

2026

Mere tid i Maribo Bymidte

Strategisk- fysisk udviklingsplan for Maribo bymidte

lollandkommune

Indhold

03 Indledning

05 Vision for Maribo Bymidte

07 Strategiske udviklingsspor

10 1. Definér den oplevede bymidte og koncentrer oplevelserne der
12 2. Styrk sammenhængen mellem bymidtens destinationer
14 3. Udvikl handelsgaden til en handelsoplevelse
15 4. Styrk kulturaksen fra stationen til søerne
16 5. Aktiver den grønne kulturarv og gør bymidten klimarobust
17 6. Styrk bymidten med flere boliger og flere mennesker

18 Udviklingsplan

19 Delprojekter

20 Strategisk åbningsgreb: 'Mere tid'
26 Sammenhæng i Vestergade og Jernbanegade
30 Kulturkraftpunkt Lolland

33 Samarbejder & realiseringslogik

34 Markeds- og handelsrealitet
35 Investerings- og gearingsstrategi
36 Bysamarbejder og langsigtet forankring
37 Bysamarbejder – eksisterende og nye partnerskaber
38 Idéer til udvikling og samarbejder

39 SAK-analyse & kortlægning

40 Metode til screening af kulturmiljøer (SAK)
41 Kulturmiljøer i Maribo
43 Klosterbyen
45 Købstaden
47 Banegårdspladsen

49 Afrunding

Finansieret af Den Europæiske Union

Indledning

Denne strategiske udviklingsplan udgør det fælles grundlag for den langsigtede udvikling af Maribo Bymidte og skal danne afsæt for revision af kommuneplanens rammer samt en ny lokalplan for bymidten.

Planen peger på de strategiske indsatser, samarbejder og investeringer, der kan styrke Maribo som en af kommunens to hovedbyer og skabe en levende, attraktiv og økonomisk bæredygtig bymidte.

Udviklingsplanen er udarbejdet i foråret 2026 af et tværfagligt rådgiverteam bestående af NORRØN (hovedrådgiver), COWI, Esben Danielsen (direktør Kulturens Analyseinstitut), Mogens Morgen (Arkitekt og professor i Arkitektonisk Kulturarv) og Michael Sheikh (Ejendomsudvikler) i tæt samarbejde med arbejdsgruppen i Lolland Kommune.

Arbejdet bygger samtidig på et omfattende lokalt engagement. Videns- og Referencegruppen har gennem to møder bidraget med viden og kvalificering af udviklingsspor og delprojekter. Hertil kommer dialog med bysamarbejdet, lods- og ejendomsejere, handels- og kulturaktører samt Maribos unge, herunder Maribo Gymnasium.

Planen hviler på et solidt analytisk grundlag bestående af en detailhandelsanalyse, kortlægning af funktioner og byliv samt en samlet SAK-analyse af bymidtens styrker, udfordringer og potentialer. Analyserne er vedlagt som appendiks, mens de væsentligste konklusioner er integreret i anbefalingerne. Dermed fungerer planen både som vision og fagligt funderet beslutningsgrundlag.

Visionen tager afsæt i Maribos kulturarv, historie og landskabelige kvaliteter og omsættes gennem seks strategiske udviklingsspor samt tre prioriterede delprojekter, der kan fungere som katalysatorer for nye investeringer, partnerskaber og mere byliv.

Samtidig bygger planen på en erkendelse af, at byudvikling sjældent følger en lineær vej fra plan til virkelighed. Nye markedsvilkår, investeringsmønstre, politiske prioriteringer og samarbejdsmuligheder vil løbende påvirke udviklingen.

Planen skal derfor ikke læses som et statisk projektkatalog, men som en strategisk ramme, der skaber retning og handlekraft over tid. Med afsæt i en helhedsorienteret forståelse af byens sociale, kulturelle, erhvervsmæssige og fysiske sammenhænge giver den kommunen og dens samarbejdspartnere et kvalificeret grundlag for investeringer, partnerskaber og planlægning. Samlet udgør udviklingsplanen et strategisk, fagligt og politisk beslutningsgrundlag, der understøtter den videre udvikling af Maribo Bymidte og skaber et fælles afsæt for planlægning, investeringer, fondsansøgninger og samarbejde mellem kommune, erhvervsliv, kulturinstitutioner, foreninger, grundejere og øvrige lokale aktører. Den fungerer som et fælles strategisk kompas for de beslutninger og prioriteringer, der skal forme Maribo Bymidte i de kommende år.

God læselyst!

Vision



Foto: Torvet og Det Gamle Rådhus

Vision for Maribo Bymidte

Maribo Bymidte skal være et sted, mennesker opsøger – og vælger at blive i. En destination. En hovedby, hvor kultur og natur mødes, og hvor historien danner rammen om fremtidens byliv.

Gennem århundreder har mennesker søgt mod Maribo. Pilgrimme mod klosteret. Handlende mod torvet. Borgere mod kulturen, søerne og fællesskabet. Den bevægelse har formet byen gennem generationer og skabt en bymidte, hvor historie, kultur og natur stadig mødes.

Fremtidens Maribo skal bygge videre på den fortælling. Ikke ved at opfinde en ny identitet, men ved at forstærke det, der allerede gør byen særlig. Kulturarven, Domkirken, Naturpark Maribosøerne, handelsgaderne, kulturlivet og hverdagens møder skal tilsammen gøre bymidten til et sted, man har lyst til at opleve – igen og igen.

I en tid, hvor stadig mere af vores liv udspiller sig bag skærme, vokser værdien af steder, der kan mærkes. Steder, hvor mennesker mødes, hvor historien opleves med sanserne, og hvor natur og byliv smelter sammen i én samlet oplevelse.

Maribo skal som den ene af Lolland Kommunes to hovedbyer være et sted, der samler mennesker om kultur, oplevelser, hverdagsliv og fællesskaber året rundt. En bymidte, hvor der altid er en anledning til at komme, altid noget nyt at opleve og altid en grund til at blive lidt længere.

Udviklingsplanen tager afsæt i den fælles fortælling "Maribo – hvor kultur og natur mødes". Visionen omsættes til konkrete fysiske, organisatoriske og oplevelsesmæssige greb, der styrker Maribo som destination og gør det naturligt at vælge byen til – oftere og i længere tid.



Diagram over Maribos rolle som destination på Lolland

Kulturarven er fundamentet

Maribos styrke ligger i det, der kun findes her

Maribo er ikke en by, der er planlagt på et tegnebræt. Den er vokset frem gennem århundreder i samspil mellem klosteret, søerne, landskabet og de mennesker, der har levet og virket her. Netop derfor rummer byen en autenticitet, som ikke kan kopieres eller udvikles på ny.

Kulturarven i Maribo består ikke alene af Domkirken, klosterhistorien eller de fredede bygninger. Den ligger i den samlede bystruktur – i hovedgadens forløb, i Torvets placering og størrelse, i de skjulte gårdrum, i kigget mod søen og i mødet mellem byen og landskabet. Det er de lag, der gennem tiden har formet byen, og som fortsat kan aflæses og opleves.

SAK-analysen, der findes i dette dokument, viser, at Maribos tre historiske kulturmiljøer – Klosterbyen, Købstaden og Banegårdspladsen – tilsammen udgør en usædvanlig stærk kulturhistorisk helhed. Udviklingsplanen bygger videre på disse kvaliteter og omsætter dem til en strategi for fremtidens byliv.

Det særlige ved Maribo er, at byen inviterer til at bruge tid. Ikke blot til at ankomme, handle og tage videre, men til at gå på opdagelse. At bevæge sig gennem de historiske lag. Fra stationen til Torvet. Fra handelsgaden til klosterhaven. Fra de åbne byrum til de skjulte passager og gårdrum. Oplevelsen opstår i bevægelsen mellem stederne og i de fortællinger, der gradvist udfolder sig undervejs.

I en tid, hvor mange bymidter kæmper for at adskille sig fra hinanden, er kulturarven en af Maribos stærkeste strategiske ressourcer. Den skaber det autentiske særkende, som borgere identificerer sig med, besøgende søger, og investeringer kan bygge videre på. Derfor bør udviklingen tage afsæt i eksisterende strukturer, fortællinger og kvaliteter – ikke ved at skabe en ny identitet, men ved at styrke den eksisterende. Kulturarven er fundamentet for fremtidens bymidte og nøglen til mere byliv, flere besøgende og en tydelig position for Maribo som Lollands historiske hovedby.



1. Den organiske bystruktur

Maribos gadenet er vokset frem gennem århundreder i samspil med klosteret, søerne og landskabet. De slyngede forløb skaber variation, orientering og en byoplevelse, der udfolder sig gradvist gennem bevægelse.



2. Torvet som historisk og socialt epicenter

Torvet har gennem generationer været byens vigtigste mødested. Dets placering og skala gør det fortsat til det naturlige centrum for handel, ophold, kultur og fællesskab.



3. Kulturbygninger som pejlemærker

Domkirken, Stiftsmuseet og de øvrige kulturhistoriske bygninger skaber orientering, identitet og fortællinger. De fungerer som ankre i byen og giver Maribo en karakter, som ikke kan kopieres.



4. De skjulte lag – gårdrum og mellemrum

Bag facaderne gemmer sig gårdrum, passager og mellemrum, der fortæller om byens udvikling gennem tiden. Disse rum rummer et stort potentiale som nye destinationer og opholdssteder.



5. Den grønne kulturarv

Søerne, klosterhaven, de grønne baggårde og de markante træer er en del af kulturarven. Maribos identitet opstår i mødet mellem by, natur og historie – en kvalitet få danske byer besidder i samme grad.

Strategiske udviklingsspor



Foto: Aktivering af tom byggegrund i Østergade

Seks udviklingsspor – én samlet retning

Maribo er ikke en by i afvikling, men en by i forandring. Som mange danske bymidter står Maribo over for strukturelle forandringer, hvor handel alene ikke længere kan være drivkraften for bylivet. Bymidteplanen peger derfor på seks udviklingsspor, der sætter en fælles strategisk retning frem mod 2030, hvor kultur, natur, handel, fællesskaber og offentlige funktioner udvikles i samspil. Hvert udviklingsspor kan realiseres selvstændigt, men den største effekt opnås, når de understøtter hinanden som én samlet strategi for Maribo Bymidte.



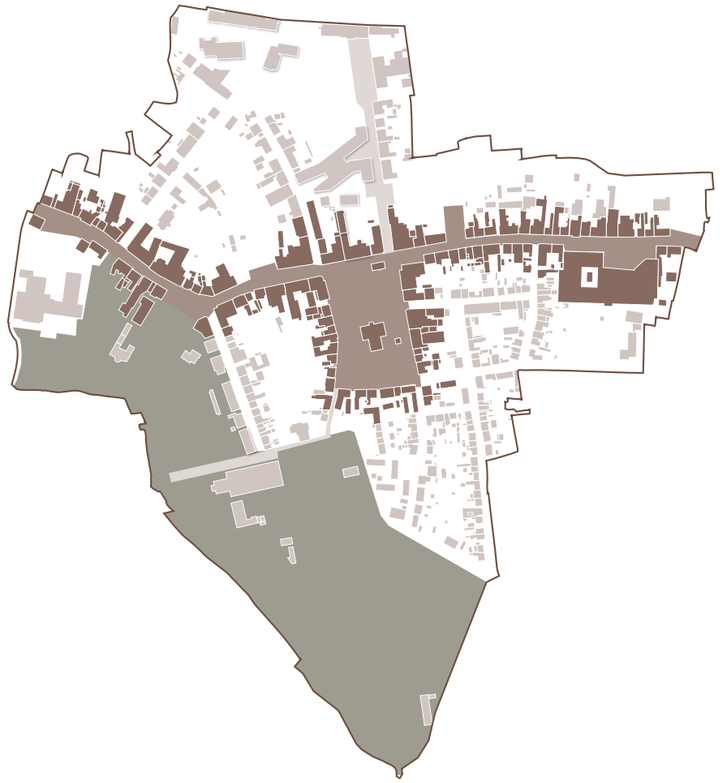
1. Definér den oplevede bymidte og koncentrer oplevelserne der

Maribo Bymidte er et vigtigt udviklingsområde, fordi den fungerer som byens fælles mødested, handelscentrum, kulturcentrum og ansigt udadtil. Det er her, borgere, besøgende, erhvervsliv og investorer møder Maribo. Samtidig er bymidten det sted i kommunen, hvor flest funktioner, investeringer og aktiviteter kan understøtte hinanden. En attraktiv bymidte styrker derfor ikke alene handelslivet, men også bosætning, turisme, kultur, ejendomsværdier og investeringslyst i hele byen. Udviklingssporet definerer en tydelig afgrænsning af den oplevede bymidte som fælles retning for fremtidige investeringer og prioriteringer.



2. Styrk sammenhængen mellem bymidtens destinationer

Maribo Bymidte rummer allerede mange stærke destinationer. Udviklingssporet skal styrke forbindelserne mellem stationen, Torvet, Domkirken, søerne, handelslivet og kulturinstitutionerne. Målet er at gøre bevægelsen gennem bymidten til en oplevelse i sig selv og skabe en mere sammenhængende, tilgængelig og attraktiv bymidte for både borgere og besøgende. Destinationer skaber først værdi, når de opleves i sammenhæng med Torvet som byens epicenter. Gode forbindelser øger bevægelsen gennem bymidten og styrker grundlaget for handel, kultur og turisme.



3. Udvikl handelsgaden til en handelsoplevelse

Fremtidens handelsliv skal konkurrere på oplevelser frem for på antallet af butikker. Aktive facader, ophold og aktiviteter styrker både omsætning og byliv. Handelslivet er fortsat en central drivkraft i Maribo Bymidte. Udviklingssporet skal styrke Torvet, Østergade og Vestergade som ét samlet handels- og oplevelsesmiljø, hvor handel, kultur, gastronomi og fællesskaber understøtter hinanden. Målet er at øge opholdstiden, aktivere tomme lokaler og skabe et mere robust handelsliv i takt med detailhandlens forandring.

Seks udviklingsspor – én samlet retning



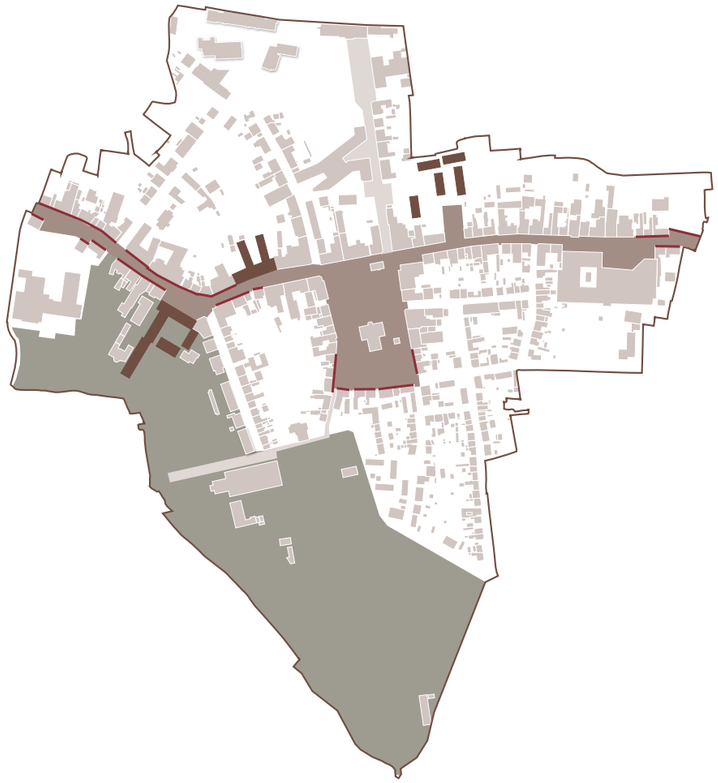
4. Styrk kulturaksen fra stationen til søerne

Kultur er en af Maribo Bymidtes stærkeste identitetsbærere og samtidig en vigtig drivkraft for besøg, ophold og fællesskaber. En sammenhængende kulturakse giver byen en tydelig profil og en anledning til at besøge den året rundt. Udviklingssporet samler institutioner, kulturhistorie og fællesskaber i en sammenhængende akse fra stationen til søerne. Med Stiftsmuseet som fremtidigt kulturkraftpunkt skal aksen skabe aktivitet året rundt og gøre kultur til en synlig drivkraft for byliv, læring og oplevelser.



5. Aktiver den grønne kulturarv og gør bymidten klimarobust

Maribo Bymidtes særlige karakter er formet af mødet mellem by og natur. Grønne byrum skaber både højere livskvalitet, klimatilpasning og biodiversitet. Samtidig er den grønne kulturarv en af Maribo Bymidtes stærkeste identitetsbærere. Udviklingssporet skal aktivere den grønne kulturarv som en strategisk ressource for klimatilpasning, biodiversitet, sundhed og opholdskvalitet. Målet er at skabe en grønnere, mere robust og mere attraktiv bymidte, hvor natur og kulturarv bliver en aktiv del af hverdagslivet.



6. Styrk bymidten med flere boliger og flere mennesker

En robust og levedygtig bymidte kræver mennesker hele dagen – ikke kun kunder i dagstimerne. Flere beboere skaber kritisk masse for handel, kultur, service og investeringer. Udviklingssporet skal understøtte nye boliger, der bidrager aktivt til bylivet og styrker grundlaget for handel, kultur og service. Målet er at tiltrække flere beboere til Maribo Bymidte gennem varierede boligtyper og en tydelig prioritering af aktive stueetager i de centrale gader.

1. Definér den oplevede bymidte og koncentrer oplevelserne der

Udfordring

Mange danske bymidter står over for strukturelle forandringer. Detailhandlen koncentreres i færre og større butikker, e-handlen vokser, og konkurrencen om borgernes tid og opmærksomhed bliver stadig større. Fremtidens attraktive bymidter skabes derfor ikke af handel alene, men af stærke og koncentrerede oplevelsesmiljøer, hvor kultur, handel, fællesskaber, byrum, natur og hverdagsliv understøtter hinanden.

Maribo rummer allerede mange af disse kvaliteter. Byen har en stærk kulturhistorisk identitet, et varieret handelsliv, kulturinstitutioner, offentlige funktioner og en unik nærhed til søerne og naturen. Udfordringen er ikke mangel på kvaliteter, men at samle dem i en tydelig og sammenhængende bymidteoplevelse.

