

An aerial photograph of Nykøbing Mors Havn, showing a coastal town with a harbor, surrounded by green fields and a large body of water. The town is densely packed with houses and buildings, and the harbor is filled with boats. The water is a deep blue, and the sky is clear.

UDVIKLINGSPLAN FOR NYKØBING MORS HAVN

Februar 2022

MORS
MORS.DK

FORORD

Udviklingsdagsordenen har været et vigtigt fokus for Morsø Kommune, og et vigtigt omdrejningspunkt har været at få skabt grundlag for at flere lokale investorer kan tage del i den udvikling.

På havnen i Nykøbing har vi en livsnerve for byen med den aktive erhvervshavn og erhvervsfiskerne. Der er mange eksempler på, at de funktioner har måtte rykke ud af bykernen for at gøre plads til boliger og rekreative formål. Det er ikke det vi ønsker for Nykøbing Havn!

Vi ønsker at skabe en havn, hvor der er plads til det autentiske såvel som nye funktioner og investeringsprojekter. Vi vil med denne udviklingsplan fastholde en gennemgående rød tråd for havnen og fastlægge, at udviklingen sker efter nogle strategiske principper. Vi vil sikre at havnen og adgangen til fjorden ikke er for de få, men at de mange, både beboere og gæster, får gavn af byens unikke placering ved Limfjorden.

Vi håber at udviklingsplanen kan være et samlende afsæt for udviklingen i mange år frem.

God læselyst!

Hans Ejner Bertelsen
Borgmester, Morsø Kommune



INDHOLD

Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn

Udviklingsplanen er finansieret af Morsø Kommune og udarbejdet af BARK Rådgivning.

Godkendt af Kommunalbestyrelsen den 8. Marts 2022

Med mindre andet er angivet, er fotos, illustrationer og tegninger udarbejdet af BARK Rådgivning A/S.

Forsidefoto: Mors portalen

Februar 2022



1. Indledning	
Baggrund og formål	5
Metode og proces	6
2. Strategisk afsæt	
På skuldrene af eksisterende planer og strategier	8
Visioner for havnen	9
Havnen i dag	10
Stedbundne potentialer	11
Hvad siger aktørerne	12
Projekter på vej	13
3. En samlet plan for havnen	
En samlet plan for havnen	15
Strategiske udviklingsprincipper	16
4. Delområder	
Delområde 1: Ydre Nordhavn / Oplevelsescentret	24
Delområde 2: Indre Nordhavn	27
Delområde 3: Byhavnen ved Pakhustorvet	30
Delområde 4: Erhvervshavnen og Havnepladsen	33
Delområde 5: Holmen og Den gamle færgehavn	36
Delområde 6: Lystbådehavnen og Øen	38
Anbefalinger til den videre proces	41
5. Bilag	
Den hidtidige planlægning	43



1

INDLEDNING

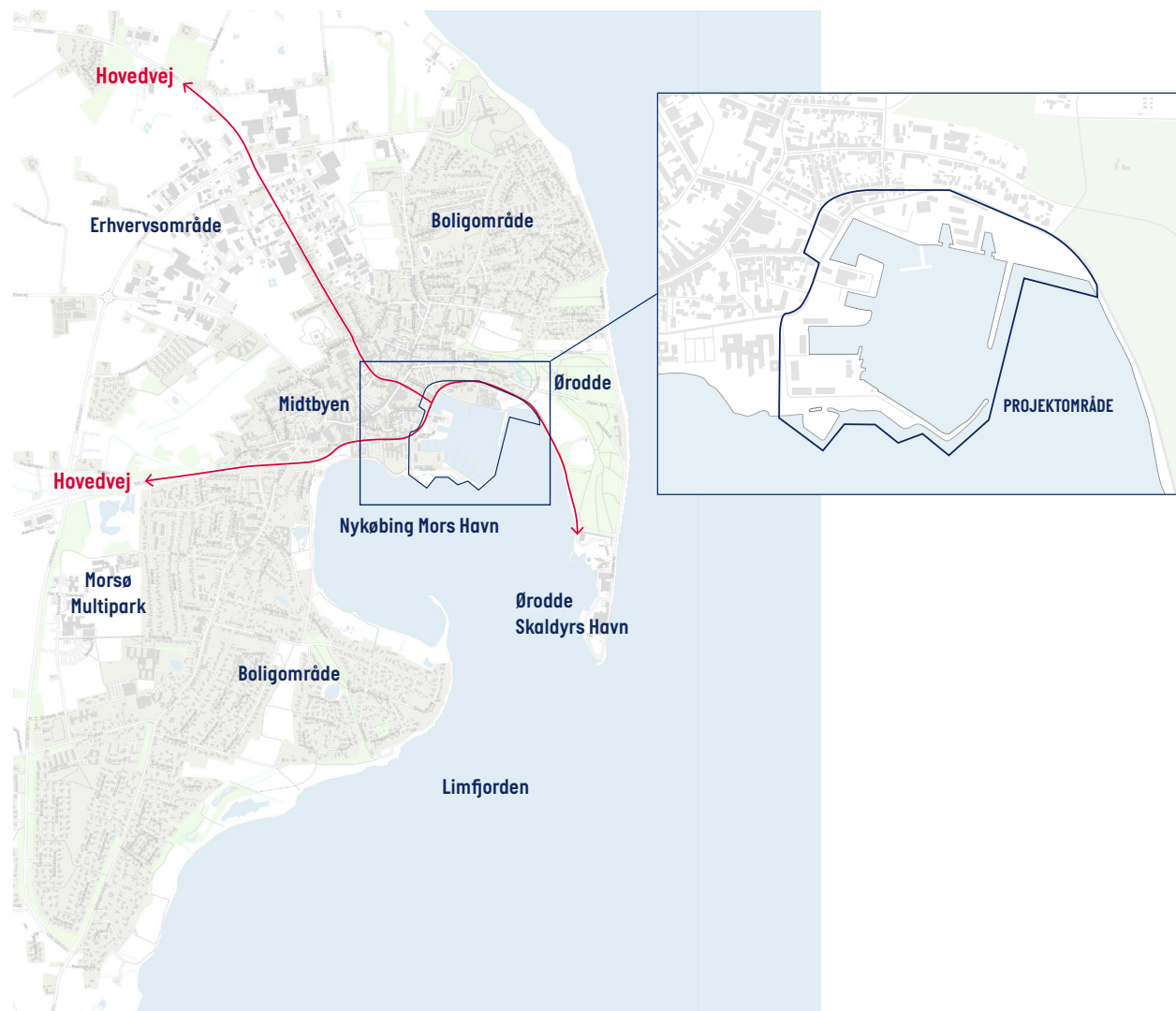
BAGGRUND OG FORMÅL

Nykøbing Mors er en by i udvikling. Turismen vokser, og der er mange projekter og initiativer i gang. Store events som Kulturmødet og Muslinge- og Skaldyrsfestivalen har sat byen på landkortet og skabt øget interesse for området. Byen har en stærk identitet som autentisk havneby med en aktiv erhvervs-havn og en velbesøgt lystbådehavn. Men flere områder på havnen står i dag tomme, og der er behov for at skabe en bedre sammenhæng til den resterende by.

Der er planer om at etablere et nyt oplevelsescenter for østers, skaldyr og søsport, som kan samle lokale aktører og trække besøgende til for at lære om Limfjordens liv. Der er investorerinteresse for at bygge boliger, ferieboliger og hotel på havnen, og det er et stort politisk såvel som lokalt ønske om mere liv og flere oplevelser på havnen, bedre adgang til vandet og en styrket kontakt mellem byen og fjorden.

Der er brug for at skabe en samlet strategisk retning for udviklingen af havnen og en fysisk plan der viser, hvor hvad skal ske, så de mange projekter trækker i samme retning og spiller sammen i en helhed.

Morsø kommune ønsker med Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn at sætte rammen for den fremtidige udvikling af havnens arealer. Planen har fokus på at udpege mulighedsarealer med placering af nye bygninger og funktioner. Planen skal danne grundlag for politiske beslutningsprocesser, dialog med investorer og udstikke en retning for den efterfølgende udvikling/projektmodning af de forskellige arealer på havnen. Projektområdet for udviklingsplanen er det centrale havneområdet udpeget af Morsø Kommune [Se illustration].



METODE OG PROCES

Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn er udarbejdet på baggrund af en proces, som har haft fokus på dels at inddrage og indhente viden blandt udvalgte lokale nøgleaktører, interessenter og eksperter, dels at opbygge et solidt analytisk grundlag med udgangspunkt i havnens sociale, fysiske og strategiske kontekst og de eksisterende rammebetingelser.

I processen er følgende metoder anvendt:



Besigtigelse og fysisk analyse

En besigtigelse af området i selskab med repræsentanter fra kommunen havde fokus på at registrere bygninger, funktioner, forbindelser og flows på havnen, samtidig med at kommunen kunne udpege konkrete projekt- og perspektivområder. Besigtigelsen var afsæt for en fysisk analyse af byrum, sammenhænge, stedbundne potentialer, udfordringer og muligheder for havnens udvikling.



Desk Research

Desk researchen havde fokus på at indhente viden om eksisterende rammebetingelser ved at undersøge plangrundlag, strategier og rapporter samt at analysere relevant data på bl.a. befolkningsudvikling, bosætning, turisme, overnatningskapacitet og handelsliv i byen og i området. Den eksisterende data gav indsigt i konteksten for havnens udvikling og er blevet brugt til at kvalificere seks strategiske udviklingsprincipper for havnen samt at udpege og programmere mulighedsarealer på havnen.



Interviews med aktører og interessenter

Der er gennemført otte interviews med udvalgte aktører og interessenter, som har givet indsigt i havnens anvendelse, kvaliteter, udfordringer, muligheder og er kommet med idéer og tanker til udviklingen af havnen. Blandt de interviewede er to investorer med lokalt kendskab og diverse repræsentanter fra sejlklubben, muslinge- og skaldyrserhvervet, turismesektoren, hotel- og restaurationsbranchen, Kulturmødet og Skaldyrshovedstaden.

A stylized, dark blue silhouette of the map of Denmark is positioned in the background, partially obscured by the text. The map shows the main island of Zealand and the southern part of Jutland.

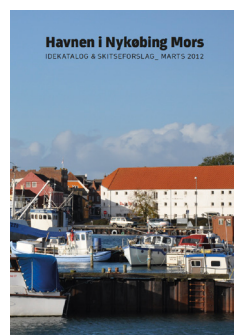
2

STRATEGISK AFSÆT

PÅ SKULDRENE AF EKSISTERENDE PLANER OG STRATEGIER

Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn bygger oven på og taler ind i eksisterende planer og strategier for Morsø Kommune, Nykøbing Mors by og Nykøbing Mors Havn. Særligt fire planer og strategier lægger til grund for indestående plan:

- **Fælles om Mors – Udviklingsplan 2030 (2019):** I 2019 formulerede morsingboerne sammen med Morsø Kommune en drøm om, hvordan Mors og Nykøbing skal udvikle sig i fremtiden. Konkret blev det til strategien "Fælles om Mors", som er kommunens udviklingsstrategi frem mod 2030. Her er skabt visioner og fastsat målsætninger for udviklingen på Mors inden for fem temaer: Bo på Mors, Erhvervsliv, Turisme, Medborgerskab og Digitalisering & Markedsføring.
- **Forslag til Kommuneplan 2021 – 2033 (2021):** Kommuneplan 2021 for Morsø Kommune sætter den strategiske retning for Mors' udvikling de næste 12 år. Kommuneplanen udpeger kommunens styrkepositioner og udviklingspotentialer, og sætter dem i kontekst til de fem temaer, som blev udpeget i 'Fælles om Mors'. Udviklingsplanen forsøger at imødekomme de politiske målsætninger om at styrke rammerne for en aktiv erhvervshavn, udvikle turismeinfrastruktur og kapacitet, at styrke identiteten som Danmarks Skaldyrshovedstad, at dyrke og befordre events og kulturaktiviteter samt at synliggøre potentialer for friluftsliv og understøtte outdoor- og søsportsaktiviteter.
- **Kommuneplanens fokus på udvikling af Erhvervshavnen i Nykøbing Mors Havn**
Nykøbing havn er en af de få havne i Danmark, hvor man stadig kan opleve en fiskekutter på nært hold og se en coaster blive losset - lige for foden af den gamle bykerne. Erhvervshavnen bliver benyttet af muslingefiskerne, og jævnt fordelt hen over året bliver der desuden lodset blandt andet korn, foderstoffer og træpiller fra 40 - 50 coastere. Derudover bliver Erhvervshavnen benyttet af fritidsfiskere. Nykøbing havn består af flere havneanlæg, både Erhvervshavnen, Nordhavnen, Kajen ved Dansk Skaldyrcenter og Lossekajen på Ørodde. Skal målet om at overføre en større del af godstransporten fra landeveje til søtransport kunne opfyldes, er det nødvendigt, at havnefaciliteterne i Nykøbing vedligeholdes og om nødvendigt udbygges.
- **Masterplan for Nykøbing - Udkast (2021):** Kommunalbestyrelsen i Morsø Kommune vedtog i 2009 en masterplan for Nykøbing Mors. Den opdaterede udgave, 'Masterplan 2021' er en videreudbygning af masterplanen fra dengang, hvor flere af målsætningerne fra 'Fælles om Mors' er blevet inkorporeret. Med afsæt i de stedbundne potentialer tager masterplanen udgangspunkt i fem udvalgte hotspots i byen: Midtbyen, Morsø Multipark, Havnen, Ørodde og Dueholmekilen. Denne udviklingsplan beskæftiger sig med Havnen som et af byens hotspots.
- **Havnen i Nykøbing Mors - Idekatalog og skitseforslag (2012):** En tidligere havneplan fra 2012 peger på mange gode tanker og forslag til havnens udvikling med et idékatalog og skitseforslag for udvalgte arealer på havnen. Den tidligere plans interviews og analyser har været med til at skabe et videngrundlag for denne plan, ligesom visse forslag er taget med videre i et bearbejdet format.



VISIONER FOR HAVNEN

I Masterplan for Nykøbing udpeges havnen som et af byens fem hotspots med store potentialer for at tiltrække liv og aktiviteter i form af skaldyrsoplevelser og søsport. Samtidig er der stor interesse for at udvikle både attraktive boliger og overnatningsmuligheder for turisme i området.

// Ny havneplan

Havneområdet er centralt for Nykøbings udvikling, både fordi der her er et aktivt erhverv, attraktive boliggrunde og der arbejdes intenst med at skabe mere liv ved fjorden. Det skal ske ved at skabe flere og større oplevelser i form af et kommende oplevelses- og søsportcenter, bedre adgang til vandet og bedre kontakt mellem byen og fjorden. En kommende havneplan skal sikre den fremtidige planlægning af havnens arealer.

Oplevelses- og Søsportcenter

Der er bevilliget penge på finansloven og fra Morsø Kommune til etableringen af et ambitiøst center. Det er ambitionen, at centeret skal fremme oplevelsen og udnyttelsen af Limfjordens skaldyr, styrke søsportsforeningerne med gode faciliteter og rammer til fællesskaberne, styrke børn og unges tilknytning til fjorden, og øge turismen samt erhvervsmulighederne på Mors.

Udvikling af arealerne ved havnen

Arealerne omkring havnen skal udvikles, så de i højere grad kan understøtte de aktiviteter, som allerede foregår, og dem, som skal udvikles på havnen. Det drejer sig om den gamle busholdeplads, molen bag Café Holmen, arealet ved turistkontoret, Pakhuset og Øen. Der skal skabes plads og bedre faciliteter til skaldyrsfestivalen og andre events tilknyttet skaldyr, stede-

Masterplan for Nykøbing sætter de overordnede rammer for den fremtidige udvikling af havnen.

Her er Morsø Kommunes vision for havnen beskrevet som følger:

pladser til markeds- og festivalaktiviteter, og mulighed for etablering af f.eks. food-trucks. Samtidig skal pladserne fungere som attraktive byrum med mulighed for ophold og aktiviteter.

Nye boliger og husbåde

Der skal udvikles flere boliger og ferieboliger i havneområdet. Nye attraktive boliger med udsigt og let adgang til vandet, samt ca. 10 husbåde, som skal udlejes til ferieboliger ved den yderste mole i Lystbådehavnen.

