



Udlændinge-, Integrations-
og Boligministeriet

Fire byer på jagt efter nye fællesskaber

Byfornyelse

KOLOFON

Fire byer på jagt efter nye fællesskaber

Publikationen er udgivet af:
Ministeriet for Udlændinge, Integration og Bolig

Publikationen er udarbejdet af:
Second City A/S ved Anne Mette Boye og Trine Skammelsen.

De enkelte cases er udviklet i nært samarbejde med
Struer Kommune, Favrskov Kommune, Skanderborg
Kommune og Norddjurs Kommune.

Konsulentbidrag undervejs: Fremforsk, KRADS og Ti
Tegnerier.

Fotos: Second City, hvor intet andet er angivet.
Illustrationer: Second City, hvor intet andet er angivet.
Ved manglende rettighedstilkendegivelse, kontakt venligst
Second City.
Layout: Second City (Thor Vingolf Nielsen) og Ti Tegnerier

ISBN Tryk: 978-87-93396-13-5
ISBN Elektronisk: 978-87-93396-14-2

Indhold

Introduktion og konklusioner	5
Omstilling af de mindre provinsbyer	6
Fire byer, fire eksempler: Struer, Hammel, Ry og Grenaa	8
Fællesskabet som aktiv i byudvikling	10
Projektnedslaget som strategi	16
Hvem skal bygge og investere	18
Byer midt i en omstillingsproces	21
Den lokale kraft	22
Byen som ramme for fællesskab	24
Sammenfaldende forandringer	26
Bosætning og mobilitet	32
Forandret detailhandel og erhversstruktur	34
Nye forretningsmodeller	36
Projektnedslaget og fællesskabet som strategi	39
Fire byer - fire cases	
Velkomsthuset "Almost Home" i Struer	40
Hverdagsfællesskaber i Hammel	54
Pensionaterne i Grenaa	66
Outdoor living i Ry	88

Omstilling af de små provinsbyer

Projektets formål og metode

Fire byer på jagt efter fællesskaber

Bymidterne er under omstilling. Det opleves tydeligt i det net af mindre byer, der danner ramme om manges hverdagsliv. Det ses i gågaderne, hvor butikker står tomme eller har stor udskiftning. Nogle byer oplever denne omstilling aldeles udfordrende. Det kræver politisk lederskab, samarbejde på tværs af byens aktører at få indflydelse på den retning, byernes nye virkelighed skal forme sig efter.

Et redskab til at sikre fortsat liv og aktivitet i bymidten er at sikre, at offentlige og private investeringer udformes og placeres på en måde, så de bidrager til bymidtens liv og sammenhæng. Når der alligevel skal laves nyt bibliotek, kontor, idrætshal, børnehave eller dagligvarebutik, skal man sørge for, de giver mest muligt tilbage til byen. Spørgsmål som fx: Placering i forhold til trafik og rekreativ infrastruktur; Orientering af indgangspartiet; Om byggeriet kan dele kantine eller andre funktioner med nabobygningen; Om der kan laves attraktive opholdsareal mellem dagligvarebutikken og børnehaven (der gør at folk bruger stedet som byrum), skal alle betragtes som vigtige bystrategiske spørgsmål.

Én af disse bystrategiske indsats er etablering af bolig- og erhvervsfællesskaber i bymidten. Projektet undersøger, hvordan bolig- og erhvervsfællesskaber kan være en strategisk indsats i byernes omstilling, herunder bidrage til byfællesskabet, imødekomme byens behov, styrke dens identitet og bidrage med nyt liv i bymidten. Fællesskaberne skal forstås som konkrete ejendomsudviklingsprojekter, der fungerer som et supplement til den bylivs- og erhvervsaktivitet, som vi har været vant til at detailhandlen stod for. Det kræver politisk vilje og samarbejde på tværs af byens aktører. Byfornyelsen kan være en katalysator for nye bysamarbejder.

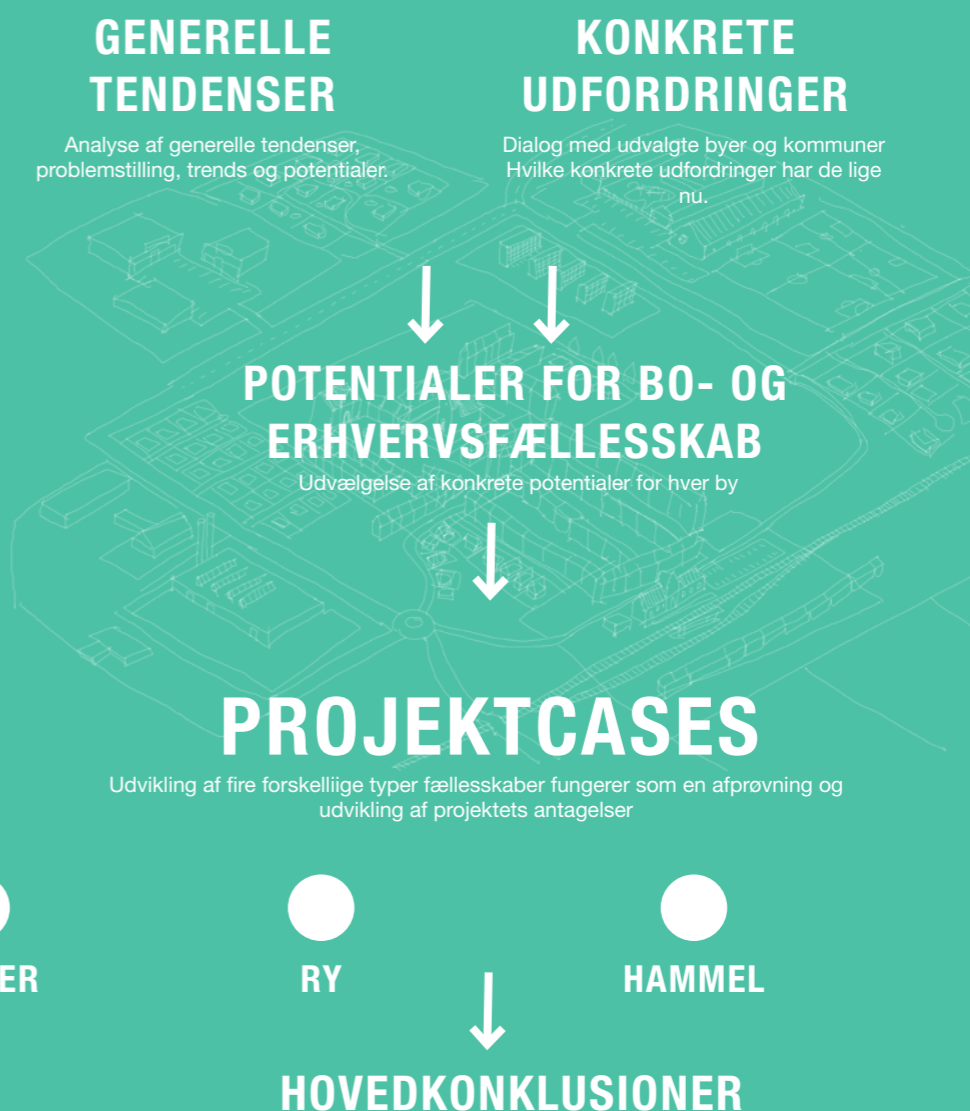
Tværgående tendenser

Projektet bygger på nogle tværgående iagttagelser:

- De små provinsbyer har et fint bymiljø, nærhed til smuk natur, gode skoler og offentlig transport. Det er nogle af de kvaliteter både børnefamilier og seniorer efterspørger, når de ønsker en attraktiv bolig
- Byernes boligudbud er ofte begrænset til parcelhuse, samt utidssvarende alment boligbyggeri. Det udfordrer cirkulationen på boligmarkedet.
- På trods af øget mobilitet, pendling, socialt liv på nettet og kontakt med omverdenen er der et udtalt ønske om at være en del af et lokalt miljø og engagere sig i det. Mange er klar til at indgå i forpligtende fællesskaber - og forventer at de små provinsbyer kan tilbyde det.
- Der er en øget interesse for at indgå i fællesskaber, der deles om ressourcerne. Nye dele økonomier vokser frem, formaliseres og understøttes af bl.a. Apps. Nogle har ideologisk karakter, og rigtig mange praktisk karakter (som når en villavej deler en trailer eller tre erhvervsdrivende deler sekretær eller frokoststue)
- Der er en efterspørgsel på byboliger (lejligheder, townhouses mv.) i de små provinsbyer, tæt på butikker og kollektiv trafik. Heraf ønsker en del boliger med fællesskab. At der er træghed, hvad angår at imødekomme denne efterspørgsel, handler både om at de store investorer har høje afkastkrav i de små provinsbyer og om at de færreste kommuner har en reel by- og boligpolitik.

Målgruppe

Forsøgsprojektet henvender sig især til planlæggere og byrådspolitikere, men også til ejendomsudviklere, foreninger, erhvervsdrivende og andre, der beskæftiger sig med byomdannelse og byfornyelse. Det kan inspirere relevante parter til at løse bymidtens udfordringer ved fælles indsats.



Fire forsøgsbyer: Struer, Ry, Hammel og Grenaa

Projektet er gennemført i et nært samarbejde med fire forsøgskommuner: Struer, Favrskov (Hammel), Skanderborg (Ry) samt Norddjurs (Grenaa). De fire byer er valgt, fordi de repræsenterer forskellige situationer, og tjener som inspiration for lignende byer. Kommunernes rolle har især været at belyse, hvilke udfordringer der er særligt presserende i forhold til udvikling af bykerne. Alle fire kommuner er optagede af udvikling af konkrete byggetomter eller nedslidte og funktionstømte ejendomme.

Projektcases som afprøvning af antagelser

Projektet er gennemført ved at undersøge de tendenser, der dominerer byudviklingen, herunder hvordan aktuelle tendenser understøtter etablering af fællesskaber i

bymidtene. Sideløbende er der gennemført undersøgelser af de konkrete, aktuelle forhold (fx. demografi, infrastruktur, identitet) i de fire udvalgte byer. Undersøgelserne bygger på interviews, statistik, byanalyser og samtaler med kommunen.

Udvikling og afprøvning af de fire cases på fire udvalgte matrikler er en væsentlig del af projektets udvikling. Formålet er at undersøge muligheden for at etablere et bolig- og erhvervsfællesskab på det sted. Projektet udvikles i dialog med kommunerne og tager afsæt i de lokale forhold og interesser, men tjener som inspiration for andre kommuner. De enkelte cases afsluttes med overvejelser om, hvordan de kan realiseres.

Fire byer, fire eksempler

Struer, Hammel, Ry og Grenaa

Eksempler på, hvordan omdannelse af den enkelte matrikel kan fungere som bystrategi

De fire byer er valgt, fordi de repræsenterer forskellige bysituationer og kan tjene som inspiration for andre lignende byer.

Struer

Struer repræsenterer en provinsby, der er forblevet en selvstændig kommune efter strukturreformen. Struer har med sin smukke beliggenhed ved Limfjorden, velbevarede karakter, levende bymidte og god kollektiv transport et uudnyttet potentiale som bosætningsby til Holstebro. Struer kan være for Holstebro, hvad Ribe er for Esbjerg. Derudover har Struer et potentiale for længere ophold og turisme. Byens erhvervsmæssige særkende er B&O. Den knowhow og branding, der er opbygget søges nu udnyttet i projektet "Lydens by". Byen har en forholdsvis høj andel af ufaglært arbejdskraft og der er fokus på at tiltrække relevant international arbejdskraft gennem projektet "Struer International Living". Bylivsmæssigt oplever man, at butikkerne er begyndt at vende sig mod parkeringsarealerne bag gågaden. Projektgrunden er placeret på gågaden overfor Rådhuset og står i dag over for omdannelse. Her etableres et bolig og erhvervsfællesskab for at midlertidige tilflyttere kan integreres godt i byen. Underetagen indeholder byens jobcenter og en bykantine. Underetagen fungerer som et offentligt byrum, der forbinder Rådhuset, gågaden og de bagvedliggende parkeringspladser.

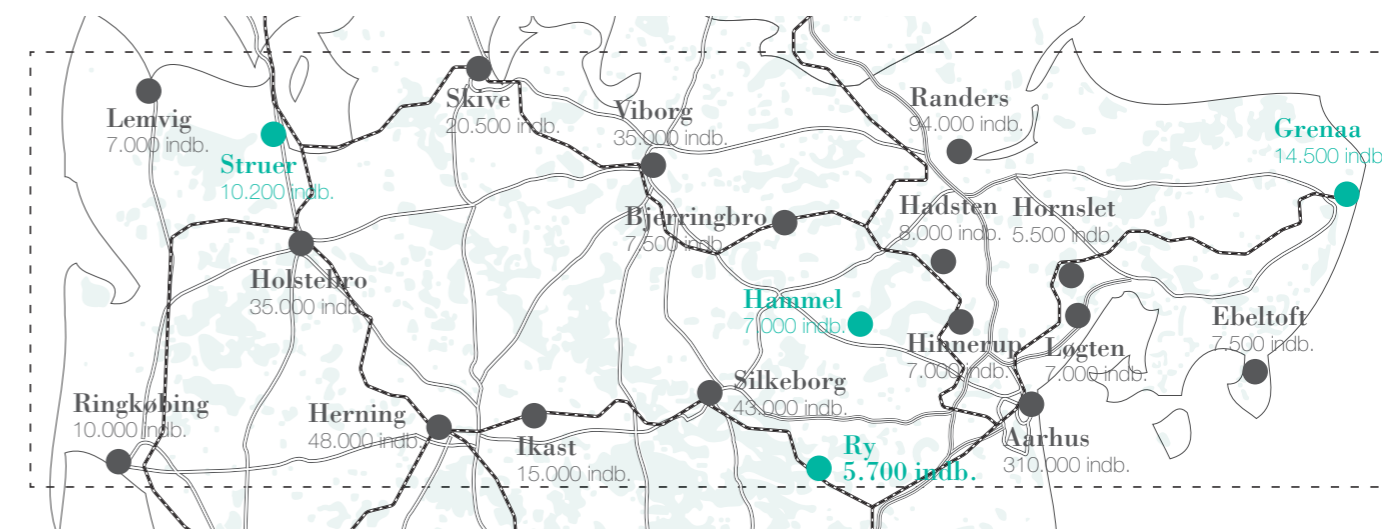
Hammel

Hammel er en af fire hovedbyer i en sammenlagt kommune ca. 30 km øst for Aarhus. Byen har et stærkt kultur og fritidsliv og er placeret omkranset af de smukke Frisenborgsskove. En kommunal administrationsbygning ligger i Hammel sammen med en række af kommunens større virksomheder

og Hammel Neurocenter, der er blandt landets førende. Både skolerne, idrætscenteret og kulturhuset ligger tæt på byens midte og skaber gode rammer for hverdagens liv. En høj indpendling til byen peger på at der er et bosætningspotentiale. En barriere er i dag manglende variation i boligudbuddet i Hammel, der - i dag primært er domineret af parcelhuse og få utidssvarende almene boliger. Dernæst ser Hammel frem til at få forstærket sin infrastrukturelle opkobling til Aarhus, Viborg og E45. Bylivet og bymidten har fået nyt inventar, og detailhandel fungerer godt efter en målrettet indsats. Projektgrunden er byens halvtomme butikscener – Tema Centret. Projektet viser hvordan Tema Centret kan omdannes til et miljø med mange mindre hverdags fællesskaber, der består af byboliger og erhvervsfællesskaber og tilhørende servicefunktioner og butikker ud til handeleggaden

Ry

Ry var indtil 2007 en selvstændig kommune og er nu den fjerdestørste by i Skanderborg Kommune. Ry er en attraktiv bosætningsby. Det hænger sammen med den naturnære beliggenhed, et aktivt kultur- og idrætsliv, en aktiv bymidte og god kollektiv transport. Byen satte omkring 2007 gang i udviklingen af boligområdet Kildebjerg-Ry, men oplever som andre byer at udbuddet af boformer er begrænset. Brugsen er aktiv i byens udvikling og støtter både iværksættere og foreningsliv. Desuden er der opstået borgerdrevne initiativer som Byens hus på den gamle posthusgrund og Ry Outdoor, der fx arrangerer løb. Bylivsmæssigt oplever byen at være delt i området omkring Kvickly og omkring stationen, og det er en udfordring at finde fælles fodslag. Projektet etablerer et "koncentrat" af Rys nuværende identitet i et selvstændigt byggeri midt i byen ved stationen. Byggeriet organiseres omkring hverdagens praksis-fællesskaber på



● Større byer, over 15.000 indbyggere ● Små provinsbyer, 5000-15.000 indbyggere ● Udvalgte små provinsbyer

Struer

Indbyggertal:
10.261 (2014)

Afstand til Holstebro:
15 km / 16 min. (bil)
/ 18 min. (tog)

Velkomsthuset

Almost Home i Struer er et bolig- og nærmiljø på gågaden. Almost home har service, kultur og fællesskabsfunktioner målrettet folk, der er nye i Struer eller som er der i en afgrænset periode.

Ry

Indbyggertal:
5731 (2014)

Afstand til Aarhus:
34 km / 26 min. (bil)
/ 29 min. (tog)

Ry Outdoor

Outdoor Living i Ry er by-boliger på Posthusgrunden syd for stationen. På tværs af generationer med fokus på hverdagens praksis-fællesskaber. Konceptet udspændes om Rys identitet som en sports- og naturby.

Hammel

Indbyggertal:
7.020 (2015)

Afstand til Aarhus:
26 km / 27 min. (bil)
/ 42 min. (bus)

Mikrofællesskaber

I Hammel omdannes Tema Centret til mikrofællesskaber omkring det at bo og det at drive erhverv. Byggeriet indeholder samtidig butikker, fællesfunktioner til boligdelen og til erhvervsdelen. Projektet giver flere boligtyper til byen og profilerer Hammel som erhvervsby.

Grenaa

Indbyggertal:
14.601 (2014)

Afstand til Aarhus:
63 km / 55 min. (bil)
/ 1t 15min (tog)

Pensionaterne

Pensionaterne i Grenaa er små selvstændige pensionater drevet i fællesskab med Visit Djursland og studerende i Viden Djurs. Hvor Storegade møder Lilletorv omdannes byrum og ejendomme til et levende bymiljø med turist-appel. En tematisering af livet i Grenaa og Djurslands landsbyer.

tværs af generationer, men med et brand målrettet friluftsliv i naturen. Byggeriet skal være et brand for "alt det Ry er".

Grenaa

Grenaa er den største af de fire byer i en sammenlagt kommune. Byen har et nuanceret udbud af boliger, erhverv, uddannelsesinstitutioner, station og havn og både den og bymidten har en stærk karakter. Det betyder at byen har to identitetsmæssige centre. Bymidstens detailhandel er gennem tiden blevet spredt over et ganske stort område, og

det resulterer i at nogle af handeleggaderne bliver funktionstømte og nedslidte. En anden udfordring er kommunes store landdistrikter, hvorfra der flytter mange seniorer ind til byen. En tredje udfordring er, at Grenaa har svært ved at tiltrække den turisme, der er på Djursland. Projektet forbinder kommunens unge og ældre og skaber et pensionat i bykernen, der samtidig fungerer som omdrejningspunkt for turismen i Norddjurs Kommune. Pensionaterne ejes af den enkelte, men det drives i fællesskab.

Fællesskabet som aktiv i byudvikling

Hovedkonklusioner

Rapportens konklusioner tegner et billede af, at bolig- og erhvervsfællesskaber kan fungere som dynamo i de små provinsbyers omstilling. Der kan opsummeres seks hovedkonklusioner:

1: De små provinsbyer er midt i et tigerspring

De mindre provinsbyers grundlag er under opbrud. Det er hverken første eller sidste gang at samfundsomvæltninger og ny teknologi har ændret byernes fysiske og organisatoriske karakter. Ser vi eksempelvis på Stationbyernes fremkomst i slutningen af det 1900 århundrede, var det afledt af en gennemgribende landboreform, det teknologiske spring indenfor jernbanedrift og en ændring af Næringsloven, der betød af Købstæderne ikke længere havde eneret på handel. Det var tilsammen gunstige forhold for de nye Stationsbyer, der viste sig overalt i landet. Bønderne organiserede sig i andelsfællesskaber og deres fælles produktions- og distributionsanlæg (mejeri, brugs etc.) udgjorde hjørnestenene i enhver stationsby. Siden fulgte en boligudbygning, der mange steder lagde sig langs hovedlandevejen ned mod den gamle landsby ved kirken.

Et andet stort spring var fremkomsten af den funktionsopdelte by. 1950erne betød bilen og industrialiseringen af byggeriet at man kunne bygge hurtigt, almindelige mennesker kunne opføre egne parcelhuse og man kunne placere tingene spredt. Det var et byplanfagligt ideal, at få flyttet folk ud fra midtbyens usunde små lejligheder. Bymidten var således ikke længere et sted man tilstræbte at bo, men et sted man kom for at handle, mødes og bruge byen kulturelle institutioner. Det kunne bymidten bære, fordi udbudet af offentlig service og udvalgsvarerbutikker var så bredt. Gågaden, har været centrum i de danske provinsbyer siden de første gågader blev anlagt i Randers og Aalborg i 1963.

Arkitektonisk og infrastrukturelt skabte gågaden en fysisk ryggrad og et hierarki i den øvrige bymidte. Kulturelt og socialt var gågaden mødested en lørdag formiddag. Organisatorisk var gågaden også et samlingspunkt fordi handelsforeningen blev hørt og ofte har stået for byfester og

udsmykning. Der var også rigtig mange arbejdspladser på gågaden, og den er og var således en erhvervsøkonomisk og beskæftigelsesmæssig faktor.

Der er gode grunde til at gågaden gennem mange år blev opfattet som bymidtens pulserede hjerte. Den virkelighed har ændret sig, både fordi butikslivet ikke længere har samme styrke, men også fordi almindelige menneskers opfattelse af bymidten har ændret sig. De centrale byområder er igen blevet et sted, som mange mennesker gerne vil bo og leve et hverdagsliv i bymidten. Gågaden spiller stadig en rolle, men der er behov for en langt bredere opfattelse af bymidten. Bymidten skal stadig være et socialt og identitetsmæssigt samlingspunkt, og butikkerne spiller stadig en rolle, men der skal meget andet til.

Det er vigtigt at huske på, at som i andre omstillinger, handler det ikke blot én forandring, men en række sammenfaldende forandringer. Det bekræfter de fire forsøgsbyer. Mange mindre provinsbyer oplever en lille tilvækst i befolkningen fra deres eget kommuneopland, men også at kommunens samlede antal indbyggere svinder. Det sker samtidig med kommunesammenlægningen, hvor nogle har mistet deres rolle som hovedby. Nogle steder flytter byens gamle virksomheder mod de større byer, der er øget pendling og det sociale liv foregår over nettet. Som tidligere er det teknologiske og organisatoriske forandringer, der ændrer selve præmissen for byen.

2: De mindre provinsbyer har en særlig styrke – fysisk og organisatorisk

De mindre provinsbyer har særlige styrker i den omstilling: Funktionstæthed i bymidten, nærhed til naturen og stærke forpligtende lokale miljøer. De små provinsbyer er i mange tilfælde gode svar på store befolkningsgruppers ønsker til bosætning, det ved vi fra bl.a. bosætningsanalyser. Og ofte bedre svar end de store parcelhusforstæder. Kortlægningen af de fire forsøgsbyer viser, at alle fortsat har skoler, kulturtilbud og fritidsaktiviteter, og for Grenaa og Struer også ungdomsuddannelser liggende i bymidten. Der er en



Billede på hvordan Struers velkomsthuse "Almost home" kan se ud. Huset er en total ombygning af Rådhuskroen og byder borgere, der bor midlertidigt i Struer velkommen ind i et lokal forandret bolig/erhvervsfællesskab. Her findes fælles faciliteter, byhøjskole, jobcenter og et bykøkken, der også er åbent for borgere og besøgende. Byggeriet er åbent for offentligheden i stuen og skaber forbindelse mellem gågaden og de bagvedliggende p-pladser.

Fællesskabet som aktiv i byudvikling

Hovedkonklusioner (fortsat)

stærk lokal kultur omkring de knudepunkter. Det ses særligt i Hammel og Grenaa. At de ligger i bymidten giver mulighed for at gentænke bymidtens hierarki og bruge dem til at etablere nye måde at bruge bymidten.

Kortlægningen viser også, at forsøgsbyerne alle kan tilbyde stor nærhed til smuk natur og ofte god adgang til kollektiv trafik – det ses særligt i Struer og Ry. Det er kvaliteter som efterspørges af de grupper, der er mest mobile på boligmarkedet, dvs. unge par, familier og singler, samt en gruppe ressourcestærke midaldrende og ældre, hvor børnene er flyttet hjemmefra.

Siden har mange mindre provinsbyer en styrke i de overlappende social, professionelle og kulturelle netværk. Man kender hinanden, kære sig om byen og er forpligtiget på aftaler over lang tid. Det er vigtigt fordi, der skal være vilje, til at investere i de muligheder der byder sig, og det kræver en bykultur, byfællesskab og alliancer på tværs af aktører. Her har byerne en størrelse, hvor de enkelte kan se deres ansvar. Man kender hinanden fra forskellige sammenhænge og man er vant til at gå sammen om at løfte opgaver. At mange kommuner også har vilje bekræftes af at alle fire forsøgsbyer har opmærksomhed på nedslidte eller funktionstømte bygninger eller byggetomter, der bystrategisk ligger godt. Et konkret eksempel er Struer, der køber rådhuskroen og Hammel, hvor Favrskov Kommune opkøber grunde i Delika området, for at kunne arbejde helhedsorienteret med midtbyens udvikling.

3: Bolig- og erhvervsfællesskaber er nye knudepunkter, der kan skabe aktivitet og sammenhæng i bymidten.

Det er rigtigt, at byerne ikke kan konkurrere med de større provinsbyer på udbud af arbejdspladser. Det er en udvikling, der er svær at vende, men nye erhvervs og arbejdsfællesskaber bidrager til alternative løsninger. En anden udfordring er at bygningsmasser sjældent har været så attraktiv for bosætning eller erhverv som de er i dag. Det betyder, at som ved tidligere omstillinger skal man turde

at gentænke byen radikalt og investere i byens forandring og tænke de udfordringer sammen – bolig-, erhvervs og byfællesskab.

Det betyder også, at det er tid til at flytte fokus fra gågaden til de knudepunkter, der er attraktive - skolen, idræt, kulturhus, parken mv. Og investere i god og sikker infrastruktur imellem dem. Nogle knudepunkter skal flyttes, så de ligger strategisk rigtigt og kan bidrage til bylivet. Det kan man se er lykkedes med biblioteket i Herning. Igen er den strategiske sammenhæng mellem indsatserne vigtigt. Både i forhold til placering i byen og etablering af fysisk sammenhæng mellem boliger/erhverv og byens knudepunkter.

Etablering af bolig- og erhvervsfællesskaber er dermed en type nye knudepunkter, der bidrager med nye bolig- og erhvervsformer og støtter op om byens byliv og bystruktur. De kan noget andet end rene boligbebyggelser eller erhvervsbebyggelser. I handeleggaderne findes funktionstømte ejendomme, som behøver ny anvendelse, da tomgang og forfald har en række negative følgevirkninger. Omlægning af den yderste del af handeleggaden til boliger kan være en fornuftig strategi, men der skal helst være funktioner i stueetagen der bidrager til et levende bybillede. I casene for Hammel og Struer kobles butikker, projektkalender, bykantine og et jobcenter til bolig- og erhvervsfællesskabet. I Grenaa har pensionaterne servering og kan her skabe møder mellem besøgende og lokale. I Ry skabes fællesskabet om et samlingspunkt for ture og arrangementer ud i naturen, køb og reparation af grej. Her fastholdes åbne facader og funktioner, der inviterer indenfor.

De udadrettede funktioner ligger i stueetagen. Det betyder, at de bidrager til gademiljøet og i nogle tilfælde inviterer ind. Den arkitektoniske udformning af fællesskaberne er derfor vigtig. Både den indre ramme, men også den måde byggeriet lægger sig ind i byen, fx som i Struer som et forbindelsesled mellem gågaden og parkeringsarealerne bagved.



Billedet viser, hvordan omdannelse af bygningerne omkring Grisatorvet/Stroregade i Grenaa til pensionater kan skabe nyt liv i byen. Pensionaterne ejes enkeltvis, men drives i et organiseret fællesskab mellem pensionatejerne.

Fællesskabet som aktiv i byudvikling

Hovedkonklusioner (fortsat)

4: Fællesskaber som en del af velfærden

Mange oplever, at den velfærdsmodel vi har i dag skaber opdelte samfund – ældre, børn, familier. Hvad der var nære relationer bliver varetaget af det offentlige, mens der samtidig skæres ned på den offentlige service. Det kalder på nye velfærdsmodeller. Det er set før at økonomisk og organisatorisk nødvendighed kan skabe et socialt og kulturelt mangfoldigt fællesskab. Et eksempel er andelsbevægelsen, der starter som økonomisk nødvendighed og udviklede sig til en righoldig kultur. Flere af projektets cases afprøver denne tanke om at basere fællesskabet på netop de behov og interesser, der af forskellige målgrupper opleves som allermost presserende i en hverdag - hvor nogle er travle og andre er ensomme.

Ønsket om at ville det nære og indgå i forpligtende fællesskaber om nogle ressourcer, ses for det ene i den voksende deleøkonomi. Her ligger den enkeltes ressourcer ud for bytte eller leje. Det er egentlig ikke en social model, men en optimering af ressourcer. Det virker tilsyneladende godt, ikke mindst hvor der er opbygget tydelige systemer omkring det og når systemerne er baseret direkte på de fælles værdier. Ønsker om det nære ses også i samskabende projekter fx inden for byudvikling. Der lægges her op til at fællesskabet organiseres og der åbnes for stor fleksibilitet i den måde, man kan bidrage til fællesskabet (man kan 'betale' med både sin tid, med sine penge, med plads etc.). Bolig- og erhvervsfællesskaberne vil bygge på begge modeller.

5: Fællesskaber kræver særlig finansiering og ressourcer

Bolig- og erhvervsfællesskabernes udfordring er, at de er vanskeligt realiserbare på almindelige markedsmæssige betingelser. Gøres byggeomkostninger op imod forventet forretningskrav hos de store investorer (fx Pensionskasser, som typisk ligger på 8-10 % i de mindre byer) hænger regnestykket ikke sammen. Det er med andre ord nødvendigt at finde andre investorgrupper, ofte lokalt funderede. - Men det er de små provinsbyer også ganske øvede i.

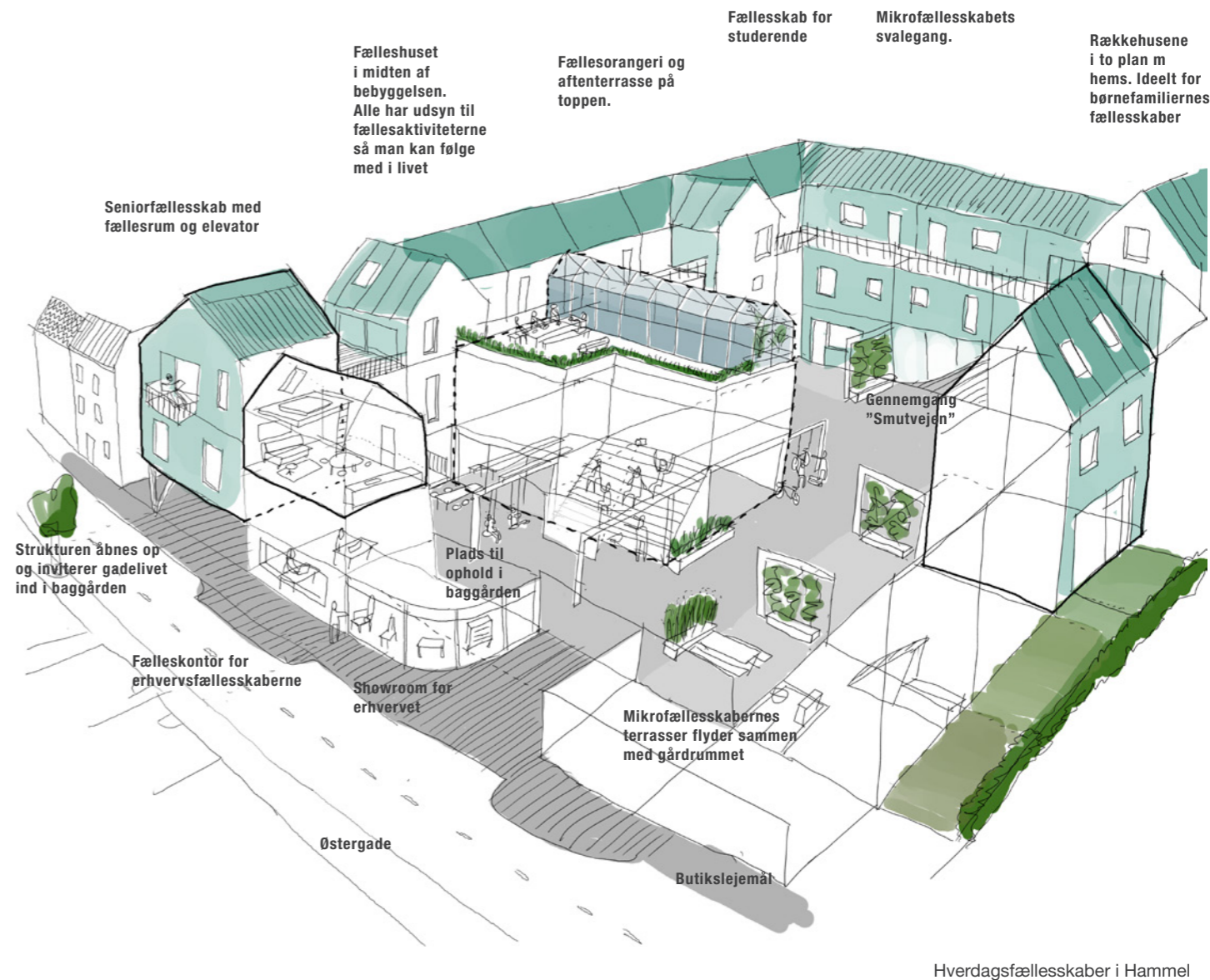
Hvis det drejer sig om den lokale entreprenør eller bankmand, er de typisk ganske velbefærdede i gennemførelsen af et byggeri, men det kan kræve en høj grad af opbakning fra kommunal side samt fra presse mfl. for at hente tilstrækkelige lån hjem. Kommunens rolle er især at sikre en fleksibel, effektiv og løsningsorienteret proces.

