

## De nominerede til Byplanprisen 2018: Fredensborg, Esbjerg og Vejle

Side 10

## Langsomme penge skaber byudvikling

Side 32

## Leder: Politisk lederskab - hvorfor nu det?

Side 5



### Byplanmødet 2018: Fordi byplanlægning også er politik

Hjørring:  
Kultur og  
kunst skaber  
byliv

Side 12

Frederikssund:  
Vinge letter  
igen

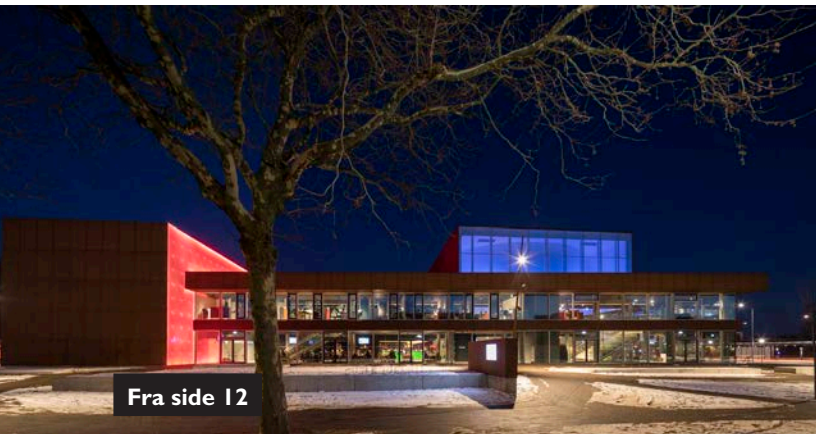
Side 26

Eva Sørensen:  
Det er vigtigt at  
starte dialogen med  
borgerne tidligt!

Side 22

Thüringen:  
Udvikling  
frem for  
afvikling

Side 18



### Fordi byplanlægning også er politik

Årets Byplanmøde afholdes i Hjørring med temaet Politisk Lederskab og vi ser frem til et spændende møde med noget, der ligner rekorddeltagelse. Vi sætter fokus på værtskommunen Hjørring. Der har man erkendt, at byliv ikke alene skal baseres på handel. Læs også om, hvordan Frederikssund Kommune er kommet igennem den storm, som i efteråret 2017 ramte Vinge-projektet.

### Leder: Politisk lederskab – hvorfor nu det?

Side 5

### Nyt fra netværket

Side 6

### De nominerede til Byplanprisen 2018

Side 10

### Hjørring – kultur og kunst i bymidten

Side 12

### Hjørring: SAMSKABELSE – alt det vi kan sammen

Side 16

### Delstaten Thüringen i Tyskland: Udvikling frem for afvikling

Side 18

### Arkitekter skal rustes til samspil med politikere

Side 21

### Fra inddragelse til samskabelse: Det er vigtigt at starte dialogen med borgerne tidligt

Side 22

# Indhold

## Nuanceret fortælling om fremtidens boligmarked

Side 24

## Frederikssund: Vinge letter igen

Side 26

## Hot og NOT i Holbæk: Borgmester CHRISTINA KRZYROSIK HANSEN

Side 28

## HOT og NOT i Greve: Borgmester PERNILLE BECKMANN

Side 30

## BID: Langsomme penge kan skabe byudvikling!

Side 32

## Viola og fingerplanen: Jeg lagde min hånd på København

Side 34

## Overblik: Sommerhuse – nye udfordringer for den kommunale planlægning

Side 36

### Hot og Not i Holbæk og Greve

Hvad er Hot og hvad er Not – vi fortsætter serien med interview med de 2 kvindelige borgmestere fra Holbæk og Greve. Holbæks borgmester er fx lidt misundelig på den spændende transformation af havneområdet, som er gennemført i Sønderborg, selvom hun også er stolt over Holbæks egen havneomdannelse.



# POLITISK LEDERSKAB

– FORDI BYPLANLÆGNING OGSÅ ER POLITIK

PROGRAM

2018 markerer byplanlægningens 50-årsjubileum

TORSDAG DEN 4. OKTOBER

9.00-10.00

**Ankomst, kaffe og netværk i Vendiahallen**

10.00

**Velkommen til Byplanmødet i Hjørring**

Bestyrelsesformand Jes Møller, Dansk Byplanlaboratorium, borgmester Arne Boelt(S), Hjørring Kommune og moderator Mette Walsted Vestergaard.

**Politisk lederskab i byudviklingen**

Bestyrelsesformand Carsten Koch, By & Havn I/S, NærHeden P/S og Kanalbyen i Fredericia P/S

10.50

Pause

11.15

**Se fremtiden i øjnene**

Arkitekt og partner Søren Leth, Sleth A/S

**Fra modspil til medspil**

Professor Eva Sørensen, RUC

11.55

**Hvad brænder borgmestrene for?**

Borgmester Sofie Valbjørn (ALT), Fanø Kommune, borgmester Erik Buhl Nielsen(V), Varde Kommune og borgmester Arne Boelt (S), Hjørring Kommune.

12.30

Frokost

13.30-15.30

**12 sessioner**

18.30 -00.30

**Aftenarrangement**

FREDAG DEN 5. OKTOBER

9.00

**Byens nye dagligstue**

10.00

**15 udflugter til Hjørring, Aalborg, Brønderslev, Frederikshavn og Jammerbugt**

15.00

**Byplanmødets afslutning Vendsyssel Teater**

15.30

**Tak for i år!**

## BYPLANMØDET I HJØRRING 4.-5. OKTOBER 2018

2018 markerer starten på en ny planperiode med nye strategier og kommuneplaner. På Byplanmødet diskuterer vi de cases, hvor strategisk planlægning og politisk lederskab giver en overbevisende effekt: I alliancer mellem visionære byråd, toneangivende aktører i civilsamfundet, dygtige kommunale forvaltninger og de virksomheder, der er med til at realisere kommunernes planlægning.

Husk at byudvikling er for vigtig til at overlade til byplanlæggerne.

Se det samlede program på [byplanlab.dk](http://byplanlab.dk)

# Plankalender

**VVM screening og redegørelse**  
17 - 18. sep. [www.fvc-kursus.dk](http://www.fvc-kursus.dk)  
Silkeborg

**LAR**  
19. sep. [www.fvc-kursus.dk](http://www.fvc-kursus.dk)  
Silkeborg

**Skriv bedre tekster**  
26. - 27. sep. [Arkitektforeningen.dk](http://Arkitektforeningen.dk)  
København

**Naturforvaltningskonference 2018**  
27. sep. [ign.ku.dk](http://ign.ku.dk)  
Silkeborg

**Skimmelnudging**  
1. okt. [www.fvc-kursus.dk](http://www.fvc-kursus.dk)  
Silkeborg

**Skelforretning - teori og praksis**  
1. okt. [www.landinspektøren.dk](http://www.landinspektøren.dk)  
Vejle

**Biogas**  
3. - 4. okt. [www.fvc-kursus.dk](http://www.fvc-kursus.dk)  
Silkeborg

**Byplanmødet 2018 - Politisk ledelse**  
4. - 5. okt. [www.byplanlab.dk](http://www.byplanlab.dk)  
Hjørring

**Offentlighedens adgang til naturen**  
8. okt. [www.fvc-kursus.dk](http://www.fvc-kursus.dk)  
Silkeborg

**Miljøfarlige stoffer i bygninger**  
9. - 10. okt. [www.fvc-kursus.dk](http://www.fvc-kursus.dk)  
Silkeborg

**Projektering**  
7. - 8. nov. [Arkitektforeningen.dk](http://Arkitektforeningen.dk)  
København

**Økonomi i byudviklingsprojekter**  
8. nov. og 4. dec. [Byplanlab.dk](http://Byplanlab.dk)  
København

**Byplanhistorisk seminar 2018:  
Boligidealer og bebyggelsesplaner**  
9. nov. [Byplanlab.dk](http://Byplanlab.dk)  
København

**Lokalplaner i praksis**  
14. - 15. nov. [Byplanlab.dk](http://Byplanlab.dk)  
Roskilde

**VVM - teori og praksis**  
15. nov. [www.landinspektøren.dk](http://www.landinspektøren.dk)  
Fredericia

**Landzoneadministration**  
22. nov. [www.landinspektøren.dk](http://www.landinspektøren.dk)  
Fredericia

**Procesledelse**  
28. - 29. nov. [Arkitektforeningen.dk](http://Arkitektforeningen.dk)  
København

**Lokalplanlægning - teori og praksis**  
4. feb. [www.landinspektøren.dk](http://www.landinspektøren.dk)  
Vejle

\* Afholdes af Dansk Byplanlaboratorium

# 2018



” ...vil vi gerne i al beskedenhed genoptage denne diskussion om politik og planlægning i en ny og moderne version og se på, hvad der i praksis kan komme ud af at koble politik og faglighed på forskellige måder.

## Leder

# Politisk lederskab - hvorfor nu det?

Byplanlægning er også politik. Sådan lyder vores omskrivning af det gamle ordprog, der siger, at krige er for vigtige til at overlade til generalerne. Byernes udvikling er efter vores opfattelse ligeledes for vigtigt et anliggende, til at det kan overlades til byplanlæggerne alene.

At analysere samspillet mellem plan og politik er ikke nogen ny opfindelse. En af vore store danske byplanlæggere Arne Gaardmand (1926-2008), som de ældste af os stadig husker, skrev faktisk en bog i 1980, der havde titlen "Plan og politik". Gaardmand var på det tidspunkt kontorchef i Miljøministeriet, men tog en slags orlov på Danmarks Tekniske Højskole, hvor han opsamlede sine erfaringer fra et langt liv tæt på fagfolk, kommunalpolitikere og ministre. Han beskæftigede sig i bogen bl.a. med følgende spørgsmål: Hvilken rolle kan fysisk planlægning spille? Hvad er dens begrænsninger? Og hvilke muligheder har den for at være med i afklaringen af nye samfundsmål? Er fysisk planlægning blot en raffineret form for afvæbning af kritik og borgerinitiativer? Eller kan den åbne nye perspektiver for politisk handling?"

Præcis de samme spørgsmål kunne man stille i dag, og bogen tåler faktisk at blive læst igen næsten 40 år efter, selv om mange af eksemplerne selvfølgelig er lidt gamle, og både politik og planlægning har ændret sig meget siden da.

I Dansk Byplanlaboratorium vil vi gerne i al beskedenhed genoptage denne diskussion om politik og planlægning i en ny og moderne version og se på, hvad der i praksis kan komme ud af at koble politik og faglighed på forskellige måder. Politisk lederskab er derfor årets overskrift på Byplanmødet, som finder sted 4.-5. oktober i Hjørring. Vi håber med årets byplanmøde at komme tættere på at kunne besvare følgende spørgsmål:

- Hvordan får man de vigtige spørgsmål om byudvikling bragt ind i byrådsalene på en frugtbar måde?
- Hvordan kan man i den enkelte kommune udvikle samspillet mellem politikere og embedsmænd omkring planspørgsmål?

- Hvordan kan borgmestre og udvalgsformænd skabe givtige relationer til kommunens øvrige aktører, private såvel som offentlige?
- Hvordan ruster politikerne sig bedst til denne opgave?

Kort sagt er årets tema et udspil til at drøfte, hvordan man i kommunerne bedst muligt kombinerer det politiske og det faglige i byudviklingen, så der samlet set kommer gode løsninger ud af det for borgere, erhvervsliv og andre interessenter. Vi glæder os til at se på Hjørring med disse briller, fordi vi ved, at man netop her er meget optaget af sådanne spørgsmål. Og vi glæder os til at møde alle jer fra andre kommuner og helt andre steder, som har andre erfaringer at byde ind med.

Jes Møller

Formand for Dansk Byplanlaboratorium



## BYPLAN NYT

Byplan Nyt 3/2018 (16. årgang)

### Redaktion

Ellen Højgaard Jensen (ansv.)  
Michael Nørgaard

### Redaktionsadresse

Dansk Byplanlaboratorium  
Rådhusstræde 6. 1. sal,  
1466 København K  
Tlf.: 33 13 72 81  
Mail: mn@byplanlab.dk  
www.byplanlab.dk

### Annoncer

mn@byplanlab.dk,  
bestilles senest  
1. november 2018

### Layout

Anders Tornberg

### Forsidefoto

Hjørring Kommune

### Oplag

4.250

### Tryk

KLS PurePrint

### ISSN

1602-9038

Signerede artikler står for forfatterens regning, usignerede for den ansvarshavende redaktørs regning.

Byplan Nyt 4/2018 udkommer i december 2018.

**dansk byplan**  
laboratorium

# Nyt fra netværket

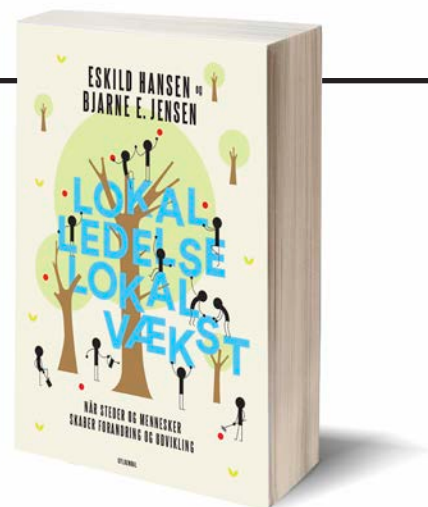


Foto: Steffen Stamp for Realdania By & Byg

## Kender du et malplaceret hus?

Det første hus er købt, men Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur leder efter flere huse, der kan bidrage til projektet Utilpassede bygninger i købstæderne, som er udviklet i samarbejde med Realdania By & Byg. Projektet leder stadig efter bygninger til projektet, der skal demonstrere, hvordan bygninger der skæmmer væsentlige historiske kulturmiljøer, kan sættes i stand, så både bygning og miljø løftes. Der skal være mere på spil end dårlig vedligeholdelse og en utraditionel farve. Du kan læse mere om på projektet på [byogland.dk](http://byogland.dk), og der kan du også udfylde en formular, hvis du kender et hus, der passer til beskrivelsen.

[www.byogland.dk](http://www.byogland.dk)



## Lokal ledelse – lokal vækst

Bjarne E. Jensen og Eskild Hansen udgiver bogen "Lokal ledelse – lokal vækst". Lokal udvikling skal ledes aktivt og kompetent og i tæt samarbejde med dem, der har ressourcerne – på rådhuset, i de private virksomheder og ude hos borgerne. I de byer, hvor der er et godt erhvervsklima, er der også vækst. Det er udgangspunktet for bogen, der har bidrag fra en lang række kommunale aktører.

**Bogen kan forudbestilles på [www.saxo.com](http://www.saxo.com)**

## Den Østjyske Millionby skal undersøges

Business Region Aarhus, Trekantområdet Danmark, Arkitektskolen Aarhus og Realdania er gået sammen om at udarbejde et oplæg til et fælles strukturbillede for Østjylland. I første omgang skal samarbejdet munde ud i en analyse, som kan vise potentialerne ved at skabe et fælles strukturbillede for Den Østjyske Million-by.

Analysearbejdet udføres af en faglig projektgruppe bestående af professor ved Arkitektskolen Aarhus Tom Nielsen, byplankonsulent Holger Bisgaard og arkitekt Boris Broman Jensen. Projektet gennemføres i et samarbejde med Dansk Byplanlaboratorium, som tilknyttes som sekretariat for projektet. Projektet er støttet af Realdania med 2 mio. kr.







