



Louise Schack Elholm:

## Hele landet har gavn af en velfungerende hovedstad

Side 12

Tager du i sommerhus for at kigge på naboen?

Side 26

Købmanden som landsbyens omdrejningspunkt

Side 24

Tina Saaby er ny direktør for Dansk Byplanlaboratorium

Side 29

DI: Bedre mobilitet er bæredygtig udvikling

Side 37

23 bud på at indfri klimamålsætninger

Side 38

Jon Pape: Giv naturen prioritet!

Side 2339

# I dette nummer

## Leder: Fornyet respekt for planlægning ønskes

Af Michael Nørgaard, vicedirektør for Dansk Byplanlaboratorium



5

## Nyt fra netværket

6



## Hele landet har gavn af en velfungerende hovedstad

Af minister for landdistrikter Louise Schack Elholm

Minister for landdistrikter Louise Schack Elholm ser frem til at implementere planlovsaftalen fra juni 2022. I sit virke som både kirkeminister, minister for landdistrikter og minister for nordisk samarbejde vil hun lægge vægt på at gøre planloven relevant og tidssvarende, så den fremadrettet kan understøtte befolkningsudviklingen, den grønne omstilling og sammenhængskraften.

12



## Transformation af erhvervsområder

Af Morten de Fine Olivarius og Anja Meier Sandreid, projektledere, Dansk Byplanlaboratorium

Omdannelse af ældre erhvervsområder har mange potentialer, men selve processen er lang og involverer mange interesser. Hvad man skal være opmærksom på for at nå fra vision til virkelighed? Det har Byplanlaboratoriet undersøgt i 3 forskellige omdannelsesområder.

14



## Byplanprisen 2023 + Fem års visionære vindere

20

Du finder den spredt rundt i hele landet fra syd til nord og øst til vest. Byplanprisen liggende i belægningen som et bevis på, at her har man gjort noget helt særligt, i Syddjurs var det borgerinddragelsen, i Nye var det vandet, mens det andre gange har været det strategiske greb. Du har nu muligheden for at indstille projekter til Byplanprisen 2023.



## Stationsbyen version 2

Af seniorkonsulent Sofie Kirt Strandbygaard, NIRAS, mobilitetschef Anette Enemark, Movia og kommerciel chef Mette Berthelsen, Lokaltoge

22

Togstationer har en overraskende stor identitetsskabende værdi for de lokale, også selvom man ikke bruger toget i dagligdagen. Hvis stationens potentiale skal udnyttes, så skal den indarbejdes i borgernes dagligdag og være et oplagt mobilitetsvalg. Her kan planlovens mulighed for partnerskaber være et relevant greb.



## Købmanden som landsbyens omdrejningspunkt

Af lektor Lise Byskov Herslund og seniorrådgiver Hanne Wittorff Tanvig, Københavns Universitet

24

Landsbyer er kendt for deres evne til at mobilisere frivillige, når det gælder lokalsamfundets trivsel. I takt med at de almindelige købmænd har drejet nøglen om, er lokale kræfter gået sammen om at åbne den igen. Et nyt studie har undersøgt de forskellige måder at drive forretning på, og hvad det kræver af et lokalsamfund.



## Tager du i sommerhus for at kigge på naboen?

26

Af landskabsarkitekt Kim Katrine Bjørn Møller, LYTT Architecture og fagleder for Planafdelingen Kathrine Brix Mørk, Jammerbugt Kommune

Jammerbugt Kommune har siden 2017 lavet 4 forskellige atlaser, der tilsammen viser sommerhusområdernes unikke karakter og særkende. Fra kommunens side er der lagt vægt på, at atlaserne blandt andet er den enkelte sommerhusejers sikkerhed for, at områdets natur og herlighedsværdi bevares.



## Hvordan bidrager private udviklere til sammenhængskraften i omdannelsesområder?

30

Af chefkonsulent Anne Clementsen og specialkonsulent Karen Broberg, Center for Boligsocial Udvikling

Private udviklere udgør en central brik i realiseringen af Parallelsamfunds aftalen, hvor maksimalt 40 procent af boligmassen i et omdannelsesområde må være almene familieboliger. Derfor er omdannelsesområderne i fuld gang med at lave aftaler med private udviklere, geografien spiller en afgørende rolle for om det lykkes. Regnearket skal nemlig altid være i orden.



## Giv naturen prioritet!

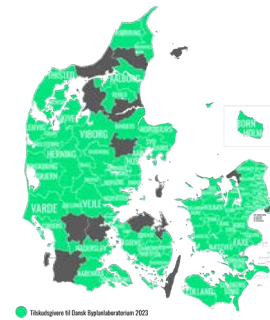
33

Af Jon Pape, formand for Park- og Naturforvalterne Biodiversitet går på tværs af alt det, der kæmper om fysisk plads i Danmark. Naturen skal prioriteres og kræver at flere fagligheder inddrages i arbejdet, ligesom borgene skal med ombord. Brug de grønne fagfolks viden og erfaringer i udviklingen af nye metoder, lyder budskabet.



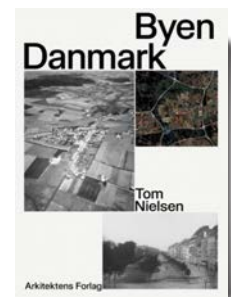
## 12 konkrete indsatser skal accelerere den grønne omstilling i byggeriets værdikæde

34



35

## Tak for tilslutningen



36

## Ny bog: Byen Danmark



## Bedre mobilitet er bæredygtig udvikling

37

Af branchedirektør Karsten Lauritzen, DI Transport

Mobilitet er muligheder, derfor skal emnet højere op på den politiske agenda. Det er nødvendigt at mobilitet ses i et helhedsorienteret perspektiv. DI er fortaler for en national mobilitetsplan, som med konkrete mål og midler tager stilling til aktuelle transportpolitiske spørgsmål og sætter retning for udviklingen.



## 23 bud på at indfri klimamålsætninger

38

Plan 22+ har modtaget ansøgninger om pilotprojekter fra hele landet i første ansøgningsrunde. Sekretariatet ser nu på projekternes relevans for indsatsens mål. Først og fremmest skal pilotprojekterne bidrage med ny viden eller nye redskaber, der kan sætte fokus på den fysiske planlægnings rolle i den grønne omstilling og reduktion af CO<sub>2</sub>.

KONFERENCE 6.-8. SEPTEMBER 2023 I VIBORG

# BÆREDYGTIGE LANDSKABER

I BYEN OG DET ÅBNE LAND

## DANSKE PARKDAGE 2023

Hvordan kan grønne fagfolk bedst bringe viden og faglighed i spil, når der skal balanceres mellem politiske ønsker, nabohensyn og vigtige dagsordner som biodiversitet, kulturhistorie, friluftsliv og ønsket om mere sammenhængende natur?

Hvordan skaber vi bæredygtige landskaber i bred forstand – også økonomisk, energimæssigt, socialt og kulturelt? Kort sagt – hvordan styrer vi rundt i kampen om pladsen.

Med deltagelse i Danske Parkdage 2023 får du:

- Ny viden og inspirerende oplæg og hands on erfaringer med temaerne ved aktiv deltagelse i workshops og drøftelser
- Viden og inspiration til at navigere i krydsfeltet mellem fagligheden, de politiske dagsordner og borgerne
- Inspirerende løsninger fra Viborg – klar til at implementere
- Styrket dit faglige netværk i store og små kommuner i hele landet
- Viborg og Viborg Kommunes arbejde og perspektiv på landskab og by serveret på et sølvfad med byvandring og besøg i parker, byudviklingsområder og naturprojekter.

**VIBORG 6.-8. SEPTEMBER**

Læs mere og tilmeld dig på [www.parkognatur.dk](http://www.parkognatur.dk)



” Borgerinddragelse og lokaldemokrati skal være mere end blot en formel proces. Det skal være en måde at skabe den gode by og bykvalitet i fællesskab med borgerne.

## Leder

# Forny et respekt for planlægning ønskes

Transportpolitikken har længe været domineret af silotænkning blandt politikere, myndighederne og branchen. Det har skabt de trængselsudfordringer, og den mobilitetsmangel vi har i dag. Vi skal være bedre til at koble den fysiske planlægning af by og land med den rette infrastruktur og mobilitets tilbud. Sådan lyder anslaget i klummen i dette blad skrevet af tidligere minister og branchedirektør Karsten Lauritzen, DI Transport. Vurderingen af situationen og visionen er for så vidt ikke ny, men at budskabet kommer så klart fra den kant er positivt. Med i meldingen er også en opfordring til Christiansborg om at være mere modige med transportpolitikken!

Og så er naturen på spil i et par indlæg i bladet. Foråret står for døren og danskerne vil i stor stil myldre ud i sommerhusområderne som mange steder rummer unik natur som vi skal passe på. Men den kollektive bevidsthed om naturindholdet i områderne er under pres; i hvert fald skifter særpræget i mange sommerhusområder. Eller som det lyder i artiklen ”Tager du i sommerhus for at kigge på naboen?": – Der ligger et modsætningsforhold imellem det enkle og naturnære

sommerhusliv og vores efterhånden selvfølgelig behov for at køre bilen helt op til hoveddøren eller eje et sommerhus med spafaciliteter, hvor der er plads til tre generationer på én gang i vinterhalvåret. I artiklen beskrives, hvordan Jammerbugt Kommune har kortlagt og beskrevet sommerhusområder som afsat for forståelse af stedernes kvaliteter og herlighedsværdi.

Naturen og landskabet er i det hele taget i centrum i den ”kamp om pladsen” som udfolder sig på tværs af landet. Kulturhistorien, friluftslivet og en mere sammenhængende natur kæmper med landbruget, infrastrukturen og etablering af bæredygtig energiproduktion i det åbne land. Situationen er propfyldt med dilemmaer og konflikter. Og så topper biodiversitet alle disse krydsende dagsordner og stiller krav til, hvordan vi planlægger, anlægger og drifter det hele. Prioriter naturen lyder det enkle budskab

i Jon Papes indlæg i bladet med en opfordring til at finde en ny strategisk og praktisk forståelse for, hvordan vi arbejder med at integrere alle disse hensyn og sikre naturindhold og biodiversitet.

Hvis du bladrer frem til side 7 i bladet, så finder du den første teaser for Byplanmødet 2023, der afholdes i Aarhus d. 5. og 6. oktober. Temaer er ”Demokrati og planlægning” og ambitionen er at give bud og inspiration til, hvordan vi får styrket den demokratisk samtale og skabt fornyet respekt for planlægningen og de politiske beslutninger. Borgerinddragelse og lokaldemokrati skal være mere end blot en formel proces. Det skal være en måde at skabe den gode by og bykvalitet i fællesskab med borgerne.

Sæt kryds i kalenderen; tilmeldingen åbner d. 12. maj.

Michael Nørgaard, vicedirektør for Dansk Byplanlaboratorium



## BYPLAN NYT

Byplan Nyt 1/2023 (21. årgang)

### Redaktion

Michael Nørgaard (ansv.)  
Nyt fra Netværket og korrektur: Charlotte Odgaard Sjælland

### Redaktionsadresse

Dansk Byplanlaboratorium  
Rådhusstræde 6. 1. sal,  
1466 København K

Tlf.: 33 13 72 81

Mail: [mn@byplanlab.dk](mailto:mn@byplanlab.dk)  
[www.byplanlab.dk](http://www.byplanlab.dk)

### annoncer

[mn@byplanlab.dk](mailto:mn@byplanlab.dk)  
bestilles senest  
15. maj 2023

### Layout

Anders Tornberg

### Forside

Anne Møller

### Oplag

3.350

### Tryk

KLS PurePrint

### ISSN

1602-9038

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

Byplan Nyt 2/2023  
udkommer juni 2023

# Nyt fra netværket

## Smilets by tager kampen op mod to-go-kopperne

Omkring 3.000.000 gange om året køber danskerne en kop kaffe med på vejen, det ses tydeligt i affaldsmængderne både i og udenfor skraldespande. Alene i Aarhus har Robotarmen SeaProctorOne i løbet af de sidste halvandet år samlet omkring **100.000 engangsbægre** op ved Dokk 1. Derfor er Aarhus som den første kommune i landet klar til at indføre pant på to-go-koppen i midtbyen, ambitionen er at indføre pantkopper, der kan købes og afleveres mange steder i byen. Cafeerne er med på ambitionen, da flere af deres kunder allerede efterspørger et bæredygtigt alternativ til engangskopper. Pantssystemet skal i første omgang køre i 3 år og på sigt kunne håndtere flere slags takeaway-emballage i et cirkulært system, hvor emballagen bliver indsamlet, vasket og genbrugt.

Kilde: Aarhus Kommune



## Fra Frederiksberg til Thailand

Forskerne på Institut for Geovidenskab og Naturforvaltning kommer langt omkring både geografisk og fagligt, den 3. maj deler de ud af den nyeste forskning til arrangementet IGNsyn. Her kan du blandt andet høre om **sammenhængen mellem lavbundsjord, skove og klima; majs og militærregering eller bare skybrudssikre veje på Frederiksberg**. Arrangementet afsluttes med pizza og øl, så tilmelding er nødvendig på [ign.ku.dk](http://ign.ku.dk) inden 27. april.



## Konkurrence

### Vil du gerne se verden fra en luftballon?

Så har du chancen for at vinde en tur for 2, hvis du deltager i fotokonkurrencen Fang din by. Årets tema er uden filter, så **fang det smukke i det slidte, det rå, det upolerede, det forladte** i lige præcis din by. Konkurrencen foregår over hele landet, sidste frist for at deltage er 1. maj. I slutningen af marts og midt i april er der mulighed for at deltage i gratis fotokurser rundt om i landet. Konkurrencen er skabt i et samarbejde mellem Dansk Arkitektur Center og Copenhagen Photofestival, du kan finde flere informationer på [dac.dk](http://dac.dk)

Kilde: Dansk Arkitektur Center

# Demokrati og byplanlægning

## Hvem sætter dagsordenen?

Sæt kryds i kalenderen

**5.-6. OKTOBER 2023**

Byplanmødet afholdes i Aarhus.

Tilmelding åbner 12. maj.



# Nyt fra netværket



## 182 projekter indstillet til Renoverprisen 2023

Knap **halvdelen af byggeriets opgaver består af renoveringer**, der både forlænger levetiden for bygninger og har en positiv betydning for både livskvaliteten, klimaet og samfundsøkonomien. Hvert år præmieres en vellykket renovering med Renoverprisen, indstillingsfristen for 2023 sluttede 1. april med 182 indkomne forslag. Det højeste antal siden 2018, der samtidig illustrerer bredden i renoveringsdisciplinen, hvor både små og store projekter på tværs af landet viser, hvordan renovering kan bygge bro mellem bygningens historie og nutidens behov – fra ombyggede landbrugsbygninger, bindingsværkshuse, kirker over skoler til erhvervslokaler. I år uddeles desuden en **specialpris**, hvor renoveringen har skabt stor værdi gennem nytænkning og kreative løsninger for få midler. Begge kåres i september, indtil da kan du se alle de indstillede renoveringsprojekter og lytte til podcasten Bygninger fortæller på [renover.dk](https://renover.dk)

Kilde: Renover



## Ny bog: Room 606 – et kig ind i Arne Jacobsens designunivers

Designet og opførelsen af SAS hotellet på Vesterbrogade i 1960 var en af Arne Jacobsens mest omfangsrige opgaver, der gav ham mulighed for at tegne alt fra bygningens ydre og indre til møbler, lamper, tekstiler og service. I dag er mange af møblerne og eksempelvis dørhåndtagene efterspurgt designklassikere, mens det meste af **Arne Jacobsens mesterværk** er forsvundet. Kun et enkelt værelse står i dag præcis som Arne Jacobsen designede det. Derfor er netop værelse 606 den prisme, som Michael Sheridan bruger til at beskrive Arne Jacobsens livsværk i bogen Room 606: The SAS house and the work of Arne Jacobsen.