Havnepromenaden

Havnepromenaden er godt på vej, men skal videreføres hele vejen rundt om Klosterbugten som en strandpromenade videre til Østre Strand. Promenaden skal forbinde byen med fjorden ved at skabe bedre adgangsmuligheder og opholdspladser, der kan styrke Nykøbings rekreative liv.

Fremtidig udvikling af Erhvervshavnen

Der skal også i fremtiden være en aktiv erhvervshavn i Nykøbing. I Danmarks Skaldyrshovedstad skal man kunne opleve fangsten af skaldyr blive landet på nærmeste hold. Her skal også fortsat være plads til coasterne og de store fragtskibe, som også bidrager til havnens økonomi såvel som aktivitet på havnekajen.

I MASTERPLANEN ER HAVNEN INDELT I ZONER MED FØLGENDE FORMÅL:

- **Ørøddekilen:** Zone til offentlige, rekreative og idrætsmæssige formål samt havnepromenade langs Klosterbugten
- **Ydre Nordhavn:** Projektzone til oplevelses- og søsportcenter
- **Indre Nordhavn:** Byvækst – boliger
- **Havnepladsen:** Fornyelse af pladser
- **Lystbådehavnen:** Husbåde til ferieudlejning
- **Øen:** Projektzone til oplevelses- og søsportcenter og/eller ferieboliger

Kilde: Masterplan 2021, s. 8.



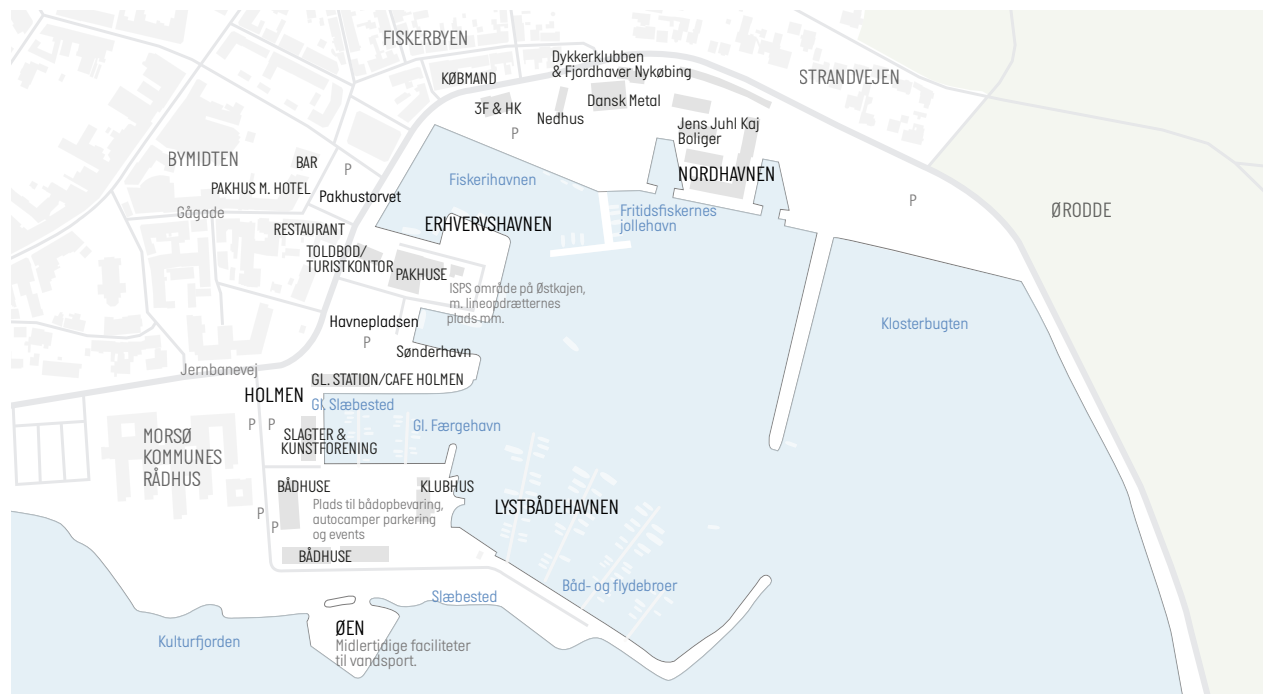
HAVNEN I DAG

Nykøbing Mors' øvrige kvarterer ligger som årringe ud fra havnen, der er byens arnested og udgangspunkt. Det aflæses tydeligt i byens struktur, hvor de centrale gadeforløb fører til havnen og skaber vigtige fysiske- og visuelle forbindelser mellem byen, havnen og fjorden.

Vejforløbet Jernbanevej - Havnen - Strandvejen er hovedvejen langs havnen, forbindelsen mellem erhvervshavnen og Ørod- des skaldyrshavn, men også ankomstvej til havnens delområder. Vejen er både en vigtig livsnerve, men også en barriere med trafik og støj mellem byen og havnen.

De fleste ankommer til havnen i bil eller med bus, og parkeringspladserne bliver dermed ankomstplads for de forskellige delområder på havnen, hvorfra besøgende bevæger sig videre ud i byen til fods. Der findes i dag kun fire sikre overgange over hovedvejen.

Havnen rummer en række blandede funktioner med en aktiv erhvervshavn, en stor lystbådhavn, et boligområde og flere liberale erhverv. Overnatningsmuligheder på havnen er begrænset til det hvide pakhuis på Pakhustorvet, de rekreative funktioner på havnen er primært målrettet foreningslivet og der er i dag begrænset offentlig adgang til fjordens vand.



SITUATIONEN I NYKØBING OG PÅ MORS

Befolkning og bosætning i Nykøbing Mors

Indbyggertallet i Nykøbing Mors er faldet siden 2017 med knapt 100 personer, og befolkningsprognosen spår om en forsat nedgang frem mod 2033. Der er i dag en overvægt af ældre i aldersgruppen 65-79 år og 80+ år, sammenlignet med landsgennemsnittet. Denne gruppe udgør knapt 30 % af indbyggerne i byen. Foruden gruppen af ældre borgere over 65, har der siden 2017 været en positiv tilvækst i aldersgruppen 21-30 år.

Turismen i området

Overnatningstallet i Destination Limfjorden er vokset med 16% siden 2016 og lå i 2020 på 830.000 årlige overnatninger. Det danske marked stod for 77% af overnatningerne i 2019 og 83% af overnatningerne i 2020. Det næststørste marked er det tyske med omkring 14% af overnatningerne. Før 2020 var det norske og hollandske marked i vækst. Destination Limfjorden havde i 2019 en turismeomsætning på 1.463 mio. kr.

Handel og erhverv i Nykøbing Mors

I Nykøbing Mors er handelslivet centreret omkring gågaderne Algade og Vestergade. I bymidten findes 22 dagligvarebutikker, 44 udvalgswarebutikker og 2 butikker med pladskrævende varer. Desuden findes der her 20 restauranter/caféer, 18 frisører/læger/solcentre og 6 museer/biografer. Der er 13 tomme butikslokaler i Nykøbing Mors bymidte, primært placeret i gågaderne Algade og Vestergade. I alt er der i bymidten en restrummelighed på 27.260 m².

STEDBUNDNE POTENTIALER

Autentisk havneby

På Mors har man levet med og af Limfjorden i tusindvis af år. Naturhavnens beskyttede placering, Helligåndsåens udløb og adgang til fjordens rigdom med mulighed for handel skabte grundlaget for Nykøbing Mors. Nykøbing Mors er fortsat en levende købstad med en stærk identitet som autentisk havneby. Havnen er byens hjerte, med en velbesøgt lystbådehavn og en aktiv erhvervshavn, hvor store coastere og fragtskibe lægger til kaj, lodser og laster midt i byen, og skaber liv og aktivitet på havnen i dag. I fiskerihavnen ligger 20 farvestrålende fiskerbåde som fanger fisk, muslinger og østers i Limfjorden.

Østers og skaldyr

Adgangen til østers, skaldyr og Limfjordens øvrige ressourcer er unikt og særligt for Nykøbing Mors, der med rette kan kalde sig Danmarks Skaldyrshovedstad. Byen er et samlingssted for erhverv, iværksættere og forsknings- og uddannelsescentre med fokus på innovation og bæredygtig fødevarerproduktion i Limfjorden. Derudover afholdes der populære events som Skaldyrsfestivalen og Østers- og Muslingepremieren, som har sat Nykøbing Mors på det gastronomiske landkort. De store events planlægges og afvikles i et stærkt lokalt samarbejde mellem erhvervsliv, forsknings- og uddannelsesinstitutioner, Morsø Kommune og foreningslivet i byen med bred lokal opbakning og talrige frivillige. Havnen samler lokale beboere, erhvervsdrivende og besøgende til hverdag og til fest, skaber liv på havnen og giver byen puls.



Identitetsbærende bygningsarv

Havnens ikoniske bygninger med Det hvide pakhus på Pakhustorvet, Toldkammerbygningen og den gamle station ved Havnetorvet bærer byens identitet og giver alle tre karakter til de omkringliggende byrum. De historiske og bevaringsværdige bygninger på havnen vidner om tidligere sø- og færgefart og indeholder i dag funktioner som hotel, spisesteder og turistkontor. Alle tre bygninger rummer i dag udadvendte funktioner med potentiale, til i endnu højere grad at bidrage til byliv i de omkringliggende byrum.

Fjord og bynær natur

Nykøbing Mors Havn er udbygget over tid og rummer en stor variation med forskellige bassiner, moler, kajkanter, flydebroer og slæbesteder. Den lange havnekant giver forskellige muligheder for oplevelser, og tilbyder besøgende at tage ophold ved eller interagere med fjordens vand på forskellig vis. Hvert område har sin egen historie, hvilket blandt andet kan aflæses i den måde havnekanten er udformet på. I Erhvervshavnen er der fortsat brug for en høj havnekant, så store skibe og fiskerbåde kan lægge til. Andre steder i havnen er brugen forandret fra industri, erhverv eller søfart til i dag at være af mere rekreativ karakter.

Havnens placering mellem byen og landskabet på Ørodde giver gode muligheder for store naturoplevelser og et aktivt friluftsliv. Der ligger et stort potentiale i at styrke det rekreative liv langs fjorden, og ved at skabe bedre forbindelser og flere muligheder for direkte adgang til vandet ved havnens kajkanter.

HVAD SIGER AKTØRERNE?

“ Mors skal være en ø for alle, ikke kun de få. Der skal være plads til alle på havnen. Hvis man vil bygge nye ferielejligheder, skal man sørge for at skabe variation, så der både er noget i luksus, men også et billigt alternativ.

Der er gennemført otte interviews med udvalgte aktører og interessenter, som har givet indsigt i havnens anvendelse, den kvalitet, udfordringer og muligheder. Interviewpersonerne har bidraget med idéer og tanker til udviklingen af havneområdet med hver deres blik.

“ Man skal passe på med ikke at ødelægge havnemiljøet, når man bygger nyt. Det er vigtigt, at der er liv på en havn – det lokale og autentiske liv. At den gamle fisker stadig kan være der. Muslingeerhvervet. Sejlerne.

“ Man er godt på vej med at skabe et miljø langs højvandssikringen ved havnekanten. Men det kunne være fedt, hvis der var flere, som var ude at spise, hvis der var en fiskehandler eller mulighed for at kunne spise en is eller drikke en kop kaffe. Der mangler nogle turistaktiviteter, som kan trække folk ned til havnen og som kan skabe liv i sommerperioden, hvor fiskeriet er reduceret.

“ Havnen kunne godt blive så attraktivt et sted, at vi kunne overveje at bruge det til events og arrangementer. Vi har længe haft blik for havnen, men der mangler nogle flere steder med atmosfære – i dag er det primært en stor, flad plads, hvor folk ikke kommer ned til daglig. Det ville være interessant med flere intime stedsmiljøer med en særlig identitet, hvor der er udsigt ud over vandet. Små rum i havnens store rum. Steder, hvor de lokale også har lyst til at komme til daglig.

“ Vi er ramt på kapaciteten i området, så det er super godt, at der kommer både husbåde og andre nye overnatningstilbud til. Nykøbing står stærkt, da man kan tilbyde overnatningstilbud med nærhed til både vandet og byen. Dog skal man sikre, at ny overnatningskapacitet ikke skærmer for den offentlige adgang til og udsigt over vandet.

“ Havnen skal være et sted, hvor de lokale har lyst til at komme. Hvis et sted har stor værdi for de lokale, så bliver det automatisk et sted, som også er interessant for turisterne. Det handler om at få bylivet med ned på havnen og at styrke identiteten i de forskellige havnerum. Det er vigtigt, at man ikke tænker i metervareløsninger af beton, men at man forholder sig nostalgisk til det enkelte sted og styrker de særlige kvaliteter, der findes her.

“ På havnen i Nykøbing kan man faktisk gå en rigtig flot tur – men man skal vide, at den er der. Når man ankommer til byen, er det ikke sikkert, at man finder ud af det. Jeg tror, at der er et stort potentiale i at styrke wayfinding og at binde byen og havnen bedre sammen ved at skabe et bedre flow og signalere, at vandet er lige i nærheden.

“ En af forudsætningerne for besøgstallet for det nye oplevelsescenter er, at der er en vis synlighed omkring det – og det sikres ved den placering, der er i dag. Oplevelsescentrets placering gør det også muligt at skabe en bedre sammenhæng mellem havnen, det rekreative på Ørodde og Skaldyrscentret på spidsen af odden.

“ Hvis det stod til mig, så skulle man lave en form for havnepromenade med bænke og måske butikker, så folk har noget at komme derned efter. Der kunne være et lille ishus om sommeren eller en fiskehandler – det ville være ideelt. Man skal sætte rammerne for, at kunne tiltrække de rigtige aktører, både indenfor handel, mad og fx vandsport.

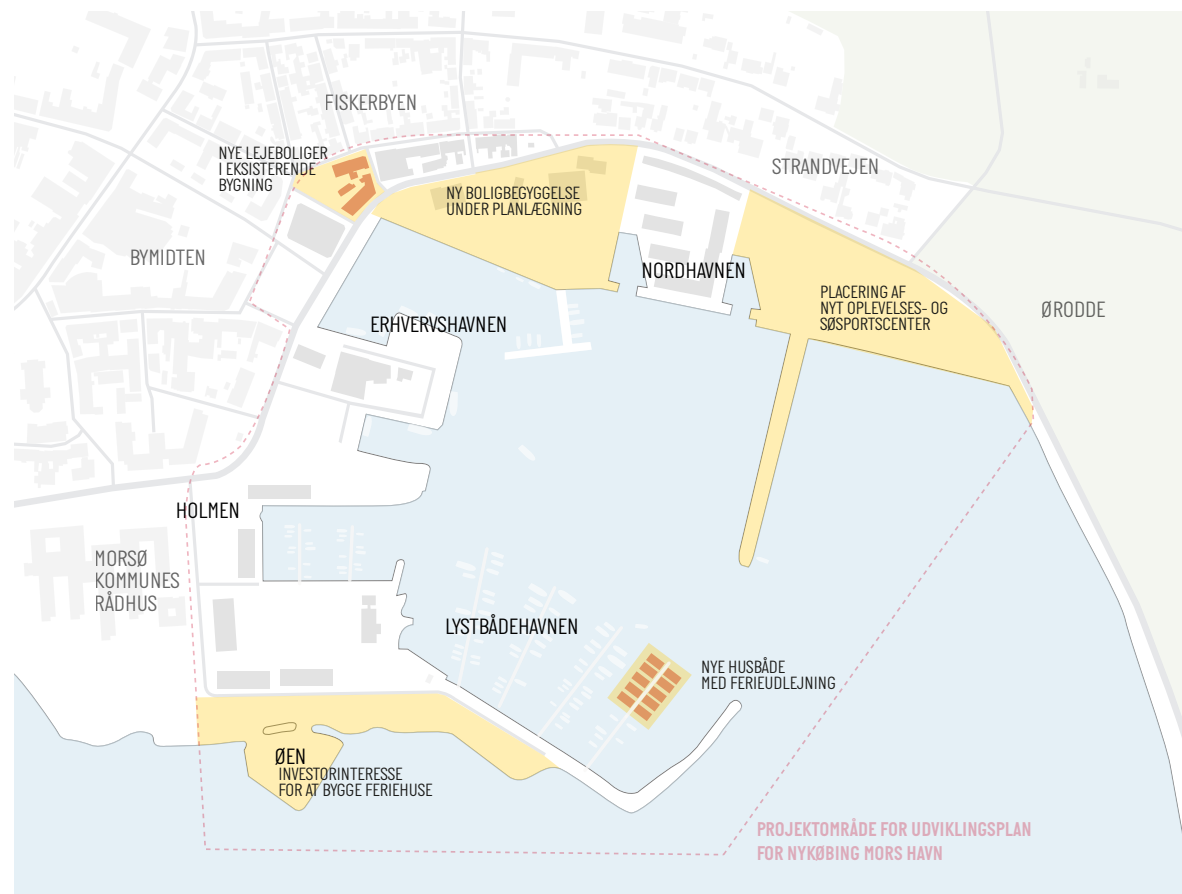
PROJEKTER PÅ VEJ

Morsø Kommune er allerede i gang med arbejdet omkring en udvikling af havnen. Et nyt rekreativt område med stiforbindelse, opholdspladser og en legeplads har åbnet Kulturfjorden op for de lokale borgere - og er i dag blevet et populært besøgs-mål. Samtidig er arbejdet med en samlende havnepromenade langs hele havnen godt i gang, og der er etableret højvandsikring langs havnekanten.

