



Visions- og udviklingsplan for

EBELTOFT

BY & HAVN



EBELTOFT

Visions- og udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Dansk Bygningsarv 2015

Foto: Dansk Bygningsarv og Destination Djursland /Visit Denmark



Dansk Bygningsarv A/S

Borgergade 111

DK-1300 København K

T: +(45) 33 33 99 10

E: info@bygningesarv.dk

W: bygningesarv.dk

1	INTRODUKTION	4	2	SAMMENFATNING	10
	■ Indledning	5			
	■ Proces & metode	6			
	■ Greb på opgaven	8			
3	EBELTOFT I DAG: UDFORDRINGER OG POTENTIALER	22	4	EBELTOFT I DAG: FYSISK OG FUNKTIONEL ANALYSE	36
	■ Regional og kommunal kontekst	23		■ Bymidten	42
	■ Styrker i Ebeltoft	25		■ Havnen	44
	■ Svagheder i Ebeltoft	27		■ Hverdagsbyen	48
	■ Muligheder i Ebeltoft	32		■ Ankerpunkter	50
	■ Trusler i Ebeltoft	34		■ Behov for sammenhæng	52
5	STRATEGI & VISION	54	6	INDSATSER & PROJEKTER	60
	■ Vision: Den moderne søkøbstad	55		■ Forbindelser	62
	■ Strategi	56		■ Byrum	67
	■ Fire indsatsområder	59		■ Bygninger	78
				■ Formidling	83
				■ Åbningstræk	86

1

INDLEDNING

FAKTABOX

- Ebeltoft grundlagt: ca. år 1200
- Ebeltoft er hovedby i den østlige del af Syddjurs Kommune
- Kommuneareal: 697 km²
- Indbyggere i Syddjurs Kommune (pr. 1. januar 2014): 41.719
- Indbyggere i Ebeltoft (pr. 1. januar 2014): 7.468
- Antal sommerhuse i oplandet: ca. 8.000

5

EBELTOFT

Udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Indledning

Indledning

Baggrund

Ebeltoft er Djurslands centrale turistby og ligger placeret midt i Nationalpark Mols Bjerge, der med sit istidslandskab tilbyder et af landets mest kuperede terræner med stor variation i naturtyper, hvor man finder både heder, skove, moser, græsningsarealer og strandenge. Dertil kommer de nærliggende kyster, der er kendetegnet ved sandstrande af høj kvalitet. Den naturskønne placering i landskabet, midt i en nationalpark og ud til Ebeltoft Vig, er en væsentlig styrke for byen.

Købstaden Ebeltoft er kendetegnet ved smalle, brostenbelagte gader og bindingsværkshuse. Det Gamle Rådhus fra 1789, som i dag danner ramme om en del af Museum Østjylland, er ligesom de mange bevarede huse i den historiske bykerne en smuk kulturattraktion. Dertil kommer havnen, som strækker sig over et større område, med store attraktioner som det centrale ankerpunkt: Frengatten Jylland og Glasmuseet, som hvert år tiltrækker turister fra nær og fjern, samt en autentisk skudehavn, hvor fisk, råvarer og nære oplevelser er i højsædet.

Djursland er også udpeget som fyrtårn for kystturismen i Østjylland, og Ebeltoft og kystlinjen langs Mols og Helgenæs er samtidig udpeget som de turismemæssige fokuspunkter i Syddjurs Kommune.

Men Ebeltoft står også over for en række udfordringer, som kræver en gentænkning af byens rolle og nye strategier for udvikling. Nye samfundstendenser, et stagneret befolkningstal, et generelt udfordret handelsliv, nye krav til byrum og byliv samt nye turismereformer gør, at Ebeltoft må se på sig selv som destination; der må søges nye veje til modernisering og opdatering byen.

Flere steder halter bykvaliteten, og byen opleves generelt usammenhængende. Købstadsmiljøet er velbevaret, men butikkerne kæmper for overlevelse, og de fine huse risikerer at blive ren kulisser for sommerturismen, hvis

byen og bylivet ikke udvikles. Samtidig forekommer havnemiljøet som en række af lukkede attraktioner og steder, afbrudt af golde overskudsarealer og forblæste parkeringspladser.

Visions- og udviklingsplanen vil ikke kunne ændre i det store billede af vandringen fra land mod by, men den kan være med til at skabe en by, der styrker livskvaliteten for både borgere og besøgende. En styrkelse af Ebeltoft by, med fokus på særligt havnen og bymidten i Ebeltoft samt den fysiske og mentale synergi mellem de to, har potentiale til at styrke turismen, hverdagsoplevelser og bosætningskvaliteter.

Formål

Syddjurs Kommune ønsker med dette projekt at formulere en visions- og udviklingsplan, der kan bidrage til en samlet udvikling af Ebeltoft by og havn med afsæt i de stedbundne potentialer og styrker: den gamle købstad, havnen, kysten og Djurslands helt særlige natur.

Formålet er at vise konkrete veje til, hvordan en bedre sammenhæng mellem byen og havnen, samt havneområdet og kysten, kan åbne op for nye bymæssige funktioner, forbindelser og rekreative oplevelser, og ad den vej styrke Ebeltoft som central turistby og attraktiv havneby i Syddjurs Kommune, foruden Ebeltoft og Djursland som destination. Derudover skal visions- og udviklingsplanen fungere som beslutningsgrundlag for udviklingen af en række konkrete projekter for Ebeltoft by og havn.

Visions- og udviklingsplanen for Ebeltoft By og Havn tager udgangspunkt i den eksisterende "Masterplan for Havnefronten", og en kvalificering og videreudvikling af denne, som skal danne udgangspunkt for konkrete projekter.

Visions- og udviklingsplanen er igangsat af Syddjurs Kommune med medfinansiering af Realdania. Planen er udarbejdet af rådgivningsvirksomheden Dansk Bygningsarv i tæt dialog med kommunen og med inddragelse af centrale aktører i byen i efteråret 2014 – foråret 2015.

Proces & metode

Visions- og udviklingsplanen for Ebeltoft by og havn er blevet til på baggrund af en analyse bestående af både desk research, kortlægning og forskellige former for inddragelse.

Dobbeltblik på byen

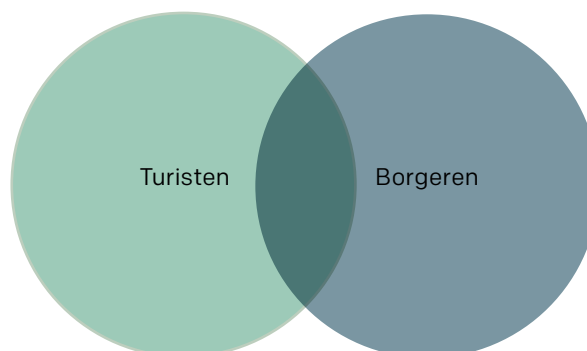
Generelt for analysen gælder dobbeltblikket på byen: Et turismeblik og et blik på bosætning. Dobbeltblikket bunder i det forhold, at Ebeltoft, i lige så høj grad som at være en bosætningsby, er en turistby i destination Djursland. Som bosætningsby står Ebeltoft over for en række muligheder og udfordringer, som har konsekvens for visions- og udviklingsplanens anbefalinger og indsatsområder - det samme gælder for turismeudviklingen med de forudsætninger, der ligger her.

Samtidig arbejder vi ud fra en overordnet tese om, at god byudvikling er byudvikling, som både tager højde for den lokale borger og for den besøgende, og at byliv bedst folder sig ud, hvor borgere og besøgende møder hinanden. Som analysen viser, er der også et stort potentiale i den målgruppe, der både er borger og besøgende – nemlig fritidsborgeren.

Stedsans

Analysen er foretaget med udgangspunkt i en helhedsforståelse af stedet, både i forhold til det fysiske miljø, det levende liv (herunder sociale og økonomiske forhold) og den immaterielle eller 'usynlige' karakter. Denne metode kaldes 'stedsans', og er anvendelig i udvikling af strategier og visioner baseret på et steds unikke, stedbundne ressourcer. Det betyder, at analysen af Ebeltoft by og havn har blik for kvaliteter, udfordringer og potentialer i:

- **Det fysiske miljø:** Områder, bygninger, kulturmiljøer, landskab, forbindelser, mm.
- **De sociale og økonomiske forhold:** Aktører, byliv, funktioner, organisationer, erhverv, turisme, mm.
- **De immaterielle egenskaber:** Stemninger, historier, værdier, atmosfære, sansninger, mm.

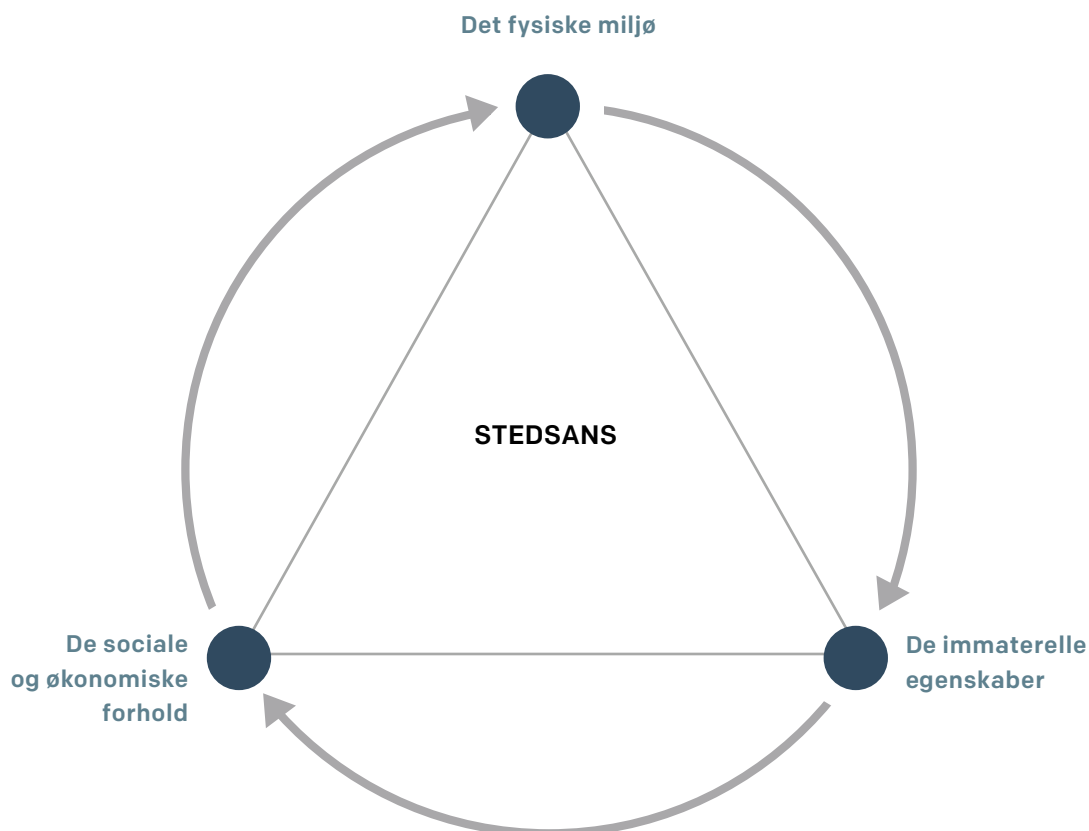


7

EBELTOFT

Udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Indledning



Konkret bygger denne visions- og udviklingsplan på følgende analysemateriale:

- **Dokumentkortlægning** af planer og projekter i Ebeltoft
- **Statistisk kortlægning** af socioøkonomiske, demografiske og turismemæssige forhold i Ebeltoft og Syddjurs Kommune
- **Interviews** med 25 nøgleinteressenter fra kommune, erhvervsliv, turismeaktører samt forenings- og kulturlivet, med henblik på at identificere styrker og svagheder i Ebeltoft
- **Fysisk og funktionel kortlægning og analyse** af Ebeltoft - med særligt fokus på havnen og bymidten
- **Møder og workshop** med centrale kommunale aktører
- **Udvikling- og visionsworkshop** med 30 nøgleinteressenter fra forenings- og kulturliv, lokalpolitikere samt turismeaktører, med henblik på at kvalificere strategi og vision for Ebeltoft by og havn

Visions- og udviklingsplanen for Ebeltoft by & havn integreres i kommuneplanen for Syddjurs Kommune, som udarbejdes medio 2016.

Greb på opgaven

Ebeltoft - en købstad ved havet

Den historiske handels- og havneby

Ebeltofts udvikling har historisk set altid været tæt knyttet til havnens og handlens op- og nedgangstider. Byens placering i den beskyttende vig udgjorde fra byens grundlæggelse omkring år 1200 en naturlig havn, der blev byens eksistensgrundlag. Allerede fra Ebeltofts første købstadsprivilegium i 1302 var byens vigtigste grundlag søfart, fiskeri og landbrug. Også de nærliggende, kongelige skovområder gav god indtjening fra salg af tømmer, der primært blev udskibet fra havnen.

Ser man på et søkort over de danske farvande, findes Ebeltoft lige midt på kortet. Denne centrale placering gjorde Ebeltoft til et naturligt midtpunkt i handlen mellem købstæderne i middelalderen. Ebeltoft oplevede således sin første storhedstid i 1500-1600-tallet, hvor byen fungerede som centralt knudepunkt for skibsfarten. Handlen og søfarten var så stærk i Ebeltoft i denne periode, at end ikke de ellers økonomisk udmagrende svensker-krige, der prægede århundredet, satte en stopper for udviklingen.

Den gyldne periode fik dog sin afslutning i midten af 1700-tallet, da en storstilet udvidelse af havnen slog fejl. De nye trækonstruktioner, der skulle sikre, at havnen fulgte med den teknologiske udvikling i handels- og skibsfarten, blev hurtigt ødelagt af skadedyrsangreb fra pæleorme. Havnen kom sig aldrig rigtigt oven på denne hændelse, og de dårlige havneforhold blev katastrofale for skibsfarten. Byen stagnerede, og ved folketællingen i 1801 taltes kun 598 Ebeltoft-borgere.

I anden halvdel af 1800-tallet begyndte nedgangen så småt at vende. Havnen blev endnu en gang forbedret, og den stigende oplandshandel skabte nyt liv i købstaden. Især områderne omkring Adelgade og bymidten var aktive i denne periode. Men selv med endnu en havneudvidelse i 1901 og tilkobling til jernbanen Århus-Grenaa, formåede byen aldrig for alvor at hægte sig på den eksplosive økonomiske udvikling, som industrialiseringen medførte for Danmark fra slutningen af 1800-tallet. Helt frem til 1960 var byen således kun beboet af 2.300 indbyggere, hvilket er blot 500 mere end ved århundredeskiftet.

Byens anden storhedstid startede i slutningen af 1960'erne, og ligesom den første storhedstid var det relationen til havnen, der satte skub i udviklingen. Denne gang var det færgeforbindelsen til Sjællands Odde, der igen gjorde byen relevant. Badestrandene, det gamle købstadsmiljø og det blomstrende handelsliv havde allerede tidligere i århundredet været attraktioner, men kombinationen af den lettede adgang til byen og efterkrigstidens velstandsstigninger, gjorde ferierejser tilgængelige for almindelige mennesker, og Ebeltoft blev et yndet turistmål. Ebeltoft var igen i centrum på Danmarkskortet.

Opblomstringen satte sig også spor i byens fysiske miljø. Nye boligområder og velfærdsstatsfunktioner som skole og idrætsfaciliteter skød op i byens østlige side, og massevis af nye sommerhusområder blev anlagt i den attraktive natur rundt om Ebeltoft. Også handlen blomstrede, og i midten af 1980'erne var næsten en tredjedel af byens arbejdsstyrke beskæftiget inden for handelserhvervene. Samtidig



oplevede byen en eksplosiv befolkningstilvækst, der betød, at indbyggertallet blev fordoblet på bare tredive år til 5.700 fastboende i 2004. Med Storebæltsforbindelsens etablering i slutningen af 1990'erne, og den øgede befolkningstilvækst omkring de store byer, stagnerede udviklingen dog. I starten af det nye årtusinde var færgeforbindelsen således ikke den mest oplagte vej til Aarhus, hvor mere og mere aktivitet blev koncentreret. Det lukkede byerne nord og vest for Aarhus på, også efter de blev kommunesammenlagt med Ebeltoft i 2007. Den yderste spids af Djursland begynder herefter at vise flere og flere yderområdetegn: faldende og aldrende befolkning med et lavere uddannelses- og indkomstniveau. Samtidig har turisternes præferencer ændret sig; kvalitet og autenticitet er i dag vigtige parametre for turister, der i stigende grad har hele verden til rådighed som

feriedestination.

Visions- og udviklingsplanen tager udgangspunkt i netop disse aspekter af byens historie, og udnytter byens iboende potentialer; at byen er en købstad ved havet - *en søkøbstad*.

Ebeltofts historiske identitet som søkøbstad udgør visions- og udviklingsplanens afsæt og store potentiale. Byens unikke kvaliteter er uadskillelige med havnens udvikling, det levende købstadsmiljø og den centrale placering i de naturskønne Mols Bjerge, med nærhed til storby og resten af Danmark.

2

SAMMENFATNING

Adelgade



Behov for sammenhæng

Overordnet set viser analysen, at Ebeltofts største udfordring er manglende fysisk, mental og oplevelsesmæssig sammenhæng. Denne manglende sammenhæng er den største barriere for et løft af byen som destination og for en udnyttelse af de kvaliteter og stedbundne potentialer, som er til stede i den unikke havneby. Ebeltoft deler sig i en lokal bosætningsby, som ikke åbner sig over for omverdenen, og en række enkeltstående attraktioner, som ikke orienterer sig mod den lokale kontekst. Resultatet er en oplevelse af en fragmenteret by indadtil og udadtil.

■ Ikke en del af væksten omkring Aarhus – hovedby i en to-delt kommune

Geografisk er Ebeltoft ikke en del af vækstcentret i den vestlige del af kommunen og Aarhus, hvilket påvirker demografi, socioøkonomiske faktorer samt byens handels- og byliv. Det afstedkommer en række udfordringer i forhold til jobmuligheder, ind- og udpendling samt bosætning, og Ebeltoft har brug for at genopfinde og styrke sin identitet som selvstændig destination og gøre op med forestillingen om at være en forstad der er koblet af storbyen.

■ Manglende sammenhæng mellem by og havn

Samtidig lider bylivet under en manglende sammenhæng mellem byen og havnen, bl.a. forstærket af Strandvejen, som vanskeliggør en naturlig overgang. Konsekvensen er, at byen og havnen opleves som konkurrerende bydele frem for dele af en sammenhængende by. Der er behov for at gentænke forholdet mellem købstad og havn, ikke blot i forhold til konkrete forbindelsesled,

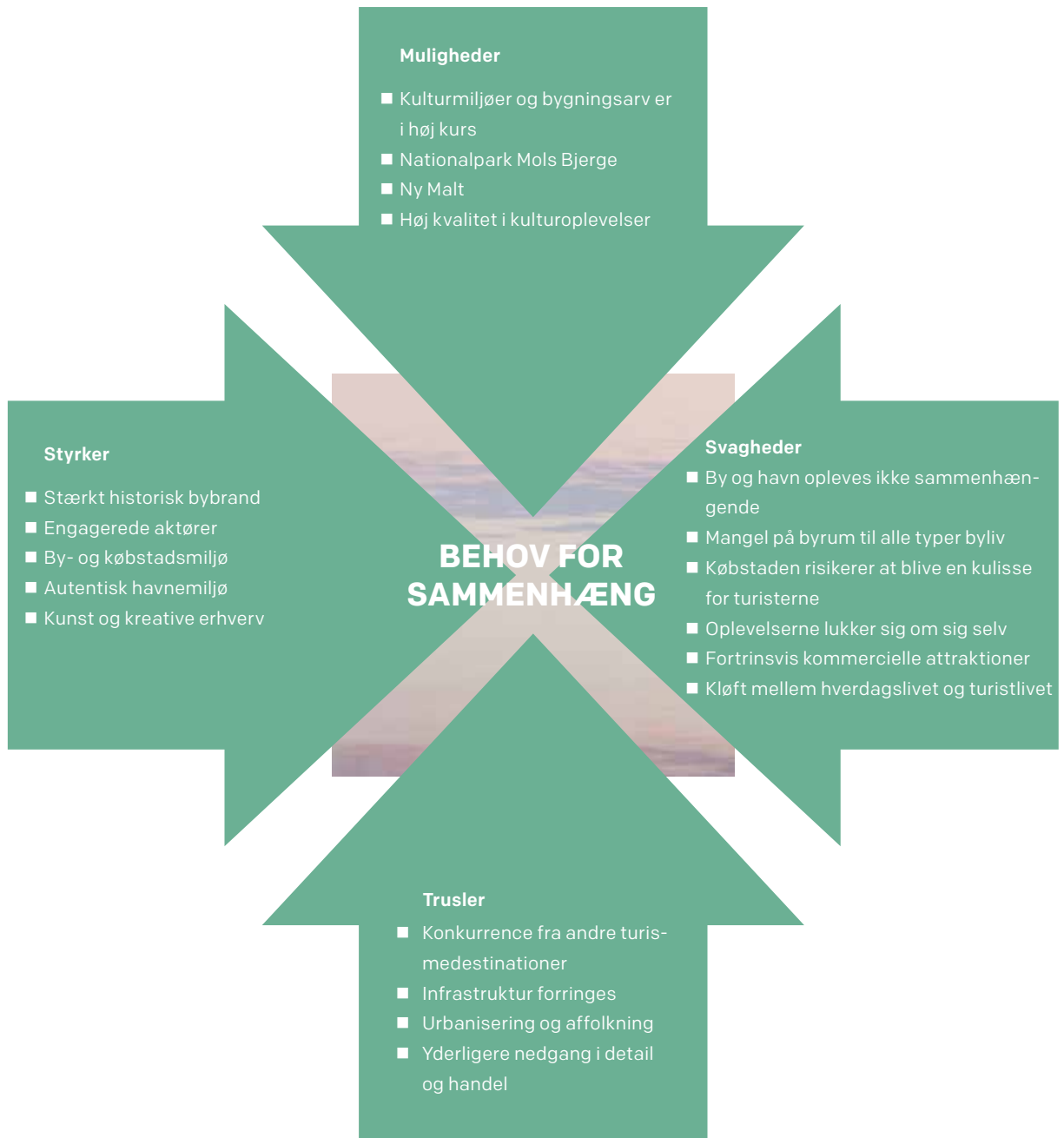
men som overlappende byrum, der genererer byliv til den samlede by.

■ Kløft mellem hverdagslivet og turismebyen

Denne manglende sammenhæng mellem by og havn har også en social, geografisk slagside, som får Ebeltoft til at fremstå usammenhængende. Med årene er hverdagslivet blevet mere og mere fortrængt fra den historiske bymidte, dels til områderne øst for købstaden, hvor mange af byens hverdagsfunktioner som skoler, institutioner og foreninger holder til, og dels til området langs Strandvejen, hvor store, lukkede dagligvarebutikker er skudt op og har skabt en dagligvarekorridor med den konsekvens, at købstaden i højere og højere grad betjener turisterne fremfor hverdagslivet. I værste fald bliver købstaden til en ren kulisser for en sommersæson båret oppe af besøgende og sommerhusejere, mens Ebeltofts helårsborgere lever et skjult liv uden for havneområdet og den gamle købstad.

■ Forældet byidentitet - en kendt destination der 'hviler' på laurbærrene

Den stadig mere funktionsopdelte købstad og det stagnerende handelsliv, hvor mange aktører kæmper for overlevelse, peger desuden på manglende sammenhæng med den byidentitet, som Ebeltoft tidligere har haft, men som ikke længere genererer udvikling eller tro på fremtiden. Kimen til at løse problematikken ligger i, at Ebeltoft må genfinde sin identitet som en købstad ved havet, hvilket vil kunne skabe stolthed indad til og et stærkt bybrand udadtil.





