

# GULDBORGSUND HAVNEBY

HELHEDSPÅN FOR TRANSFORMATION AF HAVNENS AREALER - AUGUST 2021

---



CF MØLLER  
ARCHITECTS

**Udarbejdet for:**

GULDBORGSUND KOMMUNE  
CENTER FOR ØKONOMI  
Parkvej 37  
DK - 4800 Nykøbing Falster  
Tlf: 5473 1000  
[www.guldborgsund.dk](http://www.guldborgsund.dk)

**Udarbejdet af:**

C.F. MØLLER ARCHITECTS  
Europaplads 2, 11.  
DK - 8000 Aarhus C  
[www.cfmoller.com](http://www.cfmoller.com)



**Konsulenter:**

CUSHMAN & WAKEFIELD RED  
Amaliegade 3, 5th  
DK-1256 København K



RAW MOBILITY Aps  
Nordre Toldbod 27  
DK-1259 København K



# INDHOLD

---

Intro - velkommen til Nykøbing Falsters nye bykvarter .....	5
Stedets mange potentialer .....	6
En stærk historie som afsæt .....	9
Havnen i dag .....	11
Vision .....	12
Designprincipper .....	14
Koncept for helhedsplanen .....	18
Strategi for byrum og byliv .....	26
5 nye byrum .....	42
Strategi for bygninger .....	62
Strategi for bæredygtighed .....	76
Rammebetingelser og nøgletal .....	82





# INTRO

VELKOMMEN TIL NYKØBING FALSTERS NYE BYKVARTER PÅ HAVNEN

---

Med den nye byplan for havnen forenes byen med sundet i den nye havneby. Fra at være lukket og utilgængelig for borgerne og kun fungere som erhvervshavn, omdannes området til nye bykvarterer og byrum som beriger byen med mange nye og anderledes boliger og oplevelser. Den nye havn er en forening af det typiske for Nykøbing F. og nye tiltag og områder.

Her er der fokus på trivsel, bevægelse og ikke mindst adgang til den landskabelige kvalitet som beliggenheden ved vandet er, for byens borgere og gæster. Fra at være et gråt, utilgængeligt industriområde skabes der behagelige, grønne, nærværende og inviterende kvarterer med fantastiske udsigter, oplevelser og varieret bebyggelse – her kommer byen endelig til sundet.

Den nye havn skal være et blandet bykvarter med plads til alle - ikke blot dem der bor og arbejder der, men et kvarter for alle gulborgsunds borgere, børn, unge, seniorer - og for turister og besøgende. Den nye havn skal ikke være en isoleret ø, men en fuldt integreret del af byen! Helhedsplanen foreslår koncepter og strategier for Guldborgsund Havneby, samt eksempler på hvordan havnen kan blive.

Havnens unikke placering gør området til byens "nye ansigt". Dette forpligter og med den stærke historie for Nykøbing F. er det vigtigt, at det nye i høj grad respekterer det eksisterende. Med projektet ønsker vi at vise, hvordan havneudvikling kan ske med stærk relation til - og respekt for- den eksisterende by. Realiseringen af de eksisterende potentialer gennemsyrrer planen, og har været et af de primære designparametre i tilblivelsen af planen. Med projektet ønsker vi at give vandet, havnestemningen og de grønne kvaliteter tilbage til byen, som historisk er udviklet netop i kraft af sin strategisk stærke placering ift. sejlads på Østersøen.

Det nye byområde respekterer og værner om midtbyens nuværende karakteristika. Det møder de eksisterende gader og byrum og kobler dem og med nye byrum ved sundet. Med transformationen af havnen klimasikres byen gennem forskellige løsninger fra nord mod syd langs kajstrækningen.

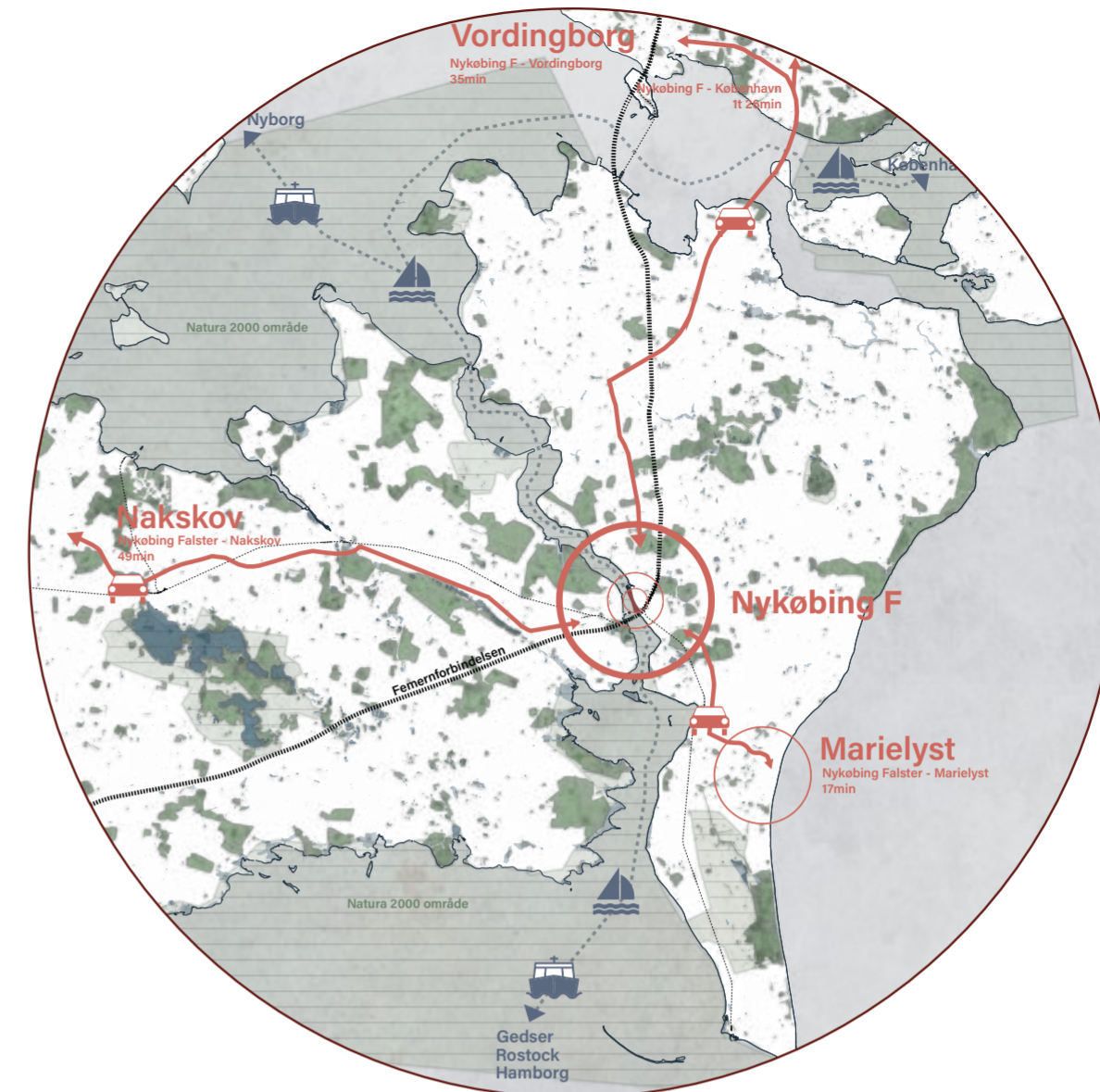
Planen rummer nye kulturinstitutioner i de gamle, men transformerede, havnebygninger, men også i ny spektakulær arkitektur. Havnebyen er et indbydende område med plads til fællesskabet. Her mødes man og ser solnedgang, går tur langs kajen, dyrker sport og foreningsliv eller spiser på toppen af siloen. Velkommen til Guldborgsund Havneby.

## STEDETS MANGE POTENTIALER

Guldborg Sund er et Natura 2000-habitatområde. Sundet er over 35 km langt og har betydelige udsving i vandstanden afhængigt af vejrets skiftet. Naturen omkring byen er storslået og seværdig. Det samme gør sig gældende for populære cykel- og sejlruter i området og Guldborg Sund er et flittigt benyttet turistmål om sommeren. Den lange naturrige kyststrækning er i dag skåret over af industrihavnen og der mangler sammenhæng fra nord mod syd.

Nykøbing F. har en helt fantastisk lang kyststrækning midt i byen, som nu for alvor kommer i spil og booster byens liv, bosætningspotentiale og attraktionsværdi. De mange potentialer som Nykøbing F. rummer, kobles med den nye helhedsplan til havnen gennem en stærkt opgraderet grøn trafikstrategi, der gør det både mere attraktivt, oplevelsesrigt og nemmere, at bevæge sig rundt i og omkring Nykøbing F.

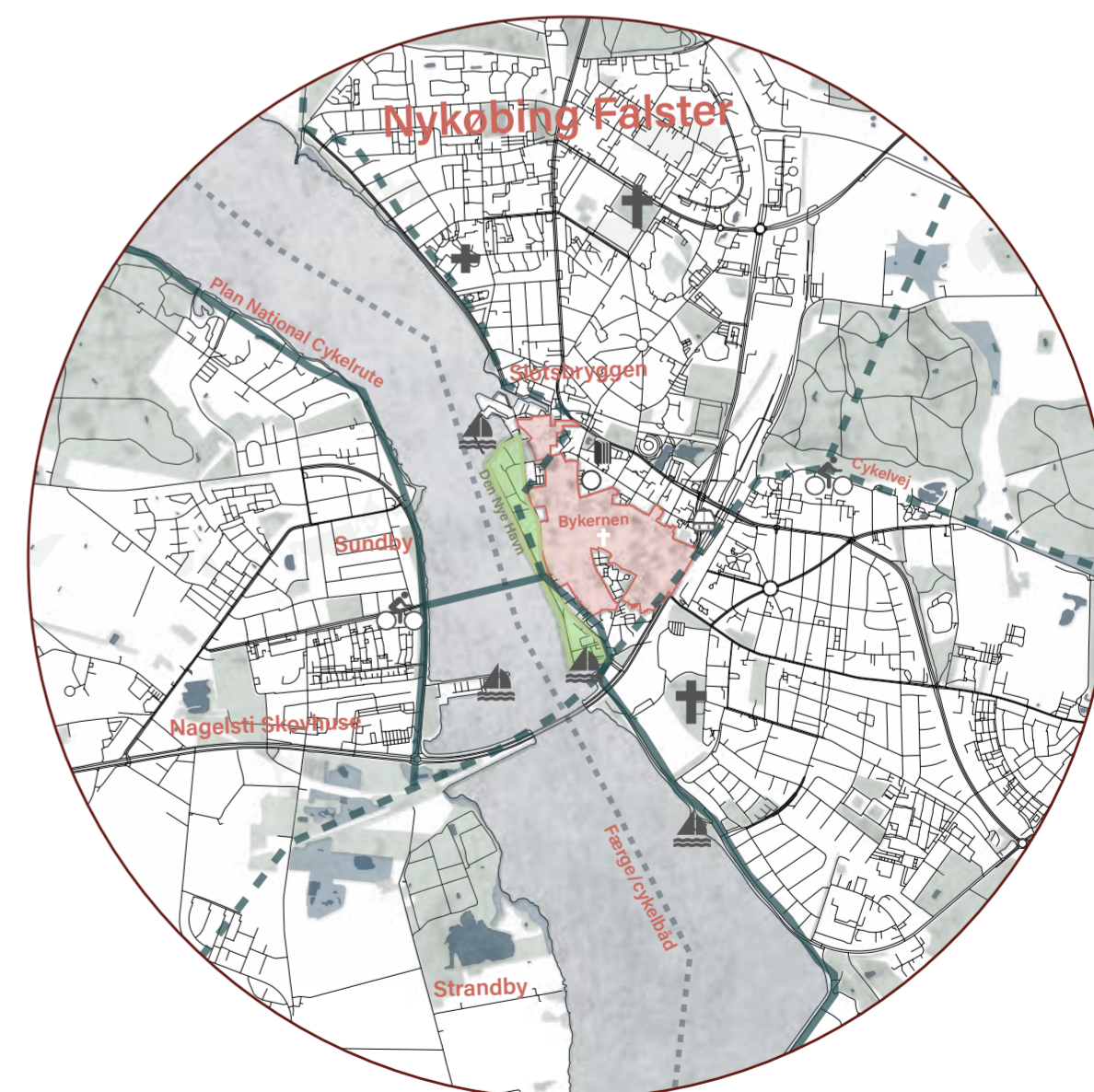
Byen består af to dele, den historiske del på Falster-siden og et større parcelhusområde på Lollands-siden. De to bydele har tidligere har været forbundet med en cykel- og fodgængerbro og rester af dæmningen kan stadig ses på Lollands-siden. Denne broforbindelse direkte til bymidten gav byen bedre sammenhæng, og planen afsøger muligheden for at genetablere denne forbindelse.



1:300.000

### NYKØBING F I EN STØRRE KONTEKST

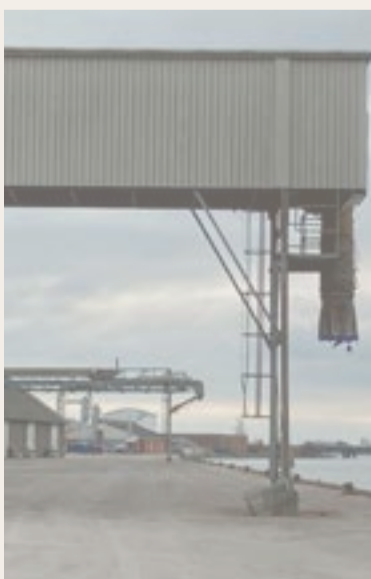
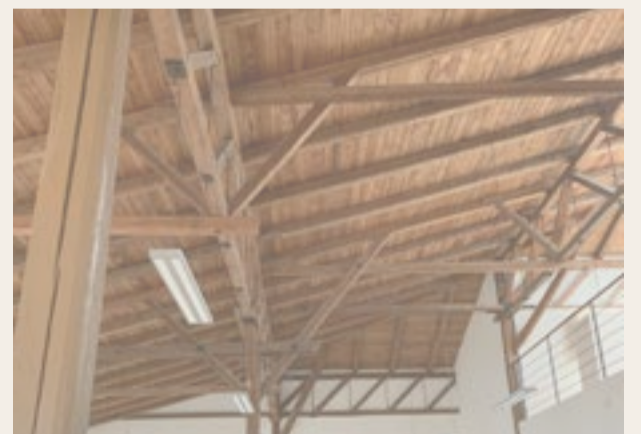
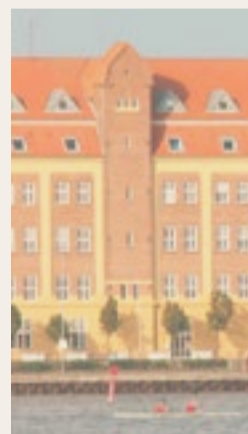
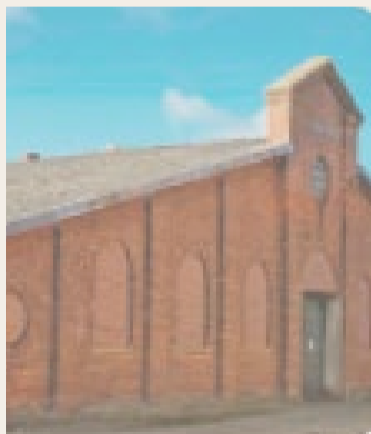
Nykøbing F ligger ud til Guldborgsund på den vestlige side af Falster, godt 1½ time fra København, og blot 15 minutter fra den populære sommerdestination Marielyst, der ligger sydøst for Nykøbing. Derudover er Nykøbing F en vigtig destination og forbindelse for skibstransport især til og fra Tyskland. Denne forbindelse styrkes yderligere med Femernforbindelsen, der skal gå gennem Nykøbing og mod Hamburg.



1:50.000

### NATUREN TIL HAVNEN

Fra havnen ses grøn natur på den modsatte side af Guldborgsund, men i og omkring bykernen og på havnen er der langt mellem det grønne og trækroneerne. Det ændrer den nye havn på med et gennemgående grønt udgangspunkt. Cykelruter og stiforbindelser både på tværs af sundet og langs kysten styrkes med Plan National Cykelrute, der fokuserer og forstærker de grønne forbindelser på bl.a. Falster og Lolland.



# HISTORIEN

EN STÆRK HISTORIE SOM AFSÆT

---

Helhedsplanen fastholder fortællingen om det Nykøbing F. vi kender. Den nye havnefront afspejler byens historie og særkende. Det har været en vigtig designpræmis, at man aldrig må være i tvivl om, hvilken by man er i.

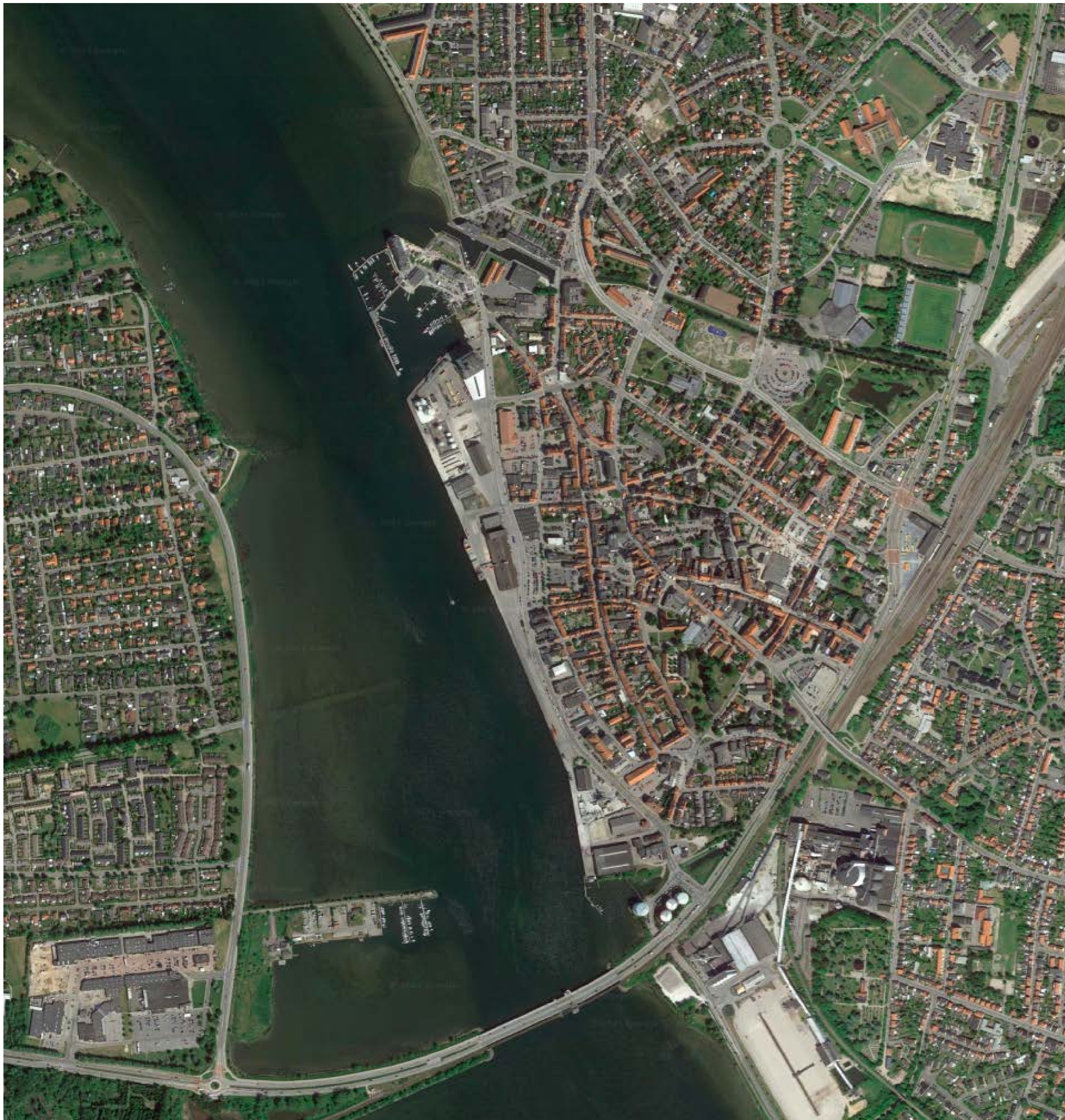
Byen stammer fra Middelalderen og har en intakt gadestruktur fra denne periode. Købstaden har en gunstig placering med færgeoverfarten mellem Lolland og Falster, men også pga. adgangen til mange farvande i hele Østersøområdet.

Byen var attraktiv for både fiskere, købmænd og magthavere. Den frugtbare jord og gode jagtområder styrkede interessen for området hos både herremænd og kongelige.

Købstadens vitale centrum var havnen, og byens status kunne aflæses i det tidligere Nykøbing Slots pragt.

Efter 1700 tallets dårlige økonomi skete en opblomstring af byen i 1800 tallet hvor havnen igen fik betydning, nu som industrihavn. Havnen blev international udskibningshavn for landbrugsprodukter. Derfor ligger der slagteri, markedshal og kornsiloer på havnen.

Udviklingen i vej- og togbroer mellem Lolland og Falster ændrede brugen, men industrihavnen blev bevaret og endda udbygget af flere omgange op gennem 1900 tallet. Vandsport og sommerturisme har i moderne tid føjet nye aspekter til området. Byen lever et travlt liv i sommermånederne, hvilket understøtter butikslivet, som stadig er forholdsvis stærkt. Men i dag er byen stadig afskåret fra sundet pga. industrihavnen.



# HAVNEN I DAG

UDVIKLINGEN ER STARTET

Som så mange andre byer er Nykøbing F. i konkurrence med andre byer om, at tiltrække sig nye borgere og dermed grundlaget for fortsat vækst. Det kræver konstant nytænkning af byens fysik som ramme for det byliv der i sidste ende skal tiltrække nye borgere.

Havnearealerne har en unik placering og et potentiale, der åbenlyst peger på byens tre store bosætningspotentialer; sundet og vandet, en attraktiv og levende by i ryggen og de store skønne naturområder omkring byen.

Industrihavnen er i dag forholdsvis utilgængelig. Store dele er indhegnet, og byen lider under at være afkoblet fra sundet. Også Havnegade bidrager til denne afstand mellem byen og vandet, på grund af trafikbelastningen på strækningen. Havnens byggerier har i dag en skala, som også tager meget udsyn for den bagvedliggende by. Mange sigtelinjer fra middelalderstrukturen bliver brudt af industribygningerne på havnen.



