




# Strategisk udviklingsplan for Rønne

Juni 2019





# Indhold

|   |  |           |
|---|--|-----------|
|    | <b>ANALYSER AF RØNNE - BORNHOLMS HOVEDBY</b>             | <b>4</b>  |
|   | Rønne set med lokale øjne                                | 10        |
|   | Rønnes historie  | 14        |
|   | Handelsbyen Rønne  | 18        |
|   | Trafik og parkering er på alles læber                    | 22        |
|   | Erhvervsudvikling, boligmarked og bosætning              | 26        |
|   | Hovedkonklusioner  | 33        |
|    | <b>STRATEGI FOR RØNNE - BORNHOLMS HOVEDBY</b>            | <b>34</b> |
|   | Byvision   | 36        |
|   | Rønnes udviklingsmål                                     | 39        |
|   | Strategiske indsatser                                    | 46        |
|   | Fysiske udviklingsprojekter i Rønne                      | 56        |
|   | Snellemark   | 58        |
|   | Torv på tværs  | 60        |
|   | Byens hus  | 64        |
|   | Elværket   | 66        |
|   | Ankomsten  | 68        |
|   | Den rekreative havn                                      | 72        |
|   | Den grøn-blå ring  | 76        |
|   | Styrket cykelby  | 78        |
|   | Formidlingen af det særlige Rønne                        | 80        |
|  | <b>HANDLE- OG FINANSIERINGSPLAN FOR RØNNES UDVIKLING</b> | <b>82</b> |
|   | En udvikling trin for trin                               | 84        |
|   | De første skridt   | 86        |
|   | Prioritering af de fysiske projekter                     | 93        |
|   | Strategisk boligudvikling                                | 98        |

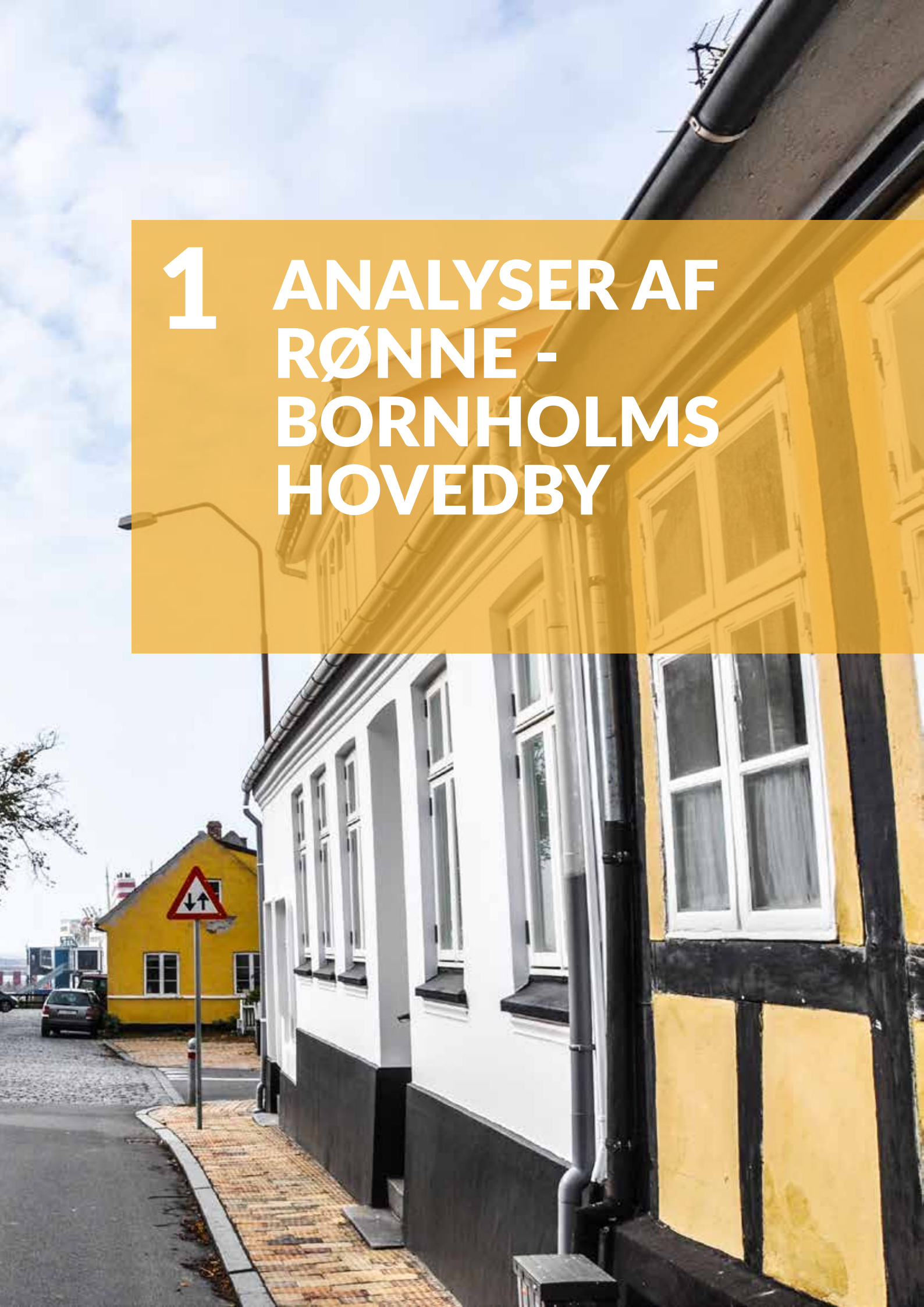


*"Jeg tænkte, at Rønne var  
grim og trist, men jeg har  
fundet så mange skønne  
steder!"*

- Tilflytter

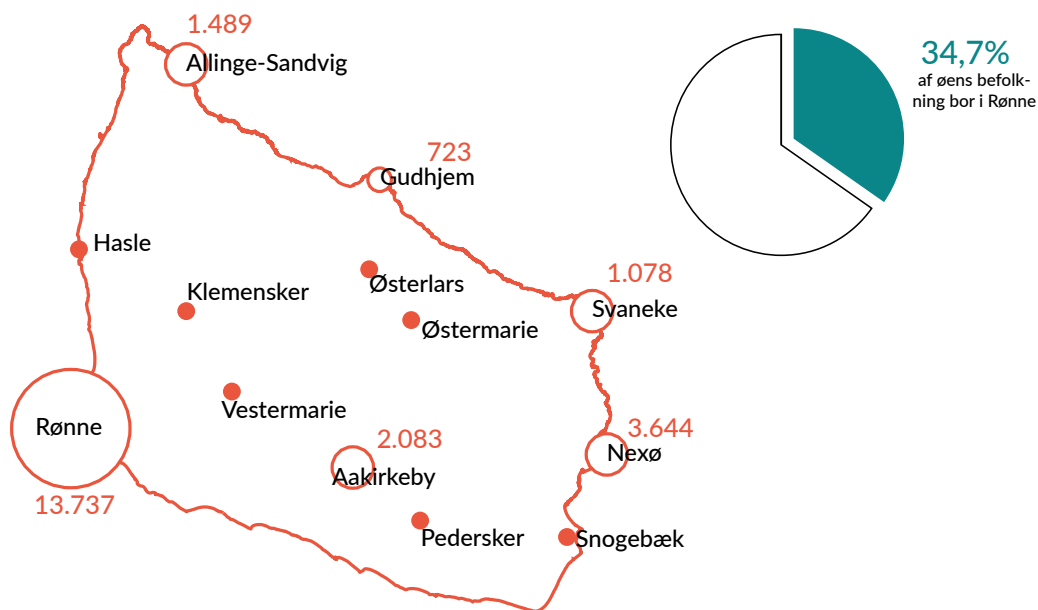


# 1 ANALYSER AF RØNNE - BORNHOLMS HOVEDBY



# Bornholm

## 39.561



### Rønne - en hovedby

Rønne er ankomsten til Bornholm, uanset om du er bornholmer eller turist – om du kommer med færge, krydstogtskib eller fly. Mens mange turister har en tendens til kun at køre igennem, har alle bornholmere ærinder i Rønne, om det er særlige indkøb, offentlig service eller oplevelser.

Rønne er i ordets egentlige forstand Bornholms eneste hovedby. Rønne er med sine ca. 13.700 indbyggere væsentligt større end alle andre byer på Bornholm, der enten er lokalbyer (500-5.000 indbyggere) eller små bysamfund. Og med den særlige ø-effekt, der opstår med så langt til nærmeste nabokommune, er Rønne desuden en hovedby uden konkurrence fra andre hovedbyer – i modsætning til situationen i næsten alle andre danske kommuner.

Rønne er ikke alene den by, der bor flest i - det er også den by på Bornholm, hvor flest arbejder. I Rønne ligger de største private arbejdspladser og i kraft af samlingen af de store offentlige institutioner som kommune, hospital og uddannelse ligger her også de største offentlige arbejdspladser.

Det er i Rønne, det er muligt at købe størstedelen af de basale fornødenheder indenfor både daglig- og specialvarer - det

er her man finder dagligvarebutikker i varehusstørrelse, og her hvor der findes et samlet udbud af de mest benyttede specialvareforretninger.

Takket være det store bidrag fra turisterne om sommeren er der dog også en solid decentral dækning af de mindre byer med dagligvarebutikker.

På skole-, institutions- og fritidsområdet oplever man generelt på Bornholm, at de mindre bysamfund er selvforsynende - i den sammenhæng spiller Rønne kun en rolle i relation til specialtilbud.

Bornholm er kendt for sin helt særlige og storslåede natur, med klippelandskaberne som det særligt unikke i dansk kontekst. Men også havet og de store skove er vigtige billeder på Bornholms naturkvaliteter. Rønne har ikke som sådan en bynær natur, der rummer de store attraktioner for udefrakommende, eller som adskiller sig mærkbart fra andre bysamfund. Rønne har til gengæld en fint tilgængelig bynær natur og i kraft af sin størrelse byder den på en bredere vifte af faciliteter, foreninger og aktiviteter, der knytter sig til både den blå og grønne natur.

*"Der er altid handlemuligheder i Rønne.  
Det er jo øens store by"*

*- Mand, 49*

### **En helårsby på en ferieø**

Bornholm størrelse varierer markant henover året. Øens ca. 40.000 indbyggere bliver henover sommeren suppleret med ca. 600.000 besøgende.

Mens de små bysamfund langs kysten oplever en stor forskel i befolkningstal mellem sommer og vinter, er Rønne størrelse mere stabil.

Handels-, kultur- og spisemuligheder, der ligger udover dagligvarehandel og offentlig drevne tilbud har en meget mere sæsonbetonet åbningstid i de mindre bysamfund end de tilsvarende tilbud i Rønne.

Rønne som oplevelsesby er således en helårsby i modsætning til de mindre bysamfund på kysten. Det gælder både oplevelser i relation til handel og kultur, hvor Rønnes små og store kulturarrangører har fokus på at lave arrangementer hele året rundt, og hvor teatret og Musikhuzet er centrale kulturinstitutioner for hele Bornholm.

Turismemæssigt spiller Rønne i dag en relativt beskeden rolle som ankomst- og afrejsepunkt. Rønne har dog nogle nicheaktiviteter, der bl.a. knytter sig til byens større hoteller, der er hovedansvarlige på hele Bornholm for servicering af erhvervsturisme og helårsturisme.

Færgerne fra Sassnitz, Køge og Ystad bringer hvert år 1,5 mio. passagerer gennem Rønne Havn.

## Udflytninger og funktionstømte bygninger / arealer

Østre Skole  
lukket i 2018, ejet af BRK,  
ifl. BRK potentiale for boliger og/eller kulturmiljø

Stenbanegrunden (åbent areal), ejet af BRK,  
ifl. BRK potentiale for kulturmiljø

'Elværket' ejet af BRK, fredet bygning, tidl.  
elværk og badeanstalt, ifl. BRK potentiale for  
kulturst. evt. street/skate miljø

Bornholms Kulturhistoriske Museum,  
forventes udflyttet til Rø i 2020/21, ifl. BM  
potentiale for boliger el. parkering

Regionskommunens lokaler på Ullasvej,  
påtænkes udflyttet til Snorrebakken i Knudsker

Dams Gård, købt af BRK i 2018, ifl. BRK  
potentiale for samlet Kulturskole evt. med  
bibliotek og andre sociale/kulturelle aktiviteter

Amtmandsgården, ejet af BRK, sat til salg i  
2017, salg i proces

tidl. Rønne Gymnasium i Søborgstræde, nyligt  
solgt til privat aktør, planer om etablering af  
lejligheder, mulig placering af nyt børnehus

'Slottet' ejet af privat aktør, tidligere plejecenter  
og asylcenter, der er etableret private lejeboliger

Der er lang række projekter, der fra privat og kommunal side allerede er på tegnebrættet i Rønne. Disse er i forbindelse med udviklingsplanen blevet kortlagt med henblik på at sikre at igangværende initiativer og engagement bruges som grundlag for en realiserbar strategisk udviklingsplan, hvor alle kræfter kan bringes i spil for at løfte byen.

