

# Småøernes Kommunekonference

Strategisk fysiske udviklingsplaner anvendt til by- og destinationsudvikling  
23.10.2023/Henrik Lund



# Realdania

Livskvalitet gennem  
det byggede miljø



- En filantropisk forening etableret i år 2000 med medlemsdemokrati
- Basiskapital på 10,5 mia. kr. skabt ved salg af realkredit- og bankaktiviteter til Danske Bank
- Aktuel egenkapital på ca. 27mia. kr.
- Afkastet af investeringen af formuen uddeles hvert år til store og små indsatser inden for det byggede miljø
- Årlige uddelinger 0,5 -1,5 mia. kr.



# Udviklingsplanlægning

Livskvalitet gennem  
det byggede miljø



- Mellemsformsplaner. Ikke del af plansystemet
- Inddragelse af private aktører og borgere
- Offentlige og private investeringer
- Dynamiske og etapedelte
- Procesorienterede
- Flerdimensionel planlægning til komplekse problemstillinger
- Eksempler: Køge Kyst, Flodbyen Randers, Tønder Marsk Initiativet, Odsherred Visions og Udviklingsplan, Udviklingsplan for Vestkysten



# Gamle udfordringer

- Færre arbejdspladser i primærsektoren
- Flere singler og flere ældre
- Utidssvarende og tomme boliger, og dårligt udnyttede m<sup>2</sup>
- Centralisering: Domstole, politi, kommuner, sygehuse, uddannelse, detailhandel
- Begrænsede finansieringsmuligheder
- Ingen national politik for landdistrikterne og stærk tradition for deregulering
- Svært at handle strategisk. Man ser projekter hvor der er penge, ikke hvor der er behov



# Nye udfordringer

- Klimatilpasning: Grundvandsstigninger, oversvømmelser og stigende havvand
- Produktionslandskabets transformation: Solceller, vindmølleparker, biogas og energiøer
- Naturparker, udtagning af lavbundsjord, skovrejsning, randzoner, braklægning, græsningsarealer etc.
- Mobilitet: Infrastruktur, transport og pendling
- Kampen om narrativet: Hvad bliver den nye fortælling om vores landdistrikter og kystområder ? Produktion, energi, rekreation ?



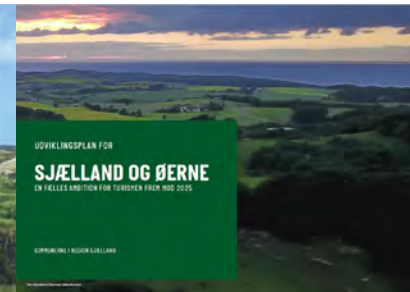
# Udviklingsplanlægning

## Stedsudvikling, kultur og turisme

Livskvalitet gennem  
det byggede miljø



- At styrke områdernes erhverv og bosætning gennem udvikling af en bæredygtig kultur, turisme og oplevelsesøkonomi.
- At styrke udviklingen af sammenhængende destinationer og regioner gennem tværkommunalt samarbejde og fælles udviklingsprincipper.
- At styrke koordinerede offentlige og private investeringer gennem langsigtet fysisk planlægning.



