

Fra projekt til levende by

Erfaringer med forankring af byudvikling



Fra projekt til levende by

Erfaringer med forankring
af byudvikling



Boliger og byliv i Kanalbyen i Fredericia.

Forord

Alle de arealudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg er involveret i, tager afsæt i en formuleret vision: Hvordan skal bydelen fungere? Hvordan skal den i grove træk se ud, og hvordan skal den hænge sammen med den øvrige by og katalysere en større forandring i lokalområdet? Hvad skal det være for et sted at bo, og hvordan skal bydelen i det hele taget bidrage til beboernes livskvalitet - og til den grønne omstilling?

Realdania By & Byg har udgivet flere publikationer med mulig inspiration til, hvordan man kan omsætte sin vision til konkrete planer, processer og initiativer; om hvordan man kan organisere et byudviklingsprojekt, beskrive rammer og strategier i en udviklingsplan - og sikre, at visionerne fortsat realiseres, når udefrakommende investorer skal opføre de nye byggerier.

I denne publikation kigger vi endnu længere mod horisonten og ser på, hvordan man fastholder visionen på sigt, når flere og flere beboere og brugere indtager bydelen, og man som ejer af et byudviklingsprojekt gradvist overlader bydelens videre udvikling til beboere og nye ejere.

Her bidrager de fire arealudviklingsprojekter Kanalbyen i Fredericia, Køge Kyst, Naturbydelen i Ringkøbing og Nærheden i Hedehusene med erfaringer. Med aktuelt ca. 5.000 indbyggere samlet set og flere og flere fælles byrum og faciliteter har projekterne fokus på, at de allerede etablerede kvarterer og byområder skal fungere og i stigende grad tage form efter beboeres og ejeres ønsker og behov.

Denne forankring af byudviklingen handler om at sikre driften af fysiske anlæg, byrum og forbindelser - men også om byens sociale liv, om at tage hånd om de rammer for fællesskab og aktivitet, der er skabt og fortsat kan udvikles. Og endelig hvordan man kan overdrage og organisere ansvaret for begge dele.

Et nøgleord er ejerskab - i juridisk forstand, fordi nogen skal have ansvar for arealer og fællesfaciliteter på sigt - men ikke mindst i overført betydning, da det er alfa og omega, at de, som skal overtage ansvaret for byen og dens liv, engagerer sig i bydelen og i at fastholde og udvikle dens særlige kvaliteter.

Gennem artikler og interviews stiller vi hermed erfaringer til rådighed fra de fire arealudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg står bag sammen med de respektive kommuner - i håb om, at erfaringerne kan inspirere kommuner, byudviklingsselskaber, rådgivere, beboerforeninger og alle andre, der arbejder for at skabe gode og bæredygtige rammer om livskvaliteten i byerne.

God læselyst!

Peter Cederfeld
Adm. direktør
Realdania By & Byg



Indhold

Resumé	7
Fra projekt til levende by	9
Der skal være kapacitet og energi til fællesskabet	14
NÆRHEDEN	
“Det er din bydel - hvad vil du bruge den til?”	21
Når bylivet skal slå rod	29
KANALBYEN I FREDERICIA	
“Midlertidighed har skabt en accept af byudviklingsprojektet”	34
KØGE KYST	
“Kulturen er dét, man starter med”	41
NATURBYDELEN RINGKØBING K	
Tidlig fokus på overdragelse har båret frugt	47
Kanalbyen i Fredericia	52
Køge Kyst	54
Naturbydelen Ringkøbing K	56
Nærheden	58
Realdania By & Byg	60
Andre udgivelser fra Realdania By & Byg	62

Resumé

De fire arealudviklingsprojekter Kanalbyen i Fredericia, Køge Kyst, Naturbydelen i Ringkøbing og Nærheden i Hedehusene, som blev lanceret i perioden 2008-13, er alle født med en overordnet vision for byudviklingen, som siden er blevet forfulgt.

Visionen er blevet konkretiseret i en udviklingsplan og forfulgt i detailplanlægningen, i anlæggelsen af byrum og forbindelser og i samarbejdet med de investorer, som opfører boliger og andet byggeri.

Alle fire projekter er fra starten tænkt i sammenhæng med den eksisterende by, både fysisk og socialt. Lokalsamfundene har været involveret i form af dialog med borgere og interessenter om byudviklingsplanerne, og samtidig har alle projekterne tidligt skabt rammer for byliv – nogle gange i form af større satsninger på midlertidige aktiviteter, udvalgt i dialog med borgere og lokale aktører.

I dag er alle arealerne mere eller mindre bebygget med boliger og i nogle tilfælde også butikker, erhverv eller kulturinstitutioner - og mange beboere er flyttet ind. Dermed er projekterne i en fase, hvor arealudviklings-selskaberne skal overdrage mere og mere ansvar til beboere og nye ejere af fællesarealer og fællesfaciliteter, ikke mindst til kommunerne og de bydelsforeninger, som alle fire steder er paraplyforening for de enkelte grundejerforeninger.

Overdragelsen handler om at sikre driften af bydelens fysiske anlæg ved, at opgaverne og ansvaret placeres hos de rette aktører, som kan og vil fastholde kvaliteterne i byrummet. Men det handler i høj grad også om at videreføre og udvikle bylivet og fællesskabet i bydelen.

Arealudviklingsselskabet skal altså gradvist sikre en god overdragelse og give ansvar fra sig til mere blivende aktører – parallelt med at dele af byudviklingsområderne stadig mangler at blive udviklet og bebygget.

En sådan forankring af byudviklingen bør tænkes ind tidligt i processen, evt. allerede i udviklingsplanen for en ny bydel, men ikke for detaljeret - for det er mindst lige så vigtigt, at der er rum til at blive klogere undervejs og tilpasse løsningerne i takt med erfaringerne.

Modellen med at have en bydelsforening som aktør, der samler beboere og ejere i bydelen og varetager ansvar for byliv og dele af den fysiske drift, går igen i alle de fire arealudviklingsprojekter. Men modellen er ikke nødvendigvis det eneste svar på, hvordan forankringsprocessen bør gribes an.

Gennem en række artikler og interviews i denne publikation formidles erfaringer, læring og synspunkter – også om ting, som måske med fordel kan gøres anderledes i forankringsprocessen.

En overordnet konklusion er dog, at en succesfuld forankring hviler på en klar og hensigtsmæssig fordeling af ansvaret for såvel den fysiske drift som byliv og fællesskaber, båret oppe af ejerskab og engagement hos alle involverede i at fastholde og udvikle byens kvaliteter og dens sociale liv.

Forud herfor ligger en opgave hos arealudviklingsselskabet i at initiere processen og gradvist selv "give slip" for at give den nye bydel de bedste forudsætninger for at leve sit eget liv.



Naturlige mødesteder i byen er vigtige for at fastholde liv og social aktivitet, og det er det grønne byrum Skoleparken i Nærheden et eksempel på. I baggrunden ses Læringshuset med skole og daginstitution, som Høje-Taastrup Kommune har valgt at placere midt i den nye bydel.

Fra projekt til levende by

At udvikle nye bydele handler ikke kun om at udtænke planerne og få nogen til at bygge husene og anlægge fællesarealerne. Visionerne for byudviklingen skal gerne leve videre, når nye aktører med tiden overtager ansvaret for byen og dens liv. I Kanalbyen i Fredericia, Køge Kyst, Naturbydelen og Nærheden overtager bydelsforeninger gradvist ansvar for både fysisk drift og social aktivitet i de nye bydele – og også kommunerne og andre aktører påtager sig ansvar. Omdrejningspunktet for en vellykket forankring er ejerskab – i både bogstavelig og overført forstand.

Hvordan sikrer man i ledelsen af et byudviklingsprojekt, at visionerne for en ny bydel føres ud i livet, i takt med at beboere og virksomheder flytter ind, og andre aktører skridt for skridt må overtage ansvaret for den nye bydel med infrastruktur, fællesfaciliteter og -aktiviteter – så bydelen til stadighed fungerer, og de, som bor i den eller bruger den, naturligt engagerer sig i at fastholde og udvikle dens kvaliteter.

Det er et komplekst spørgsmål, som Realdania By & Byg og de fire arealudviklingsselskaber Køge Kyst, Kanalbyen i Fredericia, Naturbydelen og Nærheden har beskæftiget sig med siden projekternes start. Den første forudsætning er en fælles forståelse for de visioner, der skal føres ud i livet, blandt parterne bag. I de fire projekter er denne forståelse grundlagt allerede i årene før projekternes lancering, i kraft af de partnerskaber, der er etableret mellem de fire respektive kommuner og Realdania By & Byg som projekternes ejere.

På sigt handler det om, at visionerne for bydelen gerne skal leve videre hos de parter, som overtager ansvaret for bydelen, så forståelsen af visionerne bliver en naturlig del af det at føle ejerskab over for den nye bydel, som man er en del af.

For som projekterne skrider frem, skal der naturligt ske en stigende grad af overdragelse af ansvar til andre aktører, og derfor har der fra et tidligt tidspunkt i projekterne været fokus herpå – et fokus, som naturligt er intensiveret gennem årene, efterhånden som udfordringerne hermed er blevet mere og mere aktuelle, og efterhånden som projekterne gennem praktisk erfaring er blevet klogere på de valgte løsninger.

Overdragelse af driftsansvar

I alle fire projekter har kommunen udover at være medejer af projekterne og myndighed på en række områder påtaget sig et mere blivende ansvar, nemlig som driftsorganisation, hvor kommunen undervejs overtager ejerskab og ansvar for dele af fællesarealerne og noget af infrastrukturen fra arealudviklingsselskabet.

Samtidig er der i alle projekterne etableret en bydelsforening, som er en paraplyforening for grundejerforeningerne i den enkelte bydel, og som er født med et ansvar, der gør den til en væsentlig aktør. Bydelsforeningerne har til opgave at drive en større eller mindre del af bydelens fællesarealer og fællesanlæg og skal derudover være drivkraft i forhold til at videreføre byens liv og understøtte fællesskaber blandt beboerne.

Derudover kan der være en række andre aktører, som kan bidrage til bydelens liv. De enkelte grundejer- eller karréforeninger, frivillige foreninger, skoler, virksomheder og andre kan ligeledes tage et ejerskab, som er med til at gøre visionerne for bydelen til virkelighed.

Idéen med en bydelsforening som hovedaktør i kombination med en større eller mindre grad af kommunalt driftsansvar er én blandt flere muligheder for at forankre opgaverne med at videreudvikle bydelens fysiske kvaliteter og sociale sammenhængskraft, og i denne publikation formidles blandt andet erfaringer med muligheder og udfordringer knyttet til modellen.

Uanset hvordan man understøtter forankringsprocessen, er en helt overordnet erfaring, at det så tidligt som muligt bør være tænkt ind, hvilke greb der skal til for at ruste bydelen til at leve sit eget liv, så man er forberedt den dag, hvor bydelen begynder at tage form. For eksempel kan spørgsmål om senere ansvarsoverdragelse være indarbejdet i projektets udviklingsplan. Det betyder ikke, at alt skal være tilrettelagt i detaljer, tværtimod, for meget kan ændre sig, og det er også en stor fordel, at der er rum til at blive klogere undervejs.

Den menneskelige dimension

”Overdragelsen” af bydelen til dens blivende aktører handler altså om fysiske anlæg som infrastruktur, fællesarealer og fællesfaciliteter – men den handler også om sociale begivenheder og traditioner, der er opstået undervejs i byudviklingen, og som kan styrke bydelens fortsatte liv og understøtte udviklingen af fællesskaber og identitetsfølelse forbundet med at bo i bydelen.

Et eksempel herpå er de sociale traditioner, som gennem ti år er opstået i kraft af det populære midlertidige byhaveprojekt Grow Your City i Kanalbyen i Fredericia. Byhaverne blev nedlagt i 2022, men konceptet lever videre i form af et mere afgrænset, permanent fællesskab om byhaver i den nye naturpark Sønder vold.

I Køge Kyst er der ligeledes forskellige bylivstraditioner, som er født under projektets satsning på ”livet før byen”, og som siden er videreført af engagerede beboere på Sønder Havn. Her findes også et eksempel på, at en kulturaktivitet, som allerede eksisterede

→ På Sønder Havn i Køge skal bydelsforeningen blandt andet drive de grønne almindinger mellem husene efter i samarbejde med Køge Kyst at have forholdt sig til, hvordan de indrettes.

før byudviklingen, kan leve videre permanent – nemlig ungdomskulturhuset Tapperiet, hvis jævnlige koncerter kan fortsætte i den nye, nu tætbefolkede bydel, fordi bygningen er blevet forsynet med en græsbeklædt, støjdæmpende ”skal”.

Denne type bylivsaktiviteter er et vigtigt omdrejningspunkt for fællesskaber og livskvalitet og kan kun fastholdes i kraft af det ejerskab og engagement, som typisk vokser ud af den glæde og stolthed, der kan være forbundet med byens kvaliteter, og for beboernes vedkommende ud af de nye fællesskaber, som opstår.

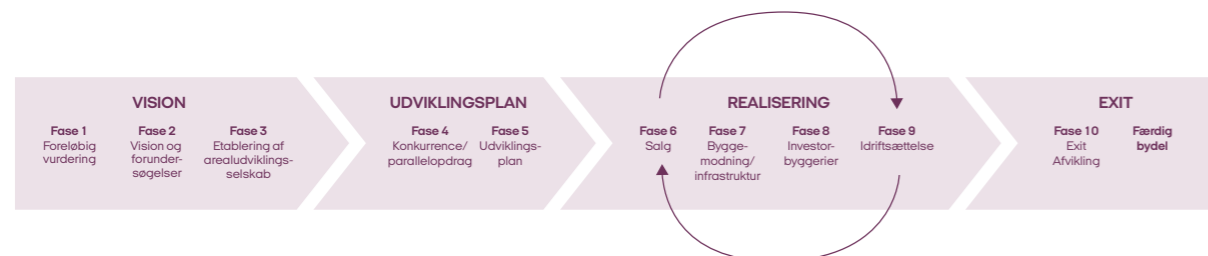
Dette menneskelige aspekt, som for eksempel antropologer beskæftiger sig professionelt med i byudvikling, er en vigtig del af forankringsprocessen, som skal gå hånd i hånd med den mere formelle overdragelse af ansvarsområder til de relevante parter, og hvor økonomi og jura er centrale discipliner: Hvem skal varetage hvilke forpligtelser og økonomiske byrder, og hvordan skal aftaler og eventuelle foreningsvedtægter skrues sammen?

Det formelle setup om byhaverne i Kanalbyen er for eksempel, at Fredericia Kommune ejer og driver naturparken Sønder vold og stiller arealet med byhaverne til rådighed for en byhaveforening, der er stiftet til lejligheden. I Køge videreføres forskellige arrangementer af Bydelsforeningen Sønder Havn, og ungdomskulturstedet Tapperiet drives nu som før af Køge Kommune.