# VISION

ET GRØNT BYKVARTER FOR HELE BYEN

Havnen og sundet rummer et stort potentiale. Muligheden for at havnebyen bliver et attraktivt område for alle, gennemsyrrer visionen i den nye helhedsplan. Den gamle bymidte levner ikke mange arealer til friluftaktiviteter og grønne områder. Det er derfor til gavn for alle byens beboere og besøgende, at den nye havnebydel så eksplicit indtænker det grønne, og at der skabes gode rammer for mange forskellige rekreative aktiviteter. Havnen går fra at være en grå og utilgængelig industrihavn til at blive en grøn, vitaliserende del af byen. Det omdannede havneområde bliver en mangfoldig og levende del af byen hele året. Der er stort spænd i boligkvarterernes udformning og bydelen består af en serie af nye byrum med spændende kulturinstitutioner og liberalt erhverv i forbindelse hertil.

I forbindelse med de nye byrum ligger de bevarede bygninger, der alle bliver offentlige. Der skabes en synergi mellem funktionerne i bygningerne og de skabte byrum omkring. Her fortælles tydeligt om havnens historie gennem bevaring, transformation og nytolkning.

Bydelen bliver en mangfoldig bydel med varieret beboersammensætning og funktioner for de mange. Der skabes gode rammer for børnefamilier, unge og seniorer. Det er en bydel, der tilbyder boligkvarterer med nye karakteristika for Nykøbing F. og Guldborgsund, men med velkendte boligtyper inspireret af bymidtens byhuse og lejlighedsbyggerier. Havnebyen supplerer det nuværende boligudbud i Guldborgsund. Bydelen bidrager til at skabe en positiv og bæredygtig rotation og boligudvikling i hele byen.

En dybdegående analyse af Nykøbing F.s udfordringer og potentialer har ført til en række designprincipper, som beskrives på de næste sider.

DET BEDSTE FRA GULDBORGSUND



*Industrihavnens historie*



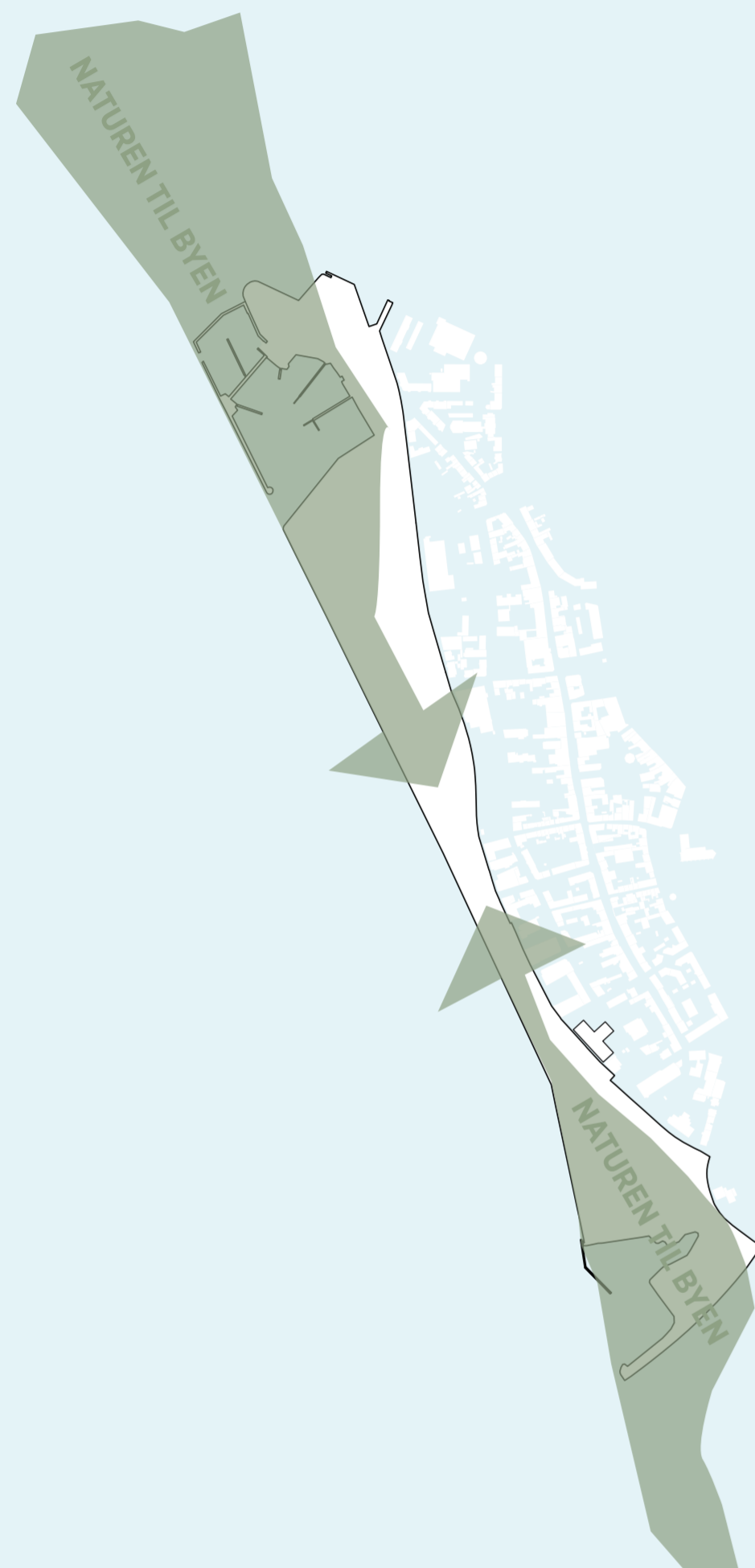
*Nykøbing Falsters smukke natur*



*Middelalderstrukturen og bymidtens summen af liv*

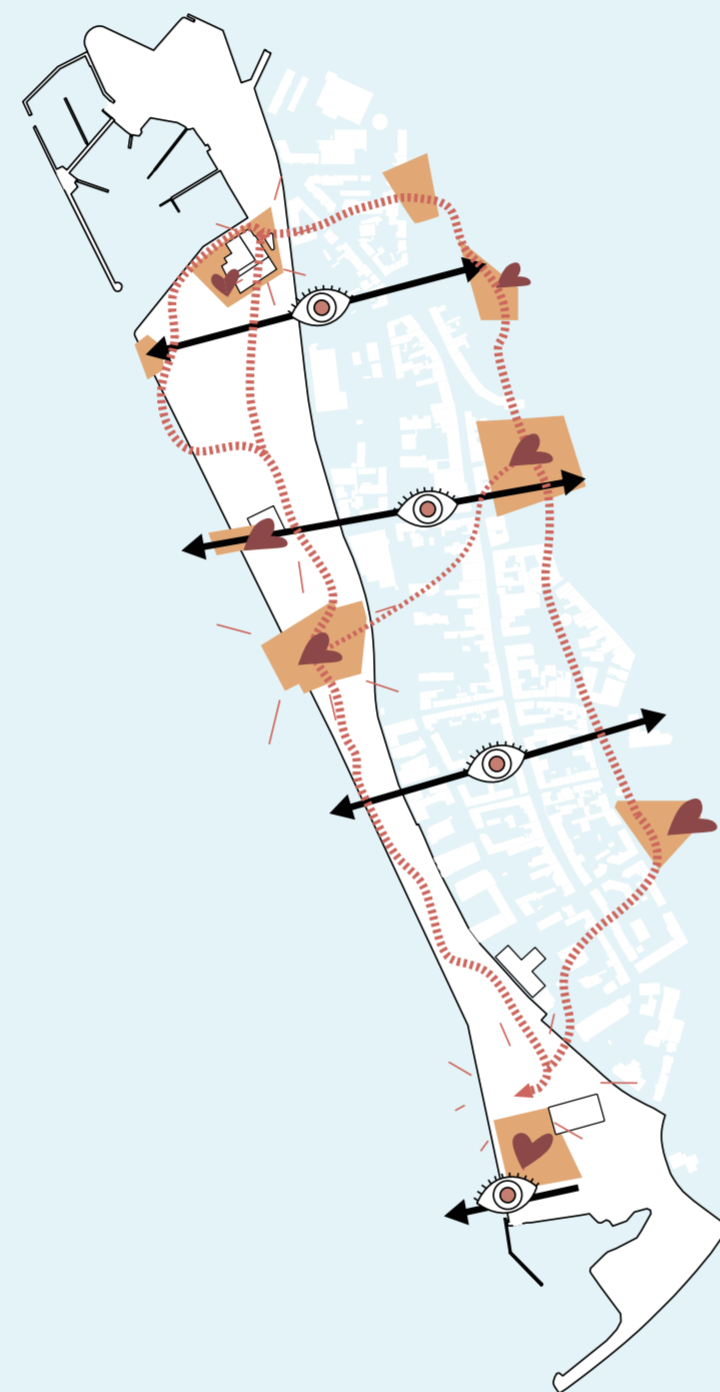
# DESIGNPRINCIPPER

MED UDGANGSPUNKT I EKSISTERENDE KVALITETER



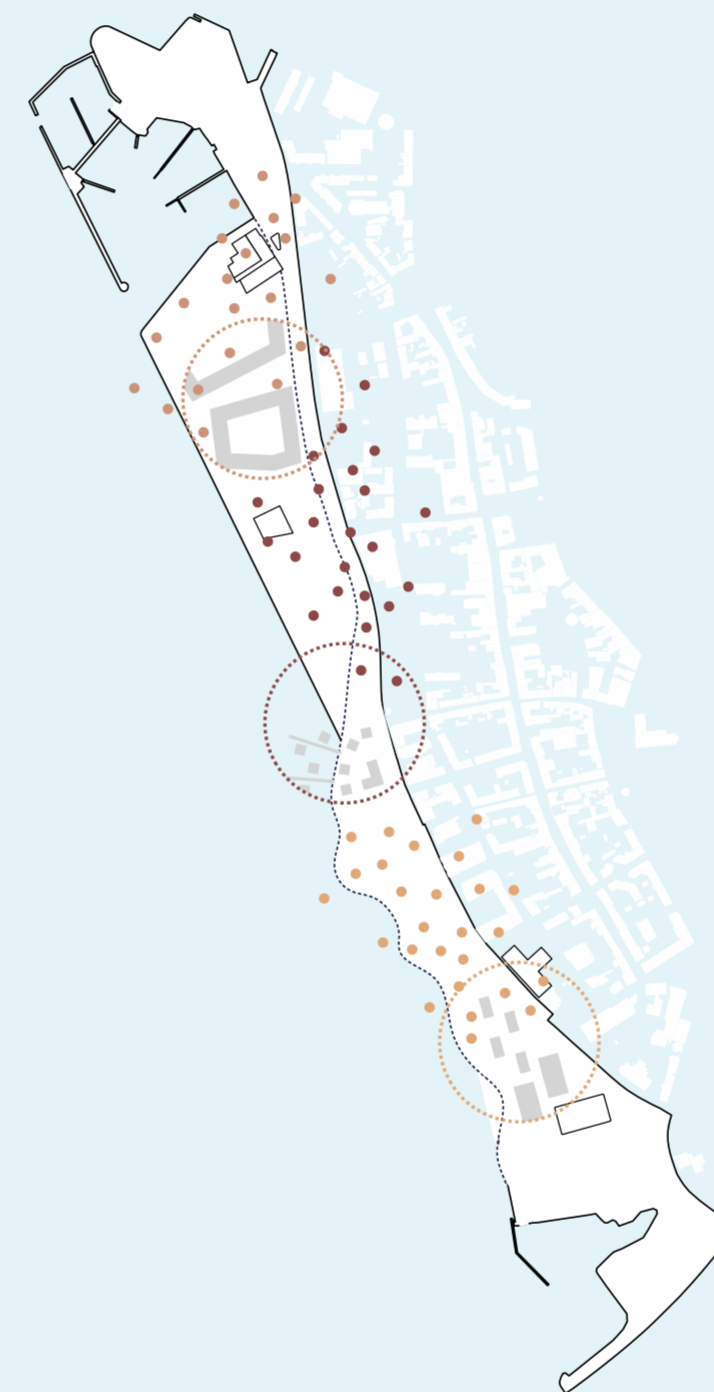
## 1. FORBIND DET GRØNNE

Det nye bykvarter skal binde kyststrækningen sammen igen, med en natur der forbinder havnebyen fra nord mod syd. Grønne og rekreative byrum skabes til glæde for alle byens borgere.



## 2. SKAB SAMMENHÆNG MED EKSISTERENDE BY

Kig til vandet fra den historiske by bevares og genetableres. De nye byrum supplerer de eksisterende med anderledes karakterer og tilbud, men skaber i udtryk og placering en sammenhæng med de eksisterende.



## 3. HAVNENS KANT OG MØDET MED VANDET VARIERES

Fra at være en monoton, grå kajkant, bearbejdes kanten og bevægelsen langs kysten, så oplevelserne og kajkantens udtryk og forløb varierer op gennem den nye bydel.

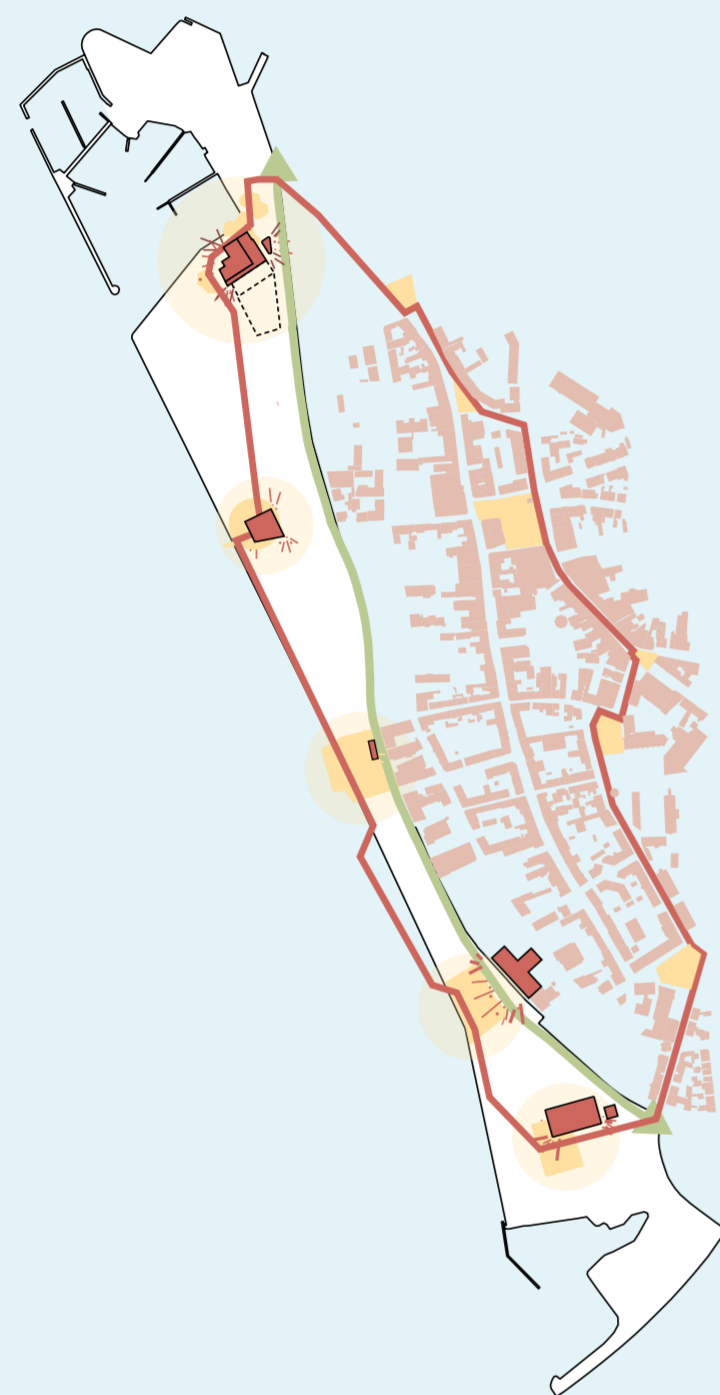


## 4. BYRUM FØR BYGNINGER

Byrummene er placeret som det første i planen og med relation til historien/det bevarede. Bygningerne er brugt som byggesten i helhedsplanen og placeres så der skabes gode rum imellem til både private, semiprivate og offentlige arealer.

# DESIGNPRINCIPPER

MED UDGANGSPUNKT I EKSISTERENDE KVALITETER



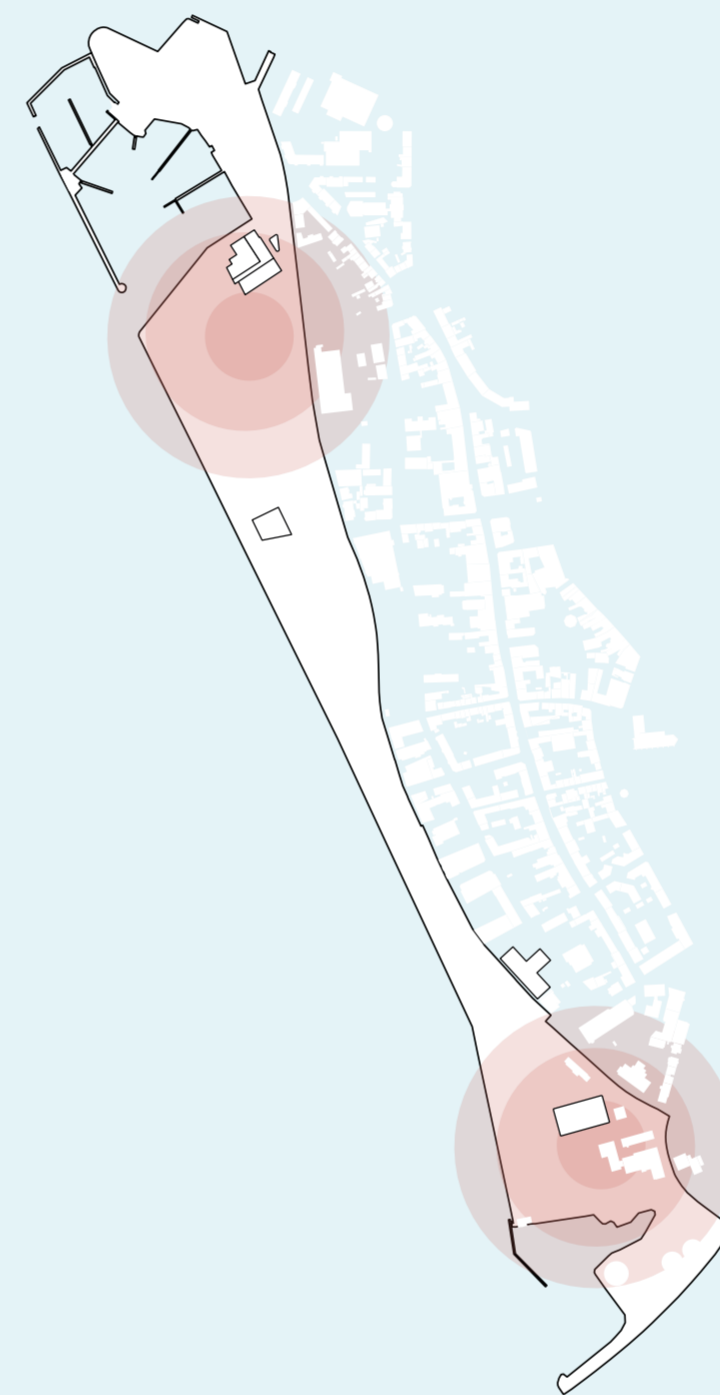
## 5. HISTORIEN BEVARES OG ER FOR ALLE

Arkitektonisk eller kulturelt vigtige byggerier på havnen bevares og byrummenes karakter og placering forankres i disse.



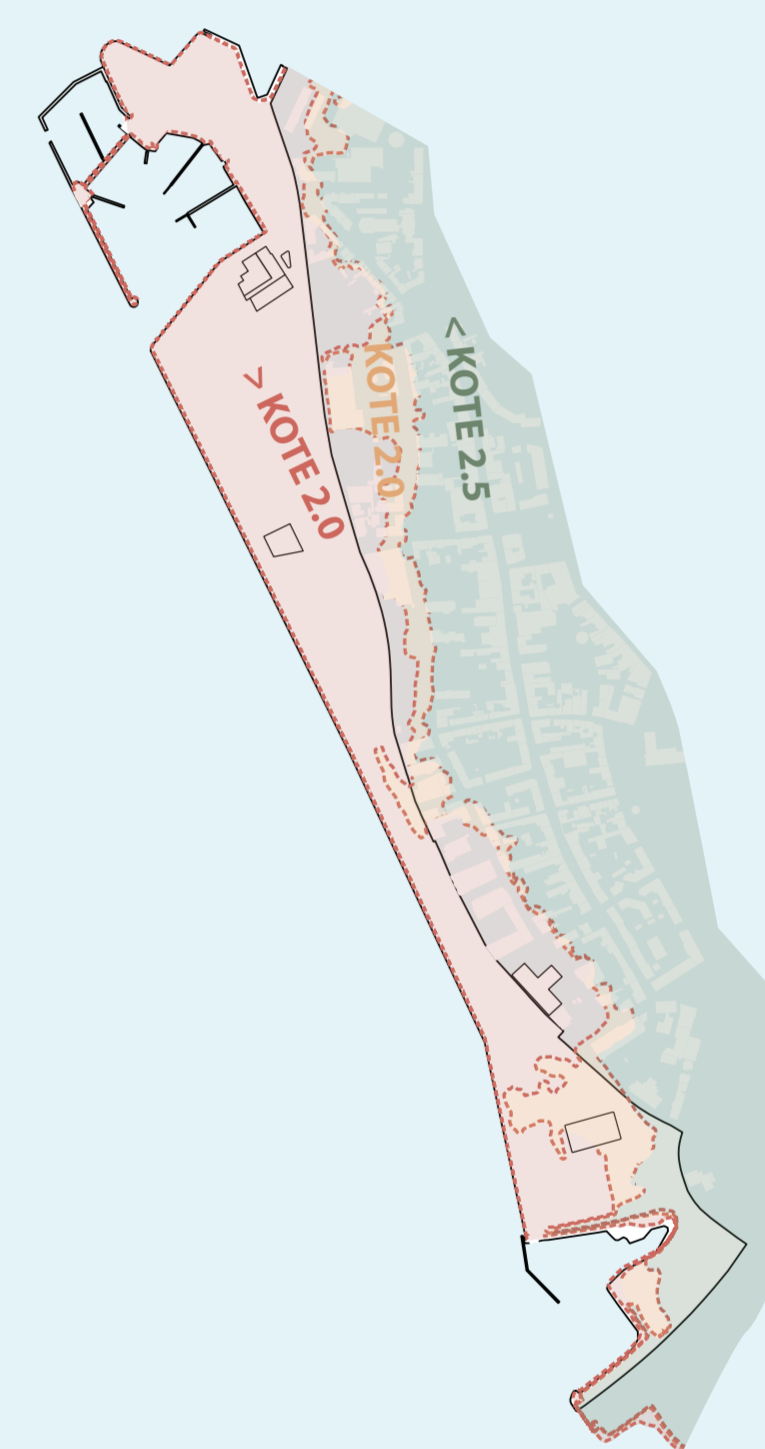
## 6. MENNESKER FØR BILER - PRIORITÉR DE GODE FORBINDELSER

Bilerne er stadig velkomne, men gennem bearbejdning af vejprofiler og grønne heller i planen, tvinges farten ned og forholdene for gående og cyklende samt krydsende trafik af Havnegade forbedres markant.