Udkommet på Strandberg Publishing 2023

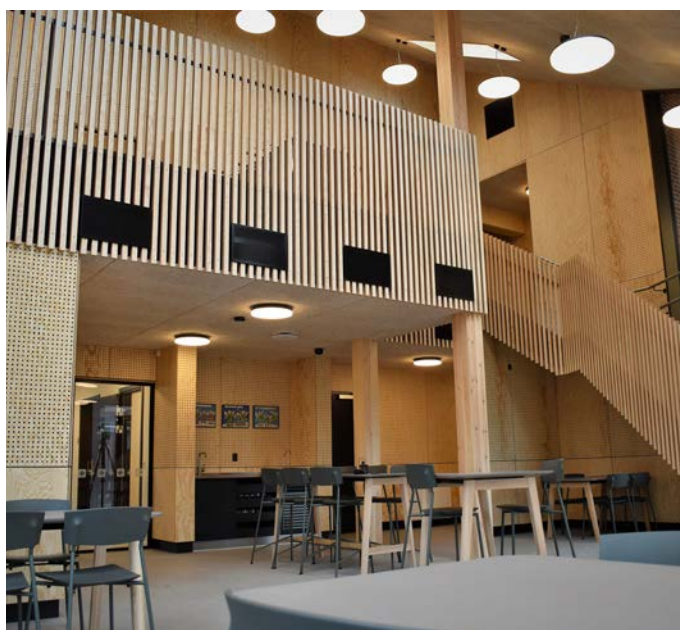


Foto: Kirkens Korshær

## Sociale mursten - omsorg, nærvær og respekt i indretningen

En varmestue er meget mere end fire vægge. For brugerne er det **fast holdpunkt i et til tider kaotisk liv**, hvor de bliver mødt med værdighed og finder omsorg, tryghed og nærvær. Det afspejler sig i indretningen, hvor man har taget de forskningsresultater, der viser, at en bygnings arkitektur påvirker stresshormonet kortisol alvorligt. Lokalerne er indrettet med fokus på, hvordan brugerne både kan finde ro eller deltage i fællesskabet. Ligesom basale behov for mad, hvile og et bad kan dækkes på en værdig måde i trygge rammer. Varmestuens arkitektur og design bygger på rapporten sociale mursten fra 2017 og er en del af projektet Fra væresteder til håbsteder, der har til formål at genere ny viden om, hvordan også de fysiske rammer kan gøre en forskel i det sociale arbejde.

Kilde: Kirkens Korshær



## Benspænd skaber kreative løsninger

Intet er så skidt, at det ikke er godt for noget. Det gælder også corona. De mange restriktioner tvang skoler, foreninger og andre fællesskaber til at **gå nye veje** for at få hverdagen til at fungere. I Nexø på Bornholm igangsatte en aftenskole nye kurser, der tog udgangspunkt i naturen. I Nivå opstod et nabofællesskab omkring street food og i Brabrand kunne en NGO bedre række ud til sårbare borgere, hvis de supplerede deres faste adresse med en mobil cafe med gratis kaffe og snak. Fælles for de tre projekter er, at de sammen med 27 andre kreative initiativer fra coronatiden har fået støtte fra Realdania til at fortsætte eller genoptage deres aktiviteter. Se alle de støttede initiativer på Realdanias hjemmeside.

Kilde: Realdania



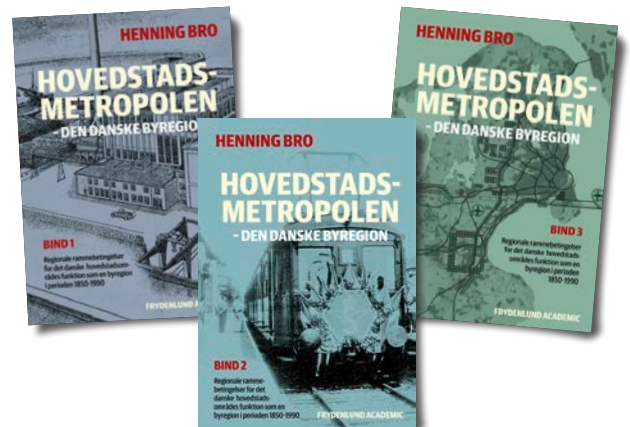
Foto: Maria Demvang



## Kommuner over hele landet har søgt om støtte til pilotprojekter hos Plan22+

I første ansøgningsrunde har Plan22+ modtaget **23 ansøgninger**, der samlet søger om ca. 10 mio. kr. De vedrører et bredt spektrum af de temaer, kommunerne tidligere har peget på, at de har behov for ny viden om. Syv af projekterne tager på forskellig vis fat på at udvikle nye værktøjer, som kan bruges i den daglige planlægning i dialogen med udviklere og som beslutningsparametre. Problemstillinger i det åbne land fylder i ti af projekterne og dækker blandt andet over strategiske planer, arealstrategier etc. til mere konkrete projekter om VE anlæg. Andre projekter handler om nye byudviklingsområder, grøn mobilitet mv. I den kommende tid vil Plan22+ se nærmere på ansøgningerne og udpege de projekter, der tildeles tilskud. Læs mere på side 38.

Kilde: Plan22+

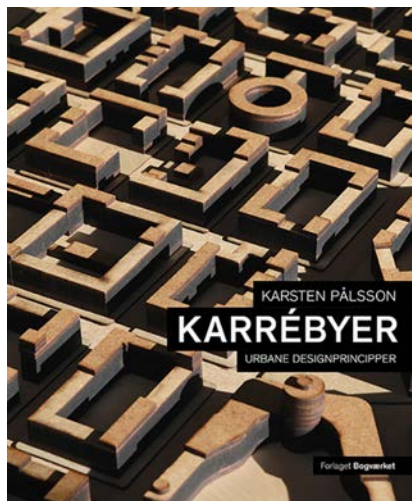


## Ny bog: Hovedstadsmetropolen i et historisk perspektiv

I et nyt 3-bindsværk **Hovedstadsmetropolen – den danske byregion** om hovedstaden og dens udvikling har byhistoriker og tidligere stadsarkivar Henning Bro set på, hvordan hovedstadsmetropolens udvikling og rammebetingelser har udviklet sig gennem næsten 150 år. Det første bind belyser udviklingen fra midten af det 19. århundrede til midten af det 20. århundrede. Bind 2 har samme emne, men med fokus på sidste halvdel af det 20. århundrede. I bind 3 får man bogens hovedkonklusion og en række appendikser, der underbygger og perspektiverer de første to bind. **Hovedstadsmetropolen – den danske byregion** er indleveret som doktorsdisputats ved Københavns Universitet.

Udkommet på forlaget Frydendal 2023

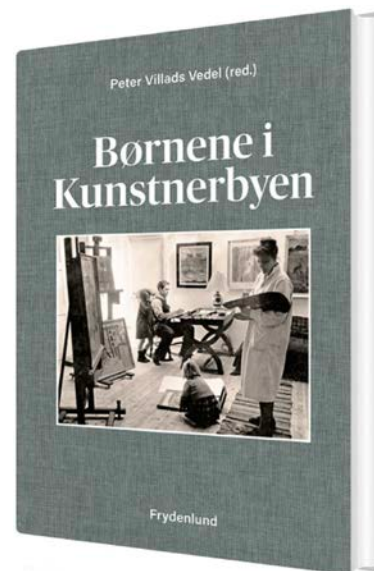
# Nyt fra netværket



## Ny bog: 10 principper for nye karrébyprojekter

Karsten Pålsson argumenterer i bogen *Karrebyer urbane designprincipper* for at karrébebyggelse er den bebyggelsesform, som i større byer bedst kan fremme varierede og socialt blandede byområder med store og små bygherrer, byggegrupper og alternative boformer. Han tager både læseren med på **byvandring**er til **Vesterbo, indre by i København og Ørestad** samt europæiske storbyer, der tilsammen giver et solidt fundament for Karsten Pålssons perspektiver og de 10 principper for nye karrébyprojekter.

Udkommet på forlaget Bogværket 2022



## Ny bog: Børnene i Kunstnerbyen

Gennem tegninger, billeder og citater får Peter Villads Vedel skabt en spændende beretning om en lille gruppe børns opvækst **Atelierhusene** ved Utterslev Mose fra midt i 40erne til 70erne. Bogen, der giver et interessant historisk indblik i et specielt boligkvarter i årene efter krigen, er spændende historieskrivning om børns liv dengang og i det miljø, men det er også en fordybelse i, hvordan de fysiske rammer spiller sammen med det sociale liv og derigennem former et særligt livsperspektiv.

Udkommet på forlaget Frydenlund 2023



## Ny udgivelse: Fra projekt til levende by

Siden 2008 har Realdania by og byg været involveret i de 4 arealudviklingsprojekter, Køge Kyst, Nærheden i Hedehusene, Naturbydelen Ringkøbing K og Kanalbyen i Fredericia. Efterhånden er projekterne nået så langt, at de langsomt kan stå på egne ben. Derfor har Realdania by & byg samlet en række erfaringer fra centrale personer i de 4 spirende bydele i publikationen **Fra projekt til levende by**. Det handler blandt andet om forankringsstrategier gennem organisering af bydelsforeninger og brugen af midlertidige aktiviteter som et greb til at skabe liv før husene blev bygget. Publikationen kan downloades på Realdanias hjemmeside.

Kilde: Realdania

## Ny udgivelse: Nedrivning og nybyg eller renovering – for klimaets skyld

Overordnet peger analyserne bag publikationen **Helhedsvurdering ved renovering** fra BUILD på, at man ved en energirenovering opnår den største besparelse på drivhusgasser her og nu, hvilket er nødvendigt for at nå klimamålsætningerne for hhv. 2030 og 2050. Men ser man på et enfamiliehus, så vil omfattende renovering klimamæssigt være at foretrække de første 17 år og 23 år. Herefter vil nedrivning/nybyg indhente renoveringens klimabesparelse, fordi driftsenergiens andel af nybyggeriets klimaregnskab er markant lavere (19%) end driftsenergiens andel af det renoverede enfamiliehus' klimaregnskab, der er næsten dobbelt så højt (35%). Publikationen omhandler både huse, kontor og etagebyggeri, den har til formål at opbygge et bredt vidensgrundlag for helhedsvurderinger i renoveringsprojekter til gavn for myndigheder og beslutningstagere f.eks. bygherrer, bygningsejere, rådgivere. Det sker med henblik på at fremme mere hensigtsmæssige og bæredygtige renoveringer ud fra et helhedsperspektiv. Helhedsvurdering ved renovering kan downloades på BUILDs hjemmeside.

Kilde: BUILD



## Seks tilladelser til turismeprojekter og udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen udbydes

Frem til 1. februar 2024 har kystkommuner nu mulighed for at søge om de 6 forsøgstilladelser fra den første ansøgningsrunde i 2015, der ikke er blevet udnyttet ved fristens udløb i november 2022. Som i 2015 kan kystkommunerne søge om tilladelse til **innovative og miljømæssigt bæredygtige turismeprojekter og udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen**, hvor forsøgsordningen for kyst- og naturturisme giver mulighed for at fravige nogle af planlovens regler for kystnærhedszonen og få dispensation fra klitfredning- og strandbeskyttelseslinjen. Desuden kan der søges om udlæg og omplacering af sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, udpegningsområder i kystnærhedszonen og overførsel af eksisterende kystnære sommerhusområder til byzone.

Kilde: Plan- & Landdistriktsstyrelsen

# Hele landet har gavn af en velfungerende hovedstad

Danmark har fået en ny regering og med denne en kirkeminister, minister for landdistrikter og minister for nordisk samarbejde i en og samme person. Herved er bl.a. planloven, kolonihaveloven, sommerhusloven sager vedrørende landdistrikter lagt sammen med de kirkemæssige anliggender. Vi har inviteret landets minister for landdistrikter til at præsentere sine visioner for denne nye regerings arbejde med fysisk planlægning.

Af minister for landdistrikter Louise Schack Elholm (V)

I regeringen har vi fokus på et Danmark i geografisk balance. Vi arbejder for, at det skal være attraktivt at leve, bo og arbejde i alle dele af landet. Både på landet og i storbyen. I den forbindelse er det afgørende, at der i de små byer, på småøerne og i landdistrikterne er grundlag for erhverv, service- og velfærdsfunktioner. Det er nødvendigt for at opretholde levedygtige lokalsamfund.

Det er vigtigt, at Danmark hænger sammen. Sammenhængskraft kan skabes på mange forskellige måder og med mange forskellige partifarver. Men overordnet set er det vigtigt, at vi tager et ansvar for Danmark, når vi udvikler og planlægger i alle egne af landet. Selvom min titel hedder minister for landdistrikter, mener jeg også, at vi skal have fokus på vores hovedstad. Det er ikke kun hovedstaden, men også resten af landet, der har gavn af en velfungerende hovedstad.

## Kirken er kulturbærende

Hver dag skaber vi en fælles identitet og sammenhængskraft i vores møder med hinanden – både i den lokale bymidte, i den lokale fodbold-

” Det er ikke kun hovedstaden, men også resten af landet, der har gavn af en velfungerende hovedstad.

klub, i bussen på vej til arbejde og alle de steder, der danner et samlingspunkt for hverdagens gøremål. Det gælder også den lokale sognekirke. Kirken spiller en vigtig rolle i mange lokalsamfund og for mange mennesker. Den er fysisk til stede over hele landet, også steder hvor andre institutioner lukker eller flytter. Den er kulturbærende. Og den er mange steder et omdrejningspunkt for en del af det lokale fællesskab og foreningsliv. Der kan derfor være frugtbare synergier at finde ved at ansvaret for landdistriktsudvikling og ansvaret for kirkerne, nu deler samme tag.

## Fysisk planlægning er kommunalt ansvar

Den fysiske planlægning skal sikre

en sammenhængende og hensigtsmæssig udvikling i hele landet. Det gælder både i landsbyerne, i byerne og kommunen. Derfor mener jeg, at ansvaret for den fysiske planlægning er godt forankret lokalt i kommunerne, og jeg værdsætter det lokale råderum. Det er kommunerne, der kender de lokale styrker og forhold bedst. Jeg har stor tillid til, at kommunerne løfter planlægningsopgaven ansvarligt – ud fra de rammer planloven sætter.

Min opgave som minister med ansvar for bl.a. planloven bliver at gøre vores planlov relevant og tidsvarende, så den kan følge med den samfundsudvikling, som vi i disse år er vidne til. Her tænker jeg særligt på befolkningsudviklingen og den grønne omstilling.

Jeg er derfor utrolig glad for den planlovsaftale som Socialdemokratiet, Venstre, Konservative Folkeparti og Dansk Folkeparti indgik i juni sidste år, og som jeg nu får lov til at udmønte.

## En mere tidssvarende planlov

Jeg har allerede fremsat ét lovfor-slag for ændring af planloven. Det



” Der kan derfor være frugtbare synergier at finde ved at ansvaret for landdistriktsudvikling og ansvaret for kirkerne, nu deler samme tag.

har jeg bl.a. for at understøtte den grønne omstilling ved at hensynet til klima skrives ind i formålsbestemmelsen i planloven.

Når det er sagt, skal omstillingen ske på en måde, der samtidig tager hensyn til andre samfundsmæssige interesser, herunder hensyn til naboer, naturen, kulturarv og landskabet. For det betyder noget, hvor vindmøller, solceller og Power to X-anlæg placeres i forhold til det omkringliggende samfund.

Jeg er klar over, at vi ikke løser hele klimakrisen eller energikrisen med dette ene lovforslag. Men det er et bidrag til løsningerne og et skridt i den rigtige retning.

Til efteråret glæder jeg mig til at kunne fremsætte endnu et lovfor-

slag, der implementerer de øvrige elementer af planlovsaftalen, der blev indgået i juni 2022.

Med planlovsaftalen har vi taget et vigtigt skridt mod en mere tidssvarende planlov. Aftalen indeholder mange gode initiativer – den sikrer bl.a. nye muligheder for udvikling af landsbyer og småøer, bedre mobildækning i hele landet og giver også nye udviklingsmuligheder ved kysterne.

Som minister for landdistrikter vil jeg bl.a. arbejde for, at landdistrikterne er en integreret del i den

” Min opgave som minister med ansvar for bl.a. planloven bliver at gøre vores planlov relevant og tidssvarende.

vækst og udvikling den grønne omstilling skaber, ligesom det er vigtigt at vedvarende energi på land placeres bedst muligt – til gavn for hele landet.

Uddrag af CV for

## Louise Schack Elholm (V)

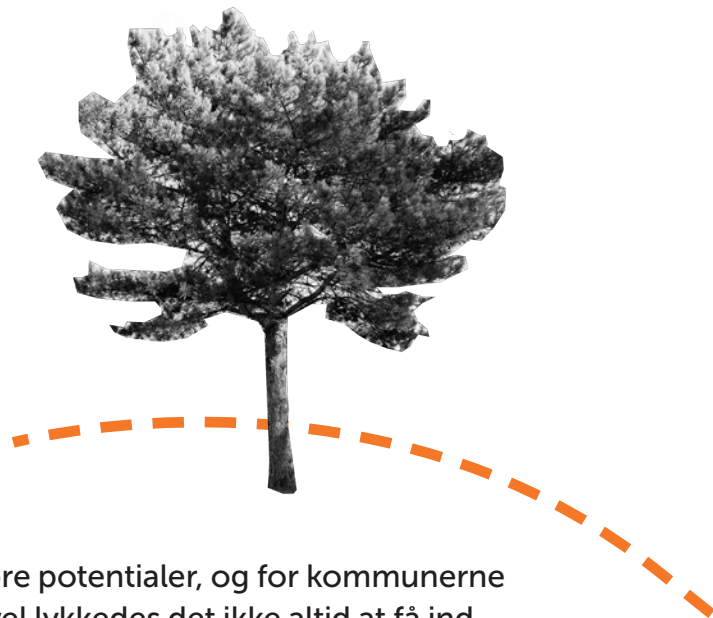
**Kirkeminister, minister for landdistrikter og minister for nordisk samarbejde**

- Folketingsmedlem for Venstre i Sjællands Storkreds fra 13. november 2007.
- Født 1977 og cand.polit., Københavns Universitet, 2006.
- Analytiker, Pension-Danmark, 2006 - 2007.

