

Program for områdefornyelse i Borris

Udarbejdet af Borris Rådet, LAG Ringkøbing-Skjern,
Region Midtjylland, samt Ringkøbing-Skjern Kommune
i samarbejde med borgerne i Borris



Ringkøbing-Skjern Kommune

Planlægning

Konsulenter på udarbejdelse af program



Projektet er støttet af:



Indhold

Forord	5
1. Bag om områdefornyelseprojektet	6
Vision og værdier	8
Proces og strategi	10
2. Præsentation af Borris og projektområdet	14
Præsentation af Borris	16
- Ringkøbing-Skjern Kommune	16
- Borris	17
- Indbyggere og byliv	18
- Boligmarked	20
- Infrastruktur	20
- Erhverv og arbejdspladser	21
- Kommunale og private initiativer og investeringer	22
Præsentation Projektområdet	22
- Byrum, bygninger og opholdsmuligheder	22
- Sociale og kulturelle forhold i byrummet	24
- Trafikforhold og infrastruktur	25
- Borgergade	28
- Storegade	30
- Stationsområdet	32
- Potentielle byrum	34
3. Indsatsområder og projekter under områdefornyelse	38
Hovedgrebet	40
- Opholdssteder	40
- Begrønning	40
- Infrastruktur og tilgængelighed	40
Projekter	
- Karl Ejners Plads	42
- Storegade	43
- Borgergade	44
- Ankomstpladsen	45
- Stationspladsen	46
- Skovpladsen	47
4. Tids- og handlingsplan, samt organisering for områdefornyelsen	49
5. Budget	52
6. Bygningsfornyelse	56
- Karakteristik af bygningerne i projektområdet	57
- Kulturarvsanalyse	



Borris... dengang



Naturskønne områder



Stationsbyen Borris

FORORD

På initiativ fra LAG Ringkøbing-Skjern og Borris Råd- det, blev der efter velvillig opbakning og i samarbejde med Ringkøbing Skjern Kommune i foråret 2010 søgt om midler hos Region Midtjylland under temaet "Den moderne landsby". Projektet havde titlen: "Revitalisering af stationsbymidten i Borris".

Region Midtjylland valgte at støtte projektet med 500.000 kr, hvorefter Ringkøbing Skjern Kommune og LAG Ringkøbing-Skjern hver bevilligede samme beløb, mens Borris lokalt støttede med 170.000 kr til opstart af projektet. Ringkøbing- Skjern Kommune blev tovholder på projektet og firmaet Metopos By- og Landskab - en del af Bascon blev tilknyttet som konsulenter.

Processen startede med udviklingen af "Borris visionen" med Borris som "Den moderne landsby". Det har været de stærke, lokale kræfter og et brændende ønske om at gå fremtiden i møde med udviklingsmuligheder, der har båret projektet frem til, hvor det er nu. Der har været fokus på forskønnelse af både byrum, trafikløsninger og bygninger, der er diskuteret bæredygtighed, klima, det grønne, turisme, erhvervsudvikling og bosætningsformer.

Og det hele er allerede godt i gang: Stationspladsen indvies efter planen i august 2011 som det første projekt, der er realiseret — et eksempel på, at Borris er meget aktiv og virkelig vil dette projekt. Programmet kommer til at danne grundlaget for områdefornyelsen.

Hvorfor Borris?

Hvad er det der gør, at der bliver kæmpet for Borris og udviklingen af byen?

Byen/sognet fik næsten bogstaveligt talt kniven på struben op gennem 90'erne med butiks- og virksomhedslukninger, og ikke mindst psykologisk med kommunesammenlægningen, hvor byen gik fra at være den næststørste by i Skjern Kommune til at være en af 40 landsbyer i Ringkøbing - Skjern Kommune. Borgerne i Borris blev klar over, at nu var byen nu bare en af mange, og at det var nødvendigt, at de fandt ud af, hvad de selv ville og fik det sagt.

De skulle dog først afklare, hvad de ville og hvordan de ville prøve at opnå det.

Da det ved flere borgermøder i 2009 stod klart, at der var enighed om at gå ind i kampen for at skabe et nyt grundlag for landsbysamfundet og udvikle Borris i stedet for at afvikle, gik Borris-borgerne i gang. Byfornyelsesprogrammet her er en del af det arbejde, der er udført indtil nu.

2 Bag om områdefornyelsesprojektet

Vision, værdier, proces og strategi

UDSTYKNING AF BYGGEGRUNDE

Udstykning af nye byggegrunde i Borris er begrænset. Mod nord i forhold til støjkonskvenszoner og mod syd i forhold til Borris lejren.

Efter vedtagelsen af kommuneplanen 2009-2021 vil kommunen indgå i en dialog med de statslige myndigheder vedrørende forskellige planforhold. I den forbindelse vil også spørgsmålet vedrørende optagelse af Borris, de centrale dele, som lokal centerby samt udlæg af disse til byzone, blive drøftet. Indtil da vil Borris i kommuneplanen få betegnelsen landsby med bymidte.

BUNDDAARDS HOTEL OG STATIONEN

Shuli Fang driver hotellet med henblik på restauration og turisme. Shuli Fang ejer også stationsbygningen.

Restaurantens tilbud og faciliteter udvikles løbende og bliver et lokalt samlingspunkt for borgerne i Borris og opland. Hotellet og stationsbygningen renoveres og tilbyder attraktive forhold og lokaler til den lokale og regionale turisme.

XL BYG

XL Byg lukkede pr. 31.12.2010 men genåbnede med ny lejer den 01.02.2011.

LANDBRUGSSKOLEN

Landbrugsskolen lukkede i 2009.

Landbrugsskolen er nu opkøbt af en lokal investor og lejet ud til Vestjyllands Erhvervsskole. Der er desuden planlagt en stor hal til indendørs traktortræk med plads til mange tilskuere.

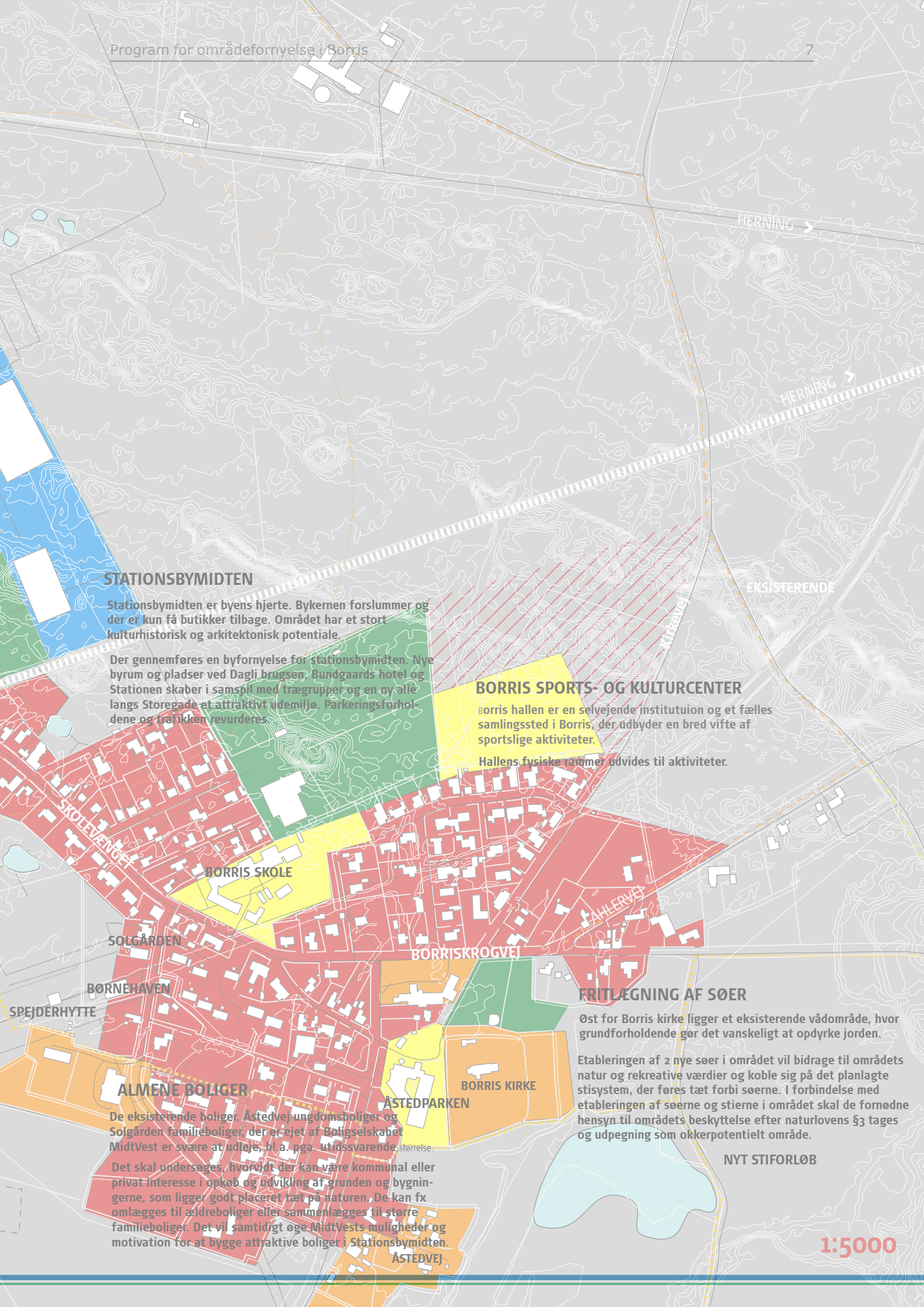
STIFORBINDELSER TIL NATIONALPARKEN

I forbindelse med den kommende Skjern Å Nationalpark er der udarbejdet forslag til etableringen af nye stiforløb.

De nye stiforbindelser skaber nye fysiske rammer og attraktive forbindelser mellem byen og Nationalparken / naturområdet langs Skjern Å. Stiforbindelserne forlænges via den eksisterende overgang frem til stationsbymidten og bliver et centralt koblingspunkt, hvor lokale og turister let vil kunne komme ud i naturen.

NYT STIFORLØB

VISIONSKORT BORRIS



STATIONSBYMIDTEN

Stationsbymidten er byens hjerte. Bykernen forslummer og der er kun få butikker tilbage. Området har et stort kulturhistorisk og arkitektonisk potentiale.

Der gennemføres en byfornyelse for stationsbymidten. Nye byrum og pladser ved Dagli brugsen, Bundgaards hotel og Stationen skaber i samspil med trægrupper og en ny alle langs Storegade et attraktivt udemiljø. Parkeringsforholdene og trafikken revurderes.

BORRIS SPORTS- OG KULTURCENTER

Borris hallen er en selvejende institution og et fælles samlingssted i Borris, der udbyder en bred vifte af sportslige aktiviteter.

Hallens fysiske rammer udvides til aktiviteter.

SOLGÅRDEN

BORRIS SKOLE

BORRISKROGVEJ

FRITLÆGNING AF SØER

Øst for Borris kirke ligger et eksisterende vådområde, hvor grundforholdene gør det vanskeligt at opdyrke jorden.

Etableringen af 2 nye søer i området vil bidrage til områdets natur og rekreative værdier og koble sig på det planlagte stisystem, der føres tæt forbi søerne. I forbindelse med etableringen af søerne og stierne i området skal der tages hensyn til områdets beskyttelse efter naturlovens §3 tages og udpegning som okkerpotentielt område.

NYT STIFORLØB

ALMENE BOLIGER

De eksisterende boliger, Åstedvej ungdomsboliger og Solgården familieboliger, der er ejet af Boligselskabet MidtVest er svære at udleje, bl.a. pga. utilstrækkelig størrelse.

Det skal undersøges, hvorvidt der kan være kommunal eller privat interesse i opkøb og udvikling af grunden og bygningerne, som ligger godt placeret tæt på naturen. De kan fx omlægges til ældreboliger eller sammenlægges til større familieboliger. Det vil samtidig øge MidtVests muligheder og motivation for at bygge attraktive boliger i Stationsbymidten.

ÅSTEDPARKEN

BORRIS KIRKE

ÅSTEDVEJ



Pladsdannelse



1 VISION

Vision – Borris år 2020

Lokalbefolkningen, naturen, kulturarven, landbruget og virksomhederne i området har samlet været med til at skabe et enestående eksempel på landsbyer i en ny epoke.

Den gamle stationsbymidte i Borris i Ringkøbing-Skjern Kommune er blevet et knudepunkt – baseret på de lokale, vestjyske karakteristika: natur og værdier – i skøn forening med lokal selvbevidsthed, internationale kontakter og turisme.

En negativ spiral med butiksdød og et nedslidt bymiljø blev i 2010 vendt med iværksættelsen af et omfattende byfornyelsesprojekt, hvilket også medførte, at nogle små, nye virksomheder etablerede sig i området.

Efter en ihærdig indsats fra Ringkøbing-Skjern Kommunes side, er Borris også blevet en lokal centerby, hvorfor der yderligere er sket udvikling på de nye, attraktive udstykninger rundt omkring byen.