## 7. TILPASSET BYENS SKALA, HAVNENS ÅND OG STEDETS KRÆFTER

Havnebyen skal være en bydel for mennesker, hvor arkitektur, byrum og byliv er tilpasset i skala og karakter. En arkitektur der på én og samme tid fortolker og gentænker havnens ånd og skala, og som samtidig skaber et kvarter optimeret med de bedste rammer for et attraktivt byliv. Den nye bydel respekterer og favner den eksisterende by med en nænsom tilgang til højder og en optråning, der kun sker mod nord og syd, hvor den omkringliggende by tillader det.



## 8. BÆREDYGTIG OG KLIMATILPASSET BYDEL

Den nye bydel skal være en bæredygtig og klimatilpasset bydel, der på innovativ vis sikrer bykvartererne mod stigende vandstand, uden at skabe fornyede barrierer mod vandet. Bydelen skal styrke den miljømæssige bæredygtighed gennem øget biodiversitet, energioptimering, optimeret mikroklima. Også den sociale bæredygtighed søges styrket bl.a. gennem blandede ejerformer i boligerne, og gennem rum til forskellige aktiviteter for flest mulige grupper.

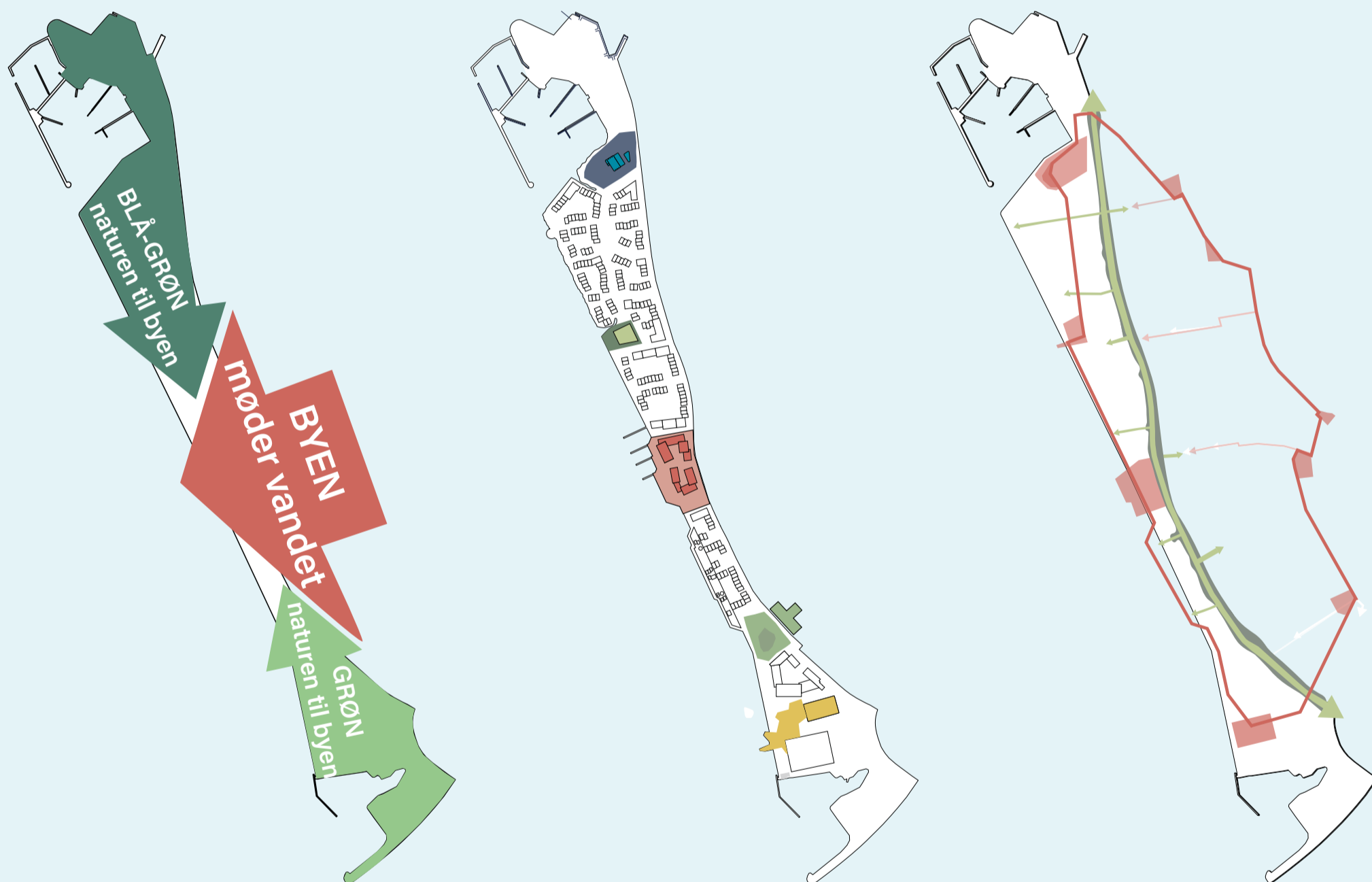
# KONCEPT

DET BEDSTE FRA GULDBORGSUND

Med havnebyens nye kvarterer vil vi skabe et levende og varieret område, der giver noget tilbage til Nykøbing F. og til hele egnen.

Bylivet kommer, med den nye havnebydel, til at orientere sig mod sundet og en stærk bevaringsstrategi kobler historien med bylivet.

Den nye havn er en blanding af det vi allerede kender fra Nykøbing F.s karakter og skala, blandet med nye bymæssige og grønne kvaliteter, der forbindes fra syd mod nord langs kysten. Projektet tilbyder nye boformer, men i velkendte boligtyper, hvor det er landskabet omkring, der for alvor skaber variationen i karakter og faciliteter. I tæt sammenhæng med nye erhvervsarealer, kulturaktiviteter og byrumsdestinationer tilbyder den nye havneby bosætningskvaliteter for alle aldre. Den nye bydel har ingen bagside og forener den eksisterende by med Guldborg Sund.



### **3 PRIMÆRE LANDSKABSKARAKTERER**

HAVNEN BLIVER IKKE ÉT NYT OMRÅDE, MEN FLERE MINDRE KVARTERER MED HVER DERES UNIKKE KARAKTER.

### **5 NYE BYRUM**

NYE BYRUM KOBLES MED HAVNENS HISTORIE OG TILBYDER NYE OG ANDERLEDES OPHOLDS- OG AKTIVITETS-RUM BÅDE TÆT VED OG PÅ VANDET.

### **FORBINDELSER PRIORITERES**

HAVNEGADE HÅNTERER BÅDE BILERNE OG BLIVER BYENS GRØNNE KORRIDOR. EKSISTERENDE OG NYE BYRUM KOBLES GENNEM STÆRKE OG STYRKEDE FORBINDELSER FOR GÅENDE OG CYKLENDE

# OVERSIGTSPLAN





*Langs den eksisterende kaj bygges nye boligkvarterer, hvor livet ved sundet dyrkes. Alle boende og besøgende i byen inviteres langs nye boardwalks til at komme med ud på vandet for at opleve byen på en helt ny og anderledes måde.*

# HAVNENS NYE KVALITETER

Et bykvarter med stor hensyntagen til Nykøbings skala.

Attraktive boliger med udsigt over sundet og med grønne, fælles gårdrum.

Stor variation i boligkvarterenes tilbud og karakterer.

Indre grønne kvartersrum med private kantzoner i menneskevenlig skala.

En unik og varieret oplevelse på ruten langs kajkanten, på tværs af sundet og fra byen til vandet.

Offentlige byrum med stor variation i tilbud og karakter.

Sigtelinjer fra den historiske bymidte sikrer kig til vandet.

Nye aktive blå byrum på havnekanten.

Helt tæt på vandet med et havnebassin.

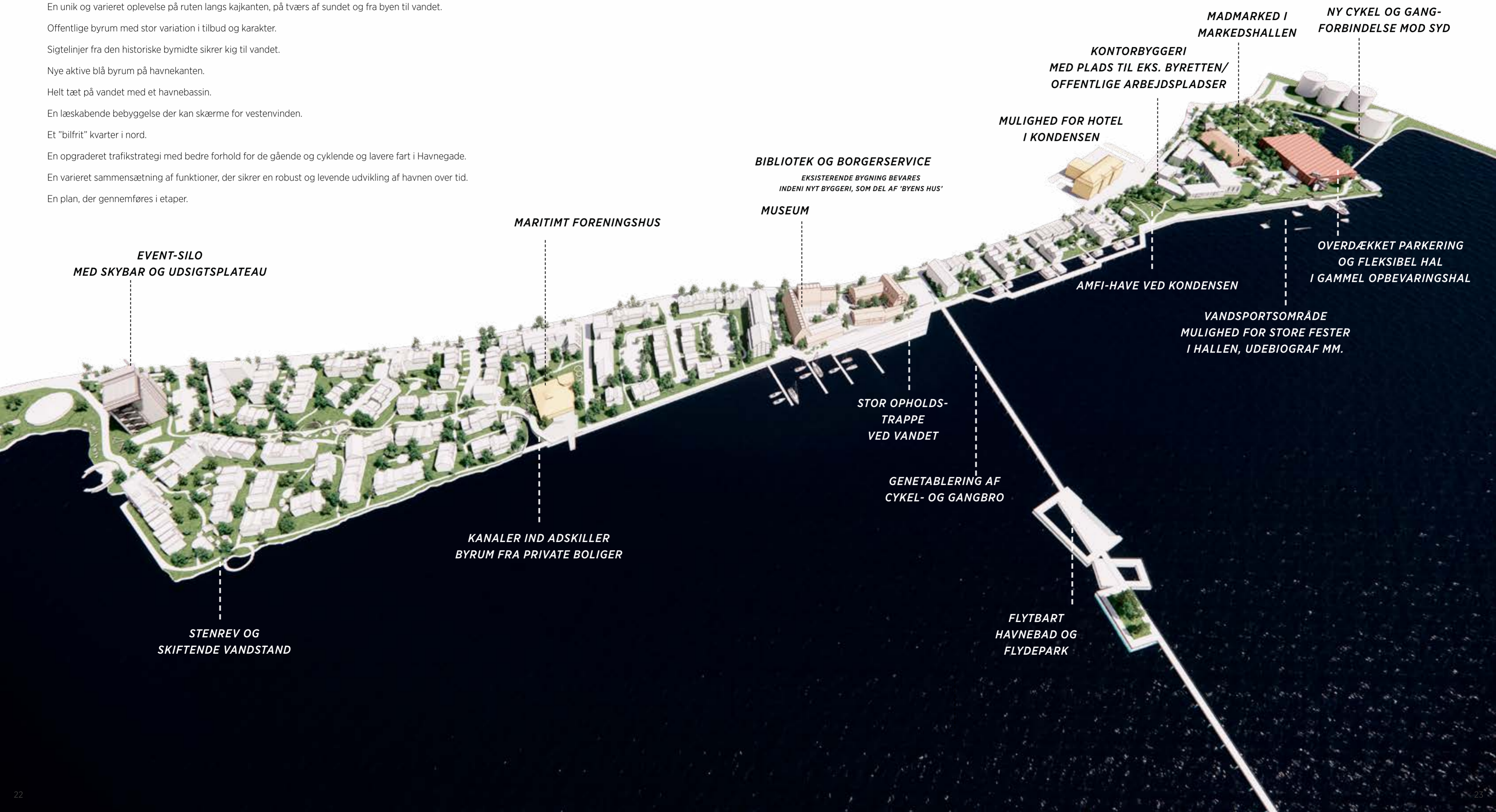
En læskabende bebyggelse der kan skærme for vestenvinden.

Et "bilfrit" kvarter i nord.

En opgraderet trafikstrategi med bedre forhold for de gående og cyklende og lavere fart i Havnegade.

En varieret sammensætning af funktioner, der sikrer en robust og levende udvikling af havnen over tid.

En plan, der gennemføres i etaper.



# TRE STRATEGIER

FOR ET LEVENDE OG INVITERENDE BYKVARTER



## 1. STRATEGI FOR BYLIV OG BYRUM

Grønne byrum for hele byen i menneskelig skala.  
Lægivende, indre grønne gårdhaver.  
Nye aktive blå byrum på havnekanten.  
Samlings- og aktivitetspladser for hele byen.  
Passende byrum og smalle stræder.  
Byrum designet efter mikroklimaet.  
Logisk infrastruktur, der ikke forstyrrer



## 2. STRATEGI FOR BYGNINGER

Skalatilpasning – og ny arkitektur tilpasset den eksisterende by.  
De bevarede bygninger er for alle.  
Gentænk havnens ånd med velkendte materialer og motiver.



## 3. STRATEGI FOR KLIMA, MILJØ, NATUR OG BÆREDYGTIGHED

Innovativ klimatilpasning.  
Højvandssikringen må ikke opleves som en barriere.  
Hvert tiltag skal give noget tilbage til byen.  
Store bilfrie områder.  
Giv plads til naturen og biodiversiteten.  
Brug genbrugsmaterialer.



Byhuse i grønne kvarterer med store fællesarealer og bilerne under terræn.



# STRATEGI FOR BYLIV OG BYRUM



## DET GRØNNE IND I BYEN

GRØN MENNESKELIG SKALA

Karakteren af landskabet i Sundparken i syd har egnstypiske arter og en natur der vokser ud af det eksisterende omkring bådlaugget. Her er frodigt og vildt, og i samspil med de bevarede bygninger i området, får stedet en rå karakter med et mere oplejdet udtryk. I bevægelsen op langs kajen, styres dette med tydelige kantninger af det grønne, så der stadig opnås en skarphed og kvalitet i udtrykket. Sydhavnen og Sundparken må godt være lidt vilde. De inviterer til at man går på opdagelse og bruger området. Når man kommer til Kondensens forhave, sker der et skift i det grønne. Her er

der ro, og karakteren af det grønne er mere plejet og holdt. Her træder du ind i en have hvor græsset slås, så du kan opholde dig på det og bruge den grønne bund som "gulv" til forsamlinger. I helhedsplanens nordlige ende sker et skift over i en mere blågrøn karakter. Kajkanten er bearbejdet, så det ved højvande kan opleves, at vandet fra sundet løber ind og oversvømmer strandengsbedene. To kanaler adskiller de offentlige byrum fra de private kvartersdannelser, og her er lavvande, stenrev og strandeng, så børn kan lege trygt i og ved vandet.



GRØNNE GÅRDRUM



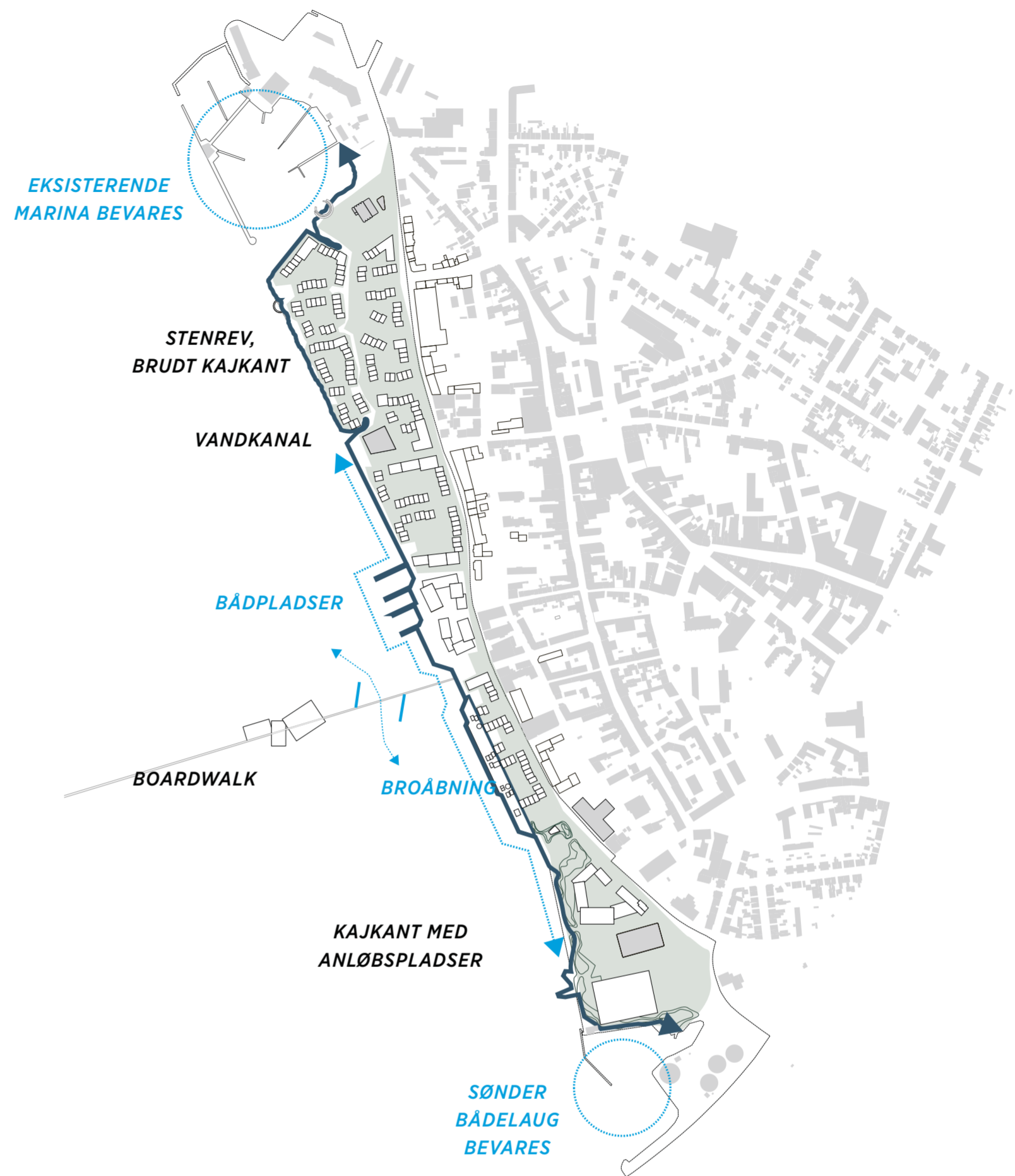
VILDE NATURRUM



BEPLANTNING OG VARIATION



NATUREN TÆT PÅ



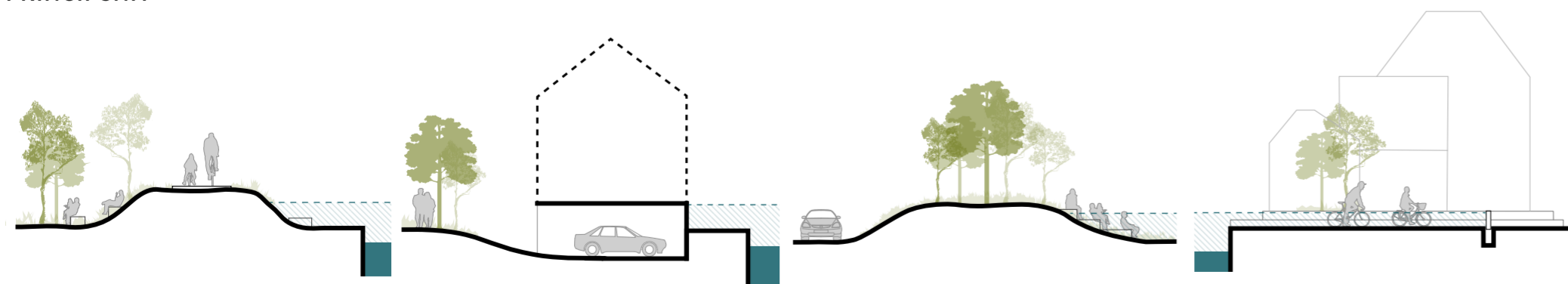
## KLIMASIKRINGENS POTENTIALER

KLIMASIKRINGEN STYRKER PLANENS FORSKELLIGHED Gennem skiftende løsninger

Havnekanten går fra at være ensartet i både materialitet og forløb, hele vejen fra nord til syd, til at tage dig både med op i højden på digesikringer, med ud på vandet på boardwalks og ind langs slyngede stier i nord, hvor det grønne kommer helt til kant og det blå trækkes med ind i små kanaler, som adskiller

de private boliger og de offentlige byrum. Kantens bearbejdning understøtter helhedsplanens vision om, at skabe stor forskellighed i oplevelser, botilbud og karakter fra nord mod syd.

### PRINCIPSNIT



Digeløsning i syd med hævet stiftforbindelse

Integreret parkering, for en ultra grøn bydel

Et let kuperet landskab som indbyder til ophold på siderne og med let afskærmning mod trafik

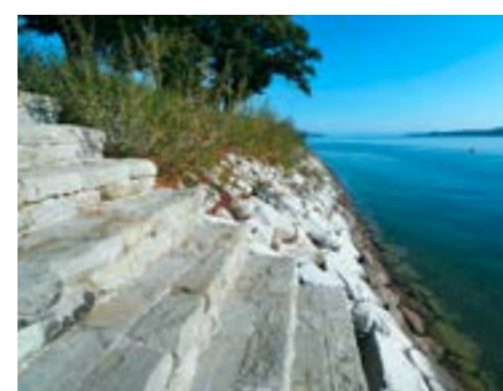
Pladsrum placeret på højeste punkt, så klimasikringen allerede håndteres af pladsens trininddelinger

## HAVNEKANTENS VARIATION

BLÅ AKTIVITETER PÅ KANTEN

Med helhedsplanen for havnen bruges klimatilpasning aktivt til at understøtte byrumsforbindelser og havneliv. En ny og samlende klimasikring etableres langs kajen og udnyttes til at skabe rum, ophold og aktiviteter i de forskellige byrum. I den sydlige del af strækningen cykler og går man på klimasikringen og får et bedre kig ud over sundet. I kondensens forhave fungerer klimasikringen som amfiscene og afskærmning mod Havnegade. Boligerne langs vandet ligger på plinte, som samtidigt skærmer gårdrummene mod vind med trin ned til grønne

haver. På Bropladsen er den eksisterende havn og by omkring så højtliggende, at klimasikringen slet ikke vil opleves, da den blot kræver et par trin og en lem på en halv meter, som klapper op ved Brogade i tilfælde af højvande. Ved boligerne i nord er kvarteret mod sundet bygget på plint. Parkering løses i plinten og denne sikrer samtidig de bagvedliggende boliger. Klimasikringen bearbejdes så der skabes attraktive byrum og bymæssige forbindelser, hvor parkeringen integreres.