# Udviklingsplanerne

## Eksempel Vestkysten

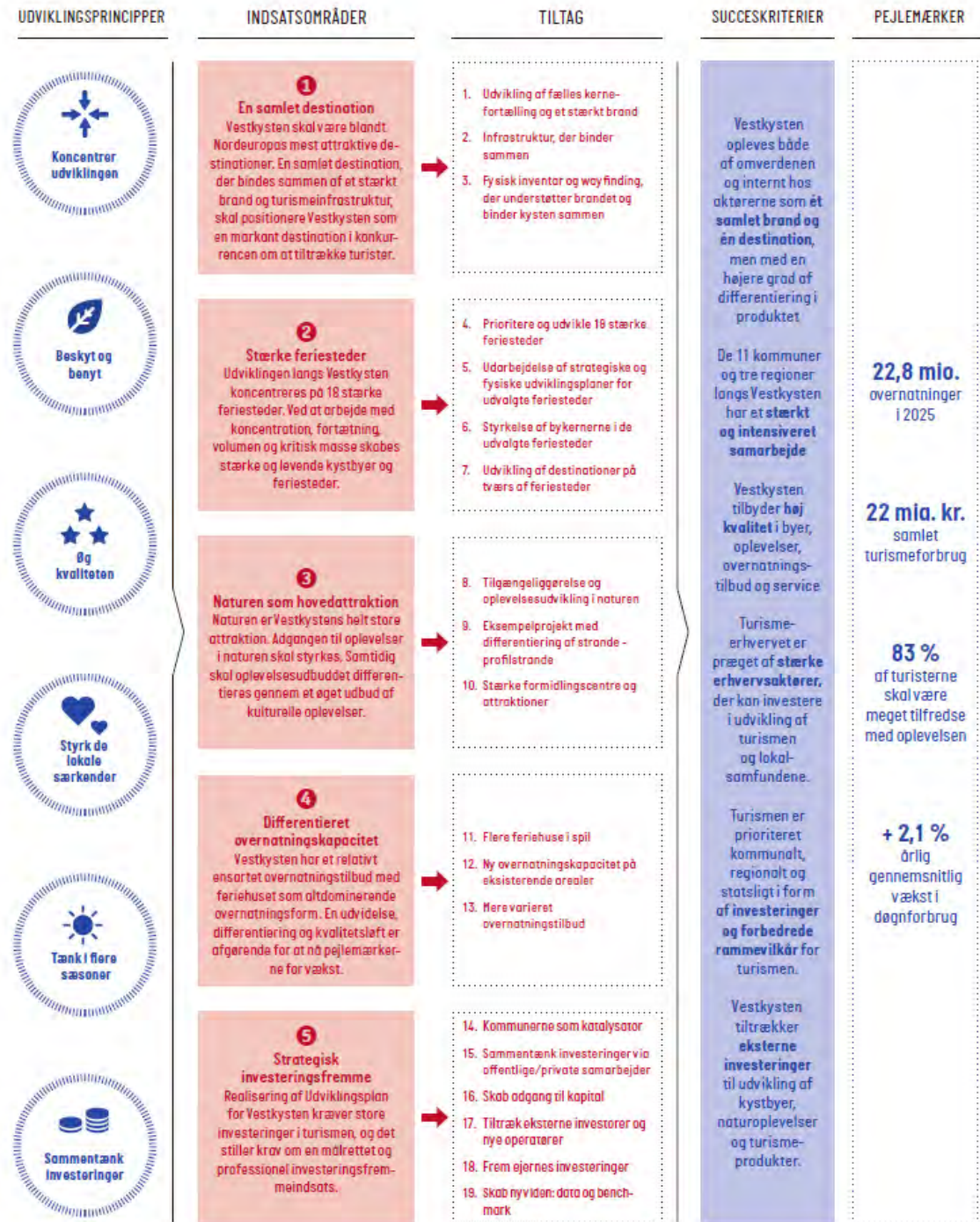
- Call 1 til kommuner: Strategisk fysiske udviklingsplaner i 10 af de stærke feriesteder til 0,5 – 2 mio. kr.
- 1 efterfølgende plan på Fanø
- Call til rådgivere med prækvalifikation af 14 teams
- 8 planer udarbejdet
- Call 2 til kommuner: 6 udvalgte realiseringsprojekter til 7-14 mio. kr.
- 1 efterfølgende realiseringsprojekt i Thyborøn
- Finansiering: Realdania 40 mio. kr., DKNT 4 mio. kr., kommunerne 45 mio. kr.,



# Udviklingsplanerne

## Eksempel Vestkysten

- Etablering af Partnerskab for Vestkystturisme med borgmestrene i de 11 kommuner og DKNT
- Kortlægning og analyse med ministerier, styrelser, forskere, erhverv, borgere m.v.
- Vision og udviklingsprincipper
- Indsatsområder
- Tiltag
- Succeskriterier
- Pejlemærker

