

MAJ 2021

PARTNERSKAB  
FOR  
*levende*  
BYMIDTER

Rapport og  
anbefalinger

Maj 2021



**Bolig- og Planstyrelsen**  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V

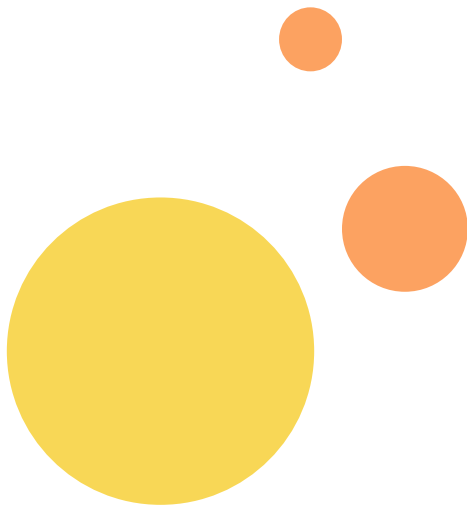
Design: Bolig- og Planstyrelsen  
Foto: Partnernes bidrag

Publikationen kan hentes på  
[www.planinfo.dk](http://www.planinfo.dk)

# Indhold

<b>Forord</b>	<b>V</b>
<b>1. Sammenfatning</b>	<b>1</b>
<b>2. Store udfordringer for danske bymidter</b>	<b>9</b>
2.1 Omfattende udfordringer med langsigtede virkninger	11
2.2 Vision for levende bymidter	13
<b>3. Øget samarbejde og professionalisering</b>	<b>15</b>
3.1 Organisering i danske bymidter	16
<b>4. Omstilling af bymidterne</b>	<b>24</b>
4.1 Helhedsorienterede strategier og planer for bymidten	26
4.2 Den fysiske omstilling	31
4.3 Udvikling af bymidteerhverv og ejendomme	34
<b>5. Vidensdeling og adgang til data</b>	<b>38</b>
<b>6. Partnerskabets deltagere</b>	<b>42</b>
<b>7. Partnerskabets kommissorium</b>	<b>44</b>





# Forord

I januar 2020 lancerede regeringen Vækstplan for handel og logistik. Et af initiativerne var oprettelsen af et bredt sammensat partnerskab bestående af repræsentanter fra erhvervslivet, detailhandelen, interesseorganisationer, ejendomsejerne, foreninger, stat og kommuner. På den baggrund blev *Partnerskab for levende bymidter* nedsat i august 2020.

Baggrunden for partnerskabet er, at alt for mange danske bymidter oplever en funktionsudtømmning blandt andet pga. affolkning, ændrede handelsmønstre og nye mobilitets- og pendlingsmønstre. Der er tale om komplekse problemstillinger, der kun kan løses med fælles og innovative indsatser.

Det er partnerskabets overordnede vurdering, at bymidterne i de mindre og mellemstore byer må udvikles til at være multifunktionelle aktivitets- og mødesteder, hvis de skal overleve. Det kræver et tæt samarbejde mellem bymidtens forskellige aktører, offentlige, private såvel som civile, en omfattende omstilling af detailhandels- og serviceerhvervet samt attraktive kulturmiljøer og mødesteder, hvis det skal lykkes at fastholde så mange fysiske butikker som muligt og sikre, at tomme lokaler udnyttes af nye erhverv, kulturtilbud, idræts- og foreningsliv eller bynære boliger. Der er brug for alliancer mellem alle relevante aktører og mod til at afprøve nye løsninger.

Med det afsæt har partnerskabet drøftet en række temaer, der har givet anledning til at rette anbefalinger til både staten og kommuner og til de mange aktører, der dagligt arbejder med at skabe levende bymidter rundt om i landet.

Der kan ikke peges på nogle nemme løsninger eller løsninger, der passer i alle byer. Derfor mener partnerskabet, at det centrale greb er at udbrede de formaliserede og bredt forankrede lokale bysamarbejder. Et rådgivnings- og videnscenter for alle de aktører, der arbejder med bymidterne, vil kunne understøtte udbredelsen af bysamarbejder og sikre løbende erfaringsopsamling.

Denne rapport er en formidling af partnerskabets samlede drøftelser og anbefalinger. Partnerskabet fremlægger også en værktøjskasse, som rummer inspiration til virkemidler for aktører, der arbejder med at udvikle landets bymidter.

Med anbefalingerne i den ene hånd og værktøjsskassen i den anden håber partnerskabet, at bymidtens aktører bliver endnu klogere på, hvad der skal til for at sikre levende bymidter også i en usikker fremtid.

God læselyst!

*Partnerskab for levende bymidter*





# Sammenfatning

De danske bymidter har historisk set haft en væsentlig rolle som byernes sociale mødested og som adgangspunkt til handel, service og som vigtige transportpunkter. Men mange mindre og mellemstore byer oplever i dag, at bymidten er udfordret, og at der er begyndende krisetegn med flere tomme butikker og færre kunder. De udfordringer, som bymidterne står over for, er store og komplekse og hverken ejendomsjere, butiksindehavere, kommuner eller borgere kan løse dem alene. Der er tale om grundlæggende forandringer i familie-

og hverdagsliv, der sammen med øget e-handel og konkurrence fra butikker og butikscentre uden for bymidten, fordrer en løbende og omfattende omstilling af bymidten til i højere grad at møde de nye behov for oplevelser, fritidsliv og gode mødesteder. Det er en omstilling som kræver nye samarbejdsformer, strategisk planlægning, fysisk omstilling, erhvervs- og kompetenceudvikling samt et opdateret vidensgrundlag.

## Øget samarbejde og professionalisering Organisering i danske bymidter

Bymidten består af mange forskellige aktører med hver deres interesser. Det kan være offentlige myndigheder, som fx kommunen og uddannelsesinstitutioner, private erhverv så som detailhandel, restauration, serviceerhverv og ejendomssejere samt idræts-, kultur- og foreningslivet. Den omstilling, som mindre og mellemstore byer står overfor, kan ikke gennemføres af aktørerne hver især. Samtidig er mange af de eksisterende

organiseringer for smalle og mangler økonomi til at kunne drive en langsigtet og fortløbende omstilling. De mange forskellige brugere og særinteresser gør bysamarbejdet skrøbeligt og personafhængigt samtidig med, at "free-rider" problemet kan hæmme initiativlysten. Der er derfor behov for at understøtte udbredelsen af de privat-offentlige bysamarbejder og for at styrke de eksisterende.

### ANBEFALINGER



Anbefaling til:  
Staten

#### 1. Flere frivillige privat-offentlige bymidtesamarbejder

Et tæt samarbejde mellem byens private og offentlige aktører er helt afgørende for at fremme levende bymidter. Bredt forankrede, formaliserede frivillige bymidtesamarbejder er en central nøgle til fremtidssikring af bymidterne. For at fremme, at der indgås flere frivillige privat-offentlige bymidtesamarbejder, opfordres regeringen til at formidle potentialet i at indgå brede og formelle bymidtesamarbejder og stille vejledning og værktøjer til rådighed.



Anbefaling til:  
Erhvervslivet, staten,  
kommunerne

#### 2. Nyt videnscenter for danske bymidter

For at sikre kompetenceudvikling, vidensdeling og rådgivning af de danske bymidtesamarbejder bør de centrale aktører gå sammen om at udvikle og oprette et nationalt medlemsfinansieret rådgivnings- og videnscenter. Staten bør bidrage økonomisk til etablering af videnscentret.

Formålet med videnscentret bør primært være at understøtte indgåelse af privat-offentlige bysamarbejder mhp. at skabe levende bymidter. Dette kan fx foregå ved at opsamle og formidle viden og erfaringer om bysamarbejder, tilbyde rådgivning og gennemføre kompetenceudviklings- og uddannelsesforløb. Videnscentret vil dog også kunne opsamle øvrig viden om udviklingen i bymidterne og tilbyde rådgivning inden for andre emneområder end bysamarbejder.





Anbefaling til:  
Erhvervslivet

### 3. Aktivere brancheforeninger og butikskæder i udviklingen af bymidten

Samarbejdet og dialogen med brancheforeninger og store butikskæder bør styrkes for at sikre, at de tilskynder de lokale butikker til at indgå i lokale bymidtesamarbejder. Lokalt bør der tages afsæt i at styrke bymidternes handelsmiljøer og i forretningernes businesscases.

*Partnerskab for levende bymidter skal ifølge kommissoriet vurdere behovet for statslige indsatser til at understøtte forpligtende BID's (Business Improvement Districts).*

KL og kommunerne ønsker, at der indføres lovgivning, som sikrer hjemmel til at etablere forpligtende BID's.

De Samvirkende Købmænd, Ejendom Danmark, Landdistrikternes Fællesråd, KL og kommunerne peger på, at der i første omgang kan etableres en forsøgsordning, hvor man med økonomisk tilskyndelse får etableret en række BID's og får en tidsbegrænset lovhjemmel til at løse free- rider problematikken.

Dansk Erhverv og Danske Handelsbyer anser forpligtende BID's som et alvorligt indgreb i den frie aftaleret, men kan under visse omstændigheder acceptere en fuldt finansieret forsøgsordning.

Realdania og Lokale- og Anlægsfonden forholder sig neutralt til spørgsmålet om forpligtende BID's.

## Omstilling af bymidterne Strategisk planlægning

I lyset af de komplekse udfordringer er der brug for en helhedsorienteret strategisk planlægning for fortsat at sikre levende bymidter. Der er behov for at samtænke kommunens forskellige planer og strategier med udgangspunkt i bymidtens rolle, position og stedbundne potentialer. Bymidtenes detailhandel og øvrige erhverv bør spille en større rolle

i kommunernes erhvervs- og turismeudviklingsstrategier. Der bør endvidere sikres sammenhæng med udviklingen af kommunens idræts-, kultur- og foreningsliv.

### ANBEFALINGER



Anbefaling til:  
Kommunerne

#### 4. Helhedsorienteret strategi for levende bymidter

For at sikre langsigtet lokalpolitisk fokus på bymidten bør kommunerne sikre en helhedsorienteret strategi for bymidten med henblik på at styrke dialog og koordinering af bymidteindsatsen i kommunen. Det kan fx ske i form af et fælles strategisk ophæng for de eksisterende erhvervs- og turismestrategier og planlægningen for detailhandel i form af en strategisk udviklingsplan eller gennem en større samtænkning af de eksisterende strategier og planer.



Anbefaling til:  
Staten

#### 5. Løbende opfølgning på udviklingen i bymidterne

Staten bør følge udviklingen i bymidterne tæt, herunder udbredelsen og konsekvenser af de udlagte aflastningsområder og effekterne af corona, og løbende overveje behovet for justering af planlovens detailhandelsregler. Detailhandelsredegørelsen, som udarbejdes hvert 4. år, bør fremover obligatorisk indeholde en opfølgning på udviklingen i bymidterne.