I dag er stationsbymidten et levende miljø, præget af attraktive boliger til alle aldersgrupper i samspil med en stærk helårsturisme. Hermed støtter og underbygger den nyrenoverede del, at byen og resten af lokalsamfundet er med til at sikre grundlaget for børnehaven, skolen og hallen i byen. Projektet i bymidten har desuden stimuleret til igangsætning af renoverings- og nybygningsprojekter andre steder i byen. Det smukke og venlige landsbymiljø med hyggelige gader og torve, arkitektur i "menneskeskala", legepladser, butikker der sælger lokalt producerede varer og kunsthåndværk er ligeledes et stort plus, når der vælges ferie.

I Borris' stationsbymidte kan man lade børnene løbe rundt, og man kan finde det meste indenfor gå-afstand.

Der er gode muligheder for at komme ud i nationalparken via for det veludviklede stisystem, og nationalparkens beliggenhed tæt på Borris gør, at man let kan gå eller cykle derud.

Vil man til Herning eller Skjern kører toget hver time i dagstimerne. Dette gælder også gæster til Messecenter Hernings mange arrangementer, da man kan køre med toget direkte til Messecenteret.

Mens lystfiskere og naturturister præger sommermånederne, indtages Borris i vinter-halvåret af messe og erhvervsturister – heraf efterhånden en del kinesere på kombineret oplevelses- og erhvervsrejser.

BundgårdsHotel og stationsbygningen blev i 2009/10 købt af Shuli Fang, en kinesisk restauratør med baggrund i den kinesisk-danske erhvervsrejsebranche. Hotellet med restaurant og værelsesudlejning har været en stor succes, og det er lykkedes at få gang i kontakterne til de kinesiske erhvervsturister. Der er hermed skabt grobund for kontakt til en helt ny målgruppe. Perspektiverne er vidtrækkende.

Der er mange (over 30) foreninger i Borris, så mulighederne for at finde noget, der interesserer én er stor. Det centrale udgangspunkt er Borris Sports- og Kulturcenter, som efter en udvidelse i 2011 og senere renovering og yderligere udbygning af den eksisterende hal i 2015 er blevet et endnu mere attraktivt samlingssted for både sports-, fritids- og kulturaktiviteter. På baggrund af udviklingen i turismen, har der i Borris området været behov for at videreudvikling af overnatningskapaciteten på alle niveauer, hvilket også er sket, så der i dag er et bredt dækkende udbud. Kombinationen af et stigende antal faste beboere i alle aldersgrupper og de mange turister sikrer et levende lokalsamfund med et bredere udbud af tilbud end ellers forventeligt i et landsbysamfund af Borris' størrelse.



Borgermøde 2010



VÆRDIER

Kvaliteterne ved at bo i Borris - og de værdier, de bygger på

Hvem kan bedst få øje på og definere kvaliteter og værdier ved at bo i et landsbysamfund som Borris? De der har boet der i generationer? Eller tilflytteren?

Vi har valgt at lade en pige, som det meste af sit liv har boet i henholdsvis København og Los Angeles, og som for halvandet år siden flyttede til Borris, svare:

“Den store forskel er, at her i Borris kan man, hvis man selv vælger at gøre noget aktivt, blive en del af fællesskabet - et fællesskab, som virker omkring og i foreningslivet (sport, sogneforening, revy / dilettant o.l.). Dette fællesskab bevirker, at man kommer til at kende en masse mennesker og selv bliver kendt. Det giver tryghed! Derudover giver stilheden, roen, naturen og den friske luft en masse kræfter og overskud. Vi kommer aldrig tilbage til det gamle bondesamfund fra før 1. Verdenskrig, men ånden lever stadig, om end i en mere urbaniseret form.

Den anden meget store forskel fra livet i storbyen er, at herude skal man kæmpe for at bevare de få tilbageblevne aktiver. Lukker Irma henne på hjørnet på Vesterbro, går man bare hen i Netto – 200 m derfra. Herude har det store konsekvenser for livskvaliteten og ejendomsværdien, hvis Brugsen lukker eller skolen bliver nedlagt i en kommunal sparerunde. Dette giver en større opmærksomhed omkring det samfund, som omgiver én. Man kan ikke, som i storbyen, tage noget for givet. Og ofte må man kæmpe i samlet flok for at få noget til at ske. Dette giver nærvær og en fornemmelse af ansvar for det samfund, man lever i.”

PROCES

Med støtte fra Region Midtjylland, Ringkøbing-Skjern Kommune, LAG -Ringkøbing-Skjern og borgerne i Borris har parterne i fællesskab igangsat en ambitiøs områdefornyelsesindsats med fokus på revitalisering af stationsbymidten i Borris.

Revitalisering af stationsbymidten spiller en helt afgørende rolle i byens samlede udviklingsperspektiv.

Organisationen har bestået af en styregruppe, en projektgruppe og en referencegruppe. Styregruppen har bestået af Borris Rådet, LAG-Ringkøbing-Skjern og repræsentanter fra Kommunens Planafdeling. Projektgruppen har været Borris Rådet, metopos by og landskab og Ringkøbing-Skjern Kommune. Referencegruppen er sammensat af medarbejdere fra Ringkøbing-Skjern Kommunes afdelinger: Plan, Teknik, Miljø og Ekstern udvikling, samt museet.

Proces

(se procesdiagram side 12-13). Processen er foregået i et tæt og dynamisk samarbejde mellem Ringkøbing-Skjern Kommune, Borris Rådet, Region Midtjylland, LAG Ringkøbing Skjern og borgere i byen.

Borris Rådet blev allerede i 2009 valgt som den nye platform for lokale initiativer. Der blev afholdt visionsborgermøde, hvor målsætninger for fremtidens lokalsamfund blev fastlagt, og der blev samtidig udarbejdet en lokal udviklingsplan.

Projektet "Den moderne landsby: Revitalisering af stationsbymidten i Borris" blev igangsat med støtte fra Region Midtjylland, LAG Ringkøbing Skjern, Ringkøbing-Skjern Kommune og borgerne i Borris. I projektforløbet blev processen med udarbejdelse af en vision og en helhedsplan for Borris sat i gang. Helhedsplanen har dannet grundlaget for ansøgningen til Socialministeriet vedr. reservation af områdefornyelsesmidler.

I forhold til områdefornyelsen vil temaerne i helhedsplanen (beskrevet til højre) blive brugt som de overordnede retningslinier. Det er ikke alle temaer, der har lige stor betydning i Stationsbymidten, og de vil derfor indgå mere eller mindre i målene og projekterne.

Helhedsplanen er struktureret omkring 4 temaer:

Den moderne landsby

Hvordan genopbygger man et nyt og moderne centrum som fortalt i visionen for "Borris år 2020"? Stationsbymiljøet er i sig selv en attraktion med kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, der skal fastholdes og beskyttes, men bygningsmassen og miljøet skal tilpasses de moderne behov for IT, boligtyper, let tilgængelighed, højt serviceniveau samt oplevelser. Områdefornyelsen kan være med til at skabe nye og moderne rammer for byens centrum og vækst. Dette sker ved en udpegning af en række nye potentielle byrum i stationsbymidten som kan være med til at sikre de nye rammer.

Nye bosætningsformer

Stationsbyen skal kunne tilbyde nye og fleksible boligtyper og erhvervslejemål tilpasset nutidens behov og efterspørgsel. Disse kan udvikles og integreres i forbindelse med udviklingen af stationsbymidten i det omfang der sker større opkøb og udvikling af nye bygninger.

Nye erhvervs muligheder

Man skal kunne etablere sit erhverv i tæt tilknytning til boligen. Det kan f.eks. være som kontor - eller lokale fællesskaber for micro-virksomheder indenfor viden, formidling, service og mindre produktion, der tilsammen kan revitalisere andelstankegangen i moderne andelsfællesskaber.

Bæredygtighed, miljø og klima

Det nye landsbycentrum skal udvikles som en bæredygtig bydel med fokus på klima bæredygtighed og grønne løsninger. Plantning af træer i bymidten samt begrønnelse af facader i de indre gårdrum skaber og signalerer en grøn bykerne og bidrager til miljøet og klimaet.

STRATEGI

Strategi

I udviklingen af områdefornyelsen er der arbejdet ud fra helhedsplanen efter en strategi der indeholder 3 niveauer:

Vision

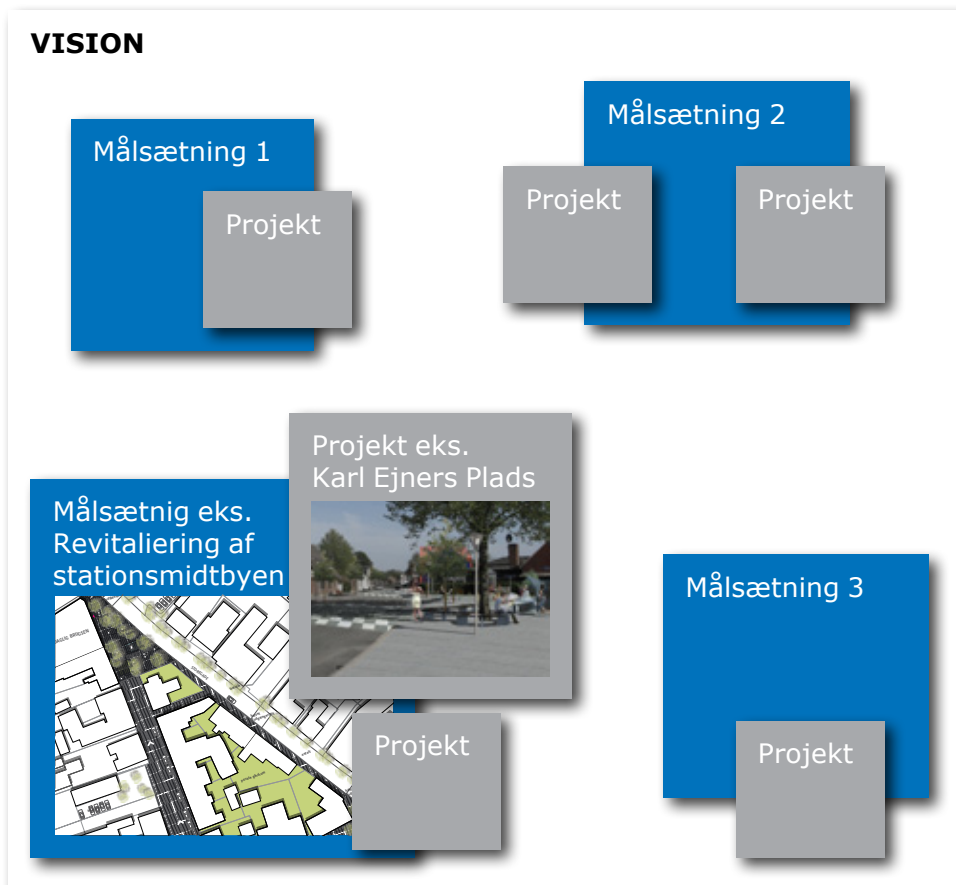
Visionsniveauet er det helt overordnede, abstrakte niveau, dvs. den langsigtede vision for, hvad der skal være kendetegnende for Borris i fremtiden. I helhedsplanen, den samlede vision for Borris indgår f.eks. de 4 temaer: Den moderne Landsby, Nye Bopætningsformer, Nye erhvervsmuligheder og Bæredygtighed, Miljø og klima som er retningsgivende.

Målsætninger

Inden for visionen er der forskellige målsætninger, der skal opnås for at opfylde den samlede vision. Det er bl.a. en målsætning at udvikle og revitalisere Stationsbymidten som en af de primære indsatser for at opnå visionen.

Projekter

Projekterne er de konkrete nutidige tiltag der sættes i gang for at understøtte visionen og målsætningerne det er i Stationsbymidten f.eks. etablering af Karl Ejners Plads, trafiksanering af Storegade osv.



