



**FAABORG-MIDTFYN  
KOMMUNE**

Plan09  
Sekretariatet  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
Att.: Svend Erik Rolandsen

**Plan og kultur**

Tinghøj Allé 2, 5750 Ringe

Tlf. 72 530 530

Fax 72 530 531

fmk@faaborgmidtfyn.dk

www.faaborgmidtfyn.dk

## Projektplan - Detailhandel og bymidtestrategier

Faaborg-Midtfyn og Vordingborg Kommuner er på baggrund af udbudsrunder udvalgt af styregruppen i Plan09 til at deltage i et fælles projekt om nye, enkle analysemetoder samt nye strategier for de mindre byers detailhandel, herunder nye "oplevelsesrum" og indpasning af butikker i historiske bymidter. Begge kommuner rummer mindre byer, som udfordres i konkurrencen med de store handelsbyer.

19-03-2008

## Baggrund for projektet

Sagsid. 01.02.00-P16-10-07

### Udviklingen i Faaborg en udfordring

Kontakt

Planstrategiprocesen i Faaborg Midtfyn Kommune er bl.a. resulteret i, at Faaborg by skal have særlig opmærksomhed i den kommende kommuneplanproces, som i høj grad skyldes de problemer som Faaborg by og specielt bymidten er løbet ind i. Faaborg har stået stille i nogle år og er efterhånden endt i en nedgangsspiral, som i bymidten kommer til udtryk i, at butiksudbuddet er skrumpet ind. Der er færre på indkøb i bymidten og mindre byliv.

Mai-Britt Helle Jensen

Dir. tlf. 72532014

Dir. mail mabje@faaborgmidtfyn.dk

### Bymidten er trængt

Problemerne er affødt flere forskellige forhold, som mange byer har til fælles med Faaborg. Grundlæggende er Faaborg påvirket af almindelige udkantsproblemer i form af stagnerende indbyggertal, fald i arbejdspladser, lave indkomster osv., som tilsammen giver lavere aktivitets- og investeringsniveau i byen. Bylivet og specielt handelslivet i Faaborg er påvirket af hård konkurrence fra Svendborg og Odense, der giver sig udslag i at de mere specialiserede indkøb og andre byaktiviteter i stigende udstrækning flyttes fra byen. Nedgangen i Faaborg bymidte skyldes herudover konkurrencen fra et nyere eksternt center, som er etableret i byens udkant. Centret rummer dels Herregårdscentret, der består af en butiksarkade med flere større udvalgswarebutikker, og et Føtex-varehus. Endelig har det været vanskeligt at finde fælles fodslag i Faaborg og skabe engagement om byens udvikling.

### Åbningstid

Mandag-onsdag 10:00-14:00

Torsdag 10:00-17:00

Fredag 10:00-12:00

### Faaborgs nye potentialer skal i spil

Planstrategiprocesen og analysearbejdet bag har vist, at Faaborg har meget store kvaliteter og potentialer for udvikling. Flyttemønstrene viser bl.a., at Faaborg er god til at tiltrække etablerede familier og seniorer. Faaborg har som gammel købstad og med sin naturskønne beliggenhed med de fynske alper i baglandet og udsigt over øhavet meget store oplevelsesværdier og udviklingspotentialer, der blot venter på at blive udnyttet rigtigt.

### Telefontid

Mandag-onsdag 8:00-15:30



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

I den gamle Faaborg Kommune var der i 2005 i alt 571.323 turistovernatninger, som udløste et forbrug på knap 400 mio. kr. I størrelsesordenen en tredjedel placeres erfaringsmæssigt i detailhandlen svarende til ca. 120 mio. kr. Hertil kommer et større antal endagsgæster og deres forbrug i de lokale butikker. Turismen og turisternes forbrug er for langt hovedpartens vedkommende centreret om Faaborg by, og tallene illustrerer potentialet for udvikling af bymidtens handel og oplevelsestilbud.

Overordnet set giver udviklingen i videns- og oplevelsessamfundet Faaborg nogle nye udviklingsmuligheder, der relaterer sig til udviklingen i efterspørgselsmønstre og nye markeder for eksempelvis niche for bosætning i et højklasse bymiljø, byturisme, kreative- og vidensorienterede erhverv i attraktive omgivelser, oplevelses- og kulturorienterede erhverv, og ikke mindst et handelsliv, som også frem over vil være den basale dynamo i bymidtens liv.

Under Planstrategiprocesen har nye initiativrige kræfter i byen meldt sig og indgår i "Task force Faaborg". Gruppen skal arbejde videre i kommuneplanfasen med at udvikle gode ideer og skabe sammenhold bag og engagement i Faaborgs udvikling. Byens muligheder som centrum for handel, kultur, fritidsliv og turisme skal mere i spil.