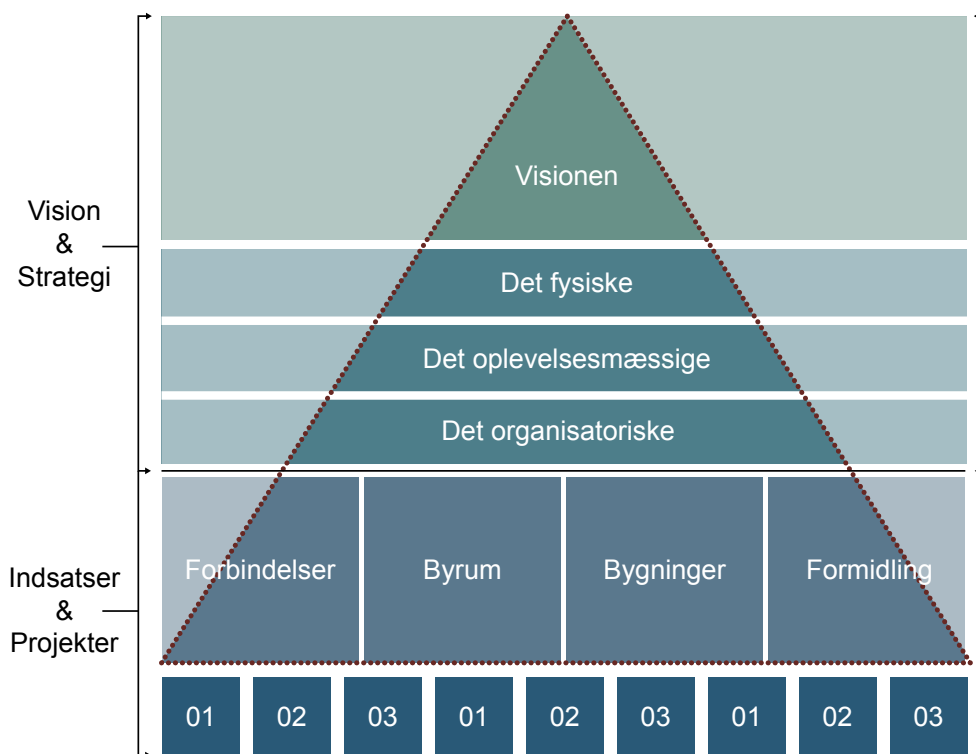
Vision

DEN MODERNE SØKØBSTAD

Ebeltoft skal styrkes som en levende, sammenhængende søkøbstad. En by, som formår at bruge sine historiske rammer til at skabe et moderne, kreativt og mangfoldigt byliv med unikke attraktioner, som giver dybe, vedkommende og nære oplevelser til store og små. En by, som lugter af salt, har et unikt og dynamisk kunst- og kulturliv og som giver en levende fornemmelse af byens historie som søkøbstad gennem en inkluderende og inspirerende atmosfære af liv og kraft.

Ebeltoft skal udnytte rollen som hovedstaden i Mols Bjerger, som ankerpunktet i vigen og knudepunktet for et stort opland med sit urbane bymiljø, kultur af høj kvalitet og gæstfrihed over for besøgende, fritidsborgere og borgere.

En moderne søkøbstad i verdensklasse.

Sammenfatning

Visions- og udviklingsplanen er som modellen viser bygget op omkring visionen, tre strategiske principper for udvikling, fire fysiske indsatsområder og en liste med en række prioriterede projekter og mulige tiltag.

Visions- og udviklingsplanen fungerer som en dynamisk men klar rettesnor for den fremtidige udvikling af Ebeltoft by og havn. For det første udpeger planen en række principper, indsatsområder og endvidere konkrete tiltag, som skal realisere planens vision om Ebeltoft som en moderne søkøbstad. Samtidig fungerer planen som strategisk værktøj til løbende at vurdere og prioritere de konkrete projekter, ideer og indsatser i arbejdet mod at gøre byen til en endnu stærkere brik i det urbane landskab i Syddjurs Kommune.

Visions- og udviklingsplanen tager afsæt i ønsket om, at Ebeltoft igen skal placeres på Danmarks-kortet som en moderne søkøbstad med et levende bymiljø, unikke kunst- og kulturoplevelser og et unikt havneområde med inspirerende byrum og forløb.

Visionen understøttes af tre principper for udvikling:

PRINCIP 01 - Det fysiske

Skab bedre fysiske, funktionelle og mentale sammenhænge, og udnyt de historiske rammer og potentialer.

PRINCIP 02 - Det oplevelsesmæssige

Tænk oplevelser for både bosætning og turisme sammen, og se fritidsborgeren som en ressource for byens udvikling.

PRINCIP 03 - Det organisatoriske

Forbedr det organisatoriske samarbejde og netværk på tværs af byen, og brug samarbejdet til at skabe en stærkere destinations- og bosætningsby.

16

EBELTOFT

Udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Sammenfatning



Disse principper fungerer som strategiske værktøjer for udviklingen af Ebeltoft og som beslutningsgrundlag for de projekter, idéer og aktiviteter, som skal iværksættes nu og i fremtiden. Principperne peger langt ud over, hvad, der egentlig er visions- og udviklingsplanens primære opgave – at skabe bedre sammenhæng mellem byen og havnen. Når principperne alligevel er del af visions- og udviklingsplanen, er det fordi den bagvedliggende analyse peger på, at f.eks. nye netværk mellem aktørerne i byen er en væsentlig forudsætning for at realisere de projekter og idéer, planen anbefaler, der skal danne rammen for Ebeltofts udvikling.

Principperne ligger derfor som bagvedliggende krav i de fire indsatsområder, som er udpeget, og som viser mulighedsrummet for udviklingen af de centrale

forbindelser, byrum og bygninger, der skal i spil for at skabe bedre sammenhæng mellem bymidten og havnen, og for at øge den samlede, oplevede kvalitet af byen - til glæde for borgere og besøgende.

Sammenfatning**INDSATS 01:****Forbindelser****- Bedre flow og sammenhæng mellem bymidtens og havnens nye og eksisterende ankerpunkter**

Indsats 01 handler om at styrke sammenhængskraften i byen ved at skabe et naturligt flow mellem havn, handelsstrøg og hverdagsbyen. Nye forbindelser skal skabes, og eksisterende geneskabes eller styrkes. Det essentielle er ikke forbindelserne i sig selv, men det, der forbindes. Ikke blot bydele, men byrum, attraktioner, funktioner og oplevelser, der gør det værd at bevæge sig mellem forskellige steder – der skal være noget at komme efter! Forbindelser handler også om den visuelle og oplevelsesmæssige sammenhæng. Fx ved at skabe nye og styrke eksisterende udsigtpunkter og friholdte kig – visuelle forbindelser – fra den gamle købstad ned mod havnen, og derved styrke den mentale forbindelse mellem de to.

Strategien er at skabe forbindelser, som naturligvis leder både borgere og besøgende mellem havnen og byen i et mere naturligt flow. Samtidig skal forbindelserne kurteres i forhold til at balancere oplevelsen af sammenhæng, way-finding og variation, ved blandt andet at bruge beplantning, belægning, belysning og rumskabelse, og derved skabe bedre og mere naturlige forbindelser. Se uddybning i afsnittet Indsatser og projekter.

INDSATS 02:**Byrum****- Bedre rammer om byens liv**

Generelt har dette indsatsområde til formål at advokere for at en opdatering af byens rum og af den oplevede byrums kvalitet, som mange steder halter. I Ebeltoft findes en række byrum, der, på trods af forskellighed, alle opleves tomme og udefinerede, såvel

funktionelt som rumligt. Byrummene har det fælles træk, at de ikke længere formår at skabe optimale rammer for et moderne og aktivt byliv. Rumligt er byrummene meget forskellige, men manglen på en opdateret programmering og en fleksibel funktionsbrug gør, at de ikke bruges forskelligt. Samtidig lider havnen af rum og forløb, som opleves fremmedgørende og forblæste, og som derfor kun i ringe grad inviterer til ophold og brug. Se uddybning i afsnittet Indsatser og projekter.

Med særlig fokus op synergien mellem handelsstrøget og havneforløbet, er særligt Ny Malt og Folkeparken udpeget til at have en central rolle. Både i forholdet til potentialerne, men også i forhold til at skabe en balance i udviklingen af byen som helhed.

INDSATS 03:**Bygninger****- bedre rammer om nye og eksisterende funktioner**

Her fokuseres på de eksisterende og kommende funktioner, som vil kunne understøtte bylivet på havnen og i byen. Indsats 03 har fokus på, hvordan centrale funktioner bør programmeres, så de samtidig skaber gode byrum og øger bylivet. Anbefalingen er overordnet, at funktionerne – og dermed bygningerne – skal åbne sig op mod den omkringliggende by og de byrum og forbindelser, de ligger ud til.

Eksempler på eksisterende funktioner, der med fordel kunne åbne sig op mod sine omgivelser, er både de store attraktioner Fregatten Jylland og Glasmuseet, museerne i bymidten samt foreninger på både havnen og i byen.

[Se i øvrigt afsnittet Indsatser og projekter for uddybning]

18

EBELTOFT

Udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Sammenfatning

INDSATS 04:

- Formidling af historie og byidentitet

Visionen peger på, at Ebeltoft skal have en identitet, der er mere præcis og langt mere stedbunden, og som favner bredere og giver byen en mere sammenhængende profil. Byens historie som både købstad og havneby er derfor vigtig at få formidlet, og bør bruges aktivt i oplevelsen af byen.

Derfor foreslår visions- og udviklingsplanen, at byen bindes sammen i et fysisk formidlingskoncept, der henviser direkte til Ebeltoft som søkøbstad. På tværs af projekter anbefaler, vi at man arbejder med en samlet formidlingsindsats, som både kan bruges som way finding og som byrumsinventar til profilering og begivenheder.

Rent formidlingsmæssigt skal der arbejdes med både at formidle og synliggøre byens to-delte historie som både havneby og købsstad. Et samlet greb med fokus på formidling vil kunne styrke fortællingerne om Ebeltoft som en søkøbsstad. Formidlingselementerne vil desuden kunne have anden funktion og understøtte andre tiltag og indsatser. Eksempler på stedsspecifikke elementer, der ville kunne bruges til formidling af byens identitet og historie, kunne eksempelvis være masten som havnens element, med reference til det maritime, og granitflisen som købsstadens element, med reference til brostensgaderne i bymidten.

I forhold til en samlet formidling af byens identitet og historie kan man bl.a. arbejde med at bruge formidlingselementer til følgende:

- **Wayfinding**

- **Markering af særlige steder**

- **Møblering af byrum**

[Se i øvrigt afsnittet Indsatser og projekter for uddybning]



Åbningstræk

- ambitiøs igangsætning af visions- og udviklingsplanen

Som igangsætter af helhedsplanen peges på et åbningstræk - et åbningstræk, der samler udvalgte nedslag under de enkelte indsatsområder i ét samlet projekt. Åbningstrækket er udvalgt, fordi det vil have stor signalværdi i forhold til visions- og udviklingsplanen samt stor effekt for både borgere og fritidsborgeres oplevelse i og af Ebeltoft hvorved man kan skabe den sammenhængskraft, der er behov for. Samtidig vil det kunne have national demonstrationsværdi i forhold til, hvordan de danske havnebyer og købstæder kan være på forkant med fremtiden gennem omstilling af det fysiske miljø og styrkelse af de eksisterende potentialer.

To nye tyngdepunkter: Ny Malt og Folkeparken

For at kunne løse de udfordringer Ebeltoft i dag har vedrørende mangel på fysisk og mental sammenhængskraft mellem bymidte og havn, er det vigtigt at skabe et reelt bymæssigt og rekreativt tyngdepunkt på havnen. Åbningstrækket vil skabe et tyngdepunkt på havnen, som sammen med det planlagte tyngdepunkt omkring Ny Malt i bymidten vil tilføre byen nye og nødvendige rammer for nye typer byliv. Begge tyngdepunkter er nødvendige for at skabe det ønskede flow mellem bymidten og havnens nye og eksisterende funktioner og byrum. Etableringen af tyngdepunktet på havnen vil skabe en reel 'reason-to-go', som er essentiel for at skabe den ønskede synergi og sammenhængskraft mellem by og havn. For at styrke den fysiske og oplevelsesmæssige sammenhæng mellem by og havn anbefales det samtidig at Jernbanegade og Toldbodvej styrkes som en del af åbningstrækket.

Et samlet greb : Strandpromenaden og Strandvejen

Det anbefales, at åbningstrækket skal bestå af et samlet greb, der tager udgangspunkt i en

opgradering af Strandpromenaden og Strandvejen, samt de vigtigste af de omkringliggende byrum: Folkeparken, parkeringspladsen foran Fregatten Jylland og en pladسدannelse i Fiskerihavnen. Ligeledes skal forbindelsen via Havnevejen forbedres, så det nye område hægtes på bymidten.

Strandpromenaden

Der skal skabes en god og oplevelsesrig forbindelse, der skaber fysisk sammenhæng mellem eksisterende samt nye funktioner og byrum på havnen. Strandpromenaden vil fungere som ryggrad i udviklingen af havnen.

Strandvejen

Der skal skabes en attraktiv ankomst til byen, som giver borgere og besøgende den oplevelse, der er byen værdig. Strandvejen skal gå fra blot at være en gennemkørselsvej til at blive en bygade med sikre og gode krydsninger, og som integreres som attraktivt byrum imellem havnen og bymidten.

Folkeparken med havnebad

Folkeparken skal blive havnens og bymidtens nye reaktive samlingspunkt. Havnebadet med omkringliggende park vil kunne være et væsentligt og tiltrængt tilskud til by- og havneoplevelsen i Ebeltoft, der vil kunne skabe det tyngdepunkt, der er nødvendigt for at trække folk ned på havnen.

Parkeringspladsen foran Fregatten Jylland

Ligesom Strandvejen skal parkeringspladsen foran Fregatten Jylland transformeres fra at være et rent funktionelt rum i byen til at være et attraktivt byrum. Stedets funktion skal bibeholdes, men med enkle greb skal pladsen gentænkes, så den fremstår indbydende og mere fleksibel i brug.

21

EBELTOFT

Udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Sammenfatning

Havneplads i Fiskerihavnen

For at styrke de potentialer, der ligger for udvikling i Fiskerihavnen til eksempelvis kunstneriske og kulturelle erhverv, skal der skabes en havneplads, der udnytter de kvaliteter og potentialer, der allerede i dag findes på stedet.

Det samlede greb åbningstrækket udgør, vil kunne have den signalværdi og være tilstrækkelig ambitiøs til at skabe den transformation, der er ønsket. Det vil kunne sætte Ebeltoft på landkortet som en by, der er progressiv i sin tilgang til byudvikling med udgangspunkt i stedets iboende potentialer.

Formidling på tværs

Samtidig anbefales det, at der i åbningstrækket arbejdes med en tydeligere formidling af byens identitet og historie, så det bruges som en aktiv del af transformationen af bymidten og havnen.



3

EBELTOFT I DAG UDFORDRINGER OG POTENTIALER

I det følgende kapitel præsenteres den overordnede analyse af Ebeltoft som bosætningsby og turismedestination set med et helikopterblik. Analysen sammenfatter byens styrker, svagheder, muligheder og trusler, og indeholder både statistisk materiale, desk research, input fra interviews og fokusgrupper. Analysen bruges til at nuancere den efterfølgende fysiske og funktionelle kortlægning, og til at kvalificere planens vision, strategi og udvalgte projekter.

Regional & kommunal kontekst

Fra Syddjurs Kommuneplan 2013:

Ebeltoft er beliggende i den østligste del af kommunen og er med sine 7.623 fastboende indbyggere kommunens største by (pr. 1. januar 2013). Hertil skal lægges de mange tusinde turister, der hvert år besøger byen.

I Ebeltoft findes et varieret udbud af offentlig og privat service, herunder et bredt og varieret udbud af detailhandelsbutikker. Dette hænger i høj grad sammen med de mange turister, der hvert år besøger byen, og som er med til at sikre opretholdelsen af de mange servicefunktioner. Af samme grund er der en tendens til, at butikkerne i bymidten går over til et mere turistorienteret varesortiment og i nogle tilfælde kun er åbne i sommerhalvåret.

Tilstedeværelsen af stærke lokale ildsjæle og de mange turister betyder, at der i byen findes mange og gode kulturtilbud. Der eksisterer ligeledes en stor koncentration af kreative erhverv i og omkring Ebeltoft.

Den afkoblede men attraktive hovedby

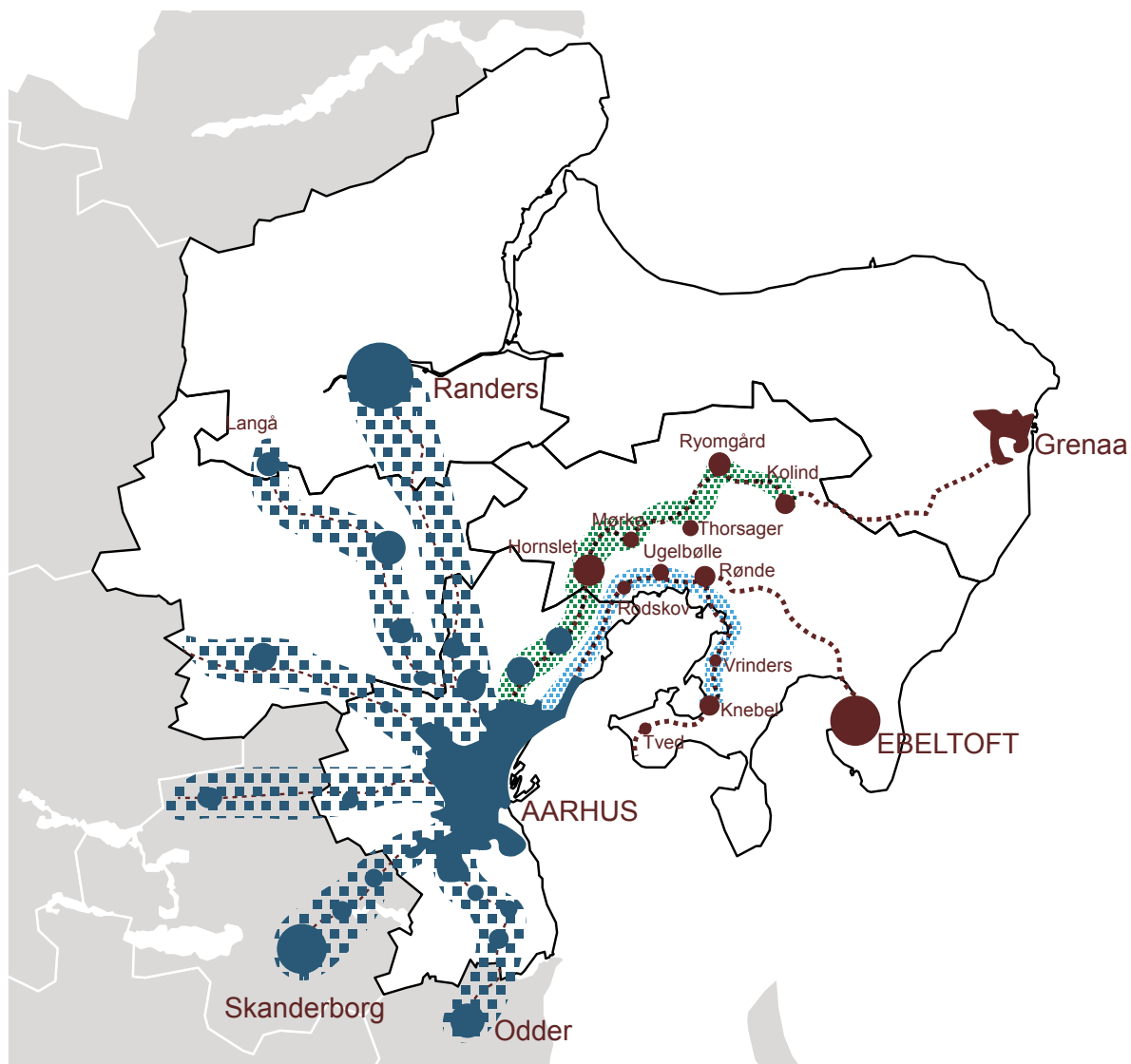
Ebeltoft spiller en væsentlig rolle i Syddjurs Kommune som værende hovedby i den østlige del af kommunen. Byen er udpeget som center for udvik-

ling i denne del af kommunen, og er defineret som kulturelt centrum. Byen er ét af tre primære udviklingsområder i kommunen.

Modsat Ebeltoft har de resterende to udviklingsområder i kommunen – det blå bånd langs Kalø Vig og det grønne bånd langs den fremtidige letbane – en tæt relation til Aarhus og opland. Det er i høj grad i denne del af kommunen, det meste af udviklingen sker, og Ebeltoft er i kraft af sin placering mere eller mindre hægtet af denne udvikling.

Ebeltoft er geografisk placeret lidt over 50 km fra Aarhus og Randers, som er de nærmeste større byer. Placeringen i forhold til de større byer, og særligt den udvikling, der tager fart omkring Aarhus og det østjyske bybånd, gør, at det ikke opleves at byen er en del af denne udvikling. Dette forstærkes af en relativt svag infrastruktur til og fra Ebeltoft, hvor der hverken er motorvej eller togforbindelse.

Byens geografiske placering tilfører til gengæld en lang række kvaliteter til Ebeltoft, som på alle sider er omgivet af natur og vand. Ebeltoft er beliggende i Nationalpark Mols Bjerge, som er karakteriseret ved det unikke og markante istidslandskab. Byen



Diagrammet viser det blå bånd langs Kalø Vig, det grønne bånd langs den fremtidige letbane og Ebeltoft – de tre områder, der i kommuneplanen fra 2013 er udpeget som de tre mest centrale udviklingsområder i kommunen.

ligger i Ebeltoft Vig, hvor det dramatiske istidslandskab rejser sig fra havet. Placeringen på kanten af istidslandskabet gør, at man i Ebeltoft oplever store og dramatiske terrænforskelle, hvilket er en stor del af byoplevelsen når man bevæger sig rundt i og omkring Ebeltoft.

Styrker i Ebeltoft

BOSÆTNING

- Ressourcestærk befolkning
- Velfungerende offentlig service
- Stærkt kulturliv & kulturhistorie
- Stærkt foreningsliv
- Stærk selvfølelse og stolthed

TURISME

- Attraktioner som by
 - Fregatten Jylland
 - Glasmuseet
 - Bymuseer
- Attraktioner som destination
 - Djurs Sommerland
 - Nationalpark Mols Bjerge
 - Ree Dyrepark
- Attraktive sommerhusområder
- Unik natur

Bosætning

Ebeltofts helt store bosætningsmæssige styrke er den ressourcestærke befolkning. Det har inddragelsesprocessens interviews og workshops tydeligt vist. Selvom Ebeltoft ikke ligger over gennemsnittet, hverken i kommunen eller på landsplan, hvad angår uddannelsesniveau og indkomst, er byens borgere socialt ressourcestærke. Engagementet i byens mange foreninger og kulturliv er stort, og det præger i høj grad byens liv. Byens aktive forenings- og kulturliv er præget af en lang række ildsjæle, der både forskønner byen, arrangerer diverse festivaler, samt bidrager til handels-, turisme- og havnelivet.

Som Syddjurs Kommunes største by tilbyder Ebeltoft alle centrale kommunale funktioner. Den offentlige service er velfungerende, og byens skoler og institutioner har ry for at have høj kvalitet og være velfungerende.

Generelt er byens selvfølelse stærk, og det at bo i Ebeltoft opleves som et aktivt tilvalg. Stoltheden bundes dels i den stærke fortælling om købstaden Ebeltoft samt billedet af den helstøbte, historiske bymidte med brostensbelagte gader og bindingsværkshuse med stokroser, der sammen giver byen en særlig atmosfære.

Byens naturskønne placering midt i Nationalpark Mols Bjerge understøtter også denne fortælling. Desuden fremhæves det forhold, at Ebeltoft er førende inden for kunst og kultur, hvor de mange aktive kunsthåndværkere, samt det aktive og levende kulturliv, præger byens identitet og selvfølelse.

Turisme

Ebeltoft er det turismemæssige kernepunkt Syddjurs Kommune og en central destination i Region Midtjylland. Geografisk ligger byen godt placeret i forhold til flere store attraktioner på Djursland – bl.a. Djurs Sommerland, som tiltrækker mere end 700.000 besøgende pr. år, Nationalpark Mols Bjerge og Ree Dyrepark. I selve byen findes flere store attraktioner som fx Fregatten Jylland og Glasmuseet, der ligesom det kendte købstadsmiljø tiltrækker mange besøgende hvert år.

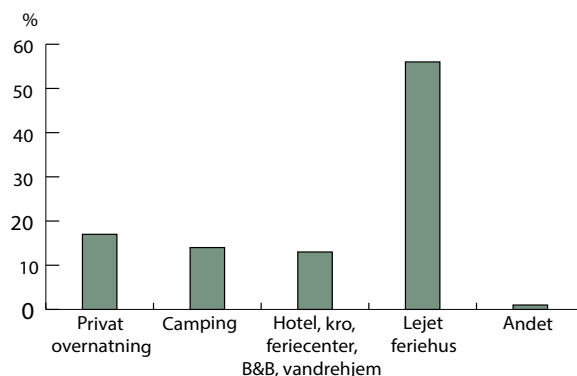
Turismen har stor betydning for Syddjurs og Ebeltoft. I Syddjurs havde turismen i 2011 således en andel på 5,3 % af den samlede økonomi. Til sammenligning er andelen 1,9 % på landsplan. Dette har stor betydning for beskæftigelsen, hvor mange i den erhvervsaktive alder er beskæftiget inden for handel- og turismeerhverv, der i 2012 generede 1527 årsværk.

Turisterne bidrog i 2012 med en værditilvækst i Syddjurs Kommune på 8,3 %, hvilket er væsentligt højere end landsgennemsnittet på 2,9 %. Turismeerhvervet bidrager dermed til en stor del af overskuddet i kommunens økonomi gennem skatter og andre afledte effekter. En stor del af denne værditilvækst kommer fra Ebeltoft.

