

Visionsdreven byudvikling – Ny Rosborg

Hvordan planlægger vi for en udvikling i en fremtid, vi ikke kender?
I Ny Rosborg – Vejles nye resiliente bydel – afprøver vi en
ny tilgang til planlægning: visionsdreven byudvikling.

Af **Jakob Østergaard**,
byplanlægger og
projektkoordinator,
Ny Rosborg

Med udgangspunkt i principper for resiliens søger vi at vende udfordringer til muligheder. Det kræver, at vi tænker langsigtet, har robuste styringsredskaber og er parate til at tilpasse og gribe de muligheder, der opstår undervejs. Vi kalder det "visionsdreven byudvikling" – et fyrtårnsprojekt inden for resiliensstrategien. En ny og anderledes måde at tænke planlægning og udvikling.

En alternativ proces – vi vender tingene på hovedet

Byrådet står en oktoberdag i 2015 på udsigtsbakken i det vestlige Vejle og kigger ud over området, hvor der ligger en genbrugsplads. De ser et potentiale og drøfter mulighederne og kommer frem til, at her vil man prøve noget nyt. En strategisk beslutning om at gribe byudviklingen anderledes an.

En arbejdsgruppe får opgaven: "Prøv at lave en helt ny og anderledes proces. Spørg folk, hvad de drømmer om. Og kom så med et bud på, hvordan det ser ud – og hvordan vi kommer derhen."

Det bliver startskuddet til udviklingen af Ny Rosborg. Vi afholder workshops med borgere og professionelle aktører, skaber seancer med udgangspunkt i undringsfilosofi med universitetsprofessorer fra Aalborg Universitet. Vi laver "byvandring" med forskellige temaer som natur, fællesskaber og identitet. Vi arrangerer byudviklingsmesser med deltagelse af foreninger, lokalråd og ungdomsudannelser, og vi tilbyder sommercamps med børn og unge, som har lyst til at upcycle og bygge noget til området. Alt sammen i og omkring en bydel, hvor intet er tegnet eller planlagt.

Alting begynder med en vision

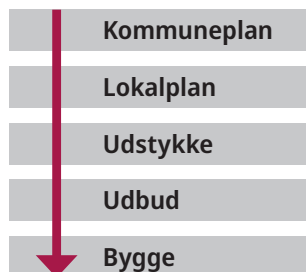
Alle inputs samles og præsenteres for byrådet, som prioriterer: Hvad synes I er det vigtigste for en helt ny bydel i Vejle? Det kom der en værdibaseret vision ud af. Her står ikke noget om vækst, økonomi eller tid. Derimod handler den om en bydel for alle, bæredygtighed og fællesskaber. Om at teste og eksperimentere og om ambitioner for arkitektur og kultur, leg og læring. Selvom (eller måske netop fordi) visionen ikke tager afsæt i specifikke krav eller mål til byud-



Situationsplan Ny Rosborg – version 2025. GRAFIK: LYTT ARCHITECTURE

Visionsdrevet byudvikling

Klassisk planlægning



– en anderledes proces



viklingen, er den et vigtigt redskab i udviklingen af Ny Rosborg. Men den står ikke alene. For det kræver politisk mod og vilje at arbejde værdibaseret. Det skal følges af en organisering af en stærk processtyring, tålmodighed og langsigtet planlægning samt ambitiøse krav om kvalitet og engagement fra alle, som er med til at realisere byudviklingen.