### **Traditionelle fysiske begrænsninger kræver nytænkning**

De konkrete planmæssige udfordringer, som Faaborg står overfor, når den overordnede strategi skal omsættes til konkret kommuneplanlægning for bymidten, er, at finde en arbejdsdeling mellem det eksterne center og flere lokale dagligvarebutikker tæt på boligområderne på den ene side og bymidten på den anden side. En nærliggende strategi kunne være at stoppe for yderligere udbygning uden for bymidten samtidig med, at der udpeges velbeliggende etableringsmuligheder for større butikker i bymidten. Problemet er, at bymidtens styrke - den unikke middelalderby - også er dens svaghed på detailhandelsområdet.

Det er i Faaborg meget vanskeligt at finde lokaliseringmuligheder af passende størrelse til moderne butikker uden, at det går ud over det den tætte småskalastruktur i bymidtens byggeri. Umiddelbart vil randområdet omkring bymidten være det bedst egnede område som lokaliseringmulighed for en fornyelse af bymidtens butiksudbud, der skal til for at "vende strømmen". En vellykket indpasning af større butikker i randzonen vil for det første forudsætte, at der er funktionel sammenhæng mellem de nye enheder og de nuværende strøgområder. Erfaringer fra bl.a. England viser, hvor lidt der skal til for, at kunderne ikke opfatter nyt og gammelt som ét sammenhængende strøgområde.

Det er herudover en stor udfordring at kombinere nye lokaliseringmuligheder i bymidten eller dens randzone med ankomstmuligheder til bymidten, der skaber god sammenhæng mellem de steder, hvor kunder og besøgende til bymidten ankommer og bymidtens strøgzoner.

### **Nye byoplevelser kan styrke detailhandelen**

Der er også behov for at gå et skridt videre og se detailhandlen og indkøbsoplevelserne i sammenhæng med et bredere udbud af bymidtetilbud og oplevelser. Faaborg tegner sig på længere sigt til at blive en by, der i langt højere grad udnytter sit potentiale i det nye marked skabt af videns- og



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

oplevelsesøkonomien, hvor fremtidens brugere både bliver fastboende, der udvikler sig mod et kvalitetsorienteret segment på boligmarkedet, deltidsborgere, der har Faaborg, som deres andet hjem, byturister samt et moderne erhvervsliv baseret på oplevelser, kultur, sundhed, service og indkøb.

Realiteten kan sagtens være at selv med en konsekvent bymidteorienteret detailhandelsstrategi, så kan fremtidens detailhandel ikke fylde bymidten, som den har kunnet før. Det er derfor nærliggende at kombinere en bymidteorienteret detailhandelsstrategi med en række andre bymidtefunktioner, som støtter op om detailhandlen og øger bredden i bymidtens oplevelsestilbud. Opgaven bliver at skabe et attraktivt "oplevelsesrum" i det samlede bymidte- og havneområde, hvor området er indrettet med et miks af bymidtefunktioner, der supplerer hinanden og er placeret, sådan at brugerne oplever kvalitet og logisk sammenhæng på gåturen rundt i området, og hvor ankomstpunkterne i bil, med kollektiv transport (der er også station), cykel og til fods er velplacerede og hænger godt sammen med "oplevelsesstrøgene".

### **Arkitektur og kulturarven skal indgå**

I det bevaringsværdige bymiljø er det ikke nok blot at udpege de rigtige arealer til nye butikker og andre bymidtefunktioner. Der skal også arbejdes med arkitekturen og lægges retningslinier ind i kommuneplanen for, hvordan bebyggelsen arkitektonisk kan indpasses, så det nye skaber kvalitet i bybilledet. Der kan blive tale om forskellige former for arkitekturretningslinier og rammebestemmelser afhængigt af om, der er tale om bymidtebeliggenheder i den historiske bykerne eller randplaceringer i overgangszonen mellem middelalderbydelen og nyere byområder. Det vil endvidere være oplagt at følge kommuneplanen op med en arkitekturpolitik, et serviceeftersyn af den gældende bevarende lokalplan for bymidten, information og samarbejde med grundejere og brugere. Der blev i 1992 udarbejdet et kommuneatlas, som bevaringshensynene kan tage udgangspunkt i.

### **Ny dynamik i handelslivets organisering**

Som et sidste element i et eksempelprojekt i Faaborg kan vi pege på, at vi som led i det gryende engagement og nye sammenhold i Faaborg vil samarbejde med handelslivet om at styrke deres organisering og deres potentialer som en stærkere. samarbejdspartner i arbejdet på at fremme udviklingen af en levende bymidte.