Det er især sommerhusgæsterne, der kendetegner turismen i Ebeltoft. De mange sommerhuse og fritidsborgere bidrager økonomisk til kommunen, erhvervslivet og særligt detailhandlen. Med op mod 8.000 sommerhuse i attraktive områder har Ebeltoft tredje flest feriehus i hele Danmark efter Odsherred og Gribskov. Det betyder, at byen er domineret af "hverdagsturisme" fra områdets mange landliggere,

og at over halvdelen af alle overnatninger stammer fra lejede sommerhuse.

Syddjurs Kommune har den højeste andel af registrerede overnatninger i Region Midtjylland, og ligger lige uden for top 10 på landsplan. De fleste overnatninger sker i lejet feriehus, som 56 % af turisterne i Ebeltoft benytter sig af. Udlejningen af sommerhuse steg med 2,8 % fra 2010 til 2013, hvilket er højere end udviklingen i Region Midtjylland, som gennemsnitligt har været -2,3 %.



Overnatningsformer i procent

Kilde: Gæsteanalyse på danske kystdestinationer Djursland/Ebeltoft 2014

Svagheder i Ebeltoft

BOSÆTNING

- Placeret udenfor det østjyske vækstcenter
- Halter socioøkonomisk efter den vestlige del af kommunen – stagnerende befolkningsudvikling
- Høj udpendlingsgrad
- Sæsonbutikkerne overtager endnu mere af handelslivet [fra helårsby til sæsonby]
- Konservativt syn på udvikling
- Få aktiviteter for børn og unge

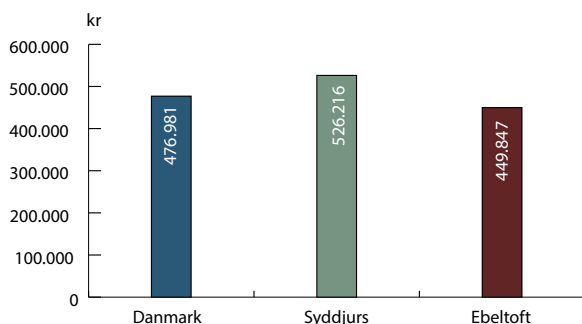
Ebeltoft halter efter

Ebeltofts udfordringer hænger i høj grad sammen med byens placering uden for det østjyske bybånd,

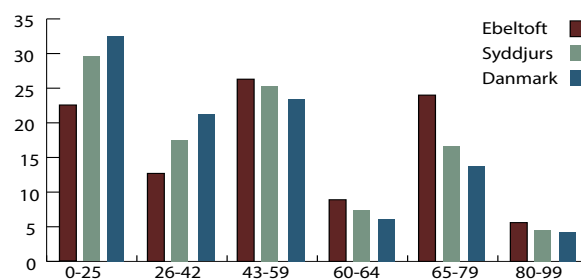
og dermed uden for den regionale udvikling. Syddjurs Kommune er overordnet set delt i to dele, hvor den vestlige del, der ligger i nærheden af Aarhus, oplever vækst, mens den østlige del, hvor Ebeltoft ligger, generelt er udfordret af aldrende befolkning, lavere beskæftigelsesfrekvens, lavere gennemsnitsindkomst og lavere uddannelsesniveau. Socioøkonomisk halter Ebeltoft efter byerne i den vestlige del af kommunen hvad angår beskæftigelsesfrekvens, gennemsnitsindkomst og uddannelsesniveau.

Ikke-erhvervsaktiv befolkning

Særligt befolkningen i Ebeltoft adskiller sig ved at være markant ældre end landsgennemsnittet og gennemsnittet for resten af kommunen. I Ebeltoft var 38,5 % i 2013 60 år eller ældre, mod 28,6 % i kommunen og 23,9 % på landsplan. Samtidig udgjorde børn og unge mellem 0-25 år kun lige over en femtedel i Ebeltoft mod 30 % i Syddjurs Kommune og godt en tredjedel (32,5%) på landsplan.



Gennemsnitlig husstandsindkomst i Danmark, Syddjurs Kommune og Ebeltoft 2014.
Kilde: Danmarks Statistik



Befolkningen i Ebeltoft, Syddjurs Kommune og Danmark fordelt på aldersgrupper 2013 (i procent).
Kilde: Befolkningsprognose 2013-2025

Ebeltofts tvivlsomme førsteplads

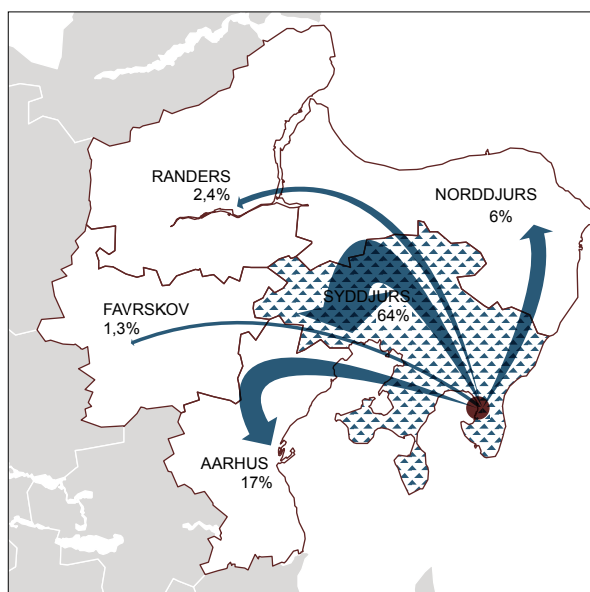
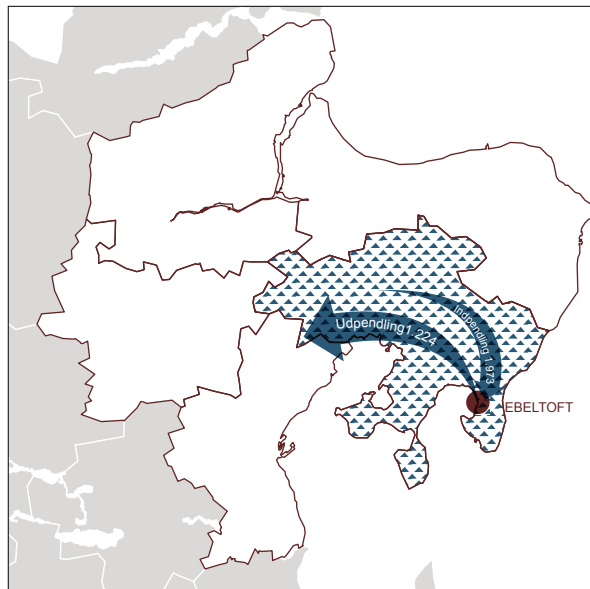
Selv om Ebeltoft kan bryste sig af at have engagerede borgere, som går op i frivilligt arbejde og byens foreningsliv, har kommunen også den tvivlsomme ære af at være en af de steder med flest nabostridigheder pr. indbygger. Som flere fremhævede under de mange interviews, kunne dette ses som bagsiden af en udbredt selvjustits, som snarere end at sikre kvalitet forhindrer iværksætter og udfoldelse af nye idéer og tiltag.

Stagnerende befolkningstilvækst

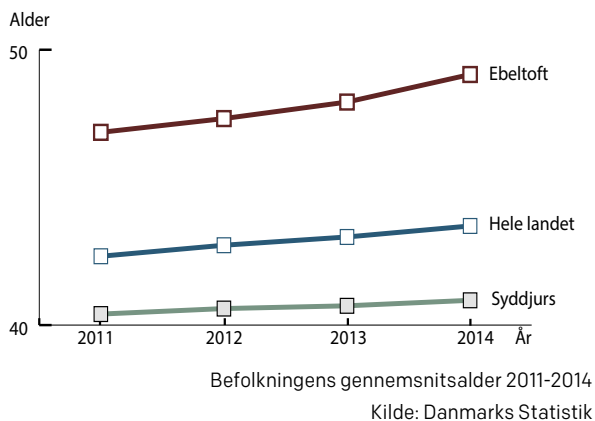
Befolkningstilvæksten i Ebeltoft er stagnerende, og grunden til, at der ikke er oplevet et decideret fald, kan dels tilskrives den konvertering af en række bynære sommerhusområder til helårsbeboelse, der skete omkring midten af sidste årti, og dels pensionister, der er flyttet permanent til deres sommerhus gennem de sidste 5-10 år. Dette betyder også, at en del af byens og kommunens nye tilflyttere er sommerhusejere, der dermed er bosat uden for selve byen.

En udpendler-by

Ebeltoft har få, store arbejdspladser, hvilket byen også historisk set har haft, og udbuddet af arbejdspladser hare været faldende siden byens storhedstid i 1970'erne. Det betyder, at få borgere bor i nærheden



Top: Ind- og udpending i Ebeltoft 2011-2013
Bund: Pendlingsmønstre til og fra Ebeltoft 2011
Kilde: Danmarks Statistik



af deres arbejdsplads, og udpendingen fra byen er stor – og stadig stigende. De fleste pendler til andre steder i kommunen, mens ca. 26% pendler ud af kommunen, hvoraf de fleste kører turen til Aarhus, som tager omkring 50 minutter.

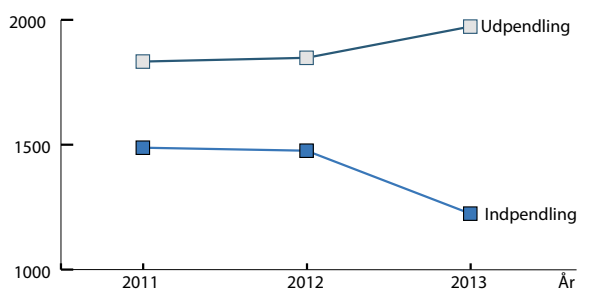
Detailhandel og dagligvarer

Ebeltoft by fungerer som det overordnede detailhandelscenter for Syddjurs Kommune, og har et stort udbud af detailhandel ift. byens størrelse, hvilket særligt kan tilskrives byens rolle som turistby. Cirka 40 % af al omsætning inden for detailhandelen i Syddjurs Kommune kunne henføres til Ebeltoft i 2008.

Ændrede forbrugsvaner påvirker detailhandelen i byen, og handelslivet er i disse år i stigende grad udfordret, blandt andet på grund af, at udbuddet i Aarhus og Randers er langt større og mere varieret. Kombineret med nye forbrugsvaner, etablering af supermarkeder uden for bymidten og pendlerkulturen, udfordres Ebeltoft som hverdagsby.

Det betyder, at bymidtens rolle er under forvandling. For de fleste borgeres vedkommende er det ikke længere handelsstrøget, der udgør det primære indkøbssted og derfor det primære mødested for uformelle sociale sammenkomster. Denne tendens ser ud til at fortsætte: Hande­lsgaden står for det første overfor en forventet bølge af generationsskifter, og iværksættere oplever en lav risikovillighed hos bankerne til at finansiere nye forretninger i Ebeltoft, hvilket risikere at lægge yderligere en række butikslokale tomme.

Samtidig lever dagligvarehandlen, ligesom ud­salgsvarebutikkerne i hande­lsgaden, i høj grad af



Ind- og udpendling i Ebeltoft 2011-2013.

Kilde: Danmarks Statistik

TURISME

- Mangler 'hverdagsoplevelser'
- Manglende erkendelse af nye behov og ønsker fra turisterne
- Manglende dialog mellem centrale aktører
- Byen er domineret af kommercielt byliv

turisterne, og det skaber en udvikling mod mere sæson-prægede butikker målrettet turister og deres behov. Dette gør, at byens hande­lsgade, særligt om vinteren, fremstår delvist lukket og affolket.

Turisme

Som flere informanter fremhævede under analysens fokusgruppeinterviews, lider Ebeltoft i dag under det billede af Ebeltoft, som dominerede i 1970'erne, hvor købstaden for alvor positionerede sig som en idyllisk turismeby med en levende, historisk bymidte. Flere fremhæver da også en konservativ tilgang til hande­lsstrøget, som efterhånden er ved at forvandle sig fra et levende bymiljø for både borgere og besøgende til en turismekulisse med bindingsværk-og-stokrose-atmosfære og sæsonbutikker. Det får flere til at konkludere, at Ebeltoft er strandet i en museal fortid uden synderlig forbindelse til nutidens hverdagsliv.

Lav oplevet bykvalitet

Turismemæssigt er en af de centrale svagheder i Ebeltoft manglen på byoplevelser af høj kvalitet – eller måske endda – en kløft mellem forventningen om Ebeltofts bykvalitet og den reelt oplevede kvalitet af byen. Ebeltoft ligger på en 15. plads i Videntcenter for Kystturismes Net Promotion Score, der sammenligner tilfredsheden mellem 31 destinationer i

Udfordringer & potentialer

Danmark, og gennem de sidste år har tilfredsheden været faldende. Mange andre destinationer har inden for de sidste tre år arbejdet målrettet med deres turisme produkter, hvorfor de vurderes at lægge afstand til Ebeltoft.

Utilfredsheden skyldes flere ting. For det første giver byen kun ringe mulighed for steder til ophold, aktivitet og rekreation uden for de kommercielle tilbud som caféer, restauranter og museer, der samtidig lukker sig om sig selv. Desuden opleves byen ikke i samme grad mangfoldig, når det kommer til oplevelser og sanseindtryk, og flere på peger de lange,

oplevelsesløse strækninger præget af infrastruktur, parkeringspladser og forblæste torve.

Det efterlader en oplevelse af et fragmenteret og uens bymiljø. En oplevelser, der forstærkes af det faktum, at der kun er ringe samarbejde turismeaktører imellem, således at en billet indløst ét sted ikke åbner mulighed for besøg andre steder, endsige formidling om, hvad der ellers sker i byen. Der mangler med andre ord formidling og samarbejde turismeoplevelserne i mellem.



Muligheder i Ebeltoft

BOSÆTNING

- De ældre borgere som ressource
- Fritidsborgerene slår rødder
- Civilsamfundet får større betydning i takt med, at offentlige services omprioriteres
- Højere boligpriser omkring Aarhus kan have effekt på attraktiviteten i Ebeltoft
- Bevaringsværdige bymiljøer er i høj kurs

Bosætning

Det grå guld

Den aldrende befolkning kan være et potentiale for Ebeltoft - ikke kun en belastning. Det er en gruppe af borgere, hvis værdier og prioriteter matcher Ebeltofts kvaliteter og tilbud i forhold til et rigt foreningsliv, mange kulturudbud og en kulturelt dannet by.

Det er også her byen potentielt kan hente deres nye borgere i form af de mange fritidsborgere, som hver sommer kommer for at nyde havet, naturen og de mange kulturtilbud. Fritidsborgeren har typisk et lokalt kendskab til byen, er engageret i lokalmiljøet og har ressourcer i overskud til at deltage i kulturelle begivenheder og foreningsliv. Samtidig er det en målgruppe, som for en stor dels vedkommende er relativt velstillede, og som efterspørger service,

handel og oplevelser. Dette kan danne grundlag for jobs og øget bosætning.

Bedstemor-effekten

Et andet potentiale i den aldrende befolkning ligger i den såkaldte 'bedstemor-effekt'. I kommunens statistiske materiale ses en tendens, der peger på, at børnefamilier bosætter sig i nærheden af en bedsteforælder. I Ebeltoft har 86 % af de 0-5 årige minimum én bedsteforældre i byen. Det er den klart højeste andel i Syddjurs Kommune. Denne "bedstemor-effekt" kan være en mulighed for Ebeltoft ud fra rationalet, at sørger man for at skabe gode forhold for bedsteforældregenerationen, så er der en større sandsynlighed for, at børnene selv slår rødder og etablerer sig som familie i nærhed til de eftertragtede bedsteforældre.

Derudover peger generelle tendenser i vores samfund på, at civilsamfundet i fremtiden vil spille en større rolle i takt med, at de offentlige opgaver omprioriteres i knappe kommuneøkonomier. Et stærkt foreningsliv og civilsamfund øger attraktiviteten af Ebeltoft som bosætningsby, hvis der satses på gode vilkår og udviklingsmuligheder.

Kulturhistorien i høj kurs

Købstadsmiljøet og det velbevarede kulturmiljø omkring bymidten er på mange måder Ebeltofts store mulighed. En ny analyse foretaget af analysefirmaet Incentive for Realdania har påvist en positiv sammenhæng mellem salgspris og bevaringsværdige bygninger, og hævder, at satser man på kulturhistoriske bymiljøer og bevaringsværdier boliger, er der rig mulighed for at hente differencen på skønsom renovering og bevaring hjem i de højere kvadratme-

terpriser sammenlignet med ikke-bevaringsværdigt byggeri. Bygningsarven sælger, og den er identitets-skabende og genstand for positiv omtale.

Ingen forstad

Samtidig viser andre undersøgelser, at de seneste års afmatning af boligmarkedet er vendt i de større byer i hele landet, og de stigende boligpriser i og omkring Aarhus kan potentielt betyde, at nogle søger ud, hvor priserne er mere overkommelige, og hvor man får mere kvalitet for pengene. Hermed ikke sagt, at Ebeltoft nødvendigvis bliver en forstad til det meget mere attraktive Aarhus - men snarere en selvstændig bosætningsby for dem, der hellere vil kulturhistorien, naturen og det stærke kulturelle foreningsliv.

Disse udefrakommende forhold kan være med til at fastholde byens borgere og muligvis tiltrække flere (ressourcestærke) tilflyttere og seniorer.

Turisme

Ebeltoft har alle grundprodukterne

Turismemæssigt er der en meget høj kendskabsgrad til destinationen Ebeltoft, og selv om den oplevede tilfredshed er dalende, er der stadig et godt fundament at bygge på, blandt andet fordi grundprodukterne er der: det historiske købsstadsmiljø, de store attraktioner og sommerhusområderne af høj kvalitet, foruden en nyetableret Nationalpark, som underbygger de allerede velkendte naturkvaliteter og rekreative oplevelser i byens kontekst. Samtidig er det hele tæt på og i så umiddelbar nærhed til hinanden, at der, samlet set, tegnes en stærk destination.

TURISME

- Høj kendskabsgrad til destinationen og det historiske brand
- Turister søger højere kvalitet i destinationer og oplevelser
- Opgradering af turismeproduktet, så det rammer flere målgrupper
- Placering i Nationalpark Mols Bjerge

Der ligger muligheder i at opgradere dette turismeprodukt med udgangspunkt i byens uudnyttede potentialer, så det i højere grad matcher de nye krav fra turisterne om højere kvalitet i de oplevelser og muligheder, de har, når de besøger en destination. Det handler om at øge kvaliteten i den samlede oplevelse af byen og skabe større synergi mellem kvalitetene i byen, havnen og den omkringliggende natur.

Trusler i Ebeltoft

BOSÆTNING

- Den stigende urbanisering accelererer den stagnerende befolkningstilvækst
- Den funktionelle opdeling af kommunen kan forstærke den separering der sker fra vækstområdet omkring Aarhus, både hvad angår bosætning, handelsliv og arbejdspladser
- Letbanen kan forstærke byen ikke er opkoblet optimalt infrastrukturelt med Aarhus og resten af regionen
- Developere får lov at diktere for meget af udviklingen uden at give noget nævneværdigt igen

TURISME

- Konkurrence fra andre destinationer og ændring af nationalt turismefokus
- De trofaste besøgendes loyalitet falder
- Udenlandske turister fravælger Ebeltoft pga. misforhold mellem pris og kvalitet
- Lukning af færgen mellem Odden og Ebeltoft
- Lukning/flytning af lufthavn

Bosætning

Ikke en del af væksten omkring Aarhus

Den stagnerende befolkningstilvækst vil fortsat kunne blive forstærket af urbaniseringen, der som globalt og nationalt fænomen i disse år betyder store vandringer mod de store byer og vækstcentre. En trussel, som kan forstærkes af den kommende letbane mellem Aarhus og Grenaa, som vil forkorte transporttiden og koncentrere en del aktivitet langs midten af Djursland.

Ebeltoft oplever allerede i dag ikke at være en del af den vækst der sker omkring Aarhus og i det Østjyske bybånd, og der er en risiko for at denne udvikling forstærkes, hvilket vil kunne trække både aktivitet og funktioner til den vestlige del af kommunen tæt

på Aarhus. Mange vil bosætte sig der, hvor der er arbejdspladser, og der efterspørges i stigende grad bedre byoplevelser og større vareudvalg tæt på bopælen. Dette vil kunne påvirke både bosætning og handelsliv i Ebeltoft, og man er i endnu højere grad end i dag i fare for at udvikle sig til en ren turistby.

Investeringsbilledet

Derudover er det altid en trussel i byer som Ebeltoft, der er på jagt efter private investeringer, at private developere får for frie tøjler til at bygge, hvad de vil. Det er muligvis godt for dem selv, men de tager sjældent byen som helhed med i betragtningen. Det gælder både ejendomsudvikling og fx placering af supermarkeder, der ændrer på, hvordan byer er struktureret og bliver brugt.



Turisme

Den største turismemæssige trussel kommer fra den stærkt øgede konkurrence fra andre destinationer og nye turismepreferencer. Turismemæssigt skærpes konkurrencen fra andre destinationer betragteligt i disse år, hvilket bør øge incitamentet til at videreudvikle turismeprodukterne i Ebeltoft.

Det nationale turismefokus ligger i disse år på vestkysten og østersøområdet. De midler og den kompetenceudvikling, der sker disse steder, svækker Ebeltoft som destination inden for nationens grænser. Samtidig har en lang række andre danske kystbyer udviklet sig meget gennem de senere år. Nye potentialeplaner for disse byer har givet et udviklingsmæssigt forspring ift. Ebeltoft som destination.

Derudover stiller nutidens turister andre krav til kvaliteten og diversiteten i de oplevelser, de kan få på deres ferie. Det kan føre til en opfattelse af, at der ikke er sammenhæng mellem pris og kvalitet i Ebeltoft. Konkurrencen er hård, og vil ikke aftage. Det er derfor essentielt at udvikle byen, så Ebeltoft fortsat vil være en attraktiv destination for turister.

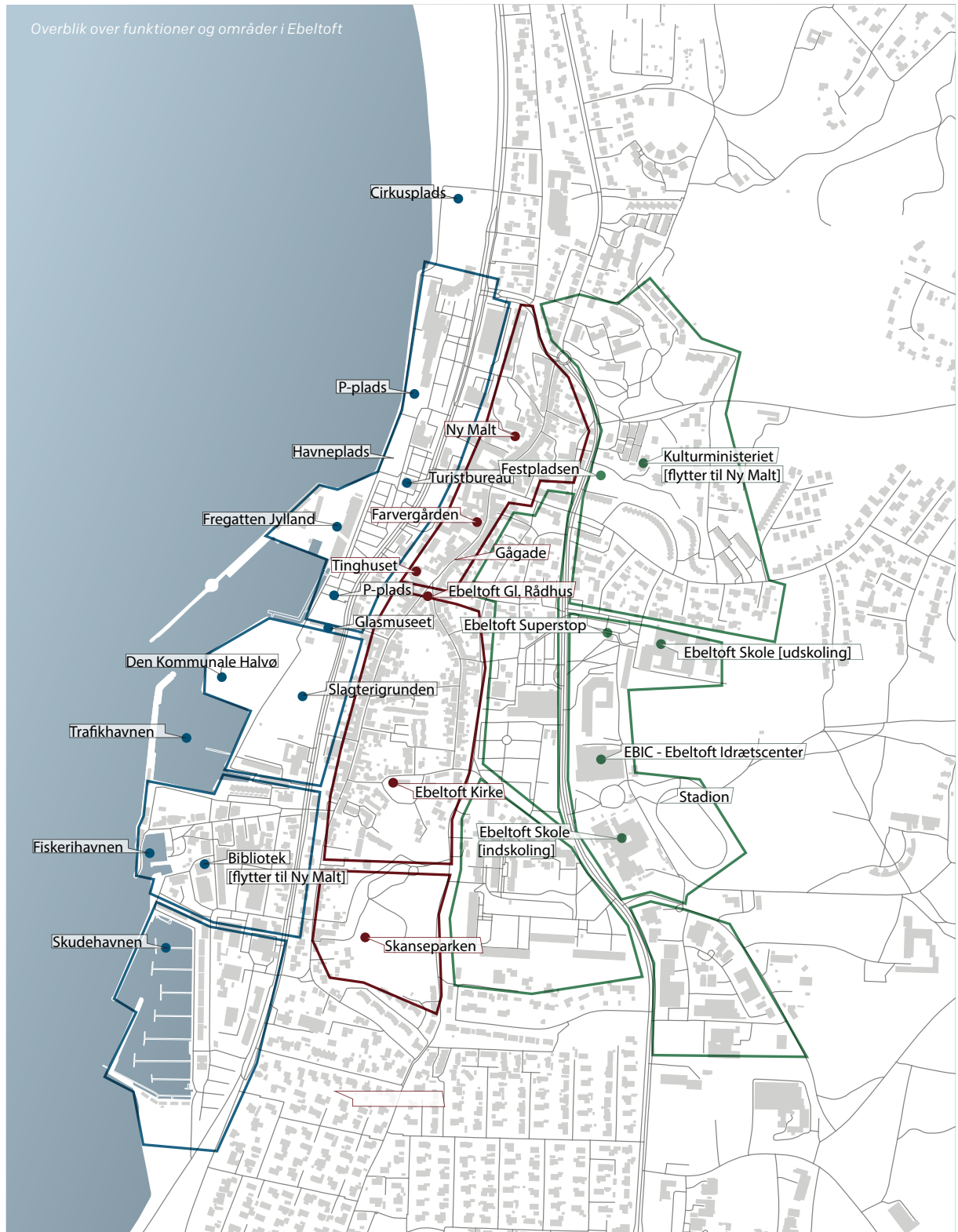
Infrastrukturelle ændringer truer i disse år Ebeltoft som destination, og en evt. lukning af færgen mellem Odden og Ebeltoft, eller lukning/flytning af lufthavnen, vil kunne få stor betydning for Ebeltofts opkobling med særligt den østlige del af landet. Dette vil kunne få turister og sommerhusejere fra Sjælland til at fravælge Ebeltoft.