STENREV



KANALER IND



BOARDWALK



OPHOLDSLØMMER



*Luftfoto - Havnenes variation. Havnekanten varierer langs hele havnen og medvirker til et alsidigt og interessant forløb. Ved boligerne i nord er kvarteret mod sundet på plint, hvori parkering løses og denne klimasikrer samtidig de bagvedliggende boliger. Klimasikringen bearbejdes så der skabes attraktive byrum og bymæssige forbindelser for både beboere og besøgende i byen.*

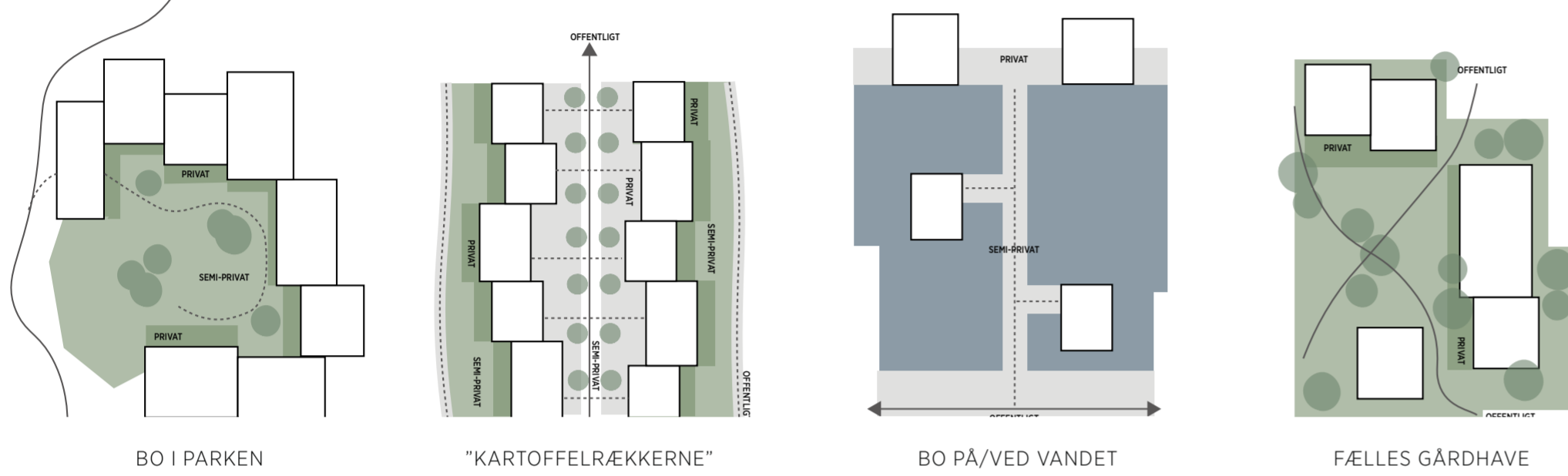
# LANDSKABSTYPOLOGIER

Landskabet varierer op igennem den nye bydel og tilbyder vidt forskellige bykvarterer og måder at bo på.

Der er boliger med kantzoner helt ude ved eller i vandet, hvor man kan stå på paddleboard eller tage sin havkajak direkte fra terrassen og hvor gårdhaven vender ud mod sundet. Her kan der f.eks. etableres saunaer, badeplateauer, siddetrapper mm. ved vandet. Den let hævede klimasikring gør samtidig, at

dele af gården er sænket og ligger mere i læ på de vindblæste dage. Det er også her der kan parkeres i gårdens centrale del.

Særligt i det nordlige bykvarter er det grønne det karakteristiske. Her parkerer bilerne under terræn, og man vil opleve det som, at bo i en stor park med fælles gårdgaver og private uderum.



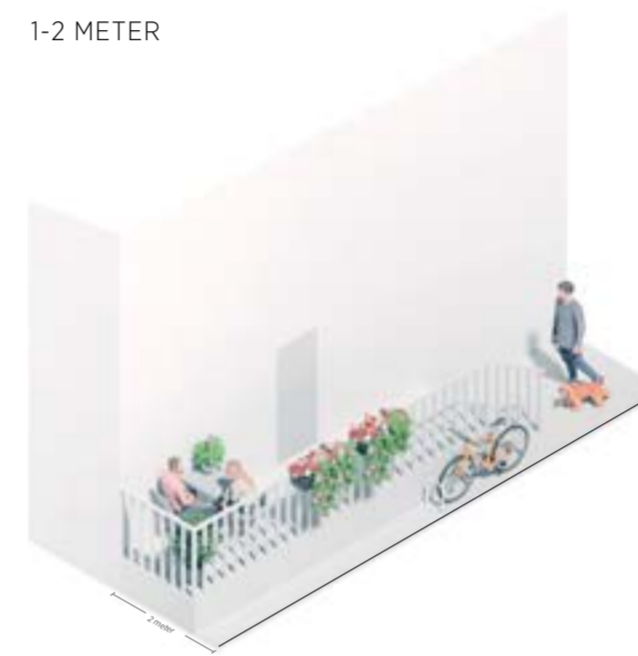
# KANTZONER

Der er indarbejdet kantzoner ved alle boliger i helhedsplanen, så sammenstillingen af bygninger og uderum sikrer både semiprivate og private områder for beboerne i kvarteret, mens der stadig er plads til bylivets summen omkring.

En blandet beboersammensætning kan styrkes gennem bearbejdningen af kantzonerne. Folk har forskellige ønsker og behov, og i helhedsplanen varierer både karakteren og størrelsen på de private områder omkring

boligerne. Børnefamilier ønsker ofte et større område, så der er plads til at ungerne sikkert kan lege tæt ved boligen, og med parkering ved døren. Yngre par uden børn vil måske i højere grad foretrække knap så meget at skulle passe selv og flere fællesarealer. Det samme vil ofte gøre sig gældende for ældre. Derfor er der i planen gjort plads til mange forskellige typer af kantzoner og også en blanding i de forskellige kvarterer, så der sikres en blandet beboersammensætning.

LILLE KANTZONE  
1-2 METER



MELLEM KANTZONE  
3-4 METER



STOR KANTZONE  
5-6 METER



# GADEPROFILER

## BYMÆSSIGHED OG SKALA

Der er arbejdet meget bevidst med gadeprofilernes relation til den eksisterende by både i udtryk og skala. Belægnings videreføres og bredder og højder på boligerne omkring taler sammen med middelalderbyens karakteristika.

I området i nord, hvor gaderne ikke møder eksisterende tætte gader, på den anden side af Havnegade, er der arbejdet med et bredere vejprofil. Det giver mulighed for parkering foran boligerne eller haveliv både foran og bagtil.



LANGGADE, NYKØBING F.



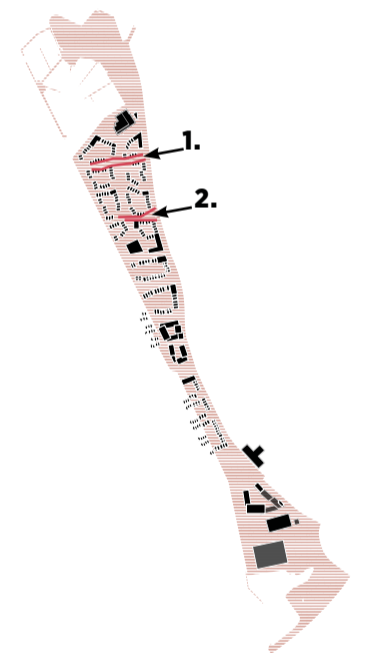
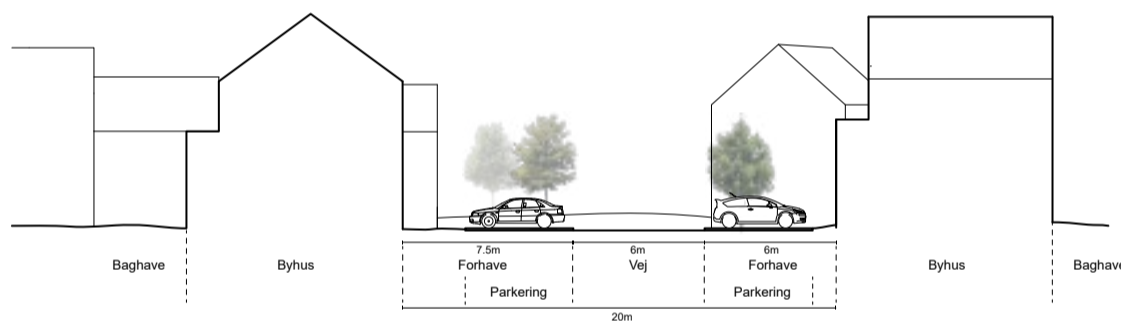
JERNSTØBERIET



JERNSTØBERIET - VANDKUNSTEN



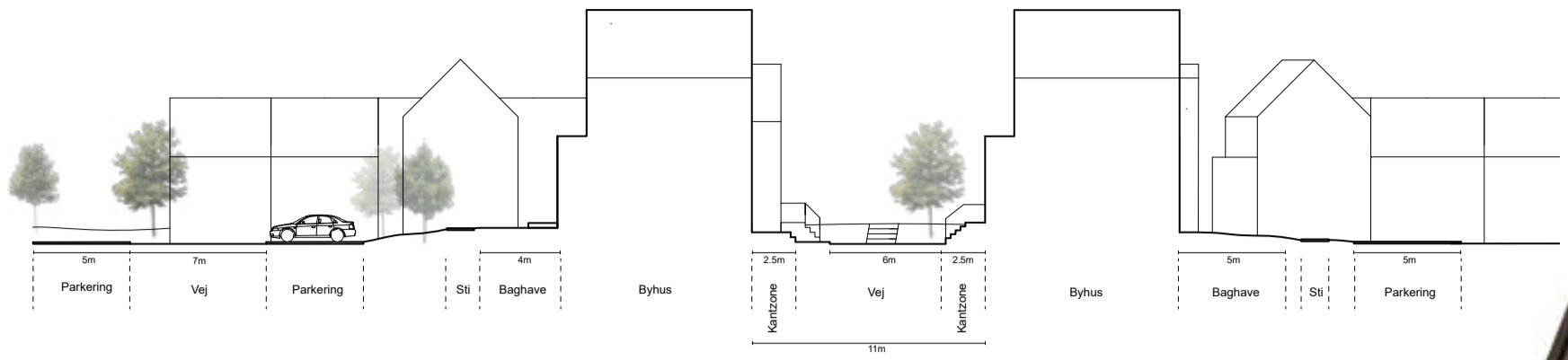
'KARTOFFELRÆKKERNE'



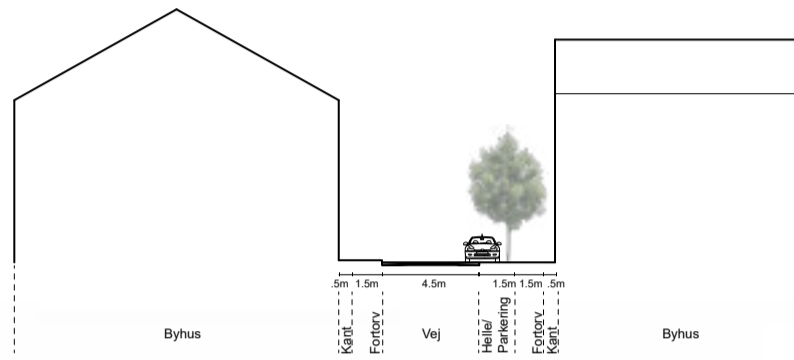
### 1. GRØNNE, BREDE GADEPROFILER I NORD MED PLADS TIL PARKERING PÅ EGEN MATRIKEL



Brede vejprofiler i nord giver store forhaver med plads til parkering på egen matrikel og masser af grønt i gaderne.



**2. MIDDELALDERBY 2.0  
FORLÆNGELSE AF EKSISTERENDE GADER**



**SNIT I EKSISTERENDE BYGADE, HER LANGGADE**



*I mødet med den eksisterende gadestruktur, følger de nye gadeprofiler byens eksisterende.  
Belægninger fortsættes med ned på havnen og åbne føringer af vand leder fra gammel til ny bydel.*



*I det nordlige kvarter får man mulighed for at bo i en grøn park med rolige stisystemer, legeområder og private kantzoner direkte ud i parken. Her møder man sine naboer og børnene kan trygt færdes mellem husene.*

# BEVARINGSSTRATEGI

EKSEMPLER PÅ TRANSFORMATION OG BELYSNING AF POTENTIALET I DET BEVAREDE

Havneområdet er i dag præget af industribygninger med varierende karakter. En del vil naturligvis blive revet ned for at give plads til nyt.

Som en del af planudviklingsarbejdet er der foretaget analyser af de enkelte byggerier og blandt de ikke bevarings-klassificerede bygninger er der alligevel nogle som kan have værdi, både rent arkitektonisk og kulturhistorisk.

Fælles for alle bevaringer er, at der i byrummene omkring er arbejdet med synergien der kan skabes mellem ude og inde – særligt med fokus på typer af aktiviteter og karakteren af stederne.

## DET GULE PAKHUS

Der er allerede foretaget et fint restaureringsarbejde i dele af "det gule pakhus". Bag den ret anonyme facade rummer en smuk lofts konstruktion af træ. Husets kvalitet og beliggenhed gør, at det kan rumme mange former for byliv. Vi foreslår med helhedsplanen, at huset bliver et foreningshus for både skoler og fællesskaber hvor særligt det maritime

univers kan udforskes. Her kunne også være plads en fiskerestaurant eller lokaler til særlige begivenheder – både offentligt og privat. I byrummet omkring det gule pakhus, ligger et slæbested, fortøjningspladser til småbåde. Der er forsænkede "kanaler" og bede, der skaber et område med mulighed for vandleg og opdagelser i stenrev og strandeng og regnvandsbassiner.



## SILOEN

Siloen er i kraft af sin skala og udtryk en markør på havnen, og den rummer et spændende potentiale for anderledes byliv og aktiviteter. Den fremstår i dag meget bastant og er slidt i sit udtryk. Men alene højden gør den dragende, og udsigten fra toppen fortjener at blive gjort offentligt tilgængelig. Man kunne som eksemplet vist

i helhedsplanen, skære den til og slanke den i udtrykket, lægge en offentlig attraktion på toppen, og f.eks. udnytte højden til klatring og rappelling både inde og ude. Hallens skala gør det muligt at afholde store events og udstille kunst i stor skala.

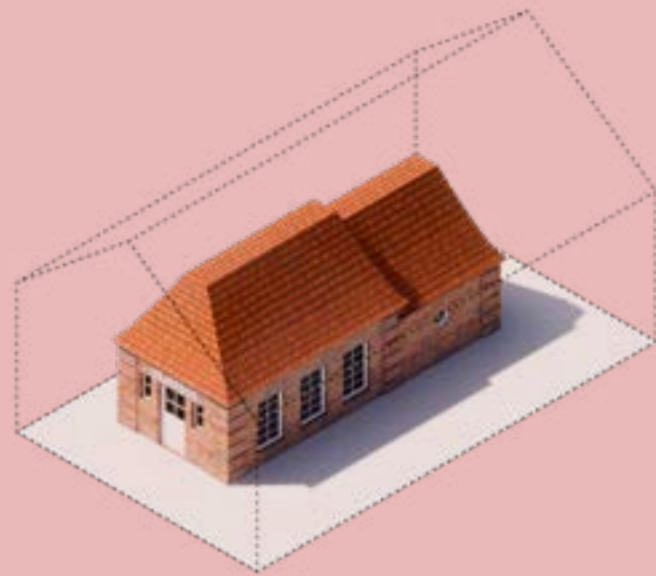




## VEJERBODEN

På byens nye samlingsplads, Bropladsen, står den eksisterende Vejerbod. I Helhedsplanens forslag er denne blevet en del af udstillingen i museet eller "Byens Hus" som placeres på pladsen.

Man kunne eksempelvis bruge bygningen til servering, info, særudstilling, billetkøb eller andre offentlige funktioner.



## KONDENSEN

Kondensen er en smuk bygning i god stand og den rummer et kæmpe potentiale for eksempelvis hoteldrift, som foreslået i planen. Vi har sikret udsynet til sundet og foreslår en transformation af de indre faciliteter og indgangspartiet, så den i stueplan åbnes mere op, mens den resterende facade forbliver intakt. Vi har i helhedsplanen givet bygningen en forhave på havnen med plads til forsamlings i grønne omgivelser. Klimasikringen udnyttes til afskærmning mod vejen og tilbyder samtidig amfi-siddepladser.



## MARKEDSHALLEN

Den gamle markedshal er fin og stemningsfuld. Den er oplagt til madmarkeder, såsom streetfood, mindre restauranter og caféer der lukrerer på en fælles lokation. I forbindelse med Markedshallen ligger et område, hvor der er udescener, vandsportsaktiviteter, lapidarium (en samling af havnens løse og fortællende elementer) mm.



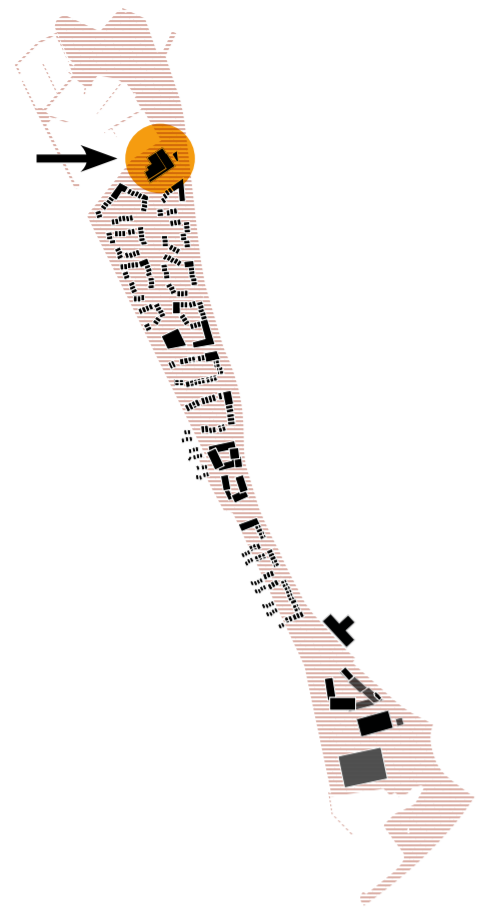
## SUKKERHALLEN

I forbindelse med markedshallen ligger en stor opbevaringshal, som i dag benyttes af sukkerfabrikken. Den er oplagt til overdækket parkering, og vi foreslår at lade den stå de første mange år mens havnen udvikles. En bearbejdning af facaden kan give den et passende løft. Området i syd vil være præget af støj fra togtrafikken over broen. Det vilkår er vendt til en fordel for områdets aktiviteter. Her må der gerne være larmende events om aftenen og et summende ungdomsliv – netop derfor er der heller ikke i de første mange etaper foreslået boliger i dette område.



# DE 5 NYE BYRUM





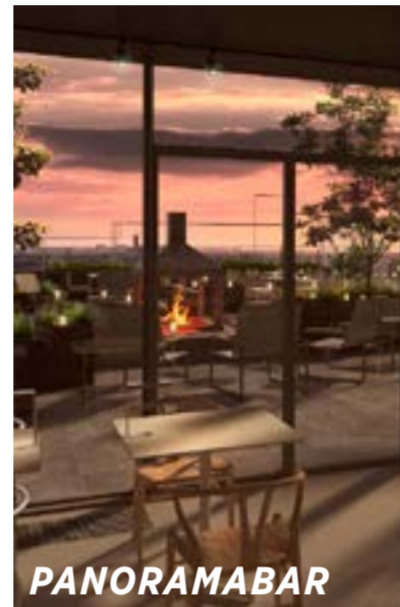
MULIGHED FOR SPORT



KUNST I STOR SKALA



SÆRLIGE OPLEVELSER



PANORAMABAR



PARK MED SPORT



GRØNNE LOMMER



FEDE LEGEOMRÅDER



# BYRUM - HAVNEPARKEN

HAVNEBYENS EVENTRUM TIL OPLEVELSER OG LANDSPORT

## KARAKTER

For foden af siloen og ud mod lystbådehavnen åbner Havneparken sig med nye muligheder for udfoldelse. Parken er et aktivt mødested med både adgang til vandet, aktivitetsbaner og plads til leg samt opholdsmuligheder. Den inviterer til at blive indtaget og danner et grønt og aktivt anker for den nye havn. Havneparken omfavner den tidligere industrihavn med siloen, som det tydelige pejlemærke. Havneparken bliver i kraft af sin grønne og frodige karakter et nyt og attraktivt rum i Nykøbing, hvor der også er plads til begivenheder og forsamlinger.

## SAMLINGSPUNKT

Der er rum til bevægelse, leg, sport og ophold. Et samlingspunkt i flere niveauer, der inviterer til udsyn både fra land og i luften. Et sted for hele byen og byens gæster –

og vil især i sommermånederne være et attraktivt sted for begivenheder, koncerter, cirkus og andet.

## MÅLGRUPPER

Pladsen er til for alle på tværs af alder og tilhørsforhold til kvarteret.

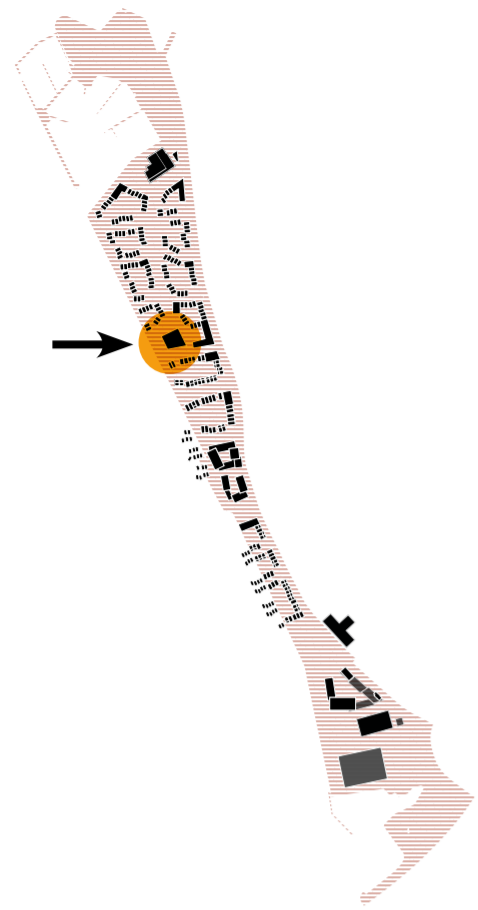
## FORMIDLING AF KULTURARV

Den tidligere industrihavn formidles af stærke bygningsværker. Især siloen, er et attraktionspunkt med både udsigt, ophold, aktivitet og historie, men også indskrivningskontoret mod Stengade fremhæver havnens arv.