### **Enklere og mere handlingsorienterede data om bymidte og detailhandel**

Det er en ressourcekrævende opgave at indsamle de nødvendige data om butikkerne og deres type, areal og omsætning, forudsatte oplande mv., som Planloven kræver. Planlovens datasæt er egnet til at måle byerne styrke sammenlignet med andre byer og til at identificere fremgang og tilbagegang i den enkelte handelsby. Informationerne er egnede som baggrund for overordnede politiske beslutninger, som eksempelvis opprioritering af indsatsen i en by, hvor handelslivet er trængt, og de er i kommuneplanen egnede til at fastlægge "bymønster- og centerstrukturniveauet". Planlovens datasæt siger derimod ikke meget om, hvad der skal gøres på det mere konkrete niveau for at forbedre detailhandlen i en bymidte.

En vigtig opgave i projektet vil være dels at udvikle nye og enkle målemetoder, der løbende og med en mindre ressourceindsats kan give et billede af, hvordan det går



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

med at vende udviklingen i Faaborg bymidte, og dels udvikle analysemetoder, der lægger op til konkrete planløsninger og handlinger.

### Projektets formål

Formålet med projektet er.

- at skabe grundlaget og rammerne for at fremme udviklingen af en stærk og levende bymidte i Faaborg by.
- at vise nye og realistiske veje i detailhandels- og bymidteplanlægningen,
- at konkretisere Faaborg bymidtes rolle i oplandet og som centrum for byturisme,
- at fastlægge en arbejdsdeling og mulige synergier mellem bymidten og Herregårdscentret,
- at bringe Faaborgs nye potentialer i form af kvalitetsbosætning, byturisme og kreative- og vidensorienterede erhverv i spil som løftestang for bymidtens handelsliv (flere boliger, turister og arbejdspladser i bymidten skal styrke grundlaget for handelslivet),
- at finde løsninger på indpasning af større butiksenheder og andre større service- og oplevelsestilbud i den bevaringsværdige og tætte bymidte og dens randzone og skabe god og logisk sammenhæng mellem de enkelte funktioner,
- at udvikle trafikløsninger, hvor tilgængelighed og ankomstpunkter understøtter bymidten som indkøbs- og oplevelsesområde,
- at sætte handling bag planerne ved at gennemføre en proces, der involverer interessenter i Faaborg, investorer, developere mv.
- at udvikle enklere, mindre ressourcekrævende og mere handlingsorienterede data og analysemetoder om bymidte og detailhandel.

### Projektets elementer

De nyskabende dele af eksempelprojektet, som støttes af Plan09, er i praksis integreret med kommunernes almindelige arbejde med detailhandelsanalyser og – planlægning, som kommunen selv dækker. Projektet indeholder følgende aktiviteter:

#### Fase 1. Data og analyser

Projektets dataindsamling og analyser skal give grundlag for at udarbejde en samlet og handlingsorienteret kommuneplan for udviklingen i Faaborg bymidte. Dataindsamling og analyser har derfor et bredt sigte og er desuden lagt til rette med henblik på at opfylde målet om at udvikle enklere, mindre ressourcekrævende og mere handlingsorienterede data om bymidte og detailhandel. Analyserne omfatter dels traditionelle detailhandelsanalyser, dels nyskabende elementer, bl.a. en løbende opdatering af omsætningsdata (detailhandelsbarometer) og en analyse af bymidtens funktion og brugersynspunkter. Der vil bl.a. blive arbejdet med at vurdere fodgængerflow og bevægelsesmønstre i gågaderne.



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

### *Markedsvurderinger*

Faaborg Midtfyn Kommunes planstrategi bygger på omfattende baggrundsanalyser. Der er analyser af udviklingstendenser i samfundet, livsformer og livsstile, facts om kommunens tilstand, lokale byggesten for bosætning, lokale byggesten for erhverv og MUST-analyser (styrker, udfordringer, muligheder og trusler) af Faaborg og kommunens øvrige lokalområder. Der er således et godt overordnet og generelt grundlag for udviklingsarbejdet i Faaborg bymidte.

Det, der mangler for at komme videre, er konkrete markedsvurderinger af mulighederne for nye butikker, oplevelsestilbud, vidensvirksomheder, heltids- og fritidsboliger mv. på de attraktive placeringer, der kan udvikles i havne- og bymidteområdet. Vurderingerne udarbejdes på baggrund af eksempler på best practice på bymidteudvikling i byer med sammenlignelig størrelse og vilkår og på kontakt til og inddragelse af ejendomsmæglere, developere, investorer, butikskæder mv. Der kan eksempelvis blive tale om at koble erhvervsfremmeindsats og iværksætterinitiativer med udvikling af nye typer butikker, der er rettet mod turister. Der kan fx være tale om butikker indenfor kunsthåndværk, lokalt producerede fødevarer mv.