**Parlamentarisk karriere**

- Kirkeminister, minister for landdistrikter og minister for nordisk samarbejde fra 15. december 2022.
- Næstformand for Kirkeudvalget, 2019 - 2022.
- Næstformand for Venstres folketingsgruppe, 2015 - 2019.
- Boligordfører, 2007 - 2015.

# Transformation af erhvervsområder



Omdannelse af ældre erhvervsområder rummer store potentialer, og for kommunerne er de forventede fordele nemme at få øje på. Alligevel lykkedes det ikke altid at få indfriet visionerne bag omdannelsen, fordi projekterne støder på forskellige forhindringer. Med udgangspunkt i 3 kommuner har Dansk Byplanlaboratorium i et samarbejde med Grandville og Cushman & Wakefield RED undersøgt de barrierer, der kan drille – og ikke mindst hvordan man undgår dem – i transformationen af erhvervsområder.

Af Morten de Fine Olivarius, cand.polyt. i Sustainable Cities og Anja Meier Sandreid, cand.mag. i historie; projektledere, Dansk Byplanlaboratorium

## Hvorfor omdanne erhvervsområder?

Der er en række potentialer ved at omdanne ældre erhvervsområder: muligheden for at skabe nye funktioner, indtænke bedre offentlig transport, bedre bykvalitet eller øget tryghed. Oftest er erhvervsområder placeret tæt på større veje og god infrastruktur, desuden kan selve bygningerne i området udgøre et stort potentiale.

Hvis målet er en blandet by, hvor boliger og erhverv eksisterer side om side, kan forventningen også være, at der kan skabes en mere spændende by med liv døgnet rundt, hvor stedets historie og identitet samtidig bevares. Derudover kan omdannelse af erhvervsområder være en vej til øget bæredygtighed og klimamål.

## Når visioner møder virkeligheden

Spørgsmålet er, hvordan omdannelser af erhvervsområder bliver en succes? Potentialerne afhænger blandt andet af, om målet er ny erhvervsudvikling, nye boliger eller at skabe et blandet bolig- og erhvervsområde. Alle omdannelser af erhvervsområder er forskellige, derfor vil der altid være en række lokale forhold, som man bør være opmærksom på ved projektets start for at nå i mål med visionen.

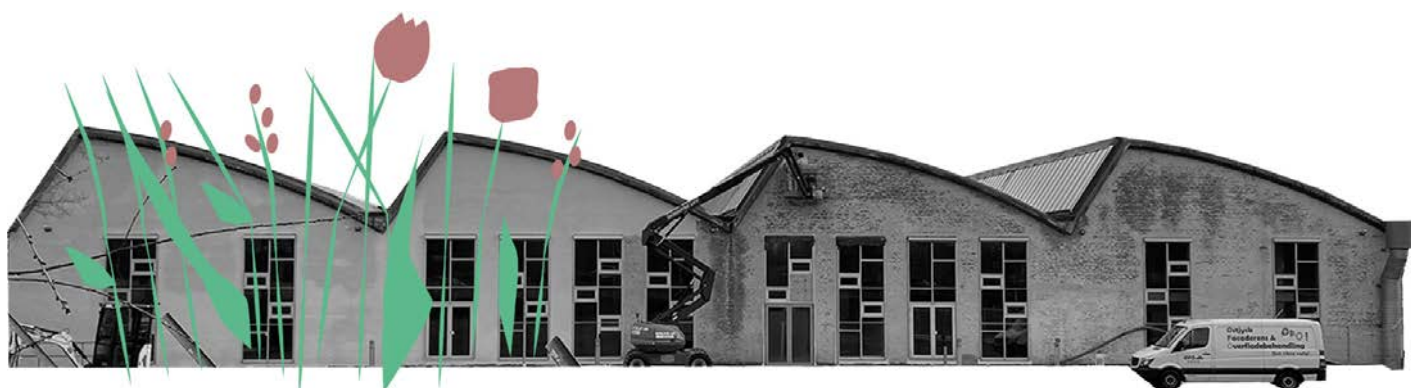
Når erhvervsområder i dag omdannes til nye formål, sker det oftest med afsæt i en helheds- eller udviklingsplan, der sætter rammerne. Senere bliver planen ofte udmøntet i kommune- og lokalplaner, hvor helhedsplanen kan være et solidt udgangspunkt. Men nogle gange er der langt fra visionen i

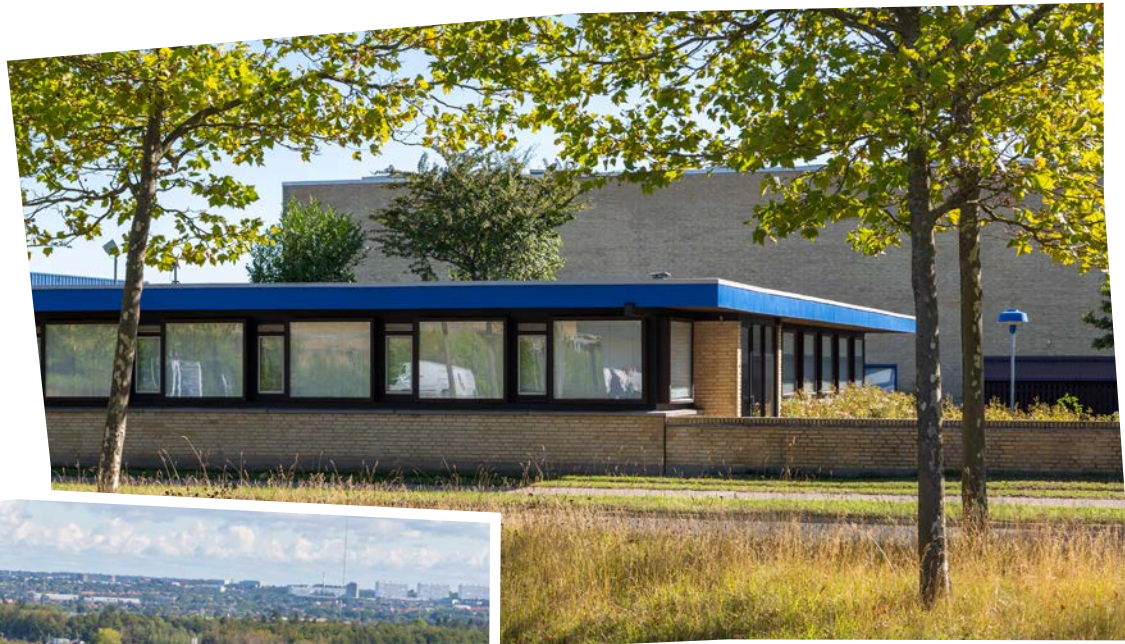
planerne til virkeligheden, når de skal realiseres.

Hvordan kan man som kommune bedst håndtere en omdannelse i planlægningen i samspil med erhvervsområdernes mange aktører?

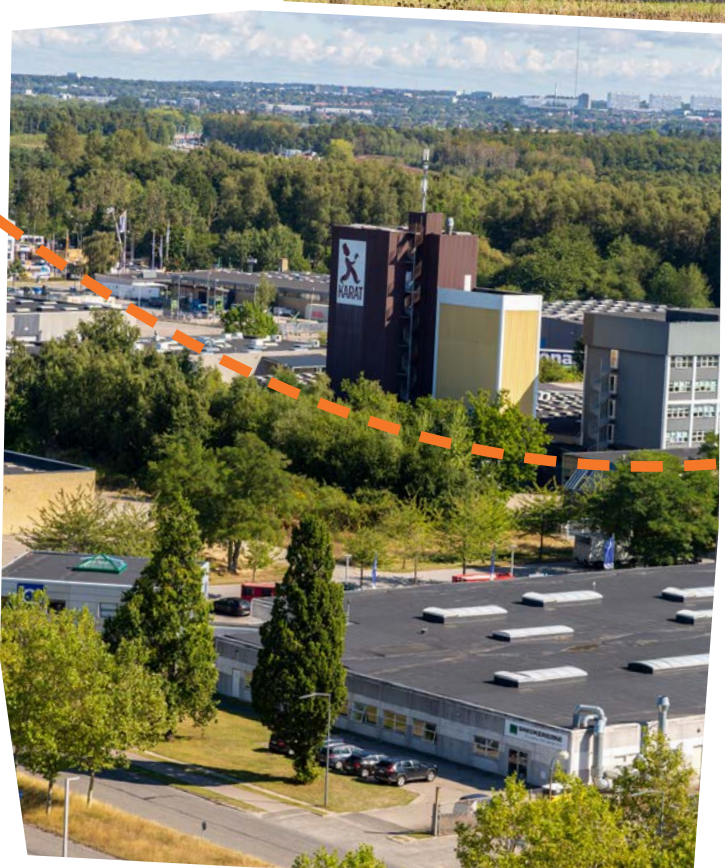
## Tre erhvervsområder i Storkøbenhavn

Et nyt projekt hos Dansk Byplanlaboratorium har undersøgt, hvordan det er gået i tre kommuner i Storkøbenhavn, der satte sig for at omdanne Det lille Erhvervsområde i Ishøj, Hersted Industripark i Albertslund og Gladsaxe Erhvervsområde til erhvervs- og boligformål i større eller mindre skala. Områderne er interessante at undersøge, fordi de er foran eller midt i en omdannelse, og fordi de ligger langs





Hersted Industripark i Albertslund



den kommende letbane på Ring 3, hvilket giver et stort potentiale for fortætning. De tre erhvervsområder er anlagt mellem 1930'erne og 1970'erne som barmarksprojekter i stor skala med fokus på funktionsadskillelse. Siden er der sket forandringer, der giver anledning til nye behov og ønsker for områderne, og indenfor de sidste 12 år er der blevet vedtaget en helhedsplaner for transformation af hvert af de tre områder. På forskellig vis sætter disse planer rammerne for, hvordan der skal udvikles i de næste mange år.

### Barrierer ved omdannelser

Gennem undersøgelserne af de tre områder er der afdækket en række bar-

rier. Herunder præsenteres de helt kort og opdelt i tre niveauer: Helhedsstrukturer, enkelte matrikler og enkelte bygninger i erhvervsområderne.

### Helhedsstrukturer i erhvervsområderne

**Aktører:** De mange aktører gør omdannelsen kompleks, da grundejere bl.a. kan have forskellige tidshorisonter eller forskellige ønsker til området.

**Timing af omdannelse:** Økonomi, forventede værdistigninger, valgperioder og konjunktursvingninger spiller ind i omdannelsesprocesser, der typisk tager mange år.

## Om projektet

Bag projektet om omdannelse af erhvervsområder står en projektgruppe bestående af:

- Dansk Byplanlaboratorium
- Grandville
- Cushman & Wakefield RED
- Projektperiode: 2021-2022.
- Den filantropiske forening Realdania har muliggjort projektet.

## Gladsaxe Erhvervsquarter

**Virksomheders lokaliseringssønsker:**

Arealbehov og lokaliseringssønsker er forskellige alt efter virksomhedstype og forandrer sig løbende.

**Landskab og arealanvendelse:**

Grønne områder efterspørges både i nye bolig- og erhvervsområder, men det kan være svært at skabe sammenhængende, landskabelige træk i eksisterende strukturer.

**Transport og trafik:**

Dækker over privatbilisme, stationsnærhed og kollektiv transport, mikromobilitet, parkering, tung transport og bløde trafikanter. Det kan være en udfordring at få alle disse til at spille sammen.

**Støj:**

Støj kan både skabe konflikter mellem anvendelser som boliger og erhverv og begrænse, hvad man må opføre hvor.

**Matriklerne i erhvervsområderne****Matrikelstørrelser og -strukturer:**

Uens størrelser og sammenvævede strukturer kan gøre det svært at matche markedets behov og skabe fælles kvaliteter.

**Bebyggelsesprocenter:**

En balancegang mellem at give plads til grønne områder og parkering, samtidig med at byggeretsværdierne er høje nok til, at det kan betale sig at bygge i området.

**Kommunalt opkøb af jord:**

Kommuner kan sætte gang i områdets omdannelse og købe blokerende virksomheder ud. Dog kan bl.a. anlægsloftet sætte en stopper for dette.

**Jordforurening:**

Kan have betydning for den mulige brug af en matrikel og skabe uforudsete udgifter. Dog har det størst betydning for matrikelejereren.

**Bygningerne i erhvervsområderne****Arkitektur og bygningsbevaring:**

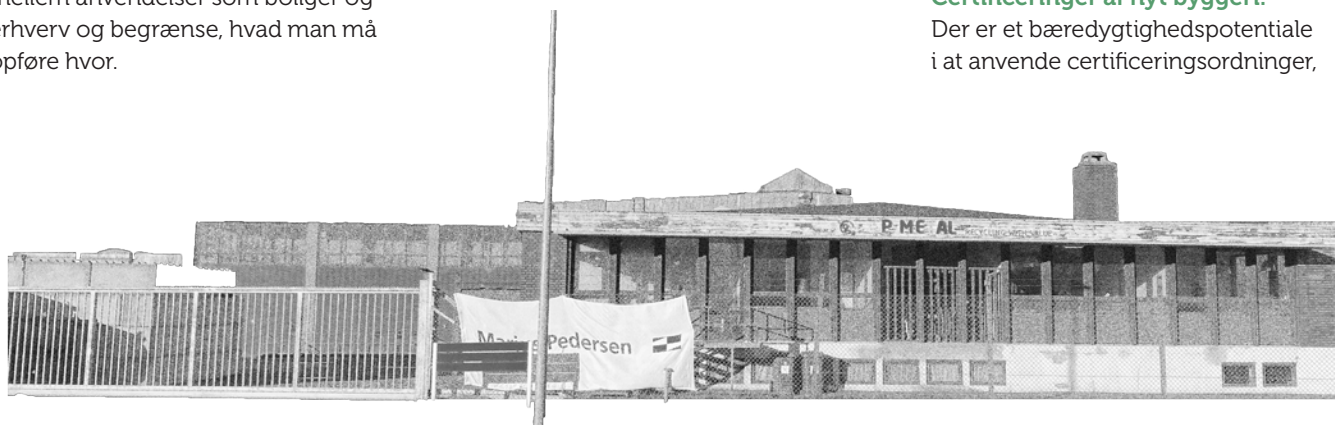
Genanvendelse kan skabe arkitektonisk kvalitet med lokalt særpræg og kan være en fordel ift. økonomi og CO<sub>2</sub>-udledning – men det kræver en aktiv indsats.

**Genanvendelse af byggematerialer:**

Kan være besværligt, da en kommune pt. ikke kan stille krav om det. Derfor kræver det, at andre aktører indtænker genanvendelse.

**Certificeringer af nyt byggeri:**

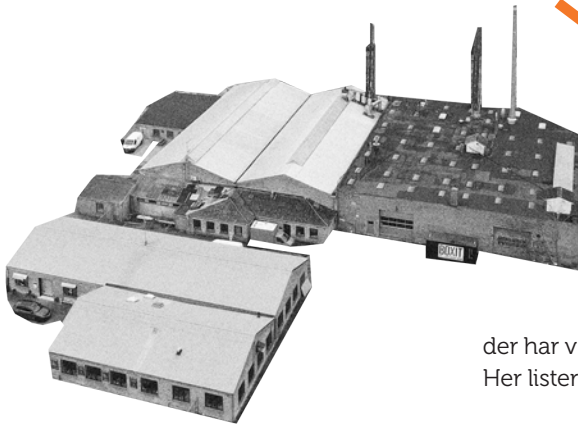
Der er et bæredygtighedspotentiale i at anvende certificeringsordninger,







Gladsaxe Erhvervscenter



hvilket der også gøres i stigende grad – men pt. kan der kun stilles krav i begrænset omfang.

### Hvad skal man være opmærksom på?

Projektet viser, at der er mange opmærksomhedspunkter i en byomdannelsesproces – især i erhvervsområder. Processerne er alle forskellige og tids- og kontekstafhængige, men der er en række spørgsmål og overvejelser,

der har vist sig gode at arbejde ud fra. Her lister vi otte af de vigtigste.

