

**Byfornyelsesprogram**

# *Ebeltoft bymidte – fornyelse af Jernbanegade*

*forår 2025*

Byfornyelsesprogram for Jernbanegade
udarbejdet af Syddjurs Kommune
i samarbejde med:

Jernbanegadegruppen
BLIS
Ebeltoft Distriktsråd
Ebeltoft handelsstandsforening

Forår 2025

Syddjurs
KOMMUNE

# *Indhold*


*side 4* Baggrund

*side 6* Områdebeskrivelse

*side 8* Kommunale og private initiativer

*side 10* Formål og indsatsområder

*side 12* Målsætning og succeskriterier

*side 14* Proces- og tidsplan

*side 16* Budget

# *Baggrund*

Områdefornyelsen af Jernbanegade indskriver sig i det langsigtede strategiske arbejde 'Ebeltoft i Udvikling', der er igangsat med udgangspunkt i Visions- og Udviklingsplan for Ebeltoft By og Havn, som Byrådet vedtog i 2016. Ebeltoft i Udvikling handler i dag i høj grad om at sætte fokus på Ebeltoft som en by i udvikling. En by som hen over de seneste ti år har styrket sin identitet som et kulturelt centrum, et attraktivt knudepunkt for familier og en velbesøgt turistattraktion det meste af året.

Ebeltoft i Udvikling opstod som borgerbåret, kommunalt forankret byudvikling og er i dag en paraply for en række større og mindre delprojekter, hvor Ebeltoft i Udvikling skal sikre en samlet og helhedsorienteret udvikling. Ebeltoft i Udvikling skal samtidig sikre, at udviklingen sker i samarbejde med byens borgere og øvrige lokale aktører.

Som en del af Ebeltoft i Udvikling kommende aktiviteter, hvor byudviklingen flytter sig fra drømmestadiet til projektmodning og realisering, godkendte Byrådet den 13. september 2023 at der skulle prioriteres tre initiativer; udviklingen af en Folkepark på halvøen, forberedelse af et anlægsprojekt for krydsning af Strandvejen samt byudvikling i de havnenære områder.

I forbindelse med områdefornyelsen af Jernbanegade er det relevant at fremhæve beslutningen om 'forberedelse af et anlægsprojekt for krydsning af Strandvejen' da et af de vigtigste formål med visions- og udviklingsplanen er at styrke forbindelserne i byen og i særdeleshed mellem boligkvarterene, bymidten og kysten.