### *Detailhandelsdata og -analyser*

Faaborg Midtfyn Kommune er sammen med de øvrige kommuner på Fyn i gang med en detailhandelsanalyse, hvor Planlovens datasæt indsamles og bearbejdes på regionalt, kommunalt og lokalt niveau. Analysen omfatter butikkerne og deres type, areal og omsætning, beregning af forbrug og vurdering af oplande. På baggrund af analyserne udarbejdes et forslag til detailhandelsstruktur, som bl.a. kommer til at indeholde karakteristikker af byernes betydning og roller i det regionale og lokale indkøbsmønster og forslag til udviklingsmål for detailhandlen i byerne. PULS-Fyn, som var baggrund for bymønstreet i Regionplan 2005, indgår som grundlag for formulering af udviklingsmålene. PULS-Fyn indeholdt bl.a. analyser af byernes kvaliteter gennem undersøgelser af byernes historie, omgivelser, tilgængelighed, service- og kulturudbud, byliv, profil, samspil og roller og giver således mulighed for at se detailhandlen i sammenhæng med de mange øvrige elementer, der skaber byens kvalitet. Der er således et godt grundlag på vej, der vil belyse de centrale spørgsmål om, hvordan Faaborg klarer sig som handelsby, hvordan udviklingen har været siden 1998, hvordan Føtex (etableret ca. 2001) har påvirket bymidten, hvordan bymidtens detailhandelsstruktur ser ud med primære og sekundære områder mv.

### *Løbende opdatering af planlovens datasæt - detailhandelsbarometer*

Planloven datasæt er blevet indsamlet via udbredt brug af offentlige databaser (cvr., regnskabs- og momsstatistik, BBR mv.). En del af projektets formål er, at sætte en løbende opdatering af butiks- og arealdata i system i Faaborg Midtfyn Kommune, og at udvikle metoderne til udtræk af omsætningsdata i samarbejde med Danmarks Statistik. Udviklingsarbejdet kan bl.a. omfatte bedre datahåndtering og beregningsmetoder hos Danmarks Statistik og fravalg af brancher, hvor omsætningsdata er vanskelige at håndtere på grund af blandet omsætning mv. Målet er således at udvikle et detailhandelsbarometer, hvor data løbende opdateres med en beskedent ressourceindsats.



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

### *Bymidstens øvrige erhverv og oplevelsestilbud*

Ud over detailhandlen kortlægges bymidtens erhverv og oplevelsestilbud opdelt på brancher, etageareal, huslejeniveau, ejendomsvurdering og eventuelt antallet af arbejdspladser. Kortlægningen af bymidtens arealanvendelse kan fx opdeles på overnatningstilbud, restauranter, cafeer og barer, underholdning, kultur og kunst, offentlig og privat service, kontor- og videnserhverv og ledige lokaler. Også antallet af boliger i bymidten kortlægges. Arealanalysen baseres på BBR. Kortlægningen vil give et billede af, hvad bymidten bruges til i dag, og hvor meget de forskellige funktioner fylder i helheden. Den vil give mulighed for at dreje anvendelserne af bymidten mod en ønsket sammensætning med eksempelvis en større erhvervsandel, og den vil give mulighed for at forklare størrelsesordenen af rummelighederne i planen - f.eks. hvor meget erhvervsarealet planlægges udvidet sammenlignet med det eksisterende areal, og hvor meget boligrummeligheden udgør af det nuværende antal.

### *Bymidstens funktion og brugersynspunkter*

Der skal herudover arbejdes med analyser, der fortæller, hvordan Faaborg bymidte fungerer, og hvordan den opfattes og bruges af både fastboende, turister og endagsgæster.

Som interessante informationer kan nævnes fodgængerflow, bevægelsesmønstre, brug af bymidtens tilbud og samspillet mellem funktionerne (fx butikker og kulturtilbud), samspillet mellem de forskellige dele af bymidten og randområderne (fx bymidten, Herregårdscetret og havneområdet) samt de fastboendes og turisternes holdninger til Faaborg bymidte som oplevelsesområde.

Analysemetoderne ligger endnu ikke fast, men der vil blive tale om en kombination af gadeinterviews, feltstudier, tællinger mv. Informationerne opsamles bl.a. i oversigtlige struktur- og funktionsdiagrammer, som skal skabe et let opfatteligt billede af bymidtens struktur og funktion. Oversigtsdiagrammer skal bl.a. illustrere sammenhængen mellem ankomststederne til bymidten (busstoppesteder og parkeringspladser), bymidtens "indretning" med butikker og oplevelsestilbud og fodgænger-flow og bevægelses-mønstre mellem funktionerne og delområderne.