Roller gennem byudviklingens faser

Når man sætter en byudvikling i gang, må man således overveje hvilke greb i bredeste faglige forstand, som bedst forankrer visionen for det enkelte projekt, gennem alle projektets faser.

Arealudviklingsprojekterne Køge Kyst, Kanalbyen i Fredericia, Naturbydelen og Nærheden forløber efter samme overordnede proces, som i mere eller mindre tilpasset form også kan passe på mange andre byudviklingsprojekter.



Procesmodel med alle byudviklingens faser

De fire arealudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg er engageret i, forløber alle efter denne procesmodel fra start til slut. Bydelene udvikles i disse år i etaper, hvor større eller mindre delområder, tidsforskudt i forhold til hinanden, bevæger sig fra fase 6 og frem.



Modellen beskriver et udviklingsforløb over måske 10-20 år, og i den samlede proces ændrer det sig gradvist undervejs, hvilke aktører der får tingene til at ske.

Den helt centrale drivkraft i byudviklingen er arealudviklingsselskabet, som stiftes til formålet, og som i udgangspunktet ejer hele det areal, der skal udvikles.

Arealudviklingsselskabet er den primære udførende, mens planerne for bydelen konkretiseres – først i form af en samlet udviklingsplan og siden etapevis – og når byggegrundene sælges med henblik på byggeri, og de fysiske rammer mellem husene etableres. De fysiske rammer er her de rumligheder, forbindelser og faciliteter, som i kraft af projektets udviklingsplan former bydelen og binder den sammen. Udformningen af de enkelte byggerier sker med de private bygherrer, der investerer i bydelen, som udførende. Samtidig varetager arealudviklingsselskabet en kvalitetsledelse og tæt dialog og samarbejde med bygherrerne med det formål at sikre, at de nye byggerier både til sammen og hver for sig opfylder de ønskede kvaliteter. Kommunen som myndighed er naturligvis også en vigtig aktør i disse faser, hvor byen tager fysisk form – både på plan-, bygge- og miljøområdet.

Successivt og parallelt med grundsalg og realisering af nye investorbygninger handler det om at få de færdig-anlagte og beboede områder i bydelen til at fungere ved at overdrage ansvar til de aktører, der skal drive den videre. Det gælder såvel de fysiske uderum og fællesarealer som bydelens fællesskaber og liv, og her kan både kommunen og bydelsforeningen, men også andre aktører, spille en rolle. Det er i denne fase, at byen og dens liv for alvor skal stå sin prøve, og at opgavefordelingen skal være klar for alle involverede. Det skal helst

ske på en måde, hvor hver part tager sin del af ansvaret for bydelens videre liv – og altså ikke kun for bydelen som en fysisk størrelse, men også med den sociale og økonomiske dimension, jf. det brede bæredygtighedsbegreb. Det vigtigste fundament herfor er – fortsat – de involveredes ejerskab og engagement, som til stadighed må holdes ved lige og videreudvikles, ikke mindst i de mere og mere veletablerede bydelsforeninger, hvor succesen vil bero på en kombination af opbyggede kompetencer og positive dynamikker i fællesskabet omkring bydelen.

De blivende aktører

Når arealudviklingsselskabet således trækker sig tilbage, vil det først og fremmest være de blivende ejere af bygninger, boliger og arealer, som får bydelens fremtidige liv i hænderne, og hvis engagement vil være bestemt af både et juridisk ansvar, økonomiske forhold og en basal interesse i at få bydelen til at fungere.

I bydele som de fire, der omtales i denne publikation, er det især nedenstående aktører, som vil ”eje” bydelen i sidste ende, når arealudviklingsselskabet er væk:

- Private boligejere organiseret i karré- eller grund-ejerforeninger
- Ejere af udlejningsboliger, fx pensionskasser – typisk bistået af et administrationselskab – og typisk med tilknyttede lejerforeninger
- Eventuelle ejere af erhvervsjendomme, detailhandel, kultursteder mv.
- Bydelsforeningen som ejer af fællesarealer, private fællesveje og evt. fælleshuse og p-huse mv.
- Kommunen som ejer af kommunale byggerier, fællesarealer, offentlige veje og evt. p-huse mv.

Erfaringer med forankring

I denne publikation kan man læse om nogle af de konkrete erfaringer fra Køge Kyst, Kanalbyen i Fredericia, Naturbydelen og Nærheden – og hvordan disse projekter arbejder for at sikre den bedst mulige overdragelse af ansvar for byen og dens liv. Dette handler om:

- De fysiske løsninger, infrastruktur og fællesarealer, som efter etableringen skal overdrages til andre (fx kommune eller bydelsforening), som skal stå for driften og den dertil knyttede økonomi.
- De midlertidige eller permanente aktiviteter og faciliteter, som er sat i værk for at opbygge byens liv og fællesskaber, og som skal kunne videreføres af beboerne selv.
- De organisatoriske rammer for forankringen, som i alle fire selskaber blandt andet er etableret i form af stiftelsen af en bydelsforening som paraplyforening for grundejerforeningerne og lign.

Byudviklingsprojektets succes afhænger i væsentlighed af, at overdragelsen til disse aktører kan forberedes og gennemføres så hensigtsmæssigt som muligt, og at byens organisering i det hele taget hænger fornuftigt sammen, så parterne kan se sig selv i de opgaver, som de påtager sig, og så vidt muligt er motiveret for at gøre de ting, der er bedst for bydelen som sådan. Det kan lyde nemmere end det er, og forudsætter grundige overvejelser om en hensigtsmæssig arbejdsdeling og en løbende og god dialog mellem de involverede parter, så bydelen bliver bedst muligt rustet og "moden" til at leve sit eget liv.

Det er denne forankring af byudviklingen, som på de følgende sider belyses gennem erfaringer fra og med de fire bydele.

- ↓ I Naturbydelen er der fastlagt en overordnet ansvarsfordeling for den fysiske drift af arealerne: Mens Ringkøbing-Skjern Kommune har overtaget ejerskab og drift driften af et stort rekreativt naturområde, har Naturbydelen Ringkøbing K ansvaret for driften på de matrikler, der skal sælges som byggegrunde, og endelig skal bydelsforeningen drive fællesarealerne mellem disse matrikler – fællesarealer, som bydelsforeningen på sigt får ejerskabet til.



Bydelsforeninger

Idéen om at stifte en bydelsforening opstod i Køge Kyst-projektet i årene efter, at udviklingsplanen for området var vedtaget, og "Bydelsforeningen Søndre Havn" blev stiftet i 2014. Samme model fandt anvendelse i Kanalbyen i Fredericia, Naturbydelen og Nærheden og er i flere tilfælde integreret i udviklingsplanerne.

Alle fire steder er foreningens hovedopgaver at drive en del af områdets fællesanlæg og fællesarealer samt at understøtte liv og fællesskaber blandt bydelens beboere.

Da bydelsforeninger organiserer bydelens grundejere, er det sådan, at arealudviklingsselskabet, som i starten ejer alle byggefeltet, i de første år har bestemmende indflydelse i bydelsforeningen.

I takt med at byggeretterne sælges til bygherrer, som opfører husene og sælger eller udlejer boligerne, kommer der flere medlemmer til, og arealudviklingsselskabet sidder på stadigt færre mandater i foreningen. På et tidspunkt bliver arealudviklingsselskabet en minoritet i foreningen, og når alt er solgt, træder selskabet ud af bydelsforeningen.

Set fra arealudviklingsselskabets perspektiv understøtter modellen forankringsprocessen på den måde, at det er vigtigt for en vellykket implementering at have en vis

- ↑ Bydelsforeningerne spiller en væsentlig rolle i forhold til at udvikle og fastholde social sammenhængskraft på tværs af de enkelte boligbyggerier. Her fra beboerarrangementet "Liv i bydelen", som bydelsforeningen og arealudviklingsselskabet stod bag i Kanalbyen i Fredericia i august 2022.

styring i starten, men det er til gengæld nødvendigt for en god forankring, at foreningen gradvist overtages af de enkelte bygherrer, ejendomsadministratorer og ikke mindst de blivende karré- eller grundejerforeninger, som ofte er repræsenteret ved engagerede beboere i bydelen. Arealudviklingsselskabet har altså en vigtig opgave med løbende at overdrage ejerskab og driftsopgaver.

Fordeling af indflydelse i bydelsforeningen kommer ikke mindst til udtryk gennem sammensætningen af bestyrelserne, hvor arealudviklingsselskabet typisk besidder formandsposten i de første år, hvorefter et andet medlem tager over.



“Der skal være kapacitet og energi til fællesskabet”

Realdania By & Byg har høstet flere konkrete erfaringer med forankring af byudvikling gennem fire byudviklingsprojekter ved Ringkøbing Fjord, i Fredericia, Køge og Høje-Taastrup. Blandt læringerne er, at et for stort fokus på drift kan tage kræfter fra bydelsforeningernes arbejde for fællesskabet i bydelen, fortæller udviklingsdirektør Anne Mette Rahbæk i dette interview.





↑ Butikken og caféen East Coast Surfshop er et eksempel på en midlertidig aktivitet, der er flyttet ind i permanente rammer og i dag er centrum for aktivitet og fællesskab blandt beboere i bydelen.

Bydelsforeninger, borgerdialog og midlertidige aktiviteter. Realdania By & Bygs arbejde med at forankre de fire byudviklingsprojekter Naturbydelen i Ringkøbing, Kanalbyen i Fredericia, Køge Kyst og Nærheden bygger alle grundlæggende på det samme mål om at skabe byer, der er til for mennesker. Erfaringerne med brug af strategiske værktøjer til at omsætte visioner til virkelighed har givet anledning til flere gode råd og læringer til nye byudviklingsprojekter i fremtiden.

Fælles for de fire projekter er, at der fra tidlig færd er arbejdet aktivt med at hjælpe en lokal forankring af byudviklingen på vej via en tæt dialog med borgerne i området.

”Hele ambitionen om at skabe livskvalitet for mennesker bliver meget konkret, når vi arbejder med byudvikling. Allerede under forarbejdet til de fire byudviklingsselskaber har der været gennemført en omfattende borgerdialog i de byer, selskaberne er etableret i. Det har været en gennemgående rød tråd og et uændret perspektiv hele vejen i de fire projekter,” fortæller Anne Mette Rahbæk, udviklingsdirektør i Realdania By & Byg.

Dialog skaber forankring

De fire byudviklingsprojekter spænder vidt i både geografisk placering og identitet. Fra Naturbydelen Ringkøbing K, der med sin beliggenhed lige ud til Ringkøbing Fjord lægger op til et aktivt liv tæt på naturen - og til Nærheden i Hedehusene, som kombinerer storbyens tæthed, varierede arkitektur og byliv med forstadens grønne og trygge kvaliteter.

For Realdania By & Byg har den indledende, tætte dialog med borgere og interessenter tjent to vigtige formål. Dels kan dialogen være med til at skabe en større forståelse for byudviklingsprojektet blandt kommende beboere og eksisterende borgere, der kommer til at bruge den nye bydels tilbud inden for eksempelvis kultur, detailhandel eller erhverv. Derudover fungerer dialogen som en mulighed for, at de samme borgere og interessenter kan komme med input til byudviklingen og forslag til, hvordan området kan fyldes med liv og aktiviteter, allerede før det bebygges.

Midlertidighed som strategi

Brugt strategisk kan dialogen med borgerne altså være med til at åbne op for at skabe en lokal forankring af et byudviklingsprojekt ved at lade borgerne sætte deres eget fingeraftryk på den nye bydel. I praksis kan borgerne egne tanker og idéer for området blive til virkelighed gennem brugen af midlertidige aktiviteter. Begrebet er ikke nyt. Før i tiden har lokale ildsjæle på eget initiativ indtaget f.eks. forladte industriområder og enten med eller uden tilladelse brugt dem til forskellige aktiviteter. Men i de senere år er midlertidige aktiviteter blevet et strategisk værktøj i byudviklingens værktøjskasse som en metode til at skabe liv og opmærksomhed om et område, allerede inden det er blevet bebygget.

Midlertidige aktiviteter er både blevet benyttet i Køge Kyst og i Kanalbyen i Fredericia. I Kanalbyen har et endnu ubebygget område langs med Gammel Havn f.eks. været afsat til midlertidige aktiviteter, herunder C-Byen, som fra 2015 og frem til efteråret 2022 har fungeret som et midlertidigt byrum med bl.a. butikker, gallerier og kaffebær i genbrugte skibscontainere og skurvogne. Idéen til C-Byen kom fra lokale ildsjæle, og det har hele tiden været en klar aftale med butiksindehavere og andre aktører i containerbyen, at C-Byen med tiden skulle lukkes ned.

Lokale kræfter sikrer forankring

Erfaringen viser, at de midlertidige aktiviteter så vidt muligt bør udvikles og drives af lokale foreninger for at sikre forankringen. Det kan f.eks. være haveforeninger, kunstforeninger eller idrætsforeninger.

”Det er supervigtigt at tappe ind i det eksisterende foreningsliv i byen. Hvis projektsekretariatene ender med at drive aktiviteterne, finder der ikke en rigtig forankring sted. Fremadrettet vil vi i højere grad arbejde for at sikre, at lokale foreninger er med til at formulere de midlertidige aktiviteter, så de bliver til i en samskabelse med dem,” siger Anne Mette Rahbæk.

I Kanalbyen i Fredericia er både C-Byen og en anden midlertidig aktivitet, byhaven Grow Your City, lukket ned i efteråret 2022. Konceptet lever nu videre i permanent form i kraft af cirka 80 plantekasser i bydelens nye parkområde, Sønder vold. Ud af C-Byens midlertidige rammer er surfbutikken og -caféen East Coast Surfshop flyttet fra en container og videre til permanente butikslokaler i Kanalbyen.

”Når vi ser, at nogle af de små erhvervsdrivende er gået fra at være midlertidige og til at etablere sig permanent i nærområdet, så er det jo et eksempel på den ultimative succes med forankringen af midlertidige aktiviteter,” siger Anne Mette Rahbæk.

Udviklingschefen påpeger, at de midlertidige aktiviteter netop er midlertidige og derfor optimalt set ikke bør vare længere end 1-2 år, hvis man skal tage ordet midlertidighed bogstaveligt. Derefter bør aktiviteterne enten blive permanente eller lukke helt, og man kan ifølge Anne Mette Rahbæk med fordel arbejde proaktivt for, at de midlertidige aktiviteter udvikles sammen med de aktører, som med tiden skal overtage dem med henblik på at gøre dem permanente.