- Fritid og foreningsmiljøer
- Detailhandelsklynger
- Uddannelsesinstitutioner
- Idræts- og outdoor faciliteter
- Kulturinstitutioner

### Udviklingsområder / udviklingsplaner

Potentiale for forbindelse langs stranden som del af Blå-Grøn ring omkring Rønne

Mulig udvidelse af stranden

Etablering af cykelstier mm. på Nordre Kystvej (del af national cykelrute 10)

Mulige etablering/forbedring af fodgænger-adgang x5

Høfde anlægges til strandspredning (30 m.)

Roklub har planer om nyt klubhus

2 mulige nye placeringer af tankstation

4 mulige placeringer af ny svømmehal, placering ikke vedtaget

Omdannelse af Nørrekås lystbådehavn, bedre faciliteter samt bedre forbindelse til bymidten

Remisen, investorinteresse, bl.a. plan om madmarked/gourmetrestaurant

Vejstykke som evt. lukkes/omlægges

Mulighed for vejgennembrud bag Store Torv

Plan for udvidelse af Snellemarkcentret

Mulighed for åbning af Amtsmændens Have

Øernes Kaj og Sdr. Bådehavn potentiale for nye funktioner

Færge- og krydstogtsaktivitet samles i Nordre Havn (forv. 2050), forøgelse af krydstogtturisme, fra 30-35.000 årligt til pot. 100.000. Mulig udvidelse af Nordre Havn

Mulighed for træbrygge for træskibe i inderhavnen

Industriaktivitet samles i Søndre Havn  
Udvidelse af Søndre Havn, snart afsluttet

Mulig placering af ny daginstitution (BRK) eller almene boliger (BO42)

Areal til salg, forventes købt af Harald Nyborg, udvidelse af Vibegårdscenteret op til 3.000m<sup>2</sup>

Plan for 'storskala-atraktion' på Landsstævnestadion (privat finansieret)

Mulig placering af street/skatemiljø på havnen

Mulig placering af street/skatemiljø ved Landsstævne Stadion

Byudviklingsområde 33ha tiltænkt boliger

Opgradering af Store Torv

Bibliotekshaven, mulighed for aktivitets- og bevægelsesrum for unge

Fitnesshus-projekt initieret af Viking Atletik med DGI Bornholm

Stiforbindelsesprojekt initieret af Viking Atletik, forbindelse mellem Campus og Stadion Nord, placering uafklaret

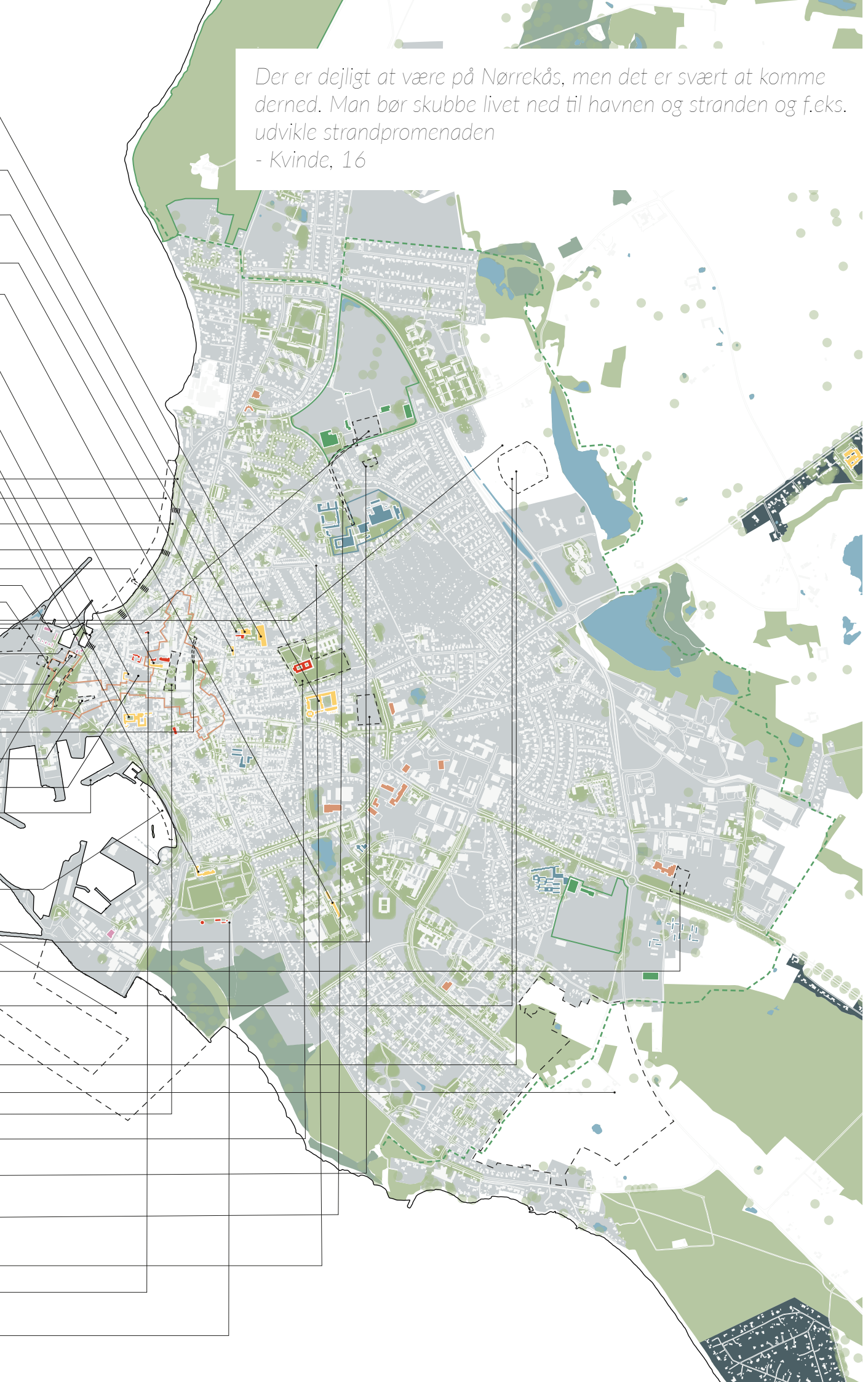
Campus ønsker bedre og mere synlig forbindelse til midtbyen for bløde trafikanter

Erichsens Gårds, del af Bornholms Museum, få besøgende, søger efter nyt koncept, åbner haven

Bornholms Forsvarsmuseum (Kastellet), del af Bornholms Museum, drives af frivillige, søger efter nye koncepter



Der er dejligt at være på Nørrekås, men det er svært at komme derned. Man bør skubbe livet ned til havnen og stranden og f.eks. udvikle strandpromenaden  
- Kvinde, 16



# Rønne set med lokale øjne

## Oplevede kvaliteter og udfordringer

*"Rønne er en perfekt gammelmands-by"*  
- Mand, 22

I forbindelse med udviklingsplanen er der gennemført dialogaktiviteter og borgermøder, hvor både borgere og interessenter i byen har haft mulighed for at give deres bidrag til den strategiske udviklingsplan.

Rønne opleves af et flertal som rig på funktionelt hverdagsliv, men samtidig - som nogle borgere formulerer det - som sjælløs. Byen kæmper med et omdømme som øens stemningsforladte administrationscenter og transitby. En by der i mindre grad end resten af øens byer og landskaber sætter sig spor i folk, og som har svært ved at inspirere og vække nysgerrighed. Mange sætter pris på de gode indkøbsmuligheder, men der savnes på den anden side forretninger med unikke koncepter, der kan bidrage til den særlige oplevelse.

Rønne har mange kvaliteter, men de er ofte usynlige og dårligt forbundne. Rønnes nære, kompakte størrelse og velbevarede historiske bydele opleves som en af byens største kvaliteter. Det er nemt og hurtigt at komme rundt - for eksempel til vand, strand og de omkringliggende naturskønne grønne områder. Alligevel bliver Rønne ofte beskrevet som en by uden grønne oaser, med dårlig adgang til havet, uden oplevelsessammenhænge, med manglende forbindelser for de bløde trafikanter og med få attraktive offentlige opholdsrum - særligt for børn og unge.

Rønne beskrives af alle aldersgrupper som en by, der har en god størrelse - man er tæt på alting - indkøb, afhentning af børn og en tur i svømmehallen kan eksempelvis let kombineres. Rønne er også en tryk by både statistisk og i folks opfattelse. Der nævnes dog eksempler på hærværk, hvilket kædes sammen med oplevelsen af manglende aktivitetsmuligheder for unge i byen.

Der er en række temaer og steder, som har været særligt dominerende i dialogen med interessenter og borgere: Børn og unge, grøn-blå rekreative muligheder, tomme bygninger, Store Torv og Nørrekås.

### Børn og unge

Mange borgere giver udtryk for, at børn og unge mangler steder at mødes og hænge ud. Mange benytter de organiserede institutioner og foreninger, som fx skolefritidsordninger og idrætsaktiviteter. Men der efterspørges flere tilbud til flere forskellige aldersgrupper og både steder, hvor børn og unge i en stor grad kan være alene, samt steder hvor familier kan komme sammen.

Der efterspørges blandt andet indendørs lege- og aktivitetsfaciliteter til vinterhalvåret, og når vejret i øvrigt ikke arter sig. Der er flere referencer til steder som Værftet i Nexø, der er populært. Derudover ønsker flere børn og pædagoger flere muligheder for at se og være sammen med dyr som fx en mini-zoo.

Teenagere peger på, at de godt kunne tænke sig flere steder, hvor man kan hænge ud på en løs og uorganiseret måde, og hvor der er gratis adgang uden behov for at skulle købe noget.

Et godt børne- og ungdomsmiljø er vigtigt for at 'holde fast' på både bornholmske unge og unge tilflyttere og for at tiltrække børnefamilier til Bornholm og Rønne. Børn og unge er dem, der skal bo i Rønne i flest år fremover, men en del unge kommer til at flytte fra øen på grund af uddannelse eller job. I et gadeinterview fortæller en respondent, at der mangler det, han kalder en 'helhedspakke' - dvs. at Rønne ikke i øjeblikket har noget at tilbyde hele vejen fra 'vugge til grav'.

Den indsats, der skal til, må starte med børnene og fokusere på at holde på de unge.





### Det grønne

Det har været et tema i undersøgelsen, at borgerne savner flere grønne områder og oaser i Rønne, og nogle foreslår også grønne forbindelser.

Flere borgere nævner Amtmandsgårdens have, som de ønsker åbnet for offentligheden i større grad end den har været hidtil. Dertil kommer, at steder som Store Torv og Nørrekås ønskes mere grønne end i dag. Nogle borgere understreger, at selvom der er grønt på torvet om sommeren, kan der virke gråt og trist om vinteren.

Et andet sted, som fremhæves, er parken ved Rønne Bibliotek og Landemærket. Mange ønsker parken indrettet til forskellige funktioner, og at der afholdes arrangementer eller events såsom koncerter.

Den skønne natur er en stor del af Bornholms vartegn, og i sammenligning med resten af øen vil Rønne komme til kort. En informant påpegede eksempelvis, at man jo ikke bare kan skabe klipper i Rønne.

I stedet må Rønne fokusere på at iscenesætte de elementer, der allerede findes – f.eks. haverne i byen samt kyststrækningerne – og forbedre oplevelsen af bynatur ved at investere i grønne oaser, forbindelser og byrum. En borger henviste til gamle fotos af Rønne, som viser, at byen tidligere har haft mange flotte vejtræer, hvilket borgeren ønskede genindført.

### Det blå

Mange borgere fortæller, at de bruger Nørrekås og Galløkkens områder, men flere savner gode faciliteter til badning, såsom sauna og badeanstalt blandt andet til vinterbadning.