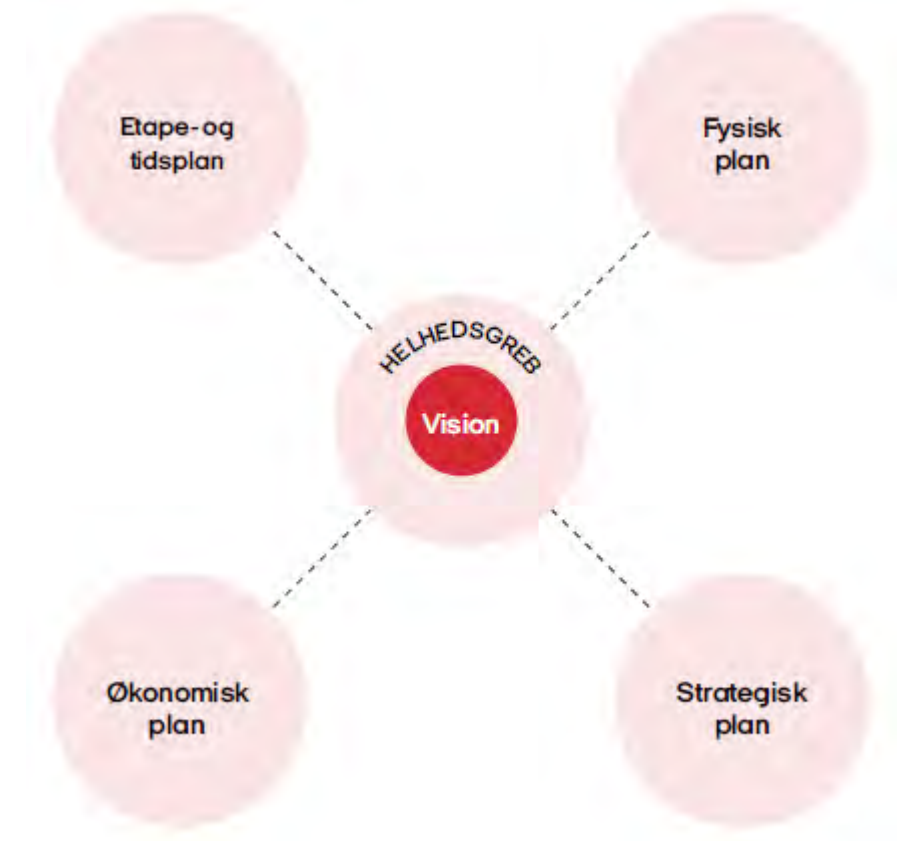




# Strategisk fysiske udviklingsplaner

## Struktur

- Kortlægning og analyse
- Vision og udviklingsprincipper
- Fysisk plan: Hovedgreb, detailplaner og projektkatalog
- Organisationsplan: Kerneaktører, investorer, ildsjæle, kommune, borgere m.v.
- Proces- og rækkefølgeplan: Åbningstræk, projekter, afhængigheder m.v.
- Økonomisk plan: Forretningsplaner, anlægs- og driftsudgifter, indtægter, finansiering m.v.



# Strategisk fysiske udviklingsplaner

## Eksempel Blåvand - De mange aktører

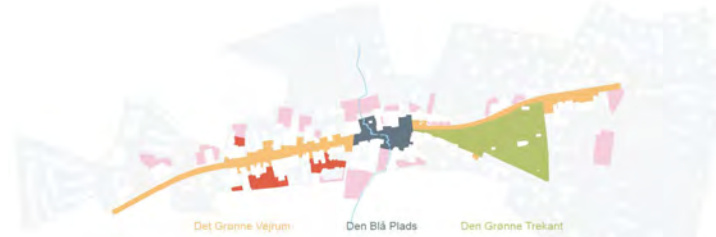
- Blåvand er Vestkystens største turistdestination med især mange tyske gæster, et stærkt handelsliv og helårsdrift på mange byfunktioner
- Byens udfordringer er en enstrengt bystruktur, en belastet infrastruktur, manglende udvidelsesmuligheder samt lav kvalitet af byrum
- Kommunen er kun vejejer og er afhængig af de private lodsejere til at skabe byudvikling



# Strategisk fysiske udviklingsplaner

## Eksempel Blaavand

- Omfattende inddragelsesproces af de private lodsejere
- Etablering af sekundære private veje og parkeringsarealer, som aflaster og muliggør opgradering af hovedgaden
- Udvidelse ved at inddrage bagsiden af hovedgaden
- Etablering af byrum på de tidligere parkeringsarealer på hovedgaden
- Det grønne trækkes ind i byen og hæver kvaliteten af byrummene



