

Områdefornyelsesprogram

Vojens 1,

Området ved Rådhuscentret



RådhusCentret

Områdefornyelsesprogram Vojens 1, Området ved Rådhuscentret, Haderslev Kommune, oktober 2024

0. Forord

Dette Områdefornyelsesprogram for området ved Rådhuscentret i Vojens er en del af Haderslev Kommunes strategi for at styrke Vojens centrale områder og sikre en attraktiv og levende bymidte.

Gennem en række indsatser og samarbejde på tværs af kommunale afdelinger, lokale aktører og borgere er målet at skabe et funktionelt og indbydende byrum, som inviterer til både ophold og aktivitet.

Programmet bygger på eksisterende planer og strategier samt inputs fra borgere og interessenter.

Disse planer og strategier er bl.a. ”Levende bymidte” – Udviklingsplan for Vojens fra februar 2023, og det hedder her i forordet, at

”Med udviklingsplanen ønsker vi, i styregruppen, at fremtidssikre Vojens – og øge byens kvaliteter indenfor bosætning, handel, idræt og kultur.

Som center-by og stationsby er Vojens en vigtig by i Haderslev Kommune – vi ønsker at styrke denne position.

Det har været en forudsætning for udviklingsplanen, at den både skulle være visionær og realiserbar. Derfor rummer udviklingsplanen både en langsigtet vision og et hovedgreb for udviklingen samt forslag til konkrete indsatser.

Vi ser frem til, at udviklingsplanen bliver et fælles redskab for os, på tværs af politiske områder, som vil sikre, at Vojens høster maksimal synergi i byens videre udvikling.”

På den måde kan Haderslev Kommune nu komme videre fra ”vision for Vojens fra 2015”, ”masterplan for fysiske indsatser i bymidten fra 2017”, ”Udviklingsplanen fra 2023” og de konkrete ”skitseforslag til Rådhuscentret fra januar 2024” til snarlig konkret handling.

Områdefornyelse er et godt værktøj til at komme fra målsætninger, planer og visioner til konkrete, fysiske handlinger, og dermed et værktøj til at realisere de ønsker og idéer, der er skabt gennem de seneste års borger- og interessentinddragelse.

Nærværende områdefornyelsesprogram indeholder en række forskellige delprojekter, men programmet udgør en samlet plan for virkeliggørelse af dele af Udviklingsplanen fra februar 2023, skitseforslagene for Rådhuscentret og øvrige forslag, og med vedtagelse af programmet i oktober 2024 er der lagt en fast og klar plan for realiseringen både indholdsmæssigt og økonomisk for de kommende fem år frem til og med 2029.

Indholdsfortegnelse

I. Beskrivelse af området	4
II. Borgerinddragelse	7
III. Delprojekter – Indsatser	10
IV. Budget-, Tids- og Handlingsplan	20
V. Organisering	22
VI. Investeringsredegørelse	23
VII. Målsætninger og succeskriterier	25

I. Beskrivelse af området og baggrunden for områdefornyelsen

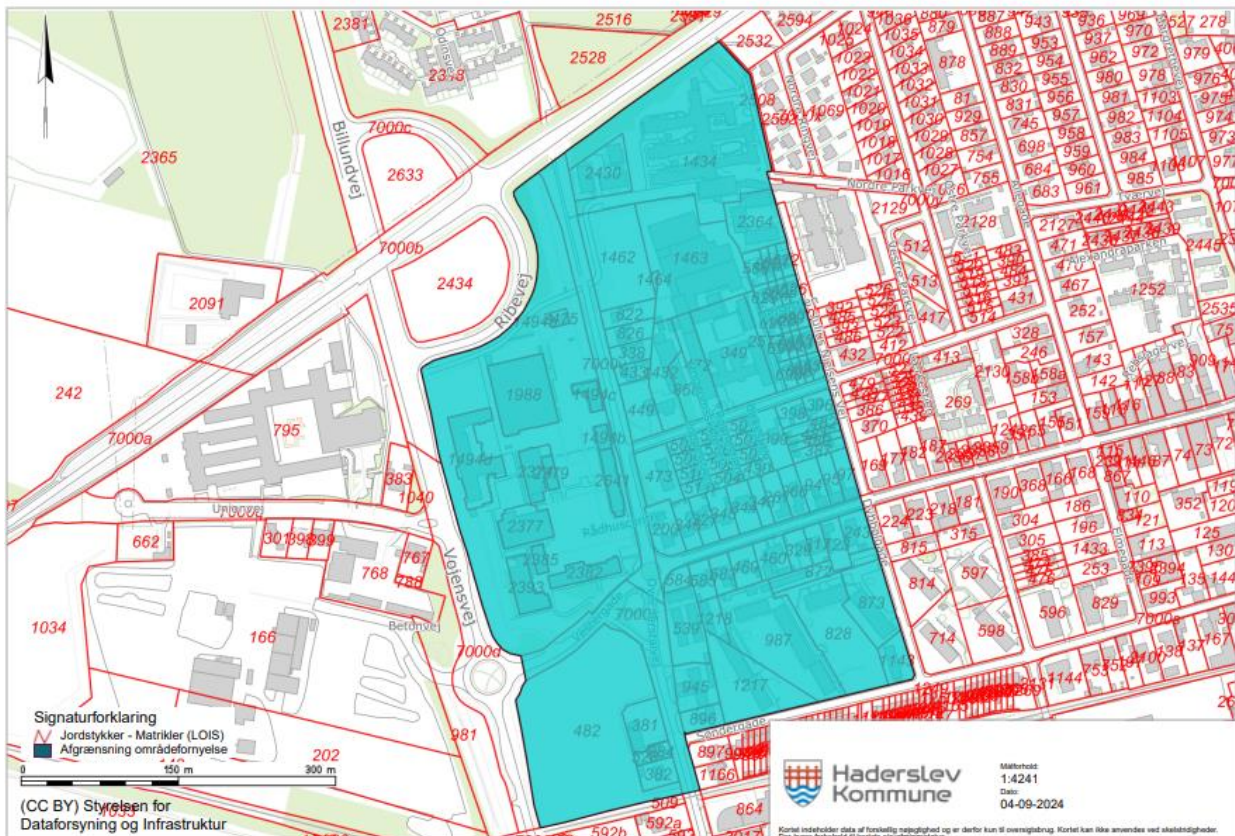
Vojens

Om Vojens hedder det i Wikipedia; Vojens (tysk: Woyens) er en stationsby i Sønderjylland med 7.545 indbyggere (2024), beliggende 41 km øst for Ribe, 33 km syd for Vejen, 29 km nord for Aabenraa og 14 km vest for Haderslev. Byen hører til Haderslev Kommune og ligger i Region Syddanmark. Vojens var i 1970-2006 kommunesæde i Vojens Kommune.

Og i områdeanalysen fra Udviklingsplanen hedder det; ”Vojens er, som den andenstørste by i Haderslev Kommune og kommunens eneste stationsby, en vigtig by både for borgere i byen og oplandet. Byen kom særligt på landkortet med etableringen af jernbanen, og har op gennem den sidste halvdel af det 20. århundrede beskæftiget mange medarbejdere i industrien. Sidenhen er produktionen flyttet ud af Danmark og byen er i gang med en transformation fra industriby til hverdagsby.