## **Fase 2. Kommuneplan for Faaborg bymidte**

Med udgangspunkt i det indledende analysearbejde udarbejdes et forslag til kommuneplan for Faaborg bymidte, inkl. randområder og havneområdet. Det sker hovedsagelig inden for rammerne af kommunens egen ressourceindsats i planlægningen.

Vi forestiller os, at planoplægget indledes med en kort beskrivelse af, hvad Faaborg skal leve af i fremtiden, og hvad der er Faaborgs særlige potentialer. "Udviklingsgrundlaget" udarbejdes på baggrund af en opsamling af de analyser og overvejelser, der indgår i Planstrategien, baggrundsrapporten mv., de mange ønsker og ideer fra den forudgående borgerinddragelsesproces samt de analyser, der indgår i projektet.

Faaborgs "udviklingsgrundlag" relateres til byens udviklingspotentialer, og ud fra det formuleres en vision for Faaborg bymidtes fremtidige rolle og udvikling.

Visionen skal beskrive Faaborgs rolle i videns- og oplevelsesøkonomien. Særligt lovende udviklingsområder, som Faaborg bymidte skal koble sin udvikling til, skal



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

defineres. De er udpeget tre strategiske områder, som kommuneplanen skal udmønte i fysiske udviklingsmuligheder på både kort og lang sigte. Det drejer sig om følgende:

- **Faaborg bymidte som turisme- og oplevelsesby.** Kommuneplanen skal indeholde en fysisk strategi, som dels består af en langsigtet strategi for turisme- og oplevelsesbyen, og dels et antal udvalgte projektforslag. Der kan på nuværende tidspunkt peges på følgende emner med tilhørende projektmuligheder:
  - En klar rolleforeling og specialisering mellem byens oplevelsesområder - bymidten, Herregårdscentret, havneområdet, kulturhusområdet, kysten, naturen og landskabet mv.
  - Nye muligheder for butikker, der ligger strategisk godt placerede i bymidten (fodgængerflow) eller dens randzone. Der skal fx arbejdes på lokaliseringmuligheder for større butikker end, der normalt er plads til i bymidtens småskalabebyggelse, en velintegreret butiksarkade, lokaler til iværksætterbutikker, hvor der arbejdes på en bredere opfattelse af butiksbegrebet. Der udarbejdes projektforslag for et antal lokaliseringmuligheder.
  - Nye markante oplevelsesfyrtårne i Faaborg bymidte som oplevelsesby. Der skal tages stilling til, findes lokaliseringmuligheder og udarbejdes projektforslag for en række konkrete projektmuligheder og deres indpasning i og mulige synergi med detailhandelsstrukturen. Som eksempler kan nævnes det nye kulturhus, kulturhistorisk museum og -oplevelsescenter, naivistisk kunstcenter, udvidelse af kunstmuseum, bystrand, badeanstalt, skudehavn, lystbådehavn, mulighed for krydstogtskibe, indretning af bytorv, anvendelse af retsbygningen mv. Det skal som led i projektet overvejes, hvorvidt de nye oplevelsesfyrtårne kan give synergi til detailhandlen - fx at investeringerne i kunst giver synergi inden for kunsthåndværksbutikker mv.
  - Nye oplevelsesmuligheder på vandet (småbådssejlands, dykkertilbud mv.), der skal skabe mere liv og aktivitet i havneområdet og styrke grundlaget for handelslivet.
  - Flere flex- og ferieboliger og overnatningsmuligheder (nyt vandrehjem mv.), hvor målet også her er at styrke grundlaget for handelslivet og byens liv generelt.
- **Faaborg som vidensby.** Kommuneplanen skal indeholde en fysisk strategi for, hvordan byens potentialer for vidensvirksomheder kan udvikles i de attraktive havne- og bymidteområder. Der sættes fokus på at udvikle etableringssteder for byorienterede vækstvirksomheder inden for fx forretningsservice og både med sigte på iværksættere, nystartere og virksomheder, der flytter. De nye virksomheder skal ligge centralt placerede, så der skabes bedst mulig synergi mellem de nye arbejdspladser og bymidtens handelsliv mv.
- **Faaborg som bosætningsby.** Kommuneplanen skal indeholde en fysisk strategi for udvikling af boligmarkedet i Faaborg. Kommuneplanen skal udpege nye attraktive boligområder i eksisterende by- og havneområder. Der skal lægges vægt på dels at udvikle specialdesignede boliger til Faaborgs



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

målgrupper - de etablerede familier og seniorerne - og dels modvirke svaghederne på markedet for boliger til unge familier. Også her er sigtet at flere boliger i bymidteområdet vil styrke grundlaget for bymidtens liv.