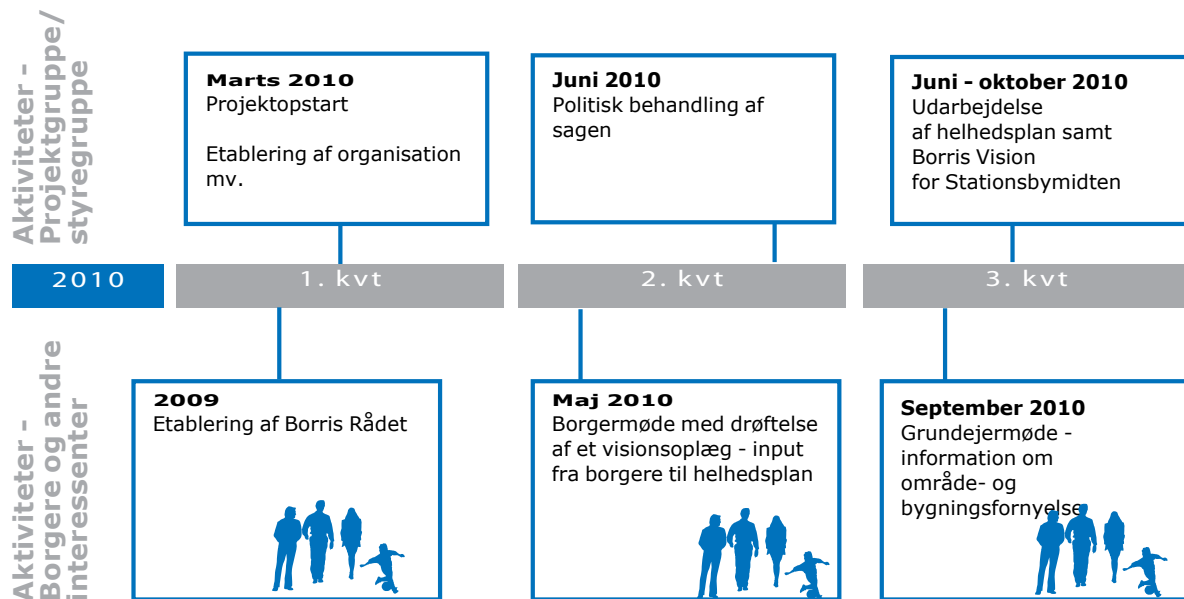


Borris Rådet



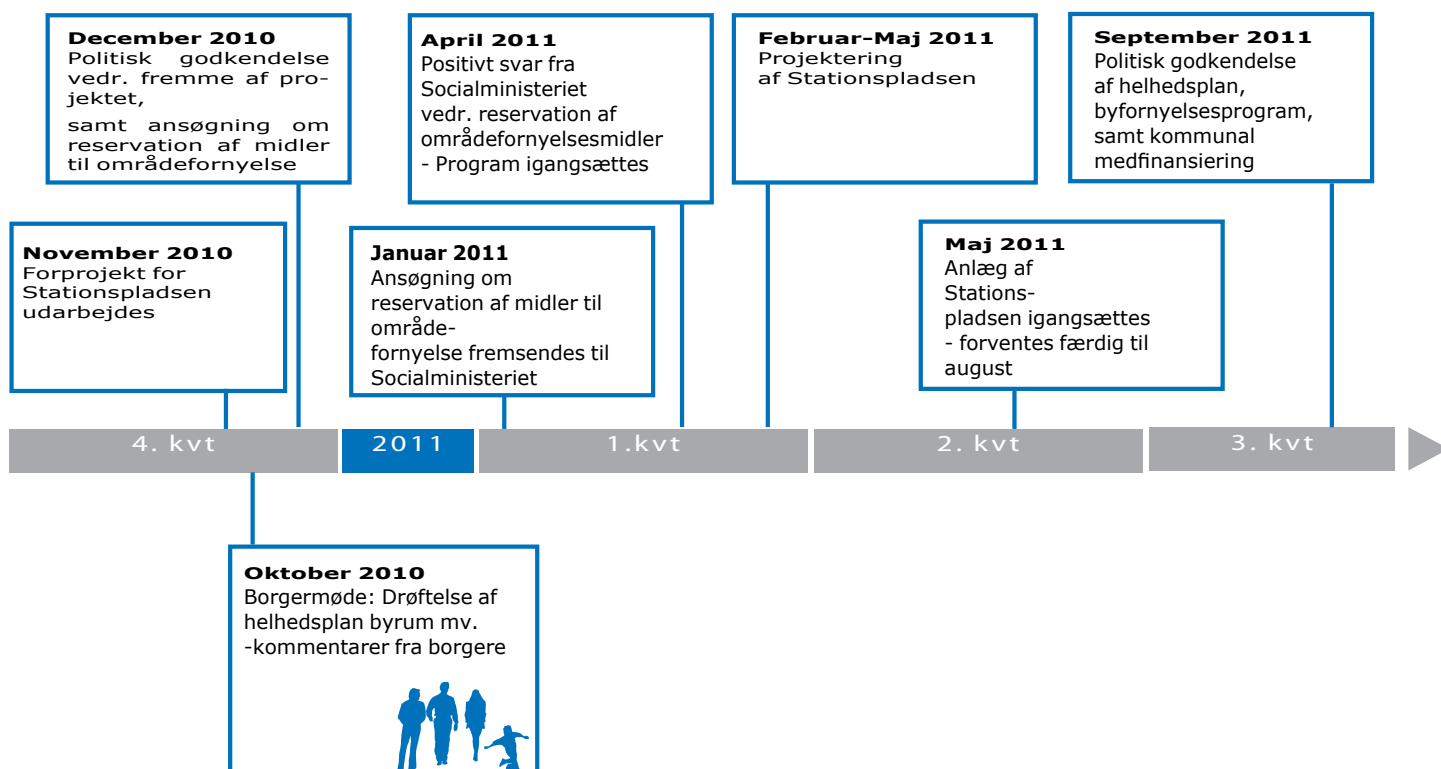
Borgermøde maj 2010

STRATEGI





Borgermøde maj 2010 - Tour de Borris: Borgerne samles til diskussion omkring stationsbymidstens fremtid



2 Præsentation af Borris og projektområdet

Andelsboligsforeningen Smørhullet

Vestjyllands Andel

Dagli' Brugsen

Karl Ejnars Plads

Borgergade

XL BYG,
Borris Tømmerhandel

Bundgaards Hotel

Den gamle stationsbygning





r Station

2 PRÆSENTATION AF BORRIS

Ringkøbing-Skjern Kommune

Ringkøbing Skjern Kommune er en del af Region Midtjylland, og Kommunen er primært landkommune og har ca. 58.000 indbyggere. Det vil sige, at der er en meget lav befolkningstæthed, og at der er en del mindre landsbyer i kommunen, som har langt til flere offentlige og private services, da disse er placeret i de større byer.

Med hensyn til befolkningsudviklingen i kommunen er der sket en svag stigning fra 2007 til 2011 fra godt 57.000 til ca. 58.000 indbyggere som er bosiddende i kommunen. Det er primært Ringkøbing by, der optager denne tilgang.

En fremskrivning viser, at hvis antallet af borgere i kommunen udvikler sig som forventet, og hvis de forskellige aldersgruppers erhvervsdeltagelse fortsætter på det hidtidige niveau, så vil arbejdsstyrken falde med 2.900 personer i løbet af de kommende 20 år. Da kommunen kan se frem til et fald i arbejdsstyrken er der risiko at der på sigt vil opstå udbredt mangel på arbejdskraft.

Kommunen har righoldige og vidtrækkende naturområder af international betydning. Kommunen har en unik beliggenhed tæt på Vesterhavet, fjord og å. Kommunen er en stor turistdestination - blandt andet i de store, sammenhængende sommerhusområder tæt på Vesterhavet med ca. 4 mio. overnatninger årligt. Kommunen har mange aktive og velfungerende landsbysamfund med et rigt foreningsliv. Her findes mange ildsjæle og frivillige. Der er stort engagement og en kultur præget af, at "vi løfter i flok", og der er stor rummelighed både fysisk og mentalt i kommunen.

Hvad angår udvikling af arbejdspladser satser kommunen på energi, turisme og fødevarerproduktion.

Revitaliseringen af stationsbymidten i Borris underbygger den tidligere Landdistriktspolitiske strategi for Ringkøbing-Skjern Kommune. Derudover efterlever byfornyelsesprojektet også flere målpunkter i den vedtagne Landdistriktspolitik for 2011-14.

Danmark

> Ringkøbing-Skjern Kommune



Ringkøbing-Skjern Kommune

> Borris Sogn > Borris By



Bystatus: Byerne på kortet har status som Hovedcenter byer i den nye kommuneplan. Borris er udpeget som 'landsby med bymidte'. Kommunen arbejder på at få byen opgraderet til lokal centerby.

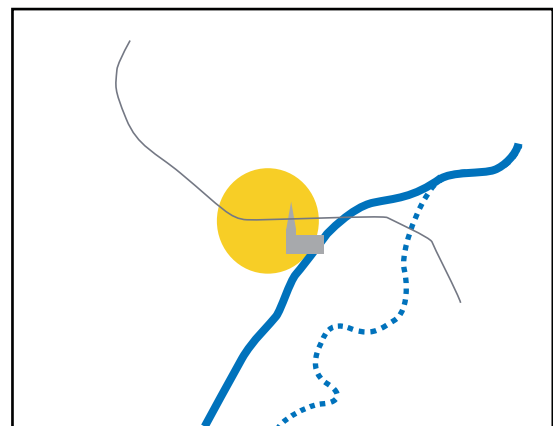
Borris

Borris ligger i det sydøstlige hjørne af Ringkøbing-Skjern Kommune. Byen var frem til 1970 en sognekommune, hvorefter den blev en del af Skjern Kommune. Borris var derefter fra 1970-2007 den næststørste by i den daværende Skjern Kommune. Byen er således over en årrække gået fra at være "sin egen" til at være "næst-størst" og nu at være "en af mange" landsbyer i en stor kommune.

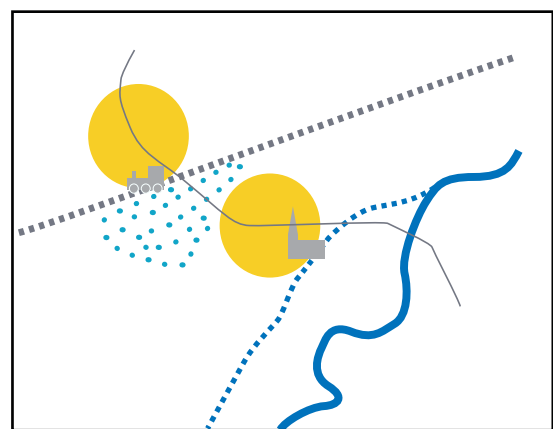
Borris er en gammel stationsby. I 1881 åbnede stationen, og grundlaget for stationsbyen var lagt. Jernbanen blev placeret en km nord for kirken pga. et moseområde. Byen er på den måde både en stationsby og kirkeby, hvor kirkebyen er den ældste del med kirke, skole og alderdomshjem. Året efter jernbanens indvielse blev hotellet overfor stationsbygningen opført, og et par år senere blev der opført et mejeri et stykke nord for jernbanen. Ret hurtigt blev der opført en række byhuse i området mellem banen og mejeriet, og et bysamfund opstod med mange små forretninger og erhverv.

Borris ligger placeret i nær kontakt til den kommende Skjern Å Nationalpark, tæt på Nationalparkens kerneområde. Denne placering giver naturligvis byen en række fordele: Byen og byens hotel nyder hvert år godt af et stort antal besøgende lystfiskere, som kommer til Borris pga. det gode renommé for laksefiskeri. Der er planer om anlæg af stisystemer, som kan skabe bedre forbindelse mellem byen og nationalparken, med henblik på at tiltrække flere lystfiskere, naturforskere, ornitologer og turister.

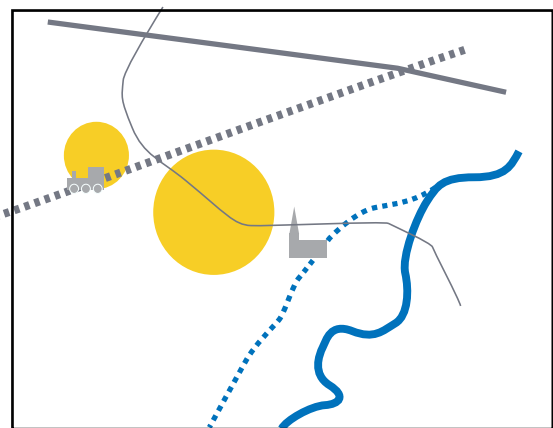
Byens beliggenhed giver dog også visse udfordringer. En udvidelse af Borris mod nord er problematisk, da arealerne mellem hovedvejen og jernbanen ikke er attraktive. Udvikling mod syd begrænses af Natura 2000 arealerne, der er en del af den nye national-park og skydeterrænet. Forsvarets militære skydeterræn udgør en særlig udfordring, grundet støjkonsekvenszonerne, som gør det vanskeligt at udlægge nye boligområder i tilknytning til den eksisterende by. Derfor er det særdeles vigtigt at opbygge gode bosætnings-, overnatnings- og handels-muligheder i den allerede eksisterende by, herunder stationsbymidten.



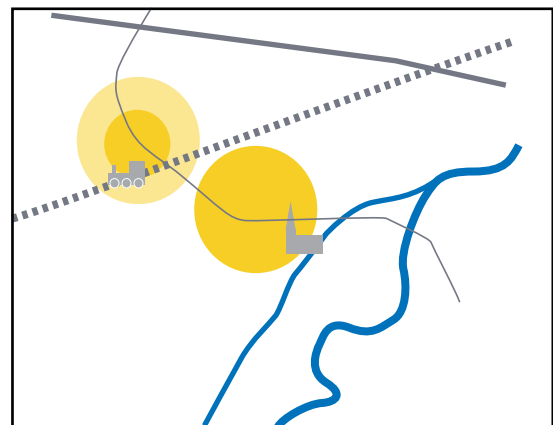
Borris Sognebyen



Anlæg af jernbane 1881



Borris vokser i yderkanten



Stationsbymidten forfalder



Aktivt foreningsliv



Aktivt foreningsliv

PRÆSENTATION AF BORRIS

Indbyggere og byliv

Borris sogn har ca. 1350 indbyggere, hvoraf 868 bor i selve Borris. Antallet af indbyggere toppede i 1997 og faldt kraftigt frem til 2000, hvorefter der er årlige udsving på ca. 30 personer. De nyeste tal tyder dog på en svag befolkningsfremgang fra 2006-09, hvilket muligvis skyldes, at ældre beboere fra omkringliggende gårde køber parcelhuse i Borris.