Styrkelse af det rekreative blå liv i Rønne drejer sig overordnet om at få mere liv i havneområderne, såsom Nørrekås. Nørrekås er allerede i dag populær, men mange ser et stort uindfriet potentiale i at få mere plads, funktioner og årsager til at opholde sig, slappe af eller lege.

At integrere byen og livet i byen med de blå områder og aktiviteter vil styrke og fremhæve et centralt aspekt af Rønnes identitet. Det vil kunne skabe værdifulde fællesskaber at udvikle bademiljøerne, og det vil kunne være en måde at skabe mødesteder for borgere på tværs af alder – enkelte informanter har nævnt, at byen vil have gavn af, at børn, unge og ældre borgere kan mødes.

### Tomme bygninger

Flere borgere peger på, at bygninger, der ikke i øjeblikket er i brug, bør omdannes til nye funktioner og aktiveres. Her nævnes blandt andet Østre Skole, Slottet, Kommandantgården, Elværket og det tidligere gymnasium i Søborgstræde.

"Bymidten bør være mere hyggelig - nu er den for åben og 'kold'. Man kører bare igennem."

- Kvinde, 56

Trafikken på Store Torv har været diskuteret i mange år, og flere løsninger er blevet afprøvet. Indsatserne har dog endnu ikke resulteret i permanente forandringer.

Enkelte borgere ønsker at amfiteatret / friluftsscenen på Galløkken renoveres og bruges til eksempelvis udendørs filmvisninger eller teater.

Byens huse og bygninger rummer store potentialer og de steder, borgerne nævner, er væsentlige bygninger med central betydning. Østre Skole, Slottet og det tidligere gymnasium er store bygningskomplekser, der har huset vigtige funktioner og dermed bærer vigtige historier. Hvis borgerne føler, at de negligeres, vil det både symbolsk og økonomisk opfattes som spild af byens kvaliteter.

### Store Torv

Mange borgere har givet udtryk for, at de ønsker forandringer på torvet, men har mest generelle forslag til, hvad der skulle forbedres. Nogle siger, at torvet bør være mere venligt, hyggeligt og attraktivt. I samme retning nævner andre, at torvet skal være mere rekreativt, kønner og renere. Disse kommentarer afspejler et ønske om et torv og generelt en bymidte, der er mere

imødekommende end tilfældet er i dag, og som indbyder mere til at tage ophold. Nogle borgere mener, at torvet opleves 'koldt' og fremstår for åbent. Det er medvirkende til, at mange går eller kører igennem området i forbindelse med ærinder, men ikke har lyst til at blive.

Borgerne har meget forskellige holdninger til parkeringsforholdene, og det er også kommet til udtryk i undersøgelsen ved, at nogle ønsker at bevare parkering og trafik på torvet, mens andre ønsker det fjernet. En ansat i en af caféerne på torvet foreslår, at man beholder parkeringspladserne i den ene ende af torvet, men lukker for gennemkørsel af biltrafik over torvet. Borgeren fortalte, at forretningerne på torvet, der jævnligt er i dialog om hvordan handlen går og hvilke faktorer, der påvirker den, vil opleve nedgang i salget, hvis parkeringspladserne fjernes.

Nogle borgere ønsker flere mere eller mindre specifikke aktiviteter eller funktioner. Blandt ideerne er flere midlertidige funktioner, hvor caféer, restauranter, kunst eller udstillinger nævnes som eksempler. Andre nævner en



## Procesbillede

permanent scene eller permanente stadepladser, legeplads og offentlige toiletter.

Det er interessant at bide mærke i, at en borger fortæller, at torvet skal være mere sammenhængende og i større grad fremstå som én enhed. Andre borgere giver nemlig samtidig udtryk for, at torvet med fordel kunne indrettes i 'hygge kroge' og antyder altså, at en indretning i flere distinkte rum vil gavne oplevelsen og øge lysten til at sidde i en sådan 'hygge krog'.

Store Torv har en central placering og betydning for Rønnes borgere, og en løsning af trafiksituationen på torvet vil have stor betydning ikke blot for torvet, men for borgerenes opfattelse af deres by.

### Nørrekås

Mange respondenter fortæller, at de holder af at komme på Nørrekås og har positive tillægsord som skønt, smukt eller fantastisk. En del mener dog også, at der bør gøres mere for at tiltrække eller skabe liv i området og skabe en bedre sammenhæng mellem byen og havnen.

Specielt hvis den nuværende busholdeplads ved siden af Remisen tages i brug, mener flere, at der er potentiale for at tiltrække yderligere besøgende til Nørrekås. Nogle er optagede af, at strandpromenaden bør udvikles for at blive mere indbydende og blandt andet gøre ankomsten for turister til en bedre og flottere oplevelse. Andre adspurgte ønsker eller foreslår bestemte funktioner som en park eller grønt område, en legeplads og bedre forhold for de badende, herunder en sauna til vinterbadere. Nørrekås har i øjeblikket en enkelt café, men flere mener at flere restaurant- eller cafétilbud vil tiltrække flere og andre folk end dem, der har en båd liggende.

# Rønnes historie

## Den historiske by og forstaden

Rønnes historie kan føres tilbage til middelalderen, hvor Rønne allerede fra starten af 1300-tallet var Bornholms vigtigste by, blandt andet i kraft af sine købstadsrettigheder.

Det Rønne man oplever i dag, er grundlæggende udbygget i to bevægelser:

- 1700/1800-tallet, hvor Rønnes mange byhuse opførtes som konsekvens af to større brande, der havde ødelagt mange af de gårde, der før denne tid udgjorde byen, samt en kraftig udbygning af havnen i forbindelse med byens industrialisering.
- 1960/1970/1980'erne, hvor byen udbygges betragteligt med parcelhuskvarterer og villaer samt erhvervs- og håndværkerområder.

Rønnes historiske bymidte er særdeles intakt, og byder på mange kilometer af sammenhængende, brolagte gader med små, velholdte byhuse. Set i sammenhæng med byer af samme størrelse rundt omkring i Danmark, har Rønne et helt særligt, velbevaret og sammenhængende bymiljø, som der er store potentialer i at formidle fortællingen om. De centrale historiske fortællinger knytter sig særligt til kulturmiljøerne omkring havnens historie, den


historiske bys udvikling i 1700-1800-tallet og steder og historier, der knytter sig til de russiske bombardementer i forbindelse med afslutningen af 2. verdenskrig.

Den største del af Rønnes indbyggere bor dog i det store 'forstadsbånd', der omkranser den historiske bymidte. Denne del af Rønne er mere typisk for den danske provinsby, og minder udefra som sådan om mange andre byer i Danmark. Denne del af byen er udbygget i en tid, hvor idealet var lys, luft, god fremkommelighed og en god opvækst for børnene. Det er her de fleste går i skole og dyrker idræts- og foreningslivet, og det er her byens store campusområde er placeret.

## De seneste års udflytninger


Over de seneste årtier er der sket en funktional forandring af Rønnes bystruktur, som også ses hos flere andre hovedbyer. Bylivsskabende funktioner decentraliseres og flyttes ud af den historiske bymidte til forstadsbåndet og byens periferi, hvor der er plads til at lave større og nyere bygningskomplekser – ofte i én etage.

I Rønne er dagligvarehandlen således blevet spredt over bymidten og lokalcentre langs de større indfaldsveje til byen.



Med oprettelsen af Campus Bornholm mistede Rønnes bymidte en række væsentlige, bylivsskabende funktioner. På tegnebrættet er endvidere en udflytning af Bornholms Regionskommunes administration og Rønne Museum.

Det er vigtigt, at man i fremtiden arbejder med at etablere nye funktioner i bymidten, som kan erstatte det liv, der forsvinder. Ikke mindst af hensyn til et sundt handelsliv.



Byens gymnasium er flyttet fra bymidten til det nye campusområde, folkeskolerne er samlet i to store enheder i forstadsbåndet og byskolerne er lukket - pt. står Gymnasiet og Østre Skole derfor tomme og skal omdannes til anden anvendelse.

Regionskommunen påtænker at flytte dele af sin administration til byens periferi, og der arbejdes for, at Bornholms Museum skal flytte til Rø.

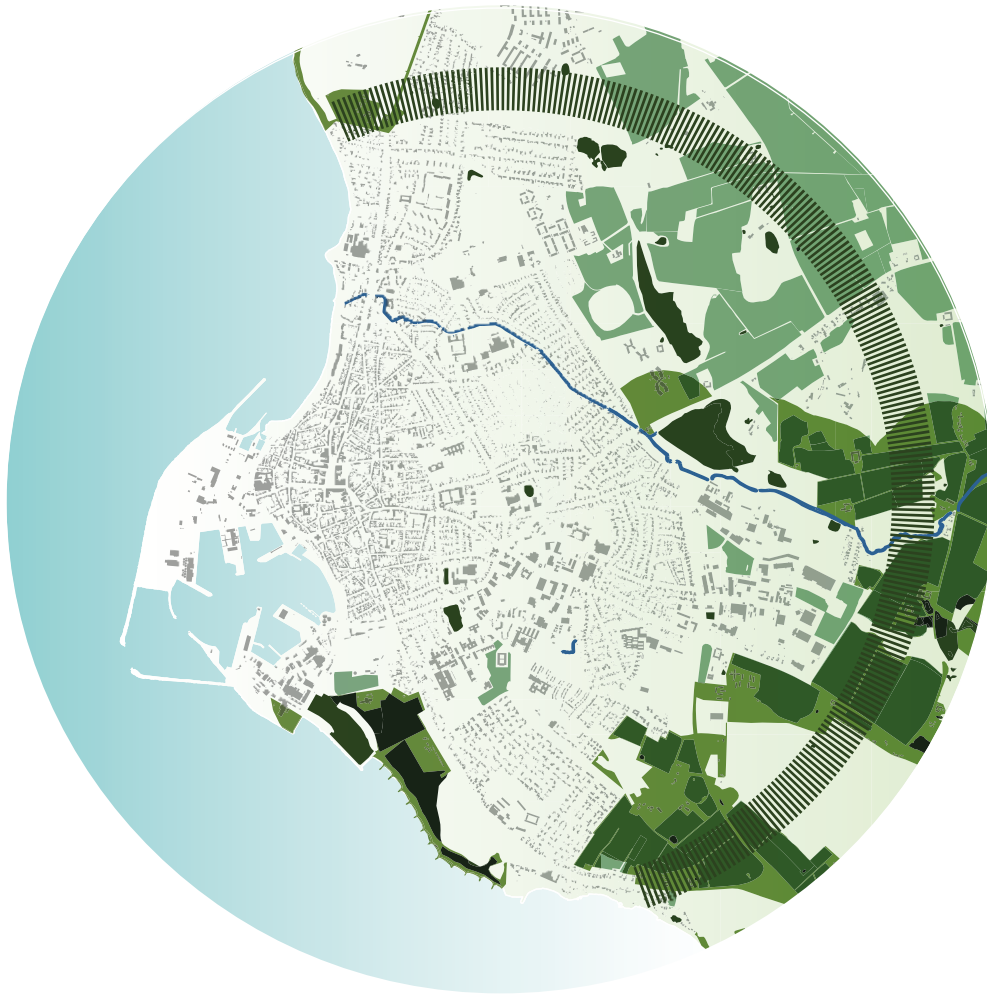
Udflytningerne efterlader en række tomme historiske bygninger i bymidten med kulturhistoriske kvaliteter af betydning for Rønnes bymiljø. Genanvendelse af den historiske bygningsmasse er flere steder udfordrende og omkostningstungt, men det er centralt at gøre en indsats for at bibevare så mange historiske kvaliteter i byen som muligt.

Udtyndingen af offentlige og bylivsskabende funktioner lægger pres på de tilbageværende bymidteaktører - de skal sammen løfte opgaven med at fastholde bymidten som en attraktiv ramme for det offentlige liv i Rønne og et samlingspunkt for byen og øen.

En fortsat stærk bymidte kræver, at der er fokus på at fastholde tilbageværende oplevelsesmuligheder, men også på tværs af offentlige og private aktører at tiltrække nye funktioner og investeringer til bymidten.

Rønnes historiske bymidte efterlader et stort indtryk hos borgere og besøgende, men størstedelen af Rønnes indbyggere bor i parcelhuskvarterer, der til forveksling ligner alle andre danske provinsbyer.