- **Trafikal hovedstruktur**, som bl.a. skal indeholde forslag til bedre sammenknytning af havn og bymidte, flytning af busholdeplads, parkeringspladser mv., og der skal tages stilling til hvordan trafikstrukturen og beliggenheden af ankomststederne (parkeringspladser og busstoppesteder) kan optimere fodgængerflowet i bymidten.

Visionen, strategierne og projektforslagene på de tre områder udmøntes i en hovedstruktur for Faaborg bymidte, der skal indgå i kommuneplanen.

Hovedstruktur og projektforslagene præsenteres via flotte og let opfattede visualiseringer. Metoderne til visualisering er endnu ikke fastlagt.

Én mulighed er, at anvende Cowis digitale Skyline-model, der er en digital model baseret på 3 D-luftfoto. Skyline giver mulighed for at bevæge sig rundt i byen og landskabet på en dynamisk og intuitiv måde og giver et godt overblik for personer, der ikke er vant til at arbejde med kort. Skyline kan fx bruges til at vise placering af nye bygninger og anlæg, vurdere udsigtsforhold og vurdere landskabelige påvirkninger. Skyline kan således være det synlige og håndgribelige billede på udviklingen i Faaborg bymidte, være udgangspunkt for debatter om konkrete projektforslag og grundlag for at vurdere konsekvenser af byggerier i det bevaringsværdige bymiljø.

Som en integreret del af planprocessen indlægges feasibility-vurderinger af et antal projektforslag. Der kan eksempelvis laves feasibility-vurderinger af kulturhus med vurderinger af økonomien i forskellige kombinationer af anvendelser (teatersal, biograf, galleri, restaurant, kulturhusbutikker mv.) eller en arkade eller en anden form for kombineret bebyggelse, hvor offentlige investeringer i oplevesfyrtårne kombineres med private investeringer i butikker mv. Feasibility-vurderingerne skal fungere som et indledende filter for vurdering af projektidéernes markedsmæssige bæredygtighed og danner grundlag for efterfølgende udarbejdelse af egentlige forretningsplaner med produktbeskrivelser og driftsøkonomi for de projektforslag, som vurderes at være indholdsmæssigt og økonomisk bæredygtige.

## Proces

Et vigtigt formål med kommuneplanen for Faaborg midtby er, at skabe ro og sammenhold om de overordnede og langsigtede linjer i Faaborgs udvikling og lægge op til handling med nogle konkrete projektforslag. Kommuneplanen for bymidten skal derfor være konkret og træffe nogle valg, som byens mange aktører, investorer, developere mv. kan forholde sig til under processen. Der arbejdes bl.a. med at nytænke processen ved inddragelse af Task Force Faaborg.

## Datindsamling og analyser

Data- og analysefasen er i gang med gennemførelse af en analyse af planlovens datasæt i samarbejde med de øvrige kommuner på Fyn. Analysen afsluttes i maj 2008. Datindsamlinger og analysearbejde er placeret i projektets startfase og vil forløbe parallelt med de indledende faser af planudviklingen.





## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

Data og analyser vil blive formidlet til og indgå som baggrund for inddragelse af handelsstandsforeningen, Task force Faaborg, turistforeningen og andre interesserede grupper i processen.

### **En workshop med udvidet projektgruppe**

Arbejdsdelingen er, at opgavens fremdrift varetages med Cowi som hovedkraft i samarbejde med planlæggere fra forvaltningen. Som igangsætning gennemføres en workshop over en dag, hvor Cowi og planlæggere fra forvaltningen samler op på de planforslag og ideer, der har været fremme, og opstiller hovedpunkter til indholdet i kommuneplanforslaget.

### **Grovskitse til vision og hovedstruktur**

Som næste skridt udarbejdes et oplæg til "udviklingsgrundlag", vision og en grovskitse til hovedstruktur. I hovedstrukturen udpeges byomdannelsesområder og indpasningsmuligheder for større butiks-, oplevelses- og erhvervsenheder, og der sættes ord og billeder på, hvad områderne tænkes anvendt til, hvilke former for bebyggelse, vi forestiller os, og hvem målgrupperne kan være. Der kan eventuelt indgå alternativer i grovskitsen. Grovskitsen bearbejdes til et passende niveau af Cowi i samspil med forvaltningen, og den kan eventuelt lægges frem til en indledende politisk afklaring.