Vojens har et enestående potentiale i forhold til at udvikle byens sociale og fysiske kvaliteter, for igen at skabe liv i bymidten og gøre den aktuel for fremtidens borgere og besøgende. Byens største kvaliteter er dens stærke foreningsliv, unikke og forskelligartede fritidstilbud inden for sport og idræt, gode indkøbsmuligheder, skole og børnepasning, de grønne områder, prisvenlige boliger og god infrastruktur med både motorvej, jernbane og lufthavn.”

Afgrænsning af området ved Rådhuscentret i henhold til byfornyelseslovens kapitel 2:



Området er på ca. 0,2 km². Der er 386 beboere og 171 bygninger. Desuden beregnes en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på 21 inden for den valgte afgrænsning.

I Udviklingsplanen fra 2023 beskrives Rådhuscentret med følgende karakteristik;

”Rådhuscentret fungerer som handelscentrum for byen og et større opland. I dag findes her et bredt udbud af detailbutikker, private og offentlige sundhedstilbud, kontorlokaler samt byens bibliotek.

Området omkring Rådhuscentret har en fysisk struktur, der er skabt på bilernes præmisser. Bilerne er dominerende i byrummet og sammen med den store overvægt af parkeringsophold, opleves det derfor meget funktionelt og robust, hvor der er minimal med opholdsplads for mennesker mellem butikkerne.”

Rådhuscentret i Vojens ligger centralt placeret i byens struktur og fungerer som hovedomdrejningspunkt for handel og service. Området rummer en række butikker, bibliotek, sundhedscenter og andre offentlige funktioner, som tilsammen udgør byens nerve. Trods sin centrale placering fremstår Rådhuscentret dog funktionelt og præget af store parkeringsarealer og få indbydende opholdssteder.

Fysiske udfordringer og potentialer

- Området er domineret af biler, med få attraktive opholdssteder og begrænset beplantning.
- Stisystemerne, der forbinder Rådhuscentret med resten af byen, er ikke optimale og skaber ikke en sammenhængende oplevelse.
- Der er potentiale for at udvide de rekreative områder, forbedre trafiksikkerheden og skabe et mere levende bymiljø gennem grønne tiltag og nye anvendelser af offentlige rum.
- Bymiljøet omkring Rådhuscentret tiltrækker i dag hovedsageligt bilister og mangler tilbud, der appellerer til fodgængere og cyklister.

Rådhuscentret er et af de steder, man i arbejdet med udviklingsplanen vurderede fungerede. Det er vigtigt, at der også er fokus på de velfungerende områder, og at man via udviklingen i større grad styrker området og gør det endnu mere attraktivt og tilpasset til nutidens og fremtidens behov.

Afgrænsningen af området er valgt ud fra flere hensyn.

Udviklingsplanen fra februar 2023 fokuserer især på de fysiske ”nedslagspunkter”; Rådhuscentret, Stationsområdet, Halområdet og Vestergade/Østergade som forbindelse mellem områderne.

Dette Områdefornyelsesprogram omfatter kun ét område omkring det første af disse ”nedslagspunkter”, nemlig et område omkring Rådhuscentret.

Senere er det tanken, at der skal udarbejdes et andet Områdefornyelsesprogram (Vojens 2) omfattende et større – og endnu ikke helt afgrænset – område, der bl.a. omfatter forbindelsen Vestergade/Østergade. Derudover kan der være mulighed for, at det kan omfatte Stationsområdet og Halområdet. Haderslev Kommune har i budgettet for 2025 afsat 500.000 til udarbejdelse af et områdefornyelsesprogram for Vojens 2.

Nærværende program er udformet over en kortere periode i efteråret 2024, idet Haderslev Kommune inden 1.11.2024 skal disponere over statslige midler, der er stillet til rådighed for Vojens bymidte.



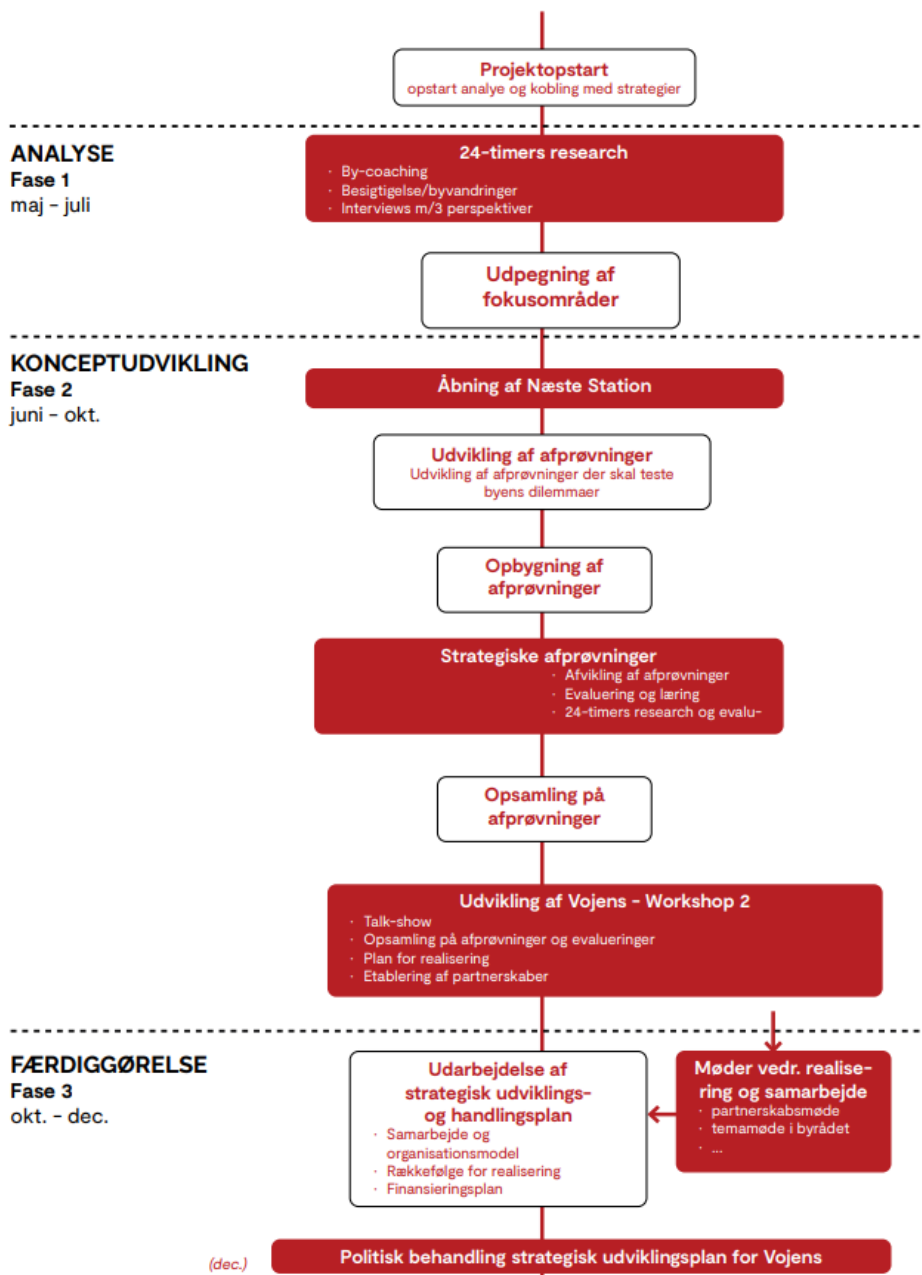
Kort fra Udviklingsplanen

II. Borgerinddragelse

Borger- og interessentinddragelsen i og omkring byudviklingen i Vojens har været meget omfattende og i gang i hvert fald siden Forum Vojens stod i spidsen for bl.a. udarbejdelse af ”vision for Vojens 2015”.