Nygade

4

EBELTOFT I DAG FYSISK OG FUNKTIONEL ANALYSE

I det følgende analyseres Ebeltofts fysiske og funktionelle forhold. Analysen er opdelt på styrker og svagheder ved en række forhold i byen, herunder kontekst, funktion, forløb og programmering. Analysen bruges til at kvalificere planens vision og indsatsområder, og udgør det fysiske analytiske afsæt for de konkrete projekter og idéer, som planen udpeger som centrale for realiseringen af projektet.





Styrker

- Byen er funktionsopdelt i tre tydelige bydele eller bybånd
- Hver bydel rummer mange forskellige byoplevelser
- På langs af de tre bydele danner Strandvejen, Adelgade og Nørre/Østre Allé hver sin rygrad, hvilket skaber klare, langsgående forbindelser

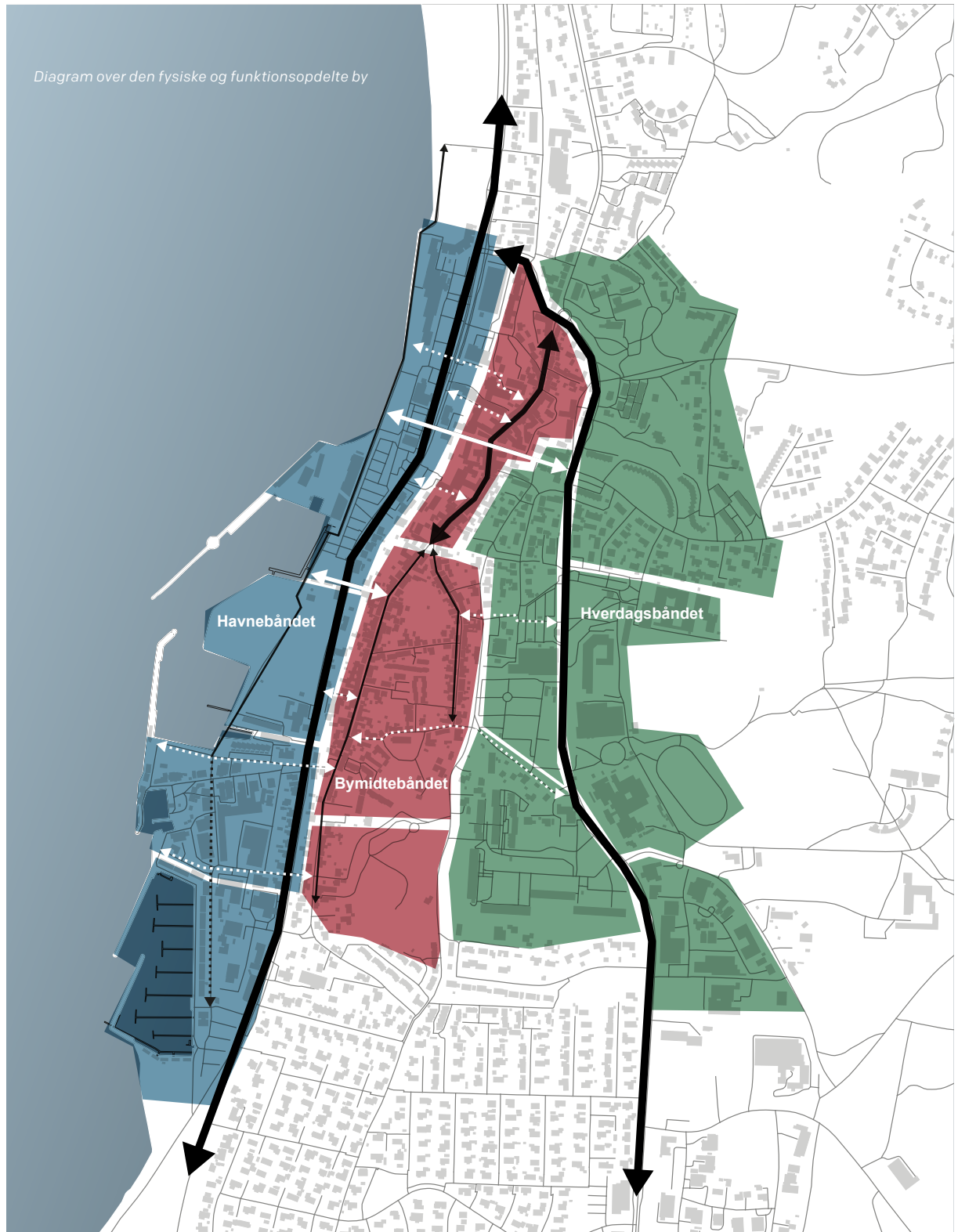
Svagheder

- På tværs af bydelene er der sparsom fysisk og oplevelsesmæssig sammenhæng, blandt pga. terrænforskel
- Den sparsomme sammenhæng gør, at bydele oplevelsesmæssigt er opdelt i 'øer', der i større eller mindre grad lukker sig om sig selv

En fysisk og funktionelt opdelt by

Ebeltoft er en by, hvor den funktionelle opdeling opleves som værende meget tydelig. Den centrale del af byen er fysisk og oplevelsesmæssigt opdelt i tre nord-syd-gående bydele eller bybånd: Havnebåndet, som løber langs vandet med Strandvejen som rygrad, bymidtebåndet, som defineres af den historiske bymidte omkring handelsgaden, og hverdagsbåndet i den østlige del af byen, som er ligger omkring Øster Allé og Nørre Allé, der fungerer som rygrad i denne del af byen.

Båndene opdeler byen fysisk, funktionelt og oplevelsesmæssigt, og gør, at den centrale del af byen opleves som tre usammenhængende bydele, der i høj grad vender ryggen til hinanden og lukker sig om sig selv. Denne opdeling forstærkes af det markante terræn i byen, der terrasserer byen i tre niveauer. Terrænforskellene tilfører samtidig byoplevelsen en vis dramatik, og fra de højere beliggende dele af byen



findes der mange fine og markante kig over byens røde tegltage mod Ebeltoft Vig.

Manglende forbindelse på tværs

En af de centrale årsager til at, Ebeltoft opleves så fysisk og funktionelt opdelt er, at der kun findes ganske få forbindelser på tværs af de tre bybånd. Samtidig opleves de få tværgående forbindelser, der findes, ganske utydelige og uformidlede. Kun Jernbanegade og Toldbodgade forbinder direkte havnen og bymidten, og selv disse opleves ikke som stærke eller naturlige koblinger. Det gør det svært, særligt for byens mange besøgende, at navigere mellem byens forskellige dele og funktioner.

Tre bybånd – mange øer – sparsom interaktion

Bybåndene er opstået og har udviklet sig i forskellige historiske perioder, hvilket understreger bybåndenes forskellighed. Hvor det centrale, historiske købsstadsmiljø opleves ret helstøbt, er byens andre dele mere sammensatte og mindre sammenhængende.

1. Købstadsmiljøet, der med sine historiske bygninger og stemningsfulde brostensgader tilsammen tegner bymidtebåndet, har historisk set været centrum i byen, og Adelgade, der er byens handelsegade, binder sammen med Juulsbakke/Nedergade og Overgade bydelen sammen på langs.

2. De langstrakte havnearealer i Ebeltoft er udviklet over mange forskellige perioder, der gennem tiderne har udvidet og transformeret området for at tilpasse det til de forskelligartede behov, der har været til byens havn. Denne del af byen fremstår mest sammensat og forskelligartet, og har som mange andre havne været en del af byen, man vendte ryggen til, fordi det var en arbejdshavn med industri og arbejdspladser – og ikke en rekreativ havn.

3. Den del af byen, der ligger øst for den historiske bymidte, opstod i Ebeltofts storhedstid i 1960'erne og 1970'erne. I disse årtier udviklede byen sig

voldsomt som følge af etableringen af færgeforbindelsen mellem Ebeltoft og Odden, der gav byen en central placering på forbindelsen mellem Jylland og Sjælland. Denne del af Ebeltoft er byens hverdagsbånd, som bærer præg af større parcelhus- og erhvervsområder. Bydelen er tidstypisk bygget op omkring infrastrukturen, og en række større skole- og institutionsbyggerier er gode eksempler på klassisk velfærdsarkitektur.

Udover at byen er opdelt i nord-syd-gående bånd, opleves båndene ligeledes at være underopdelt i en række 'øer'. Øerne danner en række mindre bydele indenfor båndene, der hver især er mere eller mindre distinkte, men samtidig har en tendens til at lukke sig om sig selv. Denne oplevelse af lukkede og usammenhængende øer står i vejen for oplevelsen af Ebeltoft som en hel og sammenhængende by – og det er med til at begrænse borgere og turisters muligheder for at bruge byen på flere forskellige måder.

Den fysiske og funktionelle opdeling mellem bydelene, og til dels også øerne, gør, at der er sparsom interaktion mellem dem, og at livet i byen sjældent flettes sammen på tværs.

41

EBELTOFT

Udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Fysisk og funktionel analyse



Det autentiske miljø i Fiskerihavnen

Ebeltofts gamle byhuse i brostenbelagt gade



Udsigt og udsyn over Ebeltoft Vig



Bymidten

Styrker

- Bymidten fungerer som et naturligt centrum i byen
- Købstaden er en central del af byens identitet
- Byrummene er skalamæssigt velproportionerede og rare at være i

Svagheder

- Bybilledet præges af sæsonbutikker, og bliver mindre vedkommende i forhold til hverdagsliv- og handel
- Generel mangel på byrum med plads til ophold og byliv

Den historiske købstad opleves i dag som – og har historisk set været – byens centrum. Bymidstens centrale funktion er hande!sgaden, Adelgade, som pittoresk snor sig gennem bymidten, omgivet af en historisk bygningsmasse. Bymidten opleves som et fortættet bymiljø, hvor gader og de få pladser, der er langs gaderne, har en behagelig skala at bevæge og opholde sig i. De få pladser, der er levnet plads til, suppleres af bymidstens gårdrum, som byder på hemmelige byrum på gågadens bagside. Disse ekstra byrum er særlige for Ebeltoft, og i mange tilfælde indtages de af museer, caféers udeservering eller butikkernes udstilling.

Den historiske del af byen er overordnet set opdelt i tre dele – eller øer. Den nordlige del, hvor hande!sgaden findes, den midterste del, som domineres af små, historiske rækkehuse samt byens gamle kirke, mens den sydlige del udgøres af Skanseparken, som

i dag fremstår som en svært tilgængelig og hemmelig del af den gamle del af byen.

De fleste borgere og turister kommer kun i den del, hvor hande!sgaden er, og oplever kun en lille del af bymidten, på trods af, at de andre dele af den historiske by er mindst lige så charmerende. Men der findes her kun få funktioner, der naturligt tiltrækker folk. Bymidten er præget af meget enkelte – og små – byrum, hvilket betyder, at der er relativt få steder at mødes eller opholde sig. Samtidig betyder det, at hande!sgaden og de små byrum omkring kan synes meget fyldte og hektiske, når byens mange turister indtager byen.

Det kommercielle udbud dominerer i høj grad miljøet omkring hande!sgaden, og det, der tidligere var en levende hande!sgade med en rig blanding af butikker, der kunne servicere både borgere og turister året rundt, er i dag på vej til at blive overtaget af sæsonbutikker, der primært henvender sig til turisterne.

Bymidstens komprimerede miljø efterlader ikke meget plads til udvikling af nye og supplerende funktioner og tilbud, og der er ligeledes en vis tilbøjelighed til modstand mod udvikling, fordi mange er nervøse for, at det vil kunne skade det stærkt identitetsbærende købstadsmiljø.

Diagram over fysiske og funktionelle træk i bymidten i Ebeltoft



Havnen

Styrker

- Centrale attraktioner er placeret på havnen [Fregatten Jylland og Glasmuseet]
- Skudehavnen og Fiskerihavnen er attraktive havnemiljøer med stærk identitet
- Havnen har potentiale for fremtidig udvikling, både på grund af frie arealer og mere åbenhed for udvikling

Svagheder

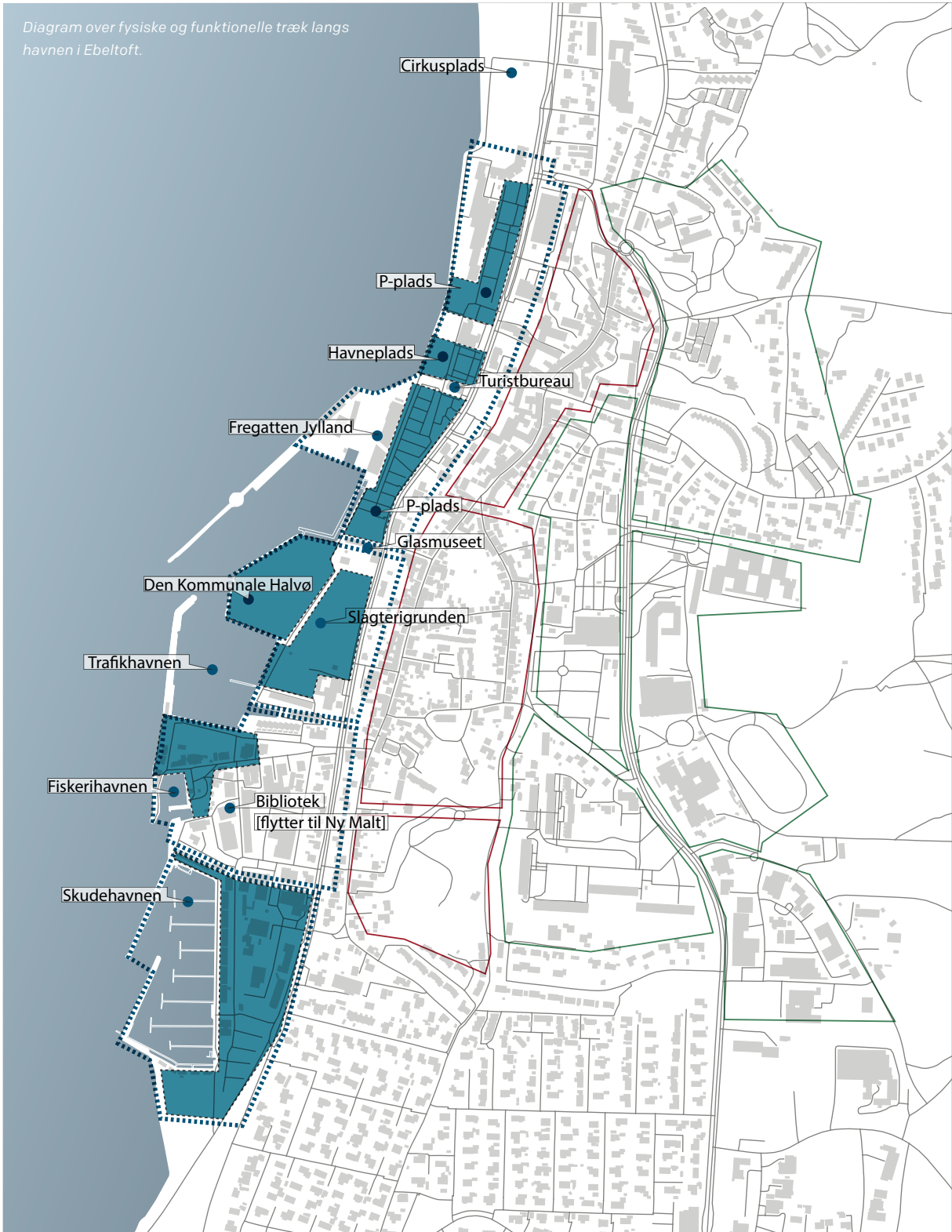
- Ankomsten til byen opleves som byens bagside, præget af parkering og pladskrævende funktioner
- Strandvejen er dagligvarekorridor
- Byrummene på strækningen er i høj grad 'ikke'-steder og opleves ikke sammenhængende
- Mangel på rum til leg, rekreation, aktivitet og ophold

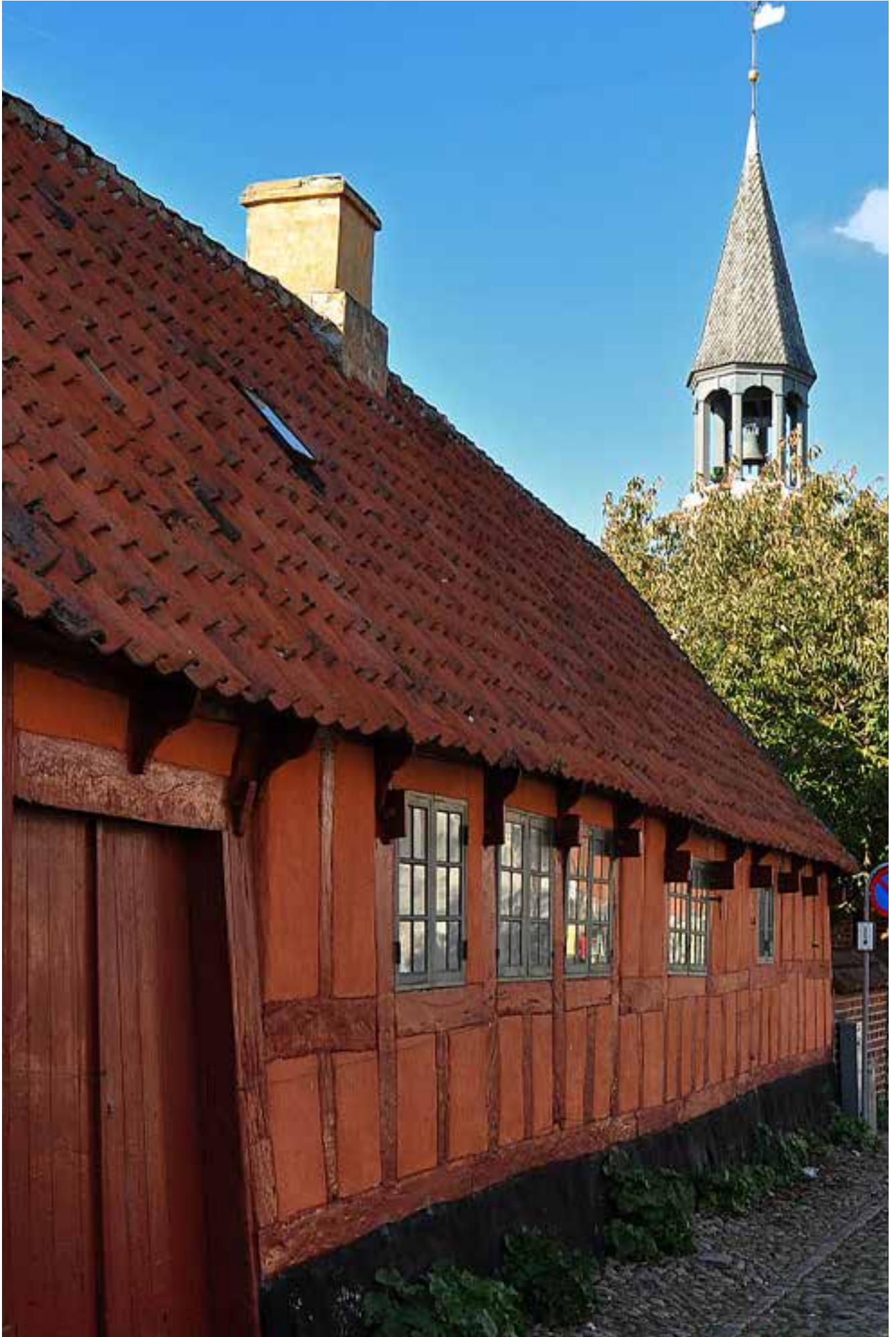
Ankomsten til Ebeltoft sker via Strandvejen, som mod nord fører til mange af områdets sommerhusområder, og som ligeledes fører mod Aarhus. Mod syd fører Strandvejen til færgelejet, som er beliggende syd for byen, hvor færgerne fra Odden lægger til. Strandvejen er altså en central trafikåre i byen, som særligt i sommerhalvåret præges af store trafikmængder. Strandvejen er på mange måder barriere mellem bymidten og havnen, og man oplever i høj grad Strandvejen som værende byens bagside. Barrieren er ikke kun fysisk, men i mindst lige så høj grad mental og oplevelsesmæssig, bl.a. i kraft af, at der kun er få eller ingen funktioner, der trækker bylivet ned på havnen.

Det mest iøjnefaldende og markante byrum i den centrale del af havnen er de kæmpestore parkeringsarealer, der servicerer byens attraktioner og bymidten. Denne del af havnen præges i høj grad af byrum, som opleves som værende rent infrastrukturelle rum, der ikke bidrager med bykvalitet på et ellers meget centralt sted i byen.

Bagsideoplevelsen forstærkes af, at man planlægningsmæssigt gennem tiden har givet lov til at opføre store dagligvarebutikker og andre pladskrævende funktioner, der kan drage fordel af placeringen ved den centrale trafikåre. For de flestes vedkommende fremstår de som unødigt store og lukkede bygninger, og det er i høj grad med til at præge førstehåndsindtrykket når man ankommer til byen. Ved at placere så stor en del af byens dagligvarebutikker langs Strandvejen har man fået skabt en form for 'dagligvarekorridor', der er afkoblet fra byens restende handelsliv – og der er ikke en ønsket og naturlig synergi mellem dagligvare- og udvalgsvarerhandlen i byen.

Havnen er, modsat bymidten, langt mere sammensat oplevelsesmæssigt og funktionelt. Havnearealerne består af en lang række forskellige funktioner, blandt andet nogle af byens største attraktioner, Fregatten Jylland og Glasmuseet, som ligger centralt på havnen og tiltrækker mange besøgende hvert år. I havnens sydlige del finder man Fiskerihavnen og Skudehavnen, som på hver sin måde tilfører havnen nogle charmerende og autentiske havnemiljøer med hver deres identitet. I både Fiskerihavnen og Skudehavnen findes der et utal af mindre og meget blandede funktioner, der alle bidrager til et – dog lidt sparsomt – lokalt og autentisk havneliv.





Fysisk og funktionel analyse

Gennemgående for både attraktioner og funktioner beliggende på havnen er, at de i høj grad lukker sig om sig selv og ikke tilfører den omkringliggende by liv og kvalitet. Fregatten Jylland og Glasmuseet i den centrale del af havnen tiltrækker mange besøgende hvert år, men dette til trods opleves de i høj grad som lukkede funktioner, der ikke opnår nævneværdig synergi med deres omgivelser. Det samme kan siges om de mange, mindre foreninger og andre funktioner i Fiskeri- og Skudehavnen. Man kan fristes til at mene, at havnen i dag ikke er særligt vedkommende for hverken borgere eller turister – med mindre man har et specifikt ærinde.

På trods af forskelligheden i funktioner, opleves stederne på mange måder som 'ikke-steder' – uden identitet, relationer og historie. Særligt mellemrummene mellem bygningerne er tomme, uden program og funktion, og byrummene opleves i høj grad undefinerede, golde og forblæste. På dele af havnen findes en anlagt promenadesti, der er anlagt for at fungere som forbindelsesled mellem nogle af havnens områder, men i og med stien ikke skaber sammenhæng mellem reelle steder og funktioner, virker den på mange måder uforløst, og man oplever havnen som værende opdelt og uden egentlig sammenhæng på langs.

Hverdagsbyen

Styrker

- Funktionel og veldisponeret ramme om byens hverdagsliv
- Nærhed til boligområder og den attraktive natur rundt om byen

Svagheder

- Rumligt præges hverdagsbyen af infrastruktur og parkeringspladser
- Mangel på oplevelsesmæssig og fysisk sammenhæng med bymidten og særligt havnen
- En række centrale bygninger står tomme og præger oplevelsen af området

Hverdagsbyen har den historiske bymidte på sin ene side, mens den omkringliggende natur omkranser bydelen på den anden side. En attraktiv placering mellem by- og landskabskvaliteter, hvor det dog ikke er alle steder, sammenhængen med det omkringliggende er lige stærk og præcis.