En række projekter er allerede på tegnebrættet. Det er blevet besluttet at et nyt Oplevelses- og Søsportscenter skal placeres i den østlige ende af Nordhavnen, som kaner op til fjorden og landskabet på Ørodde. 10 husbåde til ferieudlejning skal etableres ved den yderste mole på Lystbådehavnen.

Samtidig er der stor interesse for at udvikle både attraktive boliger samt overnatningsmuligheder for turister på havnen - og kommunen er allerede i dialog med potentielle investorer. Det drejer sig bl.a. om en ny feriehusbebyggelse på Øen og arealet bag ved bådhusene, udvidelse af hotelkapacitet i bymidten samt boligbebyggelse på arealet vest for Jens Juhls Kaj [se kort på s. 11].

Udviklingsplanen for Nykøbing Mors Havn skal samle de nuværende initiativer i en sammenhængende plan, som sikrer, at der skabes synergi mellem havnens forskellige områder og som imødekommer behov og efterspørgsel hos både borgere, erhverv, turister og havnens andre aktører.





3

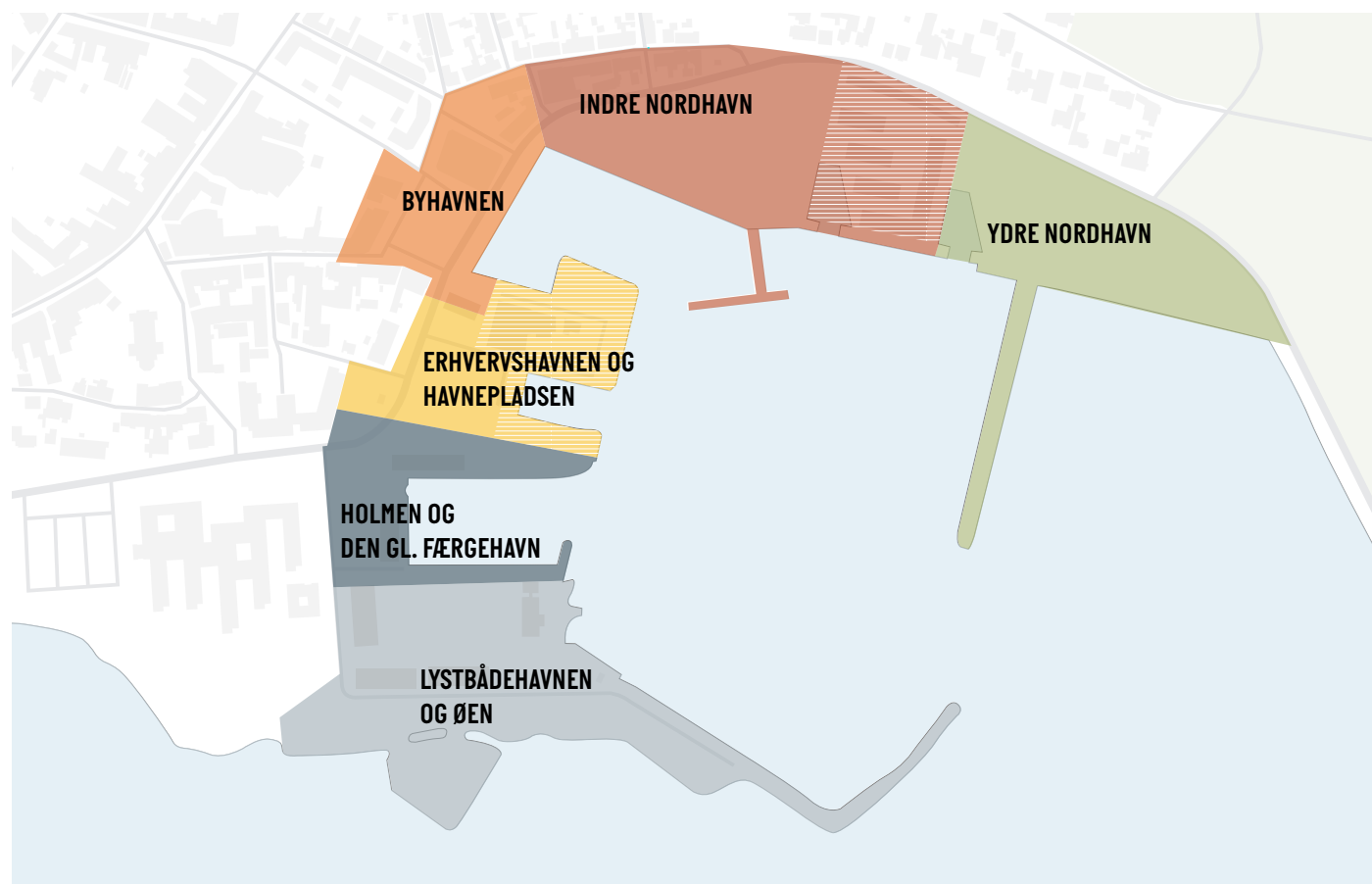
EN SAMLET PLAN FOR HAVNEN

EN SAMLET PLAN FOR HAVNEN

Udviklingsplanen har fokus på at udpege og programmere mulighedsarealer på havnen med principper for bebyggelse, funktioner, anvendelse og forbindelser. Planen er struktureret over to afsnit, som hhv. beskæftiger sig med havnen i sin helhed og med de enkelte delområder.

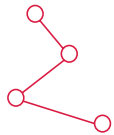
Med afsæt i en forudgående analyse og det strategiske afsæt præsenterer planen indledningsvist seks strategiske udviklingsprincipper for havnen. Udviklingsprincipperne skal sikre, at nye bebyggelser og tiltag understøtter udviklingen af havneområdet som helhed, og at havnen fysisk og mentalt bindes sammen med de omkringliggende arealer og på tværs af sine områder.

Planen dykker herefter ned i seks forskellige delområder på havnen: 1) Ydre Nordhavn, 2) Indre Nordhavn, 3) Byhavnen, 4) Erhvervshavnen/Havnepladsen, 5) Holmen/Den gamle færgehavn og 6) Lystbådehavnen/Øen. Delområderne er inddelt efter deres placering ift. bymidte, landskab og fjord samt deres oplevelsesmæssige, fysiske, og funktionsmæssige karakter i dag, men også ud fra, hvilke funktioner og aktiviteter, de forventes at indeholde i fremtiden. For hvert delområde beskrives områdets karakteristika og situationen i dag, og et overordnet program med forslag til nye funktioner, aktiviteter, bygninger og forbindelser udfoldes.



STRATEGISKE UDVIKLINGSPRINCIPPER

Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn peger på seks strategiske udviklingsprincipper for havnen. Udviklingsprincipperne skal sikre, at nye bebyggelser og tiltag understøtter udviklingen af havneområdet som helhed, og at havnen fysisk og mentalt bindes sammen med de omkringliggende arealer og på tværs af sine områder.



1 Bind havnen sammen og marker de primære overgange til byen, fjorden og landskabet



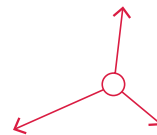
2 Fokusér udviklingen omkring centrale knudepunkter



3 Styrk delområdernes særkender



4 Dyrk og bevar den autentiske og levende havn



5 Tilgængeliggør havnen, fjorden og vandet for både lokale og besøgende



6 Skab fleksible og multifunktionelle rum, som kan bruges til hverdag og til fest

BIND HAVNEN SAMMEN OG MARKER DE PRIMÆRE OVERGANGE TIL BYEN, FJORDEN OG LANDSKABET

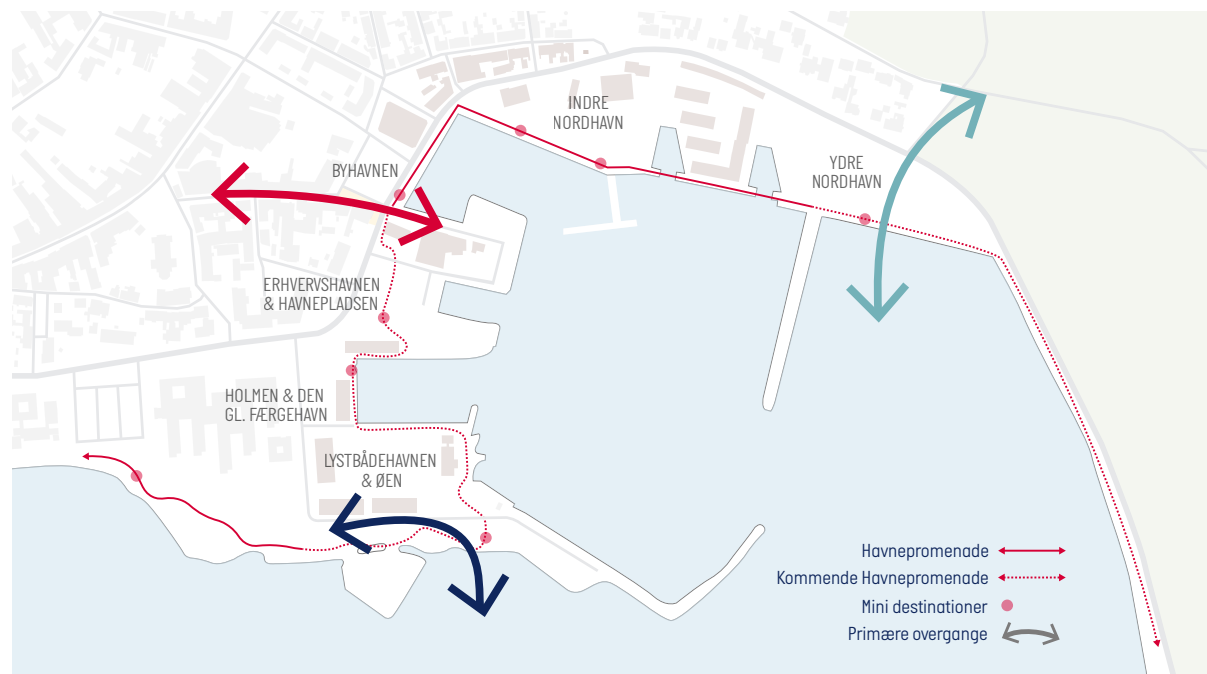
Morsø kommune er allerede i gang med etableringen af en ny havnepromenade, som skal løbe gennem hele havnearealet og forbinde havnen med Kulturfjorden og strandpromenaden langs Klosterbugten på Ørodde.

Havnepromenaden skaber en gennemgående forbindelse gennem hele havnen. Samtidig skal der fra havnepromenaden være tydelige overgange til hhv. fjorden, bymidten og landskabet, som sikrer, at havnen fysisk og mentalt knyttes sammen med de omkringliggende områder. Der er særligt tre steder på havnen, hvor man kan skabe tydelige primære overgange fra havnen til de omkringliggende områder ved at etablere gode fysiske forbindelser med hver sin karakter.

Anbefaling:

- Understøt det sammenhængende forløb med genkendelighed i materialevalg, så promenadens belægning, inventar og grønne landskabselementer bidrager til en samlet fortælling og en tydelig wayfinding langs havnepromenaden.
- Etablér naturlige støttepunkter, opholdsmulighed og minidestinationer undervejs.
- Marker overgangen til landskabet med et samlende greb for udearealerne, som skaber gode adgangsforhold og sammenhæng mellem det grønne landskab, fjordens vand og det nye Oplevelses- og Søsportscenter, som placeres her.

- Marker overgangen mellem havn og bymidte med en sikker overgang for bløde trafikanter og et fysisk greb, som signalerer sammenhæng på tværs af vejen.
- Ved øen er der ro og mulighed for at opleve fjorden uforstyrret, i fred og sikker afstand fra bil- og skibstrafik. Marker overgangen mellem havn og fjord på dette sted med et attraktivt rekreativt besøgsområde på/ved vandet som sikrer offentlig adgang til fjorden.



FOKUSER UDVIKLINGEN OMKRING CENTRALE KNUDEPUNKTER

Havnens tilbud og funktioner ligger i dag spredt ud over hele havneområdet, hvorfor havnen i dag opleves som et fragmenteret område med spredt bebyggelse og mange udefinerede, store og tomme byrum. Ved at fokusere udviklingen omkring centrale knudepunkter på havnen, kan der skabes kritisk masse og rumlig fortætning på havnens arealer, så de nye byrum omkring knudepunkterne bliver bymæssige pejlemærker for hvert sit delområde på havnen.

Anbefaling:

- Byg videre på det som er og placer knudepunkterne på de steder, hvor der allerede i dag findes stærke aktører og centrale funktioner, som skaber liv i havnens underum.
- Placer et knudepunkt der, hvor nye projekter er på vej og skab kritisk masse ved at samle tilbud til flere forskellige brugergrupper samme sted.
- Sammentænke ankomstarealer og udadvendte funktioner, så aktiviteter og byliv samles om en fælles orientering mod knudepunktet.

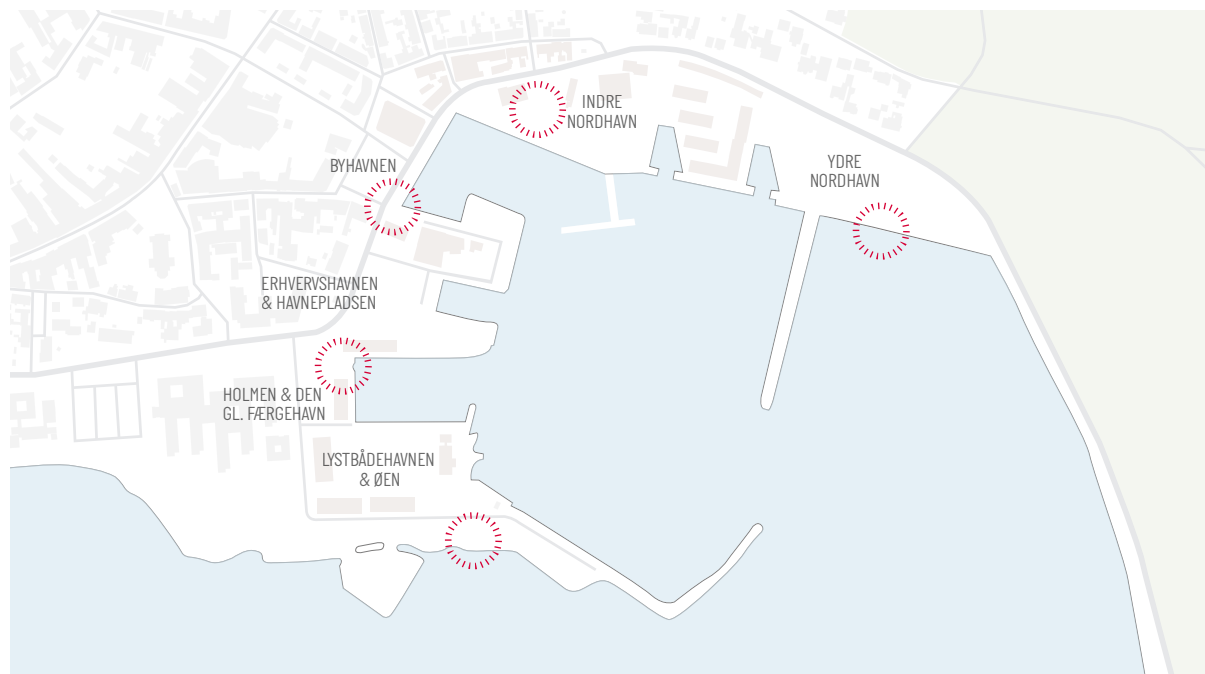
Anbefaling til de enkelte knudepunkter:

- Ydre Nordhavn: Tænk ankomst- og udearealerne til det nye Oplevelses- og Søsportscenter som et knudepunkt for udvikling af foreninger og kommercielle aktører, som laver aktiviteter på vandet og i det grønne landskab på Ørodde.
- Indre Nordhavn: Placer ankomstarealet for den kommende boligbebyggelse, så der skabes en direkte forbindelse til både det bagvedliggende kvarter og havnepromenaden.