#### Kommunens rolle

Kommunerne skal være bevidste om deres rolle.

#### 1. Adskillelse af myndigheds- og facilitatorrollen

Med en klar rollefordeling, kan man som kommune komme længst i sin kommunikation til interessenterne. Nogle virksomheder og investorer giver udtryk for, at det kan være svært at skelne, om det er som myndighed eller facilitator i det konkrete erhvervsområde, kommunen gør sin stemme gældende. En fordel kan være at have forskellige personer til at varetage de forskellige roller, det er især vigtigt i områder med erhvervsnetværk. Her kan man lade sig inspirere af de igangværende bymidtesamarbejder, hvor samme problemstilling gør sig gældende. For at komme i mål med en omdannelse er en forståelse for de enkelte virksomheders behov på kort og på lang sigt helt nødvendig. Det afhænger af et givent erhvervsområ-

des størrelse, hvordan en kommune kan få et overblik. Spørgeskemaundersøgelser og dialogmøder kan være nogle af metoderne til at få en forståelse for virksomhedernes behov, udviklingsplaner og tidshorisont.

#### 2. Kommunen som grundejer?

Der er meget stor forskel på, hvad kommunerne kan gennemføre og planlægge for. I de tilfælde, hvor en kommune ejer matriklerne, har den bedre mulighed for at styre udviklingen og kan desuden stille krav til aktørerne i omdannelsen. Alternativt skal der samarbejdes med de eksisterende grundejere. Nogle kommuner fører en aktiv jordpolitik og opkøber jord, så de kan gennemføre deres planer. Det begrænses dog af anlægsloftet. Anlægsloftet bliver i stigende grad en barriere for mange kommuners byudvikling – og vil nok også føre til nye selskabsdannelser.

#### Proces for omdannelsen

Kommunerne søger den rette balance mellem investeringssikkerhed og dynamik.





Det lille Erhvervsområde i Ishøj



### 3. Velfærdsinfrastruktur som åbningstræk

Velfærdsinfrastruktur af høj kvalitet er afgørende, hvis der skal tiltrækkes nye borgere. Det kræver offentlige investeringer, hvis der skal omdannes til boliger, fordi det ofte betyder øget behov for blandt andet daginstitutioner og skoler. Men det er også her, at der er risiko for, at det kan være svært at styre timingen i forhold til tempoet i omdannelsesprocesserne. Risikoen kan minimeres, hvis der er eksisterende tilbud i nærheden af erhvervsområder, der kan udvides.

### 4. Fokus på risici

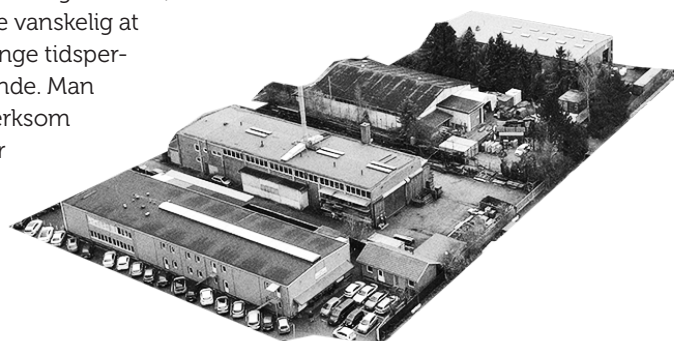
Der vil i større omdannelsesprojekter altid være risici. I ældre erhvervsområder kan der på forhånd foretages en risikoanalyse, men det sker for sjældent. Ofte vil det være støj eller jordforurening, der vil kunne skabe

forsinkelser eller fordyring af projektet. Et systematisk arbejde med risikostyring kan afhjælpe processen. Desuden kan erkendelsen af, at der er enkelte erhvervsområder, hvor støj eller forurening gør omdannelse til bolig urealistisk. Der kan desudover være en betydelig risiko for, at de nødvendige infrastrukturanlæg eller andre afgørende anlæg ikke bliver etableret som planlagt – eller til tiden.

### 5. En dynamisk masterplan

Masterplanlægning har mange fordele, men har vist sig at være vanskelig at gennemføre med de lange tidsperspektiver, der er gældende. Man bør være meget opmærksom på, at den ikke bliver for detaljeret. Det er meget vigtigt, at der foreligger en rækkefølge-

plan, så områderne ikke bliver for fragmenterede. En ny og mere dynamisk vej kunne være at arbejde mere med de blivende og primære kvaliteter og ud fra disse opstille en række scenarier, der vil være mulige indenfor rammerne. P.t. vides det f.eks. ikke, hvordan bilismen vil udvikle sig, hvis der sker et teknologispring i forbindelse med de selvkørende biler. Krav eller ambitioner om cirkulær økonomi og LCA vil også kunne ændre planerne grundlæggende i fremtiden.



## Hersted Industripark i Albertslund



## 6. Rækkefølgeplanlægning og sammenhæng mellem plan og marked

Konjunkturerne skifter, og det ville være en fordel, hvis kommunerne havde mulighed for fleksibel planlægning i et skiftende marked. Det er en meget vanskelig disciplin. Det ville være ideelt, hvis en kommune kunne tage udgangspunkt i de faktiske markedsforhold i en kommende omdannelse og lave, hvad der svarer til et investeringspotentiale for hver enkelt matrikel. Det kan være fristende at gå i gang med en planlægning for hele området på én gang. Der er dog en risiko for at komme til at gabe over for meget som kommune og dermed at skabe usikkerhed for investorerne. Med rækkefølgeplanlægning og omdannelse i etaper kan omdannelsesprocessen bedre styres og tilpasses skiftende konjunkturer.

### Overordnede rammer for omdannelsen

Kommunerne er afhængige af overordnede rammer og tværkommunalt samarbejde.

## 7. Tværkommunal planlægning

Infrastrukturen skal ses i et større perspektiv. I kampen om arbejdskraft

spiller adgang til kollektiv transport en vigtig rolle. Der er behov for planlægning med et regionalt blik og en klar udmelding om de statslige interesser. En overordnet planlægning vil kunne klarlægge behov og pege på fordeling af forskellige virksomhedstyper. Dette vil også kunne forhindre, at kommunerne kommer i unødigt konkurrence med hinanden omkring tiltrækning af bestemte typer af virksomheder, ligesom det kan undgås, at sårbare virksomhedstyper skubbes rundt mellem kommunerne eller helt ud af regionen.

## 8. Bæredygtig mobilitet

Stationsnære byudviklingsområder er at foretrække, da incitamentet for at bruge offentlig transport er større for kunder og medarbejdere i de enkelte virksomheder. Aktuelle transportbehov, kommende teknologiske fremskridt og politiske visioner for de forskellige transportformer skal afstemmes på den store skala. Visse virksomhedstyper, blandt andet lager, logistik og produktion, vil fortsat have et stort behov for transport med lastbil. Det skal også overvejes, hvilke krav fremtidens cirkulære virksomheder vil stille til transport, materialestrømme og lokalisering.



## Omdannelse af erhvervsområder - fra vision til virkelighed



## Vil du vide mere?

Udgivelsen **Omdannelse af erhvervsområder – fra vision til virkelighed. Et casestudie i transformation af erhvervsområder omkring Storkøbenhavn**

- 72 sider
- Udgivet januar 2023
- Find den fulde udgivelse på [byplanlab.dk](http://byplanlab.dk). Her ligger også en pixiudgave, der i meget korte træk præsenterer projektet.

## Omdannelse af erhvervsområder - fra vision til virkelighed



Pixiudgave

# Byplanprisen

## Fem års visionære vindere

Her kan du se de seneste fem års vindere af Byplanprisen og lade dig inspirere af, hvor glade og stolte prismodtagerne var. I Syddjurs var det borgerinddragelsen, i Nye var det vandet, mens det andre gange har været det strategiske greb. Du har nu muligheden for at indstille projekter til Byplanprisen 2023.



2021

“Jeg er utroligt stolt af den anerkendelse af vores strategiske og faglige arbejde med byudvikling, som vi får gennem Byplanprisen. Jeg er glad for, at juryen ser og anpriser vores arbejde og den betydning, som de lokale ildsjæle har.”

Riber Hog Anthonsen, Syddjurs Kommune



2019

“Vi er utroligt stolte både over at modtage prisen og selvfølgelig over den omdannelse vi har skabt i området sammen med Himmerland Boligforening. Vi er sluppet af med det slidte udtryk og Aalborg Øst har fået et centrum og en hovedgade, der binder bydelen sammen.”

Hans-Henrik Henriksen, Aalborg Kommune



2022

“Et godt samarbejde med Aarhus Vand og Aarhus Kommune har været helt afgørende for, at vi har fået prisen. De to organisationer har taget nogle ambitiøse valg i forbindelse med udviklingen af Nye. Så jeg er særligt glad for at det er hele projektgruppen, der modtager den fornemme pris.”

Jørn Tækker, Tækker Group



2020

“Det handler om at forhindre, at Danmark knækker midt over. Derfor er vi utroligt stolte og glade for at modtage Byplanprisen for udviklingen af “Fremtidens Forstad”. Vi håber vi kan være med til at inspirere andre med de erfaringer og den proces, vi står midt i.”

Hans Stavnsager, Faaborg-Midtfyn Kommune,



2018

“Jeg er utrolig glad for anerkendelsen af det lange seje træk for udviklingen af Esbjerg, hvor de mange projekter bygger på overordnede strategier i Esbjerg Byplan. Det er en anerkendelse af det arbejde, som mange har ejerskab til og ansvar for – både det private erhvervsliv, Esbjerg Havn, Esbjerg Byforum og Esbjerg Kommune.”

Jesper Frost Rasmussen, Esbjerg kommune

Demokrati og byplanlægning

# Byplanprisen 2023



Indstil Danmarks bedste byudviklingsprojekter til Byplanprisen 2023 – store som små!

God byplanlægning er forudsætningen for fremtidens bæredygtige og levende byer og bydele – og overalt i Danmark pibler det frem med innovative og inspirerende planer for byudviklingen, som enten er gennemført eller i gang med at blive realiseret. Har du været del af et spændende byplanlægningsprojekt – eller kender du et projekt, der har inspireret dig, så er det nu du kan indstille til Byplanprisen 2023.

I år lægger vi særligt vægt på inddragelse og involvering af borgere, partnere og andre aktører i byudviklingen.

Du finder vedtægter, indstillingskema, kontaktoplysninger m.m. på [www.byplanlab.dk/byplanprisen](http://www.byplanlab.dk/byplanprisen)



Tækker, Aarhus Vand og Aarhus Kommune vandt Byplanprisen 2022 for bydelen Nye

Frist for indstillinger er 17. maj 2023

**dansk byplan**  
laboratorium



Arkitektforeningen



## DK2020 og bæredygtig mobilitet:

# Stationsbyen version 2

Hvis vi skal udnytte stationens potentiale, skal den indarbejdes i borgernes dagligdag og være et oplagt mobilitetsvalg. Dette vil reducere CO<sub>2</sub>-udledning fra persontransport og bidrage til mere attraktive lokalsamfund.

Af seniorkonsulent Sofie Kirt Strandbygaard, NIRAS, mobilitetschef Anette Enemark, Movia og kommerciel chef Mette Berthelsen, Lokaltog

Byplanlægning skal gå hånd i hånd med kollektiv trafik, hvis kommunerne skal reducere CO<sub>2</sub>-udledning fra persontransport, som i mange kommuner er en stor andel af den samlede udledning.

Planlægningens perspektiver er kommet for en dag i en undersøgelse, som Movia og Lokaltog har igangsat af seks Lokaltogsstationers potentialer for at tiltrække pendlere. I takt med at byrumsanalyser og interviews blev udført, dukkede overraskende resultater op, der viser hvor stort et potentiale stationen har.

### Stationen som trækplaster

Interviews med borgere og pendlere blev udført i sensommeren 2022 omkring seks af Lokaltogs stationer. De viste, at togstationer har en overraskende stor identitetsskabende værdi for de lokale. De var begejstrede for stationen, uagtet at kun få af dem vi talte med, selv brugte toget i dagligdagen. Så det er princippet i at have en station, en byhistorisk forankring og det at være forbundet til omverdenen, der skaber den stærke lokale identitet. De lokale opfatter helt klart, at de er bedre stillet end deres nabobyer, som ikke har en station. Flere sagde, at de var flyttet til byen primært, fordi der var

en station. Hvis den ikke havde været der, så havde de valgt et andet sted at slå sig ned. Forældre understregede, at de ikke selv brugte stationen nu, men den betød det meget for deres familieliv, fordi deres børn ville kunne få en selvstændig transport, når de blev store nok til selv at kunne komme rundt.

"Ølsted ville slet ikke være det samme, hvis ikke stationen var der! Den betyder alt. Den gør, at der er liv i byen og mere aktivitet end der ellers ville have været."

**Kvinde, 60 år, Ølstykke**

Analysen viste også, at byplanlægningen omkring stationen slet ikke stemmer overens med dens image og potentiale som byens centrum. Byrummene omkring fremstår øde, og stationen er som oftest hængt af lokalmiljøets aktiver som dagligvareforretninger og institutioner. Nogle stationer ligger på kanten til gamle industriområder eller er med tiden ble-

vet trukket væk fra bygaden, omgivet af bagsider. Stationens enorme potentiale er simpelthen ikke på lystavlen i planlægningen. Dette er ulykkeligvis en generel tendens for stationsbyer i hele landet, som viser, at der er et uudnyttet potentiale for stationsbyer generelt.

### Fra epicenter til bagside

Stationsbyer har siden 60'erne ændret karakter fra at være byens centrum eller et transportknudepunkt til at leve et stille liv. Denne udvikling er sket med udstykninger af parcelhusområder, store dagligvarekæder uden for bymidten og en overflytning af persontransport til privatbilismen. Stationens funktion som arbejdsplads er væk, rejsefunktioner er digitaliseret og billetsalget er lukket sammen med ventesalen og kiosken. Denne tendens har efterladt et stationsområde, der ikke har det byliv og den kernefunktion, som et trygt og attraktivt knudepunkt kræver. Specielt unge reagerer i undersøgelsen på de øde byrum, hvor de føler sig utrygge ved at stå alene efter mørkets frembrud.

### Bæredygtig mobilitet i DK2020

Hvis vi skal udnytte stationens potentiale, skal den indarbejdes i borgernes



”Det er vigtigt, at der er en forbindelse ud af byen. Det er godt, at stationen er der, for det gør byen tilgængelig. Men vi ser den ikke som en integreret del af byen. Der sker ikke noget derhenne.”

**Kvinde, 35 år, Ølstykke**

dagligdag og være et oplagt mobilitetsvalg. Dette vil ikke kun reducere CO<sub>2</sub>-udledning fra persontransport, men også bidrage til mere attraktive lokalsamfund med byliv og identitet. Vi skal opbygge bykerner og sikre selvstændig mobilitet for dem, som ikke har en bil eller kørekort, og det er faktisk en hel del borgere, vi taler om her.

I mobilitetsplaner og DK2020 arbejder mange danske kommuner med løsninger, der styrker grønnere og sundere mobilitet. Det er specielt strategier for el-ladestander, men også anlæg af cykelstier og målsætninger om, at en større del af mobiliteten skal være kollektiv. Men kommunerne savner generelt konkrete erfaringer med tiltag, der understøtter DK2020-målene, og særligt hvordan den fysiske planlægning kan understøtte den nødvendige adfærdssændring. Vi skal have planlægningsredskaber og inddragelsesmetoder, som igangsætter den proces.

”Jeg bruger lokaltog hver dag. Jeg har aldrig kørt bil en eneste dag, mens jeg har boet her. Jeg har boet her i 35 år. Jeg elsker det. Jeg elsker at sidde og kigge ud på landskabet. Jeg synes ikke, at der er noget, der skal laves om.”

#### **Partnerskaber som redskab i planloven**

Et eksisterende redskab i et planperspektiv, der kan der kan være med til at kickstarte udviklingen af aktive stationer, er partnerskabsaftaler. De er bindende, og partnerne forpligter sig til at vedligeholde deres del af aftalen. De kan laves med aktørerne på selve stationen. Fx kan Lokaltog forpligte sig til at holde ventesalen længere åben, eller en uddannelsesinstitution kan forpligte sig til at se på adgangsforhold og mulige aktiviteter, som kan understøtte elevens ejerskab til stationen. Parallelt skal borgergrupper i lokalområdet inddrages, de har viden og engagement, som er en vigtig komponent for at skabe en bæredygtig strategi. På længere sigt skal der laves en overordnet strategi for planlægning i det stationsnære område: Byen skal sidde op af låret af stationen, bogstaveligt talt.