## Omstilling af bymidterne

### Fysisk omstilling

I mange byer vil der også være behov for at gennemføre en fysisk omstilling i bymidten. Det kan ske ved at samle og fortætte de eksisterende butikker og funktioner, omdanne bygninger til nye funktioner eller ved at skabe nye forbindelser mellem byens vigtige punkter. Den fysiske omstilling kan være udgiftstung, hvorfor der er brug for at sikre økonomi-

ske midler til denne del af indsatserne for at skabe levende bymidter.

## ANBEFALINGER



Anbefaling til:  
Staten

### 6. EU-Strukturfondsmidler til levende bymidter

Regeringen opfordres til at formulere programmerne for EU's strukturfonde 2021-2027, så de kan understøtte oprettelse af frivillige privat-offentlige bymidtesamarbejder og andre indsatser for levende bymidter.



Anbefaling til:  
Staten

### 7. Nye byfornyelsesmidler til levende bymidter

Regeringen bør styrke omstillingen af bymidterne gennem nye byfornyelsesmidler fx med henblik på at udnytte potentialet i bevaringsværdige ejendomme eller skabe nye multifunktionelle mødesteder.



Anbefaling til:  
Staten og  
kommunerne

### 8. Flere offentlige bylivsskabende funktioner i bymidterne

Levende bymidter skal styrkes ved at fremme beslutninger om placering af offentlige bylivsskabende funktioner i bymidten, fx uddannelsesinstitutioner, bibliotek, sundhedshus eller kultur-, fritids- og foreningsfunktioner.

Omstilling af bymidterne

## Udvikling af ejendomme og bymidteerhverv

Mange af de eksisterende erhverv må forberede sig på og omstille sig til forbrugernes nye ønsker og vaner. Det gælder både i form af udvikling af nye digitale salgskanaler og ved at udvikle nye produkter og services til lokale borgere og gæster. Der er i den forbindelse behov for kompetenceudvikling og større fokus på detailhandlen og de øvrige service-

erhverv i bymidten i erhvervsfremmesystemet. Udvikling og omstilling af bymidteerhvervet kan kræve involvering af ejendomssejerne, ligesom den fysiske omstilling af bymidten kan være helt afhængig af ejendomssejernes engagement.

### ANBEFALINGER



Anbefaling til:  
Staten

#### 9. Styrke bymidteerhvervet gennem erhvervsfremmesystemet

For at styrke nye forretningsmodeller og innovation skal det sammenhængende erhvervsfremmesystem have et specifikt fokus på levende bymidter som en fællesnævner for projekter og indsatser for bymidteerhvervene, evt. i sammenhæng med de eksisterende turismeindsatser. Erhvervshusene skal have de rette kompetencer på området. Vejledningen til bymidteerhvervene vedr. ansøgning om erhvervsfremmemidler skal styrkes og tilpasses målgruppen.



Anbefaling til:  
Erhvervslivet

#### 10. Professionalisering af erhvervsfremme-ansøgninger

For at sikre udvikling af bymidteerhvervene mht. fx digitalisering og nye forretningsmodeller, bør det lokale erhverv og den lokale erhvervsservice gå sammen i partnerskaber om at søge erhvervsfremmemidler.



Anbefaling til:  
Kommunerne og  
erhvervslivet

#### 11. Aktivere ejendomssejere i udviklingen af bymidten

Ejendomssejerne er væsentlige aktører i omstillingen af bymidterne. For at sikre tættere inddragelse og aktivering af ejendomssejere skal der i højere grad tages udgangspunkt i deres forretningsmodel fx gennem værktøjer og kompetencer til at forberede dialogen med ejendomssejerne.

# Vidensdeling og bedre adgang til viden

Etablering af ambitiøse bymidtesamarbejder vil kræve kompetenceudvikling, erfarings- og vidensdeling såvel som rådgivning og bedre adgang til opdateret og detaljeret data. I dag er mange relevante datakilder enten ikke tilgængelige, forældede, for omkostningstunge eller svære at forstå og håndtere. Samtidig er den tilgængelige viden ofte for overordnet

til at kunne danne grundlag for arbejdet på byniveau eller forældet i forhold til at kunne tage afgørende beslutninger om investeringer i den fysiske omstilling.

## ANBEFALINGER

---



Anbefaling til:  
Staten

### 12. Øget data- og vidensdeling

Staten bør i højere grad stille data og viden til rådighed. Det kan være data om befolkningsudvikling, udvikling i detailhandel og forbrug, turisme- og erhvervsudvikling. Det er afgørende med præcise og aktuelle data på by- og kommuneniveau.

Se derudover anbefaling nr. 2 om et nyt videnscenter for danske bymidter.





# 2

## Store udfordringer for danske bymidter

De danske bymidter er vigtige som lokale vartegn og adgangspunkter til handel og service, som sociale mødesteder og rummer store dele af den danske bygningsarv. Samtidig understøtter bymidterne med deres tæthed af funktioner og centrale adgang til offentlig transport en bæredygtig bystruktur med en lavere klimabelastning sammenlignet med en mere spredt bystruktur. Det har typisk været detailhandlen, som sammen med andre offentlige og private servicefunktioner har været det bærende grundlag for levende bymidter. I dag oplever mange bymidter i hele Danmark udfordringer med at opretholde et varieret butiksliv og med at tiltrække nye forretningsdrivende, beboere og investorer. Både detailhandelstal og en tur gennem bymidten i mange danske byer viser tydeligt denne tendens. Siden 2006 er hver femte udvalgsvarebutik forsvundet samtidig med at mere end hver tiende dagligvarebutik er lukket. Det betyder tomme lokaler og færre mennesker i bymidtens gader. Dette påvirker bymidtens andre funktioner negativt, og kan være begyndelsen på en negativ spiral. Samtidig ligger der

også muligheder i de nye vilkår, som kan gribes gennem brede bysamarbejder og med et bedre vidensgrundlag.

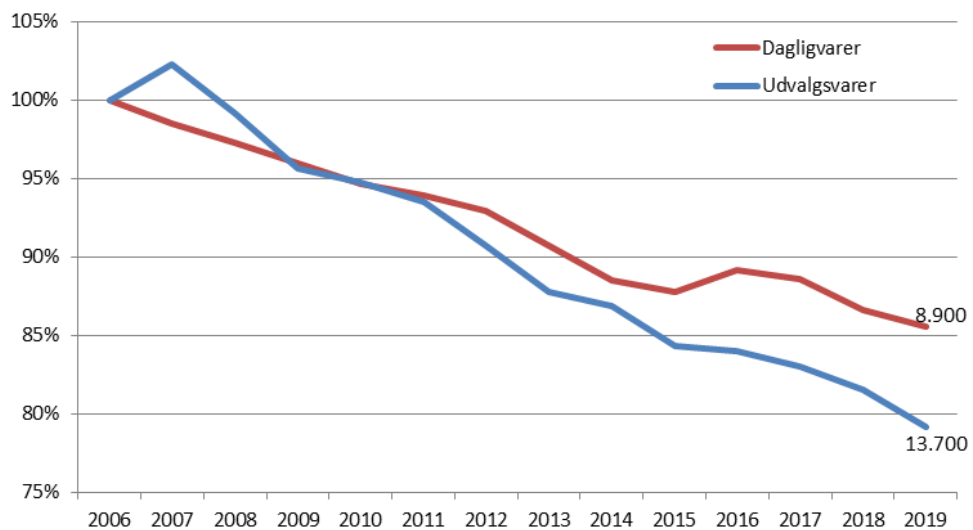
Den negative udvikling finder sted i alle bystørrelser og forventes at fortsætte de kommende år. I de små byer fra 1.000 indbyggere og op til 2.000-3.000 indbyggere kan det konstateres, at det er muligt at fastholde en forholdsvis god dagligvareforsyning, men det er svært at opretholde et større udbud af udvalgsvarebutikker. I flere af disse byer er der ikke længere basis for et byliv med både butikker og andre former for privat og offentlig service. De store byer med over 20.000 indbyggere oplever også tomme butikslokaler, men kan ofte pga. deres indbyggertal fastholde et pænt udbud af både privat og offentlig service.

Herimellem findes en række mindre og mellemstore byer fra 4.000-5.000 indbyggere og op til 15.000-20.000 indbyggere. Det er denne gruppe af byer, som partnerskabets arbejde har fokuseret på. I byer af denne størrelse er det realistisk, med de rette indsatser, at kunne fast-

holde en række private og offentlige servicefunktioner samt et idræts-, kultur- og foreningsliv, der tilsammen kan danne grundlag for et egentligt byliv. Der bor næsten en million danskere i disse byer, som ofte også er hovedbyer i kommunerne, og hvor det er afgørende for såvel byens som de omgivende landdistrikters udvikling, at der fastholdes en levende bymidte med de nødvendige funktioner og et attraktivt byliv.

Partnerskabets anbefalinger og værktøjer vil dog sagtens kunne anvendes i byer uden for dette interval. Mange byer med færre end 4.000 indbyggere har mulighed for at fastholde fysiske butikker, fx ferie- og turistbyer, eller byer med lang afstand til nærmeste større by. På samme måde vil også store byer med flere end 20.000 indbyggere, som er udfordrede af tomme lokaler i bymidten, kunne anvende anbefalingerne og værktøjskassen i arbejdet med at fastholde en levende bymidte.

## UDVIKLINGEN I ANTAL BUTIKKER I DANMARK



Figuren viser faldet i antallet af dagligvare- og udvalgsvarebutikker i Danmark fra 2006 til 2019. Dagligvarebutikkerne forhandler kortvarige forbrugsgoder. Det dækker blandt andet over discount- og supermarkeder samt mindre butikker som kolonialbutikker, døgnkiosker, kiosker på tankstationer samt fødevarer specialbutikker som bagere, slagtere, blomster- og ostehandlere. Udvalgsvarebutikker forhandler langvarige forbrugsgoder. Det er for eksempel forhandlere af tøj, sko, køkkenudstyr, lamper, telefoner, optik, bøger, cykler, maling/tapet, tæpper, lædervarer, legetøj, genbrugsbutikker mv.

Kilde: ICP og Danmarks Statistik



## 2.1 Omfattende udfordringer med langsigtede virkninger

De levende bymidter er udfordrede fra flere sider og der er tale om omfattende trends som øget e-handel, konkurrence fra butikker og butikcentre uden for bymidterne, såvel som konsekvenserne af forandringer i byerne og ændringer i danskernes familie- og hverdagsliv. Det er ofte lettere at forudsige den teknologiske udvikling end det er at forstå, hvordan mennesket løbende indordner sig udviklingen og hvilken effekt det får for samfundets strukturer. Ofte bliver tendenserne overvurderet på kort sigt og undervurderet på langt sigt.