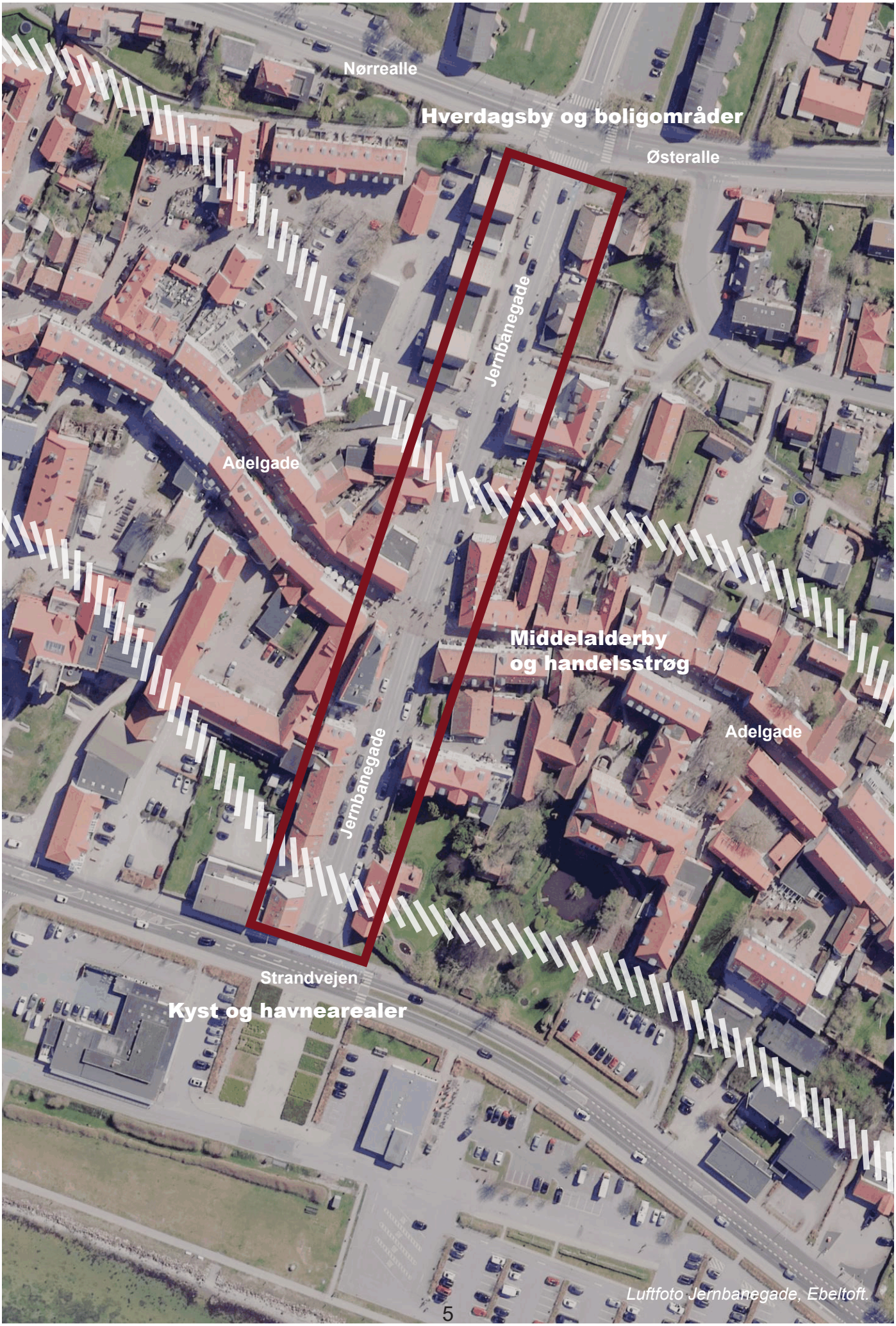
Dette er 'Indsats 1' i 'Visions- og Udviklingsplan for Ebeltoft By og Havn': *Forbindelser - Bedre flow og sammenhæng mellem bymidtens og havnens nye og eksisterende ankerpunkter*

Jernbanegade ligger i forlængelse af den krydsning af Strandvejen, som skal igangsættes og derfor er det en højst aktuel akse at arbejde med som område.
Aksen – fra Strandvejen til Østeralle, forbinder allerede i dag kysten med den historiske bys handelsgade og de bagvedliggende boligkvarterer. Her er der potentiale for at styrke en af byens helt centrale hovedforbindelser, og derved skabe en oplevelse på tværs af den i dag skarpt funktionsdelte by. Det hele bundet sammen i et nyt attraktivt ankerpunkt centralt på aksen.

***INDSATS 01: Forbindelser***
*- Bedre flow og sammenhæng mellem bymidtens og havnens nye og eksist. ankerpunkter*

*Sammenhængen mellem byens funktioner skal skabe et naturligt flow mellem midtbyen, kyststrækningen og hverdagsbyen. Nye forbindelser skal skabes, og eksisterende genskabes eller styrkes. Det essentielle er ikke forbindelserne i sig selv, men det, der forbindes. Her er både byrum, attraktioner, funktioner og oplevelser vigtige for at gøre det spændende og værd at bevæge sig mellem forskellige steder. Der skal være noget at komme efter både for lokale og besøgende. Oplevelsen af forbindelserne skal balancere mellem sammenhæng og variation ved blandt andet at bruge beplantning, belægning, belysning og rumskabelse.*

*Uddrag af 'Visions- og Udviklingsplan for Ebeltoft By og Havn'*




*Luftfoto Jernbanegade, Ebeltoft.*

# *Områdebeskrivelse*

Det udpegede område strækker sig ad hele Jernbanegade fra Strandvejen til krydset ved Østeralle, og inkluderer gaden samt tilstødende arealer med offentlig adgang.