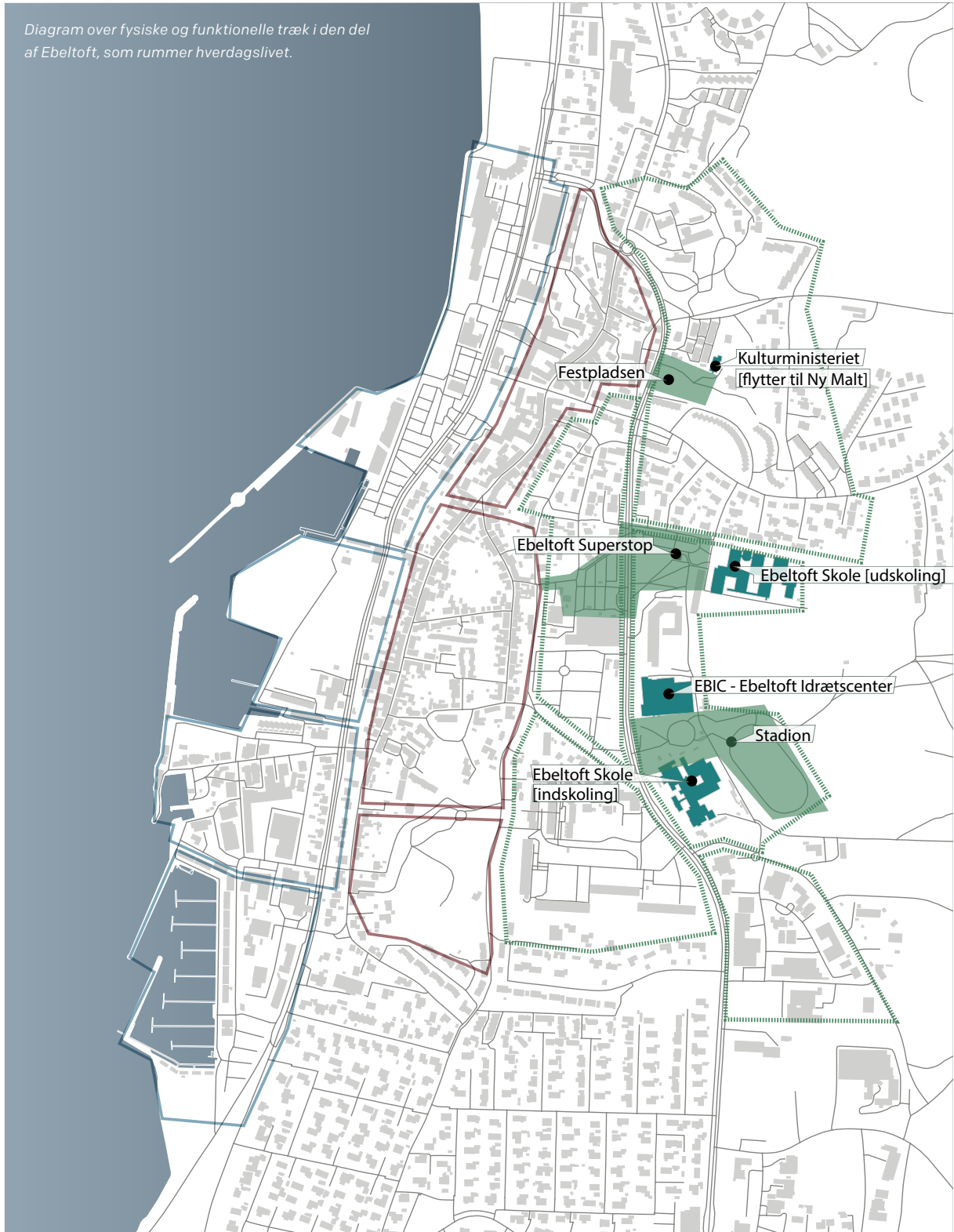
Den østlige del af byen, der hurtigt opstod i Ebeltofts storhedstid, danner rammen om store dele af byens hverdagsliv. Det er her, man finder byens

nyere boligområder, skoler, institutioner, sports- og svømmehaller, superstop (rutebilstation), plejehjem samt en række mindre erhvervsområder, som alle sammen bidrager til hverdagslivet. En del borgere ville i realiteten ikke have behov for at forlade denne del af byen, hvor de fleste af de funktioner, der understøtter livet i dagligdagen, kan findes, og dette forstærkes i takt med, at de andre bydele i byen bliver mindre og mindre vedkommende.

Som mange andre områder, der blev planlagt og opstod i 1960'erne og 1970'erne, blev denne del af Ebeltoft planlagt på bilens præmisser, og det infrastrukturelle dominerer i høj grad oplevelsen af området. Brede veje og store parkeringspladser ved skoler, sportsfaciliteter og andre større funktioner udgør den største del af bydelens byrum – eller mellemrum.

Hverdagsbyen er på mange måder den del af byen, der er blevet hårdest ramt af den nedgang og omstrukturering, byen har oplevet de seneste årtier. Området er præget af en vis fraflytning af aktivitet, og tomme bygninger præger dele af området. Spørgsmålet er, om denne udvikling vil fortsætte fremadrettet, i takt med at byens situation ændrer sig i kraft af den anderledes befolkningssammensætning, ændrede handelsliv og nye behov.

Diagram over fysiske og funktionelle træk i den del af Ebeltoft, som rummer hverdagslivet.



Ankerpunkter

Styrker

- De tre bybånd har hver sit ankerpunkt, der fungerer som centrum for byliv og aktivitet:
 - Fiskerihavnen og Skudehavnen danner centrum om havnens primære aktiviteter
 - Den nordlige del af bymidten danner centrum handelsliv og klassisk byliv
 - EBIC og skolerne danner centrum for forenings- og fritidsliv

Svagheder

- De tre klynger er afkoblede fra hinanden, og skærper oplevelsen af en funktionelt opdelt bymidte

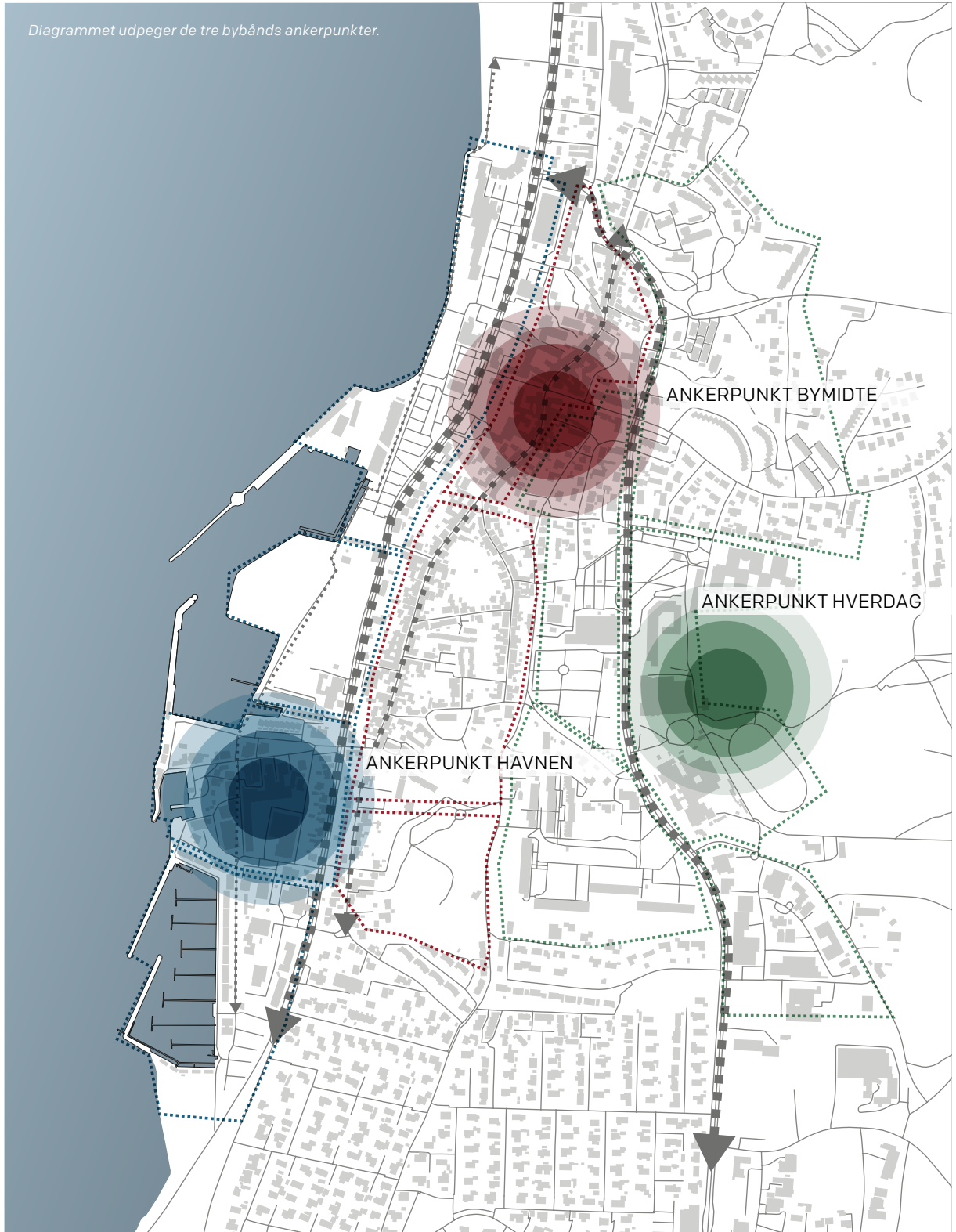
I hvert af de tre bybånd findes der i dag mere eller mindre tydelige, bymæssige ankerpunkter, som danner rammen om den aktivitet, der foregår de tre steder. I bymidten er det området omkring handelsgaden, på havnen er det i området omkring Fiskerihavnen, og i hverdagsbyen er det omkring skolerne og EBIC (Ebeltoft Idrætscenter). Disse tre ankerpunkter ligger spredt, og der er i dag meget lidt fysisk og oplevelsesmæssig interaktion mellem livet i det tre områder. Dette er med til at forstærke oplevelsen af en opdelt by, og man formår ikke at skabe en synergi mellem det liv, der trods alt foregår, bl.a. fordi bybåndene er meget ensartet programmerede, hvilket gør dem vedkommende for mere eller mindre smalle målgrupper.

Få byrum og mangel på mødesteder

Borgere og turister bruger i dag byen forskelligt, og der findes kun få steder, hvor turistens og borgerens liv bindes sammen. Når man kigger på byen som helhed, er der meget få byrum, der kan danne rammen om byliv for både for borgeren og for turisten. Bylivet er i høj grad kommercialiseret, og der er mangel på steder, der understøtter rekreation, ophold, aktivitet og leg – byrum, der er helt basale for at få en levende og mangfoldig by.

Byens naturskønne placering med hav og natur i umiddelbar nærhed udnyttes i dag meget lidt eller slet ikke, og man får ikke udnyttet det unikke potentiale, der ligger i disse kvaliteter. Når man besøger eller opholder sig i byen i dag, kan man nærmest glemme, at byen også er en havneby, der ligger omgivet af enestående natur.

Diagrammet udpeger de tre bybånds ankerpunkter.



Behov for sammenhæng

Overordnet set viser analysen, at Ebeltofts største udfordring er manglende fysisk, mental og oplevelsesmæssig sammenhæng. Denne manglende sammenhæng er den største barriere for et løft af byen som destination og for en udnyttelse af de kvaliteter og stedbundne potentialer, som er til stede i den unikke havneby. Ebeltoft deler sig i en lokal bosætningsby, som ikke åbner sig over for omverdenen, og en række enkeltstående attraktioner, som ikke orienterer sig mod den lokale kontekst. Resultatet er en fragmenteret by indadtil og udadtil.

■ Ikke en del af væksten omkring Aarhus – hovedby i en to-delt kommune

Geografisk er Ebeltoft ikke en del af vækstcentret i den vestlige del af kommunen og Aarhus, hvilket påvirker demografi, socioøkonomiske faktorer samt byens handels- og byliv. Det afstedkommer en række udfordringer i forhold til jobmuligheder, ind- og udpendling samt bosætning, og Ebeltoft har brug for at genopfinde og styrke sin identitet som selvstændig destination og gøre op med forestillingen om at være en forstad der er koblet af storbyen.

■ Manglende sammenhæng mellem by og havn

Samtidig lider bylivet under en manglende sammenhæng mellem byen og havnen, bl.a. forstærket af Strandvejen, som vanskeliggør en naturlig overgang. Konsekvensen er, at byen og havnen opleves som konkurrerende bydele frem for som dele af en sammenhængende by. Der er behov for at gentænke forholdet mellem købstad og havn, ikke blot i forhold til konkrete forbindelses-

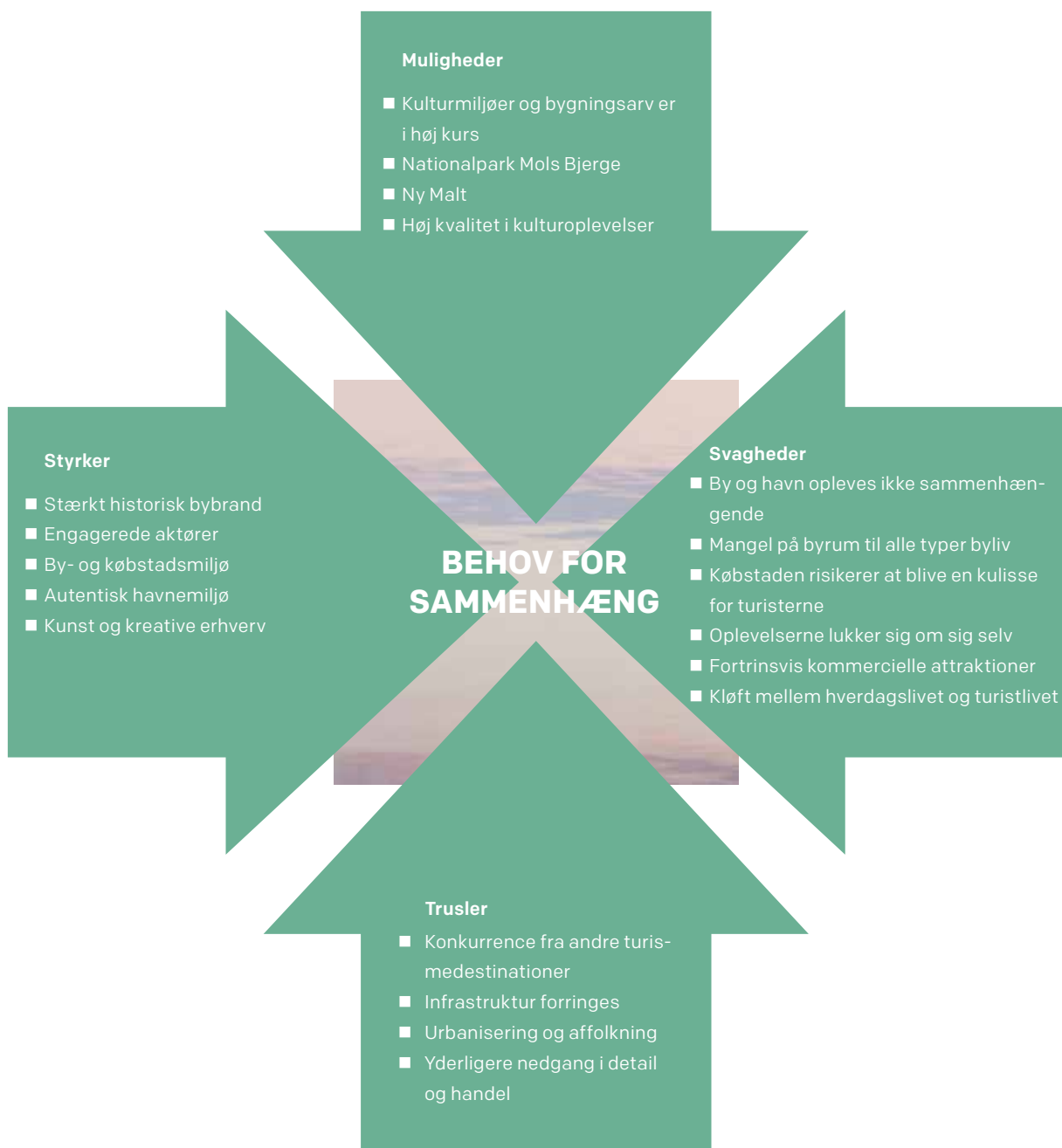
led, men som overlappende byrum, der genererer byliv til den samlede by.

■ Kløft mellem hverdagslivet og turismebyen

Denne manglende sammenhæng mellem by og havn har også en social, geografisk slagside, som får Ebeltoft til at fremstå usammenhængende. Med årene er hverdagslivet blevet mere og mere fortrængt fra den historiske bymidte, dels til områderne øst for købstaden, hvor mange af byens hverdagsfunktioner som skoler, institutioner og foreninger holder til, og dels til området langs Strandvejen, hvor store, lukkede dagligvarebutikker er skudt op og har skabt en dagligvarekorridor med den konsekvens, at købstaden i højere og højere grad betjener turisterne fremfor hverdagslivet. I værste fald bliver købstaden til en ren kulisser for en sommersæson båret oppe af besøgende og sommerhusejere, mens Ebeltofts helårsborgere lever et skjult liv uden for havneområdet og den gamle købstad.

■ Forældet byidentitet - en kendt destination der 'hviler' på laurbærrene

Den stadig mere funktionsopdelte købstad og det stagnerende handelsliv, hvor mange aktører kæmper for overlevelse, peger desuden på manglende sammenhæng med den byidentitet, som Ebeltoft tidligere har haft, men som ikke længere generer udvikling eller tro på fremtiden. Kimen til at løse problematikken ligger i, at Ebeltoft må genfinde sin identitet som en købstad ved havet, hvilket vil kunne skabe stolthed indadtil og et stærkt bybrand udadtil.



5

STRATEGI & VISION

En stærk identitet giver stolthed blandt borgerne og byens aktører. På den måde kan visionen om Ebeltoft være med til at fastholde bosætningen, øge tilfredsheden og inspirere til nytænkning og udvikling hos lokale aktører, foreninger og ildsjæle, der gerne vil deres by.

En stærk identitet er også et vigtigt greb udadtil, særligt i forhold til turisme, tiltrækning af nye borgere og erhverv samt som formidlingsplatform i ind- og udland.

Ved at gentænke Ebeltofts identitet som en moderne søkøbstad får byen en vision, der peger fremad, skaber fælles retning og generer identitet, stolthed og en styrket bybrand.

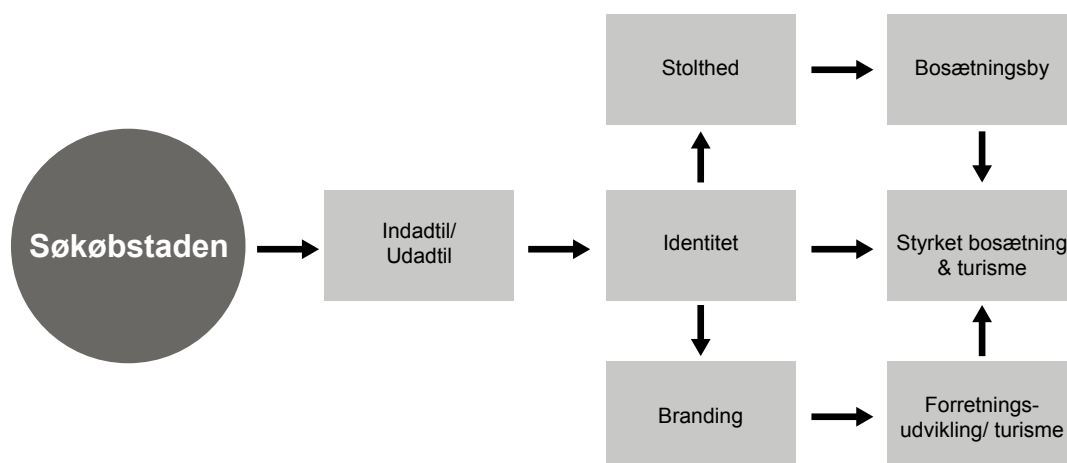
Vision

DEN MODERNE SØKØBSTAD

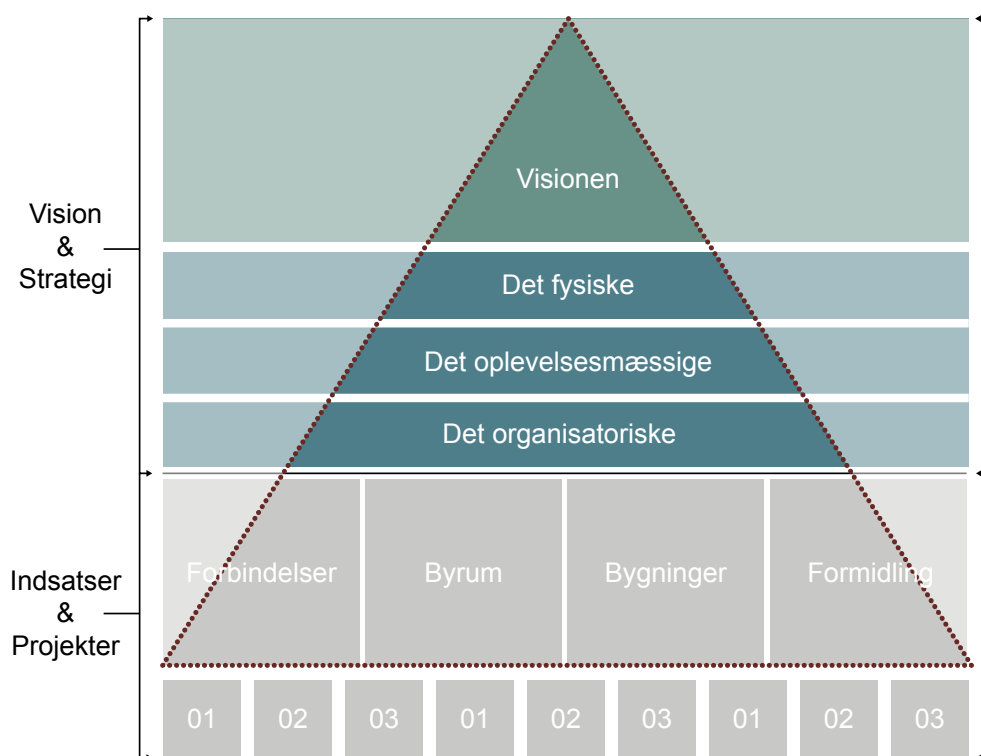
Ebeltoft skal styrkes som en levende, sammenhængende søkøbstad. En by, som formår at bruge sine historiske rammer til at skabe et moderne, kreativt og mangfoldigt byliv med unikke attraktioner, som giver dybe, vedkommende og nære oplevelser til store og små. En by, som lugter af salt, har et unikt og dynamisk kunst- og kulturliv og som giver en levende fornemmelse af byens historie som søkøbstad gennem en inkluderende og inspirerende atmosfære af liv og kraft.

Ebeltoft skal udnytte rollen som hovedstaden i Mols Bjerger, som ankerpunktet i vigen og knudepunktet for et stort opland med sit urbane bymiljø, kultur i af høj kvalitet, gæstfrihed over for besøgende, fritidsborgere og borgere.

En moderne søkøbstad i verdensklasse.



Strategi



Formålet med strategien er, med udgangspunkt i visionen for byen, at skabe en højere grad af synergi mellem Ebeltoft havn og by. Med større sammenhæng mellem byen og havnen, kan havneområdet og kysten give mulighed for nye bymæssige funktioner, erhverv og rekreative oplevelser, som vil kunne styrke Ebeltoft som central turistby og attraktiv havneby i Syddjurs Kommune, og overordnet set styrke Ebeltoft og Djursland som destination.

Strategien for Ebeltoft fokuserer derfor overordnet på at skabe rammerne for et bedre byliv, og ad den

vej øge stedskvaliteten og den oplevede sammenhæng i byen – både fysisk og mentalt.

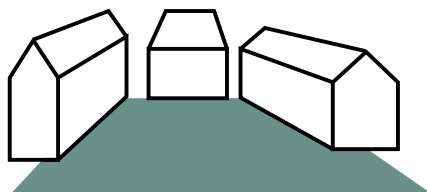
For at omsætte visionen om Ebeltoft som moderne søkøbstad til konkrete handlinger, præsenteres her tre overordnede principper:

PRINCIP 01: Det fysiske**Skab bedre fysiske og mentale sammenhænge, og udnyt de historiske rammer**

En af de største kvaliteter i Ebeltoft er det rige udbud af steder og attraktioner, som hver for sig udgør interessante oplevelsesrum, som er værd at besøge.

Den korte afstand mellem den historiske købstad, den levende havn og de enkeltstående seværdigheder som Glasmuseet, Fregatten Jylland mv., og en nationalpark med et rigt varierede oplevelseskatalog, er i sig selv unikke attraktioner, som genererer (by)liv, fortællinger og værdi til byen.