Havneparken snoer sig om siloen og giver både boligkvarteret og byen et aktivt samlingspunkt med plads til bevægelse, aktivitet og helt særlige oplevelser i, på og med siloen som vil kendetegne Nykøbing i fremtiden.





VILDE STIER



LEG OG LÆRING I BØRNEHØJDE



STENREV BRYDER KAJKANTEN



VANDLEG



VANDETS PRÆMISSER



*Dette legende rum er til udforskning og opdagelse. Minimolen kombinerer havets forunderlighed med grønne læringsrum og lader dig komme helt tæt på.*



# BYRUM - MINIMOLEN

ET BLÅT UNIVERS FOR BØRN OG FORENINGSLIV

## KARAKTER

Dette byrum er et læringsrum og sankecenter direkte forbundet til Guldborg Sund. Den nære forbindelse til vandet karakteriserer stedet og dets aktiviteter. Placeringen langs Femøgade og ud mod kajen giver mulighed for at opleve, og lære af de forhold og betingelser der er ved vandet. Pladsen leger nemlig med niveauspring, mødet med vandet og den grønne forbindelse til den nye havn.

## SAMLINGSPUNKT

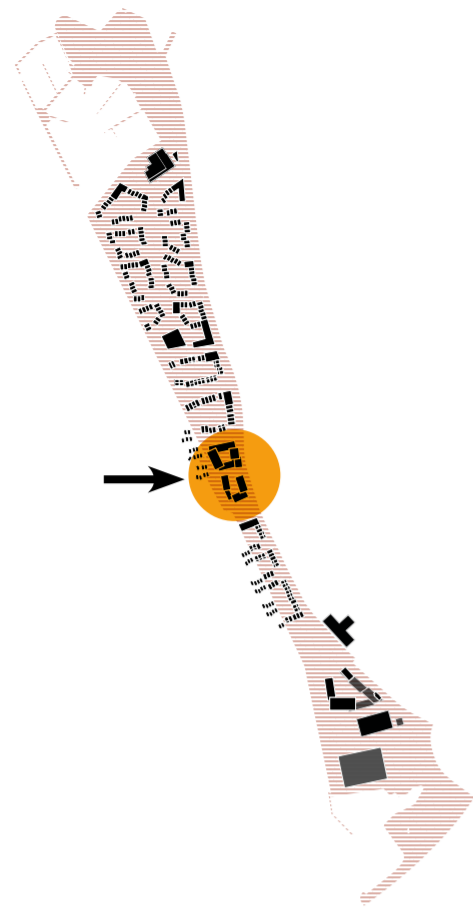
Minimolen giver nye oplevelser hele året, og vil være udgangspunkt for lærerige interaktioner med og om sundet og dets liv til alle der er interesseret. Vandet er et centralt element på pladsen og omdrejningspunkt for stedets aktiviteter. Her kan man i legende rammer udforske sundet, havnens historie og betydning.

## MÅLGRUPPER

Det er især målrettet børnefamilier, skoler, institutioner og andre der er interesserede i at lære om Guldborg Sund. Det er et spændende og legende rum, der informerer og interesserer.

## FORMIDLING AF KULTURARV

Det er med afsæt i vandet at dette rum får sit liv. Det gule pakhus giver karakter og danner ramme for både ude- og inderum, og den bevares som et samlingspunkt og arkitektonisk eksempel på den tidligere havn aktiveret med nye funktioner. Stenrevet formidler vandets fortælling i nye grønne omgivelser.



ET SPÆNDENDE OG LEVENDE BYRUM



STIER LANGS KANTEN



ADGANG TIL OG NÆRHED MED VANDET



NIVEAUER TIL OPHOLD - OG KLIMASIKRING

# BYRUM - BROPLADSEN

BYENS NYE SAMLINGSRUM VED SUNDET

## KARAKTER

Denne imødekommende, samlende, aktive og åbne plads udfolder Nykøbing F.s mange kvaliteter i et havnemiljø, der summer af liv, aktivitet og historiske forbindelser. Bropladsen kan med sin form og størrelse både være sommerens attraktion og samtidig tilbyde ro, læ og mulighed for ophold. Det er havnens DNA og fremtidens potentiale der mødes og giver byen et nyt byrum. Et byrum der forbinder by og sund. Et byrum for hele byen.

## SAMLINGSPUNKT

Med sin placering centralt på havnen og tætte forbindelser til Nykøbing F. midtby, er Bropladsen et helt naturligt samlingssted, der forener den gamle by med den nye havn. Byens Hus og Museum Lolland Falster bidrager til en aktiv plads med behagelige opholdsrum, der er skærmet for vind. Broforbindelsen forbinder Sundby og

Nykøbing F. og bliver en vigtig cykel- og fodgængeråre i Nykøbing F. Bropladsen er ikke kun havnens nye samlingspunkt, men hele byens.

## MÅLGRUPPER

Bropladsen rummer hele byen – og dens historie. Pladsen og dens funktioner er målrettet både byens brugere, borgere og turister.

## FORMIDLING AF KULTURARV

Pladsen er et trækplaster, hvor kultur, historie og potentiale formidles gennem pladsens nye bygninger og deres funktioner. Broen genskaber en historisk forbindelse med klare referencer til den gamle brokonstruktion og, selvfølgelig Vejerboden, der bevares, integreres og iscenesættes i kraft af de nye funktioner – og deres bygninger.



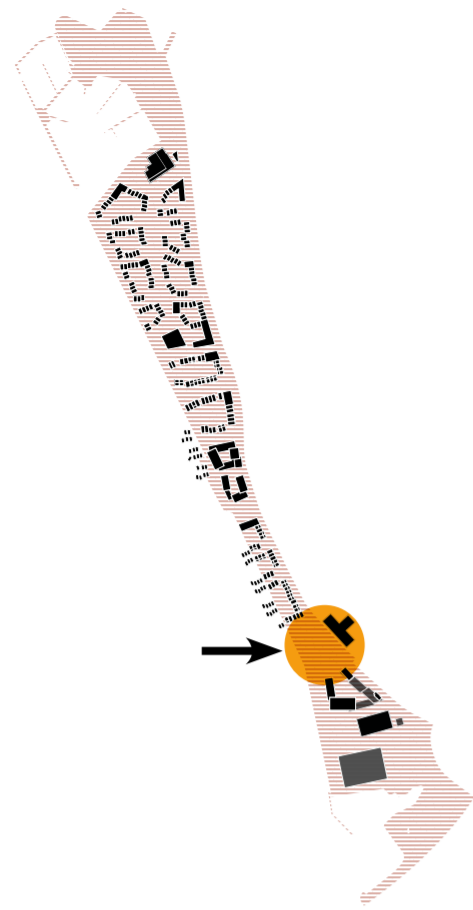
Snit af Bropladsen 1:350



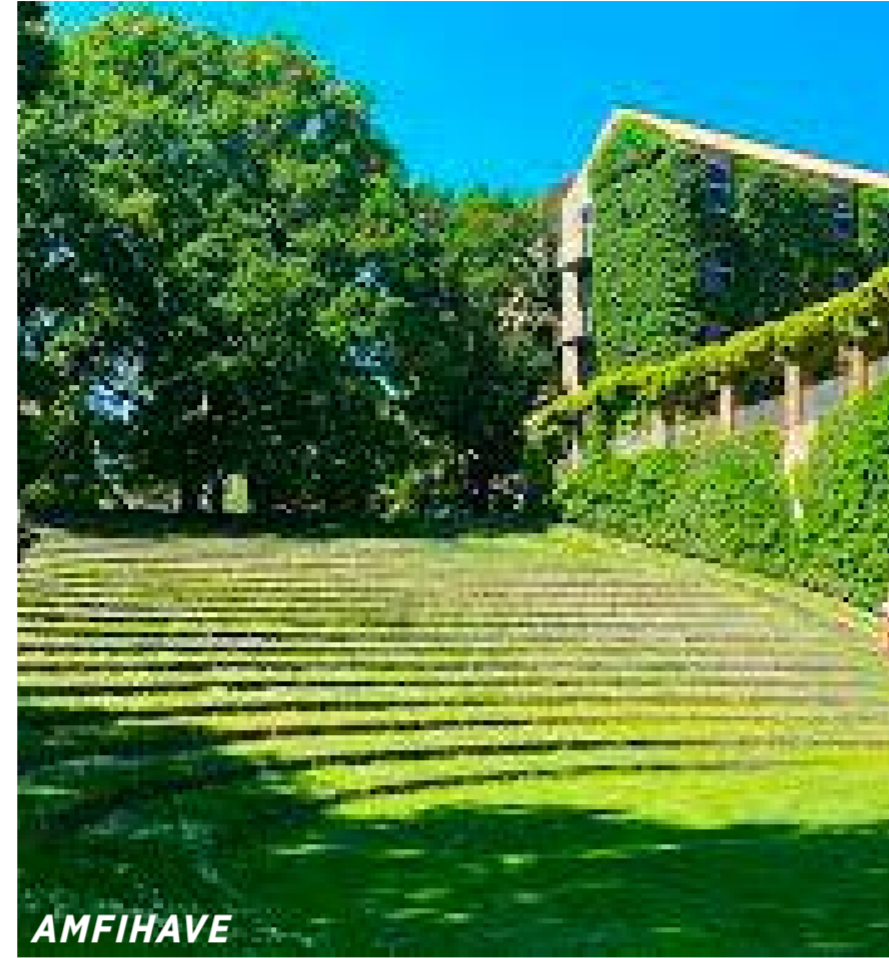
Planudsnit 1:500



*Den nye plads med den store sidde trappe bliver byens nye samlende rum til både hverdagen og store arrangementer i byen.*



UFORMELLE  
OPHOLDSMULIGHEDER



AMFIHAVE



GRØNNE FORBINDELSER



ARRANGEMENTER UNDER ÅBEN HIMMEL



Foran Kondensen skaber diget en rolig forhave med amfiscene, trækroner, udsigt og opholdsmuligheder. Et grønt byrum for hele Nykøbing foran en af byens mest markante bygninger.



## BYRUM - KONDENSENS FORHAVE

VELKOMMEN TIL HELHEDSPLANENS GRØNNE OPHOLDSHAVE

### KARAKTER

Kondensens forhave er et grønt og imødekomende byrum foran Kondensen. En lomme til byen, hvor der er plads til at opleve omgivelserne, sundet og byens bygninger. Forhaven er et grønt pauserum, hvor der både er trækroner, ro og opholdsmuligheder – med Kondensens storhed som baggrund og sundet i forgrunden.

### SAMLINGSPUNKT

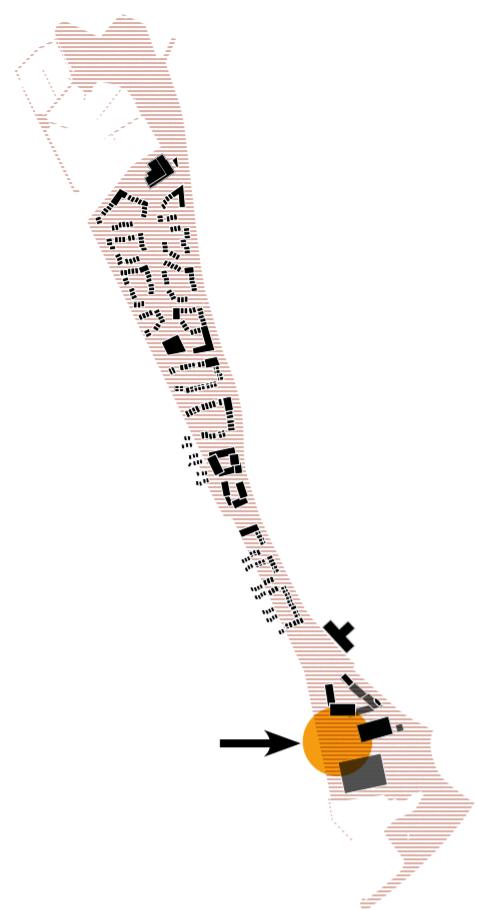
Forhavens aktiviteter samles i kraft af – og i forbindelse med det grønne sikringsdige. Der skabes et bynært og grønt frirum defineret af netop landskabet. Et inviterende byrum der overlader initiativet og lader sig indtage – forhaven er et uformelt samlingspunkt, der syr havnen sammen. Et sted hvor frokostmøder eller stille pauser i hverdagen kan nydes.

### MÅLGRUPPER

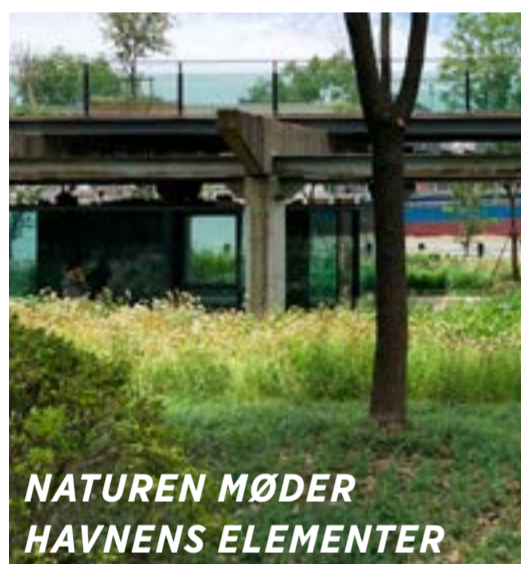
Kondensens forhave er tiltænkt hverdagen. Dens nærhed til erhvervsfunktioner og kommercielle arealer aktiverer haven, men kan også bruges af forbipasserende til midlertidigt ophold under træerne.

### FORMIDLING AF KULTURARV

Det grønne rum er, som navnet antyder, i tæt relation til Kondensen. Haven sikrer både udsyn – og indsyn til og fra Kondensen, og fremhæver på denne måde Kondensens historiske og fremtidige betydning.



LIV PÅ BÅDE KANTEN OG I VANDET.



NATUREN MØDER HAVNENS ELEMENTER



GENBRUG AF HAVNENS BELÆGNING



NYE BYRUM I EN EX-INDUSTRI



LABIDARIUM OG KUNSTINSTALLATIONER



Sundparken emmer af liv. Et sted hvor byens bedste burger kan nydes en solrig sommeraften.

## BYRUM - SUNDPARKEN

PLADS TIL LARM OG VANDSPORT

### KARAKTER

Levn fra den gamle industrihavn, mad fra Markedshallen, vandsport og underholdning under åben himmel. Sundparken er smart, vild og imødekommende. Der er både grønt, vådt og råt. Her er højt til loftet og plads til alle. Det er et uformelt samlingspunkt for hele byen og et samlingssted for fragmenter og spor efter havnens tidligere industri. Det grønne sikringsdige danner cykel- og gåforbindelse til byen og hele havnen.

### SAMLINGSPUNKT

Området ved Markedshallen giver plads til ophold, solskinsstunder og måltider mens gamle skibscontainere danner små klubhuse, opbevaring til udstyr, lommeparker osv. Her kan et ad hoc containerlandskab opstå og udvides over tid. Dette aktiverer Sukkerhallens omgivelser og pladsen foran markedshallen giver mulighed for oplevelser både på land og i vand.

### MÅLGRUPPER

Det er især målrettet unge brugere. Der er dog tilbud og aktiviteter for alle aldersgrupper. Der er mulighed for at parkere bilen i sukkerhallen - og herfra opleve hele havnen til fods.

### FORMIDLING AF KULTURARV

Flere af havnens eksisterende bygninger bevares og indtages af nye funktioner. Markedshallen omdannes til et madmarked. Sukkerhallen til parkering og denne flankeres af nye udvendige aktiviteter. Et lapidarium af havnens løse elementer danner et oplevelseslandskab mellem bygninger. Sundparken er et område fuld af havnens fortællinger.







*Sundparken er smart, vild og imødekommende - Sundparken er et område fuld af havnens fortællinger både nye og gamle.*

# "BLØDE" FORBINDELSER

VAND, HAVN OG BY GENFORENES



## FORBINDELSER

Byen forbindes på tværs af sundet ved at genetablere en cykel- og gangbro. I syd føres en ny stiforbindelse under tog- og bilbroen, så de cyklende og gående adskilles fra den tunge trafik og kan bevæge sig langs kysten. Klimasikringen i syd er en digeløsning som hæver cykel- og gangstien op og gør turen til en oplevelse. Længere oppe langs kajen,

hvor havnearealerne smaller ind, trækkes stierne med ud på vandet, så der sikres plads til kvartersdannelser langs den strækning. I nord inviteres man med ind gennem hjertet af kvarteret, hvor en park forbinder de tilstødende nye byrum. Imellem de enkelte byhuskarréer er sekundære stisystemer, som fletter bydelens delområder sammen på kryds og tværs.



Den nye cykelbro forbinder Sundby og Nykøbing, hvor den kobler på Bropladsen. Trafik gennem sundet er fortsat muligt via broåbningen.



Et spændende forløb langs kajkanten tilbyder ophold og oplevelser gennem en varieret bearbejdning og tilgang til kanten og mødet med vandet.

# TRAFIK & PARKERINGSSTRATEGI

## BILTRAFIK, PARKERING OG BRANDVEJE

Bilerne er stadig velkomne, og hovedadgangsvejen til området vil fortsat være fra Brovejen fra syd. Der bør derfor i fremtiden sikres en ordentlig trafikafvikling i krydsene her, da biltrafikken ellers vil søge ad de mindre veje og gader igennem den centrale del af byen. Vejforbindelsen Stengade-Tømmergade-Havnepladsen-Fejøgade, skal fortsat udgøre den primære fordelingsvej, hvorfra der udgår mindre lokale vejadgange til afsætningsmuligheder, parkeringsanlæg, varelevering, renovation mv. Cyklende og gående til og fra området vil primært være orienteret mod den centrale del af byen mod øst, dvs. på tværs af fordelingsvejen.

Vejens nuværende meget brede og udflydende udtryk, som signalerer trafikvej og høj hastighed, foreslås reduceret til en smallere hastighedsdæmpet vej, hvor bløde trafikanter også kan færdes trygt og sikkert. Dvs. en vej, der både kan afvikle biltrafikken tilfredsstillende, og som giver gode krydsningsmuligheder. Der etableres cykelstier og fortove i begge sider af vejen, og sikre krydsningspunkter på tværs af vejen. Gennem bearbejdning af vejprofiler, hastighedsdæmpende foranstaltninger, afvigende belægninger og grønne heller i planen, tvinges farten ned. Hermed forbedres forholdene markant for gående og cyklende samt for trafik, der krydser Havnegade. Tiltagene reducerer barrierenvirkningen og giver en bedre kobling mellem havnen og resten af byen. Dermed vil der være bedre betingelser for at tiltrække gående og cyklende fra byen, som kan aktivere havnen – og omvendt.



### NYE HAVNEGADE

Havnegades nye grønne profil med grønne heller til bedre kryds for gående og tvunget fart dæmpning for bilerne

Med havnens transformation kommer det grønne og blå for alvor til byen. Havnegade skifter karakter og sikrer byens flow mellem sundet og bymidten. Kvartererne bliver i store dele bilfri og med lavt tempo. Her er det på de gående og cyklendes præmisser, samtidig er det stadig muligt at parkere tæt på sin bolig. Havnebyen bliver så vidt muligt bilfri med parkeringsløsninger i konstruktion.

Havnen skal være en bydel på de gående og cyklendes præmisser, men bilerne er en forudsætning, og det trafikale system skal kunne håndtere, at biler er en del af bybilledet. Men tung trafik og parkering skal ikke sætte rammen for bylivet og håndteres så vidt muligt i nord og syd.

Trafikal tilgængelighed er afgørende, og trafikløsningen skal understøtte byens miljø. Den nye bydel skal være grøn, med skalatilpassede byrum og smalle stræder der skaber variation, sammenhæng og intimitet. Der skal skabes en bykultur og offentligt orienterede funktioner, der giver noget tilbage til byen. Nye bymæssige funktioner indtænkes som ankerpunkter i kvarteret og skaber nye bylivsdestinationer for Nykøbing F., hvor sundhed, kultur og aktiviteter er i højsædet.

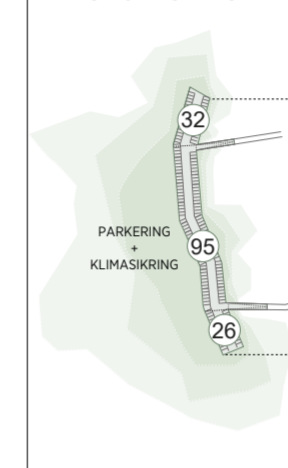
Parkeringen kobler sig på trafikstrategien og tilbydes primært i nord og syd for herigennem at friholde det centrale stræk. Der er mindre parkeringslommer langs Havnegade og større parkeringsanlæg i konstruktion både i nord og syd. Parkering sker altid i nærheden af din bolig og byhusene tilbyder parkering på egen matrikel eller i fælles gård/kælder. Derudover vil det være afsætningsmuligheder tættere på de enkelte bebyggelser. Med henblik på at reducere omfanget af parkeringssøgning, samt give god service til trafikanterne kan der suppleres med et elektronisk henvisningssystem.