Hvis det drejer sig om mennesker, der bygger og projektudvikler til sig selv, kan man med fordel hjælpe dem med at blive organiseret i selskaber, byggegrupper eller andelsforeninger. De tyske modeller for byggegrupper har vakt interesse de senere år. Hos byggegrupperne er der ofte et stort ønske om at få indflydelse på egen bybolig, at den kan erhverves til en overkommelig pris og ønsket om at indgå i et fællesskab om at bo.

Ikke mindst skal det tages seriøst, at alle typer brugere og investorer stiller krav til tryghed ved at resten af gaden ikke er ved at forfalde samt parathed og fleksibilitet hos bl.a. kommunen. Udover den primære investor(gruppe) kan projekternes økonomi suppleres ved:

- Kommunerne går aktivt ind i den katalytiske projektudvikling (på lige fod med øvrige planlægnings og byudviklingsindsatser) fordi man forventer at fællesskabsprojektet giver merværdi til den øvrige bymidte. Kommunerne vil eksempelvis kunne afhjælpe investeringsudfordringen ved at forpligte sig på længerevarende lejemål af 10-15 år. Det kan være en udfordring, da kommunerne har pligt til at deponere den samlede lejeudgift for hele perioden. Kommunen vil ligeledes kunne medvirke til at gøre projektet mere rentabelt ved at dispensere fra byggepløkke i forbindelse med midlertidige anvendelser, parkeringsnormer eller tidsbegrænsede kontrakter til foreningsliv.

- Projektet kan tilføres forskellige etableringstilskud fra stat og private fonde, herunder muligheden for bygnings- og områdefornyelsestilskud.



6: Byledelse! Strategisk tænkning, politisk opbakning og stærkt samarbejder mellem byens aktører

Kommunens rolle som katalysator kræver strategisk mod, men også stærke kompetencer indenfor grundsalg, udbud, og til at tolke de forskellige lovområder på en konstruktiv måde.

Hertil kommer evnen til at få de rigtige folk til at tale sammen, vurdere projekternes kvaliteter og mulige effekt på bylivet.

Omdannelsen af byerne i deres "tigerspring" kræver, at man forstår og acceptere de aktuelle ændringer, der sker. Men også at man giver modsvar, der peger fremad, og tager stilling til, hvad vi ønsker os af vores bymidter. Bolig- og erhvervsfællesskaberne er selvsagt ikke løsningen alene, men sammen med en samling af andre funktioner (fx bibliotek, jobcenter mv.) i bymidten skulle det gerne være muligt at etablere nye omdrejningspunkter for liv og aktivitet, som kan supplere og styrke detailhandlen.

Projektcasen som strategi

Et supplement til byplanlægningen

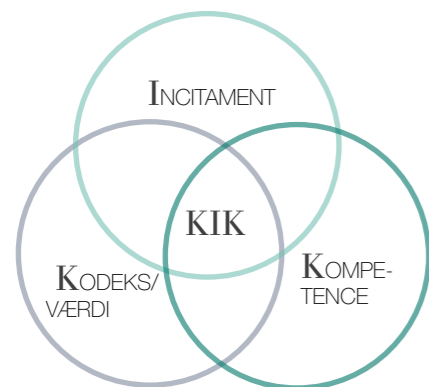
Projekt nedslaget som strategi

Der findes mange gode redskaber til omdannelse i eksisterende by(midte)områder, fx kommuneplan, områdefornyelse, helhedsplaner, renovering af gågade og byrum, trafikplaner, investeringsstrategi mv. Mange kommuner arbejder målrettet på at få de forskellige redskaber til at supplere hinanden.

Projekt nedslaget skal ses som en konkret handling, der bidrager til de strukturelle og overordnede redskaber, der arbejdes med i kommunerne. De skal vurderes på deres evne til at forny bymidterne. De skal betragtes som strategiske indsatser, der understøtter byens visioner, fanger tidens behov, skaber relevante aktiviteter og giver værdi tilbage til byen. De kan være nye boligformer, samling af offentlige funktioner, byliv eller erhverv. Projekt nedslaget kan sådan forstås som en velovervejet dråbe, der skaber ringe i vandet.

Hvilke forudsætninger skal være tilstede

Kommunen kan bruge projekt nedslaget til at sætte en udvikling igang. Det forudsætter, at kommunen er



på forkant med situationen og parat til få etableret de projekter, der kan skabe merværdi i et større område. Fx. når en central grund bliver ledig for byudvikling. Det kræver af kommunen især tre ting: Et klart **kodeks /værdisæt** for, hvad man vil med byområdet. At man er klar med et **kompetent beredskab**, og at man kan **skabe incitament** hos de forskellige stakeholders. Det er det, vi mener kan sammenfattes i KIK modellen.

Hvad skal bidrage for at nedslaget kan ske

En række faktorer skal være tilstede og spille sammen, hvis projekt nedslaget skal blive til virkelighed. Der skal være investorer på plads. Der skal være en bygherre, der kan og vil drive projektet, naboer der bakker op, eventuelt fondtilskud, tilkendegivelse fra brugere mv., en brancheorganisation, der vil promovere osv.

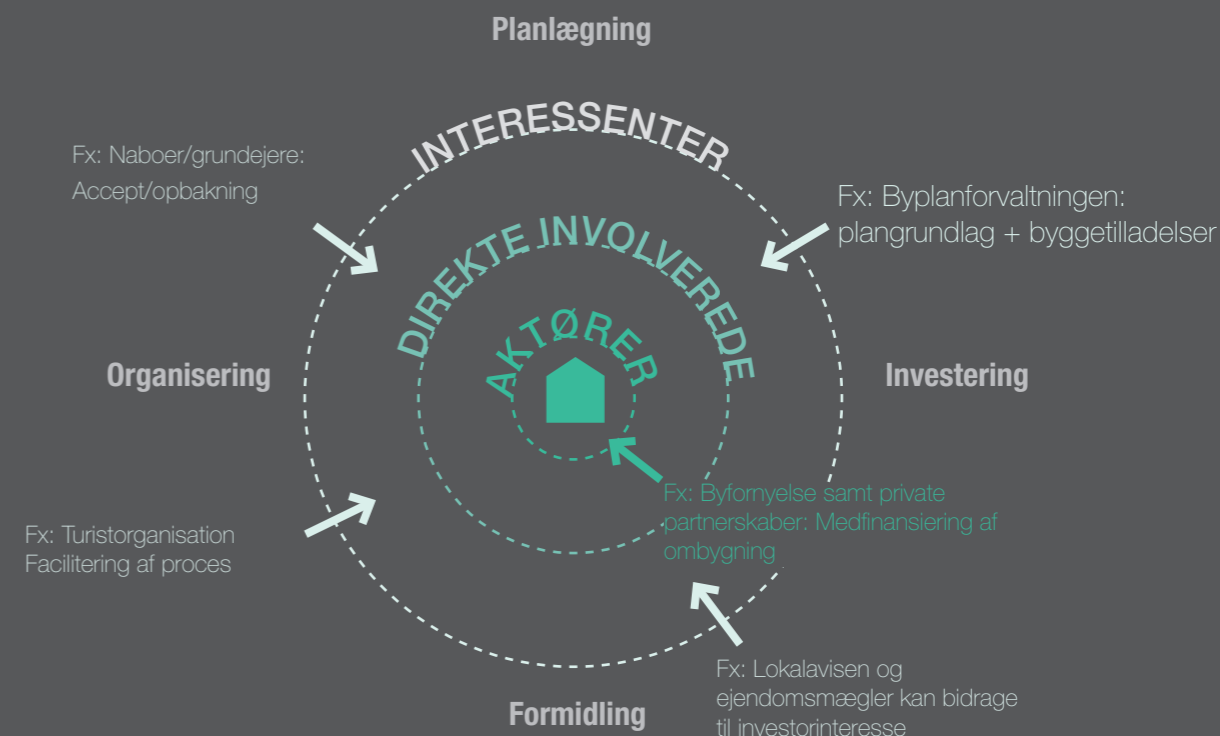
Hvilke effekter kan nedslaget få på omgivelserne

Det er naturligvis vigtigt, at projektet fungerer indadtil: At projektets egne brugere er tilfredse, at økonomien hænger sammen mv. Betragtet som en strategisk indsats skal projekt nedslaget vurderes i forhold til den effekt, man ønsker casen kan have i lokalmiljøet og i byen som helhed. Vil den eksempelvis tiltrække nye borgere og erhverv, give omsætning til det lokale butiksliv eller skabe et mere attraktivt bymiljø eller byidentitet.

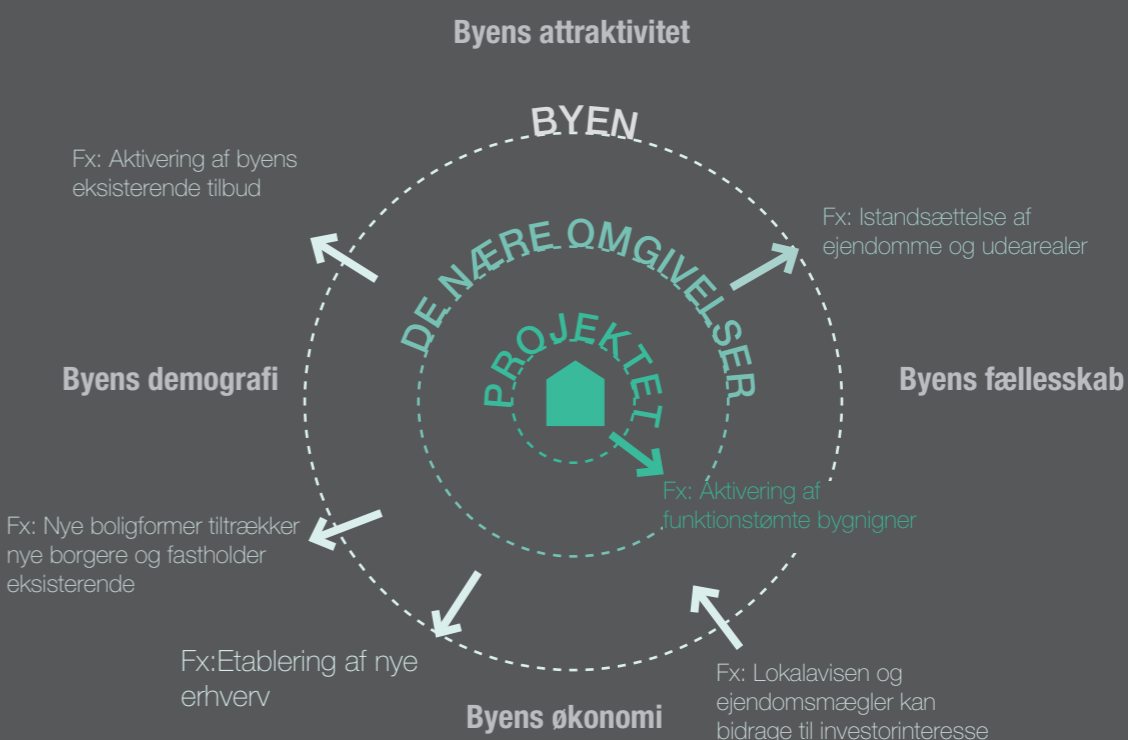
Byfornyelsens rolle

De nuværende ordninger omkring bygningsfornyelse, og områdefornyelse vil kunne anvendes strategisk og økonomisk i forhold til projekt nedslagene. Man skal dog være opmærksom på at der er nogle begrænsninger i lovgivningen eksempelvis ift. støtte til erhvervsbyggeri, driftsstøtte mv.

Hvad og hvem skal bidrage for at projekt nedslaget kan realiseres?



Hvilke afsmittende effekter i byen vil casen kunne få?



Hvem skal bygge og investere

Samarbejde mellem lokale investorer, fonde og kommune

I det følgende præsenteres fire eksempler på projektnedslag i forskellige byer, og hvordan de kan være en bystrategisk indsats. En af de helt store udfordringer er naturligvis investeringsspørgsmålet.

Et feasibility studie af de foreslåede byggerier vil sandsynligvis vise, at de kun er realiserbare under særlige omstændigheder. Fællesarealer koster ekstra og målgruppen er mere snæver end ved almindeligt byggeri. Beliggenheden i de små provinsbyer giver desværre også anledning til udfordringer, fordi mange investorerer, ikke mindst de institutionelle, skruer deres forventning til afkast markant op i provinsbyerne, fordi de betragter risikoen som højere end i vækstområderne. Hvis man investerer i et byggeri i Aarhus eller København forventer denne type investorer (fx et pensionsselskab) et afkast på omtrent 4-5 %. Skal der derimod investeres i en af de små provinsbyer vil man have 8-10 % i afkast.

På modstående side er opstillet et forsimplet investeringseksempel på en byejendom med blandet bolig og erhverv. Der er forskellige faktorer, der virker ind, herunder udlejningsprisen pr m2 og som nævnt afkastet. På bundlinjen betyder det at samme byggeri vil give et overskud på ca. 23 millioner i Aarhus, mens det vil give et underskud på 3 millioner i Brande. Det der er interessant, er at hvis afkastet skrues ned til 3% fremfor 10 %, så giver byggeriet i Brande pludseligt et overskud.

Det betyder ikke, at de fire fællesskaber i Struer, Hammel, Ry og Grenaa ikke vil kunne realiseres. Men det betyder, at der skal lægges en indsats i at tiltrække de rigtige investorer, der opererer med andre forventninger til afkast. Det kan fx være lokale håndværksmestre, eller andre der udover at skulle tjene på projektet også har en veneration for lokalmiljøet. Eller endnu bedre kan det være brugerne selv, der investerer (som i Grenaa). Det betyder også, at kommunen skal være indstillet på at bakke op om byggeriet, om ikke direkte økonomisk, så ved at

finde fleksible løsninger (fx midlertidige lejekontrakter og åbne anvendelsesbestemmelser) og bidrage til at etablere samarbejder med fx det lokale erhvervsliv, uddannelsesinstitutioner, fonde mfl.

Kommunerne må derfor have de rette redskaber og kompetencer til rådighed til en dygtig og effektiv rådgivning af foreninger, byggegrupper eller lokale bygherrer. Det kan dreje sig om selskabsetablering, lokalplanproces, fundraising osv.

Kommunerne kan eksempelvis bidrage ved at leje et areal til fx 50 % af markedslejen og stille lokaler til rådighed til sportsforeninger, lektiecafeer eller andre. Mange kommuner er positive overfor denne løsning, men der er nogle juridiske tekniske udfordringer, der skal løses. Det er eksempelvis vigtigt at der kan indgås midlertidige lejemål over længere perioder. Midlertidigheden sikrer at ejendommen ikke nedskrives som følge af den lave leje. Der kan knyttes særlige præmisser til disse lejemål, som vi ser det med midlertidige boliger, hvor der dispenseres fra bygningsreglementet for at få tingene til at gå op. Det vil ligeledes være en udfordring for kommunerne at de skal stille deponi af den samlede lejeudgift for hele perioden.

Udover rådgivning og servicering har kommunerne mulighed for at gå aktivt ind i byggeriet, betragte det som en investering, der er med til at skabe byliv og merværdi på lige fod med en gågaderenovering.

Er det et problem, at projektet skal hjælpes på vej? Nej, ikke hvis det har den ønskede effekt på byens liv, attraktivitet og fællesskab. Kommuner og stat har gennem årtier hjulpet hinanden med at løfte kvaliteten i et byområde, fx gennem områdefornyelse, ligesom kommunerne selvstændigt har lagt store summer i fx ny belægning på handlegader, der fremmer erhvervslivet.

Nyopført byejendom (butik og bolig) på 500 m2

	Centralt i Aarhus	Centralt i Brande
Areal, lejemål, m2	500	500
Lejeindtægter m2 / år	kr 3.000	kr 700
Lejeindtægter i alt / år	kr 1.500.000	kr 350.000
Afkast, procent	5	10
Værdiansættelse / m2	kr 60.000	kr 7.000
Værdi ansættelse i alt	kr 30.000.000	kr 3.500.000
Pris byggeri / m2	kr 14.000	kr 14.000
Pris byggeri / m2	kr 7.000.000	kr 7.000.000
Fortjeneste / underskud	kr 23.000.000	kr (3.500.000)

Samme ejendom men anden investortype (Ændret afkastforventning)

	Centralt i Aarhus	Centralt i Brande
Areal, lejemål, m2	500	500
Lejeindtægter m2 / år	kr 3.000	kr 700
Lejeindtægter i alt / år	kr 1.500.000	kr 350.000
Afkast, procent	5	3
Værdiansættelse / m2	kr 60.000	kr 23.333
Værdi ansættelse i alt	kr 30.000.000	kr 11.666.667
Pris byggeri / m2	kr 14.000	kr 14.000
Pris byggeri / m2	kr 7.000.000	kr 7.000.000
Fortjeneste	kr 23.000.000	kr 4.666.667

Den lokale kraft

Hvad kan vi være fælles om i fremtiden



Ude godt..

Danskerne interaktion med omverden har aldrig været så stor som i dag. Vi rejser mere og til flere destinationer i verden. En del danskere arbejder og studerer i flere lande og er vedvarende eller midlertidig en del af den globale elite på det globale arbejdsmarked. Dertil kommer, at vi dagligt via billeder på tv og nettet er aktuelle øjenvidner til alt fra small talk til store historiske begivenheder og katastrofer.

Hjemme bedst...

Alligevel viser flere undersøgelser, at i danskernes liv har det lokale tilhørsforhold større og større betydning. Det nationale er ikke så afgørende, men det sted man bor, har afgørende betydning for den enkelte. Det kan være byen, området eller kvarteret afhængig af hvor man bor og hvordan man bor.

Fællesskabet som et aktiv i byudvikling

Stedet er en del af ens egen identitet og man vil gerne være stolte af sin by, sit kvarter, af områdets tilbud fx idræt og andre foreningstilbud, butikker og de virksomheder fra lokalområdet. Engagementet i de fællesskaber betyder, at det daglige uformelle møde i butikken, skolen, i klubben og i bymidten bliver muligt og værdifuldt. Og det er afgørende for, at vi syntes, at vi hører til. Derfor er kombinationen mellem stærke fællesskaber og en bymidte med uformelle møder, helt centralt i bibeholdelse og udvikling af identitetsskabende og samlende midtbyer.

Fællesskaber

Byens mange fællesskaber er formelle, uformelle, forpligtende og uforpligtende. De indgår i sammenhæng med andre fællesskabsformer. Mange er kulturbærende, nogle fællesskaber er langvarige og tætte, andre flygtige og projektbaseret.

Arbejdspladsen er det største og mest udbredte fællesskab i det danske samfund. Kulturelt tillægges det stor værdi og anerkendelse heri.

Vi ved, at danskerne siden 1980'erne er blevet mere optaget af de nære fællesskaber i familien og parforholdet frem for de store fællesskaber i fx fagforeninger, samfundet, kommunen. De tætte fællesskaber i familien er stadigvæk det foretrukne og frivillige fællesskab for mange.

En tredje kategori er de frivillige fællesskaber. De kan opstå på flere måder bl.a.:

- Økonomisk fællesinteresse, fx andelsbevægelsen
- Interesse fx idræt, bøger, grafik og musik, haven
- Anledning – begivenhed – børn i samme skole
- Naboer i et kvarter/boligblok eller på en gade/vej
- Frivillige på områder, hvor vi ønsker at gøre en forskel

Samtidig er der konkrete individuelle behov for fællesskaber. Nogle oplever behov for fællesskab af sociale grunde (de føler sig ensomme, da de måske ikke længere har hverken arbejde eller kernefamilie) og andre oplever et behov af praktiske og økonomiske årsager (hjælp i dagligdagen).

Fleere undersøgelser dokumenterer, at et lokalområdes beboere klare sig bedre socialt, der hvor de menneskelige ressourcer er i spil og der er høj sammenhængskraft. Her er historisk tradition for at stedets netværk træder i kraft, for at løse udfordringer og gribe de muligheder, som opstår. Fællesskabet og mødet er et potentiale, der kan bruges aktivt til at udvikle bymidten.



Byen som ramme om fællesskaber

Bolig- og erhvervsfællesskaber er en del af fremtidens bybillede

Historisk har byens fællesskaber været funderet i nødvendighed. Det var nødvendigt for overlevelse at træffe beslutninger på landsbytinget, der sikrede en hensigtsmæssig drift af markens jord. Som bonus var landsbytinget samtidig ankerpunkt for et vigtigt socialt fællesskab. Det var ligeledes nødvendigt sidenhen at organisere sig i andelsfællesskaber, og andelsbevægelsen blev siden omdrejningspunkt for en vigtig kulturel og undervisningsmæssig udvikling. Behov og nødvendighed skabte grundlag for fællesskabet.

Byens fysiske rammer giver rum til fællesskabet. Skolen, idræthallen, biblioteket, cirkuspladsen er vært for sommerfester, gågaden for juletraditioner, start og mål for cykelløb. Disse er vigtige festlige, men organiserede begivenheder. De bærer historien om fællesskabet videre og giver fællesskabet en festlig lejlighed til at møde hinanden på en ny måde, men fællesskabet opstår af en interesse for et fælles anliggende eller en fælles ressource.

Fælleleder - hvad er vores fælles ressourcer?

Tor Nørretranders og Søren Hermansen skrev i 2009 bogen Fælledskab. Med udgangspunkt i Samsø's energiproduktion beskrev de nødvendigheden af samspillet mellem fællesskabet og det at have og forvalte en fælles ressource - det der historisk var fælleden. Spørgsmålet er hvad fælleden er i de mindre provisorbyer?

For det ene ser vi at vores private ressourcer bliver lagt (bil og bolig) ud som en fælles ressource. Boligen (AirBnB), bilen (Gomore) og haven (fælleshaver). Det handler om praktiske og økonomiske motiver (udleje af boligen og bilen) - eller ønsket om at blive en del af et fællesskab om noget (fælleshaver). AirBnB og Gomore er forvaltning af ressourcer og giver ikke et billede af et nært fællesskab. Alligevel er det interessant fordi, det viser en opløsning af hvad folk opfatter som noget der tidligere var meget privat til en fælles ressource. Kan vi på samme måde ophæve grænsen for, hvad man betragter som byens lukkede

ressourcer og åbne lokaler, kompetencer og arealer, så ressourcen man er fælles om i fremtiden også er tomme butikslokaler, borgere med tid, byens lokaler, viden og behovet løsning af praktiske gøremål i hverdagen?

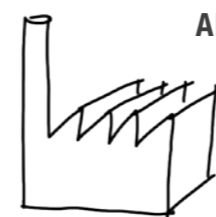
For det andet ses et ønsket om det nære fællesskab, og det synes ikke at stå i kontrast til den øgede individualisme. Og det er ikke uden grund. Undersøgelser viser at, er man en del af et fællesskab giver det ikke blot et bedre liv (helbred, økonomi mv.) Det giver også overskud til at række ud og danne bro til andre fællesskaber. Dette er hvad den amerikanske professor Robert Putnam kalder bonding (sammenhængskraften i et fællesskab) og bridging (at fællesskaber bygger bro mellem hinanden).

Byen og fremtidens fællesskaber

Når man skal arbejde med fremtidens fællesskaber er det følgende overvejelser:

- De fysiske rammer kan enten fremme eller hindre ønsket og lysten til at indgå i et mere forpligtende fællesskab, som for alvor kan løfte et kvarter eller bymidte. Derfor er planlægning for de fysiske rammer i høj grad med til at fremme eller hæmme muligheder for fællesskaber. De fysiske rammer skal i kvalitet og stil bakke op om den identitet som fællesskabets målgruppe har af sig selv.
- Internettet og app's er blevet naturlige dele af fællesskaberne og understøtter også lokale fysiske fællesskaber.
- Fællesskaber bygger på at alle bidrager til et fællesskab. Bidragene kan være forskellige - tid, kompetencer, finansiering mv. Så længe dette fælles er relevant for alle medlemmer vil det være relevant at engagere sig.

Bolig- og erhvervsfællesskaberne kan bidrage til at skabe nye former for fællesskaber for borgere, der ønsker andet eller mere end de traditionelle fællesskaber, der typisk findes i de mindre byer. Lykkedes de kan de bidrage til resten af byen - og bidrage til at fastholde borgere i byen.



ARBEJDSPLADSEN



IDRÆTSFORENINGER



INSTITUTIONER



HJEMMET



INTERNETTET



FORENINGER



HANDEL



KULTUR

Sammenfaldende forandringer

Urbanisering, demografi, internet, handelsliv - en ny situation

Urbanisering - flytning fra land til by

Den globale mobilitet fra landområderne til større byer ser vi også i Danmark. I forhold til resten af Europa bor forholdvis mange stadig på landet, men stigningen af, hvor mange der flytter til byerne, er højere end i de øvrige lande. Det er især de mindre byer og landsbyer, som mister borgere. Det, der bekymrer er, at hvor man før flyttede i mindre skridt, fra landsbyen til kommunens hovedby og derfra til regionens hovedby, ser det ud til at kommunernes hovedbyer i nogle tilfælde springes over.

Samtidig oplever nogle kommuner befolkningstilbagegang, men vækst i deres mellemstore byer. Det gælder fx i Thisted Kommune, hvor der er moderat vækst i Thisted by. Det betyder, at ressourcerne forsat bliver i områderne, og at de, der flytter til de mellemstore byer kan bidrage til at skabe en ny situation.

Pendling - en ny hverdagspraksis

Ud over flytningen øges andelen af langtidspendlere (dvs. over 50 km hver vej). Det er ofte mænd, som er højtuddannet og højtlojnnede, som pendler langt. Kvinder pendler betydeligt mindre end mænd. Konsekvensen er mange timer væk fra bopælen i dagtimerne og at mange handler eller ordner praktiske ting på vej til eller fra arbejdspladsen. Forholdet til det lokale ændre sig og kravene til hvad boligområdet skal kunne tilbyde. Er man selv væk fra lokalområdet gennem dagen, skal børnene selv kunne komme omkring og nå de aktiviteter, som de ønsker. Bor man langt væk fra sine forældre er det godt at vide at de har et godt netværk

Kommunalreformen

Kommunalreformen skabte et nyt byhierarki. Med sammenlægningen af de kommunale funktioner i hovedbyerne oplever de tidligere hovedbyer tab af offentlige arbejdspladser, tab af nærhed til beslutningstagere, funktionstømning i offentlige bygninger. De oplever at nyansatte og deres familier hovedsagelig flytter til

hovedbyen. Her mister byerne ikke blot et antal af borgere og butikernes kunder, men byen mister også en del af grobunden for lokalt engagement i fx. kulturelle foreninger, idrætten og den lokale debat. Det kan også gøre det sværere at tiltrække højtuddannede, der leder efter netværk som de kender fra byerne.

Ændrede detailhandels muligheder

Nethandel, pendling og en ændret erhvervsstruktur er på spil. Detailhandlen i danske byer har de sidste 15 år været præget af øget konkurrence fra internettet og udlandet på specialbutiksområdet. Konsekvensen er, at antallet og udbredelsen af specialbutikker er reduceret i mange mindre provinsbyer. Dagligvarehandlen er imidlertid stadig primært fysisk. Det betyder, at dagligvarebutikker i bymidten trækker handlende og mennesker til. Dagligvarerne kan derfor revitalisere bymidten, da de fleste danskere stadig rent fysisk kommer i dagligvarebutikker. At arbejdspladserne (offentlige samt private) i byen forsvinder, betyder at købekraften forsvinder ud af byen, at erhvervsnetværket bliver svagere og at den interne mobilitet i arbejdsmarkedet svækkes. Sidst har lukkeloven givet butikkerne øget konkurrencen imellem (supermarkeder, discount, købmænd og kiosker). Det kan betyde, at butikkerne på tværs har behov for at samarbejde for endnu at imødekomme nye måder at handle på.

Vi er midt i en omstilling

De ændrede forhold betyder, at byerne skal gentænke deres fysiske og organisatoriske struktur. Det er ikke længere sikkert, at handlesgaden er den bærende ryggrad. Måske er det i fremtiden lokale knudepunkter, der danner oplevelsen af byens struktur. Og måske er det nødvendigt at gentænke, hvordan man bor i de mindre byer. Både den fysiske indretning og hvordan man kan skabe lokal tilknytningen gennem boligen.



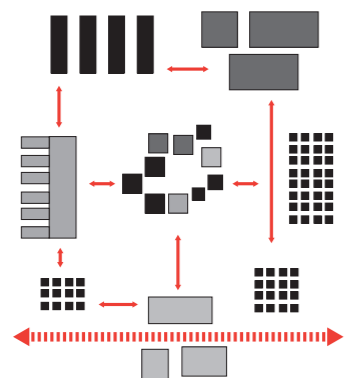
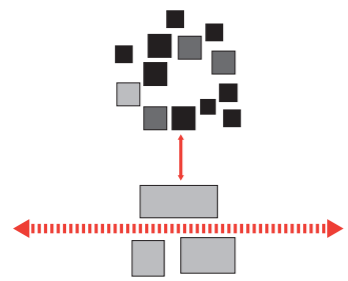
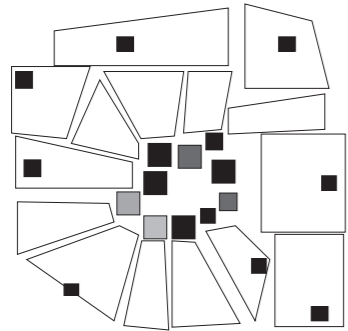
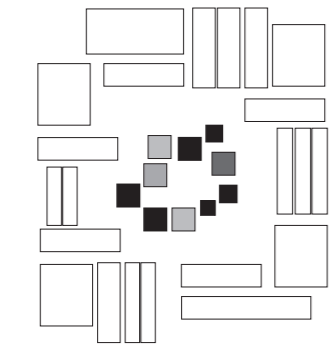
Brande, Stationsvej, 1953
Byerne tog et af sine helt store tigerspring i forbindelse med andelsbevægelsen og jernbanenettes udbredelse i sidste halvdel af 1800 tallet. Stations/provinsbyen, en ny bytype med eget formsprog, egen kultur og funktionel logik blev grundlagt. Er nutidens provinsbyer igang med et tilsvarende stort tigerspring?



Grenaa, 2015
Byerne oplever at færre mennesker bruger bymidten i hverdagen.

Provinsbyens udviklingspring

Oversigten ridser nogle af de ændringer op, der havde betydning for byernes udviklingspring og for hvordan man etablerede fællesskaber i byerne.



By-type

Feudalismens landsby, 1700

Landskabet var præget af store områder med opdyrket jord og landsbyer, hvor gårde og huse lå tæt sammenbyggede. Omkring landsbyen lå de opdyrkede jorder, hvis dyrkning og afgrøder blev besluttet i landsbyfællesskabet.