Foto: Steffen Stamp

## Byer skal beskyttes mod stigende havvand

Miljø- og fødevarerminister Jakob Ellemann-Jensen og administrerende direktør i Realdania Jesper Nygård lancerede den 20. august et partnerskab om at beskytte byer mod oversvømmelser og samtidig skabe attraktive byområder. Partnerskabet vil i de kommende år støtte en række kommuner, som er klar til at udvikle byområder, så de bedre kan modstå det stigende havvand. Aftalen indebærer bl.a., at der skal indsamles faglig viden til udvikling af nytænkende og helhedsorienterede løsninger, som kan bidrage til byernes beskyttelse og bæredygtighed. Det er hensigten at støtte proces og planlægning af op til 20 projekter.

Læs mere på [www.realdania.dk/tema/havvandsstigninger](http://www.realdania.dk/tema/havvandsstigninger)

## Byfornyelsens forsøgspulje 2018: Frist for ansøgninger den 1. november

Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen åbner nu for ansøgninger til byfornyelseslovens forsøgspulje 2018. Der er afsat 13,9 mio. kr. til forsøgsprojekter, der skal være med til at nytænke måden, vi byforny og samtidigt indtænke bæredygtighed.

Styrelsen efterspørger projekter inden for følgende temaerne Natur- og landskabsværdier i byfornyelsen og Bæredygtig nedrivning. Kommuner, foreninger, organisationer, erhvervsliv, fonde m.fl. inviteres til at komme med projektidéer til aktuelle udviklings tiltag, der kan være med til at sikre attraktive og bæredygtige landsbyer.

[Trafikstyrelsen.dk](http://Trafikstyrelsen.dk).



## Fokus på oversete mellemrum i byen

Under Vejen er et udsmykningsprojekt, der gennem kunstneriske og arkitektoniske greb sætter fokus på de københavnske gangtunneler som særlige mellemrum i byen. Det er et samarbejde mellem arkitekt Kristine Mogensen og billedkunstner Maria Zahle. Arkitekt Kristine Mogensen siger om projektet: "Gangtunnelerne oprindelige funktion er at hjælpe byens borgere til at krydse vejen. Med Farver bag et Gitter, aktiverer vi gangtunnelen under Amagerbrogade på ny og spørger til, om man kan bruge tunnelerne til andet end at være en sikker trafikåre. Dermed skabes der større fokus og opmærksomhed på de ellers slidte og lidt oversete rum i byen." Ud over gangtunnelen under Amagerbrogade har projektet under vejen ligeledes arbejdet med gangtunnelen under Sølvgade, som forbinder Botanisk Have med Østre Anlæg.

Læs mere på [www.cnas.dk](http://www.cnas.dk)

# Nyt fra netværket



## Regeringen tager næste skridt mod en fast Kattegatforbindelse

Regeringen vil afsætte midler til en forundersøgelse af en brugerfinansieret fast forbindelse over Kattegat. Forundersøgelsen vil kunne igangsættes i starten af 2019, hvis screeningen af de foreløbige beregninger viser, at projektet er realistisk. Ud fra erfaringsmæssige skøn forventes det fra Transport-, Bygge- og Boligministeriet, at forundersøgelse vil tage 2-3 år, hvorefter der vil kunne sættes gang i en VVM-undersøgelse, som danner det endelige beslutningsgrundlag for en anlægslov.

## Ny rapport leverer forslag til fremtidens urørte skove

Naturstyrelsen har modtaget bidrag fra en række forskere til, hvordan man kan omstille landets statsskove til urørte, og hvordan de kan forvaltes fremadrettet. Forskningen vil blive inddraget i Naturstyrelsens videre arbejde. En række forskere fra GEUS (De Nationale Geologiske Undersøgelser for Danmark og Grønland), Københavns Universitet og Aarhus Universitet kommer i rapporten med generelle anbefalinger til forvaltning af vildere natur på statens skovarealer. Forslagene er blandt andet, hvordan der skabes mere hydrologi, mere dødt ved i skovene, hvordan invasive plantearter kan bekæmpes, og hvordan græsning med større pattedyr kan indgå i den fremtidige forvaltning.

**Læs rapporten på GEUS' hjemmeside.**

## Milliardrenoveringer skaber jobs i udsatte boligområder

Danmarks udsatte boligområder renoveres i disse år for milliarder. En del af områderne benytter renoveringerne til at få lokale ledige i praktikforløb, løntilskudsstillinger eller ordinære jobs. Center for Boligsocial Udviklings nye undersøgelse viser, at renoveringerne tilsammen har fået over 300 ledige ud på byggepladserne. Undersøgelsen har kortlagt renoveringernes beskæftigelsesfremmende tiltag i de udsatte boligområder, og her har 22 ud af de 38 områder med en renovering skabt uddannelsesaftaler, praktikker eller jobs. Tendensen er, at jo større renoveringerne er, desto flere jobåbninger for de lokale beboere skabes der.

**Læs mere på [cfbu.dk](http://cfbu.dk)**



## Flere kvinder i toppen af byggebranchen

Flere kvinder stiger til tops i byggebranchen. For hvert år der går, stiger antallet af kvinder i byggeriet, der sidder for bordenden som topleder, eller styrer byggeprocessen som byggeleder. Nye tal fra Dansk Byggeri viser, at antallet af kvindelige ledere i bygge- og anlægsbranchen er steget, mens der er blevet færre mandlige ledere. I dag arbejder 15.500 kvinder i bygge- og anlægsbranchen og heraf er 646 en del af ledelsen. Det er en stigning på 16 procent på otte år, hvorimod antallet af mandlige ledere er faldet med syv procent, viser Dansk Byggeris opgørelse.

**Læs mere på [danskbyggeri.dk](http://danskbyggeri.dk)**





## Frederiksberg Boldklub skriver med plejehjemmet Ingeborggården

Generationernes Frederiksberg er et helt nyt kvarter, der erstatter et eksisterende plejehjem og en fodboldklub langs banerne ved K.B. Hallen på Frederiksberg. Det skriver RUBOW arkitekter, der har vundet totalentreprisekonkurrencen sammen med G.V.L. Entreprise, DOMINIA og BBP Arkitekter.

Som noget helt særligt for stedet integreres et nyt klubhus til Frederiksberg Boldklub i byggeriet. Herved skabes mulighed for at etablere en række udadvendte servicetilbud, der kan bruges af stedets forskellige brugere henover døgnet og dermed sikre en højere grad af byliv og fællesskab.

Læs mere på [rubowarkitekter.dk](http://rubowarkitekter.dk)

## Byplanhåndbog

Bestil den nye udgave af Byplanhåndbogen på

[www.byplanlab.dk/publikationer](http://www.byplanlab.dk/publikationer)



# STRATEGISK BYLEDELSE FOR FAGCHEFER

RESERVER PLADS NU

Strategisk Byledelse for fagchefer er et etårigt kompetenceudviklingsforløb for fagchefer i danske kommuner.

Forløbet med plads til 25 deltagere er en masterclass, et netværk og et læringsrum, som gør dig i stand til at handle strategisk i forhold til de udfordringer, som din kommune står overfor.

NYT HOLD STARTER 31. JANUAR 2019

Tilmeld dig eller få tilsendt program ved at skrive til [ef@dac.dk](mailto:ef@dac.dk).

Tilmeldingsfrist den 30. november 2018





NOMINERET

# BYPLANPRISEN 2018

Prisen uddeles hvert år for planlægning, der er udtryk for nytænkning. Prisen er indstiftet af Dansk Byplanlaboratorium og Akademisk Arkitektforening – og vinderen afsløres på årets Byplanmøde d. 4. oktober i Hjørring.

Der er virkelig gang i nytænkning og strategisk planlægning i de Danske Kommuner. Derfor har det været svært for juryen at vælge. Men der er alligevel tre projekter, der har skilt sig ud. De er stærke på deres helhjertede aktørinddragelse og koblingen mellem fysiske tiltag og sociale, klimamæssige og økonomiske indsatser.

## Hvem sidder i juryen?

- **Lisbeth Nørskov Poulsen** og **Mads Rue**, udpeget af Akademisk Arkitektforening.
- **Jes Møller** og **Marie Stender**, udpeget af Dansk Byplanlaboratorium.
- **Peer Frank**, udpeget af Foreningen af Byplanlæggere.

## Hvem har fået prisen de sidste 3 år?

- **2017 Viborg Kommune** for Viborg Baneby.
- **2016 Aalborg Kommune** for udvikling af havnefronten.
- **2015 Hjørring Kommune** for strategisk tilpasning og investering.

## Fredensborg Kommune



Foto: Carsten Ingemann

## Klimatilpasning med merværdi

### - samlet løft til forstaden

#### Kommunen som facilitator

Fredensborg Kommune nomineres til Byplanprisen for at planlægge helhedsorienteret i Kokkedal. Nedslidte forstadsområder og oversvømmelsestruede byområder er to af de største udfordringer som Dansk Byplanlægning står overfor. I Kokkedal er de to udfordringer blevet håndteret under et og de sociale indsatser er sammentænkt med de fysiske. Kommunen påtog sig rollen som facilitator i et netværk af bygherrer, myndigheder og fonde og 8 uafhængige aktører udviklede en fælles vision og forpligtede sig til at realisere den gennem et stort fælles anlægsprojekt. Det er lykkedes at koble investeringerne på tværs i et forstadsområde med 3.000 indbyggere.

#### Sammenhæng på tværs

De vigtigste dokumenter er et visionsdokument, en helhedsplan og en arkitektkonkurrence. Resultatet af klimatilpasningsprojektet i Kokkedal er et stort samlet løft af en forstad, der før var fragmenteret, fysisk nedslidt og truet af oversvømmelser. De fleste midler er investeret i grænsefladerne mellem før adskilte dele af byen, områdets institutioner er blevet lukket op mod byen og der er skabt helt nye byrum. Landskabsbearbejdningen er gennemført på en måde der både sikrer klimatilpasning og tryghed. Området er lukket op, stierne er ført gennem skolen og der er fjernet beplantning.

#### Eksperimentarium

Juryen fremhæver klimatilpasningen i Kokkedal som et mønstereksempel på proaktiv planlægning. Alle kommuner kan blive bedre til at stille spørgsmålet om mulig koordinering og merværdi. Samtidig betyder skalaen af projektet og det høje arkitektoniske niveau at man på stedet kan se og opleve en lang række konkrete løsninger for sammenbinding af byområder og klimatilpasning i byrummet.

NOMINERET

## Esbjerg Kommune

Foto: Esbjerg Kommune



## Sammenhæng mellem by og havn

- bytransformation i stor skala

### Nye storbykvaliteter

Esbjerg Kommune nomineres for sin udvikling af Esbjerg by. Siden kommunesammenlægningen har strategien været klar – og nu folder byen sit potentiale ud. Bymidten fortættes med markante byggerier, bymiljøet styrkes med ny forbindelsesruter, aktivitetszoner og opholdsrum. Gade- og byrum tilpasses af forskønnes arkitektonisk så de matcher Esbjergs på en gang moderne og historiske profil, hvorved den muskuløse og robuste by tilføres nye og mere følsomme og bløde værdier.

### Adgang til havnen

En af de største udfordringer har været at få byen til at hænge sammen med en stor og velfungerende havn. En udfordring, som mange havnebyer kan nikke genkendende til. I Esbjerg har man skabt en ny unik stiforbindelse kaldet Landgangen. Landgangens enkle, funktionelle og smukke arkitektur tilfører stedet et sæt af helt nye kvaliteter. Samtidig har Esbjergs hovedgade Kongensgade fået et løft. Kongensgadeområdet, Havnepromenaden og landgangen er nu et samlet attraktivt byområde, som man kan bevæge sig rundt i. Og bylivet blomster.

### Byforum og midlertidighed

Juryen fremhæver det lange seje træk og plankulturen. Alle projekter bygger på overordnede strategier Esbjergs Byplan. For at opnå de ønskede forandringer er der oftest et tæt samarbejde med private aktører i Esbjerg Byforum, der har eksisteret siden 1995. Det har deltagere fra erhvervslivet, borgere, organisationer samt repræsentanter fra politiske udvalg og administrationen. Endelig er det værd at notere sig brugen af midlertidighed som metode. Alle forbedringer i Esbjergs havnenære byområde bygger på et meget stort forsøg – herunder opførelsen af en midlertidig bro der i 2010 viste muligheder og barrierer for Landgangen.

## Vejle Kommune

NOMINERET



Foto: Vejle Kommune

## Ny skyline med blikfang

- oplevelsesrigt byområde ved vandet

### Bybranding der virker

Vejle kommune nomineres for planlægning af Fjordbyen, der er en ny blandet bydel med boliger, domiciler, lystbådehavn, erhvervshavn og et væld af klubaktiviteter. Den første plan, der blev godkendt i 2004 anslog arbejdsdelingen mellem by, foreninger og erhvervshavn og dannede grundlag for forhandlinger om jordfordeling. En afgørende del af udviklingen er sket på arealer benyttet af maritime klubber. Derfor har der været et løbende og frugtbart samarbejde med netop dem. Hele planen har forudsat et omfattende samarbejde på tværs af gængse grænser.

### Arkitektur og kunst der fanger øjet

Det samlede visionsoplæg og masterplanen for området er realiseret med et fast blik for Vejles styrker, herunder en bevidst arkitekturpolitik. Resultatet af de mange planer er en ny skyline. Man sertydeligt forandringen med Bølgen som et af de markante byggerier. Det nyeste skud på stammen er Kirk kapitalens nye domicil i fjorden skabt af Olafur Eliasson. Det hedder Fjordenhus, ligger på en ø, og er allerede nu et attraktivt besøgsmaal og et kunstværk i sig selv. En af farene ved at udvikle havnearealer er klimaforandringer og havstandsstigninger. Derfor er der igangsat et klimaprojekt i Fjordbyen. Vejle Kommune arbejder på en løsning af områdets udfordringer med vandet – fra oven, fra fjorden og fra Vejle å.

### Innovationskraft og arkitekturpolitik

Juryen fremhæver Vejles innovationskraft og den stærke plankultur, der muliggør projekter ud over det sædvanlige. Mange byer har en arkitekturpolitik, men få bruger den så aktivt som Vejle. I mange år vendte Vejle ryggen mod vandet. I dag har byen vendt sig mod fjorden og er blevet meget mere synlig for alle der passerer.



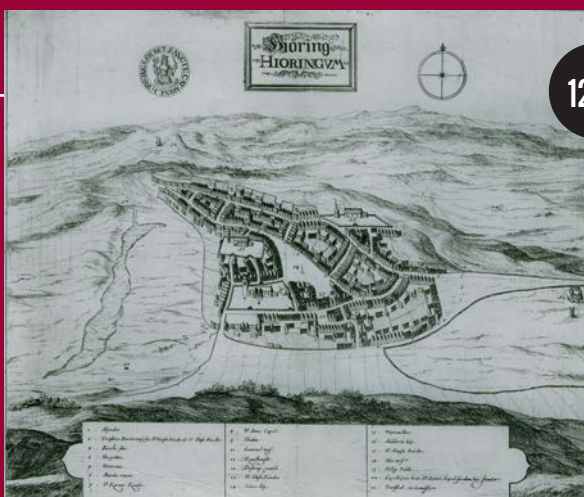
# Hjørring - kultur og kunst i bymidten

Af chefkonsulent Helle Lassen, Hjørring Kommune

I Hjørring har man erkendt, at byliv ikke alene skal baseres på handel. Det er meningen, at det nye Vendsyssel teater skal fungere som en generator for kultur- og byliv for Hjørring og købstadens opland.