- Byhavnen: Styrk den koncentration af offentligt henvendte og turismemæssige funktioner som er placeret omkring Pakhustorvet og i Toldboden, og placér et knudepunkt for turisme hér.
- Holmen & Gl. Færgehavn: Med café, slagter, kunstforening og lystbåde er der allerede et lokalt miljø ved slæbestedet som har potentiale til at blive et nyt karakterfyldt

byrum med bedre mulighed for ophold og udeservering ved vandet.

- Lystbådehavnen & Øen: Skab et knudepunkt omkring en ny aktivitet/funktion som inviterer til, at man bevæger sig ud til molen og ned til fjorden. Med placeringen kan den nye funktion servicere besøgende fra sejlskibe på de yderste broer, de kommende husbåde og feriehus.

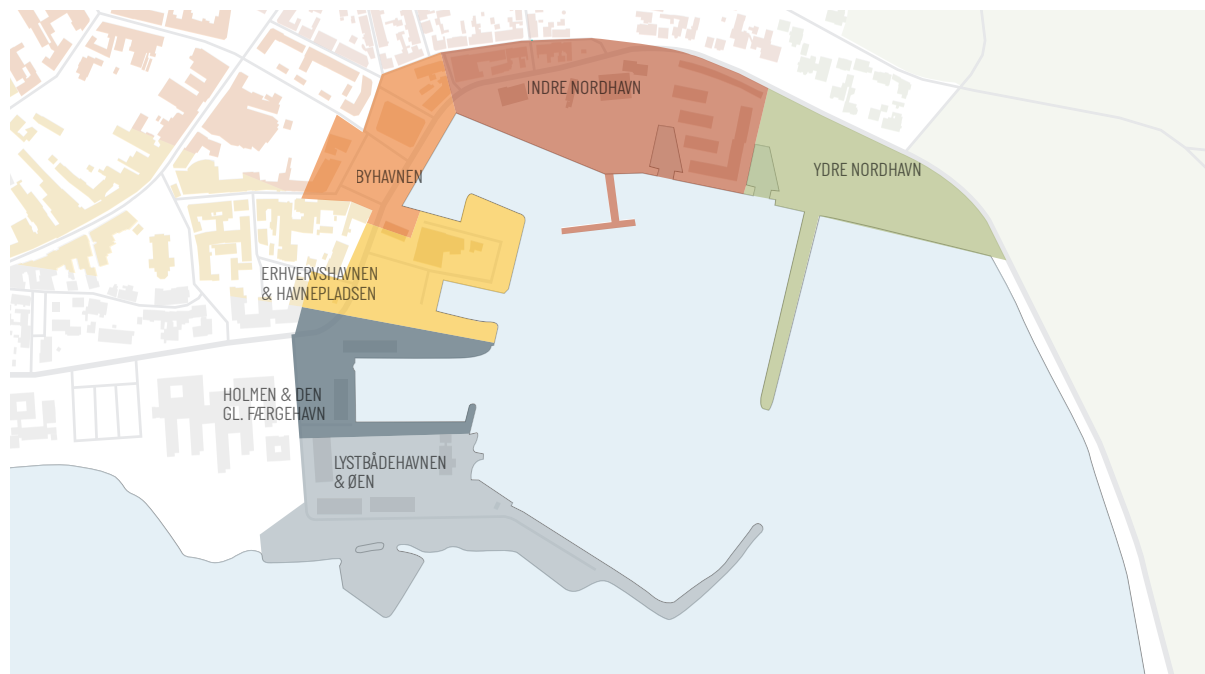


STYRK DELOMRÅDERNES SÆRKENDER

Som et led i at skabe mere definerede og letafslæselige byrum på havnen, skal der arbejdes med at styrke og dyrke de særlige kvaliteter, som hvert område tilbyder, ved at arbejde med skalaer, materialer, funktioner og oplevelser, som kan understøtte det enkelte områdes betydning og oplevelsesunivers. Ved at skabe varierede oplevelsesuniverser understøttes oplevelsesværdien langs havnepromenaden, da den gående ledes på en rejse gennem havnens forskelligeartede rum.

Anbefaling:

- Det særlige ved Ydre Nordhavn er arealets placering på kanten af landskabet med direkte adgang til fjorden. Det giver mulighed for at arbejde med bygninger og uderum af større skala i et materialevalg, som understreger stedets nærhed til naturen med træ og sten som bærende elementer.
- Indre Nordhavns placering i forlængelse af Fiskerbyen giver anledning til at tage afsæt i den historiske bydels bymæssige struktur, skala og materialitet med murværk og tegl som bærende elementer i den kommende bebyggelse på dette sted.
- I byhavnen findes flere af havnens ikoniske bygninger som giver karakter og kant til området. Historiske materialer som granit, tegl og eg kan i den kommende udvikling forstærke slægtsskabet med de historiske huse og skabe en sammenhæng imellem dem.
- Erhvervshavnen og Havnepladsen karakteriseres af pakhuse, oplagring på havnens sikrede arealer og havnepladsens store areal, som delvist anvendes af Erhvervshavnen i den daglige drift. En udvikling af dette sted skal tage afsæt i Erhvervshavnens behov, og der kan med fordel anvendes et robust og industrielt design i form af materialer som beton, jern og egetræ, som vil understøtte stedets karakter.
- Det hyggelige havnemiljø omkring Lystbådehavnen med sejlbåde og træbroer er karakteristisk for både Holmen, Den Gl. Færgehavn, Lystbådehavnen og Øen. Anvendelse af materialer som træværk, tagpap, stålplader og grus kan skabe en sammenhæng med det eksisterende miljø. Dog emmer Øen i højere grad af intimitet, natur og ro, hvor miljøet omkring bassinet i Den Gl. Færgehavn lægger an til lokalt byliv. Det anbefales at de forskellige stemninger skal afspejles i udviklingen af de to delområder.





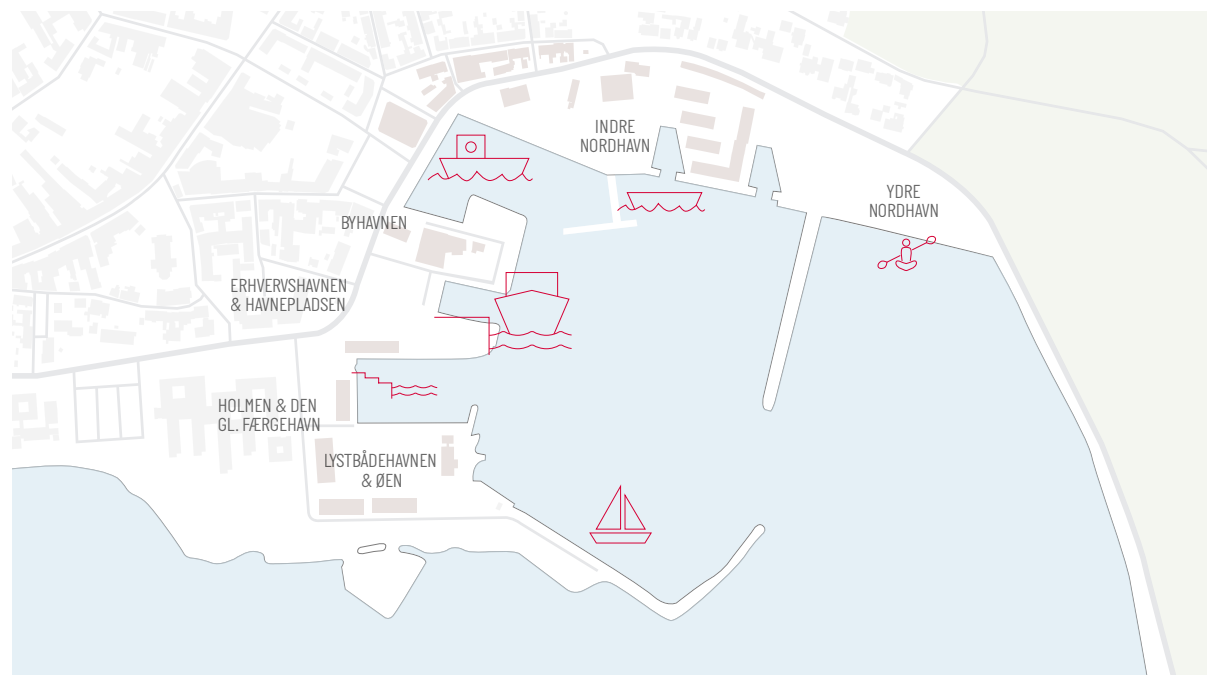
DYRK OG BEVAR DEN AUTENTISKE OG LEVENDE HAVN

Det levende havnemiljø med et rigt foreningsliv og en aktiv erhvervshavn er en stor kvalitet ved Nykøbing Mors Havn, som der skal værnes om. Det er derfor vigtigt, at den fremtidige udvikling af havnen tilgodeser og skaber gode rammer for de eksisterende [og nye] foreningers aktivitet og for erhvervet.

Anbefaling:

- Placer en række offentligt tilgængelige funktioner, som støtter et aktivt friluftsliv i og omkring fjorden og det rekreative landskab i Ydre Nordhavn. Skab plads til, at eksisterende foreninger, såsom Wakeboard Mors, Dykkerklubben, Fjordhaver og lignende kan flytte herop, men også at nye foreninger kan komme til.
- Det anbefales at skabe nye fiskeskure til de lokale fritidsfiskere, som i dag holder til i Nødhus, så der også fremadrettet er gode rammer for denne gruppe under udviklingen af Indre Nordhavn.
- En ny placering af turbådsstoppet foran foran Toldboden, kan skabe en anledning for besøgende fra gågaden/Pakhusstrøvet til at komme ned til havnekanten, og betragte de flotte fiske- og muslingeblade.
- En modernisering af Havnepladsen kan give mulighed for en bedre zoneopdeling og større sikkerhed, til gavn for både erhverv og pladsens øvrige brugere og besøgende.

- En bearbejdning af kajkanten inderst i det gamle færgeleje kan synliggøre historiske spor omkring slæbestedet, samt give identitet til en ny lokal opholdsplads ved vandet.
- Det anbefales at fastholde de attraktive faciliteter for Lystbådehavnens brugere og besøgende, og styrke muligheden for ophold langs med broerne og på øen.



TILGÆNGELIGGØR HAVNEN, FJORDEN OG VANDET FOR BÅDE LOKALE OG BESØGENDE

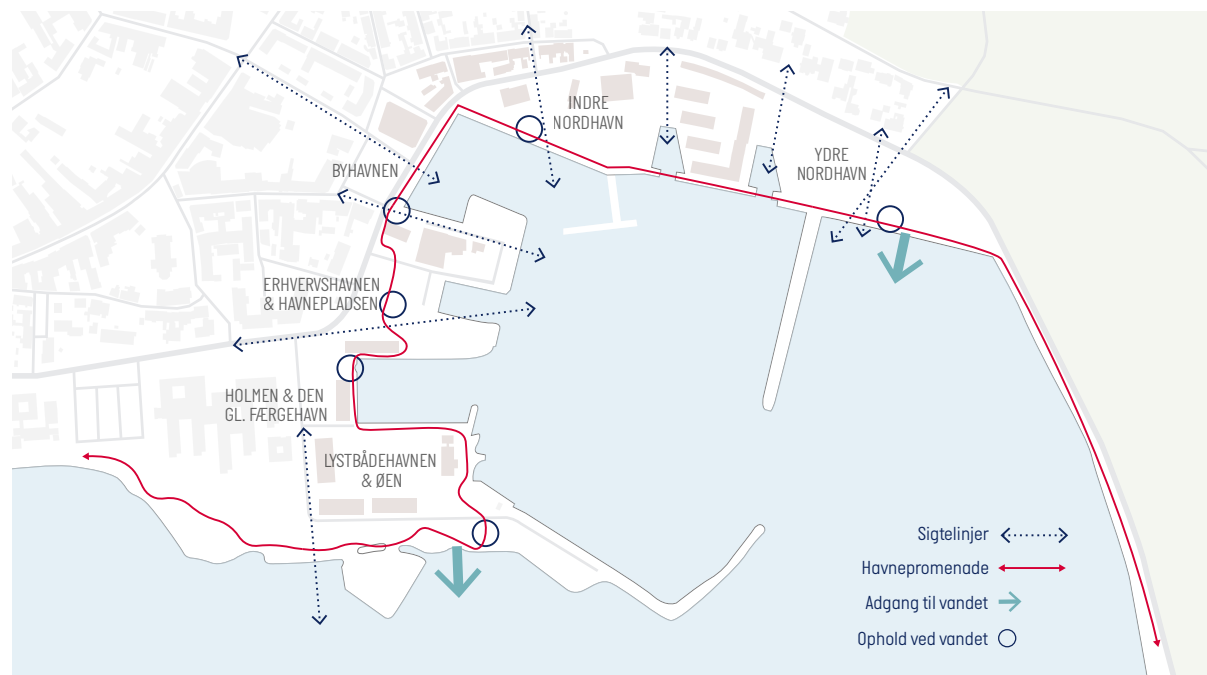
Havnen ligger få hundrede meter fra den centrale bykerne i Nykøbing Mors, med havnekant ud mod fjorden hele vejen rundt. Dog er der i dag mange steder med lav aktivitet og manglende adgang, både fysisk og mentalt, til vandet.

I udviklingen af havnens delområder anbefales det, at have fokus på at skabe flere aktiviteter, opholdsmuligheder og funktioner i nærhed til vandet, som kan tages i brug af både lokale og turister. I den forbindelse anbefales det, at styrke wayfinding ud mod havnekanten og understøtte visuelle sigtelinjer, så man i højere grad end i dag inviteres ud til vandet.

Anbefaling:

- Det nye Oplevelses- og Søsportscenter giver mulighed for at etablere attraktive udearealer med udeservering, vandlegeplads og leje af grej til en tur på fjorden i kajak el. lign. i Ydre Nordhavn.
- Det anbefales at anvende sigtelinjer fra Fiskerbyen til havnen som guidelines for placeringen af byggefelter på arealet i Indre Nordhavn, og derved styrke sammenhæng, visuel og offentlig fysisk passage på tværs mellem Fiskerbyen, det nye boligområde og havnen.
- En omplacering af udkørslen for tung trafik på erhvervs-havnen, kan give mulighed for at gøre området foran Toldboden bilfrit med potentiale til at trække byliv fra Pakhustorvet helt ned til havnen.

- På Holmen og ved Den Gl. Færgehavn findes allerede i dag et gammelt slæbested, hvor en rampe og en bro giver adgang til vandet. Her er et stort potentiale for i højere grad at styrke tilgængeligheden til vandet, med mulighed for ophold og leg.
- Øen og arealerne bag Lystbådehavnens bådsikure ligger i forlængelse af den eksisterende havnepromenade, som leder igennem et grønt landskab ind til Kulturfjorden. Det anbefales at videreføre det landskabelige format for havnepromaden og lade den guide placeringen af byggefelter til de nye feriehuse i området, så det sikres at der skabes offentlig adgang, kig til og mulighed for ophold og adgang til fjorden i området fremadrettet.