”Når de midlertidige aktiviteter har løbet i en årrække, kommer man til et punkt, hvor kommunen ikke længere kan give dispensationer. For nogle af de lokale borgere har det været en overraskelse, at de midlertidige aktiviteter ikke kan blive ved for evigt. Det er en klassisk problemstilling ved midlertidighed,” siger Anne Mette Rahbæk.

Bydelsforeninger binder borgere sammen

Undervejs i de fire arealudviklingsprojekter har bydelsforeninger været brugt som en konstruktion, der organiserer både driften af fælles opgaver i bydelen og selve fællesskabet og de sociale aktiviteter. Et eksempel på dette finder man i Nærheden i Høje-Taastrup, hvor Bydelsforeningen Nærheden fungerer som en fælles forening, som alle grundejerforeningerne i bydelen har pligt til at være medlem af.

Bydelsforeningerne er tænkt som et middel til at binde borgerne i den nye bydel sammen på tværs af grundejerforeningerne gennem et fælles engagement og en forpligtelse til de fælles opgaver i bydelen.

”Der er brugt meget tid og mange ressourcer på at sørge for en god introduktion, og at der er midler til at lave fælles aktiviteter. Læringen er, at det tager tid at udvikle. Man kan ikke lave fællesskaber på en nat,” siger Anne Mette Rahbæk.

En anden udfordring med bydelsforeningerne har været, at den enkelte beboer kan have svært ved at forstå bydelsforeningens rolle. Hvorfor skal man udover grundejerforeningen overhovedet være medlem af en bydelsforening? Derudover er det vigtigt at overveje balancen mellem fokus på driftsopgaver og de fællesskabsorienterede opgaver.

”Vi er blevet meget opmærksomme på, at driftsopgaver særligt i opstartsfasen kræver meget energi. Der skal være kapacitet og energi nok i bydelsforeningen til at løfte fællesskabet, og hvis driftsopgaverne ender med at opsluge al energien, går det ud over bylivet, som måske faktisk er det vigtigste. Her kan man i stedet prøve at håndtere driftsopgaverne ude i grundejerforeningerne eller prøve at få dem over i kommunalt regi,” siger Anne Mette Rahbæk.



↑ Beboerne på Søndre Havn i Køge fejrer sankthans, med bydelsforeningen som organisator.

Selve forankringen af bydelsforeningen bør der arbejdes med allerede fra begyndelsen af foreningens liv. I den forbindelse er det vigtigt at huske på, at bydelsforeningen skal kunne leve videre på egen hånd, når byudviklingsselskabet med tiden forsvinder ud af billedet. Ifølge Anne Mette Rahbæk bør der arbejdes på at sikre et stærkt beboerengagement i bydelsforeningen fra begyndelsen samt at sørge for, at en ekstern administrator med tiden overtager ansvaret for den administrative drift af bydelsforeningen.

Fokus på den eksisterende by

Udviklingsdirektøren fremhæver, at bydelsforeningerne som konstruktion er udtænkt til de konkrete projekter for cirka 10 år siden. For fremtidige byudviklingsprojekter er det ikke nødvendigvis den eneste løsning på udfordringen med at få beboerne til at engagere sig i fælles opgaver og aktiviteter. En alternativ mulighed for at engagere sig og tage ansvar for udviklingen i et lokalsamfund finder man f.eks. i lokalrådene rundt omkring i landets kommuner.

”Bydelsforeningerne har på nogle punkter fungeret supergodt - f.eks. i forhold til at organisere dialogmøderne, som får folk til at engagere sig mere. Men man skal ikke blive dogmatisk, og selvom målet netop er at skabe engagement og en følelse af ejerskab over bydelen, kan svaret på det jo være noget helt andet end lige bydelsforeninger,” siger Anne Mette Rahbæk.

Generelt viser erfaringen med de fire byudviklingsprojekter, at det lønner sig at have et stærkt fokus på at udvikle den nye bydel i tæt samspil med den eksisterende by og dens borgere.

”Det er vigtigt, at man tænker byudviklingen på en måde, så den er integreret med den eksisterende by. Ved at lade aktører i den eksisterende by være med til at udvikle og bruge området undgår vi at lave en enklave i byen, som lukker sig om sig selv, men skaber i stedet nye muligheder også for de mennesker, der bor i byen i forvejen,” siger Anne Mette Rahbæk.

“Det er din bydel - hvad vil du bruge den til?”

En bydelsforening kan være med til at styre en ny bydels udvikling på rette kurs, men uden grundig planlægning risikerer konstruktionen at blive fjern og uforståelig for beboerne. Sådan lyder en læring fra bydelen Nærheden, hvor erfaringerne samtidig viser, at man ikke skal undervurdere værdien af de fællesskaber, der blomstrer blandt beboerne selv.

Hvilke behov er en bydelsforening sat i verden for at opfylde? Og hvordan forandres bydelsforeningens rolle og ansvar i takt med, at bydelen udvikler sig?

I bydelen Nærheden i Høje-Taastrup Kommune viser de foreløbige erfaringer med at etablere Bydelsforeningen Nærheden og sidenhen overdrage ansvar til den, at konstruktionen kan spille en afgørende rolle i bl.a. driften af grønne områder og fællesarealer og skabelsen af sociale aktiviteter fra et tidligt tidspunkt i bydelens liv. Men det står også klart, at der trods gode intentioner og tanker bag foreningen kan være plads til justeringer og forbedringer i takt med, at beboerne flytter ind, og de forskellige områder i bydelen udvikler sig.

“Hele systemet med bydelsforeningen og grundejerforeningerne har i princippet været godt nok tænkt fra starten. Jeg kender til andre byudviklingsselskaber, hvor en lignende model først er forsøgt fundet, efter at grundene er blevet solgt, og så er det op ad bakke. I Nærheden er alt tænkt igennem i tide, så der ikke er en kvadratmeter i

bydelen, der ikke bliver plejet,” fortæller Ole Møller, projektdirektør i NærHeden P/S.

Bydelsforeningen Nærheden fungerer som en fælles overbygning til bydelens grundejerforeninger. Når en ny gruppe boliger eller en karré er bygget færdig, etableres der en tilhørende grundejerforening, der har pligt til at være medlem af bydelsforeningen. Bydelsforeningen har som udgangspunkt ansvaret for drift og vedligehold af alle fællesarealer, anlæg og bygninger i Nærheden, som kommunen ikke tager sig af, mens grundejerforeningerne har det samme ansvar for de arealer, der hører til netop deres bebyggelse.

Uhomogene grundejerforeninger

Det er på papiret en enkel og logisk fordeling af roller og ansvar, som dog i praksis bliver udfordret af forskellige behov, ønsker og hensyn i de enkelte grundejerforeninger.

“Storparcellerne herude skal være medlem af en grundejerforening, og så skal de enkelte grundejerforeninger

være medlemmer af bydelsforeningen, der står for de overordnede, fælles ting i bydelen. Hvor svært kan det være?”, spørger Ole Møller, inden han selv leverer svaret:

“Da man etablerede projektselskabet [NærHeden P/S, red.] i sin tid, lød den opdeling jo helt fin. Men medlemsbasen for grundejerforeningerne viser sig at være meget uhomogen, og det betyder, at grundejerforeningerne har forskellige udfordringer. Det er et vigtigt observationspunkt at tage med videre,” siger direktøren.

De udfordringer, som forskelligheden i grundejerforeningerne er med til at skabe, skal vi komme tilbage til. Projektselskabet NærHeden P/S blev etableret i 2013 af Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg for at udvikle fremtidens bæredygtige forstad på den københavnske vestegn med fokus på fællesskab, sociale aktiviteter og nærhed til skole, indkøbsmuligheder, transport og natur.

Bydelen bød de første beboere velkommen i 2018 og byder på både ejerboliger, lejeboliger og andelsboliger, som skyder op på byggegrundene i takt med, at bydelen udvikles i etaper. Når området er fuldt udbygget, skal det kunne huse omkring 7.000 beboere. Området vil da lægge jord til ca. 400.000 etagekvadratmeter nyopførte bebyggelser, hvor ca. 85% er boliger, og de resterende 15% er erhverv og offentlige institutioner.

Skal arbejde for det fælles

Konkret er det Bydelsforeningen Nærhedens primære formål at stå for drift og vedligehold af eksempelvis det grønne hovedstrøg kaldet Loopet, naturområder, parkeringshuse, fælles parkeringspladser, affaldsstationer og kvarterhuse. Foreningen ledes af en bestyrelse med to repræsentanter for grundejerforeningerne, én repræsentant fra udviklingselskabet NærHeden P/S og to eksterne fagpersoner, der bringer viden inden for økonomi og arkitektur og byliv med sig ind i bestyrelsen.



“Bydelsforeningens bestyrelse er tænkt meget stramt og professionelt styret baseret på Realdania By & Bygs erfaringer fra andre projekter. Udviklingselskabet har magten i starten for at sørge for kvalitet i udviklingen af bydelen. Det er godt i forhold til at sikre en stram styring, men det er ikke nødvendigvis kun godt i forhold til at få involveret beboerne. Der kunne man overveje at have nogle flere medlemmer i bestyrelsen, som repræsenterer grundejerforeningerne og dermed beboerne,” siger Ole Møller.

Én af grundejerforeningerne i Nærheden er Solrækkerne, hvor formand Lis Bjarnesen generelt ser bydelen som et attraktivt boligområde for en blandet skare af mennesker. Hun er selv flyttet til Nærheden fra en lejlighed på Østerbro i København, mens andre tilflyttere kommer fra villakvarterer med egen have. En stor andel af de tilflyttede - omkring halvdelen vurderer hun - er unge børnefamilier.

“Vi kender jo hinanden og er meget tættere herude, end man er mange andre steder. Idéen om Nærheden som bydel er moderne og tiltrækkende for mange. Men man skal hele tiden arbejde for, at folk involverer sig i det

fælles herude. Det er din bydel - hvad vil du bruge den til?”, spørger Lis Bjarnesen retorisk.

Grundejerforeninger skal styrkes

I Nærheden danner tre kvarterhuse, hvoraf det første slog dørene op i februar 2022, ramme om fælles aktiviteter for beboerne, som kan være alt fra strikkeklubber til fællesspisning og filmaftener. Det er tanken, at et aktivt beboerdemokrati forankret i grundejerforeningerne skal sikre, at der løbende tages vare på både driften og de sociale aktiviteter i det enkelte boligområde i bydelen. Her kommer vi tilbage til forskellene på grundejerforeningerne, hvor nogle i dag er drevet af professionelle administratorer, mens andre drives af lokale beboerformænd, og andre igen endnu ikke er etableret.

“Der findes ikke et ordentligt fundament af grundejerforeninger endnu, fordi den folkelige forankring ikke er bredt etableret. Det betyder, at fundamentet for bydelsforeningen heller ikke findes. Mit gode råd vil være, at man sørger for at styrke grundejerforeningerne, så bydelsforeningen ikke ender med at blive et system for systemets skyld,” siger Lis Bjarnesen.

← Fra indvielsen af Nærhedens første kvarterhus i februar 2022. Op til åbningen arbejdede to midlertidige arbejdsgrupper med deltagelse af beboere på at udforme spilleregler for brugen af huset og på at få idéer til konkrete aktiviteter i Kvarterhuset.

I praksis viser det sig, at ikke alle beboere i bydelen er klar over, hvilken rolle grundejerforeningerne spiller i forhold til bydelsforeningen.

“I vores grundejerforening har vi arbejdet meget med at tydeliggøre og forklare, hvorfor vi er sat i verden. Nogen skal jo være medlem af bestyrelsen i en grundejerforening. Men vi får tit spørgsmålet fra beboere om, hvorfor de egentlig skal være medlem af bydelsforeningen,” siger Lis Bjarnesen.

Her forholder det sig sådan, at det er grundejerforeningen og ikke den enkelte beboer, der er medlem af bydelsforeningen.

Hun suppleres af Ole Møller, som påpeger, at det er afgørende at formidle tydeligt til de kommende beboere, hvilket ansvar der følger med at flytte ind i bydelen. En vigtig pointe er, at kommunens rolle i driften af nye boligområder i dag er langt mere tilbagetrukket end i villa-kvarterer anlagt for årtier tilbage, siger projektdirektøren.

“Kommunikationen er vigtig, for der er meget stor forskel på vidensniveauet hos dem, der flytter hertil. Nogen ser måske, at der er en bolig til salg, hvor de godt kan lide køkkenet, og der er en skole tæt på til deres børn,” siger Ole Møller og uddyber:

“Først langt nede i bilagslisten til en købsaftale er der så en vedtægt for bydelsforeningen og én for grundejerforeningen. Når de så er flyttet ind, går det først dér op for dem, at de udover at være medlem af en grundejerforening som alle andre også skal betale til en bydelsforening via kontingentet til grundejerforeningen. Det kan være svært at forstå, hvis man kommer fra et klassisk villakvarter, hvor man bare skal klippe sin egen hæk, men idéen med det er, at man får nogle flere fællesfaciliteter for den ekstra betaling,” siger Ole Møller.



← Ole Møller og Lis Bjarnesen er enige om, at der er behov for en proces, hvor grundejerforeningernes ansvar i relation til bydelsforeningen klarlægges nærmere.

Overdragelse kræver omtanke

Det har hele tiden været tanken med Nærheden, at udviklingselskabet NærHeden P/S med tiden skal afvikles. Til den tid skal al ansvar for bydelens overordnede drift - og dermed for Bydelsforeningen Nærheden - være overdraget til de øvrige medlemmer af bydelsforeningen - en gradvis proces, som allerede er i gang. I de første år med bydelsforeningen fungerede NærHeden P/S som sekretariat for foreningen, og i 2021 tog foreningen selv over og hyrede et ejendomsadministrationselskab til de rent administrative opgaver.

I forbindelse med overdragelsen skal alle formelle papirer som kvalitetstekniske dokumenter, dokumentation for test af elsystemer, brandtekniske vurderinger og forsikringsaftaler for eksempelvis parkeringshusene i bydelen leveres videre. Det er i sig selv en tidskrævende proces, der kræver god planlægning.

“Vi har løbende overdraget driften, og nu er vi så i gang med at overdrage styringen med bydelsforeningen. En læring, vi tager med os, er, at man ikke skal undervurdere mængden af dokumenter, der skal overdrages. Det lyder måske banalt, men man skal have systematiseret sine dokumenter og være klar over, at den formelle overdragelse faktisk er en krævende opgave i sig selv,” siger Ole Møller.