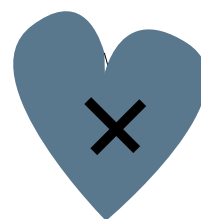
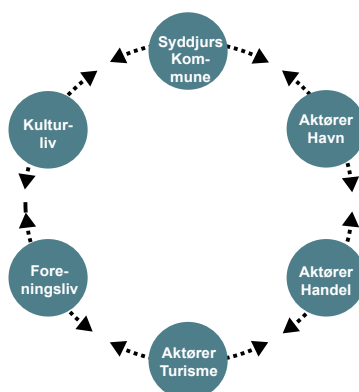
Der er stort potentiale i at tænke bedre sammenhæng mellem de enkeltstående steder og attraktioner, der ofte lukker sig om sig selv – både fysisk og mentalt. Adgangen til naturen, tætheden til vandet, muligheden for store kulturelle oplevelser, og et kulturhistorisk miljø, der er velbevaret og intakt, skal hænge bedre sammen. Der skal tænkes i synergier og fysisk formidling. Formålet er at øge den samlede bylivskvalitet med opholdspladser, forbindelser, bedre byrum og byrumsinventar, og ad den vej skabe en stærkere oplevelse af en sammenhængende destination på Danmarkskortet.

**PRINCIP 02: Det organisatoriske****Bedre organisatorisk samarbejde og netværk på tværs i byen**

Internt blandt aktørerne på havnen og i handelsstrøget, og endvidere i turismesamarbejdet i Syddjurs, skal det gøres nemmere og mere naturligt at bruge hinanden, samarbejde om events og projekter, og at henvise til hinanden. Aktørerne mangler kendskab til hinandens oplevelser og projekter, og det gør det svært at hægte sig op på hinanden og henvise til hinanden.

For at kunne bygge en stærk og sammenhængende destination, bliver aktørerne nødt til at se sig selv som en del af den samme destination. Der skal skabes gode rammer for et samarbejde mellem Ebeltofts aktører, og ad den vej skal der opbygges viden og netværk, som på sigt kan føre til nye projekter, en fælles forståelse og en fælles tilgang til Ebeltoft som en samlet destination.

På det organisatorisk niveau handler det derfor om at skabe nye samarbejder mellem byens aktører. Det gælder både mellem turismeaktørerne indbyrdes og ift. erhvervsliv. Endeligt er der et behov for at starte nye samarbejder mellem byens mange foreninger på tværs af byen og havnen.



PRINCIP 03: Det oplevelsesmæssige
Tænk bosætning og turisme sammen, og se fritidsborgeren som en målgruppe

(By)liv genererer mere (by)liv. For at øge stedskvaliteten for både borgere og besøgende, bør de to målgrupper tænkes sammen. Turisterne søger i dag lokale, autentiske oplevelser og vil gerne have mulighed for at opleve det lokale liv. Den anden vej rundt kan sammenfletningen af byrum for borgere og turister bidrage til en større lokal forståelse for, hvad det vil sige at være en turismedestination. Særligt det høje antal af seniorer bør tilgodeses, og det samme bør børn og unge gennem legepladser, aktivitetsrum og opholdsmuligheder. Byrumsoplevelser, som er gratis, og som kan bidrage til et bedre byliv.

Dette argument giver anledning til at se på de mange fritidshusejere, som hvert år kommer til Ebeltoft og omegn med deres familie for at tilbringe sommeren. Selv om de ikke er permanente borgere i kommunen, vil mange af dem føle en tilknytning til Ebeltoft, som er sammenlignelig med borgernes snarere end med turistens flygtige tilknytning til købstaden. Derfor bør en udvikling af Ebeltoft ligeledes have et opmærksomhedspunkt på fritidsborgerne som en særlig målgruppe. Fritidsborgeren kan samtidig være et greb til at overkomme kløften mellem borgere og besøgende, og bør således ses som en målgruppe for Ebeltoft.

Derfor skal udviklingen af Ebeltofts byrum og byliv ikke kun ansues som en bosætningsstrategi. Den skal i lige så høj grad bruges til at øge kvaliteten af byoplevelsen for de mange turister, som hvert år lægger vejen forbi Ebeltoft, som for fritidsborgerne, der gerne vil bruge og være en mere aktiv del af havnen, museet, fregatten og den særlige købstad ved vandet. Det handler om at give både borgere, besøgende og fritidsborgere mulighed for at bruge

byen på forskellige måder - samtidigt og hele året rundt. Her spiller multifunktionalitet og samvær på tværs en vigtig rolle.

Borgeren:

Bosat i Ebeltoft, der bruger de offentlige servicefunktioner, dagligvarehandlen samt foreningsliv, rekreative og kulturelle tilbud.

Brug af byen : hver dag

Turisten:

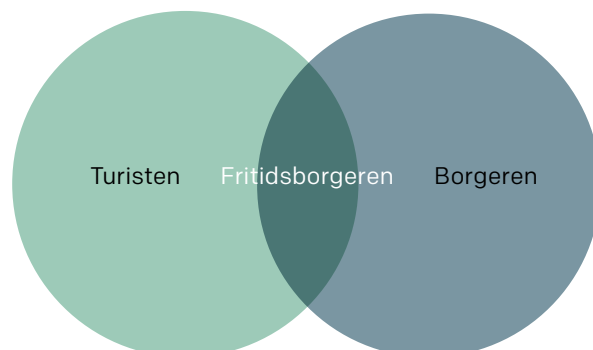
Den besøgende, der bruger byens attraktioner, detailhandel og besøger byens købstadsmiljø.

Brug af byen : 1-2 gange på en ferie

Fritidsborgeren:

Den trofaste sommerhusgæst, der bruger byens detail- og dagligvarehandel, men også indgår i det lokale forenings-, kultur- og byliv.

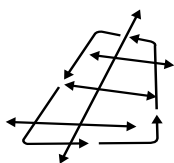
Brug af byen : ofte – særligt i sommerhalvåret



Fire indsatsområder

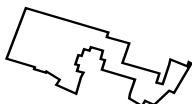
Forbindelser

- Bedre flow og sammenhæng



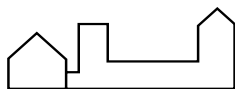
Byrum

- Bedre rammer om byens liv



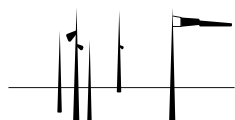
Bygninger

- Bedre rammer om (nye) funktioner

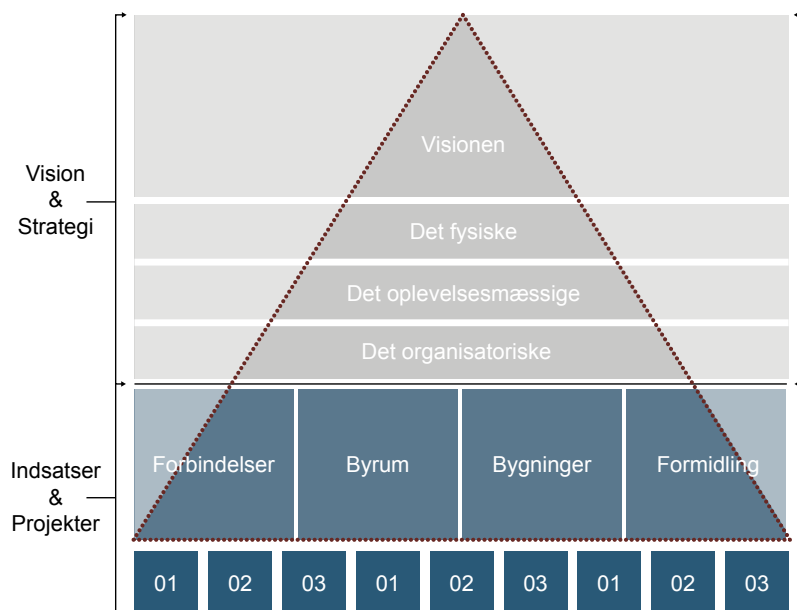


Formidling

- Sanselig formidling af søkøbstadens identitet



Strategiens fire indsatsområder er valgt ud fra kravet om at få et helhedsorienteret udviklingsgreb. Fokus er primært på det fysiske niveau. De fysiske indsatsområder skal ses som konkrete fokusområder, hvor arbejdet med strategiens tre principper kan udmønte sig i projekter, begivenheder og fysiske tiltag. Det er derfor vigtigt at have for øje, at indsatsområderne, og de projekter, der knytter sig til de enkelte indsatsområder, har til hensigt at skabe bedre sammenhæng mentalt og fysisk, tænke oplevelser i forhold til både bosætning og turisme, og skabe nye netværk og samarbejder på tværs af byens steder og aktører.

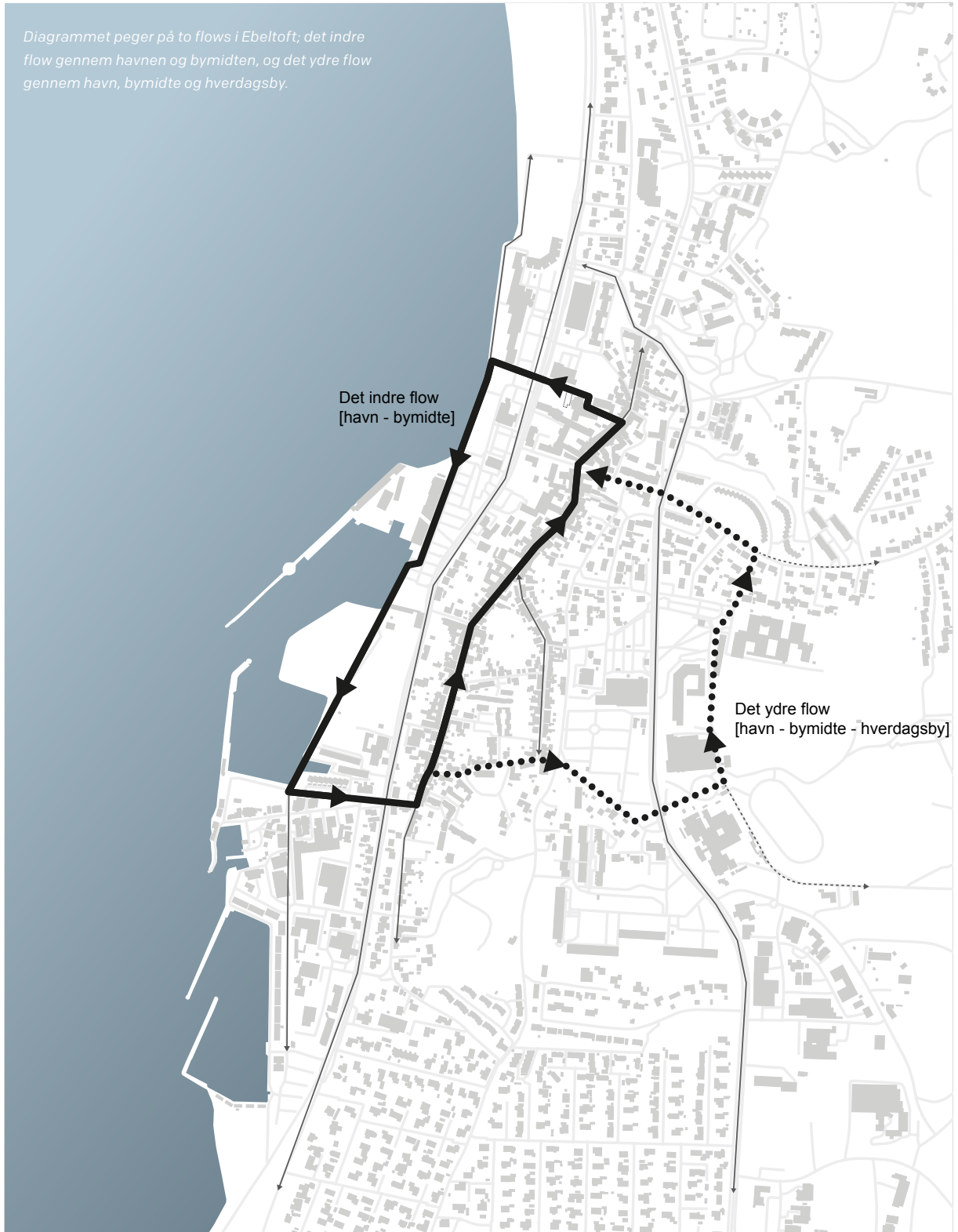




6

INDSATSER & PROJEKTER

Diagrammet peger på to flows i Ebeltoft; det indre flow gennem havnen og bymidten, og det ydre flow gennem havn, bymidte og hverdagsby.



Forbindelser

- bedre flow og sammenhæng

Bedre forbindelser er et af de mest centrale punkter i denne udviklingsplan. Forbindelserne er essentielle for at skabe sammenhæng mellem byen og havnen i Ebeltoft. Forbindelserne er forskellige og kræver forskellige tiltag og indsatser for at spille ind i visionen om Ebeltoft som moderne søkøbstad. To vigtige nord-sydgående forbindelser er Strandvejen og promenaden. Den første virker som en barriere mellem by og havn, den anden skal binde havnen bedre sammen på langs. Dertil findes en række tværgående forbindelser, hvor forbindelsen ved Ny Malt og ved Havnevej er de vigtigste.

1. De langsgående forbindelser

– skab sammenhæng internt i de tre bybånd:

Hver af de tre bybånd har langsgående forbindelser, der alle fungerer som en form for naturlig rygrad i de tre bydele. På havnen og i hverdagsbyen er disse forbindelser i høj grad infrastrukturelle rum, der præges af trafik. Hvis man skal lykkes med at binde byens dele bedre sammen, er det essentielt, at der er forbindelser, som understøtter de bløde trafikanters bevægelsesmåder. Tre projekter fremhæves i den forbindelse:

PROJEKT: Promenaden

Helt centralt i dette indsatsområde er etableringen af en langsgående promenade ved havnefronten, som skal sikre en sammenhængende og varieret oplevelsesrute i den mest centrale del af havnen, som ikke fungerer i dag. Promenaden skal binde en række nye og eksisterende byrum og funktioner sammen, så der skabes en oplevelsesrig nerve, der forbinder de centrale havneområder.

Promenaden skal tage fat i forbindelserne til landskabet og strandene på begge sider af byen, men være mest iscenesat og programmeret mellem området ved Ny Malt/Hotel Ebeltoft Strand og Fiskerihavnen/Havnevej. Promenaden er rygraden i den ring, der skaber et flow på tværs af byens enkeltdele, og er derfor et vigtigt fokuspunkt i udviklingsplanen.

PROJEKT: Strandvejen

Strandvejen er ankomsten til byen og dermed et vigtigt første indtryk i oplevelsen af Ebeltoft. På nuværende tidspunkt opleves Strandvejen som en bagside, fordi flere supermarkeder og parkeringspladser vender ud mod vejen. Der er behov for at definere en kant langs Strandvejen op mod byen, fordi hullerne i husrækken (hvor parkeringspladser og andet ligger), skaber et udflydende og undefinerbart rum. På den anden side langs havnen er der behov for at definere rumlighederne stærkere end de fremstår i dag. Begge dele kan opnås ved placering af master – og træer. Herved skabes en ønsket visuel sammenhæng, der kan definere en flottere ankomst til byen – og som samtidig kan være med til at definere sammenhæng på tværs af vejen fra byen til havnen.

PROJEKT: Stafetten

Stafetten er et lokalt initiativ, der vil skabe bedre oplevelsesmæssig sammenhæng mellem en række af hverdagsbyens funktioner og samtidig til den omkringliggende natur. Projektet er tænkt som en aktivitetssti med pit-stops langs stien og interaktion med de omkringliggende funktioner såsom skolerne, EBIC, børneinstitutioner, vandrehjem etc. Projektet vil tilføre hverdagsbyen en nye rute for de bløde trafikanter. I sin nuværende form er den ikke tænkt forbundet med bymidten og havnen, og dette vil kunne styrke dens potentiale for at blive del af en større sammenhæng og flow mellem byens dele.



PROJEKT: Ny Malt-forbindelsen

Den serie af byrum (se de følgende afsnit), der foreslås i forbindelse med Ny Malt, vil kunne udgøre en essentiel og vigtig forbindelse mellem bymidten og havnen, og vil kunne skabe dels bedre fysisk sammenhæng og dels bedre funktionel sammenhæng mellem byen og havnen. Forbindelsen vil styrke og forbedre et konkret forbindelsesled i den nordlige-centrale del af byen, der i dag er næste ikke-eksisterende. Når forbindelsen fremhæves her, så er det også for at understøtte det faktum, at den fungerer som modvægt – og naturligt balancepunkt – til Havnevej-forbindelsen.

PROJEKT: Havnevej-forbindelsen

I den sydlige-centrale del af havnen ligger Havnevejen, som ligeledes er en essentiel forbindelse mellem bymidten og havnen. Den vil ligesom Ny Malt-forbindelsen hægte en række nye og eksisterende funktioner op på hinanden, så der skabes bedre flow imellem byens funktioner og steder. Havnevejen skal tage fat i et nyt ankerpunkt på den kommunale halvø og Lystøndeskuret (se de følgende afsnit). Forbindelsen langs Havnevej er vigtig, fordi den skaber en den sydlige afslutning på den ring, der sikrer et oplevelsesmæssigt flow mellem byen og havnen.

**Reference: Promenaden FORENINGSVEJEN, KLITMØLLER**

I Klitmøller er der, gennem et partnerskab mellem Thisted Kommune og Realdania, etableret en strandpromenade på ca. 300 meter samt et klubhus for surfere, som samtidig fungerer som en udsigtsplatform.

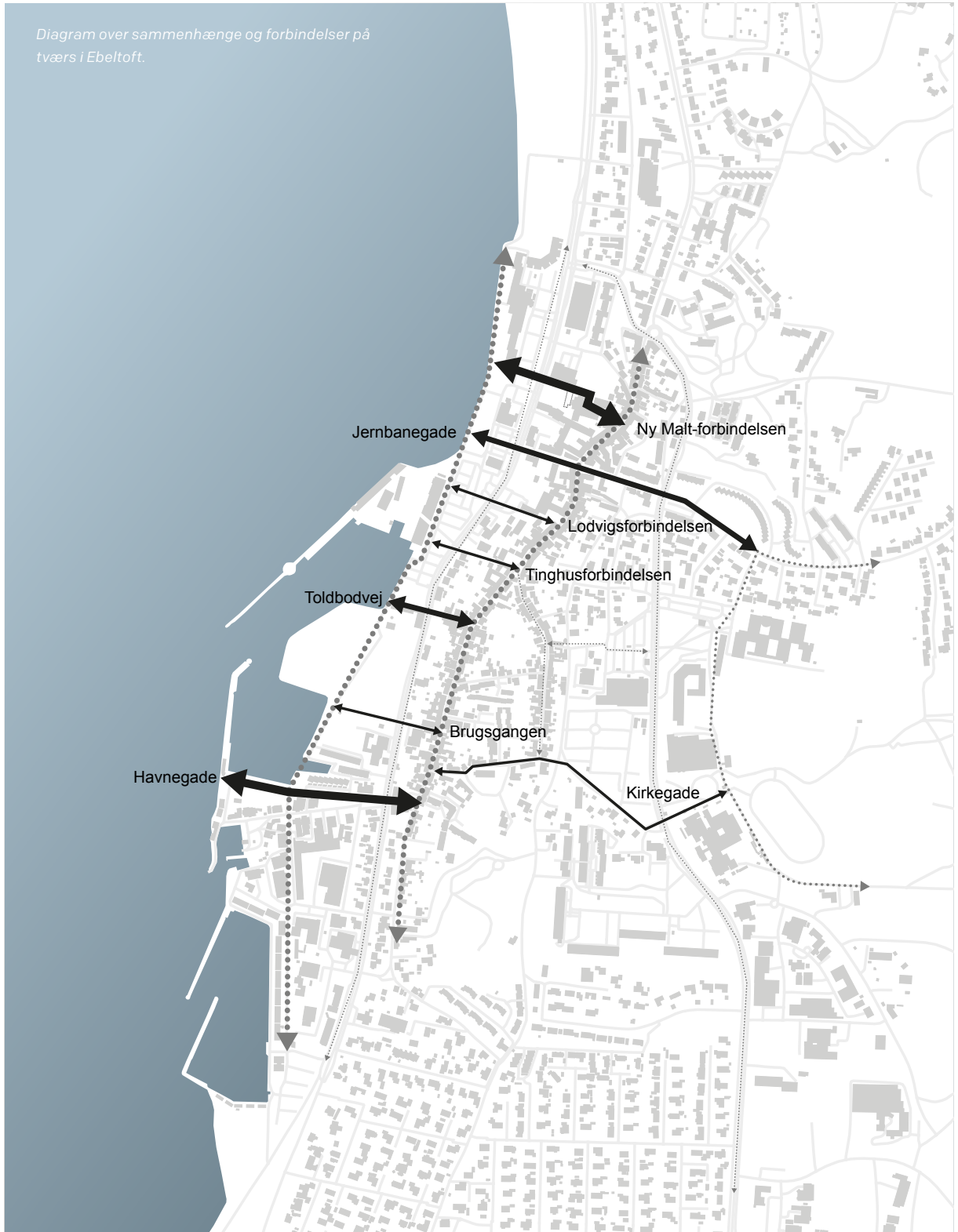
**Reference: Promenaden STRANDPROMENADE, HJERTING**

For at styrke sammenhængen mellem vandet, stranden og vejen har man i Hjerting etableret en strandpromenade, klubhus og havpool. Projektet har forvandlet Hjerting til et nyt vartegn for Esbjerg.

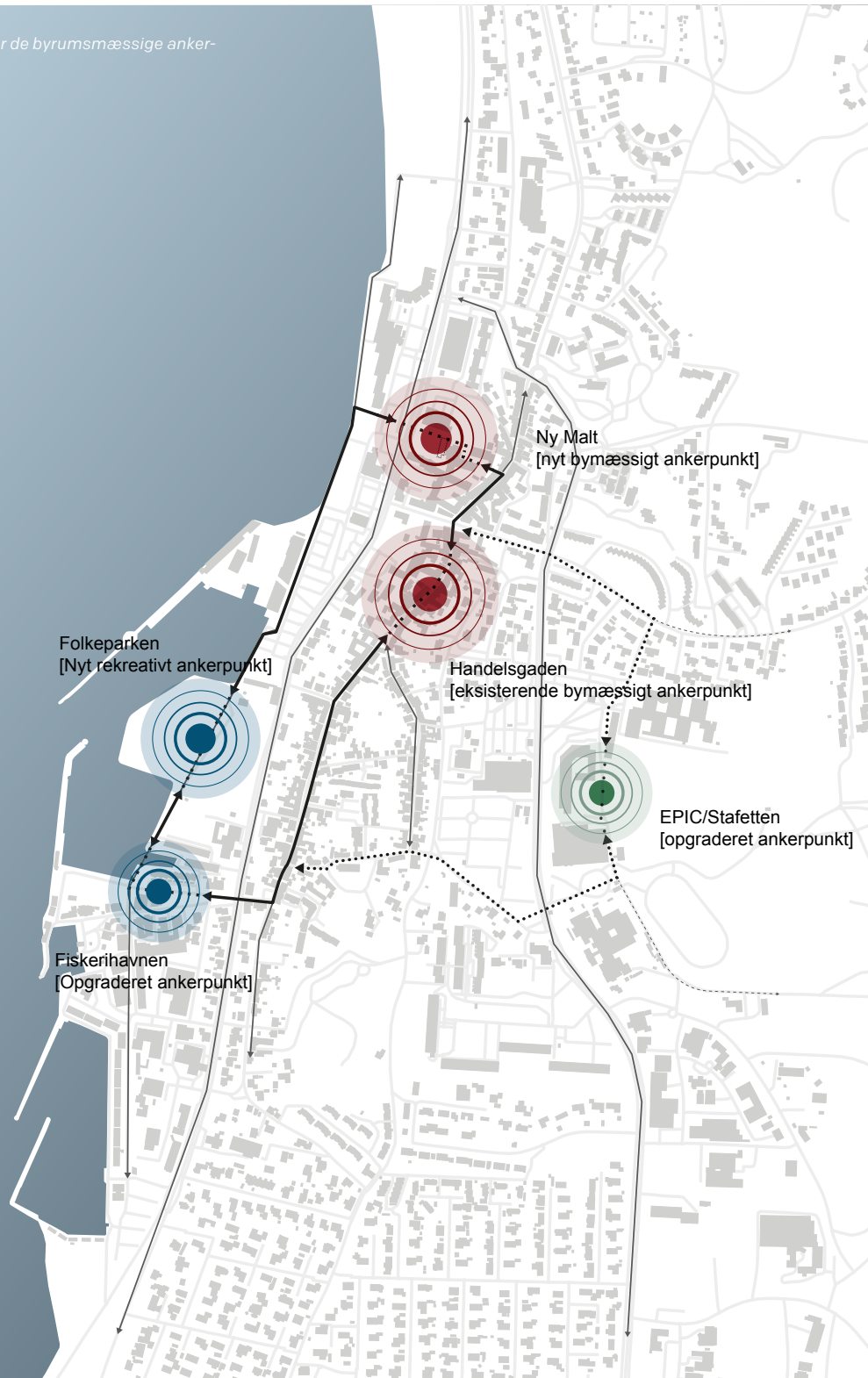
2. De tværgående forbindelser – skab sammenhæng mellem de tre bybånd:

De mindre, tværgående forbindelser er vigtige for at skabe sammenhæng på tværs af byens enkeltdele. Samtidig er de overordentlig vigtige for at skabe sammenhæng mellem byen og havnen, og i dag er der kun få forbindelser, der desuden fremstår svage og uformidlede. De tværgående forbindelser vil kunne skabe et bedre flow mellem byens dele samt eksisterende og nye byrum, funktioner og steder. En række forbindelser er særligt vigtige i denne forbindelse: Ny Malt forbindelsen som vil skabe en ny forbindelse i den nordlige ende af byen, Havnevejs forbindelsen, som er vigtig for at skabe forbindelse mellem Fiskerihavnen og bymidten samt Jernbanegade og Toldboldvej, som med fordel kan styrkes for at skabe bedre synergi mellem de to bydele.