Strategi

Udviklingsplanen definérer derfor en oplevet bymidte med Torvet, Østergade, Vestergade og Jernbanegade som byens centrale rygrad. Inden for denne afgrænsning koncentreres investeringer, aktiviteter, byliv og nye funktioner.

Formålet er at skabe en tydelig retning for udviklingen af Maribo Bymidte. Når oplevelser, aktiviteter og destinationer placeres tæt på hinanden, opstår der synergi mellem funktionerne. Besøgende bevæger sig videre gennem byen, opholder sig længere og møder flere oplevelser undervejs. Samtidig skabes et stærkere grundlag for handel, kultur, caféliv, fællesskaber og private investeringer.

Den oplevede bymidte skal derfor fungere som Maribos fælles udviklingsområde – et samlet kulturmiljø af høj kvalitet, hvor historiske bygninger, byrum, kultur, handel, erhverv, boliger og offentlige funktioner tilsammen skaber en tydelig identitet og en stærk destination for både borgere og besøgende.

Anbefalede handlepunkter

- Definér en tydelig oplevet bymidte som kommunens primære strategiske investeringsområde.
- Koncentrér offentlige investeringer, bylivsskabende aktiviteter og nye funktioner inden for den oplevede bymidte.
- Prioritér Torvet, Østergade, dele af Vestergade og jernbanegade som bymidtens centrale oplevelses- og handelsakse.
- Saml kultur, leg, ophold, handel og hverdagsliv, så funktionerne gensidigt understøtter hinanden.
- Styrk aktive stueetager og synlige funktioner i bymidtens centrale gader.
- Prioritér projekter og aktiviteter, der øger opholdstid og bevægelse gennem bymidten.
- Brug den oplevede bymidte som afsæt for branding, turismeudvikling, bosætning og erhvervsudvikling.
- Saml offentlige og private investeringer omkring bymidtens kerneområder for at opnå størst mulig effekt.

Værdi

En tydeligt afgrænset og koncentreret bymidte skaber retning for fremtidige investeringer og giver et fælles grundlag for prioriteringer på tværs af politik, planlægning og byudvikling. Samtidig styrkes handelslivet gennem øget opholdstid og flere bevægelser mellem byens destinationer. På længere sigt bidrager udviklingssporet til at fremtidssikre Maribo Bymidte ved at styrke byens identitet, tiltrækningskraft og investeringspotentiale – og ved at positionere Maribo som Lollands naturlige kulturhistoriske centrum og oplevelsesby.



Diagrammet viser afgrænsningen af den oplevede bymidte.

Anbefalinger til at koncentrere oplevelser i bymidten

Følgende seks anbefalinger peger på, hvordan oplevelser kan koncentreres i den oplevede bymidte.

En levende og robust bymidte skabes ved at samle kultur, handel, offentlige funktioner og fællesskaber, så de understøtter hinanden og giver flere grunde til at besøge Maribo.

Udviklingsplanen tager afsæt i Maribo Maribo Handel og Erhvervs fælles fortælling "Maribo – hvor kultur og natur mødes". Fortællingen peger på Maribos største styrke: mødet mellem kulturhistorien, kulturlivet, handelsbyen og Naturpark Maribosøerne. Det er denne identitet, der skal danne rammen om både eksisterende og nye aktiviteter, arrangementer og investeringer i bymidten.

Når oplevelser udvikles med afsæt i den fælles fortælling og koncentreres inden for den oplevede bymidte, styrkes Maribos kulturbrand. Samtidig skabes flere sammenhængende oplevelser, som får mennesker til at besøge bymidten oftere, opholde sig længere og opleve Maribo som én samlet destination året rundt.



1. Koncentrer offentlige funktioner

Koncentrer offentlige funktioner indenfor den oplevede bymidte, fordi dette giver e langt stærkere anledning til at besøge bymidten.



2. Skab aktive stueetager

Handelsdrivende kan med fordel indrette vinduer og kantzoner med indkig fra gaden, åbne facader og synlige aktiviteter, som bidrager til liv og tryghed gennem hele dagen.



3. Etablér et fælles årshjul for bymidten

Koordinér aktiviteter, arrangementer og kulturbegivenheder på tværs af kommune, Maribo Maribo Handel og Erhverv, kulturaktører, Naturpark Maribosøerne, handelsliv og foreninger. Udarbejd årshjulet med afsæt i fortællingen "Maribo – hvor kultur og natur mødes", så aktiviteterne understøtter den fælles identitet og skaber liv året rundt



4. Aktivér tomme lokaler som midlertidige kultur- og fællesskabsrum

Brug ledige butikslokaler til udstillinger, værksteder, undervisning, mødesteder og pop-up-aktiviteter frem for passiv tomgang.



5. Kobl lokale fællesskaber til større begivenheder

Brug større kultur- og oplevelsesaktiviteter som løftestang for lokale aktører ved at inddrage skoler, kor, aftenskoler, kunstforeninger og frivillige fællesskaber.



6. Udbyg regionale samarbejder

Styrk samarbejder om programmering, turnéaktiviteter og fælles kulturtilbud, så Maribo kan tiltrække flere aktiviteter uden selv at skulle opbygge alle tilbud og strukturer.

2. Styrk sammenhængen mellem bymidtens destinationer

Udfordring

Maribo rummer mange stærke destinationer og funktioner inden for kort afstand af hinanden. Torvet, Domkirken, stationen, søerne, LollandsCentret, hoteller og handelsgaderne udgør tilsammen et attraktivt bymiljø. Potentialet udnyttes imidlertid ikke fuldt ud, hvis forbindelserne mellem destinationerne opleves som utydelige eller usammenhængende.

Erfaringer viser, at synlighed og bevægelse mellem byens funktioner er afgørende for både byliv og handel. Omkring 40% af alle køb sker spontant og hver femte dagligvareindkøb kombineres med køb af udvalgsvarer*. Butikker, caféer og kulturtilbud er derfor afhængige af, at mennesker bevæger sig gennem byen og møder oplevelser undervejs. Samtidig reduceres den oplevede afstand mellem destinationer markant, når ruten opleves attraktiv, tryg og oplevelsesrig.

Maribos udfordring er derfor ikke mangel på destinationer, men at styrke forbindelserne mellem dem.

Strategi

Udviklingsplanen anbefaler at udvikle bymidten som et sammenhængende oplevelsesforløb, hvor besøgende naturligt bevæger sig mellem stationen, Torvet, Domkirken, søerne, handelsgaderne og bymidtens øvrige destinationer.

Særligt forbindelsen fra Banegårdspladsen via Jernbanegade til Torvet og videre mod Domkirken skal styrkes som byens primære ankomst- og oplevelsesakse. Samtidig skal den øst-vestgående forbindelse fra hotellerne over Vestergade, Torvet og Østergade til LollandsCentret udvikles som bymidtens vigtigste handels- og oplevelsesstrøg.

SAK-analysen peger på, at Maribos største styrke netop er den korte afstand mellem Klosterbyen, Købstaden og Banegårdspladsen. Udviklingssporet omsætter denne kulturhistoriske sammenhæng til en sammenhængende oplevelsesstruktur.

Målet er at gøre bevægelsen gennem byen til en oplevelse i sig selv gennem attraktive byrum, aktive stueetager, kulturhistoriske fortællinger, wayfinding, opholdsmuligheder og en høj kvalitet i belægninger og byrumsinventar.

Anbefalede handlepunkter

- Styrk ankomstaksen fra stationen til Torvet. Skab en tydelig, attraktiv og oplevelsesrig forbindelse fra Banegårdspladsen gennem Jernbanegade til Torvet.
- Prioritér Vestergade og Østergade som bymidtens hovedstrøg. Styrk forbindelsen mellem bymidtens vigtigste destinationer gennem byliv, aktive facader, ny belægning og opholdsmuligheder.
- Udvikl et samlet wayfinding-system. Gør det lettere at orientere sig mellem station, Torv, Domkirke, søer, kulturinstitutioner og handelsliv.
- Forbind kultur, natur og handel. Skab flere fysiske og visuelle forbindelser mellem søerne, Domkirken, handelsgaderne og byens kulturinstitutioner.
- Skab attraktive opholdspunkter undervejs. Placér ophold, bynatur, kunst, leg og mindre oplevelser langs de vigtigste forbindelser.
- Fasthold centrale parkeringsmuligheder Sikr fortsat adgang til bymidten gennem få, store og centrale parkeringsområder ved Torvet, LollandsCentret og den vestlige del af bymidten.

Værdi

Stærkere forbindelser mellem bymidtens destinationer øger tilgængelighed, opholdstid og bevægelse gennem byen. Det styrker handelslivet, øger effekten af investeringer i kultur og byrum og gør Maribo lettere at orientere sig i for både borgere og besøgende. Samtidig skabes en mere sammenhængende og attraktiv bymidte, hvor kultur, handel, natur og hverdagsliv opleves som én samlet destination.

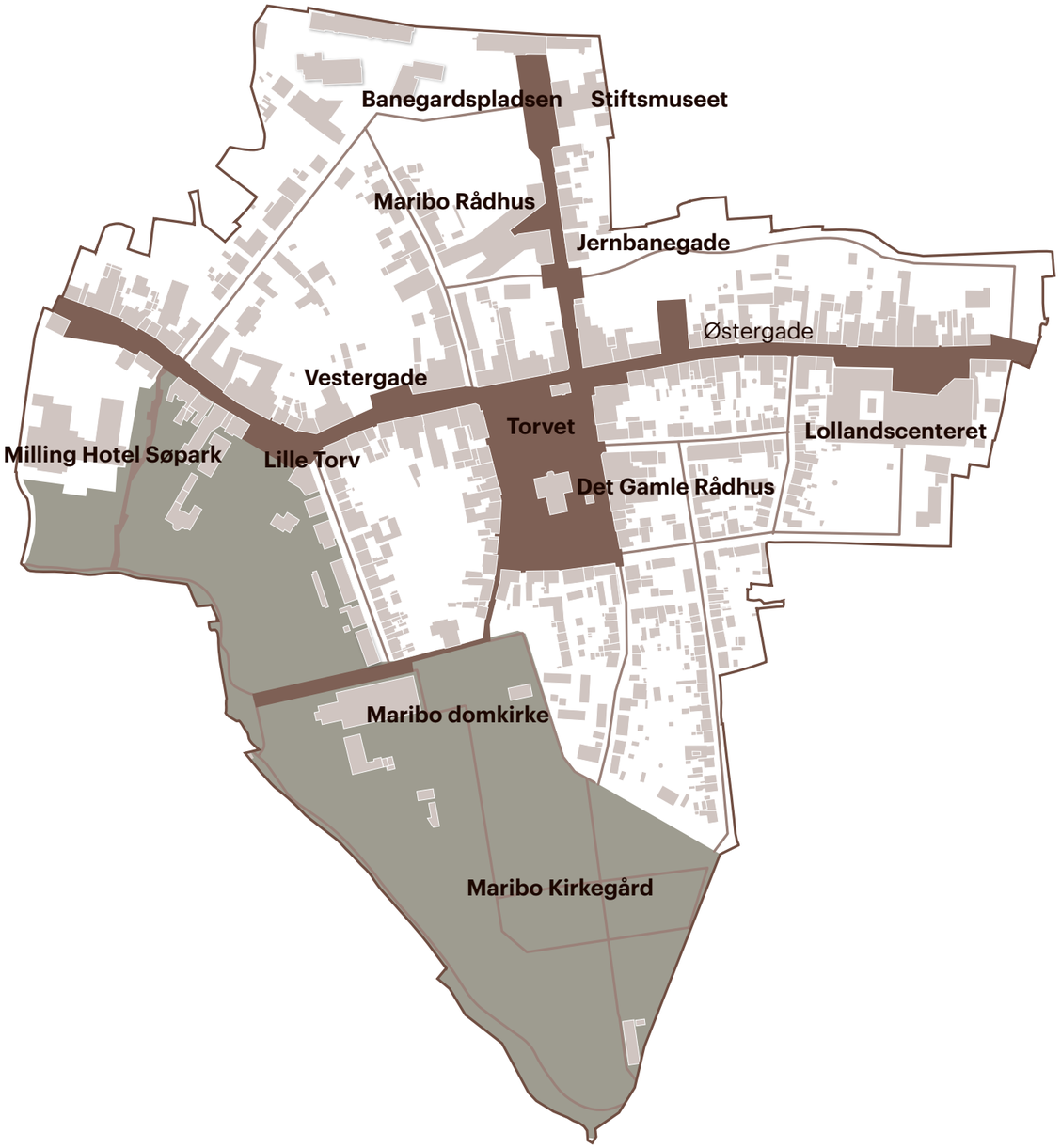


Diagram der viser forbindelser mellem stationen, Torvet, Domkirken, handelsgaderne og øvrige destinationer.

** Kilde: https://www.danskindustri.dk/globalassets/brancher/di-handel/pdf/2024/omni-channel-i-detailhandlen---2024.pdf*

Sammenhængen mellem Maribo Bymidte, oplandet og Naturpark Maribosøerne.

Nørresø

Aflastningsområdet

Bryghusgrunden

DEN OPLEVEDE BYMIDTE

Maribo Hallerne

Maribo Gymnasium

Maribo Domkirke

Bangs Have

NATURPARK MARIBOSØERNE

Sankt Birgitta Kloster

Søndersø

Golfbane

Maribo Kajakklub

Maribo Bymidte og Naturpark Maribosøerne – én samlet destination

Maribos unikke styrke er samspillet mellem historisk købstad og Naturpark Maribosøerne. Ved at styrke forbindelserne mellem bymidten, søerne og friluftsoplevelser kan byen tiltrække flere besøgende, forlænge ophold og sæson, skabe grundlag for nye aktiviteter og erhverv samt positionere Maribo som Danmarks førende sø- og naturparkby. Der kan med fordel laves et selvstændigt wayfinding tiltag, der styrker denne sammenhæng.
SAK-analysen vurderer Klosterbyen til at have det højeste turismepotentiale (5/5), hvor samspillet mellem Domkirken, klosterruinen og sølandskabet udgør et enestående kultur- og naturlandskab.

3: Udvikl handelsgaden til en handelsoplevelse

Udfordring

Maribo står stærkere end mange sammenlignelige byer. Tre fjerdedele af byens butikker ligger i bymidten, og detailhandlen er koncentreret omkring Torvet, Østergade og Vestergade. Samtidig viser analyserne, at bymidten allerede rummer et varieret udbud af butikker, servicefunktioner, caféer, kultur og hverdagsliv.

Udfordringen er derfor ikke primært at skabe flere butikker, men at styrke de eksisterende funktioners evne til at skabe liv, oplevelser og bevægelse. Tomme lokaler, passive facader, begrænsede åbningstider og spredte aktiviteter reducerer oplevelsen af en levende bymidte og svækker kundestrømmene mellem byens destinationer.

Strategi

Udviklingsplanen anbefaler at koncentrere byliv, handel og aktiviteter omkring Torvet, Østergade og Vestergade som Maribos primære oplevelses- og handelsstrøg.

Strategien bygger på en erkendelse af, at fremtidens bymidter ikke skal konkurrere på antallet af butikker, men på kvaliteten af den samlede oplevelse. Handel, kultur, caféer, fællesskaber og ophold skal understøtte hinanden og skabe flere grunde til at besøge byen og blive længere. Tomme lokaler og ledige arealer skal ikke forstås som et problem, men som en udviklingsressource, hvor nye funktioner kan afprøves, synliggøres og modnes.

SAK-analysen viser, at købstadens middelalderlige bystruktur, handelsgader og aktive stueetager fortsat er tydeligt aflæselige. Udfordringen er derfor ikke at skabe en ny handelsby, men at videreudvikle de eksisterende kulturhistoriske kvaliteter.

Torvet skal udvikles som bymidtens fælles opholds- og oplevelsesrum. Østergade skal fastholdes som byens primære handelsgade. Vestergade skal udvikles som forbindelsesled mellem Torvet, Domkirken, søerne og Lilletorv og samtidig rumme nye typer af aktiviteter, fællesskaber og oplevelser.

Anbefalede handlepunkter

- Prioritér strækningen fra Lilletorv og frem til Lollandscenteret i Østergade som bymidtens primære handelsgade.
- Udvikl Torvet som bymidtens fælles opholdsrum. Styrk Torvets rolle som samlingspunkt for ophold, aktiviteter, markeder, kultur og hverdagsliv.
- Giv tomme lokaler nyt liv. Prioritér pop-up butikker, værksteder, kreative fællesskaber, hybridbutikker, udstillinger og midlertidige kulturaktiviteter i ledige lejemål.
- Skab mere liv i facaderne. Understøt udeservering, udstillinger, aktiviteter i vinduerne og mere åbne og inviterende stueetager. Folie på vinduerne frarådes, da det modarbejder det aktive udtryk.
- Arbejd med fælles åbningstider og programmering. Skab større sammenhæng mellem aktiviteter, åbningstider og arrangementer.
- Styrk samspillet mellem handel og turisme. Udvikl handelslivet med afsæt i Maribos særlige identitet som domkirkeby, søby og kulturhistorisk destination med fokus på specialbutikker, antikviteter, lokale produkter, gastronomi og oplevelser.

Værdi

Ved at koncentrere handel, aktiviteter og oplevelser omkring Torvet, Østergade og Vestergade styrkes bymidtens kritiske masse. Flere aktive facader, færre døde strækninger og flere oplevelser undervejs øger opholdstiden og bevægelsen gennem byen.



Diagrammet viser Vestergade, Torvet og Østergade som et sammenhængende handelsstrøg.

4. Styrk kulturaksen fra stationen til søerne

Udfordring

Maribo rummer en bemærkelsesværdig høj koncentration af kulturhistoriske destinationer inden for kort afstand af hinanden. Stationen, Stiftsmuseet, Det Gamle Rådhus, Pilgrimshuset, Domkirken og Naturpark Maribosøerne udgør tilsammen et stærkt fundament for kultur, læring, fællesskaber og oplevelser.

Flere af destinationerne fungerer i dag som selvstændige udflugtsmål, men potentialet i deres indbyrdes sammenhæng er ikke fuldt udnyttet. Samtidig mangler byen et tydeligt kulturkraftpunkt, der kan skabe aktivitet og synlighed året rundt.

Udfordringen er derfor ikke mangel på kulturtilbud, men at skabe en sammenhængende kulturakse, hvor kultur, læring, fællesskaber og kulturhistorie understøtter hinanden og bidrager til liv i hele bymidten.

Strategi

Udviklingsplanen anbefaler at udvikle en sammenhængende kulturakse fra stationen til søerne med Stiftsmuseet som det centrale kulturkraftpunkt og Torvet som koblingen til handelslivet.