# Strategisk fysiske udviklingsplaner

Eksempel Thyborøn - Stærke lokale aktører

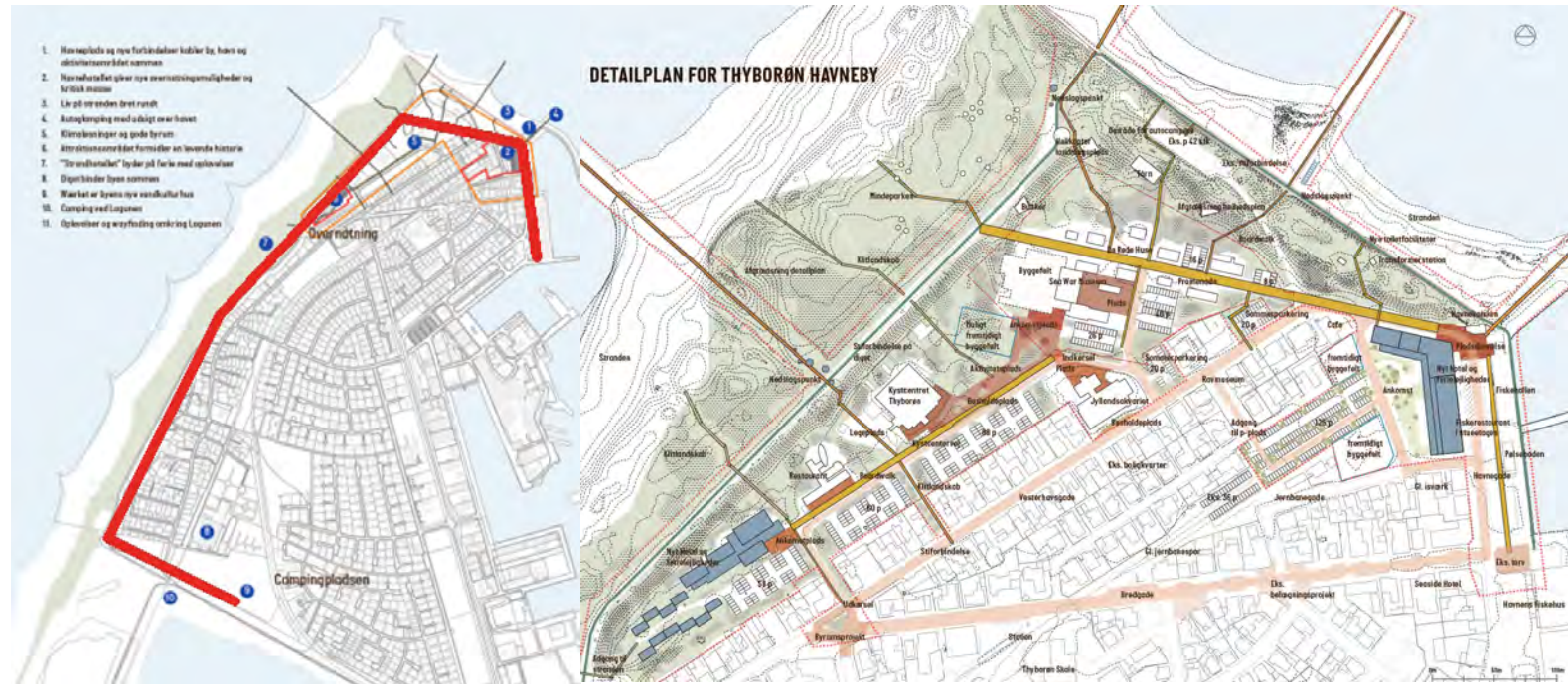
- Stor aktiv industri-/fiskerihavn, meget arbejdsturisme, faldende befolkningstal
- Stærke attraktioner/museer, besøgsturisme, få overnatningsmuligheder
- Stor spredning, mangel på rekreative forbindelser
- Byens placering muliggør ikke udvidelse men nødvendiggør transformation
- Høj stormflodsrisiko og grundvandsstand
- Stærke lokale aktører