Sammenlignes Borris med tallene på landsplan, har Borris få beboere i den arbejdsdygtige alder 20-65 år, mens byen har flere børn og ældre end landsgennemsnittet.

Overvægten af indbyggere på 70+, antallet af børnefamilier og manglen på folk i den arbejdsdygtige alder giver blandt andet en udfordring i forhold til at finde nye bosætningsformer og boligtyper, som matcher de nuværende beboeres og potentielle tilflytteres behov.

Der er højt selvværd og stor identitetsfølelse blandt borgerne i Borris, og det velfungerende Borris Råd, som er et samlende organ for alskens aktiviteter og projekter.

Borris er en aktiv by med over 30 foreninger, og der er - byens størrelse taget i betragtning - et ganske rigt udbud af forskellige fritidstilbud.

Der er behov for nye opholdsteder og aktiviteter der kan appellere til en bred målgruppe, fra de helt unge til de ældre borgere, der ikke nødvendigvis har lyst til at dyrke foreningslivet. Dette kan imødekommes i revitaliseringen af bymidten, ved at etablere mødesteder, der appellerer til både ophold, rekreation og leg.

Der afholdes fællesspisning i hallen 4 gange årligt med op mod 300 deltagere. Der er også tradition for markedsdage i Borgergade eller Storegade i stationsbymidten. I april/maj afholdes der hvert år et stort marked i Borris med op mod 25.000 besøgende gæster - et stort arrangement for et lille bysamfund.

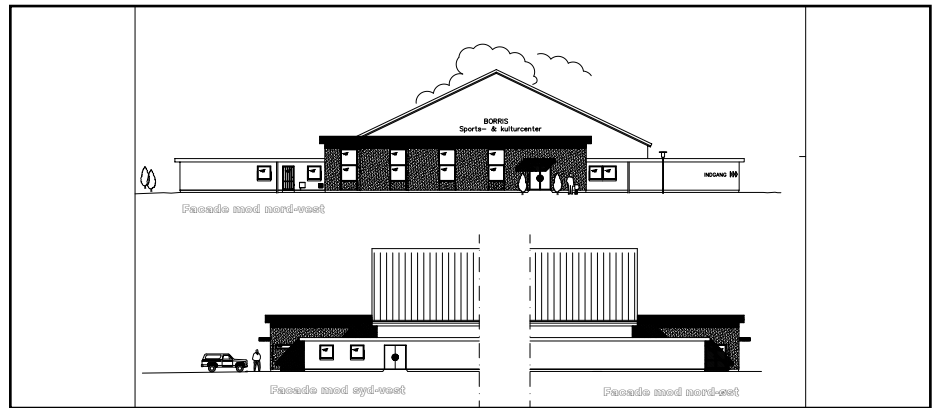
Borgerne i Borris er desuden aktive i forhold til vedligeholdelse og forskønnelse af byen. De er villige til at gøre noget for deres lokalområde. Således bliver skolen malet, der lægges nye fliser i børnehaven, eller der rejses midler til et nyt spejderhus.

I foråret blev der igangsat en udvidelse af Borris Sports- og Kulturcenter, i første omgang for ca. 1,5 mio. kr. hvoraf ca. 750.000 mio. kr. er indsamlet lokalt, 500.000 kr er bevilliget af Ringkøbing-Skjern-Kommune og 250.000 - 300.000 er fra LAG.

Det er vigtigt, at der ikke alene fokuseres på, hvad lokalsamfundet i Borris præsterer i projektområdet,



Vandskulptur Karl Ejners Plads



Borris Sport og Kulturcenter i fremtiden

men hvad der præsteres i hele lokalområdet. Der er i mange år ikke foretaget særlige kommunale investeringer i byen. Endvidere var byens borgere for 17 år siden blevet stillet en byfornyelsesindsats i sigte, som desværre ikke blev igangsat i Borris, men i stedet i Skjern. Der har med andre ord ikke været gennemført offentlige renoveringsindsatser i bymidten gennem årtier - hvilket den bærer kraftigt præg af.

Sker der ikke en opgradering af stationsbymidten vil den samlede by efter al sandsynlighed forslumme. En byfornyelse af bymidten vil derimod hindre, at den kraftigt negative spiral i bymidten vil sprede sig til resten af Borris by.

Samtidig kan byfornyelsen sætte positive synergieffekter igang - blandt andet i kraft af kombinationen af en attraktiv midtby, et aktivt stationsområde, nærheden til Nationalparken og de engagerede borgere.



Parcelhusidyl



Forfald i midtbyen



Borris børnehave

PRÆSENTATION AF BORRIS

Boligmarked

I Borris er der en tendens til lave boligpriser. Et gennemsnitligt parcelhus bliver solgt til ca. 6000 kr pr m². Til sammenligning koster parcelhusene i Skjern (10 km mod vest) gennemsnitligt 10.000 kr pr m² og i Brande (20 km mod øst) 13.000 kr pr m².

Borris har i en vis udstrækning evnet at holde fast i børnefamilier bl.a. pga. et mangfoldigt udbud af fritidsaktiviteter, skole, SFO og børnehave, og et aktivt lokalsamfund, sammenholdt med lave boligpriser. Men byen mærker en afmatning, særligt byens centrum signalerer mismod og forfald, mens de omkringliggende parcelhuskvarterer trives.

De lave boligpriser og den negative udvikling vurderes at hænge nøje sammen med det indtryk, stationsbymidten efterlader. Det der skulle være byens repræsentative ansigt er i voldsomt forfald.

Infrastruktur

Byen har en relativ god infrastruktur, særligt i kraft af jernbanen og stationen. Der er togafgange hver time mod Skjern/Tarm/Varde/Esbjerg og Herning/Silkeborg/Aarhus, samt busruterne 61 og 565.

En opkvalificering af stationsbymidten vil muligvis kunne tiltrække nogle nye borgere til byen, da afstandene til hhv. Skjern og Herning er pendlervenlige. Således er der kun 10 km til Skjern med bil via hovedvejen, og togturen til Skjern tager kun 10 min, mens turen med bil eller tog til Herning tager 30 min. Toget kører hver time i dagstimerne. Borris er altså infrastrukturelt godt forbundet med de omkringliggende byer og øvrige infrastrukturer, og byen er derfor heller ikke afhængig af nye, infrastrukturelle tiltag.



Gode kollektive muligheder



Dagli' Brugsen



Nye initiativer

Erhverv og arbejdspladser

Der findes 3-400 arbejdspladser i Borris og nærmeste omegn. Erhvervslivet består af håndværk, småindustri og landbrug. Velux koncernen, Vestjyllands Andel og Borris Skydeterræn er blandt de største arbejdspladser i området. Borris Landbrugs-skole er købt af en lokal investor og udlejet til specialskolen "Vestjyllands erhvervsskole - en skole for skoletrætte unge".

Butikslivet i Borris overlevede usædvanligt længe. Helt op til 1990 var der både skomager, konditor, blomsterhandel, boghandel, mv. I dag findes der i byen en genbrugsbutik, et pizzeria, en elforretning, en kinesisk restaurant, en VVS butik, en cykelbutik og en Dagli' Brugs.

Som noget ganske nyt har en driftig, kinesisk erhvervsmand, Shuli Fang, i 2009 købt det traditionsomspundne Bundgaards Hotel overfor stationsbygningen. Han har på rekordtid fået en virkelig succesfuld restaurant op og stå, som er med til at give byen nyt liv i aften timerne, og stedet er blevet et samlingspunkt for borgere i og omkring Borris. Shuli Fang planlægger at renovere hotellet som et element i revitaliseringen af bymidten.

Hotellet har allerede godt gang i værelses-udlejningen - med ca. 40 sengepladser. Udover hotellet findes en anden stor aktør på værelsesudlejnings-

området - Inge Andersen, som i løbet af det sidste år har øget antallet af sengepladser til ca. 60. Der er stor udlejning til lystfiskere.

Ud over hotellet og Inge Andersen er der 6 andre udbydere af overnatning i Borris området, med ca. 40 sengepladser.

PRÆSENTATION AF BORRIS

Kommunale og private initiativer og investeringer

I Borris er der både kommunale og private initiativer, som er målrettet arbejdet med udviklingen og visionen for Borris med heraf følgende investeringer.

Planstrategi

Den gældende planstrategi nævner både byfornyelse, kulturarv, og kvalitet i byerne som vigtige temaer. Mulighed for at bruge byfornyelsen til at opgradere byerne skal undersøges særligt med henblik på at bevare og beskytte de historiske bykerner med kulturarv og arkitektonisk kvalitet, samtidig med at der skabes trygge og sikre veje og stiforbindelser ved hjælp af trafiksanering.

Kommuneplanen

Det er byrådets mål:

- At nedslidte by- og boligområder og enkeltbygninger fornyes og vedligeholdes gennem planlagt byfornyelse/områdefornyelse både i byzonebyerne og i landsbyerne.
- At de enkelte byområder bliver tidssvarende steder at bo, arbejde og opholde sig i, samtidig med at mulighederne for handel, service og/eller kulturelle aktiviteter forbedres.
- At byomdannelse, byfornyelse, fortætning og boligforbedring medvirker til at fastholde eller forbedre byområderne og den enkelte bygnings bevaringsværdi, samtidig med at omdannelsen skaber nye attraktive muligheder for de hidtidige virksomheder og aktiviteter i området. Byomdannelse skal bygge på dialog og frivillighed.
- At sikre, at alle byområder og boliger, der ombygges eller indrettes påny, i størst muligt omfang, indrettes ældre- og handicapvenligt.
- At fortætning af byområder som led i byomdannelse eller områdefornyelse sker med respekt for byområdets karakter og bibringer byområdet nye kvaliteter.

Landdistrikspolitikken

I landdistrikspolitikken bliver et af målepunkterne udarbejdelse af helhedsplaner med efterfølgende lokalplaner for landsbyer samt forskønnelse af bymidter. Indsatsen er at gennemføre område - og bygningsfornyelse.

Borris - "Den moderne landsby"

Udviklingen af en vision og en helhedsplan for Borris er igangsat i et partnerskab mellem, Region Midtjylland, LAG- Ringkøbing Skjern, Ringkøbing Skjern-Kommune og Borris Rådet. Projektet er støttet af Region Midtjylland med 500.000 kr. og LAG Ringkøbing Skjern med 500.000 kr samt Ringkøbing Skjern- Kommune med 500.000 kr og Borris borgerne med 170.000 kr.

Områdefornyelsen af stationsbymidten

Områdefornyelsen er igangsat af et partnerskab mellem Borris Rådet, Ringkøbing Skjern Kommune og LAG Ringkøbing Skjern. Projektet søges finansieret af kommunale midler på 3.3 mio. kr. og via reservationen på 1.6 mio kr. fra staten. Herudover kan der søges private fonde. Der er indsendt en ansøgning til LAG-fødevarerhverv - med henblik på tilvejebringelse af supplerende EU-midler til områdefornyelse af hele Stationsbymidten. Der ansøges om ca 2 mio. kr.

Indvendig renovering af boliger i Stationsbymidten

De lokale lodsejere i projektområdet har taget meget velvilligt mod visionerne i by renoveringen, hvilket ses af de omfattende ejendomsopkøb og ejendomsrenoveringer der er blevet igangsat siden projektet blev præsenteret. Borris Rådet har udtalt, at der i projektperioden indtil nu — alene til indvendig renovering, er investeret ca. 4 mio. kr. Derudover kommer de midler, der er investeret i ejendomsopkøb.

Renovering og udvikling af Bundgaards Hotel

BundgaardsHotellersammen med stationsbygningen nogle meget centrale bygninger i projektområdet. Hotelejereren har helt fra begyndelsen af projektet været positiv overfor visionerne og vil investere alt det han kan i sin virksomhed. Han har vist stor dygtighed og stort engagement med sin virksomhed, og han har mange meget spændende ideer, som ville kunne få betydning for Borris.

Til - og ombygning af Borris Sports og Kulturcenter

Centeret kan blive et fælles samlingssted i Borris, der udbyder en bred vifte af sportslige og kulturelle aktiviteter. Sports- og kulturcenteret skal styrke Borris som et alternativt sted for herboende og tilflyttere. Forventet investering; 2 mio. kr. Initiativet søges finansieret gennem fonde, kommunale investeringer samt husstands-indsamlinger.

Stisystemer - Skjern Å nationalpark

Allerede tidligt i forløbet m.h.t. den muligt kommende Nationalpark, bød Borris Rådet ind med forslag til infrastruktur - Ca. 10 km sti i nationalparkområdet og stier fra Borris til nationalparken. Der er aftaler med de fleste lodsejere om stiforløbene. Forslagene blev taget med i en ansøgning til Arbejdsmarkedets Feriefond, som afslog finansiering. Kommunerne og den foreløbige nationalpark organisation har dem med i de ansøgninger, de sender ud — uden held til nu. Borris Rådet har i deres regi sendt en del ansøgninger uden held til nu — senest til temapuljen: "Spor i landskabet".

Anlæggelse af vej og stier v/skolen.

Der har i flere sammenhænge været givet udtryk for et ønske om en sti bag skolen mellem Egernevej og Skolen. Det er problematisk for både ældre i den sydøstlige del af Borris og skolebørn fra Gåsdalsområdet at skulle krydse over boldbanen bag skolen om vinteren.

