOR BYGNINGSFORNYELSE	30
9 BUDGET OG TIDSPLAN	31
10 INVESTERINGSREDEGØRELSE	32

# 1 FORORD

Morsø Kommune har i januar 2013 ansøgt Ministeriet for by, bolig og landdistrikter om midler til at gennemføre en områdefornyelse ved Dueholmcenteret i Nykøbing.

Programmet for områdefornyelsen er udarbejdet gennem en fokuseret proces med interessenter og borgere, der har vekslet mellem fokusgruppeinterviews, enkeltinterviews og et åbent borgermøde. Processen og udarbejdelse af programmet er organiseret og styret af Morsø Kommune, Team Byplan.

Programmet indeholder en redegørelsesdel, der beskriver området og dets forudsætninger samt en beslutningsdel, hvor det fremgår hvilke projekter, der skal gennemføres og hvilke succeskriterier, de skal opfylde.

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

Hans Ejner Bertelsen  
Borgermester i Morsø Kommune



## 2 OMRÅDEBESKRIVELSE

### Nykøbing By

Nykøbing er hovedbyen i Morsø Kommune og rummer langt størstedelen af øens offentlige og private servicetilbud. Byen undergår i disse år en række forandringer: Byens rum bliver udviklet og fornyet, der er bygget nyt og der er mere på vej, og endelig er der stor dynamik i byens funktioner - både i den offentlige service og i detailhandelen.

Nykøbing er dækket godt ind med dagligvarebutikker, hvorimod udvalgswarebutikkerne har svært ved at holde gang i gågaden med stor udskiftning i butikkerne til følge. Nykøbing har indenfor strøghandel svært ved at konkurrere med større byer som f.eks. Holstebro og Viborg, der har andre åbningstider og større udvalg. Dueholmcenteret udgør den vestlige del af midtbyen og omfatter bl.a. en række af byens dagligvarebutikker.

### Dueholmcenteret

Områdefornyelsen omfatter Dueholmcenteret, som er et blandet byområde beliggende mellem Dueholm Kloster, Klosterbugten og Musikværket. Et område der fungerer som bindeled mellem den nordlige og den sydlige del af Nykøbing. Området udgør ligeledes ankomsten til Nykøbing fra vest og udgør den primære 'port' til det centrale Nykøbing.

Dueholmcenteret er i Masterplan for Nykøbing fra 2009 udpeget som et særligt indsatsområde, hvor der skal arbejdes med at skabe sammenhæng.

### Historie

Nykøbing er grundlagt i 1200-tallet, men stort set det eneste, der er bevaret fra middelalderen, er gadeforløbet i midtbyen, de gamle skel til og i bymarken samt delvist landskabets karakteristika.

De ældste spor af byen er fundet omkring Helligåndsåen langs den nuværende Ringsgade og ved den ældste del af Havnen. Herfra bredte bebyggelsen sig omkring et enkelt hovedstrøg, det nuværende Algade, Nørregade, Vestergade og en del af Østergade.



Oversigtskort over det centrale Nykøbing med markering af Dueholmcenteret

### Dueholm Kloster

Dueholmscenterets historie er præget af Dueholm Kloster, hvor der er mulighed for at følge bygningshistorien gennem 600 år. Kernen i den fortælling udgøres af klosterets bygninger. Hele den vestre halvdel af det, der nu er museumsbygningen, stammer fra middelalderen, og er - bortset fra kirkerne - øens eneste bygning fra denne periode.

Dueholm Klosters historie begyndte omkring 1369, da Johannitter-ordenen fik overdraget området lige uden for Nykøbings bygrænse. Johannitterne opbyggede et klosterkompleks, som spillede en stor rolle i landsdelen. Kirken var for eksempel på størrelse med Århus Domkirke.

Ved Reformationen i 1536 fik ordenen tilladelse til at fortsætte sin virksomhed på Dueholm, blot måtte der ikke blive optaget nye brødre. Det er en medvirkende årsag til, at møllebygningen blev til hovedbygning. Her rykkede kongens lensmand ind. I det følgende århundrede blev der efterhånden nedbrudt en del bygninger, bl.a. til brug for Nykøbing-borgerne, når der skulle skaffes materiale til genrejsning af byen efter bybrandene.

Boligkvartererne omkring klosteret stammer fra 1890-1910. I de år blev store dele af de gamle klosterbygninger nedrevet, og i samme takt opbyggedes boligkvartererne på den tidligere klosterjord.

### Bymiljøet

Bebyggelsen i området udgøres af et delvist sammenhængende mønster af sammenbyggede købstadshuse samt større solitære volumener som dagligvarebutikker, tankstation og bilforhandler. Som følge af flere vejoplægninger i området fremstår byrummene som diffuse og fragmenterede, hvilket bidrager til en svært overskuelig ankomstsituation for besøgende til byen.

Området omkring Vesterbro, Højbro og Vestergade fremstår åbent og opbrudt uden en klar struktur. Turen langs Jernbanevej bærer præg af et tidligere gadegennembrud, hvor den oprindelige "bagside" af bebyggelsen nu udgør facaden.

Skalamæssigt er der markante spring fra de store butikker, der har stort grundareal og lukkede facader, til købstadshusene med deres små detaljer og mindre grundareal.

### Bebyggelsesstruktur og boligforhold

Området har en meget forskelligartet bebyggelsesstruktur, hvor den mest fremtrædende sammenhæng er langs Vesterbro, den tidligere største indfaldsvej til Nykøbing fra syd, og Gasværksvej hvor bebyggelsen primært består af mindre købstadsrækkehuse fra slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet. Derudover dominerer dagligvarebutikker og anden handel området, med deres volumenmæssige store skala. I området findes også et enkelt 3-etagers lejlighedskompleks.

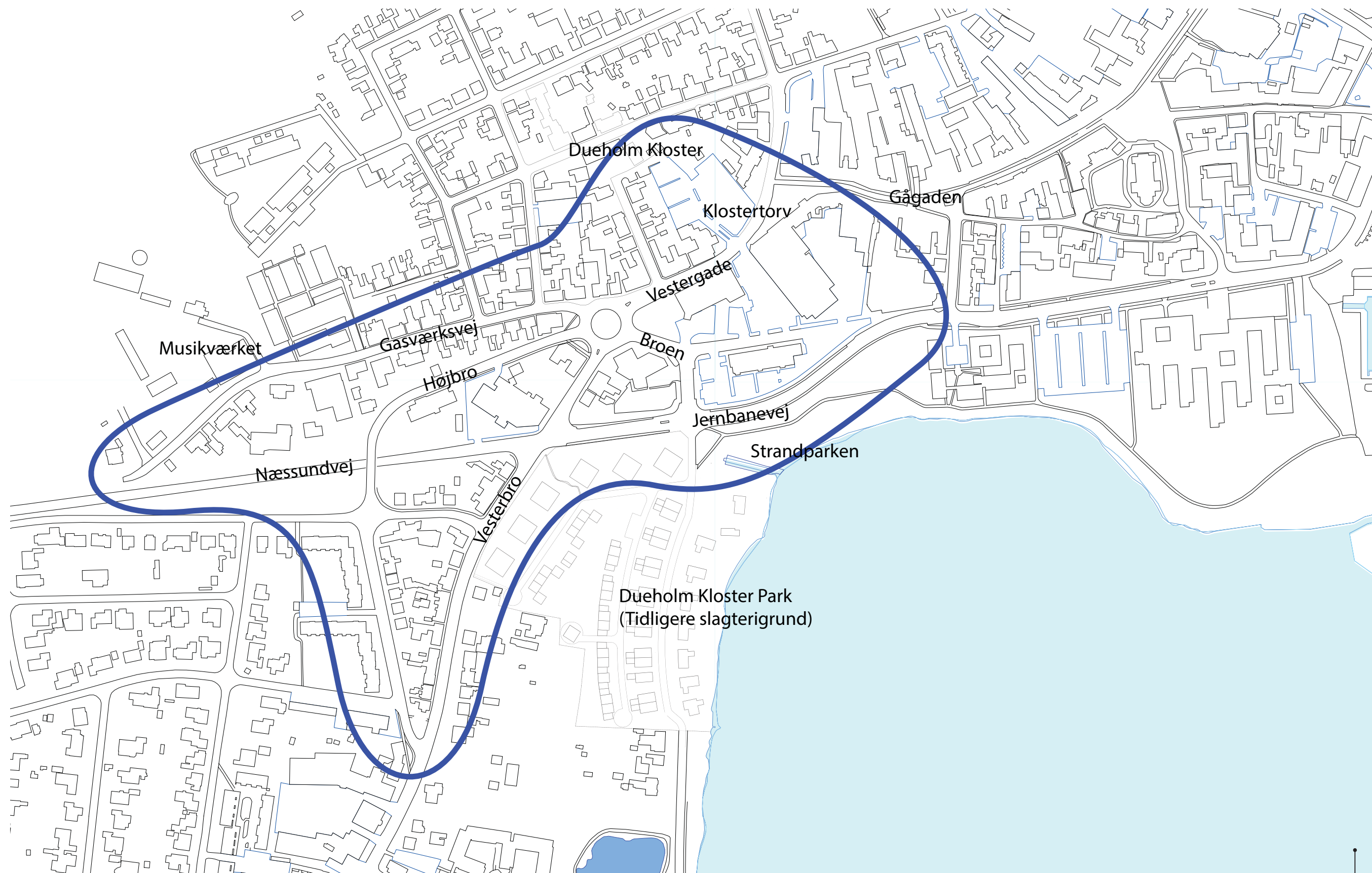
Dueholm Kloster



Broen



Dueholm Kloster



Dueholmcenteret.

### Kulturmiljø

Området i sin helhed er ikke udpeget i Morsø Kulturmiljøatlas, men en del af området indgår i udpegningen af Museumskvarteret i tilknytning til Dueholm Kloster.

I tilknytning til området ligger Musikværket, som er et tidligere gasværk, der er omdannet til musik- og teaterformål. Bygningen har været gennem en totalrenovering og fremstår i dag i god stand. Musikværket er bevaringsværdigt i klasse 2.

Indenfor området er der i Kulturmiljøatlasen udpeget en række huse med lav eller middel bevaringsværdi og et enkelt med høj bevaringsværdi.

En stor del af områdets moderne historie er knyttet til det tidligere slagteri, der blev etableret i 1914 og som nu er nedrevet med henblik på omdannelse til boligområde.

Mange af de mindre købstadshuse er i meget dårlig stand, og de er blevet renoveret gennem tiden med svingende kvalitet og respekt for deres oprindelige arkitektoniske udtryk. Bl.a. har flere fået eternittag og nye vinduestyper. Mange af boligerne fremstår med revner i murværket, bl.a. som følge af den tunge trafik i området og dårlig/forkert vedligeholdelse. Der er forholdsvis mange boliger i området, der har installationsmangler eller meget primitive toilet- og badeforhold.

Morsø Kommune har via indsatspuljen på nuværende tidspunkt opkøbt 2 boliger i området, med henblik på nedrivning, da de er i meget dårlig stand. Det vurderes, at der er mellem 10 og 15 boliger, der bør nedrives. Flere af dem står i dag tomme.

Det vurderes, at ca. 10 bygninger har behov for istandsættelse via bygningsfornyelse.

Med slagteriets lukning i 2008 er boligerne langs Vesterbro blevet mere attraktive. Denne udvikling skyldes primært, at trafik, lugt- og støjgener fra slagteriet ikke længere belaster området.

