

Godkendelse af projekt

Sagsnr.: S2020-6848

Indstilling

Den politiske styregruppe for OPHAV indstiller, at

- OPHAV projektet godkendes, herunder indhold, organisering samt den forventede anlægsøkonomi og finansiering.

Behandling

Direktionen (4. august 2025)

Udvalget for Teknik og Miljø (13. august 2025)

Udvalget for Børn, Kultur og Turisme (13. august 2025)

Økonomiudvalget (20. august 2025)

Kommunalbestyrelsen (26. august 2025)

Sagsresumé

Kommunalbestyrelsen besluttede den 9. november 2021 at igangsætte planlægning for lokalisering af det dengang navngivne projekt "Oplevelses- og Søsportscenteret" på Nordhavnen i østlig forlængelse af Jens Juhls Kaj.

Året efter godkendte Kommunalbestyrelsen den 7. juni 2022 forprojekt for "Oplevelses- og Søsportscenter" udarbejdet af NORRØN arkitekter, samt at der skulle arbejdes videre med en samlet budgetramme på 90 mio. kr. Navnet "OPHAV", som sammenfatter historien, indholdet, oplevelsen og oprindelsen, blev yderligere godkendt som titlen for det fremtidige center.

I august 2023 modtog Morsø Kommune en bevilling på 1,7 mio. kr. fra Realdania til en kvalificering og modning af NORRØN Arkitekters forprojekt. Herunder skulle der kigges på projektets skala, placering, bæredygtighed og anlægs- og driftsøkonomi.

Som følge af denne kvalificering af forprojektet opstod der et ønske i den politiske styregruppe om at undersøge om placeringen på Nordhavnen var den bedst egnede. Samtidigt ønskede søsportsforeningerne i Nykøbing at blive på deres nuværende lokaliteter, dog fortsat med samarbejdsaftaler ind i OPHAV. ERIK Arkitekter udarbejdede i den forbindelse en lokationsanalyse over mulige placeringer til OPHAV. På baggrund af denne analyse valgte den politiske styregruppe at indstille Havnen 1A som den endelige placering til OPHAV.

Økonomiudvalget i Morsø Kommune godkendte som følge af denne indstilling købet af ejendommen Havnen 1A til OPHAV den 4. februar 2025.

Sideløbende har den kommunale projektgruppe sammen med projektets rådgivere, ERIK arkitekter og Group NAO, arbejdet videre med et færdigt koncept og indhold for det kommende oplevelses- og kulturhus samt oplæg til anlægs- og driftsøkonomi og finansieringsplan for det samlede projekt.

Sagen har været drøftet på møde i direktionen den 4. august 2025.

Sagsfremstilling

Placering og indhold

Med den nye placering i Havnen 1a i en eksisterende bygning ændrede projektet sig fra at være et nybyggeri til i stedet at blive et transformationsprojekt. Placeringen ud til Pakhustorvet og fiskerihavnen vil desuden give en rigtig god synergi med

Godkendelse af projekt

byfornyelsen i Nykøbing og udvikling af bymidten og havnefronten, hvor OPHAV vil medvirke til at skabe mere flow i gågaden og midtbyen.

OPHAV bliver et levende oplevelses- og kulturhus fyldt med kulturaktiviteter, plads til fællesskaber og oplevelsestilbud med Limfjorden som omdrejningspunkt.

En nærmere beskrivelse af OPHAVs indhold og realisering kan læses i den vedlagte forundersøgelse samt i materialet "Forretningen OPHAV" og "OPHAVs fortælling".

Organisering

Projektets rådgivere anbefaler, at der i anlægsfasen oprettes en bygnings- og lokalefond, som vil være bygningsejer og bygherre på anlægsprojektet, hvilket den politiske styregruppe bakker op om. Dette er en udbredt model ift. tilsvarende sammenlignelige anlægsprojekter med fondsfinansiering.

Det betyder, at samtlige tilsagn til projektets finansiering vil skulle overdrages fra Morsø Kommune til fonden. I driftsfasen vil det være bygnings- og lokalefonden, som er ejer af bygningen, og som har ansvaret for vedligehold og udgifterne hertil.

Det skal bemærkes, at for Finanslovsbevillingen skal denne overdragelse til bygnings- og lokalefonden godkendes af Fiskeristyrelsen under Ministeriet for Fødevarer, Landbrug og Fiskeri.

Udover bygnings- og lokalefonden anbefaler projektets rådgivere, at der etableres en driftsfond, som vil stå for at udvikle og drive aktiviteterne i OPHAV, og som lejer sig ind i bygningen. Den politiske styregruppe er enige i denne anbefaling.

Driftsfonden får til opgave at drive en del af aktiviteterne selv i OPHAV, bl.a. den faste udstilling og særudstillinger, læringstjenesten, madværkstedet, egne events, co-work samt udlejning af mødelokaler og eventlokale. Driftsfonden vil også stå for bortforpagtningen af OPHAVs spisehus samt turistformidlingen, billetsalg og drift af gæstebutikken. Desuden vil driftsfonden skulle koordinere samarbejder med eksterne partnere omkring indhold i og udenfor huset, bl.a. DTU aqua, Nordic Food College, private udbydere af søsports- og outdoor aktiviteter.