Sidenhen blev der lavet ”masterplan for fysiske indsatser” i 2017, og især i forbindelse med at Haderslev Kommune i samarbejde med Forum Vojens og ”Hele Landet – Sociale Arkitekter” arbejdede med og skabte grundlaget for den strategiske ”Udviklingsplan for Vojens, Levende bymidte” i 2022 og (vedtaget i februar) 2023, har der været rigtig stor inddragelse af alle relevante interessenter i og omkring området.

Processen for Udviklingsplanen forud for vedtagelsen i Vækst og Udviklingsudvalget i februar 2023 foregik i 2022 og så skematisk således ud:



Processen vedrørte hele Vojens og ikke kun det her udvalgte område, men altså OGSÅ området ved og omkring Rådhuscentret.

Haderslev Kommune har været i dialog med borgere og interessenter med bl.a. følgende initiativer:

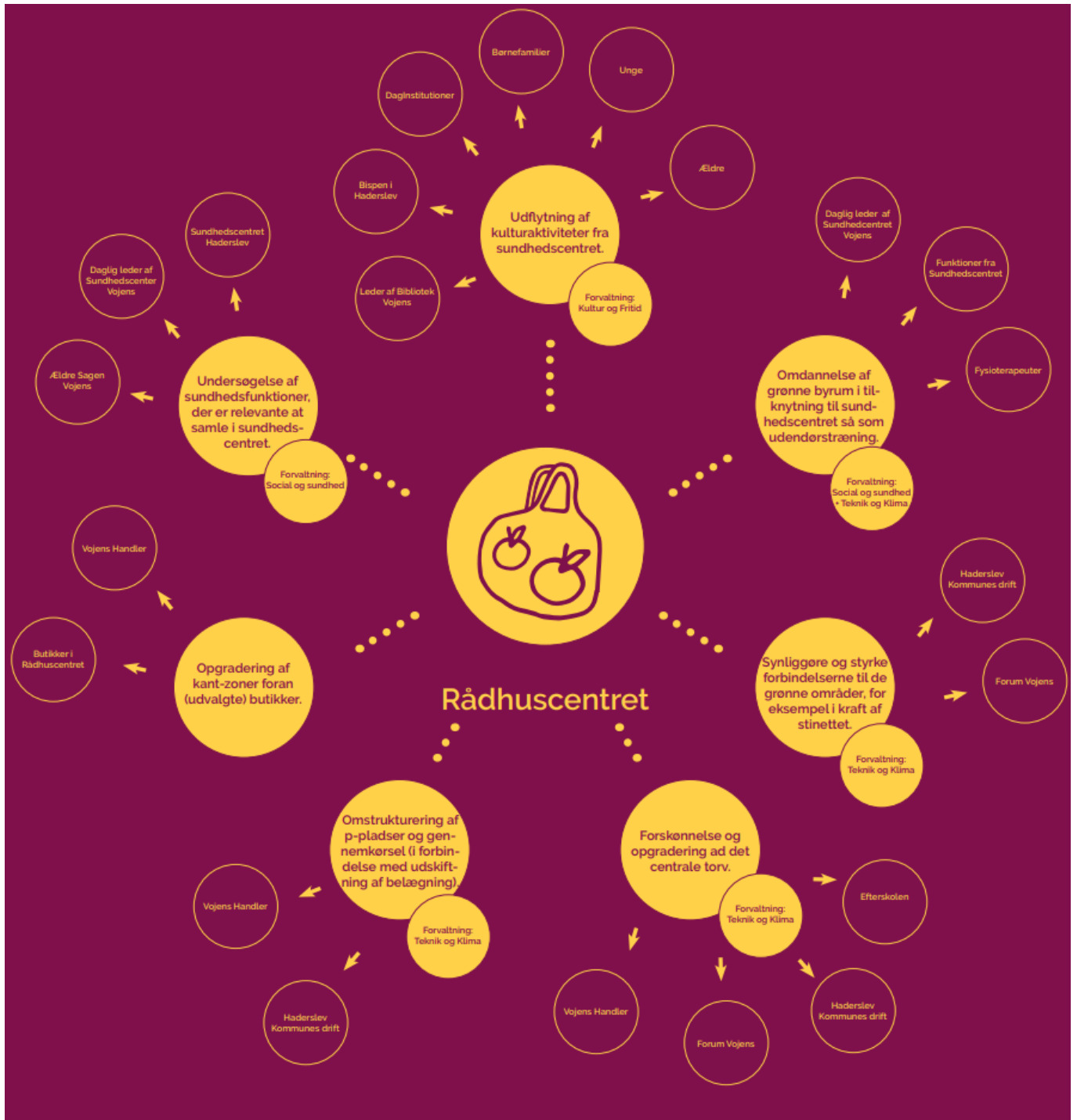
- 24 timers research, en intensiv borgerinvolvering med både åbne dialoger, workshops og byvandring for at komme nærmere ind på, hvad det er borgerne ønsker, der skal ske med deres by, hvad har de, der fungerer godt, hvad fungerer mindre godt, og hvad mangler der. Her inviterede kommunen bredt ind hele dagen til forskellige sektioner med følgende målgrupper:
 - o Bygningsejere
 - o Foreninger (byen har 98 aktive foreninger i selve Vojens)
 - o Unge
- Afprøvninger
 - o Næste Station Vojens med åbne arrangementer afholdt af Haderslev Kommune og Hele Landet for at komme i dialog med borgerne, her tilpasset forskellige målgrupper, derudover blev Næste Station også brugt til foreningsaktiviteter og et julemarked.
 - o Kontorfællesskab i nedlagte butikslokaler, i samarbejde med Haderslev Erhvervsråd, denne del blev etableret fast et andet sted i byen efter endt prøveperiode.
 - o Nedlukning af sidegader og grønne oaser i bymidten, her havde kommunen også et åbent arrangement for byens borgere, der kunne komme forbi til en snak om udviklingen af Vojens, samtidig var der postkort, så der også var mulighed for et fysisk materiale.

Grundlaget for de fleste af indsatserne er skabt via arbejdet med Udviklingsplanen fra 2023, men delprojekterne er blevet nærmere skitseret efterfølgende bl.a. i form af ”skitseforslag Rådhuscentret” fra januar 2024 udarbejdet af Tegnestuen Stedse ApS.

I den forbindelse har der igen været borger- og interessentinddragelse, som har medført ændringer i det oprindelige skitsemateriale. Inddragelsen vil fortsætte efter nærværende program er vedtaget, idet såvel kommune som Forum Vojens lægger stor vægt på, at det er de berørte borgere og interessenter, der skal have afgørende indflydelse på, hvilke fysiske tiltag der realiseres i ”deres” område.

Det er derfor planen, at det høje niveau af borger- og interessentinddragelse i programfasen skal fortsætte i gennemførelsesfasen – i forhold til alle delprojekter, så borgerne og alle øvrige interessenter i og omkring området løbende opnår kendskab og ”ejerskab” til projektet, men også således at borgere og interessenter løbende kan påvirke delprojekterne.

Der er mange parter, mange interessenter og mange delprojekter i spil i området ved Rådhuscentret, og en skematisk interessentanalyse som led i Udviklingsplanens udarbejdelse, ser foreløbig (da den er dynamisk og kan ændre sig efter opgavernes udformning) således ud:



III. Delprojekter

Indsatser og støtteberettigede foranstaltninger i henhold til byfornyelseslovens kapitel 2.