Gaden udgøres i dag af både erhvervsdrivende og boliger i en bred blanding. På samme måde tegnes gadens bygningsmæssige karakter af en bred variation af bygninger fra de historiske bindingsværkhuse til moderne etage ejendomme, og alt deri mellem. For den stilhistorisk insteresserede udgør denne sammenstilling af byggeri fra alle tidsperioder en interessant oplevelse. Skalamæssigt indordner alle bygninger sig den bymæssige kontekst, og flere af husene har særlige detaljer og karaktertræk der passer godt ind i Jernbanegades karakterisk, som en tværgående hovedgade mellem de bagvedliggende boligkvartere, handelsbyen og kysten.

Grundet gadens særlige placering er der stor bevågenhed omkring dennes udformning. Særligt for gaden i dag er, at den både er hovedåre for tværgående trafik samt skybrudsvand, da overflade vand her ledes fra bakkerne ned mod kysten. Tilgengæld har gaden i sig selv ikke nogen værdi som møde- eller opholdssted. Det er et helt centralt sted i byen, uden egentlig plads til andet byliv end det der foregår på fortovet til og fra butikker eller spisesteder. Dette er et kæmpe uforløst potentiale der gennem områdefornyelsen ønskes bragt i spil.

**Potentialer**

- Visuel forbindelse mellem kyst og handelsby og boligområder
- Fysisk forbindelse på tværs af de 3 byområder, kyst, handel, bolig – central akse
- Understøtning af handelslivet på Jernbanegade, ved bedre kobling med den historiske gade.
- Understøtte mulig udeservering i forbindelse med handelslivet
- Muighed for mødested og ankerpunkt, ophold i forbindelse med oplevelsesrigt sted i bymidten
- Sikre bedre udnyttelse af gaden – vejareal indtænkes som flex-areal for events helt centralt placeret i byen.
- Bedre mikroklima, som understøtter bedre byoplevelse.

**Udfordringer**

- Blæsende – dårligt mikroklima
- Dårlig kobling mellem handelsgaden Adelgade og handel på Jernbanegade
- Uskønne, tildels misvedligeholde sidearealer uden klar offentlig/privat karakter
- Få opholds-  og mødesteder
- Uklart trafikalt hieraki omkring overskærring med Adelgade – er det en plads eller en vej?
- Manglende cykel p
- Utilfredsstillende håndtering af klimavand
- Manglende fælles identitet for gaden – ingen fællesskab eller invitation til samme

**Ressoucer**

Området er en del af den centrale handelsby i Ebeltoft, men det er også et særligt vindue ind til den gamle middelalder by, der hvor Jernbanegade krydser Adelgade.
Denne kombination har gjordt det interessant for både Ebeltoft Handelsstandsforening og foreningen



*Kig fra den øverste del af Jernbanegade mod kysten, over vandet og til Mols Bjerge i baggrunden*



*Kig på tværs af overkørslen mellem Jernbanegade og Adelgade*

BLIS - Bygnings- og Landskabskultur Syddjurs - at arbejde med stedet og dets potentialer, ligesom et aktivt Distriktsråd for byen, ser potentialet i gaderummet som mere og andet end blot en trafikåre.
Igennem flere år har blandt andet disse interessenter sammen med en række engagerede borgere arbejdet med stedet under det strategiske initiativ Ebeltoft i Udvikling. Her dannedes i sin tid en arbejdsgruppe med navnet Jernbanegadegruppen, som flere gange har henvendt sig med gode ideer og initiativer for området. Dette arbejde er grundstenen for det kommende områdefornyelsesprojekt.

Vigtigte interessenter og aktøre

- Handelsstandsforeningen
- Erhvevsdrivende
- Private boligejere, som blandet andet udlejer lokaler til handel og erhverv
- BLIS
- Jernbanegadegruppen
- Ebeltoft Distriktsrådet

**Fysiske ressourcer**

Ud over menneskelige ressourcer, findes der her helt særlige natur- og landskabsværdier, i form af det lange kig fra den bagvedliggende 'hverdagsby' gennem handelsbyen og ned til kysten. Dette ubrudte kig, der forsætter over vandet og helt til Mols er et stort potentiale for udviklingen. Her ville man for eksempel kunne opleve solnedgange, som iscenesættelse af dette særlige sted. Her vil man kunne mærke det dramatiske istidslandskab mens man nyder bylivets summen og opleve den særlige forbindelse, der er mellem byen og den allestedsnærværende natur, der findes omkring byen.