Den omstilling som danske byer står overfor netop nu, er derfor blot et trin i en længere udviklingsproces. Bymidten vil skulle tilpasse sig en lang række af forandringer, som på kort og langt sigt vil ændre byens rolle og funktion: Hvordan kommer vi til at arbejde og bo i fremtiden? Vil det digitale hjemmearbejde påvirke bosætningsmønstre, så færre vil bo i forstæderne og flere foretrækker at bo enten i den tætte by eller på landet? Hvordan kommer vi til at bevæge os? Hvordan ønsker vi at handle i fremtiden og hvad ønsker vi at lave i fritiden?

### Udviklingen i e-handel

Den stigende e-handel er sandsynligvis den mest afgørende af de tendenser, som påvirker forbrugeradfærden i fremtiden og dermed får størst betydning for detailhandelsudviklingen i Danmark generelt og især i de mindre og mellemstore byer. Den igangværende udvikling, hvor en stadig stigende del af forbruget foregår online, har ført til, at ca. 23 pct. af udvalgsvarerhandlen i dag foregår på nettet. Dansk Erhverv vurderer, at andelen for dagligvarer i 2020, altså under corona-krisen, er steget til ca. 6 pct. Den øgede e-handel bidrager til den koncentration af detailhandelsudbuddet i færre udbudspunkter, som har præget detailhandelsudviklingen de seneste 20-30 år.

E-handel udgør dog også et potentiale for mange virksomheder også i bymidten. Bymidtenes forretninger kan med den rette støtte bruge de digitale platforme til at øge omsætningen eller skabe lokale fællesskaber og kundeloyalitet.

### Detailhandelsplanlægning

Samtidig med at e-handlen er vokset de seneste år, er der også blevet planlagt og etableret flere kvadratmeter nye butikker. Det er kommunerne, der med detailhandelsplanlægningen sætter den overordnede ramme for udviklingen af detailhandel i kommunen, herunder eventuelt udlægning af aflastningsområder uden for bymidterne. Men kommunerne oplever også en stigende konkurrence og et pres for at tiltrække flest butikker og handlende. I 2017 blev størrelsesgrænsen for udvalgsvarerbutikker med en ændring af planloven ophævet, mens den blev øget for dagligvarebutikker. Samtidig blev det muligt at planlægge for aflastningsområder uden for bymidten til primært større butikker, der ikke kan indplaceres i bymidten. Samlet er der efter lovændringen i 2017 udlagt ca. 630.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel i aflastningsområder. I langt de fleste af de planlagte aflastningsområder er der endnu ikke opført nye butikker.

Institut for Center-Planlægning (ICP) har for Realdania undersøgt konsekvenserne af at udlægge aflastningsområder til butikker uden for bymidten. Undersøgelsen viser, at detailhandelen vokser mest i de byer, der har koncentreret handelen i bymidten, hvorimod der er en forskydning af detailhandelen fra bymidten til aflastningscentre i de byer, der har valgt at etablere et aflastningscenter. ICP konkluderer i undersøgelsen, at når butikkerne spredes, mindskes mulighederne for, at butikkerne kan understøtte hinanden og opnå synergieffekter. I værste fald kan

## CORONA

Corona-krisen har påvirket den fysiske detailhandel, primært pga. de periodevise nedlukninger og øget e-handel. Dagligvarebutikkerne har øget omsætningen, fx som følge af mindre udespisning, rejseaktivitet og mangel på andre oplevelser generelt. Der er samtidig tendenser til, at befolkningen prioriterer de lokale butikker mere efter genåbningen, og undersøgelser viser, at vi bruger de lokale byrum og mødesteder mere end før corona.

Der er således flere effekter af corona-krisen, hvoraf nogle kan påvirke bymidterne positivt og andre negativt. Partnerskabet deler en bekymring for, hvordan corona vil påvirke bymidterne på længere sigt.

en spredning af butikkerne føre til butiksnedlæggelser og dermed forringede indkøbsmuligheder for borgerne.

### Ændringer i familie- og hverdagsliv

Sammen med den voksende e-handel og konkurrencen fra butikcentre og butikker i aflastningsområder har en række andre ændringer i byerne, familien og i hverdagslivet også betydning for danskernes indkøbsvaner. Der er tale om lang række sociale og kulturelle ændringer, som påvirker hvem, der handler, hvor og hvornår. Tre ud af fire voksne er i dag i beskæftigelse samtidig med, at de ældste i arbejdsstyrken bliver længere på arbejdsmarkedet. Børnene går i skole det meste af dagen og er derefter ofte optagede af fritidsaktiviteter eller computerspil. Samtidig er bedsteforæl-

drene enten stadig på arbejdsmarkedet eller selv aktive med fritidsaktiviteter og rejser. Mange af de funktioner, der tidligere medførte en tur ned i bymidten (som fx at hæve penge, betale regninger, hente pakker) kan i dag håndteres digitalt eller fra andre steder end bymidten. Med et mindre udbud, en forringet kollektiv transport eller mangel på parkeringsmuligheder betyder det, at turen til bymidten i en travl hverdag ofte bliver fravalgt. En tur til bymidten er dermed i højere og højere grad et tilvalg på baggrund af en bestemt type af aktivitet eller oplevelse.

## 2.2 Vision for levende bymidter

Det kan ikke forudsiges, hvordan tendenserne og de mere strukturelle forandringer vil udvikle sig på langt sigt. Det er muligt, at samfundet på meget langt sigt forandrer sig så meget, at der ikke er behov for bymidterne, som vi kender dem i dag. Omvendt går bystrukturen med byer og bymidter mange århundreder tilbage, så det er svært at forestille sig en markant ændret by- og bosætningsstruktur inden for de nærmeste generationer.

Det må dog forventes, at mange af de fysiske butikker i de mindre og mellemstore byer på kort til mellemlangt sigt vil forsvinde. Dette vil medføre tomme lokaler og bymidter, hvilket vil smitte af på de andre funktioner og erhverv i bymidterne. Ejendomspriserne vil falde og investeringerne i bymidten vil høre op. Hvis vi lader stå til i denne udvikling, kan der således i værste fald forventes tilbagegang i et stigende antal bymidter, som om dermed mister den vigtige rolle som økonomisk drivkraft for oplandet og den resterende by og som rammen for sociale og kulturelle mødesteder, oplevelser, fællesskaber og identitet. Som

følge heraf vil det blive mindre attraktivt at bosætte sig eller etablere virksomhed i og omkring byen.

Bymidterne bør derfor løbende omstilles til en ny virkelighed, hvor detailhandel gradvist forventes at fylde mindre i bybilledet, og hvor bymidten udgøres af flere andre udadvendte funktioner. Det kan være servicetilbud som spisesteder og wellness, sociale mødesteder og aktiviteter, kultur- og foreningstilbud, friluft- og sportsaktiviteter eller uddannelsesinstitutioner og andre kommunale funktioner. Nye udadvendte aktiviteter, som tiltrækker en strøm af borgere og turister, vil bidrage til at understøtte den detailhandel, der stadig finder sted i byen, ligesom indsatser for at omstille og udvikle detailhandelserhvervet kan medvirke til at sikre, at der fortsat er detailhandel i byerne. Forskellige typer af udadvendte funktioner understøtter hinanden, når de er placeret samlet inden for kort afstand.

**Partnerskab for levende bymidter har en fælles vision om at udvikle og fremme levende og bæredygtige bymidter i de mindre og mellemstore byer.**

Levende og bæredygtige bymidter er kendetegnet ved:

At bymidterne tilbyder en tæthed og variation af tilbud inden for handel samt øvrig privat og offentlig service, kultur, fritid, rekreation mv. En stor variation af funktioner medfører en samlet set større kundestrøm og dermed synergieffekt, ligesom en stor variation vil gøre bymidtens samlede udbud mindre sårbart over for fremtidige forandringer i forbrugs- og adfærdsmønstre.

At bymidterne tilbyder attraktive by- og kulturmiljøer og dermed udfylder en vigtig funktion som mødested for alle byens borgere og fungerer understøttende for den lokale sammenhængskraft. Et attraktivt by- og kulturmiljø i bymidten understøtter desuden byens mulighed for at tiltrække bosætning, erhverv og turisme.





# 3

## Øget samarbejde og professionalisering

De mange danske byer, der oplever en bymidte under pres, står overfor en stor og sammensat udfordring. Det er ikke længere nok blot at markedsføre byens butikker lidt bedre, forbedre parkeringsforholdene eller at vente på, at iværksættere overtager tomme lejemål. Der er brug for en større fysisk og mental omstilling af bymidten, så den i fremtiden udover handel og service også er rammen om det gode fritidsliv og et velfungerende, smukt eller inspirerende mødested for lokale såvel som turister. Bymidten rummer mange forskellige aktører, så som detailhandel, restauration, forskellige service- og liberale erhverv, ejendomssejere, beboere samt i nogle tilfælde også rådhus, biblioteker og andre uddannelses-, kultur- og fritidsinstitutioner. De fleste af de eksisterende samarbejdsorganisationer i bymidterne er i dag

interesse- eller brancheorganiseret og kan ikke løse de store udfordringer alene. Den lokale detailhandel og det øvrige bymidteerhverv er ofte løst organiseret og har ikke den nødvendige strategiske tyngde til at sikre en langsigtet strategisk omstilling. Der mangler desuden økonomiske ressourcer, herunder bæredygtige forretningsplaner, samtidig med at udfordringer med såkaldte free-riders, der ikke bidrager til finansieringen, mange steder står i vejen for et mere forpligtende samarbejde. Der er derfor brug for en tættere og mere formel organisering af bymidtens aktører for at løse de komplekse problemstillinger i bymidterne.

Partnerskabet har undersøgt styrker og svagheder ved forskellige måder at organisere bymidtesamarbejdet på.

## 3.1 Organisering i danske bymidter

Der har i mange år eksisteret handelsstandsforeninger i bymidterne, som har sikret et samarbejde mellem byens butikker. I mange byer er der i de senere år ansat citychefer der varetager bymidtens udvikling ud fra et bredere perspektiv end detailhandlens. I det seneste årti er der desuden opstået forskellige typer af privat-offentlige bysamarbejder, som ofte er bredere og mere formelle end handelsstandsforeninger og cityforeninger. De forskellige organisationer har hver deres formål og organiseringsform.

En handelsstandsforening er typisk båret af medlemsbetaling fra detailhandelsaktører og frivillighed, og organiseret med en bestyrelse. Handelsstandsforeningen arbejder typisk med at koordinere aktiviteter og fælles markedsføring. En aktiv handelsstand bør sikres indflydelse på den kommunale udvikling, når det gælder en aktiv bymidte, tiltrækning af arbejdspladser, bosætning, turisme og generel branding. Oplevelsen i handelsstandsforeningerne er dog ofte, at de ikke ydes tilstrækkelig økonomisk opbakning sammenlignet med erhvervs- eller turistforeninger.

En cityforening er typisk finansieret af medlemmer, kommunen, fondsmidler og private virksomheder. Der er typisk én fastansat citychef, som arbejder for medlemmerne. Cityforeningen er i de fleste byer baseret på medlemsfinansiering og cityforeningen er løst organiseret. Det medfører, at cityforeningen har begrænset handlerum, og at citychefens rolle i mange byer er personafhængig og dermed sårbar.