Det vi gør. Det vi bruger budgettet på.

Delprojekterne for Rådhuscentret relaterer sig i sit udgangspunkt til Udviklingsplanen fra februar 2023, skitseforslag fra januar 2024 og efterfølgende ændrede forhold, herunder den kommende og nødvendige endelige projektering af de enkelte delprojekter.

De nedenstående omtaler af syv forskellige indsatsområder stammer både fra det skitseforslag, som er udarbejdet af Tegnestuen Stedse ApS dateret 29.1.2024 og fra nye skitser fra Haderslev Kommune, efteråret 2024. Under hvert indsatsområde citeres og illustreres dermed både fra skitseforslaget og nye skitser.

I et vist omfang citeres også fra Udviklingsplan Vojens "Levende bymidte" udarbejdet i februar 2023 i samarbejde mellem Hele Landet – Sociale Arkitekter og Haderslev Kommune samt Forum Vojens.

I den forbindelse understreges, at borgere og interessenter i området har haft stor indflydelse på udformningen af de enkelte delprojekter gennem høringer, borgermøder, workshops mv. – og det både før og efter Udviklingsplanen 2023.

I det følgende omtales hver af de indsatser, der vil blive gennemført som områdefornyelse.

Hvert af de syv afsnit relaterer sig også til Budget-, Tids- og Handlingsplanen i afsnit IV.

1. Borgerinddragelse, programudarbejdelse, projektledelse og kommunikation

- I henhold til byfornyelseslovens § 6, nr. 1

Borger- og interessentinddragelsen frem mod vedtagelse af program for områdefornyelse for området omkring Rådhuscentret i Vojens har været omfattende, og det er et stærkt ønske fra kommunalbestyrelsen, de politiske udvalg, arbejdsgrupperne, borgere og øvrige interessenter, at den betydelige inddragelse af berørte parter skal fortsætte i hele gennemførelsesfasen 2024-2029.

Derfor er det også besluttet, at der til stadighed i realiseringsperioden er tilknyttet mindst en projektleder, hvis opgave bl.a. er at fastholde det store lokale engagement i området, at være projektleder på såvel de enkelte delprojekter som på områdefornyelsesprojektet som helhed, og at sikre at processer og delprojekter forankres i både forvaltning og hos interessenterne i området.

Selve programskrivningen er sket løbende i perioden august-oktober 2024 i et samarbejde mellem projektlederen og sbs rådgivning A/S.

2. Etablering og forbedring af torve, pladser, opholdsarealer mv.

- I henhold til byfornyelseslovens § 6, nr. 2

Til de fire selvstændige delprojekter under denne indsatskategori er der i alt afsat 1,7 mio. kr. i budgettet. De enkelte delbeløb pr. del-indsats kan komme til at variere lidt, når den endelige projektudformning er aftalt på plads med områdets interessenter, der har været afholdt licitation og de fysiske arbejder bliver udført.

Det er planlagt af disse 4 delprojekter skal gennemføres fysisk i perioden fra 2025 til 2027.

Nyt central torv

Torvet skal være hjertet. Derfor får det en mere central placering, så det bliver visuelt forbundet med resten af området. Dermed kan man torvet skabe sig et overblik over hele Rådhuscentret. Torvet bliver et fremtidigt knudepunkt for den bløde trafik, hvor man kan opholde sig væk fra kørende trafik. Dette sker ved, at der lukkes for gennemkørsel.

Der skal bygges videre på den stemning, der er mellem de store gamle træer, hvor naturen trækkes med ind i byen i mødet med Hærvejens smukke landskaber. Torvet skal desuden kunne rumme større arrangementer, og en del af torvet skal være fleksibelt i sin udformning.

Forskønnelse af eksisterende torv

Det eksisterende torv virker trist og gråt. De grå flader brydes med grønne opholdsområder for at forskønne området og binde det bedre sammen. Dette skal også skabe lyst til at gøre ophold i området.

Illustrationsskitse Rådhuscentret



Illustrationsskitse udarbejdet af Haderslev Kommune for bl.a. Rådhuscentrets torv

Udeservering og grønne kant-zoner

Om dette delprojekt hedder det i skitseforslaget:

Grønne kanter mellem gang og kørezone skaber et trygt fortovmiljø. Kanterne indeholder nogle steder siddepladser, skiltning, belysning eller andet byrumsinventar.

Langs facaden er der friholdt en zone til udstilling og skilte.

Pladsen foran Pizzeriaet indrettes til ophold og udeservering - med grønne kanter.

Skiltning, belysning og byrumsinventar har samme materialer og æstetik og giver således et sammenhængende visuelt udtryk.

Lommer med plads til ophold og planter

Og endelig hedder det om lommer med plads til ophold og planter:

De områder, hvor der er mere plads, er der mulighed for at udvide de grønne kanter og give fodgængere mere plads.

Langs facaden er der plads til udeservering, og de store grå flader brydes ved at fjerne fliser og lave små lommer med beplantning eller pig-sten.



Snit fra Skitseforslaget

3. Etablering af kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger, herunder etablering af lokaler

- I henhold til byfornyelseslovens § 6, nr. 3.

Et væsentligt element i delprojekterne omkring Rådhuscentret er integrering af en aktivitetsstrategi i området.

Der er derfor afsat et budgetbeløb til understøtning af dette, som det fremgår af Budget-, Tids- og Handlingsplanen nedenfor under afsnit IV med overskriften

Kulturelle foranstaltninger (gavlmalerier, bylivsaktiviteter mv.)

Kunsten kan både bruges som blikfang, synlighed og vejviser. Det kan f.eks. være i form af gavlmalerier på nogle af de tomme vægflader.

Der er i budgettet afsat 400.000 kr. til denne indsatskategori og det forventes foreløbigt udført i 2027.



Uddrag fra Skitseforslaget

4. Etablering af særlige trafikale foranstaltninger

- I henhold til byfornyelseslovens § 6, nr. 4.

Under den særlige indsatskategori ”Etablering af særlige trafikale foranstaltninger” er der planlagt tre selvstændige del-indsatser til i alt 1,2 mio. kr.

De enkelte delbeløb pr. del-indsats kan komme til at variere lidt, når den endelige projektudformning er aftalt på plads med områdets interessenter, der har været afholdt licitation og de fysiske arbejder bliver udført.

Det er planlagt af disse tre delprojekter skal gennemføres fysisk i perioden fra 2025 til 2026.

Hærvejen – tydeliggørelse af forløb

Hærvejens passage gennem Rådhuscentret skal tydeliggøres og medvirke til et generelt løft af området. Det hedder herom i skitseforslaget:

POTENTIALE FOR HÆRVEJSTURISTEN:

Oplevelsen af at komme fra naturen og ind i en urban kontekst.

Et hvilested hvor man kan få forsyninger, bruge toiletfaciliteter.

Servicetjek på cyklen og info om ruten Pitstop.

Uformelle møder mellem lokale og turister.

POTENTIALE FOR DE LOKALE:

Fortælle historien om Hærvejen som en historisk rute langs den Jyske højderyg.

Formidle følelsen af at gå på Hærvejen, naturoplevelsen og naturens ro.