Strategisk udviklingsprincip 6

SKAB FLEKSIBLE OG MULTIFUNKTIONELLE RUM TIL HVERDAG OG TIL FEST

Delområderne på havnen skal udvikles med et princip, fleksibilitet og multifunktionalitet, så man sikrer, at forskellige målgrupper kan bruge havnens rum til forskellige formål over forskellige årstider og til både hverdag og fest. Blandt andet må der forventes øget aktivitet med turister og besøgende i ferier, weekender og i sommermånederne, ligesom events i byen vil trække titusinde af mennesker til over få dage. Men i hverdagen og i vinterperioden vil man opleve mindre aktivitet, og at det primært er lokale, der færdes her.

I dag har alle havnens delområder parkeringspladser, hvoraf flere af disse i løbet af året anvendes til eventplads. Det anbefales at fastholde den fleksible brug, så der også fremadrettet findes større arealer på havnen der kan tjene begge formål.

Anbefalinger:

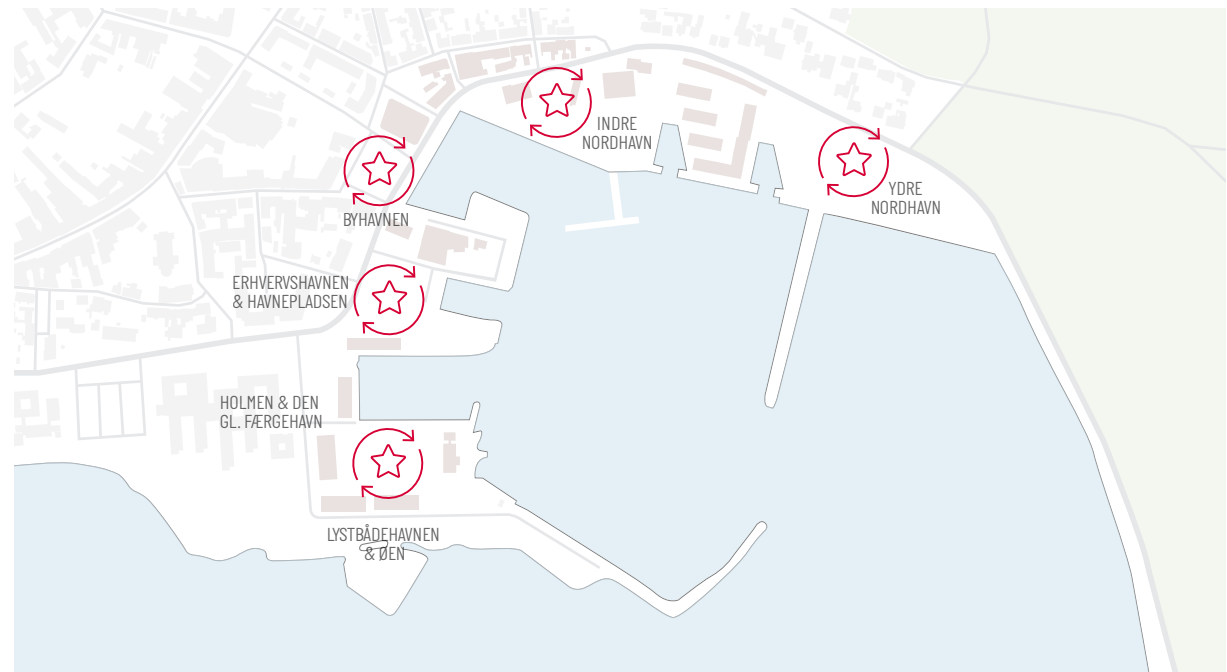
- Det anbefales at integrere parkerings- og ankomstareal til det kommende Oplevelses- og Søsportscenteret i Ydre Nordhavn i et samlet greb. På den måde kan hele udearealet inddrages til hovedplads med f.eks. opsætning af eventtelte mm. i forbindelse med større events i byen.
- Parkerings- og ankomstareal til den nye bebyggelse i Indre Nordhavn kan placeres samlet, så der skabes forbindelse med gadeforløbet i den bagvedliggende by og havnepromenaden. Udearealet får stor synlighed og kan aktiveres som lokal bydelsplads ved vejfester for de kommende beboere eller til events i byen.
- Pakhustorvet rummer både torv og parkeringsplads. Det

anbefales at arbejde med rumskabende byrumsinventar, som tydeligt adskiller de to zoner, så der skabes bedre rammer om byliv og forbindelse mellem gågade og havnefront.

- Det anbefales at modernisere Havnepladsen, så større åbne arealer får en multifunktionel funktion og så de fx kan anvendes af erhvervshavnen til vinteropbevaring af

broer og om sommeren indgå som eventplads eller give plads til udeservering.

- Det anbefales at fastholde den multifunktionelle anvendelse af lystbådhavnens centrale grusplads, så der fortsat er plads til autocamperparkering, bådopbevaring mv.





4

DELOMRÅDER

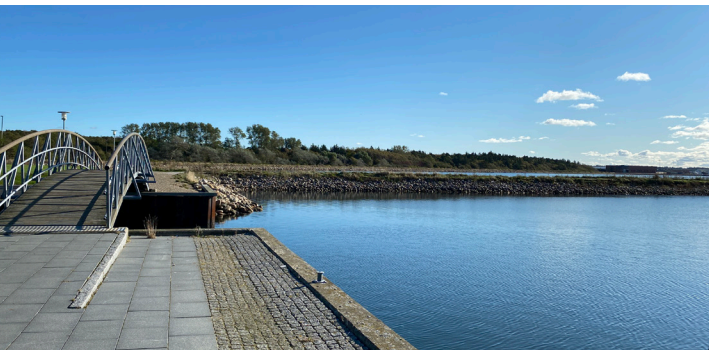


YDRE NORDHAVN / OPLEVELSESCENTRET

Situationen i dag

Ydre Nordhavn er placeret i udkanten af havnen og grænser op til landskabet med Ørodde mod øst. Mod vest ligger boligbebyggelsen Jens Juhls Kaj, mod syd Limfjorden og mod nord villabebyggelse og det grønne område Østre Anlæg. Området består i dag af et bart, ubebygget græsareal med en grusbetlagt parkeringsplads i midten. Langs fjorden løber en gangsti, som forbinder havnepromenaden med en gangsti ud til spidsen af Ørodde.

Arealet er sydvendt, og der er direkte adgang til fjorden, hvor der er gode betingelser for at dyrke rekreative aktiviteter på og ved vandet. Samtidig har man et fantastisk kig ind til havnen og ud i Limfjorden. Området betragtes i dag som et yderpunkt for byen, kendetegnet ved lav aktivitet og uden eksisterende tilbud og funktioner.



Kommende Oplevelses- og Søsportscenter

Ydre Nordhavn er udpeget som lokation for det nye Oplevelses- og Søsportscenter i Nykøbing Mors. Denne placering sikrer, at centret er synligt fra resten af byen og giver gode betingelser ift. at sammentænke og forbinde land og vand. Samtidig understøtter placeringen et fremtidigt samarbejde med Dansk Skaldyrcenter, som allerede i dag tilbyder oplevelser relateret til østers og skaldyr, og de øvrige aktører på Ørodde spids.

Det kan være en udfordring, at centret placeres udenfor den centrale bykerne på et sted, hvor der ikke er koncentration af andre offentlige eller oplevelses- og turismemæssige funktioner. Den manglende koncentration af oplevelser og tilbud omkring oplevelsescentret kræver, at der arbejdes fokuseret med at skabe en ny attraktiv destination, som er et besøgsål i sig selv. Både ved at centrere en række aktiviteter og oplevelser i centret, ved at tænke i en arkitektonisk udformning, som er synlig og skaber opmærksomhed og ved at sikre, at der er gode forbindelser, som leder biler, cyklister og gående herud. En ny destination i Ydre Nordhavn kan da være med til at styrke forbindelsen og fylde hullet ud mellem havnen og Ørodde, og dermed blive et nyt orienteringspunkt, som markerer og aktiverer porten ud i landskabet.

Det endelige koncept for Oplevelses- og Søsportscentret er endnu under udarbejdelse, og nedenstående program skal derfor ansues som et indledende bud på placering af bygninger og funktioner.

Program for Ydre Nordhavn

Programmet har fokus på, at der ved oplevelsescentret skabes en ny bynær destination, som kan agere centrum for aktiviteter og oplevelser relateret til fjorden; vandsport, gastronomi, nydelse og læring om fjordens liv. Området skal have relevans for både lokale og turister.

Programmet peger på følgende anbefalinger:



Hovedbygning: Centrets hovedbygning placeres i arealets sydøstligste hjørne, delvist på et opfyldt areal. Placeringen af hovedbygningen sikrer, at centret er synligt fra både Pakhustorvet/turistkontoret, Holmen og Lystbådehavnen. Det anbefales, at centret etableres i et dragende og inviterende arkitektonisk udtryk, så bygningen i sig selv vækker opmærksomhed og bliver et vartegn i byen. Desuden anbefales det, at bygningsmassen på den ene eller anden vis går i dialog med, og skaber nærvær til, vandet – enten ved lade dele af bygningen trække ud over vandoverfladen eller ved at omkranse bygningens sydside med et offentligt udeområde, hvorfra der er udsigt ud over og/eller direkte adgang til aktiviteter på vand. Det endelige program for centret er endnu ikke på plads, men eksempler på aktiviteter kunne være udespisning fra centercafé, opsamlingspunkt for østerssafari, platform til SUP-boards, kajaker og søsportsaktiviteter, eller læring og leg relateret til vand.

2

Bådhus til grej og udlejning: Det nye oplevelsescenter ønsker at forene både søsport, gastronomi og læring/formidling vedr. fjordens liv. Da forskellige faciliteter og funktioner knytter sig til hver af disse tematikker, foreslås det, at grej til de særligt våde og pladskrævende aktiviteter huses i selvstændige bygninger uden for hovedbygningen. På det vestlige areal kan der placeres faciliteter knyttet til vandsport i bebyggelse af mindre skala ned mod vandet; det kan være omklædningsrum, opbevaring af grej samt eventuelt en kommerciel udlejningsdel.

3

Ankomstplads: Mellem hovedbygningen og de mindre bygninger mod vest konstrueres en ankomstplads, som dels rummer plads til parkering, ny adgang til fjorden og eventuelt et lege/bevægelsesanlæg relateret til vand. Ved at placere ankomstpladsen vest for hovedbygningen ledes besøgende i bil naturligt ind foran centret, når de ankommer fra hovedvejen mod vest. Samtidig kan man ved at friholde dette areal for bebyggelse sikre udsigten over fjorden for de bagvedliggende boliger. Fra havnepromenaden bliver der desuden et naturligt stop ved centret for gående, da de ikke ankommer til en bagside af en bygning, men til en plads, der orienterer sig i begge retninger.

DE TRE VIGTIGSTE FOKUSPUNKTER FOR UDVIKLINGEN AF YDRE NORDHAVN ER:

- Oplevelses- og Søsportscentret placeres på grunden, så det er synligt fra byen
- Ankomstpladsen skaber adgang til landskabet, fjorden og Oplevelses- og Søsportscentret
- Gode rammer for foreninger og kommerciel udlejning af grej

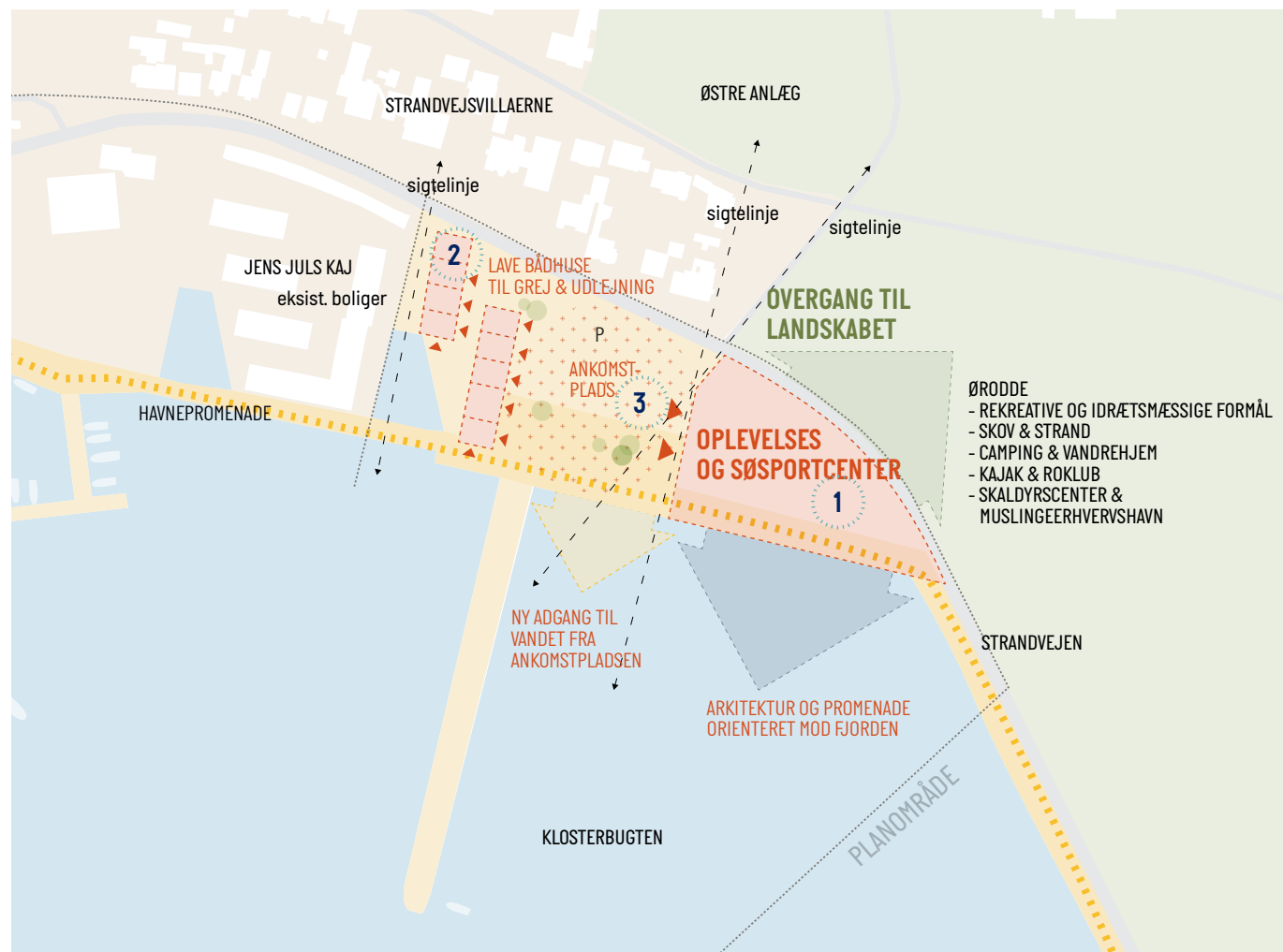




Foto: Avantor Architects Ltd / kvivio.com

- 1 **Löyly, Helsinki.** Löyly Helsinki er et arkitektertegnet landmark ved Helsinkis havnefront. Bygningen smelter sammen med udearealerne med plateauet, trapper ned til vandet og en udsigtstrappe på taget. Huset rummer en offentlig sauna, en restaurant og er et udflugtsmål i form af havnen.
- 3



Foto: Destination Nordvestsjælland

- 1 **Kulturhuset Islands brygge.** Kulturhuset på Islands Brygge er et kommunalt ejet kulturhus lige ned til havnen ved Islands Brygge. I kulturhuset kan private og lokale foreninger leje lokaler, og der afholdes koncerter, børnearrangementer samt foredrag. Huset fungerer samtidig som spisehus med udeservering mod havnen.



Foto: Thomas Høivig

- 3 **Klimatorium.** Klimakilen er navnet på udearealerne omkring Klimatorium. Det er et 'expo-landskab' og udformet som et offentligt grønt byrum med behageligt mikroklima og mangfoldige udendørs bylivsmuligheder for alle.