# Strategisk fysiske udviklingsplaner

Eksempel Thyborøn 2020

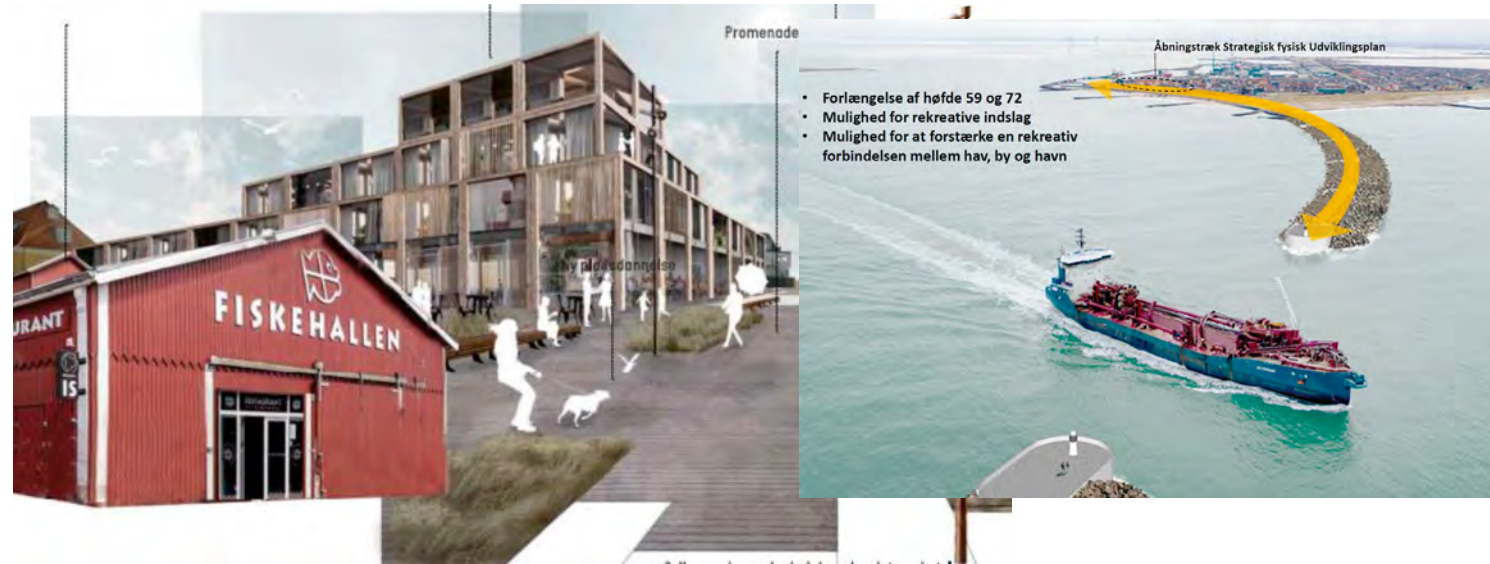
- Det store C: Forbindelsen mellem havnen/bycentret og attraktionsområdet og det sydlige aktivitetsområde over diget.
- Åbningstræk: En bypromenade fra bycentret gennem attraktionsområdet



# Strategisk fysiske udviklingsplaner

Eksempel Thyborøn 2022

- Fond etableres og iværksætter renovering og omstrukturering af attraktionsområdet
- Klimaprojekt udarbejdes for byen og limfjordmundingen, men forudsætter støtte fra staten og EU