# *Kommunale og private initiativer*

Områdefornyelsen af Jernbanegade er opstået dels ud af Ebeltoft i Udvikling, og det arbejde Jernbanegadegruppen har bedrevet - dels af det private initiativ 'Smuk Middelalder by', drevet af BLIS og Ebeltoft Handelsstandsforening. Desuden kobles områdefornyelsen med den kommunale indsats for bygningsfornyelse.

- Det kommunale invitiativt Ebeltoft i Udvikling

Paraply for en række større og mindre delprojekter, hvor der skal sikres en samlet og helhedsorienteret udvikling. EiU skal samtidig sikre, at udviklingen sker i samarbejde med byens borgere og øvrige lokale aktører.

- Jernbanegadegruppen

Et mangeårrigt ønske fra Handelsstansforeningen og Distriktsrådet om fornyelse af Jernbanegade manifesterede sig i en arbejdsgruppe under EiU, da dette initiativ opstartede. Gruppen har altid arbejdet for forskønnelse af gadens rum med blik for begrønning, opholdsmuligheder, læ og opholdsmuligheder - et byrum fremfor blot en gade.

- Smuk Middelalder By

Initiativ vedrørende aktualisering af lokalplanen for bymidten for at sikre middelalderbyens karakter og indsats for at løfte bymiljøet gennem ensartet skiltning, markiser og inventar

- Bygningsfornyelse

Områdefornyelsen kombineres med fornyelse af de bygninger, der ligger i området for at opnå en samlet og forstærket indsats. Bygningsfornyelsen omfatter tilskud til facadeistandsættelse på de historiske ejendomme langs Adelgade og Jernbanegade

**Koordinaring af initiativerne**

Flere af initiativerne har eksisteret parallelt i kortere eller længere tid med flere overlap i personkredsen. Områdefornyelsen bruges nu som en samlende indsats, hvor der er mulighed for en positiv synergi mellem projekterne med et fælles startskud, som derfra kan flyde videre ud i resten af byen.

**Borgerinvolvering**

I forbindelse med Ebeltoft i Udvikling har der været foretaget en ambitiøs og omfattende borgeproces, hvor borgerne har drevet meget af arbejdet, faciliteret af Syddjurs Kommune. I de tidlige stadier af denne proces, blev flere delområder behandlet af frivillige borgergrupper. I blandt disse var også den gruppe, der arbejde med potentialerne i Jernbanegade.

I forbindelse med Syddjurs Kommunes ønske om at lave en områdefornyelsesindsats i Jernbanegade, er der etableret en ny sparringsgruppe med repræsentanter fra denne gruppe sammen med de tidligere nævnte hovedaktøre i området.

Denne gruppe fungerer som sparringsparterne for Administrationen inden for både udvikling, formgivning og borgerinvolvering. Gruppen er særlig relevant, da den også repræsentere den lange historik, der er i initiativet Ebeltoft i Udvikling.

Grundet den massive borgerproces, der ligger for ud for og op til beslutningen, om at lave områdefornyelse i Jernbanegade, arbejder Syddjurs Kommune med en skitse for projektet før, der laves yderligere bred borgerinvolvering på området.

Den før omtalte Jernbanegadegruppe har allerede for år tilbage lavet involvering og haft udbredt dialog omkring deres visioner og ambitioner for området.

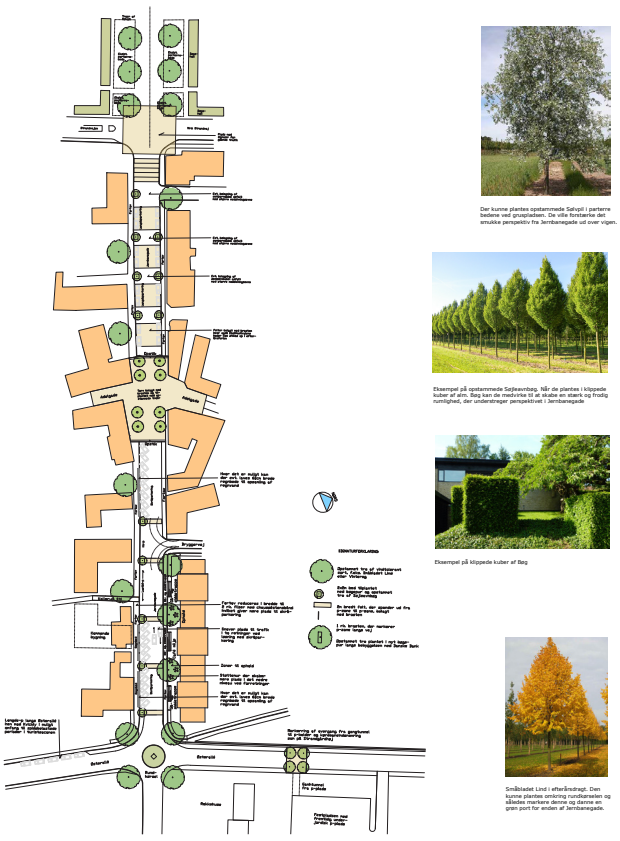
Som proces opstart på områdefornyelsen er der i stedet lavet fokuseret involvering gennem en dialogfolder og direkte kontakt til alle bygningsejere og handelsdrivende for at orientere om projektet.