#### **Win-win**

Hvis vi skal udnytte stationens potentiale, skal den indarbejdes i borgernes dagligdag og være et oplagt mobilitetsvalg. Dette vil ikke kun reducere CO<sub>2</sub>-udledning fra persontransport, men også bidrage til mere attraktive lokalsamfund. Planlægningen skal



”Det kunne være fedt med nogle aktiviteter omkring stationen, hvor man kan mødes med sine venner. Der er ikke rigtigt nogle steder at mødes i området ... (tænker sig længe om) ... Altså, bare det, at vi ikke kan komme i tanke om et eneste sted, vi kan være, siger det hele. Hvis der var et sted ved stationen, som man kunne hænge ud efter skole, så kunne man blive lidt længere og være sammen med sine venner.”

**Ung, 17 år, Ølstykke**

understøtte bæredygtig mobilitet for alle og gøre det til et oplagt valg.

Der er et stort uudnyttet potentiale i stationsbyerne, stationen og toget har et image, som de fleste virksomheder ville give deres højre arm for. På alle måder er det en win-win-situation for både kommuner og lokalsamfund at fokusere på stationsbyen version 2. Hvis byplanlægning går hånd i hånd med kollektiv trafik, opnår kommunerne både en CO<sub>2</sub>-reduktion, men lige så vigtigt, bliver de levende lokalsamfund, steder hvor folk vil bo med stærke bykerner og socialt liv.

# Købmanden som landsbyens omdrejningspunkt

Købmandsbutikken er vigtig for lokalsamfundene og et nyt studie viser, at de helt små, afsides beliggende samfund ikke nødvendigvis skal lades ude af betragtning, selv om de er uden for en klassisk målestok til at have en købmand. De kaldes i flæng f.eks. borgerprojekter, borgerbutikker eller borgerdrevne købmænd, og ordet frivillighed står centralt.

Af lektor Lise Byskov Herslund og seniorrådgiver Hanne Wittorff Tanvig, Københavns Universitet

I de seneste år har mange traditionelt ejede købmandsbutikker i landsbyer fået borgere som medejere og lokale frivillige i den daglige drift. Dette har bevirket, at købmandsbutikken har undgået at dreje nøglen om. Sådanne købmandsbutikker kaldes borgerprojekter, borgerbutikker eller borgerdrevne købmænd. Vi har undersøgt dette fænomen nærmere under betegnelsen 'nye købmænd', hvor vi stiller skarpt på, hvorfor de dannes der, hvor de gør, og hvad der kendetegner dem.

## Lokal dagligvareforsyning – nerven i landsbyer

Når dagligvarebutikker forsvinder fra de små samfund, opleves det som en trussel for fremtidens udvikling, fordi skolen sammen med dagligvarebutikken ofte bliver anset for at være den vigtigste faktor for et landsbysamfunds ve og vel. Det handler ikke bare om at kunne købe de daglige fornødenheder, men også om at have et spontant mødested. Når det ikke findes længere, mister lokalsamfundet tiltrækningskraft. Landsbysamfund er kendt for at gøre en masse for at sikre den lokale udvikling bl.a. i regi af frivillige borgerforeninger og lokalråd, og fænomenet 'nye købmænd' ville næppe være blevet udbredt uden den kultur. Det har især engrosfirmaet Dagrofa fået øjnene op for og er gået aktivt ind i at understøtte redningsaktionen

i form af professionel rådgivning og økonomisk bistand til det, de kalder borgerprojekter. I løbet af få år er ca. 100 købmandsbutikker omdannet med deres deltagelse, men dertil kommer et ukendt antal, hvor landsbysamfund har fundet egne løsninger.

## De nye købmænd er ikke ens

De fleste nye købmænd findes i det vestlige Danmark, men i studiet af nye købmænd er en lang række steder rundt om i hele landet blevet set efter i sømmene. Alle havde tidligere haft en traditionel købmand eller Brugs. Studiet afslørede nogle karakteristiske mønstre, som kan sammenfattes til, at der er tre typer nye købmænd, se tabel 1.

De to første kategorier i tabel 1 er mere almindelige dagligvarebutikker med daglig ledelse og personale. Her er der fortsat udgifter til løn og drift. Kategori A er kendetegnet ved at have en vis volumen, hvad angår omsætning og 'lokalt' kundeunderlag, mens Kategori B sammen med Kategori C typisk har en mere begrænset volumen. Kategori A og B fungerer begge som spontane mødesteder, hvor kategori C også er mere 'strategiske mødesteder' med adgang til f.eks. cafe, mødefaciliteter, legerum og andre lokale funktioner som bl.a. udstillinger. Kategori C er også anderledes ved et lavt udgiftsniveau og et varesortiment samt funktioner bestemt af borgerne,

som tilfører butikken et mere stedligt og typisk oplevelsesøkonomisk element med øget tiltrækningskraft til følge.

## Lokal udviklingskapacitet er nødvendig

Studiet har demonstreret, at de helt små, afsides beliggende samfund ikke nødvendigvis skal lades ude af betragtning, selv om de er uden for en klassisk målestok til at have en købmand. I så fald fordrer det til gengæld tilstedeværelse af lokal udviklingskapacitet. Lokal udviklingskapacitet handler om, hvorvidt de lokale borgere selv kan mobilisere og organisere sig til at skabe nye tiltag af betydning for udvikling – her at sikre en købmandsforretning. De tre forskellige typer af nye købmænd kræver alle elementer af lokal udviklingskapacitet. Kategori A er ikke så krævende, når først ejerskabet til bygningen er klaret. Kategori B afhænger udover lokal medfinansiering i høj grad af de lokales evner til at samarbejde med Dagrofa om at drive et almindeligt dagligvarekoncept inden for branchens rammer. Kategori C er mest krævende, fordi man her står på helt egen grund og skal kunne forestå alle opgaver herunder den strategiske ledelse og fortsatte udvikling. Når det kan lykkes, skyldes det utvivlsomt bosætning af kreative, kompetente borgere og muligheden for at kunne formgive og drive den kombinerede





Der samles penge ind. Foto: Hanne Tanvig

## Nye typer af købmænd

### Kategori A

#### Selvstændig købmænd lejer butik af borgerne

Borgerne har samlet penge sammen til at købe bygningen til butikken, som lejes ud til den selvstændige købmænd. Frivillig arbejdskraft kan indgå i mindre omfang. Forretningen indgår i en af Dagroffas kæder.

### Kategori B

#### Bestyrelse af borgere ansætter købmænd

Borgerne har erhvervet bygningen, men har også det overordnede driftsansvar. Der er typisk ansat en daglig leder. Frivillig arbejdskraft indgår i større omfang. Også denne forretning indgår i en af Dagroffas kæder.

### Kategori C

#### Borgere ejer og driver butik

Borgerne både ejer og driver selv forretningen på uafhængig basis. Alle deltager på ulønnet, frivillig basis.

dagligvareforsyning med andre funktioner, som fremmer et særligt ejerskab. Dagligvarebutikken er blevet en integreret del af borgernes hverdagsliv.

### Men også udfordringer

Studiet erfarede, at der løbende opstår udfordringer for at sikre den fortsatte eksistens. For de mere almindelige forretninger viste det sig, at der ikke er mange 'rigtige' købmænd, som vil være 'nye købmænd', så der er ikke så mange til at drive eller blive ansat i kategori A og B. Herudover er viden blandt borgere, som skal drive de nye købmænd ikke opbygget eller tilgængelig, frivillig arbejdskraft brænder ud, og de yngre generationer afløser ikke automatisk de ældre, hverken som kunder eller frivillige. Når nyhedsværdien forsvinder, opstår også risiko for, at lokal stolthed og opmærksomhed blegner. Flere af de udfordringer var ikke kendetegnende for kategori C, hvor flere af eksemplerne netop havde mange år på bagen. Men de er ikke rigtige dagligvarebutikker og betragtes ikke som fuldgældige forretninger.

### Paradoks og begreber

De mindste og mest afsides beliggende landsbyer har umiddelbart størst behov for selv at kunne etablere en ny købmænd under de givne markedsvilkår. Den støtte, som kan fås udefra via branchen eller støttemidler, kommer hovedsageligt de 'almindelige' nye købmænd til gode, hvor det lokale marked har en vis volumen. Studiet peger på, at kategori C svarer til 'borgerdrevne' dagligvareforsyning i ordets egentlige forstand. De andre begreber som 'borgerprojekter' og 'borgerbutikker' med frivillig bistand kan bruges til at beskrive lokal dagligvareforsyning, der får lettet et udgiftspres, men ellers drives som en konventionel dagligvarebutik. Det borgerdrevne forudsætter, at lokalsamfundet i fællesskab selv kan skabe og udvikle selve konceptet og finde veje til overlevelse – hvilket utvivlsomt også er en motiverende faktor for de lokale kræfter. Men det forudsætter en udviklingskapacitet, som kan være fraværende i udsatte lokalsamfund.

Vi har fundet, at brugen af begrebet 'borgerdrevne' er overdrevet eller misbrugt, men kunne i samme åndedrag sige, at det også gælder borgerinvolvement i planlægning. Der går systemiske grænser for, hvad civilsamfundet kan ekspanderes til i forhold til markedet (nye købmænd) og staten (co-samskabelse og borgerinddragelse) typisk markeret via lovgivning og forvaltning. Arbejdsmarkedslovgivning og jura spænder f.eks. ben for, at frivillige kan drive økonomisk aktivitet på lige fod med ikke-frivillige. Når der er tale om samskabelse og borgerinddragelse, bevæger det sig altid inden for kommunalt afstukne rammer, men ikke overgivelse af styring og forvaltning til borgerne. Kategori C flyver alligevel som humlebien.

Mere findes i rapporten **Købmænd som landsbyens omdrejningspunkt**. Vores næste udgivelse om emnet handler bl.a. overlevelsstrategier med særligt fokus på de yngre generationers adfærd.

	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Kategori A			■			■						■	■	■		■		
Kategori B	■			■	■		■	■			■							■
Kategori C		■							■	■					■		■	

Samlet er atten lokalsamfund besøgt på Lolland-Falster, Fyn, i Øst-Midtjylland samt i Vestjylland. Besøgene fandt sted i perioden januar-maj 2022. Tabellen viser repræsentationen af de forskellige kategorier nye købmænd, der har indgået i studiet.

# Tager du i sommerhus for at kigge på naboen?

Af landskabsarkitekt Cand.Arch. Kim Katrine Bjørn Møller, LYTT Architecture og fagleder for Planafdelingen Kathrine Brix Mørk, Jammerbugt Kommune

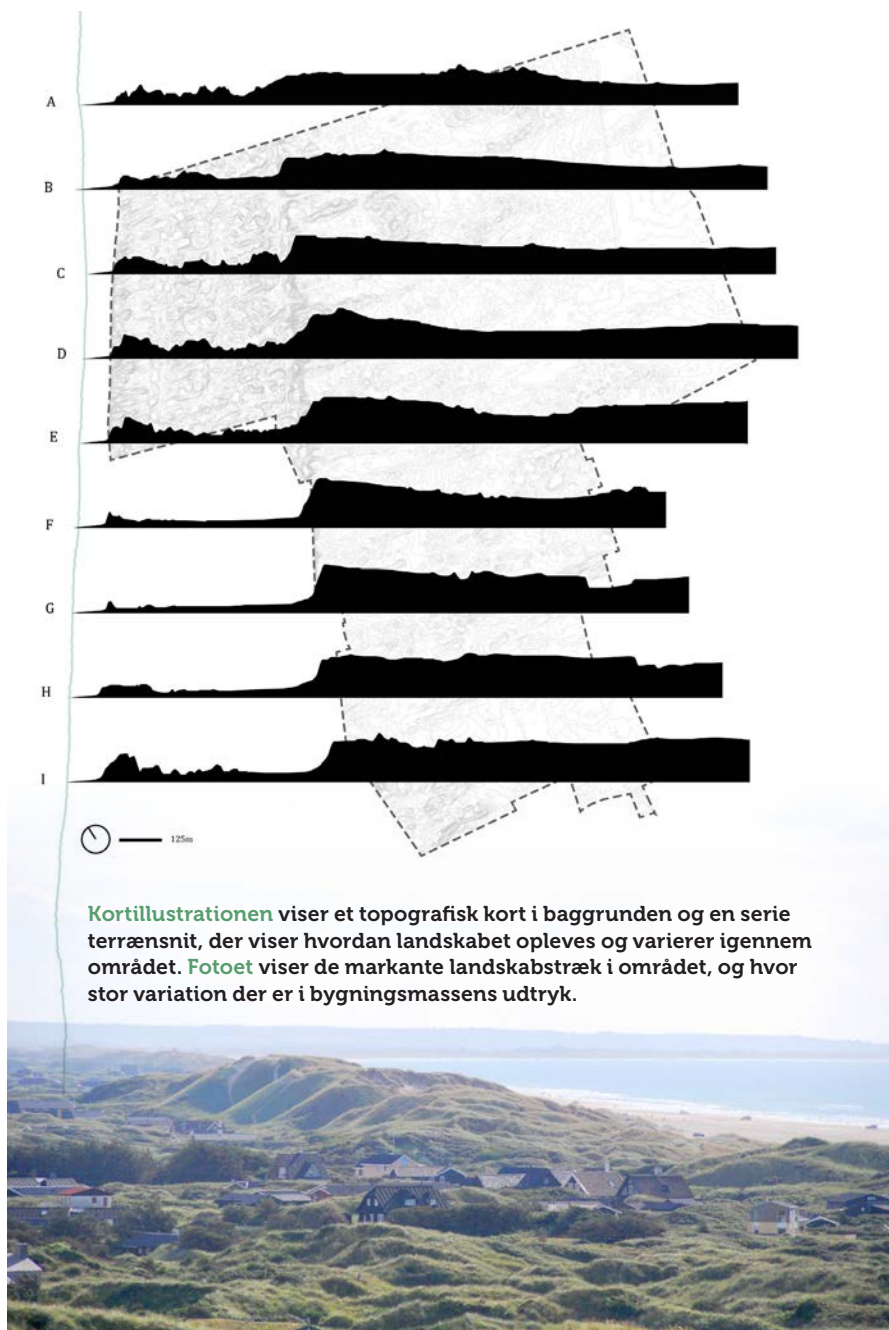
Jammerbugt Kommune har udarbejdet 4 atlaser, der beskriver landskabelige-, bebyggelsesmæssige- og strukturelle karakterer for sommerhusområderne og opbygger en forståelse for, hvad der bør styrkes indenfor hvert område.

Ved første øjekast kan de fire atlas opfattes som restriktioner, der begrænser den enkelte sommerhusejers virkelyst. Men måske er pointen netop ikke at fokusere på begrænsninger for individuelle matrikler, men i stedet fokusere på at den enkelte sommerhusejer har en sikkerhed i, hvordan sommerhusets omgivelser og de øvrige 8.999 andre sommerhuse udvikler sig. Hvad der er godt for kollektivet, er godt for dig. Du er de andres nabo.

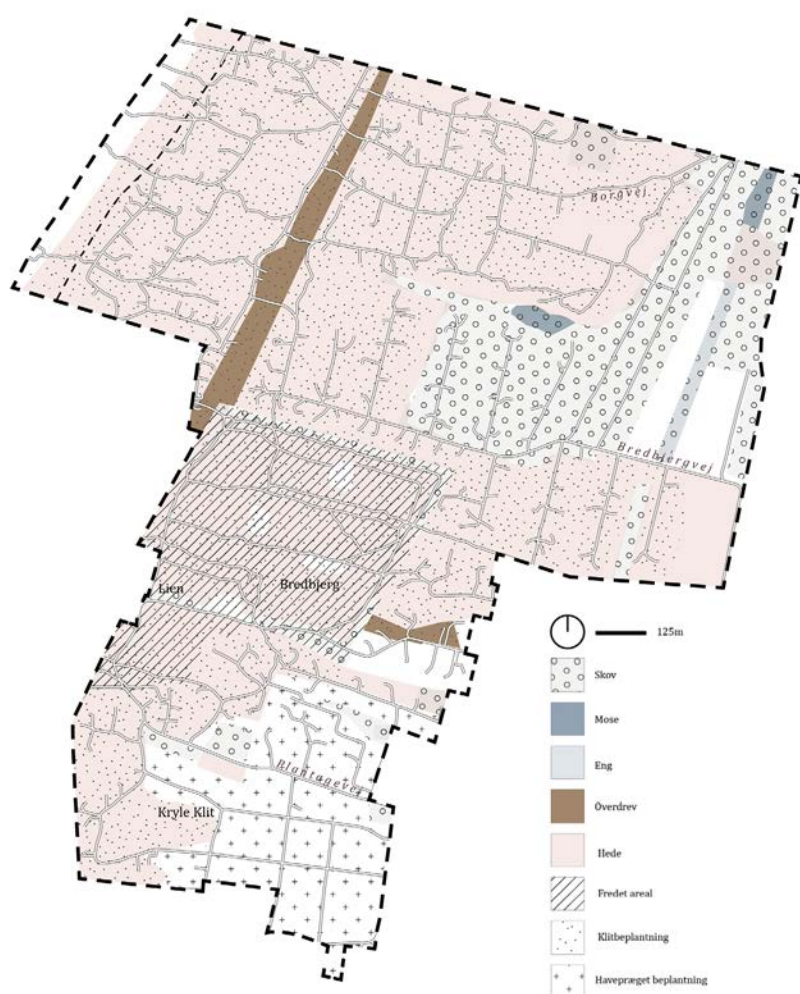
Der er 200.000 sommerhuse i Danmark, og de koncentrerer sig i unikke kystlandskaber – 9.000 af disse ligger i Jammerbugt Kommune. Oprindeligt blev sommerhuset brugt i sommerhalvåret, levestandarden var enkel og man var mest udendørs. I dag tager man i sommerhus året rundt og bruger det som et refugium, som tager os væk fra hverdagen. Men, levestandarden skal helst være som derhjemme. Den danske sommerhuskultur har forandret sig. Men skal vores ændrede ønsker til sommerhusets størrelse og komfort ske på bekostning af stedets kvaliteter og fælles herlighedsværdi?