### Nyetablerede p-pladser

På havnen: 546

Nye p-pladser i bymidten: 98

### MULIGHED FOR P-KÆLDER I KONSTRUKTION



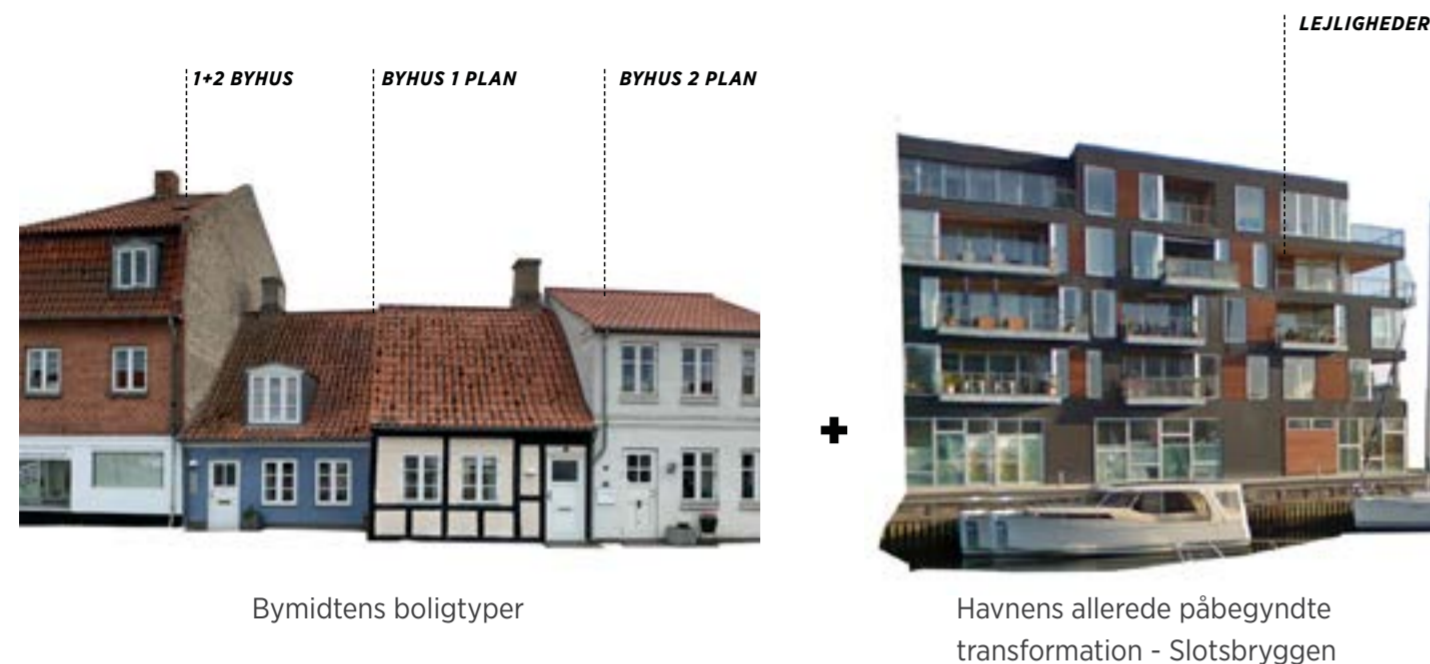
Snit i boligkvarter i nord med klimasirkingsløsning og mulighed for parkering under terræn 1:600.





# STRATEGI FOR BYGNINGER





Bymidtens boligtyper

Havnens allerede påbegyndte transformation - Slotsbryggen

## VELKENDTE BOLIGTYPER

Den eksisterende bys typiske typologier har dannet grundlag for boligtyperne i den nye havneby. Variation i boligudbuddet giver en mangfoldig bydel. Helhedsplanen anviser i sin grundstruktur en fleksibel boligbebyggelse, hvorfra det er muligt at integrere forskellige typer og størrelser på lejligheder - helt fra mindre 2-værelses lejligheder til større familieboliger og townhouses. De forskellige lejligheder udlægges blandet i hele bebyggelsen, således at mindre og større lejlighedstyper blandes på opgangene, hvilket dels opfylder behovet for forskellige husstandsstørrelser og mangfoldig beboersammensætning, og dels bidrager til en arkitektonisk variation i bebyggelsen.

Ved disponeringen af etageboligerne placeres kerner således midt i bygningskroppen, hvilket muliggør at der fleksibelt kan placeres to, tre eller fire lejligheder per kerne. Samtidig kan alle opholdsrum og køkkener placeres ved de frie facader med gode dagslysforhold og udkigsmuligheder. Opgange i kernerne går til kælder, hvorfra der er adgang til parkering, depoter, cykler mm. I de boliger der ligger i stueplan, kan der etableres townhouses i to etager. Således opnås en større privathed til terræn med soveværelser i øverste plan, og mulighed for ophold i terræn med mindre private haver i tilknytning til planens mere intime sidegader.

### "Byhus" 2 PLAN

140-300 m<sup>2</sup> grund  
2 plan / 85-140 m<sup>2</sup>



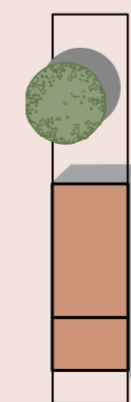
ca. 105 boliger = ca. 20 %

Byhuset er tiltænkt som et gennemgående motiv i en ny fællesskabsfortælling, hvor de små private grunde afføder aktivering af bydelens fællesområder. Den konkrete udformning af byhuset, har betydning for hvilke segmenter boligtypen er attraktiv for - og er på denne måde beslægtet med villaen/dobbeltvillaen og gårdhavehuset. Parkering på egen grund, kælder eller i fælles gård.



#### PRIMÆRE MÅLGRUPPER

Børnefamilien  
Senior par  
Enlige forsørgere  
Unge par  
Singler 30+



### "Byhus" 1+2 PLAN

200-400 m<sup>2</sup> grund  
1+2 plan / 180-240 m<sup>2</sup>



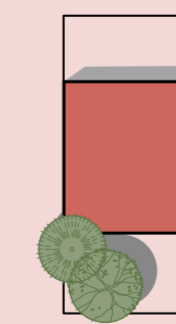
ca. 180 boliger (90huse) = ca. 38 %

Byhuset med to enheder bliver som toplansbyhuset et gennemgående motiv i helhedsplanen. De små private grunde afføder aktivering af bydelens fællesområder og med de to enheder tilbydes flere mindre enheder og større grad af privathed til nogle boliger. Parkering på egen grund, kælder eller i fælles gård.



#### PRIMÆRE MÅLGRUPPER

Børnefamilien  
Senior par  
Enlige forsørgere  
Unge par  
Singler 30+



### LEJLIGHEDER

... m<sup>2</sup> grund - 3-5 etager  
1 plan lejligheder /  
50-120 m<sup>2</sup> (50-85 m<sup>2</sup>)



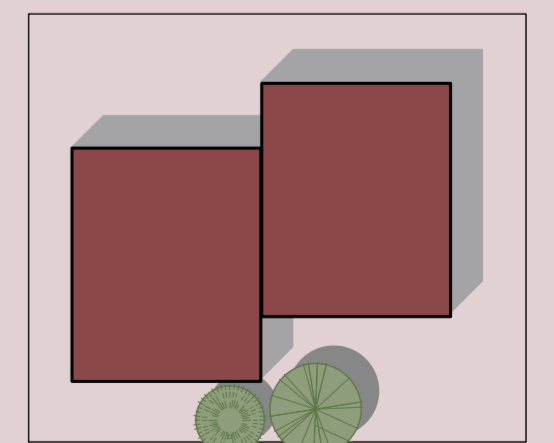
ca. 200 lejligheder = 42 %

Lejligheder etableres som regel med central trappekerne. Lejlighederne bør etableres som fritstående bebyggelse eller i karréstruktur i 3-5 etager. Zoner for private udearealer til boligtypen udgør en vigtig del i forhold til boligen og hvilke segmenter den er attraktiv for. Parkering er altid i nærheden.



#### PRIMÆRE MÅLGRUPPER

Unge  
Unge par  
Singler 30+  
Senior par og enlige



# BEBOERMÅLGRUPPER

Visionen rummer et klart ønske om at Havnebyen bliver en mangfoldigt bydel med en varieret beboersammensætning og funktioner til glæde for alle borgere.

For at understøtte en varieret beboersammensætning er der anvendt en bred vifte af typologier fra den moderne fortolkning af et byhus til de klassiske lejligheder i etageejendomme. Det brede udbud af boligtyper og, forhåbentlig også, ejerformer med ejer- og lejeboliger, andelsboliger og fællesskabsbaserede koncepter muliggør at mange aldersgrupper og familietyper kan finde en attraktiv bolig på havnen.

## Målgrupper



### BØRNEFAMILIER/VOKSNE FAMILIER

Der er stort spænd i børnefamiliers behov, inklusiv flere alternative familiestrukturer, men der er også en række gennemgående behov. Aktuelt er der en stigning i antal af børnefamilier, der flytter ud af storbyerne.



### UNGE/NYUDDANNEDE

For mange af de unge er det især spørgsmål omkring uddannelse, bolig og sociale tilbud, der er afgørende.



### SENIORER

Seniorerne repræsenterer et stort og stigende segment rent demografisk, hvor flere og flere bor alene. Der er støt stigende efterspørgsel efter seniorbofællesskaber.



### ALENE / ENLIG

Flere og flere i aldersgruppen 30-60 år vælger at bo for sig selv. Karriere og livsstil er nogle af grundene til valget om at bo alene. Man bor for sig selv, men er opsigende på sociale kontakter når man er udenfor hjemmet.

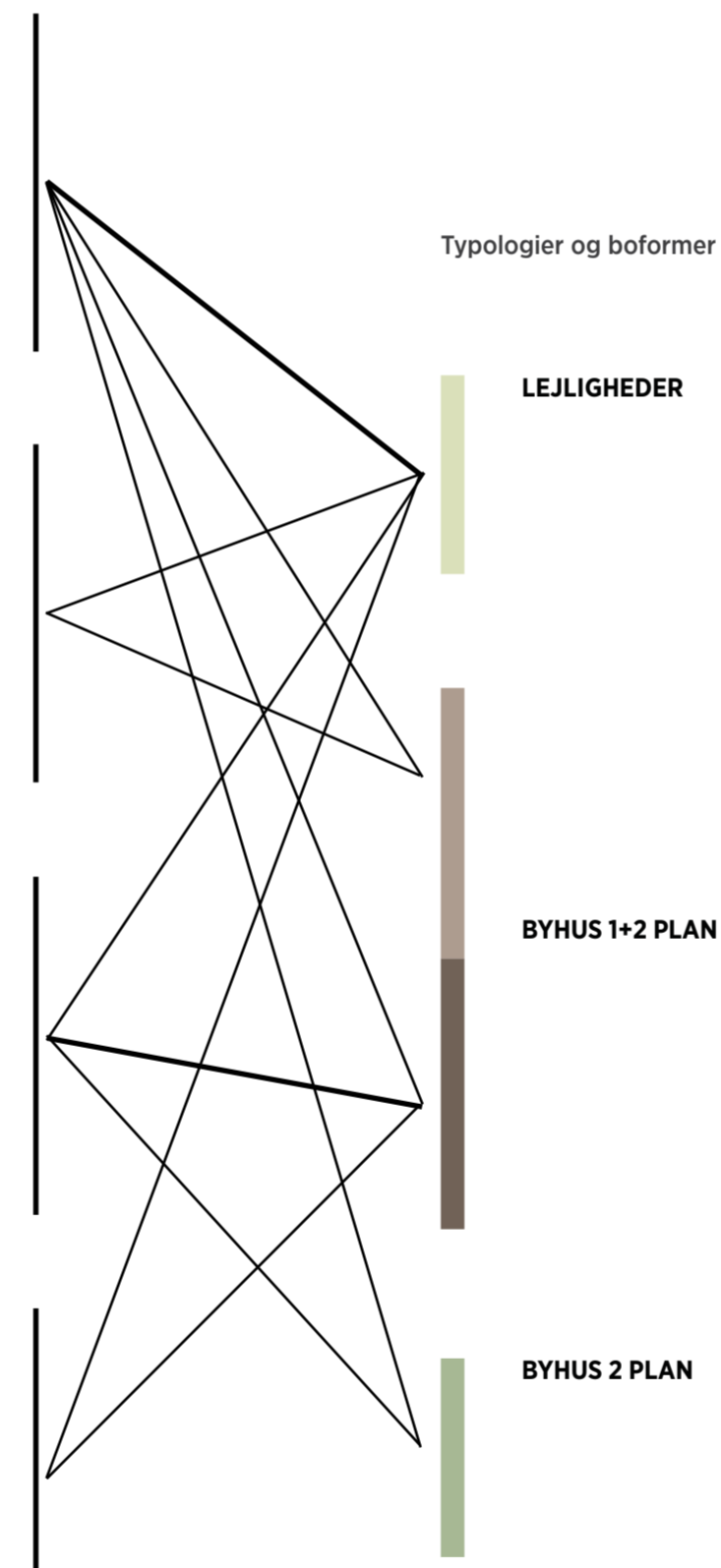
## Behov

- Gåafstand til natur og grønne områder.
- Gode opvækstmuligheder for børn er helt afgørende.
- Fællesskab og miljø betyder i stigende grad noget i valget af bolig.
- Flere trygge områder med mindre trafik og mere leg
- Mindre og mere fleksible boliger for skilte/sammenbragte familier.

- Boliger til studievenlige priser er attraktive for denne målgruppe
- Nærhed til by, infrastruktur (så man kan komme til en større by).
- Tæt på andre unge.
- Attraktivt bymiljø.
- Outdoor aktiviteter, sport osv.

- Individuelle og mindre botilbud med få forpligtelser
- Nærhed til natur har høj prioritet.
- Nærhed til familie.
- Nærhed til byen, handel og sociale tilbud.
- Ønske om mere fællesskab i hverdagen.

- Mindre og mere forskellige botilbud.
- Søger gerne bosteder, hvor man kan indgå i (ikke forpligtende) sociale sammenhænge.
- Nærhed til sociale tilbud og mødesteder er vigtigt
- Mere urban livsstil, hvor man skifter mellem at spise hjemme og ude.

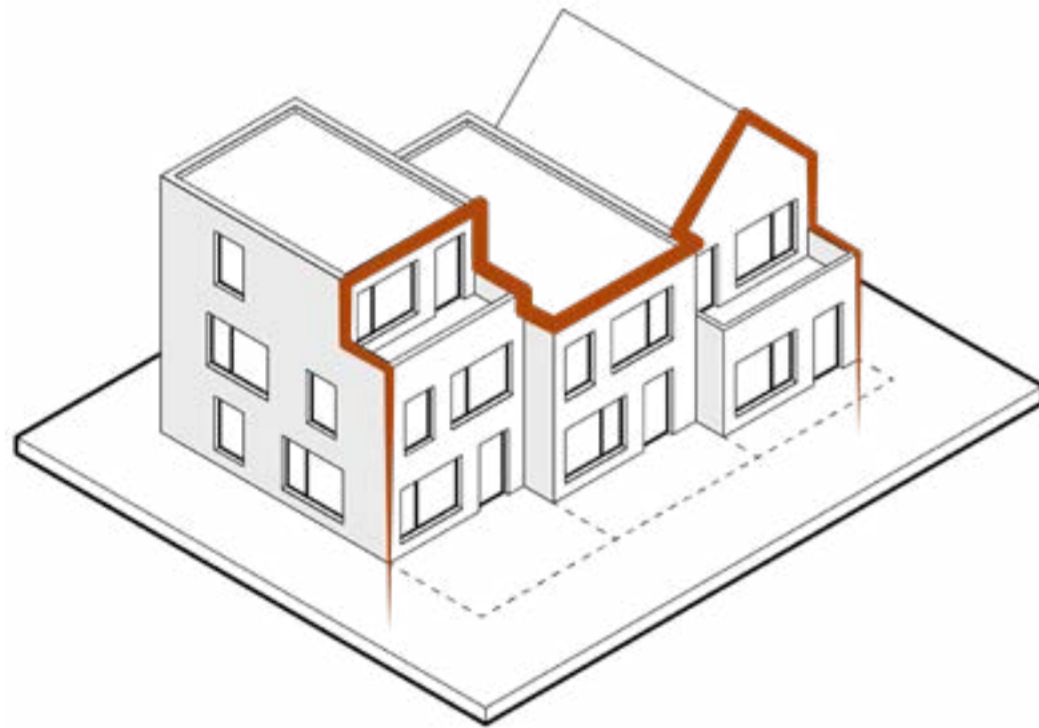


# ARKITEKTONISKE PRINCIPPER

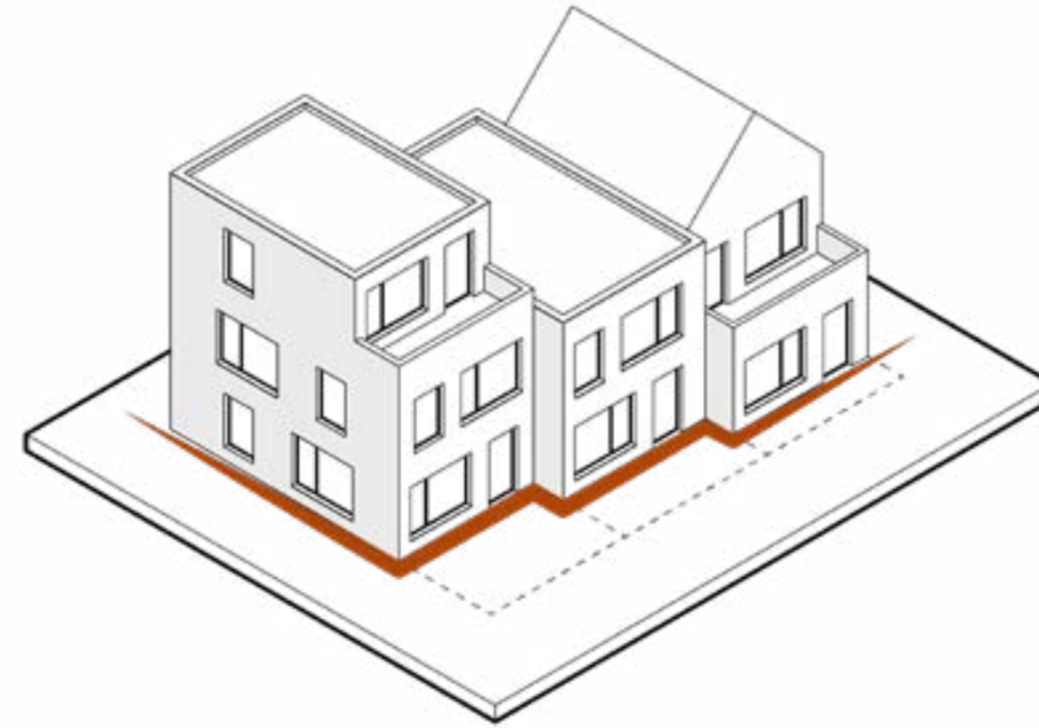
Med helhedsplanen følger en række principper for den nye by som sikrer planens dynamik og kvalitet.

Det særligt vigtige er, at det sikres, at den nye bydel skaber en sammenhæng med den eksisterende. Der skal undgås for stor ensartethed i højder og dybder, da det

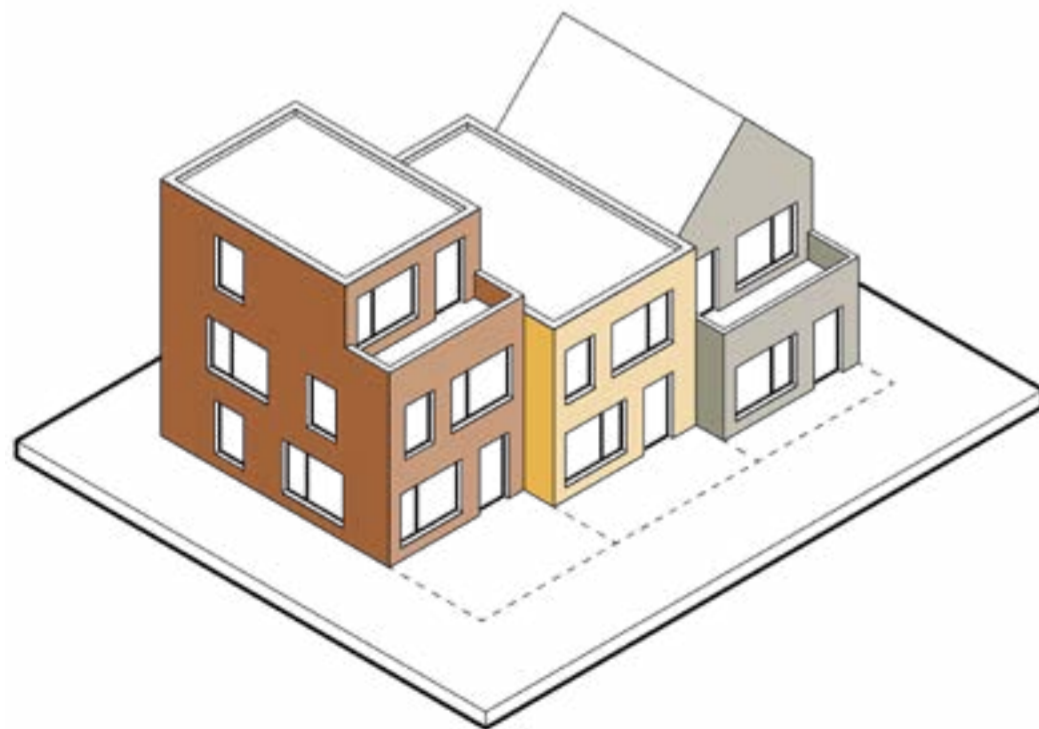
karakteristiske ved middelalderstrukturen og den eksisterende by er, at den er blevet til over tid, med stor variation og mange charmerende "clashes". Med simple lokalplangreb kan dette videreføres ud i den nye bydel. Nedenfor ses eksempler på disse:



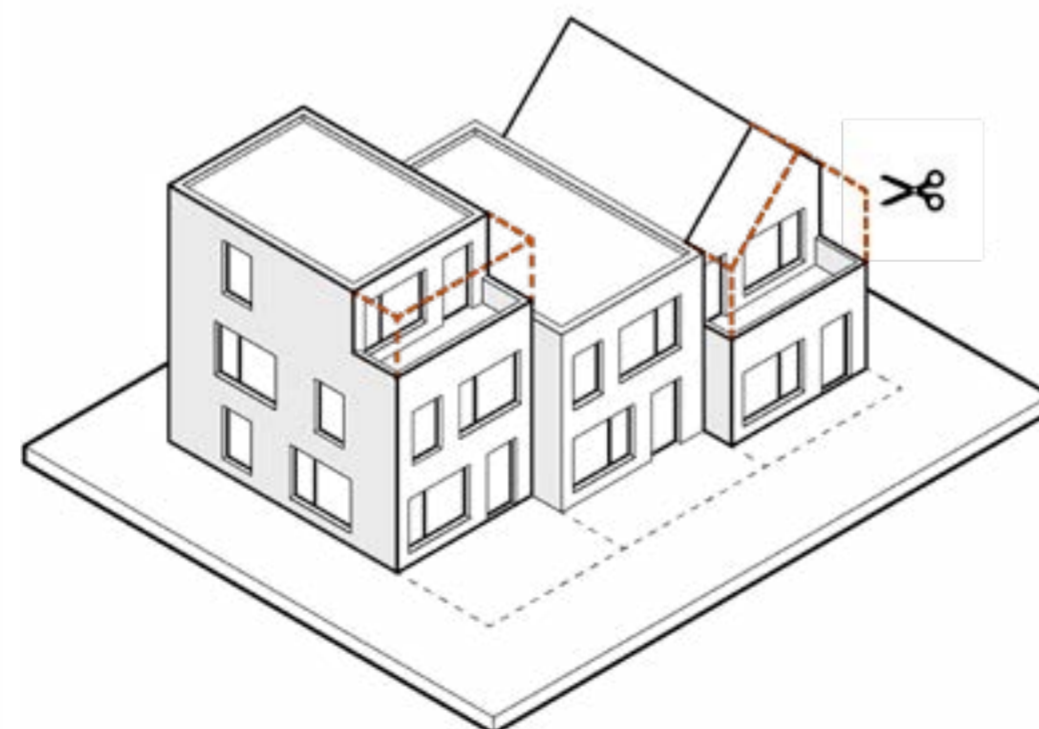
Spring i højder og varierende tagprofil



Spring i facadedybde



Spring i farver/toner

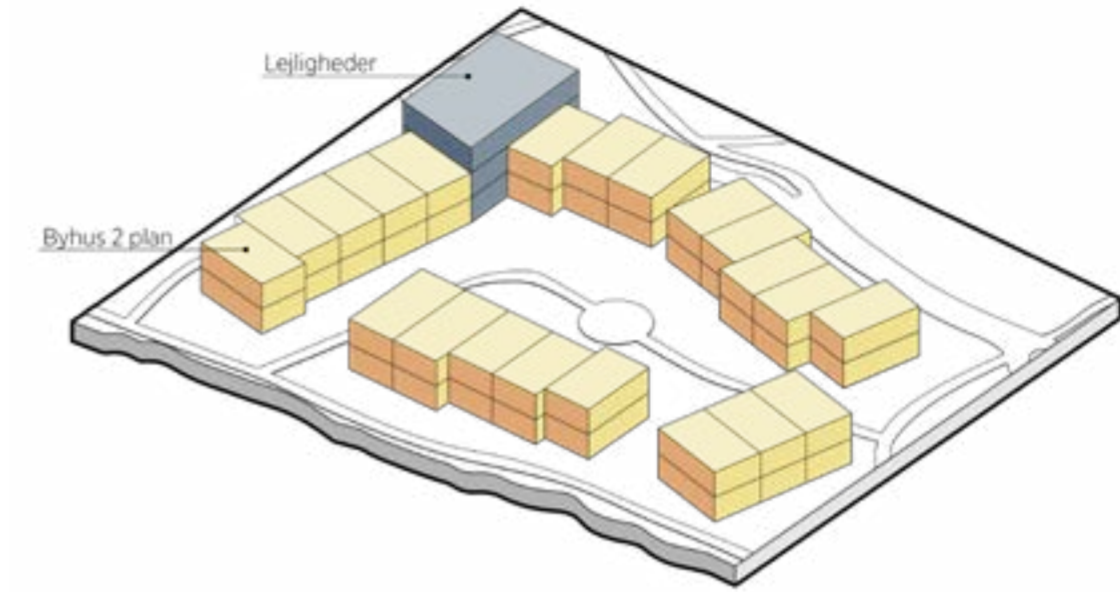


Integrerede altaner - helstøbt arkitektur

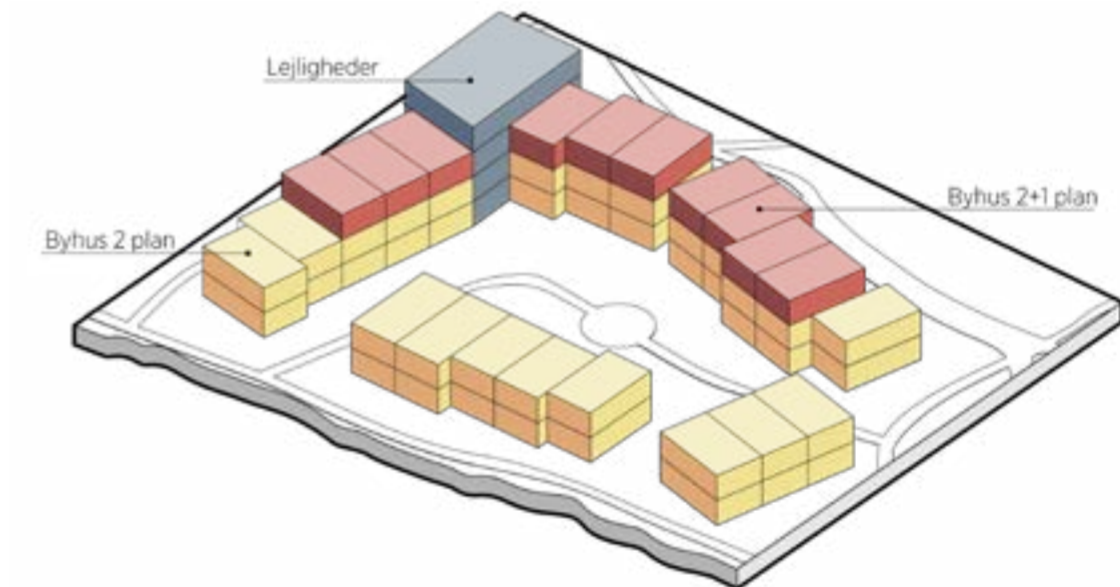
# ROBUSTHED I BYGGEFELTER

Havnen skal udvikles over lang tid. Derfor skal bydelen være gearet til at optage ændringer i konjunkturer, demografisk udvikling og behov. Vi ønsker med helhedsplanen at sikre en konstant, robust og

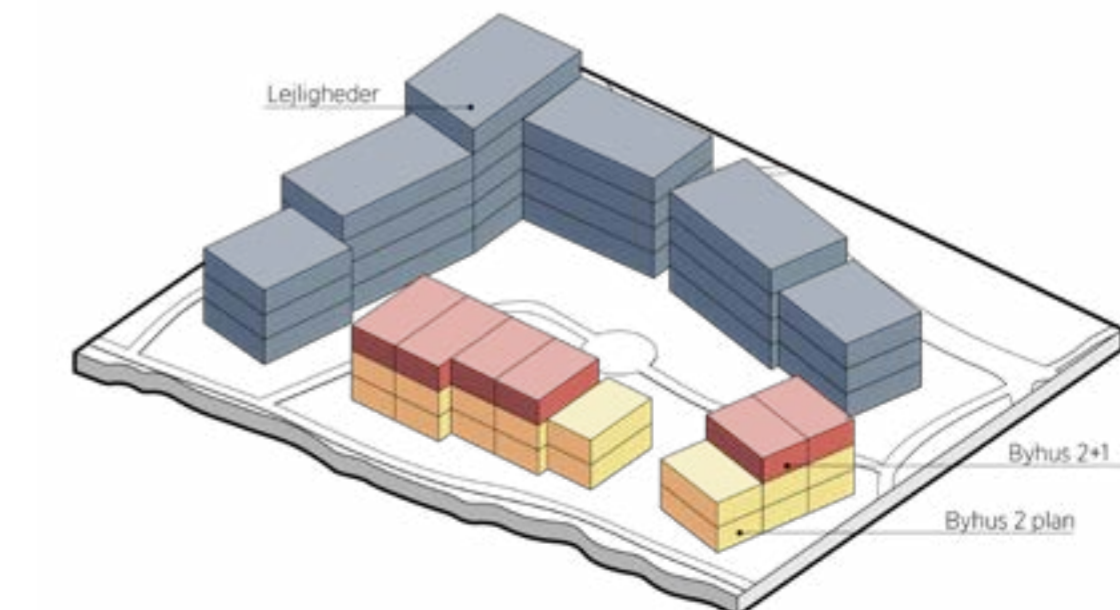
fleksibel udvikling af havnen til gavn for hele byen. Derfor er byggefeltene dimensioneret med plads til at skrue både op og ned for forventningerne, men også mulighed for at ændre typen af bebyggelse.



Eksempel på bebyggelsen som den er tegnet i nuværende helhedsplan



Bebyggelsen vist med større andel af dobbelt byhuse og flere lejligheder - en højere bebyggelsesprocent



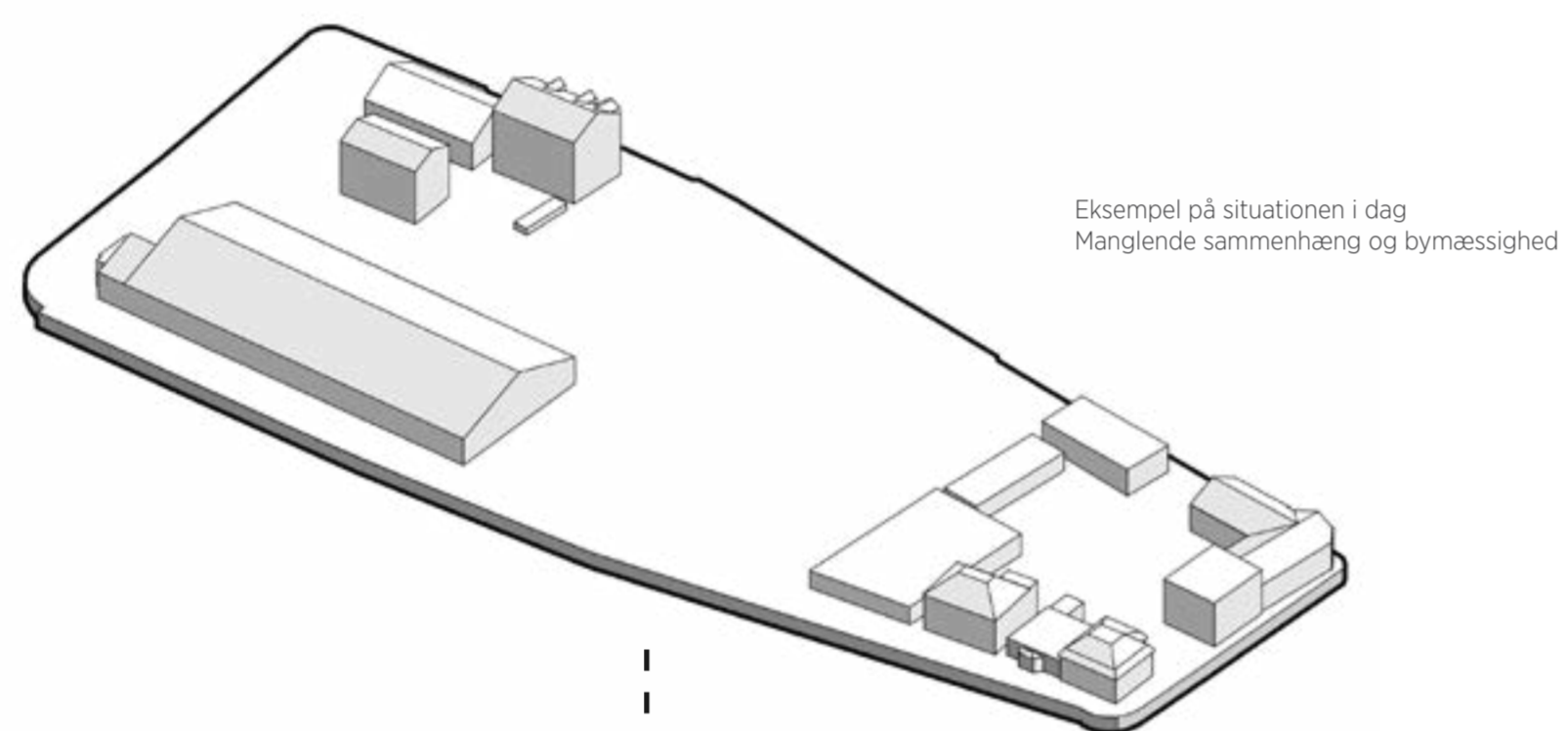
Bebyggelsen vist med større andel af lejligheder - en højere bebyggelsesprocent

# INFILL I EKSISTERENDE BY

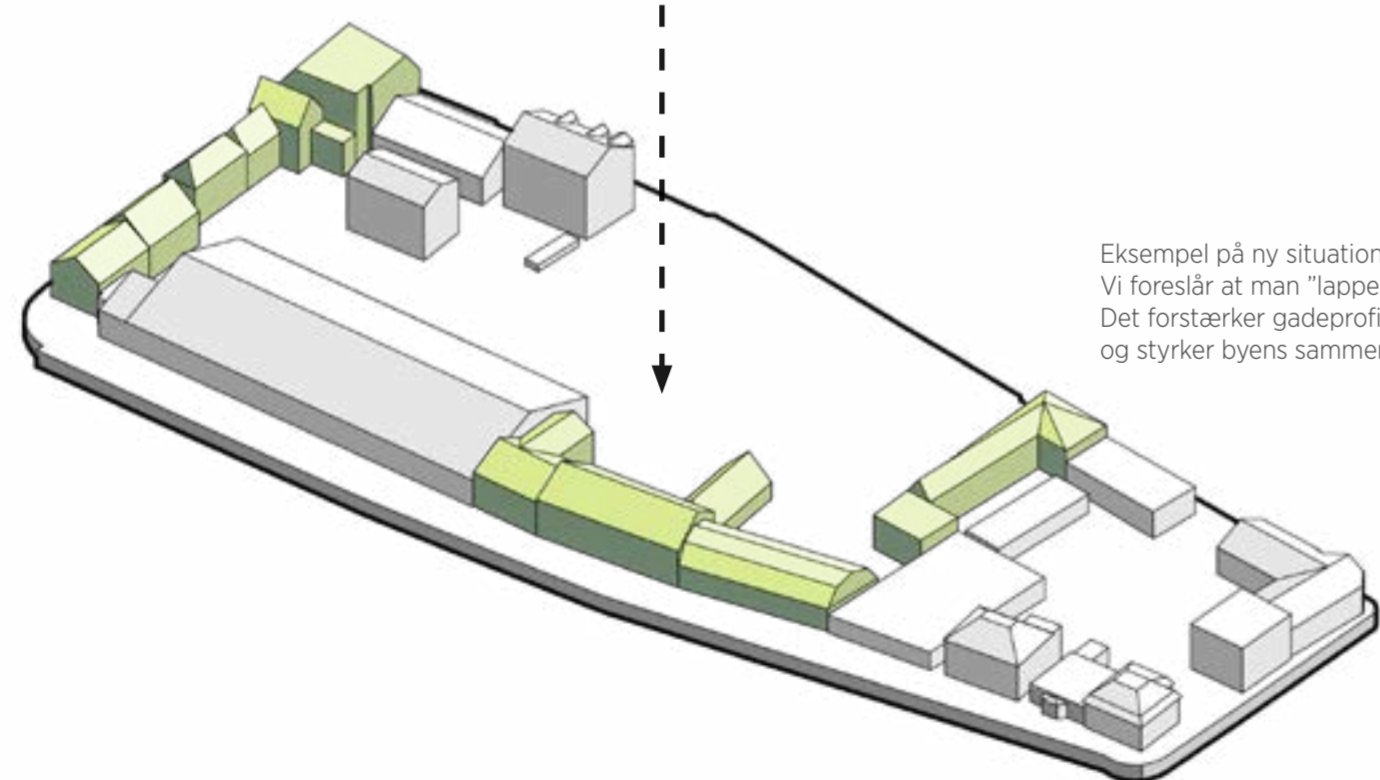
VI STYRKER FORBINDELSERNE OG STRAMMER GADERUMMENE OP

Den nye plan forholder sig til det middelalderlige gademønster og bevarer og genskaber kig ned til Guldborg Sund fra den centrale bydel.

Havneomdannelsen kræver også en behandling af visse steder i byen bag havnen, for at opnå en stærk og overbevisende helhed og sammenhæng mellem den eksisterende by og den nye bydel. I samarbejde med kommunens planfolk er der indtænkt gadeforløb, hvor belægninger og bredder, samt synlig håndtering af regnvand på fladen, fortsætter ned i gaderne på havnen, og herigennem "syr" nyt og gammelt sammen. Enkelte steder har vi foreslået fortætning for at "lappe" huller i byen, og dermed styrke sammenhængen og oplevelsen af de karakteristiske gaderum. Havnegade får mange flere facader/ansigter både på bysiden og havnesiden. Fortætningen foreslås således, at eksisterende parkeringsarealer i byen fastholdes, og flere steder med mulighed for at tilføje nye parkeringsarealer på terræn bag facaden mod Havnegade.



Eksempel på situationen i dag  
Manglende sammenhæng og bymæssighed

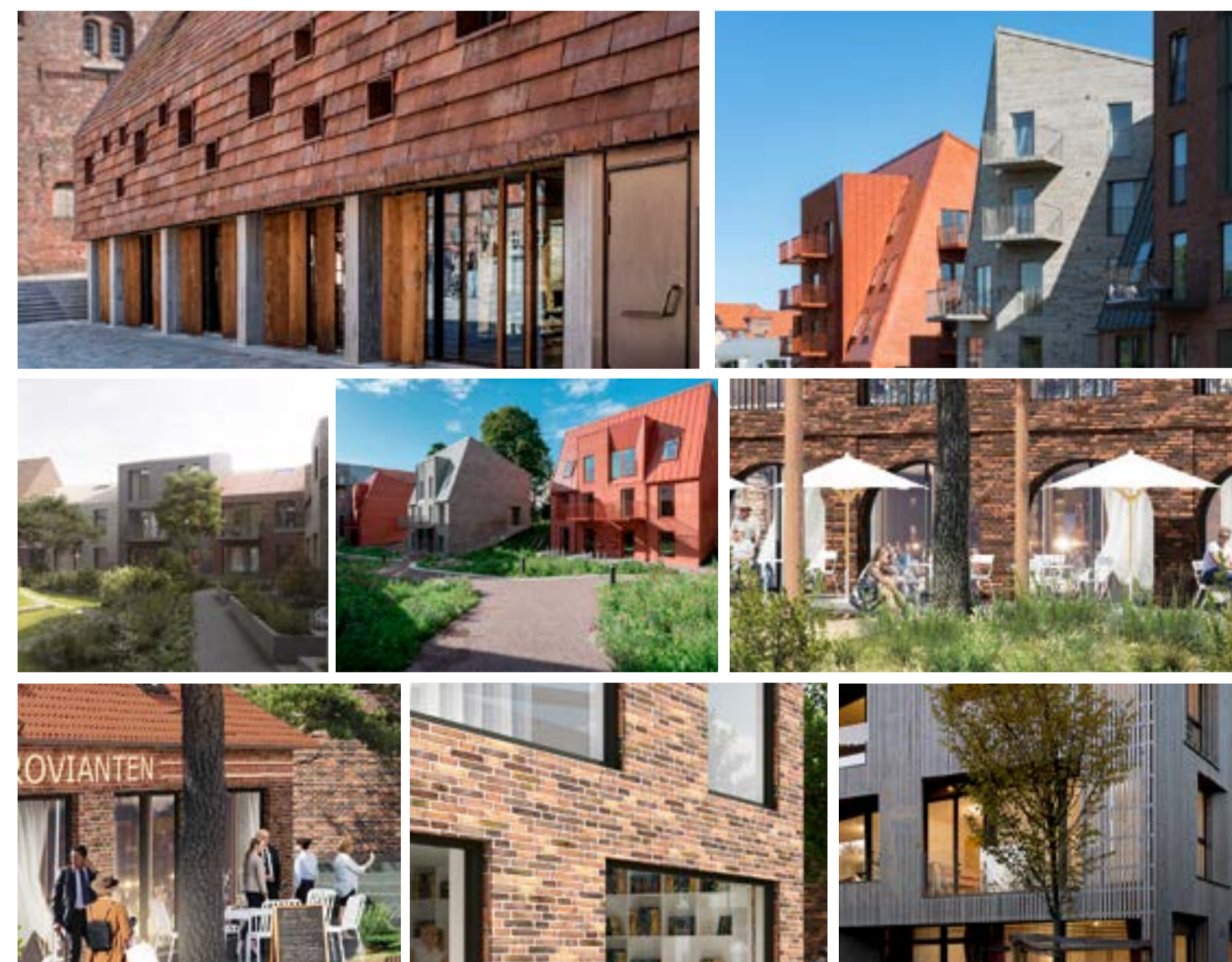


Eksempel på ny situation.  
Vi foreslår at man "lapper byens huller"  
Det forstærker gadeprofilerne  
og styrker byens sammenhæng

# MOTIVER OG MATERIALER

MATERIALER KOBLER NYT OG EKSISTERENDE

I havnebyen vil man opleve et homogent og helstøbt område, som er i samspil med de historiske bygninger og den eksisterende havn. Med en materialitet der kan holde til vestenvinden, samt en stofflighed og detaljerigdom i øjenhøjde, færdes man i et imødekomende nyt bykvarter. Et bykvarter der i sin udformning tager udgangspunkt i havnens industrielle historie, og på samme tid tilpasser sig fremtiden og de mennesker der skal bo og leve her.





# BYENS SILHUET

TILPASSET BYENS SKALA, HAVNENS ÅND OG STEDETS KRÆFTER

Forslaget respekterer og bevarer Nykøbing F.s unikke "skyline" set fra sundet. Havnebyen bliver en bydel for mennesker, hvor arkitektur, byrum og byliv er tilpasset i skala og karakter. En arkitektur der på én og samme tid fortolker og gentænker havnens ånd og skala, og som samtidig skaber et kvarter optimeret med de bedste rammer for et attraktivt byliv. Den nye bydel respekterer og favner den eksisterende by med en nænsom tilgang til højder og en optrapning, der kun sker mod nord og syd, hvor den omkringliggende by tillader det.

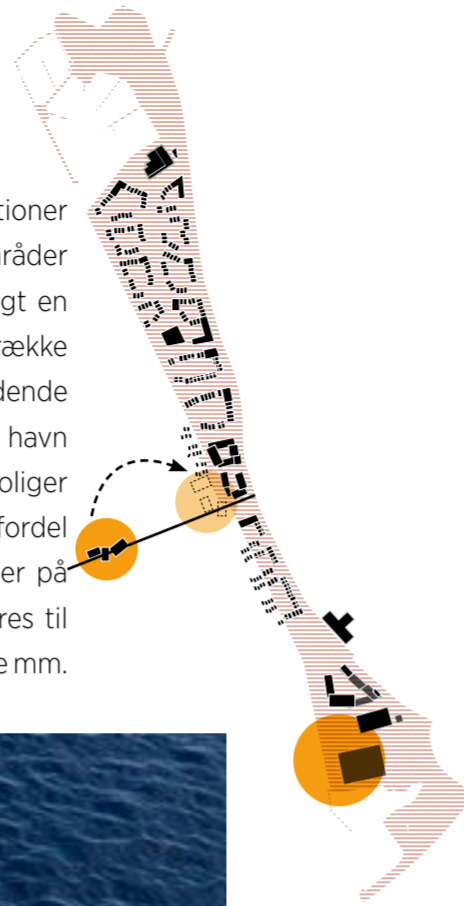


# OPTIONER I PLANEN

Som tidligere beskrevet, skal havnen udvikles over lang tid. Derfor skal helhedsplanen være gearret til at optage ændringer i konjunkturer, demografisk udvikling, markedsforhold og behov.

Vi drømmer om, at genetablere gang og cykelbroen over sundet og placere et nyt "hjerterum"/fællesrum for hele byen i form af et spændende havnebadsmiljø. Men vi har sørget for at havnebadet ikke er afhængig af broens tilblivelse eller tidshorizont, ved at foreslå en selvstændig konstruktion på flydepontoner, så det kan flyttes rundt i havnen i takt med at den udvikles.