*Tidligere prøvehandlinger under EiU - lukning af S. A. Jensens Vej og opførelse af kunstværk af Jeppe Hein.*

***Lærringer fra Jernbanegadegruppens tidligere borgerdialoger***

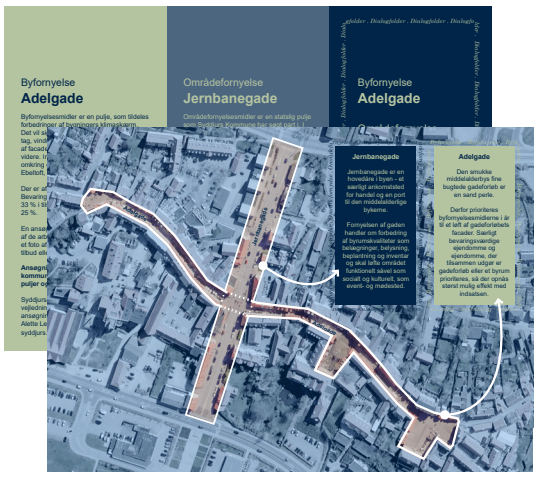
- *Ønske om at fastholde parkeringsmuligheder i gaden*
- *Ønske om flere og bedre opholdsmuligheder*
- *Ønske om mulighed for at bruge gaden som eventrum*
- *Ønske om forskønnelse af gaden generelt*
- *Ønske om forbedret mikroklima - læ til bedre opholdsmuligheder*



*Del af skitseforslag fra Jernbanegadegr., ikke målfast*



*Præsentation af Klimarobust Kystkultur - et delprojekt under EiU omkring kystsikring.*



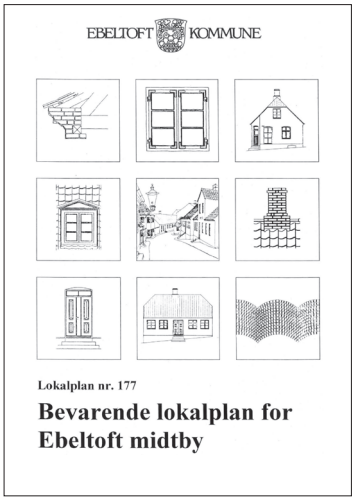

*Dialogfolder uddelt ved opstart af områdefornyelsesprocessen i efteråret 2024.*

# *Formål og indsatsområder*

Formålet med indsatsen på Jernbangegade er at styrke gadens handelskarakter gennem forskønnelse og fremme byliv gennem attraktive opholds- og mødesteder.
På grund af den særlige placering gaden har, aksen mellem boliger, handel og havn, er det også relevant at overveje hvordan indsatsen kan understøtte den gode bevægelse både for biler, cyklister og gående. Ligesom det er vigtigt at vandets vej indtænkes i indsatsen.

Indsatserne koncentreres omkring områdefornyelsesteamerne 'etablering og forbedring af opholdsarealer' - hvor selve krydsningen mellem Adelgade og Jernbanegade bearbejdes, for at skabe et særligt ankerpunkt på aksen, som kan invitere til øget brug for flere grupper og i løbet af hele året. Samt temaet 'trafikale foranstaltninger', hvor der fokuseres på at aktivere Jernbanegade som en hovedforbindelse, der kan mere og andet end kun at være en trafikåre. Dette gøres blandt andet ved forskønnelse gennem kvalitets inventar og begrønning af byrummet, men også ved teknisk at understøtte brugen af gaden som et centralt rum for midlertidige events som 'Eblefestival'.