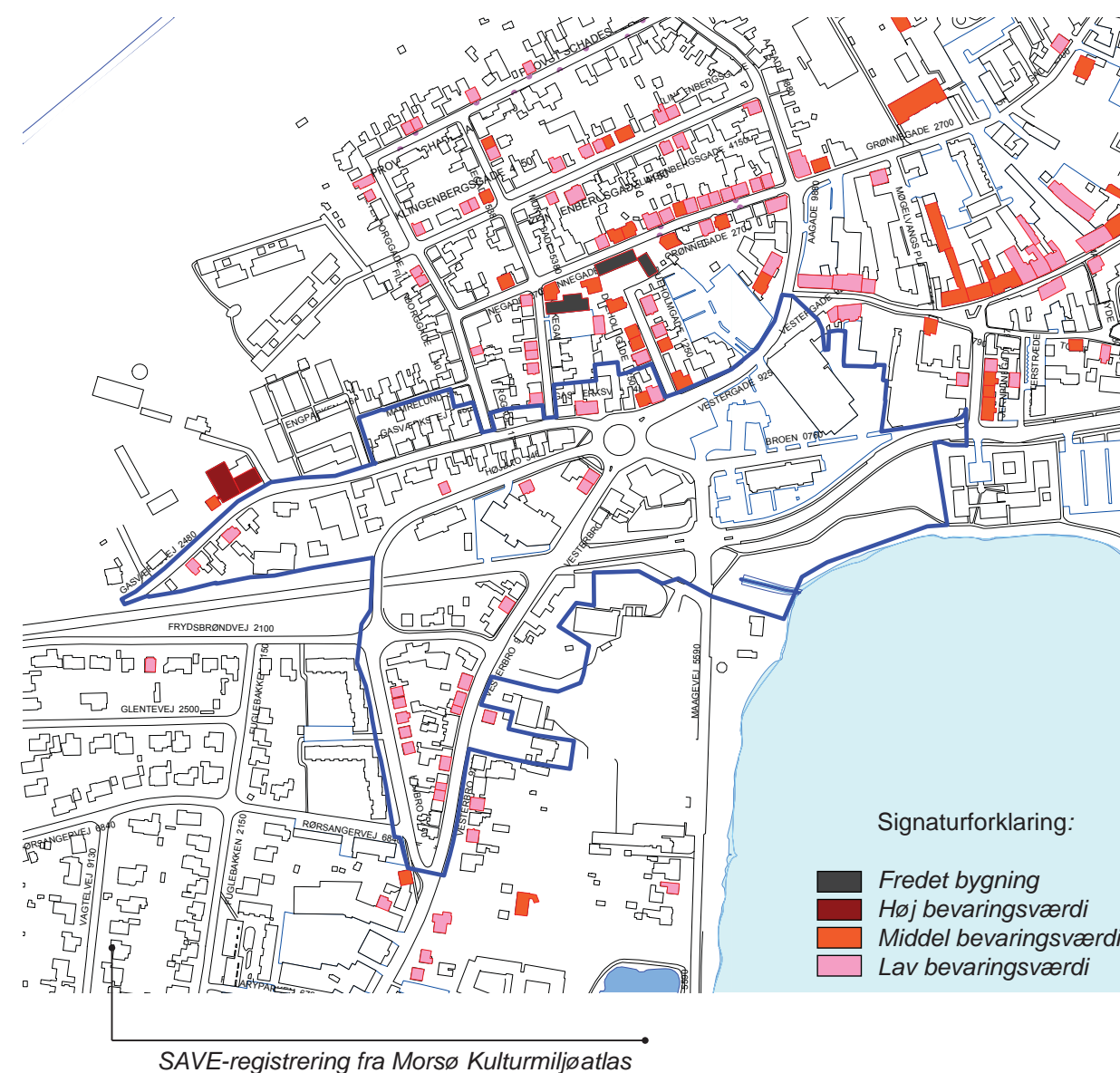
Boligerne langs den nordlige del af Vesterbro er dog stadig præget af at være uattraktive og har ikke været vedligeholdt tilstrækkeligt i en lang årrække. Med omdannelsen af slagterigrunden til boligområde vil boligerne langs Vesterbro komme til at stå endnu tydeligere frem som ikke-vedligeholdte. Det vil være meget svært at leje dem ud, og de vil tiltrække ressourcetsvage lejere.

### Erhverv, detailhandel og erhvervsjendomme

Der er flere mellemstore erhvervsdrivende i området, som optager store arealer. Det drejer sig primært om en aktiv bilforhandler med værksted, som er u hensigtsmæssigt placeret i forhold til tilkørselsforholdene. Området er delvist udpeget til Nykøbings centerområde, som er et større detailhandelsområde. Der ligger i skrivende stund to store dagligvarebutikker i området. En tredje dagligvarebutik er planlagt til at åbne i et for tiden tomt lokale i løbet af 2014.

Af mindre erhvervsdrivende i området kan nævnes en radio-tv forhandler, en genbrugsbutik og en cykelforhandler, alle indrettet som sekundær funktion i købstadsrækkehusene.

Der er flere erhvervslokaler, der har behov for renovering og indpasning i omgivelserne, så de ikke fremstår som dominerende i gadebilledet.





### Trafikforhold, infrastruktur og byrum

Området er i sin helhed præget af gradvist omlagt infrastruktur. Området har været og er fortsat knudepunkt for ind/udkørsel til Nykøbing centrum. Jernbanevej blev i slutningen af 1990'erne omlagt ved gadegennembrud, så den blev indfaldsvej i stedet for Vesterbro. Gadegennembruddet skete pga. tilbagevendende trafikpropper ved rundkørslen Vesterbro/Jernbanevej og for at afvikle trafik til og fra slagteriet og havnen mere hensigtsmæssigt.

Området er præget af meget tung trafik, især på Næssundvej/Jernbanevej, der er den største indfaldsvej til Nykøbing og havnen. Men også Vesterbro er belastet af tung trafik, til trods for, at der er lavet omfartsvej, der leder trafikken ind ad Næssundvej.

Højbro, der krydser over Næssundvej, er i dag lukket for bilister, da broen grundet dårlig stand ikke længere kan bære trafikken. Broen er meget benyttet som fodgænger- og cykelforbindelse af både beboere og skolebørn.

Byrummene trænger generelt til forskønnelse og særligt er der behov for en helhedsorienteret tilgang til forskønnelse af vejforløbene.

### Befolkningsudvikling

Morsø Kommune er en udkantskommune, der oplever større fraflytning end tilflytning. Det udpegede område er dog ikke præget særligt af denne udvikling, da boligandelen ikke er så stor. Til gengæld har området potentiale for større bosætning med etablering af et antal nye boliger, som delvis kan erstatte de nuværende meget små og dårligt vedligeholdte boliger, der er i området. Så renovering og udnyttelse af de rekreative værdier skal være med til at tiltrække og fastholde beboere i området.

### Privat og offentlig service

Der er forholdsvis nem adgang til privat og offentlig service i Nykøbing i forhold til byens skala og hvad der er forventeligt i Nykøbing.

### Forenings- og kulturlivet

Der er ikke et fælles foreningsliv i området, men foreningslivet er koblet op på det generelle foreningsliv i Nykøbing og resten af kommunen.

Morsø Kommune har et rigt fritids- og kulturliv, som udfolder sig i klubber, foreninger og under alle mulige forskellige former. Kigger man i det kommunale foreningsregister, finder man en lang række kulturelle foreninger og idrætsforeninger, der stort set dækker alle tænkelige interesser og fritidsaktiviteter. Derudover har øen Mors de bedste betingelser for at bruge den varierede natur, f.eks. til sejlads, fiskeri, vandsportsaktiviteter, løb, cykling og i det hele taget sport, motion og fritidsaktiviteter i alle former

Området mangler både formelle og uformelle mødesteder, noget der kan være med til at give området sin egen sammenhængskraft og et fælles tilhørsforhold. I dag er området ikke knyttet til et specielt sted eller en fælles identitet, det er på mange måder et område "mellem" andre. Det er tæt på centrum og de sociale og kulturelle tilbud som findes i byen. Både fysisk og identitetsmæssigt er området skåret over af Næssundvej, der deler Nykøbing i sydbyen og nordbyen, hvilket samtidig gør, at sammenhængskraften i området er meget svag, selvom der er mange fælles karakteristika for området.

Ankomst til byen set fra Strandparken



Gasværksvej



Rundkørslen

### 3 ORGANISERING OG PROCES

#### Organisering i programfasen

Der er ikke etableret en fælles beboer/borgerforening, som dækker området. Derfor blev forskellige nøgleinteressenter og -aktører inviteret til at bidrage til programudarbejdelsen samtidig med, at alle interesserede borgere og brugere af området i form af et borgermøde kunne få indflydelse på processen.

Udarbejdelsen af programmet for områdefornyelsen er gennemført i et tæt samarbejde mellem Morsø Kommunes styregruppe, kommunens øvrige medarbejdere, den eksterne konsulent samt borgere og eksterne nøgleinteressenter.

Styregruppen forestår den daglige drift af områdefornyelsen og består af nøglemedarbejdere i og chefen for kommunens Team Byplan.

Styregruppens rolle er at varetage det forpligtende samarbejde med borgerne samt det tværsektorielle samarbejde mellem kommunens forvaltninger og administrative og politiske enheder. Derudover varetager styregruppen kontakten til ministeriet.

Styregruppen varetager de overordnede beslutninger om projektets fremdrift, mens Udvalget for Teknik og Miljø samt Kommunalbestyrelsen foretager de politiske beslutninger.

Organiseringen i programfasen er skitseret nedenfor.



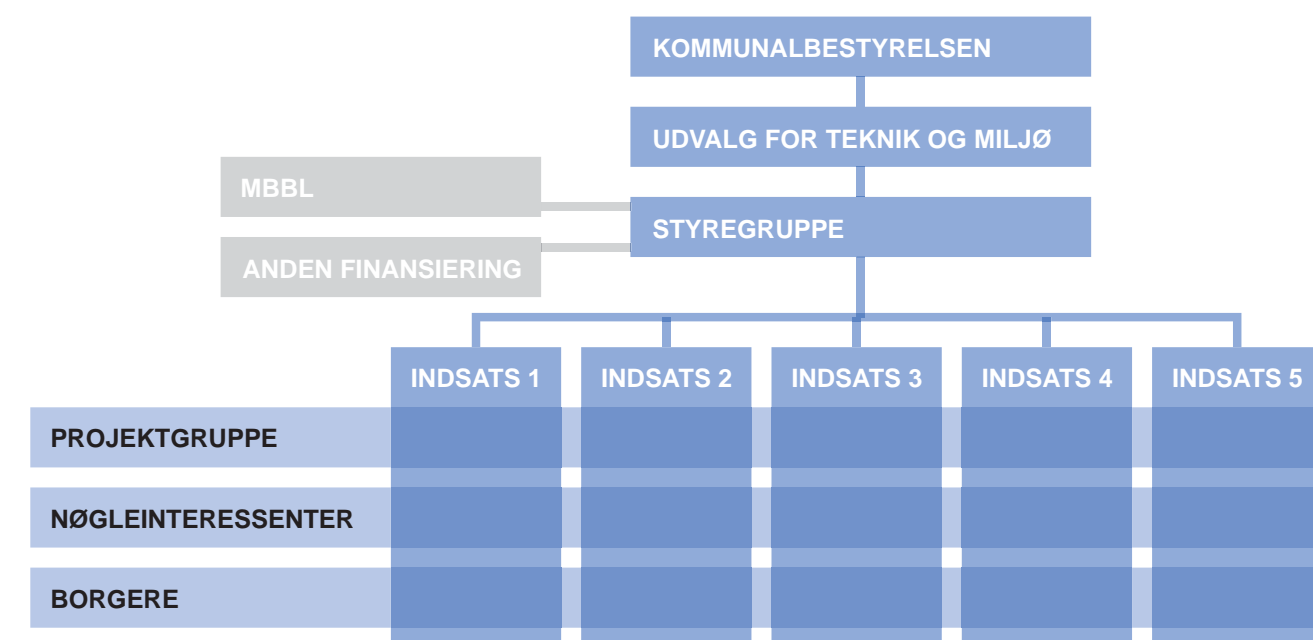
Organiseringen i programfasen

#### Organiseringen i det videre arbejde

Organisationen i den videre proces baseres på den samme overordnede rollefordeling som i programfasen.

De enkelte delprojekter i områdefornyelsen vil indebære deltagelse af forskellige grupper af kommunens medarbejdere, de vil berøre forskellige nøgleinteressenter og borgere, og arbejdet med delprojekterne vil foregå i forskellige tempi.

Derfor vil der for hver af de enkelte delprojekter blive nedsat en projektgruppe bestående af medarbejdere fra de relevante afdelinger i kommunen samt de relevante/berørte borgere og nøgleinteressenter. Projektgrupperne refererer direkte til styregruppen, som også er repræsenteret i de enkelte projektgrupper og som vil varetage den løbende koordinering.



Organiseringen i det videre arbejde

## Processen

Udarbejdelsen af programmet er baseret på inddragelse i to omgange:

- En indledende inddragelse af nøgleinteressenter, som udpeges gennem en interessentanalyse.
- En bred, åben borgerinddragelse senere i forløbet.

I første omgang er der dels gennemført interviews med nøgleaktører som lokale handlende, investorer og politikere, dels fokusgruppeinterviews med hhv. beboere i området og ildsjæle, foreninger og institutioner.

De inddragede har medvirket til en analyse af områdets fysiske og strukturelle forhold samt potentialer og udfordringer for områdets udvikling.

Derudover er der afholdt et åbent borgermøde, hvor borgerne blev præsenteret for tre udviklingsscenarier med forskellige blik på og idéer til udviklingen af området.

De input, der er indkommet undervejs i inddragelsen, er brugt aktivt i udformningen af helhedsplanen samt de konkrete projektforslag, der præsenteres i programmet. Derudover er der indkommet andre projektforslag fra de inddragede. Nogle af disse er udpeget som perspektivprojekter, der nævnes i helhedsplanen, men som ikke er en del af områdefornyelsens program og budget.