Den løbende overdragelse har også givet udfordringer i forbindelse med kvarterhusene, som beboerne skal kunne booke til forskellige aktiviteter. Det naturlige sted at lægge administrationen af kvarterhusenes kalender er i Bydelsforeningen Nærheden, og i begyndelsen har processen foregået helt lavpraktisk ved, at beboerne har sendt en e-mail med et ønske om at booke kvarterhuset til f.eks. fællesspisning eller møder i grundejerforeningen. Denne model er dog ikke langtidsholdbar i takt med, at flere mennesker flytter til bydelen, og at overdragelsen til bydelsforeningen gennemføres. Derfor er der i 2022 arbejdet på at indføre en digital kommunikationsplatform, hvor beboerne selv kan booke kvarterhusene og se hvilke aktiviteter, som de kan deltage i. Platformen, som sorterer under det indhyrede administrationselskab, ventes klar i starten af 2023.

“Dagens virkelighed er, at hvis du skal booke et kvarterhus til noget, så er det stort set umuligt. En alternativ løsning til et it-system kunne være, at bydelsforeningen har en tilstrækkelig stor administration, så der er en medarbejder, der tager sig af bookingerne,” siger Ole Møller.

Selvskabte fællesskaber trives

I Nærheden har vedligeholdet af de veje, som ligger uden for bydelsforeningens og kommunens ansvarsområde, givet anledning til endnu en overvejelse om fordeling af roller og ansvar. Det gælder nogle af de lokale veje i bydelen, som ikke direkte hører til nogen grundejerforening, men som grundejerforeningerne støder op til. Her er det tanken, at eksempelvis to grundejerforeninger får ansvaret for hver deres side af vejen.

“Nogle af ejendomsudviklerne har spurgt, hvorfor bydelsforeningen ikke kan vedligeholde de veje. Men det er for sent, fordi bydelsforeningens vedtægter er tinglyst på alle ejendomme, og den er fulgt med i alle udstykninger, så det er vilkårene. Men hvis nogen vil lave en vejfond og invitere alle med, så er de velkomne. Det er et eksempel på, hvordan ansvaret for bydelsforeningen er tænkt, og at det også kunne være tænkt anderledes,” siger Ole Møller.

Ved siden af fællesskaberne organiseret af grundejerforeningerne og af bydelsforeningen er der opstået nye fællesskaber online, som trives i bedste velgående. Det er et konkret eksempel på, at ikke alle sociale aktiviteter og fælles tiltag kræver en formel struktur for at blive ført ud i livet.

“Vi skal være rigtig glade for, at Nærhedens Facebook-gruppe er ordentlig og sober. Det er meget imponerende og omfatter alt fra sociale aktiviteter til, at nogen har flyttekasser til overs, som de låner ud,” siger Lis Bjarnesen.

Det stemmer med erfaringerne fra de arbejdsgrupper, som er baseret på de dialogmøder, der blev afholdt for kommende beboere før indflytning i bydelen. Herfra viser erfaringen, at der er masser af gode, konstruktive idéer, som er værd at bygge videre på.

→ Lis Bjarnesen ved sit hus i Solrækkerne, hvor hun er formand for grundejerforeningen.

“De selvgroede fællesskaber skal man ikke undervurdere. Vi tænkte i starten, at vi som udviklingselskab skulle facilitere en Facebook-gruppe, men det er meget bedre, at beboerne kører den del selv,” siger Ole Møller.

Både Lis Bjarnesen og Ole Møller mener, at Bydelsforeningen Nærheden fremadrettet bør lave en workshop for alle grundejerforeningerne. Her skal det klarlægges, hvilke roller og ansvar grundejerforeningerne har i relation til bydelsforeningen fremadrettet, og hvordan dette kommunikeres tydeligt videre til beboerne.

“Det er jo en proces, som der bliver nødt til at være. Man kan ikke ramme det spot on i første hug. Og alt det, vi har været igennem, er jo læring, som andre kan bruge,” siger Lis Bjarnesen.

Uddrag af vedtægter for Bydelsforeningen Nærheden

Bydelsforeningens formål er under hensyn til visionerne for Nærheden at varetage opgaver af fælles interesse samt rettigheder og forpligtelser i fællesanliggender for grundejerforeninger, ejere af ejendomme og andre interessenter i Bydelsforeningens område, som er nærmere beskrevet i Bydelsforeningens vedtægter.

- På Bydelsforeningens område etableres to niveauer af foreninger:

(a) Bydelsforeningen som overordnet forening for hele Nærheden, og

(b) underliggende grundejerforeninger i Nærheden, som er pligtige medlemmer af Bydelsforeningen.

- Indenfor grundejerforeningernes område/storparcellerne kan der således etableres både ejerboliger, andelsboliger, private udlejningsboliger, erhvervslokaler, offentlige ejendomme og almene boliger m.v.





Når bylivet skal slå rod

Mens både Køge Kyst og Kanalbyen i Fredericia fra starten har satset på brugerdrevne midlertidige aktiviteter som en af flere veje til at skabe liv i de nye bydele, har Nærheden og Naturbydelen valgt tidligt at investere i blivende faciliteter, der kan fremme byliv og give mulighed for fællesskaber. Udgangspunktet har været forskelligt, men i alle projekterne har det været vigtigt at forankre bylivet på sigt.

Midlertidige aktiviteter er et byudviklingsgreb, som for alvor blev udbredt omkring årtusindskiftet, hvor mange kunne se en idé i at skabe liv og aktivitet på arealer, som alligevel først skulle bebygges efter flere år. Aktiviteter som byhaver, gallerier og skaterbaner kunne så samtidig skabe noget opmærksomhed om en ny bydel, der var på vej.

Til at begynde med var aktiviteterne blot tænkt som midlertidige, og det fik efterhånden spørgsmålet til at melde sig i byudviklingskredse: Hvordan sikrer man sig, at det midlertidige også får varig værdi, og at bylivet forankres på sigt, så man ikke ender med en halvdød by, når aktiviteterne engang er væk?

Projekter som Køge Kyst og Kanalbyen i Fredericia har netop arbejdet med midlertidighed som en strategi, hvor aktiviteter blev sat i gang og midlertidige byrum og mødesteder etableret for at skabe liv, engagement og ejerskab til en ny bydel, allerede før de første boliger blev bygget. Samtidig lå det i kortene, at nogle af de bedst egnede aktiviteter kunne få mulighed for at sætte sig varige spor i bydelen. Begge arealudviklingsselskaber kickstartede indsatsen ved at indsamle idéer fra borgerne, ved fysiske møder og via digitale dialogfora.

I modsætning hertil har Nærheden og Naturbydelen fokus på at fremme liv og aktivitetsmuligheder i bydelene ud fra en strategi om at etablere permanente uderum og faciliteter fra et tidligt tidspunkt.



Udekøkkenet på Søndre Havn i Køge [tv.] og udekøkkenet i Nærheden [herover] ligner hinanden, men der ligger vidt forskellige strategier bag de to: I Køge Kyst er det en del af et midlertidigt byrum, hvor der senere skal bygges, og i Nærheden er køkkenet permanent.

Det midlertidige kan fylde mest

Satsningen på midlertidighed muliggør som udgangspunkt en betydelig volumen af aktivitet, dog i sagens natur kun i en begrænset periode - simpelthen fordi man som ejer af byggegrunde, der endnu ikke er solgt, har et stort areal at råde over. Det betyder, at hvis man vil udnytte muligheden for midlertidige aktiviteter maksimalt, kræver det også en vis grobund i lokalbefolkningen, for eksempel i form af et rigt foreningsliv, der naturligt kan have interesse i at fylde de midlertidige rammer ud.

Hvis planen derimod er at etablere permanente bylivs-faciliteter fra starten, vil det som udgangspunkt ofte være fysisk begrænset til de større eller mindre områ-

der i byudviklingsområdet, som ikke senere skal bebygges. Også her kan det give god mening at involvere det omgivende lokalsamfund i at tage faciliteterne i brug, inden beboerne flytter ind i bydelen. For eksempel er der i Nærheden etableret permanente byhaver, som – inden beboerne flyttede ind - blev drevet af skolen i det nærliggende Charlott kvarter, og en træhytte med bænke og grillpladser blev både initieret, opført og drevet af lokale spejdere.

Som byudviklingsprojekt må man således overveje og evt. afsøge gennem dialogprocesser, hvad potentialet er for at sætte aktiviteter i gang, og i hvilken grad man vil satse på midlertidige aktiviteter, som kan have et

større samlet volumen i en periode, og hvoraf nogle måske senere kan blive permanente - eller man fra starten vil satse på faciliteter med det sigte, at de skal være permanente. Uanset hvad har det naturligvis altid en selvstændig værdi, når en bylivsfacilitet, som beboere eller borgere tager til sig, kan forblive i bydelen.

I Køge, hvor kommunen i forvejen længe havde haft et ønske om at bruge kultur som drivkraft for byudvikling af Søndre Havn, var der den særlige fordel i forhold til at satse på midlertidighed, at den gamle industrihavn, som dækker det meste af projektområdet, i forvejen husede aktiviteter som ungdomskulturstedet Tapperiet og en hel række vandsportsklubber og lign. Det rige

foreningsliv blev i en årrække blandt andet aktiveret i stor stil en gang om året i august, under overskriften Søndre Havnedag. Derudover er KØS – Danmarks eneste specialmuseum for kunst i det offentlige rum – placeret i Køge, hvilket betød, at der var grundlag for at udvikle en række udendørs kunststillinger, som tilmed kunne trække et stort publikum på grund af nærheden til København.

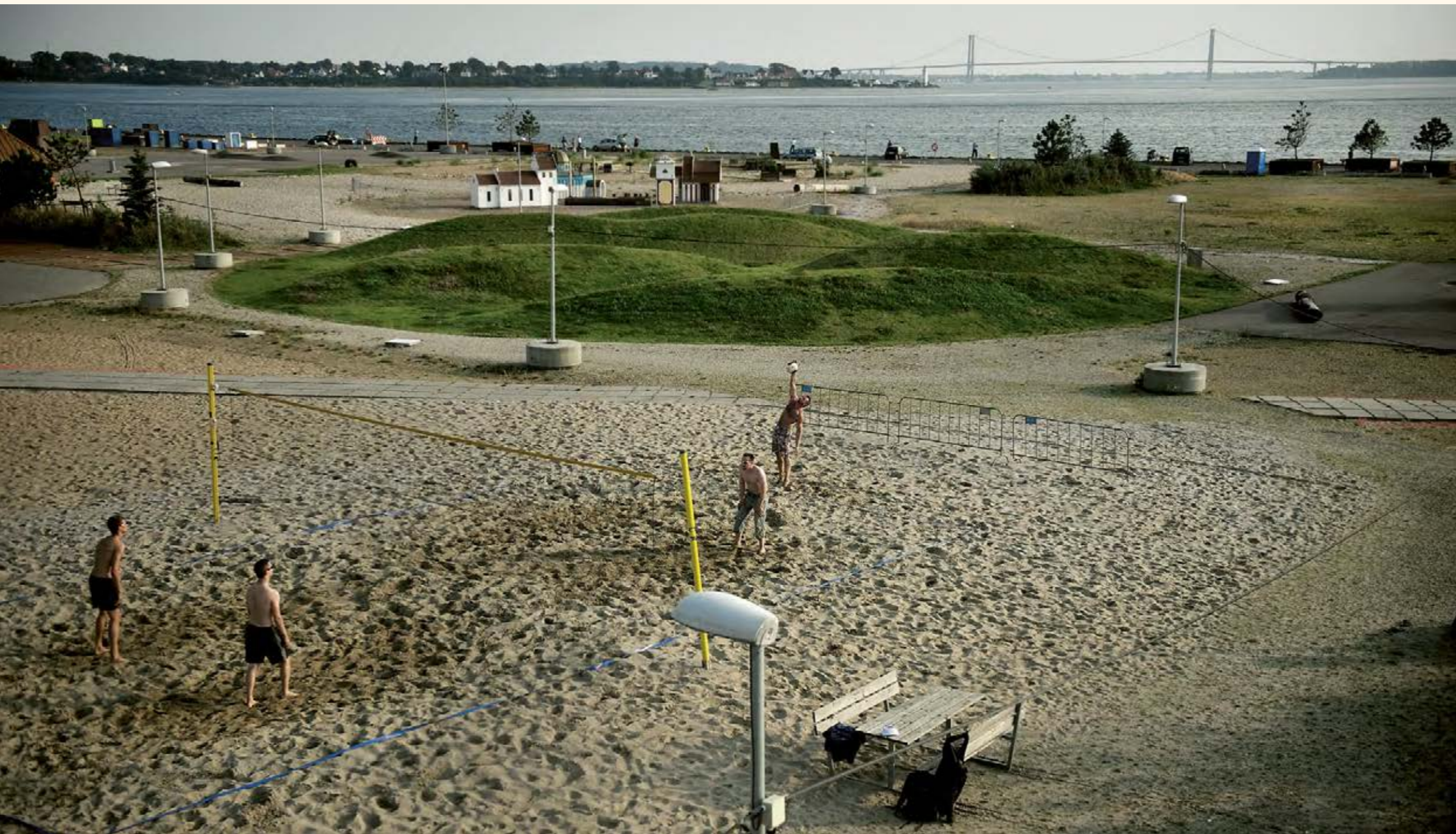
Køge Kyst har hermed dækket hele spektret fra det folkelige til det finkulturelle i de midlertidige aktiviteter, hvor der i Fredericia fra starten har været hovedfokus på folkelige aktiviteter som byhaver, legeplads, skaterbane og parkour. I de senere år har Kanalbyen til gengæld satset stort på kunst som en integreret del af byudviklingen ved at indarbejde blivende værker i nye byggerier og byrum. Selvom der i Fredericia ikke var nogen kultur- eller fritidsaktiviteter på selve projektområdet i forvejen, gjorde den umiddelbare nærhed til bymidten og dens institutioner satsningen realistisk, og derudover var der den fordel, at det var muligt at indrette et stort areal til midlertidighed. For i modsætning til Køge Kyst, hvor industrivirksomhederne har skullet flytte successivt i takt med, at deres lejekontrakter ophørte, var den tunge industri væk fra Kanalbyens areal fra dag ét. Den situation muliggjorde, at der med bistand fra landskabsarkitektvirksomheden SLA i 2010 blev anlagt et helt midlertidigt "gulvtæppe" i form af en indretning med træer og grønt, med små områder designet til forskellige midlertidige aktiviteter efter input fra borgerne.

Bydelsforeninger overtager

Men udover den oprindelige tanke med at lade udvalgte enkeltaktiviteter leve videre i en eller anden form på sigt, blev det hurtigt også en del af den langsigtede strategi at sikre, at bylivsindsatsen forankres organisatorisk i den blivende by. Der skulle med tiden være nogen til at overtage ansvaret for at koordinere og drive aktiviteterne og rammerne omkring dem, inden selskabernes sekretariater var helt væk, og det er baggrunden for, at en bydelsforening, som er paraplyforening for alle grundejerforeningerne i den enkelte bydel, nu gradvist – blandt andet - overtager en række opgaver med at drive bylivsaktiviteter og administrere rammerne for fælles aktiviteter.