Skolebørnene vil kunne undgå den trafikerede Skolegade med hovedindgangen, og de ældre får en kortere tur til byen, Seniorklubben og hallen.

Borris Rådet fik hjælp af kommunen til at skitsere projektet, som så efterfølgende er overgivet til en nydannet beboerforening for Egernevej. Der er allerede nu indsamlet en stor del af de midler, der skal til så projektet sandsynligvis kan realiseres enten til efteråret 2011 eller i foråret 2012.

"Meldingen om Borris' landsbydød i medierne var overdrevet, men alvorlig. Heldigvis er der sket meget positivt i de seneste år - Borris spræller stadig og endda kraftigt!" Borris Rådet

"Skjern Bank har, efter længere tids overvejelser, besluttet at sætte en ny pengeautomat op i Borris til 250.000, da de vurderer, at der sker så meget i byen, at der er et udviklingsgrundlag" Borris Rådet

"Flere lokale håndværkere har købt forfaldne ejendomme i bymidten, og istandsat og udlejet dem. Og lokale unge mennesker køber også ejendomme i byen, så ikke alle flytter væk" Borris Rådet

PRÆSENTATION AF PROJEKTOMRÅDET

Byrum, bygninger og opholdsmuligheder

Det afgrænsede projektområde udgøres af den gamle stationsbymidte i Borris.

Projektområdet er fysisk og arkitektonisk velafgrænset. De tilstødende områder er i bedre stand og er mere velfungerende. Stationsbymidten er det, man betragter som byens hjerte; her er byens butikker, her er hotellet, stationen og her mødes byens vejstrukturer. Som tidligere nævnt fremstår området i dag imidlertid nedslidt, hvilket har en voldsomt afsmittende effekt på Borris samlet set.

Området tæller 37 ejendomme, i varierende størrelser - fra udlejningsværelser på 30-40 m² til større boliger på 130 m² og derover. En nærmere karakteristik af bebyggelsen og boligforhold findes under programmets punkt 6, "Bygningsfornyelse".

Der er ikke udpræget mangel på offentlig service i området, men der er behov for at få genvakt butikslivet (evt. i en ny form), få skabt gode byrum og boliger og en forskønnelse af området - indsats som skal ses i sammenhæng.

Opholdsmulighederne i stationsbymidten er begrænset til Karl Ejners Plads - men også her er de ganske begrænsede. Karl Ejners Plads udgør en form for centrum i byen. Pladsen ligger mellem Borgergade og Dagli ´ Brugsen, og rummer i dag en vandkunst og enkelte bænke. Pladsen er ikke velfungerende til ophold og fungerer heller ikke arkitektonisk, ligesom den heller ikke skaber sammenhæng mellem bygningerne. Pladsen støder op til Dagli ´ Brugsen. Det skaber mulighed for at kunne fokusere på ankomstsituationen, og ved at flytte indgangen til Dagli ´ Brugsen (bestyreren er positiv) og føre pladsen helt hen til facaden, vil der kunne skabes et helt andet livligt og arkitektonisk attraktivt miljø. Borris Rådet er i kontakt med brugsuddeleren om igen at etablere indgang mod pladsen, og afventer at projektet bliver detailtegnet inden der tages endelig kontakt til COOP.

De begrænsede opholdsmuligheder skyldes dels trafiksituationen i bymidten, men også ændringerne i bymiljøet i forlængelse af butiks-døden. Butiksdøden, som man oplevede voldsomt i 90'erne, medførte en ændring i oplevelsen og brugen af Storegade og Borgergade.

Samlet set er der meget ringe opholdsmuligheder i midtbyen. Ganske få bænke på Karl Ejners Plads, uheldigt placeret og med dårligt udsyn, udgør områdets samlede opholdsmuligheder. I kraft af den gående trafik - særligt i forbindelse med stationen og Bundgaards Hotel - er der et stort behov og potentiale for gode opholdsarealer.

Ligeledes trænger belægninger, begrønning, mv. til fornyelse. Belægningen på Karl Ejners Plads er i forfald. Asfalt og fortovsbelægninger på stationspladsen og strækningen mellem de to pladser er hullet og slidt. Der er således behov for både at fokusere på pladser/opholdsmuligheder og på gode og indbydende passager mellem pladserne og gennem bymidten som sådan.

Måden opholdsfaciliteter, byrum og gader udformes bør tage hensyn til færdsel, der appellerer til alle målgrupper. Der skal være gode muligheder for niveaufri passage for de ældre og gangbesværede, samtidig med at inventar, kanter mv. skal motivere til leg og bevægelse for dem, der har tid og lyst.

De eksisterende lamper i projektområdet fastholdes. Det vil blive vurderet, hvorvidt projektområdet skal belyses mere.



Karl Ejners Plads

Ejerforhold & Funktioner





Dalager marked i Borris- et af Danmarks største

PRÆSENTATION AF PROJEKTOMRÅDET

Sociale og kulturelle forhold i byrummet

Der er 57 beboere i området, hvoraf mange er pensionister og helt unge mennesker, som primært er under uddannelse. Der er få børnefamilier i området.

De seneste 5 år har der ikke været udvikling i områdets befolkningstal. Går man derimod 20 år tilbage, vil man se et betydeligt højere antal beboere. Således afviger befolkningsudviklingen ikke betydeligt fra resten af Borris eller resten af Ringkøbing-Skjern Kommune.

I modsætning til den omkringliggende by, der byder på et rigt og mangfoldigt forenings- og kulturliv, er der stort set ingen tilbud i projektområdet. Aktiviteterne foregår typisk i området omkring hallen og skolen. Der er mangel på såvel aktivitets- og opholdsmuligheder i bymidten.

Da der samtidig er meget få uformelle mødesteder i Borris, både for unge og ældre, med byrum der tilbyder mulighed for den uorganiserede form for bevægelse og ophold, foreslås det, at der kommer fokus på inventaret i de nye byrum i bymidten.

Det er dog vigtigt at anerkende, at både Bundgårds Hotel og Dagli' Brugsen danner centrum om nogle hverdagsbaserede aktiviteter. Fx tiltrækker buffeten på hotellet rigtig mange mennesker, her afholdes børnefødselsdage og familier mødes over en hverdagsmiddag, mv.

Brugsen er samlingspunkt for uformelle og tilfældige møder i forbindelse med indkøb og her laves opslag vedr. projekter, aktiviteter osv.

De to virksomheder er således betydningsfulde omdrejningspunkter i byens liv, hvorfor det også foreslås, at man indretter de tilstødende byrum på en måde, der har et fokus der støtter op omkring dette liv og trækker det ud i det offentlige rum.

Grundstenen er lagt til det ny Borris

Landskabsarkitekt ser store udviklingsmuligheder for byen

af Christian Rosenhøjgaard
cros@bergsa.dk

BORRIS: «Borris har viljen og har ikke noget imod at skille sig ud eller at være foregangsby. Det vil kunne generere noget.»

Ordene kommer fra landskabsarkitekt Søren Kristensen, Metopos i Århus.

Han har udarbejdet et byfornyelsesprojekt for Borris, og i aftes blev første skridt i projektet, der løber frem til 2022, taget ved et borgmesterskab.

Stedet var Sundpæters Hotel, der netop er genåbnet af forretningsmanden Shuaifang, og sammen med Brug-

sen valgte den et vigtigt moment i at få sat gang i Borris. Begge dele ligger i Borris bymidte, og her skal dynamoen være for væksten. Ved at få skabt en attraktiv bymidte, vil byen tage sig bedre ud for tilflytende, som måske vil slå sig ned.

«Infrastrukturen er god. Her kan man arbejde i andre byer uden at skal have bil nummer to, fordi bussen er hæs», forklarer Søren Kristensen.

Hjælpeligt bymiljø

Tiltætte blev taget med ud på en byvandring. Pladsen foran stationen har unikke muligheder. Der kan



Karl Ejner Plads er et forkæleligt eksempel på hvilke ting Borris skal arbejde mere med. Her ses Karl Ejner Hønsel sammen med daværende borgmester Viggo Nielsen under indvielsen af pladsen i 2000. Arkivfoto.

På mødet blev der desuden orienteret om mulighederne for at sætte fokus på busse under byfornyelsesforløbet. Forudsætningen er, at busene er bygget før 1960 og er nedslidte i den forstand, at de ikke rummer tidsvarende faciliteter.

Søger flere ideer

Formand for Borris Råd, Jes Nissen kunne notere sig en stor interesse. Der er dog udfordringer med logistik, som dog kan løses.

Karl Ejner Plads er et forkæleligt eksempel på hvilke ting Borris skal arbejde mere med. Den er beliggende ud til trafikken, og Søren Kristensen forklarede under byvandringen, at det er væsentligt, at man kombinerer de trafikerede steder med ophold. Han pegede dog på, at Brugsen måske have indgang ud mod Karl Ejner Plads, da det vil skabe mere dynamik i bymidlet.

Et andet fokuspunkt er pladsen foran Andersen Iust, den tidligere Andelskassebygning. Søren Kristensen foreslog, at der skulle parkeringsplads kombineres med noget, hvor der kunne være nogle aktiviteter.

«Nu håber jeg, at folk stiller ind med forslag. Jo flere ideer, og jo mere kreativt, desto bedre bliver det. Og jo mere positive folk er, når de går herfra, jo mere levedygtigt er projektet», konkluderede Jes Nissen.

være et hyggeligt miljø, måske ved reetablering af træer,

som der oprindeligt var. Bag ved hotellet er der ind-

gang til tømmerhandlen, og hvis den anlægges rigtigt vil

der kunne være gode muligheder for et skønt område, hvor

Nøgletal for området:

Sociale nøgletal

	Borris Stationsbymidte	RKS-Kommune	Type/Mængde
Antal beboere	57	58.439	personer
Andelen af voksne (18+), som er under 65 år	76	77	pct
Udviklingen i dette de sidste 5 år	0	-1	pctpoint
Fultidspersoner udenfor ordinær beskæftigelse i pct. af personer i aldersgruppen	ej oplyst	14	pct
Udviklingen i dette de sidste 5 år	ej oplyst	2	pctpoint
Andelen af beboere, som er indvandrere og efterkommere fra ikke-vestlige lande	4	3	pct
Udviklingen i dette de sidste 5 år	0	0	pctpoint

Erhvervsaktivitet

Antal primært beskæftigede i området	ej oplyst	32711	personer
Udviklingen i dette de sidste 5 år	ej oplyst	1036	personer
Andel beskæftiget indenfor 'Offentlig administration, undervisning og sundhed'	ej oplyst	24	pct

Fysiske forhold

Boligareal	3	4585	1000 m ²
Antal boliger	38	27441	boliger
Andel boliger opført før 1950	100	33	pct
Andel boliger med installationsmangler	16	3	pct
Andel ejerboliger	39	63	pct
Andel boliger < 60 m ²	8	6	pct
Gennemsnitligt boligareal	105	131	m ²
Antal m ² erhvervsareal	7	8143	1000 m ²
Andel af erhvervsareal anvendt til privat service eller offentlig anvendelse	88	18	pct
Andel af erhvervsareal i rene erhvervsjendomme	57	94	pct