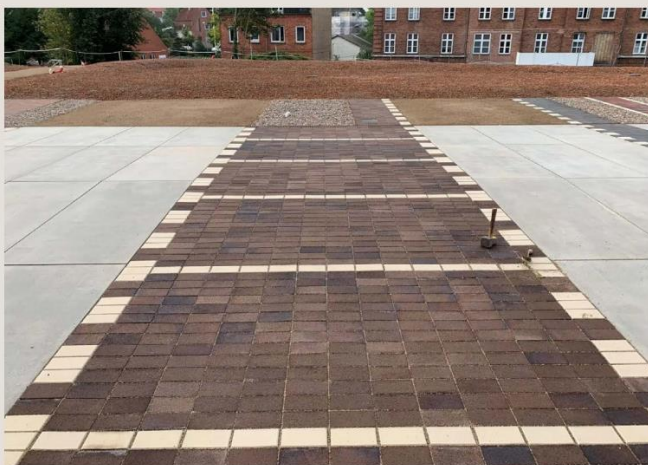
Uformelle møder mellem lokale og turister.

... og videre hedder det:

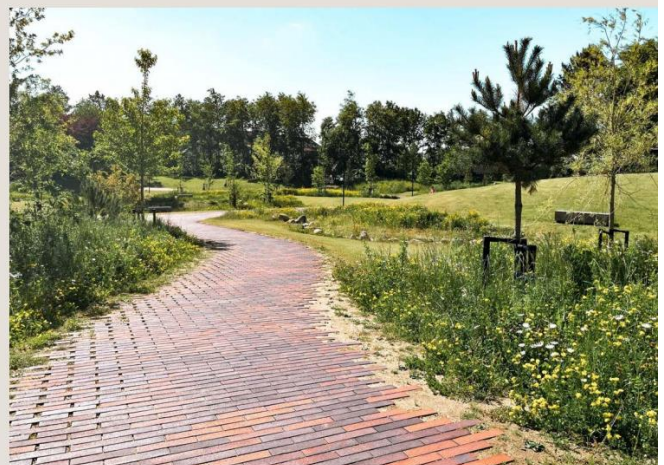
I dag er Rådhuscentrets midte præget af store flotte gamle træer og et grønt område med græs og natur-sten. Vi ønsker at bygge videre på dette og trække naturen med ind i byen. Vi vil forlænge Hærvejens smukke naturpræg og give de besøgende gæster på Rådhuscentret en følelse af at gå på en natursti.

På den måde bygges der bro mellem Hærvejens smukke landskaber og byens liv.

Hærvejens forløb gennem området



Hærvejens forløb markeres i belægningen med teglklinker
Eksisterende fliser udskiftes med klinker.



Teglklinkerne slynger sig gennem området og giver følelsen af
at gå på en skovsti.

Fra Skitseforslaget side 11

Regulering af p-forhold og forbedring for bløde trafikanter

I området vil der blive arbejdet på en vis regulering af parkeringsforhold og gangarealer, da pladsen er meget rodet. Der vil ske en justering i tilkørselsforholdene – alt sammen i bestræbelser på – som det hedder i skitseforslaget fra januar 2024, at skabe:

SAMMENHÆNGENDE BILFRI OMRÅDER



Uddrag fra Skitseforslaget side 7

- Skabe sammenhængende og sikre områder for fodgængere og Hærvejsturister
- Særligt fokus på de steder hvor gående er nødt til at krydse vejbanen

Wayfinding

Om del-indsatsen Wayfinding hedder det i skitseforslaget bl.a.:

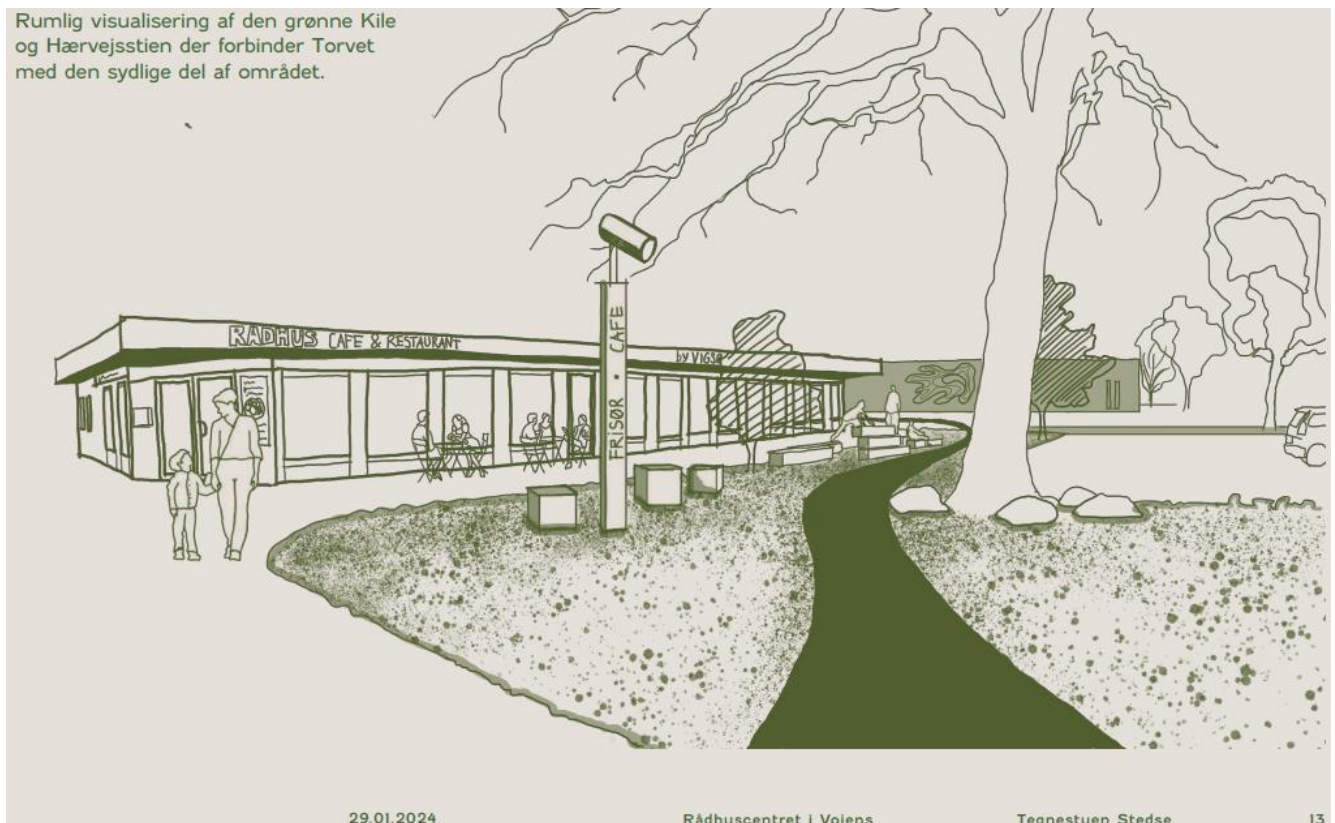
Rådhuscentret i Vojens skal i fremtiden være et attraktivt og fleksibelt byrum, hvor Hærvejens forløb gennem området bliver en vejviser for alle bløde trafikanter

KUNST SOM BLIKFANG OG VEJVISER

- Gøre området mere synligt udefra.

- Wayfinding der fortæller en historie om Vojens.
- Forskønnelse af området.
- Forbinde til andre steder i byen, eks. Togstationen eller Bregnbjergskolen.