Diagram over sammenhænge og forbindelser på tværs i Ebeltoft.



Diagrammet udpeger de byrumsmæssige ankerpunkter i Ebeltoft.



Byrum

- bedre rammer om byens liv

Dette indsatsområde dækker over de strategiske steder og byrum, som har størst potentiale i forhold til at øge byrumskvaliteten og skabe sammenhæng i byen. Særligt to byrum/ankerpunkter fremhæves, og begge er lige vigtige for at skabe en balance, så der skabes udvikling i to ender af den centrale del af byen og havnen, og understøttes begge af en række projekter, som skal underbygge deres potentiale. De er: Byrummene ved Ny Malt og Folkeparken på den kommunale halvø. Derudover fremhæves Slagterigrunden, Fiskerihavnen og parkeringspladsen som potentielle udviklingsrum.

Byrummene vil med forskellige funktioner styrke sammenhængen på tværs af byens bånd, og skabe en oplevelsesmæssig helhed på tværs af Strandvejen.

1. Byrummene ved Ny Malt - et nyt urbant ankerpunkt

Projektet omkring Ny Malt udgør et stort potentiale for udviklingen af Ebeltoft, og er helt central for sammenhængen mellem den gamle købstad, handelsstrøget og havnen. Ny Malt har potentiale til at blive byens moderne ikon - et ankerpunkt for hverdagsliv og turisme, og en saltvandsindsprøjtning i den gamle søkøbstad.

I og omkring den gamle maltfabrik samles inden for de kommende år flere funktioner så som Kulturministeriet, Rampen, museum og et nyt bibliotek samt nye faciliteter til kreative erhverv, udstillingsfaciliteter og en ny restaurant og mikro-bryggeri. Der er ingen tvivl om, at stedet tilfører væsentlige kvaliteter til byens liv af både kulturel, social og bymæssig karakter, og mere end det; med sin placering på

indfaldsvejen fra nord, knejser fabrikken op over både havn og købstad, og er med sin arkitektur og multifunktion et symbol på en urban by, der er meget mere end købstadsidyl.

Samtidig har den omkringliggende fysiske kontekst et stort potentiale i forhold til at danne ramme om mange typer byliv, og samtidig skabe forbindelse mellem by og havn på et meget centralt sted i byen. Friarealerne – eller byrummene – spiller en vigtig rolle for stedets identitet og for hvilket liv, der kommer til at foregå. Byrummene er afgørende for Ebeltoft bymidte, hvor de vil danne rammen om et by- og kulturliv, der understøtter den mangfoldighed, der vil finde sted i Den Ny Maltfabriks bygninger.

Området omkring Ny Malt kan opdeles i tre mindre rum, der danner en naturlig ramme om stedet samt forlængelsen mod vandet. Tættest på gågaden findes et urbant pladsrum, der hægter sig på gågadens klassiske forløb af byrum. Lige nedenfor Ny Malt findes et aktivt og rekreativt rum i byen, der hægter sig på stranden og havnen. På den anden side af havnen, tættest på vandet, krydses byrummet af strandpromenaden.

Ny Malt bliver et stærkt ankerpunkt i byens nordlige ende, og det er vigtigt at understøtte dette område med en række yderligere funktioner, der gør det til et sammenhængende byrum. Ny Malt er en vigtig manifestation af den nytænkning og udvidelse af byens identitet og brand, der er nødvendig for at tilpasse sig fremtidige vilkår.

Byrummet omkring Ny Malt kunne udbygges med følgende projekter:

PROJEKT: Klassisk byplads/udsigtspost

Pladsen ved Ny Malt skal kunne danne ramme om både små og store events, og ikke mindst om hverdagslivet. Byrummet vil blive et naturligt mødested for mange mennesker, både på vej til noget og hvor man stopper op og gør ophold. Byrummet er sammensat af dels det centrale og lukkede byrum mellem bygningerne, og dels platformen vest for bygning 1, hvor man er hævet op og har udsigten over vandet og bugten. Visions- og udviklingsplanen anbefaler at styrke denne udsigtspost, som giver et unikt vue over Ebeltoft havn og strand.

Pladsen vil blive et nyt og vigtigt supplement til de øvrige byrum i den historiske bymidte, og vil tilføre funktioner og liv, der ikke findes i bymidten i dag.

PROJEKT: Aktive/ungelum

Et aktivt og rekreativt rum i byen, der hæfter sig på stranden og havnen. Byrummet danner forplads til Rampen, som er et aktivitets- og værested for Syddjurs Kommunes unge, som bliver drevet af dem selv og danner rammen om mange forskelligartede aktiviteter i løbet af ugen. Samtidig skaber byrummet kontakt til havnen og stranden – den rekreative del af det centrale Ebeltoft. Rummet skal koble det aktive byliv for både de unge fra Rampen og andre målgrupper med det rekreative fra havnen og stranden.

Pladsen vil blive et vigtigt tilskud til bylivet i Ebeltoft, hvor der generelt er mangel på byrum der understøtter fysisk aktivitet og rekreation.

PROJEKT: Aktivitetsplads

Strandpromenaden byder flere steder på bevægelses- og aktivitetstilbud. På forløbet i forbindelse med Ny Malt byrummet kan en aktivitetsplads med udendørs træningsredskaber placeres. Placeringen vil sikre en mere privat oplevelse end i eksempelvis Folkeparken, og samtidig hægte sig på løberute langs vandet.

Alle disse byrum og steder hæfter sig på og skaber den tværgående forbindelse mellem bymidten og havnen i den nordlige del af den centrale by.

PROJEKT: Walking on water

Projektet er udtænkt af unge fra Rampen-miljøet, og går ud på at bygge en række platforme i vandet, således man kan "gå på vandet". Projektet er en installation, der øger oplevelsesmulighederne ud i vigen, og skaber en attraktion og 'reason-to-go' til en del af havnen/strandpromenaden, der savner funktioner og aktivitet. Projektet skaber den fornødne attraktivitet, til at byrummet fra Ny Malt opleves helstøbt.

Indsatser & projekter**Reference: Ny Malt, Aktive/Ungerum****CHARLOTTE AMUNDSSENS PLADS, KØBENHAVN**

Pladsen er delt op i flere dele; en klassisk københavnerplads med chaussésten, en forsænket boldbane i sort asfalt, et legeområde med sort gummiunderlag og et hvidt klippelandskab. Det hvide klippelandskab skaber en effektiv kontrast til den mørke boldbane og kan bruges til at klatre, skate eller cykle på. Rundt omkring på pladsen bidrager kirsebærtræer til stemningen.

**Reference: Walking on Water****KAYAK BAR, KØBENHAVN**

Blandt andre initiativer, som leger med at inddrage vandet som plads i byen, er Kayak Bar i København. Her har man monteret en flydende platforme, som bliver indtaget med varierende aktiviteter bestemt af sæsonen; således kan man køle fødderne i sandet om sommeren og svede i den flydende sauna om vinteren.



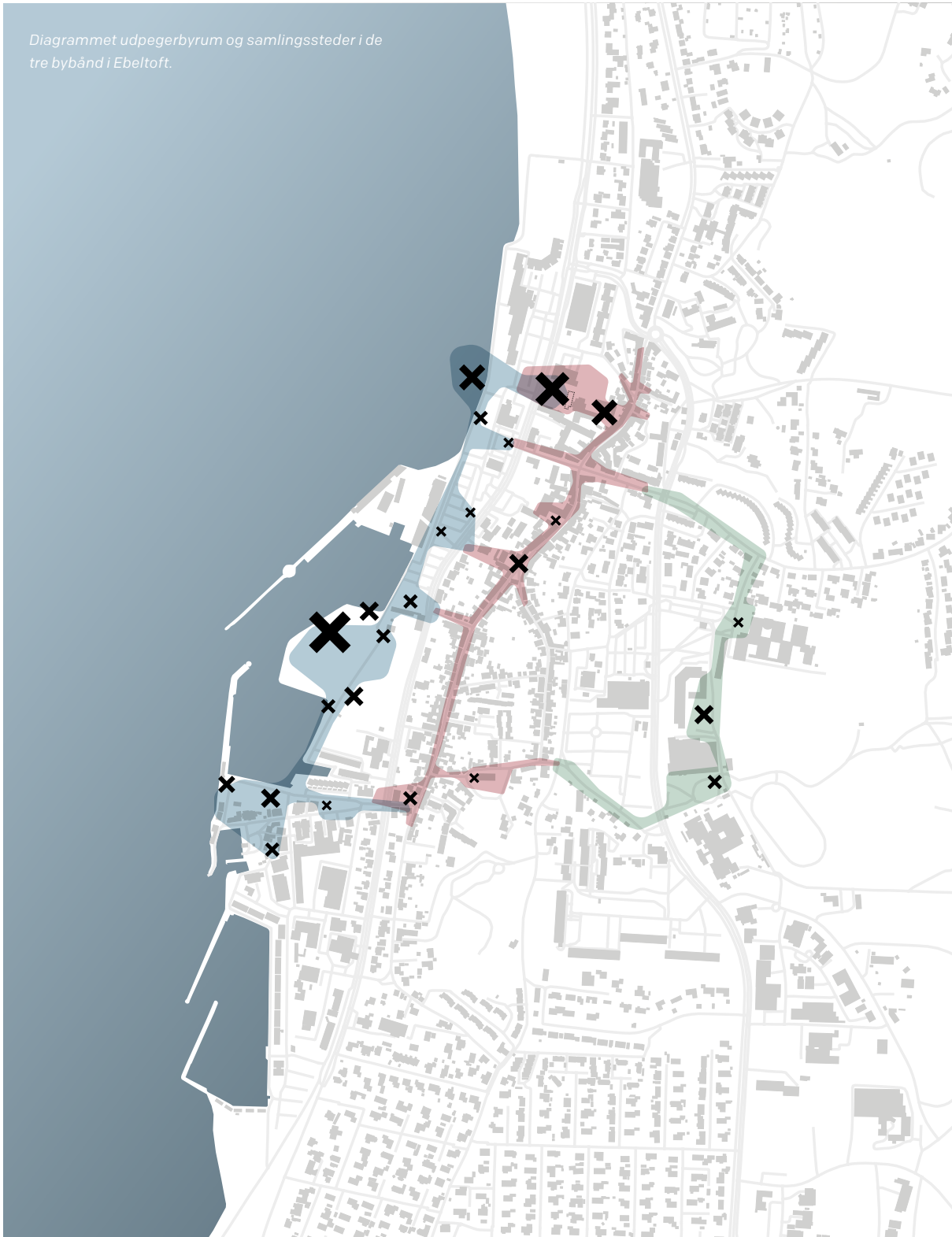
70

EBELTOFT

Udviklingsplan for Ebeltoft by & havn

Indsatser & projekter

Diagrammet udpeger byrum og samlingssteder i de tre bybånd i Ebeltoft.



2. Folkeparken på den kommunale halvø – et nyt rekreativt ankerpunkt

Der mangler byrum og samlingssteder i Ebeltoft, der kan tilføre byen uformelle og ikke-kommercialiserede møde- og opholdssteder. Den kommunale halvø's placering ud mod vandet, tæt på de store attraktioner Fregatten Jylland og Glasmuseet, gør den til et ideelt sted at samle rekreative aktiviteter. Denne park skal have karakter af at være folkepark – et sted, hvor både borgere, turister og fritidsborgere kan mødes. Parken ligger centralt i byen, tæt på handelsstrøget, bag ved Glasmuseet og Fregatten Jylland, og har en størrelse, som gør den velegnet til større events og begivenheder. Den har derfor stort potentiale til at fungere som et naturligt samlingspunkt for en del af byens rekreative liv, uorganiserede aktiviteter og uformelt ophold.

Parken bliver et ankerpunkt, der vil kunne trække aktivitet fra både de nærliggende museer og byen ned på havnen. Hensigten er at skabe et rekreativt område af høj kvalitet, der både kan bruges til leg og afslapning. De rekreative muligheder griber fat i vigen med et havnebad og i børnefamilierne med et legeområde. Parken understøtter behovet for gratis hverdagsoplevelser, og appellerer til både unge og ældre, borgere og besøgende. Parken kan tematiseres med maritime og kunstneriske tiltag.

En række projekter kan være med til at realisere potentialet og skabe en ønsket mangfoldighed i brugen af stedet, der sammen vil danne et nyt rekreativt ankerpunkt i byen:

PROJEKT: Havnebad

Et havnebad kan blive et mødested og en attraktion, som giver mulighed for at bruge vandet aktivt.

Havnebadet tilføjer et urbant element til Folkeparken, samtidig med, at det bærer fortællingen om Ebeltoft som havneby videre. Derudover differentieres vandaktiviteterne fra de bynære strande, 500 m nord og syd for byen, som er mere familievenlige.

Etableringen af et havnebad er en naturlig konsekvens af, at der i forvejen bades fra havnen. Med et havnebad blive badesikkerheden hævet, og der vil evt. kunne opføres badehuse i forbindelse med badet, så det også kan bruges i vinterhalvåret.

PROJEKT: Legeområder, evt. tematiseret

(Kunst)legeplads, som vil kunne blive et mødested for børnefamilier – både lokale og besøgende. Manglen på legepladser i Ebeltoft løses blandt andet i Folkeparken med et større legeområde i forbindelse med havnebadet. Legepladsen kan tematiseres med maritimt eller skulturelt inspirerede legeredskaber, og kombineres med opholdsmuligheder for forældrene. Glasmuseet og Fregatten bør inddrages i udviklingen, og der bør tænkes over pladsens designmæssige udtryk og udformning, så det svarer overens med de kulturelle oplevelser, der ellers er repræsenteret i Folkeparken.

PROJEKT: Opholds- og grillpladser

For at udvide anvendelsesmulighederne af Folkeparken placeres grillpladser rundt om i parken. Derved kan både borgere og turister nyde solnedgangen og parken med tilbedredning og nydelse af mad. Der kan arbejdes med særlig lyssætning af disse steder for at øge attraktiviteten.

PROJEKT: 'Horisonten'

Eksisterende strandbar og aktivitetssted, der med fordel kunne få mere permanent karakter ved at tilføje mulighed for at købe mad og drikkevarer, samt udlejning af udstyr til diverse vandaktiviteter. Horisonten vil samtidig lukrere på, at stedet bliver et ankerpunkt i byen, hvorved de vil få et mere aktivt og levende sted.

**Reference: Havnebad**
HAVNEBAD, FAABORG

Foruden at fungere som ramme om trygge bedefaciliteter med udspring, omklædning og sauna, rummer havnebadet i Faaborg også muligheder for forskellige vandsportsaktiviteter. Målet er, at havnebadet kan være med til at skabe aktivitet og livskvalitet for borgere og turister.

PROJEKT: Multibane & aktivitetsområde

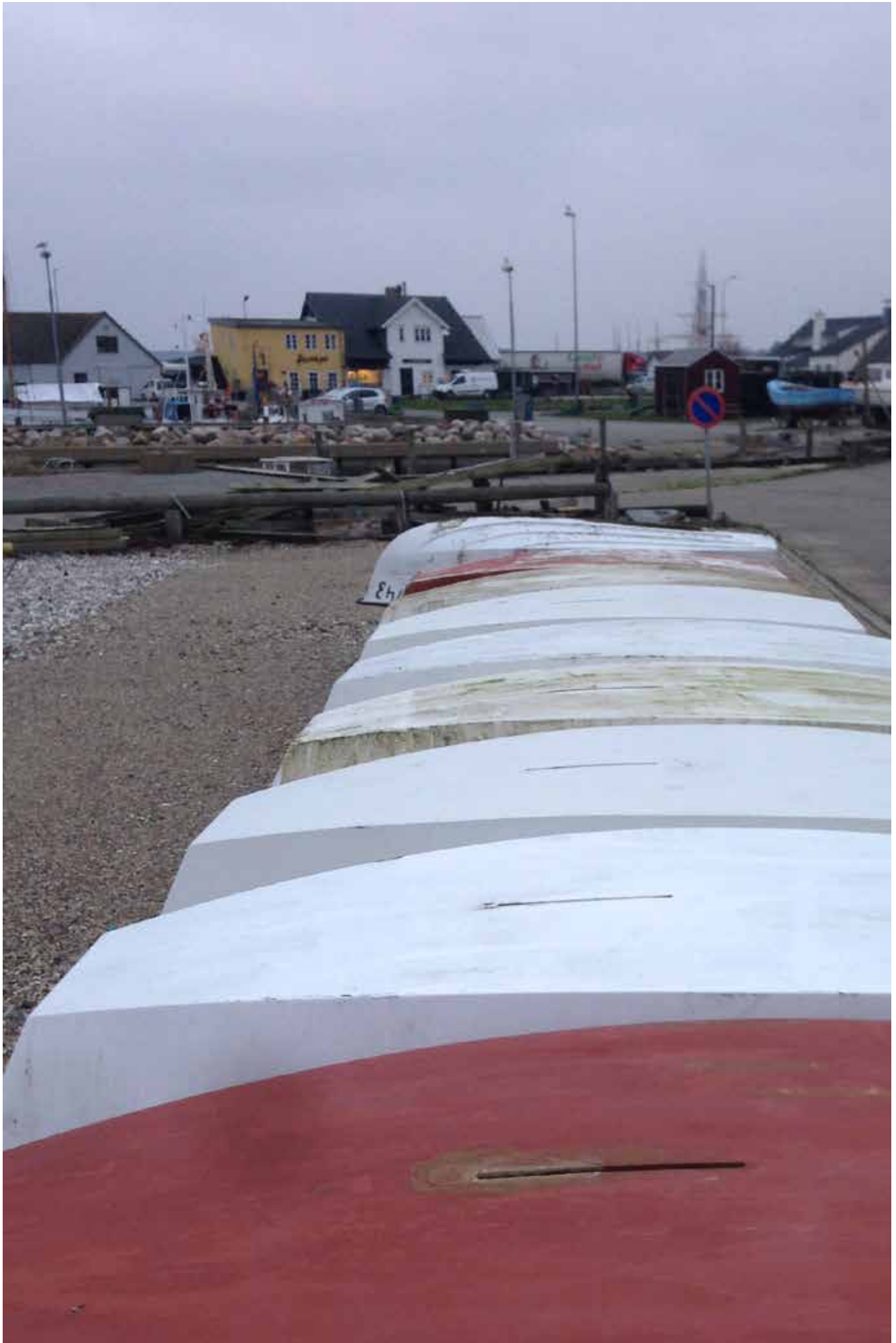
For at øge Folkeparkens karakter af samlingssted for hele byen kunne en multibane med dertilhørende aktivitetsområde placeres i området. Dette vil tiltrække unge til uformelt boldspil, aktivitet og ophold. Der er i forvejen planer om en multibane i 'hverdagsbyen' nær skolen og EBIC, i forbindelse med projektet 'Stafetten'; en multisti, der forbinder sport- og fritidsfunktioner i den østlige del af byen. For at forstærke sammenhængen mellem multistien 'Stafetten' og ringforbindelsen via strandpromenaden, kunne multibanens placering dog ændres til Folkeparken.

**Reference: Legeområder**
BRUMLEBY

Monstums legepladser leger alle med historie og kendetegn for området; også her i Brumleby. Og så er der klatregreb på murene, rutsjebaner ud ad vinduerne, balancebaner fra hus til hus, kolbøttestænger, vipper og jorden-er-giftig baner. Faldunderlaget rundt om husene er støbt faldgummi.

**Reference: Multibane & Aktivitetsområde**
SØNDERMARKEN

I Søndermarken er der blandt andet etableret en motionsrute på 2,5 km med indbygget belysning og digitale funktioner samt fire tilhørende aktivitetspunkter til fremme af bevægelse og leg.



PROJEKT: Fleksibel brug ved forskellige events

Parkeringspladsen har overordnet set brug for en gentænkning og optimering, så den kan være andet end blot et åbent areal, der kun bruges intensivt i få uger/måneder om året. Arealen skal i højere grad indrettes til at kunne være fleksibelt, så dele af det kan ibrugtages ved arrangementer og events.

PROJEKT: Pladsen ved Glasmuseet

Den lille plads foran Glasmuseet mangler både en reel funktion og afgrænsning mod parkeringspladsen på nuværende tidspunkt. Master (eller træer) kan både være med til at definere den rumlighed, der er nødvendig for at rummet føles behageligt og overskueligt, og samtidig bruges til at iscenesætte en egentlig funktion til pladsen.

3. Parkeringspladsen ved Fregatten Jylland og Glasmuseet

Parkeringsarealet mellem Fregatten Jylland, Glasmuseet og Ebeltoft Strand Hotel ud mod Strandvejen udgør et central område for udvikling. Den store parkeringsplads er i dag en åben flade, der understøtter fornemmelsen af bagside, når man ankommer til Ebeltoft via Strandvejen. Området ligger hen som et stykke ingenmandsland mellem vejen og attraktionerne ved vandet, og har i dag en ren funktionel karakter, som ikke tilfører oplevelsesmæssig kvalitet til byen. En funktion, der dog er vigtig i de uger, hvor allerflest turister og fritidsborgere besøger byen.

Man vil med fordel kunne nedlægge nogle af parkeringspladserne, og dermed skabe et meget mere attraktivt og programmeret areal. Nedskæringen skal ses i lyset af de nye parkeringspladser, som vil blive etableret ved både Ny Malt og på Slagterigrunden. Det betyder, at Ebeltoft også i fremtiden vil have et ret højt antal parkeringspladser sammenlignet med andre byer.

Der mangler generelt en opdeling af rummet, bl.a. ved pladsen foran Glasmuseet, der i dag flyder ud og forsvinder i parkeringspladsens tomrum. For at styrke den nord-sydgående strandpromenade-forbindelse er det yderligere vigtigt, at dette rum er defineret, således at man føres videre til Folkeparken på den kommunale halvø.



4. Slagterigrunden

Mellem Strandvejen, den kommunale halvø og Glas-museet i nord og de sorte boligstænger mod syd (ejerlejligheder), ligger den gamle slagterigrund. Her planlægger kommunen i samarbejde med en mulig investor et projekt for udvikling, der indbefatter et nyt supermarkedet (3000m²) samt en række ejerboliger (se næste indsatsområde). Projektet vil udfylde et af de mest åbne og forblæste arealer på havnen, og vil samtidig kunne tiltrække gæster til supermarkedet og beboere til havnen.

For at understøtte attraktiviteten af Folkeparken og strandpromenaden, er det vigtigt at udfylde og afgrænse slagterigrunden, indtil den på et tidspunkt bliver bygget ud. Dette skyldes, at en stor, tom flade ikke vil indbyde til ophold i hverken parken og eller langs promenaden. Derfor anbefales det at bruge den tomme flade til midlertidige aktiviteter og faciliteter, gerne som forberedelse til den kommende legeplads, så børnefamilierne kan vendes til, at Folkepladsen bliver for dem. Alternativt kulturelle manifestationer, stedspecifikt kunstevent eller lignende.

5. Fiskerihavnen

I havnens sydlige ende ved Havnevej og Vestervej finder man Fiskerihavnen. Fiskerihavnen er et af de områder på havnen, der i dag har en stærk identitet, og det er samtidig også det byrum, der mest direkte støtter op om visionen om Ebeltoft som søkøbstad pga. det aktive havnemiljø med fritidsfiskere, der arbejder på bådene og hænger garn op på kajen. I området findes også Fiskerihavnens Maritime Foreningshus. Både foreningshuset og området i det hele taget lukker sig dog om sig selv på nuværende tidspunkt.

Fiskerihavnens autentiske havnemiljø bør udvides med flere aktiviteter, der understøtter relationen til havet og dermed visionen om Ebeltoft som søkøbstad. Indgrebene skal være enkle og ske i respekt for det eksisterende, men samtidig åbne området op, så både borgere og besøgende føler sig velkomne i området. Derudover er der flere oplagte placeringer til opholdsrum/solnedgangspladser.

En mulighed er at placere det gamle Lystøndeskur her, og derved skabe en attraktion for andre end hverdagsbrugeren. Placeringen af Lystøndeskuret skal dog overvejes, da dens placering afhænger af andre projekters gennemførelse, bl.a. på Slagterigrunden. Se i øvrigt næste indsatsområde.

Reference: Fleksibel brug ved forskellige events
STÆNDERTORVET, ROSKILDE

Hovedidéen på Stændertorvet er at skabe en plan overflade – uden kantsten – så pladsen kan bruges til mange forskellige formål.

Til gengæld er der skiftende belægninger, hvor materialevalget og dets farver signalerer torvets udvikling og udvidelse gennem århundreder.