Parcelhuskvartererne fungerer langt hen ad vejen som de skal: Med korte afstande til skole, arbejdspladser og bynær natur.



## En by ved havet

Rønne er en havneby, hvilket også gør den til en industri- og erhvervsby. Men Rønne er også en by ved havet præget af udsigten, blæsten, duften af salt, lyset og de rekreative værdier havet og kysten giver.

Rønne Havn er Danmarks 2. største krydstogts-havn, ligesom der er færgeafgange til og fra Ystad, Køge og Sassnitz i Tyskland. Omkring 1,5 mio. passagerer passerer gennem havnen årligt, både pendlere, turister og lokale. I Masterplanen for Rønne Havn fra 2016 beskrives blandt andet planerne om at etablere en ny krydstogstterminal i den nordlige havn, og i den forbindelse etablere en tilknyttet havnepark, som skal gøre ankomsten til Rønne til en særlig oplevelse. En sådan havnepark vil være til glæde for hele byen som en bynær, rekreativ attraktion, og vil kunne forbindes med de aktiviteter, der i dag er ved Nørrekås.

På samme måde bør der også tænkes i en mere charmerende ankomst og afgang for færgepassagerer. Som det er i dag, ankommer man i et område præget af logistik og havneaktiviteter, og særligt for gående og cyklende er det forvirrende og til dels utrygt at komme godt til og fra færgerne. Herudover er det for turister og besøgende

ikke oplagt at benytte eventuel ventetid på fx at gå en tur ad Snellemark til Store Torv, ad Teaterstræde til Sankt Nicolai Kirke og tilbage til færgetermi-nalen.

Ved Nørrekås er der et fint, omend lille maritimt, rekreativt miljø centreret omkring klubber, strand og promenaden nordpå. Der såvel attraktive skove og gode badestrande langs kysten mod både mod nord og syd; hhv. Blykobbe plantage med Antoinette Strand og Galløkken Strand.

Der er et stort potentiale i at styrke byens tilknytning og forbindelser til havet, både i form af rekreative aktiviteter, men også ved at gøre havet og kysten, herunder den nordlige havn, mere tilgængelig for byens borgere og besøgende.

## Den grønne ring

I byens bagland er der i Bornholms Regionskommunes planlægning defineret en grøn ring, forstået som et sammenhængende landskab af stier, søer, militært øvelsesterræn, vandløb og plantager. I den grønne ring er der en række rekreative tilbud, såsom bålpladser, legepladser, udsigtspunkt, fiskepladser og så videre.





Den grønne ring definerer byens afgrænsning mod det åbne land, men den gennemskæres af en række bystrukturer, blandt andet det store erhvervsområde ved Østre Ringvej. I dag ledes færdende i den grønne ring øst omkring erhvervsområdet, men med ønsket om at udvide erhvervsområdet kan den grønne rings sammenhængskraft blive udfordret. Herudover består den grønne ring også for en stor del af opdyrkede marker, der som sådan ikke er tilgængelige landskaber for borgere og besøgende.

Der er et stort potentiale i at styrke tilgængeligheden fra selve byen til den grønne ring. Ringvejen fungerer som en barriere, og skal enten krydses i rundkørsler eller ad 'skjulte' tunneller. Samtidig kan den grønne ring oplagt styrkes som fænomen inde i selve byens ydre bebyggelser, så man i fremtiden har mulighed for ikke blot at benytte den grønne ring, men at bo i den. I Rønne er der en række stærke aktører, der driver såvel foreningsbaserede aktiviteter og events ude i den bynære natur.

Der er således mange gode kræfter i spil for at styrke den grønne og blå bynære rekreation i Rønne.

### De skjulte haver

Rønnes historiske bymidte er tæt bebygget, og de offentligt tilgængelige, grønne områder har mere karakter af lommer eller pladser, end af egentlige parker.

Mellem Store Torv og Nordre Kystvej ligger dog en række haver, omkranset af byhuse til alle sider. Zartmanns Have (privat), Amtmandshaven, haven ved Hjorth's Fabrik og Erichsens Gård, Præstegårdshaven (privat) samt haverne bag Kommandantgården (privat) og Dams Gård. Disse haver udgør intime, hyggelige åndehuller i den tætte by, og har stort potentiale - både som attraktion for besøgende til byen - men også i at styrke Rønnes historiske by som et sted med opholds- og oplevelseskvaliteter for alle aldre.



# Handelsbyen Rønne

Butikslivet, spisesteder og caféer er en vigtig bestanddel af en enhver by. Handel, med hverdagsvarer eller specialvarer, er en afgørende drivkraft bag bymidtens rolle som mødested for byens borgere og for borgerne i det omkringliggende opland.

Rønne er den største og vigtigste handelsby på øen. Reelt kan hele Bornholm betragtes som opland til byen, og for nogle typer af varer har Rønne potentielt et kundegrundlag blandt hele øens ca. 40.000 indbyggere. Hertil kommer turisterne, som også kan være interessante kunder for handelslivet.

## Mad & drikke

Bornholm som helhed har et stort og bredt udbud af spisesteder, caféer, ishuse etc. En stor del af disse er centreret omkring bysamfundene langs nord- og østkysten, hvor man også finder de vigtigste turistattraktioner.

Det er kendetegnede for disse spisesteder, at mange har åbent i sommersæsonen, men lukker ned om vinteren. Der er med andre ord stor forskel på udbuddet af mad & drikke på 'Sommer-Bornholm' og 'Vinter-Bornholm'.

Set i forhold til de størrelsen på de enkelte bysamfund på øst- og nordkysten er der et stort udbud af mad & drikke. Det hænger logisk sammen med, at denne strækning også fungerer som omdrejningspunkt for turismen på øen. Feriegæster har ofte et stort fokus på mad og drikke, og de bidrager med en stor omsætning i de lokalmiljøer, som de ferierer i. Sammenholder man med bysamfund af lignende størrelser andre steder på den anden side af vandet, hvor der ikke findes større turisme, er det ikke muligt at finde et udbud af mad- og spisesteder som i for eksempel Sandvig-Allinge og Gudhjem.

Også i Rønne er udbuddet på den pæne side for en by med ca. 13.000 indbyggere. Men Rønne burde kunne få mere ud af sin rolle som hovedby på en turistø.

## Butikker

Set i forhold til udbuddet af butikker, er Rønnes status som hovedby anderledes tydelig.

Omtrent 37% af Bornholms daglig- og udvalgsvarerbutikker ligger i Rønne. Der er markant flere butikker i Rønne end i nogen af de øvrige bysamfund. Det indikerer, at Rønne på butiksområdet i højere grad fungerer som et naturligt centrum for handelslivet på øen. Der er dog fortsat en betydelig højere andel af butikker pr. indbygger i de mindre bysamfund langs 'turistbæltet' mod nord og øst, end i Rønne.

Det er dog særligt små specialbutikker med souvenirs og specialiteter indenfor mad og brugskunst, der trækker antallet af butikker op i de små bysamfund. I Rønne er butikslivet i høj grad præget af den "almindelige handel" for de fastboende; dagligvarer og kædebutikker.

### *Dagligvarebutikker*

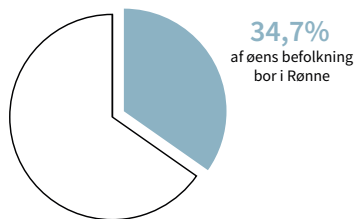
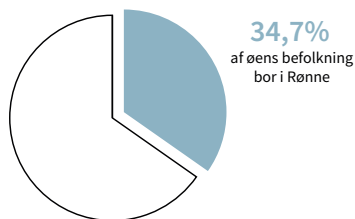
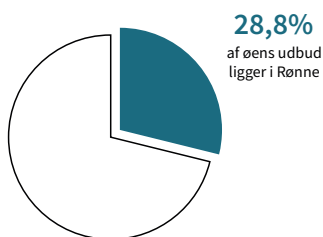
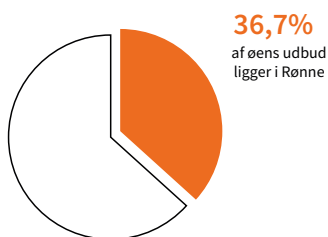
Butikker med dagligvarer er særligt vigtige, fordi de tiltrækker meget store kundemængder. I små og mellemstore bysamfund er supermarkederne typisk det sted i byen, hvor allerflest mennesker kommer forbi i det daglige. Placeringen af dagligvarebutikkerne har derfor væsentlig betydning for trafikken af handlende gennem byen. Det påvirker både omsætningsmulighederne for det øvrige, omkringliggende butiksliv, og det påvirker oplevelsen af byliv og aktivitet i byens rum i det hele taget.

Rønnes dagligvarehandel er præget af et ret decentralt mønster. Dagligvarehandlen foregår således i dag i lige så høj grad ved indfaldsvejene og ude i de omgivende boligkvarterer som inde i bykernen, hvor det meste af det øvrige butiksliv findes. Placeringen af de større udvalgsvarerbutikker (herunder pladskrævende butikker) er med til at understrege dette mønster.



Rønnes butiksstruktur udgøres af de to centrale detailhandelsområder Snellemarkcenteret og Store Torv/Store Torvegade. Mellem områderne løber hande­lsgaden Snellemark.

Centrums butikker aflastes (og er i konkurrence med) fire lokalcentre, henholdsvis Lokalcenter Nord, Vibegaardscenteret, Lokalcenteret ved Almindingen Runddel og Lokalcenteret ved Rønne Syd.



Rønnes andel af enkeltbutikker på Bornholm er større end Rønnes andel af indbyggere på Bornholm.

Rønne har således et større opland end sine egne indbyggere.

Rønnes andel af spisesteder på Bornholm er mindre end byens andel af indbyggere på Bornholm.

Rønne har således i mindre grad et opland i forhold til restaurationer.





Tilsammen skaber dagligvarehandlen og de pladskrævende udvalgswarebutikker en række stærke decentrale handelspunkter i Rønne. Mest markant er butiksmiljøet omkring Almindingen Runddel sydøst for midtbyen. Med en placering, hvor flere indfaldsveje mødes, er butiksmiljøet her en væsentlig konkurrent til midtbyens handel, idet mange handlende stopper her, før de når længere ind i byen. Også de øvrige lokalcentre mod nord med både supermarked og torvehal, mod vest med supermarked og udvalgswarebutikker, og mod syd med et stort supermarked trækker kunder til sig.

### **Butiksstruktur i Rønnes centrum**

I centrum af Rønne orienterer butikslivet sig omkring to kerner. Ved Snellemarkcentret er der let adgang via Nordre Kystvej og rigelig parkering lige uden for døren. Varehuset Kvickly i Snellemarkcentret er øens klart største centrum for dagligvarehandel, og må antages at trække et stort antal kunder fra byen og oplandet som helhed. Begge dele giver en stærk base for de øvrige butikker i centret.






Snellemarkcentret er i positiv vækst og planlægger udvidelse, og med de forudsætninger i forhold til trafik og placering der findes her, er der ingen grund til at antage, at centret ikke skulle fortsætte med at være det.

Den anden kerne af handel udspiller sig omkring Store Torv, Store Torvegade og Lille Torv. Denne del af byen har historisk set været byens midtpunkt for handel, og huser fortsat i dag et rigt og varieret udbud af udvalgswarebutikker, kulturtilbud, spisesteder samt to dagligvarebutikker.

Den store udfordring for midtbyen omkring torvet er tilgængelighed og adgang. I en by af Rønnes størrelse, uden større kollektive trafiksystemer, er adgang med bil helt afgørende for kundeflowet. De øvrige, omkringliggende centre for handel har alle det tilfælles, at adgang og parkering med bil er let og bekvemt. Dette er derfor i dag den vigtigste konkurrenceparameter mellem detailhandelscentrene.

Modsat har Store Torv og de omkringliggende gader en stor oplevelsesværdi. Som blød trafikant og som besøgende der ikke har så travlt, er det

Snellemark har en vigtig funktion som primært bindeled mellem Snellemarkcenteret og Store Torv. Handsgaden er især velfungerende i den østlige del, hvor det i Rønne-sammenhæng brede gaderum giver mulighed for både udstillingsareal foran butikkerne og parkering.

-  udeservering
-  dagligvareforretning
-  specialforretning
-  spisedest/café/o.lign.
-  kulturinstitution
-  kontor, reception ikke-aktiv butiksfacade



her man kan kombinere indk bsturen med at nyde Rønnes smukke, historiske gademiljø, og hvor man kan finde en blanding af butikker, caféer og kulturtilbud.