Et privat-offentligt bysamarbejde er et formaliseret og ligeværdigt partnerskab på tværs af aktører, nogle gange kaldet "Vores By" eller "Byforum", hvor private aktører frivilligt organiserer sig med hinanden og kommunen om at gennemføre indsatsen for byen. Et privat-offentlig

bysamarbejde er typisk finansieret af medlemsbetaling og organiseret med styregrupper, arbejdsgrupper og en bestyrelse. Der er forskellige økonomiske modeller, men typisk betaler alle forholdsmæssigt lige meget til puljen. Kommunen indgår typisk i det privat-offentlige bysamarbejde, som ligeledes kan samarbejde med erhvervsråd og kultur- og foreningsliv. Samarbejdet indgår altid med det formål at gøre et byområde mere attraktivt. Der udarbejdes vedtægter, aftales en fast organisering og møderække, økonomiske bidrag eller bidrag i form af arbejdskraft og ikke mindst en handlingsplan med indsatsen for at løfte området, evt. baseret på en strategisk udviklingsplan. Der er i dag oprettet en lang række privat-offentlige bysamarbejder i de danske byer, og der kommer løbende nye til. Der er dog stadig udfordringer fx med såkaldte "free-riders" og de fælles målsætninger er ofte sårbare over for medlemmernes forskellige særinteresser og skiftende behov.

I Norge og Sverige er der lang erfaring med formelle bysamarbejder, der ligesom i Danmark er baseret på frivillighed, da lovgivningen ikke giver mulighed for at forpligte aktører til at indgå i og bidrage økonomisk til en forening mod deres vilje. I Sverige er der etableret en privat forening, Svenske Stads kärnor, der rådgiver byer, der ønsker at opstarte et bysamarbejde, forsker i bymidter og samarbejdsmodeller, tilbyder uddannelsesforløb, afholder konferencer og kårer årets handelsby.

Det vurderes, at en velfungerende cityforening ikke er tilstrækkeligt organisatorisk forankret og ikke repræsenterer byens aktører tilstrækkeligt bredt til at sikre levende bymidter. Der er behov for en mere robust organisering og et mere formaliseret samarbejde mellem kommuner og private aktører om den strategiske udvikling af bymidten. Orga-

niseringen bør fx omfatte detailhandel, kultur, turisme, erhvervsudvikling og ejendomsejere. Et stærkere og ligeværdigt fællesskab vil sikre, at byens aktører kan handle effektivt ved nye udfordringer og giver et bredere grundlag for forankring og finansiering.

Forudsætningen for at styrke bymidterne er altså et stærkt, tæt og ligeværdigt privat-offentligt samarbejde. Udgangspunktet for at få flere og styrkede privat-offentlige bysamarbejder er at udbrede de mange gode eksempler på eksisterende frivillige og mere formelle samarbejder, hvor alle deltagende parter får noget ud af samarbejdet. Hvis det ikke lykkes, bør kommunerne etablere et formaliseret dialogforum lokalt med detailhandlen, så citychefen får en mere aktiv rolle i udviklingssamarbejdet. I dette dialogforum bør erhvervs- og turis-

medirektører samt repræsentanter fra fx kulturområdet og restaurationsbranchen også indgå, så kræfterne om udvikling af byerne forenes og drøftes med kommunen.

For at fremme flere privat-offentlige bymidtesamarbejder bør der ske en statslig udmelding om nødvendigheden af at indgå brede og mere formelle samarbejder og stilles vejledning og værktøjer til rådighed. Herudover vil KL, erhvervsorganisationerne og Ejendom Danmark sætte sig i spidsen for at udbrede de gode eksempler samt kendskab til relevante værktøjer blandt kommunerne, virksomheder, detailhandlen og ejendomsejerne. Der kan især være behov for at styrke dialogen med de store butikskæder for at sikre, at de understøtter, at deres lokale butikker indgår i lokale bysamarbejder.

## ANBEFALINGER

---



Anbefaling til:  
Staten

### 1. Flere frivillige privat-offentlige bymidtesamarbejder

Et tæt samarbejde mellem byens private og offentlige aktører er helt afgørende for at fremme levende bymidter. Bredt forankrede, formaliserede frivillige bymidtesamarbejder er en central nøgle til fremtidssikring af bymidterne. For at fremme, at der indgås flere frivillige privat-offentlige bymidtesamarbejder, opfordres regeringen til at formidle potentialet i at indgå brede og formelle bymidtesamarbejder og stille vejledning og værktøjer til rådighed.



Anbefaling til:  
Erhvervslivet

### 3. Aktivere brancheforeninger og butikskæder i udviklingen af bymidten

Samarbejdet og dialogen med brancheforeninger og store butikskæder bør styrkes for at sikre, at de tilskynder de lokale butikker til at indgå i lokale bymidtesamarbejder. Lokalt bør der tages afsæt i at styrke bymidternes handelsmiljøer og i forretningernes businesscases.

## EKSEMPEL

### Bymidtesamarbejde i Danmark

I Varde Kommune er der siden 2017 arbejdet på at etablere et frivilligt partnerskab mellem Blåvand Udvikling og Varde Kommune. Blåvand Udvikling er et fælles organ for Blåvand Ho Erhvervsforening, Blåvand Ho Borgerforening og grundejerforeninger i Blåvand by.

Fra Varde Kommune indgår følgende afdelinger i partnerskabet:

- Plan og vækst (planlægning og turisme)
- Driftsafdelingen (veje, basisfaciliteter mm.)

Det strategiske afsæt for partnerskabet er udvikling af kystbyerne langs Jyllands vestkyst og i Varde Kommune (Udviklingsplan for vestkysten). Som led i processen blev der udarbejdet en fælles udviklingsplan Blåvand 2025, som blev lanceret i 2018, finansieret af dels Blåvand Udvikling, Varde Kommune og Realdania. Med afsæt i udviklingsplanen er der endvidere udarbejdet en trafik- og masterplanen for Blåvand Bymidte. Med de to planer var fundamentet lagt for et tættere samarbejde mellem Blåvand Udvikling og Varde Kommune. På trods af et stærkt og gennearbejdet strategisk grundlag blev det i forbindelse med indgåelsen af den egentlige samarbejdsaftale klart, at det var en forudsætning for at nå til enighed, at det var tydeligt for parterne, hvilke konkrete opgaver og investeringer, der skulle samarbejdes om, hvem der havde ansvaret for de forskellige opgaver, og finansieringen af indsatserne.



### Business Improvement Districts

I lande som USA, England og Tyskland er der indført lovgivning, som muliggør, at alle aktører i et geografisk afgrænset byområde efter en lokal flertalsafstemning skal bidrage økonomisk til samarbejdet. Denne "forpligtende" model kaldes ofte for BID, som står for "Business Improvement District". I de lande, som har denne mulighed, oprettes dog også frivillige bysamarbejder sideløbende med de forpligtende. Den konkrete samarbejdsmodel tilpasses altid den lokale kontekst. Organiseringen, deltagerkredsen og de formelle rammer er derfor meget forskellige og der er næsten lige så mange modeller, som der er bysamarbejder - det gælder både de frivillige og de forpligtende. Formålet er dog altid at løfte et konkret byområde.

Partnerskabet har drøftet både danske og udenlandske erfaringer med bysamarbejder. Det gennemgående træk ved succeserne er opbakning til og engagement for målet af samarbejdet samt respekt for udformningen af roller og ansvar. Opbygning af tillid, forståelse for forskellige aktørers motivation og frivillig tilslutning bør altid være udgangspunktet for et BID-samarbejde. Der er i dag ikke hjemmel i dansk lovgivning til at etablere forpligtende Business Improvement Districts - BID's. KL og kommunerne peger på nødvendigheden af at indføre en sådan hjemmel til løsning af free-rider problematikken og argumenterer for at indføre dansk BID-lovgivning på kort sigt.

De Samvirkende Købmænd, Ejendom Danmark, Landdistrikternes Fællesråd, KL og kommunerne peger på, at der er behov for at udvide erfaringerne med BID's i Danmark og ser en forsøgsordning som et brugbart redskab. Forsøgsordningen kan igangsættes i stil med de tidligere frikommuneforsøg, hvorefter forsøgskommunerne får en tidsbegræn-

set mulighed (minimum fire år) for at søge specifikt om at gennemføre forsøg med forpligtende BID's. Forsøgsordningen skal være ubureaukratisk at tilgå og rammerne med hensyn til økonomi og organisering skal afgrænses nærmere. Alternativt kan der afsættes en pulje, som kan tildeles enkelte kommuner og øvrige BID-deltagere, så man kan simulere BID's med samtlige parter i det pågældende område.

Formålet med en forsøgsperiode skal være at få erfaringer med mere eller mindre fleksible modeller for BID-samarbejdet, herunder organisering, kommunernes engagement, finansiering og lovgivningsmæssig mulighed til at løse free-rider-problematikken (flertallets mulighed for at pålægge et mindretal medlemskab og kontingent). Drøftelserne af finansiering og medbestemmelse er afgørende faktorer for velfungerende BID-samarbejder. Udenlandske erfaringer med BID-samarbejder har flere steder opereret ud fra en entydig forretningslogik, hvor en BID-økonomi skal bygge på en business-case, der har en realistisk succesrate.

Udgangspunktet i danske byer er vidt forskelligt. Derfor bør spændvidden af en forsøgsordning rumme forskellige bystørrelser og der bør indgå såvel hovedbyer i kommunerne som mindre byer i oplandet. Erfaringerne bør både danne grundlag for de fremtidige model-anbefalinger til kommunerne og til den politiske afvejning af behovet for en permanent lovhjemmel til at etablere forpligtende BID's med et realistisk økonomisk potentiale. Med en forsøgsordning vil eventuelle senere drøftelser af en lovgivning på området blive så målrettede og fleksible som muligt. Dette kan medvirke til at bevare den kommunale selvbestemmelsesret og det lokale erhvervslivs ønsker til et BID-samarbejde.

Dansk Erhverv og Danske Handelsbyer anser forpligtende BID's som et alvorligt indgreb i den frie aftaleret, som vil medføre omkostninger for både ejendomsjere og lejere. De vurderer, at konsekvenserne heraf langt fra er belyst, og at der i den nuværende situation ikke

er brug for øgede omkostninger. Dansk Erhverv og Danske Handelsbyer kan under visse omstændigheder acceptere en forsøgsordning, hvis der er tale om en fuldt finansieret forsøgsordning med det formål at samle erfaringer og data.

*Partnerskab for levende bymidter skal ifølge kommissoriet vurdere behovet for statslige indsatser til at understøtte forpligtende BID's (Business Improvement Districts).*

KL og kommunerne ønsker, at der indføres lovgivning, som sikrer hjemmel til at etablere forpligtende BID's.