En landsby kunne før landboreformerne rumme op til 15-20 gårde. Desuden var der i de større landsbyer også en kirke, skole, smedje og evt. et fattighus. Bygningerne lå som regel samlet omkring et fællesareal, fortjen/gaden og et gadekær.

Landsbyen, år 1800

Landboreformerne ophævede landsbyfællesskabet, fæstevæsenet og gav sidst bønderne selveje. Den handlede om at skabe større effektivitet gennem inddeling af dyrket jord og et større incitament for bønderne.

De oprindelige mindre jordlodder blev samlet og udstykket fra landsbyen fx. som en stjerneform med lange jordlodder ud fra landsbyen og gårde blev flyttet ud, så de lå sammen med deres marker - men spredte, væk fra landsbyen.

Stationsbyen, år 1900

Med jernbanenettet og stationerne fulgte en ny bytype, nært relateret til den samtidige Andelsbevægelse. Omdrejningspunktet var transport og forarbejdning af fødevarer, og derfor opstod omkring stort set alle stationer et miljø med en station, et foderstof, en mejeri, en købmand/brugsforening og en kro. Stationsbyerne var således meget nyere (og ofte lidt mindre) end Købstæderne, der opblomstrede i 1300-1400 tallet grundet deres kongeligt tildelte særprivilegier til at drive handel og håndværksvirksomhed. Stationerne blev typisk placeret lidt væk fra den eksisterende landsby med kirken i centrum. Denne todeling af byernes centrum har den dag i dag betydning for synergien mellem bymidte og station.

Den spredte og funktionsdelte by, 1960

To ting indvirkede drastisk på byerne: Bilen og industrialiseringen af byggeriet. Man kunne bygge hurtigt, almindelige mennesker kunne opføre egne parcelhuse og man kunne placere tingene spredte. Byerne blev ligeledes (bl.a. af miljøhensyn) opdelt efter funktioner - boligområder, erhvervsområder, bymidter.

Byerne bredte sig i landskabet, og det er nu, under den funktionsopdelte by, man begynder at tale om bymidter og forstæder. Bymidterne opstod som et modsvar til den spredte by og blev udløst af et behov for at have et "fælles sted", et sted hvor udvalgte butikker lå samlet i gåafstand og i et fodgængervenligt miljø.

Byen, vi endnu ikke kender, 2020

Enkelte af de små provinsbyer har fortsat deres egenskaber som selvstændige byer med eget byråd, egen kommunal administration, eget erhvervsliv, uddannelser, en handlegade med udvalgte butikker mv. Men mange oplever at have mistet deres rolle som "by" i den traditionelle betydning. Heraf er enkelte tidligere provinsbyer blevet til rene bosætningssteder for de større byer. Det man har tilfælles med naboen er derfor ikke længere hverken arbejde, lokalpolitik eller familierelationer. Enten har man ikke noget til fælles eller også har man skole, idræts- og foreningsliv tilfælles. Foreningslivet fylder meget hos nogle grupper.

Bolig-erhvervs-mobilitets forholdet

Fæstebønder var i praksis bundet til deres gårde både før, efter og under stavnsbåndet. Man boede, spiste, opholdt sig og levede typisk hele livet (og gennem generationer) på den samme gård.

Kun markedsdage og værnepligt betød, at man en sjælden gang bevægede sig væk fra gården og landsbyen (helt modsat Vikingetiden, hvor man bevidst flyttede landsbyerne fra sted til sted efter nogle år).

Erhvervet var fortsat meget direkte knyttet til boligen. Der var ingen opdeling mellem det at bo og det at arbejde, og de mennesker, man brugte mest tid med, var familien. Familien var ligeledes et arbejdsfællesskab.

Langt de fleste var stadig bønder, og man boede det samme sted hele livet.

Dog større mobilitet i det daglige idet man transporterede sine fødevarer til forarbejdningsstederne - mejeri, kornstov, station mv.

Bøndernes økonomi skiftede fra at være en bytteøkonomi til en pengeøkonomi og øget velstand øgede efterspørgslen på varer.

Stationsbyen fungerede som servicecenter for oplandet og mange boede på landet og dyrkede fødevarer.

Næringsloven fra 1857 fik betydning for, hvor stationsbyerne opstod. Loven betød at købstæderne ikke længere havde eneret til handel og håndværk. Men man ønskede at beskytte de gamle købstæder og forbød handel og håndværk 1-2 km omkring købstæderne.

Boliger og arbejdspladser flyttede ud af de gamle byområder og ud i nye bolig- og erhvervsområder.

Samtidig vækster befolkningsantallet og produktionen, men også tætheden.

Boligområderne forsynes med centre, skoler og idrætsområder. For mange er det muligt at bo, arbejde og have fritidsliv i samme byområde. Andre pendler til større nærliggende byer i bil eller med tog. Det er velfærdssamfundets by med en klar opdeling mellem arbejde og fritidsliv i både døgnets forløb og byens planlægning.

Bolig-erhvervs-mobilitetsforholdet er udpræget fragmenteret. Man arbejder stort set aldrig samme sted, som man bor, og ofte pendler folk op mod en time hver vej. Det virker fundamentalt ind på de små provinsbyer på flere måder:

- Tabet af lokale arbejdspladser har en lang række følgeefferter, både socialt og økonomisk.
- Meget tid på arbejde og pendling betyder kort tid i lokalmiljøet til fællesskab og fritidsliv.
- Men samtidig synes lysten og behovet for fællesskabet stort. Mange ønsker fællesskaber omkring boligen og på tværs af generationer.

Byens fællesskab

Bønderne ejede ikke deres eget landbrug men havde fæstebrev ved en herremand til hvem han skulle betale landgilde og udføre hoveri.

Landsbyerne udgjorde et delvist selvstyrende samfund (Landsbyfællesskabet). Beslutninger og retssager, som kun havde betydning for landsbyens egne indbyggere, blev afklaret på bytinget. Her nåede man også til enighed om, hvordan markerne skulle driftes. Fællesskabet var således en formaliseret nødvendighed, men som bonus fungerede det også som et socialt fællesskab. Vikingetidens slægtsbårne fællesskab fyldte ligeledes fortsat meget.

Landboreformen opløste det Landsbyfællesskab, der havde eksisteret gennem århundreder. Bønderne rykkede ud på deres jordlodder og blev spredt både fysisk og organisatorisk. De havde deres frihed, men velstanden var lav.

Da kornpriserne for alvor faldt gik man sammen om at etablere mejeri og slagteri i andelsbevægelser. Verdens første andelsmejeri i Hjedding ved Varde, stiftet 1882.

Herved opstod en ny form for fællesskab, et nødvendigt økonomisk fællesskab, der skulle vise sig at rumme så stærk en økonomisk model, at ideen i løbet af få år var spredt landet over.

Fællesskabet var (udover familiens fællesskab) nært knyttet op på Andelsbevægelsen.

De første andelselskaber, der opstod pga. økonomisk nødvendighed udviklede sig over de næste årtier til en bevægelse og en kultur. Fællesskaberne var således både de økonomisk formaliserede fællesskaber (selskaberne, de konkrete mejerier, brugsforeninger etc.) men også et grundtvigiansk kulturelt fællesskab knyttet til højskolerne og folkeoplysningen.

Borgerskabet (der ellers havde hørt købstaden til) begyndte i starten af 1900 tallet at etablere sig i stationsbyerne (læger, tandlæger, sagførere)

Byens fællesskab opstår i de lokale boligområder. Fællesskabet på arbejdspladsen med kolleger fylder meget, men kommer sjældent fysisk/synligt til udtryk i byens rum og anvendelse.

På parcelhusvejen og vendepladsen som naboskaber, fortsat omkring idrætten, børnehaver og skoler - om fritidslivet og institutionerne.

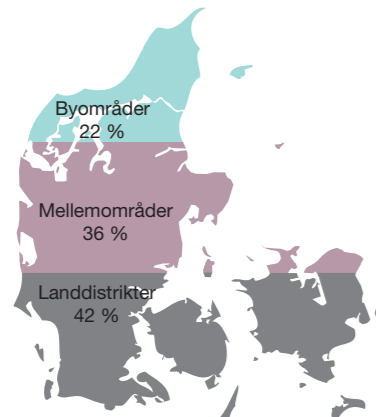
Der opstår også mere eksperimenterende fællesskaber omkring kollektiver og bofællesskaber i forskellige former og størrelser og med forskellige grader af frihed. De fleste er baseret på idealisme snarere end praktiske/nødvendige løsninger. Kun få af disse får langvarig succes.

Byens fællesskab er som byen selv ved at skifte ham. Fællesskabet virker på den ene side opløst og samtidig begynder nye ting at gære.

- Mange nye virtuelle/globale/mobile fællesskaber er opstået i kølvandet af internettet og globaliseringen. De virtuelle fællesskaber synes at vokse, og samtidig et stort behov for at sikre gode rammer i det fysiske miljø omkring de ting, der kun kan finde sted i det fysiske (fx sport, hverdagsgøremål mv.)
- Nye og voksende fællesskaber omkring deleøkonomier (fx delebil)
- Foreningslivet indgår styrkende aliancer med hinanden og med erhvervslivet.
- Fra både lokal og statslig side efterspørges bud på, hvordan vi kan imødekomme den ændrede demografi med fællesskabet - hvordan kan vi fx hjælpe hinanden på tværs af generationer.

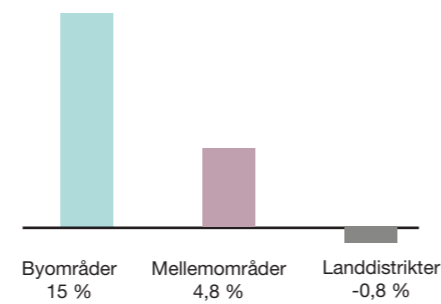
Sammenfaldende forandringer - diagrammer

Urbanisering



Befolkningen fordelt pr. 1. januar 2011

Eurostats aktuelle tal over urbaniseringsgraden
Kilde: http://www.mbbi.dk/sites/mbbi.dk/files/dokumenter/publikationer/webfakta_-_urbanisering.pdf



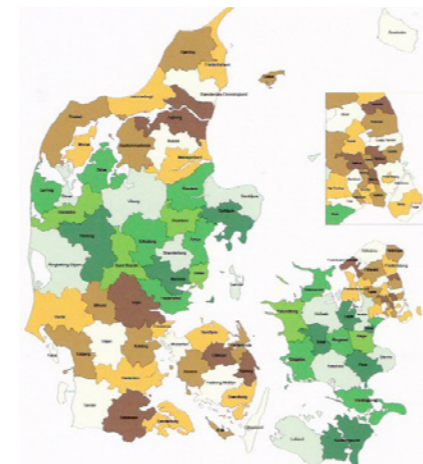
Befolkningen tilvækst 2010-2012.

Eurostats aktuelle tal over urbaniseringsgraden
Kilde: http://www.mbbi.dk/sites/mbbi.dk/files/dokumenter/publikationer/webfakta_-_urbanisering.pdf

Kommunalreformen

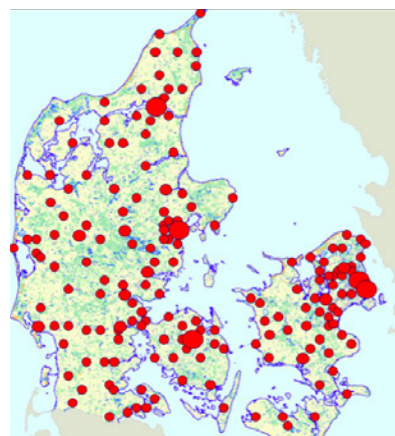


Kommuner før Kommunalreformen i 2007

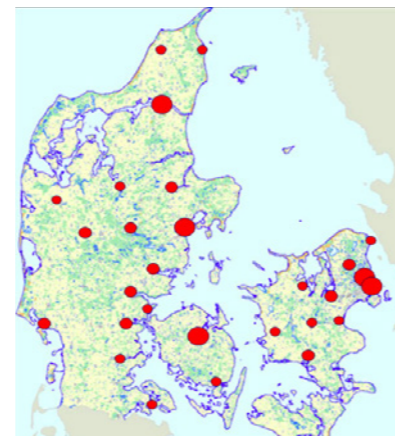


Kommuner efter Kommunalreformen i 2007

Ændret detailhandel



Detailhandlen i 2012 fordelt på 210 byer
Kilde: <http://icp.dk/general/pressemeddelelse%2027.pdf>



Detailhandlen i 2025 fordelt på 28 butikker, hvis 15% af dagligvare og 50% af udvalgsvarer købes på nettet. Det svarer til en reduktion på 40% af arealet på butikker til udvalgsvarer.

Kilde: <http://icp.dk/general/pressemeddelelse%2027.pdf>

Bymidter og provinsbyer - et fokusområde hos ministerier og fonde

NYE BILLEDER PÅ PROVINSBYERNE

::: MBBL, maj 2015

INSPIRATION TIL UDVIKLING AF DANSKE KØBSTÆDER

::: MBBL, maj 2015

SERVICETILPASNING OG LOKALUDVIKLING I YDERKOMMUNER

::: MBBL, 2014

VEJKANTSDANMARKS FREMTID

::: MBBL, januar 2014

STATIONSBYER I FORANDRING

::: Realdania, 2014

10 GODE RÅD TIL LANDDISTRIKTSUDVIKLING

::: MBBL, 2014

MINDRE STATIONSBYERS SAMMENHÆNGSKRAFT

::: MBBL, 2014

UDVIKLING AF LANDSBYER – EN VÆRKTØJSKASSE

::: MBBL, 2013

STATIONSBYER I DAG

::: Realdania, april 2013

PLANLÆGNING OG PROVINSBYER

::: Naturstyrelsen, DAC, 2013

PROJEKTER OG LOKAL UDVIKLING I YDEROMRÅDER

::: MBBL, 2012

AGENDA Y - YDEROMRÅDERNES POTENTIALER

::: Realdania, 2012

HVAD VIL PROVINSBYERNE?

::: Byplanlaboratoriet 2012

Opmærksomheden på bymidternes ændrede situation har afstedkommet en række rapporter udarbejdet for ministerier, fonde og kommuner. Rapporterne, der falder i tre kategorier. Analyser, gode råd og anbefalinger og scenarier. Rapporterne lyser på forskellige bytyper, der knytter sig til bystørrelse (fx. landskbyer, provinsbyer), byernes geografi (yderkommuner) eller historie (stationsby, købstad). På tværs af disse præsenteres bekræftelse af hvad mange oplever, men gør også opgør med nogle af myterne.

Det giver udfordringer når:

- Byerne ændrer funktion, og selvforståelsen ikke følger med
- Udvalgsvarebutikker og privat service lukker i centrum
- Dagligvarebutikkerne flytter til byens udkant
- Der er overskud af kulturarv og bygninger
- Der er befolkningstilbagegang og tilfældige huller
- Havnen er afkoblet i forhold til byen
- Der mangler en arbejdsdeling mellem byerne (Nye billeder på provinsbyerne, 2015)

Anbefalinger:

- Udvikling med udgangspunkt i egne styrker
- Skab bykvalitet
- Samarbejde mellem kommune, borgere og ildsjæle
- Lokal økonomi til udvikling og markedsføring
- Politisk mod til at vælge en retning og holde fast
- (Anbefalinger til købstæderne, 2015)

Mulige strategier:

- Landskabet ind i byen
- Overskudsby
- Styrk de eksisterende attraktioner
- Bedre forbindelser
- Bymidten som boligområde
- Ryk ud på havnen
- Den elastiske by
- (Nye billeder på provinsbyerne, 2015)

Bymidter i de mindre provinsbyer er et fokusområde hos ministerier og fonde. Ovenover ses eksempler på publikationer, der er blevet udgivet indenfor indenfor de sidste par år.

Bosætning og mobilitet

De mindre byer har mange af de kvaliteter, der efterspørges

Center for Fremtidsforskning har udarbejdet en række større undersøgelser om tendenser inden for bosætning, arbejdsliv, fritid og detailhandel. I to følgende afsnit er opsummeret udvalgte tendenser, der har særlig betydning for bymidterne.

Bosætning

Bosætningen sker ofte i byer og områder med skoler, daginstitutioner, stisystemer – hvor børn kan transportere sig selv til skole og fritidsaktiviteter. Især de ældste seniorer ønsker at bo bynært/tæt på centrum – det samme gælder de unge, som er optaget af infrastrukturen i forhold til arbejde eller uddannelse. Der er derfor et potentiale i at udbyde nye boliger (leje, andel, byhuse) i mindre bycentre, da det imødekommer både de unge og de ældres behov. Byer, hvor der er ældrecentre, skole, pasning, borgerservice, bibliotek mv. har fordel for bosætning såvel som for byens handels-/erhvervsliv.

Dagligdagen

Generelt har vi mere fritid end tidligere, og samtidig har vi et fritidsliv for de erhvervsaktive, som ofte er planlagt på niveau med arbejdslivet (dvs. mange planlagte aktiviteter for os selv og evt. børn, hvis man er børnefamilie). Sportshal og idrætsfaciliteter tiltrækker mennesker i alle aldre, dog især børn op til teenagefasen. Det er primært den gruppe, som følger de organiserede foreningstilbud. Samtidig er der en stærk individualiseringen af idrætsudøvelsen. Noget foregår i foreninger, men meget foregår spontant i uformelle grupper eller alene.

En vedvarende tendens er ønsket om luft, oaser og græs/park – steder til at hvile, være sammen og til rekreative formål. Det grønne, natur og rum er er noget mange længes efter. Læring, leg, indkøb, kommunikation og samvær sker mere og mere hjemme i boligen, på vej hjem, i skolen og på arbejdspladsen. Den grænseløse måde at kommunikere, være sammen på, og som der bruges meget tid på, har som konsekvens, at man ikke behøver at

flytte sig ud i det fysiske rum for at kommunikere, købe ind og vedligeholde venskaber.

Samtidige er flere og flere i kontakt med mange lande og kulturer i forbindelse med arbejde, uddannelse og fritid/rejser i langt større omfang end tidligere. Koblet med accelerationshastigheden indenfor mange områder af erhvervs- og samfundslivet betyder det, at vi som mennesker, mere end før har brug for at høre til/have rod i vores liv. Det er oftest det sted, den by eller det kvarter, vi bor i. På den måde er det lokale, (foreninger, bymidter mv.) noget, vi er meget optaget af som privatpersoner.

Arbejdsliv

Mange danskere ønsker maksimalt at pendle 30 minutter til og fra arbejdspladsen. Konsekvensen er igen, at bosætninger sker tæt på gunstige infrastrukturelle forhold i form af motorveje og evt. stationer. Der er samtidig en voksende polariseringen mellem de frisatte og de arbejdsomme. Nogle har masser af tid - det kan være ledige, forskellige typer af pensionister, som har god tid til indkøb, snak mv. også i bymidten, hvis muligheden/de fysiske lokaler er der. De erhvervsaktive har en travl arbejds- og fritidshverdag, som er fuld af stationer og aktiviteter, og disse kommer sjældent i bymidten.

De unge familier

Hverdagen er afgørende i forbindelse med valg af bopæl og bolig for den unge familie. Mange ønsker at bosætte sig ca. med max. 30 minutters pendlerafstand til arbejdet. Tilstedeværelsen af gode pasningsmuligheder og en skole er meget vigtig for valg af bopæl. Ikke mindst et trygt kvarter, hvor børn kan komme rundt, medens forældre er på arbejde.

Seniorgruppen

Seniorer, som bor i parcelhus i den mindre provinsby ønsker ofte på et tidspunkt at flytte i en mindre og mere vedligeholdelsesfri bolig enten eje, leje eller andel, helst



De mindre provinsbyer har ofte både bymiljø, gode boliger, skoler, fritidstilbud og nærhed til naturen. Det er stærke kort når nye borgere skal tiltrækkes med muligheden for et godt hverdagsliv. Hvordan kan by-bolig- og erhvervsfællesskaber bidrage positivt til den omstilling?

beliggende tæt på bymidten med adgang til indkøb, kollektiv trafik, kultur mv. Hvis det rette antal boliger målrettet seniorer er til stede i bymidten giver det mulighed for recirkulation i byens boligmasse og dermed tiltrækning af flere borgere. Oplandets ældre har samme ønske og nogle gange er de tvunget til at flytte mod større byer pga. manglende mobilitet eller sygdom.

De unge uden børn

De ønsker sig typisk en nem og lækker ny bolig tæt på bymidten i stor eller mellemstorby tæt på uddannelsesinstitution, indkøb og kollektiv trafik.

Enlige, par og folk på gennembræk

En del fraskilte ønsker sig en bolig i den by, hvor de måske har haft et fælles parcelhus. Enlige, ønsker sig som ofte en nem og centralt beliggende bolig i en stor eller mellemstor by. Folk på gennembræk f.eks. i projektjobs eller som ikke lige er klar på at købe en ejerbolig ønsker sig en nem og central beliggende bolig.

Mobilitet på boligmarkedet.

For mobiliteten i den mindre provinsby er det afgørende at have et passende udbud, hvor nye og bedre boliger i bymidten kan være med til at øge tilflytning og livet i bymidten. Mobilitet på boligmarkedet målt som antal flytninger over tid ligger på 800.000 årligt de sidste 15 år med over 900.000 flytninger i de gyldne år på boligmarkedet i 2004 og 2008, men ligger nu igen på godt 800.000 årligt.

Aldersmæssigt flytter mest mellem 20 og 30 års alderen, også kaldet den frie livsfase og den alder, hvor man frivilligt på grund af uddannelse, arbejde og mangel på permanent bolig flytter mest. Mange bliver mere stabile omkring de 30 år og opefter, så flyttes der langt mindre og med længere mellemrum i gennemsnit.

De usikre faktorer

De usikrefaktorer er boligmarked og finansieringsmuligheder i dele af landet. Tilflytning fra oplandet til den mellemstore provinsby afhænger af mulighed for salg og ofte afslag på finansiering af boligkøb i de dele af landet, som ligger ca. 1 time fra en større by.

Når priser stiger for alvor i de større byer, presser det de unge familier ud mod mindre provinsbyer, fordi de der kan få kombineret ønsker om en god bolig og det gode hverdagsliv. Det skete fra 2003 til 2008 og er i gang efter at boligpriserne i Aarhus og København er begyndt at stige.

Recirkulation i mindre provinsbyer afhænger af det tilstrækkelige antal egnede boliger tæt på bymidten, som de kan flytte til. De kan derfor særligt i opsvingstider være grobund for at tiltrække nye borgere med de rigtige boligtilbud.

Ændret detailhandel og erhverv

De mindre byer skal turde gentænke byens erhverv

Centralisering og færre butikker og handelscentre

Historisk er der sket en centralisering af detailhandlen siden 1970'erne. Samtidigt er der de sidste 15 år sket en ændring i forbrugeradfærd, som betyder, at forbrugere, når de skal købe specialvarer, er optaget af udbuddet og mulighed for at besøge og se på flere butikker. Med andre ord kræver det et større udbud af specialbutikker for at være en shopping destination for forbrugere i byen og oplandet. Det er noget, som er svært at sætte tal på. Men vi finder en del mindre byer med en bymidte, som har et udvalg, der betyder at borgere fra byen og området kommer der.

Nethandlen stiger fortsat

Internettet har ændret og udfordret strukturen på specialbutiksområdet. Danskernes forbrug på nettet er steget markant de seneste fem år, hvor der i 2009 rundt regnet blev brugt 32 milliarder kroner online, mens dette tal i 2014 var steget til hele 73,7 milliarder. Dette er en stigning svarende til 130% i perioden. Omfanget afhænger dog af varekategori, hvor hårde hvide varer og elektronik, kultur, rejser og sports-artikler er de store højdespringere. (FDIH's årsrapporter 2014, 2013, 2012). Samtidigt giver nettet mulighed for at drive en fysisk butik i mellemstore byer til gavn for lokalområdet og leve af et langt større kundegrundlag. På den måde giver internettet og den fysiske handel nye muligheder for sælge varer til en langt bredere gruppe af mennesker.

Dagligvarehandel er fysisk og giver liv

Derimod udgør e-handlen på dagligvareområdet stadigvæk kun få procenter af den samlede omsætning, og derfor trækker den stadigvæk en del handlende til hver eneste dag. Især den kvindelige del af befolkningen køber i gennemsnit dagligvarer ind 2 til 3 gange ugentlig. De

ynge omkring de 20 år handler mere spontant og oftere. Dermed giver dagligvarebutikker liv og menneskestrømme, der hvor de ligger i byen.

Planmæssigt har man i flere mindre byer givet detailhandelskæder lov til at etablere sig uden for og i nye handelscentre i byen. Konsekvensen har været, at man har trukket den hverdagsrytme, som dagligvarebutikker skaber ud af bymidten og flyttet den andre steder hen. Også i fremtiden vil dagligvarebutikker give menneskeliv og mulighed for det uformelle møde i butikken, som sker, der hvor vi køber ind. Deres placering kan derfor få afgørende betydning for byen.

Detailhandel og bymidten - nyt tiltag og liv i fremtiden

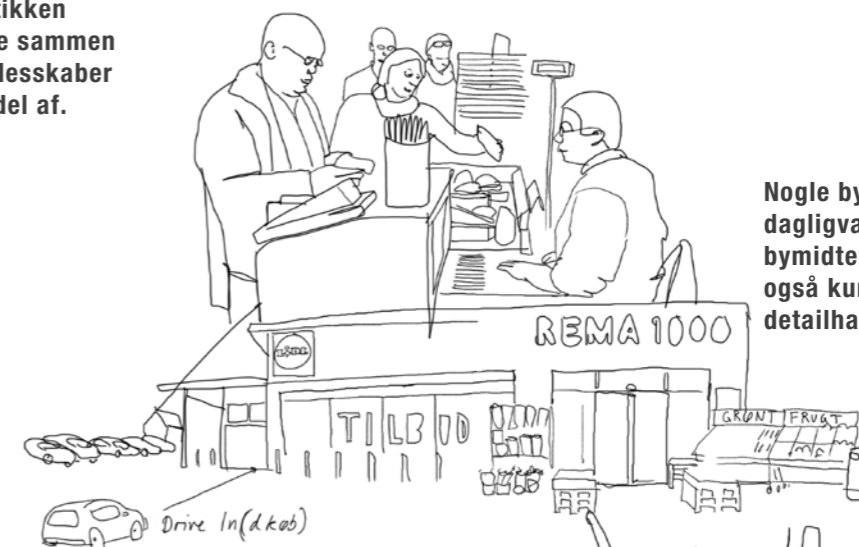
Internettet gør det muligt, at drive en forretning både lokalt og globalt. I Ry findes for eksempel møbelbutik og smykkebutik. Det ses også at udsalg og udleveringsteder smelter sammen og her kan være nye muligheder for bymidterne.

En anden tendens er bevægelsen fra at købe produkter til at købe service og fortæring (kaffebarer, cafeer, juice, sandwich/frokoststeder). Fusionsbutikker med mad og drikke i de eksisterende butikker ses inden for forskellige brancher fx. bøger og kaffe, frisører og wellness. Det knytter sig til at det sociale element i det at handle og købe ind, og dette er vokset især blandt de yngre og ældre danskere.

Omstillingen kan derved også byde på nye funktioner. Men det kræver en ihærdig indsats fra de lokale detailister, erhvervsliv, borgere og kommuner at bibeholde de mindre byer som en attraktiv bymidte. Pointen er at mange provinsbyer skal satse på andre indsatser for at fremme bymidtens (og dermed byens) attraktivitet i fremtiden. Sammen med den ændrede anvendelse af byen dukker

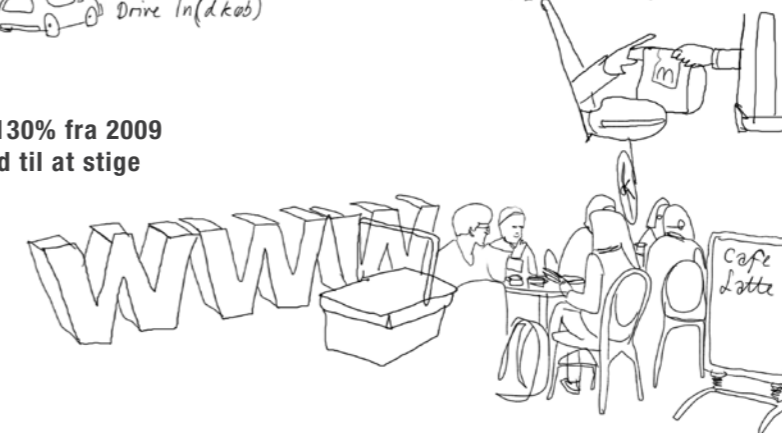
Dagligvarehandlen er stadig fysisk og nogle handler 2-3 gange om ugen.

Mødet i butikken hænger ofte sammen med de fællesskaber man er en del af.



Nogle byer har placeret dagligvarehandel uden for bymidterne, det trækker også kunderne væk fra detailhandlen i bymidten

Nethandlen steg med 130% fra 2009 til 2014. Det ser kun ud til at stige yderligere



Cafe- og restaurantbesøg er stigende.

nye muligheder op, der måske kan åbne et vindue for gentænkning af byernes erhverv og bosætning.

Erhvervet udenfor byen

En stor del af de mindre byers erhverv ligger uden for bymidteren. De oplever brancheglidning og fraflytning. Her ligger typisk lagre, mindre produktioner og bygge- og anlægsvirksomhederne. De er typisk små og mellemstore, og de er forankret fysisk i byer og lokalområder fx. pga invertering i produktionsmaskiner. Det betyder, at endnu flere finder arbejde uden for byen, men også at nye funktioner og erhverv etablerer sig her (fx. produktionskoler, frokostordninger mv.)

Transport og servicesektoren har samlet sig i større og mere specialiserede enheder uden for bymidten. Men viden, konsulent, IT virksomheder mv. kan ligge i bymidten med nærhed til station/bus mv. hvis lokalerne og beliggenheden er attraktiv nok. Her viser det sig at virksomheder gerne vil ligge tæt på beslægtede erhverv/brancher.

Nye forretningsmodeller

Co-creation, crowdfunding, byggegrupper - fælles om finansieringen

Bymidstens udfordringer og fortidens modeller

Når man ser på udfordringer i de mindre provinsbyers bymidter, er de kendetegnet ved, at de ikke alene kan løses af private lods- og butik/virksomhedsejere eller af offentlige myndigheder med de instrumenter, som de har ved hånden.

Der mangler et fælles organ/model for bymidten, hvor man i fælleskab og til gavn for de vigtigste interessenter dvs. borgere og virksomheder i bymidten, byen og området.

Flere politikere og iværksættere har påpeget behovet for nye måder at organisere virksomheder og drive virksomhed, som også gavner samfundet. Især efterlyses organisationer og modeller for byudvikling af byer og lokalområder, som ikke nødvendigvis er ren privat/forretning eller offentlige virksomhed. De skal være økonomisk bæredygtige og gavne samfundet - her i bymidten. I hvilken form det præcist skal gøres skal udvikles over tid indenfor de gældende regler og rammer. Der kan tænkes en form for andelshavere/folkeaktier med fokus på at den økonomiske bæredygtighed skal gå hånd i hånd med forbedring og udvikling af bymidten.

Vi kender det historisk fra andelsbevægelsen og den kooperative bevægelse i bl.a. Coop. For kooperativer handler det ikke om at lave en stor profit til aktionærer, men om at skabe den største værdi for medlemmerne.”

I USA har man startet en certificering af såkaldte b-corp virksomheder, som har to formål, at tjene penge og bidrage til samfundet samtidigt.