### **Inddragelse af byinteressenter**

Grovskitsen udgør grundlaget for tidlig inddragelse af "Task force Faaborg" og andre relevante byrepræsentanter, som fx handelstands-, erhvervs- og foreningsinteresser. Den tidlige inddragelse skal give deltagerne mulighed for direkte indflydelse, mens kommuneplanforslaget er under udvikling.

Der gennemføres en dialogrunde om grovskitsen med "Task force Faaborg" og andre "byinteressenter". Der kan fx blive tale om byvandring og workshops, hvor deltagerne bliver sat godt ind i indholdet og får gode muligheder for at spille ind med ideer og forslag. I samme periode inviteres relevante investorer og developere samt potentielle brugergrupper til de offentlige initiativer (brugere og erhvervsliv koblet til ideerne om en skudehavn, et vandsportscenter, et kulturhus mv.). Investorer og developere samt lokale brugergrupper inviteres individuelt eller i grupper. Herudover inviteres berørte grundejere og større lejere (fx virksomheder, museer mv.) til individuelle møder om de nye muligheder på deres ejendomme. Processen sigter mod, at skabe ideer og opbakning til hovedpunkterne i kommuneplanforslaget, at skabe interesse for private investeringer og indgåelse af aftaler om forpligtende samarbejde mellem interessegrupper og Faaborg Midtfyn Kommune om realisering og drift af offentlige investeringer. I flere tilfælde kan offentlige og private investeringer sandsynligvis kombineres.

Undervejs i processen bearbejdes grovskitsen til hovedstruktur til et færdigt forslag, og der suppleres med mere gennemarbejdede projektforslag for nogle enkelte udvalgte projektområder (fx skitsering og overordnede forretningsudvikling).

### **Studietur**

Der foreslås en studietur til byer, der er sammenlignelige med Faaborg og Vordingborg, og som kan give spændende inspiration til planudarbejdelsen i



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

Faaborg og Vordingborg. Ideen er at planlægge en åben studietur, hvor andre interesserede kan komme med. En midtvejspræsentation af Plan09-projektet kan eventuelt lægges ind i programmet. Der afsættes ressourcer til valg af byer og udarbejdelse af program, materiale mv., men det er forudsat at f.eks. Dansk Byplanlaboratorium vil udbyde studieturen og tage sig af det praktiske vedrørende annoncering, tilmelding, rejse mv.

### **Temamøde for politikere**

Et udkast til kommuneplanforslag for bymidten fremlægges ved et politisk temamøde inden den formelle politiske behandling sammen med resten af kommuneplanforslaget. Task force og andre involverede grupper kan eventuelt få mulighed for at udarbejde indstillinger eller måske deltage i temamødet (må overvejes).

### **Offentlig debat**

Forslaget til kommuneplanforslag fremlægges herefter til offentlig debat. Der kan udarbejdes specielt materiale som fx hovedstrukturtegningen og udvalgte delplaner opsat som en flot plakat med rammende slogans (fx blev "Bedre by" brugt som slogan i Bykataloget for Aalborg Kommune), eller der kan indrykkes en dobbeltsidet flot opsat annonce i de lokale blade. Inden kommuneplanforslaget offentliggøres afholdes et møde med den lokale presse, som informeres om, hvad der sker hvornår, og der lægges op til, at pressen involveres i lanceringen af kommuneplanforslaget - fx via interviews med borgmesteren, repræsentanter fra Task force Faaborg mv. - og deltager i planlagte arrangementer. Herudover opfordres pressen til på eget initiativ at yde sit bidrag til den lokale udvikling og tage interessante vinkler op, interviewe konstruktive aktører mv.

I debatperioden tilbydes borgerne i almindelighed til at deltage i forskellige former for aktiviteter som fx byvandring, fjordsejls og busture kombineret med møder. Pressen inviteres til at deltage i arrangementerne. Ud over tilbuddene kan Faaborg Midtfyn Kommune tilbyde interesserede grupper debatmøder og hjælp med fremskaffelse af materiale til udarbejdelse af forslag og bemærkninger mv.

Efter debatten bearbejdes og tilrettes kommuneplanen for bymidten i endelig form og kommer til at indgå som en del af kommuneplanen.

Samarbejdet med Task force Faaborg og andre lokale kræfter kan eventuelt formaliseres i en form for et "byforum", der kan fungere som Faaborg Midtfyn Kommunes samarbejds- og dialogpartner. Det er vigtigt, at der skabes et bredt ejerskab og en bred ansvarsfølelse for realiseringen af kommuneplanen og en god platform for de løbende plandiskussioner om Faaborg bymidte, der vil følge efter kommuneplanen.

Lovende kontakter til grundejere, investorer, bruger- og borgergrupper fastholdes hen over og efter debatperioden med henblik på realisering af de første projekter.