Omkring Store Torv, Store Torvegade og Lille Torv handler det derfor om at finde en god balance mellem på den ene side at sikre adgang for bilister, s  særligt de to detailhandelsbutikker trives, og samtidig sikre, at bilerne ikke 'overtager' gade- og byrummene, på bekostning af indk bsoplevelsen.

*Snellemark - en styrket forbindelse mellem Snellemarkcentret og Store Torv*

Snellemarkscetret og Store Torv er de centrale ankre i bymidtens detailhandel. De repræsenterer to forskellige indkøbsmuligheder og -oplevelser, som supplerer hinanden. Et styrket flow mellem de to ankre vil kunne styrke handlen i bymidten generelt. Kombinationen af et stærkt udbud af kædebutikker, hyggeligt torvemilj  samt dagligvarebutikker kan sikre Rønnes centrale handelsliv mod udsivning af centrale butikker til aflastningscentre og internethandel. Det vil derfor være helt centralt at kigge på gadeforløbet

Snellemark, og hvordan dette vil kunne styrke færdslen af handlende. Gaderummet beskrives nærmere under trafikafsnittet.

### Det særlige Rønnes oplevelsesmuligheder

'Det særlige Rønne', i dag særligt manifesteret ved fx Hjørth's Fabrik og kunsth ndv rkernes butikker med bl.a. keramik rundt omkring i byen. Men også stemningsfulde forretninger som Bornholms Thehandel og hyggelige caféer som Kaffebaren Rønne bidrager til oplevelser, der supplerer indk bsturen med noget andet end de praktiske indkøb. Byens kulturfaciliteter – både de små og de store som Muzikhuset og Rønne Theater spiller også en vigtig rolle i opfattelsen af Rønne som noget særligt. De skal dog suppleres med flere oplevelser og tilbud, der tager udgangspunkt i Rønnes stedbundne potentialer og historier herunder særligt de store områder med næsten uberørte historiske bygader.

Der er behov for at styrke bredden af oplevelsesmuligheder, der er unikke for Rønne for bedst muligt at understøtte såvel handelsliv som byliv i bymidten.



# Trafik og parkering er på alles læber

## Tilgængelighed og trafik i den historiske bymidte

Store dele af Rønne - særligt de historiske bykvarterer - er ikke indrettet til biltrafik. Bymidten udvikledes i en tidsalder, hvor hestevogne og fodgængere dominerede gadebilledet, og gader og stræder er derfor smalle, brolagte og krogede.

Rønne har, som mange andre danske byer, løbende gjort plads til bilerne. Særligt i 1950'erne og de efterfølgende årtier, hvor bilen blev allemandseje, udvidedes vejrummene, og der blev anlagt centrale parkeringspladser, hvor der tidligere var håndværksvirksomheder og småindustri.

Derfor afvikles trafikken ikke efter en overordnet plan, men mere efter et forhåndenværende princip. Dette medvirker til løbende diskussioner om omlægning af vejføringer, reduktion eller øgning af parkeringspladser, bedre forhold for bløde trafikanter etc. - fx på Store Torv, hvor der også er udført eksperimenter med at lukke helt eller delvist af for biltrafikken.

Som nævnt har tilgængeligheden for biltrafikken stor betydning, særligt for dagligvarebutikkerne i bymidten, og dermed bylivet der. Også de der arbejder eller bor i bymidten har behov for at kunne bruge bilen ind og ud af byen. Omvendt kan for meget biltrafik og for mange parkeringspladser medvirke til at svække oplevelsen af en rar og smuk by at opholde sig i. Der skal derfor findes en god balance.

## Store Torv

Indtil 1950'erne var Store Torvegade og Nørregade den eneste nord-sydgående trafikåre gennem byen. Efterfølgende er der etableret to ringveje, henholdsvis Borgmester Nielsensvej og den nye Ringvej. Store Torv vurderes dog fortsat at være påvirket af gennemkørende trafik, uden ærinde i bymidten. Dette skyldes at ringvejene er 400 og 600 m længere (mellem de nordlige og sydlige dele af Rønne). Herudover "ledes" trafikken fra nord direkte mod Store Torv, som følge af de eksisterende vej- og krydsudformninger. Endelig kan der være vanetænkning på spil.

Den gennemkørende trafik på Store Torv kan reduceres ved at sætte en "prop" i her. Biltrafikken ledes i stedet for ad ringvejene øst for bymidten eller via Nordre Kystvej vest for bymidten. En

udfordring ved disse løsninger er at trafikken ledes tæt forbi henholdsvis Almindingen Runddel og Snellemark-centret, og at de handlende derfor vil være fristet til at gøre deres indkøb her i stedet for på Store Torv, Lille Torv og Store Torvegade.

Det vurderes, at etablering af en 'bilfri bymidte' i Rønne vil være et radikalt indgreb, som kan risikere at få fatale konsekvenser for handelslivet. Der bør derfor findes en balance, hvor der både er plads til biler og parkering, og samtidig plads til handels- og kulturlivet og de bløde trafikanter.

## Snellemark og den nordlige havn

Nordre Kystvej og Munch Petersens Vej er vitale forsyningsårer for trafik til og fra færgerne og bymidten, herunder varetransport. Den nordlige havn huser Bornholms største logistikvirksomhed, og et stort antal lastbiler kører dagligt til og fra havneområdet.

Vejene er samtidig en barriere mellem byen og havnen, hvor der er et stort potentiale for at skabe bedre forbindelser mellem Nørrekås og bymidten, og på samme måde mellem Østkajen og Kirkepladsen. Samtidig gør Nordre Kystvej i dag, at arealet foran Snellemarkcentrets hovedindgang er klemt og kaotisk.

Der er tidligere arbejdet med en omlægning af Nordre Kystvej til Remisevej, Bådehavnsvej og Vesthavnsvej (se kort på modstående side). Dette vil give plads til at sikre en bedre trafik- og parkeringsafvikling på arealet foran Snellemarkcentret, hvor situationen i dag er uoverskuelig og utryk, særligt for bløde trafikanter. Samtidig giver det mulighed for at indtænke Destination Bornholms bygning, den historiske stationsbygning, Rønne H og en ny plads mellem de to bygninger som en del af byen og ankomsten til Bornholm.

Den ovenfor beskrevne omlægning af Nordre Kystvej medvirker ikke i sig selv til at besøgende der parkerer deres bil på havnen lokkes og ledes ind i bymidten. Dette vil kræve at der arbejdes med selve ankomstarealet.

Omlægningen øger dog mulighederne for at skabe gode stiforbindelser f.eks. mellem færgerne i syd og de kommende cykelstier langs Ndr. Kystvej i Nord, og dermed resten af byen og øen.



Snellemark er den primære færdselsåre mellem havnen og Store Torv-området, og dermed også mellem de to primære handelsområder i byen. Det er ikke alene her, der skal sikres et naturligt flow af handlende mellem Store Torv og Snellemarkcentret, det er også her besøgende fra færgerne kan ledes ind i byen.

Snellemark er i dag en blandet bygade, som både huser boliger, butikker og restauranter. Der er endvidere en del parkering i gaden, ligesom der er en større busholdeplads, hvor busserne ankommer

*I 2015 udsendte Bornholms Regionskommune et debatoplæg, som foreslog en omlægning af Nordre Kystvej. Formålet med omlægningen var primært at løse den kaotiske parkeringssituation ved Snellemarkcenterets indgang.*

*Denne problemstilling er fortsat relevant idag, og kan blive forværret, hvis Snellemarkcenteret udvider.*



i stimer afstemt med færgedriften. Snellemark har ikke en klar identitet, og på trods af et bredt gaderum, er pladsen ikke optimalt udnyttet, og det er svært for handlende på gåben at føle sig trygge i gaden. Der er behov for at prioritere pladsen langs Snellemark, og for at sikre gode vilkår for de handlende og restauranterne.

### Parkering

Der blev i 2012 gennemført en parkeringsanalyse i Rønne. Den viste, at der er omkring 1.150 parkeringspladser i Rønnes bymidte i dag, heraf 260 i private parkeringsanlæg med offentlig tilgængelighed. Ca. 38% af pladserne har ikke tidsbegrænsning, og resten har 2 timers begrænsning. På ca. 30 pladser koster det penge at parkere.

Uanset at parkeringsanalysen viser, at der er tilstrækkeligt med parkeringspladser i Rønnes bymidte, kan det for borgere og besøgende godt opleves som om der mangler pladser. Dette kan skyldes, at de ledige pladser kan være svære at finde. Man kan opnå meget ved at differentiere den tidsbegrænsede parkering, så det sikres at alle pladser udnyttes mere optimalt.

En analyse fra 2018 viser, at der er behov for øget parkering ved Snellemarkcenteret, ligesom der er behov for at effektivisere parkeringssituationen, så den bliver mere tryk og overskuelig. Dette skal sammentænkes med, at der fortsat skal være mulighed for langtidsparkering i tilknytning til færgerne.

### Cyklende og gående

Rønne har som udgangspunkt en god størrelse i forhold til at færdes på cykel. Fra byens nordlige kant til den sydlige er der ca. 5 km, og i 'forstadsbåndet' omkring den historiske bymidte er der stort set cykelstier langs alle de væsentligste veje. Det er dog kendetegnende, at der mangler forbindelse diagonalt i byen, det vil sige fra periferi til centrum, og i særlig grad mellem Campus Bornholm og bymidten. Der er stort set ingen cykelstier i bymidten, som det er i dag. Dette skyldes i høj grad de smalle gaderum og brolægningen, som mere giver gaderne karakter af shared spaces. Brolægningen er svært farbar på cykel, men giver til gengæld så stor oplevelsesværdi til bymidten, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at etablere egentlige asfalterede cykelbaner i de historiske bygader. Derimod kan der arbejdes med en cykelvenlig brolægning, som man kender det fra fx København.

Det primære mål med at skabe bedre cykelforbindelser til og fra og rundt i Rønnes bymidte er, at sikre at flest mulige lokale vælger cyklen frem for bilen, når der skal købes ind eller løbes ærinder.

Kan der flyttes bilture til cykelture, fx for beboere fra de ydre dele af Rønne, vil det have en positiv effekt på bymidten i form af mindre biltrafik og flere frie P-pladser til de handlende, der kommer udefra.





*Gaderne i Rønnes historiske bymidte er ualmindeligt smukke, blandt andet fordi de er brolagte. Den fine brolægning gør dem desværre vanskelige at cykle ad.*



# Erhvervsudvikling, boligmarked og bosætning

Rønne er ikke alene hovedby i en landkommune - den er også hovedby på en ø i et hjørne af Danmark. Øen har historisk levet af landbrug og fiskeri, og med industrialiseringen tillige af produktionserhverv. Gennem de seneste 30 år er service- og turismeerhvervene begyndt at fylde mere i det samlede billede.

Bornholm har fortsat relativt mange, stærke erhvervs- og industrivirksomheder. Herudover er det, med de mange fly- og færgeafgange, blevet muligt for et stigende antal borgere at pendle mellem bolig og arbejde på Bornholm og i f.eks. København. Alligevel er øens befolkningstal faldende, og har været det gennem en årrække.

Noget tyder på at denne negative udvikling i befolkningstallet er ved at stagnere eller måske ligefrem vende. Spørgsmålet er, om der er tale om en langsigtet bevægelse mod flere borgere, eller om der er tale om en midlertidig trend, hvor blandt andet høje boligpriser i landets store byer giver incitament for at flytte til områder i landet, hvor boligpriserne er lave.

Bornholms Regionskommune har brug for tilflyttere - især til at udfylde stillinger i det private erhvervsliv og i serviceerhvervene, idet en relativt stor del af den eksisterende arbejdsstyrke forventes at pensionere sig i løbet af de kommende år. Der vil især være brug for at tiltrække faglært arbejdskraft, og sekundært for beskæftigede i administration og videnserhverv.

Bornholms Regionskommune har vedtaget en ny boligpolitik, som ikke alene skal medvirke til, at nye borgere kommer til, men også sikre gode rammer for øens eksisterende befolkning. Målet er, at der i 2028 er 42.000 borgere på øen, hvilket over de kommende 10 år giver behov for etablering af 1.200 nye boliger af forskellig type. Denne øgning i befolkningstallet er meget vigtig for erhvervslivet, idet en fremtidssikret udvikling af de lokale virksomheder er dybt afhængig af et relevant arbejdsopland.