Foto: Rune Johansen / Lokale og Anlægsstyrelsen

- 1 **Det maritime aktivitetshus, Rønæs.** Aktivitetshuset understøtter sejlsport og det maritime liv i havnen, og har status som 'blåt støttepunkt'. Målgruppen er alle besøgende og beboere i området. Både turister og fastboende og i særlig grad sejlere, dykkere, kajaksejlere, kite- og vindsurfere men også skolebørn, institutioner, naturskoler, skoletjenesten og friluftsklubber.
- 3



Foto: C. Wynn

- 2 **Kalvebod Bølge.** Kalvebod Bølge er en bølgeformet promenade i flere niveauer, der strækker sig ud i havnen med adgang til vandet. Små skibscontainere lejes ud til mindre erhvervsdrivende og huser bl.a. Kajakhotellet med udlejning af kajaker, Maritime Nyttehaver der har etableret en bæredygtig muslinge- og østersproduktion under broerne og Cykelkokken som laver events i byens rum.
- 3



Foto: Destination Vestsjælland

- 2 **Handbjerg Marina Grejbank.** Udenfor Holstebro ved Handbjerg Marina kan man i deres grejbank leje en lang række udstyr så som kajaker, SUP-boads, fiskestænger, spande, cykler mm. Grejbanken har fokus på billige priser, og alt tilbehør følger med når du lejer et givent redskab, som fx cykelhelme og redningsveste.



Delområde 2

INDRE NORDHAVN



Situationen i dag

Indre Nordhavn ligger i forlængelse af fiskerihavnens nordkaj, med Jens Juhls Kaj mod øst og bymidten mod sydvest. Nordvest for området ligger Fiskerbyen bestående af små beboelsesbygninger med baghuse. Det findes i dag fire bygninger på arealet som ejes af Morsø Kommune, SID, Dansk Metal og Kvindeligt Arbejderforbund. Morsø bådelaug samt fritidsfiskerne har til huse på arealet. Området mellem bygningerne er grus og græs, og bliver bl.a. brugt til parkering og ophold. Der er udfordringer knyttet til grunden i form af støjgener fra Strandvejen, hvor tung trafik kører med last fra Ørodde, og fra kutterne på fiskerihavnen.

Byvækst og boligbebyggelse

Indre Nordhavn er i dag et bynært udviklingsareal, der er udlagt til byvækst med ny boligbebyggelse. Med en sydvendt placering, kort afstand til bymidten og et stenkast fra vandet, er det en attraktiv grund for boligbyggeri blandet med offentlige funktioner eller mindre erhverv. Med placeringen af det nye oplevelsescenter på Ydre Nordhavn og etableringen af havnepromenaden, udgør Indre Nordhavn et centralt knudepunkt, hvorfra man inviteres ud af bymidten og videre ud til oplevelsescentret langs havnepromenaden samt ud i landskabet. Den centrale placeringen stiller krav til, at området udformes, så byens borgere og besøgende føler sig velkomne.

Program for Indre Nordhavn

Programmet har fokus på at nedfælde en typologi for og placering af en ny attraktiv boligbebyggelse, som trækker linjer til stedets historie og identitet, imødekommer udfordringer med støj og sikrer offentlig adgang. Programmet sigter desuden mod at styrke området med nye offentligt tilgængelige funktioner og oplevelser, så man får flere mødepladser og de forbi-passerende inviteres til at gå på opdagelse nord for bymidten.

Programmet peger på følgende anbefalinger:

1

Havnebyen: Boligbebyggelsen foreslås som en forlængelse af fiskeribyens arkitektur med en forholdsvis lav og tæt bebyggelse, som ligger tæt ved vejen og markerer dens forløb, med et beskyttet indre gård- og havemiljø. Flere af fiskerihuse-

ne er knopskudt indad, med nye boligtilføjelser til over tid, og bag gadens facader findes et beskyttet indre miljø med stor variation af mindre bebyggelser. Dette motiv gentages i det nye boligområde, Havnebyen, hvor en ydre bygningsryg former en beskyttende støjmur mod vejen og havnen, og danner et trygt indre landskab med mindre enkeltstående bebyggelser. Den offentlige tilgængelighed sikres ved at tænke i et hierarki af offentlig-private kantzoner, der balancerer behovet for privathed og samtidig bidrager med attraktive forbindelser på langs og på tværs af bebyggelsen igennem det indre landskab. Bygningerne langs havnekanten og ud til vejen tænkes at indeholde mere offentligt henvendte og mindre støjsensitive funktioner. Ind mod havnekanten kan et fælleshus for boligområdet give beboerne mulighed for at afholde arrangementer eller lade gæster overnatte - og samtidig agere støjmur for det indre rum. Langs vejkanterne foreslås bygninger, som kan huse service og erhvervsfunktioner.

2

Små, udadvendte multihuse: Langs havnepromenaden placeres en række af mindre multihuse, som vender fronten mod fiskerihavnen med en åben glasfacade. Husene er ikke tiltænkt beboelse, men skal snarere agere multirum, som kan tjene en række forskelligartede formål; mødeaktivitet, handel af forskellig art, udlejning til enkeltovernatning, pop-up café, ramme om mindre events, udstilling mv. Denne bebyggelse kunne hente inspiration fra badehusene i Aarhus, hvor udvalgte købere forpligter sig til at lave et offentligt, publikumsorienteret arrangement, mindst 10 dage om året. Facaden mod promenaden anbefales åben og inviterende i sin udformning, som

en forlængelse af havnepromenadens gulv. Initiativet kræver, at kommunen er med til at udvælge de rette købere. Husene kan være med til at skærme det bagvedliggende område for havnens støj, ligesom de tilbyder en udadvendt og spændende funktion langs promenaden, som skaber liv og inviterer til udforskning.

3

Forbindelser til Fiskerbyen er essentielle for at udviklingen af det nye boligkvarter Havnebyen. Sigtelinjer fra Fiskerbyens gadeforløb føres igennem det nye boligkvarter, så de visuelle og fysiske passager bliver styrende for byggefølternes placering, og havnen bindes sammen med den bagvedliggende historiske bydel. Mødepladser og offentlige funktioner lægges ud mod havnepromenaden langs havnen, samt på hjørnerne ved de tværgående passager.

4

Nye fiskehuse til lokale fritidsfiskere placeres langs havnepromenaden og skaber grundlaget for et autentisk miljø på havnen. De små huse er nødvendige for, at lokale fra byen og det nye boligkvarter fortsat kan dyrke fritidsfiskeri fra Indre Nordhavn hvor de små fiskejoller har havneplads.

DE TRE VIGTIGSTE FOKUSPUNKTER FOR UDVIKLINGEN AF INDRE NORDHAVN ER:

- Visuelle og offentlige fysiske forbindelser på tværs mellem Fiskerbyen, Havnebyen og havnen
- Udadvendte funktioner mod havnepromenaden
- Gode rammer for lokale fritidsfiskere

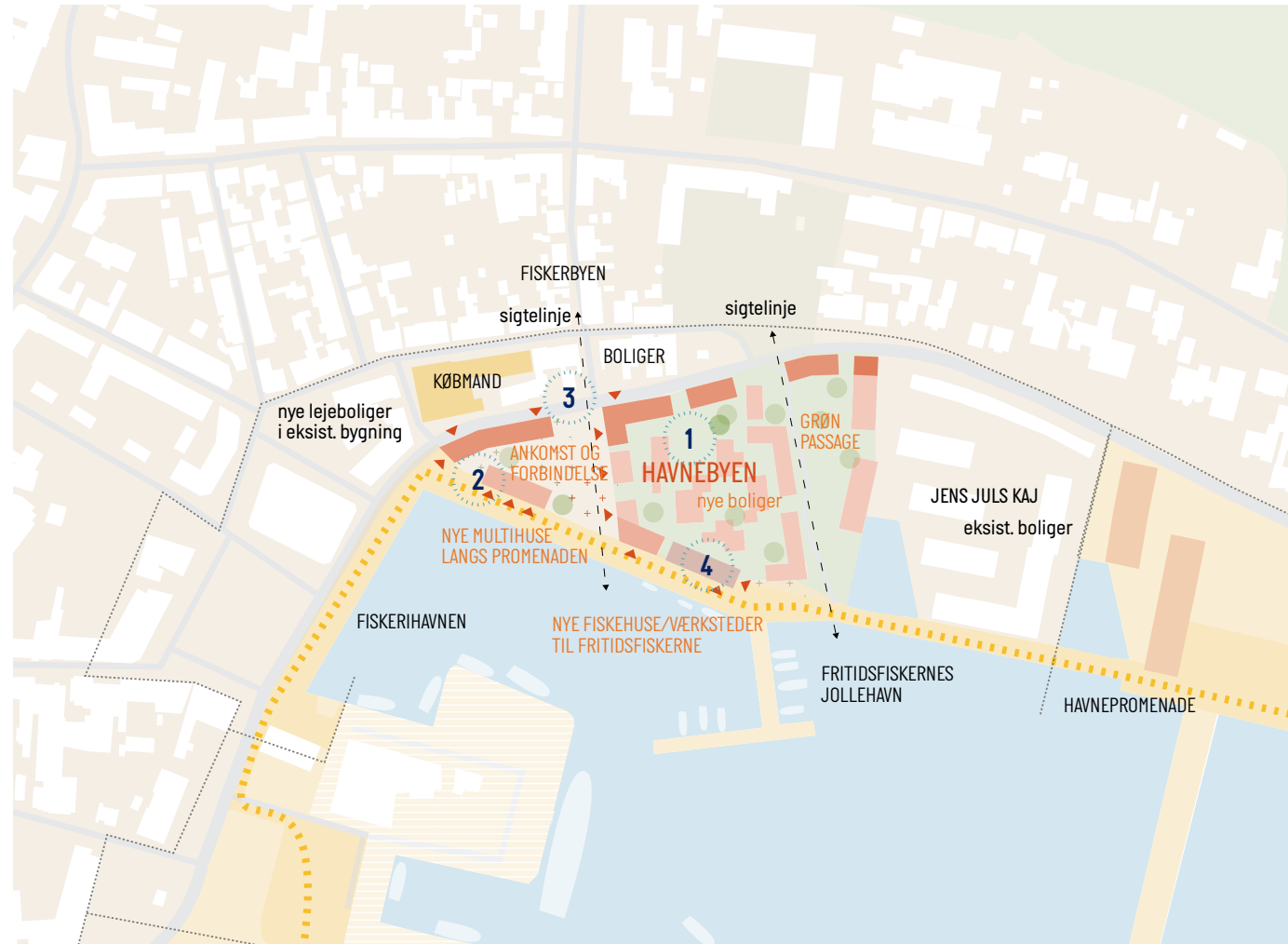




Foto: Vandrakunstner / Astrid Marien

1 **Byhusene, Islands Brygge.** Ved Havnevejen på Islands Brygge er det skabt et kvarter med moderne byforeningshuse, en tæt, lav og grøn bebyggelse med gode kantzoner og muligheder for at skabe fællesskab i nabolaget.



Foto: Marianne Markvad

Foto: Marianne Markvad

2 **Badehuse, Aarhus.** I Badehusene på Aarhus Ø har udvalgte købere forpligtet sig til at lave et offentligt, publikumsorienteret arrangement mindst 10 dage om året. Facaden mod promenaden anbefales åben og inviterende i sin udforming.



Foto: Humlebæk Havn

4 **Fiskehuse, Humlebæk Havn.** Små fiskeskure til de lokale fritidsfiskere med plads til net og værktøj giver havnen karakter og charme, og understøtter et levende havnemiljø hvorfra byens beboere kan dyrke deres fritidsfiskeri.



Foto: Schönherr, Havneholmen

1
3 **Havneholmen.** På Havneholmen i København skaber et indre landskab forskellige zoner, med små private uderum langs bygningerne og større lysninger med offentlig adgang. Det indre landskab anvendes som kvarterets grønne byrum og passage gennem bebyggelsen, som ligger mellem havn og det bagvedliggende bykvarter.



BYHAVNEN VED PAKHUSTORVET

Situationen i dag

I midten af det udpegede havneareal ligger Byhavnen (og Pakhustorvet) som et centralt knudepunkt, der forbinder havnen, gågaden og bymidten. Byhavnen har en stærk identitet omkring havnens transformerede bygningsarv i det hvide pakhus, Toldkammerbygningen og den gamle station. Bebyggelsen, der omkranser Pakhustorvet, huser et udbud af service- og turistfaciliteter i form af restauranter og hotel. Turistkontoret ligger i Toldboden på den anden side af hovedvejen, som løber mellem havnekanten og torvet. I kanten af Pakhustorvet er der udeservering, mens torvets centrale areal er opdelt, så det i dag primært bruges til parkering uden særligt mange inviterende funktioner og aktiviteter.

En knudepunkt mellem by og havn

Byhavnens særlige karakter og kvalitet består i dens centrale placering i havnen, nærheden til gågaden og det aktive erhvervsfiskeri. Der ligger et uforløst potentiale i form af de store centrale arealer udlagt til parkering, der sjældent er i fuld brug. At gentænke brugen af disse arealer giver mulighed for at skabe et åbent rum, indrammet af Pakhustorvets bygninger med høj bevaringsværdi. Pakhustorvet ligger meget tæt på bymidten og Algade, og udgør derfor et oplagt fokuspunkt for udbygningen af

turistfaciliteter i fiskerihavnen og havnen generelt. Dette vil samtidig bidrage til, at forbindelsen mellem by og havn bliver styrket.

Den største udfordring består i dag af havnens hovedvej, der danner et skel mellem havnen og Pakhustorvet, og dermed bryder med følelsen af et samlet område bestående af by og havn. Klimasikringen i form af en mur bidrager også til at skabe et tydeligt skel mellem torv og havnefront. Ved at arbejde med multifunktionelle løsninger i form af Havnepromenaden og klimasikringen, der foldes ud til byrumsinventar, kan der skabes et sammenhængende rum. Ved at sammentænke torvets udformning, kantzoner til de omkringliggende bygninger og klimasikring, for eksempel at muren bliver et byrumsmøbel eller flyttes ind over på torvet så dele af torvet kan oversvømmes, kan der skabes et sammenhængende rum.

Program for Byhavnen

Programmet har fokus på at styrke Pakhustorvet som et centralt knudepunkt, der binder havnen sammen med bymidten. Med en eksisterende koncentration af turisme- og servicefaciliteter har programmet fokus på at øge aktiviteten og skabe aktivitet og byliv på torvet.

Programmet peger på følgende anbefalinger:

1

Et samlet bygulv: Pakhustorvet har en essentiel placering, når det kommer til at binde bymidten sammen med havnen. Det gule underlag over hovedvejen er et eksisterende tiltag,

som styrker den vigtige forbindelse og markerer adgangen til havnen. Der er et stort potentiale i at understøtte tiltaget og viderebygge tanken om at koble by og havn sammen via et tværgående underlag. Anbefalingen er derfor, at der etableres en ensartet belægning på Pakhustorvet, havnearealet overfor og vejstykket i mellem. Belægning kan i højere grad tydeliggøre den tværgående færdselsåre, sænke hastigheden for biler og lastbiler, styrke gåendes adgang til havnen og skabe sammenhæng og identitet mellem byrummene og de historiske bygninger, der ligger her.

2

Aktivering af torvet: Det er centralt, at Pakhustorvet fremadrettet bliver et aktivt byrum og et knudepunkt for den bynære turisme på havnen. En række udadvendte og turismemæssige funktioner er allerede i dag til stede ved torvet, og en aktivering af pladsen kan dels understøtte de nuværende oplevelsestilbud, dels styrke porten fra havnen og ind til bymidten og gågaden. Programmet peger på at opdelingen mellem parkeringsareal og plads/opholdsareal på Pakhustorvet gøres endnu tydeligere ved at markere grænsen mellem de to arealer med begrønning, siddemøbler og belægning. Herved bliver det nemmere at aflæse, hvor der inviteres til aktivitet, oplevelse og ophold, og hvor der er parkeringszone. På torvepladsen kan der med fordel placeres [flytbare] byrumsmøbler, som bryder rummet og hæver sig over terrænniveau - for herved at invitere til ophold og udsyn over vandet og fiskerbådene, der ligger til. Derudover anbefales det, at mulighederne for udeservering ved café Sult og ved Restaurant Limfjorden understøttes.



Stoppested og wayfinding v. turistkontoret: Et nyt orienteringspunkt/stoppested placeres foran turistkontoret. Stoppestedet for turistbåden til Fur flyttes hertil og markeres med tydelig skiltning, hvorfra der eventuelt også kan gå turbåde ud til oplevelsescentret eller Østerstrand, eller hvor det er muligt at leje cykler, så besøgende kan gå på opdagelse på Mors og i Nykøbing. En markering af stoppestedet vil kunne fungere som et trækplaster ud mod vandet, samt trække turistinformationen ud på gaden med opslag og information. Med en omdirigering af lastbiler til afhentning af gods skabes et mere roligt og blødt rum foran turistkontoret, som besøgende kan orientere sig mod og fra.