De Samvirkende Købmænd, Ejendom Danmark, Landdistrikternes Fællesråd, KL og kommunerne peger på, at der i første omgang kan etableres en forsøgsordning, hvor man med økonomisk tilskyndelse får etableret en række BID's og får en tidsbegrænset lovhjemmel til at løse free-rider problematikken.

Dansk Erhverv og Danske Handelsbyer anser forpligtende BID's som et alvorligt indgreb i den frie aftaleret, men kan under visse omstændigheder acceptere en fuldt finansieret forsøgsordning.

Realdania og Lokale- og Anlægsfonden forholder sig neutralt til spørgsmålet om forpligtende BID's.

## Behov for kompetenceudvikling og rådgivning

Et andet vigtigt emne er kompetenceudvikling. Udvikling af bymidter ift. detailhandel og øvrig erhvervsudvikling, turisme mv. via øget samarbejde stiller store krav til aktørernes viden, kompetencer og mulighed for erfaringsudveksling med andre bysamarbejder. Der er behov for nye kompetencer til fx citychefer til strategisk arbejde, til at facilitere bysamarbejde og til projektledelse. Kompetenceudvikling i kommunerne er også vigtigt for at forstå og samarbejde med de kommercielle aktører.

Dertil kommer behovet for at have nem adgang til forskning og udviklingsprojekter, konceptudvikling, finansiering af tværgående indsatser, mulighed for konkret proces-understøttelse mv. Da der ikke er en samarbejdsmodel, der passer til alle byer, er der behov for et rådgivningsorgan, der kan hjælpe de lokale aktører på vej mod en konkret lokal samarbejdsmodel. Som et element herunder er der også brug for en værktøjskasse i form af skabeloner på kontrakter, vedtægter mv. samt tilbud om juridisk bistand.

Handelsstandsforeninger, de lokale detailhandlere og øvrige bymidteerhverv bør indgå aftaler med de lokale

erhvervsserviceorganisationer (lokale erhvervsråd og business centre), så de kan modtage rådgivning og indgå i strategiske uddannelses- og udviklingsforløb på niveau med øvrige virksomheder og på den måde tage ansvar for at udvikle deres forretning, fx i en mere digital retning. Der er ofte ikke tradition for dette samarbejde på tværs af detailhandlen og erhvervsserviceorganisationerne.

Et videnscenter for de danske bymidter vil kunne tilbyde såvel kompetenceudvikling som rådgivning og stå for en løbende erfaringsopsamling på udviklingen i bymidterne og bymidtesamarbejder. Et sådant videnscenter vil således kunne understøtte etableringen af flere privat-offentlige bysamarbejder i Danmark.

## ANBEFALING

---



Anbefaling til:  
Erhvervslivet, staten  
og kommunerne

### 2. Nyt videnscenter for danske bymidter

For at sikre kompetenceudvikling, vidensdeling og rådgivning af de danske bymidtesamarbejder bør de centrale aktører gå sammen om at udvikle og oprette et nationalt medlemsfinansieret rådgivnings- og videnscenter. Staten bør bidrage økonomisk til etablering af videnscentret.

Formålet med videnscentret bør primært være at understøtte indgåelse af privat-offentlige bysamarbejder mhp. at skabe levende bymidter. Dette kan fx foregå ved at opsamle og formidle viden og erfaringer om bysamarbejder, tilbyde rådgivning og gennemføre kompetenceudviklings- og uddannelsesforløb. Videnscentret vil dog også kunne opsamle øvrig viden om udviklingen i bymidterne og tilbyde rådgivning inden for andre emneområder end bysamarbejder.





## Omstilling af bymidterne

I lyset af de grundlæggende forandringer er der brug for en omfattende omstilling og indsats for at sikre levende bymidter. Der er på kort sigt brug for at omstille tomme lokaler og ejendomme i bymidterne til nye formål og på længere sigt for at sikre attraktive byrum og mødesteder, der svarer til fremtidens behov. Det kan være ændringer i bymidtens struktur med et fornyet blik på bevaringsværdige ejendomme, torve og pladser og forbindelser eller nye typer af iværksættere og detailhandelskoncepter. Det vil sige en fysisk omstilling af bymidten. Samtidig må mange af de eksisterende butikker og forretninger også omstille sig til nye indkøbs- og adfærdsmønstre.

I omstillingen af bymidterne kan der være brug for at udvikle kompetencerne i detailhandlen og de øvrige bymidteerhverv, fx mht. digitalisering, og at sikre et tættere samarbejde med ejendomsejerne. Der kan også være brug for at sikre en klar sammenhæng mellem de forskellige strategier og planer i kommunen, som har betydning for udvikling af bymidten, så der kan ske en langsigtet, prioriteret og strategisk indsats. Det gælder fx erhvervs- og turismestrategier, planstrategien og den konkrete planlægning for detailhandel samt eventuelle strategiske udviklingsplaner for byen eller bymidten.

## EKSEMPEL

### Flere hovedbyer

Mange kommuner har efter kommunalreformen stået med vigtige beslutninger om den fremtidige rolle for de tidligere og ofte mindre kommunecenterbyer. Hvis der skal sikres et attraktivt by- og handelsliv i hovedbyen med det nødvendige udbud af privat og offentlig service, kan det være nødvendigt at prioritere indsatsen i kommunens største by. I nogle kommuner vil der dog være behov for at styrke indsatserne i flere byer end den største by.

I Frederikshavn Kommune er der udpeget tre hovedbyer, Skagen, Frederikshavn og Sæby bl.a. på grund af store afstande i kommunen. Byerne har forskellig identitet i forhold til detailhandelsstrukturen. I Skagen koncentrerer detailhandlen i bymidten med krav om mindre butikker. I Frederikshavn er der et aflastningsområde for større butikker uden for bymidten, som har en betydende del af handlen i byen. I Sæby er en stor del af dagligvarehandlen koncentreret ved en større indfaldsvej centralt i byen, mens udvalgsvarebutikkerne ligger centralt i den gamle del af byen.

## 4.1 Mere helhedsorienterede strategier og planer for bymidten

I kommunerne træffes der strategiske og byplanmæssige valg, som sætter retning for udviklingen af byerne. Det overordnede politiske valg af hovedby eller hovedbyer i kommunen har stor betydning for kommunens efterfølgende prioritering og planlægning. Mange kommuner har efter kommunalreformen stået med vigtige beslutninger om den fremtidige rolle for de tidligere og ofte mindre kommuncenterbyer.

Hvis der skal sikres et attraktivt by- og handelsliv i hovedbyen med det nødvendige udbud af privat og offentlig service, kan det være nødvendigt at prioritere indsatsen i kommunens største by(er). Mange kommuner udpeger et bymønster i kommunen, der definerer byernes roller, hvilket danner et hensigtsmæssigt grundlag for prioriteringer i planstrategien og kommuneplanen og for andre indsatser. Her kan det være vigtigt at have for øje, hvordan udviklingen er i kommunens øvrige byer med detailhandel, og hvad udviklingen af hovedbyens detailhandel har af konsekvenser for de andre byer og kommunen som helhed.

Nogle kommuner udarbejder en strategisk udviklingsplan for hovedbyen. Udviklingsplanerne bliver ofte til gennem en længere proces, der omfatter politisk involvering, inddragelse af forskellige aktører i byen og borgermøder, og kræver ofte nye analyser og ekstern konsulentbistand. Valget af hovedby og en evt. strategisk udviklingsplan for hovedbyen danner grundlag for kommunens planlægning for detailhandel.

### Planlægningen for detailhandel har stor betydning for bymidten

Kommunerne sætter med detailhandelsplanlægningen den overordnede ramme for udviklingen af detailhandel i kommunen. Efter planloven skal der i kommuneplanen udpeges bymidter og andre

områder til detailhandel (bydelscentre, lokalcentre, aflastningsområder og områder til butikker med særlig pladskrævende varer) samt fastlægges det maksimale butiksareal og den maksimale butiksstørrelse for hhv. dagligvare- og udvalgswarebutikker i de enkelte områder til butikker. Butikker skal efter planloven som hovedregel placeres i bymidten.

I 2017 blev størrelsesgrænsen for udvalgswarebutikker ophævet, mens den blev øget for dagligvarebutikker. Kravet om brug af den statistiske metode til afgrænsning af bymidter og bydelscentre blev ophævet og det blev muligt at planlægge for aflastningsområder uden for bymidten til primært større butikker, der ikke kan indplacere i bymidten.

Nogle i partnerskabet peger på, at muligheden for aflastningsområder har medført en tilskyndelse til at planlægge for aflastningsområder i et forsøg på at tiltrække nye butikker, og de ser derfor et behov for en tværkommunal eller overordnet koordinering af planlægningen på detailhandelsområdet eller indførelse af bindinger i kommunernes planlægning for detailhandel, så den bliver mere strategisk.

Ifølge evalueringen af planloven fra 2021 kan den stigende e-handel og de forholdsvis mange arealudlæg til butikker uden for bymidterne medføre, at der bliver flere tomme lokaler i bymidterne, især i de mindre og mellemstore byer, eller at de mange planlagte aflastningsområder ikke eller kun delvist realiseres. Samtidig er omkring halvdelen af de udlagte aflastningsområder baseret på et maksimumscenarium for vurdering af arealbehovet, hvilket medfører risiko for, at der udlægges mere areal, end der bliver behov for i fremtiden, og at konsekvenserne for bymidterne og oplandsbyerne undervurderes. Dette betyder, at det bliver sværere at fremme levende bymidter.



### **Manglende inddragelse i erhvervsudvikling**

De fleste kommuner udarbejder udviklingsstrategier og erhvervsstrategier for erhvervsudviklingen i kommunen. Strategierne omhandler ofte de produktive erhverv (fx industri, bygge og anlæg) og vækstområder (fx offshore, tech eller life-science), men detailhandelserhvervet og de øvrige private serviceerhverv, der ofte findes i bymidten, indgår sjældent. Det overses dermed generelt, hvor stor betydning servicesektoren og detail-

handelserhvervet har i form af private arbejdspladser samt for tiltrækning af bosætning og turisme. Det kan betyde, at detailhandels- og serviceerhvervet dermed heller ikke prioriteres i de forskellige indsatser for erhverv og turisme i kommunen.

Havnen i Ebeltoft med Fregatten Jylland i baggrunden.  
Foto: Syddjurs Kommune

## EKSEMPEL

### Detailhandlen som del af den kommunale erhvervsstrategi

De fleste kommuner udarbejder udviklingsstrategier og erhvervsstrategier for erhvervsudviklingen i kommunen, men detailhandelserhvervet og de øvrige private serviceerhverv, der ofte findes i bymidten, indgår sjældent.

Syddjurs Kommune er en stor turismekommune, hvorfor detailhandlen er en integreret del af kommunens erhvervs- og turismeudvikling. Det kræver en gensidig forståelse herom fra turismeaktører, detailhandelsaktører og kommunen. Skal synergierne dyrkes yderligere kunne det kræve en prioritering af dedikerede ressourcer til at styrke detailhandelsperspektivet i kommunens erhvervs- og turismeudvikling.