## Tager du i sommerhus for at kigge på naboen?

Vi planlægger for at sikre os, at vores samfund udvikler sig i en retning, der er værdifuld for os alle. Men hvad vælger vi som planlæggere og landskabsarkitekter at værne om, og hvordan sikrer vi samtidig, at vi kan imødekomme en naturlig samfundsudvikling? Det er det helt store spørgsmål, som vi har stillet os, men lad os konkretisere problematikken lidt nærmere først.



” Vi planlægger for at sikre os, at vores samfund udvikler sig i en retning, der er værdifuld for os alle. Men hvad vælger vi som planlæggere og landskabsarkitekter at værne om, og hvordan sikrer vi samtidig, at vi kan imødekomme en naturlig samfundsudvikling?



Kortillustrationen viser de forskellige naturtyper i området. En stor del af naturen er §3-natur. Fotoet viser, hvordan bygninger med græstørvtage og sternbrædder i samme farve som facaderne næsten glider i et med konteksten.



### Sommerhuskulturens paradoks

Der ligger et modsætningsforhold imellem det enkle og naturnære sommerhusliv og vores efterhånden selvfølgelig behov for at køre bilen helt op til hoveddøren eller eje et sommerhus med spafaciliteter, hvor der er plads til tre generationer på én gang i vinterhalvåret. Det skaber et aktuelt behov for at udstikke en retning for den fremtidige udvikling af sommerhusområderne. Og når vi skriver udvikling, mener vi en udvikling der fastholder områdernes eksisterende strukturer og karakterer. Retningen for udvikling, der skal til for at bevare de unikke kvaliteter, som kystlandskabet rummer, men også for at give hver enkelt grundejer en sikkerhed for, at den sommerhusoplevelse, de oprindeligt købte sommerhuset på grund af, også er der, når sommerhuset en dag skal sælges. Sommerhusejeren 'låner' i bund og grund et stykke natur, som andre skal have glæde af efter dem.

### Atlas samler fælles intentioner

Når paragrafferne i lokalplanerne bliver læst, er der en tendens til at lede efter hullerne i osten i forhold til at optimere projektet til egen fordel. Men i modsætning til regler så samler fælles intentioner os til gengæld anderledes omkring et sæt fælles værdier, som påvirker os alle, og kommer os alle til gode. Netop derfor har det været vigtigt at udpege og beskrive sommerhusområdernes fællestræk og omsætte disse kvaliteter til fælles intentioner. Alt dette med udgangspunkt i stedets herlighedsværdi.



**Kortillustrationen** er et eksempel på, hvordan de indlejrede attributter i det digitale kortgrundlag tegner en grafisk formidling af matriklernes størrelse og struktur i området. **Fotoet** viser et sommerhusområde med havepræg, og hvordan området er mindre sårbart overfor inventar i terræn og sternbræddernes farvevalg.

” I sommerhusområderne er der mange aktører, der skal inddrages i planprocesserne, herunder grundejere og grundejerforeninger. Atlæssene har i den sammenhæng været et værktøj til borgerinddragelse og formidling, som har givet borgerne et kendskab til deres sommerhusområde.



### Atlas danner grundlaget for nye lokalplaner

Størstedelen af sommerhusområderne nord for Blokhushus er planlagt, enten med byplanvedtægter, lokalplaner og/eller deklamationer – nogle af byplanvedtægterne er helt tilbage fra starten af 1950'erne. Den ældre boligmasse kræver udskiftning og fornyelse, og der er nye krav og ønsker til selve byggeriet.

I 2017 igangsatte Jammerbugt Kommune en fornyelse af plangrundlaget i et eksisterende sommerhusområde nord for Blokhushus. Det var nødvendigt at finde en metode til at udarbejde rammer for planlægning i eksisterende fuldt udbyggede områder for at sikre, at der tages udgangspunkt i konteksten. Områderne, der planlægges for, er meget forskellige og rummer kvaliteter – både landskabeligt og bebyggelsesmæssigt.

Jammerbugt Kommune har udarbejdet fire atlas i perioden 2017-2023, som kortlægger, analyserer og anbefaler retningen for områdernes udvikling med udgangspunkt i stedernes karakter. Atlæssene beskriver landskabelige-, bebyggelsesmæssige- og strukturelle

karakterer for områderne og opbygger en forståelse for, hvad der bør styrkes indenfor hvert område. Atlæssenes inddeling af delområder ligger til grund for kommunens nye lokalplangrænser, og atlæssenes indhold danner et grundlag for de nye lokalplanbestemmelser. Atlæssene bliver således faglige bagvedliggende vurderinger, der bliver et fundament for kommunens planarbejde.

### Hvilken værdi skaber atlas for borgere, grundejerforeninger og kommunen?

I sommerhusområderne er der mange aktører, der skal inddrages i planprocesserne, herunder grundejere og grundejerforeninger. Atlæssene har i den sammenhæng været et værktøj til borgerinddragelse og formidling, som har givet borgerne et kendskab til deres sommerhusområde og givet dem større klarhed over de værdier området indeholder. Herigennem også en stolthed over det område de kender så godt. Atlæssene har været anvendt både i forbindelse med foroffentlighedsfaser, men også i forbindelse med den egentlige offentlighedsfase. Den

ens gennemgang af områderne har gjort det overskueligt for borgerne at navigere i og givet dem en ensartet forståelse af forholdene i sommerhusområdet.

Sagsbehandlere i Jammerbugt Kommune har internt lært områderne at kende på en anden og mere systematisk måde, som er til gavn for både uerfarne og erfarne planlæggere. Der er opbygget fælles referencer og en ordbrug, som bruges i arbejdet. Materialet bliver dagligt brugt i forbindelse med lokalplanlægning, dispensationsansøgninger og byggesagsbehandlinger.

### Hvad vil vi værne om for fremtiden?

Sommerhusområderne nord for Blokhushus har store landskabelige og naturmæssige kvaliteter, der åbenlyst skal værnes om. Vi vidste godt, at klitterne var smukke og den gamle stenalderkystlinje, Lien, var imponerende, inden vi lavede atlæssene. Men arbejdet med atlæssene har gjort det tydeligt, at sommerhusområderne rummer en stor mangfoldighed og variation i deres karakter, udtryk og struktur, som

Fotoet viser en indlandsklit med lyng som ligger som en velbevaret landskabspude i landskabet.



Fotoet viser de meget markante klitter længst vest mod havet.



muliggør forskellige intentioner og retninger for udvikling.

Områdernes forskellighed er ikke vigtig i forhold til at måle det ene område op imod det andet, men områderne kan tiltrække vidt forskellige målgrupper med forskellige behov og ønsker. Nogle områder er sårbare overfor inventar i terrænen, mens andre områder fint kan rumme en trampolin uden, at den samlede oplevelse påvirkes. Det, vi gerne vil værne om for

**”** Hvad der er godt for kollektivet, er godt for dig. Du er de andres nabo.

fremtiden, er områdernes unikke karakter og deres særkende hver især. Vi vil finde ind til den rigtige balance imellem at benytte og beskytte, men med en tryghed for at områdets karakter bliver set og bevaret i den proces.

Ved første øjekast kan de fire

atlas opfattes som restriktioner, der begrænser den enkelte sommerhusejers virkelyst. Men måske er pointen netop, ikke at fokusere på begrænsninger for individuelle matrikler, men i stedet fokusere på at den enkelte sommerhusejer har en sikkerhed i, hvordan sommerhusets omgivelser og de øvrige 8.999 andre sommerhuse udvikler sig. Hvad der er godt for kollektivet, er godt for dig. Du er de andres nabo.

## Tina Saaby er ny direktør for Dansk Byplanlaboratorium



Foto: John Ehbrecht

Den 1. april 2023 tiltræder Tina Saaby som ny direktør for Dansk Byplanlaboratorium. Tina Saaby er uddannet arkitekt og har tidligere været stadsarkitekt i Københavns Kommune fra 2010 til 2019 og kommer aktuelt fra en stilling som stadsarkitekt i Gladsaxe Kommune.

Formand for bestyrelsen i Dansk Byplanlaboratorium, stadsarkitekt Lisbet Wolters, Vejle Kommune, udtaler:

– Jeg er glad for, at det er lykkedes os at tiltrække en kapacitet som Tina Saaby. Hendes meritter, faglighed og netværk matcher på bedste vis vores ambitioner for den fortsatte udvikling af Dansk Byplanlaboratorium. Vi vil være en fri og endnu stærkere stemme, der kan styrke planlægningen i Danmark og vise, hvordan vi proaktivt kan bidrage til at løse de mange komplekse udfordringer vi

står over for, siger Lisbet Wolters.

Tina Saaby glæder sig til jobbet som direktør for Dansk Byplanlaboratorium.

– Jeg ser frem til at stå i spidsen for Dansk Byplanlaboratorium og jeg glæder mig til at være med til at sætte en tyk streg under laboratoriet. De nationale dagsordner med vinkler på planlægning er store og vigtige for klimaet, balancen mellem land og by og for sammenhængskraften i Danmark. Udviklingen af de demokratiske processer er én af nøglerne. Vi skal sikre, at de demokratiske processer og planlægningen beriger de beslutninger, der træffes, siger Tina Saaby.

Tina Saaby afløser Ellen Højgaard Jensen, der har valgt at stoppe efter 17 år på posten som direktør for Dansk Byplanlaboratorium.

# Hvordan bidrager private udviklere til sammenhængskraften i omdannelsesområder?

Hvis boligorganisationerne i omdannelsesområderne skal ned på 40 procent almene familieboliger, så er de afhængige af, at der er private udviklere, der ønsker at investere i deres boligområde. Men hvad skal der til, før private investorer og developere engagerer sig i at bygge boliger i udsatte boligområder eller udvikle bydele i samarbejde med almene boligforeninger?



Af chefkonsulent Anne Clementsen og specialkonsulent Karen Broberg, Center for Boligsocial Udvikling

Center for Boligsocial Udvikling (CFBU) undersøger i 2023 private investorers og developeres rolle i udviklingen af omdannelsesområderne. Frem mod 2030 arbejder mange boligorganisationer og kommuner i de 17 boligområder, der enten har været eller nu er karakteriseret som et 'omdannelsesområde' intenst på at få etableret aftaler med private investorer og developere om at udvikle private ejer- og lejeboliger i deres boligområder. Det gør de på baggrund af Parallelsamfunds aftalen fra 2018, hvor det er et politisk krav, at der maksimalt må være 40 procent almene familieboliger i boligområderne, når vi når 2030.

## Private udviklere udgør en central brik i realiseringen af Parallelsamfunds aftalen

For at efterleve det politiske krav om en blandet boligmasse er en gennemgående strategi hos mange af boligorganisationerne i omdannelsesområderne at få private investorer og developere til at etablere private boliger i deres boligområder. I kombination med nedrivninger, renoveringer, ommærkning og frasalg af boliger er etablering af private boligformer for mange boligorganisationer en central del af regnestykket for at nå ned på de maksimalt 40 procent almene familieboliger. Men med denne strategi er de afhængige af, at der er private udviklere, der ønsker at investere i deres boligområde.

Pt. har seks af omdannelsesområderne indgået aftaler med investorer, fem er i dialog med konkrete investorer (men hvor det stadig er uvist, om det kan realiseres), fem områder har ingen aftale endnu, og i et boligområde er private investeringer ikke en del af

udviklingen. Selv om der i seks omdannelsesområder er indgået aftaler med private investorer på nuværende tidspunkt, mangler størstedelen af boligområderne altså stadig at få etableret sådanne aftaler – og det er for flere af dem uklart, hvorvidt det overhovedet vil lykkes. For en del boligorganisationer er selve arbejdet med at tiltrække og indgå dialog med private udviklere også en helt ny arbejdsopgave.

I opstarten af vores projekt i CFBU har vi derfor talt med en vifte af private investorer og developere, der engagerer sig i at bygge boliger i udsatte boligområder eller udvikle bydele i samarbejde med almene boligforeninger, for at høre om deres incitamenter for at investere i boligområderne og for at indgå samarbejder med almene boligforeninger.

## Langsigtede investeringer i store boligområder i de største byer

Vores samtaler med investorer og developere peger på, at flere store private udviklere primært investerer i



”I stedet for at bygge fra matrikel til matrikel ser vi et potentiale i at arbejde med større områder. Det giver en mulighed for at investere i det liv mellem husene, som vi ved, at vores beboere er interesserede i, og som skaber en god bydel. Vi udvikler hele bydele.

Det er bare mest interessant i og omkring de store byer. Der er større investeringsikkerhed der – og for os er det vigtigt med en kritisk masse.”

**Privat udvikler**

større boligområder i de største byer og over længere tid, hvor de både udvikler, udlejer og drifter bygningerne.

løfte områderne til attraktive bydele. De kan derfor være gode business cases for investorer med ’lange penge’.

den naturligt medfølgende investeringsvillighed i de største byer – så de mindre omdannelsesområder i de mindre byer? For mange af dem er det nemlig svært at tiltrække investorer – ikke desto mindre står de stadig med samme politiske krav om maksimalt 40 procent almene familieboliger med en bagkant i 2030. En direktør i en boligforening placeret i et omdannelsesområde i en provinsby fortæller:

”Vi er en investor med ’lange penge’, modsat dem der arbejder med et hurtigt afkast. Derfor er dét at skabe et byområde, hvor folk har lyst til at bo længe, også en del af vores arbejde. Jo mindre fraflytning, jo bedre, da det er hårdt for naboskabet. Vi har et minimum på 100 boliger, når vi udvælger områder. Vi køber mest omkring de store byer – man skal ikke langt uden for de store byer, før regnearket ikke hænger sammen.”

Privat udvikler

### Geografi og investering hænger uløseligt sammen

De 17 omdannelsesområder varierer dog på mange parametre – for eksempel i forhold til deres bymæssige og geografiske beliggenhed, den demografiske udvikling i området samt deres fysiske udformning og struktur. Herudover er det også vidt forskelligt, hvorvidt kommunerne investerer i udvikling af uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner og infrastruktur, hvilket også har betydning for, om private udviklere kan se en god business case i boligområdet.

Alle forskellene giver omdannelsesområderne vidt forskellige afsæt i forhold til at tiltrække private udviklere. Og for de store private udviklere vi har talt med – som har langsigtede investeringer for øje – er geografien altafgørende:

”Vi investerer i de største byer. Mindre provinsbyer har ingen interesse for os. Det kommer bare ikke til at ske.”

Privat udvikler

”Vi kan ikke finde nogen, der vil investere i en lille mængde boliger inde midt i vores område. Jeg vil blive dybt overrasket, hvis der var en pensionskasse, der ville synes, det var spændende. Vi skal være dygtige, bare vi finder nogen, der gerne vil bygge boligerne. Det er tæt på en ventjeneste, hvis de skal bygge, og samtidig skal vi nærmest levere sokkel og fundament for, at de kan se en forretning.”