## En vigtig erhvervs- og industriby

Mange byer og kommuner landet over har gennem de seneste mange år kæmpet en hård kamp for at tiltrække og fastholde erhvervs- og produktionsvirksomheder. Det handler både om at kunne tilbyde en veluddannet befolkningsmasse, attraktive placeringsmuligheder, smidige sagsgange i kommunen og god logistik.

Bornholm er erhvervsmæssigt et særligt sted i en dansk kontekst, idet øen i modsætning til resten af landet ligger relativt isoleret, men samtidig er en ø med en stor befolkningsmasse set i forhold til andre danske øer. Rønne har en stærk havneindustri, som med udbygningen af Rønne Sydhavn har positioneret sig som en vigtig offshore-havn. Samtidig er der en særdeles aktiv færgedrift til og fra Køge, Ystad og Tyskland.

En lille håndfuld lokale virksomheder har gennem årene vokset sig store, og beskæftiger i dag hver især mere end 200 ansatte. Disse virksomheder står alle med aktuelle ønsker om udvidelsesmuligheder tæt på Rønne.

Virksomhederne fordeler sig geografisk på tre områder i Rønne:

Erhvervsområdet ved Industrivej, som er et traditionelt område etableret fra ca. 1960'erne. Området minder om mange erhvervsområder i lignende hovedbyer, med de indbyggede fordele og problemstillinger som beliggenheden og bygningsmassens karakter giver. De yderste dele af området ud mod Zahrtsmannsvej og Almindingsvej anvendes til pladskrævende detailhandel, og er velfungerende til dette formål. De indre dele har en mere blandet karakter med en del bygninger, som for en dels vedkommende må betegnes som utidssvarende. En af problemstillingerne ved bygningsmassen er, at den ikke er så attraktiv for moderne produktionsvirksomheder, men samtidig er lejeniveauet så lavt, at det ikke kan betale sig at etablere nye ejendomme. Denne træghed i omdannelsen er en klassisk problemstilling i mange erhvervsområder.

Området ved Sandemandsvej har en bedre beliggenhed og rummer ejendomme, som er mere tidssvarende med mere effektiv arealudnyttelse og gode loftshøjder. Dette område har ligeledes en god infrastrukturel tilgængelighed, og vurderes

at være et erhvervsområde, som besidder et langsigtet potentiale på grund af beliggenheden og bygningsmassen.

Udvidelsesmulighederne ved Sandemansvej er dog udfordret af lokale drikkevandsinteresser, samt det forhold at udvidelsen skal ske i den grønne ring. Det anbefales at få klarhed over truslen gennem videre undersøgelser, så det kan blive afklaret, hvorvidt virksomhederne kan udvide eller må lede efter andre muligheder.

Rønne Havn rummer i dag en blanding af havnerelaterede virksomheder, forsyningsvirksomhed og oplagsmuligheder for olie med videre. Alle bygninger er beliggende på lejet grund, og det er planen, at virksomheder, der ikke er havnerelaterede, på sigt ikke skal være placeret i dette område.

Der er tale om attraktive grunde, men henset til de kommende korte lejeaftaler kan der være problemer med at få finansieret bygningsmassen, idet realkreditinstitutter ser på løbetiden på grundlejekontrakten i forhold tillånets amortisering.

### En udfordret arbejdsstyrke

En af de væsentlige udfordringer på Bornholm er sikring af tilstrækkelig med arbejdskraft til kommunens virksomheder og offentlige funktioner. Arbejdsstyrken på øen tæller ca. 23.700 personer i alderen 15-65 år.

Der er dog en vis skævhed i aldersfordelingen, idet 45% af arbejdsstyrken er over 50 år, 31% er over 55 år og 17% svarende til ca. 4.000 personer, der er over 60 år.

Antallet af beskæftigede på Bornholm udgjorde ca. 17.000 personer i 2016, hvoraf næsten 40% er offentligt ansatte. De største private sektorer er handel og industri, hvilket er normalt for landkommuner. Der foreligger ikke egentlige opgørelser over antallet af ansatte i turismesektoren, men på tværs af sektorerne ligger antallet formentlig på ca. 2.000 til 3.000 personer.

Hvis der ikke sker en yderligere tilflytning til Bornholm i de kommende 5-10 år, vil der opstå mangel på arbejdskraft både i de private og offentlige virksomheder.

Gruppen af personer over 50 år omfatter en stor gruppe med erhvervsfaglig uddannelse samt ufaglært arbejdskraft, mens gruppen med mellemlange og lange uddannelser omfatter ca. 2.000 personer.

Der er således ikke kun tale om en problemstilling blandt produktionsvirksomhederne, men også hos de offentlige funktioner og de vidensbaserede virksomheder.

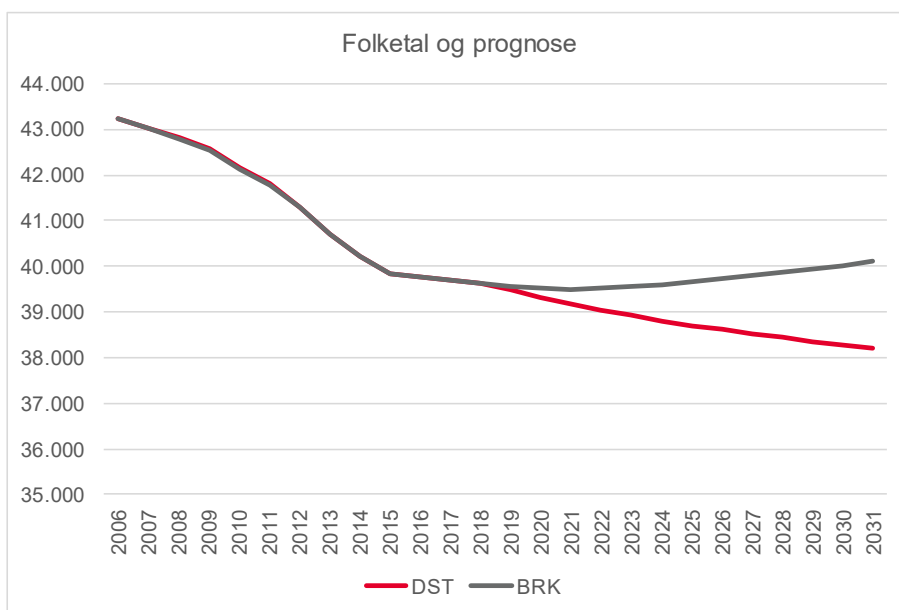
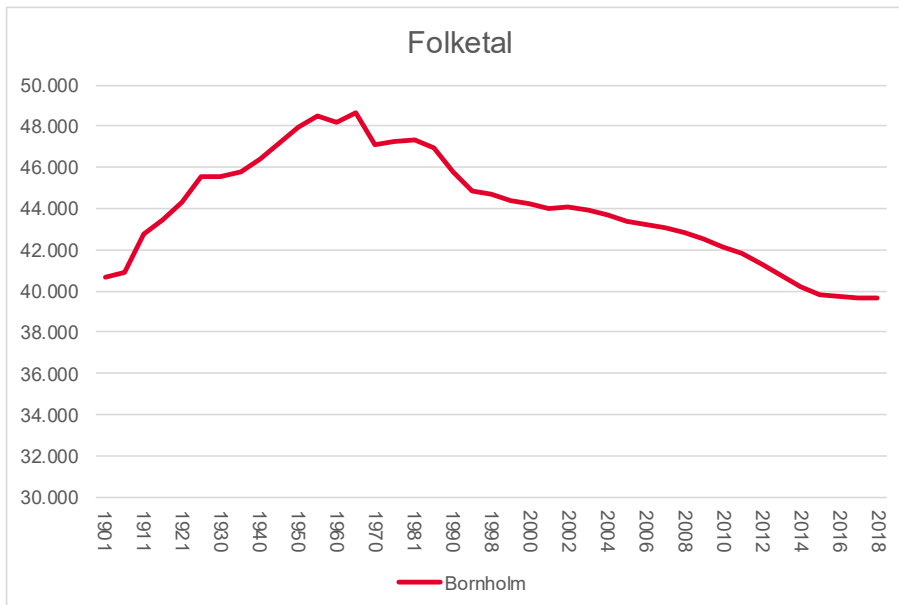
Der er derfor et meget stort behov for at tiltrække nye borgere til kommunen, herunder at tilflytterne har en bred uddannelsesmæssig baggrund. Her kan en eventuelt kommende periode med lavkonjunktur modsat normalen resultere i bedre muligheder på Bornholm, hvis der sker en negativ udvikling på jobmarkedet i hovedstadsområdet.

### Demografisk udvikling

Som led i analysen er Bornholms Regionskommunes fremskrivning af befolkningstallet sammenholdt med Danmarks Statistiks. De to fremskrivninger viser to forskellige billeder, hvor Bornholms Regionskommune fremskriver en befolkningstilvækst på 450 borgere frem mod 2031, og Danmarks Statistik på baggrund af den hidtidige udvikling fremskriver et fald i befolkningstallet på ca. 1.400 i samme periode. Vurderingen er, at den reelle udvikling nok skal findes et sted mellem de to – det vil sige i en relativt flad befolkningskurve. Bag denne flade kurve gemmer sig dog nogle store forandringer i demografien, idet et stort antal nuværende borgere er ældre og seniorer, og der gemmer sig endvidere nogle store geografiske udsving.

Hovedbyerne vokser generelt i hele Danmark, på trods af vigende befolkningstal i mange kommuner. Det er derfor vigtigt at se på den forventede udvikling for Rønne by for at kunne vurdere den fremtidige efterspørgsel på boliger og boligtyper. Bornholms Regionskommune





Befolkningstallet på Bornholm har været faldende i mange år, hvilket giver en lidt dystre fremskrivning fra Danmarks Statistik.

Der har dog de senere år vist sig en forsigtig tendens i retning af øget tilflytning, hvilket ligger til grund for den store forskel på fremskrivningen fra Danmarks Statistik og Bornholms Regionskommune.

forventer, at antallet af borgere i Rønne stiger med ca. 600 frem mod 2031, primært som følge af tilflytning af børnefamilier. Dette svarer til ca. 250 boliger – til sammenligning er der på nuværende tidspunkt ca. 100 boliger til salg i Rønne by.

Byen forventes i særlig grad at vokse med børnefamilier og seniorer (andelen af seniorer vokser i høj grad idet en stor del af den eksisterende befolkning i Rønne tilhører den store efterkrigstidsgeneration, som bliver ældre og skifter aldersgruppe). Det er altså den forventede stigning af børnefamilier og seniorer, der får betydning for den kommende bolig efterspørgsel og udvikling af boligtyper i Rønne. Herudover vokser Rønne i højere grad end resten af øen med studerende og unge singler.

I forhold til indkomstniveauet, ligger tilflytterne typisk i de lidt lavere mellemindkomstgrupper, selvom Rønne i højere grad end resten af øen tiltrækker højindkomstgrupper. Dette skyldes

sandsynligvis, at andelen af vidensarbejdspladser er højere i Rønne. Det vurderes, at tilflytternes indkomstgrundlag passer godt med boligpriserne i Rønne.

### Boligmarkedet på Bornholm

Boligmarkedet på Bornholm ser ud til at være kommet ud af dødvandet efter finanskrisen, og der har været stigende priser de senere år. Der er en god omsætning og fornuftig balance mellem udbud og efterspørgsel. Dog ser det ud til, at udbuddet efterhånden er ved at være så lavt, at tilflyttere ikke kan finde netop den bolig, som de efterspørger.

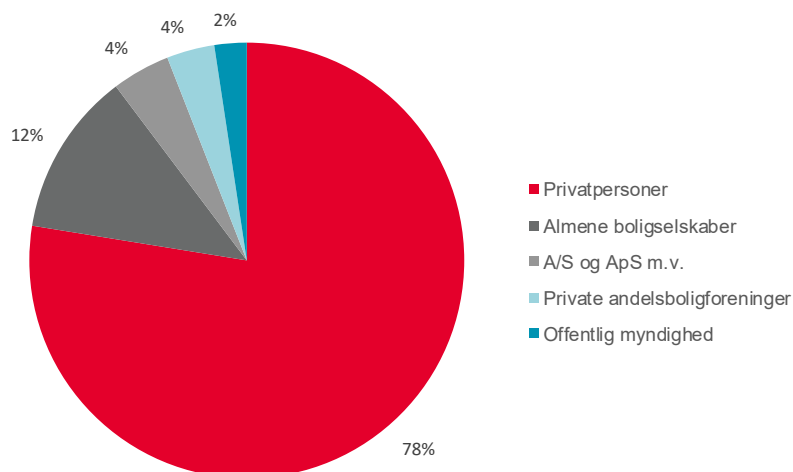
Grundlæggende er der tale om et boligmarked med lave priser for en stor andel af boligmassen. Den gennemsnitlige m<sup>2</sup>-pris udgør 8.000 kr.