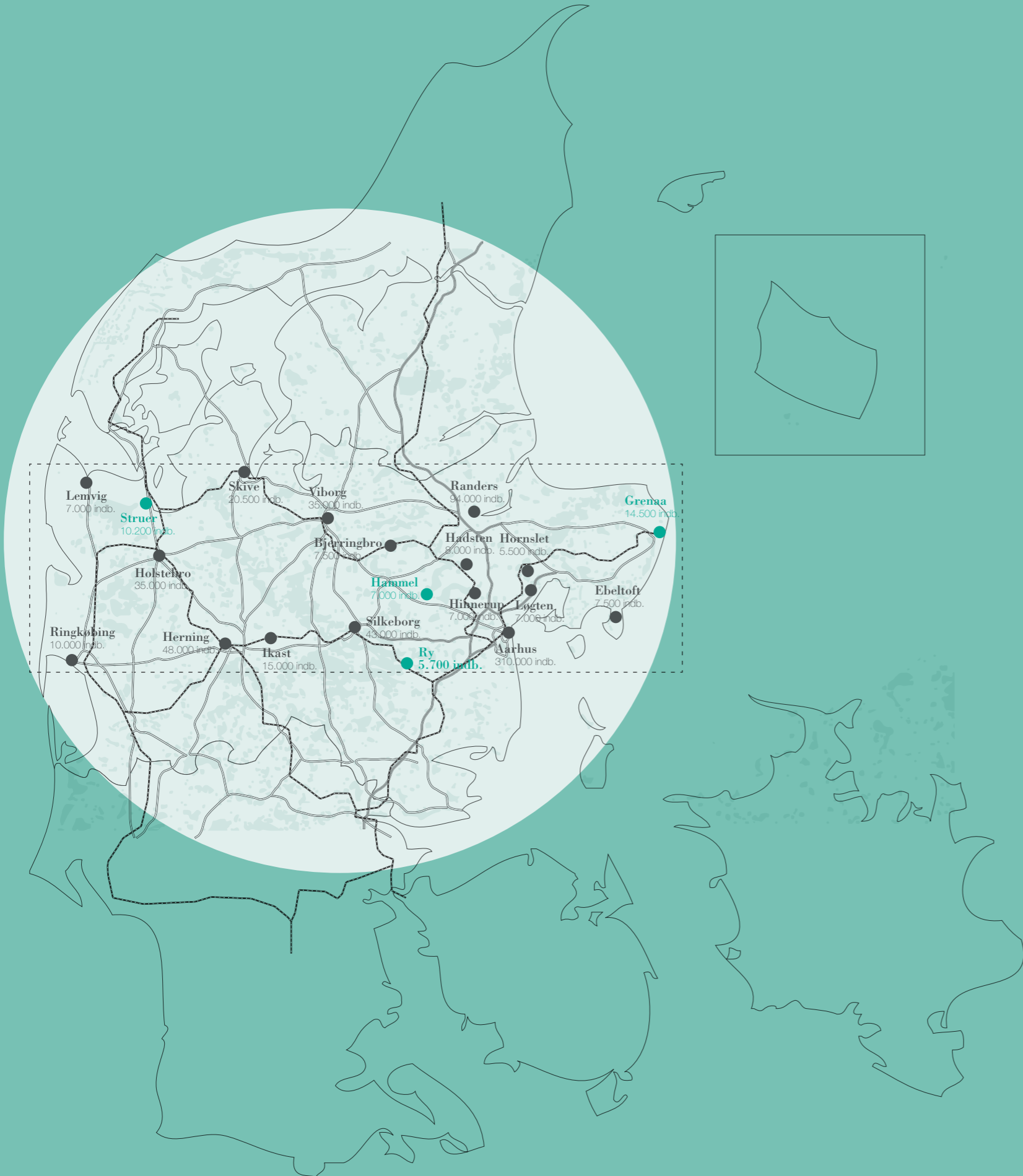
I Tübingen erhverver kommunen grunden og sælger til en pris under markedsprisen for at understøtte byggegrupper særligt. Berlin ser især sociale fordele i dannelse af naboskaber i områderne. Kommunalbestyrelsen understøtter byggegrupper bl.a. med brochurer, informationsforanstaltninger, internetplatforme og projektbørs, hvor byggegrupper søger medlemmer og hvor specialiserede arkitekter og specialiserede banker præsenterer sig (Baugruppen - Byggegrupper, Kørnøv og Saskia, 2009).



Spacehive formidler crowdfunding projekter gruppet på type og på by. Projekterne har meget forskellige størrelser -fra renovering af en legeplads, transformation af kulturarv, opgradering af gågader, parker og pladser (www.spacehive.com).



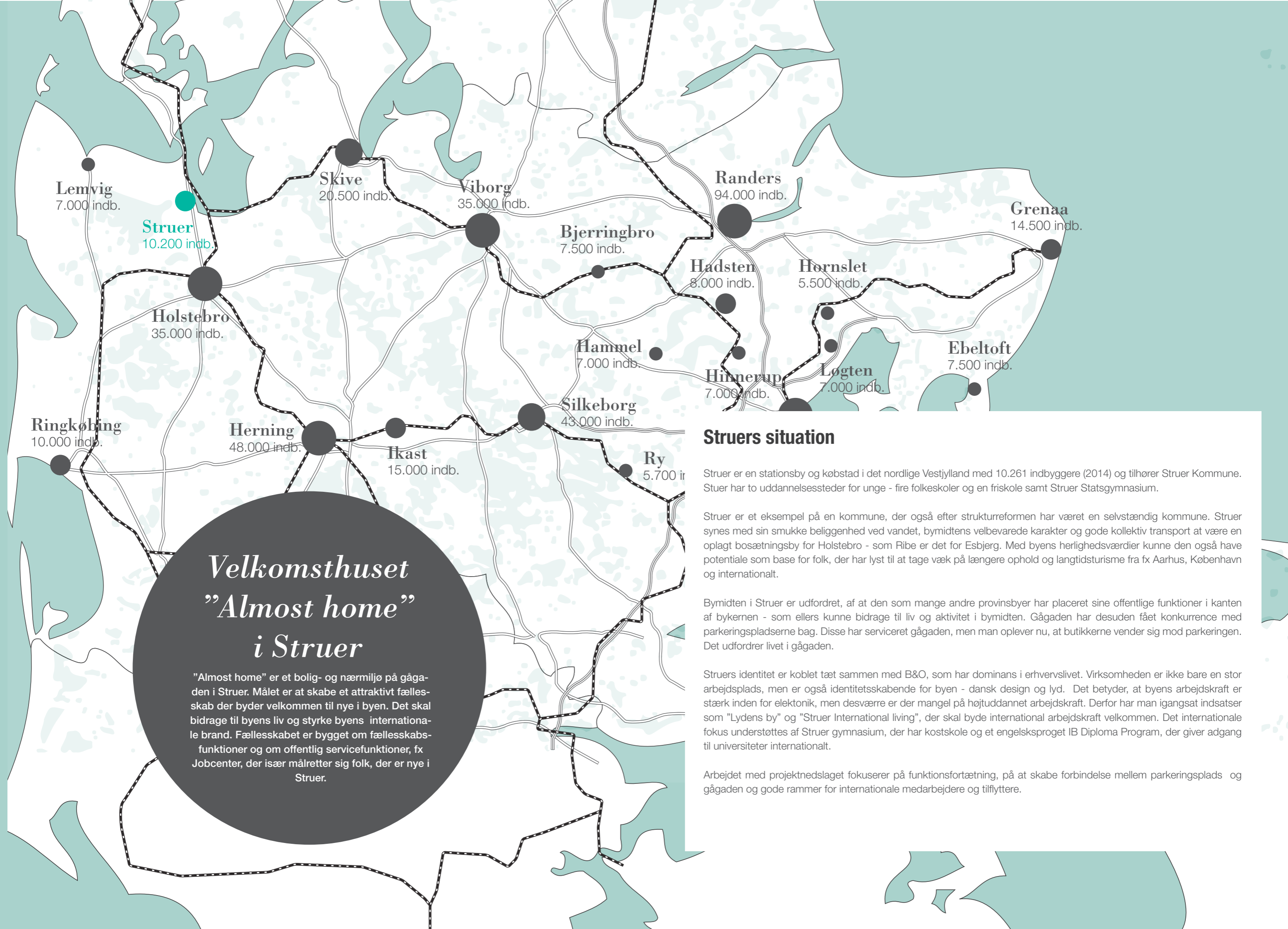
I England er der etableret en sammenslutning af brugerejet fødevarerbutikker. Det minder om vores Brugsforening. Målet er bl.a. fødevarer til fornuftige priser til områdets lokale og opkøb og salg af lokale fødevarer. Sammenslutningen rækker dog udover fødevarer og inkluderer forsikring, jurisk lovgivning, skoler, bank mv. (www.co-operativefood.co.uk)



Projekt nedslag og fællesskab som strategi

Fire byer, fire cases

I det følgende præsenteres fire byers situationer med fire tænkte projekt nedslag på fire udvalgte matrikler. Formålet har været at undersøge muligheden for at etablere bolig- og erhvervsfællesskab på disse steder. Projekt nedslagene, der er udviklet i dialog med kommunerne, tager afsæt i de lokale forhold, men adresserer bevidst generelle tendenser og casene har dermed også generel værdi. De tænkte projekt nedslag indholder også en indledende undersøgelse af hvordan de kan realiseres.



Velkomsthuset "Almost home" i Struer

"Almost home" er et bolig- og nærmiljø på gågaden i Struer. Målet er at skabe et attraktivt fællesskab der byder velkommen til nye i byen. Det skal bidrage til byens liv og styrke byens internationale brand. Fællesskabet er bygget om fællesskabsfunktioner og om offentlig servicefunktioner, fx Jobcenter, der især målretter sig folk, der er nye i Struer.

Struers situation

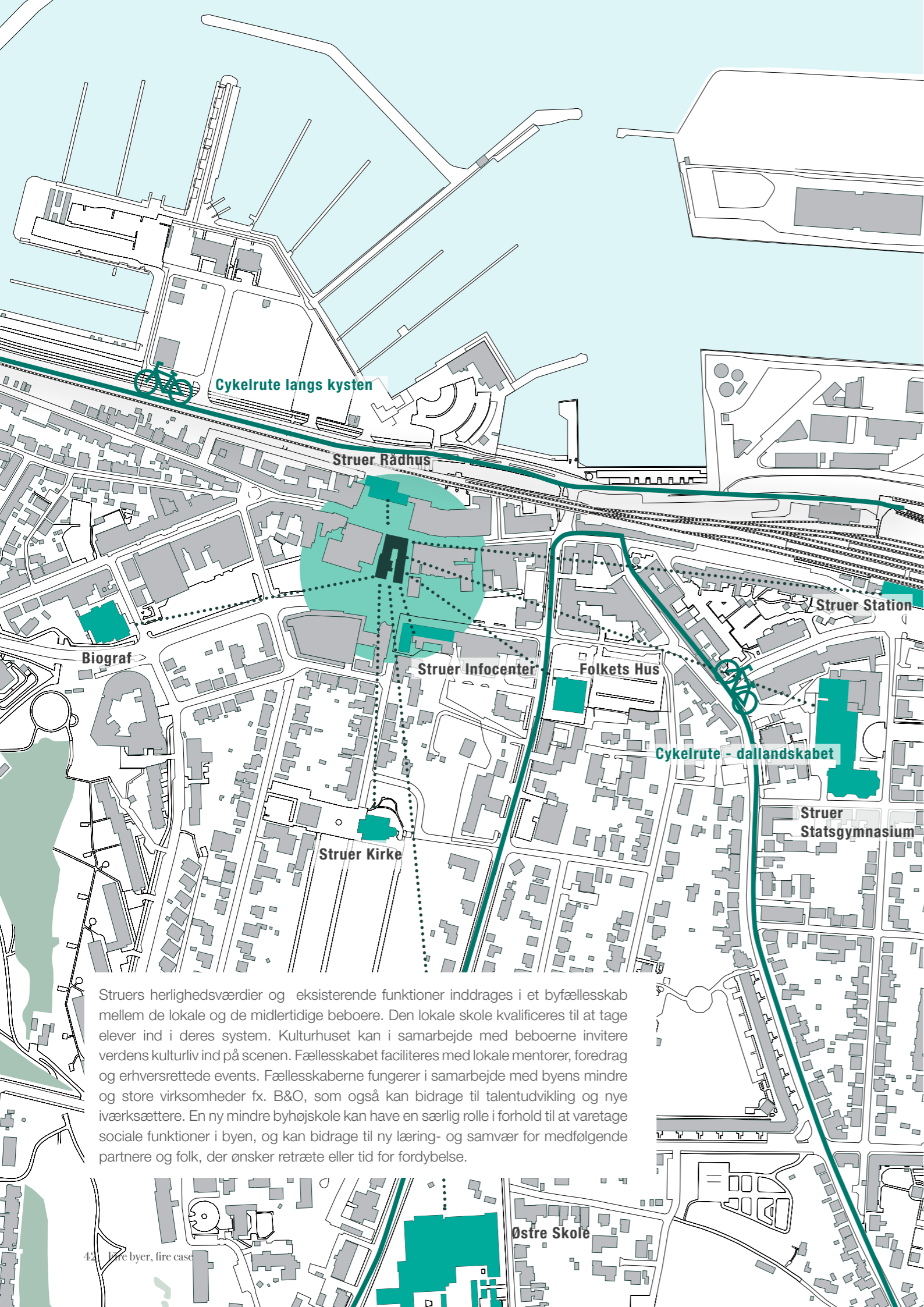
Struer er en stationsby og købstad i det nordlige Vestjylland med 10.261 indbyggere (2014) og tilhører Struer Kommune. Struer har to uddannelsessteder for unge - fire folkeskoler og en friskole samt Struer Statsgymnasium.

Struer er et eksempel på en kommune, der også efter strukturreformen har været en selvstændig kommune. Struer synes med sin smukke beliggenhed ved vandet, bymidtens velbevarede karakter og gode kollektiv transport at være en oplagt bosætningsby for Holstebro - som Ribe er det for Esbjerg. Med byens herlighedsværdier kunne den også have potentiale som base for folk, der har lyst til at tage væk på længere ophold og langtidsturisme fra fx Aarhus, København og internationalt.

Bymidten i Struer er udfordret, af at den som mange andre provinsbyer har placeret sine offentlige funktioner i kanten af bykernen - som ellers kunne bidrage til liv og aktivitet i bymidten. Gågaden har desuden fået konkurrence med parkeringspladserne bag. Disse har serviceret gågaden, men man oplever nu, at butikkerne vender sig mod parkeringen. Det udfordrer livet i gågaden.

Struers identitet er koblet tæt sammen med B&O, som har dominans i erhvervslivet. Virksomheden er ikke bare en stor arbejdsplads, men er også identitetsskabende for byen - dansk design og lyd. Det betyder, at byens arbejdskraft er stærk inden for elektronik, men desværre er der mangel på højtuddannet arbejdskraft. Derfor har man igangsat indsatser som "Lydens by" og "Struer International living", der skal byde internationale arbejdskraft velkommen. Det internationale fokus understøttes af Struer gymnasium, der har kostskole og et engelsksproget IB Diploma Program, der giver adgang til universiteter internationalt.

Arbejdet med projektne fokuserer på funktionsfortætning, på at skabe forbindelse mellem parkeringsplads og gågaden og gode rammer for internationale medarbejdere og tilflyttere.



Struers herlighedsværdier og eksisterende funktioner inddrages i et byfællesskab mellem de lokale og de midlertidige beboere. Den lokale skole kvalificeres til at tage elever ind i deres system. Kulturhuset kan i samarbejde med beboerne invitere verdens kulturliv ind på scenen. Fællesskabet faciliteres med lokale mentorer, foredrag og erhvervsrettede events. Fællesskaberne fungerer i samarbejde med byens mindre og store virksomheder fx. B&O, som også kan bidrage til talentudvikling og nye iværksættere. En ny mindre byhøjskole kan have en særlig rolle i forhold til at varetage sociale funktioner i byen, og kan bidrage til ny læring- og samvær for medfølgende partnere og folk, der ønsker retræte eller tid for fordybelse.

Dallandskabet



Dallandskabet og de naturoplevelser der findes her ligger tæt på byens centrum.

Kysten



Struer har forbindelse til Limfjordens landskaber via cykelruter. Her findes en af Danmarks største lystbådehavne og årlige madfestival.

Bymiljø



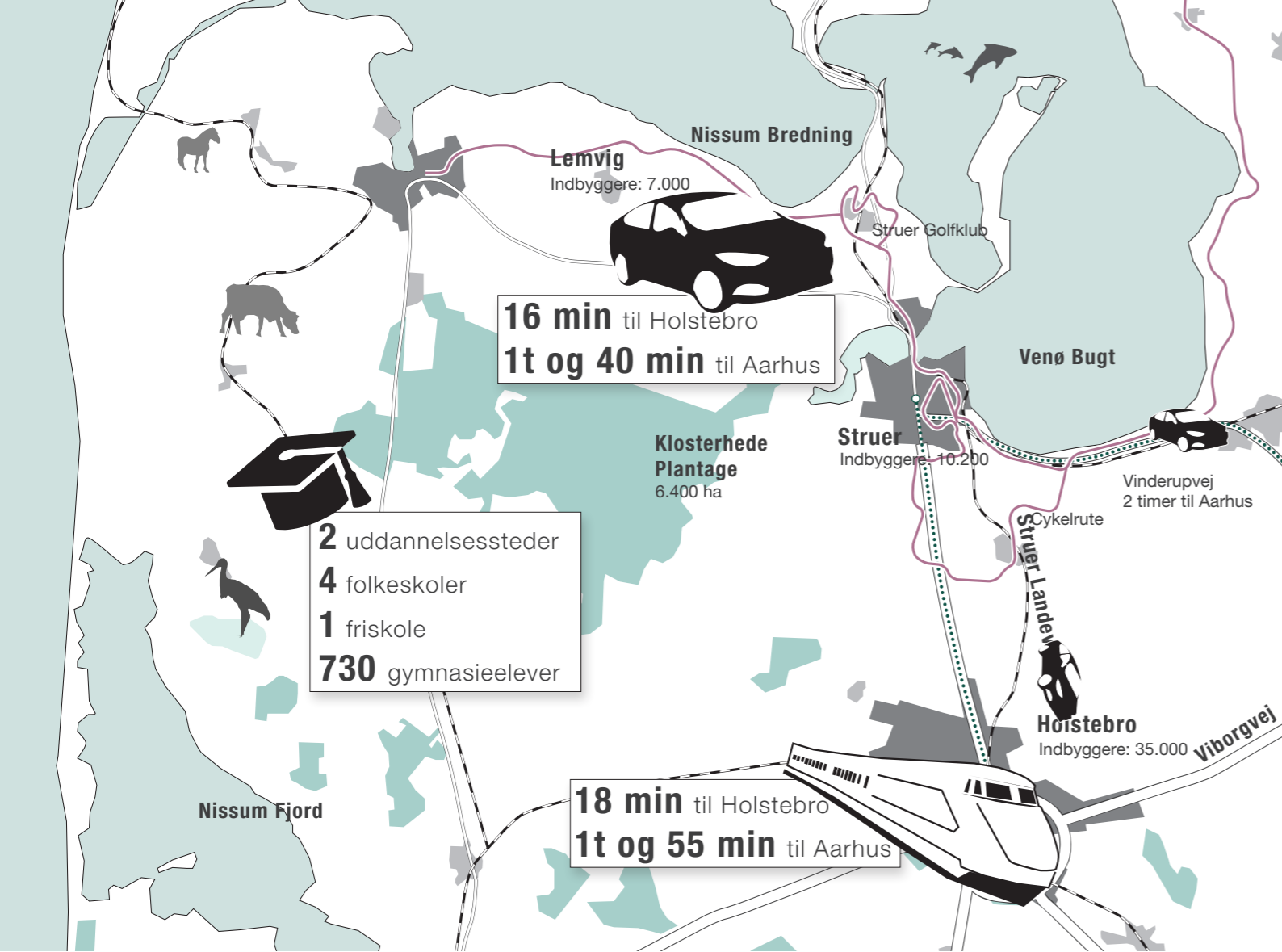
Rådhuset er et fint symbol på byens tyngde som en by med kulturel værdi og historisk bymiljø.

Rådhuset kan få en central rolle i interaktionen mellem beboerne og lokale borger og erhvervsdrivende.

Nye byrum?



Byens liv er flyttet fra gågaden til parkeringspladserne bag. Butikkernes indgang vender også mod p-pladserne.



Uddrag af interviews

Bolig og byggeri

Struer mister befolkning i den erhvervsaktive alder, og derfor vil man gerne forsøge at tiltrække flere erhvervsaktive ved at tilbyde nemme og lækre boliger. Der har i de sidste år været efterspørgsel efter den type lejemål til mennesker i den erhvervsaktive alder, som ikke lige ønsker at købe ejerbolig, men som gerne vil bo godt og betale en forholdsvis stor husleje. For eksempel projekt- eller korttidsansatte hos B&O. Det drøfter Struer Boligforening med kommunen, hvordan man kan løse.

Tilflytning

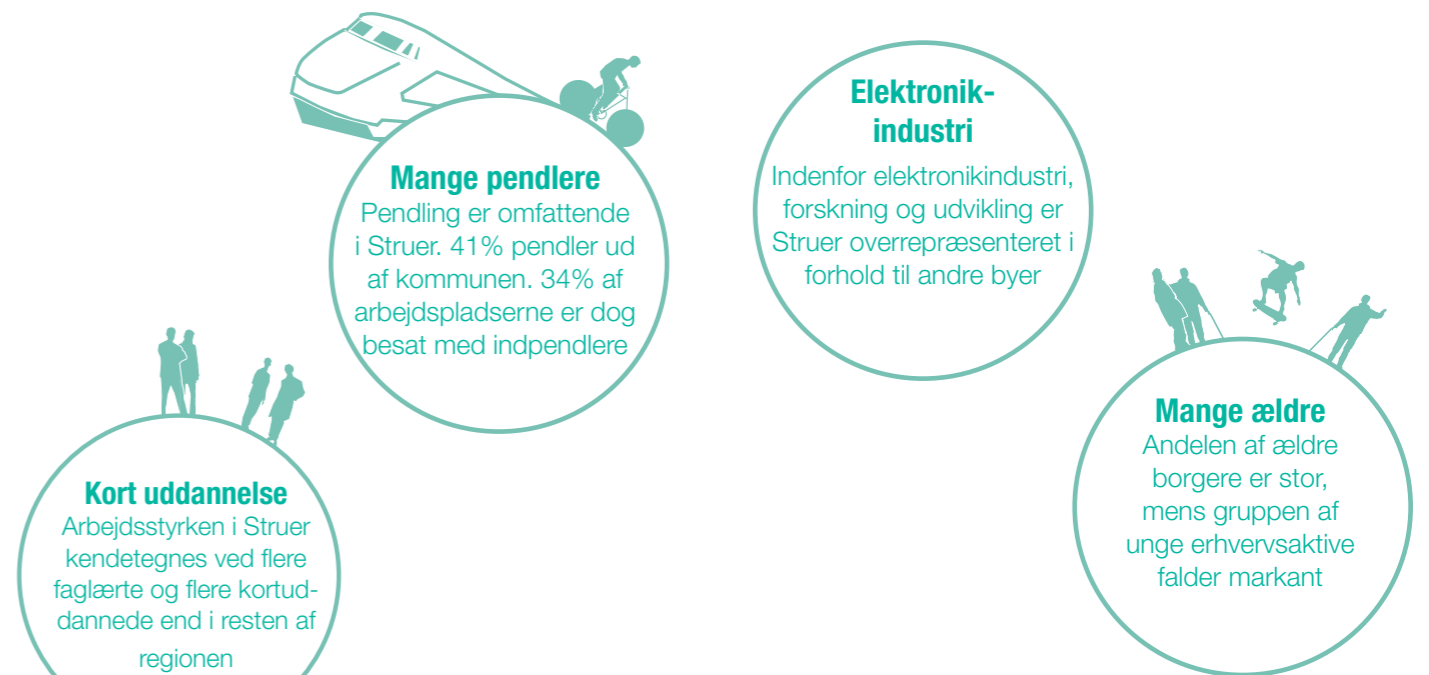
Tilflytter fortæller, at det har krævet sin indsats og tid at komme ind i klubber og netværk. Det er således ikke så nemt at blive en del af det etablerede fællesskab. Med andre ord kan det for mennesker, som er på gennemrejse i en kortere periode, være svært at blive en del af fællesskabet.

Byen, detailhandel og bylivet

Struer er en by med et godt udvalg af kædebutikker. De samme, som man finder i Lemvig og Holstebro. Byen har et rigt kulturliv med teater og koncerter – men ingen steder at opholde sig bagefter. Bymidten er kedelig og tomt for liv udenfor åbningstider. Der er et skønt havneområde, men ingen restaurant/servering, så det fremmer heller ikke lysten til ophold.

Mere liv i midtbyen – potentiale

Byen Struer mangler i den grad et uforpligtende fælles sted at mødes udenfor åbningstider og koncerttidspunkter for både borgere, turister og folk på gennemrejse. Et udbud af centralt beliggende boliger af god kvalitet til folk på gennemrejse i byen vil øge liv og aktiviteter i midtbyen. Et andet potentiale fremadrettet vil være at samle byens offentlige funktioner i bymidten for at opnå større synergi mellem funktionerne og mellem funktionerne og byens liv.



Behov for fleksible boliger

+

Samle byens offentlige funktioner i bymidten

+

Plads til byggeri i bymidten

+

Godt mix af varieret natur og bykarakter

=

Almost home



Velkomsthuset ”Almost Home”

By- bolig og erhvervsfællesskab for byens borgere og borgere på gennemfart



Offentlig service (jobcenter og byhøjskole) samles i bymidten og kombineres med sociale funktioner (bykøkken) og med boliger og fællesfaciliteter for midlertidige borgere.

Projektet nedslaget imødekommer tre behov. For det ene er det et forslag til hvordan man kan samle de offentlige funktioner i bykernen og kombinere dem med sociale funktioner, der samlet kan styrke byens oplevelse af et byfællesskab.

For det andet etableres et byggeri, der forbinder gågaden med de bagvedliggende parkeringsarealer.

For det tredje - og i en nyskabende retning - bidrager projektet med forslag til hvordan Struer med de rette strategiske indsatser kan gøre sig særlig attraktiv i forhold til folk, der vil bo midlertidigt i regionen. Det kan fx være folk på jobstationering hos B&O, i lægeturnus, i praktik, i landbruget eller i job andre steder i regionen. Det kan også være folk, der flytter til Struer, men gerne vil prøve at bo der en periode, inden de bosætter sig fast.

De midlertidige borgere har ofte tilknytning til en skole - eller et arbejdsmiljø - men står udenfor det lokale samfund. Selv om nogle har mere permanente

jobmuligheder flytter de igen med den begrundelse, at der mangler arbejde til den medfølgende partner og et socialt netværk. Det er ikke blot en udfordring for de virksomheder og institutioner, der ønsker at tiltrække medarbejdere, men også for byen, der ikke stimuleres af impluser udefra.

Struer inviterer de midlertidige beboere ind i byens hjerte. Det kan den, fordi den har høj herlighedsværdi: adgang til smuk natur, kulturhistorisk bymidte, et godt kulturliv og snart en ny adgang til vandet med havnepladsen. Struer giver adgang til arbejdspladser i Vestjylland og er også opland for byens ungdomsuddannelser. Kulturmiljøet og adgangen til naturen gør samtidig byen interessant som sted for retræte og fordybelse.

I projektet nedslaget kombineres offentlige servicefunktioner med gode boliger, der kan fungere midlertidigt. Her er fællesrum for boligerne, arbejdsfællesskaber og hverdagsfunktioner for medfølgende partnere og projektmagere - og for lokale.

Bofællesskab: At høre hjemme når man er ude



Tietgentkollegiet - København

Basisfællesskabet bygges op omkring dagligdagsfunktioner som madlavning, tøjvask, værksteder, sociale mødesteder mv. Men det særlige ved midlertidige beboere er, at de kan være alene - selv om de kommer i en gruppe. Fx. som teenager i en familie, som eneste pige blandt landbrugselever, eller som medfølgende hustru til en travl specialist. Derfor etableres forskellige fællesskaber, afhængigt af hvem der er i byen. Fællesskabet vil ofte være knyttet til deres formål med at være i byen og skal tilpasses, så der både er plads til de unge elever, familien og til seniorer eller singlen.

Erhvervsfællesskab: Service, ledelse og undervisning



The Hub - London

Stærke netværk er væsentlige for projektkonsulenter, der ofte lever af midlertidigt eller projektbaseret arbejde. Samarbejder og anbefalinger er vigtige. På by- og region niveau kan der også etableres jobbørser, hvor de midlertidige beboere kan byde ind med forskellige kompetencer. Struer rådhus bliver lokalitet for projektarbejdspladser og seminarrum samt vært for større events. Gennemføres nedslaget vil der ligeledes skabes erhverv og arbejdspladser knyttet til drift af fx kantine, vaskeri, efterskole mv. De mennesker, der er erhvervs-mæssigt beskæftiget i Byhøjskolen vil ligeledes naturligt indgå i fællesskabet.

Offentlige funktioner samles i bymidten kombineres med sociale byrum



Herning Bibliotek

Biblioteker, idrætscentre og andre offentlige funktioner bliver i højere og højere grad mødesteder og sociale rum for mange forskellige borgere i byen - unge, ældre, forskellige sociale grupper og kulturer.

I Struer flyttes jobcenteret ind i byggeriet og kan sammen med byhøjskolen blive et hotspot for erhvervsudvikling, kompetenceudvikling og kulturel dannelse. Her mødes det lokale med det internationale naturligt - både om erhvervsudvikling, jobskabelse, læring og sociale netværk.

For inspiration: ”KIS står for Karriere i Skive og KIS Huset er et fagligt og socialt boligmiljø i centrum af Skive. Det er et unikt boligtilbud til unge, der i en kortere eller længere periode eksempelvis er i praktik eller ansat ved en af Skiveegnens virksomheder”



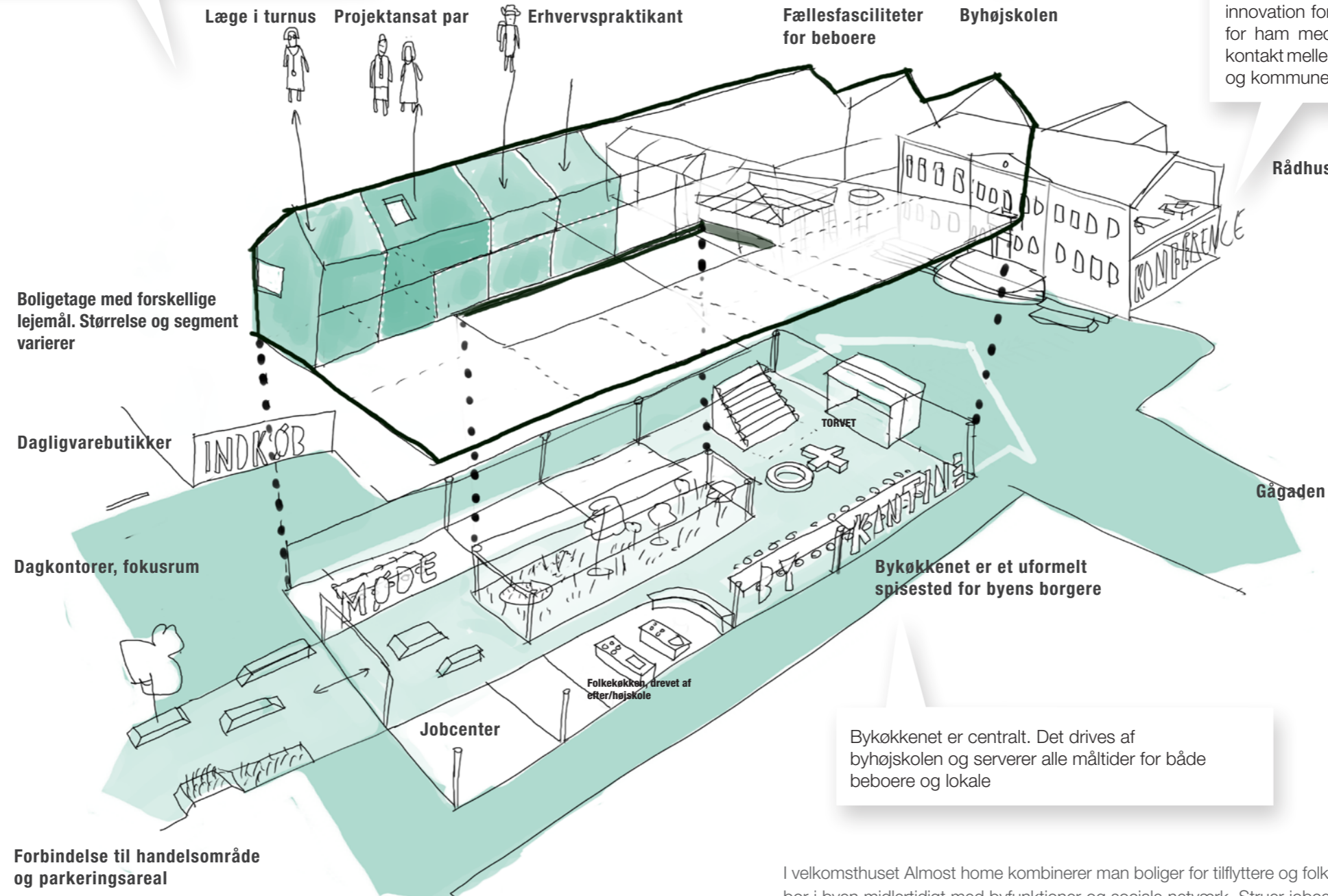
Billede på, hvordan Struers velkomsthus "Almost home" kan se ud. Huset er en total ombygning af Rådhuskroen og byder borgere, der bor midlertidigt i Struer velkommen ind i et bolig/erhvervsfællesskab. Her findes fælles faciliteter, byhøjskole, jobcenter og et bykøkken, der også er åbent for borgere og besøgende. Byggeriet er åbent for offentligheden i stuen og skaber forbindelse mellem gågaden de bagvedliggende p-pladser.