Målet er ikke at samle alle funktioner ét sted, men at koble byens destinationer tættere sammen gennem fælles programmering, synlige aktiviteter og attraktive forbindelser. Kulturaksen skal fungere som byens nord-sydgående oplevelsesforløb, hvor kulturhistorie, læring, fællesskaber, natur og hverdagsliv bindes sammen i én samlet fortælling om Maribo.

Stiftsmuseet rummer et særligt potentiale, fordi bygningen gennem mange år har fungeret som kulturinstitution og samtidig er en markant og identitetsskabende bygning i bybilledet. Dens arkitektoniske kvalitet og centrale placering gør den til et naturligt kulturkraftpunkt. Placeringen ved stationen gør bygningen til byens naturlige ankomstpunkt og et oplagt samlingssted for bibliotek, læring, fællesskaber, kulturaktiviteter og formidling. Som fremtidens bibliotek kan stedet blive en åben og levende kulturinstitution med aktivitet fra morgen til aften og fungere som motor for den øvrige kulturakse.

SAK-analysen fremhæver Banegårdspladsen som et kulturmiljø med stort potentiale for yderligere koncentration af kulturinstitutioner og offentlige funktioner. Kulturkraftpunkt Lolland bygger direkte videre på denne vurdering.

Anbefalede handlepunkter

- Udvikl Stiftsmuseet til Lollands kulturkraftcenter. Undersøg mulighederne for at samle bibliotek, læring, kulturaktiviteter, fællesskaber og formidling i bygningen som et moderne og publikumsorienteret bibliotek og kulturhus.
- Skab en tydelig kulturakse fra stationen til søerne. Forbind Stiftsmuseet, Det Gamle Rådhus, Pilgrimshuset, Domkirken og søerne gennem wayfinding, fortællinger og opholdsmuligheder.
- Gør hverdagskulturen synlig. Prioritér aktiviteter som aftenskole, kreative værksteder, musik, læsefællesskaber og foreningsliv i synlige lokaler langs kulturaksen.
- Aktivér kulturhistorien. Omsæt fortællingen om klosterbyen, middelalderen, pilgrimstraditionen og sølandskabet til konkrete oplevelser, læringsmiljøer og aktiviteter.

Værdi

Kulturaksen giver Maribo en tydelig identitet og en rumlig struktur, hvor kultur, læring, fællesskaber, historie og natur understøtter hinanden. Med Stiftsmuseet som nyt kulturkraftpunkt styrkes byens evne til at tiltrække både borgere, studerende, familier og besøgende året rundt.



Diagrammet viser kulturaksen fra banegårdspladsen til Maribo domkirke.

5. Aktiver den grønne kulturarv og gør bymidten klimarobust

Udfordring

Maribos identitet er tæt knyttet til samspillet mellem by og natur. Søerne, klosterlandskabet, de historiske haver, de grønne gårdrum og de mange karaktergivende træer udgør tilsammen et kulturmiljø, som adskiller byen fra de fleste andre danske købstæder. Den grønne kulturarv er ikke blot et historisk aftryk, men en væsentlig del af fortællingen om Maribo som by.

Samtidig står bymidten over for nye udfordringer. Flere varme dage, kraftigere regnhændelser og behovet for øget biodiversitet stiller nye krav til byens fysiske struktur. Traditionelle befæstede byrum bidrager i begrænset omfang til håndtering af klimaudfordringerne og kan samtidig opleves mindre attraktive i perioder med varme og tørke. Udfordringen er derfor ikke alene at bevare de grønne kvaliteter, men at gøre dem til en aktiv del af bymidtens fremtidige udvikling.

Strategi

Maribos styrke ligger ikke i at skabe nye parker, men i at aktivere de eksisterende grønne kvaliteter og skabe stærkere forbindelser mellem Torvet, handelsgaderne, kulturaksen og Naturpark Maribosøerne. Udviklingsplanen anbefaler at udvikle begrønningen af bymidten med afsæt i Maribos eksisterende kulturhistoriske strukturer.

Målet er at koble klimatilpasning, biodiversitet, sundhed, opholdskvalitet og kulturarv i én samlet strategi. Træer, gårdrum, regnvandsløsninger, grønne forbindelser og naturbaserede løsninger skal ikke betragtes som enkeltstående projekter, men som en integreret del af bymidtens identitet og infrastruktur.

Samtidig peger EU's Naturgenopretningsforordning * på, at medlemslandene frem mod 2030 skal standse nettotabet af bynatur og trædække i byområder. Herefter skal omfanget af grønne arealer og træer øges frem mod 2040 og 2050.

Anbefalede handlepunkter

- Sammentænk bynatur og kulturhistorie. Brug klosterhaven, de historiske haver, de gamle træer og de grønne strukturer som aktive fortællinger i byens identitet og formidling.
- Udarbejd en strategisk træplan. Kortlæg og styrk de karaktergivende træer og historiske beplantningsstrukturer som et identitetsskabende element i bymidten.
- Etablér et netværk af grønne gårdrum og lommeparker. Aktivér eksisterende gårdrum, bagarealer og mindre friarealer som opholds- og mødesteder.
- Integrér klimatilpasning i gader og pladser. Arbejd systematisk med regnbede, permeable belægninger, forsinkelse af regnvand og lokal afledning af regnvand ved fremtidige omdannelser.
- Styrk forbindelsen mellem bymidten og søerne. Træk naturen længere ind i byen gennem beplantning, opholdsrum og visuelle forbindelser til Naturpark Maribosøerne.
- Prioritér hjemmehørende og robuste arter. Udvikl beplantninger, der både understøtter biodiversitet, klimatilpasning og lave driftsomkostninger.
- Brug det grønne som opholdsstrategi. Skab flere skyggefulde opholdsrum, grønne mødesteder og rekreative pauser i handelsgader og på pladser.

Værdi

Ved at aktivere den grønne kulturarv styrkes både Maribos identitet, robusthed og attraktivitet. Investeringer i træer, bynatur og klimatilpasning bidrager ikke alene til håndtering af fremtidens klimaudfordringer, men skaber samtidig bedre opholdskvalitet, højere biodiversitet og en mere attraktiv bymidte. Den grønne kulturarv bliver dermed ikke blot et historisk aftryk, men en aktiv ressource for handel, sundhed, turisme, bosætning og byliv.



Diagrammet viser grønne områder og kronedække indenfor den oplevede bymidte.

** Kilde: https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DA/TXT/?uri=CELEX:32024R1991.*

6. Styrk bymidten med flere boliger og flere mennesker

Udfordring

En levende bymidte kræver mennesker. Ikke kun besøgende og kunder, men også beboere, der bruger byen i hverdagen og skaber aktivitet uden for butikkernes åbningstid.

Samtidig bliver omfanget af detailhandel i bymidten gradvist mindre, og den tendens har været gældende i mange år. Fremtidens bymidter skal derfor i højere grad leve af en kombination af handel, kultur, oplevelser, arbejdspladser og boliger. For Maribo handler udfordringen ikke om at udfylde alle tomme lokaler med butikker, men om at sikre tilstrækkelig kritisk masse til at understøtte byliv, servicefunktioner og investeringer.

Udviklingen må dog ske med omtanke. Særligt i Østergade kan boliger i stueetagen svække handelsgaden og bryde sammenhængen mellem butikker og oplevelser. Beboelse bør derfor placeres strategisk, så den styrker bymidten frem for at svække den.

Strategi

Udviklingsplanen anbefaler at understøtte nye boliginvesteringer i bymidten, men samtidig stille tydelige krav til kvalitet, byliv og funktionsblanding.

Målet er ikke flest mulige boliger, men at etablere de rigtige boliger de rigtige steder på de rigtige tidspunkter. En attraktiv bymidte består af forskellige boligtyper, aldersgrupper og ejerformer. Både unge, familier, seniorer og tilflyttere skal kunne finde attraktive boliger tæt på kultur, handel, natur og kollektiv transport.

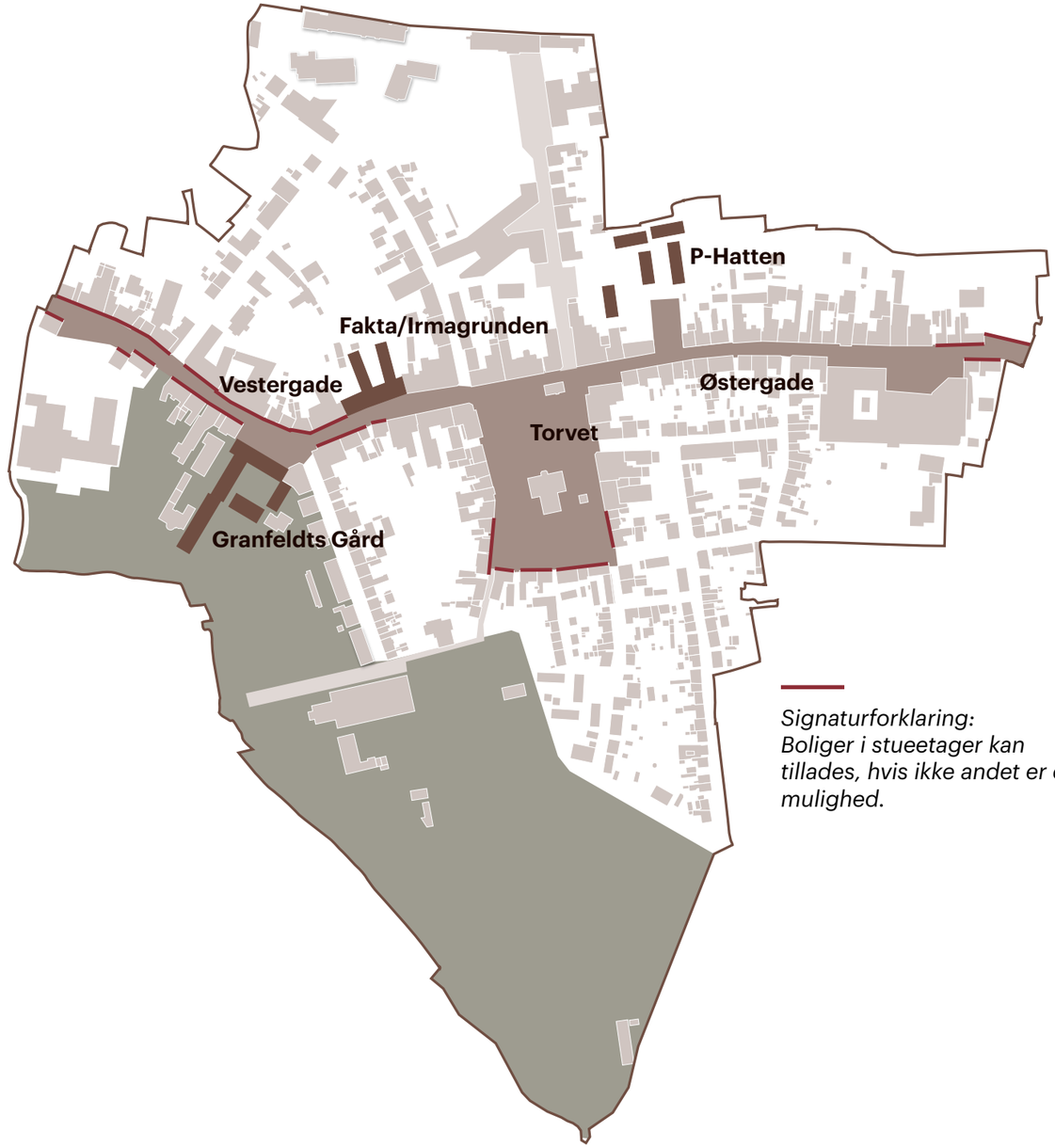
Nye boligprojekter skal bidrage aktivt til byen gennem attraktive stueetager, gode overgange mellem privat og offentligt rum og høj arkitektonisk kvalitet. Hvor det er muligt, bør stueetager aktiveres med kultur, fællesskaber, service eller erhverv frem for boliger. Boliger skal således ses som en investering i byliv – ikke blot i byggeri.

Anbefalede handlepunkter

- Prioritér nye boliger på de store udviklingsgrunde. Understøt udvikling af boliger på Grandfeldts Gård, Fakta/Irmagrunden, P-hatten, stationsområdet og andre strategiske udviklingsarealer i bymidten.
- Stil krav om blandede boligtyper. Sikr variation mellem ejerformer, størrelser og målgrupper, så bymidten tiltrækker både unge, familier og seniorer.
- Beskyt Østergade som aktiv handelsgade. Der skal ikke være boliger i stueetagen i Østergade og i den nordlige del af Torvet, hvor aktive facader og publikumsorienterede funktioner bør prioriteres. Dog kan der være boliger i stueetagen i den østlige del af Østergade.
- Aktivér stueetager før boliger. Kultur, fællesskaber, værksteder, serviceerhverv, caféer og mindre erhverv bør altid undersøges før permanente boligomdannelser.
- Etablér facade- og renoveringspuljer. Undersøg mulighederne for kommunale eller fondsfinansierede puljer til opgradering af ældre ejendomme og byhuse i bymidten.

Værdi

Flere beboere i bymidten skaber grundlag for et mere robust byliv og et stærkere lokalt kundegrundlag. Samtidig kan strategisk placerede boligprojekter tiltrække investeringer, styrke ejendomsværdierne og understøtte kommunens bosætningsstrategi. Ved at kombinere boligudvikling med aktive stueetager, kultur og handel kan Maribo udvikle en bymidte med liv hele dagen – og hele året.



Diagrammet viser et overblik over pågående og fremtidige boligprojekter, samt i hvilke stueetager, hvor boliger kan være en mulighed.

Udviklingsplan

På denne side vises den samlede udviklingsplan for Maribo Bymidte. Planen skal ikke læses som en færdig masterplan, men som en strategisk retning for bymidtens udvikling. Byudvikling er dynamisk og sker sjældent som en lineær proces fra A til B.

Udviklingsplanen illustrerer, hvordan de seks udviklingsspor kan omsættes til konkrete projekter og investeringer over tid, og hvordan de samlet kan styrke byliv, handel, kultur, natur og bosætning i Maribo Bymidte.

Planen danner afsæt for lokalplan og kommuneplan.



Samlet udviklingsplan med strategiske projekter og udviklingsspor. Udviklingsplanen er nedskaleret.

Delprojekter

1. ‘Mere tid’ - Strategisk åbningsgreb
Liv, synlig forandring og datagrundlag (0–2 år)

2. Strukturelle greb - Vestergade og Jernbanegade
Flow og sammenhæng (1–4 år)

3. Kulturkraftpunkt Lolland - fremtidens bibliotekt
Offentlig fortætning, kritisk masse og synergi (parallelt)



Foto: Tomt butikslokale i Vestergade

1: Strategisk åbningsgreb: ‘Mere tid’

Liv, synlig forandring og datagrundlag (0–2 år)

Et synligt første skridt mod en stærkere bymidte

Maribo Maribo Handel og Erhverv har med fortællingen “Maribo – hvor kultur og natur mødes” sat en fælles retning for udviklingen af Maribo som destination. Åbningsgrebet Mere tid omsætter denne fortælling til konkrete fysiske og organisatoriske indsatser, der gør kultur, natur og byliv mere synlige og lettere at opleve.

Målet er at få flere mennesker til at besøge bymidten, bevæge sig gennem den og vælge at blive længere. Når kultur, handel, fællesskaber og oplevelser bindes tættere sammen, styrkes både bylivet, handelslivet og fortællingen om Maribo som én samlet destination.

Som første investering anbefales åbningsgrebet Mere tid, fordi det kan realiseres hurtigt, skabe synlige forandringer og danne grundlag for større investeringer på længere sigt.

680 meter skal opleves som ét sammenhængende forløb

Mødet mellem kultur og natur skal kunne opleves hele vejen gennem bymidten. Derfor bindes byens vigtigste destinationer sammen til ét oplevelsesstrøg, hvor kultur, handel, ophold og fællesskaber følger naturligt efter hinanden.

Strækningen fra hotellerne i Vestergade, Lilletorv, Torvet og Østergade udgør Maribos vigtigste handels- og oplevelsesstrøg. Her ligger størstedelen af butikker, servicefunktioner og mødesteder samlet inden for kort gåafstand.

I dag brydes forløbet flere steder af tomme lokaler, passive facader og manglende aktivitet. Det svækker bevægelsen gennem handelsstrøget og betyder, at færre besøgende fortsætter hele vejen.

Målet er derfor at binde de eksisterende destinationer bedre sammen og skabe en tydelig oplevelseskæde gennem hele strækningen. Besøgende skal møde aktivitet, kultur, handel og byliv med så korte mellemrum, at næste stop hele tiden opleves som en naturlig fortsættelse.

Når flere vælger at blive længere og bevæge sig gennem hele handelsstrøget, styrkes grundlaget for handel, fællesskaber, kulturliv og fremtidige investeringer.

Åbningsgrebet består af disse konkrete indsatser, som også vises på planen næste side.

680 meter oplevelsesstrøg

Sammenhængende kultur-, handels- og oplevelsesforløb fra hotellerne til LollandsCentret – med forbindelser videre mod Domkirken, Klostersøen og Naturpark Maribosøerne.

5-10 aktive stueetager

Kultur, læring, iværksætteri og fællesskaber, der synliggør fortællingen om Maribo – hvor kultur og natur mødes.

20-30 signaturmøbler

Små opholds- og mødesteder, der inviterer mennesker til at stoppe op, mødes og blive længere i bymidten.

3 nye destinationer

Nye oplevelser med afsæt i Maribos kulturhistorie, natur og fællesskaber. Historisk legeplads, kunstlommepark og Minibutikkerne Maribo.