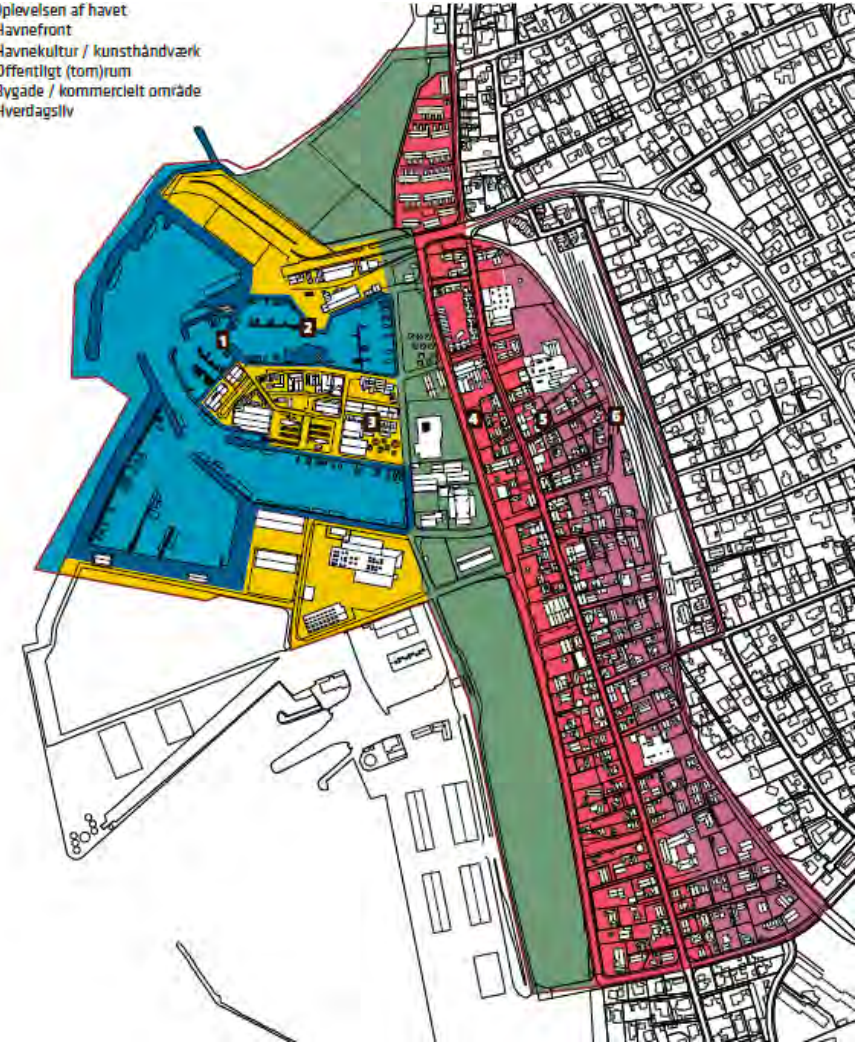


# Strategisk fysiske udviklingsplaner

## Eksempel Hundested – Den selvejende havn

- Positiv udvikling i Hundested havn med mange besøgende, restaurationsmiljø af god kvalitet og et centrum for vandsport omkring Lynæs mv.
- Byliv og detailhandel har i Hundested by været i tilbagegang
- Byen og havnen er dårligt integreret og domineres af langsgående by- og infrastruktur
- De mange besøgende og den tunge havnetrafik belaster infrastrukturen og optager store arealer til parkering