Velkomsthuset: "Almost home"

En ung familemor har turnus i et lægehus i Løgstrup. Hendes børn går i den lokale skole i disse måneder og hendes mand, der har arbejde i København, har lejet en siddeplads i projekthuset.

Byhøjskolen bruger byen som læringsrum. Eleverne driver bykøkkenet, fab-lab og arrangerer seminarer. Underviserne suppleres af byens borgere, faglærte såvel som ufaglærte. Det hænger også sammen med byens jobcenter og deres kompetence udvikling

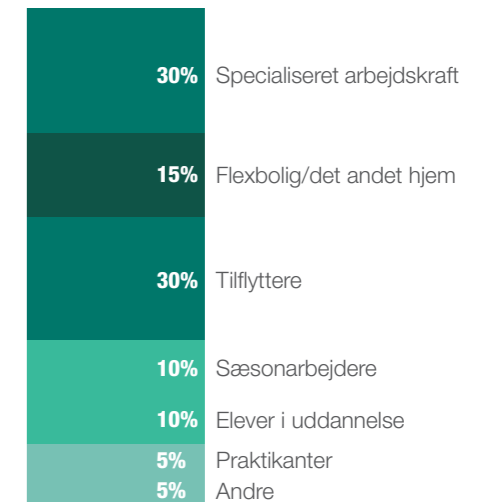
Rådhuset bliver vært for erhvervsfremme og innovation for håndværkere og forskere såvel som for ham med den gode ide. Her skabes direkte kontakt mellem eksternt ehverv, lokale selvstændige og kommunens medarbejdere og politikere



Bykøkkenet er centralt. Det drives af byhøjskolen og serverer alle måltider for både beboere og lokale

I velkomsthuset Almost home kombinerer man boliger for tilflyttere og folk, der bor i byen midlertidigt med byfunktioner og sociale netværk, Struer jobcenter, erhvervslokaler og byhøjskole, hvor der både er kompetenceudvikling inden for erhvervsudvikling og klassiske højskolefag. Bykøkkenet er åbent for alle og drives som social økonomisk virksomhed, som en del af jobcenterets kompetenceudvikling og byhøjskolen. Byens øvrige funktioner, foreninger og kultursteder knyttes tæt til stedet.

Almost home's beboere



Realisering - overvejelser

Strategiens formål

Velkomsthuset "Almost home" betragtes her som en byudviklingsstrategi for Struer Kommune. Det forudsættes at kommunen køber grunden. Udviklingen ses som en indsats der skal 1) bidrage til byliv i bymidten 2) øge attraktivitet, innovation og kvalificeret arbejdskraft i erhvervet 3) øge interessen for Struer som tilflytterkommune 4) brande byen som sted, der er godt for internationale medarbejdere. Forretningsplanen er udviklet med afsæt i kommunen, dens rolle og værdien i projektet.

Partnere

Der skal etableres stærke partnerskaber. Struer Boligforening kunne være interessant, fordi deres boligforenings natur både inkluderer fællesskabet, og da de kan håndtere korte udlejninger. Boligforeningen skal både bygge boliger, etablerer fællesarealer og fælles byfunktioner som køkkenet, erhvervslokaler, offentlige service og seminarum. De kan lejes Struer Kommune, boligerne lejes direkte af lejerne eller den virksomhed de arbejder i. Fællesarealerne er en del af lejen.

Virksomhederne, der tiltrækker de midlertidige borgere er helt centrale partnere både i processen og finansielt. Erhvervets business park kan blive en væsentlig partner, når der skal skabes flexible og midlertidige arbejdspladser og etableres netværk.

Byens skoler og børnehaver bliver en partner i forhold til at skabe gode forhold for børnefamilier. Der bliver behov for "flexpladser". På samme måde bliver foreninger og kulturinstitutioner vigtige partnere, som ankerpunkter i byens fritidsliv.

Nøgle aktiviteter

Det er helt afgørende, at politikerne tager en ledende rolle. Grunden er idag købt, og etablering af Almost home kræver det forpligtende samarbejde mellem erhverv, foreninger og kommunen. Der er behov for at se det som en investering i byen, hvor forskellige parter bidrager. Kommunen faciliterer processen frem til et udbud/evt. konkurrence. Kommunen skal bidrage til at skabe en god ramme for byggeriet og give lyst til at bygge i samspil med de lokale virksomheder og byens miljø.

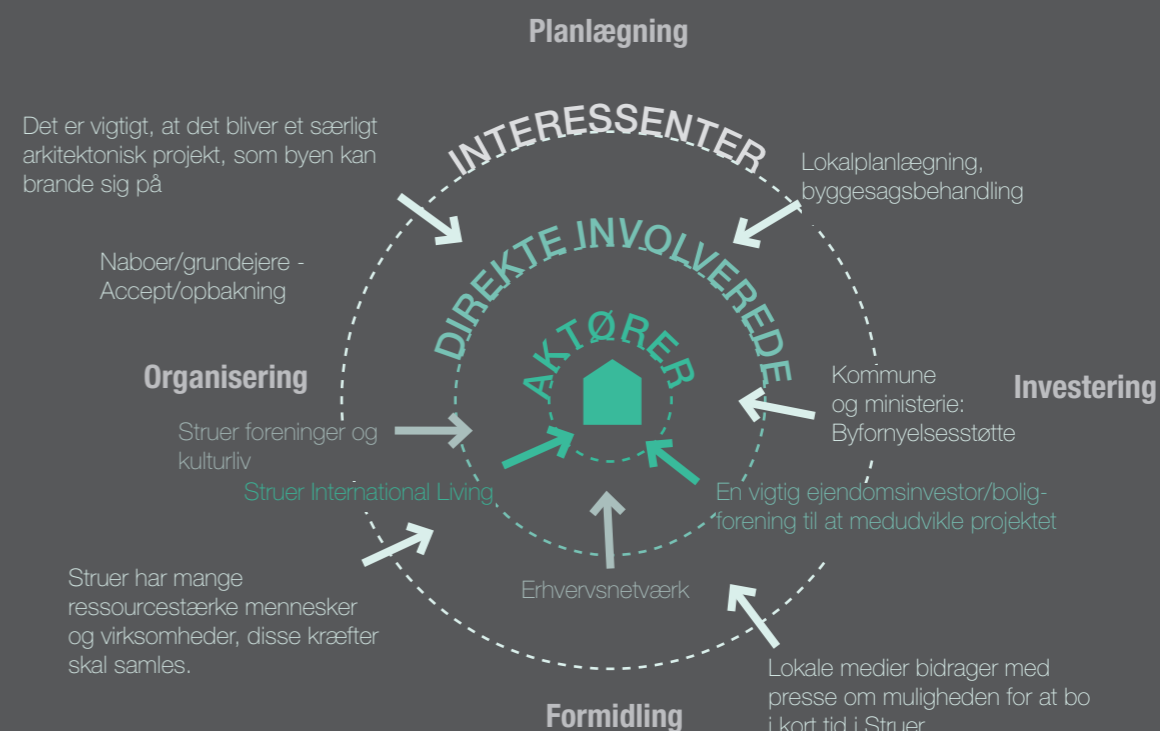
Kommunen får også en rolle i at finde konkrete grupper, der kan indgå som faste lejere, som kan etablere et interessant bofællesskab, og dermed brande byen. Der er helt essentielt, at der etableres gode rammer for et internationalt miljø i Struer - fysisk, kulturelt og som brand, og der skal være et godt sammenspil med jobcenteret, byhøjskolen og bykøkkenet.

Lidt om værdiskabelsen

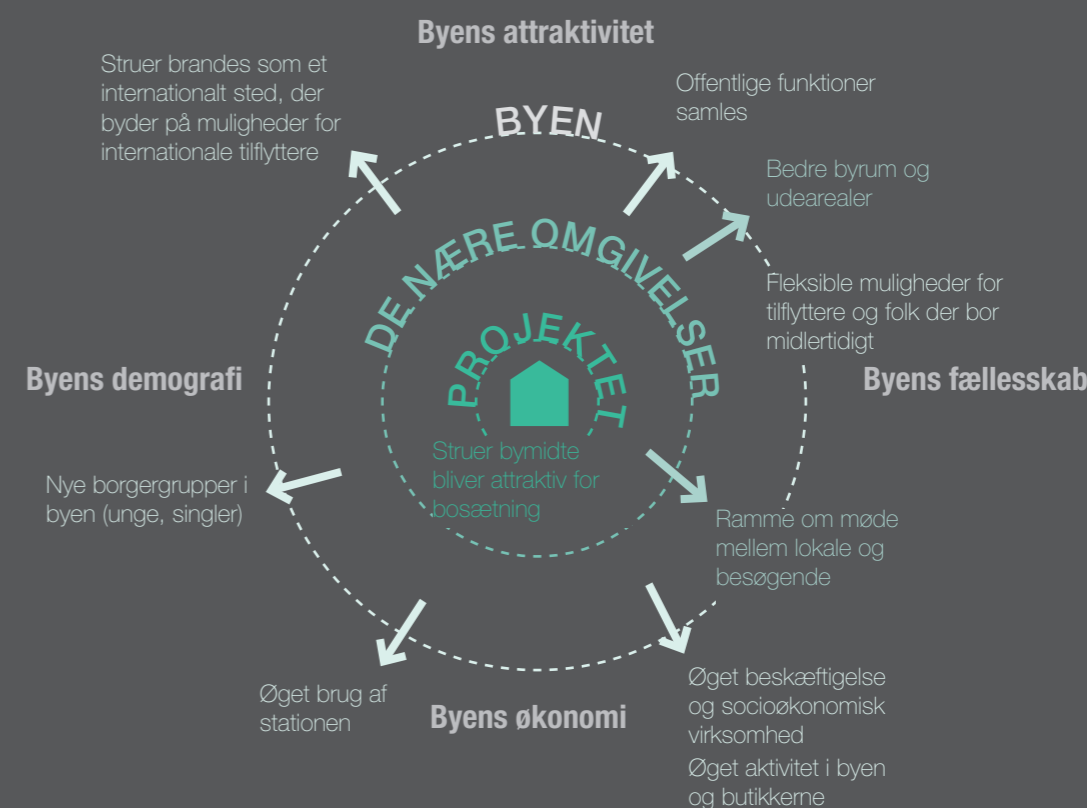
Med udvikling af byggeriet skabes mulighed for at bygge 15- 20 kvalitetsboliger i det centrale Struer. Det er lejeboliger med en bred målgruppe. Herudover offentlige service funktioner (med kommunen som fast lejer) og mulighed for erhvervslokaler. For virksomhederne betyder det fastholdelse af arbejdskraft og etablering af en international fortælling om Struer. Bykøkkent, byhøjskolen og de flexible arbejdspladser bliver et link til byen, der også giver lokale i Struer nye aktiviteter i byen.

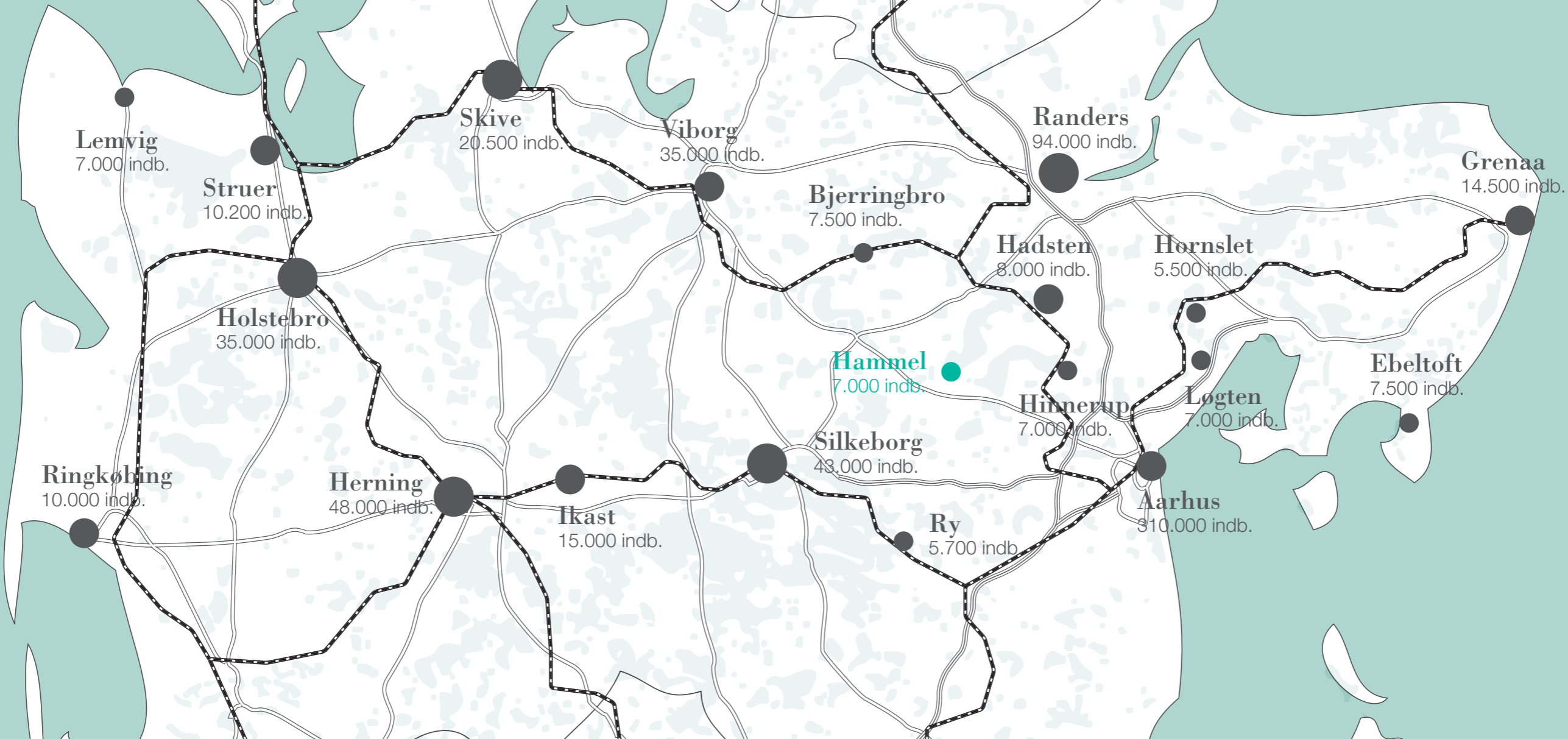
Velkomsthus som bystrategi

Hvad og hvem skal bidrage for at projektet kan realiseres?



Hvilke afsmittende effekter i byen vil casen kunne få?





”Hverdagsfællesskaber” i Hammel

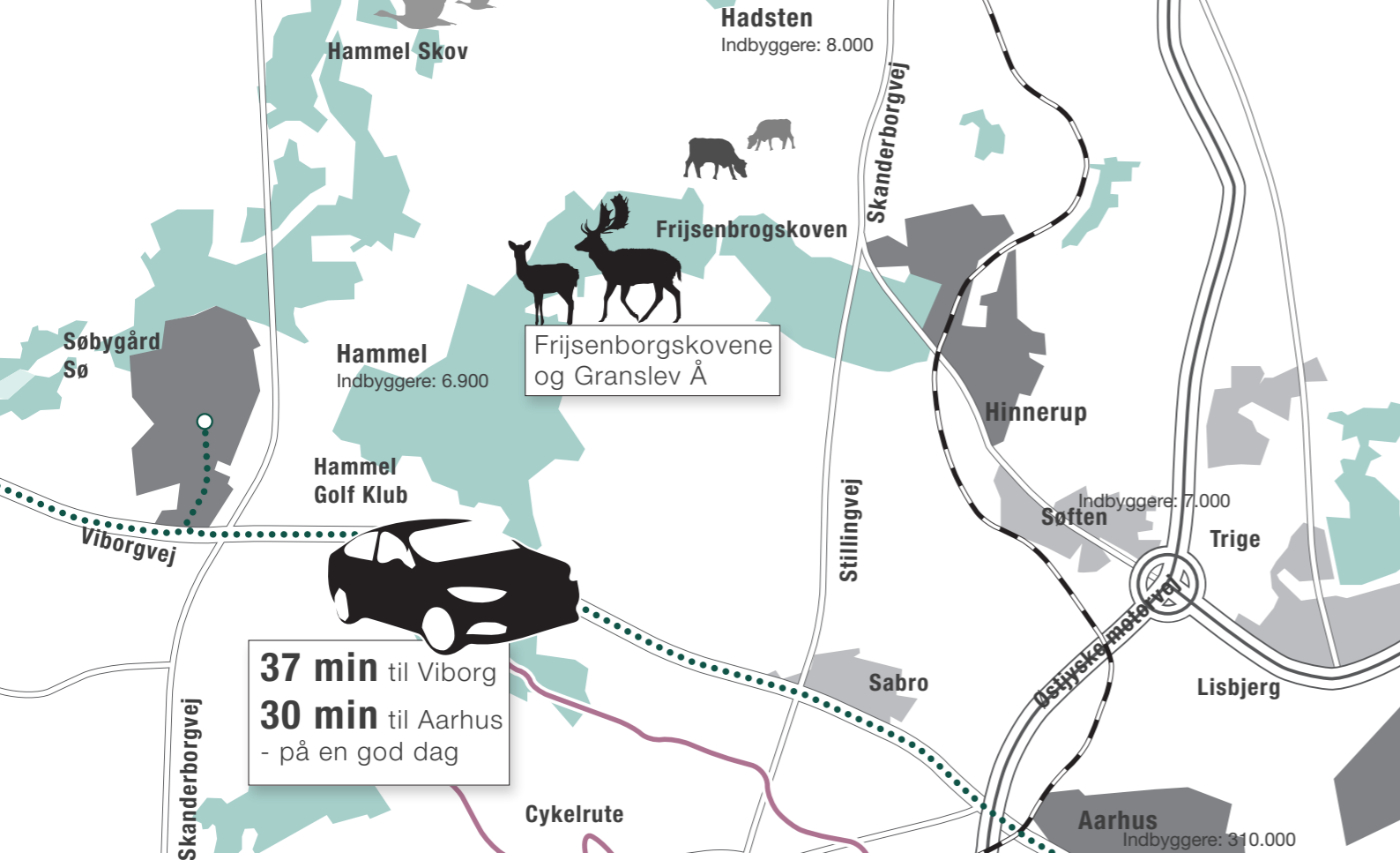
”Hammel hverdagsfællesskaber” er en ombygning af Tema Centret til et stort nyt bolig- og erhvervsbyggeri imellem Brugsen og Østergade i Hammel. Bebyggelsen tilbyder et alternativ til parcelhuset, for de, der gerne vil bo i Hammel, men som ønsker at bo i en lidt mindre bolig i et miljø, hvor man bor tæt på byen, på den kollektive trafik og i et fællesskab.

Hammels situation

Hammel har 7020 indbyggere og ligger 26 km nordvest for Aarhus og 44 km sydøst for Viborg. Byen er en af fire næsten lige store hovedbyer i den sammenlagte Favrskov Kommune. Byen er kendt for et stærkt erhvervsliv samt en del offentlige arbejdspladser, herunder Hammel Neurocenter og en del af Favrskov Kommunes administration. Byen har to folkeskoler og en efterskole, et meget aktive Kulturhus InSide og Hammel Idrætscenter samt biografen Fotorama, der drives af engagerede frivillige. Hammel ser frem til en forbedring af fremkommeligheden på Rute 26 mellem Aarhus og Viborg.

Hammel har de sidste år forbedret bymiljøet og butikslivet i den centrale handeleggade, Østergade. Indkøbscenteret (Tema Centret), der ligger midt på handeleggaden oplever problemer med udlejning og opleves lidt nedslidt. Bylivet er blevet styrket de seneste år, men har fortsat behov for at gentænke bymidtens funktioner.

Projektneudslaget tager afsæt i den driftige bykultur og adresserer udfordringen med pendling samt den lille variation af boligudbud ved at skabe mange små fællesskaber. Her kan man hjælpe hinanden med dagligdagens gøremål og lave arbejdsfællesskaber - både for selvstændige og dem, der ønsker at arbejde ”professionelt hjemmefra”. En mulighed er at indrette et miljø af flere forskellige bolig- og erhvervsfællesskaber gennem ombygning af Tema Centret.



Uddrag af interviews

Bosætning, infrastruktur og pendling

Udviklingen i indbyggertallet er gået fra 6346 i 2006 til 7020 indbyggere i byen i 2015. Byen er således vokset støt i perioden. Hammel er på bosætningssiden udfordret af infrastrukturen via landevejen til Aarhus og har derfor ikke oplevet den samme tilvækst som Hinnerup og Hadsten. Ejendomsmæglere oplever, at folk ringer tilbage og siger, at de alligevel ikke er interesseret i huset pga. transportmulighederne til og fra Hammel.

Tilflytning og bosætning i byen anslås til at være ca. 75 % fra lokalområdet og 25 % aarhusianere. Det er ofte ældre borgere, som henvender sig til ejendomsmæglerne med ønske om at sælge deres parcelhus, men da der ikke er centralt beliggende seniorboliger, opgiver en del at sælge. Ejendomsmæglerne får hele tiden henvendelser fra ældre og andre, som ønsker gode og centralt beliggende boliger i byen. Dem findes, der ikke mange af i dag, og Hammel oplever stor efterspørgsel efter andre boligtyper velegnet til seniorer eller andre, som ønsker sig en mindre, men velbeliggende bolig.

Mange pendler ind til de store arbejdspladser i byen, men bor andre steder i Jylland. Det lokale Erhvervsnetværk har lavet en brochure, der fortæller om byens muligheder ved fx en familiedag for Vestas' medarbejdere for at tiltrække

nye borgere til byen.

Detailhandlen og erhverv i midtbyen

Der mangler ikke butikker i byen (pt. er der ca. 65 butikker). Selve hovedgaden, hvor man kan køre og parkere, er de sidste år blevet opgraderet med nyt lys, legeøer og bænke mv. i et midtbyprojekt. Dette har medført at de fleste butikker nu er udlejet, så hovedgaden fremstår mere indbydende end for blot nogle år siden. Midtbyprojektet har løftet byen og dens indstilling til fremtiden i en mere positiv retning. Det går godt med udlejning af erhvervslokaler i Østergade, hvorimod udlejningen i Tema Centret tog andre utidssvarende butikslokaler beliggende bag hovedgaden, er mere udfordret. De øvrige erhvervslokaler i byen er primært placeret i erhvervsområder beliggende et godt stykke fra midtbyen.

Hammel erhvervsnetværk blev startet, fordi virksomhederne i Hammel ønskede at sætte mere fokus på Hammel som erhvervsby frem for hele Favrskov Kommune. Netværket startede op ved en generalforsamling i februar 2013, og har en ansat til at drive og udvikle netværket.



Nedslidt indkøbscenter

+

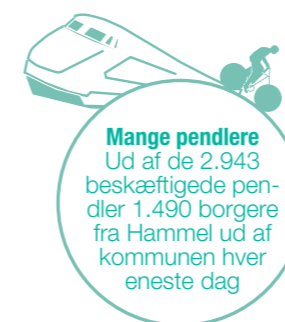
Erhvervs- og handelskultur

+

Behov for alternativ til parcelhuset

=

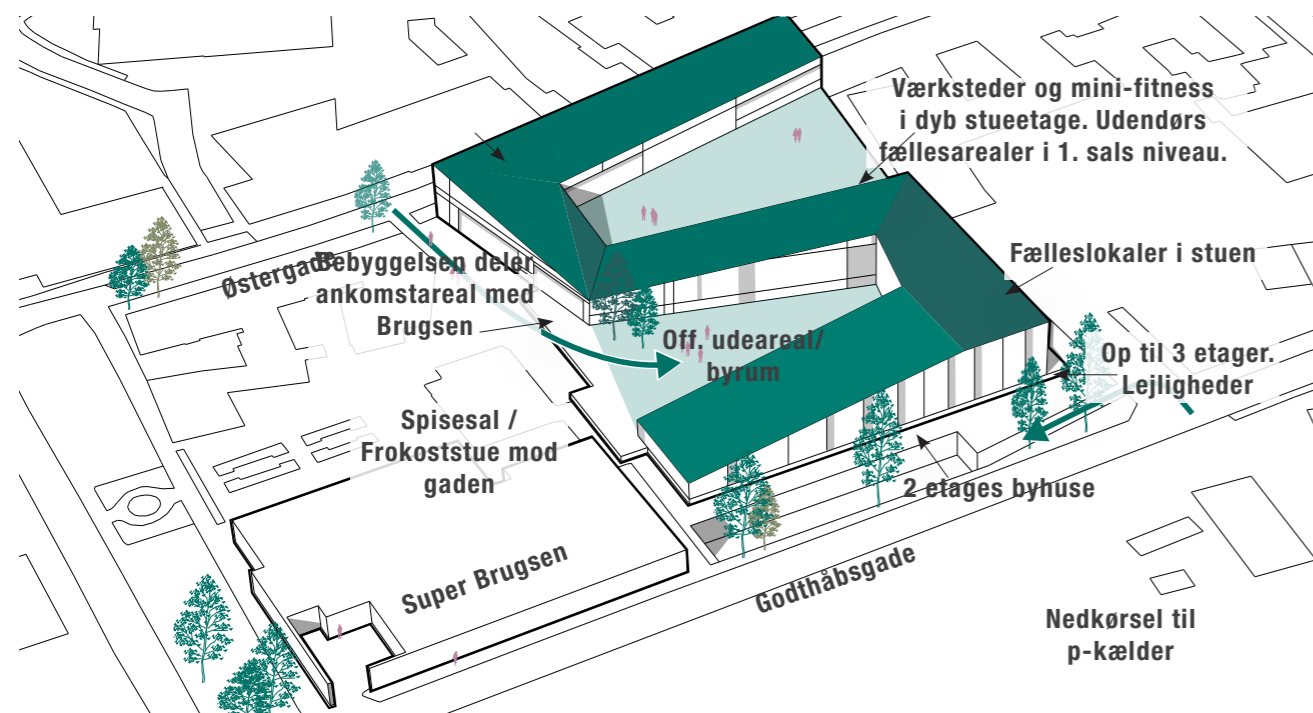
Hverdagsfællesskaber



Hverdagsfællesskaber i Hammel

Byboliger, boligfællesskaber og fælles servicefaciliteter til de små virksomheder

Facaden mod Østergade kan opføres med inspiration i de ældre byhuses skala og karakter. Butikker og sekretariat i stueplan. Lejligheder på 1.-2. sal.

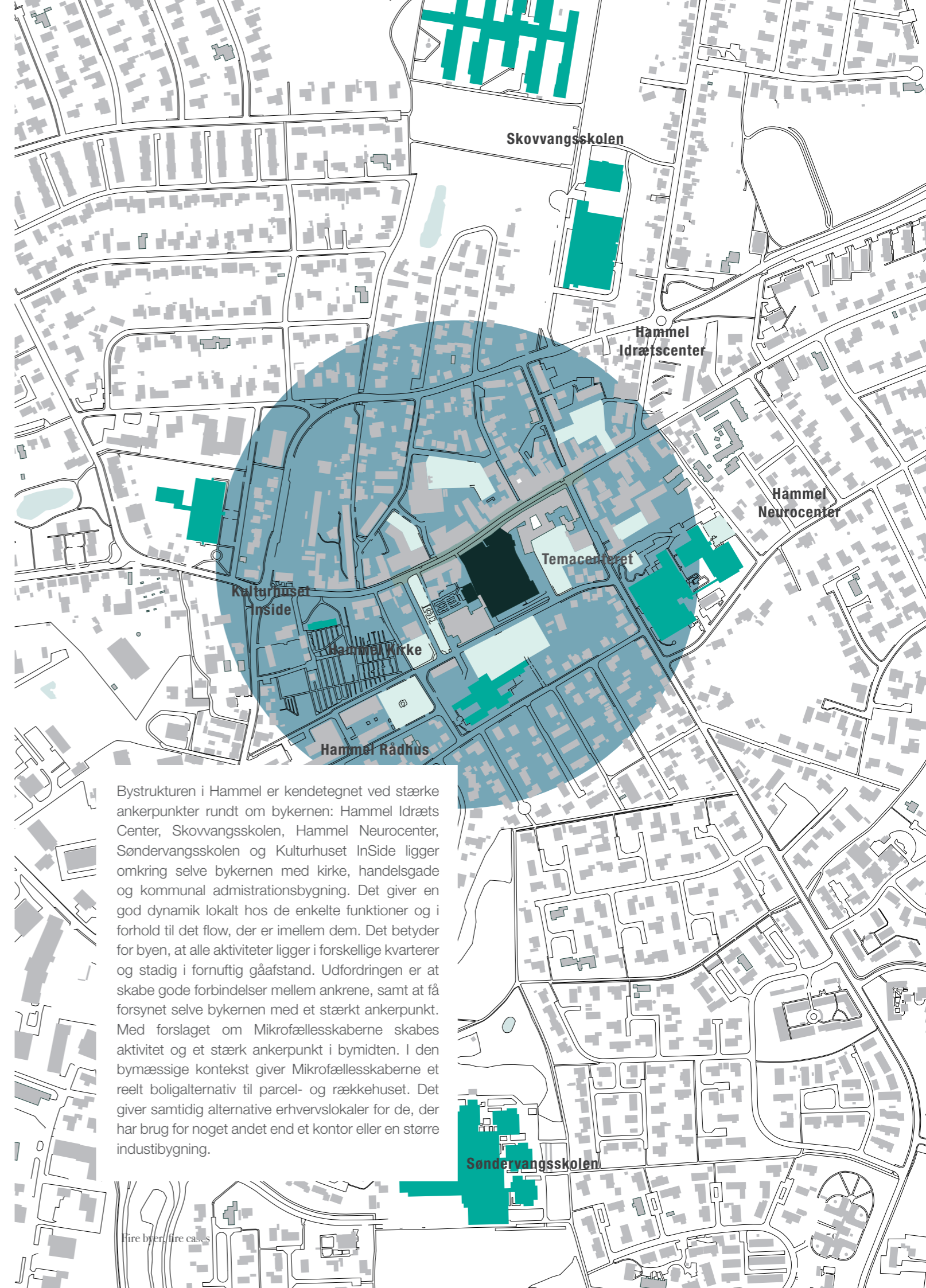


Bebyggelsen med mange mindre fællesskaber kan have forskellige udtryk. Vigtigt er det, at byggeriet ikke lukker sig om sig selv, men henvender sig udad, som en del af byens liv. Boligfællesskaberne har grønne udearealer og fælles boligfaciliteter. En række små håndværker- og servicevirksomheder er gået sammen om dirve et sekretariat og en frokoststue. Denne kan placeres mod Østergade.

"Hammel hverdagsfællesskaber" er en ombygning af Tema Centret til et stort nyt bolig- og erhvervsbyggeri imellem Brugsen og Østergade i Hammel. Bebyggelsen tilbyder et alternativ til parcelhuset, for de, der gerne vil bo i Hammel, men som ønsker at bo i en lidt mindre bolig i et miljø, hvor man bor tæt på byen, på den kollektive trafik – og tæt på hinanden. Bebyggelsen er inddelt i flere små fællesskaber, der gør, at man kan være sammen med nogle, man kender (familien, naboerne fra villavejen, erhvervsbrancher eller interesser). Man bor, så det er let at give hinanden en hånd i hverdagen. På tværs af bofællesskaberne er der gode fællesfaciliteter til fx små-reparationer, børnepasning, vasketøj, bevægelse, måltider eller lektielæsning. De selvstændige boliger (små byhuse og lejligheder) orienteres derfor mod fællesarealer og fællesfunktioner, der imødekommer disse behov. Eksempelvis storkøkken, spisesal, cykelværksted, storskærm, vaskerum, studierum, bogholderhjørne. Fællesskabet og servicetilbuddene kan

til- og fravælges i forskellige dele- og betalingsordninger.

Der eksisterer i Hammel en stærk erhvervsfaglig kultur. I direkte forbindelse til boligernes fællesfaciliteter etableres et sekretariat, der drives i fællesskab af de små erhvervsvirksomheder. Sekretariatet har flere funktioner. En ansat administrator, servicerer de små virksomheder med bogholderi, telefonpasning og anden administration. Et udstillingssrum for virksomhedernes produkter åbner også til samspil med byen. Der gives plads til, at butikker fra Tema Centret kan etableres langs facaderne.