I Køge har Bydelsforeningen Søndre Havn således allerede i nogle år afholdt arrangementer, hvoraf flere er en videreførelse af traditioner, som Køge Kyst var drivkraft bag i 2010'erne – og i Nærheden administrerer bydelsforeningen nu bydelens første kvarterhus.

← I Kanalbyen i Fredericia anlagde man et helt "gulvtæppe" til midlertidige aktiviteter som beachvolley, legeplads m.m., før der blev bygget huse i området.



→ I Naturbydelen i Ringkøbing er naturen omdrejningspunkt for udviklingen. Derfor er et tidligere landbrugsareal om-lagt til et stort naturområde med attraktioner, herunder denne store udgravede sø, med 100 m trædæk, trækfærge og sidde-trappe for at skabe liv og gøre området attraktivt.

Gode permanente rammer for byliv

Satsningen på gode permanente bylivsfaciliteter i Nærheden og også i Naturbydelen i Ringkøbing be-gyndte allerede før, beboerne begyndte at flytte ind. I Nærheden kunne de første tilflyttere således tage et udekøkken med tilstødende byhaver i brug, og senere har beboerne fået gavn af en naturlegeplads med en 200 meter lang junglebane i bydelens grønne for-bindelse "Loopet" - og et centralt byrum, Skoleparken, med faciliteter til leg og motion. Høje-Taastrup Kom-mune har desuden ydet betydelige bidrag til bylivet i kraft af et springcenter, som åbnede allerede inden, de første beboere flyttede ind, og Læringshuset med skole, SFO, daginstitution og klub, som i 2021 åbnede lige midt i bydelen.

I Naturbydelen i Ringkøbing er satsningen på gode permanente rammer om bydelens liv udsprunget af projektets hovedgreb: Natur før boliger. Som det første blev der gennemført et omfattende naturgenopretnings-projekt på dette tidligere landbrugsareal, så man møder et varieret naturområde med enge, skov, søer og vandløb, når man besøger Naturbydelen. Herefter er der sikret tilgængelighed med sti- og vejforbindelser, og endelig er området forsynet med attraktioner som små haver med hver sit tema, små torve, der kan fungere som mødesteder, en stor sø med trædæk, sidde-trappe og en trækfærge, en legeplads m.m.

Ligesom i Køge og Fredericia har der i Ringkøbing været en indledende dialogproces, hvor borgerne kom med input til de nye faciliteter. Formålet har været at skabe livskvalitet for beboerne og mulighed for at indgå i fæl-lesskaber, samtidig med at faciliteterne i sig selv er en attraktion og er med til at brande bydelen udadtil.

For uanset om bylivsfaciliteterne er midlertidige eller permanente, har de også det formål at skabe en interes-se for bydelen, så de i første omgang kan være med til at tiltrække investorer og siden beboere til de boliger, som investorerne bygger.

Økonomi og fysik

Om man bør satse på midlertidige aktiviteter eller mere permanente rammer fra starten, afhænger blandt andet af, hvilket grundlag der er i lokalsamfundet for, at de vil blive benyttet, og om der vil være borgere og foreninger til at drive aktiviteterne - i deres midlertidige liv og evt. på sigt.

Men basale omstændigheder som fysiske forhold på stedet og økonomi spiller også en rolle. I Nærheden og Naturbydelen er de permanente bylivsfaciliteter i grøn-ne omgivelser selvfølgelig indpasset, der hvor de vil



give bedst mening i den kommende bydel. I Nærheden er alle bylivsfaciliteter, søer og grønne byrum placeret langs det såkaldte grønne Loop, der i udviklingsplanen blev udformet, så det inden for få år ville komme til at forbinde alle bydelens fælles tilbud for bløde trafikant-er. I Naturbydelen er det 20 hektar store vådområde etableret på et lavtliggende, fugtigt areal inden for strandbeskyttelseslinjen, så det sammen med bærha-ver, stier og enge m.v. på andre dele af arealet tidligt har etableret attraktionsværdi og naturindhold i Ringkø-bings nye bydel.

I disse eksempler ligger også det økonomiske aspekt af bylivsstrategien, nemlig at faciliteterne får en karakter og en placering, der kan være med til at tiltrække investorer og beboere.

Når det midlertidige ophører

Mens satsningen på midlertidighed muliggør en øget volumen af aktiviteter i en periode, rummer den også en klassisk problematik, nemlig hvad der sker, hvis aktivitet-erne bliver så populære, at det giver dønninger i lokalsam-fundet, når de på et tidspunkt skal afvikles helt eller delvist,

fordi de må vige pladsen for byggemodning og byggeri, og/eller fordi kommunen simpelthen ikke kan blive ved med at udstede de nødvendige dispensationer, som ofte er krævet, for eksempel dispensation fra bygningsregle-mentet, som det har været tilfældet med containerbyen C-Byen i Kanalbyen.

På de følgende sider kan man læse mere om, hvad netop Kanalbyen i Fredericia har gjort sig af erfaringer med denne problematik, og om hvordan aktiviteterne alligevel har sat blivende spor.

“Midlertidighed har skabt en accept af byudviklingsprojektet”

Erfaringen med de midlertidige projekter Grow Your City og C-Byen har været positive i Kanalbyen i Fredericia, hvor flere af aktiviteterne har sat sig permanente spor. Lukningen af projekterne i efteråret 2022 har dog givet anledning til eftertanke og vidner ifølge projektdirektør Peter Kirketoft om, at det kan give mening at tænke mere fleksibilitet ind i tidsbegrænsningen af midlertidige aktiviteter.





Hvordan får man byens borgere til at bruge et område af byen, der hidtil har ligget tomt og uudnyttet hen, og som endnu mangler at blive bebygget? Hvad skal der til for, at de føler sig budt indenfor og begynder at sætte deres eget præg på området?

I byudviklingsprojektet Kanalbyen i Fredericia har brugen af midlertidige aktiviteter i et område langs Gammel Havn grundlæggende været en positiv oplevelse. Det har givet borgerne mulighed for at være med til at skabe et midlertidigt byrum med plads til at dyrke fællesskabet og stable butikker, caféer og aktiviteter inden for kunst og kultur på benene. Men brugen af midlertidighed har også givet anledning til flere erfaringer, som kan være nyttige for eftertiden.

”Midlertidigheden har skabt en accept blandt borgerne af byudviklingsprojektet, vi er i gang med. At danne rammer for midlertidige projekter og et miljø, som man kan komme og besøge, kan virkelig nogle ting i forhold til

at åbne området op og invitere mennesker indenfor i et byudviklingsprojekt,” siger projektdirektør i Kanalbyen i Fredericia, Peter Kirketoft.

Midlertidig containerby

Kanalbyen bliver udviklet og bebygget i et område mellem Lillebælts bølger på den ene side og Fredericias historiske centrum på den anden. Bydelen fik sine første beboere i 2017, og når området på 20 hektar er fuldt udbygget, vil det rumme cirka 1.200 boliger og 2.800 arbejdspladser. Bydelen opføres på et tidligere industriområde, der førhen har fungeret som en utilnærmelig kile mellem det historiske centrum og havnefronten ud til Lillebælt.

”Området har tidligere været omkranset af hegn og var dermed ikke et sted, du havde adgang til. Men vand- og havnemiljøer er attraktive for mange mennesker, og med de midlertidige aktiviteter har vi kunnet vise borgerne i byen og turister, hvad området kan. Vi har en forvent-

ning om, at de også har lyst til at komme og udforske området, når det er blevet bebygget permanent,” siger Peter Kirketoft.

I et område langs Gammel Havns østlige havnepromenade, der med tiden skal huse Kanalbyens permanente detailhandel, har den midlertidige containerby C-Byen fra 2015 til 2022 dannet ramme om et midlertidigt og eksperimenterende område med butikker og kulturarrangementer. C-Byen var bygget op omkring genbrugte skibscontainere og skurvogne, og flere af skibscontainers ydre var udsmykket med farvestrålende graffitimalerier. Inden døre har nogle af dem været bygget om til butikker, hvor der bl.a. er blevet solgt vinylplader, tøj og surfudstyr, mens andre har været brugt som galleri eller kaffebar.

Ét af målene med de midlertidige aktiviteter i C-Byen har været at skabe grobund for udvikling af nye tiltag og aktører, der kan få en blivende værdi i bydelen. Surfbutikken og -caféen East Coast Surfshop blev oprindeligt

← Det midlertidige byhaveprojekt Grow Your City er nu erstattet af permanente byhaver i den nye naturpark Søndervold. Interessen for at være med i fællesskabet omkring de nye byhaver har været stor.

etableret som butik i C-Byen, men har med tiden vokset sig større og befinder sig i dag i permanente lokaler ved Frederiks Promenade i Kanalbyen.

”Flere af aktørerne i C-Byen har kun eksisteret midlertidigt i én eller måske flere sæsoner, men håbet vil jo altid være, at man kan konvertere det midlertidige til noget permanent. Vi har set, at nogle af de midlertidige butikker i C-Byen er gået hen og blevet permanente, og det er jo en succes,” siger Peter Kirketoft.

Klar kommunikation om midlertidighed

Selvom C-Byen hele tiden har været tænkt som et midlertidigt initiativ, har det skabt omtale i lokalpressen og reaktioner blandt borgere, at den fællesskabsorienterede containerby er lukket i oktober 2022.

”Succesen har været så stor, at det vækker opsigt, når vi nu lukker C-Byen igen. Når folk har stærke holdninger til, at det forsvinder, har vi jo ramt dét, vi ønskede med området. Men der er en kommerciel årsag til, at vi er her. Vi skal med tiden have solgt byggeretterne, og derfor kan vi ikke bare forære flere tusinde kvadratmeter til midlertidige aktiviteter, og det har heller ikke været præmissen fra start,” siger Peter Kirketoft.

Alle aktørerne i C-Byen har fra begyndelsen været indforstået med, at containerbyen skulle lukke ned med tiden. Men én af læringerne fra lukningen af C-Byen er, at midlertidigheden med fordel kan kommunikeres mere tydeligt ud til borgerne i området, der har brugt de midlertidige aktiviteter.

”Fremdrift kræver jo, at man på et tidspunkt lukker ned for de midlertidige aktiviteter. Noget af det, vi fremadrettet kan lære af, er kommunikationen om præmisserne fra start. Vi skal være bedre til at pleje den brede kommunikation af, at det er en midlertidig ting,” siger Peter Kirketoft.

Risiko for mindre folkelighed

Et stenkast fra C-Byen har man frem til efteråret 2022 kunnet finde et andet af Kanalbyens midlertidige initiativer, dyrkningsfællesskabet Grow Your City. Her har borgere siden 2012 kunnet dyrke deres egne byhaver i et grønt byrum, der med tiden voksede til at rumme omkring 600 plantekasser med grøntsager, planter og blomster. Ligesom C-Byen var Grow Your City oprindeligt planlagt til at være en midlertidig aktivitet, men omkring 80 af plantekasserne lever nu videre i et permanent område af Kanalbyens park, Søndervold, der åbnede i maj 2022.

“Grow Your City har været en kæmpestor succes og noget, som har involveret hele Fredericia i større eller mindre grad. Plantekasserne har givet rigtig mange familier glæde og sammenhold på tværs af alle mulige skel. Jeg er rigtig glad for, at vi nu har fået konverteret noget af det midlertidige fra Grow Your City til Søndervold,” siger Peter Kirketoft.

I overgangen fra det midlertidige til det permanente ligger der dog vigtige overvejelser i forhold til borgernes fortsatte involvering i byhaverne. Ud over at skære kraftigt ned på antallet af plantekasser, er selve kasserne også blevet erstattet med træhøjbede af en betydeligt bedre kvalitet.

“Vi er gået ned i skala for at få byhaverne til at passe ind i parken, og samtidig har vi højnet kvalitetsniveauet af plantekasserne. Jeg synes, at det er det rigtige at gøre, fordi det gør projektet mere blivende. Men bagsiden kan være, at det kan få projektet til at virke mere eksklusivt, og risikoen er dermed, at det bliver mindre folkeligt, når du går fra et frit koncept til nogle faste rammer. Ikke desto mindre har de nye byhaver vist sig at være meget populære, og der var massivt fremmøde ved stiftelsen af den nye byhaveforening,” siger Peter Kirketoft.

Svært at ramme rigtig timing

Mens de planlagte midlertidige aktiviteter har stået på i Kanalbyen, har området også oplevet at blive hjemsted for andre, midlertidige aktiviteter, der er opstået helt spontant. Et område tæt på C-Byen langs Gammel Havn blev under perioden med corona-nedlukninger pludselig til et mindre samlingssted for autocampere. Området har ingen faciliteter som strøm, vand og toilet, og hvor der tidligere har været i størrelsesordenen 5-10 autocampere, har der pludselig stået parkeret omkring 150 autocampere i sommerperioden 2022.

“Nogle af dem har ligget der i længere perioder hen over sommeren, og mens nogle naboer har været irriteret på dem, har andre set det som en mulighed for øget omsætning i C-Byen. Man kunne overveje at skabe de rette faciliteter til autocampere. Men dels er det ikke vores opgave at lave en kommerciel konkurrent til de lokale campingpladser. Og dels ville det blive uoverskueligt at regulere brugen af området,” siger Peter Kirketoft.

Ligesom C-Byen og Grow Your City er autocampernes brug af området derfor blevet lukket ned i efteråret 2022.

Ifølge Peter Kirketoft er det sværeste dilemma omkring brugen af midlertidighed selve timingen. Aktuelt ses det i Kanalbyen ved det faktum, at området med C-Byen og Grow Your City ikke bliver bebygget umiddelbart i forlængelse af, at de midlertidige aktiviteter blev afsluttet i efteråret 2022. Byudviklingsprojektet er blevet overhalet inden om af de stigende priser i byggeriet og af inflationen. Samtidig har Fredericia Kommune ikke haft mulighed for at forlænge den midlertidige tilladelse til C-Byen længere, end det allerede var tilfældet. Dermed er der opstået et utilsigtet hul mellem den midlertidige fase og den permanente bebyggelse.

“Du har vænnet folk til at være i et område, som nu kommer til at ligge inaktivt hen i en periode. Risikoen ved det er, at man mister momentum i den folkelige opbakning. Fremadrettet skal vi sikre, at vi har nogle rammer for de midlertidige aktiviteter, som gør det muligt at fortsætte med dem, frem til de bliver afløst af noget permanent,” siger Peter Kirketoft.

En mulig løsning kan ifølge projektdirektøren være at sikre i plangrundlaget, at tilladelser til de midlertidige aktiviteter ikke skal forlænges en gang om året, men i princippet kan være uden bagkant, frem til byggeretterne er blevet solgt.