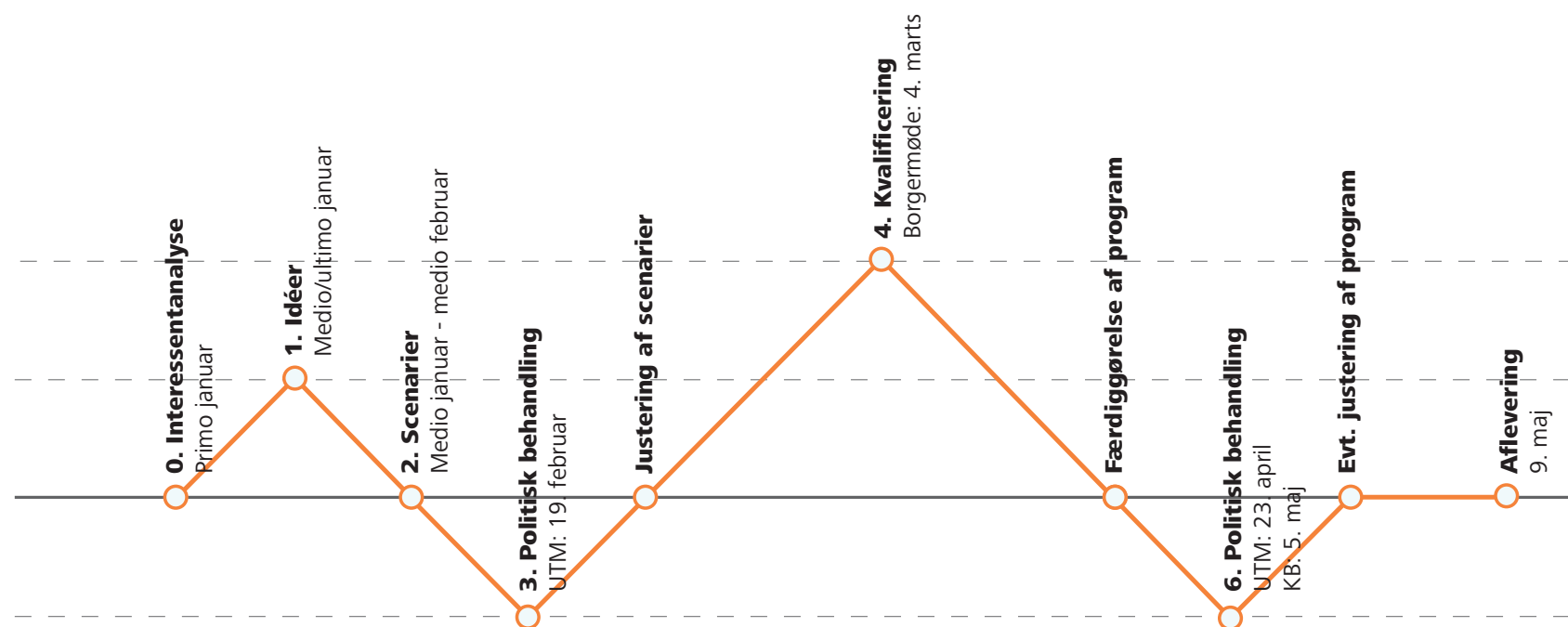
Procesdiagrammet til højre viser det samlede forløb samt milepælene undervejs.

**Inputniveau**  
- Bred inddragelse

**Inputniveau**  
- Nøgleinteressenter

**Projektniveau**  
(Konsulent + Morsø Kommune)

**Beslutningsniveau**



Borgermøde 4. marts 2014

## 4 KORTLÆGNING

I det følgende beskrives en række af de forudsætninger og kvaliteter, som har været afgørende for programmets forslag til en helhedsplan samt de udpegede projektforslag.

### Port til byen

Dueholmcenteret ligger som port til Nykøbing Mors omkring hovedindfaldsvejen Næssundvej.

Vejstrukturen i området er meget fragmenteret med reminiscenser fra gadeomlægninger og gennembrud i forbindelse med en jernbaneforbindelse, der dog aldrig blev realiseret.

Det præger i høj grad mødet med byen og indgangen til eksempelvis detailhandelsområdet og gågaden.

### Koblingen til bymidten

De to adgangsveje til Dueholmcenteret, Vesterbro og Broen samt den gennemgående Jernbanevej, er en del af et handels-loop, der omkranser og giver adgang til bymidtens parkeringspladser og handeleggader. Bymidten net af gå- og handeleggader sammenkobler en række mindre og større pladser fra havnen i øst til detailhandelsområdet ved Dueholmcenteret i vest. Gågaden ender i Klostertorv, der udgør områdets eneste reelle pladsdannelse. De resterende byrum i områdefornyelsens område udgøres af parkeringsarealer, fortove, veje og de mellemliggende restarealer.

### Overgangszone

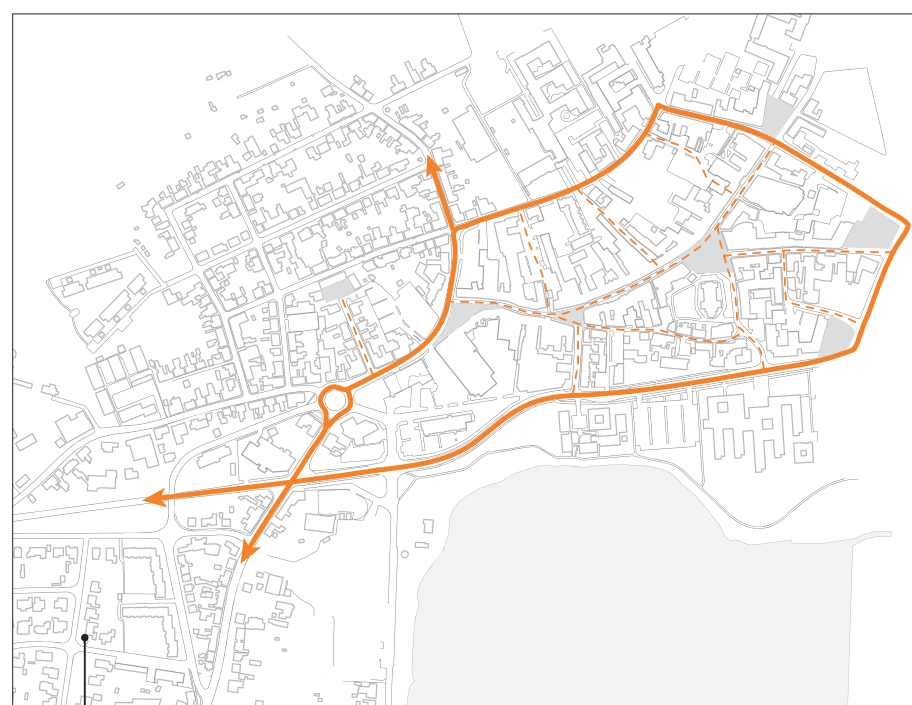
Området ligger som en overgangszone i mødet mellem flere bydele, hvilket præger den sammensatte karakter af store, fritstående butikker og små byhuse. Området får primært sin rumlige identitet fra den omkringliggende infrastruktur.

### Sigtelinier

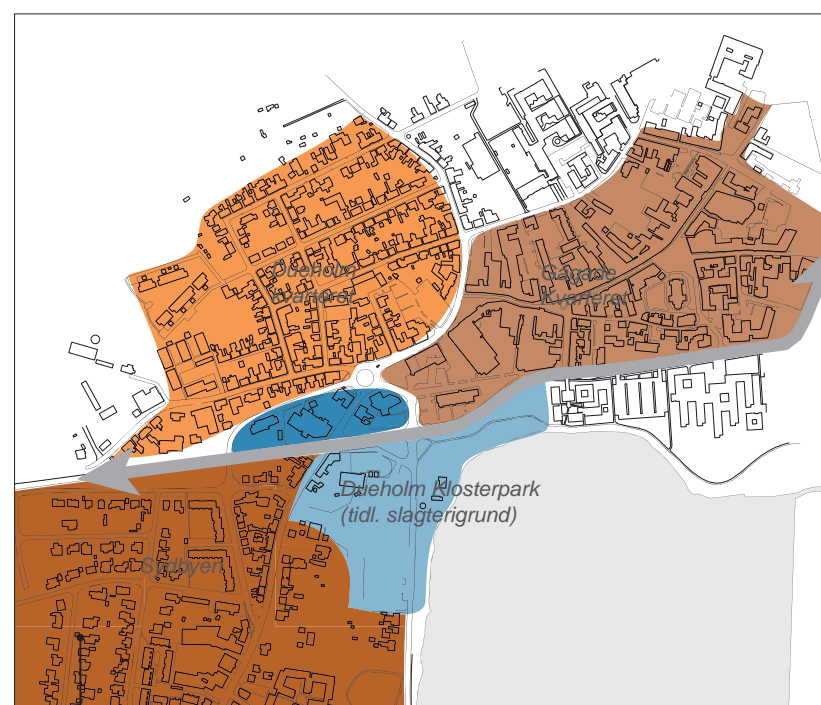
Fra klosteret er der fine sigtelinier mod Klosterbugten, hvor kigget fra klosterets hovedindgang via lokalplanlægning er udpeget som bevaringsværdigt og skal friholdes fra byggeri og større anlæg. Generelt er kigget mod bugten præget af parkerede biler og detailhandels lukkede facader.

### Afgrænsede øer

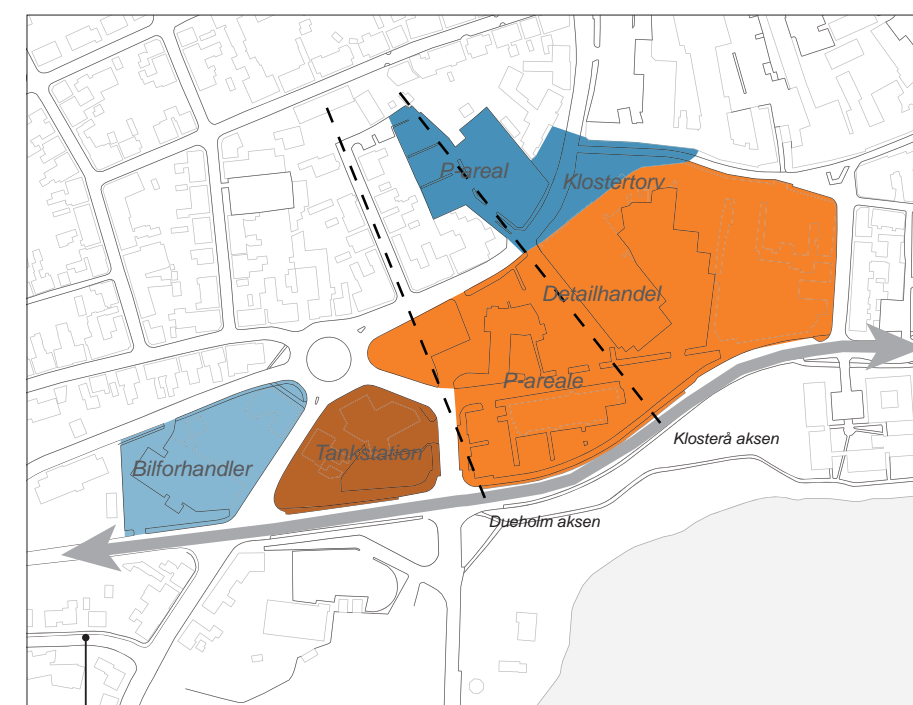
Infrastrukturen inddeler den centrale del af området i mindre øer. Disse øer rummer butikker, der er afhængige af deres placering langs adgangsvejene. Butikkerne er i høj grad med til at skabe et vigtigt flow og udgør et stort udviklingspotentiale.



Handels-loopet og bymidtens netværk



Bydele



Områdets inddeling

På luftfotoet fra 1975 inden gadegennembrudet er det tydeligt, at området har været mere sammenhængende, og der har været bedre forbindelse til de rekreative områder ved fjorden. Forlængelsen af Jernbanevej ud i Næssundvej skærer sig gennem området og skaber en opdeling og en fragmenteret bebyggelsesstruktur, hvor bagsider bliver til facader.

**Igangværende initiativer og udviklinger**  
Dueholmcenteret er for tiden kendetegnet ved en ret stor dynamik:

Dueholm Klosterpark er under udvikling på den tidligere slagterigrund, som er beliggende umiddelbart syd for projektområdet. Udviklingen af Klosterparken udgør en markant ændring af områdets landskabelige og bymæssige karakter såvel som den funktionelle profil af hele området.

Højbro - broen over Næssundvej - er meget forfalden og skal rives ned. Det får stor betydning for sammenhængen i området og mellem nord- og sydbyen for bløde trafikanter. Også for Vesterbro, hvis rolle for de bløde trafikanter bliver meget større end i dag. Der er ikke truffet beslutning om en eventuel erstatning for broen.

Det kombinerede butiks- og boligbyggeri på Broen vil i løbet af 2014 blive udvidet med henblik på åbningen af en ny dagligvarebutik.

Strandparken vil i 2015 blive omdannet som led i en større helhedsplan for Nykøbings havn.

Der har i de seneste år været initiativer til udvikelse/omdannelse af erhvervsejendommene i området, og i forbindelse med et ikke vedtaget lokalplanforslag er der truffet en principbeslutning om at nedlægge og delvist inddrage den nordligste del af Vesterbro - mellem rundkørslen og Næssundvej. Projektet er ikke realiseret.

Derudover har kommunen gennemført opkøb og nedrivning af enkelte af de dårligste bygninger i området.



Luftfoto 1975



Luftfoto 2009

## 5 IDÉER

På baggrund af den indledende interessen- inddragelse har projektgruppen udarbejdet 3 scenarier for en overordnet struktur for projektområdet. Scenarierne har i første omgang indeholdt tre forskellige bud på en ændret vejstruktur i Dueholmcenteret - bud som har til formål at skabe en mere klar og logisk adgang til Dueholmcenteret og bymidten.

### Scenario 1 - den nye struktur

Scenario 1 tager sit afsæt i en styrkelse af den bymæssige karakter af området og byrummene samt i en forenkling af områdets struktur - både funktionelt, trafikalt og rumligt. Der opstår med den forenkledede struktur et stort, sammenhængende byggefelt, som kan disponeres meget fleksibelt. Scenariet lægger op til en tydeligt afgrænset, bymæssig bebyggelse og en urban stemning i byrummene – med materialer som understreger sammenhængen med midtbyen og fjorden.