Bystrukturen i Hammel er kendetegnet ved stærke ankerpunkter rundt om bykernen: Hammel Idræts Center, Skovvangsskolen, Hammel Neurocenter, Søndervangsskolen og Kulturhuset InSide ligger omkring selve bykernen med kirke, handelsegade og kommunal administrationsbygning. Det giver en god dynamik lokalt hos de enkelte funktioner og i forhold til det flow, der er imellem dem. Det betyder for byen, at alle aktiviteter ligger i forskellige kvarterer og stadig i fornuftig gåafstand. Udfordringen er at skabe gode forbindelser mellem ankerne, samt at få forsynet selve bykernen med et stærkt ankerpunkt. Med forslaget om Mikrofællesskaberne skabes aktivitet og et stærkt ankerpunkt i bymidten. I den bymæssige kontekst giver Mikrofællesskaberne et reelt boligalternativ til parcel- og rækkehuset. Det giver samtidig alternative erhvervslokaler for de, der har brug for noget andet end et kontor eller en større industbygning.



Der er et meget stærkt og aktivt foreningssliv i Hammel. Dette giver sig blandt andet udtryk i Hammel Idrætscenter, HIC, der omfatter 4 idrætshaller, svømmehal, motionscenter med mere. Der er rigtig mange brugere og mange, som brænder for idrætscentret og de mange forskellige aktiviteter som foregår her. HIC er opført og drevet af foreningerne.



Kulturhuset Inside huser blandt andet bibliotek, sundhedscenter, bowlingbaner, restaurant samt møde- og konferencelokaler. I huset afholdes koncerter, foredrag, danseskole og en lang række foreningsaktiviteter

Hammel tilbyder lokalt fine muligheder for et helt hverdagsliv inden for gåafstand.



Butikslivet på Østergade, som er Hande!sgade i Hammel er relativt velfungerende.

I december 2014 fik Østergade nyt byinventar, som gav nye muligheder for ophold.

Fra indkøbscenter til boligmiljø



Det nuværende Temacenter ombygges. Betonkonstruktionen og byhusene mod Østergade bevares. Det meste af bygningens indre rives ned og brydes op i mindre enheder.

Der bygges ca. 1000 m² boliger, heraf ca. 70 % små familieboliger og 30 % seniorboliger. Desuden et lille antal unge-hybler, der også kan anvendes som gæsteværelser. Udover boligerne opføres der 500 m² erhvervslokale samt 150 m² fælleslokaler/storkøkken/værksted mv. Boligerne organiseres i nærhed af de ønskede fællesskaber og serviceordninger, fx storkøkken, cykelværksted, studierum, bogholderhjørne. Fælleslokalerne serviceres (lønnen og frivilligt arbejde) af de beboere, der oplever at have tid til overs. Andre betaler for at bruge det.

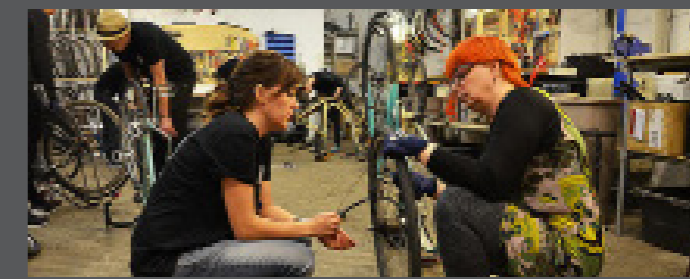
Erhvervsfaglig pendlerby



Der er mange både sundheds- og erhvervsfaglige beboere i Hammel. Både ansatte ved Neurocentret, Nordisk Wavin og Vestas og i selvstændige håndværksvirksomheder. Der eksisterer en kultur med stor respekt for erhverv - og handel.

Hverdagsfællesskaberne imødekommer samtidig behov fra to store befolkningsgrupper. Den ene gruppe er en voksende gruppe af seniorer, der mangler egnede boliger. Den anden store gruppe er børnefamilier. Mange af børnefamilierne i Hammel har som i andre byer travlt og pendler meget. Der er ikke meget tid til overs i hverdagen til at "socialisere", og den tid, man har anvendes ofte på sociale medier.

Boligfællesskab: Hverdagens opgaver



I Hverdagsfællesskabet bor man, så det er let at give hinanden en hånd i hverdagen. Fællesskabet handler altså om de praktiske ting i hverdagslivet, som ikke kan håndteres i det virtuelle rum. Fx madlavning, små-reparationer, børnepasning, vasketøj, sport/leg/bevægelse, måltider eller lektielæsning.

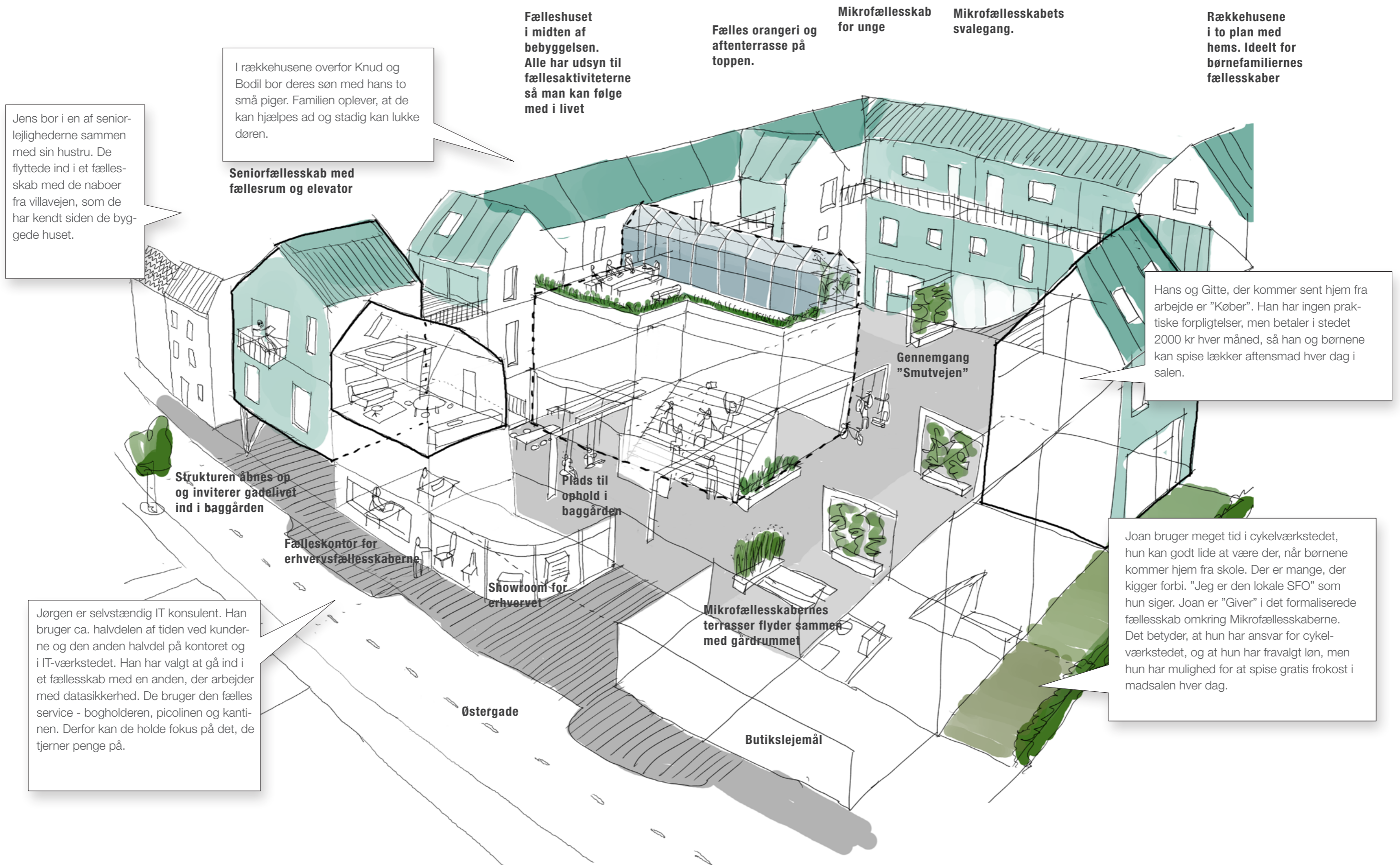
Især enlige forældre, seniorer og små nystiftede familierwefterspørger denne form for fællesskab som et alternativ til parcelhuset. Fællesskabet og servicetilbuddene kan til- og fravælges i forskellige dele- og betalingsordninger. Nogle beboere vil opleve at have tid til overs og vil gerne tjene en skilling, mens andre har brug for at købe sig til billig hjælp til fx reparationer, aftensmad, børnelogistik eller andet. Det får man råd til ved at acceptere, at boligerne er 20-30 % mindre end parcelhuset.

Hverdagsfællesskaber



Byggeriet handler om at give plads til en mangfoldighed af fællesskaber. Både boligfællesskaber og erhvervsfællesskaber - og med stor fleksibilitet i forhold til tilpasning af nye behov. Der oprettes i direkte forbindelse med fællesskaberne fællesfunktioner. Nogle er adskilt mellem erhverv og bolig - andre er fælles - fx kantine. Til erhvervet knyttes et kombineret sekretariat, mødested og udstillingsrum. Her kan en bogholder/administrator bistå de små virksomheder med bogholderi, telefonpasning mv. samtidig med, at han byder gæster indenfor, der har lyst til at se udstillingen om erhvervs livet i Hammel. Der er også en vis andel af egentlige kontor/erhvervslokaler i Snedkergården. Mens hovedparten af virksomheden ligger andre steder i byen kan sekretariatet bruges som drop-in.

Hverdagsfællesskaber i Hammel



Jens bor i en af seniorlejlighederne sammen med sin hustru. De flyttede ind i et fællesskab med de naboer fra villavejen, som de har kendt siden de byggede huset.

I rækkehusene overfor Knud og Bodil bor deres søn med hans to små piger. Familien oplever, at de kan hjælpes ad og stadig kan lukke døren.

Seniorfællesskab med fællesrum og elevator

Fælleshuset i midten af bebyggelsen. Alle har udsyn til fællesaktiviteterne så man kan følge med i livet

Fælles orangeri og aftenterrasse på toppen.

Mikrofællesskab for unge

Mikrofællesskabets svalegang.

Rækkehusene i to plan med hems. Ideelt for børnefamiliernes fællesskaber

Strukturen åbnes op og inviterer gadelivet ind i baggården

Plads til ophold i baggården

Fælleskontor for erhvervsfællesskaberne

Showroom for erhvervet

Mikrofællesskabernes terrasser flyder sammen med gårdrummet

Gennemgang "Smutvejen"

Hans og Gitte, der kommer sent hjem fra arbejde er "Køber". Han har ingen praktiske forpligtelser, men betaler i stedet 2000 kr hver måned, så han og børnene kan spise lækker aftensmad hver dag i salen.

Jørgen er selvstændig IT konsulent. Han bruger ca. halvdelen af tiden ved kunderne og den anden halvdel på kontoret og i IT-værkstedet. Han har valgt at gå ind i et fællesskab med en anden, der arbejder med datasikkerhed. De bruger den fælles service - bogholderen, picolinen og kantine. Derfor kan de holde fokus på det, de tjerner penge på.

Joan bruger meget tid i cykelværkstedet, hun kan godt lide at være der, når børnene kommer hjem fra skole. Der er mange, der kigger forbi. "Jeg er den lokale SFO" som hun siger. Joan er "Giver" i det formaliserede fællesskab omkring Mikrofællesskaberne. Det betyder, at hun har ansvar for cykelværkstedet, og at hun har fravalgt løn, men hun har mulighed for at spise gratis frokost i madsalen hver dag.

Østergade

Butiksljemål

Realisering - overvejelser



Bebyggelsen Houthavens i Amsterdam bygges efter "byggegruppe" modellen. Det afspejler sig direkte i variationen i bebyggelse - og "huller" hvor en byggegruppe endnu ikke er gået igang.



Bogen "Netværksboligen" Force 4 Arkitekter. En introduktion til netværksboligen som imødekommer nye familiemønstre og behov.

Strategiens formål

Projektudvikleren skal bidrage til Hammels identitet som en erhvervsby med gode muligheder for at bo som familie gennem flere generationer. Mangfoldigheden af boligudbuddet løftes og efterspørgslen på nye typer bolig - og erhvervsfællesskaber, imødekommes. Projektudvikleren skal give et tilskud til eksisterende butiksliv i Østergade og de serviceerhverv, der vil opstå i direkte relation til casen. Set i et længere perspektiv kan indsatsen danne præcedens for nybyggeri og omdannelser i byen.

Modeller for byggeri

Det anbefales, at de første boligfællesskaber etableres på almindelig vis ved fx udbud af totalentreprise, hvorefter projektudvikleren kan sælge boenhederne videre til private som kan etablere en ejerforening. Denne model vil sandsynligvis kræve, at Favrskov Kommune eller en privat fond bidrager med en mindre investering. Der er tale om en bystrategisk investering med værdi for hele byen. De følgende boliger og fællesskaber bør være selv bærende og kan med fordel etableres af beboerne selv via egne byggeorganisationer.

Der findes modeller for byggegrupper, som vinder frem i disse år. Modellerne findes bl.a. i Tyskland, Østrig og Holland. I Holland afspejles byggegruppernes interesse direkte

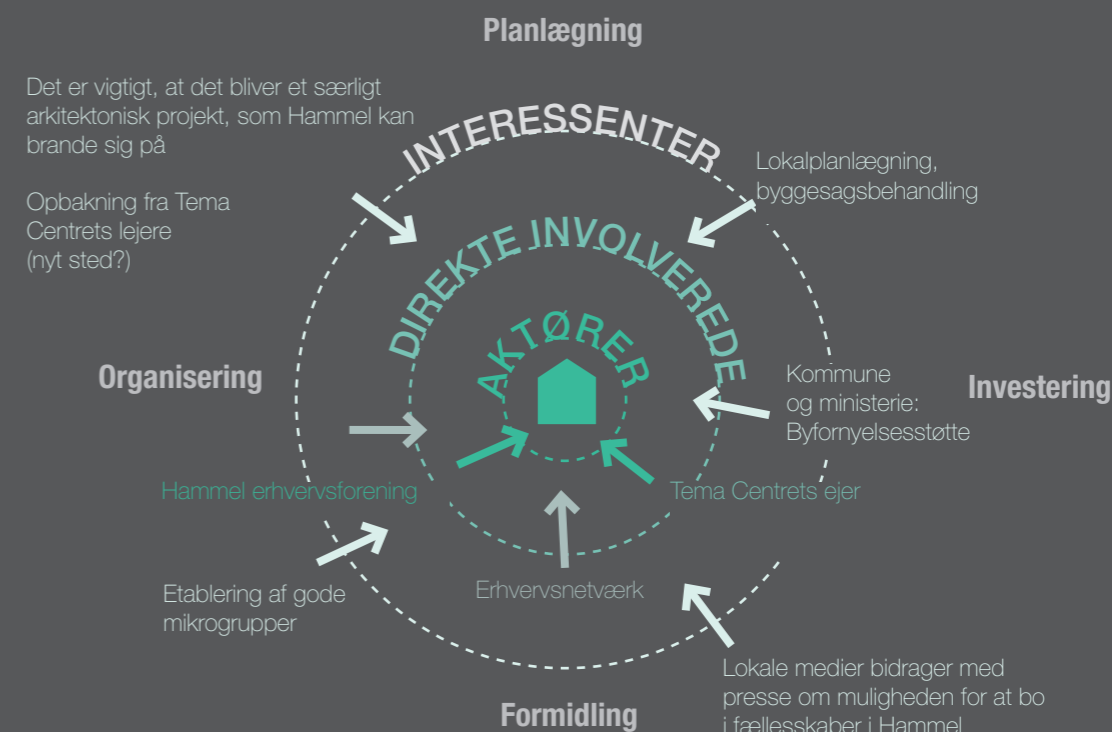
i byggeriet. Gruppen samles enten selv eller af en projektudvikler. Der knyttes en arkitekt til byggeriet. Byggeriet indgår ofte som en del af en større bebyggelse, og selv om der er retningslinier, der skal overholdes opstår der en variation i byggeriet. Modellen imødekommer brugerens ønsker om stor indflydelse og oplevelsen af at bygge selv. Den fjerner også kravet om et stort økonomisk afkast til en developer. Der gøres opmærksom på at modellen alene foreslås som et perspektiv. Tema Centret er i dag privatejet og byggegruppemodellen er ikke udviklet i Danmark endnu.

Nøgleaktiviteter

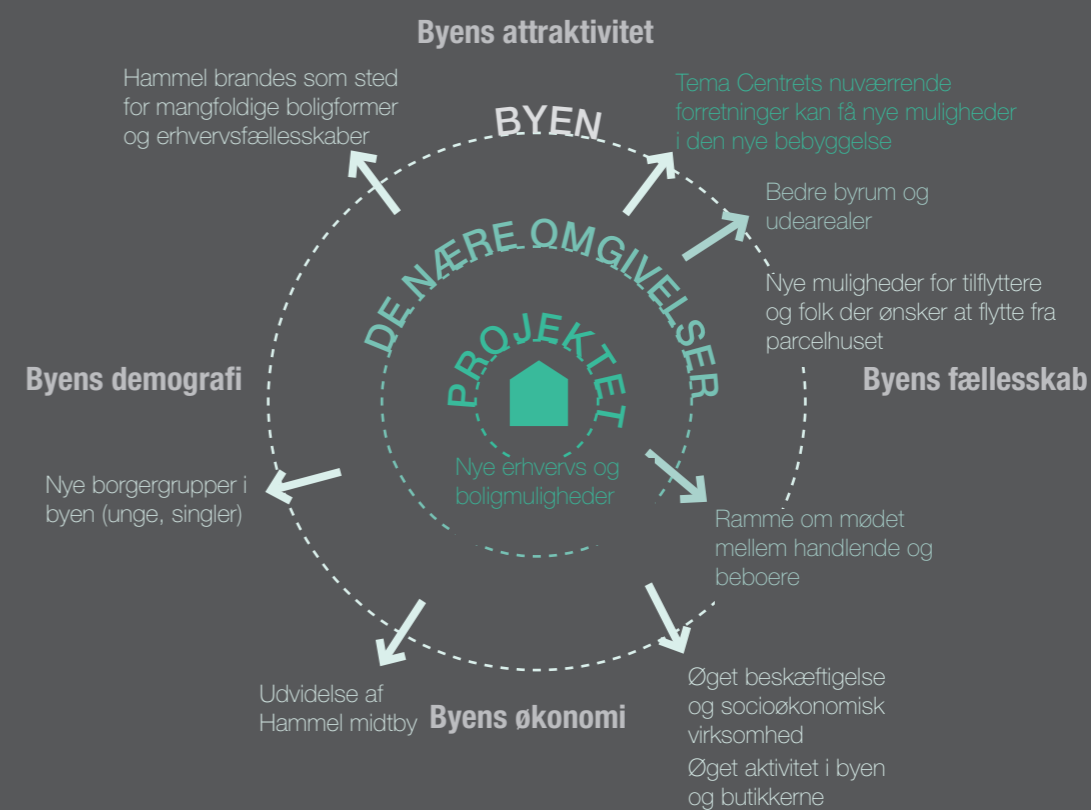
Tema Centret er privatejet. Favrskov Kommune har som planmyndighed retten til at give mulighed for at vedtage en ny lokalplan, hvor de bystrategiske overvejelser indgår. Processen og organisering af et eventuelt fremtidigt byggeri skal aftales mellem Tema Centrets ejer, Favrskov Kommune og evt. fremtidige nøgleinteressenter. Kommunen kan desuden yde rådgivning til udvikling af formelle partnerskaber.

Mikrofællesskaber som bystrategi

Hvad og hvem skal bidrage for at projektet kan realiseres?



Hvilke afsmittende effekter i byen vil casen kunne få?



Lemvig
7.000 indb.

Struer
10.200 indb.

Skive
20.500 indb.

Viborg
35.000 indb.

Randers
94.000 indb.

Grenaa
14.500 indb.

Bjerringbro
7.500 indb.

Hadsten
8.000 indb.

Hørnslet
5.500 indb.

Holstebro
35.000 indb.

Hammel
7.000 indb.

Hinnerup
7.000 indb.

Løgten
7.000 indb.

Ebeltoft
7.500 indb.

Ringkøbing
10.000 indb.

Herning
48.000 indb.

Ikast
15.000 indb.

Silkeborg
48.000 indb.

Ry
5.700 indb.

Aarhus
310.000 indb.

Pensionaterne i Grenaa

Pensionaterne i Grenaa er små selvstændige pensionater drevet i fællesskab med Visit Djursland og studerende i Viden Djurs. Hvor Storegade møder Grisatorvet omdannes byrum og ejendomme til et levende og behageligt bymiljø for bl.a. turister. En tematisering af livet i Grenaa og Djurslands landsbyer.

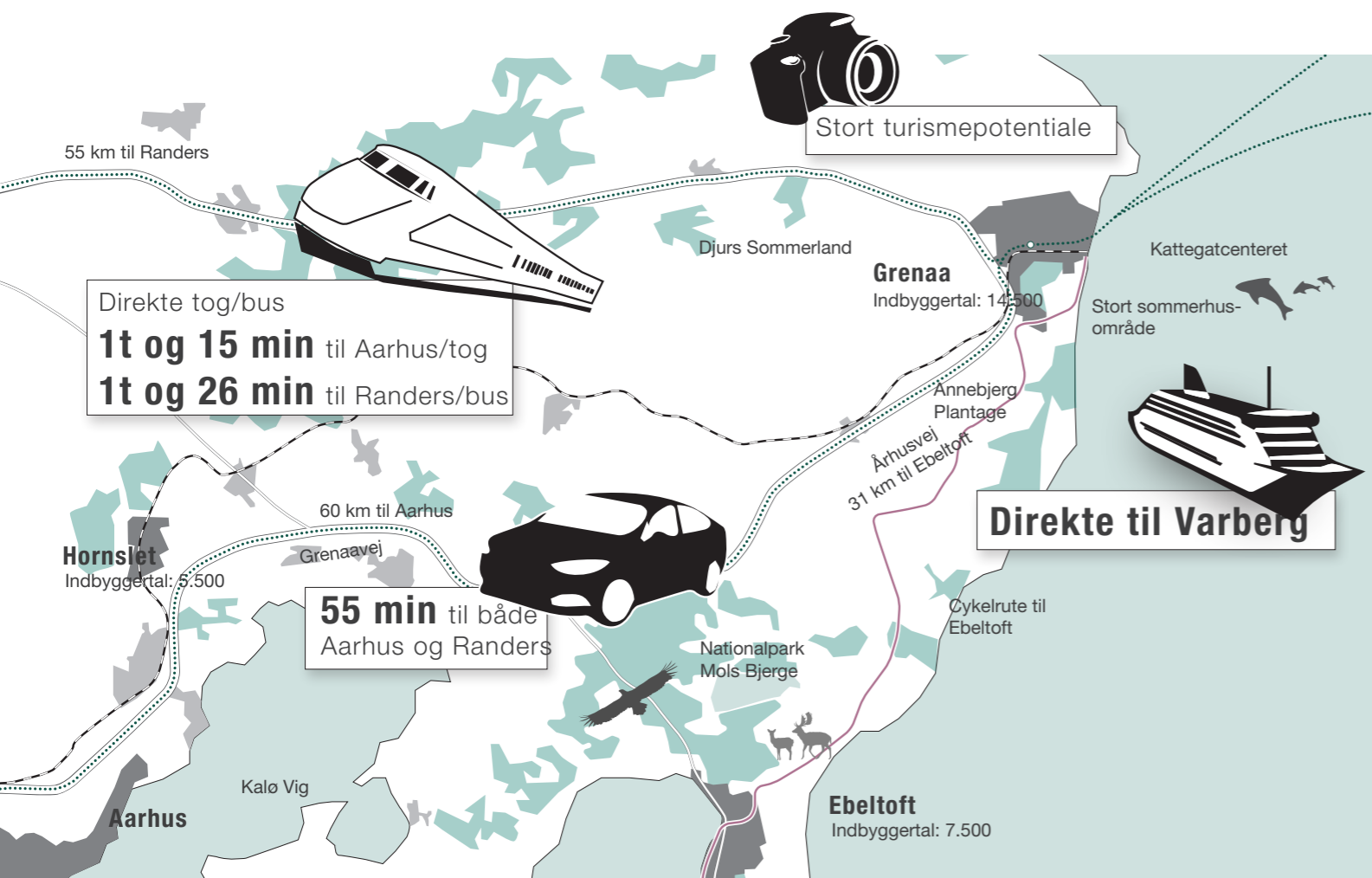
Grenaa's situation

Nedenfor beskrives nogle af de potentialer og udfordringer, der kendetegner Grenaa og Norddjurs Kommune. Casen forsøger at sammenstille nogle af disse muligheder og gøre dem til et potentiale.

Grenaa er en havneby i Østjylland med 14.688 indbyggere (2015). Byen er Djurslands største by og har en havn med færgeruter til Anholt i Kattegat og Varberg i Sverige. Grenaa ligger nær havet, strande og Norddjurs Kommune og præges af en ganske særlig og overraskende rig natur. Grenaa er en gammel købstad og naturligt handelscenter for det østlige Djursland. Grenaa er en tydelig dominerende hovedby og en "hel" by med et nuanceret udbud af boliger, erhverv, uddannelsesinstitutioner mv. i en sammenlagt kommune. Grenaa et ganske stærkt udbud af gymnasiale uddannelser: Grenaa Gymnasium og Viden Djurs, der samler Grenaa Tekniske Skole, IT-College Denmark og Grenaa Handelsskole. Samlet tiltrækker ungdomsuddannelser mange unge fra Norddjurs og Syddjurs Kommune.

Norddjurs Kommune forventer samlet en lille befolkningstilvækst 10 år frem, heraf må en del forventes at tilgå Grenaa, hvor der bliver behov for udvikling af nye boliger. Disse kan med fordel placeres strategisk, så de bidrager til liv og sammenhæng. Bymidten har nogle udfordringer, der bl.a. hænger sammen med at detailhandlen er blevet spredt i et ganske stort område, og bl.a. dele af Storegade er funktionstømt hvor nogle steder fremstår nedslidt. Kommunen er derfor i gang med et større områdefornyelsesprojekt.

Sidst men ikke mindst har Djursland et meget stort (til dels uudnyttet) turismepotentiale. Der er en attraktiv og varieret natur og en lang kyststrækning, ligesom der er god infrastruktur med motorvej, lufthavn, letbane og flere færgeruter. Grenaa skal som kommunens hovedby både kunne trække turister ind i bykernen - og sende dem videre ud i naturen og til resten af Djursland.



Opsamling på interviews i Grenaa

Turisme - det udnyttede potentiale

I dag oplever man, at midtbyen ikke tiltrækker nok af de gæster, som ferierer i sommerhusområder, i lystbådehavnen mv. Byens udfordring er afstanden fra Kattegatcenter, lystbådehavn, hoteller og sommerhusområder til bycentrum. Turister kan foretage deres indkøb af dagligvarer hos f.eks. Kvickly eller Lidl på GD-grunden, som ligger 500 m fra bymidten. Der er derfor et potentiale i at få de mange ferie og sæsongæster fra lystbådehavnen, sommerhusene og feriecentre til at komme op til bymidten.

Detailhandlen

Detailhandlen i bymidten har et fint udvalg. Det er en god oplandsby, som mange bruger. Centrum består af 3 gågader. Selv om der er et fint udvalg, er der ikke længere butikker og liv nok til at drive tre strøggader og flere af gågaderne dør hurtigt ud, når det først begynder at gå ned af bakke.

Erhverv, iværksætteri og uddannelse

Viden Djurs er en uddannelsesinstitution med i alt 1650 helårslever og ca. halvdelen kommer udefra og giver derfor byen nyt liv, økonomi og puls. Skolen arbejder med værksætteri indenfor multimedieområdet, og står for uddannelsen af elever til detailhandlen. Især spil/gaming-området vil Viden Djurs gerne have videreudviklet af fremtidens iværksættere. 600 elever bor med kost og logi og betaler for det. Uddannelsesinstitutionerne bringer masser af unge, energi, forbrug og liv til Grenaa – det er et kæmpe aktiv. Skolens nye satsning er Kalø Landbrugsskole – med særlig fokus på økologi. Den ønsker man at satse særskilt på og gennem et eventuelt samarbejde med COOP på den lange bane.



Alsidigt bymiljø ved stationen. Landmad sælger lokale råvare fra Djursland i en "gårdbutik" i byen



Det gamle Arrest (overfor Rådhuset) er lavet om til Ungdomshus. Pladsen mellem rådhuset og Arresten er primær indsats i den forestående byfornyelse

$$\begin{aligned}
 & \text{Øget antal af ældre i befolkningen} \\
 & + \\
 & \text{Manglende andel af besøgende turister} \\
 & + \\
 & \text{Øget andel af unge under uddannelse} \\
 & = \\
 & \text{Pensionater}
 \end{aligned}$$



Samarbejde med Viden Djurs



Der en rig og varieret natur i Norddjurs Kommune



Pensionaterne i 2025

Et øjebliksbillede på, hvordan en funktionstømt handelsgade kan omdannes af pensionister til særlige ferieophold



”Pensionatet” er en række små selvstændige pensionater på Storegade ved Grisetorvet. Gaden er omdannet til et småskala miljø med klare referencer til byen og områdets kulturarv og til den identitet der præger dels Grenaa og dels Djurslands mange landsbyer. Pensionaterne skaber erhvervsaktivitet, nye boligtyper og ikke mindst turisme og byliv. Det er et input til en turismestrategi.

Skalamæssigt er miljøet inspireret af den ældre provinsby, men med et frodigt miljø af forhaver, og halvoffentlige arealer langs husene. Der anvendes materialer og formsprog der referer til den regionale byggestil. Stueetagen har fortrinsvis udadvendte funktioner, udstillinger og arbejdsrum. De øverste etager er private boliger samt værelser til gæsterne.

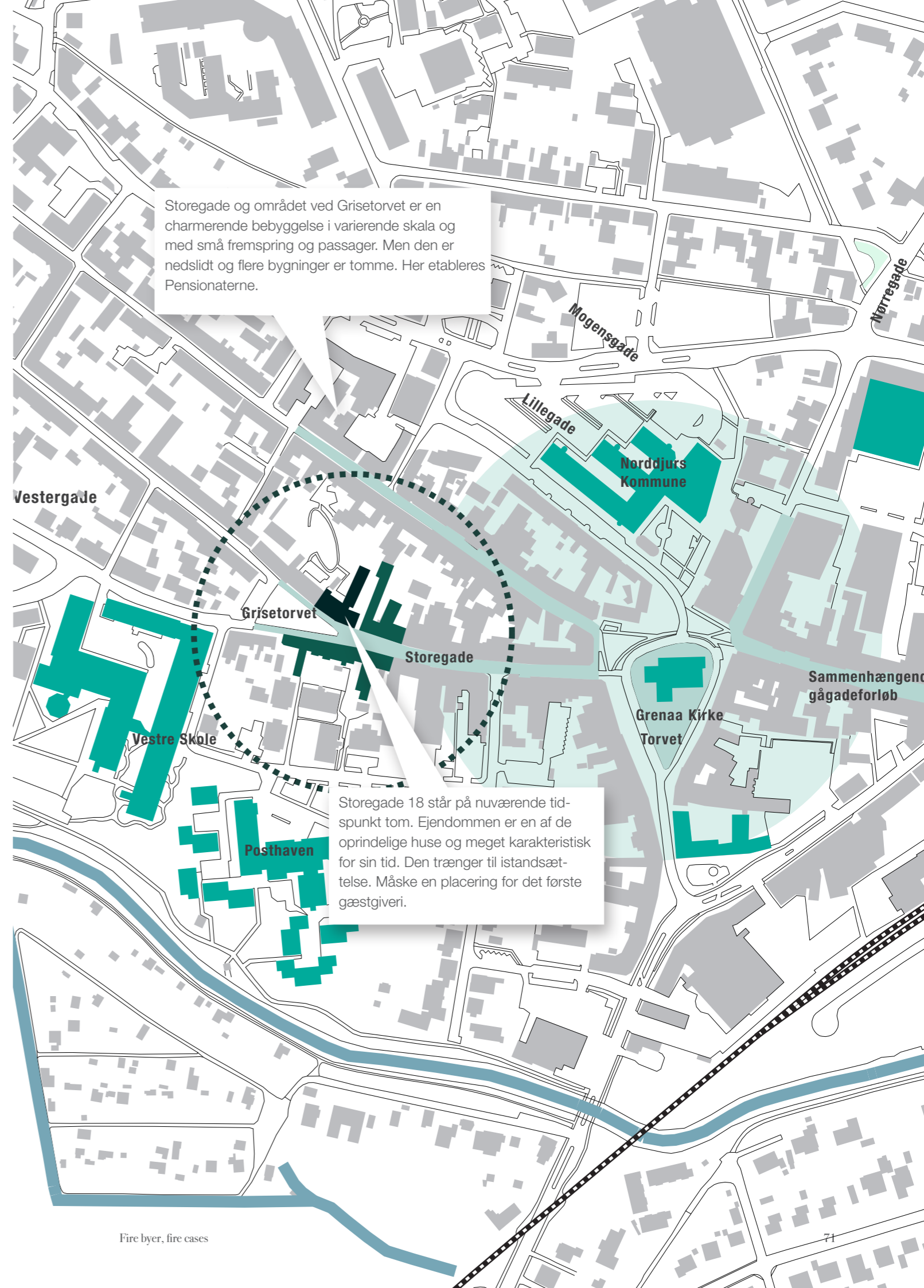
Pensionaterne har en

Her driver en gruppe aktive seniorer et andelsfællesskab af små pensionater, der giver logi og oplevelse - til overkommelige priser og med plads til, at der kan leges og være. Gæsterne er en blanding af friluftsfolk, der tager en pause fra Nordsøruten, kinesere på Skandinavien-tour, og

en gruppe gæster med et stærkt lokalt tilhørsforhold, enten fordi de kender værterne, eller fordi de holder af stedet.