Frem mod og under anlægsfasen indstiller den politiske styregruppe, at repræsentanter fra Realdania og de eventuelt andre bidragende fonde tilbydes en plads i projektets styregruppe.

Retsgrundlag

Kommunalfuldmagten ift. den økonomiske organisering samt aktivitetsudbuddet i det færdige hus.

Økonomiske konsekvenser

Anlægsøkonomi og finansiering

Morsø Kommunes egenfinansiering:

Bevilling Søsportscenter	11 mio. kr.
Rest Finanslovsbevilling	7 mio. kr.
Foreslået anlægsbevilling (3,3 mio. kr. pr. år i 2 år)	6,6 mio. kr.
Morsø Kommunes finansiering i alt	24,6 mio. kr.

Godkendelse af projekt

Områdefornyelsen for Nykøbing medfinansierer yderligere 4,7 mio. kr. til udearealerne omkring Havnen 1A.

Drift

Ifølge Group NAOs forretningsanalyse vil der være behov for et årligt driftstilskud fra Morsø Kommune forventeligt i intervallet fra 200.000 kr. til 1,2 mio. kr. Husets øvrige indtægtskilder vil bestå i entréindtægter til udstillingen, salg af aktiviteter og events i og udenfor huset, madkurser, forpagtningsafgift fra restauranten, tilskud fra fonde og staten (VPAC-midler), udlejning af lokaler og butikssalg.

Ift. driften af OPHAV vil det være muligt at indtænke huset i en større sammenhæng i forhold til kommunale aktiviteter. Morsø Kommune har i øjeblikket aftaler med samarbejdspartnere, hvor formålet eller dele heraf passer til OPHAV - f.eks. Foreningen Skaldyrshovedstaden, Skaldyrsfestivalen og Visit Mors. Disse vil kunne medvirke til at generere yderligere indtægter til OPHAV.

Driftsbudget er vedlagt som bilag.

Andre konsekvenser

Intet at bemærke.

Høring og kommunikation

I den videre planlægnings- og byggefase vil der ske inddragelse af lokale borgere og OPHAVs kerneinteressenter gennem bl.a. dialog møder, pressemeddelelser, nyhedsbreve, sociale medier og via hjemmesiden skaldyrskysterne.dk.

I det sidste år af byggefasen frem mod åbningen af OPHAV, vil kommunikationen intensiveres overfor målgrupper ude fra. Der vil blive udarbejdet en særskilt kommunikationsplan for denne indsats sammen med Destination Limfjorden, VisitMors og de bidragende fonde.

Økonomi og Stab har ingen bemærkninger til sagen.

Behandling på Kommunalbestyrelsen 26-08-2025 - 17:00

Fraværende:

–

Lukket

Beslutning

Indstillingerne fra økonomiudvalg og fagudvalg blev vedtaget.

Ellen Philipsen Dahl og Rasmus Christensen deltog ikke i sagens behandling.

Bilagsliste

[D2025-67163](#)

[D2025-67078](#)

[D2025-67080](#)

Forundersøgelse

Lokationsanalyse

Forretningen

Fortælling

Godkendelse af projekt

[D2025-63321](#)

Driftsbudget

Behandling på Økonomiudvalget 20-08-2025 - 08:30

Fraværende:

–

Lukket

Beslutning

Beslutningen fra fagudvalgene tiltrådt.

Bilagsliste

[D2025-67163](#)

Forundersøgelse

[D2025-67078](#)

Lokationsanalyse

[D2025-67080](#)

Forretningen

[D2025-63321](#)

Fortælling

Driftsbudget

Behandling på Udvalget for Børn, Kultur og Turisme 13-08-2025 - 14:00

Fraværende:

–

Lukket

Beslutning

Udvalget for Børn, Kultur og Turisme indstiller, at kommunens øgede egenfinansiering på 6,6 mio. kr. bevilges, når den eksterne finansiering er på plads.

Beløbet finansieres fra kassen.

Peter Therkildsen deltog ikke i sagens behandling.

Bilagsliste

[D2025-67163](#)

Forundersøgelse

[D2025-67078](#)

Lokationsanalyse

[D2025-67080](#)

Forretningen

[D2025-63321](#)

Fortælling

Driftsbudget

Behandling på Udvalget for Teknik og Miljø 13-08-2025 - 08:00

Fraværende:

–

Lukket

Beslutning

Udvalget for Teknik og Miljø indstiller, at kommunens øgede egenfinansiering på 6,6 mio. kr. bevilges, når den eksterne finansiering er på plads. Beløbet finansieres fra kassen.

Godkendelse af projekt

Bilagsliste

[D2025-67163](#)

[D2025-67078](#)

[D2025-67080](#)

[D2025-63321](#)

Forundersøgelse

Lokationsanalyse

Forretningen

Fortælling

Driftsbudget