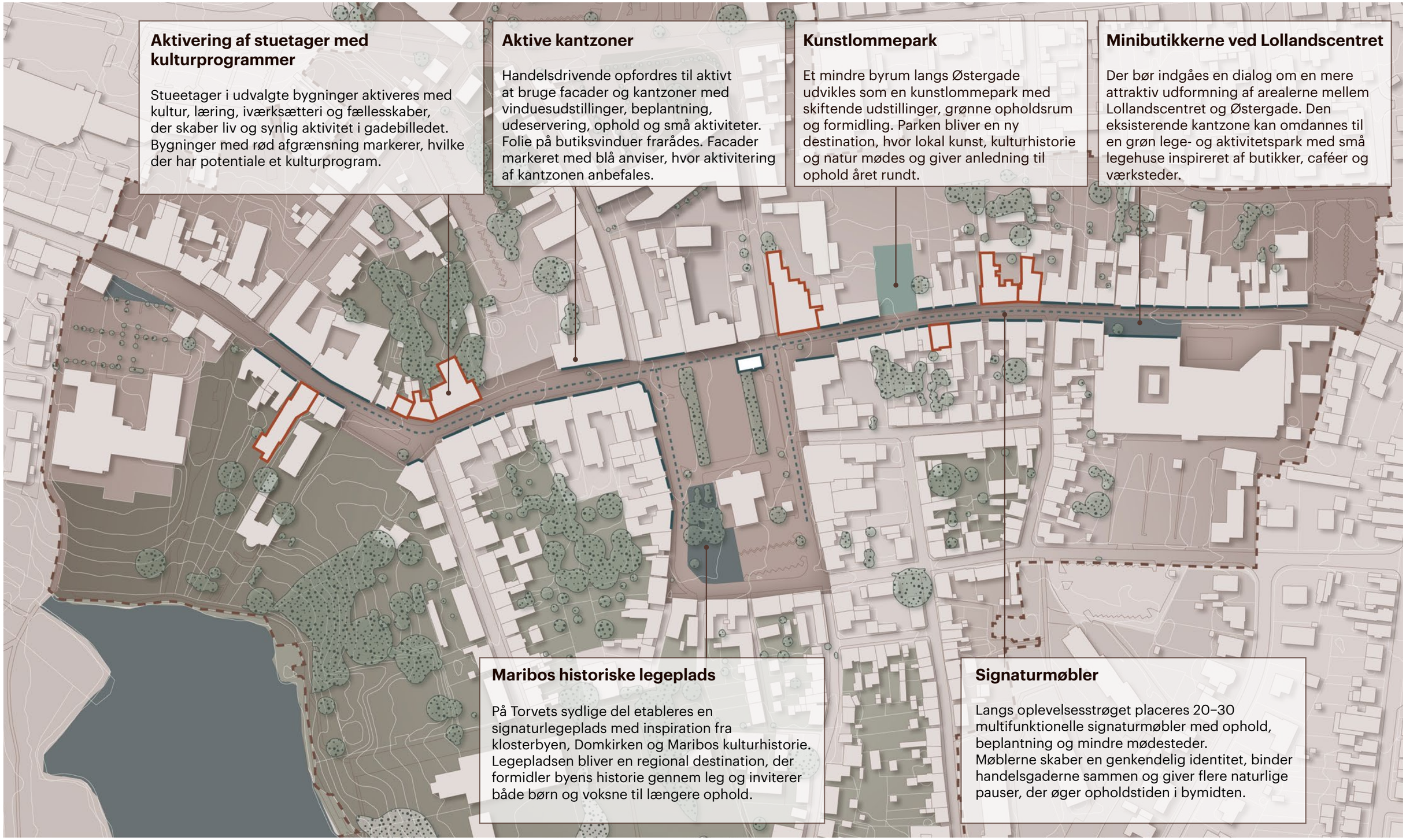
50-100 synlige markører

Et fælles identitetssystem, der gør fortællingen “Maribo – hvor kultur og natur mødes” synlig i byrummet.

1 fælles værktøjskasse

Fælles principper for facader, vinduesudstillinger, skilte, kantzoner og aktiviteter, som understøtter Maribos fælles identitet.

Oversigt over mulige fysiske indsatser



Signatur: Den blå linie angiver de strækninger, hvor handelslivet bør koncentreres.

Planen viser eksempler på fysiske indsatser, der omsætter fortællingen "Maribo – hvor kultur og natur mødes" til konkrete oplevelser og styrker sammenhængen mellem kultur, handel, ophold og natur langs bymidtens oplevelsesstrøg.



Kunstlommepark

Kunstlommeparken bygger videre på den kunstneriske identitet, som det nye gavlmaleri har introduceret i Vestergade. Styrken ligger ikke kun i et nyt grønt opholdsrum, men i en park med en tydelig kunstnerisk profil, der løbende kurateres og udvikles i partnerskab med lokale og regionale kulturaktører.



Minibutikkerne Maribo

Foran Lollandscentret skaber Minibutikkerne Maribo en ny destination i Østergade. Her forvandles et traditionelt forareal til en frodig lommepark, hvor børn leger købmand, café og restaurant mellem blomster, græsser og træer - mens der også er bænke til forældre og bedsteforældre.

1: Strategisk åbningsgreb

10 åbne døre i Vestergade og Østergade

Aktive stueetager som strategisk ressource

Maribo Bymidte rummer i dag 108 kundeorienterede funktioner i stueplan, heraf 40 butikker og 68 servicefunktioner. Samtidig står 17 lokaler tomme, svarende til ca. 12% af stueetagerne. Tomgangen er ikke usædvanlig sammenlignet med andre danske bymidter, men den er koncentreret på de strækninger, hvor den påvirker oplevelsen af byen mest.

Særligt Vestergade udgør et kritisk forbindelsesled mellem Torvet, Stiftsmuseet og den øvrige bymidte. Her står næsten hvert fjerde lokale tomt, og flere steder afbrydes oplevelsen af byen af lukkede facader og inaktive stueetager. Samtidig rummer netop disse lokaler et betydeligt udviklingspotentiale.

Udviklingsplanen anbefaler derfor, at tomme stueetager betragtes som en strategisk ressource. Målet er ikke at genskabe et detailhandelsudbud, som markedet ikke længere efterspørger, men at aktivere 5-10 strategisk placerede lokaler gennem kultur, læring, fællesskaber og kreative erhverv.

Partnerprogrammet 'Mere tid'

Aktiveringen af stueetagerne forudsætter nye samarbejder mellem kommune, kulturinstitutioner, uddannelsesaktører, foreninger, erhvervsliv og ejendomsejere. Mange af de aktiviteter, der kan bidrage til et mere levende byliv, findes allerede i Maribo i dag, men de er ofte usynlige i bybilledet eller placeret uden for handelsgaden. Ved at flytte aktiviteterne tættere på bylivet kan de samtidig bidrage til at styrke bymidtens samlede attraktivitet.

Derfor anbefales etableringen af partnerprogrammet Mere tid. Programmet skal fungere som den fælles organisatoriske ramme for aktivering af stueetager, bysamarbejder og lokale initiativer. Målet er at samle de aktører, der aktivt kan bidrage til udviklingen af bymidten, og gøre deres engagement synligt for borgere og besøgende. Som en del af programmet etableres 50-100 synlige markører i form af dørskilte eller mindre facadeelementer hos de aktører, der deltager aktivt i udviklingen af bymidten. Markørerne skaber genkendelighed, synlighed og en fælles identitet på tværs af butikker, kulturinstitutioner, foreninger og offentlige aktører. Samtidig sender de et tydeligt signal om, at Maribo Bymidte er i udvikling.

Samspil mellem byrum og aktiviteter

Aktiveringen af stueetagerne skal ses i tæt sammenhæng med de fysiske byrumsforbedringer i Vestergade og Østergade. Nye opholdsmuligheder, grønne byrum og forbedrede forbindelser kan tiltrække flere mennesker til handelsgaden, mens de aktive stueetager giver dem en grund til at stoppe op, gå på opdagelse og blive længere.

Sammen skaber de to indsatser en positiv udviklingsspiral, hvor bedre byrum understøtter mere aktivitet, og mere aktivitet styrker grundlaget for handel, kultur og fremtidige investeringer. Målet er ikke flere butikker, men flere åbne døre, synlige aktiviteter og levende facader, der binder Torvet, Vestergade, Stiftsmuseet og Østergade tættere sammen til én samlet bymidte.

Her er en liste over mulige aktiviteter, der vil have en positiv effekt på bylivet:

- Udstillinger og kulturformidling
- Workshops og værksteder
- Aftenskole og undervisning
- Studierum og læringsmiljøer
- Musik, øvelokaler og mindre koncerter
- Iværksætteri og kreative arbejdsfællesskaber
- Midlertidige butikker og showrooms
- Fællesskabs- og foreningsaktiviteter
- Ungemiljøer og studieaktiviteter

Potentielle samarbejdspartnere

- **Stiftsmuseet**
- **Maribo Bibliotek**
- **Maribo Kunstforening**
- **Lolland Musikskole**
- **Nørregade Teatret**
- **FOF Lolland-Falster**
- **AOF Lolland-Falster**
- **VUC Storstrøm**
- **Campus Nakskov**
- **Maribo Gymnasium**
- **Ungdomsuddannelserne på Lolland-Falster**
- **Business Lolland-Falster**
- **Maribo Handel og Erhverv**
- **Lokale erhvervsforeninger**
- **Kreative erhverv og kulturiværksættere**
- **Håndværkere og designvirksomheder**
- **Lokale kunstnere og kunsthåndværkere**
- **Musikforeninger og spillesteder**
- **Foreninger og frivillige fællesskaber**
- **Sociale organisationer og civilsamfundsaktører**
- **Ejendoms- og grundejere i bymidten**



Aktive stueetager i Vestergade

Eksempel på midlertidig aktivering af tomme stueetager i Vestergade. Kultur-, lærings- og foreningsaktiviteter kan skabe liv i gaden, øge opholdet og styrke bevægelsen gennem bymidten. Midlertidige funktioner kan samtidig afprøve nye anvendelser og bane vej for permanente aktiviteter og investeringer.

2. Strukturelle greb - Vestergade og Jernbanegade

Flow og sammenhæng (1-3 år)

Sammenhæng i Vestergade og Jernbanegade

Næste skridt i udviklingen af Maribo Bymidte bør være forbindelserne mellem stationen, Torvet, Vestergade og byens kultur-, handels- og servicefunktioner. De er afgørende for oplevelsen af en sammenhængende og velfungerende bymidte. Delprojektet omfatter to anlægsprojekter, der forbedrer fremkommelighed, opholdskvalitet og orientering for fodgængere og cyklister, samtidig med at de binder eksisterende og kommende investeringer tættere sammen.

Der anvendes rød tegl som et fælles identitetsskabende materiale. Belægningen bygger videre på Banegårdspladsens og Købstadens robuste materialeholdning og understøtter den fælles kulturhistoriske identitet, som SAK-analysen peger på.

Indsatserne følger en naturlig rækkefølge: Jernbanegade styrker ankomsten fra stationen til Torvet, mens Vestergade forbedrer forbindelsen videre gennem bymidten og løfter den del af handelsstrøget, der i dag er mest udfordret.

Samlet skaber projekterne bedre sammenhæng mellem byens vigtigste destinationer, øger synligheden af butikker, kulturtilbud og byliv samt danner grundlag for nye offentlige og private investeringer.

Jernbanegade – byens ankomstakse

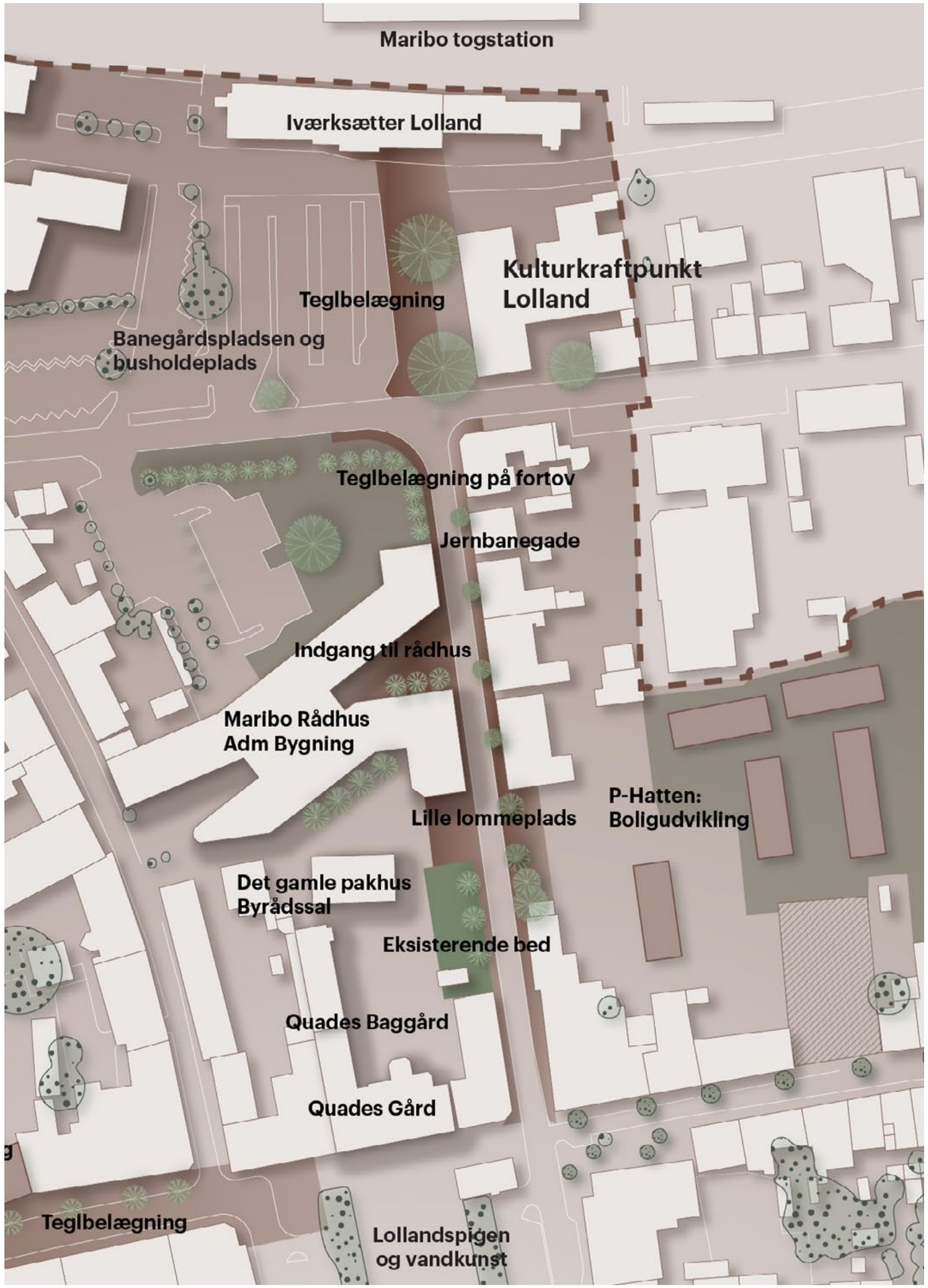
Jernbanegade er byens primære forbindelse mellem stationen og Torvet og udgør mange besøgendes første møde med Maribo. Projektet skal styrke orientering, tilgængelighed og oplevelsen af nærhed mellem stationen, kulturinstitutionerne og bymidten. Målet er at skabe en tydelig ankomstakse, som inviterer besøgende videre mod Torvet og understøtter den samlede oplevelse af Maribo som kultur- og handelsby.

I modsætning til Vestergade foreslås Jernbanegade ikke gennemgribende ombygget. Strækningen har fortsat en vigtig trafikal funktion som adgangsvej til stationen, busdrift og de omkringliggende parkeringsarealer. Samtidig vurderes det, at den største bylivs- og handelseffekt opnås ved at koncentrere de største anlægsinvesteringer i Vestergade, hvor ophold, handel og kulturfunktioner ligger tættere og har større potentiale for synergieffekter.

Anbefalinger til anlægsprojekt

- Kørebanen indsnævres udvalgte steder for at reducere hastigheder og frigive plads til fodgængere, ophold og beplantning.
- Nye vejtræer etableres som grøn markering af forbindelsen mellem station og Torvet.
- Fortove opgraderes med rødlig teglbelægning, der skaber identitet og sammenhæng med Vestergade.
- Tydelig wayfinding og formidling guider besøgende mellem station, Torvet, Stiftsmuseet og øvrige kulturfunktioner.
- Belægningen videreføres foran Stiftsmuseet som et mindre anlægsprojekt, hvor eksisterende betonfliser udskiftes med rød tegl for at skabe en samlet materialemæssig sammenhæng i bymidten.
- Det eksisterende byrumsanlæg ved Stiftsmuseet bevares.
- Cortenstål videreføres som gennemgående materiale i bede, kanter, bænke og inventar mellem Stiftsmuseet og Torvet for at skabe en robust og genkendelig materialepalet.

Projektet kan realiseres med relativt begrænsede investeringer, men vil have stor betydning for orientering, tryghed og oplevelsen af sammenhæng mellem stationen, kulturinstitutionerne og den centrale bymidte.

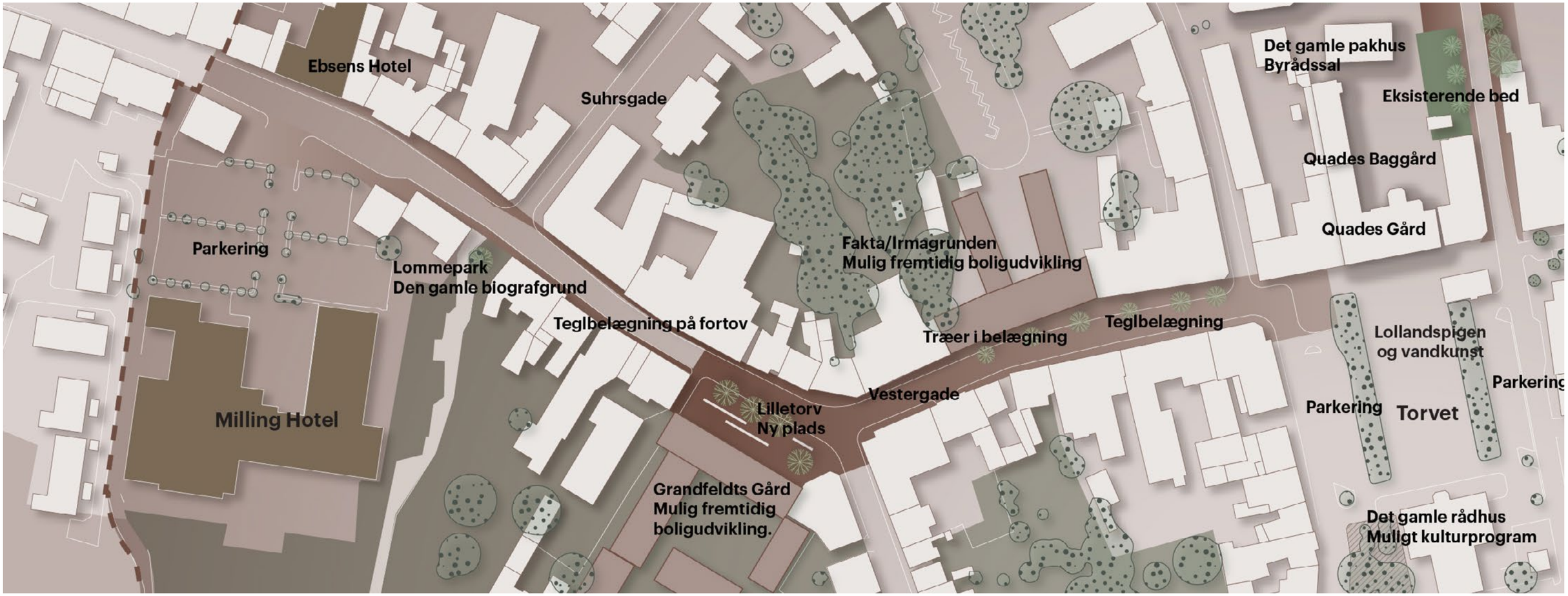


Planudsnittet er nedskaleret fra 1:10.000

2. Strukturelle greb - Vestergade og Jernbanegade

Flow og sammenhæng (1-3 år)

Planudsnittet er nedskaleret fra 1:10.000



Vestergade – handels- og opholdsgade

Vestergade er den mest sårbare del af Maribos handelsstrøg. Særligt strækningen mellem hotellerne og Torvet er præget af tomme stueetager, begrænset aktivitet og et byrumsudtryk, der understøtter oplevelsen af afvikling. De tomme lokaler påvirker ikke alene gaden selv, men svækker den samlede oplevelse af bymidten.