Der er i 2025 i alt 12 pensionater. Nogle har åbent året rundt, men de fleste ”deles om åbningstiden”, så der er rig mulighed for at gøre andre ting og nyde tilværelsen som pensionist, selvom man ejer et pensionat. Pensionaterne er selvstændige, men organiseret i et andelsfællesskab, der sikrer en fælles markedsføringsplatform og Spisesal (drives sammen med Viden Djurs).

Det er også muligt at lade Andelsfællesskabet forestå indkøb, rengøring mv. Andelsselskabet indgår i et vigtigt samarbejde med Viden Djurs, hvor studerende indenfor Gaming, bygger miljøer og spil op omkring de nærliggende landsbyer og landskaber, mens elever og iværksætter fra Kalø Landbrugsskole forestår en del af fødevarereproduktionen og viser besøgende rundt i landbruget.



Storegade og området ved Grisetorvet er en charmerende bebyggelse i varierende skala og med små fremspring og passager. Men den er nedslidt og flere bygninger er tomme. Her etableres Pensionaterne.

Storegade 18 står på nuværende tidspunkt tom. Ejendommen er en af de oprindelige huse og meget karakteristisk for sin tid. Den trænger til istandsættelse. Måske en placering for det første gæstgiveri.



airbnb

SØSTRUP

TODAY'S SPECIALS
Classic Roast 7,-
Cheese Steak 8,-
Mozzarella 7,50
Grilled Chicken 8,50
CALL IN YOUR ORDER
601-555-1234
Esk. af 10 Leds. min.

Djursland
Det vildeste Danmark

Billedet viser, hvordan omdannelse af bygningerne omkring Grisatorvet/Storegade i Grenaa, til små pensionater, gæstgivere og Bed and Breakfast, kan skabe nyt liv i byen. Pensionaterne ejes enkeltvis, men drives i et organiseret fællesskab mellem gæstgiverne og i nært samarbejde med Viden Djurs og Visit Djursland. Storegade 18 (det lave hus til venstre) er blevet til Søstrup-filial.

Proces

Norddjurs Kommune kan sammen med Visit Djurs og et nyhedsmedie iværksætte en kampagne "Jagten på byens bedste gæstgiver". Der kan tages udgangspunkt i en tom ejendom - fx Storegade 18, som man ønsker udviklet. Her kan der laves nogle særlige udbudskrav, hvor det gode driftskoncept og bidrag til byliv indgår i vurderingen. Udover at finde en investor får man en bred omtale af ideen.

Kickstart af ejendomsudvikling

Norddjurs Kommune kan på sigt evt. lave en samarbejdsaftale, hvor drift og vedligehold af byrummet udliciteres til Storegades Pensionater, således at det får en særlig lokal identitet. Norddjurs Kommune bør indledningsvist bidrage med et fysisk løft af selve Grisetorvet, for at gøre det attraktivt at lave private ejendomsinvesteringer.

Byrum og byliv

Norddjurs Kommune tager initiativ til at etablere et samarbejde mellem de primære aktører, herunder Visit Djursland, Viden Djurs, Kattegatcenteret mfl. Kommunen spiller så diskret en rolle som muligt, og trækker sig bagerst i samarbejdet, så snart det lader sig gøre.

Samarbejdsetablering



Storegade er ved at være tomt for butikker. Der er mange tomme lokaler, især når man nærmer sig Grisetorvet. Her er behov for at omlægge bebyggelsen og finde ny identitet.

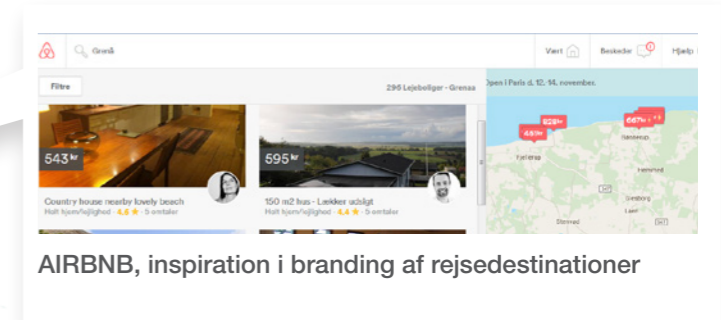
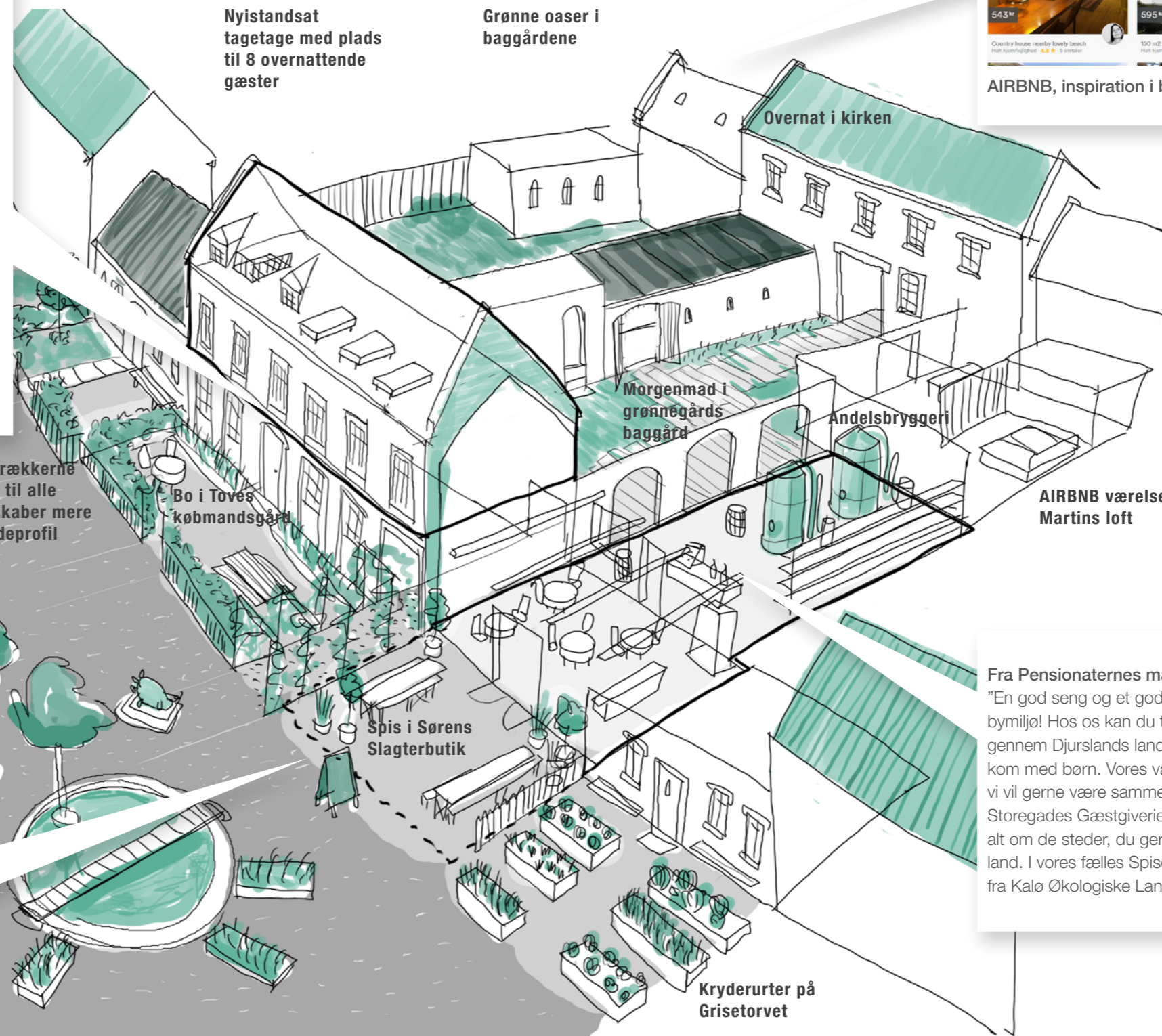


Et oplagt sted at starte kunne være Storegade 18, der på nuværende tidspunkt er til salg, og kunne være et interessant sted at starte. Det er en bolig-erhvervsjendom fra 1800-tallet og et eksempel på noget af det ældste i Grenaa. Der hører et gårdareal til ejendommen, hvorigennem der forløber en tinglyst offentlig sti som forbinder Storegade og Lillegade.

Pensionaterne i Grenaa



Inspiration fra grønne bymiljøer De 2-3 etagers bebyggelser med forhaver, vi kender fra fx Kerteminde er blandt de mest eftertragtede boligområder i vores byer.



AIRBNB, inspiration i branding af rejsedestinationer



Inspiration fra Cafe Skovbrynet, Dalgas Avenue i Aarhus Kokke- og caterelever fra Aarhus Tech har gennem nogle år drevet cafe for Lokalceneters beboere. I 2013 åbnede de med stor succes cafeen for offentligheden.

Fra Pensionaternes markedsføring:

"En god seng og et godt måltid mad i et smukt autentisk bymiljø! Hos os kan du tage en pause på din oplevelsesrejse gennem Djurslands landskaber. Kom alene, kom som par, kom med børn. Vores værelser dækker forskellige behov, og vi vil gerne være sammen med dig og dine. Storegades Gæstgiverier drives af engagerede folk. Vi ved alt om de steder, du gerne vil besøge rundt om på Djursland. I vores fælles Spisesal kan du nyde et godt måltid mad fra Kalø Økologiske Landbrugsskole."

Organisering

Den fælles organisation

Storegades Pensionater er de enkelte pensionaters fællesorganisation (stiftet som forening eller socialøkonomisk virksomhed). Storegades Pensionater har to væsentlige samarbejdsaftaler. En driftsaftale m Norddjurs Kommune, der handler om byrum, byliv og vedligehold på Storegade. Samt en samarbejdsaftale med Viden Djurs (elevpladser) vedrørende pensionaternes fælles spisesal, fødevarerproduktion samt markedsføring.



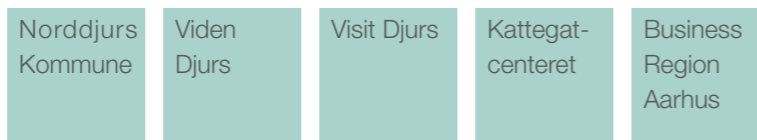
Det enkelte pensionat



Det enkelte pensionat er en selvstændig virksomhed. Drives efter B&B lovgivning

Bygningen er en "Bolit og erhvervs-ejendom". Finansiering: Realkreditlån + egne midler

Samarbejdspartnere



Jeg var tilbage i 2017 den første til at etablere et Pensionat, og i løbet af de næste tre år fulgte resten. Risikoen og dermed beslutningen var begrænset for mig. Norddjurs Kommune og Visit Djurs havde i samarbejde med Stiften lavet en kampagne, hvor de efterspurgte en dygtig ildsjæl til at starte det første Pensionat i Storegade 18. Jeg har lidt erfaring med byggeri og var meget inspireret af den livsstil, som blev beskrevet i kampagnen. Jeg havde i forvejen planer om at istandsætte et byhus, og ville gerne indrette det tilpas stort til at venner og familie kunne bo her i perioder. Så at supplere det med indtægter fra pensionatsgæster virkede som en fornuftig ide. Min erfaring med salg af lokale fødevarer er også kommet i anvendelse. Det er mig, der idag koordinerer samarbejdet med Kalø Økologiske Landbrugsskole.



Kirsten er underviser hos Viden Djurs, hvor hun samtidig har en funktion som koordinator på et cykelprogram. Studerende fra Viden Djurs laver i samarbejde med en flok frivillige guidede cykelture i ferieperioden. Der kommer stadig flere Nordmænd og Svenskere over med Varberggruten. Nogle skal videre på byferie i Aarhus, men de fleste bruger Grenaa som startpunkt for en tur på Nordsøstien.



Anker er 67 og en passioneret ildsjæl, der gør en stor indsats for fællesskabet. Anker har arbejdet et langt liv på Grenaa Dampværeri, og har stor viden om by- og arbejderhistorie. Da han blev pensioneret, blev han grebet af at vise gæster rundt i Norddjurs Kommune. Anker er deltidsansat hos Visit Djurs, så han både kan få tid til at vise folk rundt i kommunen og passe sit eget lille pensionat. I virkeligheden er det hele nok blandet lidt mere sammen. Anker har stort kørekort og tager sig især af større grupper. "Jeg viser dem Kolindsund, Sostrup Slot og Kattegatcenteret, og så tager vi hjem og spiser aftensmad på Pensionatet eller vafler i Fjellerup".

Der findes et kinesisk rejseselskab, der har specialiseret sig i temarejser i Skandinavien. Kineserne er blevet et vigtigt indtægsgrundlag for os, og det kører efter fast program 4 måneder over efteråret. De lander i Kastrup og har et par dage i København. Derefter flyves de til Tirstrup og bor på Pensionatet i 3 dage, inden de sejler til Varberg og videre til Stockholm. For dem handler det om at se de allermest lokale og autentiske ting: Landsbyerne, herregårdene og strandene. Vi arrangerer mange udflugter for dem. De er vilde med Pensionatet og stokroserne. De er meget høflige og loyale og spiser altid i vores egen restaurant.



Eksempel på forretningsplan for en af pensionaterne

PARTNERE

Hvem er vores vigtigste partnere/leverandører?
Hvilke ressourcer køber vi ind hos andre?
Hvilke aktiviteter udføres af andre?

- De andre gæstgivere på Storegade er centrale samarbejdspartnere i forhold til daglig drift, markedsføringsplatform, og "den gode stemning og kundeoplevelse".
- Nordjurs Kommune: Fysisk miljø, gågader, byfornyelse samt opbakning ift. netværk og markedsføring.
- Viden Djurs er vores vigtigste leverandør. Elever fra "Mad" og "Kalø" står for den daglige drift af Spisesalen, mens elever fra "Medie" og "Business" driver markedsføringsplatformen.

RESSOURCER

Hvilke ressourcer kræves af vores:

- værdifaktorer?
- kunderelationer?
- vej til kunderne?
- indtægtskilder?

- Investering i nybyggeri / ombygning. Behov for investor eller banklån. Kan evt. suppleres af fond.
- Budgetteres med løbende bygningsvedligehold.
- Menneskeligt, socialt og kulturelt overskud
- Socioøkonomiske ressourcer tilknyttet samarbejdet med Videndjurs og de unges mulighed for praksis erfaring.

OMKOSTNINGER

Hvad er de vigtigste omkostninger?
Hvilke ressourcer er mest omkostningstunge?
Hvilke aktiviteter er mest omkostningstunge?

- Ejendomsfinansiering / afbetaling på lån
- Lønudgifter til gæstgivere og andre servicepersoner
- Markedsføringsudgifter
- Mad / Spisesalen

VÆRDIFAKTORER

Hvilken værdi skaber vi for kunden?
Hvilke problemer løser vi for kunden?
Hvilke behov opfylder vi?

- En god seng og et godt måltid mad i et smukt autentisk bymiljø!
- Hos os kan du tage en pause på din oplevelsesrejse gennem Djurslands landskaber. Kom alene, kom som par, kom med børn, vores værelser dækker forskellige behov, og vi vil gerne være sammen med dig og dine.
- Storegades Pensionater drives af lokale ildsjæle. Vi ved alt om de steder, du gerne vil besøge rundt om på Djursland. I vores fælles Spisesal kan du nyde et godt måltid mad fra Kalø Økologiske Landbrugsskole.

AKTIVITETER

Hvilke aktiviteter kræves af vores:

- værdifaktorer?
- kunderelationer?
- vej til kunderne?
- indtægtskilder?

- Vedligehold af hjemmeside
- Vedligehold, oprydning, pleje af bygninger mv.
- Fortællinger om fortidens, nutidens, fremtidens Djursland
- God stemning og imødekommende service
- Udvikling, planlægning og tilberedelse af mad og måltidskoncepter
- Pleje af samarbejdsrelationer.

KUNDERELATIONER

Hvilke relationer ønsker vores kunder?
Hvilke relationer gavner forretningen?
Hvordan etableres og vedligeholdes relationer?

- Vi lever af at være servicerende, vidende og nærværende. Vores kunder vælger os fordi, vi er et med stedet her, vi ved noget om lokalmiljøet og vi vil gerne bruge tid til at fortælle og engagere os i vores gæster.
- Flere af vores kunder, især "De lokale" opbygger vi relationer til, relationer der er med til at få folk til at vende tilbage.
- Nogle af friluftsturisterne ønsker mere distance, enkelte trækker sig helt fra det sociale.

VEJEN TIL KUNDERNE

Hvilke kanaler foretrækker kunden?
Hvilke veje fungerer bedst?
Hvilke veje er mest kost effektive?

- Friluftsturisterne finder os på nettet. Vi markedsfører os sammen med Nationalparken, Business Region Aarhus, Kattegatcenteret, Nordsøruten mv. Det har taget tid at få etableret gode samarbejdsflader, men nu betragtes det som win-win.
- De lokale deler sig i to grupper, de nye lokale finder os på samme måde som friluftsturisterne. De gamle lokale kendte os på forhånd, og de er rigtig gode til at videreformidle til nye lokale.
- Hvad angår kineserne er vi helt afhængige af konceptrejsen.

INDTÆGTER

Hvilke værdifaktorer vil kunderne betale for?
Hvor meget vil kunderne betale?
Hvilke forskellige indtægtskilder er der?
Hvordan vil kunderne betale?

- Alle kundesegmenter vil gerne betale for at maden er sund, enkel og autentisk (lokal). Der er to retter at vælge imellem, og vores kunder har tillid til, at vi dækker deres behov med de to retter. Vores samarbejde med Kalø Landbrugsskole er vigtigt - dels som en oplevelsesøkonomisk faktor, men også eneste mulighed for at levere høj kvalitet til en pris, der kan betales.
- Vores kunder betaler en fornuftig pris for et værelse, der er ydmygt og enkelt, men det skal være rent og iorden. Vi overdriver og tematiserer, skaber oplevelse af autensitet. Man skal kunne mærke, at man er på Djursland og ikke i Spanien.
- Det menneskelige nærvær, en god service og omgangstone er noget alle kundesegmenter også er villige til at betale for.

KUNDERNE

Hvem skaber vi værdi for?
Hvem er vores vigtigste kunder?
Hvad er vores kundesegmenter?

- Vi skaber værdi for tre forskellige segmenter:
- Friluftsturister på cykel- eller vandretur på Djursland. Mange benytter Pensionaterne som et stop på Nordsøstien. De tanker op med et par dages byophold med kultur og komfort, inden de fortsætter med telt og rygsæk. Friluftsturisterne er primært danske, norske og svenske (par og familier). De bliver her 1-2 overnatninger.
- De lokale er folk, der af forskellige grunde har en stærk relation til stedet. Nogle er født og opvokset i Grenaa, andre har lært stedet at kende som turister, og andre igen er mennesker, vi havde i vores netværk, deres indgang er os der arbejder her. De lokale vender tilbage, og benytter gerne de særlige tilbud vi har på 1-3 ugers ophold i lavsæsonen samt langtids- og refugieophold.
- Kineserne er en særlig gruppe, som kommer her fast i efteråret. Det er en konceptrejse omkring "Lokalmiljøer i Skandinavien". Kineserne (typisk par) lander i Kastrup, bruger 2 dage i København, flyver videre til Tirstrup, hvorfra en bus kører dem rundt i Nationalparken, Bønnerup Strand og Gjerrild, inden de kommer til os. De overnatter her med fuld forplejning, inden de skal med færgen til Vårberg dagen efter. De er meget loyale ift. at bruge vores service og tilbud.

Realisering

Strategiens formål

Projektudvalget skal ses som et bidrag til udvikling af Grenaa med fokus på byliv, bosætning, erhverv og turisme.

I forhold til turisme bringer det turisterne ind til byen, for dem til at blive en nat eller to, og derfra meget gerne videre rundt i kommunen.

Projektet vil endvidere bidrage erhvervsmæssigt og have positiv effekt på den eksisterende detailhandel i Grenaa midtby.

Det bidrager samtidig til bosætningen, da der udvikles nye typer byboliger i bygninger, der idag fx. har tomme butikslokaler.

Slutteligt er der potentielt store samarbejdspotentialer knyttet til samarbejdet med Viden Djurs. Det kan give de unge mulighed for praksiserfaring og få betydning for de unges arbejdsmuligheder fremover - og lysten til at blive i Grenaa efter endt uddannelse.

Afhængig af stærke samarbejder

Gæstgiverne bør indgå i en turismestrategi og samarbejdet kan med fordel etableres tidligt. Turisterne kommer til Grenaa, bl.a. pga. færgefarten og Kattegatcenteret, men for få af turisterne når ind til bymidten. Her kan pensionaterne tilbyde noget særlig autentisk, hvor Visit Djurs kan tilbyde professionel marketing med en know how om regionens turisme.

Viden Djurs er en anden vigtig leverandør og samarbejdspartner. Elever fra "Mad" og "Kalø" står for den daglige drift af Spisesalen, mens elever fra "Medie" og "Business" driver markedsføringsplatformen. Det fungerer som elevplad-

ser i en socialøkonomisk organisation.

Sidst men ikke mindst, spiller Norddjurs Kommune en central rolle i forhold til procesfacilitering, samarbejdsetablering og renovering af byrum. Efterhånden som pensionaternes fælles organisering i fx. en andelsforening er på plads, er det tanken at kommunen skal kunne trække sig. En anden måde kommunen og de øvrige samarbejdspartneres kan bidrage er ved at at renovere byrummet og derved skabe attraktivt miljø omkring pensionaterne.

Finansiering og ressourcer

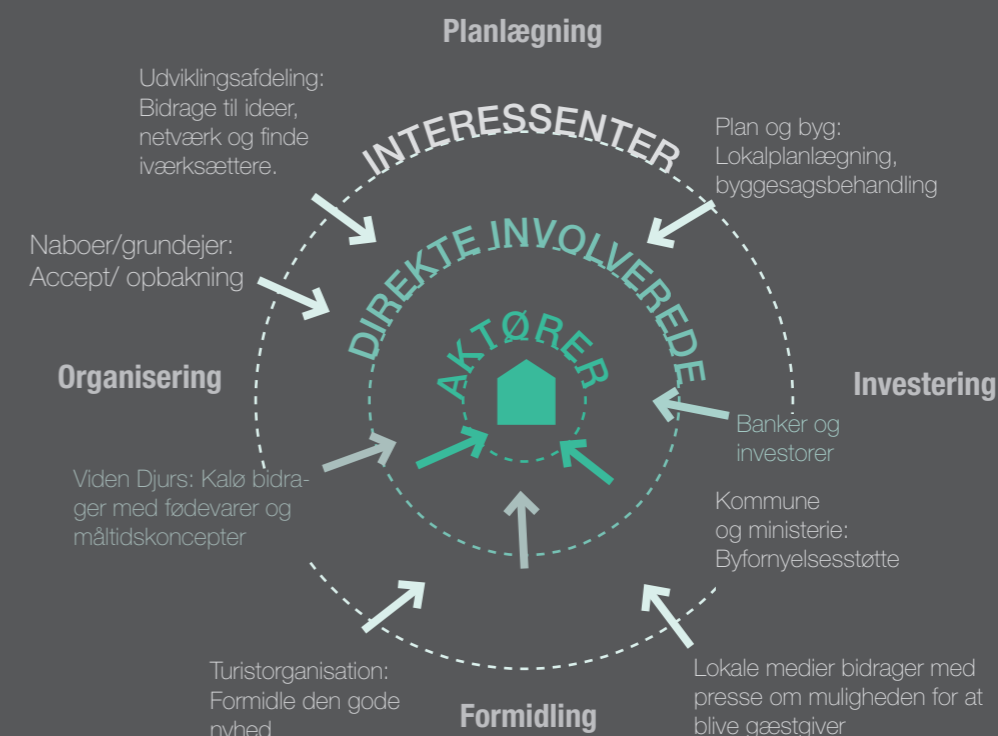
Fordelen ved Grenaa-casen (i modsætning til fx Ry eller Hammel) er, at den består af en række små forretningsenheder, små byejeendomme som selv enkeltpersoner vil kunne købe og istandsætte. Der skal findes interessenter, der har et ønske om at bo og leve på denne måde. Det kræver noget vilje og lidt ekstra økonomi, at skulle anvende fx en tredjedel af huset til udlejning efter de modeller, man nu ønsker sig, men det er ikke en voldsom investering. Der skal skabes tryghed hos bank og Realkredit, og der kan evt. suppleres med fondsbidrag.

Et første muligt skridt kunne være, at kommunen i samarbejde med pressen kører en offentlig kampagne, hvor man formidler ideen om Storegades Gæstgivere. Vinderen er den, der har det stærkeste bud på koncept og drift for sit Gæstgiveri.

Udover investeringen til ombygningen skal der budgetteres med løbende bygningsvedligehold og tilpasning.

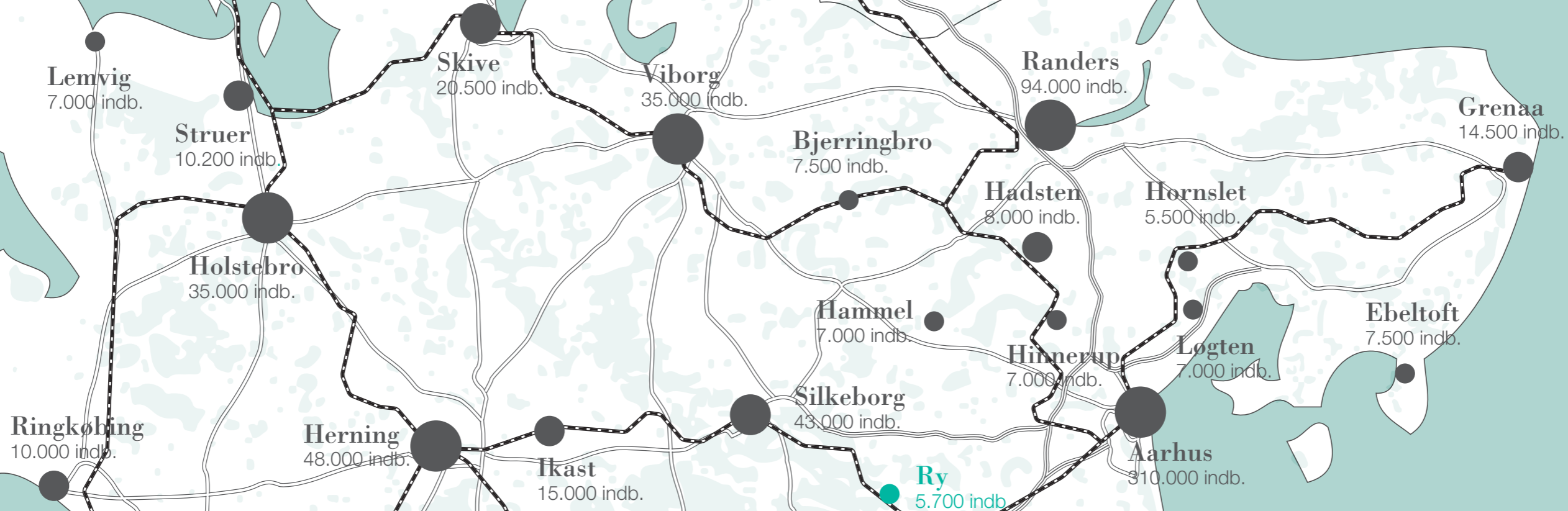
Pensionaterne som bystrategi

Hvad og hvem skal bidrage for at projektudvalget kan realiseres?



Hvilke afsmittende effekter i byen vil casen kunne få?