DE TRE VIGTIGSTE FOKUSPUNKTER FOR UDVIKLINGEN AF BYHAVNEN VED PAKHUSTORVET

- Overgangen mellem byen og havnen skal styrkes
- Aktivering af Pakhustorvet som et levende byrum
- Nyt turismemæssigt orienteringspunkt foran turistkontoret med wayfinding





Foto: Schön herr, Kerteminde renæssancehavn

1 Kerteminde. Ved Kerteminde Renæssancehavn har man styrket forbindelsen mellem by og havn, ved at fortsætte belægningen fra byens Kirkeplads hen over vejbanen og ned til havnefronten.



Foto: Schön herr, Buerne på store torv

2 Storetv i Aarhus, midlertidige byrumsmøbler. I Aarhus har man som en del af planen om en større om-dannelse af Store Torv lavet et midlertidigt forsøg, hvor man afprøver en ny brug af pladsen. Centralt placerede byrumsmøbler med plateauer og trin inviterer til ophold og skaber mindre nicher på den store plads. I midten af elementerne er der plantet træer, der skærmer for vinden og tilfører grønt i et ellers hårdt byrum.



Foto: Schön herr, Nyborg Torv

1 Nyborg. Ved belægningen på Nyborg Torv, har man ønsket at skabe et integreret vejforløb i pladsen. Vejforløbet følger den historiske gennemgang af pladsen ind til Middelalderbyen.



Foto: Destination Sjællandspark

3 Turbådsstop på Næstved Havn. M/S Friheden er en hyggelig turbåd som ligger i Næstved havn. En enkelt markering på havnekanten viser turister, at man her kan komme på rundfart i det omkringliggende farvand.



ERHVERVSHAVNEN OG HAVNEPLADSEN

Situationen i dag

Erhvervshavnen ligger i forlængelse af Havnepladsen med et større ISPS sikret område bag de to pakhuse. Havnepladsen ligger i dag forholdsvist ubenyttet hen meget af tiden og bliver anvendt til parkering, adgang til Erhvervshavnen og i sommermånederne som teltplads for events som bl.a. Skaldyrsfestivalen. I forbindelse med Erhvervshavnens Østkaj, ligger store coastere til. Der lodeses, lastes og rengøres fra Erhvervshavnen. Der kører derfor tung lastbiltrafik over den nordlige del af Havnepladsen til og fra Erhvervshavnens arealer fra hovedvejen, med indkørsel syd for og udkørsel nord for Toldboden, over den gule belægning.



Få bygningsvolumener er med til at definere byrummet i dag. Mod nord ligger Toldboden, som i dag rummer byens turistkontor. En erhvervsbygning og et ældre pakhus, der i dag benyttes til div. opmagasinering, ligger i mellemrummet mellem turistkontoret og havnekanten. Mod syd ligger den gamle stationsbygning, som i dag huser Café Holmen, som har udeservering på sydsiden ved Holmen. Vest for havnepladsen - på den anden side af hovedvejen - ligger busstationen.

Havneliv - til hverdag og til fest

Havnepladsens store areal fremstår tomt og uinspirerende, når der ikke afholdes events, men samtidig kræver arbejdet på Erhvervshavnen, at der er plads til oplagring og mulighed for støj og snavs, når de store skibe lægger til. Havnepladsen skal fortsat være en multifunktionel plads med plads til erhverv, parkering og mulighed for at køre store events, men har brug for en modernisering, som tilføjer landskabelige elementer, der kan skabe bedre zoneopdeling med mulighed for hverdagsbrug af den centrale plads.

Program for Erhvervshavnen og Havnepladsen

Erhvervshavnen anvender dele af havnepladsen i den daglige drift af havnen og skaber liv og aktivitet på arealet. Programmet har fokus på at aktivere og tilgængeliggøre havnepladsen med nye opholdsmuligheder og funktioner, med afsæt i Erhvervshavnens brug af arealerne. Herunder at pege på, hvordan det store havneareal kan bearbejdes, så det fortsat rummer en vis fleksibilitet, men samtidig gør det mere klart, hvordan og hvor, man kan bevæge sig over havnepladsen, så Erhvervshavnen og det rekreative havneliv kan sameksistere på sikker vis. Det sikrede areal på Erhvervshavnen samt erhvervsarealet langs havnekanten berøres ikke af udviklingsplanens program.

Programmet peger på følgende indsatser:

1

Landskabsbearbejdning af Havnepladsen: En række grønne elementer inddeler den store plads i et rumligt hierarki med zoner til stedets forskellige funktioner. Det anbefales at biltrafik på pladsen holdes til ankomstvejen i den nordlige del langs Toldboden, så dette bliver indkørsel til pladsens parkeringsareal, men også til- og frakørsel fra Erhvervshavnen. Et parkeringsareal kan etableres i en lund af træer langs hovedvejen, som afgrænser gadens forløb, skærmer havnepladsen fra trafikstøj og skaber en tydelig orientering mod havnen. Havnepromenaden føres over Havnepladsen langs den grønne lund og krydser ankomstvejen til erhvervsarealet et enkelt sted foran Toldboden. Belysning og wayfinding langs promenaden skaber en tryk og synlig forbindelse. Der kan placeres felter med robust og maritim beplantning i den sydlige del af havnepladsen der vil skabe mindre, sydvendte nicher med læ, udsigt til havnen og mulighed for ophold på multifunktionelle rumskabende elementer, så det kan anvendes til ophold, leg og aktivitet.

2

Pakhus-popup:

Det gamle pakhus er en interessant bygning på havnen, som har potentialet til at være ramme om events eller midlertidige sommeraktiviteter, og på den måde skabe et udstillingsvindue for havnens erhvervsfolkere og øvrige skaldyrsaktører. Det er særligt den vestvendte og karakteristiske facade med portene mod Toldboden, som kunne være interessant at åbne op. Turistkontoret i Toldboden har indgang og et grønt ubenyttet forareal, og passagen mellem de to bygninger kan med fordel aktiveres

ved særlige lejligheder, i et samspil mellem Turistkontoret og Erhvervshavnens aktører, så der skabes sammenhæng mellem inden- og udendørs rum med fokus på havnens aktiviteter og historie. Man kan med fordel teste formatet af med pop-up fiskebutik og madmarked i sommermånederne, eller som rammen om aktiviteter i forbindelse med de events, der afholdes i Nykøbing.

3

Ny bygning ved havnekanten: En mindre bygning kan placeres i forlængelse af Café Holmen, markere Havnepladsens afslutning, skabe ryg for det rekreative havnebassin ved Holmen og derudover skabe en uformel og multianvendelig ramme, som kan deles af flere målgrupper på skift. Nykøbing Mors Havn mangler et uformelt mødested for den yngre målgruppe med bar, bespisning, udeservering, live musik og lignende. Ved særlige lejligheder kan Erhvervshavnen anvende en del af bygningen til midlertidig opbevaring af reservedele og lignende, så der kan frigøres plads i Pakhuset til pop-ups og andre events. Med en udeservering og adgang til vandet via slæbestedet inderst i Den Gl. Færgehavn, kan stedet blive et kajak eller SUP-stop, hvor man kan drikke en øl og nyde solen i et autentisk havnemiljø, som vi kender det fra populære steder som La Banchina og Kayak Bar ved Københavns Havn.

DE TO VIGTIGSTE FOKUSPUNKTER FOR UDVIKLINGEN AF ERHVERVSHAVNEN OG HAVNEPLADSEN ER:

- Fasthold de gode rammer for Erhvervshavnen
- Større sikkerhed for gående på pladsen via havnepromenade med wayfinding og belysning





Foto: LYTT Architecture

1 Krøyers plads. På Krøyers Plads i København har man skabt et nyt byrum langs kajkanten, hvor elementernes design og materialevalg understreger stedets historie som industrielt havneområde.



Foto: Claus Bjørn Larsen / Reddabne

1 Havnebyrummet ved Dokk1, Aarhus. I havnebyrummet skaber felter med beplantning læ og små nicher til ophold. Beplantningen er robust og kystnær i sin karakter og passer ind på en forblæst havneplads med højt saltindhold i luften. Inventaret er multifunktionelt og relaterer sig til Erhvervshavnens skala.



Foto: Fotokskolab

2 Odden Fisk. Odden Fisk er lokaliseret i et gammelt pakhus på havnen, hvor de om sommeren slår deres skydedøre op, sætter bord- og bænkesæt op foran butikken og derigennem bidrager til et levende havnemiljø i sommerhalvåret.



Foto: Anders Berchert

3 La Banchina, Københavns Havn. I et simpelt træhus på kajkanten serverer La Banchina vin, kaffe og simple anretninger. Det er et attraktivt mødested på kanten af vandet, som særligt appellerer til en yngre målgruppe med sin rustikke og uformelle karakter.



HOLMEN OG DEN GAMLE FÆRGEHAVN

Situationen i dag

Holmen er placeret syd for havnepladsen rundt omkring den gamle færgehavn. Mod nord ligger den gamle stationsbygning, som i dag huser Café Holmen. Der er indgang til caféen fra Havnepladsen mod nord, men udeservering på sydsiden ud mod havnebassinet. Om sommeren ligger større lystbåde til ved bolværket her. Havnebassinet er delvist beskyttet fra hovedvejen mod vest af en bygning, som i dag huser en slagter og Morsø Kunstforening. Færgehavnens gamle slæbested skaber adgang til en træbro ved vandet via en rampe, men grundet rækværk virker det som en barriere i byrummet. Langs den sydlige side af bassinet ligger sejlskibe ved lystbådhavnens flydebroer.

Maritimt miljø ved vandet

Ved havnebassinet i Holmen er der et rart og hyggeligt miljø i læ for vinden, som er oplagt at arbejde videre med, ved at skabe nye intime opholdssteder, og ved at gøre vandet mere tilgængeligt og nærværende. Det er en udfordring, at slagteren og kunstforeningen i dag er rettet mod parkeringspladsen mod vest, men ved at arbejde med det indre havnebassin og styrke kanten, kan man skabe de rette forudsætninger for, at de kunne åbne op den anden vej, og at nye erhverv og flere besøgende kommer til.

Program for Holmen og den gamle færgehavn

Programmet har fokus på at aktivere og tilgængeliggøre arealerne ved havnens kanter med nye opholdsmuligheder, tilbud og funktioner.

Programmet peger på følgende indsatser:

1

Nyt torv med sidde-trappe mod havnen:

En let bearbejdning af færgehavnens slæbested kan med tilføjelse af enkelte trin skabe et nyt lokalt torv med en sidde-trappe langs kanten til havnebassinet, som styrker rummets intime atmosfære og mindsker afstanden til vandet. Forskellige niveauer og kanter giver plads til ophold, leg og bådskigteri, mens en flydebro med udskårede bassiner giver direkte kig til havnebassinets bund med sten, tang, sand, krabber og småfisk. Bassinet kan afgrænses under vandoverfladen med net, så der med garanti er fisk og smådyr for børnene at kigge på. I samarbejde med lystbådhaven og havnefogeden kan der etableres et grejskab ved børnebroen med vandkikkerter, fiskenet, spande og tavler over dyre- og plantelivet. Kombinationen af udeservering med børnerettede aktiviteter, placeret et afskærmet og sikkert sted i havnen, vil appellere til børnefamilierne og bedsteforældre med børnebørn på tur.

2

Nyt længehus ved ankomsten:

Et nyt længehus i to etager kan placeres lidt tilbagetrukket fra havnen, så det lukker af mod hovedvejen og skaber et indre torv ud mod havnen. Bygningen kunne indeholde faciliteter til serviceerhverv som isbod og lign. i stueetagen, mens 1. salen kunne indrettes til kontorlejemål eller hotellejligheder med udsigt til havn og fjord mod øst. Bygningen vil adskille ankomstarealer og bilparkering fra Holmens havnekant og skabe et lille torv for enden af havnebassinet.





Foto: Hundested Havn

1

Hundested havn. På Hundested Havn skaber flydebroer langs kanten af lystbådshavnen mulighed for komme tæt på vandet, klappe en fisk eller fange en krabbe i et af deres to lavvandede rørebassiner. Bassinerne tiltrækker især børnefamilier og skaber et besøgsmaal på havnen.

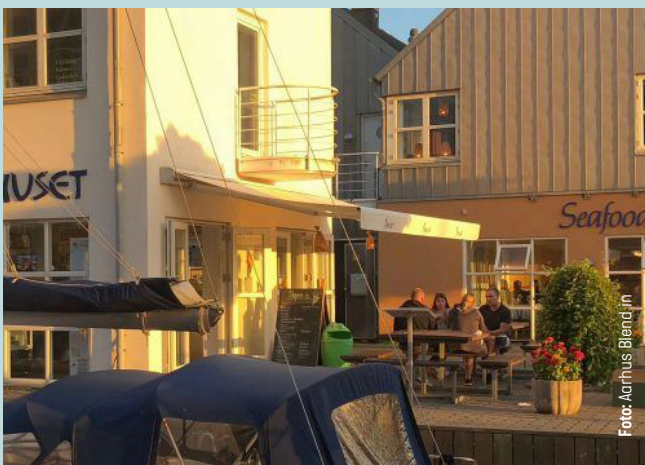


Foto: Aarhus Blend'in

2

Marselisborg lystbådehavn. På Marselisborg Lystbådehavn er stueetagerne åbne og udvandede med café, iskiosk, restauranter eller butik, mens overetagerne huser erhverv eller bolig.

DE TO VIGTIGSTE FOKUSPUNKTER FOR UDVIKLINGEN AF HOLMEN OG DEN GAMLE FÆRGEHAVN ER:

- Bedre forhold for udeservering og ophold ved vandet
- Aktivere de eksisterende aktører og skab forudsætninger for, at nye kommer til





LYSTBÅDEHAVNEN OG ØEN

Situationen i dag

I den sydligste del af udviklingsplanens projektområde ligger området med lystbådehavnen og det fjordnære, grønne areal, Øen. Lystbådehavnen strækker sig fra havnebassinet ved Holmen og langs molen ud i Limfjorden. Tre længder af karakteristiske røde bådhus omkranser den indre båd- og autocamperplads, og længst mod øst holder sejlkлубben til i et foreningshus. Mod syd ligger et større ubebygget areal og Øen med direkte adgang til fjorden. Øen anvendes i dag af foreningen Wakeboard Mors, som har opsat kabelbane, midlertidigt møblement, sauna og containere til opbevaring af grej og udstyr. Disse funktioner og brugergrupper flyttes på sigt ud til Ydre Nordhavn, og integreres i miljøet omkring det kommende Oplevelses- og Søsportcenter her.

Husbåde og investorinteresse i feriehus

Området er kendetegnet ved en rolig atmosfære og det stemningsfulde lystbåds miljø. Det er omgivet af vand med flere opholdspladser langs båd- og flydebroer, med udkigspunkt fra enden af molen og med direkte adgang til fjorden for vand-sportudøvende eller både. Lige nu er området forholdsvis lukket for andre end de foreninger, som holder til her. Det handler derfor om at åbne arealerne op for offentligheden og sørge for, at der i tilfælde af ny bebyggelse sikres offentlig adgang til hele området samt adgang og visuel forbindelse til fjorden.

Der er på nuværende tidspunkt investorinteresse i at etablere 75 ferieboliger på området, og der er allerede planlagt etablering af 10 husbåde for enden af molen. Med den fjord- og bynære placering, og et roligt og rekreativt miljø, er der gode forudsætninger for at skabe nye attraktive overnatningstilbud på arealet, som modsvarer efterspørgslen hos flere forskel-

lige målgrupper. Men det er essentielt, at disse nye feriehus placeres nænsomt i landskabet med et arkitektonisk udtryk, som understøtter den rolige og naturmæssige oplevelse, som området tilbyder i dag.

Program for Lystbådehavnen og Øen

Der foreslås en programmering, hvor områdets rekreative karakter fastholdes og styrkes, hvor adgangen til fjorden bevares, og hvor lokale og besøgende i højere grad inviteres hen. Programmet udpensler principper for en ny feriebebyggelse og fremhæver vigtigheden af, at der i området også placeres et offentligt tilgængeligt tilbud/besøgs mål, som ikke kun er henvendt til turister.