Samtidig er Vestergade et kritisk forbindelsesled mellem Torvet, Lilletorv og de vestlige dele af bykernen. En opgradering af fortove og byrumsbelægning skal derfor ses som en investering i handelslivets rammevilkår. Brede fortove, træer, opholdsmuligheder og en ny teglbelægning skaber grundlag for aktive kantzoner, hvor butikker, caféer og restauranter kan aktivere facader, vinduer og byrummet.

Målet er at styrke Vestergade som handels- og opholdsgade og skabe en mere sammenhængende, levende og attraktiv bymidte.

Anbefalinger til anlægsprojekt

- Kørsel i begge retninger fastholdes.
- 30 km/t-zone udvides fra Torvet til Suhrs Gade.
- Hastighedsdæmpende tiltag integreres i gaderummet.
- Kørebane indsnævres til ca. 5 m på lige strækninger og ca. 7 m ved Klostergade.
- Frigivet areal anvendes til brede fortove, ophold, udeservering og bynatur.
- Sammenhængende rødlig teglbelægning etableres fra facade til facade.
- Mulighed for sæsonbaserede parkletter og midlertidige bylivsaktiviteter.

Værdiskabelse

Investeringen i anlægsprojektet i Vestergade vil ikke alene forbedre forholdene for gående og cyklister, men også styrke sammenhængen i bymidten og understøtte aktiviteten i handelsgaden. Et mere attraktivt og sammenhængende byrum forventes at øge bevægelsen gennem strøget, forbedre eksponeringen af butikker og restauranter og skabe bedre forudsætninger for investeringer i tomme stueetager.



Vestergade

Visualiseringen viser et eksempel på Vestergades fremtidige omdannelse med ny belægning, træer og aktive kantzoner. Den røde tegl som gennemgående belægningsmateriale styrker forbindelsen til Maribos historiske bykerne og skaber en tydelig identitet.



Maribos nye hovedindgang til Naturpark Maribosøerne

Hvis Grandfeldts Gård ikke bebygges, rummer grunden et betydeligt potentiale som ny hovedforbindelse mellem Maribo Bymidte og Naturpark Maribosøerne. En landskabelig park i tilknytning til Lilletorv kan skabe en tydelig ankomst til søen og understrege Maribos unikke position som domkirkebyen på kanten af naturen.

3: Kulturkraftpunkt Lolland

Offentlig fortætning, kritisk masse og synergi (parallelt)

Fra stiftsmuseum til Maribos nye kulturelle kraftcenter

Det sidste og største projekt som udviklingsplanen peger på er omdannelsen af Stiftsmuseet til et kommunalt kulturkraftprunkt, som er en strategisk fortætning af offentlige funktioner.

Kulturkraftpunkt Lolland er udviklingsplanens største og mest langsigtede investering. Hvor de øvrige projekter styrker forbindelser, handelsgader og byrum, skal Kulturkraftpunktet skabe det indhold og den aktivitet, som giver mennesker en grund til at besøge bymidten – og blive der. Projektet tager afsæt i transformationen af det tidligere Stiftsmuseum, en markant kulturhistorisk bygning med en central placering ved banegården og i direkte samspil med rådhuset, Nørregade Teatret, FGU, Iværksætter Lolland og de øvrige kulturfunktioner i området.

SAK-analysen vurderer Banegårdspladsen til at have et af Maribos største udviklingspotentialer for kultur (4/5). Transformationen af Stiftsmuseet til Kulturkraftpunkt Lolland er derfor en direkte videreudvikling af områdets eksisterende kulturhistoriske styrker.

Ambitionen er at udvikle bygningen til et fremtidens bibliotek: Et fælles kultur- og læringshus, hvor bibliotek, musikskole, ungdomsskole, kreative værksteder, foreningsliv og kulturelle aktiviteter samles under ét tag. Formålet er at skabe den kritiske masse af daglige brugere, som er nødvendig for at understøtte en levende bymidte. Erfaringer fra hele landet viser, at fortætning af offentlige funktioner skaber større aktivitet, bedre ressourceudnyttelse og stærkere fællesskaber end spredte tilbud på flere adresser.

Kulturkraftpunkt Lolland er derfor ikke blot et kulturprojekt, men et strategisk byudviklingsprojekt. Det kan styrke Maribos position som kulturby på Lolland-Falster, skabe et regionalt samlingspunkt for børn, unge og familier, understøtte bosætning og handel samt tiltrække fondsmidler og private investeringer. Hvor de øvrige investeringer skaber forbindelserne, skaber Kulturkraftpunkt Lolland destinationen.

Maribos nye kulturelle anker

Maribo har historisk været kulturbyen på Lolland-Falster. Byen rummer nogle af landsdelens stærkeste kulturinstitutioner og kulturmiljøer – fra Domkirken og klostret til bibliotek, teater, museer og et aktivt forenings- og kulturliv. Denne identitet er en af Maribos største styrker og et væsentligt grundlag for både bosætning, turisme og lokal stolthed. Kulturkraftpunkt Lolland bygger videre på denne arv og omsætter den til en moderne ramme for læring, fællesskab og kreativ udfoldelse.

Samtidig er projektet et vigtigt bystrategisk greb. I dag er Domkirken det naturlige kulturelle tyngdepunkt i den sydlige del af bymidten.
Ved at etablere Kulturkraftpunkt Lolland som et nyt kulturelt anker ved banegården skabes et tilsvarende tyngdepunkt i nord. Dermed opstår en stærk kulturel akse gennem byen, hvor mennesker naturligt bevæger sig mellem de to destinationer via gader, torvet og byrum.

Når der skabes attraktive mål i begge ender af bymidten, styrkes grundlaget for handel, caféliv og hverdagsaktivitet i de mellemliggende gader. Samtidig vil bymidten opleves mere samlet og kompakt – mindre som en lang strækning og mere som et sammenhængende bycentrum med kultur, oplevelser og liv som fælles omdrejningspunkt.



Planudsnittet viser Kulturkraftpunktets placering ved banegårdspladsen i den nordlige del af kulturaksen.

3. Kulturkraftpunkt Lolland

Offentlig fortætning, kritisk masse og synergi (parallelt)

Fremtidens bibliotek

Biblioteker er i dag langt mere end bogudlån. Over hele landet udvikles de til offentlige mødesteder for læring, kultur, fællesskab og demokratisk deltagelse. Samtidig samler flere kommuner kultur- og fritidsfunktioner i fælles huse for at skabe mere aktivitet, bedre ressourceudnyttelse og stærkere fællesskaber.

Kulturkraftpunkt Lolland bygger videre på denne udvikling. Ved at samle bibliotek, musikskole, ungdomsskole, kreative værksteder, studiepladser, foreninger, café og kulturarrangementer i Stiftsmuseet skabes den kritiske masse af brugere, som giver huset liv og relevans gennem hele dagen. Børn, unge, familier, studerende og foreninger bruger stedet på forskellige tidspunkter og gør det til et naturligt samlingspunkt i hverdagen.

Samlingen af funktioner skaber både sociale og økonomiske gevinster. Flere brugere deler de samme faciliteter, aktiviteter bliver mere synlige, og huset udvikles til byens fælles kultur- og læringshus samt et nyt kulturelt anker i den nordlige del af bymidten.

Et fremtidigt program kan blandt andet rumme:

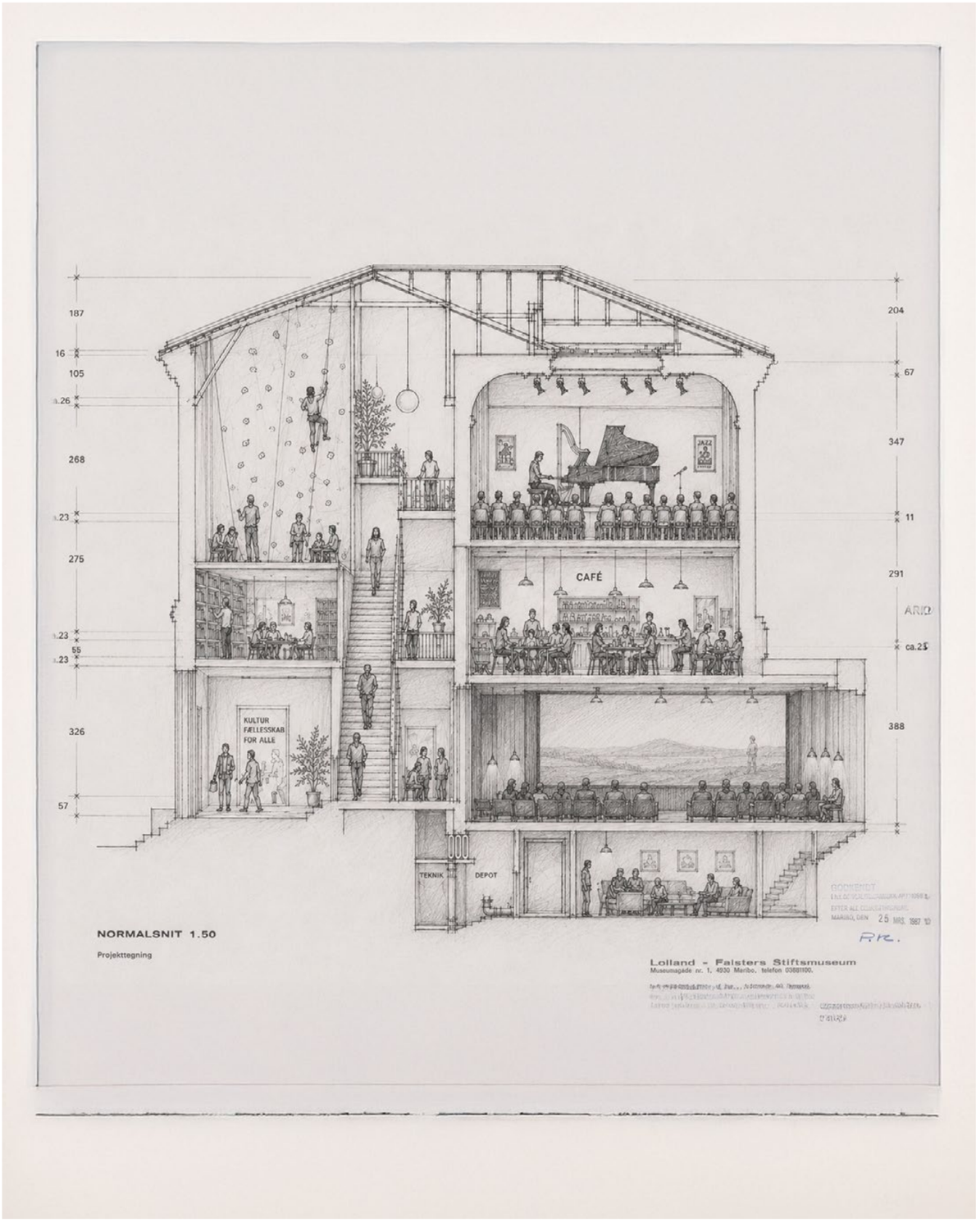
- Fremtidens bibliotek og borgervendte læringsmiljøer
- Musikskole og øvelokaler
- Ungdomsskole og ungekulturhus
- Makerspaces og kreative værksteder
- E-sport, gaming og digitale fællesskaber
- Studie- og projektmiljøer
- Foreningslokaler og mødefaciliteter
- Café og opholdsmiljøer
- Event- og arrangementsfaciliteter
- Midlertidige kultur- og kunstprojekter

Transformations- og investeringspotentiale

Kulturkraftpunkt Lolland rummer et usædvanligt stærkt transformations- og investeringspotentiale. Den historiske bygning er opført til offentligt brug og rummer robuste konstruktioner, generøse rumligheder og en central placering ved stationen – kvaliteter, som efterspørges af både fonde og investorer. Særligt den tidligere ovenlyssal har potentiale til at blive husets arkitektoniske hjerte som et dobbelthøjt fællesrum for kultur, læring, fællesspisning, arrangementer og hverdagsliv. Samtidig matcher projektet en række filantropiske investeringsområder, herunder transformation af kulturarv, unge, læring, fællesskaber og bæredygtig byudvikling.

Projektet peger samtidig på en finansieringsmodel, hvor kommune, fonde og private investorer udvikler stedet i fællesskab. De offentlige funktioner skaber et stabilt brugergrundlag, mens private aktører kan supplere med eksempelvis foodhall, biograf, ungdomsboliger eller andre kommercielle tilbud, der styrker områdets økonomi og attraktivitet.
En etapevis transformation reducerer risikoen, dokumenterer efterspørgslen og skaber et solidt grundlag for de største investeringer.

Dermed kan Kulturkraftpunkt Lolland udvikles som et forbillede for offentligt-private partnerskaber i mindre byer.



Snittet illustrerer Stiftsmuseets store transformationspotentiale. Bygningens størrelse, etager og robuste struktur giver mulighed for at samle mange forskellige kulturfunktioner under ét tag og udvikle huset til et levende kulturkraftpunkt med aktivitet gennem hele dagen.



Kulturkraftpunkt Lolland

Den smukke og markante bygning som i dag huser Stiftsmuseet blev oprindeligt bygget til at huse Glyptotekets kunstsamling. Bygningen rummer betydelige potentialer for at blive omdannet til et kulturkraftpunkt, der med hovedindgang mod banegårdspladsen giver Maribo Bymidte en markant og værdig ankomst fra bus og tog.

Samarbejder & realiseringslogik



Foto: workshop med videns- og referencegruppen

Markeds- og handelsrealitet

Maribo skal konkurrere på kvalitet – ikke volumen

Maribo Bymidte skal udvikles med afsæt i de markedsvilkår, som præger bymidter i hele Danmark. Udviklingsplanen tager derfor udgangspunkt i, at Maribo ikke skal konkurrere på handelsvolumen, men på kvalitet. Byens styrke ligger ikke i flere butikker end konkurrenterne, men i kulturarven, den historiske bymidte, naturen og de autentiske oplevelser, som giver mennesker lyst til at besøge byen, opholde sig længere og investere i den.

Markedsrealiteter

- Detailhandlen koncentreres i færre og større butikker.
- En stigende del af forbruget flytter til e-handel.
- Konkurrencen om menneskers tid og opmærksomhed vokser.
- Maribo konkurrerer direkte med Nykøbing Falster om handel, kultur, arbejdspladser og besøgende.
- Kulturarven, den historiske bymidte og naturen er Maribos stærkeste konkurrencefordel.
- Attraktive bymidter er afgørende for investeringer i boliger, erhverv og byudvikling.
- Kommunen kan ikke alene finansiere den langsigtede udvikling af bymidten.

Strategiske fysiske modtræk

- Konkurrere på kvalitet frem for volumen.
- Koncentrere investeringer, funktioner og aktiviteter i den oplevede bymidte.
- Styrke forbindelserne mellem handel, kultur, natur og offentlige servicefunktioner.
- Udvikle attraktive byrum, der inviterer til ophold og fællesskaber.
- Aktivere kulturhistoriske bygninger og bymiljøer med nye funktioner.
- Skabe flere destinationer og oplevelser året rundt.
- Understøtte investeringer i boliger og byomdannelse i bymidten.
- Udvikle projekter i partnerskab med fonde, investorer, erhvervsliv, foreninger og lokale aktører, så offentlige investeringer kan udløse private og filantropiske investeringer.
- Prioritere investeringer, der fungerer som katalysatorer for yderligere udvikling og skaber værdi for flere parter.

Udviklingsplanens seks udviklingsspor er derfor ikke først og fremmest en handelsstrategi, men en strategi for at styrke de kvaliteter, som markedet ikke kan kopiere. Målet er ikke en større bymidte, men en stærkere bymidte, hvor kultur, byliv og attraktive rammer skaber grundlag for handel, investeringer og flere mennesker i Maribo.



Investerings- og gearingsstrategi

Maribo udvikles gennem partnerskaber

Maribo skal konkurrere på kvalitet frem for volumen. Det gælder også investeringerne. Kommunen kan ikke alene finansiere udviklingen af en stærkere bymidte. Udviklingsplanen bygger derfor på en investeringsstrategi, hvor kommunale midler anvendes strategisk til at mobilisere ekstern finansiering og skabe grundlag for private investeringer.

Målet er, at hver offentlig investering bliver en katalysator, som udløser nye investeringer fra fonde, virksomheder, kulturinstitutioner, boligudviklere og lokale aktører.

0–2 år | Mobilisering og partnerskaber

Den første fase handler om at organisere udviklingen, etablere partnerskaber og udvikle projekter med et tydeligt finansieringspotentiale.

Kommunens vigtigste rolle er at sætte retning, samle aktører og udvikle projekter, som fonde og investorer ønsker at medfinansiere.

Mulige samarbejdspartnere:

- Realdania
- Lokale og Anlægsfonden
- Nordea-fonden
- A.P. Møller Fonden
- Augustinus Fonden
- Landdistriktspuljen
- EU's Regionalfond og Interreg
- Private virksomheder og investorer
- Lokale kulturinstitutioner og erhvervsdrivende

Kommunens investering består primært af projektudvikling, medfinansiering og koordinering.