## 775 års fødselsdag som købstad

1243



### Tildeling af købstadsprivilegier

Købstadsprivilegierne betød, at al handel skulle foregå inde i købstaden. Her forpligtede kongemagten sig til gengæld på, at der ville være ordnede forhold og tryghed. Samtidig gav det kongen mulighed for at inddrive konsumptionsafgift – en afgift, bønderne og andre handlende måtte betale, når de entrede købstadens porte. Allerede før købstadsprivilegierne var Hjørring en realitet, placeret i midten af et stort og frugtbart opland, på en 60 meter høj bakkeø – én af Danmarks få købstæder uden havn. Her mødtes vejene fra fiskerbyerne Sæby, Løkken og Skagen og byen opstod omkring Nørregade og Torvet.



"Vi er godt nok stolte af det nye teater – hvor ER det altså godt gået!" – "Så trist, det er med alle de tomme vinduer i Strømgade!" "Metropol – ja, dér er jo altid folk!"

Udsagn som disse høres igen og igen, når snakken går om oplevelserne i Hjørrings bymidte. Hjørring undergår i disse år meget store forandringer. Vendsyssel Teater åbnede i 2017, og det skal ikke blot være et teater. Det skal skabe liv i en bymidte, der er ramt af nye handelsmønstre og svære tider for detailhandlen.

Det giver naturligvis glæde, når forandringer er gode. Samtidigt er det frustrerende at miste det, der førhen var godt. Det er trist at opleve, at den tidligere så livlige handelsgade Strømgade i den ene ende af bymidten nu oplever butiksød, men i Hjørring har man erkendt, at byliv alene baseret på handel kan være på vej til at blive historie. ▶



1800

### Torvedage og udvikling af detailhandel

Op gennem middelalderen etableredes langs Nørregade en række købmandsgårde, hvor købmansfamilierne forestod engros- og detailhandel. På den ugentlige torvedag rykkede man borde ud på gaden, hvor varerne kunne tages i øjesyn. Bylivet udspillede sig omkring Torvet, i det vi i dag kalder det gamle Hjørring – her blev der pranget og snakket, hørt tidender og udvekslet erfaringer. Livligt har det sikkert været uanset, at byen op gennem middelalderen ikke var nogen stor by. Først i begyndelsen af 1800-tallet nåede indbyggertallet op over 1000 indbyggere.



## Byliv med mere end bare handel

Tiden byder på nye handelsmønstre, og den velkendte gågade, som enhver tidligere købstad med respekt for sig selv fik etableret i 1980'erne, har ikke længere samme liv.

Derfor har Hjørring Kommune i en stadig dialog med investorer, ejendomsbesiddere, handlende og kunder prøvet at sikre, at byen helt grundlæggende fastholder sit handelsopland og attraktivitet for borgernes meget forskellige forbrugsmønstre. I det lys har byggeriet af det første nye teater i provinsen i 100 år fået en helt ny og anden rolle at spille.

Det nye Vendsyssel Teater skal tilføre nye oplevelser, der kan trække folk af huse, og her spiller kunst og kultur en stor rolle. Derfor ligger teateret tæt på bymidten, på gangstrøget mellem banegården og de store uddannelsesinstitutioner, hvor rigtig mange mennesker dagligt passerer. Bygningerne åbner sig mod omgivelserne, er inviterende og transparente for derved at fortælle, at her kan man meget andet end at gå i teater – i daglig tale er teatret blevet til byens dagligstue.

Arbejdet med at forbedre bymidten i samspil med byens mange interesser fortsætter. En større klimasatsning er aktuel og skal give rislende vand i gaderne, nye legende oplevelsesmuligheder udviklet sammen med kommunens børn og unge og styrke forbindelserne på kryds og tværs af bymidten. Her planlægges for bedre ankomstmuligheder og for både livlige, kontemplative og grønne byrum.

## Da tømmerhandel og slagteri flyttede fra bymidten

Særligt siden 2000'erne har Hjørrings bymidte ændret sig meget, eftersom store virksomheder, der hidtil havde været en del af bybilledet forsvandt. Da en stor hæderkronet tømmerhandel omkring år 2000 valgte at flytte sine aktiviteter helt ud af bymidten, blev der planlagt et shoppingcenter på den efterladte grund. Det gav god mening at sige ja til investorerne, da placeringen både var meget tæt på byens midte og den primære indfaldsvej. Et nyt center i den tidligere tømmerhandel kunne således være med til at øge byens oplandshandel.

Samtidigt kunne bylivet tilføres flere kunder. Med en for Vendsyssel uvanlig ubeskedenhed blev shoppingcentret døbt Metropol, og det er, som det indledningsvist nævnes, en attraktion for det store opland, som Hjørring har tilkæmpet sig. Gågaden blev i 2008 udvidet med 4-500 meter og forbinder nu gågadenettet omkring Springvandspladsen og Strømgade med det nye shoppingcenter.

Næsten samtidigt med Metropol lukkede byens slagteri. Slagteriet lå ganske vist tæt på bymidten, men på den anden side af jernbanelinjen. Investorerne så dog store muligheder i, at man her kunne udvide bymidten med en tunnel under banen. Intentionen var at bygge et stort antal byboliger kombineret med storbutikker (daglig- og udvalgsvarer) med tilhørende p-anlæg – en butikstype der var vanskelig at integrere i den gamle bymidte.

Der blev foretaget en miljø-

vurdering (VVM), og politikerne anså rapportens anslåede konsekvenser for handelen for tålelige i forhold til de gevinster, som bebyggelsen kunne give byen. Lokalplanen blev vedtaget, og det viste sig, at den første butik, der ønskede at etablere sig, var ankerbutikken Føtex, der hidtil havde sikret en masse byliv i byens hjerte ved Springvandspladsen. Føtex rykkede ind 2011 med nem adgang for den bilende del af befolkningen.

Siden er der kommet flere boxbutikker, mens krisen tog livet af tankerne om byboliger.

## Kunst og kultur skal være Hjørring nye trækplaster

Flytningen af Føtex efterlod byens centrale plads med tomme vinduesruder. Der blev gjort mange forsøg på at få andre aktører til at flytte ind. Men krise og internethandel buldrede derudad, og efterspørgselsbilledet blev pludselig ændret. I 2013 blev huset, hvor Føtex lå, ombygget til nyt samlet rådhus for den Ny Hjørring Kommune. Det tilførte et vist byliv, men byens hjerte banker ikke på helt samme niveau som før.

Den nye og langsommere handelslivspuls afspejles tydeligt i huslejepriserne. Tidligere var det yderst attraktivt at have butik i den livlige Strømgade, og efterspørgslen gav byens højeste huslejeniveau på 1800-2000 kr. pr. kvadratmeter om året. Her 10 år senere er huslejeniveauet omtrent halveret. Efterspørgslen er mindsket og har flyttet sig tættere på Metropol, hvor huslejeniveauet nu ligger højest. Hjertet i Hjørring er nu tættere på Metropol.

1850

## Midten af 1800-tallet: Industrialisering, næringsfrihed og jernbane

I midten af 1800-tallet sker der afgørende og voldsomme ændringer i den statslige regulering af handelen. Der indføres næringsfrihed, og enhver borger kan nu etablere sig som handlende hvor som helst. Vareudbuddet er på det tidspunkt øget kraftigt med den heftige industrialisering. Med industrialiseringen kom også mobiliteten, der får et stort skub fremad med jernbaneforbindelser gennem hele landet og makadamisering af de ellers hullede jordveje, der forbandt land og by. Med ét kan varer bringes meget længere omkring end før, og det skaber helt nye handelsmønstre. By og det nære opland er ikke længere så tæt sammenknyttede og afhængige af hinanden.







Det er dog ikke kun shopping-centret, der er årsag. Den uforudsete stigning i internethandel har kostet Hjørrings handels- og byliv dyrt. Som den jo i øvrigt har gjort i rigtig mange byer i såvel indland som udland. Statistikkerne siger, at 25 % af al handel nu foregår over nettet, uafhængigt af geografi og bymidte. Det er yderst tankevækkende, at internethandel overhovedet ikke nævnes i den miljøvurdering, der udarbejdedes forud for Metropols etablering. For kun 14 år siden kendte vi altså nærmest ikke til begrebet: at handle på internettet.

Med Vendsyssel Teater som nyt trækplaster, klimatilpasning og andre projekter i bymidten håber vi, at indsatsen kan være med at føje nye kvaliteter til byens midte i form af leg, kunst og kultur. Dermed er den fortsat interessant for sine indbyggerne, og de kan fortsat være stolte af den, ønske at færdes der, diskutere den og vise den frem. Vi er sikre på, at der også fremover vil være lidt ærgrelse at spore over det, der tabes, men hvis glæden over det, der vindes, er større – ja, så er det ok.

1900

### I 1900-tallet: Biler og masseforbrug

Den tætte gamle bydel bliver op gennem 1900-tallet en spændetrøje for den stigende bilisme. I 1900-tallet bliver det efterhånden den noget østligere beliggende Springvandsplads, der indtager rollen som byens nye centrum. Bilerne får derfor bedre plads og understøtter det nye centrum ved at gøre profilen på indfaldsvejene til Springvandspladsen bredere. Den snævre Strømgade udvides sågar ved at nedrive hele dens ene side og bygge nye moderne butiksejendomme i en ny og bredere gadelinje. Store parkeringspladser erstatter mange steder gammelt tæt byggeri. Udvalgsvarehandlen udvider sig, og da de store supermarkeder med selvbetjening ruller ind over Hjørring i 1960'erne, etablerer først Brugsen, senere Føtex sig på Springvandspladsen. Videre i tråd med tidens trends ledes trafikken i 1980erne udenom Hjørring by, og der etableres nu en livlig gågade i Strømgade.

2017

### Vendsyssel Teater skal tilføre nyt liv

Tømmerhandel og slagteri flytter fra Hjørrings bymidte, hvilket laver store forandringer i handelslivet. Det store shoppingcenter Metro-pol åbner på tømmerhandlens tidligere grund, og Føtex rykker ind på den forladte slagterigrund på den anden side af jernbanen og forsvinder derfor fra det eksisterende handelscentrum. Nye handelsmønstre og internethandel sætter sit præg bymidtens detailhandel. Vendsyssel Teater åbner i januar 2017 som en generator for by- og kulturliv i Hjørring.

# Samskabelse

## - alt det vi kan sammen

Af kommunikationskonsulent  
Mette Ring, og udviklingskonsulent  
Helle Friis Kristiansen, Hjørring Kommune

Dansk Byplanlaboratorium giver ordet til Hjørring Kommune, der skriver om deres erfaringer med et af byplanlægningens helt store temaer: Samskabelse.



**”Det var vores projekt. Det er folk i Rakkeby, der bestemte, hvordan det skulle være.”**

Sådan siger Søren Kjelgaard om Samling- og sammenholdsprojektet i Rakkeby. Han var et af medlemmerne i arbejdsgruppen for projektet i Rakkeby, der skulle finde et fælles samlingssted i den lille by med 228 indbyggere 10 kilometer syd for Hjørring.

I dag er Søren Kjelgaard formand for bestyrelsen i Rakkeby Skovhus, der blev det nye samlingssted i Rakkeby. Den tidligere spejdergård i Rakkeby blev omdannet til et fælles samlingssted for byens borgere, så forskellige sociale arrangementer og aktiviteter kunne udfoldes under ét tag. Her har alle mulighed for at mødes og gå til arrangementer eller aktiviteter. Rakkeby Skovhus er blevet det fælles samlingssted i byen.

Her kan man gå til spejder, zumba/dans, ungdomsklub, møde i borgerforeningen og til et arrangement i salen, så mulighederne er mange. Projektet har skabt nye fællesskaber og er med til at sikre, at borgerne har mulighed for at mødes i landsbyen.

### Rakkeby Skovhus og samarbejdet med kommunen

I tilblivelsen af Rakkeby Skovhus fungerede kommunens to konsulenter Helle Lyngbak og Helle Friis som tovholdere, der blandt andet stod for indkaldelse og afholdelse af møder og hjælp til fondsansøgninger og meget andet. I begge projekter har der i projektperioden været afholdt et møde med det politiske udvalg med en status og dialog omkring projekterne. Når arbejdsgrupperne har haft et færdigt projektforslag er det blevet fremlagt til politisk stillingstagen i Hjørring Byråd. Søren Kjelgaard mener, at konsulenternes rolle som forbindelsesled til rådhuset gjorde, at det blev borgernes projekt:

”Det var helt og holdent vores projekt, og Helle og Helle havde i princippet ikke noget at skulle have sagt – altså de bestemte ikke noget. Deres rolle var at være forbindelsesled til rådhuset, men det var vores projekt.”

### De store tanker og brede penselstrøg

Ifølge Plan- og udviklingsstrategien PLUS 15 i Hjørring Kommune vil blandt andet urbanisering og globalisering de kommende år betyde forandringer, der kræver tilpasninger til netop den udvikling. Derfor er investering og tilpasning nøgleord i Plan- og udviklingsstrategien. Det betyder at samtidig med at både service og struktur skal justeres, skal tilpasninger også ses som investering i fremtiden. Disse tilpasninger skal også ses som en mulighed for at finde

nye og bedre løsninger for borgerne i Hjørring Kommune.

For at det fortsat skal være attraktivt at bo og leve i Hjørring Kommune, er det vigtigt at fokusere på, hvordan vi sammen bliver endnu bedre til at udnytte og udvikle de potentialer, der er rundt om i hele kommunen. Det handler om at bringe alt det, der sker mellem det offentlige og private, i spil. Det handler om de lokale fællesskaber og om at fremme virkelyst og initiativ – også selvom offentlig service og befolkningstal kan være udfordringer.

I Hjørring Kommune er vi stolte af det tætte samarbejde, vi har med borgerne. Det er netop en stor styrke, at borgerne i fællesskab med kommunen bidrager til udviklingen. Det skaber engagement, ejerskab og gode resultater til gavn for den enkelte borger og for hele Hjørring Kommune. Det er naturligt for os at tage udgangspunkt i de forskellige udfordringer og de muligheder, der viser sig i dialogen med borgerne. Derud fra tager vi stilling til, hvordan vi bedst understøtter store som små initiativer i hele kommunen. Derfor er ”plejer” og faste drejebøger skiftet ud med en individuel tilgang med fokus på at lytte og forstå den enkelte idé eller initiativ.

Som kommunale repræsentanter oplever vi, at der sker noget, når vi sætter os sammen om bordet. Her bliver tidligere grænser, for hvad vi kan tale om, udfordret, og nye ideer for fremtiden opstår. I arbejdet har fremgangsmåden været at samle borgere, foreninger og de lokale ildsjæle for at finde ud af, hvor og hvordan de ønsker, at en fremtidig udvikling skal ske.