”Outdoor living” i Ry

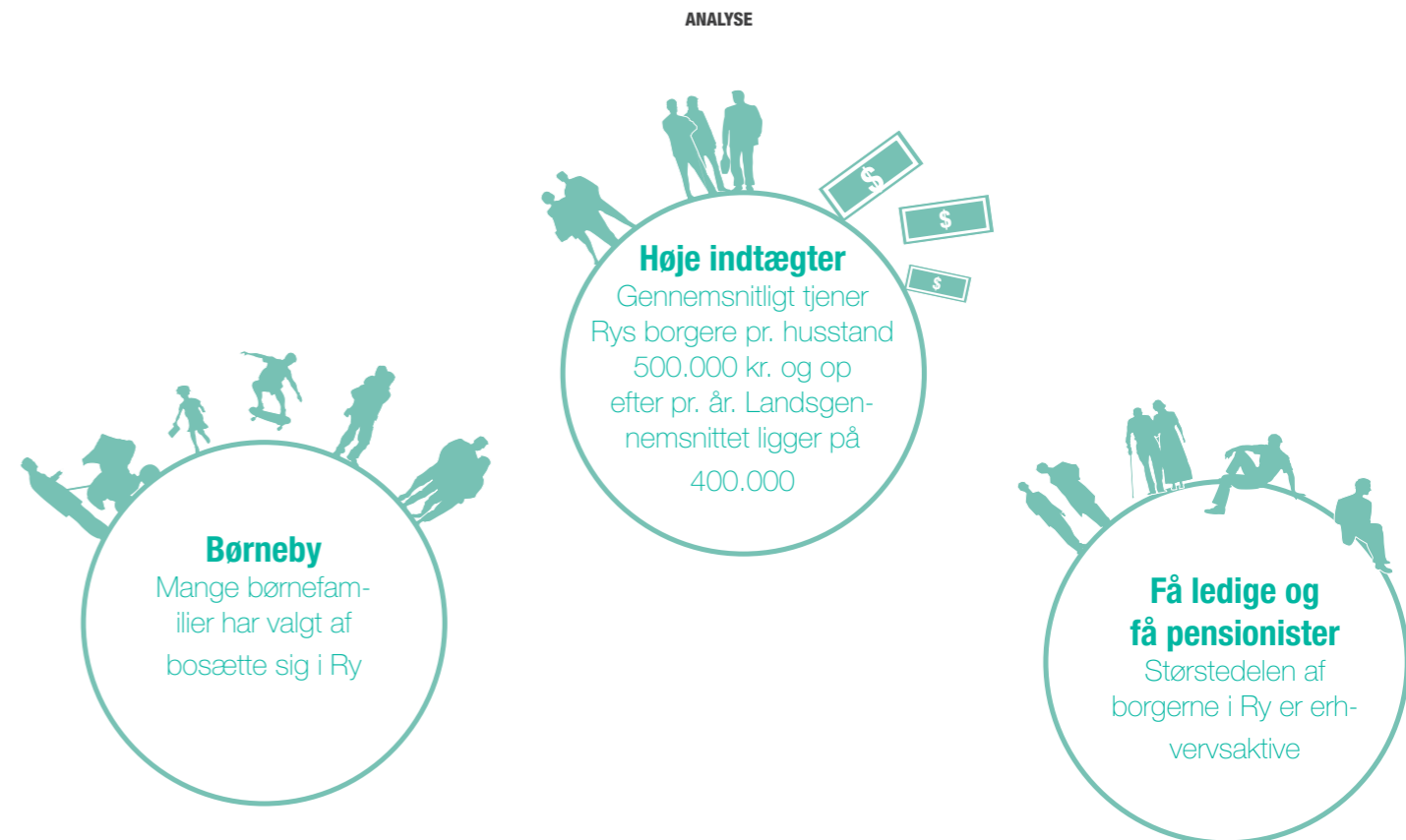
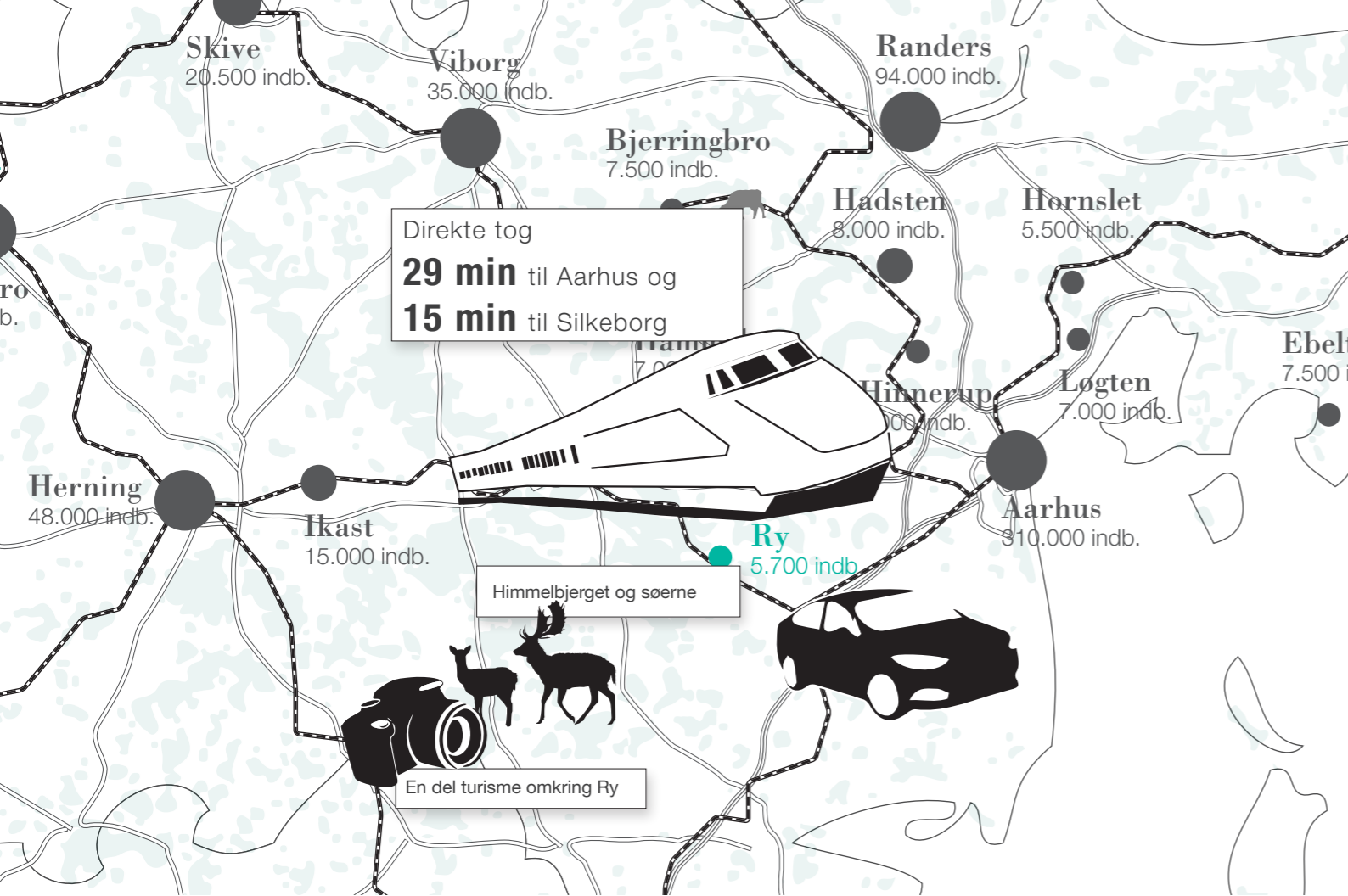
”Ry Outdoor Living” er et bolig- og erhvervsbyggeri lige ved stationen i Ry. Her tilbydes et alternativ til parcelhuset. Boligerne henvender sig til folk, der ønsker sig en mindre bolig med fælleskab og nærhed til natur og kollektiv trafik. Beboerne har et særligt ønske om et aktivt fritidsliv, og har lyst til at indgå et interessefællesskab - og et erhvervsfællesskab omkring det.

Ry's situation

Ry er fjerdestørste by i Skanderborg Kommune. Kommunen var indtil 2007 en selvstændig. Ry er en attraktiv bosætningsby, hvor den naturnære beliggenhed, et aktivt kultur- og idrætsliv, en aktiv bymidte og god kollektiv transport er positive faktorer. Byen har et ganske tydeligt brand. Ry er skov, natur, outdoor, foreningsliv, familieleiv, kultur og fællesskab. Det er en stærk fortælling som binder folk sammen på tværs af indkomstgrupper og kulturelle skel. Ry har arbejdet med en bystruktur i centerområdet, der har søgt at styrke punktvis nedslag frem for en gågadeakse. Blandt disse er både en station, en lystbådehavn, en højskole, en folkeskole, et snart nedlagt rådhus og en Kvickly.

Bymidten har som de fleste andre byer, af denne størrelse, udfordringer med at holde gang i butikkerne. Derfor arbejder Skanderborg Kommune sammen med Ry Cityforening om at forsøge at samle butikkerne. Samtidig er der opblomstring af socioøkonomiske virksomheder, der arbejder på at udvikle bl.a. nye butikskoncepter. Den stærkeste af disse har fokus på Outdoor. En anden udfordring er et ensidigt (dyrt) boligudbud hovedsagelig parcelhuse. En tredje udfordring er diskussionen om, hvor bymidten skal styrkes, ved den store dagligvarebutik eller ved stationen i den oprindelige bymidte?

Projektneudslaget er at undersøge mulighederne for at bygge videre på byens brand på Posthusgrunden ved station.



Opsamling af data og interviews

Ry har sit helt eget brand som sted og bopæl til forskel fra andre af kommunens byer. Byen tilbyder et aktivt fritidsliv i en særlig smuk natur, et godt idrætliv i byen og tradition for højskole og kulturelle aktiviteter. Det er et stærkt brand, der binder alle sammen på tværs af boområder og indkomst.

Byen betragtes som geografisk centralt med gode forbindelser til motorvej og direkte togforbindelse til Aarhus samt Silkeborg og Herning mod vest. Det giver et alternativ til bilen for pendlere og muligheden for kun at have én bil.

Selv om Ry står stærkt, er der også ulemper. Ikke alle kan finde den rette bolig. For nogle fordi huspriserne er høje, og en tilflytter fortæller at byen opleves som delt i to - de almindelige middelklasse mennesker og de mere velhavende advokater, læger og virksomhedsejere/direktører. For andre og særligt ældre er der et ønske om nye boliger tættere på byen og med mindre vedligehold.

Ry kunne således være interessant for lokale investorer, der har lyst til at dække markeret for boliger til ældre og boliger til familier med middelindkomst.

Den anden udfordring er bymidten, hvor butikkerne lukker. Derfor arbejder Cityforeningen sammen med kommunen, for at få så mange butikker som muligt trukket ind mod Klostergade, der hvor byen er startet. Der arbejdes på at udvikle nye butikskoncepter f.eks. outdoor-udstillingsbutikker – hvor man kan se varer, og så bestille dem på nettet efterfølgende.

Kvickly ligger nær rundkørslen ved hovedindfaldsvejen, men lidt væk fra Klostergade. Den tiltrækker mange handlende og der mangler en naturlig forbindelse til Klostergade. Kvickly er imidlertid samtidig stærk i forhold til at støtte initiativer i byen, herunder ny idrætshal og iværksættere.

Ressourcestærke borgere
+
Natur og fritid
+
Behov for alternativ til parcelhuset
=
Outdoor living Ry



Outdoor living i Ry

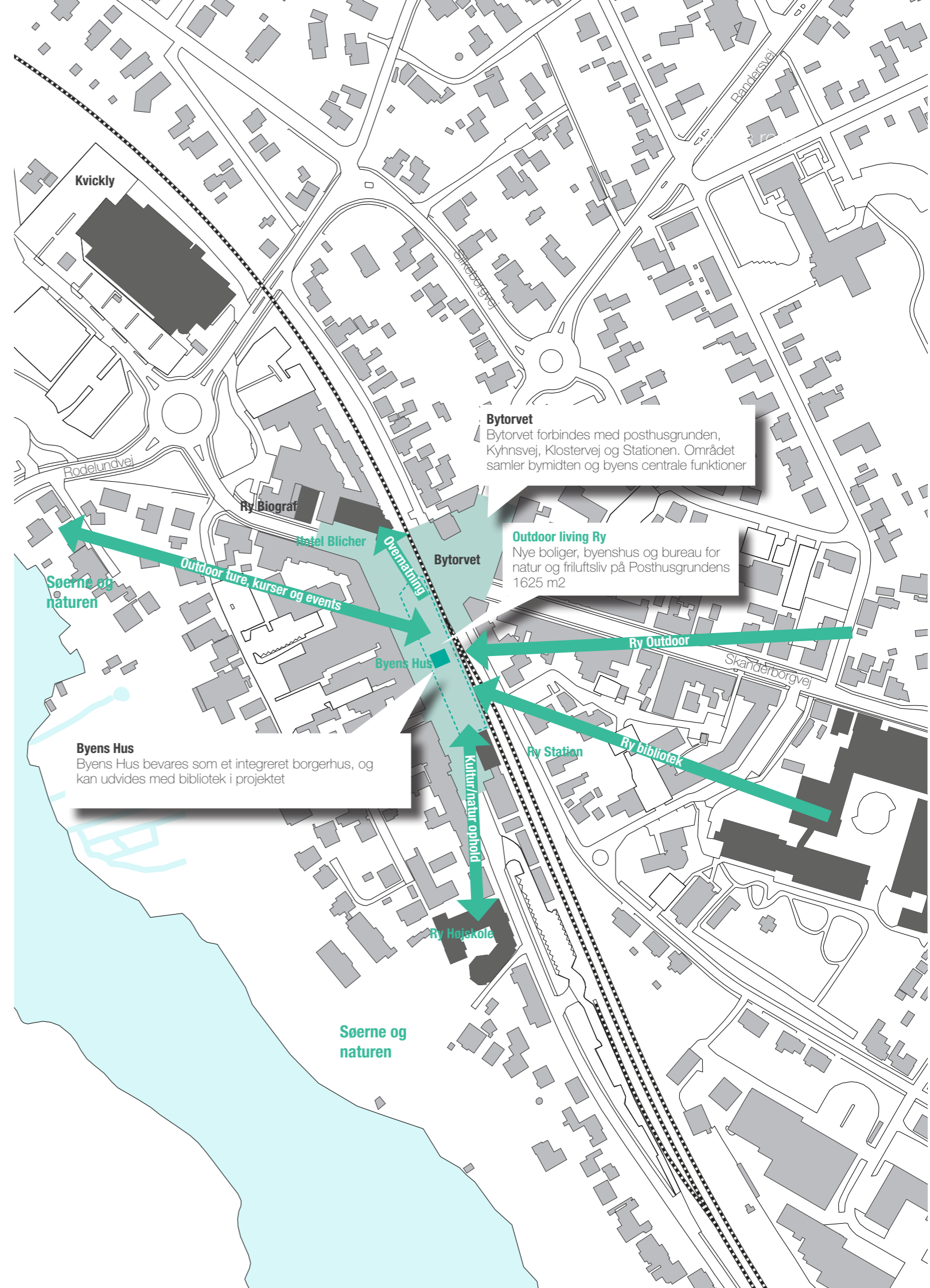
By- og boligfællesskab om kultur, natur og friluftliv



Byggeriet i på Postgrunden skal tilpasse sig byens skala og variation. Byggeriet må gerne udtrykke, at der bor forskellige mennesker i et fællesskab omkring at bruge naturen og brænde friluftsliv i Ry.

Ry Outdoor Living er et bolig- og erhvervsbyggeri lige ved stationen i Ry. Her tilbydes et alternativ til parcelhuset. Boligerne henvender sig til folk, der ønsker sig en mindre bolig med fællesskab og nærhed til natur og kollektiv trafik. Beboerne har et særligt ønske om et aktivt fritidsliv, og har lyst til at indgå et interessefællesskab - og et erhvervsfællesskab omkring det. Bebyggelsen er indrettet således, at det er let at møde hinanden og give hinanden en hånd i hverdagen. Her er gode fællesfaciliteter til f.eks. små-reparationer, børnepasning, vasketøj, bevægelse, måltider eller lektielæsning. De selvstændige boliger (små byhuse samt lejligheder) orienteres derfor mod fællesarealer og fællesfunktioner, der imødekommer disse behov.

Eksempelvis er der storkøkken, spisesal, cykelværksted og vaskeplads til mountainbikes, fitnessrum, udefitness. Fællesskabet og servicetilbuddene kan til- og fravælges i forskellige dele- og betalingsordninger. Fællesskabet er den del af Rys stærke kultur og orientering mod naturen og friluftslivet. I forbindelse til boligernes fællesfaciliteter etableres en organisation og en friluftslivsbutik, der drives i fællesskab af beboerne (især børn og seniorer - altså de, der ikke er på det almindelige arbejdsmarked). Det kan være supplement eller videreudvikling af Ry Outdoor. Fra huset udgår også en række motions- og naturture arrangeret af turistforeningen. Byens hus, der idag ligger på Postgrunden, indgår i byggeriet og fungerer som et stærkt link til byen.

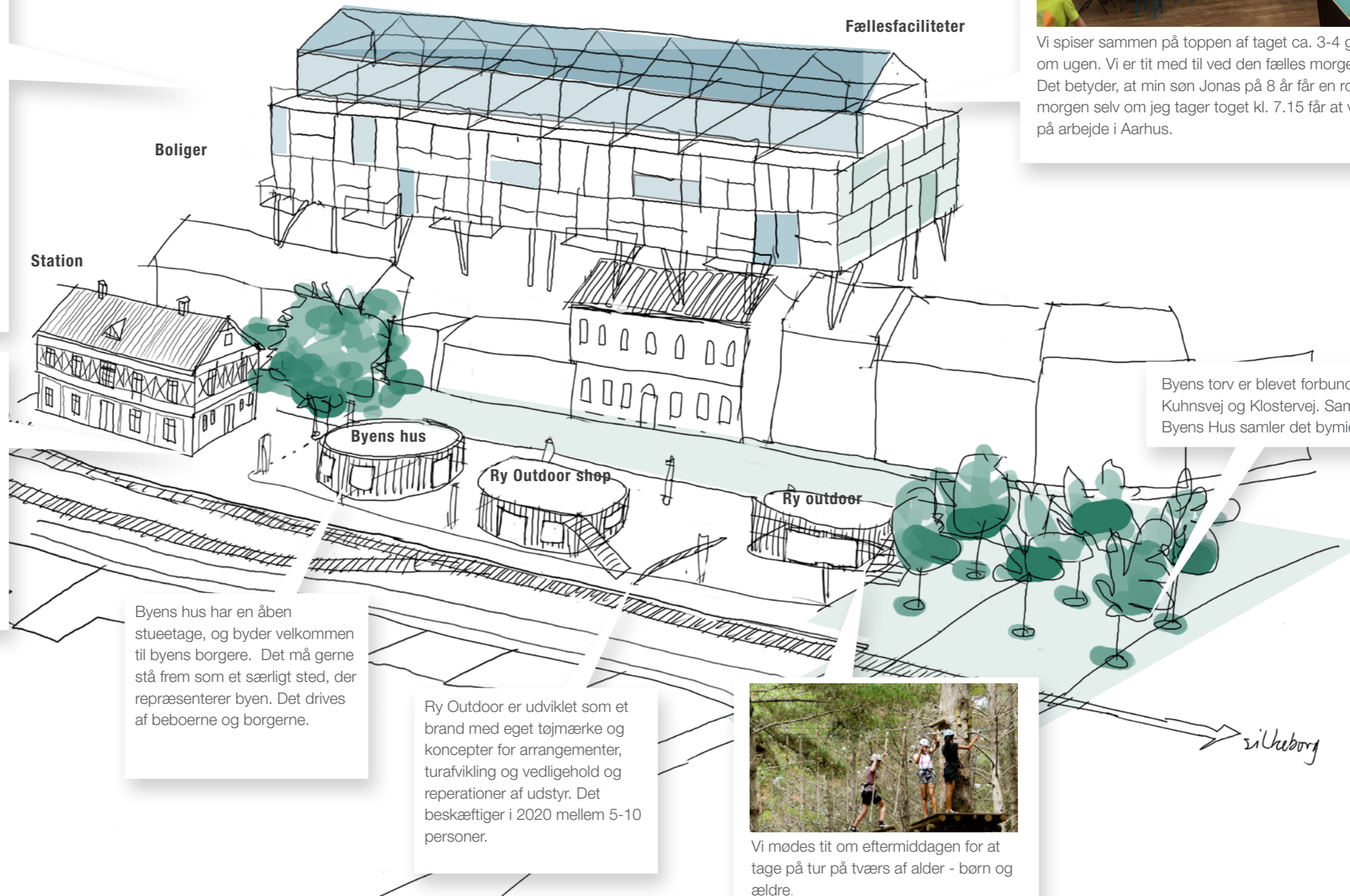


Outdoor living i Ry



Søren bor i en seniorlejlighed med sin hustru. Det er vigtigt for dem både at være tæt på naturen og på byen. Ingen havde dog lyst til en have og stort parcelhus. Derfor passer de mindre boliger, altanerne og fællesarealerne dem rigtig godt.

Hanne og Anders er flyttet til Ry med deres to store børn. De er fælles om at arrangere ture for unge, der har brug for selvtilid og finde en vej i livet. Turerne går ud i naturen og kombineres med kurser på højskolen. De unge overnatter enten i telt eller i gæsterrummene øverst.



Vi spiser sammen på toppen af taget ca. 3-4 gange om ugen. Vi er tit med til ved den fælles morgenmad. Det betyder, at min søn Jonas på 8 år får en rolig morgen selv om jeg tager toget kl. 7.15 får at være på arbejde i Aarhus.

Byens torv er blevet forbundet med Kuhnsvej og Klostervej. Sammen med Byens Hus samler det bymidten

Byens hus har en åben stueetage, og byder velkommen til byens borgere. Det må gerne stå frem som et særligt sted, der repræsenterer byen. Det drives af beboerne og borgerne.

Ry Outdoor er udviklet som et brand med eget tøjmærke og koncepter for arrangementer, turafvikling og vedligehold og reparationer af udstyr. Det beskæftiger i 2020 mellem 5-10 personer.



Vi mødes tit om eftermiddagen for at tage på tur på tværs af alder - børn og ældre.

Eksempel på kommunens indledende forretningsmodel

PARTNERE

Hvem er vores vigtigste partnere/leverandører
Hvilke ressourcer køber vi ind hos andre?
Hvilke aktiviteter udvøres af andre?

- En privat ejendomsudvikler er den vigtigste partner. Ejendomsudvikleren skal både bygge boliger, etablere fællesarealer og fælles byfunktioner. Byens Hus og offentlige udearealer udlejes til Skanderborg kommune for Byens Hus. Ry Outdoor lejer sig ind i lokaler.
- En solid gruppe (nye) borgere, der viser interesse for at bo i bofællesskabet er partnere i projektet. De skal udvikle værdigrundlag og kultur for bofællesskabet, og herunder beskrive de fysiske rammer for fællesskabet og sammenspillet med byen.
- Drivkræfterne bag Byens Hus er partnere og bindeled mellem byens borgere og Byens Hus som ramme om byens fællesskab. De driver Byens Hus.
- Ry Outdoor er projektets vigtigste leverandør.
- Den ressource, der leverer, er udvikling og gennemførelse af aktiviteter og events, hvilket er væsentlige for at skabe en "outdoor" kultur og for branding af byen. De er bindeled til byen og Ry Outdoors frivillige.

OMKOSTNINGER

Hvad er de vigtigste omkostninger?
Hvilke ressourcer er mest omkostningstunge?
Hvilke aktiviteter er mest omkostningstunge?

- Ejendomsudvikling og byggesum (økonomi)
- Etablering af bofællesskabsgruppe (tid-og sociale ressourcer)
- Søge opbakning i byen og ved byrådet (lokalt og politisk arbejde)

VÆRDIFAKTORER

Hvilken værdi skaber vi for kunden?
Hvilke problemer løser vi for kunden?
Hvilke behov opfylder vi?

- For ejendomsudvikleren. Med udvikling af posthusgrunden skabes mulighed for at bygge 20-30 kvalitetsboliger i det centrale Ry. Herudover Byens Hus (med en fast lejer) og butik- og erhvervslokaler bl.a. til Ry Outdoor.
- Outdoor Living giver Rys borgere og tilflyttere et alternativ til det eksisterende boligudbud. Her griber byen tidens tendenser, der ønsker et fællesskab om både bolig, erhverv og fritid.
- Outdoor Living tilbyder udearealer og større rammer for Byens Hus.

AKTIVITETER

Hvilke aktiviteter kræves af vores:
- værdifaktorer?
- kunderelationer?
- vej til kunderne?
- indtægtskilder?

- Etablering af et godt og mangfoldigt bofællesskab, der kan brande byen.
- Etablering af et godt partnerskab med en seriøs ejendomsudvikler.
- Etablering af gode rammer for Outdoor Ry - fysisk, i forhold til tilladelser og generel kommunal opbakning.
- Bistand til drift og vedligehold af offentlige funktioner
- Formidling internt og eksternt

KUNDERELATIONER

Hvilke relationer ønsker vores kunder?
Hvilke relationer gavner forretningen?
Hvordan etableres og vedligeholdes relationer?

- Kommunen faciliterer processen frem til et udbud/evt. konkurrence om Outdoor Living på posthusgrunden. Kommunen skal bidrage til at skabe en god ramme for byggeriet og give lyst til at bygge i samspil med det lokale miljø.
- Kommunen faciliterer en proces for at finde en konkret gruppe til bofællesskabet. Herfra trækker kommunen sig.
- Kommunen går i tæt samarbejde med de lokale kræfter bag Byens hus.

VEJEN TIL KUNDERNE

Hvilke kanaler foretrækker kunden?
Hvilke veje fungerer bedst?
Hvilke veje er mest kost effektive?

- Ejendomsudvikleren findes gennem dialogmøder og evt. gennem udskrivelse af arkitektkonkurrence med grund - og projektsalg for øje.
- Beboerne i bofællesskabet skal findes gennem sociale netværk og foreninger inden for fritidsliv
- Ry Outdoor kan her få en væsentlig rolle.
- Ry Outdoor får deres kunde gennem rygter, sociale netværk og annoncering af aktiviteter og arrangementer.

INDTÆGTER

Hvilke værdifaktorer vil kunderne betale for?
Hvor meget vil kunderne betale?
Hvilke forskellige indtægtskilder er der?
Hvordan vil kunderne betale?

- Selvom prisen skal være rimelig, skal boligerne kunne sælges med fortjeneste. Det er væsentlig, at grundprisen og kravene til byggeriet (fx. p-pladser) er rimelige mod tilgængelighed at satse hårdt på arkitektonisk kvalitet, gode fælles faciliteter og god forbindelse til midtbyen.
- Ry Outdoor skal kunne finansiere sig selv. Tiltrækning af turister bliver væsentligt og skal gavne det lokale bymiljø og forretningsliv. Helt konkret i forhold til øgede indtægter.

KUNDERNE

Hvem skaber vi værdi for?
Hvem er vores vigtigste kunder?
Hvad er vores kundesegmenter?

Vi skaber værdi for tre forskellige kundesegmenter:

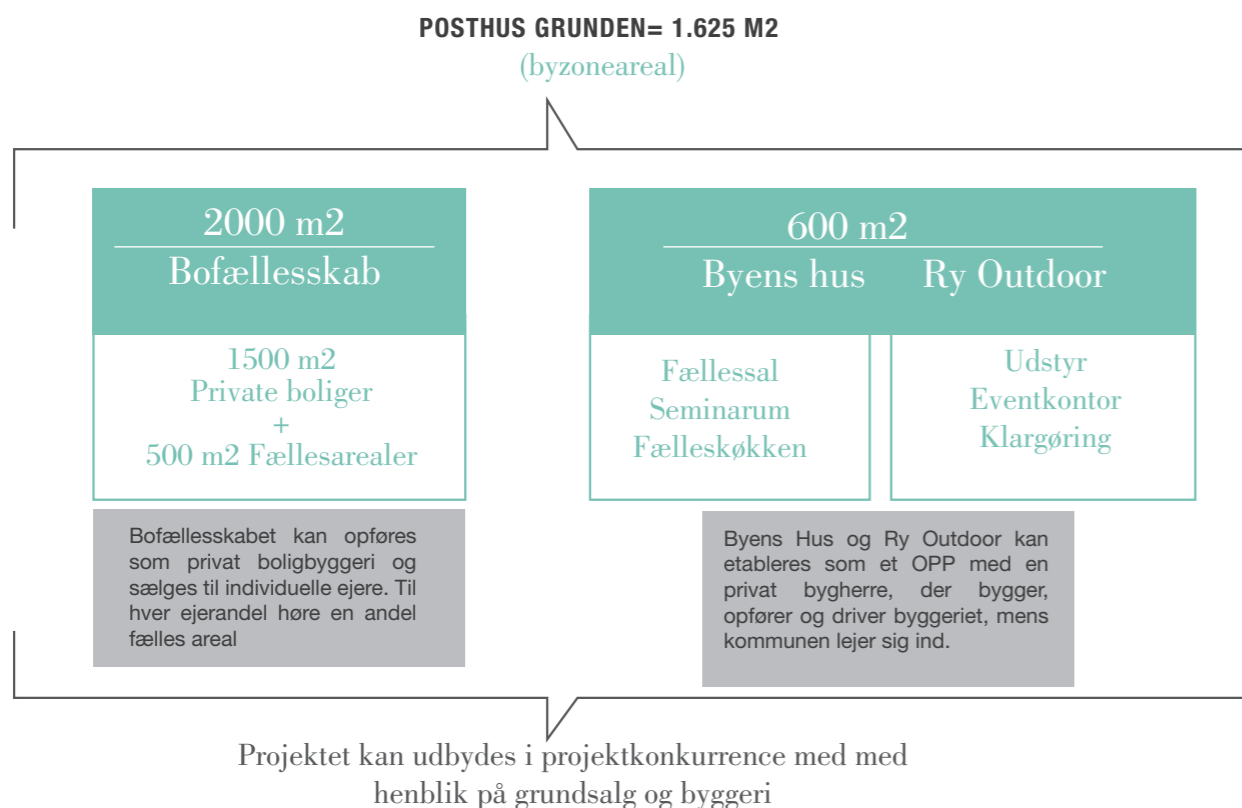
- Ejendomsudvikleren er formentlig ikke en af de helt store, men har interesse i at indgå i dialog med de kommende beboere og bygge innovativt i et lokalt miljø.
- Bo- og erhvervsfællesskabet vil være folk, der ønsker en anden livsstil, end enfamiliehuset tilbyder. Det er samtidig folk, der tiltrækkes af det at være en del af et nært fællesskab omkring det at bo, og både vil have nærhed til et bymiljø, kollektiv transport og til naturen. Profilen kan både være familier, par og singler i forskellige aldre.
- Besøgende/brugere af de offentlige faciliteter, arrangerede ture og events er både lokale borgere, men i høj grad også gæster nationalt og internationalt. Outdoor Living skal være et væsentligt brand i dette.

RESSOURCER

Hvilke ressourcer kræves af vores:
- værdifaktorer?
-kunderelationer?
-vej til kunderne?
-indtægtskilder?

- Et af projektets ressourcer bliver lokal opbakning.
- I opstartsfasen henvender projektet sig til nye borgere, der har lyst til at bo i bofællesskabet. Det henvender sig også til resourcepersoner, der har lyst til at bidrage til at udvikle aktiviteterne til en forretning. Herunder guidede ture, udvikling af workshops, salg af udstyr og være med til at drive det som en virksomhed.

Realisering - overvejelser



Strategiens formål

Projektet skal bidrage til Ry's identitetsmæssige værd som en friluftskulturby med gode muligheder for at bo som familie/single/par sammen med andre. Mangfoldigheden af boligudbuddet løftes, og der etableres tour/udstyr/eventerhverv.

Projektet giver et tilskud til eksisterende butiksliv og de serviceerhverv kan opstå. Set i et længere tidsmæssigt perspektiv kan indsatsen skabe en forretning ud af at profilere Ry som et brand.

Forretningsplan med byen som gevinst

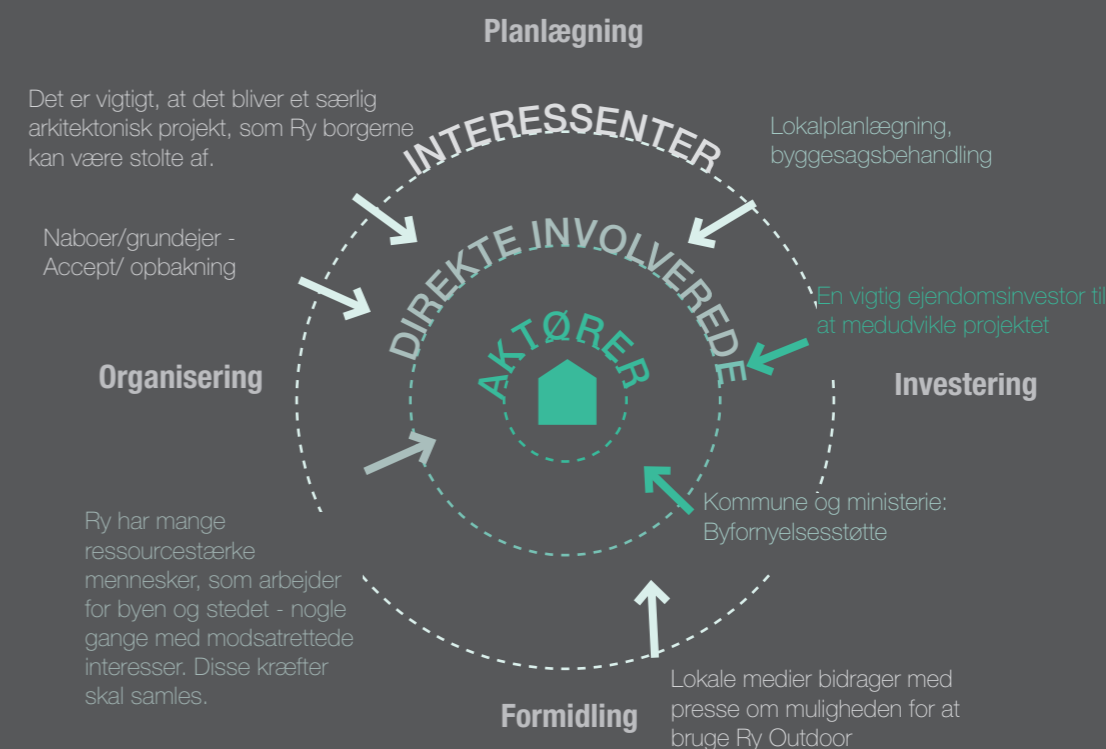
Den fiktive forretningsplan på foregående side kan læses som overvejelser om man er villig til at lægge en kommunal investering i udvikling af Posthusgrunden. Succeskriteriet er om planen kan lykkedes som en bystrategisk indsats. De parametre indsatsen vurderes på kunne være 1) bidrage til byliv i bymidten og øge attraktivitet og beskæftigelse 2) øge mangfoldigheden i boligudbuddet 3) brande byen som hotspot for Natur og Fritid.

Økonomi og udbud

Det er en attraktiv beliggenhed lige ved bycentrum og stationen, og på grunden ligger allerede i dag Byens Hus. Byggeriet vil næppe kunne give et afkast på 5 %, men både byen og stedet er attraktivt og forslaget her rummer både offentlige funktioner og private boliger. Det kunne tiltrække investorer, der har lyst til at bygge noget særligt. Kommunen kan overveje om den bystrategiske investering betyder, at man skal lette krav fx. til parkering og til forventningerne til grundsalg og tilbyde at bidrage til etablering af offentlige udearealer. I stedet kan man som en del af udbuddet og salgsprocessen udforme særlige krav til byggeriet med målrettet fokus på at skabe et bolig- og erhvervsfællesskab, der udover at være noget for sig selv, kan blive et ankerpunkt i byens liv og sammenhold. Med det udgangspunkt bliver det ikke den bedste salgspris, der vinder udbuddet, men den med den bedste idé. Betyder det på længere sigt, at Ry skaber et attraktivt byliv og tiltrækker borgere til midtbyen, hvilket kan blive en gevinst i det lange løb.

Outdoor living som bystrategi

Hvad og hvem skal bidrage for at projektet kan realiseres?



Hvilke afsmittende effekter i byen vil casen kunne få?