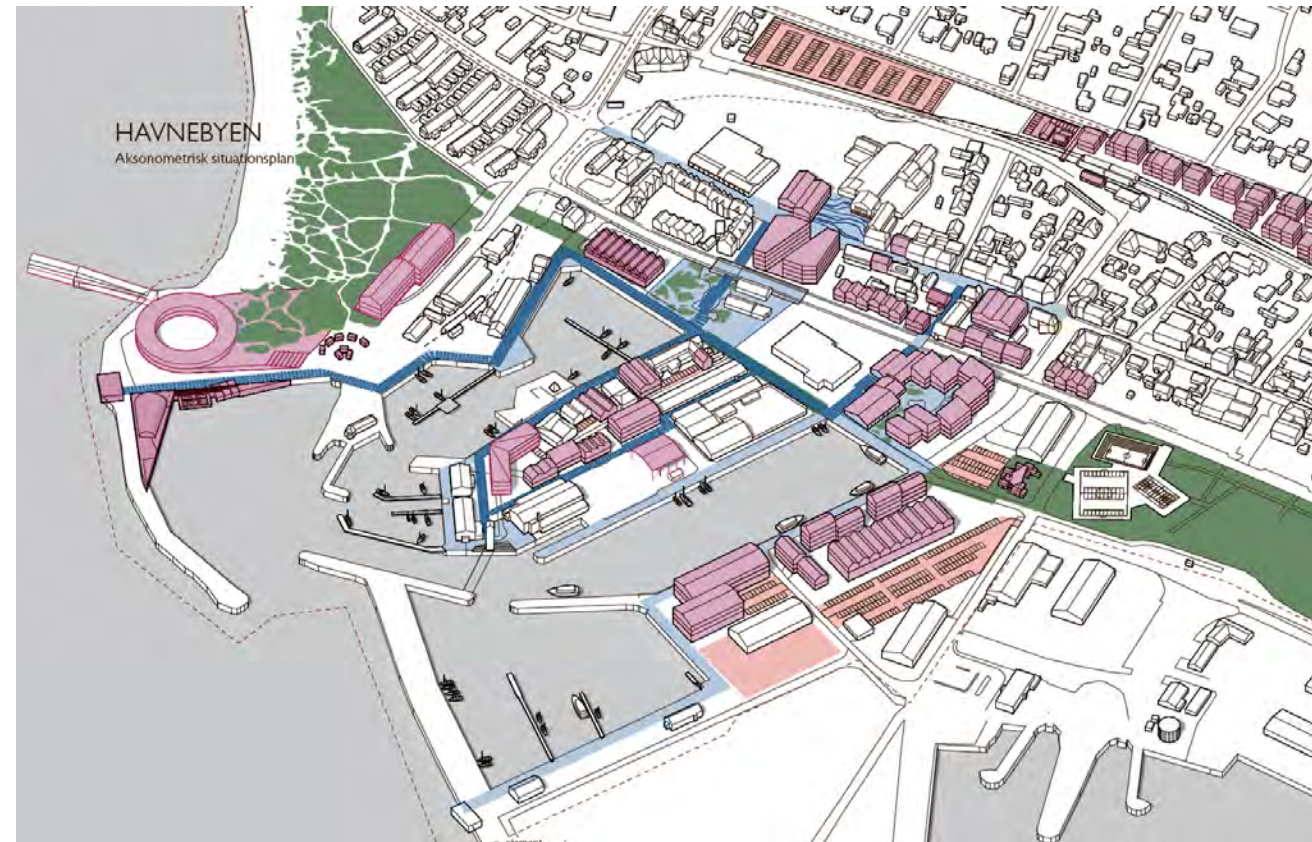
1. Oplevelsen af havet
2. Havnefront
3. Havnekultur / kunsthåndværk
4. Offentligt (tom)rum
5. Bygade / kommercielt område
6. Hverdagsliv



# Strategisk fysiske udviklingsplaner

## Eksempel Hundested

- Havnen gives mulighed for funktionsændringer på centrale grunde til hoteller
- Parkering fjernes fra de attraktive havnearealer og placeres på baneterrænet
- Tværgående hovedforbindelser etableres mellem by og havn og langsgående veje ensrettes og omlægges til siveveje
- Sammenhængende havnepromenade etableres
- Kommunen søger EU midler til infrastruktur





# Strategisk fysiske udviklingsplaner

## Eksempel Blokhus Løkken

- Sammenhængende destinationer, sammenhængende grøn infrastruktur
- Højere kvalitet
- Profilering
- Grøn mobilitet
- Løkken: styrkelse af fiskeri, surfmiljø og foreningsliv ved stranden



# Strategisk fysiske udviklingsplaner

Eksempel Løkken Moleleje

- Delelokaler for fiskerne, surferne, foreningerne og de kommunale faciliteter
- Fælles og billigere drift. Deler ansættelser
- Komplicerede ejer- og støtteforhold: Kommunalfuldmagt m.v.



# Erfaringsopsamling

- Øget fokus på social og økonomisk bæredygtighed, særligt balancen mellem gæster og fastboende samt kravet om, at turismen også skal gavne lokalt
- Aktør- og borgerinddragelse er afgørende for udviklingen og realiseringen af en plan, men både kommuner, borgere og erhvervsaktører efterspørger andre og mere langsigtede og formaliserede fora end borgermøderne.
- Effekten af turisme er et debattema i lokalsamfundene og aktørerne har behov for at vide mere om, hvordan turismen virker kulturelt, økonomisk, beskæftigelsesmæssigt, uddannelsesmæssigt, bymæssigt og naturmæssigt.