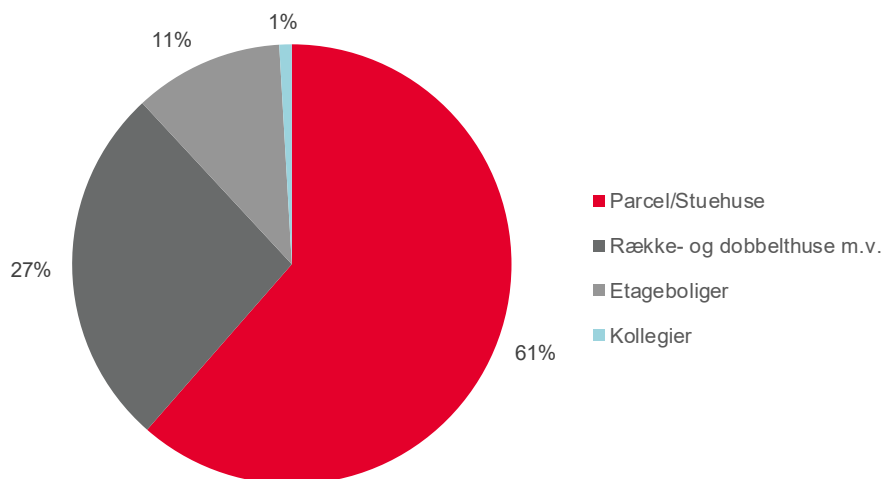
*Rønne er en vigtig erhvervs- og industriby, og huser en stor del af Bornholms arbejdspladser.*

*Med udvidelsen af Rønne Sydhavn er der skabt gode rammer for udviklingen af offshore-erhverv, herunder blandt andet udskibning af havvindmøller.*

## Ejerformer



## Boligtyper, Bornholms Regionskommune



pr. m<sup>2</sup> mod 14.000 kr. på landsplan, hvilket gør ejerboliger attraktive for en stor gruppe af borgere, herunder singler, unge børnefamilier og seniorer.

De lave m<sup>2</sup>-priser medfører, at handelspriserne er lave og hovedparten af købesummerne ligger under 2,5 mio. kr. Handler over 2,5 mio. kr. udgør kun 6% af alle handler i 2017 og 2018. Ses der på m<sup>2</sup>-priser er der kun fem handler i samme periode, som ligger over 20.000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Dette niveau har betydning for muligheden for at bygge nye ejerboliger, idet salgsprisen typisk skal over 22.000 til 25.000 kr. pr. m<sup>2</sup> for at det er rentabelt at bygge nyt.

Udbuddet af moderne boliger er begrænset, og kan forklares med det lave prisniveau, der ikke understøtter nybyggeri ud over byggeri af andelsboliger (rækkehuse). Byggeriet af nye parcelhuse er ligeledes begrænset, idet der er tale om en betydelig investering i grund og byggeriet set i forhold til gensalgsrisikoen, hvis boligen ikke

kan sælges til en pris, der matcher den investerede kapital. Det er særligt tilflyttere som vurderes at være påpasselige med at investere i nybyggeri, idet de er usikre på, om de falder til i byen og på jobbet.

Der er ligeledes et meget lille udbud af moderne og attraktivt beliggende etageboliger, hvilket skyldes prisniveauet, ligesom der ikke er sket udvikling af boliger på Rønne Havn. Udvikling af boliger på havne i Danmark har været med til at skabe et nyt marked for ejer- og lejeboliger i provinsen, idet der har været tale om attraktive grunde. Det skal dog bemærkes, at Rønne Havn har en anden karakter end andre danske havne, idet alle varer til og fra øen skal via havnen, ligesom langt størstedelen af persontransporten til og fra Bornholm passerer igennem Rønne Havn. Det betyder, at havnen har en helt central infrastrukturel betydning for byen og kommunen, og som sådan både i dag og fremover må karakteriseres som et industri- og erhvervsområde.



*"Rønneboerne var rigtig åbne og rigtig søde. Jeg blev inviteret med til alle mulige ting. De synes jo, det er helt fantastisk, at man vælger at flytte fra København til Bornholm."*  
- Tilflytter

*Der bliver ikke bygget så meget nyt i Rønne, selvom markedet tilsiger, at der er efterspørgsel på moderne lejeboliger til tilflyttere og lokale seniorer.*

### **Et vanskeligt boliginvesteringsmarked**

På trods af øget efterspørgsel på boliger og den aktuelle højkonjunktur, er investeringsmarkedet i Rønne smalt - det vil sige, at der er relativt få investorer, der opererer i byen. De lokale investorer består for størstedelen af mindre aktører, men der kan også tælles enkelte institutionelle investorer, som typisk engagerer sig i væsentligt større projekter.

En stor efterspørgsel på boliger burde give anledning til at flere investorer fik øje på Rønne. Her er problemet dog, at forholdet mellem byggeomkostningerne ved nybyggeri ikke står mål med det afkast, man kan forvente at opnå ved udlejning eller salg. Det er endvidere kendetegnende for Rønne, at der ikke er opført moderne 'top-produkter' indenfor boligbyggeri - fx større lejligheder med havudsigt. Derfor er der ingen viden om hvad sådanne boliger kan sælges til og dermed, hvad byggeretterne reelt er værd.

Realiserbarheden af udviklingsprojekter afhænger af de forventede salgspriser på boligerne og de

tilhørende totalentrepriseomkostninger. Med salgspriser menes prisen på en ejerbolig eller den kapitaliserede værdi af en privat udlejningsbolig. Hvis boligen kan sælges til en pris, der overstiger de samlede omkostninger til grundkøb, totalentreprise, rådgivere, byggefinansiering og udviklerens risikopræmie, kan et projekt betegnes som realiserbart.

I de store byer er der stor positiv forskel på salgsprisen og de samlede omkostninger, hvilket resulterer i høje byggeretsværdier. I København og Aarhus overstiger byggeretsværdierne ofte 7.000-8.000 kr. pr. etagemeter, mens det i de mindre provinsbyer kan være vanskeligt at regne en positiv byggeretsværdi hjem.

Normalt er byggeomkostningerne lavere i provinsen som følge af lavere lønomkostninger og det forhold, at meget boligbyggeri foretages af mindre og lokale håndværkere, der samtidig fungerer som udviklere. På Bornholm må der forventes højere byggeomkostninger pga. større omkostninger til transport og det forhold, at udbuddet af entreprenører er mindre end i de store landsdele.

Teaterstræde





# Hovedkonklusioner

## Den strategiske udviklingsplan for Rønne skal bidrage til at løse disse hovedudfordringer:

- Udflytning af offentlige funktioner truer grundlaget for byliv i bymidten
- Havn, by og de rekreative arealer ved vandet hænger kun i ringe grad sammen
- Handelslivet i bymidten er udfordret af internethandel og decentralisering af dagligvarehandel
- By og bymidte fungerer primært på bilernes betingelser – fodgængere og cyklister sekundært
- Store Torv er udfordret af den gennemkørende trafik
- Der mangler bredde i udbuddet af boliger – såvel boligtypologier som ejerformer.
- Der er ikke tilstrækkeligt med erhvervsarealer, der lever op til nutidige virksomheders arealbehov
- Der mangler steder for børn og ung i byen
- Det særlige ved Rønnes er ikke synligt for udefrakommende
- Rønnes image er svagt og præget af at byen identificeres med kædebutikker og regionale funktioner som sygehus, campus og erhvervshavn

## Den strategiske udviklingsplan for Rønne skal bidrage til at udnytte disse hovedpotentialer:

- Rønne har en stærk historie og et unikt bymiljø i den historiske bymidte
- Rønne har en klar rolle som hovedby med et stort opland og uden konkurrence fra andre byer
- Rønne har en befolkningsstørrelse til at rumme et bredt udbud af alle typer af service
- Rønne er hovedankomstpunktet til øen
- Rønne rummer en lang række rekreative, bynære potentialer – både grønne og blå
- Det kommunale opkøb af Dams Gård til kulturelle formål styrker den eksisterende samling af kulturfunktioner omkring Store Torv og Krystalgade
- Der er allerede en lang række planer og projekter i støbeskeen i Rønne, både private og offentlige aktører bidrager i disse år til byens udvikling
- Rønne har en lang række fine eksisterende oplevelsesmuligheder, der kan løftes med en styrket formidlingsindsats





**2 STRATEGI FOR  
RØNNE -  
BORNHOLMS  
HOVEDBY**

# Byvision

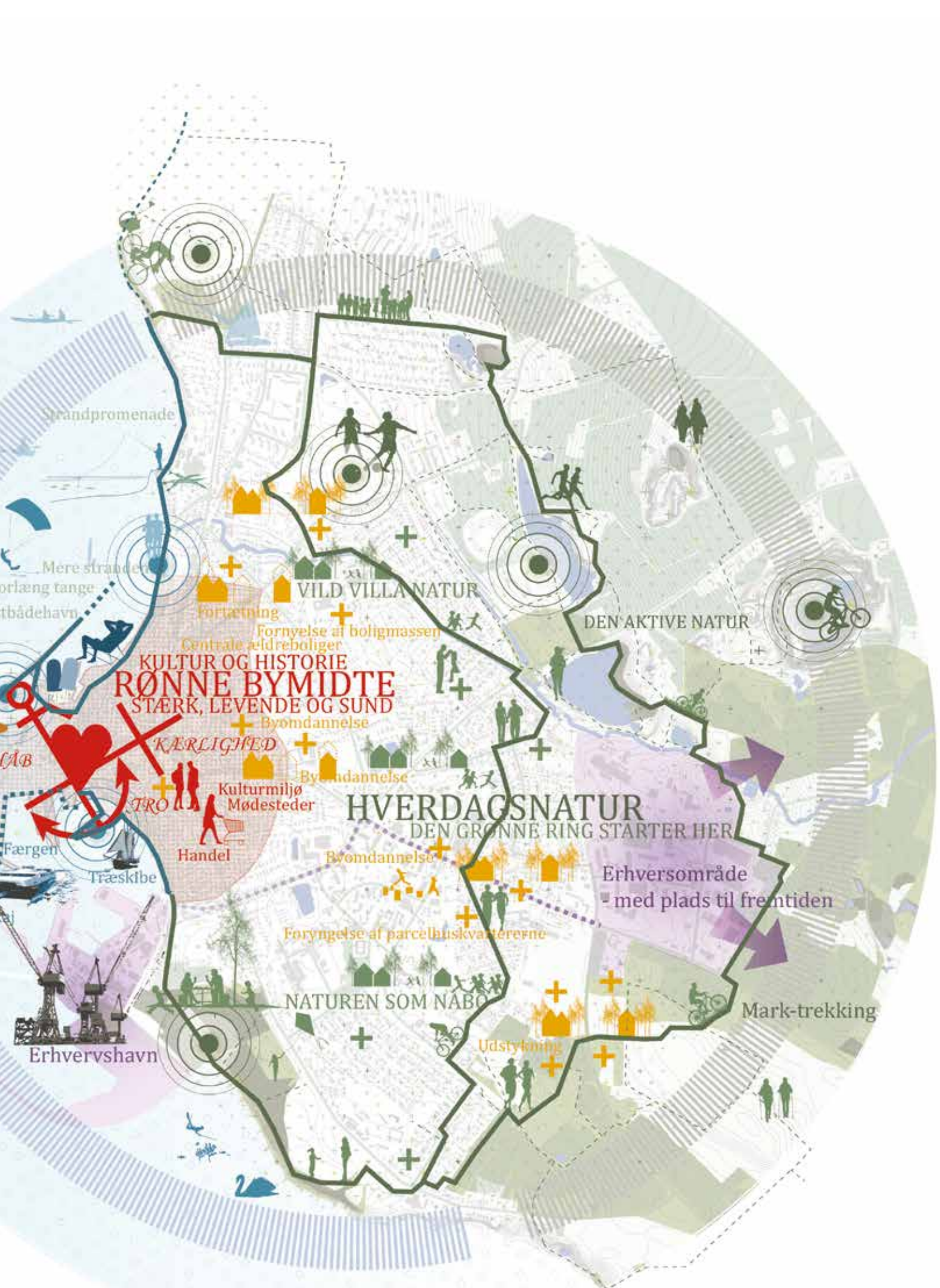
## Rønne – En by vi vil være stolte af

Rønne er en by, som alle forholder sig til. 1/3 af Bornholms befolkning bor i Rønne, alle gæster passerer igennem byen, og alle bornholmere har fra tid til anden behov for at tage til Rønne for at handle, arbejde, uddanne sig, besøge sygehuset eller rejse til og fra med færgen.