## Rakkeby før



## Rakkeby efter



### Vrensted: Byen får et hus

Det mest aktuelle projekt med udgangspunkt i Samling og sammenhold og samskabelsestanken er Byens Hus i Vrensted, der er en lille by med ca. 300 indbyggere 5 kilometer fra Løkken.

Projekt Byens Hus blev udviklet gennem en længere periode og tog udgangspunkt i, at byens skole blev lukket i 2011 og efterfølgende forsøgte borgerne forgæves at drive en friskole, der lukkede i 2012. På et møde mellem arbejdsgruppen i byen og Fritids- og Kulturudvalget spirede ideen om at samle alle sociale og kulturelle aktiviteter i de tidligere skolebygninger.

I Samling og sammenhold er der gennem hele forløbet arbejdet med "åbne arbejdsgrupper". Derved kunne alle, der havde noget på hjerte blev en del af gruppen. Det var i den kontekst, at energien fra borgerne kom i spil. Arbejdsgrupperne i projekterne i henholdsvis Rakkeby og Vrensted

har således varieret fra otte til godt 20 personer. I arbejdsgrupperne har der siddet repræsentanter fra de forskellige bestyrelser i byerne som for eksempel borgerforeninger, idrætsforeninger og forsamlingshuse. Derudover har de enkelte bestyrelsesrepræsentanter altid kunne invitere alle bestyrelsens medlemmer og frivillige med til møderne, når det har været relevant. Der har desuden været afholdt flere store møder, hvor alle i byen var inviteret.

I Vrensted har borgerne arbejdet i fællesskab med at skabe et multifunktionelt og fleksibelt hus, der blandt andet skal rumme den private børnehave Børnehuset Mariehønen, Vrensted Forsamlingshus og Vrensted Idrætsforening. Derudover skal der være plads og mulighed for flere aktiviteter i huset som for eksempel Lokalhistorisk Arkiv, Madhold for mænd, Musikholdet, mødefaciliteter for foreningerne i området, idrætsfor-

eningens aktiviteter i gymnastiksalen og meget mere. Dermed bliver alle aktiviteterne i byen samlet et sted.

Rikke Stubben har været med i arbejdsgruppen i Vrensted. Her repræsenterede hun forældrebestyrelsen i den private børnehave Børnehuset Mariehønen, der opstod, da kommunen lukkede skole og daginstitutionen i byen. Her flere år efter de første møder i arbejdsgruppen til at Byens Hus nu står klar til indvielse om få måneder, ser hun tilbage på en periode med både op- og nedture.

"Jeg oplevede det som en meget langsommelig proces, før det gav resultater. Det var nogle hårde år i begyndelsen. Nu er vi snart i mål og kan se frem mod en "grand opening". Nu tænker jeg: "Hold kæft, hvor er det sejt, vi er kommet i mål, på trods af at håbet og troen flere gange blev udfordret,"" siger hun.



## Delstaten Thüringen i Tyskland

# Udvikling frem for afvikling

Folk flytter væk. Det er en tendens, som mange yderområder oplever – i Danmark, som i resten af Europa. I den tyske delstat Thüringen arbejdes der ihærdigt med at få turismen til at blive løsningen på udkantsproblemet.

Den tyske delstat Thüringen ser ud til at miste en væsentlig del af sin befolkning frem mod 2035. De tidligere øst-tyske provins er nu en delstat, der i sin nuværende udformning dækker godt 16.000 km<sup>2</sup> og var i 2016 hjemsted for godt 2.15 mio. mennesker. Prognoser spår dog, at det tal i 2035 vil være faldet til 1.87 mio. Holder prognosen stik vil delstaten fra genforeningen i 1990 til 2035 opleve et befolkningstab på ikke mindre end 750.000 indbyggere.

Ligesom herhjemme regner man med, at de større byer vil vokse, mens de mellemstore byer og småbyerne generelt vil miste indbyggere. Blandt andet på grund af disse dystre fremtidsudsigter har delstatsregeringen i Thüringen igangsat en såkaldt IBA, der står for Internationale Bauausstellung (red. International Arkitekturdstilling). Formålet er at fostre nye erfaringer og løsninger på emner som befolkningstilbagegang

og de fænomener, der er følger heraf, såsom fattigdom på landet, nedgang i kommunale indtægtsgrundlag og bygningers forfald. Med hovedtemaet StadtLand fokuserer IBA Thüringen på at undersøge og redefinere forholdet mellem land og by. Indsatsen startede i 2012 og løber indtil 2023.



### Internationale Bauausstellung (IBA) Thüringen

- Projektperiode: 12 år (2012-2023).
- Økonomi: Fast bevilling på 1.5 mio. euros til materielle og tekniske ressourcer hvert år i 12 år fra delstatsregeringen. Derudover er der midler til projekterne fra Thüringen, den tyske stat, EU og private parter.
- Bemanding: Ca. 15 mand stort sekretariat.
- Projektområde: IBA Thüringen er statsdækkende indsats i hele Thüringen.

## Nye veje, nye kvaliteter

“Vi arbejder med at skabe det gode liv for dem, der er blevet tilbage i Thüringen,” siger projektleder Ulrike Rothe, der taler dansk, fordi hun har taget en del af sin uddannelse på arkitektskolen i København.

“Vores tilgang er projektbaseret og fælles for de godt 30 bygningsprojekter, som vi indtil videre har igangsat, er at facilitere inddragelse og samarbejder mellem lokale foreninger. Vi bringer arkitektfaglig ekspertise ind udefra for at løfte projekterne, vise nye veje og give området nye kvaliteter. IBA-indsatsen i området Schwarzatal er særligt interessant, da dalens problemstillinger ligner en, som man meget vel kunne have i Danmark: Mange tomme og forfaldne huse, faldende indbyggertal og en aldrende befolkning.

## Hub Rottenbach Station

Midt i Schwarzatal ligger den lille landsby og stationsby Rottenbach, hvor der i dag bor cirka 1.800 indbyggere. Her har indsatsen gået på at styrke fælles mødesteder for de lokale indbyggere: “I Rottenbach har vi i samarbejde med lokale arbejdet med planer for at skabe nye mødesteder på den gamle togstation, der har stået

tom i henved et årti. Selvom de lokale kræfter var meget energiske, har vi haft svært ved at finde den lokale medfinansiering på 10 %, som IBAen kræver for at igangsætte et projekt. Men den er på plads nu, og vi er i gang,” fortæller Ulrike.

Den gamle stationsbygning er ved at blive istandsat med nye mødelokaler, en café og en butik, der sælger lokalt producerede fødevarer. IBA Thüringen har i den forbindelse været med til at etablere et fødevarerekooperativ af lokale producenter, der bemander butikken og cafeen. Rottenbach Station er fortsat betjent af mange daglige togafgange og busafgange. Derfor omlægges stationspladsen til en multifunktionel plads, der både kan håndtere bus- og togrejsende og kan bruges, når fødevarerekooperativet holder markedsdage. Desuden indrettes nyttehaver på en del af pladsen.

Indsatsen her styrker hele byen som et samlingssted: “Særligt butikken giver god mening, da Rottenbachs sidste købmand lukkede for flere år siden og siden har det ikke været muligt at købe dagligvarer i byen,” siger Ulrike, “men på den helt store klinge ønsker vi samtidigt at fremme et mere langsigtet mål om at fremme en lokal madkultur, der bygger på kvalitetsfødevarer og regionale

traditioner – både for de lokales skyld, men også for turister.”

## (Bygnings)kulturturisme er sagen

Det bjergrige Thüringen har historisk set været en stærk turismeregion. I omkring 100 år blomstrede turismen, og der blev opført mange klassiske pensionater og gæstehuse. Vende-punktet blev murens fald, og i årene efter lukkede mange af pensionaterne. Ligesom andre turistfaciliteter som kroer og restauranter, der i dag står ubenyttede og forfaldne hen.

“Som IBA vil vi gerne vise vejen for en turismeform, der samtidig kan give regionen en ny identitet og stolthed,” siger Ulrike og fortsætter: “Vi ser mange arkitektoniske værdier i de gamle pensionater og “gasthäuser”. Vi kan ikke medvirke til at istandsætte dem alle, men vi vil gerne prøve at skubbe udviklingen i en positiv retning.”



Hub Rottenbach Station. Fødevarerekooperativ Rottenbach Station holder markedsdag. Foto udlånt af IBA Thüringen / Thomas Müller.





Ferieligheden i Heimatmuseum Döschnitz: Ferieligheden i Heimatmuseum Döschnitz. Vi har indrettet lejligheden så det tydeligt fremgår hvad der er nye installationer og hvad der er oprindelig bygningskultur, siger Ulrike. Foto udlånt af IBA Thüringen / Dörthe Hagenguth.



Et vellykket eksempel er indretningen af en historisk ferielejlighed. Ulrike fortæller: I landsbyen Döschnitz findes et fint, lokalt egnsmuseum, hvis besøgstal dog ikke er så imponerende. Museets 1. sal stod tom, og her har vi for ganske små midler vi indrettet en ferielejlighed, der forener oplevelsen af at bo som for 100 år siden med nye, moderne bekvemmeligheder som toilet og bad."

Projektet tiltrak sig megen opmærksomhed lokalt og er fuldt booket med starten af sæsonen i april 2018.

### Hvad kan Schwarzatal og Thüringen tilbyde turister?

Selvom tiden efter murens fald har været hård for turismen Thüringen, ser Ulrike Rothe dog positivt på fremtiden, hvor Schwarzatal kan tilbyde en alternativ turismeform:

"Vi tilbyder en anden turismeform, der henvender sig til et turistsegment, der interesserer sig for de kulturhistoriske bygninger. Med en varm sommer som i år kan Schwarzatal tilbyde frisk luft og køligt klima i bjergene. Desuden kan en ferie i nærområdet i fremtiden være en mere bæredygtig

turismeform end at flyve til Middelhavet eller Østen. Desuden ligger Thüringen midt i landet og har god togforbindelse til vækstområder som Berlin, Hamborg og München."

### I euro for et hus

Med de gode erfaringer fra projektet overvejer IBA Thüringen at starte endnu et ferielejlighedsprojekt op, fortæller Ulrike: "Jeg blev ringet op af en arving til et hus, som gav os et tilbud, som egentligt er svært at afslå: Huset havde stået tomt i 20 år og arvingen sagde: "Enten river jeg det ned, eller også må I købe det for en euro!""

Et fristende tilbud, men udover renoveringsomkostninger peger Ulrike på udfordringer med at få lokale til at overtage projekterne i det lange løb: "Vi var heldige, at en arkitekt fra den tegnestue, som vi arbejdede

sammen med, blev så glad for ferielejligheden, at hun har påtaget sig opgaven med at stå for at leje den ud. Sådan gik det denne gang, men det er et generelt problem som IBA'en oplever. Når pilotprojekterne er færdige, og bygningerne istandsat, kniber det med det lokale ejerskab."

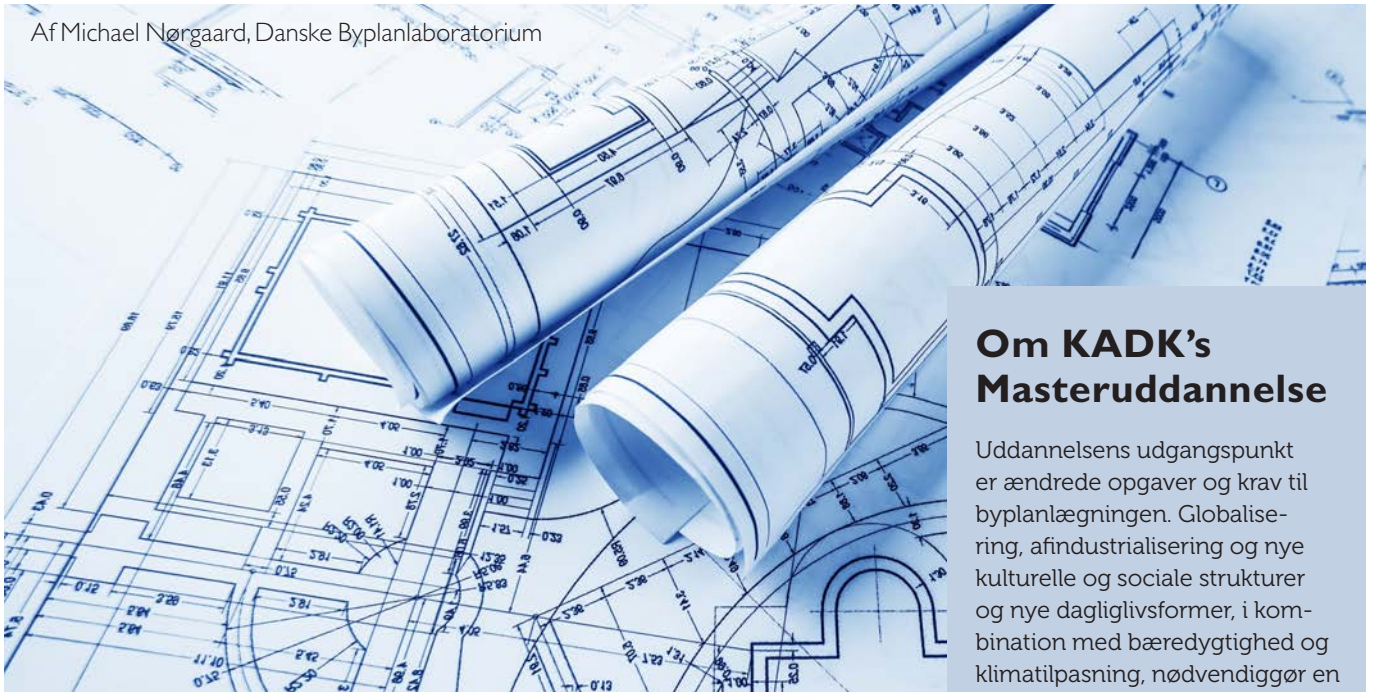
### Online eller off line?

En anden udfordring for turismen i området er wifi: "En egenskab ved turistopholdet i Schwarzatal er, at den på godt og ondt er offline. Internetforbindelsen i dalen er dårlig, men måske er dette en ulempe, der kan vendes til en fordel? Det ligger ikke lige for, at området får bedre forbindelse, så vi diskuterer, om det kan være en fordel for turisterne, at de kan være offline, mens de holder ferie her, siger Ulrike med et glimt øjet.





Af Michael Nørgaard, Danske Byplanlaboratorium



## Om KADK's Masteruddannelse

Uddannelsens udgangspunkt er ændrede opgaver og krav til byplanlægningen. Globalisering, afindustrialisering og nye kulturelle og sociale strukturer og nye dagliglivsformer, i kombination med bæredygtighed og klimatilpasning, nødvendiggør en strategisk tilgang.

Modulerne har hver sit tema med varierende undervisningsformer baseret på seminarer, workshops, konferencer og udlandsophold. Kursuslederne er gennemgående på alle modulerne og herudover deltager gæsteundervisere fra praksis og forskningsmiljøerne på KADK og andre eksterne forskningsmiljøer. Uddannelsen er en deltidsuddannelse på kandidatniveau over 2 år svarende til 60 ECTS.

# Arkitekter skal rustes til samspil med politikere

Politisk lederskab kræver planlæggere, der er rustet til samspillet med de folkevalgte. KADK's arkitekt-skole udbyder nu på 10. år en master-uddannelse i strategisk byplanlægning, der giver et kompetence-løft til planlæggere.