Der etableres grønne opholdsområder med siddepladser og udsyn til livet på Torvet.



Uddrag fra Skitseforslagets side 13 – og eksempel på, hvor der evt. kan laves Lar-løsninger

5. Etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning

- I henhold til byfornyelseslovens § 6, nr. 5

LAR-løsninger i området

De grønne kant-zoner anvendes både til at markere overgangen mellem køre- og gangarealer samt til at skærme mellem biler og gående. Samtidigt skabes der en mulighed for en lokal afledning af regnvand i området ved etablering af LAR-løsninger.

Og i det hele taget er den generelle ”transformation” af dele af området ved Rådhuscentret fra torve- og p-områder med faste belægnings til langt mere naturlige og grønne opholds- og bevægelsesarealer netop etablering af særlige foranstaltninger til klimatilpasning.

Sådanne lokale beslutninger stemmer overens med de landspolitiske beslutninger, om at særlige foranstaltninger til klimatilpasning er et af de nye og vigtige ”værktøjer”, som bør være indeholdt i et Områdefornyelsesprogram.

Der er afsat 500.000 kr. til LAR-løsninger i området, og budgettet forventes brugt i perioden 2025-2027 parallelt med at store dele af de øvrige del-indsatser fysisk realiseres.

6. Lokal forankring af indsatsen efter gennemførelse af en beslutning om områdefornyelse

- I henhold til byfornyelseslovens § 6, nr. 6

Etablering og nudging af lokal ”ejerskabsgruppe”

I det indledende arbejde med udarbejdelse af Udviklingsplanen fra 2023 og Områdefornyelsesprogrammet fra oktober 2024 er det overvejet, hvordan der bedst kan skabes det fornødne lokale ”ejerskab” til de ellers offentligt etablerede delprojekter omkring Rådhuscentret.

Det skal sikres, at såvel de nuværende som kommende ejere og beboere i området ”vil” projekterne i anlægsfasen og især efterfølgende.

Der er derfor afsat et budgetbeløb på 100.000 kr. til understøtning af dette forankringsarbejde, som det fremgår af Budget-, Tids- og Handlingsplanen nedenfor under afsnit IV... foreløbigt fordelt med 20.000 kr. pr. år i perioden 2025-2029.

7. Flytning eller oprettelse af velfærdsfunktioner med henblik på etablering af lokale velfærdscentre.

- I henhold til byfornyelseslovens § 6, stk. 2 og stk. 3, jfr. Lov om ændring af lov om byfornyelse og udvikling af byer og lov om boligforhold, lov nr. 889 af 21.6.2022.

Denne indsatsmulighed er forholdsvis ny og først fremkommet i forbindelse med at bymidtepuljen blev skabt ved et bredt landspolitisk forlig fra november 2021.

Og det hed om muligheden, da den blev etableret, at

”Det er kommunen selv – i dialog med områdets interessenter, der skal beslutte, hvilke funktioner der kan placeres i et velfærdscenter. Funktioner i et lokalt velfærdscenter kan fx være borgerservice, tandlæger, læger, aktivitetscentre, tilbud til ældre, kulturskoler, biblioteker mv. Midlerne kan anvendes til flytning/oprettelse af velfærdsfunktioner, forudgående analyse- og udviklingsarbejde, anlæg, istandsættelse mv.”

På den baggrund er det besluttet, at der til denne indsatskategori afsættes i alt 500.000 kr. foreløbigt planlagt anvendt i 2028 og 2029, og det nærmere indhold kan f.eks. være

Tilpasning af kulturelle aktiviteter i Sundhedshuset

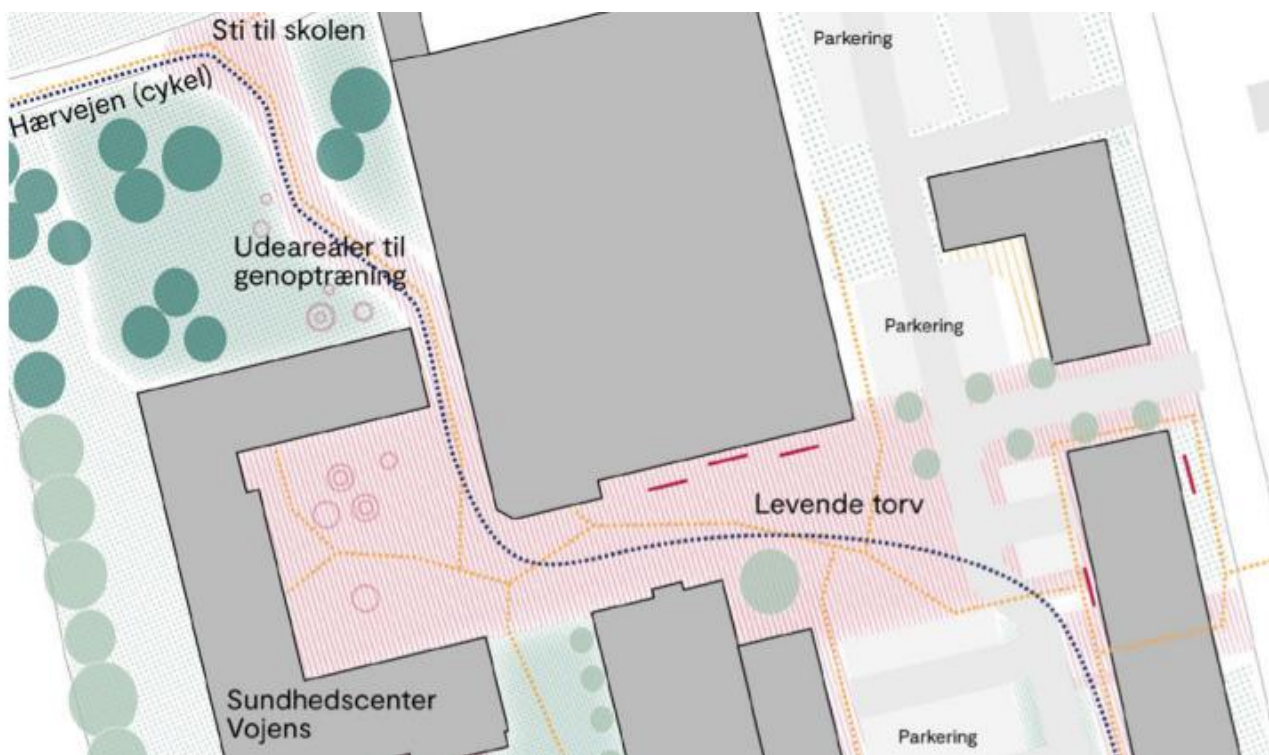
I Udviklingsplan for Vojens "Levende bymidte" fra februar 2023 hedder det om dette emne bl.a.:

Der er mange forskellige typer af funktioner i området, derfor er det vigtigt, at Haderslev Kommune samarbejder på tværs af afdelinger om udviklingen af området.

Sundhedscenter Vojens skal i fremtiden rumme flere relevante sundhedsfunktioner, mens relevante kulturfunktioner med fordel kan samles enten i den centrale del af Vestergade eller på stationsområdet.

I 2022 har der været en proces omkring udvikling af sundhedscentret. Som opfølgning på dette arbejde kan der foretages en yderligere vurdering af hvilke sundhedsfunktioner, der er relevante at samle i sundhedscentret fra andre steder i Vojens og kommunen.

Endvidere kan der igangsættes en proces for hvordan, der kan opnås større synergi mellem de enkelte tilbud i huset.