Direktør i boligorganisation

### Et velfungerende hverdagsliv som succeskriterium i langsigtede investeringer

Blandt de private udviklere vi har talt med, som engagerer sig i et udvikle boligområder og bydele i samarbejde

Forudsætningen for, at business casen hænger sammen er ofte, at området og bylivet bliver løftet over en årrække, og man som privat udvikler på sigt høster gevinsten af sin investering. Det lange investeringsperspektiv betyder altså, at det økonomiske afkast ikke tikker ind fra dag ét. I omdannelsesområderne kan man tale for, at det netop kræver et helhedsorienteret, bystrategisk og langsigtet perspektiv – for ikke at nævne et tæt samarbejde med kommuner og boligorganisationer – at

Hvor efterlader urbaniseringen - og

med almene boligorganisationer, bliver det fremhævet, at når de vælger at investere, ser de det som en del af den investering at gå helhedsorienteret til opgaven. Det betyder, at de udover etablering af boliger også har fokus på at fremme det sociale liv mellem bygningerne – og mellem beboere fra de almene og private boliger. Der er for dem et økonomisk rationale i at have fokus på fællesskab og hverdagslivet, fordi det bevirker, at der bliver passet på boligerne, og området bliver mere attraktivt. En developer fremhæver endda et velfungerende hverdagsliv som et succeskriterium.

“Ideen er, at fællesskaber mellem beboere er centralt, og at de skal løfte kvaliteten af hele ejendommen. Der er store kvaliteter i at arbejde med fællesskaber og fælles faciliteter, men det er ikke sikkert, at det lykkes at få skabt velfungerende fællesskaber. Vi har en ‘bagdør’ med at konvertere stueetagen fra fælles faciliteter for alle beboere til boliger. Det er dog ikke ambitionen med projektet, og i så fald er vi mislykkedes.”

Privat udvikler

Vi ser forskellige initiativer fra private udvikleres side i forhold til at fremme et velfungerende hverdagsliv

i boligområderne. Det spænder fra et overordnet strategisk blik på udviklingen af en bydel, hvor hverdagslivet er tænkt ind i bygningerne fra start – for eksempel hvor der skal være caféer, restauranter eller andet erhverv i stueetagerne. Og til, hvordan fælles beboerfaciliteter som lektiecafé og yogalokaler bliver placeret og indrettet med ambitionen om at binde beboere fra forskellige boligformer sammen.

Derudover er det et bredt anvendt organisatorisk greb at etablere bydelsforeninger eller bylivsgrupper i blandede boligområder, hvor det er obligatorisk at være tilmeldt. Det kender vi for eksempel fra Tingbjerg og Gellerup. Disse typer foreninger har ofte til formål at sikre et fælles engagement og ansvar for vedligeholdelse af fælles arealer. Andre gange sikrer foreningerne økonomiske midler til sociale arrangementer. Flere steder anvendes også motiverede ansøgninger for at fremme, at nye beboere vil engagere sig og bidrage aktivt til lokalmiljøet.

### Hvor stort et socialt ansvar har developere for sammenhængskraften i boligområderne?

Private investorer og developere er med til at sætte retningen for det enkelte boligområdes udvikling. De boligformer og faciliteter, de udvikler, har betydning for, hvilke beboere der flytter ind i området og dermed for

beboersammensætningen på sigt. En ting er den fysiske ændring af boligmassen gennem et mere varieret boligudbud med forskellige ejerformer. En anden ting er at opnå velfungerende blandede by- og boligområder præget af social sammenhængskraft.

For at undgå konflikter mellem beboere fra forskellige boligformer kan et særsomt fokus på fællesskaber og hverdagslivet i boligområderne vise sig afgørende for, hvor velfungerende de fremtidige boligområder bliver. Spørgsmålet er, hvor stort et socialt ansvar private udviklere reelt kommer til at tage i omdannelsesområderne?

“Jo længere tid du er engageret i et område, jo større er sandsynligheden for, at du tænker i helheder. Hvis du kun superoptimerer dit eget, ender du med at underminere din egen forretning. Der er bare meget få aktører på markedet, der tager ansvar.”

Privat udvikler

Med de private udvikleres investeringer følger også et medansvar for, hvor velfungerende boligområderne bliver på sigt. Samtidig kan nogle boligområder være nødt til at tilpasse deres visioner og planer for områderne, hvis de ikke lykkes med at tiltrække investorer. Disse temaer kommer CFBU til at belyse i vores projekt her i 2023.



# Giv naturen prioritet!

I årevis har vi oplevet, at pengene til naturindhold i nye projekter har været i budgetterne ved start, men er det første, der bliver skåret fra, når andre økonomiske hensyn presser sig på. En fremherskende misforståelse er også, at naturindhold bare betyder, at naturarealer kan passe sig selv, og at naturnær drift er billigere. Det er ikke sådan, det hænger sammen.

Der er kamp om pladsen i Danmark! Kulturhistorien, friluftslivet og en mere sammenhængende natur kæmper med landbruget, infrastrukturen og også solceller og vindmøller, der skal sikre bæredygtig energi i det åbne land. Situationen er propfyldt med dilemmaer og konflikter. Og så topper biodiversitet alle disse krydsende dagsordner og stiller krav til, hvordan vi planlægger, anlægger og drifter det hele.

Med det perspektiv, så oplever os med de grønne briller på, at der er behov en ny strategisk og praktisk forståelse for, hvordan vi arbejder med at integrere alle disse hensyn og sikre naturindhold og biodiversitet i denne "kamp om pladsen". Herunder mine pejlemærker for tilgangen.

## Giv naturen prioritet

Coronaen har fået mange danskere til at søge ud i naturen, og det ser ud til at have styrket naturforståelsen. Det bør være en situation vi kan bygge videre på. Vi ved, at naturen kan levere løsninger på andre væsentlige dagsordner som stress og sundhed ved at være omdrejningspunkt for rekreative fællesskaber, der ikke er digitale!

I årevis har vi oplevet, at pengene til naturindhold i nye projekter har været i budgetterne ved start, men er det første der bliver skåret fra, når andre økonomiske hensyn presser sig på. En fremherskende misforstå-

else er også, at naturindhold bare betyder, at naturarealer kan passe sig selv, og at naturnær drift er billigere. Det er ikke sådan, det hænger sammen. Grundlæggende er der brug for et gedigent stykke planlægningsarbejde, hvor de mange hensyn identificeres og afvejes mod hinanden. Og det er altså ikke gjort ved alene at sikre, at nye VE-anlæg får tilført et element af biodiversitet, fx i form af levende hegn eller skovplantninger omkring solcellerne eller vindmøllerne. Vi skal i stedet tænke planlægningen og forvaltningen ind i helt nye baner, hvis vi skal kunne styrke naturen. Vi skal i meget højere grad tænke og agere i sammenhænge og helheder.

## Styrk tværfagligheden

Et vigtigt greb til at udnytte potentialerne er, at vi samler forskellige fagligheder om de løsninger, vi skal levere. Sociologer, psykologer, landbrugskyndige og måske etnologer og skolefolk skal med på holdet af planlæggere, som allerede omfatter landskabsarkitekter, biologer, naturvejledere, ingeniører og arkitekter. Organiseringen og det hold, vi stiller til at løse opgaven, skal sættes, så det matcher opgavens mange facetter. Behovet for samarbejde understreges af, at alle sektorer får rekrutteringsudfordringer i fremtiden. Vi skal i højere grad agere på forkant med løsninger, der forebygger frem for at symptombehandle.



Af formand Jon Pape,  
Park- og Natur-  
forvalterne

## Inddrag borgerne

Det er måske efterhånden banalt at sige det, men alligevel: borgerne skal inddrages tæt i planlægningen og forvaltningen, hvis løsningerne skal være brugbare og holdbare.

## Giv plads til metodeudvikling

Der er meget viden hos landskabsarkitekter, skov- og landskabsingeniører, anlægsgartnere og andre fagprofessionelle. Giv dem tillid og ressourcer til at udvikle løsninger – meget gerne tværfagligt – og sæt ressourcer af til kompetenceudvikling. Det handler dels om ejerskab til de politiske prioriteringer og dels om de praktiske løsninger og viden om biodiversitet. Giv plads til at fejle, fordi der endnu ikke findes en manual til de nye metoder.

## Lyt til grønne fagfolk

I planlægningsprocessens 'normale' fødekæde kommer de grønne fagfolk ofte sidst og længst nede. Når der skal arbejdes naturbaseret og til gavn for naturen, er det afgørende, at de grønne fagfolk i forvaltningerne får en meget mere fremtrædende rolle – både tidligere og mere synligt i processerne. Det er vigtigt, at beslutningstagerne og i sidste ende politikerne får anskueliggjort de argumenter og kvaliteter, som formuleres af grønne fagfolk i forvaltningen.



Læs mere om Topleder Handletanken og find publikationen *Accelerering af en bæredygtig udvikling på tværs af branchen* på [molio.dk](http://molio.dk).  
Kilde: Molio



# 12 konkrete indsatser skal accelerere den grønne omstilling i byggeriets værdikæde

Molio og ConTech Lab har taget initiativ til at samle 17 topledere på tværs af byggeriets værdikæde i en Handletank, der har haft til opgave at definere konkrete forslag til handlinger, der kan accelerere den bæredygtige omstilling af byggeriet.

Siden efteråret har 17 topledere i Topleder Handletanken haft til opgave at komme med konkrete forslag, der kan højne tempoet i byggeriets grønne omstilling. Med i arbejdet er bl.a. direktør Hans-Bo Hyldig fra FB Gruppen, der også er bestyrelsesmedlem i Dansk Byplanlaboratorium

Indsatsen er mundet ud i fire acceleratorer: Samarbejde og ledelse; Innovation, data og værktøjer; Regulering samt Kultur, adfærd og teknologi med i alt 12 konkrete indsatser.

## Kultur- og adfærdændring

Først og fremmest er der behov for en kultur- og adfærdændring i byggeriet, det skal ske gennem en ny branchefortælling med fokus på byggeriets afgørende rolle i den bæredygtige udvikling af Danmark målrettet politikere og aktører i byggesektoren. Hvilket samtidig skal føre til en øget samfundsforståelse af byggeriets rolle i forhold til at indfri regeringens ambitiøse klimamål i 2030.

## Byggeriets Risikofond

Blandt indsatserne er etableringen af Byggeriets Risikofond, så branchen tør anvende nye materialer og teknologi. Værdikæden skal tænkes cirkulært fremfor den nuværende lineære tilgang, det skal sikre, at der tages stilling til hele byggeriets livscyklus, herunder også materialevalg, langsigtet drift og design for demontering. Gennem testprojekter, hvor foregangsvirksomheder går sammen om, hvordan man rent praktisk arbejder i den cirkulære værdikæde, udarbejdes handlingsanvisende vejledninger.

Bundlinjen skal være grøn, finansielt årsregnskab og grønt årsregnskab skal sidestilles på en måde, så bæredygtighedsfremmende indsatser får betydning for långivning, ejendomsvurderinger m.m. I samspil med finanssektoren vil relevante parter i byggeriet udarbejde modeller, der bl.a. kan sikre, at CO<sub>2</sub>-udledning bliver et centralt element i udbudsprocesser og budgettering i byggeriet. – Pressemeddelelse

## 12 acceleratorer

Topleder Handletanken anbefaler 4 acceleratorer der indeholder 12 indsatser, som skal sætte turbo på den grønne omstilling.

### Samarbejde og ledelse

1. Byggeriets Handletank for Bæredygtighed
2. Ny branchefortælling med et stærkt WHY
3. Byggeriets samarbejdsformer
4. Løft af branchens kompetenceniveau

### Innovation, data og værktøjer

5. Byggeriets Risikofond
6. Overgang til cirkulær værdikæde
7. Byggeriets data-sky for bæredygtighed

### Regulering – Regulering

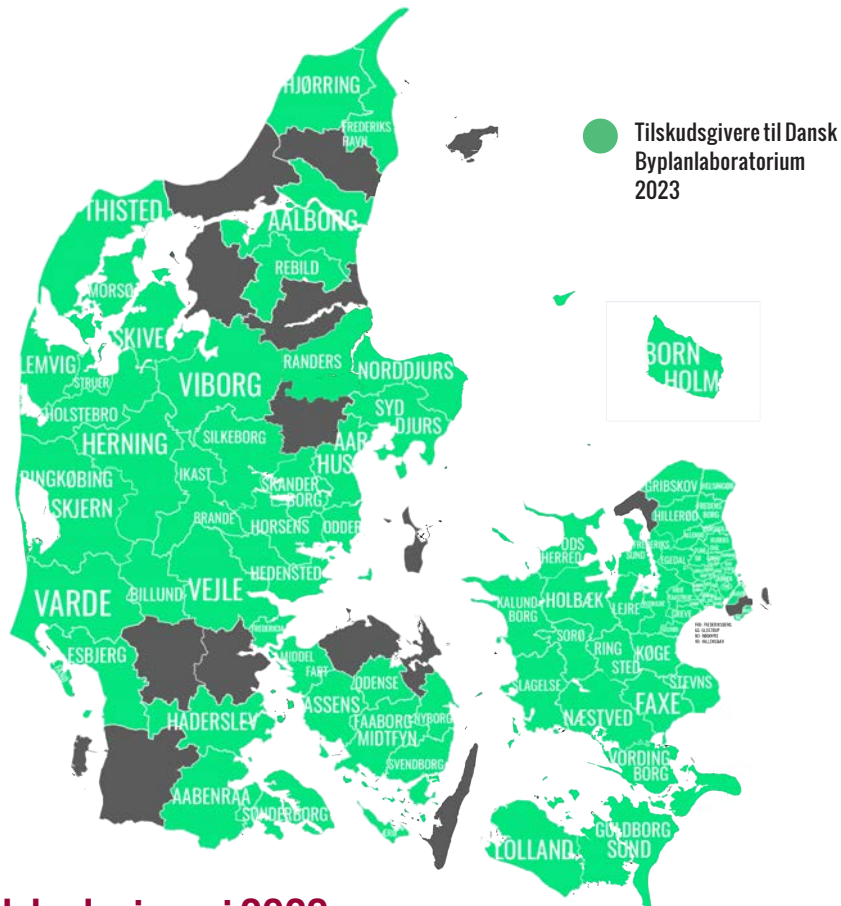
8. Bundlinjen skal også være grøn – CO<sub>2</sub> som ny valuta
9. Offentlige midler som accelerator for investering i bæredygtighed
10. Byggeriets regelsæt skal fremme grøn omstilling

### Kultur, adfærd og teknologi

11. Letforståelig bæredygtighedsmærkning af byggeri
12. Fremme af adfærdændringer i brug af bygninger gennem data og teknologi

# Tak for tilslutningen!

86 kommuner, én region og en lang række private og offentlige organisationer støtter Byplanlaboratoriet i 2023. Tak! Jeres støtte er vigtig for vores fortsatte virke som en uafhængig institution, der formidler og udvikler viden, skaber netværk og sætter planlægningen til debat.



## Tilskud med fordele

Som tilskudsgiver til Dansk Byplanlaboratorium støtter I vores arbejde og virksomhed.

Dansk Byplanlaboratorium tilbyder byplanfaglige kurser og arrangementer, deltager i udviklingsprojekter og formidler byplanlægningen via debatmøder, magasiner og hjemmesiden.

Tilskudsgivere til Dansk Byplanlaboratorium opnår en række særlige fordele.

Se fordelene på [www.byplanlab.dk](http://www.byplanlab.dk).