Embedsmændene er blevet for magtfulde! De styrer kommunerne med teknokratsprog og skjulte indstillinger gemt i bilag. Det var nogle af de væsentlige budskaber fra en stor spørgeskemaundersøgelse som Dagbladet Politiken foretog op til kommunalvalget i 2017. Forklaringerne er mange; sprog, lovgivning og komplicerede projekter. Tilbage står under alle omstændigheder, at det er et demokratisk problem og at samspillet mellem politikere og embedsfolk er vigtigt. Udfordringen kræver kompetencer hos embedsmændene, fx byplanlæggere, der skal drive processer, hvor politik krydser borgerinddragelse.

### Brug for arkitektfaglighed

Eet bud på, hvordan det kan ske og hvilke kompetencer, der er brug for har KADK, der igennem 10 år har udbudt en master-uddannelse i

Strategisk Byplanlægning. Den primære målgruppe er arkitekter, der udgør 50 % af deltagerne, og resten er andre faggrupper, der arbejder med byplanlægning. Deltagerne er både offentligt ansatte planlæggere, private rådgivere og ansatte på tegnestuer.

- Målet er at ruste planlæggerne til at agere i den politiske kontekst, en opgave som arkitekterne gennem uddannelsen grundlæggende ikke er rustet godt nok til at varetage, lyder budskabet fra lektor Boris Broman Jensen, KADK.

Andre faggrupper er stærke på dette område og dermed risikerer arkitekterne at spille sig selv af banen. Dette er problematisk, da der er behov for den grundlæggende arkitektfaglighed i arbejdet med byplanlægning. Samtidigt er der ved at ske et generationskifte blandt planlæggerne, og der er behov for at rekruttere nye planlæggere og opkvalificerer dem.

Netværket er vigtigt, og det skabes blandt andet i masteruddannelsen. Vi har en brændende platform, hvor der er brug for, at planlæggerne kan spille op til et politisk lederskab, vurderer Boris Broman Jensen.

### Planlægning skal gøres mere attraktivt

- KADK's Masteruddannelse har et solidt strategisk fokus på den politiske proces og det ser vi også som en promovning af jobs i kommunerne, fortæller studieadjunkt Katrine Østergaard Bang, KADK. - Få arkitekter søger ind i planlæggerjobs i dag. Det er et problem for staten, for kommunerne og for planlægningsarbejdet. Det er vigtigt at få skabt et retvisende billede af hvor betydningsfulde og fagligt interessante opgaverne er i den offentlige byplanlægning, vurderer Katrine Østergaard Bang.



# Det er vigtigt at starte dialogen med borgerne tidligt

Professor Eva Sørensen fra RUC vil gerne have os væk fra borgerinddragelsen – men kun for at tænke over, hvordan borgerne kan samskabe fremtidens udviklingsprojekter med politikere og embedsmænd. For det er i samskabelsen, at de bedste løsninger opstår.

Der findes med garanti en enkelt eller to, som har prøvet at stå på et borgermøde og ønsket sig et helt andet sted hen, end lige præcis midt i et lokale fyldt med utilfredse og skeptiske borgere, der har mere end almindeligt svært ved at se visionerne i det fremlagte projekt. For ganske ofte har borgermøderne det med at udvikle sig til konfrontation – og det er der ganske gode grunde til, siger professor Eva Sørensen fra RUC, der har speciale i offentlig administration, styring og forvaltning:

“Det er selve formen, den er gal med eller måske rettere den måde, vi anvender formen på.”

“Vi har en lang dansk tradition for at afholde borgermøder, og det giver da også rigtig god mening at præsentere sine forandringsprojekter for offentligheden. Men det kommer bare ofte til at foregå på den måde, at man placerer politikere og planlæggere på et podium, hvor de præsenterer deres tanker for et publikum – borgerne. Og det skaber let en situation, som bliver

negativ for begge parter trods alle de gode intentioner”, siger hun.

## Stil spørgsmål i stedet for at komme med svar

Det primære problem er, at borgermøderne tit ligger alt for sent i processen, til at man kan bruge det input, der måtte komme fra borgerne, til noget reelt. Selvom der måtte dukke gode idéer op på mødet, er man ofte så langt i processen, at det vil være et alt for stort bespænd at gentænke hele pakken og lave projektet om. Der er allerede indgået aftaler og en vrimmel af politiske kompromisser.

“Det er vigtigt at starte dialogen med borgerne tidligt. Det kan sagtens være i form af et borgermøde, for det særlige ved netop borgermødet er jo, at der er en åben dør. Man inviterer måske nogle specifikke interessentgrupper, men ellers kan alle bare møde op. Det er et vigtigt princip, men det skal bare ske så tidligt, at politikere og embedsmænd får borgernes input med fra starten. Når

Eva Sørensen,  
RUC



borgermøderne ligger tidligt er det vigtigt at stille spørgsmål til borgerne i stedet for at give dem et svar. Det er et problem for processen, hvis man så at sige starter dialogen med borgerne med at præsentere dem for den færdige løsning”, siger Eva Sørensen.

Hun underbygger sin pointe med et par eksempler fra Amager: “Da metroen skulle placeres på Amager, blev borgerne først hørt, da projektet var planlagt og linjen placeret. Det gav stor modstand og mange problemer.”

“Men da man besluttede at omlægge Amagerbrogade, angreb man det lige modsat”, siger hun og fortsætter: “Man havde et ønske om at lede trafikken væk og skabe en gade, der minder mere om Vesterbrogade eller Nørrebrogade. Det er et projekt med store indbyggede konflikter: De erhvervsdrivende kan frygte for deres omsætning, mens beboerne måske er glade for mindre trafikstøj osv. Så kommunen valgte at inddrage alle interessenter tidligt i forløbet – også virksomhedernes leverandører, så man kan tage hensyn til deres behov. Det gav et helt andet klima i problemløsningen, hvor der var meget mindre modstand og med plads til innovative, nye løsninger.”

## Nye roller til alle implicerede

Eva Sørensen vil i virkeligheden gerne væk fra ordet inddragelse og i stedet tale om samskabelse: “Fordi det betyder, at man faktisk tager borgernes input, holdninger og idéer alvorligt,

## Eva Sørensens 5 råd til det gode borgermøde

- Tidlig inddragelse: Mobiliser borgerne så tidligt i processen som muligt.
- Start med missionen med spørgsmålet: Hvad er det vi vil? Stil så spørgsmål frem for at give svar.
- Få alle relevante og berørte med i processen – lav en interessentanalyse og arbejd hårdt for at få kontakt med de vigtige grupper.
- Tilpas samskabelsesmetoden til målgruppen. Du kan ikke mobilisere alle målgrupper med de samme redskaber.
- Hold løbende kontakt med lokalområdernes beboere. Det er den eneste måde, du holder fast i fornemmelsen af, hvad der egentlig rører sig.



Fornyelse af Amagerbrogade. Professor Eva Sørensen fremhæver fornyelsen af Amagerbrogade som et godt eksempel på samskabelse frem for inddragelse. Kommunen inddrog alle interessenter tidligt i processen.

tillægger dem vægt og værdi – i stedet for, lidt firkantet udtryk, blot at sørge for, at der bliver sat flueben ud for kravet om at høre borgerne.”

”Vi skal lave forandringerne sammen. Hvordan kan man fx forestille sig at skabe en god Amagerbrogade, hvis ikke vi inddrager dem, som bor der? Der er tre forskellige ekspertiser på det her område: Planlæggerne, som har faglighed og viden. Politikerne, som har deres mandat til at rammesætte og beslutte forandringerne. Og Borgerne, med deres hverdags erfaring og lokalkendskab. Alle tre ekspertiser er nødvendige for at skabe gode projekter, og derfor er det eksperternes og politikernes ansvar at få mobiliseret borgernes viden, ressourcer og engagement”, understreger Eva Sørensen. Det stiller krav. For både politikere og embedsværket, der skal spille en anden rolle end hidtil. Planlæggernes ekspertise kommer pludselig til debat. For hvis man vil inddrage borgerne og have et reelt input fra dem i problem-løsningen, så har de brug for forklaringer.

”Som planlægger skal du være vidensformidler. Og du skal kunne designe og styre processer med mange involverede. Hvordan tilrettelægger du en produktiv og konstruktiv proces, så du favner politikere og borgerne – både dem, der er positivt stemt, brokkehovederne og dem, som

gemmer sig lidt? Det handler bl.a. om at kombinere borgermøder med andre samskabelsesarenaer. Opgaven består i at identificere relevante og berørte borgere og sørge for, at de kommer med i processen, så deres input kommer med, og de får ejerskab til resultatet. Det kan være ved at få dem med på de tidlige borgermøder, gennem målrettede workshops eller fokusgruppeinterview. Så bliver de medskabere og ikke modstandere senere i forløbet,” forklarer Eva Sørensen.

”Hvis vi betragter det i et lidt større perspektiv, så er det i virkeligheden en stor force ved vores samfund: Vores komparative fordel frem for kineserne er jo ikke, at vi arbejder hårdere eller mere end dem. Eller at vores unge læser flere timer og lægger mere energi i deres uddannelse.”

”Vores fordel er, at vi har borgere med en stor demokratisk træning, stor selvtillid, høj uddannelse, evne til at samarbejde og en passende skepsis over for autoriteter. Hvis vi skal klare os i et konkurrencestatsperspektiv, skal vi mobilisere den kraft, der er i befolkningen. Manglen på autoritetstro er voldsomt irriterende på det afsluttende borgermøde – men det er en kæmpegevinst, hvis borgerne skal være medskabende i starten af processen,” slutter hun.

## Tilpas dine metoder efter målgruppen

Hvordan får man borgerne op af sofaen og ind i det medskabende rum? Ifølge Eva Sørensen handler det om at møde borgerne i deres virkelighed. Fx kan de ældre mænd som en gruppe betragtes som vanskelige at mobilisere, så her foreslår hun at lade dem selv afholde en slags miniworkshop: Sponsorér en middag eller en omgang kaffe med brød og lad en af de ældre selv invitere venner og bekendte hjem, hvor de diskuterer et helt konkret spørgsmål, som kommunen har brug for input til.

Et andet eksempel er kommunen, der udstyrede en gruppe udviklingshæmmede med kameraer for efterfølgende at se på, hvad de havde fotograferet. Der var mange billeder af blomster og planter. Dermed fandt man frem til, at en større gruppe gerne ville arbejde med gartneri. Det åbnede op for, at man kunne skabe byrum, der passer til denne gruppes behov.



# Nuanceret fortælling om fremtidens boligmarked

Af journalist Emilie Koefoed

Kommunerne spiller et nulsumspil, når de forsøger at kapre beboere fra hinanden, siger boligøkonom Curt Lilieregreen. Måske er det på tide at acceptere udviklingen og koncentrere sig om at tilgodese det fremtidige boligbehov. Nye, avancerede analysemodeller giver kommunerne det nødvendige vidensgrundlag.

**Curt Lilieregreen,  
boligøkonom**



**”Aldringen og antallet af enlige bliver en vigtig faktor og en menneskelig udfordring.”**

Sådan opsummerer direktøren for Boligøkonomisk Videncenter Curt Lilieregreen konklusionen fra en række nye analyser af fremtidens boligmarked. De avancerede mikrosimulationsmodeller, der er udviklet af DREAM i samarbejde med Boligøkonomisk Videncenter, viser, hvordan den økonomiske og befolkningsmæssige udvikling i Danmark vil påvirke bolig efterspørgsel og boligmarked frem mod 2040.

Kommunerne rammes dog forskelligt af udviklingen. Det fremgår af de 42 kommunespecifikke rapporter, der er udarbejdet, som giver hver kommune et solidt og nuanceret vidensgrundlag for deres planlægning.

## Forskel på kommuner

De nye analyser viser en udvikling, som de fleste nok er bekendt med – men med en usædvanligt stor detaljeringsgrad.

”Vi kender alle sammen fortællingen om aldring i Danmark og i den vestlige verden. Men ikke alle har kendskab til de forskelle, der er mellem København og Aarhus og de enkelte landdistrikter,” forklarer Curt

Lilieregreen.

I landet som helhed vil der være en stigende andel både af ældre og af singler, men den langt kraftigste stigning er i yderområderne. I visse yderområder vil aldringen desuden ramme hårdere end i andre, og endelig vil der inden for hver enkelt kommune ske en omrokering mellem boligtyper og mellem land og (provins)by.

Den ujævne udvikling fremgår af de nye analyser, som rummer detaljerede oplysninger for hver enkelt kommune om forandringerne i demografi og forskydninger mellem de enkelte boligtyper.

”Den fortælling, vi nu ser tegnet, er en mere varieret fortælling. Hvis man kun ser tallene på landsplan, skjuler det dramaet,” forklarer Curt Lilieregreen.

## Behov for mindre boliger

Selvom det samlede boligbehov falder på nationalt plan, betyder det ikke, at der ikke skal opføres nye boliger. Når befolkningen bliver ældre, og der bliver flere singler, bliver der nemlig brug for andre boligtyper end i dag. Særligt i landdistrikterne giver de flere ældre et øget behov for ældreegnede boliger. Det vil sige rækkehuse, lejligheder og mindre udlejningsboliger generelt, som ligger tæt på de lokale byer.

I dag er det parcelhuset – danskernes foretrukne boligform – som dominerer i yderområderne, og det er en stor udfordring set i lyset af fremtidens befolknings sammensætning.

”Det er en situation, hvor en stor gruppe borgere vil være pleje-

krævende, og hvor det under alle omstændigheder ikke er hensigtsmæssigt, hvis man bor i et gammelt stuehus eller en stor fritliggende landejendom og er blevet ældre alene,” forklarer Curt Lilieregreen.

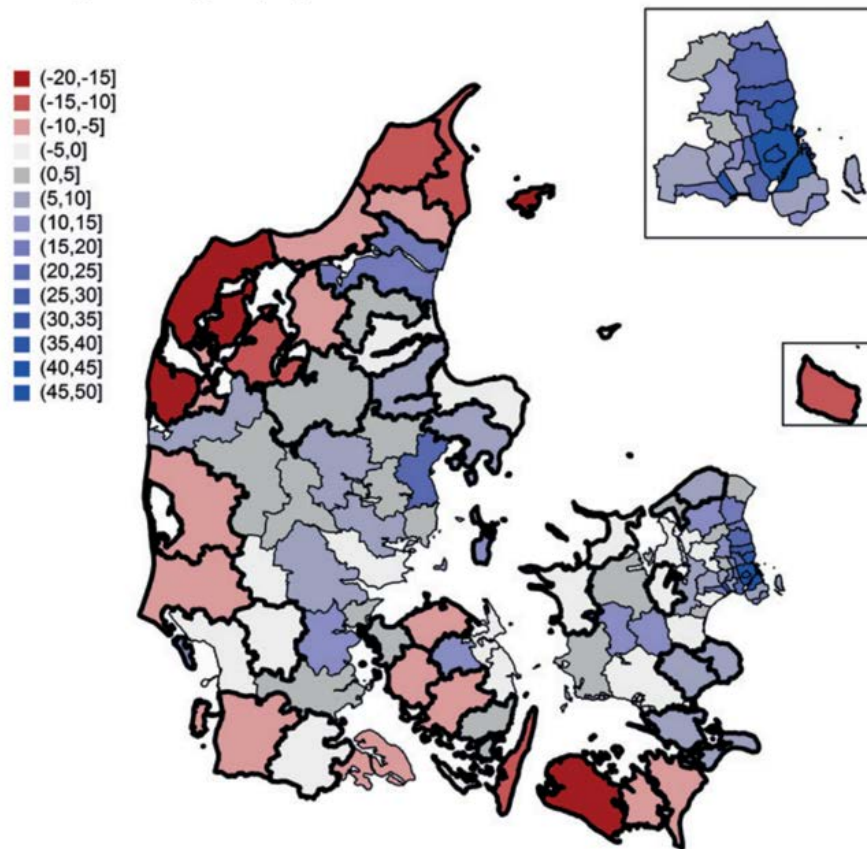
## Kommunernes nulsumspil

De overordnede demografiske tendenser i nettoindvandring, middellevetid og fertilitet kan ikke påvirkes på kommunalt niveau. Kommunerne har dog forskellige muligheder for at påvirke befolkningsantal og -sammensætning lokalt ved at fastholde og skabe bosætning for forskellige grupper.