Indsatsen har desuden til hensigt at inspirere til brug af bedre byrumsinventar, som bænke, markiser og skilte ioverensstemmelse med den eksisterende lokalplan for området. Med gode eksempler, kan indsatsen  forhåbentlig med tiden, bæres ud i hele den historiske bykerne af private handelsdrivende.

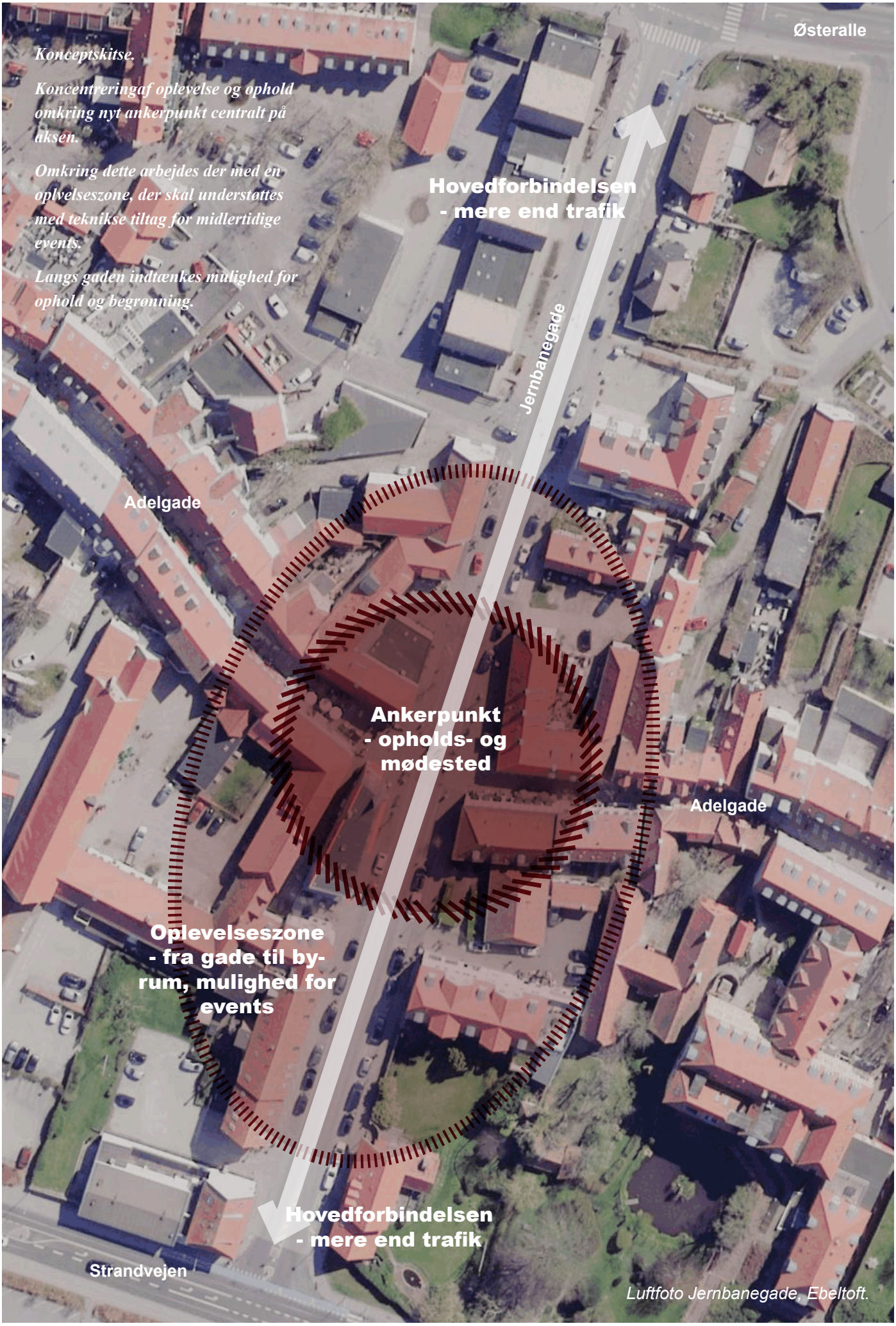



*Den eksisterende bevarende lokalplan for Ebeltoft har en række retningslinjer for ageren i byen som handelsdrivende.*

**Ebeltoft i Udvilking**
Indsatsen indskriver sig i det strategiske arbejde med Ebeltoft i Udvikling. I denne strategi ligger der et langsigtet arbejde med at få styrket forbindelsene i byen, som tidligere beskrevet i afsnittet 'Baggrund'.