## Anbefalinger

For at opnå en kontinuerlig strategisk indsats og lokalpolitisk fokus på levende bymidter bør kommunerne sikre en klar sammenhæng mellem de forskellige strategier og planer, som har betydning for udvikling af bymidten. En sådan helhedsorienteret strategi for bymidten bør omfatte erhvervs- og turismestrategier, den fysiske planlægning i planstrategien samt kommune- og lokalplaner og kan derudover omfatte fx bevaringsstrategier og strategier for idræts-, kultur- og foreningsliv. Den helhedsorienterede strategi bør tage udgangspunkt i de stedbundne værdier i bymidten.

Den aktuelle udvikling i detailhandelsstrukturen med udlæg af mange nye aflastningsområder uden for bymidterne gør det nødvendigt at sikre en løbende opfølgning på de konsekvenser, som aflastningsområderne får for bymidterne og de mindre oplandsbyer. Derudover er det meget usikkert, hvad følgerne af corona bliver på længere sigt. Der er derfor behov for en tæt opfølgning på udviklingen i bymidterne fremover. På den baggrund har partnerskabet følgende anbefalinger.

## ANBEFALINGER



Anbefaling til:  
Kommunerne

### 4. Helhedsorienteret strategi for levende bymidter

For at sikre langsigtet lokalpolitisk fokus på bymidten bør kommunerne sikre en helhedsorienteret strategi for bymidten med henblik på at styrke dialog og koordinering af bymidteindsatsen i kommunen. Det kan fx ske i form af et fælles strategisk ophæng for de eksisterende erhvervs- og turismestrategier og planlægningen for detailhandel i form af en strategisk udviklingsplan eller gennem en større samtænkning af de eksisterende strategier og planer.



Anbefaling til:  
Staten

### 5. Løbende opfølgning på udviklingen i bymidterne

Staten bør følge udviklingen i bymidterne tæt, herunder udbredelsen og konsekvenser af de udlagte aflastningsområder og effekterne af corona, og løbende overveje behovet for justering af planlovens detailhandelsregler. Detailhandelsredegørelsen, som udarbejdes hvert 4. år, bør fremover obligatorisk indeholde en opfølgning på udviklingen i bymidterne.



## EKSEMPEL

### Omdannelse af tidligere industribygning Maltfabrikken i Ebeltøft

En gruppe af lokale borgere satte sig i 00'erne for at redde et nedrivningstruet industrianlæg, som lå centralt i Ebeltøft. De første midler kom ind via private bidragydere og salg af folkeaktier, og undervejs i forløbet opstod samarbejde på samarbejde:

Realdania og A.P. Møllerfonden støttede op som de første af flere store fonde, Syddjurs Kommune købte sig ind i projektet med en ambitiøs plan om at fusionere bibliotek, museum og byhistorisk arkiv, og en aftale med Statens Kunstfond sikrede, at Maltfabrikken blev hjemsted for Danmarks nye internationale 'artist residency'. Maltfabrikken er et multifunktionelt mødested, hvor kunst, kultur og erhverv skal kunne indgå i nye frugtbare forbindelser og fællesskabende projekter.

Maltfabrikken i Ebeltøft, Syddjurs Kommune  
Foto: Jens Lindhe

## 4.2 Den fysiske omstilling

For at bevare et godt flow af kunder og synergier mellem bymidtens erhverv kan der være behov for at samle og fortætte den eksisterende detailhandel såvel som at integrere idræts-, kultur- og foreningslivet bedre i bymidten. Samtidig kan der være behov for at skabe nye opholdsrum, mødepladser eller forbindelser mellem byens funktioner. I de fleste byer er der konkrete områder eller ejendomme i bymidten, hvor der er brug for nyt liv eller et gearskifte. De fysiske anlægsprojekter kan i disse tilfælde medvirke til at sikre en positiv udvikling.

### Idræts-, kultur- og foreningslivet skal ind i bymidten

Ændrede fritidsvaner skaber behov for nye faciliteter, som fx er målrettet børn eller ældre eller dem, der ellers ikke er aktive. De kommercielle aktører, som fx fitnesscentre, kan ofte bidrage med en stor kundestrøm, mens foreningslivet ofte er stærkt forankret i byerne og har frivillige og lokale sponsorer. Det skaber sammenhold og er vigtigt for hverdagsfritidslivet, men der kan være brug for indsats for at få de ikke-aktive med.

Idræts-, kultur- og foreningslivet kan generelt bidrage til at sikre større variation i aktiviteterne i bymidten og give bymidten ny identitet, når der opstår tomme lokaler, fordi butikkerne lukker. I mange byer er de større kommunale idrætsfaciliteter placeret i kanten af byen og spredt på forskellige lokationer, mens de kommercielle idrætstilbud ofte er placeret i bymidten. Der kan arbejdes med at skabe mindre afstand mellem faciliteterne og skabe flere brede faciliteter i bymidten. Fx kan det overvejes, om funktionstomme bevaringsværdige bygninger kan benyttes til idræts-, kultur- og foreningslivet.

### Bevaring af bygningsarven

En vigtig opgave i udviklingen af bymid-

ter er at bevare og udnytte de værdier, der ligger i bygningsarven. Ud af ca. 4,5 mio. bygninger i Danmark anslås det, at 350.000 er udpeget som bevaringsværdige i kommunernes planlægning, mens der er ca. 9.000 fredede bygninger i følge Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside. De fredede bygninger udpeges af staten, mens det er kommunernes ansvar at udpege og planlægge for de bevaringsværdige bygninger.

Bygningsarven er med til at adskille byerne fra hinanden og give dem identitet. De byer, der er kendt som attraktive turistdestinationer, er defineret ved deres bygningskulturarv og strukturer. Byer som Paris, Venedig, Ribe og Skagen er gode eksempler herpå. De gamle bydele har en skala, der gør dem rare at være i. Bygningsarven har en helt særlig tiltrækningskraft på mennesker og bidrager til bymiljøet ved at skabe rare væresteder, identitet, nærvær og fællesskab. Der er mange gode erfaringer med at omdanne bevaringsværdige bygninger til boliger og kontorer, men ikke så mange, når det kommer til at omdanne dem til erhverv.

### Udfordringer med at sikre finansiering

I byer, der oplever stilstand eller tilbagegang, kan det være en udfordring at sikre finansiering af den fysiske omstilling og der kan være langt fra ildsjælenes drømme til en levedygtig forretningscase for en butik, udlejer eller café. For at fremme den fysiske omstilling af bymidterne og udnytte potentialet i de bevaringsværdige ejendomme kan der tilføres nye byfornyelsesmidler. I dag er byfornyelsesmidlerne målrettet byer med under 4.000 indbyggere. Det er vigtigt at kombinere eventuelle nye puljemidler til privat-offentlige bymidtesamarbejder med en erfaringsopsamling, således at den genererede viden kan anvendes fremadrettet til at forbedre bysamarbejderne.

### Anbefalinger

Kommunerne bør anskue bevaringsværdierne og bymidtens udvikling i sammenhæng med hinanden. Ofte kan tomme bevaringsværdige ejendomme omstilles til nye funktioner, men der kan også være brug for at anvise placeringsmuligheder til nybyggeri, fx dagligvarebutikker, som har brug for større eller mere moderne rammer. Endvidere bør kommunerne sikre, at der planlægges for blandede bymidter med plads til boliger og moderne erhvervsstrukturer.

Kommunerne investerer ofte i gode fysiske rammer, men det kan være vanske-

ligt at identificere, hvad der skal til, før det bliver synligt i butikkernes regnskaber. Et styrket bymidtesamarbejde vil bidrage til at kvalificere fysiske indsatser til omstilling af bymidten. Kommunerne bør derfor sikre inddragelse af bymidtens erhverv for at målrette fysiske indsatser mod erhvervslivets behov. Et bredt samarbejde vil medvirke til at sikre, at gevinsterne af indsatserne bliver synlige og gavnlige for både borgere, erhvervsliv og foreningsliv. På den baggrund har partnerskabet følgende anbefalinger.

## ANBEFALINGER

---



Anbefaling til:  
Staten

### 6. EU-Strukturfondsmidler til levende bymidter

Regeringen opfordres til at formulere programmerne for EU's strukturfonde 2021-2027, så de kan understøtte oprettelse af frivillige privat-offentlige bymidtesamarbejder og andre indsatser for levende bymidter.



Anbefaling til:  
Staten

### 7. Nye byfornyelsesmidler til levende bymidter

Regeringen bør styrke omstillingen af bymidterne gennem nye byfornyelsesmidler fx med henblik på at udnytte potentialet i bevaringsværdige ejendomme eller skabe nye multifunktionelle mødesteder.



Anbefaling til:  
Staten og  
kommunerne

### 8. Flere offentlige bylivsskabende funktioner i bymidterne

Levende bymidter skal styrkes ved at fremme beslutninger om placering af offentlige bylivsskabende funktioner i bymidten, fx uddannelsesinstitutioner, bibliotek, sundhedshus eller kultur-, fritids- og foreningsfunktioner.



### Investeringer i bygningsarv betaler sig

Ifølge Realdanias rapport "Vores fælles skatkammer" bliver bevaringsværdige en-familieshuse i gennemsnit solgt til priser, der ligger

# 18%

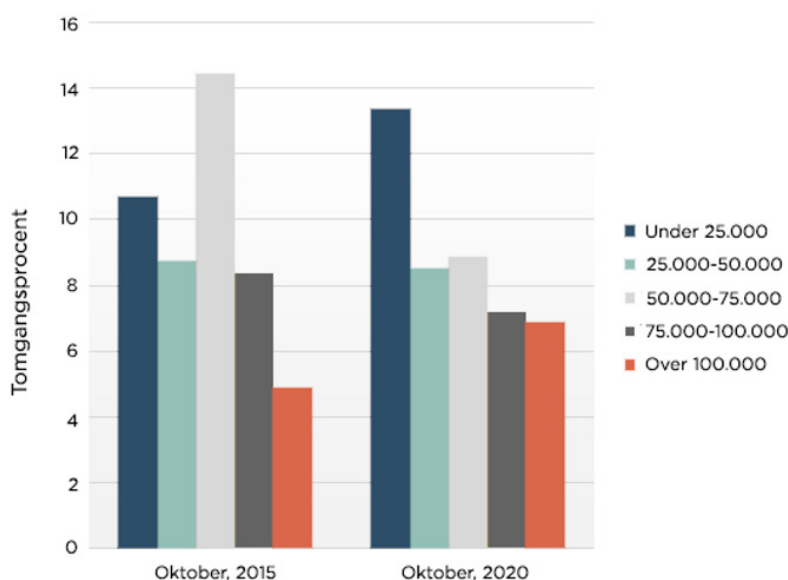
højere pr. kvadratmeter end andre enfamilieshuse i de forskellige kommuner. Ses der på boliger med høj bevaringsværdi (SA-VE-værdi 1-3), bliver de solgt for 30% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet i samme kommune. Den højere kvadratmeterpris går igen ved salg af ejerlejligheder i bevaringsværdige bygninger. Mange bevaringsværdige huse ligger mere attraktivt end almindelige boliger – for eksempel i centrum af byen.