Nogle kommuner forsøger at tiltrække eller fastholde de unge, andre prøver at tiltrække børnefamilier med høje indkomster, mens andre igen fokuserer på ældre med opsparring. Strategierne kan være at tilbyde uddannelsessteder i de lokale større provinsbyer eller skabe bedre transportinfrastruktur eller øgede pendlerfradrag. I forhold til boligmarkedet kan yderområdekommuner udnytte, at de har markant lavere boligudgifter end i de større byer.

”Der er rigtig mange bud på strategier, men de handler alle om det samme, nemlig at man gerne vil kapre nogle borgere fra nabokommunerne. Det er et nulsumspil. Når for eksempel Hjørring slås mod Frederikshavn, er det ligesom virksomheder, der konkurrerer. Så du flytter bare problemet rundt,” siger Curt Lilieregreen.

## Ændring i befolkningstal i pct., 2013–2040



Det ses tydeligt i de forskellige ændringer af befolkningstal, at det er på sin plads med en mere nuanceret fortælling om fremtidens boligmarked og befolkningstal i Danmark. Fra "De danske yderområder er udfordrede", Boligøkonomisk Videncenter og Realdania, 2017.

**"Hvis du skal ændre noget på boligmarkedet, tager det mange år. Det kræver langsigtet tænkning, og det starter med, at man erkender problemerne."**

### Afdramatisér udviklingen

Udviklingen mener Curt Liliegreen ikke, at man kan vende, men måske bør man ændre perspektiv. Forandringerne er jo en følge af den økonomiske udvikling og af folks egne præferencer, forklarer han:

"Det her er en naturlig udvikling og en forudsætning for, at Danmark kan begå sig i fremtiden. Det er en omstilling til de kommende tiders produktionsform."

Det er heller ikke en ny udvikling, minder han om. Der har været omfattende omstillingsprocesser i landbruget tidligere og store vandringer fra land til by i forbindelse med industrialiseringen. Hvis vi havde forsøgt at fastfryse bosættelsesmønstrene, som de så ud i Danmark i 1950 eller 1970, ville vi ikke have haft et så velhavende samfund i dag.

"Det, at der kommer en omskiftning i erhverv, der påvirker bosættelsesmønstre, eller at der er store

ind- eller udvandringsbølger, det har vi jo oplevet før. Så derfor bør man måske afdramatisere det lidt og i en vis udstrækning acceptere, at det er ikke alting, der kan styres," siger han.

### Brug for politisk planlægning

De enkelte kommuner bør forsøge at minimere de problemer, der følger med udviklingen – ikke mindst ved at tilgodese det fremtidige boligbehov. I den udstrækning at der overhovedet bliver bygget, skal vi bygge i nærheden af byen og bygge til singler og ældre, altså væk fra parcelhuset og hen mod rækkehuse og lejligheder, opsummerer Curt Liliegreen.

"Men hvis du skal ændre noget på boligmarkedet, tager det rigtigt mange år. Det kræver langsigtet tænkning, og det starter med, at man erkender problemerne," siger han og tilføjer:

"Jeg har dog også indtryk af, at langt de fleste kommuner arbej-

der meget professionelt, sobert og vidende om de her forandringer."

Med de nye analyser står kommunerne imidlertid nu, ifølge Curt Liliegreen, med et langt bedre vidensgrundlag for at træffe langsigtede politiske beslutninger end nogensinde før.

**"Den fortælling, vi nu ser tegnet, er en mere varieret fortælling. Hvis man kun ser tallene på landsplan, skjuler det dramaet."**



# Vinge letter igen

Hvordan er Frederikssund Kommune kommet igennem den storm, som i efteråret 2017 ramte Vinge-projektet?

Af chefkonsulent Søren Smidt-Jensen og projektchef for Vinge, Susanne Unn Weihe, Frederikssund Kommune

I december 2017 blev Vinge-projektet slået ud af kurs. Frederikssund Kommune og investoren AP Ejendomme blev enige om at annullere den såkaldte 'Big Bang-aftale' om opkøb af ca. 120.000 m<sup>2</sup> byggeret i Vinge Centrum, bl.a. byggeretten til boliger til ca. 3000 indbyggere samt etablering af en ny S-togsstation. Vinge Centrum skulle have været startskuddet til den nye by på 370 ha. – lidt større end Ørestaden – og med et mål om 15-20.000 indbyggere.

Kommunen måtte betale AP Ejendomme 5 mio. kr. i erstatning for at

komme ud af den 1600-siders aftale, som i mere end to år var forberedt af kommunens rådgivere. Aftalen viste sig at være i strid med bl.a. Udbudsloven og ville samtidig indebære en overskridelse af byrådets bevilling med mere end 100 mio. kr. Projektet bremsede brat op, og en forventet indtægt på 163 mio. kr. i 2018 kom ikke i kommunekassen. Annulleringen betød desuden, at selve motoren for byens udvikling nemlig etableringen af S-togsstationen, der var medfinansieret af Staten med 50 mio. kr. blev sat på hold.

## Mere materiale om Vinge

Redegørelse om sagen, det annullerede aftalegrundlag samt øvrigt materiale kan findes på [www.frederikssund.dk/Borger/byudvikling/Vinge](http://www.frederikssund.dk/Borger/byudvikling/Vinge)

## Ny strategi

I april 2018 vedtog Byrådet en procesplan, der har fået Vinge tilbage på sporet. Strategien er lagt markant om. Vinge kommer ikke til at starte med et 'Big Bang', men skal i stedet udvikles i mindre og overskuelige etaper, hvor kommunens økonomi kan følge med, og de kommunale forpligtelser giver størst værdi. Fokus i genstartsfasen er at få opført Vinge station, at indgå i en markedsdialog med mulige investorer og at få solgt den første jord. Markedet er inviteret ind til at komme med gode råd til udviklingen af Vinge, inden for-

## Faldgruber i byudviklingsprojekter

Hør mere om Vinge på Byplanmødet 2018, hvor Søren Smidt-Jensen og Claus Ravn fra Realdania taler om faldgruber i store byudviklingsprojekter.



valtningen i efteråret 2018 fremlægger en ny udviklingsplan for Byrådet. I februar 2018 gav Christiansborgs forligspartier bag S-togsstationen en håndsrækning, da kriterierne for stationens etablering blev ændret fra '2000 nye indbyggere og 670 arbejdspladser' til, at kommunen 'viser fremdrift i projektet'.

## Vinge i storm

Men hvorfor røg Vinge ud i en storm? De mørke skyer trak sig sammen over projektet i juni-juli 2017. Efter at aftalekomplekset var blevet nærlæst af de embedsmænd, som overtog slutforhandlingerne efter en tidligere direktør i kommunen, der stort set havde arbejdet alene sammen med kommunens eksterne rådgivere på at lande en aftale med AP Ejendomme. Umiddelbart efter sin ansættelse i august 2017 valgte den nye tekniske direktør at nedsætte en intern task-force til en grundig gennemgang af hele aftalekomplekset der vel at mærke var udarbejdet af kommunens egne rådgivere. Sideløbende med slutforhandlingerne omkring en række

konsolideringspunkter med AP Ejendomme fra august til november 2017 foregik den interne task-forces undersøgelse. Denne viste, at det kunne være forbundet med betydelige, u hensigtsmæssige konsekvenser og høj risiko at træde ud af den såkaldte 'tildelingsaftale', der var underskrevet i juni 2017

Misligholdelse af tildelingsaftalen og udtræden af slutforhandlingerne, ville potentielt kunne påføre kommunen et krav om såkaldt positiv opfyldelsesinteresse fra AP Ejendomme, dvs. erstatning på et beløb svarende til den fortjeneste, som AP Ejendomme kunne have fået på projektet.

Samtidigt ville det være meget ufordelagtigt for kommunen, hvis en konsolidering af aftalen blev det endelige resultat. Kommunen ville blive stillet i en position, hvor det var kommunen, der skulle bære størstedelen af de økonomiske risici i forbindelse med anlæg og byggemodning af hele Vinge Centrum.

I november 2017 kunne task-forcen konstatere, at projektet bl.a. ville medføre en merudgift for kommunen på ca. 118 mio. kr. i forhold til Byrådets bevilling. Dertil kom en række betydelige juridiske og økonomiske forpligtelser og risici for kommunen, som ikke umiddelbart kunne værdiansættes.

Mistilliden til kommunen egne rådgivere var på det tidspunkt markant, hvorfor et nyt team af advokater måtte hentes ind til at vurdere aftalen og kommunens position. De vurderede, at der bl.a. var sket ændringer af grundlæggende elementer i forhandlingsforløbet, og at tildelingsaftalen derfor på flere punkter formentligt ikke var lovlig efter udbudsreglerne. Da sagen blev forelagt Byrådet 13. december, blev det derfor besluttet at indlede forhandlinger om at komme ud af aftalen.

På baggrund af en omfattende redegørelse om forløbet, som Byrådet bestilte og siden har godkendt, er det overordnede ansvar taget af kommunaldirektøren. Rådgiverne bag 'Big Bang-aftalen' har samlet betalt ca. 9 mio. kr. af deres honorar tilbage.

## Læringspunkter

Vinge bør ikke afskrække andre kommuner fra at gå ind i ambitiøse og komplicerede byudviklingsprojekter. Men der bør være stort fokus på ledelse og organisering. Den interne organisation skal være gearret, og ikke mindst skal der være klart definerede roller mellem byråd, direktion, chefer, medarbejdere og rådgivere. Et projekt af Vingens størrelse og kompleksitet kan kun lade sig gøre med ekstern hjælp, men det er især risikabelt, hvis der opbygges en parallel-organisation af rådgivere, som forvaltningen mister følingen med.

Stormen hærgede samtidig med, at et nyt byråd trådte sammen, men visionen – med afsæt i Henning Larsen Architects fremsynede helhedsplan – har trods alt været så stærk, at det nye byråd har besluttet at genstarte projektet. Beslutsomheden har været afgørende for at embedsværket relativt hurtigt har kunnet lægge en ny strategi og få projektet tilbage på sporet. En ny organisation er sat op, hvor projektet er stærkt forankret i forvaltningen. Økonomiudvalget er blevet politisk styregruppe, og hver måned giver projektledelsen en både skriftlig og mundtlig status til hele byrådet.

Stormen er drevet over, og Vinge letter ligeså stille igen.



### **Chefkonsulent Søren Smidt-Jensen, Frederikssund Kommune**

Tidligere Fagchef med ansvar for Plan & Natur, Byg & Miljø, samt fra januar 2018 for genstart af Vinge-projektet. Med i den task-force som i december 2017 anbefalede byrådet at træde ud af det aftalekompleks om Vinge Centrum, som kommunens egne rådgivere havde udarbejdet.

### **Projektchef for Vinge, Susanne Unn Weihe, Frederikssund Kommune.**

Tiltrådt 1. marts 2018. Tidligere ansættelser i bl.a. SWECO, BYR-Gruppen og Københavns Kommune.







# Christina Krzyrosiak

**Borgmester (A) i Holbæk siden 2017 som Danmarks yngste borgmester nogensinde.**

**Født:** 1992.

**Hjemby:** Opvokset i Holbæk, hvor hun stadig bor i dag med sin kæreste.

**Uddannelse og civilt erhverv:** Har en bachelorgrad i sociologi fra Københavns Universitet og har i løbet af sin borgmesterpost arbejdet på forskellige kommunale arbejdspladser – bl.a. på et plejehjem, hos Vej og Park i en børnehave og på en skole.

# Hot

## Hot or not i Holbæk



### Jyderup og Skarresø

Vores næststørste by, Jyderup, er ét af mine personlige yndlingssteder her i kommunen. Byen er omkranset af smuk natur, blandt andet Skarresø og skovene, samt et rigt dyreliv – kun lidt over en times togtransport fra Københavns Hovedbanegård. Der er fine handels- og indkøbsmuligheder i byen, og der er et rigt kulturliv og mange fritidsaktiviteter, hvor der er noget for enhver smag og evne – lige fra floorball og rulleskøjteklub til banko og teater.



### Holbæk Havn

Holbæks gamle havn er helt klart et besøg værd med dens spændende, maritime atmosfære, smukke træskibe og gode spisesteder. Længere mod øst kan man opleve moderne byggeri og grønne arealer på det gamle kaj anlæg. Det er en havn i rivende udvikling, og derfor er der fra politisk side nedsat en havnegruppe med deltagelse af politikere, interessenter fra erhvervslivet i havneområdet og repræsentanter fra beboerforeninger, sejlsportsklubber og marina. Formålet er at øge og styrke brugen af havneområdet og fjorden.



### Liv i gammel folkeskole

Min gamle folkeskole lukkede desværre tilbage i 2015, men nu er der igen liv på Østre Skole i Holbæk. Holbæk Uddannelses- og Studieceter har fået til huse der, og de kommende statslige arbejdspladser, som vi har fået tildelt, rykker også ind på matriklen. Og nok vigtigst af alt så kommer en del af undervisningen på en ny sygeplejerskeuddannelse til at foregå på den gamle skole. Jeg håber, at det kan være springbrættet til, at vi får styrket uddannelsescentret, så vi også kan tilbyde flere videregående uddannelser uden for de store universitetsbyer.

# Bare det var mig ...

## Sønderborg

Jeg vil sige, at det er en spændende transformation af havneområdet, som er gennemført i Sønderborg. Visionerne for at gøre Sønderborg til en endnu mere attraktiv by at bo og gæste handler om at binde by og havn sammen. Og den fokus på udvikling af havneområdet er noget af det, som vi netop har søsat her i Holbæk. Jeg tror, at vi ender med nogle spændende projekter.

Af journalist Emilie Koefed  
Fotos: Holbæk Kommune

# Not



## Manglende Kalundborgmotorvej

Ja, den er godt nok i gang med at blive anlagt, men når etape 2 af Kalundborgmotorvejen åbner i 2019, er den kun nået en tredjedel af sin rejse. Ingen tvivl om, at fuldførelsen af motorvejen bliver et nyt, stærkt aktiv for kommunen og for hele den nordvestsjællandiske region – især i forhold til vækst, jobs, bosætning og udvikling. Men det måtte gerne gå hurtigere med at få motorvejen ført til ende, for indtil videre knopskyder den kun i små etaper gennem landskabet.