Scenariets styrke skal findes i områdets klare struktur og fleksibiliteten i forhold til den fremtidige anvendelse.

### Klostertorv

Vestergade/Aagade, parkeringspladsen nord for Vestergade, Klostertorv og arealet foran Løvbjergs indgang bearbejdes samlet:

- Indkørslen til Løvbjergs p-plads fra Vestergade sløjfes.
- Indkørslen til parkeringspladsen nord for Vestergade foreslås flyttet.
- Vejens belægning ændres, så vejens gennemgående karakter nedtones og hastigheden dæmpes.
- Beplantning skaber en ny afgrænsning af pladsen.
- 'Klosterå-aksen' understreges i form af gennemgående belægning.
- Klostertorv for karakter af den klassiske, travle byplads med et miks af mobilitetsformer og aktiviteter understreget ved belægning og udstyr.

### Området omkring bilforhandler, tankstation og cykelhandler

- En forenklet vejstruktur giver mulighed for en fuldstændig nytænkning af området ift. orientering, adgangsforhold, parkering, og logistik.
- Eksisterende funktioner vil sammen med nye funktioner kunne indpasses i en helt ny bebyggelsesstruktur.

### Parkeringsarealerne

- Parkeringsarealerne forenkles og gøres mere overskuelige.
- Indretningen skal understrege områdets urbane karakter ved brug af materialer, markeringer, skiltning, aktivitetsarealer m.v.

### Gasværksvej

- Nyt vejprofil, belægning og beplantning.
- Enkeltstående parkering og evt. sløjfning af egentlige fortove.
- Karakteren af vejen vil relatere sig til midtbyen: den klassiske, smalle bygade.
- Sigtelinje, stiforbindelse og evt. parkeringsmulighed fra Gasværksvej mod engen, øst for Musikværket.
- Rundkørslen sløjfes, og Gasværksvej forlænges til Netto.

### Trafik og veje

- Vejadgangen til midtbyen sker ad krydset Næssundvej/Broen.
- Broen rettes op fra knækket mod nord, så den følger Dueholmsgades retning.
- Højbro: Primær cykelrute mellem nord- og sydbyen via let cykel- og gangbro).



## Scenario 2 - det grønne netværk

I scenario 2 er udgangspunktet, at der etableres et markant, grønt netværk som en bærende rumlig struktur i området. Der foretages kun begrænsede indgreb i vejstrukturen (ud over den allerede påtænkte lukning af Vesterbro).

Scenario 2 skal ses som et bud på, hvordan en markant understregning af det grønne i området kan bruges til at skabe struktur og sammenhæng i området, mens omdannelsen af den bebyggede struktur er usikker.

Merværdien i scenariet skal findes i de landskabelige kvaliteter.

### Klostertorv

Vestergade/Agade, Parkeringspladsen nord for vejen, Klostertorv og arealet foran Løvbjergs indgang bearbejdes samlet:

- Indkørslen til Løvbjergs p-plads fra Vestergade sløjfes.
- Indkørslen til parkeringspladsen nord for Vestergade foreslås flyttet.
- Såvel langs vejen som mellem torvet og parkeringspladsen og på selve parkeringspladsen giver beplantning en stærk grøn karakter til Klostertorv.
- Vejens belægning ændres, så vejens gennemgående karakter nedtones og hastigheden dæmpes.
- 'Klosterå-aksen' understreges med beplantning.
- En grøn byplads med ro og en intim stemning, evt. understreget med vandelementer.

### Området omkring bilforhandler, tankstation og cykelhandler

- Forudsætningerne for brugen af området ændres ikke væsentligt.
- På lang sigt er der mulighed for en omdannelse af arealerne, men det er ikke centralt for scenariet.

- Vesterbro nedlægges mellem Næssundvej og rundkørslen, men tracéet bibeholdes, fx som stiforbindelse, og understreges med beplantning. Herved udvides mulighederne for omdannelse/udvidelse af fx bilforretningen, men ikke markant.
- Højbro kan på sigt søges nedgraderet/sløjfet, bl.a. gennem nye indkørsler til Gasværksvej for boligerne øverst på Højbro. Dette vil forbedre mulighederne for omdannelse af arealerne omkring bilforhandleren.
- Dueholm Å foreslås åbnet på nordsiden af Næssundvej.

### Parkeringsarealerne

- Forenkles og gøres mere overskuelige, både mht. parkering og varelevering. Ind-

retningen af arealerne kan oplagt omfatte beplantning for at understrege omgivelsernes grønne karakter.

- Dueholmgade-aksen understreges med en landskabelig bearbejdning af akse fra Vestergade til Næssundvej.
- 'Klosterå-aksen' fra Dueholm Kloster mod fjorden, langs Løvbjerg, kan i den forbindelse understreges og behandles landskabeligt, evt. med et vandtema som reference til åen.

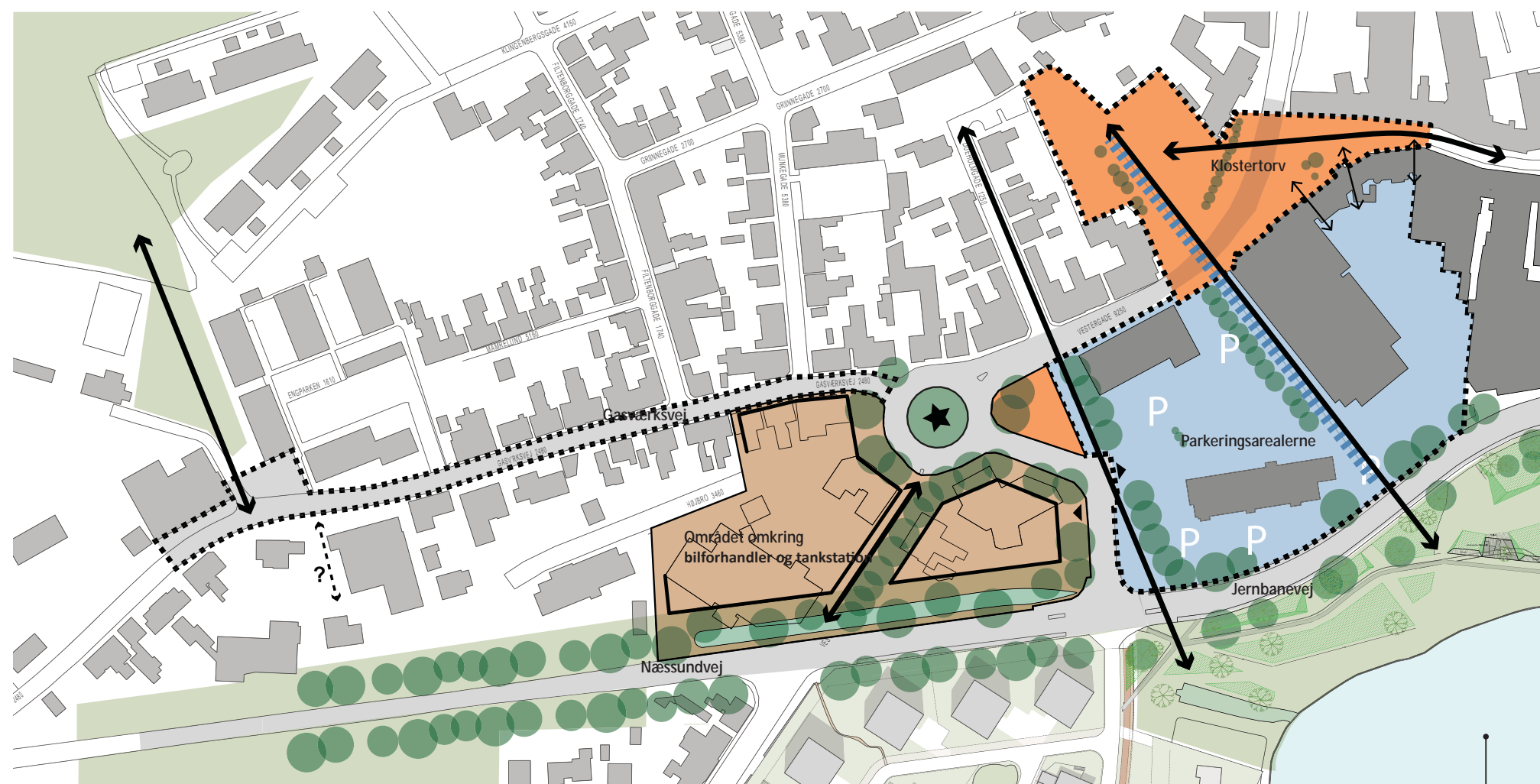
### Gasværksvej

- Nyt vejprofil, belægning og beplantning, enkeltsideparkering og sløjfning af egentlige fortove. Indretningen af vejen vil have en grøn karakter.

- Der ses på muligheden for at etablere en sigtelinje, stiforbindelse og evt. parkeringsmulighed fra Gasværksvej mod engen, øst for Musikværket.

### Trafik og veje

- Broen og rundkørslen bibeholdes i den nuværende form.
- Rundkørslen kan oplagt markeres med kunst og beplantning.
- Dueholmgade-aksen understreges med beplantning.
- Næssundvej flankeres af allébeplantning.
- Vejene formgives med udstrakt hensyn til cyklister og forbindelsen mellem nord- og sydbyen.



Scenario 2

### Scenario 3 - punktnedslag i kvarteret

Scenario 3 tager udgangspunkt i en grundstruktur, der minder om den eksisterende. Både Vesterbro og Broen, dvs. vejstrukturen, bibeholdes. Rundkørslen kan bevares, men ved en eventuel sløjfning af Højbro foreslås det at ændre rundkørslen til et firbenet kryds, hvorved mulighederne for omdannelse og ny bebyggelse i område forbedres.

Scenario 3 kan oplagt rumme mange af de samme elementer/nedslagspunkter som scenario 2 – dvs. med fokus på en landskabelig indretning af byrum, veje og parkeringsarealer. Konkret foreslås det at markere sigtelinjerne gennem området med beplantning.

Scenario 3 er – særligt hvis rundkørslen bevares – det mindst indgribende af scenarierne: Udgangspunktet er status quo med tilføjelse af enkeltprojekter. Merværdien af scenariet som helhed er fleksibiliteten her og nu: De foreslåede projekter kan iværksættes hver for sig.

### Klostertorv

Vestergade/Agade, Parkeringspladsen nord for vejen, Klostertorv og arealet foran Løvbjergs indgang bearbejdes samlet:

- Indkørslen til Løvbjergs p-plads fra Vestergade sløjfes.
- Indkørslen til parkeringspladsen nord for Vestergade foreslås flyttet.
- Vejens belægning ændres, så vejens gennemgående karakter nedtones og hastigheden dæmpes.
- Beplantning skaber en ny afgrænsning af pladsen
- 'Klosterå-aksen' understreges i form af gennemgående belægning.

### Området omkring bilforhandler, tankstation og cykelhandler

- Vejstrukturen og dermed den grundlæggende struktur i området bevares som udgangspunkt som den er i dag.
- På længere sigt kan der arbejdes med en samlet disponering af den østligste del af Gasværksvejs sydside og Ford-grunden.
- De ubenyttede arealer langs Næssundvej indrettes til midlertidige aktiviteter.

### Parkeringsarealerne

- Forenkles og gøres mere overskuelige, både mht. parkering og varelevering.
- Både Dueholmgade-aksen og 'Klosterå-aksen' fra Dueholm Kloster understreges med en gennemgående markering i belægningen.

### Gasværksvej

- Nyt vejprofil, belægning og beplantning, enkeltsidig parkering og sløjfning af egentlige fortove.
- Der ses på muligheden for at etablere en sigtelinje, stiforbindelse og evt. parkeringsmulighed fra Gasværksvej mod engen, øst for Musikværket.
- Derudover skal muligheden for parkeringspladser på TDC-grunden på Gasværksvej undersøges.
- Vejene formgives med udstrakt hensyn til cyklister og forbindelsen mellem nord- og sydbyen.

### Trafik og veje

- Højbro søges nedgraderet/sløjfet, bl.a. gennem nye indkørsler til Gasværksvej for boligerne øverst på Højbro.
- Afhængigt af løsningen vedr. Højbro kan der etableres et firbenet kryds som erstatning for rundkørslen.
- Forskønnelse af Næssundvej med allébeplantning.
- Midlertidig grøn indretning af arealerne omkring/nord for vejen.



Scenario 3





Dueholm Kloster / Morslands Historiske Museum



Arealet mellem tankstationen og Næssundvej



Rundkørslen med Gasværksvej i baggrunden



Parkeringsarealet ved Klostervej



Bag Løvbjerg



Indkørslen til parkeringspladsen ved Klostervej



Rundkørslen med kig mod fjorden



Kig fra Højbro mod øst



Klostervej mod vest



Kig mod øst ad Vestergade



Detalje fra Gasværksvej



Vareindlevering til Løvbjerg



Kig fra tankstationen til Klosterbugten



Klostervej mod øst



Den nordvestlige facade mod Klostervej



Jernbanegade mod øst

## 6 HELHEDSPLAN

Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af de tre scenarier samt respons og input fra borgere og andre interessenter.