En ny bydel, en del af byen

Vi udvikler Ny Rosborg på holme i et stort rekreativt landskab, som binder by og natur sammen. Her er plads til beplantning og biodiversitet. Der er indtænkt klima og vand fra starten, ligesom der er skabt rum til,

at små og store fællesskaber kan opstå. Med opstart for over ti år siden har forberedelsen til byudviklingen været i gang længe. Visionen blev godkendt i 2017, udviklingsplanen i 2020, mens planlægningen af første holm startede i 2022. Det er Lytt Architecture (tidligere Møller & Grønborg), som har lavet planen til en arkitektkonkurrence, og de er med som rådgiver undervejs. Nu her formes landskabet, og de første byggerier skyder op af jorden. Hele tiden med visionen for øje. Både når der laves udbud, byggemodning og tilladelser. Vi arbejder med at give vandet værdi, og at bæredygtighed ses som en selvfølge – samtidig med at vi tester og ekspe-



Visualisering af Nordholmen GRAFIK: LYTT ARCHITECTURE

rimerterer med nye måder at samarbejde på. Nordholmen er den første holm, der udvikles. Den består af fire delområder, hvor Vejle Kommune opfører en daginstitution på det ene, almene boliger på et andet, mens de sidste to delområder var i offentligt udbud. Tildeling af køberetter skete på baggrund af kriterier i forhold til bæredygtighed og fællesskaber og altså ikke et konkret projekt eller pris. Betingelsen for salg var deltagelse i en fælles proces om en realiseringsplan. Formålet var at skabe en fælles identitet og koordinering samt ejerskab til Nordholmen. En fælles holmeplan samt udbygningsplaner blev godkendt som baggrund for efterfølgende lokalplanlægning og salg af arealer.

Her er plads til midlertidighed og strategiske afprøvninger

I forbindelse med byudviklingen laver vi små oplevelser og forsøg undervejs. En afprøvning af idéer og tanker i lille skala. Formålet er at vise og teste, hvad det er, vi ønsker, den nye bydel

udvikles til. Dette som konkrete tiltag og eksempler på, hvordan visionen får liv og bliver til synlige fysiske elementer.

Et konkret eksempel er opførelsen af en informationspavillon i området. Et gammelt forsamlingshus er upcyclet til nyt mødested. Der er testet ny teknologi med grønt varmesystem samt lavet et eksempel på beplantning efter skovhavekonceptet. Alt foregår i et samarbejde mellem uddannelsesinstitutioner som Arkitektskolen i Aarhus og VIA Horsens, virksomheder som Centrum Pæle og lokale håndværkere samt borgere, herunder foreninger, frivillige og studerende.

Den viden og erfaring, vi samler op undervejs, bruger vi aktivt i den videre udvikling. Noget kan bruges direkte, andet som inspiration. Den sanse- lige og spiselige beplantning bliver en del af den nye daginstitutions legeplads. De upcycledede materialer bruges som et koncept med genbrug af elementer.

Erfaringer fra processen

– set fra et ledelsesperspektiv

Byudvikling er en kompleks proces med mange forskellige interesser. Et af de vigtigste elementer i Ny Rosborg er netop tidsperspektivet: at man politisk har prioriteret, at når man vil noget nyt og anderledes, så kræver det også, at der plads til at eksperimentere, udvikle og lære undervejs.

Ambitiøs politisk ledelse og ejerskab er fundamentet i Ny Rosborg

Involvér byrådet tidligt og relevante udvalg undervejs. Både når det går godt, og når noget er svært. Det giver politikerne indblik i og forståelse for projektet samt mulighed for at drøfte og påvirke udviklingen. Der er grobund for gode dialoger, hvilket skaber stolthed omkring projektet samt sikrer opbakning på tværs.

En stærk vision er et godt og vigtigt styringsredskab

Det er vigtigt, at en vision er langsigtet og robust. Ved at gøre den værdibaseret kan man bruge den til at sætte retning og være pejlemærke – og dermed

fleksibel i forhold til at kunne drøfte projekter og metoder. Budskabet ligger også i det, som ikke er skrevet. Vi bruger visionen som filter til at vurdere og kvalificere både projekter og processor, og vi redegør altid for, hvordan og hvilke elementer vi bruger.