1–4 år | Synlige forandringer skaber tillid

De første investeringer skal være relativt små, men meget synlige.

De skal forbedre sammenhængen i bymidten, skabe mere liv og dokumentere, at udviklingsplanens strategi virker. Synlige resultater styrker både lokal opbakning og mulighederne for at tiltrække yderligere finansiering.

Parallelt | Kulturkraftpunkt Lolland

Udviklingen af Kulturkraftpunkt Lolland igangsættes parallelt med de første investeringer. En central forudsætning er en intern strategisk afklaring af, hvordan kommunale service-, kultur- og læringsfunktioner kan samlokaliseres i den tidligere Stiftsmuseets bygning og skabe et stærkt offentligt anker for bymidtens udvikling.

Projektet rummer et betydeligt potentiale for filantropisk finansiering, fordi det forener kulturarv, læring, fællesskaber og byudvikling. En etapevis udvikling reducerer risikoen og gør det muligt løbende at tilpasse projektet efter finansiering og behov.

3–10 år | Investeringer skaber nye investeringer

Private investeringer kommer sjældent først – de følger steder, hvor udviklingen allerede er i gang.

Når flere mennesker bruger bymidten, forbedres grundlaget for handel, boliger, service og kreative erhverv. Samtidig bliver det mere attraktivt at investere i tomme bygninger, nye boliger og kulturhistoriske ejendomme.

Målet er en selvforstærkende udvikling, hvor kommunens strategiske investeringer udløser fondsmidler, private investeringer og nye udviklingsprojekter.



Bysamarbejder og langsigtet forankring

Kortlægning og aktivering

Udviklingen af Maribo bymidte kræver mere end en god plan for at lykkes. For at bane vejen for en udvikling, der er både lokalt forankret og langtidsholdbar, skal samarbejder og partnerskaber modnes og igangsættes. Strategiske bysamarbejder er derfor et centralt greb i både planen og i udviklingen af bymidten. Udgangspunktet for bysamarbejderne er, at Lolland Kommune sætter retningen og foretager prioriteringerne, mens lokale aktører driver konkrete indsatser.

Formålet med bysamarbejderne er dermed:

- At mobilisere engagement og investeringer.
- At skabe ejerskab og lokal legitimitet.
- At accelerere realisering gennem konkrete partnerskaber om finansiering, aktivering og drift.

Styrkelse af bysamarbejder

Bysamarbejderne er ikke bare midlertidige projektgrupper, men en varig organisering omkring bymidtens udvikling. Når kommune, erhverv, civilsamfund og unge arbejder i samme retning, styrkes både realiserbarhed, identitet og økonomisk bæredygtighed.

Langsigtet forankring og aktivtering i bysamarbejderne kan understøttes igennem:

- Klart kommissorium og afgrænsede opgaver
- Enkel samarbejdsaftale med tydelig rolle- og ansvarsfordeling
- Fast mødekadence og kobling til politiske beslutningsprocesser
- Årlig status med prioritering af næste års indsatser synlige pilotprojekter – f.eks. midlertidig begrønning eller kunstinterventioner – der skaber momentum og gennemsigtighed.

Mere kapitaltunge indsatser udvikles i parallelle investeringsspor.

I udviklingen af Maribo bymidte fungerer bysamarbejderne som operative udviklingslaboratorier knyttet til konkrete delprojekter – fra midlertidige byrumsforsøg til fondsansøgninger og langsigtet investordialog.

Videreudvikling og etablering

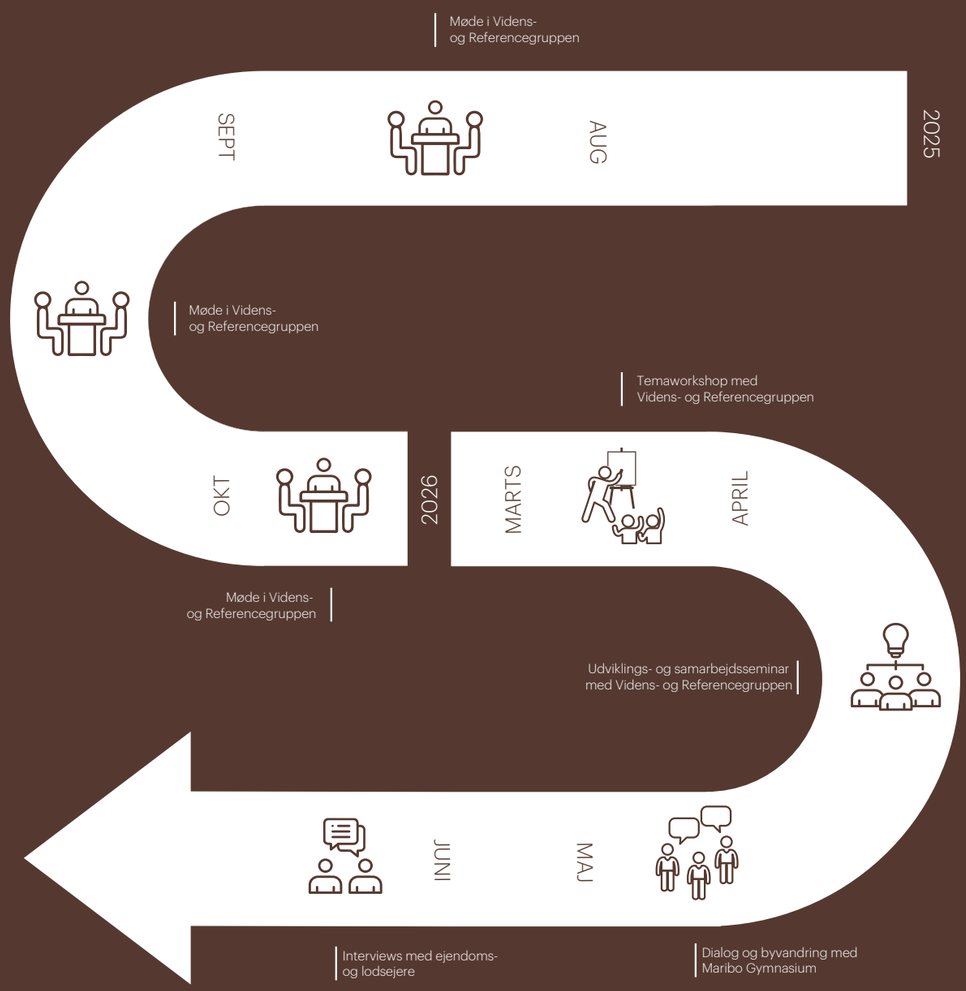
Bysamarbejder opstår ikke af sig selv. Det kræver grundig interessentkortlægning at finde frem til de parter, der sammen kan omsætte delprojekter til handling. Og det forudsætter vedvarende dialog og forventningafstemning at modne robuste bysamarbejder med ejerskab til de projekter, som skal føres ud i livet.

For at fastsætte de relevante temaer og påbegynde modningen af de organisatoriske rammer for bysamarbejderne er der i løbet af 2025-2026 afholdt en række inddragelsesaktiviteter i Maribo. Aktiviteterne har haft til formål at samle interessenter på tværs af kultur, handel, erhverv, uddanelse og foreningsliv om at udstikke retningen for både udviklingsplan og etableringen af bysamarbejder med lokal forankring, engagement og relevans. Projektets følgegruppe, Videns- og referencegruppen, har været særligt central i udviklingensprocessen, hvor gruppen løbende har kvalificeret bystrategien og bidraget til at kortlægge mulige bysamarbejder og delprojekter.

På næste side vises en oversigt over afholdte aktiviteter, der dels har bidraget til at modne og kvalificere bysamarbejder. Dels har understøttet det engagement og den virkelyst, som skal give planen liv i hverdagen.

På de følgende sider udfoldes en række etablerede og potentielle bysamarbejder. Til sidst præsenteres idéer til både samarbejder og udviklingsinitiativer, som er fremkommet undervejs i udviklingen af bymidteplanen.

PROCES



Bysamarbejder

Eksisterende og nye partnerskaber

Hvis du skal tage én ting med fra i dag, så er det, at vi ønsker os bedre byliv i Maribo – nej, bedre ungeliv!

- Elev, Maribo Gymnasium

Vi er dem, der bliver prioriteret sidst, når der sker noget i Maribo. Men vi er her også så kort. Giver det overhovedet mening at planlægge for os?

- Elev, Maribo Gymnasium

Hvis man skaber et sted for alle, bliver det hurtigt for dyrt for os. Men hvis man laver et sted kun for de unge, er der ikke stor nok kritisk masse.

- Elev, Maribo Gymnasium

Det handler om at skabe miljø i bymidten. Noget, der lægger op til at slentre, kigge sig omkring og en gang imellem tage pengepungen op.

- Ejendomsejer i Maribo

Vi har behov for nogle store attraktioner, som er trækplastre for at besøge - og blive - i byen.

- Ejendomsejer i Maribo

Eksisterende partnerskaber

Maribo Handel og Erhverv
Et veletableret samarbejde mellem byens handelsliv, erhvervsdrivende og øvrige aktører med fokus på at styrke Maribos attraktivitet. Gennem fælles markedsføring, aktiviteter og udviklingsinitiativer arbejdes der for at skabe mere liv i byen og bedre vilkår for erhvervslivet.

Bedre byrum gennem kunst
Et samarbejde, der anvender kunst og kreative løsninger til at udvikle og forskønne Maribos byrum. Målet er at skabe attraktive opholdssteder, styrke byens identitet og bidrage til nye oplevelser for både borgere og besøgende.

Østergades forskønnelse
Et fælles initiativ med fokus på at løfte Østergades udtryk og oplevelsesværdi. Gennem forbedringer af bymiljøet arbejdes der for at skabe en mere indbydende gade, som understøtter handel, byliv og fællesskab.

Bryllupsbyen
En arbejdsgruppe, der positionerer Maribo som en attraktiv destination for bryllupper og bryllupsturisme. Initiativet samler byens tilbud inden for vielser, fest, overnatning og oplevelser og bidrager til øget turisme og lokal omsætning.

Nye partnerskaber

De unge
Et kommende samarbejde med og for unge, der dels skal styrke de unges tilknytning til Maribo og give dem en aktiv rolle i udviklingen af bymidten. Dels skal skabe grobund for, at et godt børne- og ungeliv i Maribo med indflydelse og medbestemmelse sår et frø for at vende tilbage til byen, når de som voksne har stiftet familie, for give deres oplevelse af barndom og ungetilværelse videre til deres egne børn.

Gennem dialog, aktiviteter og konkrete projekter skaber samarbejdet rammer for, at unges idéer og behov kan omsættes til handling og bidrage til et mere levende byliv for flere. I udviklingen af bymidteplanen er der afholdt workshop og byvandring med 11 elever fra Maribo Gymnasiums 1. og 2. årgang om deres oplevelse af Maribo og ønsker til fremtidig dialog og samarbejde.

Ejendoms- og lodsejere

Der ønskes etableret et samarbejde med ejendoms- og lodsejere med fokus på at styrke bymidtens udvikling og attraktivitet. Gennem fælles indsatser for vedligeholdelse, forskønnelse og udvikling af bygninger og arealer skabes bedre rammer for handel, byliv og investeringer i Maribo.

I udviklingen af bymidteplanen for Maribo er der afholdt interviews med syv ejendoms- og lodsejere for at afdække behov og udfordringer,

Idéer til udvikling og samarbejder

På tværs af inddragelsesaktiviteterne har deltagerne foreslået en række konkrete idéer til initiativer og samarbejder i udviklingen af Maribo bymidte. En sammenfatning af idéerne præsenteres her i tilfældig rækkefølge uden særlig vurdering af deres kvalitet og realiserbarhed. Idéerne har tjent som inspiration i udviklingen af den strategiske bymidteplan.

En grønnere bymidte

- Øget begrønning og forskønnelse – især i Østergade
- Flere træer og grønne lommer
- Grøn identitet og særkende for Maribo
- Bedre kontakt mellem by og sø
- Synligt vand i bymidten

Nyt liv i tomme bygninger

Behov for at nytænke handelslivet samt tomme bygninger og lokaler (midlertidig udnyttelse, specialbutikker, oplevelsesbaseret handel, , trappeleje, huslejetilskud)
Fokus på boliger i bymidten – og hvilke målgrupper der skal tiltrækkes
P-Hatten rummer et stærkt udviklingspotentiale

Partnerskaber og realisering

- Kommunen som central initiativtager, koordinator og myndighed
- Maribo Handel & Erhverv er en vigtig samarbejdspartner på tværs af projekter
- Ejendomsejere og grundejere er nøgleaktører i bystrategien
- Kulturinstitutioner, foreninger, virksomheder og fonde bør inddrages tidligt i udviklingen

Hverdag og fællesskaber

- Plads til både fællesskaber og hverdagsfunktioner (bibliotek, musikskole, ungdomstilbud, arbejdspladser, kontorfællesskaber)
- Behov for steder til unge – ophold, aktiviteter og uformelle mødesteder
- Potentiale i at samle og fortætte kulturtilbud
- Verdens bedste legeplads – synlige områder til leg og aktivitet
- Aktiviteter i stueetager skaber liv i gadebilledet

Byens skjulte steder

- Potentialet i at åbne baggårde og mindre kendte byrum
- Kombineret natur og kunst på Grandfeldts Gård
- Endnu bedre sammenhæng mellem byrum

Kulturarv som drivkraft

- Maribos unikke kulturhistorie bør synliggøres (kloster, domkirke, middelalderby, pilgrimsvandring)
- Byens særegne kulturhistorie kan formidles og udnyttes bedre
- Belægning, stiforløb og byrumsprojekter bør understøtte fortællingen om Maribos historie.

Finansiering og organisering

- Behov for stærk businesscases ved større udviklingsprojekter
- Delprojekter bør have en størrelse og kvalitet, som gør dem attraktive for fonde
- Fokus på konkrete, faseopdelte projekter, der kan realiseres i etaper

Kombinerede kulturfunktioner

- Synergier mellem bibliotek, musikskole, ungdomsskole og øvrige kulturaktører i Stiftsmuseet
- Behov for at kombinere kulturfunktioner med boliger for at skabe liv hele dagen
- Partnerskaber mellem kommune, foreninger, erhvervsliv og fonde er en forudsætning

Maribo bymidte

- Maribos kompakte bymidte er en styrke
- Behov for koncentration af aktiviteter frem for yderligere spredning
- Kommunale funktioner og besøgsmål bør placeres centralt i byen
- Mulig konkurrence fra aflastningsområdet ved afkørsel 48
- Behov for koncentration af funktioner for at skabe byliv

Bedre forhold for bløde trafikanter

- Bedre forbindelser for gående og cyklister, f.eks. vha. adgang via bagarealer
- Styrk aksen mellem station og domkirke
- Biltrafik og parkering kan fordeles bedre i bymidten (torvet og Østergade)
- Behov for bedre belysning, belægning og vedligehold i bymidten

SAK-analyse & kortlægning



Foto: Maribo domkirke

Metode til screening af kulturmiljøer (SAK)

"SAK ER ET REDSKAB TIL AT VURDERE KULTURMILJØER UD FRA TYDELIGE PARAMETRE, SÅ KULTURARVENS VÆRDIER, EGENSKABER OG UDVIKLINGSPOTENTIALER BLIVER SYNLIGE OG KAN SKABE NYE MULIGHEDER OG INDSATSER MED HENBLIK PÅ AT BEVARE GENNEM UDVIKLING"

SAK står for Screening af Kulturmiljøer. Metoden er udviklet af Arkitektskolen Aarhus med støtte fra Realdania og er anvendt til screening af kulturmiljøer i 54 danske kommuner.

SAK er et strategisk analyse- og vurderingsredskab, der hjælper kommuner med at identificere, kortlægge og prioritere værdifulde kulturmiljøer. Formålet er både at synliggøre kulturarvens arkitektoniske og kulturhistoriske værdier og at identificere de udviklingspotentialer, der kan bringes aktivt i spil i den fremtidige planlægning. Metoden bygger på princippet om bevaring gennem udvikling.

Hvert kulturmiljø vurderes ud fra tre parametre: kulturhistorisk værdi, arkitektonisk værdi og integritet – forstået som den samlede helhed og sammenhæng. Derudover vurderes udviklingspotentialet inden for turisme, bosætning, erhvervsudvikling og kulturøkonomi. Alle parametre tildeles en score fra 1 til 5 og visualiseres i et radardiagram, som giver et hurtigt overblik over både værdier og potentialer.

Kulturmiljøerne udgør tilsammen fundamentet for Maribos arkitektoniske identitet og særlige bygningskultur. Ved at arbejde strategisk med disse kvaliteter kan kulturarven blive en aktiv drivkraft for byens fortsatte udvikling.

SAK-analysen opdeler Maribos historiske bymidte i tre delområder: Klosterbyen, Købstaden og Banegårdspladsen. Områderne ligger i direkte forlængelse af hinanden og udgør tilsammen Maribos historiske bykerne. Samtidig repræsenterer de forskellige perioder i byens udvikling og adskiller sig i funktion, arkitektur, bystruktur og kulturhistorisk betydning. De er derfor analyseret hver for sig for at tydeliggøre deres særlige værdier, udfordringer og udviklingspotentialer.

Netop samspillet mellem kloster- og domkirkebyen, købstadens handelsmiljø og Banegårdspladsens infrastrukturelle kulturarv giver Maribo en usædvanlig rig fortælling og en historisk dybde, som få danske købstæder kan matche.



Tre udpegninger

Nedenfor gives et overblik over Klosterbyen, Købstaden og Banegårdspladsen. De følgende sider udfolder SAK-analysen med områdernes værdier, udfordringer og udviklingspotentialer.

1) Klosterbyen – "den ældste" (1400-tallet)

Domkirken, klosteret og sølandskabet

Historien
Maribos historie udspringer af Birgittinerklosteret, grundlagt i 1416, hvis ruiner fortsat udgør et sjældent og autentisk vidnesbyrd om byens oprindelse. I direkte tilknytning ligger Maribo domkirke (1416–1470), Danmarks eneste egentlige hallkirke og områdets vigtigste vartegn.

Værdien
Klosterbyen udgør Maribos stærkeste kulturhistoriske miljø og er blandt de mest værdifulde på Lolland-Falster. Samspillet mellem Domkirken, klosterruinen og Naturpark Maribosøerne skaber en enestående sammenhæng mellem kulturarv og landskab. Restaureringer og udviklingen af stisystemerne har samtidig styrket forbindelserne til Søpavillonen, Frilandsmuseet og de omkringliggende skove.