Uddrag fra Udviklingsplanen side 28

Sundhedsfremmende udendørs tiltag

... og videre fra Udviklingsplanen hedder det:

Uderummene omkring sundhedscenteret kan indrettes til genoptræningsaktiviteter, samtidig med at naturen trækkes ind i byen. Dette kan ske i kraft af mere beplantning og bedre forbindelser ud til den omgivende natur.

Endvidere bør forholdene for bløde trafikanter fremmes i området, således at det bliver mere attraktivt at færdes til fods og på cykel.

Og som konkrete tiltag foreslås i Udviklingsplanen for de to del-indsatsområder:

Indsatser - Rådhuscentret

- Undersøgelse af hvilke sundhedsfunktioner, der er relevante at samle i sundhedscentret.
- Udflytning af kulturaktiviteter fra sundhedscentret i meget tæt dialog med relevante interessenter, således at der også er sikret ejerskab fra alle sider til de valgte løsninger.
- Omdannelse af grønne byrum i tilknytning til sundhedscentret til eksempelvis udendørs træning.

Inspiration til indretning af plads i Rådhuscentret, der skaber mulighed for ophold.



© Gustin Landskab



© Silkeborg Gågader af SLA. Foto af Mikkel Eye.

Uddrag fra Udviklingsplanen side 47

IV. Budget-, tids- og handlingsplan

Områdefornyelsen for området omkring Rådhuscentret, Vojens er initieret af bl.a. Udviklingsplanen fra februar 2023 men også af muligheden for at opnå medfinansiering/refusion fra statslige midtby-byfornyelses-rammemidler, hvoraf de første rammemidler skal være disponeret senest 1.11.2024.

Kommunens egne udgifter til områdefornyelse giver desuden mulighed for en ekstraordinær låneadgang på 95 % af nettoudgifterne.

Den ekstraordinære låneadgang for udgifter på den kommunale konto 025.15 til byfornyelse giver en MULIGHED for at belåne udgifterne, men naturligvis ikke en pligt til at låne. I det omfang kommunens kassebeholdning mv. giver grundlag for det, kan udgifterne til realisering i de enkelte budgetår naturligvis blot afholdes uden belåning.

- Politisk behandling af programmet:
 - Land- og Byudviklingsudvalget - 21. oktober
 - Økonomiudvalget – 22. oktober
 - Kommunalbestyrelses - 29. oktober
- Indberetning af programmet i BOSS.INF.Område-systemet – 30./31. oktober

Budget-, Tids- og Handlingsplan

Som det fremgår af Budget-, Tids- og Handlingsplanen nedenfor vil alle programmets delprojekter blive realiseret i perioden fra og med 2024 til og med 2029.

Dette vil løbende blive konfereret i områdefornyelsens organisation, således at Land- og Byudviklingsudvalget og Kommunalbestyrelsen til enhver tid står bag såvel program som finansiering.

Hvis eller når der måtte vise sig behov for at justere lidt op eller lidt ned i de enkelte delprojekters budgetter, eller der måtte vise sig behov for ændret indhold eller tidsplan, så er det igen op til de politiske udvalg og kommunalbestyrelsen – i samarbejde med områdets interessenter - at godkende disse ændringer inden for byfornyelseslovens rammer.

Kun såfremt der mod forventning skulle vise sig behov for at bruge mere end fem år til realiseringen, er det nødvendigt at søge dispensation hos Social- og Boligstyrelsen.

Efter realisering og afslutning af programmet skal kommunen udarbejde et særskilt regnskab for alle udgifter relateret til Områdefornyelsesprogrammet. Dette regnskab skal revideres og godkendes af kommunens eksterne revision og fremsendes til endelig godkendelse i Social- og Boligstyrelsen.

Områdefornyelse, Vojens 1, Rådhuscentret										
Oprettet 16.08.2024, tilpasset 17.9.2024 og 8.10.2024		Andel af budget			Udførelse					
	Offentlige midler - i alt	Kommunen	Staten	Afløst drift - årligt	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Budget										
1. Planlægning og borgerinddragelse										
Konsulentbistand og borgerinddragelse	300.000	120.000	180.000		200.000	20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
2. Torve, pladser, opholdsarealer m.v.										
Nyt centralt torv	650.000	260.000	390.000			325.000	325.000			
Forskønnelse af eksisterende torv	350.000	140.000	210.000				350.000			
Udeservering og grønne kantzoner	350.000	140.000	210.000				150.000	200.000		
Lommer med plads til ophold og planter	350.000	140.000	210.000				150.000	200.000		
3. Kulturelle og særlige boligsociale foranstaltninger										
Kulturelle foranstaltninger (gavimalerier, bylivsaktiviteter mv.)	400.000	160.000	240.000					400.000		
4. Særlige trafikale foranstaltninger										
Hærvejen - tydeliggørelse af forløb, eks. belægning	600.000	240.000	360.000			300.000	300.000			
Regulering af p-forhold og forbedring for bløde trafikanter	500.000	200.000	300.000			250.000	250.000			
Wayfinding	100.000	40.000	60.000				100.000			
5. Klimatilpasningsforanstaltninger										
LAR-løsninger i området	500.000	200.000	300.000			100.000	100.000	300.000		
6. Forankring af indsatsen efter Områdefornyelse										
Etablering og nudging af lokal "ejerskabsgruppe"	100.000	40.000	60.000			20.000	20.000	20.000	20.000	20.000
7. Flytning eller etablering af velfærdsforanstaltninger										
Tilpasning af kulturelle aktiviteter i Sundhedshuset	200.000	80.000	120.000						100.000	100.000
Sundhedsfremmende udendørs tiltag	300.000	120.000	180.000						150.000	150.000
Samlede udgifter	4.700.000	1.880.000	2.820.000	0	200.000	1.015.000	1.765.000	1.140.000	290.000	290.000

Budget-, Tids- og Handlingsplan tilpasset senest 8.10.2024

V. Organisering

Land- og Byudviklingsudvalget besluttede 20. april 2023 at udpege tre politikere; Marie Skødt, Preben Holmberg og Bent Kloster, til at forestå det videre arbejde med Udviklingsplan Vojens.

Til dette blev nedsat en styregruppe med politisk og administrativ deltagelse. Derudover deltager Forum Vojens, der repræsenterer, afstemmer og varetager interesser for byens borgere, foreningsliv og øvrige aktører. Bent Kloster er formand for styregruppen.

Styregruppens medlemmer:

- Tre politikere fra Land- og Byudviklingsudvalget, Haderslev Kommune
- Chef for Kultur, Fritid og Landdistrikter, Haderslev Kommune
- Chef for Unge og Uddannelse, Haderslev Kommune
- Chef for Plan og Byg, Haderslev Kommune
- Afdelingsleder for Plan, Haderslev Kommune
- Fire repræsentanter fra Forum Vojens

Ansvarsområder

- Retning og prioritering af konkrete indsatser, herunder kommissorium og tidsplan
- Forankring af projektet og løbende formidling til omverdenen
- Principielle, politiske prioriteringer og væsentlige økonomiske forhold håndteres af de relevante, politiske fagudvalg eller styregruppens politiske medlemmer.

Mødesekretær: Projektleder, Plan, Haderslev Kommune

Herudover deltager relevante fagmedarbejdere. I forbindelse med de konkrete indsatser, vil der blive nedsat arbejdsgrupper med relevante aktører.