I lyset af de principbeslutninger, der er taget om hhv. lukning af Vesterbro (mellem rundkørslen og Næssundvej/Jernbanevej) og nedrivningen af Højbro er det i løbet af processen - og ikke mindst på baggrund af kommentarerne og diskussionen på borgermødet - blevet tydeligt, at en beslutning omkring ændringer af den overordnede vejstruktur kræver yderligere dialog og analyse.

Den endelige helhedsplan for områdefornyelsen tager derfor udgangspunkt i en opretholdelse af den eksisterende vejstruktur. Programmets projektforslag fokuserer på byrummene i området, og de er afgrænset, så de hverken udgør en hindring for en fremtidig ændring af vejstrukturen eller risikerer at blive overflødiggjort af sådanne ændringer.

### Hovedformål

Helhedsplanen har til formål at skabe nogle stærke fysiske rammer i området - rammer, der via begrønning, belægning og byinventar skaber sammenhæng, tydelige forbindelser og attraktive byrum omkring boliger, butikker, erhverv og kultur i porten til Nykøbing Mors.

De delprojekter, der er udpeget og beskrevet i programmet er markeret med en sort streg på helhedsplanen på modstående side. Disse projekter indgår i budgettet og etapeplanen for områdefornyelsen.

Derudover indeholder helhedsplanen en række *perspektivprojekter* af forskellig karakter, som eksempelvis afventer yderligere dialog og politisk stillingtagen eller som er gode idéer indkommet under borgerinddragelsen.

### Delmål

Helhedsplanen omhandler tre temaer, der går igen i programmets beskrevne projekter: Byrum, trafik og forbindelser. I flere af projektområderne afspejler løsningerne den tætte sammenhæng mellem temaerne.

### Byrum

Byrummene i Dueholmcenteret er præget af en ukoordineret udvikling over tid. Det har efterladt et rumligt og funktionelt rodet område.

Byrummene er koblet tæt op på vejene enten rumligt som på Klostertorv eller funktionelt som ved parkeringspladsen. Der har derfor været fokus på at arbejde med tilgængelighed og overskuelighed for fodgængere.

En markant understregning af det grønne i byrummene skal bruges til at skabe struktur og sammenhæng i området - også selvom den langsigtede omdannelse af den bebyggede struktur i området ikke er eller umiddelbart kan afklares.

### Forbindelser

Der er en række vigtige sigtelinier i området: Den historiske akse fra Dueholm Kloster samt andre kig mod fjorden. Det er hensigten at styrke disse sigtelinier gennem byrummenes indretning og placering af ganglinier og byinventar.

### Trafik og veje

Vejanlæggene og vejarealerne i området er omfattende, når man tager stedets skala i betragtning. Det er derfor en del af områdefornyelsen at skabe en klar logik og en bedre tilgængelighed for de gående - samt ikke mindst et fundament for en fremtidig forenkling af vejinfrastrukturen.

Dueholmcenteret fungerer som en port til Nykøbing, hvor turister, besøgende fra hele øen samt byens borgere ankommer, parkerer deres bil og bevæger sig videre ud i byen til indkøb og kulturelle arrangementer.

Det skal være nemt og overskueligt at finde de kulturelle tilbud som Dueholm Kloster og Musikværket, og der skal være en logisk forbindelse fra den store parkeringsplads ved Løvbjerg og Netto til gågaden og områdets butikker, som tiltrækker handlende fra Thy, Salling og selvfølgelig Mors.

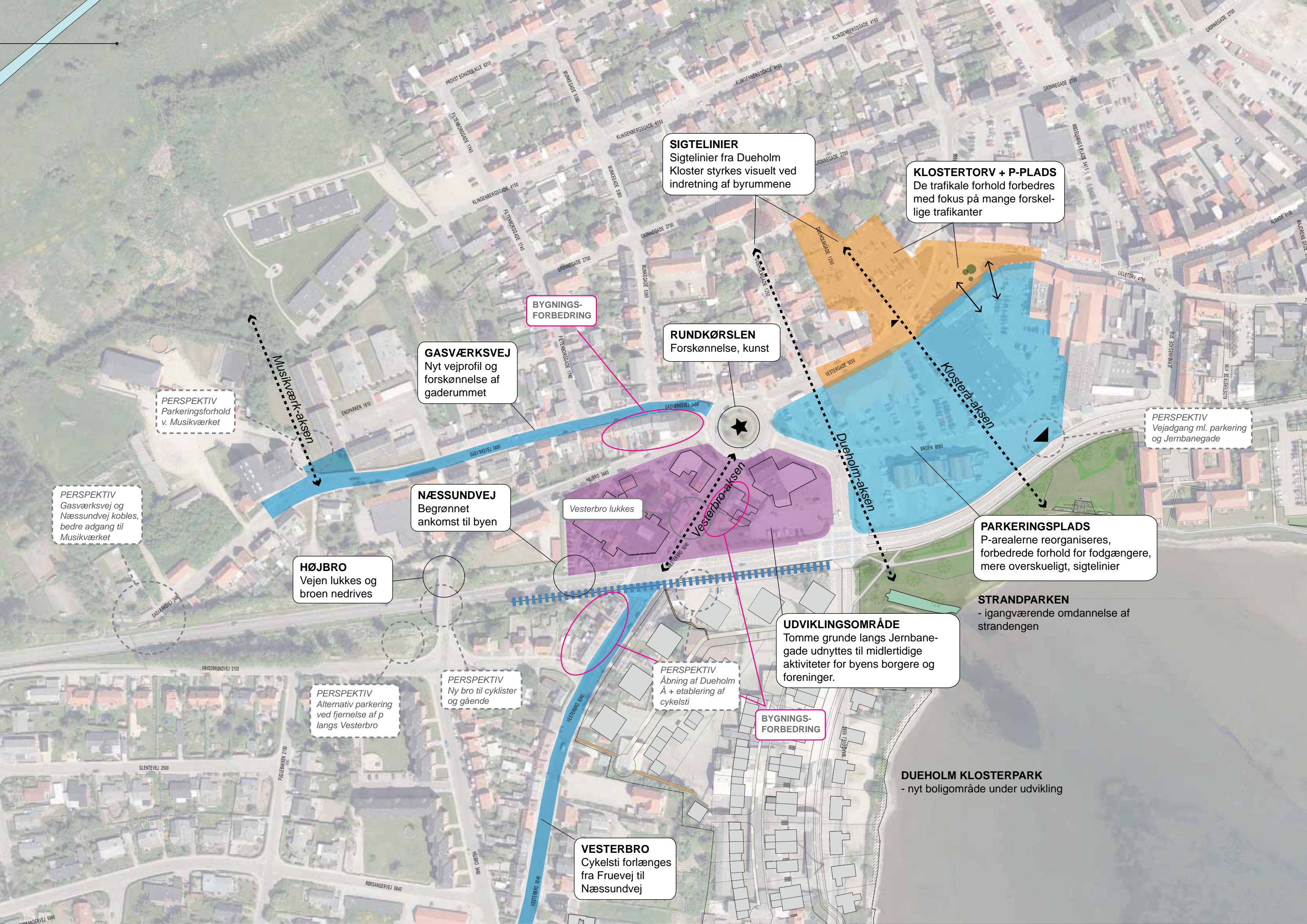
### Succeskriterier

Helhedsplanen skal være så robust, at den kan favne en langsigtet udvikling af erhvervs- og butiksfunktioner. Samtidig skal helhedsplanens projektforslag til forskønnelse af byens rum og veje medvirke til at fastholde byens attraktivitet for besøgende samt understøtte investeringsvilligheden i området.

Sigtelinie langs Løvbjerg



P-arealerne ved Løvbjerg og Netto



**SIGTELINIER**  
Sigtelinier fra Dueholm Kloster styrkes visuelt ved indretning af byrummene

**KLOSTERTORV + P-PLADS**  
De trafikale forhold forbedres med fokus på mange forskellige trafikanter

**BYGNINGS-FORBEDRING**

**RUNDKØRLEN**  
Forskønnelse, kunst

**GASVÆRKSVEJ**  
Nyt vejprofil og forskønnelse af gaderummet

**PERSPEKTIV**  
Parkeringsforhold v. Musikværket

**PERSPEKTIV**  
Vejadgang ml. parkering og Jernbanegade

**PERSPEKTIV**  
Gasværksvej og Næssundvej kobles, bedre adgang til Musikværket

**NÆSSUNDVEJ**  
Begrønnet ankomst til byen

Vesterbro lukkes

**HØJBRO**  
Vejen lukkes og broen nedrives

**PARKERINGSPLADS**  
P-arealerne reorganiseres, forbedrede forhold for fodgængere, mere overskueligt, sigtelinier

**STRANDPARKEN**  
- igangværende omdannelse af strandengen

**UDVIKLINGSOMRÅDE**  
Tomme grunde langs Jernbanegade udnyttes til midlertidige aktiviteter for byens borgere og foreninger.

**PERSPEKTIV**  
Alternativ parkering ved fjernelse af p langs Vesterbro

**PERSPEKTIV**  
Ny bro til cyklister og gående

**PERSPEKTIV**  
Åbning af Dueholm Å + etablering af cykelsti

**BYGNINGS-FORBEDRING**

**VESTERBRO**  
Cykelsti forlænges fra Fruevej til Næssundvej

**DUEHOLM KLOSTERPARK**  
- nyt boligområde under udvikling

# 7 DELPROJEKTER

## DELPROJEKT: Klosterortov

### Byrum

Gågaden afsluttes på Klosterortov, hvor man ankommer til et meget åbent byrum, hvor den oplagte videre rute fremstår uklar. Forbindelsen til klosteret er svækket af den gennemgående Vestergade samt den store parkeringsplads på den anden side af vejen.

Torvet er anlagt med granitbelægning og siddeplinte som en del af en samlet plan for gågaden og fungerer i dag bl.a. som torveplads. Der ønskes med områdefornyelsen at tilføje enkelte elementer til torvet, hvor der med undtagelse af torvedagene ikke sker så meget. Derudover er der i programmet fokus på at sikre gode forbindelser til butikkerne i Vestergade samt museet/klosteret.

Parkeringspladsen forskønnes med bøgehække mellem parkeringsrækkerne for at understrege de grønne haver, der omgiver den. Der vælges lave hække for at sikre en visuel kontakt mod klosteret.

For at skabe en mere tydelig afgrænsning omkring torvet og parkeringspladsen plantes en række træer i linie, der er parallel med men forskudt fra byrummets nordvestlige facade. Derved skabes en bedre formidlet overgang mellem Vestergade og parkeringsarealet, der gives plads til de mange gående (handlende) i området samt mulighed for af- og pålæsning af varer til de små butikker langs Vestergade.

### Trafik

Vestergade forsynes med en opstribning fra Klosterortov til Dueholmgade som en fartdæmpende foranstaltning, der skal gøre de mange billister opmærksom på, at man her er kørt ind over et sted med mange fodgængere.

Indkørslen fra Vestergade til parkeringspladsen ved Løvbjerg lukkes, og indkørslen til parkeringspladsen nord for Vestergade flyttes længere mod nord for at adskille de mange krydsende bløde og hårde trafikanter.

### Forbindelser

Der etableres en gangforbindelse gennem parkeringspladsen i sigtelinien til fjorden. Gangforbindelsen markeres som en urban forbindelse med en række lamper samt betonfliser og en vandrende (linieafvanding). Samme belægning bruges til en gangforbindelse langs Vestergade, der skal lede klosterets besøgende videre over Klosterortov til gågaden.

Det er et succeskriterium for Klosterortov samt parkeringspladsen, at indretningen af pladsen vil læne sig op ad relationen til midtbyen: Den klassiske, travle byplads med et miks af mobilitetsformer og aktiviteter understreget ved belægning og udstyr.



Lamper og afvanding som sigtelinie, Mølleparken Aarhus



Historisk spor - Varde Torv



Opstribning på asfalten signalerer gående på kørebanen, Aarhus

Klosterortov + parkeringsplads - planskitse 1:500



GRØNNEGÅDE 2100

Dueholm Kloster

DUEHOLMGÅDE 1250

AAGÅDE

Gågade

**P-PLADS**  
91 pp  
(i dag: 113)

**KLOSTERTORV**

**NY PLADS**

Gangforbindelse - betonfliser

Bøgehække

Sikkeplint og trappe

Markering af overgang ved eksist. forbindelse på Klostertorv

Info

Plantekummer m. siddepladser

Eksist. siddeplinte

Lamper og linjeafvanding markerer akser

Chaussésten

Afs- og pålæsning varetransport

Ophold

Markering af overgang ved Løvbjergs indgang

Løvbjerg

P

Gangforbindelse - betonfliser

VESTERGADE

Netto

Markering overgang

## DELPROJEKT: Parkeringsarealerne

### Byrum

Parkeringsarealerne omkring Løvbjerg og Netto reorganiseres, så de kan betragtes som én stor parkeringsplads for området og byens besøgende. De eksisterende træer langs Broen bevares eller flyttes, så de passer til den nye indretning.

Sigtelinien fra Dueholmgade og museet friholdes for parkerede biler ved en mindre pladsdannelse ved Nettos indgang. Her er der mulighed for et kort ophold og lidt info om området og byen, inden man bevæger sig videre.