Potentialet
SAK-analysen vurderer Klosterbyen til at have Maribos højeste kulturhistoriske værdi og et meget stort potentiale for turisme, kulturøkonomi og bosætning. Analysen peger samtidig på, at forbindelserne mellem kulturarven, naturen og bymidten kan styrkes yderligere og dermed øge områdets betydning som destination.

2) Købstaden – "den mellemste" (1500–1800-tallet)

Torvet, Rådhuset, handelsgaderne og købmandsgårdene

Historien
Købstaden udgør Maribos historiske handelscentrum. Torvet og de øst-vestgående handelsgader afspejler byens udvikling fra middelalderlig markedsplads til købstad, mens Det Gamle Rådhus og Qvades Gård fortæller historien om handel, administration og byens økonomiske udvikling.

Værdien
Den middelalderlige bystruktur er fortsat tydeligt aflæselig gennem velbevarede facader, aktive stueetager og de historiske stræder, som forbinder Torvet med Klosterbyen. Områdets menneskelige skala og tætte handelsmiljø udgør en væsentlig del af Maribos identitet.

Potentialet
SAK-analysen peger på Købstaden som Maribos stærkeste handels- og bylivsmiljø. Den historiske bystruktur og de aktive stueetager med udeservering på Torvet giver området høj arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, mens tomme lokaler og svækket sammenhæng udfordrer integriteten. Udviklingspotentialet ligger derfor i at koncentrere funktioner, styrke handelsmiljøet og aktivere de historiske bygninger.

3) Banegårdspladsen – "den yngste" (1869–1900-tallet)

Stationen, museet og den moderne infrastruktur

Historien
Banegårdspladsen fortæller historien om Maribos udvikling fra kloster- og handelsby til moderne trafikknudepunkt og moderne industri. Med Bandholmbanen (1869) og den nye station (1874) blev byen knyttet tættere til oplandet og resten af landet, og væksten orienterede sig mod nord.

Værdien
Banegårdspladsen fungerer fortsat som Maribos vigtigste ankomst, mens Stiftsmuseet (1890), tegnet af Ove Petersen, er områdets arkitektoniske hovedværk og et markant eksempel på monumental museumsarkitektur. Sammen fortæller stationen og museet historien om, hvordan infrastruktur, kultur og institutioner formede det moderne Maribo.

Potentialet
SAK-analysen fremhæver Banegårdspladsen som et kulturmiljø med høj arkitektonisk værdi og et betydeligt udviklingspotentiale. Områdets sammenhæng er delvist svækket af funktionsskift og omdannelser, men netop derfor rummer det et stort potentiale for transformation, hvor eksisterende kulturarv kan danne ramme om nye offentlige funktioner, kultur og byliv.

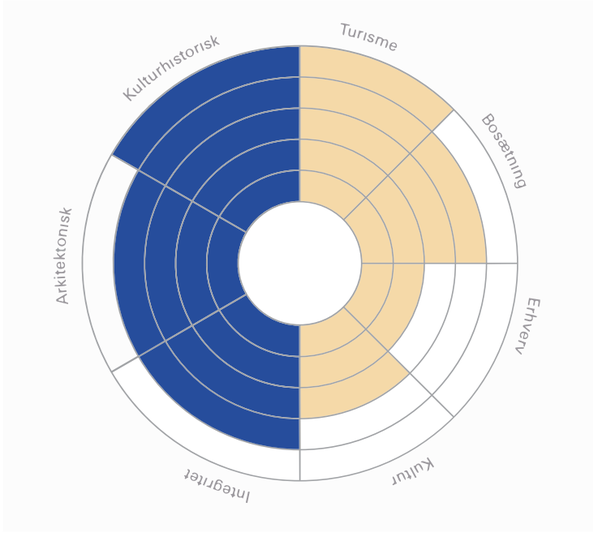
Oversigt over de tre udpegninger

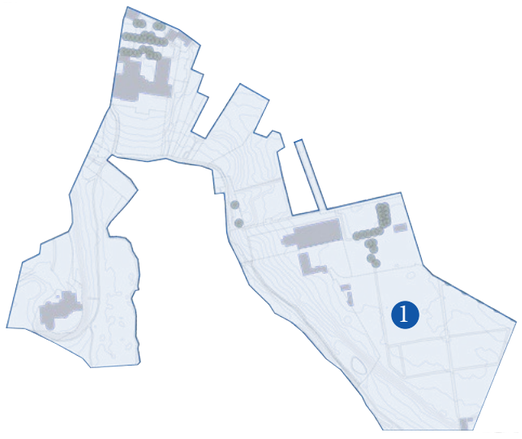
1: Klosterbyen

2: Handelsbyen

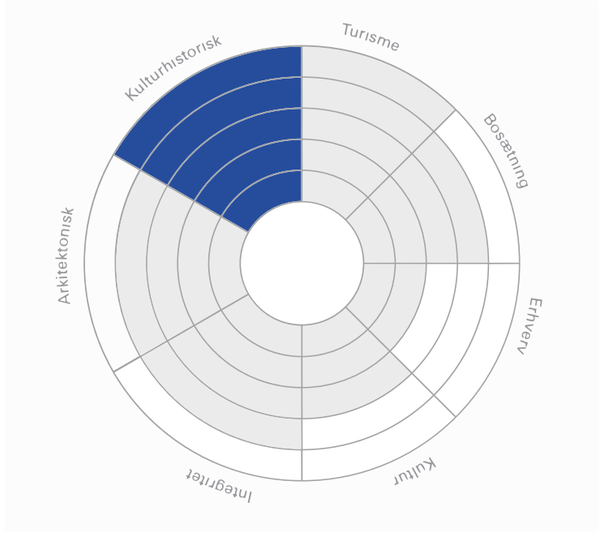
3: Banegårdspladsen

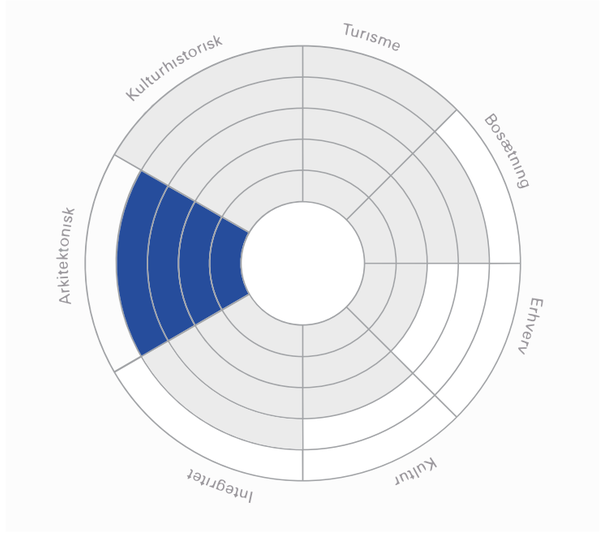
1) Klosterbyen – "den ældste" (1400-tallet)

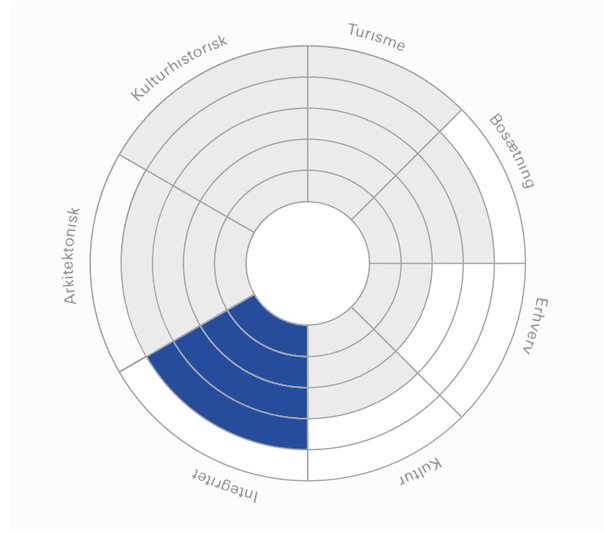




Kulturmiljøets værdier









Kulturhistorisk værdi: 5/5
Området rummer byens mest betydningsfulde kulturhistoriske værdier med både klosterruinen og Domkirken samt det markante landskabelige karaktertræk, som Maribosøerne udgør.

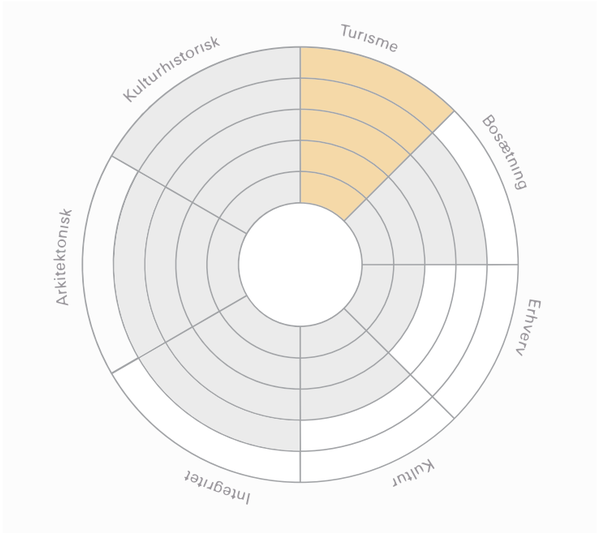


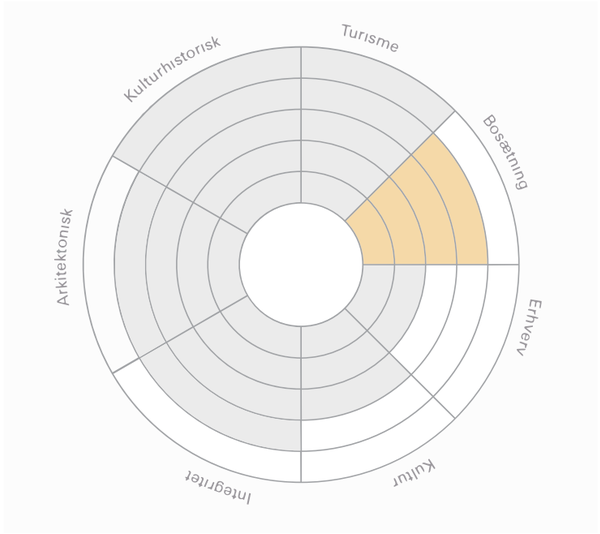
Arkitektonisk værdi: 4/5
Både den arkitektoniske og landskabelige værdi er høj. Samtidig er de ubebyggede matrikler tæt på Domkirken og søbredden særligt sårbare over for ny bebyggelse. Området har for nylig fået en smukt opgraderet rekreativ forbindelse langs søbredden med mindre kulturhistoriske formidlingsstationer og opholdsmuligheder.

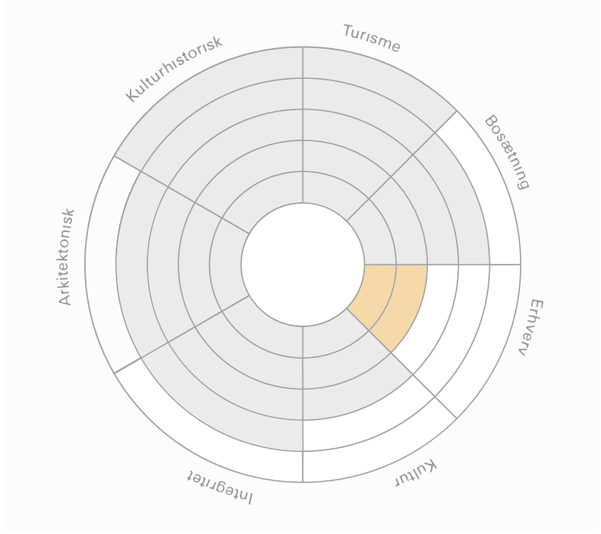


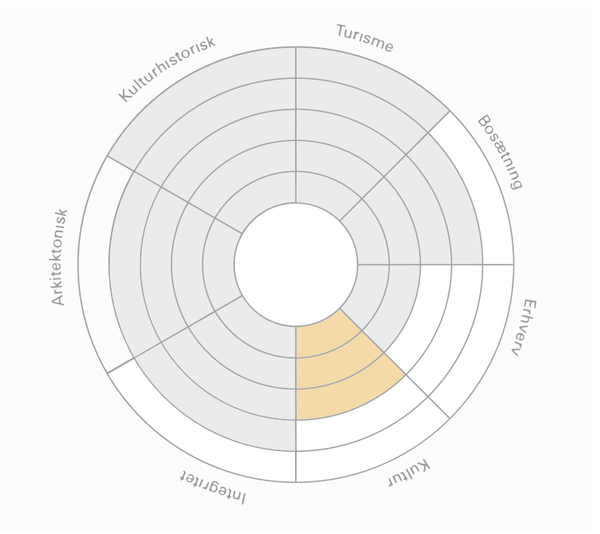
Integritetsværdi: 4/5
Overordnet er områdets kulturhistoriske værdier er fortsat intakte. Store ubebyggede matrikler efter nedrevne historiske bygninger i første række mod søen rummer dog et udviklingspres, hvor ny bolig- og ejendomsudvikling kan svække kulturlandskabets integritet og underminere områdets øvrige bærende kvaliteter.

Kulturmiljøets udviklingspotentialer











Turisme: 5/5
Naturpark Maribosøerne, Domkirken, hotellet, restauranten Bangs Have samt det sammenhængende stisystem til Frilandsmuseet udgør sammen med formidlingen af klosterruinen en af Lollands væsentligste turistattraktioner. Området har stor betydning for både turisme og bosætning. Bryllupsturisme med det enestående landskab, hotellets kapacitet på over 100 værelser og Domkirken rummer et oplagt udviklingspotentiale.



Bosætning: 4/5
Områdets rekreative og kulturhistoriske kvaliteter udgør en væsentlig styrke for bosætning og fastholdelse. Samtidig er området ikke velegnet til større boligudvikling, da både natur- og kulturlandskabet er særdeles sårbart over for omfattende fysiske indgreb.

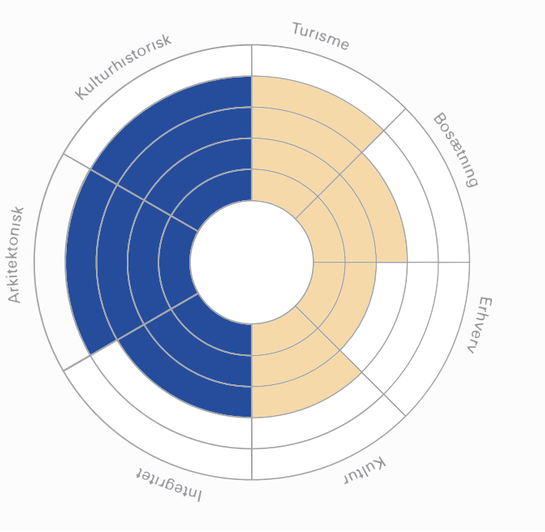


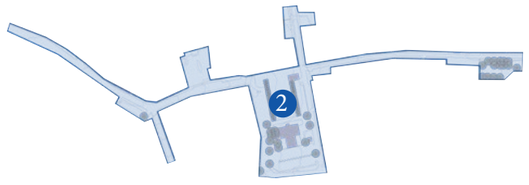
Erhverv: 2/5
Området egner sig ikke til industri eller større erhvervsudvikling, hvor de kulturhistoriske og landskabelige værdier risikerer at blive forringet.



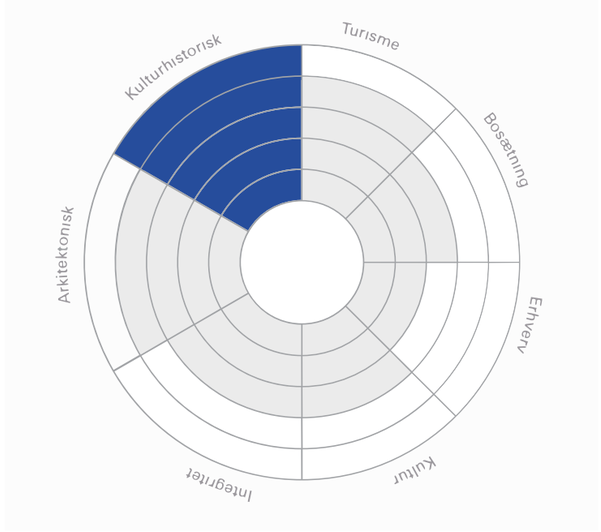
Kultur: 3/5
Formidlingen af klosterruinen rummer et betydeligt udviklingspotentiale. Samspillet mellem områdets enestående kulturhistoriske og landskabelige værdier giver et stærkt grundlag for at udvikle kulturformidlingen yderligere.

2) Købstaden – “den mellemste” (1500–1800-tallet)



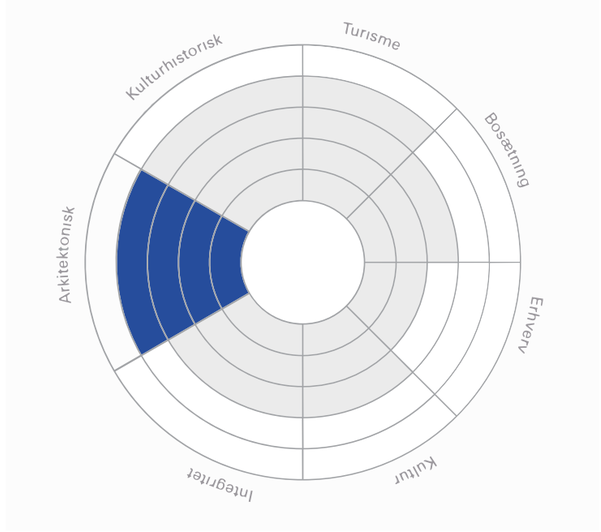


Kulturmiljøets værdier



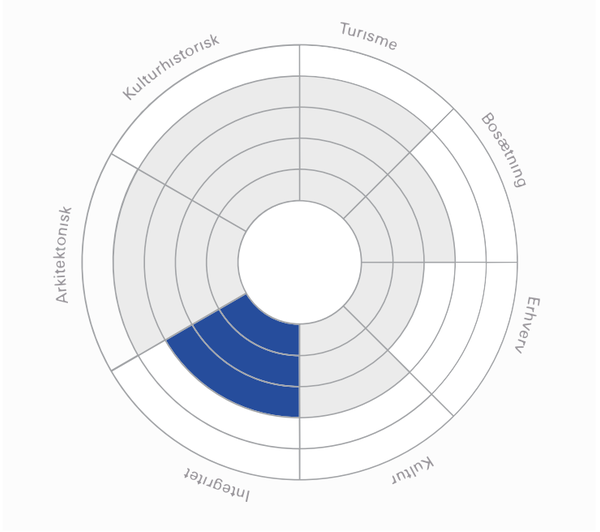


Kulturhistorisk værdi: 5/5
Købstadens historie er både tydeligt aflæselig og afgørende for forståelsen af Maribo. Torvet og rådhuset udgør det historiske omdrejningspunkt for handelen, som siden udviklede sig og bredte sig ud langs de øst-vestgående handelsgader.