Det er naturligt, at denne vedtagne organisationsmodel for det videre arbejde med Udviklingsplan også fuldt ud er gældende for realisering og gennemførelse af de af nærværende Områdefornyelsesprogram vedtagne delprojekter.

VI. Investeringsredegørelse

I forbindelse med udformning af et byfornyelsesprogram stilles der krav om, at der som del heraf skal udarbejdes en investeringsredegørelse, som angiver mulighederne for private og offentlige investeringer i området.

Investeringsredegørelsen er et strategisk dokument, et redskab, som kan hjælpe Haderslev Kommune og områdets interessenter med at rette opmærksomhed på byområdets uudnyttede økonomiske potentialer og skabe forudsætningerne for øgede private investeringer i byområdet.

Med kommuneplanen 2021-2033 er ambitionen både at gøre det attraktivt at bo, leve og besøge kommunen. Haderslev Kommune arbejder derfor overordnet med at skabe sikkerhed for investeringer, nye muligheder og planer for fremtiden.

Haderslev Kommunes Kommunalbestyrelse har i 2024 afsat 2,7 mio. kr. under Land- og Byudviklingsudvalget til strategiske udviklingsplaner for Vojens og Gram. Derudover er der afsat 4 mio. kr. årligt i 2025 – 2027.

Derudover er der i budgettet for Haderslev Kommune afsat 0,600 mio. kr. årligt til Forum Vojens til og med 2026. Forum Vojens har ved årsmødet i 2024 oplyst at 0,565 mio. kr. kan afsættes til kommende byfornyelse og ukendte projekter.

Endelig bemærkes det, at der er afsat 500.000 kr. i 2025 til opstart af Områdefornyelse Vojens 2.

Formålet med nærværende investeringsredegørelse er at styrke investeringslysten for alle interessenter i og omkring området, herunder ved information om, hvad der med sikkerhed skal ske de kommende år i perioden fra 2024 til 2029.

Områdefornyelsens samlede aktiviteter i det afgrænsede område forventes også at kunne medvirke til fastholdelse og ligeledes til realisering af nødvendige fornyelser af erhverv og butikker i området som helhed.

I områdefornyelsen er der fokus på at skabe et byrum, som giver folk lyst til at blive længere i området, men også at give butikkerne bedre muligheder for at trække deres handel ud i udearealerne og dermed øge omsætningen og opmærksomheden på de forskellige handelsmuligheder.

Generelt forventes de offentlige investeringer i områdefornyelsen at øge handlen og tiltrække nye kunder såvel som til at skabe forudsætninger for at turister fra f.eks. hærvejen gør ophold og benytter områdets butikker og faciliteter.

Områdefornyelsen skal skabe et byrum, som fastholder den lokale handel i Vojens, ligesom det skal tiltrække oplandet.

Områdefornyelsens samlede trafikale tiltag for bløde trafikanter er i en konkret afgrænsning ved Rådhuscentret, men det vil kunne medvirke til, at der sættes en øget fokus på trygge og sikre adgangsveje til Rådhuscentret for bløde trafikanter på de eksisterende stiforløb i området. Heriblandt vil der ligeledes være fokus på at forbedre faciliteterne for cyklister, som forventes at øge handel fra turister, men også fra byens borgere som får en lettere og mere sikker vej til handel.

En erfaring fra andre områdefornyelser er, at private ejendomme (såvel ejerboliger, boligudlejnings-ejendomme som erhvervsejendomme) i betydeligt omfang vil blive renoveret, tilbygget og istandsat for ejernes "egen regning" men foranlediget og "nudget" af den positive aktivitet og energi, der skabes via realiseringen af områdefornyelses mange delprojekter.

Offentlige investeringer giver afledte private investeringer.

Tidligere undersøgelser foretaget af SBI, Aalborg Universitet har omkring følgeinvesteringer dokumenteret, at områdefornyelser motiverer og inspirerer især lokale bygningsejere til at investere i forbedringer af egne bygninger:

- For hver offentlig krone, der gives i tilskud til områdefornyelse og byfornyelse, investerer bygningsejere i gennemsnit 3,5 kr.
- 15 procent af bygningsejeres samlede investeringer skyldes en områdefornyelse/byfornyelse.
- I mindre byer er den afsmittende effekt størst. Her investerer bygningsejere i gennemsnit 5,4 kr. for hver offentlig krone.

Sådanne følgeinvesteringer forventes også i Vojens, og Haderslev Kommune ønsker at støtte denne forventede aktivitet og investering bl.a. via intensiv projektledelse af områdefornyelsen, opbakning til mulige investorer, og f.eks. i form af rådgivning i forhold til valg af materialer, farver og udførelsesmetoder mv.



STATENS BYGGEFORSKNINGSINSTITUT
AALBORG UNIVERSITET KØBENHAVN

PRIVATE FØLGEINVESTERINGER VED OMRÅDEFORNYELSE

SBI 2015:13



VII. Målsætninger og succeskriterier

Områdefornyelse Vojens 1, Rådhuscentret er et projekt, hvor Haderslev Kommune og Forum Vojens sammen skaber et område, der medvirker til overordnet at løfte visionen;

”Vojens, den attraktive hverdags-by for mennesker i alle aldre.

Et attraktivt levested og et stærkt fællesskab kendetegner Vojens. Byen har alt det en rigtig by skal have - og er kendt for sine attraktive bymiljøer og mødesteder.

Med en blandet bymidte, der appellerer til alle, og med naturskønne omgivelser, er Vojens en god by at bo og arbejde i.

Med et bredt udbud af fritidsaktiviteter og et stærkt foreningsfællesskab er byen også vigtig for oplandet omkring Vojens.

Fordelt på tre centrale områder (og konkret her tager vi så hul på det første fysiske arbejde i de tre områder; nemlig området ved og omkring Rådhuscentret) kan Vojens tilbyde indbydende bymiljøer, et rigt handelsliv, mangfoldige kulturtilbud og stærke idrætsfaciliteter.

I Vojens er der noget for alle - både hverdagsliv og større events.”

Derudover er formålet at fremme de fire udviklingsprincipper

- Vi skaber liv og mødesteder i gadeplan.
- Vi skaber variation og styrker byens kvaliteter.
- Vi synliggør og forbinder byens tilbud.
- • Vi styrker organisationen på tværs af foreninger.

Succeskriterier

- Styregruppen, arbejdsgrupper og andre relevante aktører inddrages løbende i udviklingen og kvalificeringen af udviklingsplanens, skitseforslagets og Områdefornyelsesprogrammets indsatser.
- Relevante fagligheder og kommunale afdelinger inddrages i realiseringen af projekterne med henblik på at skabe mest mulig synergi og løfte kvaliteten af indsatserne.
- Der koordineres løbende med andre projekter og planer i byen og oplandet.
- Der igangsættes flere, lokale initiativer i tilknytning til udviklingsplanen og Områdefornyelsesprogrammet.
- Der tiltrækkes yderligere investeringer til byen.
- Udviklingsplanens og Områdefornyelsesprogrammets indsatser genererer positiv omtale og identitet til byen og løfter byens ansigt ud-ad-til.
- Udviklingsplanen og Områdefornyelsesprogrammet understøtter muligheden for øget sammenhængskraft både fysisk og mentalt samt aktiv udfoldelse i bymidten.
- Muligheden for oplevelser og ophold er styrket.

Bagside:

Illustrationsskitse Rådhuscentret



Illustrationsskitseforslaget Rådhuscentret udarbejde af Haderslev Kommune efteråret 2024