Udnyt de stedbundne potentialer

Mens Grow Your City og C-Byen har været de store attraktioner i Kanalbyen, er det langt fra sikkert, at netop de to midlertidige aktiviteter vil have samme effekt i andre byudviklingsprojekter. Ifølge Peter Kirketoft er det derfor vigtigt at tage udgangspunkt i omgivelser og mennesker lokalt under udvælgelsen og prioriteringen af de midlertidige aktiviteter.

“Du skal skabe den midlertidighed, som stedet lægger op til. Det handler om at tage udgangspunkt i det stedbundne potentiale, og at du har en god dialog med de potentielle brugere. Brug derfor noget tid på at snakke midlertidighed på brugergruppemøderne i starten af byudviklingsprojektet,” lyder rådet fra Peter Kirketoft.

Samlet set har udfordringerne ved de midlertidige aktiviteter dog ikke skygget for det faktum, at de overordnet har bidraget positivt til Kanalbyens udvikling.

“Jeg hylder midlertidighed som et værktøj, der har været godt for Kanalbyen som helhed. Der er en positiv ånd omkring det, der er blevet skabt her,” siger Peter Kirketoft.



“Kulturen er dét, man starter med”

I byudviklingsprojektet Køge Kyst viser mere end et årtis erfaringer, at en fælles og dybt forankret målsætning fra begyndelsen kan sikre fastholdelsen af visionen bag bydelen. På Den Maritime Halvø har et stærkt fokus på kultur og inddragelsen af lokale aktører givet positive resultater for byudviklingen.

Direktør i Kultur- og Økonomiforvaltningen i Køge Kommune Lene Østergaard Lunde og projektdirektør Peter Kjølbjerg, Køge Kyst.

Tidlig forankring af visionen, en tæt borgerinddragelse og et stærkt fokus på at bruge kulturen som driver for byudviklingen.

Sådan lyder overskriften for udviklingen af Den Maritime Halvø, som udgør den yderste, østlige spids af den nye køgebydel Søndre Havn, der er det største delområde i byudviklingsprojektet Køge Kyst. Den Maritime Halvø dækker et areal på cirka 13.000 m², og her skal der i de kommende år udvikles et helt nyt område med ca. 1.500 m² bebyggelse, ca. 2.000 m² aktivitetszone og det rekreative område Grønningen på ca. 2.200 m². I dag finder man allerede vinterbadeklubben Valkyrien i nye lokaler her, og derudover Køge Kano- og Kajakklub, IF Frem Bjæverskov Kajakklub og Køge Tri Team 2000, der alle tre snart flytter til nye og mere moderne faciliteter på Den Maritime Halvø. Dem kommer vi tilbage til.

Planerne for Den Maritime Halvø har skiftet grundlæggende form og er blevet videreudviklet og forfinet i samarbejde med borgere og interessenter fra begyndelsen af byudviklingsprojektet og frem til i dag, hvor aktivering af området for alvor går i gang med overdragelsen af området til Køge Kommune i slutningen af 2022. Det tidlige fokus på en tæt dialog med borgere, interessenter og lokale klubber i området har været afgørende for at sikre en fælles vision, der skal åbne området op for Køges borgere og gøre det til en naturlig forlængelse af den eksisterende by.

"Man skal ikke underkende værdien af en fælles, dybt forankret målsætning. Udviklingen af en ny bydel har en lang tidshorizont, og der er fra projektets begyndelse brugt rigtig meget energi på at skabe den gode vision i form af en udviklingsplan, hvor alle tanker for bydelen

er nedfældet og vedtaget på tværs af alle involverede parter. Den har fungeret som vores "bibel" og har betydet, at det er lykkedes at holde visionen fast hele vejen," siger Peter Kjølby, projektleder i Køge Kyst P/S.

Kulturen som driver

Køge Kyst-projektet og planerne for udviklingen af det gamle industri- og havneområde Søndre Havn blev lanceret i 2009, hvor projektselskabet Køge Kyst P/S samtidig blev etableret i et ligeligt partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By & Byg. I perioden 2009-11 har der bl.a. været gennemført borgermøder og afholdt en international parallelkonkurrence, der har udmøntet sig i konkrete forslag til udviklingsplanen for Søndre Havn og to andre delområder i Køge, Stationsområdet og Collstropgrunden.

Et af de afgørende pejlemærker i udviklingen af Søndre Havn og Den Maritime Halvø har været at gøre kulturen til drivkraften. Kulturen skal i denne sammenhæng forstås i bred forstand - fra kunstinstallationer til idræt. For både projektselskabet og kommunen har fokus betydet, at der er arbejdet målrettet med, hvordan der skabes liv i området, allerede inden der tænkes konkrete tanker om mursten og arkitektur. En af pointerne har været at få de eksisterende borgere i Køge til at acceptere og tage den nye bydel til sig.

"Du kan risikere at ende med at stå med nogle bydele, som bliver delt op i dem og os, fordi den nye bydel aldrig bliver integreret med den gamle. Det har været helt centralt for projektet, at man fra begyndelsen har været enige om, at kulturen er dét, man starter med. Det er valgt for at trække byudviklingsprojektet i gang," siger Peter Kjølby.

↓ Køge Kano og Kajakklub er en af de foreninger, som snart flytter til moderne faciliteter på Den Maritime Halvø. Her viser de deres aktiviteter frem på Søndre Havnedag, som har været en årlig tradition i forbindelse med Køge Kysts satsning på "Livet før byen".



Luftfoto af Køge Kyst-området. Den røde ring markerer Den Maritime Halvø.





← Ude på molen, ved Den Maritime Halvø, har vinterbadeklubben Valkyrien deres klubhus.

Prospektet for Den Maritime Halvø er formuleret på en måde, som gør det muligt for klubberne i området at bruge de eksisterende bygninger, mens der udvikles nye faciliteter. I foråret 2020 blev vinterbadeklubben Valkyrien den første af klubberne til at tage nye faciliteter i brug tæt ved molen på Den Maritime Halvø, mens de andre klubber ventes at slutte sig til. Klubberne kan ikke blive på deres nuværende placering ud til vandkanten, da området skal kyst- og klimasikres.

"I takt med, at der skaffes midler, er det visionen at bygge nogle mere nutidige faciliteter til klubberne. Det er virkelig livsbekræftende at se, hvordan klublivet allerede trives på Den Maritime Halvø. De har medlemmer i tusindvis, og nu er det så kommunens ambition sammen med klubberne på sigt at skabe bedre forhold, som giver dem mere plads og opdaterede faciliteter. Og samtidig skal der ske noget, fordi de i dag ligger for lavt i forhold til kyst- og klimasikring," siger Peter Kjølby.

Begynder med midlertidighed

Lokalplanen for Den Maritime Halvø blev vedtaget i sommeren 2022, og i slutningen af 2022 overdrages området til Køge Kommune. Et af de kommende mål er at prøve at genskabe nogle af de midlertidige aktiviteter fra den øvrige del af Sønder Havn som f.eks. byrummet Udsigten og aktivitetszoner på Den Maritime Halvø. Det lægger sig i forlængelse af prospektet for området, hvor netop midlertidigheden er medtaget som et element, der giver foreninger og borgere mulighed for at låne eller leje dele af området til at prøve forskellige idéer af. Blandt idéerne fra borgermødet i 2019 finder man grillpladser, teater, musik og dans, klatrevæg, fiskemuligheder, fitnessområde og petanquebaner.

"Vi begynder med midlertidigheden og ser, hvor det fører henad. Det handler om, hvordan vi kan få borgerne til at indtage det her nye byrum. Hvis man går derned i dag, vil man se, at borgerne allerede er på Den Maritime Halvø, fordi det ligger ned til vandkanten. Nu bliver det spændende at se, hvordan de begynder at bruge området, når vi stille og roligt begynder at forme det," siger Lene Østergaard Lunde.

Han suppleres af Lene Østergaard Lunde, direktør i Kultur- og Økonomiforvaltningen i Køge Kommune.

"Før alt andet har vi talt om, hvordan vi skaber liv før byen. Ved at bruge kulturen som driver har vi sikret, at der rent faktisk er nogen, som har lyst til at være med til at udvikle bydelen. Du kan bygge nogle rigtig fint designede boliger, men hvis ikke der er noget liv imellem dem, er det jo ligegyldigt. Og kulturen kan netop være med til at skabe liv mellem bygningerne," siger Lene Østergaard Lunde.

Halvø har ændret karakter

Den Maritime Halvø er på grund af sin placering tæt på Køges naturskønne strandeng og beliggenheden ud til vandet et populært indslag på vandreruten Tråden, der tager borgerne forbi forskellige byrum og kunstværker på en vandring fra bymidten og ud til bugten. Tanken med Tråden har været, at de aktiviteter, der opstår langs ruten, kan blive en del af den fremtidige bydel.

"Hele ideen om Den Maritime Halvø har været supervigtig i Køge Kyst-projektet helt fra starten i 2009, fordi den på grund af sin placering forbinder kunstruten med vandet og klubberne i området. Formålet med Tråden har været

at prøve at få aktiveret området og vænne borgerne til at bruge det," siger Lene Østergaard Lunde.

Trods den klare vision for udviklingen af Sønder Havn og Den Maritime Halvø har planerne for halvøen ændret karakter i løbet af det forgangne årti. I begyndelsen var det tanken at konstruere en helt ny strandø, som dog viste sig at blive en kostbar affære. Dette skyldes bl.a. strømforholdene i området, som ville æde sig ind i øens omrids og kræve løbende fornyelse af strandøens fysiske areal. Derfor blev det i stedet besluttet at udvide det eksisterende strandområde syd for Den Maritime Halvø i 2014-15.

Her kommer vi tilbage til de klubber, der hele tiden har benyttet området og har været inde over processen med at udvikle Den Maritime Halvø.

"Klubberne har været involveret fra begyndelsen, så det er jo i mange år. De er gået fra at synes, det hele var spændende i starten, og til at være igennem en frustrationsfase, fordi de synes, at det er gået for langsomt, og at planerne for Den Maritime Halvø har været for ukonkrete. Men nu er vi igen der, hvor de synes, at det er spændende," siger Lene Østergaard Lunde.

Borgermøde førte til prospekt

Et af de skelsættende punkter på tidslinjen i forhold til inddragelsen af borgere og interessenter var et borgermøde afholdt hos Køge Kommune i december 2019. Mødet tiltrak en stor gruppe borgere, som kom med idéer og input til udviklingen af Den Maritime Halvø. Resultatet af mødet blev et prospekt med tre bærende elementer for området i form af en aktivitetszone på halvøens nordlige del, et klimasikret byggefelt i midten og Grønningen i syd ned mod strandengen. På efterfølgende møder, der pga. corona-virus blev afholdt digitalt, fik bydelsforeningen, klubberne i området og interessenter fra det øvrige foreningsliv i Sønder Havn mulighed for at komme med input til prospektet.

"Vi har haft en rigtig god inddragelse af borgere og interessenter - både med det formål at få de gode idéer ind, som vi ikke selv havde tænkt på, men også for at få forankringen til rent faktisk at følge med udviklingen, så der ikke lige pludselig stod nogle aktiviteter, som vi bag efter skulle have borgerne til at tage ejerskab over. Det handler om at prøve at skabe ejerskabet, før man skaber aktiviteterne," siger Lene Østergaard Lunde.

Tidlig fokus på overdragelse har båret frugt

Et grundigt forarbejde med at sikre overdragelsen af arealer i Naturbydelen ved Ringkøbing Fjord til kommune og bydelsforening har givet konkrete resultater i forhold til forankringen af byudviklingsprojektets visioner. Men erfaringen viser også, at der skal være plads til at lære undervejs og justere processer og ansvar bag byudviklingen.



Projektdirektør Peter Kirketoft, Naturbydelen Ringkøbing K [t.v.] og driftsleder Kristian Korsholm, Ringkøbing-Skjern Kommune [t.h.].

Lokal forankring, et tæt samarbejde med kommunen og rettidig planlægning. Men også lejlighed til at blive klogere undervejs.

Det har været vigtige elementer i arbejdet for at komme godt fra start og sikre en god overdragelse af ejerskabet og driften af bl.a. de rekreative arealer i byudviklingsprojektet Naturbydelen tæt ved Ringkøbing Fjord. Bag den nye bydel finder man projektselskabet Ringkøbing K ApS, der ejes i et partnerskab mellem Ringkøbing-Skjern Kommune og Realdania By & Byg, og planen om med tiden at overdrage dele af projektet fra projektselskabet til kommunen blev nedfældet på skrift i 2013.

Det tidlige fokus på at have de store linjer bag overdragelsen på plads har været en fordel for projektet frem til den endelige overdragelse af arealer pr. 1. januar 2020. Ringkøbing-Skjern Kommune har fra den dato ejet og haft ansvaret for driften af det rekreative naturområde, mens Naturbydelen Ringkøbing K står for driften af de matrikler, der med tiden skal sælges som byggegrunde til investorer. Derudover har bydelsforeningen ansvaret for at drive fællesarealerne mellem matriklerne i den del af Naturbydelen, hvor der skal opføres boliger syd for jernbanen.

”Hovedstrukturen for overdragelsen af drift og anlæg har været på plads tidligt i projektet, og det har man virkelig været hjulpet af. Det har betydet, at man fra begyndelsen har kunnet diskutere indhold i stedet for præmisser, fordi man grundlæggende har været enige om rammerne. Det har været meget vellykket,” siger Peter Kirketoft, projektdirektør for Naturbydelen i Ringkøbing.

Klar plan for overdragelse

Naturbydelen skiller sig ud fra de andre byudviklingsprojekter i denne publikation - Nærheden, Kanalbyen i Fredericia og Køge Kyst - ved sit stærke fokus på nærhed til naturen og fjorden. Den nye bydel opføres på ”bar mark”, idet der er tale om et tidligere landbrugsareal på 84 hektar, hvor der de næste 20-30 år kan opføres op mod 1.000 boliger. Aktuelt er 128 boliger enten opført eller undervejs, og senest er der i august 2022 taget første spadestik til 33 energivenlige boliger. Bydelen indeholder i dag både ejerboliger, lejeboliger og et bofællesskab for 50+. Forud for byggeriet er der på arealet etableret skov, enge og vådområder i 2015-16 for at skabe attraktive grønne rammer for de nye beboere i området og samtidig fremme biodiversiteten i form af et rigt dyre- og planteliv.

”Vi har hele tiden haft Ringkøbing-Skjern Kommune rigtig meget med inde over projekteringen af området, og vi har købt rådgivning også fra kommunen til at etablere alle de rekreative arealer som for eksempel vådområderne. Det betyder både noget for kendskabet til Naturbydelen og for det fælles ejerskab,” siger Ann Hein, chefkonsulent i Naturbydelen Ringkøbing K.