### **Tidsplan**

Projektet gennemføres efter følgende tidsplan, der sikrer, at projektet bliver en integreret del i processen for udarbejdelse af forslag til Kommuneplan 2008 og den endelige kommuneplan i 2009:



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

### **Fase 1: Data og analyser. April - august 2008**

- Markedsvurderinger: April - juni 2008
- Detailhandelsdata og -analyser: April - maj 2008
- Bymidstens øvrige erhverv og oplevelsestilbud: Maj-juni 2008
- Bymidstens funktion og brugersynspunkter: Juni - juli 2008

### **Fase 2: Kommuneplan for Faaborg bymidte. April - august 2008**

- Opstartswerkshop: April 2008.
- "Udviklingsgrundlag", vision og en grovskitse til hovedstruktur: April-august 2008.
- Dialogrunde med byinteressenter: August - september 2008.
- Forslag til kommuneplan for Faaborg bymidte: Oktober-november 2008.
- Politisk temamøde: November 2008.
- Offentlig debat: Januar - februar 2009.
- Organisering af et eventuelt byforum: Januar - februar 2009.
- Endelig kommuneplan: April 2009.

## **Organisering**

I Faaborg-Midtfyn Kommune er projektet organiseret i en projektgruppe, med 2 repræsentanter fra Udvikling, 2-4 repræsentanter fra Plan, og i relevant omfang forskellige repræsentanter fra øvrige fagområder, herunder kultur og fritid, sundhed, skoler, m.v. Styregruppen består af Plan og Kulturchefen, afdelingsleder for plan og afdelingsleder for udvikling. Projektet er politisk forankret i økonomiudvalget. Projektlederansvaret er placeret hos (ny medarbejder, der kommer 1. maj) i udviklingsafdelingen.

## **Erfaringsudveksling og formidling**

Faaborg Kommune vil gerne indgå i et erfaringsnetværk under Plan09 og fx deltage som oplægsholdere i seminarer og ved kurser.

Formidling af projektets metode og resultater til Plan09 og andre kommuner sker i samarbejde med Vordingborg Kommune på netværksmøde i Plan09 regi.

Det vil eksempelvis være oplagt at bruge Faaborg som case på et netværksmøde om erfaringer med bymidtedata og -analysemetoder (fx september 2008) og herefter et kursus om erfaringer med kommuneplanen for bymidten (fx januar 2009).

Efter hver af de to faser udarbejdes en kort opsamling af erfaringer og metoder, som kan lægges ud på Plan09's hjemmeside, og ved afslutningen på projektet udarbejdes en samlet evaluering. Dvs. at der afrapporteres således:

- Fase 1 (data og analyser): Afrapportering til Plan09s hjemmeside oktober 2008.
- Fase 2 (kommuneplan for Faaborg bymidte): Afrapportering til Plan09s hjemmeside november 2008.
- Evaluering: Afrapportering til Plan09 maj 2009.



## FAABORG-MIDTFYN KOMMUNE

Derudover formidles resultater af debatmøder med interessenter samt løbende evalueringer i forbindelse med afslutning af hver fase på kommunens hjemmeside og ved casebeskrivelser, artikler mv. på Plan09-sekretariatets hjemmeside.

Derudover vil projektet kunne følges på Faaborg Kommunes og Plan09 hjemmesider.

Endelig forventer Faaborg Midtfyn Kommune at udbrede projektets resultater i regi af Dansk Byplanlaboratorium, Netværk for Yngre Planlæggere, KTC og KL. I disse og lignende fora kan Faaborg Midtfyn Kommune bidrage med foredrag, interviews, casebeskrivelser, artikler og lignende. Formidlingen kan starte med brug af Faaborg som case på et kursus om detailhandel, som KL arrangerer med Cowi som kursuslærere.

### Projektets parter

Der er udpeget følgende projektansvarlig og kontaktpersoner:

#### **Faaborg-Midtfyn Kommune**

Projektansvarlig: leder af Udvikling og Kultur – Mai-Britt Helle Jensen, Faaborg-Midtfyn Kommune.

#### **Plan09**

Kontaktperson: Svend Erik Rolandsen

#### **Cowi**

Kontaktperson: Projektchef Kristian Bransager.

#### **Interessegrupper og samarbejdspartnere**

Der forventes på nuværende tidspunkt tilknyttet følgende organisationer og personer til projektet:

- Vordingborg Kommune
- Miljøcenter Odense
- Task force Faaborg, Faaborg Handelsstandsforening, Faaborg-Midtfyn Erhvervsråd v. Erhvervschef John Mogensen, Visit Faaborg-Midtfyn v Turistchef Lene-Marianne Nielsen.
- Danmarks Statistik