**dansk byplan**  
laboratorium

## Tilskudsgivere i 2023

### Private og offentlige organisationer:

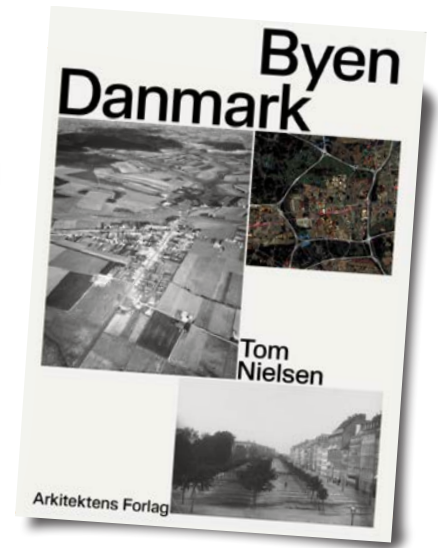
Akademisk Arkitektforening • Arkitema, Urban • Arkitektskolen i Aarhus • BM Arkitekter ApS • Bark Rådgivning • BUIILD, AAU • By og havn • CK&CO, HOB tm • Codex Advokater P/S • Container Living • Cowi A/S • Danske Regioner • Erhvervs- og vækstministeriet • Forbundet Arkitekter og Designere • Grandville • Hasløv og Kjærsgaard • Kommunernes Landsforening • Kuben Management • Køge Kyst P/S • LABLAND Architects Aps • LandSyd I/S • Lifa A/S • MELLEME Aps • Mølbak Landinspektører A/S • NIRAS Planlægning • NODO Arkitekter • Rambøll Management Consulting A/S • SBI • Schönherr A/S • Skov og landskab, KU • Sweco Architects • Plan- og Landdistriktsstyrelsen • Trekantområdet Danmark • Urland • Aalborg Universitet, Institut for Planlægning

**Regioner:** Region Nordjylland, Regional Udvikling

### Kommuner:

Albertslund Kommune • Allerød Kommune • Assens Kommune • Ballerup Kommune • Billund Kommune • Bornholms Regionskommune • Brøndby Kommune • Dragør Kommune • Egedal Kommune • Esbjerg Kommune • Fanø Kommune • Faxe Kommune • Fredensborg Kommune • Fredericia Kommune • Frederiksberg Kommune • Frederikshavn Kommune • Frederikssund Kommune • Furesø Kommune • Faaborg-Midtfyn Kommune • Gentofte Kommune • Gladsaxe Kommune • Glostrup Kommune • Greve Kommune • Gribskov Kommune • Guldborgsund Kommune • Haderslev Kommune • Hedensted Kommune • Helsingør Kommune • Herlev Kommune • Herning Kommune • Hillerød Kommune • Hjørring Kommune • Holbæk Kommune • Holstebro Kommune • Horsens Kommune • Hvidovre Kommune • Høje-Taastrup Kommune • Hørsholm Kommune • Ikast-Brande Kommune • Ishøj Kommune • Kalundborg Kommune • Københavns Kommune

Køge Kommune • Lejre Kommune • Lemvig Kommune • Lolland Kommune • Lyngby-Taarbæk Kommune • Middelfart Kommune • Morsø Kommune • Norddjurs Kommune • Nyborg Kommune • Næstved Kommune • Odsherred Kommune • Odense Kommune • Odense Kommune • Odsherred Kommune • Randers Kommune • Rebild Kommune • Ringkøbing-Skjern Kommune • Ringsted Kommune • Roskilde Kommune • Rudersdal Kommune • Rødovre Kommune • Silkeborg Kommune • Skanderborg Kommune • Skive Kommune • Slagelse Kommune • Solrød Kommune • Sorø Kommune • Stevn Kommune • Struer Kommune • Svendborg Kommune • Syddjurs Kommune • Sønderborg Kommune • Thisted Kommune • Vallensbæk Kommune • Varde Kommune • Vejle Kommune • Viborg Kommune • Vordingborg Kommune • Ærø Kommune • Aabenraa Kommune • Aalborg Kommune • Aarhus Kommune



## Ny bog: Byen Danmark

Der er brug for flere nuancer, når vi debatterer byudvikling i Danmark. Det er noget af afsættet for bogen "Byen Danmark" af professor Tom Nielsen, som netop er udkommet.

Hvis man ser en debat omkring byudviklingen i Danmark, kan man let få den opfattelse, at vores land består af en håndfuld storbyer, og så falder resten ind under betegnelsen "landet". Men det er en forsimpning, siger professor Tom Nielsen, der gennem 20 år har beskæftiget sig med byudvikling. "Når jeg iagttager den offentlige debat om byudvikling, er der en meget forenklet forståelse af, hvad en by er. Det, der bliver kaldt byen, er underforstået storbyerne. Landet er så alt det andet, men sandheden er, at 90% af danskerne bor i byer. Der er mange forskellige slags typer af byer, men det har vi glemt i vores sprog og dermed også i debatten", siger Tom Nielsen og fortsætter:

"Når debatten foregår på forsimp-

lede præmisser, bliver reaktionerne også uskarpe. Hvis man vil genoprette et balanceret Danmark, kan man ikke arbejde med generaliserede politikker, men må forstå de forskellige typer af byer og hvilke styrker og udfordringer, de har. Vi har simpelthen brug for en bedre forståelse for emnet, end vi har nu, hvis vi skal tage debatten."

### Introduktionsbog

Bogen "Byen Danmark" af professor Tom Nielsen giver en dybdegående beskrivelse af hvordan byerne i Danmark har udviklet sig fra midten af 1800-tallet frem til i dag. Bogens grundige gennemgang af byernes udviklingshistorie giver læseren en forståelse af, hvorfor de danske byer ser ud og fungerer som de gør i vores tid.



Professor Tom Nielsen

"Der bør ikke være nogen modsætning mellem at skabe ideer til fremtidens byer – som mange nok vil synes, vi mangler – og tykke bøger om deres fortid og nutid. I forhold til den vinkling af stoffet, jeg har foretaget, er det klart håbet, at bogen kan få en rolle som et vidensgrundlag for de mange, som arbejder med byerne, men også for de valg og prioriteter, der må foretages af dem, som skal være med til at forme den. Selvom bogen ser omfangsrig ud, har målet været, at den kan fungere som introduktionsbog eksempelvis til arkitektstuderende eller på byplanlæggerkurser," siger Tom Nielsen.

Bogen er rigt illustreret med arkivfotos og en række nye kort, der er udarbejdet af lektor Martin Odgaard fra Arkitektskolen.

# Bedre mobilitet er bæredygtig udvikling

Transportpolitikken har længe været domineret af silotænkning blandt politikere, myndighederne og branchen. Det har skabt de trængselsudfordringer, og den mobilitetsmangel vi har i dag. Vi skal være bedre til at koble den fysiske planlægning af by og land med den rette infrastruktur og mobilitetstilbud.

Mobilitet er et mål for, hvor let en genstand eller en person er at flytte. I et moderne samfund som vores er mobilitet derfor muligheder. Vi skal have bedre mobilitet, og emnet skal højere op på den politiske agenda. Hos Dansk Industri ønsker vi, at en bæredygtig udvikling går hånd i hånd med ønsket om bedre mobilitet. Det handler ikke om, vi kan nå målene for en bæredygtig udvikling, men om hvordan vi når dem. Der er behov for høj mobilitet, og der er brug for ny infrastruktur, men vi er også ærlige om, at vi ikke kan bygge os ud af alle problemer.

Vi skal spørge os selv om omkostningen, og om hvordan vi kan gøre det anderledes. Transportpolitikken har længe været domineret af silotænkning blandt politikere, myndighederne og branchen. Det har skabt de trængselsudfordringer, og den mobilitetsmangel vi har i dag.

Vores mobilitetsbehov ændrer

” En mulighed er også at bruge national roadpricing som reguleringsform.

sig, vi pendler længere, og fritids-trafikken vokser. Problemet er bare, at vores infrastruktur ikke kan følge med, og selv om der bygges ny infrastruktur, er ledige arealer, tilgængelige råstoffer og grøn energi ikke ubegrænsede ressourcer.

## National mobilitetsplan

Løsningen skal findes politisk, og det kræver mod at sætte en tydeligere retning. Christiansborg skal turde opstille politiske mål og have høje ambitioner. De skal beslutte hvilke initiativer, der skal sættes i gang, og de skal have mod til at evaluere og følge op. Det vigtigste er, at vi ser mobiliteten mere helhedsorienteret end nu, samtænker transporten på niveauer vi ikke har prøvet tidligere og investerer de nødvendige økonomiske midler i at skabe sammenhængen. Dette gælder for så vidt uanset, om vi ser på mobilitet for personer eller gods og varer.

Hos Dansk Industri har vi længe været fortalere for en national mobilitetsplan, som med konkrete mål og midler tager stilling til aktuelle transportpolitiske spørgsmål og sætter retning for udviklingen. En mobilitetsplan skal indregne klimahensyn og bane vejen for grøn omstilling af vores transportmidler.



Af branchedirektør  
Karsten Lauritzen,  
DI Transport

Et omdrejningspunkt for en national mobilitetsplan kan derfor være at skabe bedre sammenhæng mellem de mange transportformer.

## National roadpricing

Målet med investeringerne bør være, at vi som samfund skaber flere muligheder for flere indbyggere og virksomheder. Det kræver også, at vi bedre kobler til den fysiske planlægning af by og land med den rette infrastruktur og mobilitetstilbud. Et længere og bredere regionalt perspektiv og et mere forpligtende samarbejde mellem aktører og myndigheder skal være med til at skabe forandringerne.

I mine øjne et helt afgørende, at vi anskuer mobilitet som en helhed. Derfor skal vi både fortsætte arbejdet med at udbygge infrastrukturen samtidig med, at vi bedst muligt får udnyttet vores investeringer og fremtidens teknologiske løsninger til at øge kapaciteten og effektiviteten i vores transportsystem. En mulighed er også at bruge national roadpricing som reguleringsform. Uanset hvad, skal der skabes en betalingsvillighed for bæredygtighed, for mobilitet er muligheder for mennesker, virksomheder og Danmark.

# 23 bud på at indfri klimamålsætninger

Bæredygtighedsværktøjer, kataloger om CO<sub>2</sub>-reduktion og kvalitet i byudviklingen, samt VE-planlægning i det åbne land. Det er nogle af emnerne, som kommunerne landet over har søgt om støtte til at udvikle pilotprojekter på via Plan22+ i første ansøgningsrunde, der netop er lukket.

Plan22+ er sat i verden i et partnerskab mellem Plan- og Landdistriktsstyrelsen og den filantropiske forening Realdania. Plan 22+ skal undersøge og vise, hvordan fysisk planlægning kan bidrage til at indfri klimamålsætninger, samtidig med at der sikres rammer for at udvikle velfungerende byer og landområder med høj livskvalitet for mennesker. Et væsentligt element i indsatsen er at give støtte til kommuner til at udvikle og afprøve nye løsninger på, hvordan man kan arbejde med at indfri klimamålsætninger gennem fysisk planlægning.

## 23 ansøgninger fra hele landet

I alt er der kommet 23 ansøgninger fra kommuner, og de søger samlet

om knap 10 mio. kr. I den kommende tid nærlæser sekretariatet for Plan22+ ansøgningerne, og til juni forventes de udvalgte projekter til støtte at blive offentlig. Der er kommet ansøgninger om pilotprojekter fra hele landet.

Ansøgningerne vedrører et bredt spektrum af de planemner, som kommunerne ved en række kickoff seminarer tidligere har peget på, at der er behov for ny viden om. Sekretariatet for Plan22+ ser nu på projekterne ud fra deres relevans for indsatsens mål. Først og fremmest skal pilotprojekterne bidrage med ny viden eller nye redskaber, der kan sætte fokus på den fysiske planlægnings rolle i den grønne omstilling og reduktion af CO<sub>2</sub>. Projekterne skal gerne sprede sig over nogle

af de vigtige og aktuelle temaer, der rejser sig, når der skal udarbejdes og vedtages nye planer som lokalplaner, kommuneplaner mv. Og det er vigtigt, at projekterne har en eksempelverdidi for andre kommuner, så andre kan lade sig inspirere - eller kopiere tiltag eller processer.

## Værktøjer til klimaafttryk

Nogle projekter tager på forskellig vis fat på at udvikle nye bæredygtighedsværktøjer, som kan benyttes til fx at vurdere en kommuneplan eller lokalplans klimaafttryk. Værktøjerne ønskes anvendt i den daglige planlægning, i dialogen med udviklere og som beslutningsparameter, når byråd og kommunalbestyrelser skal tage stilling til nye planer.

Problemstillinger i det åbne land fylder også blandt projekterne. Her er ønsket til en bred vifte af projekter, som beskæftiger sig med alt fra overordnede strategiske planer og landskabsstrategier for landområder på tværs af kommunegrænser, arealstrategier for afgrænsede områder og til mere konkrete projekter om udtagning af lavbundslande, borgerdialog og nye vindmøller og solcelleparker på arealer, der har været tiltænkt andre anvendelser på sigt. Andre projekter handler om indspark til et nyt CO<sub>2</sub>-neutralt byudviklingsområde, guide til klima og kvalitet i byudviklingen og grøn mobilitet mv.





### Fokus på samspil mellem kommuner og forskere

"Jeg ser frem til at nærlæse og dykke ned i kommunernes projektforslag og til at indgå i nærmere dialoger med udvalgte kommuner om deres projekter. I Plan22+ er også afsat midler til forskning, og her vil vi have fokus på, hvordan der kan være et samspil mellem kommunernes projekter og forskernes bidrag, så vi får mest muligt ud af midlerne, og så vi får målrettet indsatsen i forhold til de behov, som kommuner har, siger sekretariatschef i Plan22+ Britt Vorgod Pedersen.

"Det er positivt, at så mange kommuner har budt ind med ansøgninger, og det bliver spændende nu at se nærmere på ansøgningerne. Det lover godt for vores ambition med Plan22+ om udvikle nye redskaber og metoder i den fysiske planlægning, som kan bidrage til, at udviklingen af attraktive byer og landområder med høj arki-

tekonisk kvalitet går hånd i hånd med reduktion af CO<sub>2</sub>," siger Astrid Bruus Thomsen, formand for styregruppen for Plan22+ og programchef i Realdania.

"Det glæder mig, at så mange kommuner har ønsket at bidrage med projekter, som kan gøre os alle klogere på, hvordan den fysiske planlægning kan bidrage til den grønne omstilling. Ministeren for Landdistrikter har fremsat lovforslag om, at klima indskrives i planlovens formålsparagraf. Gennem projekterne i Plan22+ får vi udviklet nye redskaber og metoder til at styrke den klimaorienterede planlægning i byer og landområder, som supplement til Plan- og Landdistriktsstyrelsens generelle vejledningsindsats. Vi glæder os til at følge de første projekter," siger Sara Paarup, underdirektør i Plan- og Landdistriktsstyrelsen.

*Pressemeddelelse, Realdania*

## PLAN 22+

Plan22+ er en femårig indsats fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen og Realdania, som frem mod 2027 skal udvikle ny viden og redskaber til at indfri Klimamålsætninger gennem den fysiske planlægning. Formålet er at understøtte kommunernes klimaarbejde ved at udvikle det faglige grundlag for at vurdere, prioritere og diskutere, hvordan klimahensyn kan indarbejdes i den helhedsorienterede fysiske planlægning for velfungerende byer og landområder. Plan22+ virker igennem et selvstændigt sekretariat, som er forankret i Dansk Byplanlaboratorium.

# Kurser og konferencer – ses vi?

## Planlægning eller kaos i det åbne land

Konference for alle der arbejder med puslespillet i det åbne land – stat, kommune, ngo'ere og private.



### Det får du på konferencen:

Vi sætter fokus på planlægningens bidrag til den grønne omstilling. Både det planlægningen allerede kan, det vi ved den skal og det vi ville ønske den kunne. To dage spækket med den mest aktuelle viden om lovgivning og planlægning i det åbne land. Oplæg, debatter og udflugter giver dig praksis eksempler, netværk og inspiration til det store areal-puslespil og de vigtige samarbejder i det åbne land.

**Tid og sted:** 19.-20. april 2023, lokation på vej.

April 2023

Maj 2023

Juni 2023

## Fra planlægger til byudvikler

Kursus for kommunale projektledere på planområdet, om planlæggerrollen i transformation.



### Det får du på kurset:

Forløbet understøtter og styrker dig som kommunal projektleder, der arbejder med byudvikling. Du får værktøjer til at drive processer, bedre forståelse for magt og politik, inspiration til arbejdet med netværksledelse, metoder til at navigere i komplekse interesser, dagsordener og beslutningsgange. Både kompetenceudviklingsforløb og projektudviklingsforløb.

### Tid og sted:

- 7 kursusdage fordelt over 5 kursusgange i 2023 og 2024.
- 25. maj, 23.-24. august, 2. november 2023.
- 17.-18. januar, 14. marts 2024.

## Økonomi i byudviklingsprojekter – for fagchefer

Kursus for kommunale ledere/fagchefer med ledelsesansvar, der arbejder med byudvikling og byudviklingsprojekter og servicere politiske udvalg.



### Det får du på kurset:

- Øget forståelse for forhandlingssituationen mellem myndighed og markedsaktører.
- Øget forståelse for de rationaler, der driver forskellige udviklertypers regnestykker.
- Erfaring med at opstille et projektøkonomisk regnestykke igennem konkrete cases.
- Diskussion, sparring og netværk omkring fagchefens rolle i byudviklingsprojekter i krydsfeltet mellem private udviklere, politikere og direktion.

**Tid og sted:** 26.-27. april 2023, København.

## Forstå kommunen når du byudvikler

Kursus for private aktører i byudviklingen, ejendomsudviklere, rådgivere, private arkitekter m.fl.



### Det får du på kurset:

- Viden om, hvordan samarbejdet mellem private aktører og kommuner kan optimeres.
- Viden om, hvordan de kommunale plan- og beslutningsprocesser fungerer.
- Inspiration til, hvordan man som udvikler/rådgiver bedst kan forberede sig på dialog og samarbejde med kommunerne.
- Viden om hvilke forventninger man kan have til kommunernes planer og myndighedssagsbehandling.

**Tid og sted:** 8. juni 2023, lokation på vej.