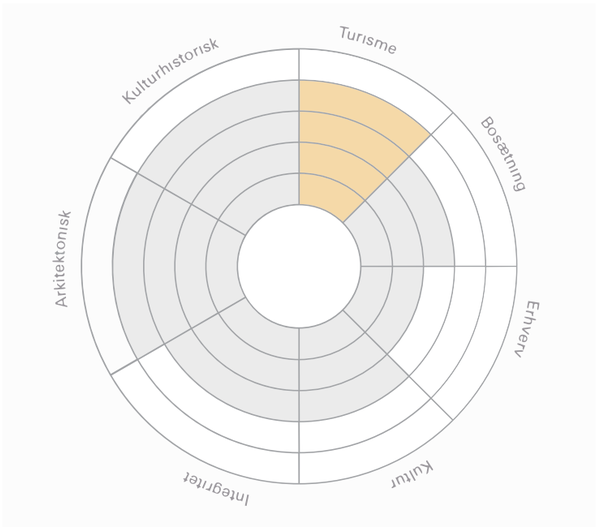
Arkitektonisk værdi: 4/5
Den arkitektoniske værdi er høj, men også under pres. Detailhandlen er udfordret, og de klassiske byfunktioner er under omstilling. Transformationen af Qvades Gård til kommunale funktioner og udeserveringen ved Vin & Brød på Torvet er gode eksempler på, hvordan målrettede investeringer kan understøtte bevaringen og den fortsatte anvendelse af den historiske bygningsmasse.

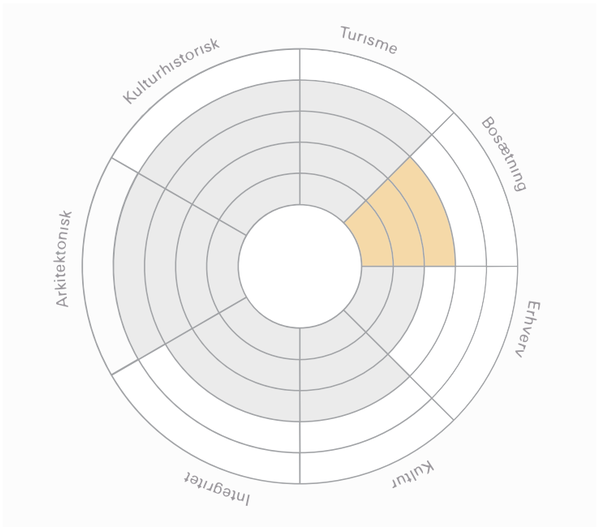


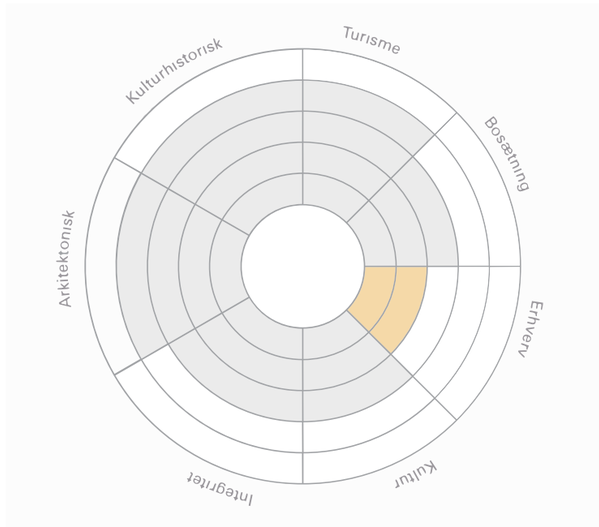


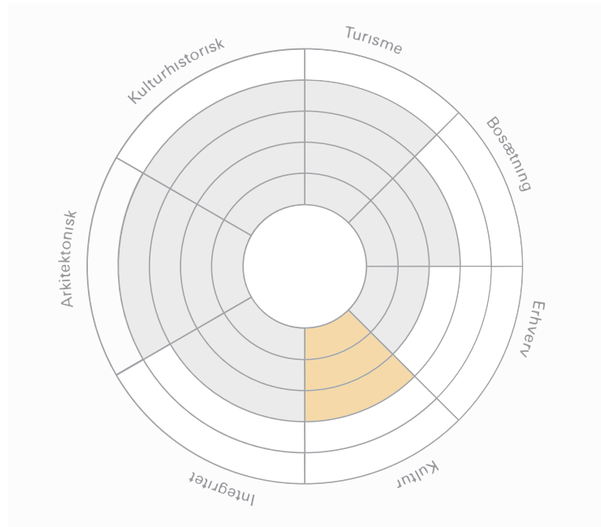
Integritetsværdi: 3/5
Flere dele af handelsgaderne er præget af forfald, og omstillingen har ikke været lige vellykket alle steder. De fine arkitektoniske detaljer og de traditionelle materialer er vanskelige at vedligeholde i bygninger med et begrænset økonomisk grundlag og lave lejeindtægter.

Kulturmiljøets udviklingspotentialer











Turisme: 4/5
Den historiske købstad rummer et betydeligt oplevelsesøkonomisk potentiale. En gradvis omdannelse af tidligere detailhandel til caféer, specialbutikker, kultur, gastronomi og andre oplevelser kan styrke Maribo som destination – både for besøgende fra Sjælland og Nordtyskland og som den naturlige handels-, kultur- og oplevelsesby for hele Lolland-Falster.



Bosætning: 3/5
Et stærkere udbud af kvalitetsprægede hverdagsfunktioner og oplevelser kan gøre Maribo mere attraktiv som bosætningsby. Mulighederne for at udvikle et markedsrelevant boligudbud er imidlertid begrænsede i den historiske bykerne.

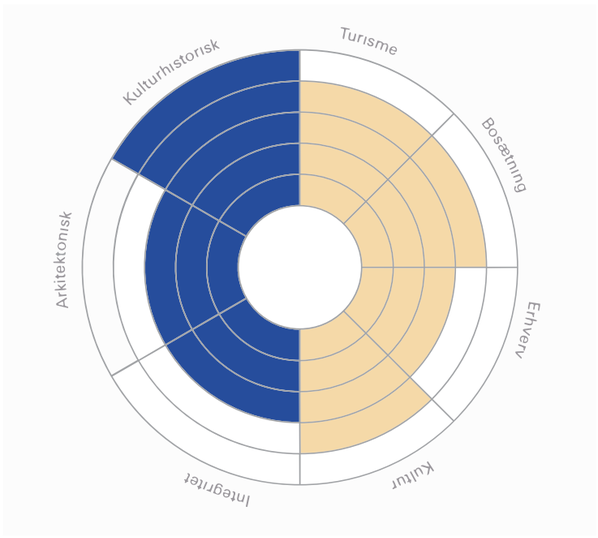


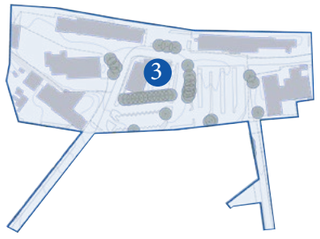
Erhverv: 2/5
Købstadens historiske bystruktur er ikke velegnet til industri eller større erhvervsudvikling, hvor krav til logistik, arealer og tilgængelighed vanskeligt kan forenes med de kulturhistoriske værdier.



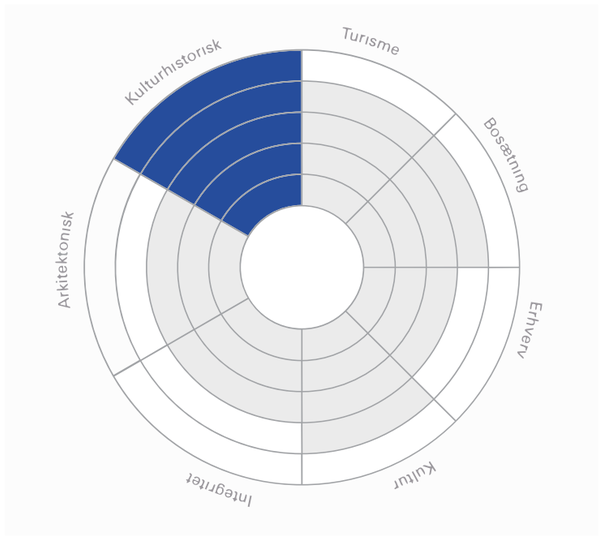
Kultur: 3/5
Den historiske købstadsstruktur giver begrænsede muligheder for større kulturinstitutioner. Til gengæld rummer området et betydeligt potentiale for mindre kulturtiltag, midlertidige aktiviteter, pop-up-funktioner og rekreative ophold, som kan aktivere byens rum og styrke handelslivet.

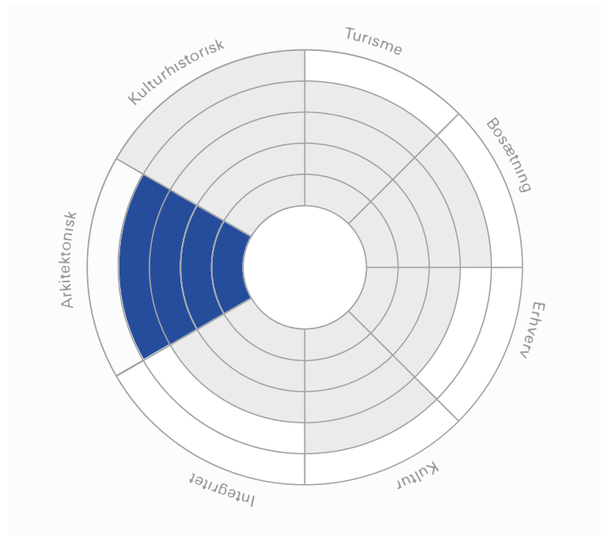
3) Banegårdspladsen – “den yngste” (1869–1900-tallet)

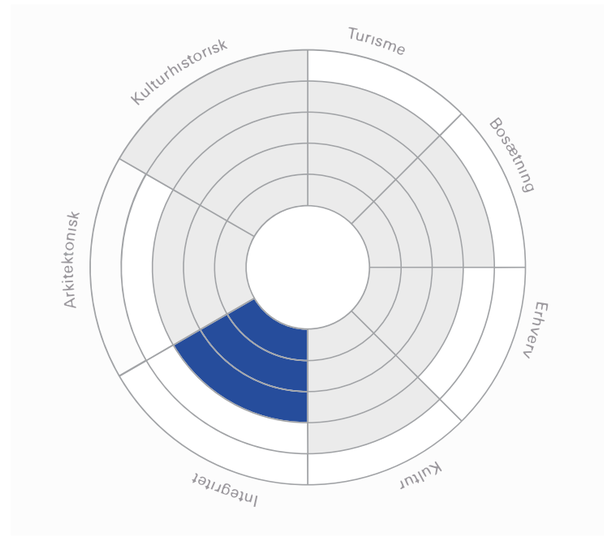




Kulturmiljøets værdier









Kulturhistorisk værdi: 5/5
Områdets oprindelige funktion kan fortsat tydeligt aflæses i bygningsmassen, selv om mange bygninger har fået nye anvendelser. De væsentligste arkitektoniske detaljer og kulturhistoriske karaktertræk er i vid udstrækning bevaret, hvilket gør områdets udviklingshistorie let aflæselig.

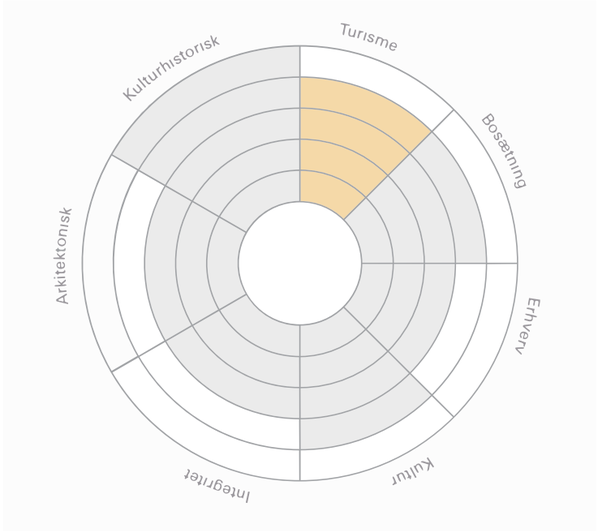


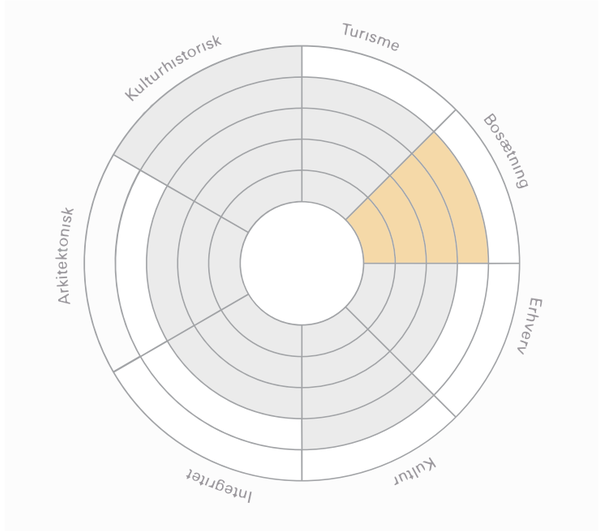
Arkitektonisk værdi: 4/5
Stiftsmuseet, stationsbygningen, teaterbygningen og de øvrige tidligere jernbanebygninger fremstår som en samlet arkitektonisk helhed med en tydelig fælles identitet. De røde murstensfacader, de markante bygningsvolumener og den robuste materialeholdning udgør et karakteristisk eksempel på den infrastrukturdrevne byudvikling, som prægede slutningen af 1800-tallet.



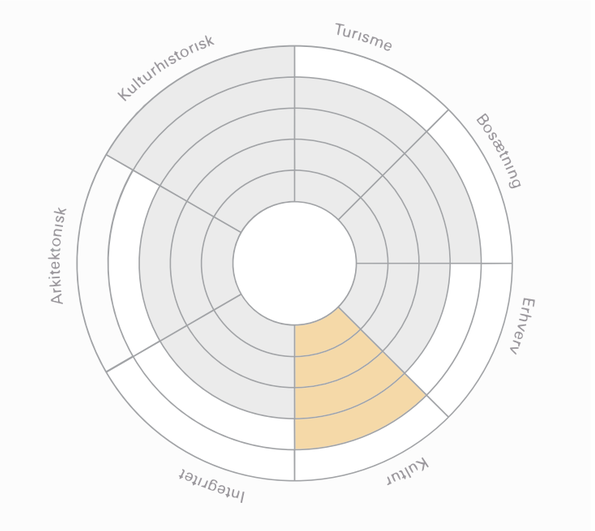
Integritetsværdi: 3/5
Selv om områdets arkitektoniske værdi fortsat er høj, er den samlede integritet gradvist blevet svækket. Flere bygninger er gennem årene blevet moderniseret med tab af oprindelige detaljer og materialekvaliteter, hvilket reducerer den samlede kulturhistoriske sammenhæng.

Kulturmiljøets udviklingspotentialer











Turisme: 4/5
Området rummer allerede væsentlige besøgsmål i form af teatret og Stiftsmuseet, som tiltrækker både lokale og besøgende fra oplandet. Samtidig rummer stationsområdet et potentiale for at understøtte den voksende interesse for ferieformer med et lavt CO2-aftryk, hvor ankomst med tog og oplevelser til fods eller på cykel bliver en integreret del af destinationens profil.



Bosætning: 4/5
Den stationsnære beliggenhed giver gode muligheder for en fremtidig fortætning på de større ubebyggede arealer. Markedet peger dog på, at traditionelle boligformer som tæt-lav bebyggelse og rækkehuse fortsat efterspørges i højere grad i byens udkant. Området kan derfor med fordel udvikles med andre boligtyper, eksempelvis bofællesskaber eller øvrige fællesskabsorienterede boformer, som passer til områdets skala og bygningsstruktur.



Erhverv: 3/5
Området er velegnet til kontorer, undervisning, serviceerhverv og offentlige funktioner, men ikke til produktionsvirksomheder eller anden arealkrævende erhvervsudvikling. Den type erhverv vil mere naturligt kunne placeres i eksempelvis Nakskov, hvor de fysiske rammer og erhvervsområder er bedre egnede.



Kultur: 4/5
Med teatret, Stiftsmuseet og de mange store, karakterfulde bygninger rummer området et betydeligt potentiale for yderligere kulturfunktioner. Nærheden til den kollektive trafik understøtter områdets tilgængelighed, og Maribo har allerede et stærkt image som kulturby på Lolland-Falster. Denne position kan med fordel videreudvikles gennem en fortsat koncentration af kulturinstitutioner, oplevelser og offentlige funktioner omkring stationsområdet.



Afrunding

Udviklingen af Maribo Bymidte begynder ikke med denne plan – og den slutter heller ikke her.

Udviklingsplanen er et strategisk arbejdsredskab, der skal understøtte kommunens beslutninger, prioriteringer og samarbejder i de kommende år. Byudvikling er ikke en lineær proces, men en løbende afvejning mellem nye muligheder, ændrede markedsvilkår, politiske prioriteringer og lokale initiativer. Derfor er planens vigtigste styrke ikke, at den giver alle svar, men at den skaber en fælles retning og et oplyst grundlag for at træffe beslutninger.

I det daglige arbejde vil kommunen, samarbejdspartnere og lokale aktører skulle balancere kortsigtede handlinger med langsigtede ambitioner. Hver investering, hvert projekt og hver prioritering bør bidrage til den samme overordnede retning: At Maribo om ti år står som Lolland-Falsters stærkeste historiske bymidte – en levende destination, hvor kulturarv, hverdagsliv, oplevelser og offentlige funktioner tilsammen får mennesker til at komme, blive længere og vende tilbage.