Trafik- og parkeringsforhold

PRÆSENTATION AF PROJEKTOMRÅDET

Trafikforhold og infrastruktur

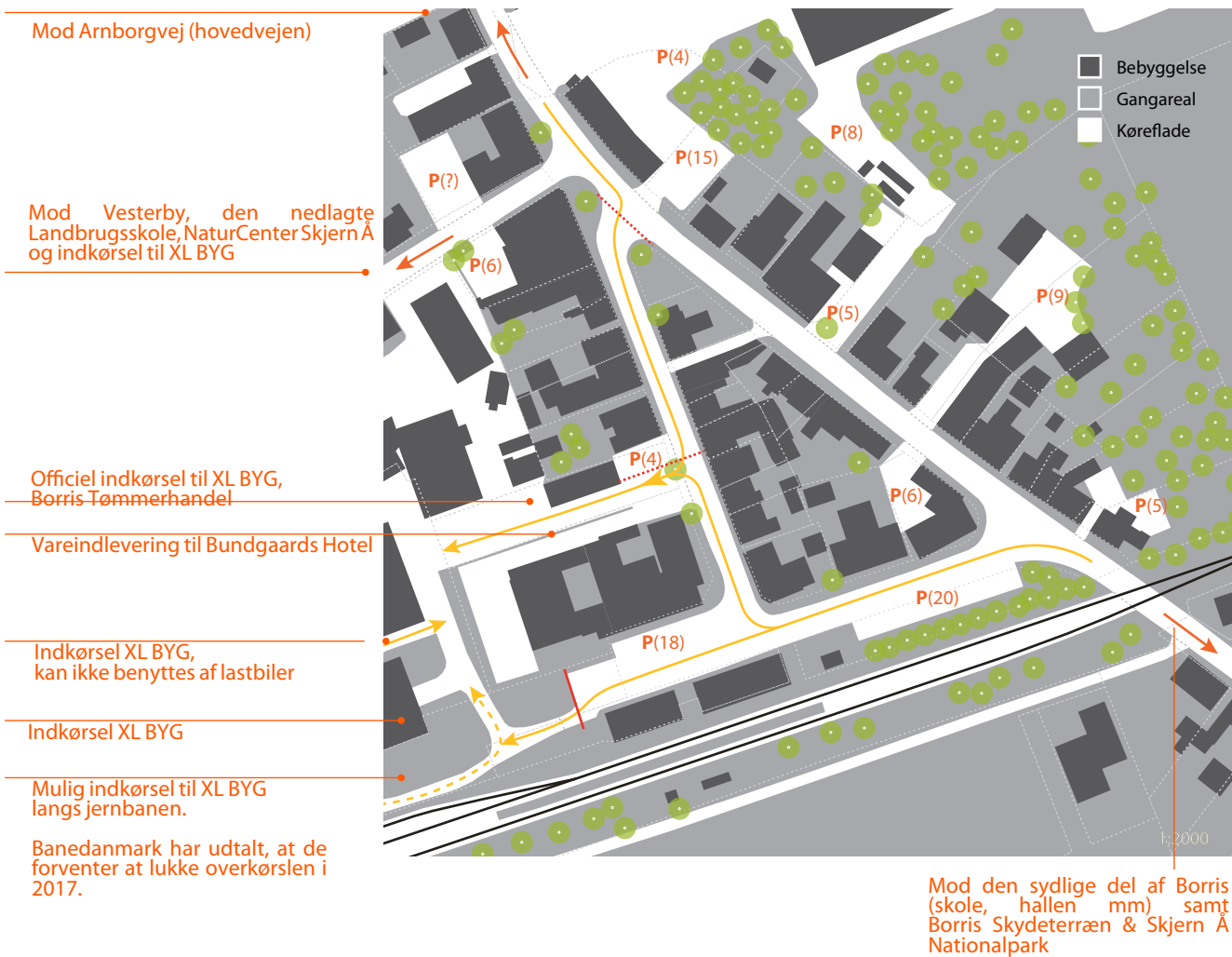
Stationsbymidten i Borris er i dag påvirket af den gennemkørende trafik, der med høj hastighed passerer gennem Storegade. Videre belastes Borgergade af den tunge trafik i forbindelse med XL-Byg og hotellet, hvor store lastbiler dagligt skal frem med varer og leverancer. Borgergade havde før butiks døden en anden trafikal prioritering, hvor trafikken forløb på fodgængernes præmisser.

Området mellem Bundgaards Hotel, Stationsbygningen og Storegade udgør i dag én stor parkeringsflade, uden at det dog løser det stigende behov for parkering. Parkeringspladsen ved jernbanen lejer Ringkøbing-Skjern Kommune af DSB, men området kan ikke optage det reelle behov. Foran hotellet parkeres der i weekenderne, og ved festlige lejligheder i 2 rækker, hvilket ikke er hensigtsmæssigt i forhold til den fremtidige trafiksituation.

Ved Dagli' Brugsen foregår parkering i dag bag butikken samt på den tilstødende parkeringsplads på modsatte side af Vestergade.

I stationsbymidstens fremtidige byrum, skal der tages højde for parkering. Parkeringen skal foregå på en hensigtsmæssig måde, der tilgodeser oplevelsen og brugen af rummene samtidig med, at opholdsmulighederne ikke forringes.

- mulighed for lukning af gade eller ensrettet gadeforløb
- indkørsel til XL BYG, Borris Tømmerhandel og Bundgaard Hotel
- primære veje ud af byen
- P(7)** antal parkeringspladser





Borgergade



PRÆSENTATION AF PROJEKTOMRÅDET

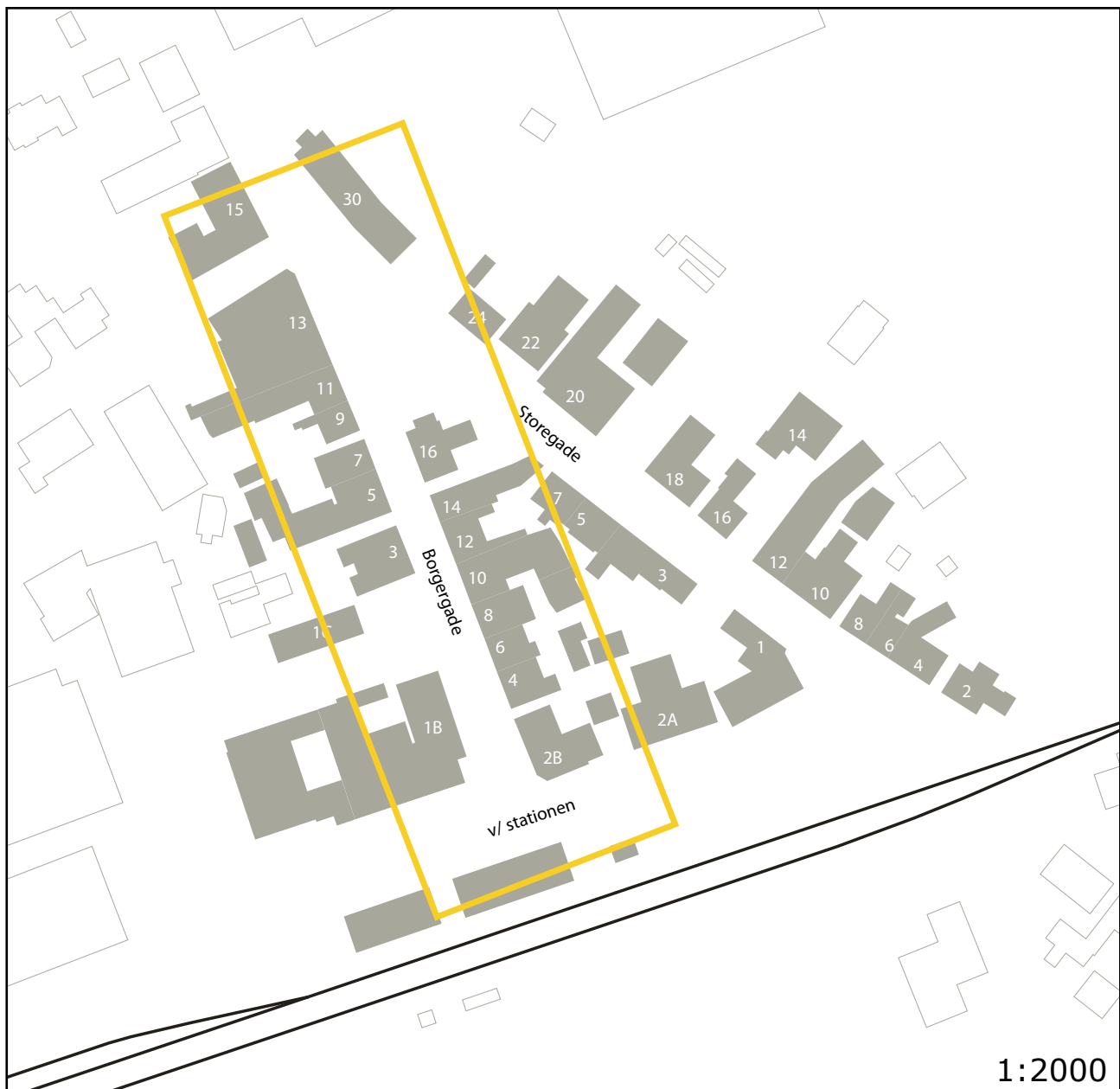
Borgergade

Borgergade var tidligere fyldt med butikker i stueetagen. I dag er mulighederne for at handle begrænset til i genbrugsbutikken, pizzeriaet, Tømmerhandlen eller Dagli' Brugsen. Brugsen har dog vendt "bagsiden" til og lukket facaden af mod Borgergade, og det brede fortov bliver derfor kun brugt til reklamer og tilbudsopslag.

Facaderækken langs Borgergades vestside fremstår uensartet og opbrudt.

Borgergade øst er mere homogen og en byfornyelse vil her kunne gøre en markant sammenhængende forskel i bybilledet. Borgergade nr. 16, det røde hus, fungerer som en fin overgang mellem de 2 etagers bygninger og Karl Ejners Plads.

Bygningerne er generelt nedslidte og enkelte med væsentlige sætningskader. I forbindelse med byfornyelsen kan tomme erhvervsjendomme omregistreres til beboelse, og på den måde indgå som en del i byfornyelsen. Omregistreringen forudsætter en byggetilladelse efter bygningsreglementets bestemmelser. Fra den 1. januar 2010 er det BR10, der er gældende.





Storgade



PRÆSENTATION AF PROJEKTOMRÅDET

Storegade

Storegade er byens hovedgade, der sammenbinder stationsbyen og landsbyen. Her findes fine eksempler på stationsbyens oprindelige arkitektur. Nr. 8 er især et rigtig fint eksempel på et originalt stationsbyhus.

Herudover er husrækkerne dog generelt nedslidte, præget af udtjente tage og ikke originale vinduer samt en enkelt væsentlig sætningskade.





Stationsområdet



PRÆSENTATION AF PROJEKTOMRÅDET

Stationsområdet

Forløbet langs jernbanen ved stationen er defineret af Bundgaards Hotel og tre udlejningsejendomme, samt de gamle stationsbygninger og det nye trinbræt med tilhørende parkering.

Store arealer mellem bygningerne er forbeholdt parkering. Dog står der et par caféborde på det ene fortovshjørne, hvilket bevidner et behov for arealer til andet end bilerne.

Bundgaards Hotel og den gamle stationsbygning har en arkitektonisk kvalitet og karakter, der bør fremhæves og bevares.

Omdannelsen af Stationspladsen mellem stationsbygningen og Bundgaards Hotel er blevet anlagt i foråret 2011. Arealet genetableres som et byrum og et præsentabelt ankomst- og opholdsareal til anvendelse for hotellets gæster, stationens brugere, byens borgere mv. Den nyanlagte Stationsplads vil være et tiltrængt fysisk og bymæssigt mødested.





Potentielle byrum

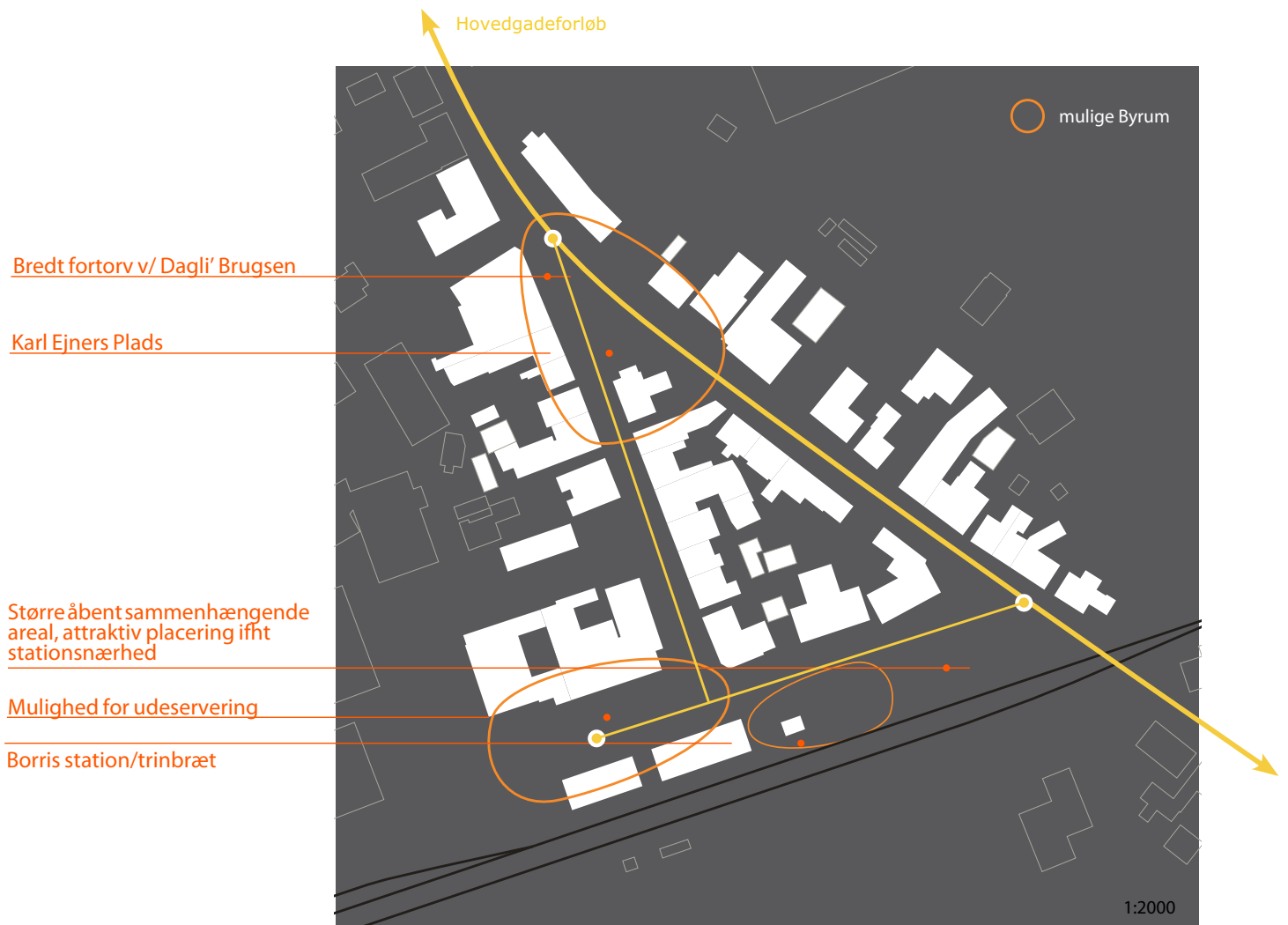


PRÆSENTATION AF PROJEKTOMRÅDET

Potentielle byrum

Storegade har altid været byens hovedgade, der sammenbinder stationsbyen og kirkebyen, samt vejen ud af byen. Her kobler Borgergade og området omkring stationen sig på.