Ribe Domkirkeplads, Esbjerg Kommune  
Foto: Steffen Stamp for Realdania

## 4.3 Udvikling af bymidteerhverv og ejendomme

### DATA OM TOMGANG FOR BUTIKSUDLEJNING

Økonomisk tomgang efter kommunestørrelse - butik



Kilde: Ejendom Danmark

Helt centralt for arbejdet med at omstille og udvikle bymidterne er de erhvervsdrivende og ejendommejerne. Tomme ejendomme i bymidten kan i første omgang ses som et problem, men de kan samtidig indeholde et potentiale, hvis ejendommejerne kan aktiveres til at igangsætte en udvikling af de tomme ejendomme, så de kan bringes i spil til nye formål. Potentialet kan dog kun udløses gennem nytænkning og samarbejde. På samme måde er der behov for at omstille bymidtens erhverv til nye indkøbs- og forbrugsmønstre ved hjælp af fx øget digitalisering og erhvervsfremmeindsatser.

#### Ejendomsudvikling

Udviklingen på boligmarkedet analyseres løbende gennem bl.a. modelleringsgruppen DREAM, der laver avancerede beregninger på baggrund af registre i Danmarks Statistik. Der findes data for erhvervslejemarkedet, men de er spredt på mange forskellige afsendere og ofte

præget af afsenderen. Der er ikke offentlige data via fx Danmarks Statistik. Det kan dog bl.a. konstateres, at tomgangen i 2020 er størst i de mindre kommuner.

Erhvervsejendommens værdi beregnes ud fra lejeindtægterne. Værdien er en afspejling af alle forventede lejeindtægter de næste 20-50 og helt op til 100 år. Investeringer i tiltag for at skabe levende bymidter vil for ejendommejeren udgøre en stor risiko og resultatet vil først vise sig på lejeindtægterne og derigennem på ejendomsværdien langt senere. Det er derfor afgørende, at der er en troværdig businesscase, som har et realistisk potentiale og hvor risikoen afspejles i investeringens afkast.

Samarbejde på tværs af det offentlige og private er afgørende for den fortsatte udvikling i bymidterne. I samarbejdet med ejendommejerne, og særligt med de små



ejendomsejere, er det vigtigt at tage udgangspunkt i deres forretningslogik. De små ejendomsejere vil også fokusere på de administrative byrder og et gnidningsløst samarbejde med kommunerne. Hvis investeringer i en bymidte giver forretningsmæssig mening, er grundlaget for samarbejdet dog til stede.

### Udvikling af bymidteerhverv

Selvom bymidtens butikker, værksteder og spisesteder traditionelt set ikke er en del af vækstområderne i dansk erhvervsliv, er de vigtige for at fastholde en attraktiv og levende bymidte. For at sikre en omstilling til bymidtens nye vilkår bør denne gruppe af virksomheder i højere grad understøttes af erhvervsfremmesystemet. Det nye erhvervsfremmesystem trådte i kraft i 2019 og er bl.a. inddelt i en lokal erhvervsfremmeindsats, der varetages af kommunerne og den specialiserede vejledning, der er forankret i de seks erhvervshuse. Erhvervsfremmesystemet har til formål at understøtte alle danske virksomheder, hvor det tidligere var målrettet såkaldte væksterhverv. Erhvervsfremmeindsatserne sker i dag primært gennem den kommunale og lokale erhvervsservice og de tværkommunale erhvervshuse, der tilbyder specialiseret faglig vejledning om virksomhedsdrift og -udvikling. Dertil kommer destinationselskaberne, som udvikler og markedsfører det samlede turismeprodukt i et geografisk område.

### Kommercielt fokus med "Styrket Erhverv i Gadeplan"

Et af de projekter, der er støttet af erhvervsfremmemidler, er Styrket Erhverv i Gadeplan i en række sydfynske kommuner. Formålet med projektet er at understøtte den lokale styrkeposition i form af oplevelsesøkonomi og fremme attraktive og levende bymidter hele året ved at fastholde en attraktiv kritisk masse af erhverv i gadeplan. Indsatserne går på at facilitere individuelle forandringer i butiksejernes mindset ved hjælp af samarbejde og sparring samt at arbejde bevidst med kommercielle, små og hurtige mål. Erfaringerne viser, at den lokale og håndholdte tilgang til erhvervet sikrer en fastholdelse i indsatserne og fører til mere samarbejde på tværs af erhvervet og andre aktører i byen. Dette styrker handelsmiljøet og hele byens attraktivitet og giver dermed et bedre udgangspunkt for bosætning, foreningsliv og oplevelsesøkonomi i lokalsamfundet. Projektet er støttet af EU's Socialfond og har særligt haft til formål at styrke de erhvervsdrivendes digitale kompetencer mht. online markedsføring og salg.

### Anbefalinger

Det er vigtigt at møde ejendomsejerne og bymidteerhvervet med udgangspunkt i deres forretningslogik. Det er afgørende for at inddrage og aktivere især de mindre aktører, at de kan se sig selv i samarbejdet både ift. deres ressourcer, ressourcer de skal bruge på det, og det udbytte det får for deres forretning. Flere projekter har opnået succes ved at sætte ind på det kommercielle niveau og derigennem bidrage til en levende bymidte. Projekter som Styrket Erhverv i Gadeplan kan med fordel udbredes til flere områder i landet.

Det nye erhvervsfremmesystem rummer gode muligheder for detailhandlen og de øvrige bymidteerhverv, men er endnu ikke er fuldt implementeret i alle erhvervshusene. Bymidteerhvervet har svært ved at overskue systemet, og dialogen med erhvervshusene opleves ikke altid som positiv eller værdiskabende. Erhvervsfremmesystemet og erhvervshusene bør have styrket fokus på målgruppen af bymidteerhverv og kontakten til disse og sikre de rette medarbejderkompetencer til at vejlede bymidteerhvervet.

## ANBEFALINGER



Anbefaling til:  
Staten

### 9. Styrke bymidteerhvervet gennem erhvervsfremmesystemet

For at styrke nye forretningsmodeller og innovation skal det sammenhængende erhvervsfremmesystem have et specifikt fokus på levende bymidter som en fællesnævner for projekter og indsatser for bymidteerhvervene, evt. i sammenhæng med de eksisterende turismeindsatser. Erhvervshusene skal have de rette kompetencer på området. Vejledningen til bymidteerhvervene vedr. ansøgning om erhvervsfremmemidler skal styrkes og tilpasses målgruppen.



Anbefaling til:  
Erhvervslivet

### 10. Professionalisering af erhvervsfremme-ansøgninger

For at sikre udvikling af bymidteerhvervene mht. fx digitalisering og nye forretningsmodeller, bør det lokale erhverv og den lokale erhvervsservice gå sammen i partnerskaber om at søge erhvervsfremmemidler.



Anbefaling til:  
Kommunerne og  
erhvervslivet

### 11. Aktivere ejendomsejere i udviklingen af bymidten

Ejendomsejerne er væsentlige aktører i omstillingen af bymidterne. For at sikre tættere inddragelse og aktivering af ejendoms-ejere skal der i højere grad tages udgangspunkt i deres forretningsmodel fx gennem værktøjer og kompetencer til at forberede dialogen med ejendomsejerne.





# 5

## Vidensdeling og adgang til data

Et styrket vidensgrundlag kan i mange tilfælde bidrage til en større klarhed om forskellige årsagssammenhænge. Det kan være viden om konsekvenserne af nye aflastningsområder, registrering af ændringer i adfærdsmønstre eller indkøbsvaner. Det er viden, som kan bidrage til mere kvalificeret valg af udviklingsstrategi for byen, eller som kan underbygge en beslutning om placering af en konkret butik eller fysisk investering. Det er i dag omkostningsfuldt og besværligt at få adgang til opdateret og lokalt tilpasset data. En lang række af datakilder rummer vigtig viden om forbrugeradfærd, men deles af forskellige årsager ikke med andre aktører. Det kan samtidig være svært for de enkelte aktører at behandle og formidle den relevante viden på en brugbar måde. Bymidstens aktører og bymidtesamarbejder står derfor over for en række af udfordringer i forhold til at få adgang til data og omsætte den til brugbar viden:

- **Nye datakilder og big data er ikke tilgængelige:** En gåtur gennem en bymidte med et par butiksbesøg og måske en pause på en café efterlader sig digitale aftryk. Udfordringen er ikke at skabe data, men at strukturere, fortolke, samle og sikre adgang til den data, der allerede foreligger.
- **Viden bliver hurtigt forældet:** Den viden, der inddrages eller er grundlag for beslutningsprocesser, mister ofte sin relevans, hvis der blot er gået et par år. Det kan være svært og kostbart at producere et struktureret og opdateret datamateriale.
- **Viden kan være forudindtaget eller vanskelig at formidle:** Analyser og rapporter bliver ofte udarbejdet af eller for en developer eller bygherre. Det kan være et problem, hvis der ikke er forskellige datasæt og kilder, der bidrager til beslutningsgrundlaget, så eventuelle særinteresser ikke bliver for dominerende. Det kræver særlige kompetencer at omsætte og oversætte data og analyser til viden, der kan handles på, og som kan danne baggrund for konkrete beslutninger i den lokale kontekst. Det kan være svært at finde den rette form og det rette tidspunkt at formidle kompleks viden til lokalpolitikere. Derudover er der ofte vanskeligheder mellem kommunen og den lokale detailhandel, som fx kommer til udtryk, når det handler om tidshorisonter for planlægning af konkrete initiativer og tiltag. Kommunen vil gerne se flere år frem i tiden, mens detailhandlen har fokus på de kommende uger og måneder.

- **Viden er ofte for overordnet:** Den viden, der er tilgængelig, kan primært anvendes til de langsigtede strategier og visioner og kun i mindre grad til at planlægge ned i detaljen for den enkelte by. Meget af den tilgængelige viden er for overordnet og kan ikke bruges til at træffe konkrete beslutninger på fx ejendomsniveau.
- **Manglende vidensdeling og inddragelse:** I mange byer inddrages detailhandlen ikke i kommunens beslutninger og strategier for bymidten. Detailhandlen og de øvrige bymidteerhverv ligger inde med kommerciel specialistviden, som kommunen vil kunne trække på i de strategiske beslutninger mod at

udvikle en mere attraktiv bymidte til gavn for alle. På samme måde genererer kommunen en række data, som serviceerhverv, handelsdrivende og andre aktører i bymidten vil kunne drage nytte af. Det vil være en fordel for alle parter, at viden og data deles på tværs frem for en situation, hvor alle hver især må bruge ressourcer på at udvikle deres egne datasæt om de samme emner.