→ Det betyder noget, at alle har kendskab til visionen for området og arbejder for den, mener chefkonsulent Ann Hein fra Naturbydelen. Hun arbejder bl.a. løbende og tæt sammen med Ringkøbing-Skjern Kommune om driften af naturområdet.

Selvom Ringkøbing-Skjern Kommune først overtog ejerskabet og driften af de rekreative naturområder ved indgangen til 2020, er ansvaret for anden drift løbende blevet overdraget i overensstemmelse med aftalen fra 2013. F.eks. fik kommunen driftsansvaret for den store adgangsvej ind til Naturbydelen og for de overordnede stianlæg, så snart anlæggene var færdigtableteret. Projektselskabet bag bydelen ejer fortsat det område i Naturbydelen, der skal bebygges, og har driftsansvaret for de matrikler, der senere skal sælges. Driftsansvaret for fællesarealerne mellem disse matrikler er derimod overdraget til bydelsforeningen. I takt med at matriklerne sælges og bebygges, etableres grundejerforeninger, der har ejer- og driftsansvar for den pågældende matrikel.

”Der har fra begyndelsen i 2013 været fastlagt et princip om, at drift og vedligehold i Naturbydelen følger ejeransvaret. Der er så den krølle på historien, at Ringkøbing-Skjern Kommune har haft ledig kapacitet til, at vi har kunnet hyre kommunens driftsafdeling ind som driftsoperatør. Det har givet rigtig meget erfaring og vidensdeling i forhold til overdragelsen,” siger Ann Hein.

Dialog om kulturforskel

Undervejs i forløbet har partnerskabet med kommunen gjort det lettere at føre en dialog om de punkter, hvor der har været anledning til uenigheder. Et eksempel finder man i den omfattende driftsplan for Naturbydelen, som Naturbydelen fik udarbejdet ved etableringen af de grønne områder, der stod klar i 2017.

”I forbindelse med, at Ringkøbing-Skjern Kommune har overtaget driften af de forskellige arealer, har vi haft en del drøftelser af, om driftsplanen var for detaljeret, når man nu står ude i marken og skal være operativ,” siger Ann Hein. Hun suppleres af driftsleder i Ringkøbing-Skjern Kommune, Kristian Korsholm:

”I bund og grund handler det nok om en kulturforskel. I vores driftsafdeling er vi meget vant til at køre tingene selv, uden at alting er skrevet ned i detaljer. Vores driftsfolk



havde ikke brug for en driftsplan på 90 sider for at kunne håndtere driften af området,” siger Kristian Korsholm.

Driftslederen understreger dog, at det er vigtigt at følge strategien og visionen for bydelens udvikling.

”Vi har opbygget en god gensidig respekt for hinanden, som betyder, at det stadig er Naturbydelens strategi, vi går efter. Selvom vi gør tingene på en bestemt måde, så lever vi stadig op til partnerskabet ved at fortsætte de grundlæggende tanker bag den måde, området skal driftes på. Det synes jeg faktisk, at vi er lykkedes ret godt med,” siger Kristian Korsholm.

Fælles tanker om biodiversitet

Et eksempel på dette finder man i den måde, som græsset klippes på i Naturbydelen. Her har det været vigtigt med et andet fokus end blot effektivitet, når driftsfolkene kører rundt med traktoren og slår græsset på de grønne arealer.

”Vi har en løbende dialog med den lokale afdeling af Dansk Ornitologisk Forening, som har bedt om at få klippet græsset lidt højere og med mere variation for at give plads til insekter og smådyr. Det har vi haft en snak med kommunens driftsfolk om, og det gør vi nu på andet år, og der kommer flere og flere fugle i området. Så det betyder noget, at alle har kendskab til visionen for området og arbejder for den,” siger Ann Hein.

Kristian Korsholm uddyber:

”Vi bliver normalt målt på en effektiv drift, og derfor skal man virkelig være skarp, når man instruerer driftsfolkene i at klippe græsset, så der også er plads til at fremme insekt- og fuglelivet herude. Det strider jo i princippet mod en effektiv drift, når man ellers er vant til at skulle køre så hurtigt som muligt hen over et landbrugsareal med de store maskiner. Men det skal der være plads til i Naturbydelen,” siger Kristian Korsholm.



Tankerne om biodiversitet og bæredygtighed lægger sig i forlængelse af Ringkøbing-Skjern Kommunes egne initiativer og har derfor hurtigt bundfældet sig hos kommunens driftsfolk, som også selv kommer med nye idéer og forslag. F.eks. bliver noget af det afklippede græs nu genanvendt som hø om vinteren på redningsveje i klitområderne, så redningskøretøjerne ikke kører fast i sandet. Græsset har desuden potentiale til at blive brugt i lokale biogasanlæg.

Pullerter gav problemer

Til trods for planlægningen af fordelingen af roller og ansvar mellem projektselskab, kommune og bydelsforening har der alligevel vist sig at opstå udfordringer i forhold til belysningen langs adgangsvejen og en fælles gangsti i Naturbydelen. Konkret har problemet vist sig ved lyspullerter langs vejene, som jævnlige er blevet påkørt af bilister.

“Erfaringen her er, at der er opstået problemer, fordi det ikke fra begyndelsen har stået helt klart, hvem der skal betale for vedligeholdet af dem. Heldigvis har kommunen været så store at tage opgaven på sig, fordi den i forvejen har ejerskabet til adgangsvejen og gangstien,” siger Ann Hein.

Beslutningen om at overdrage ansvaret for de pågældende lyspullerter til kommunen blev truffet ud fra det fastlagte princip om, at drift og vedligehold følger ejerskabet. Samme princip gælder for de lyspullerter, der opstilles langs de veje, som hhv. bydelsforeningen og grundejerforeningerne har ansvaret for. Erfaringerne med lyspullerterne er et eksempel på, at de fastlagte principper for overdragelsen som vedtaget i 2013 har givet et fundament for at løse senere tvivlsspørgsmål. Og så er det endnu et eksempel på, at det stærke samarbejde med kommunen har været gavnligt, vurderer Ann Hein.

“Det har givet en ro, at man har været enige om den vej, der er udstykket for bydelen. Den lokale forankring, der hele tiden har været i projektet, har været helt uvurderlig. Det har betydet, at vi har fået noget lokalkendskab og en viden, som er svær at købe andre steder. Det har været rigtig godt for projektet,” siger Ann Hein.

Timing af overdragelse er vigtig

Arbejdet med at forankre visionen bag Naturbydelen har også fundet sted hos beboerne i form af etableringen af en bydelsforening, der skal sikre et stærkt beboerdemokrati i bydelen. Projektselskabet Naturbydelen Ringkøbing K er som grundejer selv medlem af bydelsforeningen, i de første år med en betydelig indflydelse, men selskabet skal med tiden nedlægges og dermed også forlade bydelsforeningen. Indtil da er det en balancegang at sikre, at bydelsforeningen fortsat arbejder for den grundlæggende vision med Naturbydelen.

“Du skaber en ny bydel, hvor du har behov for at finde nogle stærke personer blandt beboerne, som kan bære den nødvendige viden om visionen videre og overdrage den til andre. Om 10 år er håbet jo, at projektselskabet ikke selv skal være aktiv i bydelsforeningen længere. Succesen vil være, at bydelsforeningen er selvbærende. Derfor skal vi have styrket beboerdemokratiet, og det bliver nemmere, jo flere der kommer til at bo i området,” siger Peter Kirketoft.

En anden overvejelse går på, hvornår projektselskabet skal slippe ejerskabet af de veje, som bydelsforeningen med tiden selv skal overtage.

“Vi er jo ikke færdige med at udvikle bydelen endnu, og når f.eks. forsyningselskabet skal lave gravearbejde i området, er det nemmere for dem kun at skulle spørge projektselskabet om tilladelse. Så i forhold til timingen af overdragelsen handler det også om, at det skal være nemt for dem, der udfører byggemodningen, at forholde sig til det praktiske,” siger Ann Hein.

Kanalbyen i Fredericia

Kanalbyen i Fredericia omdanner et tidligere industriområde til en moderne bydel med boliger, butikker, kultur og kontorerhverv. Samtidig åbner projektet hele Fredericias bymidte op mod Lillebælt og sikrer bymidten mod oversvømmelser som følge af havvandsstigninger.

Kanalbyen i Fredericia, som blev lanceret i 2008, udvikles på et tidligere industriområde midt i Fredericia - i direkte forlængelse af bymidten og med udsigt til Lillebælt. Det fysiske hovedgreb bygger på etablering af kanaler, som bringer vandet helt ind i byen, som det var tænkt i Fredericias oprindelige byplan fra 1677. Den historiske fæstningsby skal integreres med den nye kanalby, og dermed skal byen åbnes mod vandet.



Sammenhængen med den historiske bymidte understreges ikke mindst af, at byens renæssance-gadenet med lange, lige gader og sigtelinjer fra centrum og ned mod havnen i stor udstrækning videreføres i Kanalbyen.

Midlertidige aktiviteter

Kanalbyen i Fredericia har som et af de første skridt i byudviklingen åbnet det tidligere helt lukkede industriområde og skabt direkte adgang fra Fredericias bymidte til havnefronten. I 2010 blev området midlertidigt indrettet som et rekreativt landskab, som i de første år var ramme om mange aktiviteter efter ønsker fra borgerne. Efter nogle år kom byhaveprojektet Grow Your City til og containerbyen C-Byen. Begge dele er i 2022 nedlagt i deres hidtidige form, men der er i dag etableret permanente haver i naturparken Søndervold.

Byen tager form

Som noget af det første i byudviklingen har Kanalbyen i Fredericia P/S anlagt den første kanal og en klimaløsning, der beskytter både Kanalbyen og Fredericias bymidte mod oversvømmelser som følge af havvandsstigninger. I dag tager den nye bydel synligt form med mange nye boliger, kontorerhverv, parkeringshus, spisesteder, nye byrum, klimasikring, kunst og en opgraderet gæstesejlerhavn. I 2022 åbnede Kanalbyens store centrale naturpark Søndervold.

Kanalbyen rummer ved indgangen til 2023 ca. 350 færdige boliger og 500 beboere. Der er godt 300 arbejdspladser, hovedparten i kontorhuset Port House.

Kanalbyens aktører i dag

Efterhånden som Kanalbyen i Fredericia P/S sælger byggefeltet til eksterne bygherrer, overdrages ejerskabet af og dermed ansvaret for arealerne til forskellige parter.

Bydelsforeningen, hvis medlemmer udgøres af bydelens grundejere, skal blandt andet stå for renholdelse, snerydning, vedligeholdelse og fornyelse samt tilgængelighed til fælles arealer og anlæg. Samtidig er foreningen tovholder for bylivsaktiviteter i Kanalbyen.

Driften af den overordnede infrastruktur, herunder adgangsveje, pladser, grønne områder, havnepromenader og kajanlæg, overdrages til Fredericia Kommune i overensstemmelse med en aftale om arealdrift.



FAKTA

Kanalbyen i Fredericia udvikles i partnerskab mellem Fredericia Kommune og Realdania By & Byg. Projektet drives af selskabet Kanalbyen i Fredericia P/S.

AREAL / 20 hektar
SAMLET BYGGERI / 250.000 m²
BEBOERE / 2.000
ARBEJDSPLADSER / 2.800

Køge Kyst



FAKTA

Køge Kyst udvikles i partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By & Byg. Projektet drives af selskabet Køge Kyst P/S.

AREAL / 24 hektar
SAMLET BYGGERI / 290.000 m²
BOLIGER / 1.500
BEBOERE / 4.000

Køge Kyst skal udvikle tre centralt beliggende områder - Stationsområdet, Søndre Havn og Collstropgrunden - til en levende bydel, præget af bæredygtighed, kvalitet i byudviklingen og samspil med den historiske bymidte og den omgivende natur.

Køge Kyst-projektet blev lanceret i 2009 med det formål at transformere et tidligere miljøbelastet område til en moderne, bæredygtig bydel med gode rammer for liv og trivsel for de mennesker, der skal leve, bo og arbejde der. Byudviklingen skal dermed vende Køges ansigt mod vandet og gøre hele byen mere sammenhængende - også gennem investeringer i nye forbindelser på tværs af jernbanen, der i mange år har udgjort en barriere i byen.

Livet før byen - byen for livet

Vejen frem er beskrevet i Køge Kysts udviklingsplan "Livet før byen - byen for livet", som foruden en fysisk plan rummer strategier for trafik og parkering, kultur og byliv, bæredygtighed, erhvervsudvikling og dialog.

I løbet af 2010'erne har Køge Kyst markeret sig med en større satsning på kultur og midlertidige aktiviteter. Formålet har været at skabe "livet før byen". I forhold til udviklingen af den blivende by har det været centralt at skabe et godt mix af boliger, butikker, erhverv og kultur, kombineret med en social mangfoldighed, hvor børn, unge, voksne og ældre fra forskellige samfundslag kan bo tæt sammen - det, som Køge Kyst kalder "byen for livet".

Køge Kyst i dag

Stationsområdet har allerede nu udvidet Køges detailhandel markant i kraft af et bugtet indkøbsstrøg i tæt tilknytning til butikskvarteret i den historiske bymidte. Søndre Havn udvikler sig hurtigt som boligområde mellem

bymidten og Køge Bugt, og der bor her ca. 1.250 mennesker i de første elleve boligkarréer. Det tredje delområde, Collstropgrunden over for Køge Station, skal efter planen udvikles som et nyt grønt byområde med butikker, caféer og liberale erhverv mv.

Infrastruktur

Udover selve arealudviklingen skal Køge Kyst også styrke Køges infrastruktur med tre nye forbindelser på tværs af jernbanen. I 2016 åbnede en vej tunnel for biler og tung trafik og i 2018 Stationsbroen, som både er en forbindelse for fodgængere og cyklister og et tyve meter bredt byrum midt i Køge. Endelig anlægges i løbet af de kommende år en bred underføring, som skal lede fodgængere og cyklister under jernbanen mellem den historiske bymidte og havneområdet i Køge.

Aktører i Køge Kyst

Bydelsforeningen Søndre Havn er den overordnede forening for beboere, virksomheder og foreninger på Søndre Havn, hvor hovedparten af de nye indbyggere skal bo. Foreningen overtager i takt med områdets udvikling ansvaret

for drift og vedligehold af nogle af bydelens fællesarealer, særligt en række grønne almindinger - og for kultur og byliv på Søndre Havn.

Køge Kommune overtager blandt andet driftsansvaret for Den Maritime Halvø, som skal huse faciliteter for flere klubber yderst på Søndre Havn, for Engkanten, som er en kombineret promenade og klimasikring ud mod Køges strandeng, og for de tre forbindelser, som Køge Kyst skal anlægge på tværs af jernbanen.