De tre knudepunkter udspænder den centrale by, med byliv, bytorv, butikker mm. Det er samtidig også zoner for ankomsten til og således mødet med Borris og stationsbymidten.



3 Indsatsområder og projekter i områdefornyelsen





3 HOVEDGREB FOR INDSATSEN

Hovedgrebet

Hovedgrebet - eller fokus - for projekterne er koncentreret omkring et eller flere af de tre prioriterede indsatser, nemlig opholdssteder, begrønning, trafik - tilgængelighed.

Omdannelsen af de offentlige gader og pladser i stationsbymidten vil være fokuseret på at skabe gode forbindelser mellem stederne, give byen et smukt ansigt udadtil og skabe gode rum, der kan bruges til forskellige former for ophold og aktiviteter og som derved også styrker det lokale by- og erhvervsliv ved at virke indbydende og tiltrække andre og flere mennesker.

Opholdssteder

Opholdsmulighederne i stationsbymidten er meget begrænsede, og det vil derfor være et overordnet mål at skaffe nye og bedre opholdsmuligheder, der kan imødekomme nuværende og fremtidige beboeres behov for både opholdsarealer og mødesteder. Det gælder både etablering af nye typer af byrum og deres sammenhæng med funktioner i midtbyen, men også helt ned til inventar, belægnings mv. der indbyder til ophold, bevægelse og møder.

Begrønning

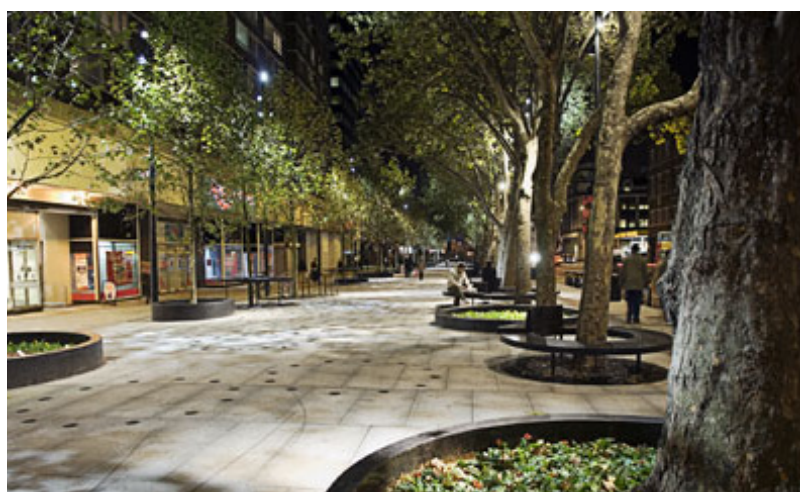
Begrønning kan være afgørende, både for det fysiske udtryk og for om man befinder sig godt i byrummene. Herudover kan begrønning, både på bygninger, i byrummene og i gårdarealerne være med til at skabe nogle bæredygtige og klimatiske gode rammer. Det er derfor en af indsatserne at omdanne stationsbymidten med en grønnere profil.

Trafik - tilgængelighed

Trafik - tilgængelighed er en vigtig del af at få skabt nogle gode byrum, der er mulige at bruge efter hensigten. Det er derfor et mål at minimere den tunge trafik der i dag påvirker bymidten. Parkeringssituationen skal indtænkes i Stationsbymidstens fremtidige byrum på en hensigtsmæssig og funktionel måde.



Eksempel på et grønt opholdsareal



Eksempel på et indbydende opholdssted



Eksempel på gade med træer og delt trafik

INDSATSOMRÅDER OG PROJEKTER I OMRÅDEFORNYELSEN

Karl Ejners Plads

Karl Ejners Plads kan i fremtiden komme til at fungere som et centralt mødested i Borris, hvor man som handlende i bl.a. Dagli ´ Brugsen stopper op og tager sig et hvil og en snak med forbipasserende. Der er dialog med Dagli ´ Brugsen om at åbne facaden mod Karl Ejners Plads, hvilket vil være en fordel for byrummet, der får en mere indbydende facade og mere passage.

En del af Borbergade inddrages til pladsen, og indkørslen til Borbergade lukkes for trafik og pladsen fredeliggøres.

Spredte grupper af træer vil sammen med bænke udgøre pladsens centrale elementer så den opleves som en grøn plads.

Den eksisterende vandkunst bliver pladsens centrale omdrejningspunkt. Vandkunsten kan udvides og suppleres med et mindre vandbassin, hvor vandet også hentes og ledes frem fra de omkringliggende tagflader (LAR - Lokal Anvendelse af Regnvand).



Karl Ejners Plads og Storegade i dag

Gadeprofilet og mødet med byen

Storegade og Borbergades interne hierarki forstærkes, således at Storegade forbliver hovedgade og Borbergade fungerer som butiksstrøg og sivegade. De afbrudte facade-rækker på Storegade suppleres med vejtræer og gadebilledet begrønnes. Indkørslen fra Storegade til Borbergade lukkes af ved Dagli´ brugsen.

Storegade

Ankomsten til Stationsbymidten kan således blive en grøn byport i fremtiden, med en allé-række af træer, der flankerer Storegade på modstående side af Trekanten. Træalléen vil skabe et fint grønt forløb langs hovedgadens forløb og indrammer udsigten inde fra husene og ud på gaden.

Træerne forsøges plantet inde på det i forvejen brede fortov og bliver derved ikke til gene for den kørende trafik. Trafikken i Storegade dæmpes ved placeringen af tre fartdæmpninger, der hæves og placeres centralt i forhold til Stationsbymidten.



Karl Ejners Plads og Storegade som den kunne se ud i fremtiden

INDSATSOMRÅDER OG PROJEKTER I OMRÅDEFORNYELSEN

Borgergade

Fra Storegade drejer man før jernbane- overskæringen til højre ind på Borgergade og Trekanten, der udgør projektområdet og Stationsbymidstens flade. Borgergade danner byens butiksmidte i tæt samspil med byens pladser. Der etableres en ny belægning på hele gadestykket helt frem mod Storegade, der binder området sammen. Træer, begrønning og leg indtænkes i samspil med pladserne.

Trekantens flade markeres og samles med en ensartet belægningsflade, der visuelt samler hele området. På områdets centrale pladser, skifter belægningen farve og karakter og markerer de nye centrale byrum og pladser.

Fornyelsen af belægningsfladen vil have en afgørende effekt på oplevelsen af Stationsbymidten som et smukt og ordnet miljø, hvilket erfaringsmæssigt har stor betydning for butiks- og erhvervslivet. Ligeledes får det betydning for detailhandlen i området at parkeringspladser tilpasses nuværende behov.

Borgergade er i dag hårdt belastet af den tunge trafik, der dagligt betjener XL-Byg og hotellet, men rummer stadig handelsgadens historiske karakter. Ved en prioritering og omlægning af den tunge trafik sammen med en begrønning af Borgergade, vil handelsgaden, ud fra de nuværende butikker og aktører i området, kunne styrke sin bymæssige betydning og karakter.



Borgergade i dag

Ankomstpladsen

Ankommer man til Borris med tog, vil man i fremtiden mødes af en lille, enkel ankomst til byen. Den fornyede belægningsflade skal strække sig så langt op mod banearealet som muligt, og vil være med til at knytte ankomstenpladsen og stationsbygningen sammen med den resterende bymidte. Bænke giver mulighed for ophold i rummet der vender sig både mod gaden og perronen.

Arealet ejes af DSB.



Ankomstpladsen ved stationen

PROJEKTER I STATIONSBYMIDTEN - "Den Moderne Landsby"

Stationspladsen

Stationspladsen er et projekt som realiseres i forbindelse med projektet "Den moderne Landsby: Revitalisering af stationsbymidten".

Pladsen mellem Bundgaards Hotel, stations-bygningen og kilen langs banen udgør i dag en identitetsløs parkeringsflade. I forlængelse af en succesfuld genetablering af Bundgaards Hotel i 2010 og ved en kommende byfornyelse, har området potentialet til at kunne blive en opholds- og aktivitetsbetonet plads henne foran hotellet og stationen. Pladserne veksler mellem ophold og bevægelse og bliver et nyt ankomsttæppe til området. Pladsen foran Bundgaards Hotel kan indrettes til udeservering i forbindelse med spisning og arrangementer inde på hotellet.

Stationspladsen er allerede ved at blive etableret som en del af projektet "Den moderne landsby". Det er et af de nye centrale byrum, der er blevet foreslået at etablere i stationsbymidten.

Stationspladsen udspændes mellem den gamle historiske stationsbygning og Bundgaards hotel. Den skaber på denne måde rammerne for ophold og parkering i forbindelse med hotellet.

Den tidligere træallé mod XL-byg genskabes og ska-

ber en fin grøn ramme og afslutning af rummet. For-tovet foran hotellet udvides og skaber muligheden for ophold og udeservering. Her kan man sidde på en lun aften og nyde hotellets udsøgte mad eller drikke en kop kaffe om eftermiddagen.

Derudover etableres fire kvadratiske plantezoner, som er med til at skabe et grønt og indbydende, nyt byrum. I plantezonerne vil der være mulighed for ophold.

PROJEKTER I STATIONSBYMIDTEN - "Den Moderne Landsby"

Skovpladsen

Skovpladsen indgår ikke som et projekt under områdefornyelsen, men er en del af visionen og helhedsplanen for "Den moderne landsby", en del af revitaliseringen af stationsbymidten.

Der er på nuværende tidspunkt ikke mulighed for at gennemføre projektet da XL-byg og hotellet bruger stedet som vejadgang, men der kunne på længere sigt dannes et fint nyt grønt og levende byrum med vand, bakker og træer, der kunne inspirere både unge og ældre til ophold og bevægelse i bymidten.



Borgergade og Skovpladsen som de kunne se ud i fremtiden - Skovpladsen er dog ikke mulig at gennemføre med områdefornyelsen

Helhedsplan for stationsbymidten



4 Handlings- og tidsplan samt organisering for områdefornyelsen

4 HANDLINGS- OG TIDSPLAN

Der har i hele fasen med udvikling af helhedsplanen for "Den moderne landsby" og programfasen været lagt stor vægt på inddragelse af borgere og interessenter i Borris for at få skabt et godt fundament og ejerskab til projektet.

Denne høje grad af inddragelse skal fortsætte og nye interessenter inddrages, hvor det kan styrke udviklingen af projektet.

Grundejere i stationsbymidten vil også blive en naturlig del af processen særligt i forhold til planlægningen af en eventuel bygningsfornyelse. Borgerne vil løbende blive informeret og involveret.

Byfornyelsesprocessen i Borris kommer til at bestå af 3 faser:

- **Planlægningsfasen**

(Marts 2012 - afhængig af tilkendegivelse fra Socialministeriet)

Det er planen, at der i forlængelse af programskrivningen udarbejdes en informationsstrategi, der sikrer borgernes og interessenternes involvering i projektet og aktiviteter i hele perioden fra 2012 - 2014. Informationsstrategien kan indeholde dialogmøder, borgermøder, nyhedsbreve, etablering af website, konkrete synlige aktiviteter i byrummene så som; udstilling, events og midlertidige byrumsinstallationer.