## Jernbanen adskiller byerne

Både Vipperød og Tølløse har gennem de seneste år haft et let stigende indbyggertal. Der er kun 45 minutters pendlertid til København, og i 2014 blev jernbanen, der skærer midt igennem byerne, udvidet med et ekstra spor. Dét i sig selv er godt. Men vigtige jernbaneoverskæringer, der forbandt de enkelte byers to halvdele, forsvandt desværre. Før kunne bilister, fodgængere og cyklister let krydse jernbanen. Nu skal man ud på en omvej for at komme om på den anden side.



## Holbæk Station

Utryghed og en uskøn bygning i hjertet af byen er kendetegnende for Holbæk Station. Og så er det en skam, at det er noget af det første, som man møder, når man står af toget her i Holbæk. Stationsbygningen, der er opført i starten af 70'erne, er efter min mening ikke noget arkitektonisk mesterstykke. Den mangler charme, har ikke en indbydende facade og ligner mest af alt ikke en togstation. Her er der plads til forbedring på en meget central placering i byen.





# Pernille Beckmann

**Borgmester (V) i Greve siden 2014.**

**Født:** 1973

**Hjemby:** Opvokset i Ishøj Kommune og flyttede til Greve for 18 år siden, hvor hun bor i dag med sin familie.

**Uddannelse og civilt erhverv:** Uddannet social- og sundhedsassistent og leder på ældreområdet i forskellige kommuner gennem cirka 17 år.

## Hot Hot or not i Greve



### Aktivt foreningsliv

Vi er en af de kommuner i Danmark, som har flest aktive foreninger med 110 idrætsforeninger og over 25.000 medlemmer. Det er faktisk hver anden i Greve, der er aktiv i en forening. Vi prøver at have nogle fornuftige rammer for foreningerne, for det er jo godt for en kommune, når folk engagerer sig som frivillige. Når man engagerer sig i det frivillige foreningsliv, så bliver man mere selvhjulpne, man får et større socialt netværk, og man tager mere ansvar for sit samfund.



### Fedtegreven

Vi har i årevis arbejdet med fedtemøg. Fedtemøg er alger, der ligger nede i vandkanten og rådner og forhindrer folk i at få en god badeoplevelse. Nu har vi fundet en metode at rense stranden på, som har gjort, at den er blevet et attraktivt sted at være. Vi har en maskine, der kører rundt nede på stranden, som borgerne har navngivet 'Fedtegreven'. Den skaber stor aktivitet på de sociale medier – der er mange følelser i fedtemøg i Greve.



### Tilflytning

Folk vil rigtig gerne bo i Greve, og vi har stor tilflytning. Det skyldes bl.a., at det er blevet for dyrt at bo i København. Vi ligger infrastruktur-mæssigt så godt i forhold til storbyen, at man godt kan arbejde i København og bo i Greve. Og så er der borgere, der har fået øje på, at vores skatteprocent er voldsomt lav, og at de kan få en markant større bolig i Greve, end de kan i andre kommuner. Vi har lige revurderet vores lokalplaner for en stor del af vores Strandvej i håb om, at vi kan lempe reglerne en lillebitte smule, så man kan bygge noget mere.

# Bare det var mig ...

## De store kommuner

Jeg kan nogle gange godt være misundelig på de kommuner, som ikke skal spare, og som har mulighed for at udvikle på en anden måde med moderne bygninger og servicetilbud. Jeg er særligt misundelig på de kommuner, som kan levere nogle tidssvarende folkeskoler. Hvis bare vi havde den udviklingskraft, de store kommuner har: Aarhus, København, Odense. Men det kommer vi aldrig til. Vi er en forstadskommune.

Af journalist Emilie Koefed

Fotos: Greve Kommune

# Not



## Forfaldne bygninger

Vi har et stort efterslæb på vores kommunale bygninger, broer og veje. Kommunerne har jo altid skullet være så billige som muligt, så man har i mange år ikke sat de nødvendige midler af til bygningerne, og så forfalder de jo bare stille og roligt. Det fylder rigtigt meget i samtalerne med borgerne. Vi prøver nu at optimere og renovere bygningerne, og skolerne er klart det, vi prioriterer højest, for der går jo de børn, som er vores fremtid.



## Støjzone

Vi har en landsby, Tune, som ligger tæt på Roskilde lufthavn. Halvdelen af landsbyen er af Erhvervsministeriet underlagt det, der hedder en støjkonsekvenszone, og det betyder, at vi har fået afslag på at bygge. De siger, at der er for meget larm til at bygge, men vi er uenige i den vurdering. Vi havde en god dialog med den tidligere erhvervsminister om det, og nu prøver vi at få den nye erhvervsminister med. Helt konkret står vi og vil gerne bygge et plejehjem.



## Større gruppe ældre

Mange af vores parcelhusområder i Greve er udstykket og bygget op inden for den samme årrække. Og mange af dem, som flyttede herved og byggede byen op dengang, de bor her stadig. Så vi har en stor gruppe borgere, som nu bliver ældre samtidigt. Vi er rigtigt glade for vores ældre medborgere, for de har jo være med til at skabe det samfund, som vi er en del af, men økonomisk udfordrer det os som kommune. Vi prøver at effektivisere, men det er en større opgave.





# Langsomme penge kan skabe byudvikling!

Når business og byudvikling skal følges ad, så kræver det visioner og at private og offentlige aktører taler sammen på nye måder. Og så hjælper det med langsomme penge.

Af projektleder Michael Nørgaard, Dansk Byplanlaboratorium

”Samtale fremmer forståelsen” kunne opsummere hovedbudskabet fra konferencen ”Business og bysamarbejder”, der d. 18. juni samlede 100 deltagere fra en bred kreds af aktører med interesser i byudvikling. Mange bymidter er udfordrede af storcentre, aflastningscentre og nethandel, og skal der skabes byliv, så skal der tages utraditionelle metoder i anvendelse. Her er bysamarbejder, erhvervsamarbejder og innovationsdistrikter nogle af virkemidlerne.

- Samarbejder i formelle rammer kan skabe resultater, det ser vi mange eksempler på i udlandet. Målet er at skabe attraktive byer, hvor vi løfter mange hensyn, fra virksomhedernes rammevilkår og til at forfølge FN's 17 verdensmål, sagde by- og miljødirektør Maj Green, Gladsaxe Kommune og

formand for Netværk om privat-offentlige bysamarbejder, der havde inviteret til konferencen.

## Langsomme penge

Med 230 mia. på kontoen talte projektudviklingsdirektør Mia Manghezi, Pensionsdanmark, med en vis vægt om selskabets interesser i byudvikling. - Vi har interesser i, at byerne er attraktive på den lange bane, og derfor er godt samarbejde, tværfaglighed og fokus på slutbrugeren helt essentielt. Prisen er afgørende for om folk flytter ind, men det sociale er afgørende for om man bliver boende, sagde Mia Manghezi. Selskabet, som har ”langsomme penge”, går altså ikke kun efter et afkast på den korte bane, men sigter også efter Verdensmålene

og efterspørger alt fra bæredygtige materialer til blandede boligformer og kvalitet i bred forstand.

Det bliver spændende at se, hvordan andre pensionskasser vil gå ind i den konkurrence – og hvad kommunerne vil gøre for at tiltrække de langsomme millioner.

## Netværk som vigtigste innovationsdriver i Ørestaden

Danmark skal leve af sektorinnovation – og Ørestaden har som sammenhængende område, det der skal til for at være driver i den proces. Men hvordan skaber man det? Netværk er svaret – netværk mellem aktører, der kan hjælpe hinanden og på den måde hjælpe innovationen og væksten i hele området på vej. Hvis



By- og miljødirektør Maj Green, Gladsaxe Kommune og formand for Netværk om privat-offentlige bysamarbejder

man kan have benene solidt plantet i en muld, der knapt har sat sig endnu, så har Carolina Benjaminsen det. Som direktør for 'Ørestad Innovation City Copenhagen' har hun nu i 11 måneder arbejdet ihærdigt på en lidt anden slags BID-projekt end de øvrige eksempler, vi lærte at kende på konferencen. I et, der 'traditionelt' står for Improvement, står i Ørestaden for Innovation. Ørestaden er ikke en hensygnende handelsegade eller et nedslidt erhvervsområde. Faktisk stormer bydelen fremad og har på få år udvidet antallet af både beboere, virksomheder og uddannelsesinstitutioner til imponerende tusindvis. Men hvis det går så godt derude, hvad er det så man skal bruge et netværk til? Jo, behovet for netværk er lige så grundlæggende til stede hos Øresta-

**”Samarbejder i formelle rammer kan skabe resultater, det ser vi mange eksempler på i udlandet. Målet er at skabe attraktive byer, hvor vi løfter mange hensyn, fra virksomhedernes rammevilkår og til at forfølge FNs 17 verdensmål.“**

**– Maj Green**

dens gigantiske virksomheder, som det er hos alle andre. Man har brug for at kende sine naboer, brug for opbakning og praktisk hjælp til afvikling af sine arrangementer, så man kan frigøre ressourcer andre steder i sin virksomhed.

#### **Samarbejde med nyt perspektiv**

Man kunne påstå, at dialog og samarbejde i kommunerne ikke er en ny ting, men én pointe med bysamarbejderne er at flytte fokus fra den traditionelle form og de traditionelle roller, hvor karikaturen på en handelsstandsforening kræver noget af en fodslæbende kommune.

Det er vigtigt, at det er et samarbejde og alle parter leverer.

Dagens svenske oplægsholder, Marianne Lind, Linköping Kommune, og aktiv i foreningen Svenska Stadskärnor, fortalte, hvad der skal til:

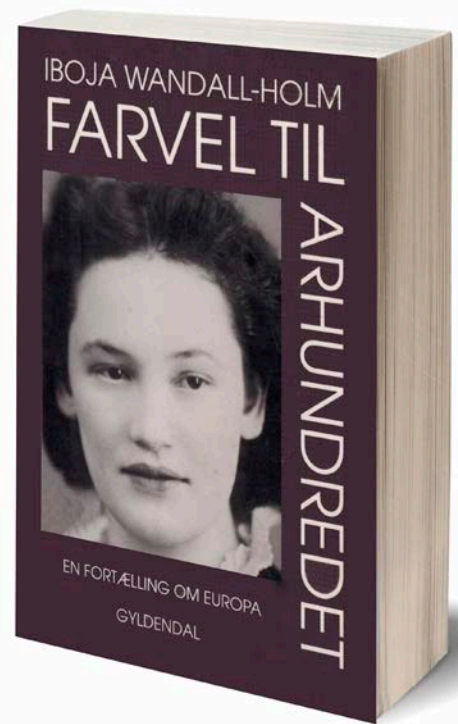
- Man sidder i vores styregruppe for at skabe værdi for Linköping, ikke for dig selv, for et parti eller for en virksomhed. Det handler om Linköping, lød budskabet fra Marianne Lind.

**Læs mere om  
”Netværk for  
privat-offentligt  
bysamarbejde”**

**[www.byplanlab.dk/  
netvaerk\\_privat\\_  
offentligt\\_samarbejde](http://www.byplanlab.dk/netvaerk_privat_offentligt_samarbejde)**



Viola - Iboja Wandall-Holm har skrevet flere bøger, bl.a. erindringsbøger, hvor der berettes om et begivenhedsrigt liv som både KZ-fange og diplomatfrue.



# Jeg lagde min hånd på København

Iboja Wandall-Holms hånd har været model for Fingerplanen. Iboja fylder 95 år i 2018 og fortæller om de unge og engagerede arkitekter, der udarbejdede Fingerplanen i årene efter 2. verdenskrig.

Af Michael Nørgaard, Dansk Byplanlaboratorium

Hånden, der har været model til den nu verdensberømte Fingerplan, kom forbi Egnsplankontoret Dansk Byplanlaboratorium - en dag efter krigen, og den tilhørte Viola eller Iboja Wandall-Holm, som kvindens fulde navn er. Vi møder Iboja i hendes lyse lejlighed ved søerne i København: En lejlighed, der vidner om et langt, dramatisk og begivenhedsrigt liv. Dengang i 1947 var Iboja Wandall-Holm en ung kvinde i tyverne, og hun var gift med arkitekten Dalgas-Rasmussen, der var én af de unge arkitekter, der arbejdede på Egnsplankontoret.

- De unge arkitekter brændte for sagen. De ville gerne gøre ting for folket, så der ikke skulle være den store forskel mellem rig og fattig. De ville gerne lave nyttige boliger, men de glemte ikke æstetikken, husker Iboja Wandall-Holm.

- Stemningen var fantastisk på kontoret. Jeg kunne vældigt godt lide det. Det var lidt hektisk, og de havde meget at lave. Jeg kan huske lederen Peter Bredsdorff. Han var workaholic og tog amfetamin, fortæller Iboja Wandall-Holm.

Ferietabletterne - amfetamin - kom jo først under narkotikalovgivning i 1960'erne. Til tider gik det også livligt for sig på kontoret med fester, der sluttede klokken 8 om morgenen. Der var mange diskussioner på Egnsplankontoret, og der var meget modstand mod planlægning i tidens debat, fortæller Iboja. Formentligt blev planlægning synonymt med kommunisme og sovjettidens 5-årsplaner.

## Jeg lagde min hånd på København

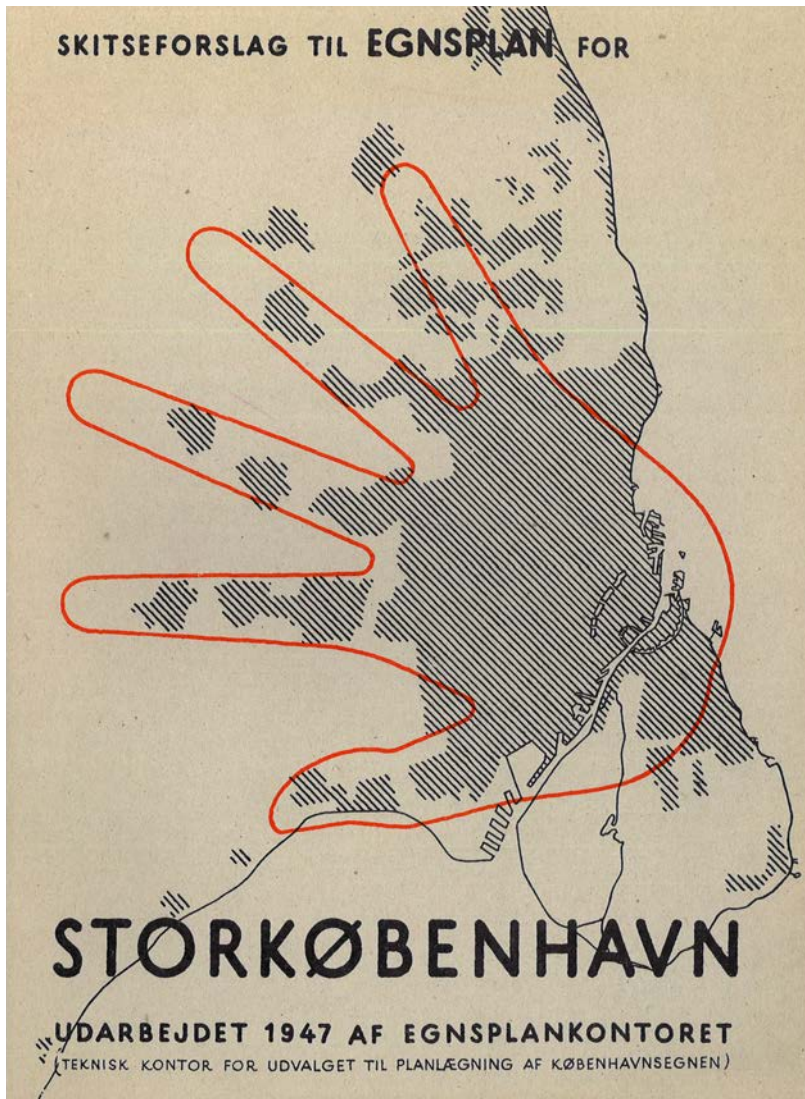
Egnsplankontoret havde dengang kontor i en stor herskabslejlighed

i Stormgade 12, ikke langt fra den nuværende placering i Rådhusstræde. Princippet med fingrene og de grønne kiler var tænkt, og på væggen hang aftegninger af mange hænder, tegnet i jagten på en illustration, der kunne symbolisere hovedprincippet i planen. Men ingen passede, indtil Viola kom forbi.