Med det nye ankerpunkt og opmærksomheden på at aktivere hele gaden som et interessant byrum, vil området blive en af de mange oplevelser, der som perler på en snor, vil lade besøgende og lokale bruge byens rum gennem de nye forbindelser.

**Bygningsfornyelse**
Formålet med at kombinere områdefornyelsen med fornyelse af de bygninger, der ligger i området er at opnå en samlet og forstærket indsats. Kombinationen giver mulighed for at skabe en synergieffekt til gavn for området og de lokale aktører gennem en økonomisk gulerod, så resultatet fremstår mere helstøbt.




*Luftfoto Jernbanegade, Ebeltoft.*

# *Målsætning og succeskriterier*

Hovedmål med indsatsen:

- **1) Fastholdelse af butikker:**
  Mere attraktiv gade og bedre kobling til Adelgades handelsliv skal sikre butiksliv langs Jernbanegade fastholdes
  **Succeskriterie**: At der ikke er nedgang i butikker på Jernbanegade.
  **Måles ved**: Registrering før og efter afsluttet indsats, med blik på tomgangsprocent, kundeflow og omsætning for butikker.

- **2) Udvide skuldersæsonen:**
  Etablering af et mere attraktivt byrum, skal sikre at der også er noget at tilbyde uden for den klassiske højsæson og at gaderummet kan bruges til forskelligtartede events i løbet af hele året.
  **Succeskriterie**: Mulighed for årstidsvariation og forskellig indretning af gaderummet.
  **Måles ved:** At tælle folk i og udenfor sæson.

- **3) Mødested for lokale:**
  Med byrummet skal der skabes et ankerpunkt og mødested centralt i byen, hvor også lokale har lyst til at være hele året.
  **Succeskriterie**: Attraktivte opholds- og mødesteder uafhængigt af sæson.
  **Måles ved:** At tælle folk i og udenfor sæson.

- **4) Mikroklima**
  Indsatsen skal ændre på den oplevede komfort i byrummet, og indbyde til ophold.
  **Succeskriterie**: At folk opholder sig i og omkring det nye ankerpunkt.
  **Måles ved:** At tælle om folk opholder sig i byrummet.

- **5) Vindue til middelalderbyen:**
  Indsatsen skal skabe et vindue til den smukke middelalder by, hvor Jernbanegade krydser Adelgade. Derved skabes en stærkere kobling mellem både handel og erhverv på de to gader, men også mellem middelalderby og hverdagsby.
  **Succeskriterie**: Et stærkt ankerpunkt der binder de to gader sammen fysisk og oplevet.
  **Måles ved**: Registrering af butiksliv samt bevægelse og ophold på pladsesn før og efter afsluttet indsats.




*Foto Jernbanegade, vinter 2025, Ebeltoft.*

# *Proces- og tidsplan*

**Proces og tidsplan**

**Indledende arbejder frem mod godkendelse af byfornyelses program:**

0. Borgerdrevede arbejdsgrupper under EiU, ideen om områdefornyelse i Jernbanegade fødes.

*September – Oktober 2024*

1. Opstartsmøde med relevante interessenter – herunder den oprindelige Jernbanegade-gruppe som projektet står på skuldrene af. Derudover BLIS, Ebeltoft Distriktsråd og Ebeltoft Handelstandsforening.