### Forbindelser

Hovedganglinierne, der skal lede videre til Klosterskov, gågaden, strandparken og Dueholm Kloster markeres med ens belægning og belysning. De nord-sydgående ganglinier placeres i de to sigtelinier fra Klosteret for så vidt muligt at friholde disse for parkerede biler. Langs ganglinierne begrønnes mellemrummene for at skabe et bedre helhedsindtryk.

Sigtelinien fra den nordlige parkeringsplads fortsættes lidt forskudt, og markeres som en ganglinje langs Løvbjergs facade, der med fordel kunne udsmykkes af en lokal kunstner eller lignende. Ganglinjen udføres med en række lamper, ny belægning samt en vandrende (linieafvanding) i eksempelvis cortenstål.

Sigtelinien langs Dueholmgade markeres med en træække og en ganglinie i betonfliser, der leder blikket mod fjorden og strandparken.

### Trafik

Der bliver adgang til parkeringspladsen via den nuværende indgang fra Broen. Indkørslen fra Vestergade lukkes for at minimere trafikken omkring Løvbjergs indgang, hvor billister og gående i dag er tvunget til at krydse vejen på et alt for smalt og uoverskueligt sted.

Succeskriteriet er at skabe en mere overskuelig og lettilgængelig parkeringsplads ved byens port for at videreudvikle og sikre én af Nykøbing Mors' styrker: At man kan køre næsten helt ind til gågaden. Det er derfor ligeledes et succeskriterie, at det fremstår klart og tydeligt, i hvilken retning man skal bevæge sig for at nå byens butikker og attraktioner.

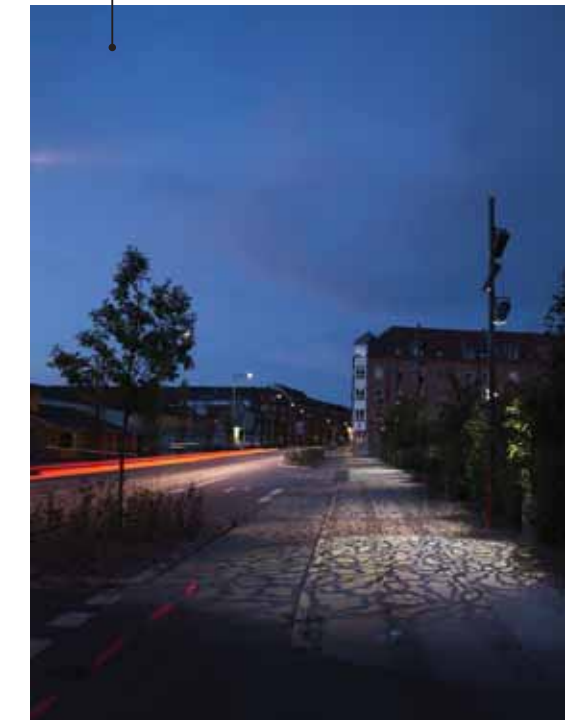
*Perspektiv: Som en alternativ adgang til parkeringspladsen kan det overvejes at åbne for adgang til og fra Jernbanegade i den østlige del af parkeringsarealet.*

*Perspektiv: Lukningen af adgangen til parkeringspladsen fra Vesterbro samt markeringen af en ganglinje langs Løvbjergs facade lægger op til, at Løvbjergs indgang kan ændres, så ankomsten sker fra vest og ikke fra nord.*

Vandrende, Fredericia



Dekorativ belysning



Vejviser



Markerede gangzoner



Ophold

Markering af overgang ved Løvsbjergs indgang

Løvsbjerg

P

Gangforbindelse - betonfliser

Markering overgang

Netto

Lamper og linieafvanding markerer akse

Gangforbindelse langs sigtelinie

46 pp (58)

Begrønning markerer indkørsel til p-arealerne bag Løvsbjerg

Info/ophold

14 pp (21)

Forplads Netto

35 pp (25)

Vareindlevering Netto

P-AREALER V LØVBJERG/NETTO

Stedsegrønt

Gangforbindelse

Udvidelse varegård

Gangforbindelse

BROEN

PERSPEKTIV: Ny adgang til p-areal

Indkørsel til Statoil

Gangforbindelse langs sigtelinie

MIDLERTIDIGE AKTIVITETER/PARKERING

Aktivitetsområde

Jordvold

Røde stolper, der danner væg mod vejen og kan rumme ophængt info

## DELPROJEKT: Næssundvej/Jernbanevej

### Trafik

Næssundvej/Jernbanevej er byens primære ankomstvej og udgør for langt de fleste besøgende porten til byen - her får man det første indtryk af Nykøbing Mors. Dette første indtryk fremstår i dag efter mange borgeres udsagn rodet og uindbydende.

Med fortætning og fortsættelse af allébeplantningen langs Næssundvej ønskes at skabe en grøn og indbydende ankomst til byen. Allébeplantningen skal styrke vejforløbet og fjerne opmærksomheden fra det lidt rodede indtryk fra de blandede funktioner med bl.a. parkeringsareal og tomme grunde fra nedrivninger.

### Byrum

En midlertidig indretning af de tomme grunde ved Vesterbro og parkeringsarealet ved tankstationen skal medvirke til at forskønne ankomsten. Området indrettes grønt med en jordvold, der kan danne ryg mod Jernbanevej for en scene. En række røde pæle opstilles i en slynget forløb - dels som visuel afskærmning mellem Næssundvej og parkeringsarealet, dels som uformelt landskabeligt indslag i byrummet. Pælene kan som et rumskabende element stå for sig men kan også bruges til eksempelvis ophængning af informationsplancher omkring områdefornyelsen eller aktiviteter på torvet, ved Musikværket eller andre steder i byen. Rækken af røde pæle slynger sig også omkring små runde pladser af flis, stenmel eller lignende, som kan bruges til det uformelle ophold eller aktiviteter.

Et succeskriterium er, at Næssundvej/Jernbanevej kan skabe en grøn ramme omkring den fremtidige udvikling af områderne øst og vest for Vesterbro. En udvikling, der kan være svær at spå om, og som givetvis vil ske løbende efterhånden som markedet byder det.

Derudover er det et succeskriterium, at borgerne i byen - herunder Musikværket, skolerne og foreninger - får mulighed for at indtage og gøre brug af de midlertidige arealer og skabe liv og aktiviteter, der kan give besøgende et godt indtryk af en aktiv by.

### Forbindelser

*Perspektiv: På sydsiden af Jernbanevej er der udpeget et perspektivprojekt omkring åbning af åen i forbindelse med etablering af en cykelsti langs den fremtidige bebyggelse i Dueholm Klosterpark.*

*Derudover er der et stort og udtalt ønske fra borgerne om en bevaring af en cykel- og gangforbindelse over Næssundvej ved Højbro. Det er besluttet, at den eksisterende bro nedrives pga. dårlig og uforsvarlig stand. Forbindelsen udgør en del af skolevejen til Dueholmskolen i sydbyen samt en vigtig forbindelse til midtbyen for de mange beboere i boligområdet vest for Vesterbro - især de ældre beboere, der bevæger sig til fods.*

*Det er foreslået at erstatte den gamle bro med en ny, som gerne må være kunstnerisk eller arkitektonisk markant idet den vil fungere som byens "port".*



Cykelbro



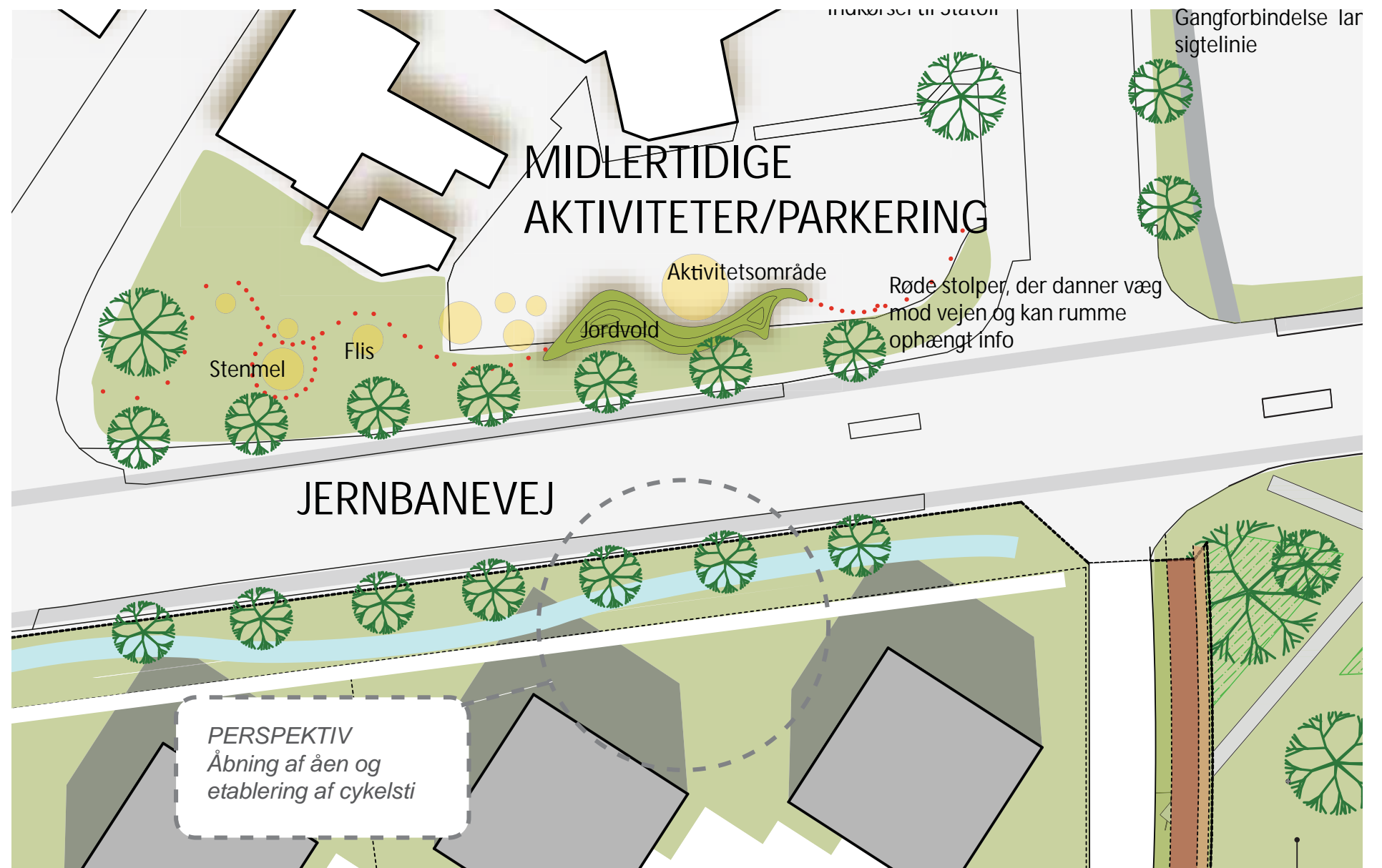
Næssundvej - planskitse 1:1000



Allébeplantning



Midlertidige aktiviteter



Midlertidige aktiviteter - planskitse 1:500

## DELPROJEKT: Rundkørslen

Rundkørslen bliver af mange borgere betragtet som et vartegn for området og som et velfungerende trafikalt element.

Rundkørslen er vigtig for de erhvervsdrivende omkring den, og den bevares så længe, der ikke er igangsat en egentlig udvikling, udbygning eller omdannelse af området omkring bilforhandleren, cykelhandleren og tankstationen.

Centralt i rundkørslen placeres et grønt skulpturelt element, der skal forskønne ankomsten til området, hvor folk ledes videre til enten gågaden eller Musikværket. Det skal ligeledes fjerne en del af udsynet på tværs af rundkørslen for at medvirke til en dæmpning af farten.

Succeskriteriet er et æstetisk skønnere byrum, der kan bevares så længe, det fungerer for afviklingen af trafikken samt udviklingen af området.



Grønt skulpturelt element i rundkørsel



Kunst forskønner vejforløbet



Rundkørslen - planskitse 1:500

## DELPROJEKT: Gasværksvej

Gasværksvej er i dag ankomstvejen for de mange besøgende til Musikværket

Vejprofilet ændres i Gasværksvej fra den traditionelle opbygning med kørebane, kantsten og fortov til et mere samlet gaderum. Med asfalt fra facade til facade er det intentionen at 'rydde' op i gadebilledet.

Gangzonerne langs facaderne adskilles fra kørebane af en bred, lav kantsten og en række af parkarmaturer, hvis højde passer bedre til gaderummets skala, end Københavner-lampen, der står der i dag.

Der plantes søjletræer i den sydlige side af kørebane. Træerne placeres på de steder i gaden, hvor pladsen tillader det, og hvor de ikke tager lys og udsyn fra boligerne.