I Stationsområdet er Citycon en større aktør som ejer af butikskomplekset Strædet, hvor butikkerne sammen med forretningerne i den gamle bymidte har organiseret sig i Køge Handel. Udearealer og forbindelser, der her er udviklet som led i Køge Kyst-projektet, er i dag overdraget til Køge Kommune, herunder Kulturtorvet, som af og til bruges til arrangementer.



FAKTA
 Naturbydelen Ringkøbing K udvikles i partnerskab mellem Ringkøbing-Skjern Kommune og Realdania By & Byg. Projektet drives af selskabet Ringkøbing K ApS.

AREAL / 84 hektar
 SAMLET BYGGERI / 120.000 m²
 BOLIGER / 1.000



Naturbydelen Ringkøbing K

Naturbydelen Ringkøbing K vil udvikle et nyt attraktivt boligområde side om side med et unikt, rekreativt, naturområde. I Naturbydelen skal beboerne opleve at bo midt i naturen.

Naturbydelen ligger i den sydøstlige del af Ringkøbing by, lige ud til det åbne landskab ved Ringkøbing Fjord. Bydelen kendetegnes ved en tæt-lav bebyggelse, og alle boligerne har direkte adgang til naturen.

Projektet blev lanceret i 2011 med en ambition om at vise, hvordan en nytænkende og bæredygtig byudvikling med afsæt i stedets potentialer – her med naturen som driver - kan bidrage til at understøtte en positiv udvikling og styrke byer i yderområderne - og samtidig hvordan man på en respektfuld måde kan udbygge et bysamfund i naturskønne og naturbeskyttede kystnære omgivelser.

Natur først

Hovedgrebet i udviklingen af Naturbydelen er, at naturen anlægges først – og herefter følger bebyggelsen. Derfor har Naturbydelen Ringkøbing K som det første investeret i at omdanne det tidligere landbrugsareal til et stort rekreativt naturområde med et rigt plante- og dyreliv, som kan tilbyde aktiviteter og oplevelser for alle.

Naturprojektet, som bl.a. indebærer anlæg af sø, skov, farvestrålende enge og attraktioner som f.eks. en naturlegeplads og en trækfærge, skal gøre området ekstra attraktivt – allerede før husene er bygget.

Naturbydelen i dag

Den første beboer flyttede ind i Naturbydelen i 2018. Bydelen rummer ved indgangen til 2023 tre boligbyggeser med 80-90 beboere, hvoraf nogle bor i ejerboliger, andre i almene lejeboliger og endnu andre i et bofællesskab for gruppen 50+.

Omlægningen af landbrugsland til natur har gennem årene haft tydeligt positiv indflydelse på biodiversiteten i området. Blandt andet har medlemmer af Dansk Ornitologisk Forening gennem systematiske fugletællinger vist et støt stigende antal fuglearter i Naturbydelen.

Naturbydelens aktører

Mens Ringkøbing-Skjern Kommune ejer og varetager driften af det rekreative naturområde, og Naturbydelen Ringkøbing K har ansvaret for driften på de matrikler, der senere skal sælges som byggegrunde til investorer, har Bydelsforeningen til opgave at drive fællesarealerne mellem matriklerne i hele den del af Naturbydelen, hvor der skal opføres boliger syd for jernbanen.

Bydelsforeningen skal samtidig medvirke til at understøtte liv og fællesskaber i Naturbydelen.



Nærheden

Den nye bydel Nærheden har som ambition at blive et forbillede for fremtidens forstad – og repræsentere en ny måde at leve og bo på i forstaden, hvor nærhed, fællesskab og det nemme hverdagsliv er i fokus.

Nærheden i Hedehusene udvikles på et areal bestående af nedlagt industri, et landbrugsområde og et naturområde. Byudviklingsprojektet blev lanceret i 2013 med en ambition om at udvikle en ny form for forstad, der kombinerer storbyens tæthed, varierede arkitektur og byliv med forstadsens grønne og trygge kvaliteter. Her lægges der vægt på rammer for fællesskaber både i byens rum og i de enkelte boligprojekter – og på et højt serviceniveau med dagligvarebutik, skole og fritidsaktiviteter i bydelen, så det er nemt for beboerne at få hverdagen til at hænge sammen.

Naturen spiller en stor rolle, både oprindelig natur og menneskeskabt bynatur. Det mest markante træk ved den fysiske plan for Nærheden er således et rekreativt "loop", som er et grønt hovedstrøg, der bugter sig gennem bydelen og forbinder den med det gamle Hedehusene.

Permanente bylivsfaciliteter fra starten

Arealudviklingsselskabet NærHeden P/S har ikke satset på midlertidige aktiviteter som strategi men i stedet på at etablere permanente rammer for bylivet fra starten. Det gælder for eksempel et udekøkken og byhaver i et grønt område midt i den nye bydel. Høje-Taastrup Kommunes springcenter er også et eksempel på en permanent ramme for aktivitet, der er etableret allerede før, beboerne flyttede ind i bydelen.

Nærheden i dag

Der har været fuld fart på tilflytningen til Nærheden, siden den første beboer flyttede ind i 2018. Projektet har i dag meldt udsolgt af byggegrunde til investorer. Der bor nu omkring 3.000 i bydelen, og der skyder hele tiden nye boligbyggerier op.

I 2021 åbnede Læringshuset med moderne skole og daginstitution i Nærheden, og i 2022 har beboerne taget det første af tre fælleshuse, kaldet kvarterhuse, i brug.

Nærhedens aktører

Bydelsforeningen Nærheden overtager driftsansvaret for fællesarealer og fællesfaciliteter uden for bydelens storparceller i takt med udbygningen – og fremover skal foreningen også være tovholder for udvikling af bylivsaktiviteterne i Nærheden, herunder brugen af bydelens kvarterhuse.

Høje-Taastrup Kommune varetager driften af større veje og stiftorbindelser, herunder en bro mellem Nærheden og det gamle Hedehusene, som åbnede i 2020. Derudover spiller kommunen en rolle som ejer af Læringshuset og springcentret.

FAKTA

NærHeden udvikles i partnerskab mellem Høje-Taastrup Kommune og Realdania By & Byg. Projektet drives af selskabet NærHeden P/S.

AREAL / 65 hektar
SAMLET BYGGERI / 330.000 m²
BOLIGER / 3.200
BEBOERE / 7-8.000



Realdania By & Byg

Realdania By & Byg fører Realdanias mission og strategier om livskvalitet i det byggede miljø ud i livet gennem ejerskab af bygninger og arealer til byudvikling.

Ejerskabet giver mulighed for at gennemføre nybyggeri og følge byggeeksperimenter i fuld skala og for at udvikle og realisere visionerne for fremtidens byliv i arealudviklingselskaber med danske kommuner og andre investorer.

Byudvikling gennem ejerskab

Gennem medejerskab af arealudviklingsprojekter er Realdania By & Byg med til at give konkrete svar på udfordringer for fremtidens byer. Det sker med en lang investeringshorisont og fokus på bæredygtige løsninger af høj arkitektonisk kvalitet, der bidrager til den samlede by – og ikke kun arealudviklingsområdet.

Bydelene udvikles i samarbejde med kommunerne med udgangspunkt i en fælles vision og udviklingsplan. Visionen og udviklingsplanen tager afsæt i områdets og byens styrker og unikke kvaliteter.

Eksempler på arkitektur og byggeskik

Realdania By & Bygs samling af unikke historiske ejendomme rummer væsentlige eksempler på arkitektur og byggeskik fra 1500-tallet til i dag.

Når Realdania By & Byg investerer i ejendomme og arealer, sker det for at udvikle eller sikre kvaliteter, som ellers ville gå tabt, og selskabet går typisk kun ind i projekter, som andre ikke kan løfte. Det er også en forudsætning, at anvendelsen er nutidig, og at driften er økonomisk bæredygtig.

Realdania By & Byg byder gerne indenfor på arealer og i huse i regi af Realdania By & Byg Klubben, som er for alle med interesse for og engagement i arkitektur, bygningskultur og byudvikling – og også for virksomheder, som kan tegne et erhvervsmedlemskab.

Realdania By & Byg har betydelige erfaringer med arealudvikling, drift af ejendomme, bæredygtigt byggeri og restaurering - og formidler erfaringer i nyhedsbreve, via sociale medier, gennem publikationer og oplæg i forskellige faglige fora.

Erhvervsmedlemskab af Realdania By & Byg Klubben

Kommuner, organisationer og virksomheder kan blive erhvervsmedlem af Realdania By & Byg Klubben og få adgang til viden, netværk og arrangementer i mindre grupper med fokus på byudvikling, byggeri og restaurering.

Få mere information på www.realdaniabyogbygklubben.dk/erhverv

Andre udgivelser fra Realdania By & Byg

Alle publikationer kan downloades på www.realdaniabygogbygklubben.dk/udgivelser



Strategisk ledelse af byudvikling

13 konkrete eksempler på – og fire modeller for – hvordan kommuner kan gribe strategisk byledelse an.

Udviklingsplaner som værktøj i byudvikling

Belyser gennem 16 interviews udviklingsplaner som et strategisk og helhedsorienteret værktøj.

Kvalitetsledelse i byudvikling

Erfaringer med ledelse af kvalitet i byudvikling, hvor byggeriet varetages af private investorer.

Inspiration til byudvikling

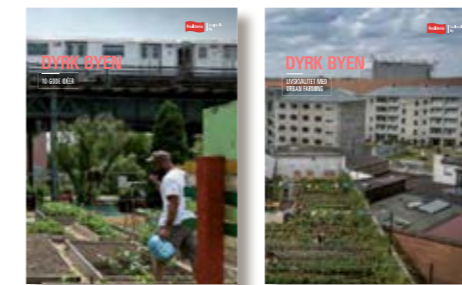
Et inspirationskatalog med 29 ideer fra parallelkonkurrencerne i Køge Kyst og FredericiaC (nu Kanalbyen i Fredericia).

Ny inspiration til byudvikling

27 konkrete løsninger fra seks byudviklingsprojekter.

Klimatilpasning i byudvikling

Fem løsninger med merværdi for byen.



Dyrk byen

Publikation i to dele om, hvordan Urban Farming kan øge livskvaliteten i byerne.



Præfabrikeret boligbyggeri med kvalitet

Et inspirationskatalog.



Boligbebyggelser med by- og livskvalitet

Et inspirationskatalog.



Bæredygtighed i arealudvikling

Erfaringer med brugen af DGNB til screening af byområder.

Kunst i byudvikling

Strategier, greb og processer, der sammentænker kunst og det byggede miljø.

Byggefællesskaber

Om beboerdrevet boligbyggeri i byudvikling.

Elbilerne kommer - er byen klar?

Om at forberede byen til mange flere elbiler – med Nærheden som eksempel.

Parkering og bykvalitet

Todelt publikation med fokus på parkeringsløsningers betydning for bykvaliteten.



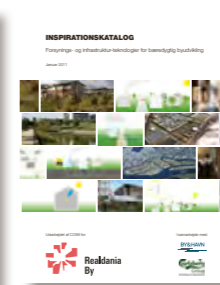
Dialog og deltagelse i byudvikling

Erfaringer med dialog som langsigtet strategi.



Fremtidens by

Analyse og værktøj, der giver indtryk af tendenser og behov i fremtidens byer.



Energiløsninger i bæredygtig byudvikling

Et inspirationskatalog.



Værktøj til bæredygtig byudvikling

Webbaseret værktøj, der hjælper med at gøre et byudviklingsprojekt bæredygtigt.



Midlertidige aktiviteter i byudvikling

Erfaringer med midlertidighed som langsigtet strategi.



Bymiljøets betydning for virksomheders værdiskabelse

En rapport.

**Fra projekt til levende by
Erfaringer med forankring af byudvikling**

© Realdania By & Byg A/S, januar 2023

ISBN 978-87-93746-70-1

Skribent/journalist – interviewartikler side 14-27 og 34-51

Mikkel Meister

Layout og tryk

OAB-Tryk ApS

Fotos

Omslag, side 5 yderst t.h., 18-19, 28, 29, 43 og 54-55: Martin Hå-kan/Coverganda.dk

Side 2, 4, t.v. og mf., 12, 16, 32-33, 50, 53, 56 og 56-57: PalmePhoto

Side 4-5, 8, 22-23 og 58: Tine Binau, NærHeden P/S

Side 5 mf. og 52: Maria Levesen

Side 11: Rune Pedersen

Side 13: Kanalbyen i Fredericia P/S

Side 15, 20, 24, 26-27, 35, 36-37, 40, 44-45, 46, 49: Mikkel Meister

Side 30-31 og 59: Claus Bjørn Larsen

Side 39: Steffen Stamp

Side 42: Jan Kofod Winther

Side 57 t.h.: Lars Holm Hansen, DOF Vestjylland

Side 60-61: Realdania By & Byg

Realdania By & Byg

Jarmers Plads 2, 1551 København V

Nørregade 29, 5000 Odense C

Tlf: 70 11 06 06

info@realdaniabyogbyg.dk

www.realdaniabyogbyg.dk

De fire arealudviklingsprojekter Kanalbyen i Fredericia, Køge Kyst, Naturbydelen i Ringkøbing og Nærheden i Hedehusene er alle født med en overordnet vision, som siden har været ledetråd for byudviklingen.

Visionen er konkretiseret i en udviklingsplan og siden forfulgt i detailplanlægningen, i anlæggelsen af byrum og forbindelser og i samarbejdet med de investorer, som opfører boliger og andet byggeri. Projekterne har også arbejdet for at forankre byudviklingen lokalt gennem dialog med borgere og interessenter og gennem rammer for byliv, nogle gange i form af større satsninger på midlertidige aktiviteter.

I denne publikation kigger Realdania By & Byg endnu længere mod horisonten og ser på, hvordan man fastholder visionen på sigt, når flere og flere beboere og brugere indtager bydelen, og man som ejer af et byudviklingsprojekt gradvist overlader bydelens videre udvikling til beboere og nye ejere.

Denne forankring af byudviklingen handler om at sikre driften af fysiske anlæg, byrum og forbindelser – men også om byens sociale liv, om at tage hånd om de rammer for fællesskab og aktivitet, der er skabt og fortsat kan udvikles. Og endelig hvordan man kan overdrage og organisere ansvaret for begge dele.

Gennem artikler og interviews formidler publikationen erfaringer fra de fire arealudviklingsprojekter, som Realdania By & Byg står bag sammen med de respektive kommuner – i håb om, at erfaringerne kan være nyttige for andre professionelle, der arbejder for at skabe gode og bæredygtige rammer om livskvaliteten i byerne.