- **Detaljerings- og Projekteringsfase**

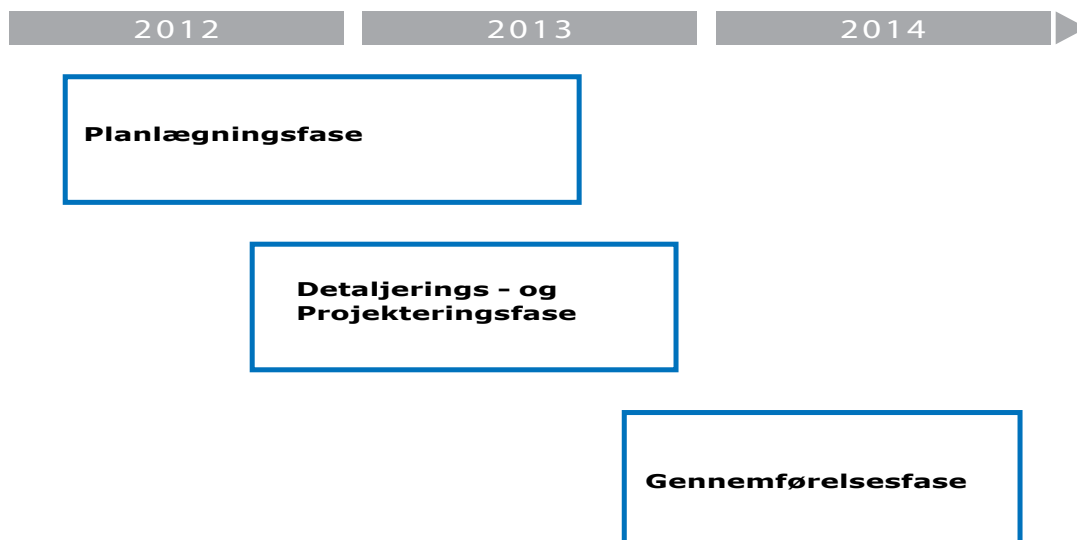
(2012 -2013)

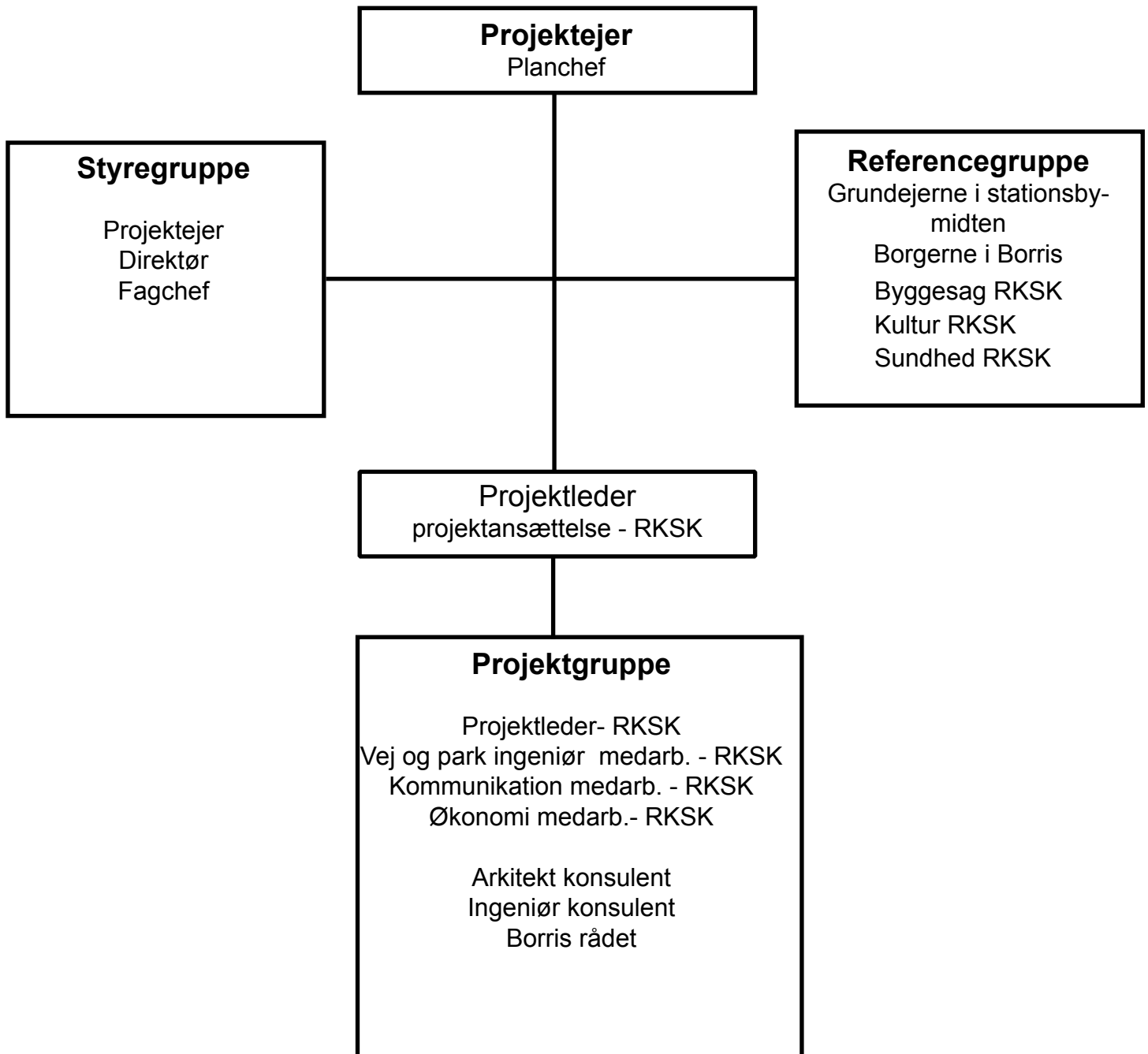
De første skitser på byrummene inden for stationsbymidten detaljeres og afklares så de kan anvendes som grundlag for et rådgiverudbud. Når der er valgt en rådgiver, igangsættes projekteringen med en god buffer i tidsplanen, der sikrer en involvering af interessenter.

- **Gennemførelsesfase**

(2013 - 2014)

Efter indgåelse af aftale med en entreprenør gennemføres anlægsprojekterne, så vidt mulig som en sammenhængende entreprise.



ORGANISERING

5 Budget

5 BUDGET

Budget Vedr. Borris områdefornyelse

		Finansiering		
		Ringkøbing Skjern kommune	Socialministeriet	LAG midler
		kr. 3.333.333	kr. 1.666.667	kr. 2.037.037
Borris Byfornyelsesprojekt	Budgetoverslag inkl. projektering kr. 7.037.037	47%	24%	29%

2012

Rådgivning og programmering	kr. 240.000	kr. 113.684	kr. 56.842	kr. 69.474
Projektansættelse	kr. 200.000	kr. 94.737	kr. 47.368	kr. 57.895
I alt 2012	kr. 440.000	kr. 208.421	kr. 104.211	kr. 127.368

2013

Rådgivning og programmering	kr. 100.000	kr. 47.368	kr. 23.684	kr. 28.947
Projektansættelse	kr. 190.000	kr. 90.000	kr. 45.000	kr. 55.000
I alt 2013	kr. 290.000	kr. 137.368	kr. 68.684	kr. 83.947

2014

Projektansættelse	kr. 135.000	kr. 63.450	kr. 32.400	kr. 39.150
I alt 2014	kr. 135.000	kr. 63.450	kr. 32.400	kr. 39.150

Rådgivning i alt, undtagen projektering mv.	kr. 865.000	kr. 409.737	kr. 204.868	kr. 250.395
---	-------------	-------------	-------------	-------------

Anlægsudgifter

Karl Ejnars Plads(ca. 400 m²)

I Alt	kr. 1.159.000	kr. 549.000	kr. 274.500	kr. 335.500
-------	---------------	-------------	-------------	-------------

Ankomstpladsen ved stationen(150 m²)

I Alt	kr. 211.813	kr. 100.332	kr. 50.166	kr. 61.314
-------	-------------	-------------	------------	------------

Fordelingsveje og fortove(1860 m²)

I Alt	kr. 2.155.950	kr. 1.021.239	kr. 510.620	kr. 624.091
-------	---------------	---------------	-------------	-------------

Storegade renovering(2200 m²)

I Alt	kr. 2.639.700	kr. 1.250.384	kr. 625.192	kr. 764.124
-------	---------------	---------------	-------------	-------------

Projektudgifter

Rådgivning, programmering og projektansættelse	kr. 865.000	kr. 409.737	kr. 204.868	kr. 250.395
Anlægsudgifter incl. honorar projektering og byggeledelse	kr. 6.166.463	kr. 2.920.956	kr. 1.460.478	kr. 1.785.029
I Alt	kr. 7.031.463	kr. 3.330.693	kr. 1.665.347	kr. 2.035.424



6 Bygningsfornyelse





Igangværende renovering af facaden på Bundgaards Hotel.



Eksempler på sætningsskader (hotellet, den del, der vender ud mod Borbergade)



6 BYGNINGSFORNYELSE

Karakteristik af bygningerne i projektområdet

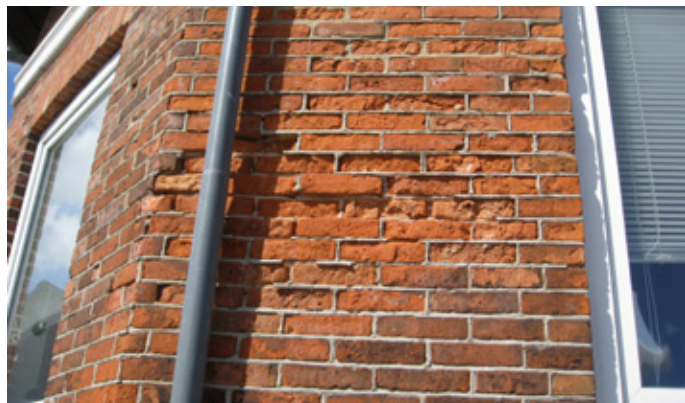
Bygningerne i stationsbymidten er over-vejen- de 1-2½ etager. Anvendelsen er hovedsageligt boliger med en blanding af ejer og lejerboliger. Der er kun få erhvervsejendomme. De fysiske mangler i størstedelen af husene omfatter:

- Dårlig vedligeholdelse med forfaldne facader og dårlige renoveringstiltag
- Dårlige boliger med utidssvarende installationer, køkkener og bad
- Dårlig udnyttelse af friarealerne og dårlige eller mangelfulde friarealer.

Der er i forbindelse med udvikling af visionen for Borris lavet en omfattende registrering af bygningsmassen vedr. både den tekniske tilstand, ejerforhold, boligstørrelse, funktioner samt bevaringsværdi. Undersøgelserne viser at bygningerne trænger til en kærlig hånd og til at blive tænkt i nye anvendelser størrelser mv.

Ved registreringen af 37 ejendomme skønnes der, at være 20 ejendomme der kunne modtage støtte til istandsættelse. Den samlede beløbsramme skønnes at være 7.200.000 og bygger på erfaringstal fra udførte projekter.

Ringkøbing- Skjern Kommune har til hensigt at søge den ekstraordinære pulje til bygningsfor- nyelse på 700.000 kr, men der er ikke endelig- besluttet.



Eksempel på manglende sokkel og nedslidt murværk (Borgergade 1B)

Byggeteknisk stand





Borgergade 1930'erne, set fra hjørnet v/
Karl Ejnars Plads



Borgergade 1930'erne, set fra hjørnet v/
Karl Ejnars Plads

BYGNINGSFORNYELSE

Kulturarvsværdi og analyse

Den "trebenede by-og vejnetsstruktur" i Borris er meget karakteristisk for stationsbyen og bør i en omdannelse og revitalisering bevares som et overordnet træk. Det er meget kendetegnende for stationsbyer, at have et meget velordnet vejnet og med de "vigtige bygninger/funktioner" beliggende nær stationen; posthus, hotel, købmand. Herudover er det vigtigt at bevare, det der rent fysisk kan fortælle historien om den tidligere stationsby. Det kan være stationsbygninger, skinner, perroner, signalanlæg eller lign. samt den bygningskultur der har været typisk for perioden. Skalaen i byen, samt de håndværksmæssige traditioner, bygningerne er opført under, er også en del af kulturarven og bør indgå i planlægningen af bygningsfornyelsen. I gadestrukturen ser man tydeligt hvordan Storegade er den gamle gennemgående landsbyvej, mens Borgergade er en mere typisk bygade, der fører direkte til stationsbygningen.

Der er foretaget en kulturarvsanalyse, udarbejdet med inspiration fra SAVE analysemetoden. (Survey of Architectural Values in the Environment) udarbejdet af Kulturarvsstyrelsen. Analysen bygger udelukkende på bygningens ydre fremtræden på nuværende tidspunkt - fremtidige ændringer og forbedringer af facaden kan ændre bevaringsværdien.

SAVEanalysen tager udgangspunkt i fem temaer (Arkitektonisk værdi, Kultur-historisk værdi, Miljømæssig værdi, Originalitet, Tilstand), som evalueres individuelt på en skala fra 1-9, hvor 1 betegner den højeste værdi. Evalueringen sammenfattes herefter i en vægtet samlet karakter. (Se diagrammet på denne side)

- 1-3 regnes for høj bevaringsværdi
- 4-6 for middel bevaringsværdi
- 7-9 for lav bevaringsværdi

Facaderækken på Storegade 4-8 har kulturarvmæssig værdi og er et godt, velbevaret eksempel på stationsbyens oprindelige byggestil. Facaderækken er desuden betydningsfuld pga. dens placering på områdets mest synlige sted.

Desuden har Stationsbygningen og Bundgaards Hotel en høj kulturhistorisk værdi, samt fremtræder i nogenlunde original stand, og som bidrager positivt til stationsbyens samlede indtryk og højner den miljømæssige værdi. En renovering/omdannelse af Stationsbygningen skal køres og finansieres som selvstændigt projekt, fx med støtte fra Realdania eller andre sponsorer, men det vil bidrage betydeligt til det samlede løft af området.

Borgergade nr. 8 er nyistandsat med respekt for stationsbyens originale arkitektoniske byggestil og er dermed et fint eksempel på den kommende bygningsfornyelse i området.

Andre bygninger kan bedre tåle en total omdannelse eller nyskabende arkitektur, fordi de ikke rummer disse kvaliteter. Det gælder en stor del af bygningerne, som enten er voldsomt nedslidte eller er blevet renoveret løbende af skiftende ejere og med mindre heldige udfald til følge.

Der er ikke registrerede nogle fredede bygninger indenfor områdeforfnyelsen.

Arkitektonisk værdi