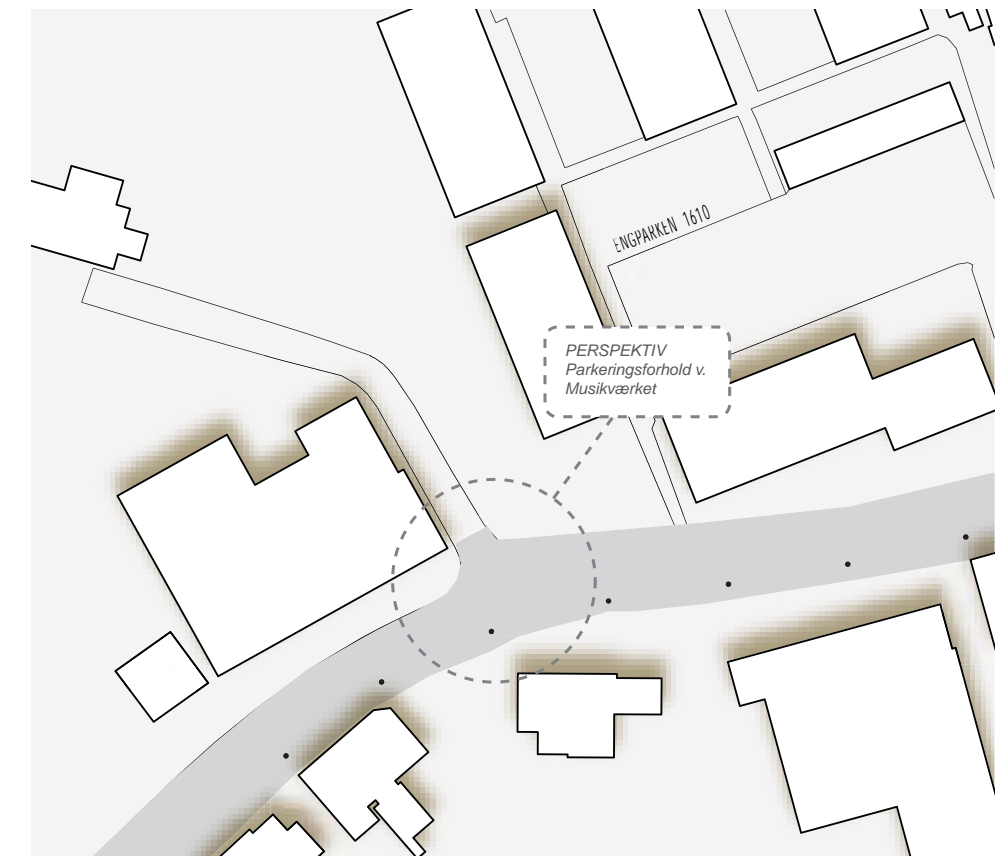
Mellem træerne kan der parkeres langs kørebane.

Succeskriteriet er at skabe et klart og tydeligt gaderum, hvor vejprofil og inventar understøtter den historiske bygade.

*Perspektiv: Der ses på muligheden for at etablere en sigtelinje, stiforbindelse og evt. parkeringsmulighed fra Gasværksvej mod engen, øst for Musikværket.*

*Perspektiv: Ved at koble Gasværksvej direkte på Næssundvej vil der blive mulighed for at lede den tunge trafik til elværket samt lastbiler og mange besøgende til Musikværket ved større events ind fra Næssundvej i stedet for igennem Gasværksvej. Dette var et udtrykt ønske hos især beboere på Gasværksvej, der oplever gener ved denne trafik i dag.*

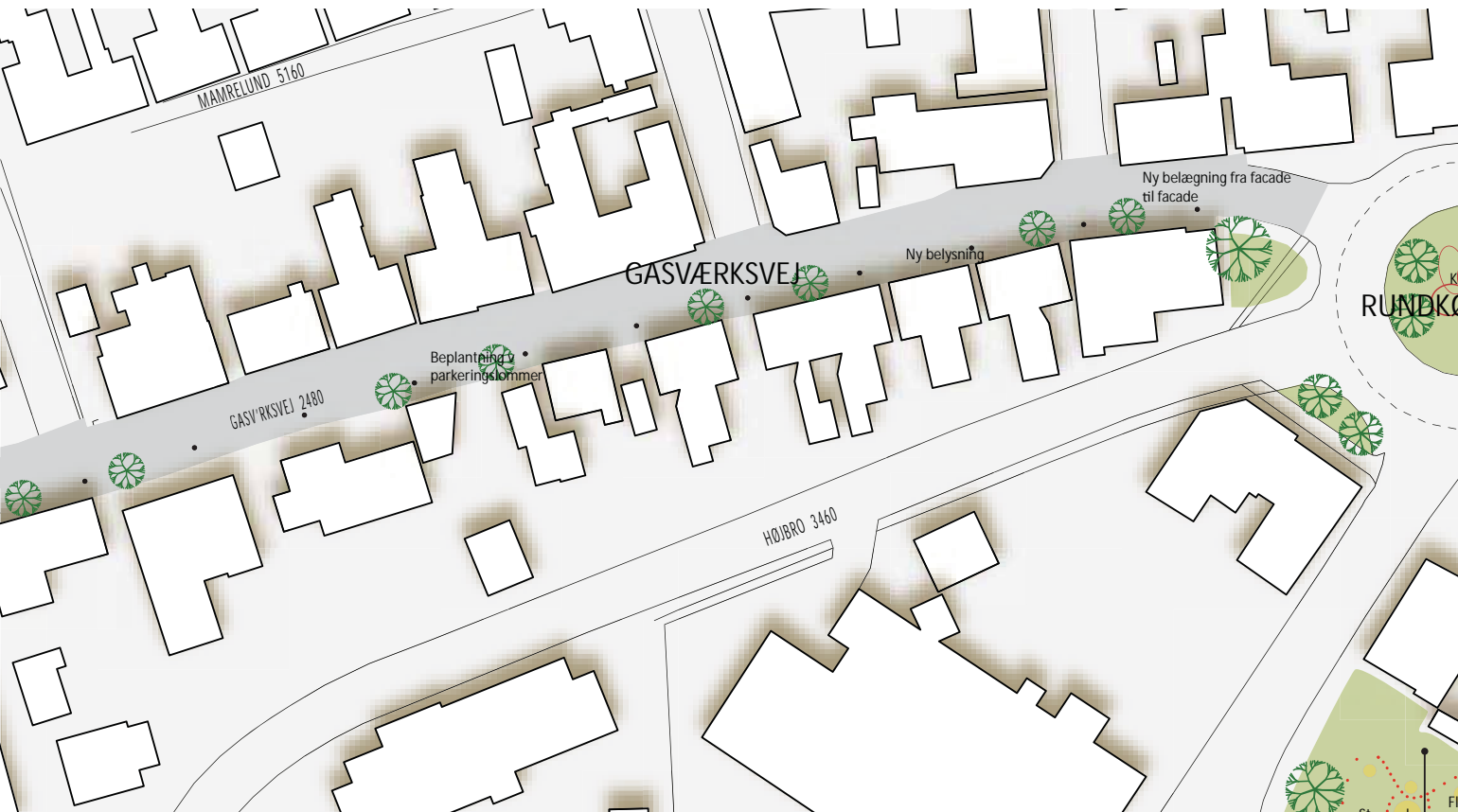
Gasværksvej i dag med smalle fortove og dobbeltsidet parkering



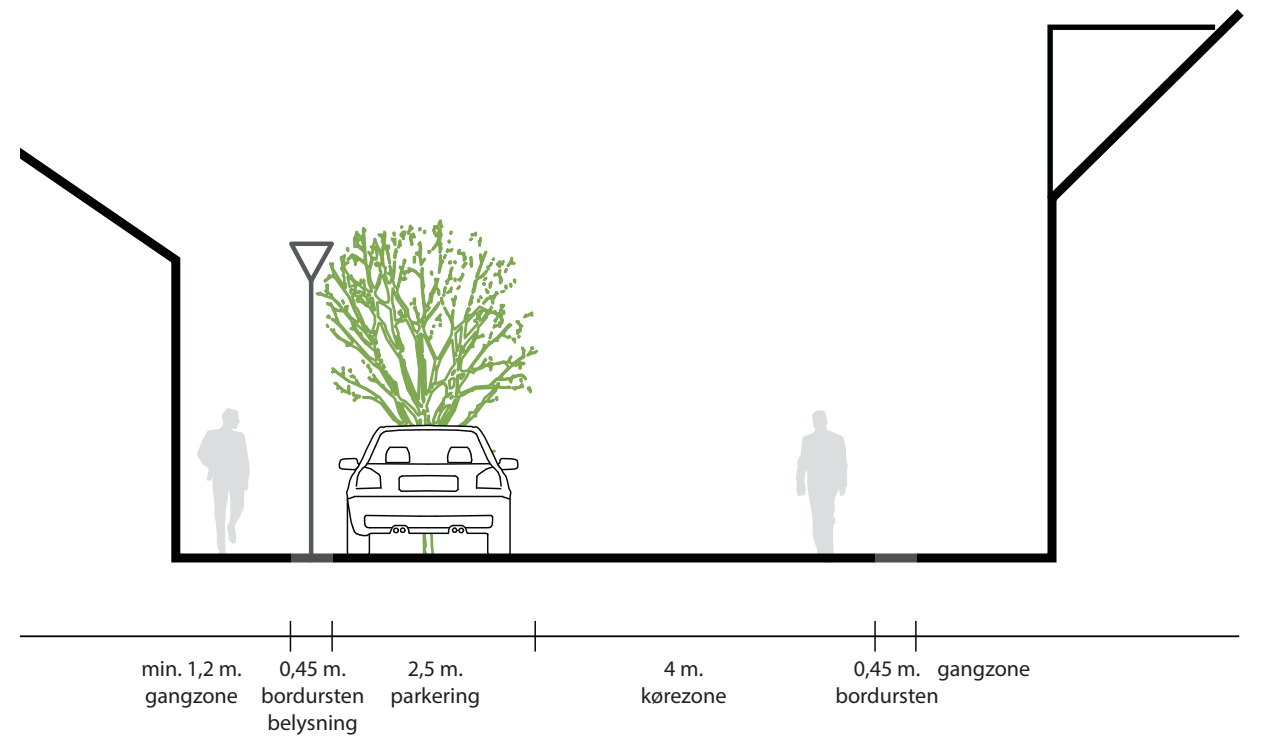
Gasværksvej - princip 1:100



Eksempel på vejprofil, Mejlgade Aarhus



Gasværksvej - planskitse 1:1000



## 8 BEHOV FOR BYGNINGSFORNYELSE

Området omkring Dueholmcenteret er - bl.a. med realiseringen af Dueholm Klosterpark - inde i en voldsom omdannelsesproces, som også omfatter sanering og fornyelse af bygninger i området.

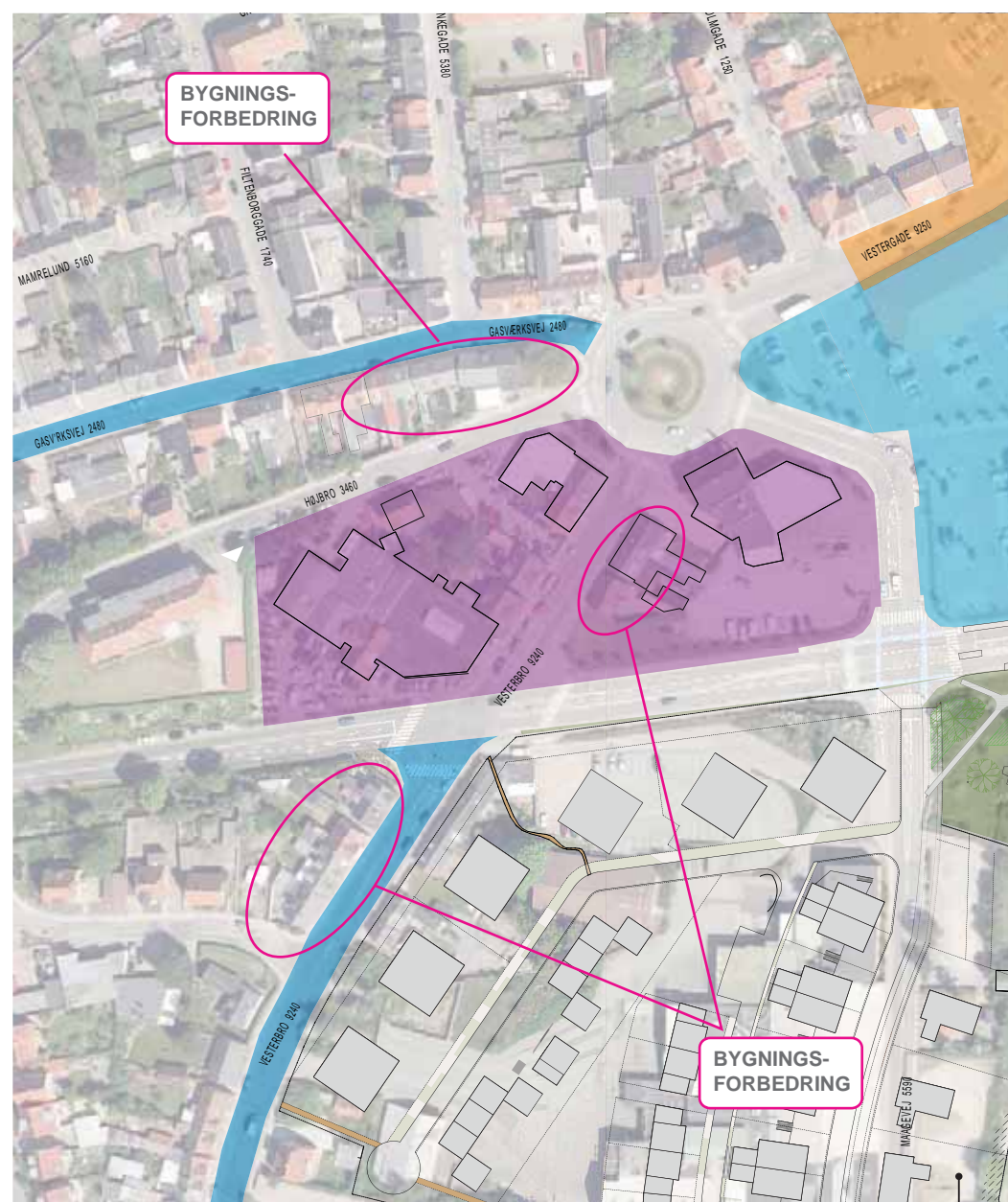
Der er allerede nedrevet et antal boliger langs Vesterbro, og der planlægges nedrevet flere.