Programmet peger på følgende indsatser:

1

Stedsspecifikt promenadeforløb:

Havnepromenadens landskabelige karakter, med sving og svingninger, giver offentlig adgang, kig til og mulighed for ophold og adgang til fjorden igennem området med de nye feriehusene. Havnepromenaden guider placeringen af byggefelter til feriehusene. Promenaden foreslås at markeres med kanter af træ, som dels skaber et naturligt offentligt rum mellem feriehusene, og dels giver mulighed for at arbejde med terræn og beplantning som rumskabende elementer i et sammenhængende kystlandskab. Trækanterne fungerer således som siddemulighed, legekant, flade til ophold, cykelstativ og støttemur. Terræn

og kanter langs promenadeforløbet på Øen tilpasses, så der skabes niveaufrie overgange til det eksisterende promenadeforløb ved Klosterbugten, på molen og ved slæbestedet.

2

Fjordnære feriehus: Etablering af en ny feriehusbebyggelse, med fjordnære feriehus i varieret størrelse og skala, som spredes ud over Øen, arealet bag ved bådhusene, og eventuelt ud på vandet. Der mangler overnatningskapacitet i Nykøbing Mors, så med en fjord- og bynær placering og eksisterende investorinteresse, vurderes dette areal som det mest oplagte på havnen at placere ny kapacitet. Analysen viser, at en høj andel af gæsterne i Nykøbing Mors i dag er ældre par i livsnydersegmentet, som søger unikke oplevelser i høj kvalitet. Med det nye oplevelsescenter søger man også at tiltrække flere børnefamilier til at holde ferie i Nykøbing, ligesom Destination Limfjorden peger på, at et helt nyt segment af unge outdoorturister har fået øjnene op for Mors. Med henblik på at kunne rumme og tiltrække flere forskellige målgrupper i forskellige sæsoner, skal feriehusene rumme en vis fleksibilitet i forhold til størrelse og pris. Derfor foreslås en etablering af feriehus i forskellige størrelse med plads til eksempelvis 2, 4, 6, 8 eller 10 personer. Ved at placere huse af forskellig størrelse i klynger, skabes der mulighed for, at de både kan lejes individuelt eller af større grupper/familier, som ønsker at samles på tværs af generationer. Det er vigtigt, at feriehusene og de omkringliggende udearealer tænkes i samspil med havnepromenaden og det nye kystlandskab.

Mini-destination: Placering af offentligt tilgængelige rekreative funktioner, som både kan komme turister og lokale beboere til gavn, og som understøtter rolige, naturnære og nydelsesbaserede oplevelser ved fjorden. Programmet peger på, at der på molen mellem ny feriehusbebyggelse og husbåde placeres simple wellnessfaciliteter; det kunne være sauna, vildmarksbade og/eller en mindre badeanstalt på vandet, som gør det muligt at dykke sig uden hovedet er under. Disse faciliteter suppleres af badehuse, som kan betjenes af lystsejlere, feriehusgæster, gæster i husbåde eller lokale, som ønsker at vinterbade eller at gå i sauna/vildmarksbad. Mini-destinationen kan også fungere som et udkigspunkt, hvor man fx kan komme op på tagfladen af en af bygningerne eller i et mindre udsigtstårn, der når op over alm. taghøjde på max. 15 m, som giver adgang til et storslået kig over byen og ud over Sallingsund. Udsigtspunktet må ikke overdøve byens øvrige landmarks som fx kirken. En evt. placering og valg af materialer og udtryk skal belyses grundigt for at tilpasse det til omgivelserne. Ved at lave et oplevelsestilbud på molen, som kan bruges af både lokale og turister, skaber man en destination i området som besøgs mål og støttepunkt til havnepromenaden.

Det grønne landskabsrum foran kommunens bygninger friholdes, så der også fremadrettet er plads til teltpladser ifm. Kulturmødet og ungdomslejr. Den åbne plads udgør en overgangszone mellem det nye rekreative stiforløb langs Kulturfjorden og det nye feriehusområde, og er med til at danne et oplevelses- og sansemæssigt skift mellem de områder, man bevæger sig igennem, når man går langs promenaden.

DE TRE VIGTIGSTE FOKUSPUNKTER FOR UDVIKLINGEN AF LYSTBÅDEHAVNEN OG ØEN ER:

- Offentlig adgang igennem feriebyen på øen
- Fasthold de gode rammer for Lystbådehavnen
- Ny minidestination for både lokale og besøgende





Foto: Schjønhert, Henne Strand

2 Promenaden ved Henne Strand. Ved Henne Strand har man en offentlig promenade, som forbinder stranden med byen. Promenaden er integreret i et kystlandskab og er afgrænset af trækanter, der både kan bruges til ophold, leg, cykelstativ mm.



Foto: Arne Sørensen Sarup, PURAS Architecture

1 Større feriehus for flere familier. Delevenligt sommerhus i Klitmøller med plads til flere familier eller større grupper. Vinkelformen skaber læ og et overdækket uderum. Uden udhæng, og med trælister på terrasser, facader og tag fremstår huset helt stramt med et funktionelt udtryk som en reference til båd- og firkehuse i området.



Foto: Jelis Frank / Im-Jaich

1 Feriehuse på vand. På øen Rügen ved Østersøen ligger feriehus af forskellig størrelse og karakter i forlængelse af lystbådshavnen. De små huse ligger på pæle eller flyder på vandet, og der er i nærområdet mulighed for at udforske vandsport.



Foto: Jelis Frank / Copenhagen Media Center

3 Dypperzoner i København. Dypperzonerne er små mobile anlæg, med justerbar bund og omkringliggende siddepladser, så de både kan bruges til vinterbadning, børn og arrangementer.



Foto: Copenhagen.com

3 CopenHot, København. CopenHot tilbyder saunas og hot tubs i simple rammer på Refshaleøen. Her kan turister og lokale booke private faciliteter eller tid under konceptet "Hot Days", hvor du deler faciliteter med de andre gæster.

ANBEFALINGER TIL DEN VIDERE PROCES

Med vedtagelsen af Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn er der taget et stort og vigtigt skridt på vejen mod fremtidens havn i Nykøbing. Udviklingsplanen sætter en retning for udviklingen af havnen og er et strategisk styringsværktøj til løbende prioritering, vurdering og igangsættelse af projekter og tiltag.

Fra idé til virkelighed

Udviklingsplanen præsenterer seks strategiske udviklingsprincipper, som skal sikre en helstøbt og sammenhængende udvikling af havnen. Herudover præsenterer planen en række konkrete anbefalinger til programmeringen af de enkelte delområder med en række tiltag.

Nogle tiltag er dyrere og mere komplekse at realisere og har et længere tidsperspektiv end andre. Dette gælder fx udviklingen af et nyt boligområde ved Indre Nordhavn, en ny feriehusbebyggelse ved Lystbådehavnen / Øen samt anlæggelsen af det nye Oplevelses- og Søsportscenter. For at igangsætte realiseringen af planen allerede på den korte bane, udpeges en række af tiltagene fra programforslaget, som kan være med til at kickstarte udviklingen indenfor relativ kort tid og med et beskedent budget.

Oplagte kickstart projekter er:

- 1. Omdiriger tung trafik til/fra Østre Kaj:** Ved at omdirigerer den tunge trafik fra Østre Kaj, kan arealet med den gule belægning nord for turistkontoret i Toldboden omdannes, så koblingen mellem by og havn styrkes.
 - 2. Flytning af turbådsstop:** En nem og enkelt måde til at styrke arealet foran turistkontoret som turismemæssigt orienteringspunkt.
 - 3. Moderniser Havnepladsen:** En modernisering af Havnepladsen skaber bedre zoneopdeling mellem erhverv og offentlig brug, med mulighed for hverdagsbrug af den centrale plads.
 - 4. Mini-destination på Molen:** Der kan opstilles midlertidige løsninger med eks. sauna og vildmarksbad, som kan tiltrække turister og besøgende til denne del af havnen og gøde jorden for kommercielle aktører.
- Desuden anbefaler planen, at prioriterer to centrale indsatser, som er essentielle for, at havnen løftes i sin helhed. Prioriterede indsatser er:
- 5. Havnepromanden føres over Havnepladsen:** Før havnepromenaden over Havnepladsen, så der skabes en sikker forbindelse for bløde trafikanter som kan bidrage til at aktiverer den store plads.
 - 6. Knudepunktet omkring Holmen og Den Gl. Færgehavn:** Byg videre på det der er, så der skabes bedre forhold for udeservering og events for de aktører, som findes her i dag.





5

BILAG

DEN HIDTIDIGE PLANLÆGNING

Kommuneplanrammer og gældende lokalplaner

Planrammerne for havnen omfatter den gældende kommuneplan 2013-2025 samt to lokalplaner af ældre dato med Lokalplan 17.93 fra 2004 og Lokalplan 17.126 fra 2013. Denne Udviklingsplan for Nykøbing Mors Havn tager afsæt i planrammerne i kommuneplanen og udvalgte elementer i de to lokalplaner, men bringer også et nyt blik på den fremtidige udvikling af havnens arealer i forhold til det, der er skitseret i de to gældende lokalplaner.

Følgende er en kort opsummering af planrammerne:

Kommuneplanramme 17.b.15

Nykøbing, boligområde Nordhavnen:

Kommuneplanrammen fastsætter områdets anvendelse til boligformål, liberale erhverv (servicevirksomheder og kontorer) samt offentlige formål. Endvidere kan der etableres mindre butikker (max. 500 m²) til bydelens/områdernes daglige forsyning. Den maksimale bebyggelsesprocent er 60% af området med maksimalt 2 etager og 10 meters højde.

Kommuneplanramme 17.c.01

Nykøbing, centerområde:

Kommuneplanrammen dækker hele byens centerområde som også omfatter den indre del af Nordhavn, Havnepladsen og arealet rundt om færgehavnen ved Holmen.

Kommuneplanrammen fastsætter områdets anvendelse til boligformål eller andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Herunder kan der placeres offentlige formål samt turist- og fritidsformål der giver mening i forhold til en placering

i bymidte. Der kan indrettes i alt 47.500 m² bruttoetageareal til butikksformål i nybyggeri eller i omdannet bebyggelse. Bebyggelsesprocenten er på 110% og der må bygges i op til 3 etager eller 12,5 meters højde indenfor rammeområdet.

Lokalplan 17.93

Boligområde ved Nykøbing Havn:

Den indre del af Nordhavnen er omfattet af Lokalplan 17.93 fra 2004. Lokalplanen fastlægger anvendelsen af Nordhavnen til boliger, liberalt erhverv og serviceerhverv. Lokalplanområdet ejes i dag af Morsø Kommune, SID, Dansk Metal og Kvindeligt Arbejderforbund. Morsø Bådelaug samt fritidsfiskerne har til huse på arealet. Lokalplanen har udlagt byggefeltet til realiseringen af boligerne på Jens Juhls Kaj.

Lokalplanen inkluderer Helligåndsåen, der afvander dele af midtbyen og som på sigt har potentiale til at kunne oprenses og åbnes. Arealet ligger i forlængelse af vejforløbet Skovgade – Havnen, og er friholdt for byggefeltet.

Kommuneplanramme 17.h.01

Nykøbing, havneområde:

Kommuneplanrammen dækker hele Erhvervshavnens område som omfatter Fiskerihavnen, erhvervsarealerne omkring ISPS faciliteten, Østkajen og en zone langs kajkanten på Sønderhavn samt Den Gl. Færgehavn ved Holmen og Lystbådehavnens havneareal i dens fulde udstrækning.

Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til havneformål - erhverv og Lystbådehavn. Der må ikke åbnes mulighed for opførelse af bebyggelse til andre formål end industri-, værksteds-, håndværks-, handels- og oplagsvirk-

somheder, samt offentlige formål, som har naturlig tilknytning til havnen. Bebyggelsesprocenten for området er 75% og bygningerne må højst være 12,5 meter høje. Kraner og lignende må være op til 20 meter høje.

Inden for 100 m fra område 17.H.01 (havneområdet) må der kun udlægges arealer til forureningsfølsomme anvendelser, hvor det kan godtgøres, at arealerne ikke påføres støj eller andre forureningsgener fra havnen.

Grundet erhvervssejlads til/fra Erhvervshavnen og Østkajen må der ikke anlægges rekreative aktiviteter på vandet. Vandkvalitet i havnen indenfor de ydre moler er af en karakter, så der ikke må etableres nogle rekreative formål i vandet som er under vandoverfladen. Dvs. at surfing/SUP/kajak og lignende gerne må etableres, men at der ikke må bades eller lignende.

Kommuneplanramme 17.o.17

Nykøbing, vinterliggeplads og søsportscenter:

Kommuneplanrammen dækker Lystbådehavnens areal på land med bådhuse, klublokale og autocamperparkeringsplads, arealet syd for vejen Holmen og Øen.

Kommuneplanrammen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål samt turist- og fritidsformål, herunder lystbådehavn med ophalerplads, klublokale for søsportsrelaterede aktiviteter, restaurant og feriehotel med max. 75 enheder, bådhuse samt vinteroplagsplads, rekreative anlæg med strandpromenade og opholdsarealer og parkeringsanlæg. Bebyggelsesprocenten er på 30% og bygninger må maksimalt være i 2 etager og 10 meter høje.

Lokalplan 17.126

Boliger ved Lystbådehavnen

Arealet syd for Jernbanevej som i dag ejes/bruges af lystbådklubben, arealet syd for vejen Holmen og Øen er omfattet af Lokalplan 17.126 fra 2013.

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til helårs-bolig formål, fritids- og ferie formål og centerformål. Den muliggør etableringen af boliger i området, anlæg og bebyggelse til erhverv, ferie- og fritidsformål. Lokalplanen muliggør placering

gen af et søsportscenter, bådoplag, fritidsaktiviteter tilknyttet Lystbådehavnen, hotel og havnenære boliger, der skal skabe et indbydende og mangfoldigt miljø med udnyttelse af den unikke beliggenhed lige ved fjorden.

Ud over lokalplanen kan det nævnes, at der er planlagt anlagt en række husbåde til ferieudlejning på den yderste bro i den sydøstlige del af Lystbådehavnen.

Bevaringsværdigt Kulturmiljø på havnen

I Morsø Kulturmiljøatlas er havnen og Fiskerbyen udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Kort opsummering fra Morsø Kulturmiljøatlas:

Havnen og Fiskerbyen

Det ældste af havnen i Nykøbing er den nordlige del. Oprindeligt var der naturhavn her ved Helligåndsåens udløb, og det var her, byen voksede frem. Allerede i 1788 anlagdes der havneanlæg i den nordlige del og siden voksede havnen med en dampskibsmole i 1850 som i dag er den nordlige side af Østkajen, havnepladsen og Sønderhavn blev anlagt. Færgen, det sydligste bassin, blev anlagt i 1886 og i 1984 blev der indrettet lystbådehavn i den sydøstligste del af havnen.

Kulturmiljøets hovedtræk

Fiskerbyen på fladen af hævet havbund fra stenalderen og havnen, der ligger i læ af Ørodde, har som et karaktertræk bl.a. de oplevelsesrige kig til fjordens vandspejl. Fiskerbyens meget værdifulde bebyggelsesmønster er et vellykket eksempel på en bevarende byfornyelse. Færgefarten synliggøres bl.a. ved det sydlige bassin og DSBs bygning til ventesaal og billet salg i forbindelse med færgeløbet til jernbanefærgen.

Bærende bevaringsværdier

Havneområdets værdier er havnens bassiner og kajanlæg. Fiskerbyens karreer med små, sammenbyggede boliger til fiskerne og havnens arbejdere er en betydelig værdi, der miljø-mæssigt er knyttet til havnens aktiviteter. Det hvide pakhuis fra 1850 som ligger på Pakhustorvet anvendes i dag som hotel, har stor stemningsskabende betydning og er havnens ældste bygning. Derudover findes tre bevaringsværdige bygninger på havnen som omfatter: Den gule hjørnebygning ved pakhustorvet som i dag rummer Restaurant Limfjorden, Toldkammerbygningen som i dag huser turistkontoret og den gamle station som i dag huser Cafe Holmen.



Foto: Morsø Kulturmiljøatlas



BARK
BANK