*Oktober – November 2024*

2. Dialog med bygningsejere og erhvervsdrivende på Jernbanegade og Adelgade.

*December 2024*

3. Ansøgninger til pulje til fornyelse af bymidter prioriteres i samarbejde med Bevaringsrådet.

*Januar - Februar 2025*

4. Ansøgninger til pulje til fornyelse af bymidter behandles i KFL.

*Januar - Februar 2025*

5. Udarbejdelse af udkast til byfornyelsesprogram samt indledende undersøgelser af byrumsinventar.

*Februar 2025*

6. Intern og ekstern sparring omkring byfornyelsesprogrammets indhold – sparringsmøde med relevante interessenter, hhv. Jernbanegadegruppen, Ebeltoft Distriktsråd, Ebeltoft Handelsstandsforening og BLIS, der indgår i projektet som sparringsgruppe.

*Marts 2025* 7. Program for områdefornyelse af Jernbanegade færdiggøres.

*April - Maj 2025* 8. Program for områdefornyelse af Jernbanegade fremlægges til Byrådets godkendelse.

*Juni - Sommer 2025* 9. Byfornyelsesbeslutningen indberettes og områdefornyelsesprojektet og pressemeddelelse udsendes som igangsættelse af processen.

Frist for gennemførelse af områdefornyelsen 5 år fra programmet er godkendt i Byråddet.

**Arbejder efter godkendelse af program**

*Efterår og Vinter 2025* 10. Skitsering
Udarbejdelse af skitseforslag, herunder borgerdialog og politisk godkendelse.

*Forår - Sommer 2026* 11. Projektering
Udarbejdelse af detailprojekt og udbudsmateriale inkl anlægsbudget.

*Efterår 2026* 12. Udbud og kontrahering - kan udgå hvis anlæsopgaven kan varetages af den kommunale entreprenørenhed ' Vej og ejendomsservice'.

*Forår 2027* 13. Anlæg - anlægges såvidt muligt udenfor turismesæson.

*Sommer- Efterår 2027* 14. Målinger i forbindelse med succeskriterier og afrapportering.

# *Budget*

| | |
|---|---|
| Samlet pulje til bymidter 2023 | 819.005 kr. |
| | |
| Heraf: | |
| Statslig ramme (60 %) | 491.403 kr. |
| Kommunal udgift netto (40 %) | 327.602 kr. |

Den kommunale medfinansiering findes i midler afsat til Ebeltoft i Udvikling.

Som supplement til områdefornyelsen, anvendes rammen til fornyelse af bymidter 2024 til bygningsforbedring af ejendomme i Ebeltoft Bymidte. Her er afsat samlet 995.661 kr. - heraf er den statslig ramme (60 %) 573.397 kr. og den kommunale udgift netto (40 %) 382.264 kr.

**Investeringsredegørelse**
Områdefornyelsen af handelsgaden i Ebeltoft vil ikke kun forbedre det visuelle udtryk, men også skabe nye muligheder for sociale aktiviteter og økonomisk vækst. Ved at investere i beplantning, opholdssteder og en torveplads, kan vi skabe en mere attraktiv og levende handelsgade for alle.

Gennem den kommunale områdefornyelse forventes det derved at gøre området mere attraktivt for erhvervs- og handelsdrivende at udvikle sig og blive i byen, ligesom det skal være attraktivt for nye erhverv at slå sig ned i Jernbangede og derved investere i området.

Desuden gør det kommunale tilskud til bygningsforbedringer, der gives gennem Byfornyelsesmidler, det attrativt at for private at investere i deres ejendomme og dermed løfte hele gadens udtryk.

*Midlerne forventes fordelt som nedenstående:*

| Indsatsområde | Budget | Indhold |
|---|---|---|
| 1. Fra gaderum til byrum | 100.000 kr | Etablering af tiltag der muliggør gaden som midlertidigt eventrum, praktiske/ tekniske løsninger samt undersøgelse af trafik og parkeringsbehov. |
| 2. Torvet som ankerpunkt | 430.000 kr | Etablering af mødested og ankerpunkt for både turister og lokale hele året. Mulighed for ophold. Forbedring af oplevet mikroklima. |
| 3. Forbindelsen – mere end trafik | 100.000 kr | Forskønnelse af gaden gennem karakterfulde nedslag med begrønning, inventar og opholdsmuligheder. En sammenhængende visuelkarakter skabes for gaden, for at fremme fælles identitet. |
| 4. Pulje til aktiviteter | 9.000 kr | Aktiviteter og prøvehandlinger som led i borgerinddragelse og udvikling af skitseforslag. |
| 5. Honorar | 180.000 kr | Skitsering, projektering og intern projektledelse |