Reference: Slagterigrunden
MIDLERTIDIG AREALANVENDELSE, FREDERICIA

I Fredericia har tegnestuen SLA stået for omdannelsen af en industrihavn til et midlertidigt rekreativt område. Udnyttelsen af området med landskabelig elementer går forud for beslutninger om en mere varig udnyttelse af arealet. På den måde fungerer strategien som en grøn byggemodning, og skaber kvalitet i byrummet på kort sigt, og forventninger til kvaliteten af rummet på længere sigt.



Reference: Fiskerihavnen
HAVNEPLADS, KLITMØLLER

De gamle fiskerhuse på havnen i Klitmøller danner ramme om en havneplads, som åbner sig op mod vandet. Med simple greb er området blevet mere inviterende overfor besøgende, og tillader varierede aktiviteter og opholdsrum.



Bygninger

- bedre rammer om nye og eksisterende funktioner

PROJEKT: Fiskerihavnens Maritime Foreningshus

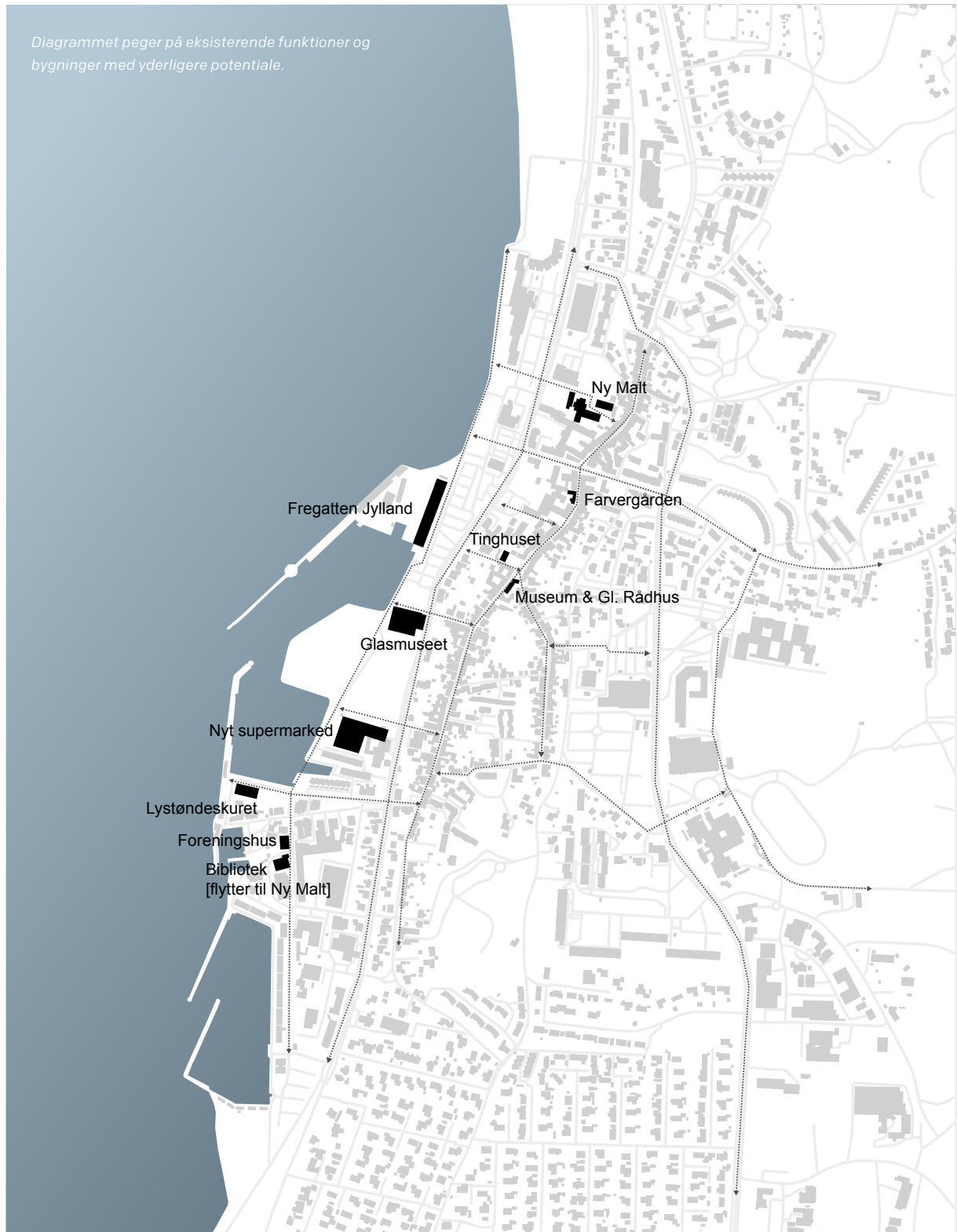
Der findes en række foreninger på Fiskerihavnen, som mødes i Fiskerihavnens Maritime Foreningshus. Bygningens lidt anonyme placering og udseende gør den ikke særlig synlig for omverdenen på nuværende tidspunkt. Ved at åbne mere op med aktiviteter i byrummet eller andre tydeliggørende foranstaltninger for aktiviteterne i huset, åbnes hele Fiskerihavnen op, uden at give køb på det eksisterende miljø.

Her fokuseres på funktioner, som vil kunne være med til at understøtte bylivet på havnen og i byen. Funktionerne – og dermed bygningerne - skal åbne sig op mod den omkringliggende by og de byrum og forbindelser, de ligger ud til. I dette indsatsområde skelnes mellem eksisterende, planlagte og mulige funktioner.

1. Eksisterende funktioner - åbn op og skab synergi med den omkringliggende by

Der findes en lang række funktioner på både havnen og i bymidten, som i langt højere grad kunne bidrage til aktivitet og kvalitet i byens rum. Derfor anbefales det, at man arbejder strategisk med at åbne eksisterende funktioner op mod byen, så der opnås bedre synergi og sammenhæng med den omkringliggende by – både for byens og den enkelte funktions vinding.

Eksempler på funktioner, der med fordel kunne åbne sig op mod sine omgivelser, er både de store attraktioner Fregatten Jylland og Glasmuseet, museerne i bymidten, foreninger på både havnen og i byen, og naturligvis Ny Malt.





2. Planlagte funktioner – anbefalinger til overgangen mellem ude og inde

PROJEKT: Supermarked

Det er vigtigt, at et supermarked placeret på en så central plads som slagterigrunden, ikke lukker sig om sig selv. Visions- og udviklingsplanen anbefaler derfor, at der formuleres en række krav til byggeriet, som sikrer, at et nyt projekt "giver noget tilbage" til sin kontekst, i form af byrum, byinventar og oplevelser. Et krav kunne være at åbne facaden ud mod Folkeparken og Glasmuseet, og at overgangen/skellet mellem slagterigrunden og Folkeparken/strandpromenaden fortsat skal være sammenhængende.

PROJEKT: Boliger

En del af projektet er etablering af en række private boliger på Slagterigrunden, og det vil være positivt, hvis man kan tiltrække beboere til havnen, hvilket vil kunne bidrage til livet døgnet og året rundt. Man skal dog være meget opmærksomme på, hvordan disse boliger indskrives i deres kontekst, og at de ikke på samme måde domesticerer og privatiserer de offentlige arealer, som bl.a. er tilfældet med de sorte boligstænger ved siden af Slagterigrunden. Visions- og udviklingsplanen anbefaler derfor, at der formuleres en række krav til byggeriet om, at boligerne åbner sig ud mod den kommunale halvø, og arkitektonisk og æstetisk indskrives i byrummet og bylivet.

PROJEKT: Parkering

Boliger og supermarked medfører, at der vil komme (endnu) et parkeringsareal på havnen. I det idéprospekt, der fremligger nu, findes ikke beregninger på, om man opfylder de krav, der er til parkering, men man skal være ekstremt påpasselig med at de indpasses, så man ikke ender med endnu et ørkesløst parkeringsareal på en af de mest attraktive placeringer i byen. Beplantning, byrumsinventar og rekreative oplevelser bør indtænkes.

3. Mulige nye funktioner

PROJEKT: Lystøndeskuret – skab et nyt mødested og styrk Fiskerihavnen

Lystøndeskuret var en gave, der i 2001 blev givet af Forsvarets Bygnings-tjeneste til den daværende Ebeltoft Kommune. Skuret har tidligere stået på Holmen i København, og er en markant træbygning på 29,85 x 11,15 meter i grundplan og som rager 9,5 meter i vejret. Ebeltoft Kommune, og siden Syddjurs Kommune, har sammen med en lokal gruppe ildsjæle ønsket, at Lystøndeskuret skulle genrejses på havnen i Ebeltoft. Der foreligger et prospekt, der beskriver en række idéer til indhold, men projektet er ikke hidtil blevet realiseret – bl.a. fordi det ikke var tænkt ind i en større strategi for byen.

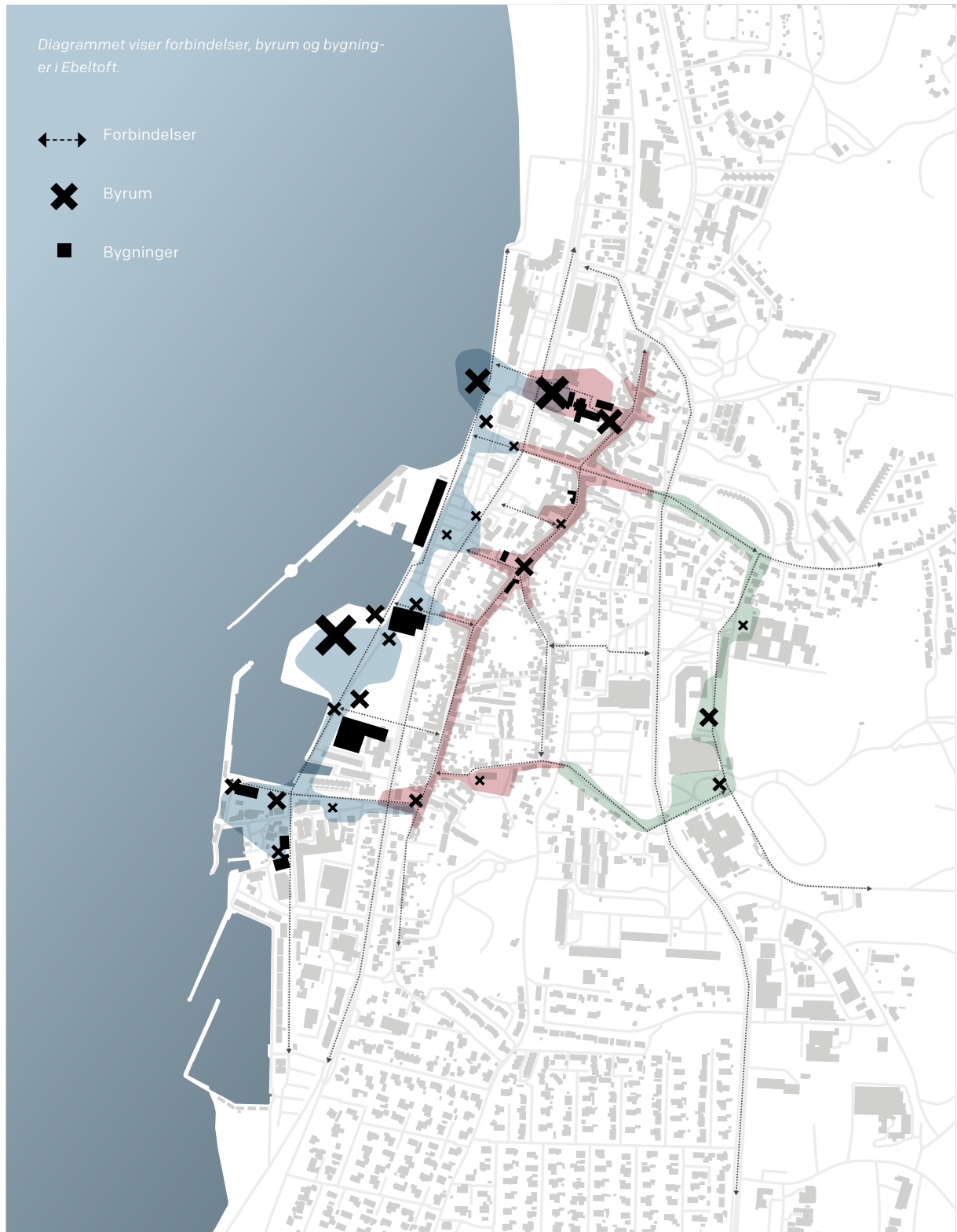
Lystøndeskuret, der tidligere blev brugt til opbevaring af Kystdirektoratets signalbøjer, vurderes dog til at udgøre et stort potentiale for at understøtte den maritime del af identiteten i Ebeltoft. Lystøndeskuret foreslås placeret på et areal på Fiskerihavnen, hvor det med sin funktion vil kunne give området et åbent og aktivt mødested, som ville kunne styrke dette sted i byen, som allerede har en stærk identitet, men mangler en 'reason-to-go' for den almene borger og turist. Placeret på det tomme areal

ved Havnevej vil bygningen få en markant og synlig placering, og den vil tiltrække opmærksomhed til denne lidt mere stille del af havnen.

Lystøndeskurets store, åbne hal kan bruges som markedshal for lokalt producerede fødevarer og/eller som udstillings-satellit for Fregatten Jylland, med formidling af lystsejladens historie. Som markedshal kan Lystøndeskuret ret præcist fortælle historien om Ebeltoft som søkøbstad. Det er dog vigtigt, at markedet har en stærk organisation, således at lokale producenter får plads og incitament til at fortsætte deres engagement i markedet. Derudover er organisationen vigtigt for at sikre kvaliteten i de produkter, markedet tilbyder.

Det foreslås i visions- og udviklingsplanen, at Lystøndeskurets store, åbne hal får funktion af en fleksibel markeds- og eventhal, som vil kunne bruges til en lang række forskellige aktiviteter, bl.a. madmarkeder, kunsthåndværkermarkeder, festivaler o.l., og Lystøndeskuret vil ret præcist formidle og understøtte historien om Ebeltoft som søkøbstad. Det er med dette projekt særligt vigtigt at få lavet en stærk organisation, således at lokale producenter, kunsthåndværkere etc. får plads og incitament til at udvikle idéen, så de fremadrettet vil engagere sig i markedet.

Alle de ovenstående bygninger og funktioner hæfter sig på byens nye og eksisterende forbindelser, og vil være med til at kunne skabe et bedre og mere naturligt flow mellem byens forskellige funktioner og steder.



Formidling

- sanselig formidling af søkøbstadens identitet og historie

Visionen peger på, at Ebeltoft skal have en identitet, der er mere præcis og langt mere stedbunden, og som favner bredere og giver byen en mere sammenhængende profil. Byens historie som både købstad og havneby er derfor vigtig at få formidlet, og bør bruges aktivt i oplevelsen af byen.

Derfor foreslår visions- og udviklingsplanen, at byen bindes sammen i et fysisk formidlingskoncept, der henviser direkte til Ebeltoft som søkøbstad. På tværs af projekter anbefaler vi, at man arbejder med en samlet formidlingsindsats, som både kan bruges som way finding og som byrumsinventar til profilering og begivenheder.

Rent formidlingsmæssigt skal der arbejdes med både at formidle og synliggøre byens to-delte historie som både havneby og købsstad. Et samlet greb med fokus på formidling vil kunne styrke fortællingerne om Ebeltoft som en søkøbsstad. Formidlingselementerne vil desuden kunne have anden funktion og understøtte andre tiltag og indsatser. Eksempler på stedsspecifikke elementer, der ville kunne bruges til formidling af byens identitet og historie, kunne eksempelvis være masten som havnens element, med reference til det maritime, og granitflisen som købsstadens element, med reference til brostensgaderne i bymidten.

Wayfinding

Skiltning er dog kun en lille del af den måde, mennesker orienterer sig og navigerer i byrum for at finde vej til attraktioner, oplevelser og ophold. En ny tilgang til fysisk formidling i byrummet, der vinder frem i disse år, er wayfinding.

Wayfinding indbefatter et helhedsorienteret perspektiv på, hvordan mennesker orienterer sig, navigerer i og husker det byggede miljø. Menneskers mentale kort ser nemlig ofte meget anderledes ud end det geografiske kort, vi normalt orienterer os efter. Vi tænker i tid fremfor afstand, og huske særlige detaljer i det fysiske miljø fremfor informationen på skiltet. Wayfinding handler om at designe let læselige byrum, der via belægning, elementer og 'landmarks' hjælper mennesker til at orientere sig i byen, og formidler de bedste og mest interessante ruter mellem attraktioner, oplevelser og ophold. Skiltning er her et greb, men det kan i lige så høj grad være byrumsinventar, markeringer i belægninger eller særlig beplantning. På den måde er målet med wayfinding-tiltag ikke bare at vise vej, men også at formidle byens identitet og understøtte byens stemning.

Markering af særlige steder

De elementer, man udvikler til at formidle byens identitet og historie, vil samtidig kunne bruges til at markere særlige steder i byen - både på steder, der fortæller om historiske nedslag i byen samt fungerende funktioner og attraktioner, der alle understøtter den fortælling om søkøbsstaden, man ønsker at formidle. Dette vil skabe en ensartet og sammenhængende formidling af byens mange fortællinger og historiske lag.

Møblering af rum

Formidling og identitetsskabelse kan bl.a. ske med byrumselementer, som udover at formidle samtidig vil kunne møblere byrum og skabe rumligheder. Byrumselementerne kan have meget forskellig karakter og funktion, der på forskellig vis formidler identitet og historie.

Reference: Formidling**- Markering af særlige steder & wayfinding****BORDURSTEN I FREDENSBORG**

Bordursten er i Fredensborg indtænkt som en del af kulturarvsformidlingen. Udvalgte nedslagspunkter markeres fysisk med en bordurstensfrise på tværs af vejen/stien med en indhugget inskription, som henvender sig til forbipasserende i begge retninger. Der suppleres samtidig med en bænk eller yderligere formidlingstiltag.

**Reference: Formidling****- Møblering & wayfinding****SUNDBY BRYGGE, NØRRESUNDBY**

Sundby Brygge er et fodgængerstrøg, som forbinder midtbyen med fjorden. Forløbet er inspireret af nærheden til vandet og det faktum, at grundvandet står meget højt i området; en vandrende, mos og sorte sten giver associationer til en rislende bjærgbæk, og de skulpturelle belysningsmaster binder sammen og danner en allé.

**Reference: Formidling****- Møblering af rum & markering af særlige steder****HJERTING STRAND**

På Hjerting strand står klynger af træpæle i formationer, som både holder på skulpturelle kvaliteter og samtidig indbyder til leg, aktiviteter og afslapning i hængekøjer. Pælen som det gennemgående element har klare maritime referencer, og giver både associationer til bundgarnspæle og træmaster.

**Reference: Formidling****- Møblering af rum****TURBINENPLATZ, ZÜRICH**

Pladsen er udlagt på en bund af fast grus og lys beton, hvorpå er sat grupper af birketræer, høje lysmaster i stål og solide sidde- og flydemøbler samlet af jernbanesveller. Med spots og strålekastere fra de høje stålmaster, samt armaturer placeret på de omliggende bygninger, oplyses plads og kørebaner i forskellige klare farver.



Åbningstræk

- ambitiøs igangsætning af visions- og udviklingsplan

Som igangsætter af helhedsplanen peges på et åbningstræk - et åbningstræk, der samler udvalgte nedslag under de enkelte indsatsområder i ét samlet projekt. Åbningstrækket er udvalgt, fordi det vil have stor signalværdi i forhold til visions- og udviklingsplanen samt stor effekt for både borgere og fritidsborgeres oplevelse i og af Ebeltoft hvorved man kan skabe den sammenhængskraft, der er behov for. Samtidig vil det kunne have national demonstrationsværdi i forhold til, hvordan de danske havnebyer og købssteder kan være på forkant med fremtiden gennem omstilling af det fysiske miljø og styrkelse af de eksisterende potentialer.

To nye tyngdepunkter: Ny Malt og Folkeparken

For at kunne løse de udfordringer Ebeltoft i dag har vedrørende mangel på fysisk og mental sammenhængskraft mellem bymidte og havn, er det vigtigt at skabe et reelt bymæssigt og rekreativt tyngdepunkt på havnen. Åbningstrækket vil skabe et tyngdepunkt på havnen, som sammen med det planlagte tyngdepunkt omkring Ny Malt i bymidten vil tilføre byen nye og nødvendige rammer for nye typer byliv. Begge tyngdepunkter er nødvendige for at skabe det ønskede flow mellem bymidten og havnens nye og eksisterende funktioner og byrum. Etableringen af tyngdepunktet på havnen vil skabe en reel 'reason-to-go', som er essentiel for at skabe den ønskede synergi og sammenhængskraft mellem by og havn. For at styrke den fysiske og oplevelsesmæssige sammenhæng mellem by og havn anbefales det samtidig at Jernbanegade og Toldbodvej styrkes som en del af åbningstrækket.

Et samlet greb : Strandpromenaden og Strandvejen

Det anbefales, at åbningstrækket skal bestå af et

samlet greb, der tager udgangspunkt i en opgradering af Strandpromenaden og Strandvejen, samt de vigtigste af de omkringliggende byrum: Folkeparken, parkeringspladsen foran Fregatten Jylland og en pladسدannelse i Fiskerihavnen. Ligeledes skal forbindelsen via Havnevejen forbedres, så det nye område hægtes på bymidten.

Strandpromenaden

Der skal skabes en god og oplevelsesrig forbindelse, der skaber fysisk sammenhæng mellem eksisterende samt nye funktioner og byrum på havnen. Strandpromenaden vil fungere som ryggrad i udviklingen af havnen.

Strandvejen

Der skal skabes en attraktiv ankomst til byen, som giver borgere og besøgende den oplevelse, der er byen værdig. Strandvejen skal gå fra blot at være en gennemkørselsvej til at blive en bygade med sikre og gode krydsninger, og som integreres som attraktivt byrum imellem havnen og bymidten.

Folkeparken med havnebad

Folkeparken skal blive havnens og bymidtens nye rekreative samlingspunkt. Havnebadet med omkringliggende park vil kunne være et væsentligt og tiltrængt tilskud til by- og havneoplevelsen i Ebeltoft, der vil kunne skabe det tyngdepunkt, der er nødvendigt for at trække folk ned på havnen.

Parkeringspladsen foran Fregatten Jylland

Ligesom Strandvejen skal parkeringspladsen foran Fregatten Jylland transformeres fra at være et rent funktionelt rum i byen til at være et attraktivt byrum. Stedets funktion skal bibeholdes, men med enkle greb

skal pladsen gentænkes, så den fremstår indbydende og mere fleksibel i brug.

Havneplads i Fiskerihavnen

For at styrke de potentialer, der ligger for udvikling i Fiskerihavnen til eksempelvis kunstneriske og kulturelle erhverv, skal der skabes en havneplads, der udnytter de kvaliteter og potentialer, der allerede i dag findes på stedet.

Formidling på tværs

Samtidig anbefales det, at der i åbningstrækket arbejdes med en tydeligere formidling af byens

identitet og historie, så det bruges som en aktiv del af transformationen af bymidten og havnen.

Det samlede greb åbningstrækket udgør, vil kunne have den signalværdi og være tilstrækkelig ambitiøst til at skabe den transformation, der er ønsket. Det vil kunne sætte Ebeltoft på landkortet som en by, der er progressiv i sin tilgang til byudvikling med udgangspunkt i stedets iboende potentialer.





Litteraturliste

- Boelplan A/S: Befolkningsprognose Syddjurs Kommune 2013-2025
- By- og Landskabskultur i Syddjurs (BLIS): Lystøndeskuret som "Havnefrontens Forsamlingshus", 2011
- Danmarks Statistik
- Geomatic: ConZOOM – geodemografisk klassifikation, 2013
- Realdania & Mandag Morgen: 2050 – Det bliver et yndigt land – scenariaer for Danmarks grønne fremtid
- Realdania: Værdien af Bygningsarven, 2015
- SFI & Videnscenter for Kystturisme: Gæsteanalyse på danske kystdestinationer Djursland/Ebeltoft, 2014
- Syddjurs Kommune: Ebeltoft – grundlag for arbejdet vedr. Bosætning i Kommuneplan 2013
- Syddjurs Kommune: Analyse af detailhandlen 2008
- Syddjurs Kommune: Bosætningsanalyse Syddjurs Kommune 2011
- Syddjurs Kommune: ConZOOM public dataudtræk – byerne i Syddjurs Kommune, 2013
- Syddjurs Kommune: Kommuneplan 2013-2025
- Syddjurs Kommune: Revideret masterplan 2008
- Tækker Group: Strandvejen 10 – Ny bebyggelse på Ebeltoft Havn, 2014
- Videncenter for kystturisme: Erhvervsøkonomiske nøgletal i dansk kystturisme, 2014
- Videncenter for kystturisme: Kystturismen i Danmark, 2012
- Videncenter for kystturisme: Mystery shopping 2014 – resultater og anbefalinger - Ebeltoft