### Anbefaling

Viden og data er med til at sikre mere varige og holdbare indsatser for at fremme levende bymidter, men spiller i dag en for lille rolle i beslutningsprocessen. Der er behov for at sætte fokus på adgang til data og formidlingen af data, så den kan omsættes til viden i beslutningsgrundlaget. I den forbindelse bør flere af de aktører, der ligger inde med viden og data, opfordres til at dele den på tilgængelige

platforme. Der bør udvikles et standardiseret og professionaliseret setup til datahåndteringen og -formidlingen eller en selvstændig platform, som kan samle relevant og tilgængelig viden. I lyset af disse behov har partnerskabet følgende anbefalinger.

## ANBEFALINGER

---



Anbefaling til:  
Staten

### 12. Øget data- og vidensdeling

Staten bør i højere grad stille data og viden til rådighed. Det kan være data om befolkningsudvikling, udvikling i detailhandel og forbrug, turisme- og erhvervsudvikling. Det er afgørende med præcise og aktuelle data på by- og kommuneniveau.



Anbefaling til:  
Erhvervslivet, staten  
og kommunerne

### 2. Nyt videnscenter for danske bymidter

For at sikre kompetenceudvikling, vidensdeling og rådgivning af de danske bymidtesamarbejder bør de centrale aktører gå sammen om at udvikle og oprette et nationalt medlemsfinansieret rådgivnings- og videnscenter. Staten bør bidrage økonomisk til etablering af videnscentret.

Formålet med videnscentret bør primært være at understøtte indgåelse af privat-offentlige bysamarbejder mhp. at skabe levende bymidter. Dette kan fx foregå ved at opsamle og formidle viden og erfaringer om bysamarbejder, tilbyde rådgivning og gennemføre kompetenceudviklings- og uddannelsesforløb. Videnscentret vil dog også kunne opsamle øvrig viden om udviklingen i bymidterne og tilbyde rådgivning inden for andre emneområder end bysamarbejder.





## Partnerskabets deltagere

### Partnerskabet består af:

Kulturministeriet, Ole Winther

KL, Karoline Amalie Steen og Jeppe Würtz Petersen

Den filantropiske forening Realdania, Astrid Bruus Thomsen og Realdania By & Byg,

Ann Hein

Frederikshavn Kommune, Marianne Ellersgaard

Syddjurs Kommune, Poul Møller

Varde Kommune, Tove Merete Wolff

Assens Kommune, Peter Michael Nielsen

Guldborgsund Kommune, Christian Refstrup

De Samvirkende Købmænd, John Wagner

Danske Handelsbyer, Heidi Svane Pedersen

Ejendom Danmark, Jan Ellebye

Dansk Erhverv, Per Thye Rasmussen

Lokale og Anlægsfonden, Oliver Vanges

Landdistrikternes Fællesråd, Grethe Saabye

Indenrigs- og Boligministeriet med Sara Paarup, Bolig- og Planstyrelsen som formand







## Partnerskabets kommissorium

### Baggrund

Den 9. januar 2020 lancerede regeringen Vækstplan for handel og logistik, hvor et af initiativerne er oprettelse af et partnerskab, der skal sætte fokus på at fastholde levende bymidter i de mange mindre og mellemstore byer.

Initiativet skal ses i lyset af urbaniseringen og den stigende e-handel, som medfører, at den klassiske bymidte med detailhandel og andre serviceerhverv i mange mindre og mellemstore byer udfordres. Det påvirker byernes sam-

lede attraktivitet og dermed mulighed for at tiltrække bosætning og erhverv. Bymidterne har historisk set haft, og har fortsat, en væsentlig rolle som byernes sociale mødested. Der skal derfor igangsættes en indsats, så der også fremover er levende bymidter i mindre og mellemstore byer i hele landet.

## Formål

Af vækstplanen fremgår følgende beskrivelse af initiativet:

Der oprettes et partnerskab med Erhvervsstyrelsen, KL, en eller flere organisationer med særlig viden inden for bymidteudvikling og udvalgte kommuner med det overordnede formål at understøtte levende bymidter.

### Partnerskabet skal:

- **Analysere eksisterende og igangværende rapporter** og foretage en systematisk erfaringsopsamling af de gode eksempler om levende bymidter. Der kan evt. også inddrages udenlandske erfaringer.
- **Udarbejde en værktøjskasse** med forslag til løsninger og konkrete greb til bymidteudvikling og -omstilling i forskellige typer og størrelser af byer, herunder greb i den fysiske planlægning, der kan medvirke til at udvikle og omstille bymidterne.
- **Komme med anbefalinger** til statslige indsatser, der kan understøtte kommunernes arbejde med levende bymidter.

Som en del af partnerskabets arbejde udarbejdes i 3-5 byer konkrete udviklingsstrategier, der skal danne rammen om en mere målrettet og sammentænkt indsats fra såvel offentlige som private aktører i byen.

### Opgave

Partnerskabet skal fokusere på indsatser, der fastholder og udvikler levende bymidter i mindre og mellemstore byer i hele landet og dermed bidrager til at sikre et sammenhængende Danmark.

Partnerskabet skal varetage nedenstående opgaver:

### Fase 1

1. Partnerskabet skal analysere igangværende projekter og foretage en systematisk erfaringsopsamling af gode eksempler på levende bymidter, herunder eventuelt også udenlandske eksempler.
2. På baggrund af erfaringsopsamlingen skal der udarbejdes en værktøjskasse med forslag til løsninger og konkrete greb til bymidteudvikling og -omstilling i forskellige bystørrelser og typer af byer (fx mht. turisme, opland, trafikal placering og arbejdspladser). Værktøjsskassen skal bl.a. indeholde greb i den fysiske planlægning, der kan medvirke til at udvikle og omstille bymidterne. Værktøjskassen formidles digitalt bl.a. på Erhvervsstyrelsens hjemmeside og udarbejdes desuden som et sammenhængende dokument.
3. Partnerskabet skal udarbejde anbefalinger til statslige indsatser for at understøtte kommunernes arbejde med levende bymidter. Partnerskabet skal bl.a. vurdere behovet for statslige indsatser til at understøtte privat-offentlige samarbejder og Business Improvement Districts, ligesom partnerskabet skal vurdere behovet for en løbende opfølgning på problemstillingen.
4. Partnerskabet skal opstille kriterier til udvælgelse af de kommuner, der skal være test-byer i fase 2.
5. Der afholdes et midtvejsseminar primært henvendt til interesserede kommuner og organisationer, hvor partnerskabets forslag til værktøjskasse og anbefalinger til statslige indsatser debatteres og kvalificeres.

Fase 1 forventes afsluttet primo 2021. Der forventes afholdt fem partnerskabs-

møder i fase 1.

På baggrund af en ansøgningsrunde udvælges 3-5 test-byer i partnerskabets anden fase. De udvalgte kommuner skal gå i partnerskab med handelsstandsforeninger og/ eller andre relevante lokale aktører. Der vil blive nedsat en lokal styregruppe for hver test-by, hvor partnerskabet vil blive repræsenteret. For hver test-by vil der blive udarbejdet en konkret udviklingsstrategi, hvor relevante redskaber og greb fra værktøjskassen anvendes. Erfaringen med udarbejdelse af udviklingsstrategierne bidrager til at kvalificere og opdatere anbefalingerne til statslige indsatser

Fase 2 forventes afsluttet medio 2022, hvor resultaterne af udviklingsstrategierne præsenteres. Der forventes afholdt to møder i fase 2.

### Behandling af tematikker

Da partnerskabet skal foretage en systematisk gennemgang af igangværende projekter og eksisterende greb foreslås det, at partnerskabet arbejder systematisk ud fra fem overordnede temaer, der samlet dækker over de vigtigste emner indenfor bymidteudvikling. Set i lyset af corona-krisen og de nye udfordringer krisen har ført med sig for livet i bymidterne, vil deltagerne på de første møder i partnerskabet have mulighed for at bidrage med aktuelle og relevante problemstillinger eller initiativer, der ønskes belyst i partnerskabet. Der kan derfor ske justeringer af de hovedtemaer, som partnerskabet skal belyse.

For hvert tema inddrages relevante oplægsholdere, specialister og videnspersoner til at belyse og perspektivere temaet. Derudover kortlægges relevante igangværende projekter og eksisterende greb inden for hvert tema. Det forslås, at partnerskabet arbejder ud fra følgende

tematikker:

### 1. Vidensgrundlaget

Udviklingsstrategier for omstilling af bymidterne bør baseres på fakta. Under dette tema skal der ses på generel viden om ud-/ afvikling af bymidterne, men også de mange forskellige greb, der kan anvendes til at generere ny viden. Fx metoder til kortlægning af bevægelses- og adfærdsmønstre.

### 2. Partnerskaber

Blandt kommunalpolitikere og lokale aktører opleves der en stigende interesse for privat-offentlige samarbejder. Særlig interesse er der for etablering af forpligtende partnerskaber – de såkaldte Business Improvement Districts (BID's) og andre typer af partnerskabsmodeller, fx netværkspartnerskaber.

### 3. Byledelse

Vejen til succesfulde og levende bymidter går ofte gennem flere forvaltninger. Mange af de igangværende projekter og eksisterende greb har kommunen i rollen som facilitator. Dette kræver, at kommunerne kan gribe tidens tendenser og drive gode initiativer videre, der tilsammen kan understøtte den langsigtede udvikling og omstilling af bymidten og detailhandlen.

### 4. Problemernes potentialer

Den stigende e-handel opfattes af de fleste som en trussel for bylivet i mange små og mellemstore byer. Der er dog også igangværende tiltag, som fokuserer på at udnytte e-handlen til at skabe vækst eller nye former for iværksætteri. Under dette tema skal der ses bredt på eksempler, hvor problemer eller tendenser vendes til udnyttede potentialer.

### 5. Fysisk omstilling

Det kan være svært at finde frem til den kommunale planlægning, som bedst

understøtter den fysiske omstilling af bymidten. Under dette tema skal der ses nærmere på, hvordan kommunen dels gennem fysisk planlægning og dels gennem investeringer i fx offentlig service, kunst, kultur, bevægelse og grønt kan understøtte levende bymidter.

### Organisering

Partnerskabet skal repræsenteres af:

- Erhvervsministeriet, med Erhvervsstyrelsen som formand (nu Indenrigs- og Boligministeriet med Bolig- og Planstyrelsen som formand)
- Kulturministeriet
- KL
- Den filantropiske forening Realdania
- Frederikshavn Kommune
- Syddjurs Kommune
- Varde Kommune
- Assens Kommune
- Guldborgsund Kommune
- De Samvirkende Købmænd
- Netværket 'CityChef2020' (nu Danske Handelsbyer)
- Ejendom Danmark
- Dansk Erhverv
- Lokale og Anlægsfonden
- Landdistrikternes Fællesråd

Partnerskabet nedsættes som udgangspunkt på direktionsniveau og sekretariatsbetjenes af Erhvervsstyrelsen (nu Bolig- og Planstyrelsen).

Bolig- og Planstyrelsen  
Carsten Niebuhrs Gade 43  
1577 København V