Lav en klar organisering, som tilpasses der, hvor I er i byudviklingen

Afhængigt af hvilken fase byudviklingen er i, er det vigtigt at tilpasse styringsformen og organiseringen. I Ny Rosborg er den ændret flere gange. Først med en administrativ idégruppe, som blev suppleret med et bredt politisk udvalg til visionsfasen. Efterfølgende med en tværgående

Mødesteder og information om byudviklingen er allerede nu en del af Ny Rosborg, hvor der også er etableret broer og stier med belægninger, bænke og belysning. For det er også en del af strategien – at gøre området tilgængeligt, forme landskabet og de rekreative områder. Det bidrager til fortællingen om en fremtidig byudvikling, som er med til at gøre Ny Rosborg attraktivt og give området værdi på flere niveauer.

Fremtidens Ny Rosborg

I dette øjeblik, hvor jeg skriver denne artikel, er de sidste forberedelser til DGI Landsstævne 2025 i gang i området. Det er et af de ”større midlertidige tiltag”, som indkapsler ånden i Ny Rosborg. At se og gribe en mulighed, få ting til at lykkes, at genbruge og give plads til mødet mellem mennesker.

Realiseringen af Ny Rosborg er først lige startet og kommer til at strække sig langt ind i fremtiden. Vi ved ikke, hvornår bydelen er færdig. Men vi ved,

at vi endnu ikke ved, hvordan den nøjagtig kommer til at se ud – for vi lærer hele tiden, bliver klogere og finder nye veje. Og vi står på et godt fundament med visionen og en stærk politisk ledelse og forankring.

Det er det, som visionsdreven byudvikling i Vejle går ud på: Vi bruger drømmen om fremtidens resiliente bydel til at drive en udvikling, som skaber oplevelser og værdi. Ikke bare for de fremtidige beboere, men for alle Vejles borgere og os, som bruger eller besøger området – og for dem, der er med til at investere i og udvikle bydelen.

80 hektar

Ny Rosborg i tal

- Samlet areal: ca. 80 ha
- 30 ha by/50 ha natur
- 2.000-2.500 boliger
- Op til 20.000 m² erhverv
- Plads til daginstitution og anden offentlig service
- Mulighed for dagligvarer.

ledelse til udviklingsplanen, mens der er blevet lavet en officiel Ny Rosborg-projektgruppe med dedikeret koordinator til realiseringsfasen. I den forbindelse er der en fleksibel struktur med involvering af søjler/rådgivere efter behov og ned-sætning af forskellige projektgrupper ad hoc.

Invitér og facilitér brede samarbejder på tværs af interesser og fagligheder

Det vigtigste er ikke at vide alt, men at vide, hvem man skal spørge. Derfor har vi haft både interne møder med forskellige afdelinger i kommunen samt eksterne møder med udviklere, ingeniører og arkitekter mv. Vi stiller gerne op og fortæller om projektet samt laver oplæg, vandringer og workshops på tværs af interesser og fagligheder, når vi tænker, det giver mening.

Stil krav, både til dig selv og dem, du udvikler sammen med

Brug tid på at få fortalt historien, således at samarbejdspartnerne både har en forståelse samt en lyst til at være med til at udvikle bydelen. Stil spørgsmål, brug dialog og det at mødes – både uformelt og formelt – til at skabe forståelse og sikre, at ambitionerne fastholdes undervejs. Vi står sammen om, at de projekter og løsninger, som realiseres, lever op til det, som vi drømmer om.

Vær modig og åben omkring det, som går godt – og det, som er svært

Vi har generelt en åben kommunikation og laver løbende status og kommer med nyheder til både politikere, pressen og borgere om, hvordan det går. Vi fortæller både de gode historier om den spændende udvikling og det fantastiske område, men vi informerer også, når vi har udfordringer med uforudsete ting som fx krav fra myndigheder omkring nedlukning, og når der kommer en energikrise, som påvirker investeringslysten og dermed tidsplaner og økonomi.

”

Acceptér, at du (heller) ikke kender fremtiden – brug det som en mulighed for at lære nyt og udvikle undervejs.