Mange af de mindre købstadshuse er i meget dårlig stand, og der er forholdsvis mange boliger i området, der har installationsmangler eller meget primitive toilet- og badeforhold.

Det drejer sig særligt om husrækken på vestsiden af Vesterbro, umiddelbart syd for Næssundvej; de to tilbageværende huse på østsiden af Vesterbro mellem rundkørslen og Næssundvej; og endelig husene på sydsiden af Gasværksvej umiddelbart vest for rundkørslen (angivet på kortet).

Budgettet for områdefornyelsen omfatter ikke investeringer i bygningsforbedring og nedrivning. Afledt af områdefornyelsen forventes dog afsat et beløb på 1,5 mio. kr. til ekstraordinær bygningsfornyelse i området, hvilket muliggør medfinansiering af private investeringer i forbedring af bygningerne i området. Puljen til bygningsfornyelse forventes afgrænset til ejendomme langs Gasværksvej samt på den nordligste del af Vesterbro, som angivet på kortet.

Derudover forventer Morsø Kommune at bruge midler fra den ordinære ramme til nedrivning af relevante bygninger med 50% finansiering fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter.



Bygninger med særligt behov for bygningsfornyelse.

## 9 BUDGET OG TIDSPLAN

### Anlægsbudget

Det er på baggrund af de skitserede delprojekter opstillet et anlægsbudget for områdefornyelsen.

Budgettet er baseret på den viden der er til stede og de antagelser, det er muligt at lave på tidspunktet for færdiggørelsen af programmet. De valg, der foretages i forbindelse med projekteringen vil være afgørende for det endelige anlægsbudget.

Der er i budgettet taget udgangspunkt i et realistisk valg af materialer og løsninger, hvilket giver et vist spillerum i den endelige projektering.

I budgettet er der, hvor det er relevant, angivet den skønnede fordeling mellem investeringer i hhv. forbedring af byrum/opholdsarealer og trafik/infrastruktur.

### Reservation til infrastruktur

Inden for det samlede anlægsbudget er der reserveret 1 mio. kr. til infrastruktur. Reservationen er tiltænkt realiseringen af en sikker skolevej / cykelvej mellem nord- og sydbyen - uanset valget af den endelige løsning.

De to overordnede muligheder er

- En erstatning for den gamle Højbro, når den nedrives
- En opgradering og sikring af krydset Næssundvej/Vesterbro

Erfaringsmæssigt vil en fuldstændig sikring af et vejkryds svarende til Næssundvej/Vesterbro for cyklister beløbe sig til op mod 2 mio. kr.

Tilsvarende vil en ny letvægtsbro for fodgængere og cyklister kunne etableres fra ca. 1 mio. kr., forudsat at den eksisterende fundering er tilstrækkelig.

Valget af den eksakte løsning er dermed primært et spørgsmål om, hvorvidt der ønskes en mulighed for at adskille bløde og hårde trafikanter (primært af hensyn til skoleelever og fodgængere fra Højbro-området), idet økonomien ikke som udgangspunkt gør en afgørende forskel.

### Tidsplan

Områdefornyelsen forløber over en periode på fem år.

Nogle af delprojekterne kan (og bør) påbegyndes med det samme - i løbet af 2014 og 2015, mens andre forventligt kræver mere forberedelse og dialog, inden spaden kan gå jorden.

Forskønnelsen af Næssundvej og Gasværksvej kan iværksættes relativt hurtigt, og en tilfredsstillende forbindelse for bløde trafikanter mellem nord- og sydbyen vil også kræve en investering på kort sigt, idét nedrivningen af Højbro er planlagt til at finde sted allerede i efteråret 2014.

Til gengæld vil fornyelsen af klostertorv kræve mere forarbejde, mens en omdannelse af parkeringsarealerne er afhængig af en dialog med grundejere og brugere og derfor realistisk set først kan forventes at finde sted i den sidste del af projektperioden.

Disse overvejelser om rækkefølge er afspejlet i budgettet, hvor der er angivet en anslået fordeling af den kommunale udgift over de fem år, som projektet strækker sig over.

Delprojekt	Anlægsbudget		Kommunal udgift	Foreløbig fordeling af den kommunale udgift				
	Byrum / ophold	Trafik / infrastruktur		2014	2015	2016	2017	2018
Klostertorv	2.200.000		1.466.667	-	-	733.333	733.333	-
Parkeringsarealerne inkl. Dueholmaksen	500.000		333.333	-	333.333	-	-	-
		1.000.000	666.667	-	-	666.667	-	-
Næssundvej/Jernbanevej	350.000		233.333	233.333	-	-	-	-
		150.000	100.000	-	100.000	-	-	-
Rundkørslen (kunst)	400.000		266.667	-	-	-	-	266.667
Gasværksvej		2.000.000	1.333.333	-	666.667	666.667	-	-
Reservation til infrastruktur		1.400.000	933.333	-	666.667	333.333	-	-
I alt	3.450.000	4.550.000	5.333.333	233.333	1.766.667	2.400.000	733.333	266.667
Samlet anlægsbudget	8.000.000							

## 10 INVESTERINGSREDEGØRELSE

Det primære mål med områdefornyelsen af "Dueholmcenteret" er at skabe nogle stærke fysiske rammer i området - rammer, der via begrønning, belægning og byinventar skaber sammenhæng, tydelige forbindelser og attraktive byrum omkring boliger, butikker, erhverv og kultur i porten til Nykøbing Mors - og som kan fungere som et solidt fundament for fremtidige private investeringer i området.

Dueholmcenteret er et centralt og meget synligt område i Nykøbing Mors, og der kan argumenteres for, at området er byens primære ansigt udadtil – eller i hvert fald det første indtryk, som både kommunens borgere og besøgende/turister får af byen. Der er al mulig grund til at lade det være et positivt indtryk. Det er også et rumligt og funktionel rodet område, som bærer præg af gennem tiden at være formet af en lang række ukoordinerede beslutninger.

Morsø Kommune ønsker med områdefornyelsen at iværksætte en reel og varig forbedring af området – i form af en forbedring af områdets visuelle kvaliteter, en styrkelse af forbindelserne internt i området samt ikke mindst i form af et forbedret grundlag for private investeringer i området i både bygningsforbedringer og på sigt omdannelse og nybyggeri af erhvervs-/butiksejendomme.

Områdefornyelsen omfatter direkte investeringer i byrum og gader – forbindelser og mødesteder, som kan aktivere området og forbedre områdets funktionelle og æstetiske kvaliteter samtidigt med, at der skabes sammenhæng og løses en række oplagte problemer.

Programmet omfatter derimod ikke direkte investeringer i byggeri, bygningsforbedring og nedrivning.

Det er hensigten, at områdefornyelsen både direkte og indirekte vil føre til private investeringer i området gennem:

- "Det gode eksempels magt": effekten af fx fornyelsen af Gasværksvej og Klostervej på grundejernes og de forretningsdrivendes lyst til at investere i forbedring/forskønnelse af deres ejendomme.
- Direkte støtte til bygningsforbedring.
- Afledte værdistigninger og kvalitetsforbedringer, som giver anledning til private investeringer.

### Aktuelle private investeringer i området

På den tidligere slagtergrund syd for Dueholmcenteret investeres for tiden i byggemodning af et nyt boligområde med blandede boliger. Der udlægges i alt 43 byggegrunde, hvoraf 11 i skrivende stund er reserveret eller solgt. Udviklingen af Dueholm Klosterpark vil ændre hele områdets karakter og vil sandsynligvis påvirke området positivt både visuelt, i form af byliv og i form af værdistigninger. Dueholm Klosterpark vil derfor både direkte og indirekte have en effekt på de fremtidige investeringer i byggeri og bygningsforbedring i området i øvrigt.

**Planlagte offentlige investeringer i området**  
Områdefornyelsen vil forløbe over de næste 5 år – fra 2014 til 2018. I den periode vil der som angivet i budgettet i regi af områdefornyelsen løbende blive investeret i området.

Områdefornyelsen vil øge brugsværdien såvel som de æstetiske værdier i området. Denne type forbedringer medfører i sig selv en øget villighed til at investere i forbedring af både private boliger og butiksejendomme ("det gode eksempels magt"). For boligernes vedkommende stimuleres bygningsforbedring yderligere med muligheden for at søge støtte fra en ekstraordinær bygningsfornyelsespulje.

Endelig forventes det, at investeringerne i byrum og gader på sigt medfører værdistigninger i området, hvilket i sig selv vil påvirke investeringsvilligheden hos områdets ejere og erhvervsdrivende positivt.

Øvrige planlagte offentlige investeringer i området omfatter:

- Strandparken og havnepromenaden
- Cykelstier langs Fruevej
- Vesterbro
- Højvandssikring af Dueholm Å's udløb





### Potentielle investeringer i området

Det er kendt, at der har været forskellige tiltag til udvikling og omdannelse af erhvervs-/butiksejendommene i området – både fra ejerne selv og fra investorer udefra.

På baggrund af den indledende inddragelse af nøgleinteressenter står det klart, at interessen udefra er reel, og at der i løbet af de seneste år har været interesse i området fra adskillige investorer (typisk butikker og lignende for hvilke beliggenheden ved den primære adgangsvej til byen er attraktiv).

Interessen i omdannelse af området har bl.a. resulteret i et endnu ikke vedtaget lokalplanforslag, som bl.a. omfatter inddragelse af en del af vejarealet på Vesterbro til udvidelse af én af de eksisterende ejendomme. Der foreligger desuden en principiel beslutning om på sigt at nedlægge Vesterbro på strækningen fra Næssundvej til rundkørslen. Der er stadig mange ubesvarede spørgsmål i forhold til udviklingen af områdets virksomheder – spørgsmål hvis svar vil være afgørende for hvilken infrastrukturel løsning, der vælges for området. Programmet indeholder derfor ikke forslag til større infrastrukturelle ændringer i området, men der reserveres en del af budgettet til mindre indgreb, der kan forbedre andre projekter i programmet.

Morsø Kommune byder alle initiativer til omdannelse og forbedring af de eksisterende bygninger og funktioner i området velkomne og vil samarbejde med grundejere og investorer med henblik på at skabe de bedst mulige rammer for investeringer.

### Helhedsorienteret arealudvikling

De arealer, der i dag benyttes af cykelforhandleren, bilforhandleren samt tankstationen udgør - sammen med de kommunalt ejede arealer (inkl. den nederste del Vesterbro og Højbro) som kittet, der binder arealerne sammen - det klart største potentiale for forbedring af områdets funktionelle og fysiske sammenhæng.

En generel forbedring af området vil alene påvirke investeringsvilligheden hos de berørte grundejere. Det virkelige potentiale frigøres dog først, hvis arealerne omdannes og udvikles sammen: Det vil give mulighed for en langt mere rationel disponering af arealet og vil også muliggøre større og forventeligt mere økonomisk attraktive byggerier – og ikke mindst investeringer udefra.

Med den nuværende ejerstruktur er det klart, at en samlet omdannelse kun vil kunne komme på tale, hvis omdannelsen løftes af Morsø Kommune og grundejerne i fællesskab. Det vil med andre ord kræve en form for partnerskab mellem Morsø Kommune og grundejerne. Morsø Kommune vil undersøge mulighederne nærmere og fortsætte dialogen med grundejerne i området med henblik på at sikre det bedst mulige grundlag for en fremtidig omdannelse af området.

Det er i sagens natur ikke muligt at sætte en tidsramme på de private investeringer i området. Det er bl.a. derfor, at områdefornyelsen ikke fokuserer på Vesterbro og Højbro samt på de nævnte butiks-/erhvervsjendomme, da disse på den ene eller anden måde forventes at komme i spil i løbet af de kommende år.

### Bygningsforbedring og nedrivning

Som nævnt forventes der afledt af områdefornyelsen afsat et beløb til en bygningsforbedringspulje for området, hvilket muliggør medfinansiering af private investeringer i forbedring af bygningerne i området. Bygningsforbedringspuljen forventes afgrænset til ejendomme langs Gasværksvej samt på den nordligste del af Vesterbro.

Derudover forventer Morsø Kommune, at det vil være relevant at søge penge fra nedrivningspuljen til nedrivning af de dårligste af områdets ejendomme.