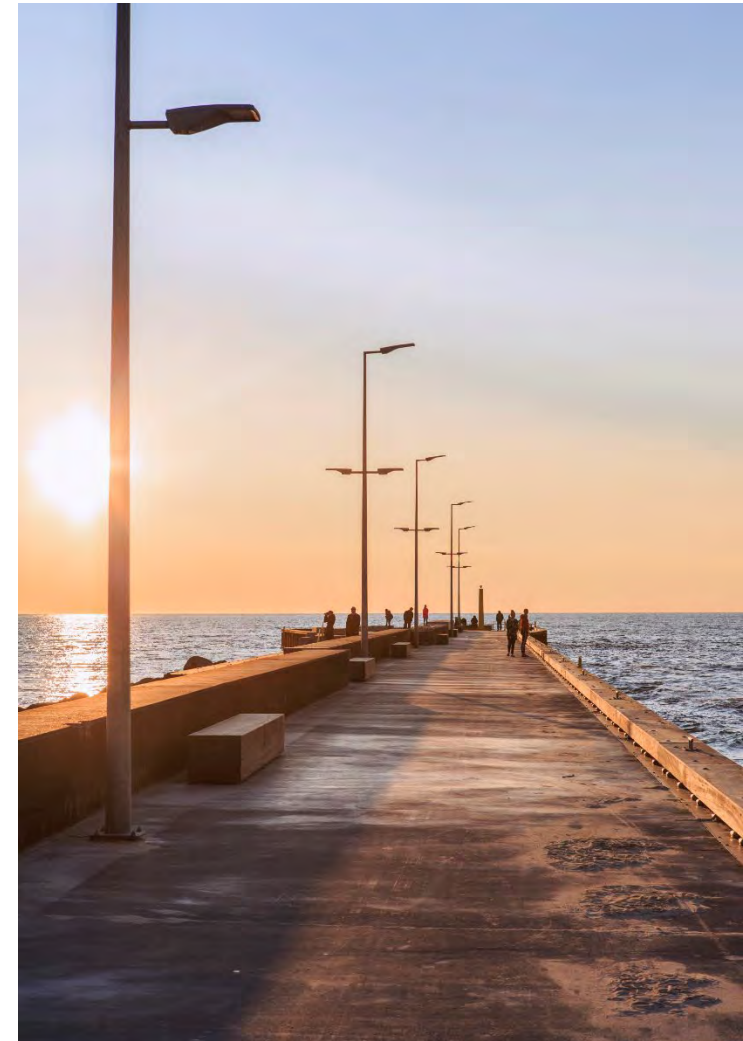
# Erfaringsopsamling

- Kampen om arealerne: Klima, turisme, landbrug, skovbrug, energi og biodiversitet
- Udsatte kystområder med stigende grundvand, havvand og mere regn
- Sliddet på naturen. Differentiering mellem sårbar og robust natur
- Kan kommunerne og forsyningselskaberne levere den nødvendige infrastruktur: Kloakering, renovation, El
- Konflikter mellem det økonomisk fordelagtige for lokalsamfundet og det skadelige for naturen



# Erfaringsopsamling

- Udarbejd udviklingsplaner for lokalsamfundet og ikke kun for destinationen.
- Find det fælles i det store potentiale eller den brændende platform.
- Søg de sammenfaldende interesser mellem fastboende, sommerhusejere, erhvervsdrivende, turismeoperatører og turister.
- Understøt organisering og etablering af foreninger, udviklingsselskaber m.v. mellem private, kommuner og foreninger med fælles mål og udviklingsprincipper.
- Tænk langsigtet og vær tålmodig.



# Turismens muligheder

- Turisme kan erstatte noget af det tab af arbejdspladser, som kystområder og landdistrikter har oplevet indenfor fiskeri, landbrug og produktion.
- ..forbedre bykvalitet, service og oplevelsesudbud i lokalsamfundet og være til gavn både for gæster og fastboende.
- ..muliggøre et mere varieret arbejdsmarked med kombineret beskæftigelse indenfor kultur, oplevelsesøkonomi, iværksætteri, service m.v. og dermed understøtte helårssamfund, bosætning og en bedre demografisk balance.



# Turismens udfordringer

- Turisme kan være et møde mellem eksterne investorer, turister og sæsonarbejdere med meget lille positiv og blivende effekt for lokalsamfundet.
- ..skabe sæsonsamfund med svagt grundlag for opretholdelse af grundlæggende samfundsinstitutioner og bosætning.
- ..slide på naturen, overbelaste infrastrukturen og skabe konflikter med områdernes borgerne og de forskellige brugergrupper.



# Spørgsmål?