Der er i den foreslåede plan en række optioner som belyser potentialet i de forskellige områder på havnen. I syd er der i første omgang planlagt en bevaring og transformation og udnyttelse af en række af de eksisterende byggerier til et nyt, spændende ungdomsunivers. Over tid, når den øvrige havn er bebygget og der bliver behov for flere boliger i bymidten, kan dele af dette område med fordel inddrages og vi viser herunder et par eksempler på hvordan dette område over tid kan transformeres til eksempelvis lejligheder, ungdomsboliger/kollegie mm.



# OMRÅDET I SYD



HAVNEBAD OG FLYDEPARK I FORBINDELSE MED BROPLADSEN



PARKERING I EKSISTERENDE SUKKERHAL OG VANDSPORTSRUM I FORBINDELSE MED



UDVIDES MED BOLIGER "PÅ TOPPEN"



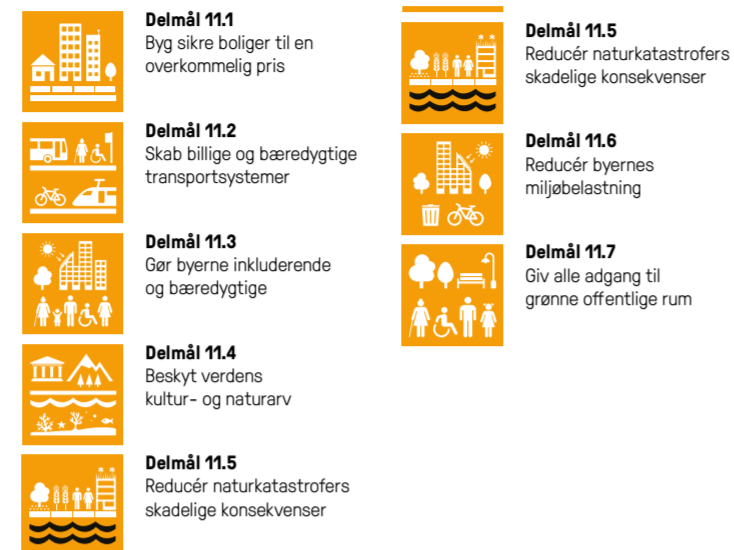
ELLER NEDRIVES FOR AT GIVE PLADS TIL NYT



# STRATEGI FOR BÆREDYGTIGHED



*Et bilfrit kvarter med et indre grønt byrum i menneskelig skala*



## BÆREDYGTIGHED

### EN BY I BALANCE

Byer er en kompleks størrelse med mange forskellige aktører, lige fra borgeren, til virksomheder, kommunen og de sociale bånd. For flere og flere af os er det her vi bor, arbejder og lever, og byen skal derfor indrettes til "det hele liv".

FN og herunder Danmark, har sat en ambitiøs og transformativ udviklingsdagsorden, der frem til 2030 skal sætte hjælp til os med at sætte kursen for en mere bæredygtig udvikling for såvel, dyr og mennesker som for planeten. Med udgangspunkt i verdensmål 11; Bæredygtig udvikling og byer, tager vi afsæt i de delmål som bør være ledestjerner i forhold til at opnå den gode by.

- Delmål 11.1 Byg sikre boliger til en overkommelig pris
- Delmål 11.2 Skab billige og bæredygtige transportsystemer
- Delmål 11.3 Gør byerne inkluderende og bæredygtige
- Delmål 11.4 Beskyt verdens kultur- og naturarv
- Delmål 11.5 Reducer naturkatastrofers skadelige konsekvenser
- Delmål 11.6 Reducer byernes miljøbelastning
- Delmål 11.7 Giv alle adgang til grønne offentlige rum

### MULIGHEDERNE I DEN FORTÆTTEDE BY

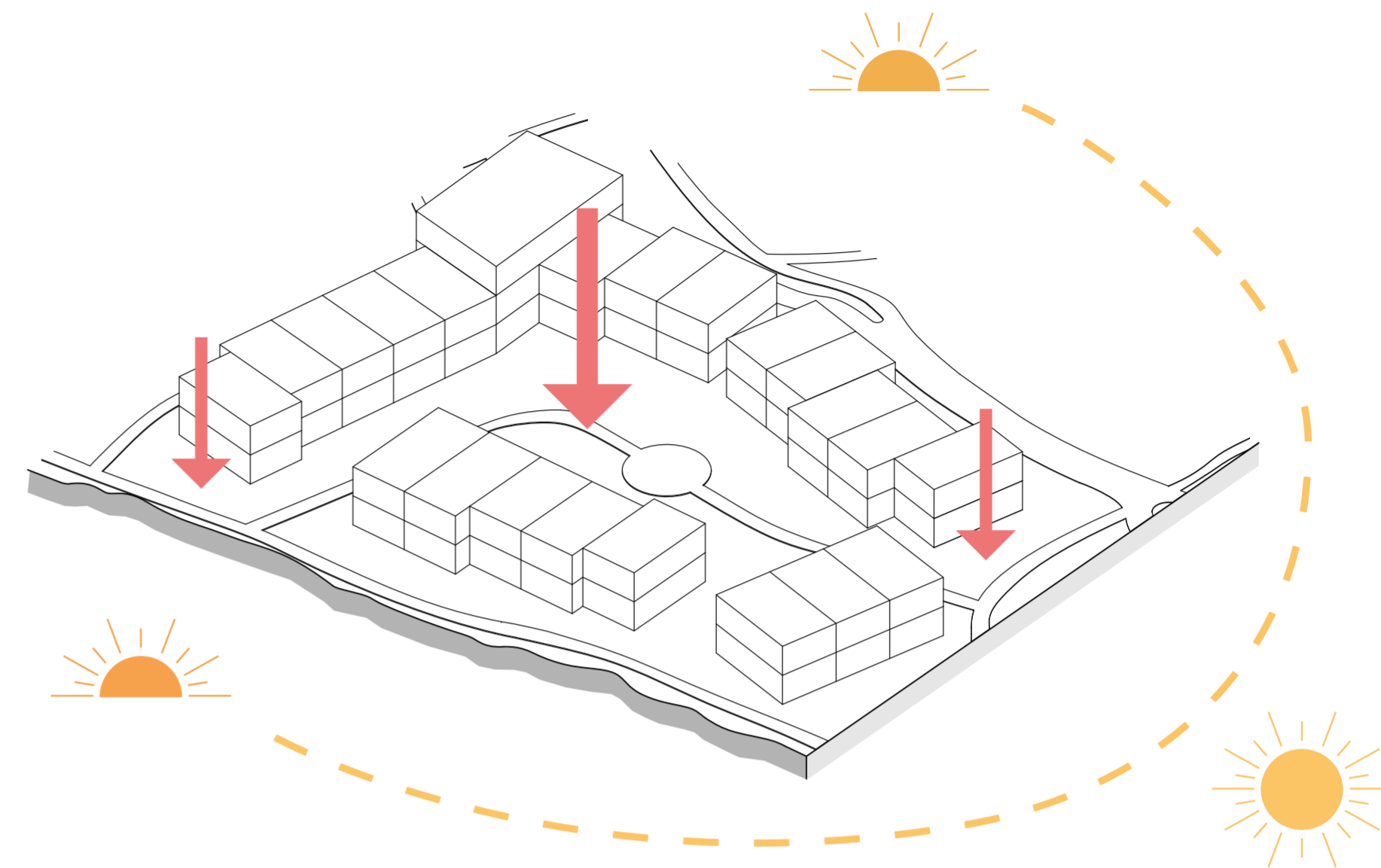
Helhedsplanen giver plads til naturen. Ved at give plads skabes der øget biodiversitet, og samtidigt gives der plads til vandet oppefra og nedefra – altså stigende mængder af regnvand og stigende grundvandsspejl. Den fortættede by er med til at minimere energiforbruget i bebyggelsen. Den fortættede by og dens mange møderum fremmer den sociale bæredygtighed.

### MILJØRIGTIGE MATERIALER

Bygningerne bør opføres i lokalt tilvejebragte og naturlige materialer, såsom tegl, beton og træ. Generelt er ambitionsniveauet for bæredygtige bygningsmaterialer højt, idet der især tages hensyn til havnens mere vejruddatte miljø ift. sol, blæst og havvand.

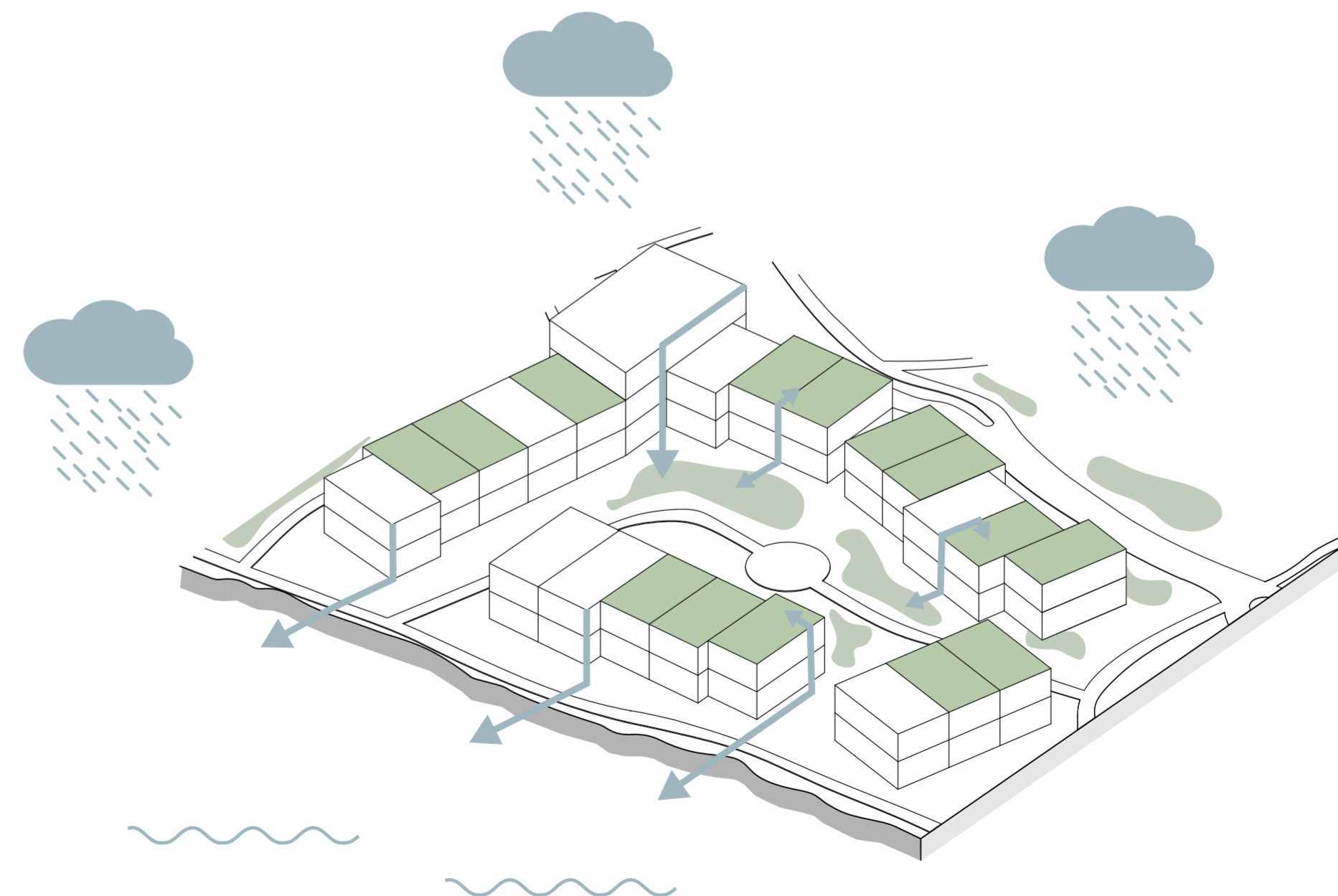
### MIKROKLIMA - BEHAGELIGE UDERUM ÅRET RUNDT

Vindsimuleringer understreger at de solfyldte byrum mod havnen, og de indre haverum, vil være behagelige at opholde sig i, fordi den opbrudte randbebyggelse skærmer for havnens dominerende vindretninger. Bygningernes ramme omkring gårdrummene og flere af pladserne sikrer således, at der er læ i disse rum, og at vindstød føres op over bebyggelsen. Den bevægede facade med spring frem og tilbage langs bygningernes "kant" sikrer læ i nicher og lommer langs med facaden mod havnen, og tilbyder således næsten altid opholdsarealer og uderum i læ, ét eller flere steder langs bygningsfacaderne ud mod sundet. På stille, lune dage vil livet langs vandet være mangfoldigt, og tæt forbundet med havnen og dens aktiviteter på og i vandet, samtidig med at sæsonen for udeliv forlænges med lune kroge i det indre haverum, fra det tidlige forår til sent på efteråret. På blæsende dage skabes der læ i det indre rum med mangfoldige nicher, hvor kombinationen af sollysets varme og læ for vinden skaber et mikroklima, der er væsentligt mildere end ude i det store havnerum. (Se vindanalyse på de næste sider).



### BEBYGGELSE OG HAVE

Bygningsmassen tilpasses mikroklimaet og der skabes behagelige uderum og velbelyste boliger



### VAND PÅ OVERFLADEN

Vand er synligt i planen. Både i afledning og genanvendelse af regnvand.



## MIKROKLIMA - SOLSKINSTIMER

RAMMEN FOR DET GODE BYLIV

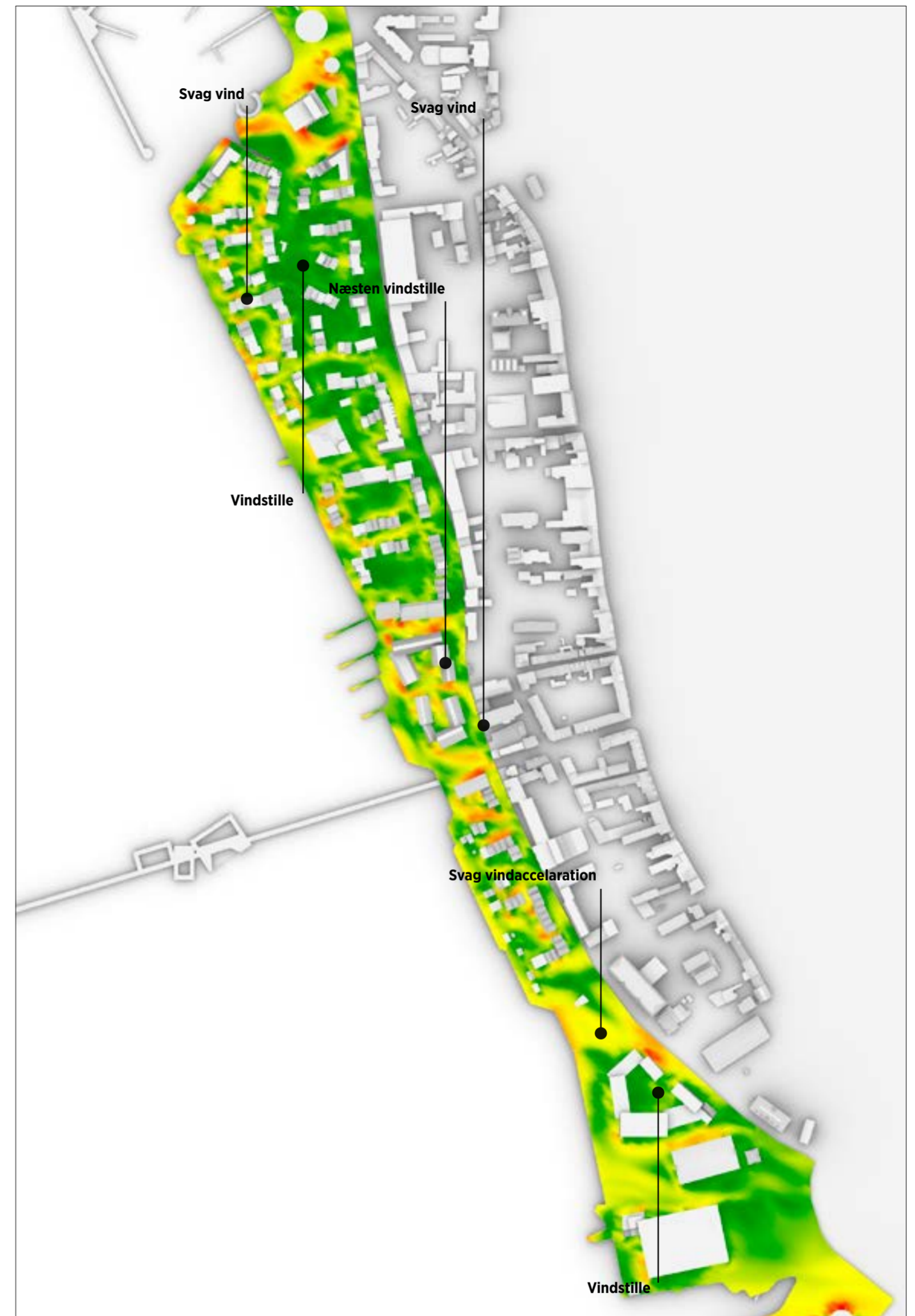
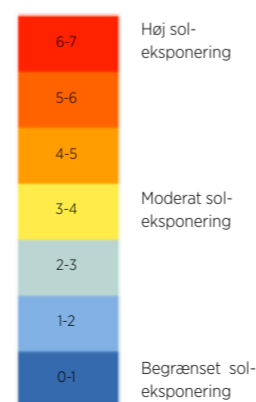
### Særligt fokus på vind og sol i byrummene

Ved at planlægge områdets funktioner i henhold til det stedsspecifikke mikroklima, er det muligt at forlænge perioden for udendørs ophold. Ved at afstemme højder og bevidste forskydninger mellem bygningerne, er der skabt uderum og stræder med et mikroklima, der skaber de bedste rammer for ophold og forlænger perioder med udeophold.

Gennem en kombination af sol- og vindstudier dannes et godt grundlag for en smart programmering af uderummene. Leg og ophold fungerer bedst i sol og læ, mens områder med mere skygge eller vind egner sig til sport og bevægelse.

### Solskinstimer målt på terræn på jævndøgn

Simuleringen viser det daglige antal solskinstimer for en dag i juni på baggrund af dansk vejrdato.



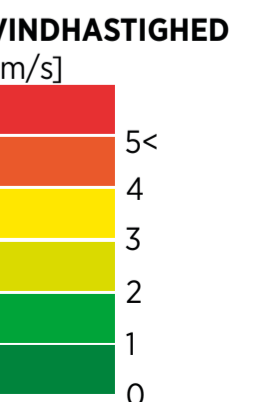
## MIKROKLIMA - VINDANALYSE

RAMMEN FOR DET GODE BYLIV

### Vind

Vindstrømning er målt 1,5 m over terræn for at vurdere vindmiljøerne i uderummene. Der er simuleret for den dominerende vestenvind. Der er i studierne brugt den gennemsnitlige vindhastighed fra vest på 5,6 m/s. Vindhastighed under 3 m/s er betragtet som behageligt for udendørs ophold.

Der er med bygningsvolumenernes placering skabt læ-områder i planen, så der altid er rolige udearealer, selvom man bosætter sig på en havn.



# RAMMEBETINGELSER OG ETAPER

## HERUNDER REALISERINGSTAKT OG FLEKSIBILITET

Byudvikling på havnearealer er en kompleks øvelse, hvor mange faktorer påvirker udviklingsmulighederne og realiserbarheden. Udviklingsmulighederne og takten påvirkes i første omgang af bindinger på arealerne, hvor respekt for eksisterende grundlejekontrakter dikterer en naturlig etapeplan og udviklingsretning fra syd mod nord. Samtidig med de kontraktmæssige bindinger vil udviklingen uundgåeligt blive påvirket af konjunkturelle udsving, ændringer i befolkningsudviklingen og boligmarkedet - og dermed afsætningen af byggeretter. For at skabe en robust plan er udviklingen baseret på 6 etaper med mulighed for sidste etape X, hvor den eksisterende silo kan komme i spil. Etaperne er samtidig inddelt i et antal mindre byggefelter, som kan sælges individuelt eller i større klumper, hvis udviklere og investorer efterspørger dette. De små byggefelter giver samtidig mindre eller lokale udviklere mulighed for at deltage i udviklingen, hvilket også understøtter ønsket om en stor variation i bebyggelse og ejerforme. Helhedsplanen omfatter i høj grad boliger og i mindre grad erhvervs- og detailhandel. Det skyldes flere forhold, bl.a. at der ønskes et bredt udbud af moderne boliger i

byen for at tiltrække nye borgere, men også af hensyn til aktiviteten i den gamle bymidte. Uanset efterspørgslen på nyetablerede detailhandelslokaler vil et øget udbud på havnen have en negativ effekt på det eksisterende detailhandelsmiljø omkring gågaden. Planen rummer dog muligheder for etablering af enkelte butikker, herunder caféer og restauranter, der kan være med til at understøtte bylivet i den nye bydel. Efterspørgslen på kontorlokaler vurderes at være begrænset, men planen rummer mulighed for at etablere moderne kontorfaciliteter, eksempelvis til statslige arbejdspladser i den sydlige del af området. Udvikling af nye byområder kan i høj grad understøttes gennem et kommunalt engagement og ikke mindst et velovervejet åbningstræk, der kan sætte projektområdet på landkortet. Planen rummer derfor muligheden for at etablere bibliotek, museum samt attraktive byrum og eventplads. Med etapeplanen og den indlejrede variation i byggefeltsstørrelser og typologier er der skabt et robust grundlag for realisering af planen - både fysisk og økonomisk.



# PROJEKTNØGLETAL

## AREALER, PARKERING OG FRIAREALER

### AREALOPGØRELSE:

#### SAMLET 492 BOLIGER:

285 BYHUSE

207 LEJLIGHEDER (gns. 75 m<sup>2</sup> pr lejlighed)

#### ERHVERV, NYBYG:

MUSEUM: 5-8.000 m<sup>2</sup>

BYENS HUS MED BIBLIOTEK, BORGERSEVICE OG CAFÉ: 3.600 m<sup>2</sup>

OFFENTLIG+ERHVERV: 7.300 m<sup>2</sup>

#### Nyetablerede p-pladser

På havnen: 546

Nye p-pladser i bymidten: 98

(Målsætning for parkering i helhedsplanen: 1 pr. nyetableret boenhed svarende til 492 parkeringspladser +2% øget behov af eksisterende parkering årligt svarende til ca. 100 p-pladser)

Samlede antal p-pladser udover det beskrevne behov= 52 p-pladser

#### Friarealer:

Friarealer indeholdt i projekt 76.000 m<sup>2</sup>

Samlet havneareal 120.600 m<sup>2</sup>

**Samlet: 63 % friareal** (30% er kravet ved boligbyggeri)