- Kan du lægge din hånd her? Vi kan ikke finde en hånd, der passer, sagde de til mig. Og den passede. Jeg lagde min hånd på København, fortæller Iboja Wandall-Holm.

## Unge arkitekter

Gennemsnitsalderen på Byplanlaboratoriet var dengang 29 år, og én af medarbejderne, Svend Allan Jensen, har beskrevet stemningen som et "fantastisk demokratisk arbejdsmiljø", hvor alle var dus. Iboja beskriver dog



”Princippet med fingrene og de grønne kiler var tænkt, og på væggen hang aftegninger af mange hænder, tegnet i jagten på en illustration, der kunne symbolisere hovedprincippet i planen. Men ingen passede, indtil Viola kom forbi ...“

mange af arkitekterne som salonkommunister, hvilket kan forklare den horisontale og lige arbejdskultur. Den dag, Ibolas hånd blev lagt på kortet over datidens København, skålede arkitekt Edvard Heiberg sågar i dialektisk materialisme, fortæller Iboja.

Det var ifølge Iboja uvant med det meget kollegiale og lige arbejdsmiljø på den tid. Der var eksempelvis V. Malling, som man bestemt ikke var dus med. Han var sekretær i Byplanlaboratoriet og ingeniør i Københavns Kommune. Om ham husker Iboja Wandall-Holm:

- Malling var meget streng og skældte meget ud, når han var på kontoret. En dag havde han nogle gamle sammenrullede kort med, og jeg tog et kort og slog ham i hovedet, hvorefter han vendte sig om og erfarede, at jeg ikke var bange for ham,

fortæller Iboja Wandall-Holm om sit lille oprør mod autoriteterne.

### Sproget er mit hjem

Iboja Wandall-Holm, der fylder 95 år i år, stammer oprindeligt fra Slovakiet, er jøde, var ungtkommunist og måtte i 1942 flygte med sin søster til Ungarn. Desværre blev de fanget af nazisterne, og Iboja tilbragte et år i den berygtede dødslejr Auschwitz, hvor troen om en bedre verden reddede hendes liv. Efter krigen var Iboja tilbage på universitet i Prag. Her mødte hun den danske udvekslingsstuderende Dalgas-Rasmussen. De blev gift, og Iboja blev dansk statsborger. Hun lærte at holde af det danske sprog, og har siden skrevet flere bøger, bl.a. børnebøger og erindringsbøger.

- Sproget er mit hjem, fortæller Iboja Wandall-Holm. Hun ser i dag

for mange eksempler på new speech, hvor sproget bliver brugt til magtudøvelse og refererer også til Victor Klemperers bog „LTI - Lingua Tertii Imperii“, Det 3. Riges sprog. En af de mange pointer i LTI, som er værd at fremdrage, er iagttagelsen af den måde, vi taler om virkeligheden, bliver virkelighed. Hvis staten får monopol på sproget, som den gjorde i Det 3. Rige, får den også monopolen på virkeligheden. New public management og detailstyringen i fx sundhedsvæsenet får også et par kritiske ord med vejen af Iboja Wandall-Holm.

Vi oplevede således en forrygende udgave af historiens vingesus en solrig dag i 2018. Hvem ved, måske var Fingerplanen ikke blevet til Fingerplanen, hvis skæbnen ikke havde ført Viola forbi Egnsplankontoret i Stormgade en dag efter 2. verdenskrig.



Af professor Anne-Mette Hjalager, Syddansk Universitet og projektleder, cand.techn.soc.  
Michael Nørsgaard, Dansk Byplanlaboratorium

# Sommerhuse - nye udfordringer for den

En række statslige og kommunale initiativer har i de sidste par år haft fokus på ferie- og fritidshuse. Ambitionen er at øge anvendelsen, tiltrække turister og sætte gang i lokal vækst i kommunerne. Hvilke udfordringer – planlægningsmæssige og praktiske – giver en øget anvendelse af sommerhusene?

I 2017 blev planloven ændret på en række områder, der har betydning for fritids- og feriehusområdet. Blandt andet fik kommunerne efter ansøgning mulighed for at omplacere 5.000 uudnyttede sommerhusgrunde. Man antog, at placeringen var årsagen til, at de ikke var udnyttet. Ligeledes blev der mulighed for at udlægge 1.000 helt nye sommerhusgrunde.

Også "pensionistreglen" fra 1992 blev ændret, så pensionister allerede efter 1 års ejerskab af sommerhuset kan benytte huset som helårsbolig. Efterfølgende har regeringen med virkning fra 2018 forbedret de skattemæssige fradragregler ved udlejning af sommerhus igennem udlejningsbureau. Og helt aktuelt foreslår regeringen i finanslovsforslaget for 2019, at elafgiften ved forbrug i sommerhuse sænkes efter en model, der særligt tilgodeser de store huse, der primært anvendes til udlejning.

Alt i alt ligger dette i forlængelse af regeringens mål om at skabe vækst og bosætning i hele Danmark, og altså

i denne sammenhæng ved at få gang i sommerhusområdet igennem øget udlejning og brug til helårsbeboelse.

## Sommerhusmarkedet – en kort karakteristik

Danmark har ca. 225.000 sommerhuse med de største koncentrationer i Vestsjælland, Nordsjælland, Vestjylland og Nordjylland. Efterspørgsel og pris har varieret over tid, men dykkede i årene efter finanskrisen. I 2017 lå gennemsnitsprisen stadig væsentligt under niveauet fra 2007. Der er store regionale forskelle på, hvor meget husene anvendes, og om anvendelse primært er til privat brug eller til udlejning. Dette er bl.a. dokumenteret i "Feriehusanalyse – undersøgelse af og analyse af danske feriehusere på udvalgte destinationer" udgivet af "Dansk Kyst- og Naturturisme" i 2018. Her er anvendelse, udlejning, forbrug, økonomi m.m. på fire store sommerhus-destinationer undersøgt. Tallene viser bl.a., at et gennemsnitssommer-

hus anvendes til 76 overnatninger om året, men at tallet er 104 i Varde/Ringkøbing-Skjern, hvoraf 57 overnatninger vedrører udlejning. Samlet set konkluderes det i analysen, at der er "rigelig kapacitet til merbrug – enten til eget brug eller udlån/udlejning". Kapacitetsvurderingen er helt central i forhold til beslutninger om at stimulere merudlejning. Udviklingen i sommerhusudlejningen i de senere år har også givet næring til et ønske om at udbygge med flere sommerhuse/ferieboliger. Forventningen er øget vækst og forbrug i lokalområdet, f.eks. af dagligvarer, shopping, restaurantbesøg og kulturtilbud. Samlet set giver kyst- og naturturismen en samfundsøkonomisk omsætning på i størrelsesordenen 43 milliarder kroner. Det er dog langt fra hele denne omsætning, som kommer sommerhuskommunerne til gode.

De planlægningsmæssige udfordringer ligger især inden for de følgende fire tematiske områder:



# kommunale planlægning

## Tema Pensionister i sommerhus

Pensionister kan allerede efter 1 års ejerskab af sommerhuset benytte det til helårsbeboelse, mod det tidligere krav om 8 års ejerskab.

Siden 1992 er der sket en stigning i antallet af sommerhuse, der anvendes til helårsbeboelse, således, at i omegnen af hvert 10. sommerhus i dag benyttes til helårsbeboelse af pensionister. Vi har ikke tal for, om tendensen forstærkes med det mere lempelige krav til ejerskab, men det er forventningen. Lovændringen kan evt. også betyde lovliggørelse af helårsbeboelse, der ikke tidligere var lovlig.

I udgangspunktet betyder flere pensionister mere behov for – og lovkrav om – kommunal service, hvilket også kan give et øget udgiftspres for sommerhuskommunerne, uden at skatteind-

tægterne nødvendigvis modsvares dette helt. Borgmestre for flere sommerhuskommuner har dog nedtonet denne problematik, idet man påregner tilflytning af ressourcerstærke pensionister, der i hvert fald i et kort tidsperspektiv betyder mere omsætning lokalt. Det gælder også omsætning hos håndværkere i forbindelse med renovering og energioptimering. Det fremhæves desuden, at pensionisterne bidrager til det lokale foreningsliv m.m.

Man kan pege på, at flere helårsbeboere potentielt giver en tendens til mere parcelhuslignende måder at indrette sig på med belægnings, carporte og græsplæner. Det kan ændre karakteren i sommerhusområder, som ellers har et "naturpræg", og denne udvikling er ikke altid ønskelig og hensigtsmæssig.

## Tema Klima og miljø

Med øget brug af sommerhusene, flere helårsbeboere og flere energiforbrugende installationer bliver det relevant at sætte fokus på miljøbelastningen. På energisiden er der ikke tvivl om, at mange sommerhuse har et meget stort potentiale for at spare på el og varme, idet mange huse ikke er bygget med henblik på brug uden for sommersæsonen. Utilstrækkelig kapacitet og utidssvarende løsninger i spildevandsafledningen generer grundejernes og kommer i stigende grad på kommunernes agenda. Mange sommerhuskommuner er i gang med kloakering, men tidshorizonten for færdiggørelsen af infrastrukturen er lang mange steder og skal måles i årtier. Det betyder belastning af naturområder og forringet badevandskvalitet.





## Tema Natur

Planbestemmelserne har stadig til formål at sikre, "at sommerhusområder fastholdes til rekreative formål og hindre, at områderne udvikler sig til parcelhuskvarterer". Et mål om at beskytte sårbare landskabstyper mod for hårdt slid er også formuleret. Denne målsætning er selvsagt svær at måle på, men vi ved, at sommerhusene generelt er blevet større, og måske er der en tendens til, at grunde og områder bliver mere parcelhuslignende. Spørgsmålet er om kommunerne er villige til at forfølge målsætningerne med reguleringer og lokalplaner.

Mange sommerhusområder er placeret i eller i umiddelbar nærhed af naturområder, for eksempel klitter, skove eller i kystnærhedszonen i øvrigt. Naturen er en helt afgørende attraktionsfaktor for det samlede sommerhusprodukt både for turister, ejere og fastboende, og i et internationalt perspektiv er naturen den unikke værdi. Udviklingen i byggemetoder og -stil har ændret sig over tid, og i mange tilfælde er reguleringen i rammer for lokalplanlægning og lokalplaner ikke særlig detaljeret i forhold til at sikre en afvejning af forskellige hensyn. Det giver i værste tilfælde store konflikter mellem forskellige grupper af grundejere, som det ses udspille sig. En utilstrækkelig regulering kan i værste tilfælde lede til en afmontering af netop de unikke naturmæssige kvaliteter og dermed den økonomiske langsigtede investeringsværdi.

## Tema Kystnærhedsplanlægning

Fra at være et relativt stillestående planlægningsområde, så lægges der i disse år et større forventningspres på en sammenhængende og konsistent planlægning i kystzonerne, herunder inklusive sommerhusene. De meget omdiskuterede kystzoneprojekter har været i store startvanskeligheder af mange forskellige årsager, herunder samspillet med de ganske store eksisterende udlejnings- og udviklingsreserver i sommerhusområderne og dermed den hårde konkurrence i turismen. Hertil kommer, at AirBnB og andre tilsvarende tjenester bliver helt ny kapacitet på markedet af både overnatning og oplevelser. I mange kommuner er man nået til en erkendelse af, at der er brug for en langt mere konsistent og koordineret planlægning for det samlede kystturismeprodukt og kystzone. Af særlig interesse er, hvordan man aktiverer kystbyernes og landsbyernes kulturhistoriske reserver og havnemiljøernes overskydende arealkapacitet til gavn både for beboere og turister.

Vi er den situation, at "sommerhuse" som begreb og kategori bliver mere flydende, og det stiller nye krav til måden at behandle dem på i planlægningsmæssig henseende. Helårsboliger bliver til sommerhuse og omvendt, herunder også i medfør af planlovens mulighed for at overføre bynære sommerhusområder til helårsanvendelse. Der ligger en stor udfordring i at få hold på fremtidige anvendelsesformer og regulere en kapacitetsudvikling i den fysiske planlægning ud fra mere overordnede samfundsmæssige mål, det vil sige både økonomiske og bæredygtighedsmæssige hensyn. Her savnes der retning og initiativer.

I de kommende numre af Byplan Nyt forfølger vi disse temaer.



ARNE POST

# BYPLANHÅNDBOGEN

**VETO**

SUPERCYKELSTIER

**PLANLOV**

SEGREGERING

KULTURARV

**BRANDING**

BYGNINGSKULTUR

**BID**

LUGTGENER

BEFÆSTET

**JAREAL**

**STØJ**

BYFORNYELSE

BEVARINGSVÆRDIER

KLIMASTRATEGI

BIOFAKTOR

**BYBÅND**

KYSTNÆRHEDSZONE

**BUFFERZONE**

**BYJORD**

NATURA2000

FAUNAPASSAGE

**KOTE**

**SCREENING**

**FORMÅL**

NABOHØRING

**KLAGE**

**CIRKULÆRE**

BYMØNSTER

**CALL IN**

**SKØN**

DET ÅBNE LAND

**EJERSKAB**

BESKYTTELSESLINJE

COSTBENEFIT

**TERRÆN**

MILJØVURDERING

**NYP**

FAGLIGHED

**LAR**

RECIPIENT

**SKALA**

SAMSKABELSE

2. UDGAVE

**dansk byplan**  
laboratorium



Få en unik forskningsbaseret specialisering i strategisk byplanlægning og et uvurderligt netværk

# Master i Strategisk Byplanlægning

Start: 7. februar 2019

Sted: KADK's campus på Holmen i København

Ansøgningsfrist: 1. november 2018

Pris: 35.000 kr. per modul.

Kom forbi vores stand på

**Byplanmødet i Hjørring, 4.-5. oktober 2018**

eller til informationsmøde på

**KADK, 20. september 2018, kl. 16-18**

Info: [www.kadk.dk/master-i-strategisk-byplanlaegning](http://www.kadk.dk/master-i-strategisk-byplanlaegning)



Det Kongelige Danske Kunstakademis Skoler  
for Arkitektur, Design og Konservering