På trods af at Bornholm på denne måde betyder noget for alle på Bornholm, er det dog de færreste, som omtaler Rønne med kærlighed og stolthed. Dem, som bor i Rønne, har selvfølgelig valgt byen til, de kender byens mange charmerende steder, men de har også nemt ved at pege på alt det, som fungerer dårligt - de er sjældent ved at revne af stolthed over deres by. Alle bornholmere har en relation til Rønne, men det er ikke et sted de tager hen for at fordrive tiden – det er mere konkrete funktionelle behov end lyst, der driver dem til Bornholms hovedby. Og de fleste turister opfatter primært Rønne som et ankomst- og afgangssted – Rønne bliver et punkt, som de hurtigt skal videre fra, ud på øen.

**Den strategiske udviklingsplan skal håndtere dette dilemma. Rønne skal ikke blot være et sted med vigtige funktioner, men være en by, som rønneboerne er stolte af, som bornholmerne holder af, og som turisterne bliver inspirerede og engagerede af.**





**KULTUR OG HISTORIE**  
**RØNNE BYMIDTE**  
**STÆRK, LEVENDE OG SUND**

**KÆRLIGHED**  
**TRO**  
Kulturmiljø  
Mødesteder  
Handel

**HVERDAGSNATUR**  
DEN GRØNNE RING STARTER HER

Erhvervsområde  
med plads til fremtiden

**NATUREN SOM NABO**

Mark-trekking

**VILD VILLA NATUR**

**DEN AKTIVE NATUR**

Fornyelse af parcelhuskvartererne

Udstyning

Strandpromenade

Mere strand

Forlæng tange

Badehavn

Færgen

Træskibe

Erhvervshavn

Fortætning  
Fornyelse af boligmassen  
Centrale ældreboliger  
Byomdannelse

Byomdannelse

Byomdannelse

NATUREN SOM NABO

Udstyning

**DEN AKTIVE NATUR**

Erhvervsområde  
med plads til fremtiden

Fornyelse af parcelhuskvartererne

Udstyning

Strandpromenade

Mere strand

Forlæng tange

Badehavn

Færgen

Træskibe

Erhvervshavn

Fortætning  
Fornyelse af boligmassen  
Centrale ældreboliger  
Byomdannelse

Byomdannelse

Byomdannelse

NATUREN SOM NABO

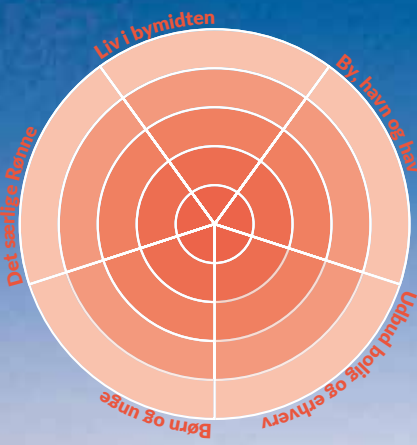
Udstyning

**DEN AKTIVE NATUR**

Erhvervsområde  
med plads til fremtiden

Fornyelse af parcelhuskvartererne

Udstyning



Alle projekter vurderes ud fra, hvor stor betydning de vil have for strategiens fem udviklingsmål. Dette giver mulighed for at sammenligne projekterne.

## **Vi kan kun lykkes sammen!**

Vi kan kun løfte ambitionerne, hvis vi arbejder sammen og trækker i samme retning. I arbejdet med de fem udviklingsmål er det derfor vigtigt, at regionskommune, private aktører, foreninger, institutioner og borgere ser hinanden som **samarbejdspartnere**.



# Rønnes udviklingsmål

Rønnes fem udviklingsmål er udmøntningen af visionen om at gøre Rønne til et særligt sted. Udviklingsmålene peger på hvilke typer af initiativer, der skal prioriteres i de kommende års udvikling af Rønne.

## **1. Vi skal skabe mere liv i bymidten**

*Bymidten skal give plads til byliv, leg, kultur og ophold*

## **2. Vi skal forbinde by, havn og hav**

*Rønne skal igen opleves som en by, hvor kontakten til vandet er en del af hverdagen*

## **3. Vi skal udvikle en bedre by for børn og unge**

*Rønne skal være et fantastisk sted at vokse op*

## **4. Vi skal styrke det særlige ved Rønne**

*Rønnes historie, særlige steder og ildsjæle skal være en naturlig del af bybilledet*

## **5. Vi skal sikre et bredt udbud af arealer til boliger og erhverv**

*Rønne skal være et sted, hvor der er plads til at både bo og arbejde*





# 1

## Vi skal skabe mere liv i bymidten

Rønnes bymidte er i dag presset af udflytning af offentlige funktioner og nye dagligvarebutikker udenfor bymidten. Samtidig er bymidten og særligt området omkring Store Torv det byområde og det byrum, som alle forholder sig til, og som alle har et ønske om at forbedre og styrke. Bymidten skal styrkes med flere funktioner og flere muligheder til at tage ophold.

### Strategisk tilgang

Målet om at skabe mere liv i bymidten skal opnås gennem følgende strategiske greb:

- **Vi skal samle funktioner og oplevelser i bymidten**  
Hver gang regionskommunen, en privat aktør eller en forening overvejer placering af en funktion, en oplevelse eller event, bør det overvejes, om den kan placeres i bymidten.
- **Vi skal skabe et byliv, der står på flere ben**  
Bylivet skal være baseret på mange typer af aktiviteter - handel, kultur, bevægelse og ophold. Nye byrum og institutioner skal muliggøre denne bredde i bylivet.
- **Vi skal skabe byrum til mennesker**  
Rønnes byrum er i dag udformet med bilen som primært og ophold som sekundært hensyn - den prioritet skal vendes om.
- **Vi skal styrke og forbinde Rønnes grønne rum**  
Rønnes bymidte er i dag præget af asfalt, fliser og brosten. Med særligt Amtmandens have, haven ved Dams Gård, haven ved Erichsens Gård og potentielt Kommandantgårdens have er der et helt system af grønne rum, som vil kunne tilføje Rønne en ny dimension.
- **Vi skal ikke lave flere / udvide aflastningsområder**  
Detailhandlen i bymidten bør ikke presses mere. Nye detailhandelsaktiviteter skal indpasses i bymidten.
- **Vi skal styrke den bløde trafik i bymidten**  
Der skal skabes bedre adgang for cyklister, og der skal skabes mere tryghed for fodgængere.
- **Vi skal sikre god tilgængelighed i bil og bus**  
Som hovedby for Bornholm er tilgængelighed fra resten af øen afgørende. Der skal derfor være god tilgængelighed for både biler og busser.



# 2

## Vi skal forbinde by, havn og hav

Rønne er grundlagt og vokset op i tæt tilknytning til havet og havnen. I de sidste årtier har havnens skala og funktionelle krav udviklet sig på en måde, der har afkoblet by, havn og hav. Den kobling skal genoprettes, havnens liv og de rekreative kvaliteter ved havet skal igen være en del af hverdagslivet i Rønne.

### Strategisk tilgang

Målet om at forbinde by, havn og hav skal opnås gennem følgende strategiske greb:

- **Vi skal gøre Nørrekås til byens mødested ved vandet**  
Nørrekås skal udvikles til at være en destination – et sted hvor alle er velkomne, og hvor de nuværende foreningsaktiviteter er suppleret med aktiviteter, der er åbne for alle rønneboer, bornholmere og turister.
- **Vi skal skabe åbne byen mod havet**  
Fra Nørrekås mod nord kan der skabes en sandstrand, som forbinder byen med havet.
- **Vi skal tænke den nordlige havn, Sdr. Bådehavn og Øernes Kaj som en del af bymidten**  
Der hvor det er muligt, skal der skabes bedre muligheder for at opleve havnens liv. Sdr. Bådehavn og dele af Øernes Kaj kan allerede nu udvikles til at være mere tilgængeligt, når krydstogtskibene på sigt flyttes til den nordlige havn kan også den del gøres mere tilgængelig. Udviklingen skal ske uden at forringe erhvervshavnens vilkår og med fokus på, at havnen er en kommerciel forretning.
- **Vi skal skabe fysiske og oplevelsesmæssige forbindelser fra bymidten til havnen og havet**  
Fysisk er der ikke langt fra torvet til havnen og havet, men mentalt oplever de fleste de to steder som adskilte verdener. De eksisterende ruter skal formidles og synliggøres og nye skal skabes.

# 3

## Vi skal udvikle en bedre by for børn og unge

Rønne er det ene sted på Bornholm, som alle unge forholder sig til. Uddannelser og en stor del af de unges sociale liv har et naturligt omdrejningspunkt i byen. Rønne er også en by med mange børnefamilier, hvilket byens tre skoler vidner om. På trods af dette er der ikke mange steder for børn og unge i Rønne, og med åbningen af Campus er en væsentlig del af de unges hverdagsliv løftet ud af bymidten. Det gode børne- og ungeliv skal styrkes til glæde for Rønnes og Bornholms børn og unge. Fokus på børn og unge er også væsentligt for tilflytning til Bornholm.

### Strategisk tilgang

Målet om at udvikle en bedre by for børn og unge skal opnås gennem følgende strategiske greb:

- **Vi skal give de unge deres eget sted**  
Det gode ungeliv skal styrkes, og de unge skal have deres eget sted – eksempelvis Elværket.
- **Vi skal udvikle nye indendørs tilbud til børn og børnefamilier**  
Det gode børneliv skal styrkes – Dams Gård er en oplagt mulighed for at skabe et attraktivt sted med særligt fokus på børn og børnefamilier.
- **Vi skal skabe attraktive by- og uderum for børn og unge**  
I udvikling af nye byrum og nye uderum ved vandet og i naturen skal børnenes og de unges behov tænkes ind.



# 4

## Vi skal styrke det særlige ved Rønne

Rønnes image er i dag svagt. Mange forbinder byen med kædebutikker, utilgængelig erhvervshavn og de store regionale institutioner, Bornholms Hospital og Campus. Men Rønne har mange særlige kvaliteter, som kan formidles, fremhæves og opdyrkes.

### Strategisk tilgang

Målet om at styrke det særlige ved Rønne skal opnås gennem følgende strategiske greb:

- **Vi skal fremhæve og forbinde de stedbundne kvaliteter, som karakteriserer Rønne**  
Rønne har et unikt netværk af velbevarede historiske bygader, fredede bygninger og haver, stærke kulturinstitutioner, et mindre miljø af kunsthåndværkere samt et spirende miljø af cafeer, restauranter og markeder, der har det stedslige som en bærende del af deres identitet. Disse kvaliteter skal styrkes, åbnes op, forbindes og formidles.
- **Vi skal fremdyrke nye særlige kvaliteter**  
Der er et stort potentiale i at understøtte nye aktiviteter, der vil tilbyde særlige oplevelser med afsæt i Rønne. Denne type af aktiviteter skal der bakes op om, og der skal gøres en særlig indsats for at få nye aktiviteter og dermed anledninger til at opleve de historiske og lidt oversete dele af Rønne.
- **Vi skal sikre at udviklingsprojekter understøtter det særlige Rønne**  
Kommende udviklingsprojekter skal bruges til at fremhæve og tilføje særlige kvaliteter ved Rønne.

# 5

## Vi skal sikre et bredt udbud af arealer til boliger og erhverv

Der er en stigende efterspørgsel på arealer til bolig- og erhvervsbyggeri, men der er ikke planlægning, der muliggør det ønskede byggeri.

### Strategisk tilgang

Målet om at sikre et bredt udbud af arealer til boliger og erhverv skal opnås gennem følgende strategiske greb:

- **Vi skal basere planlægning på dialog og samarbejde**  
Lokal- og kommuneplanlægning skal være baseret på dialog med developere, boligselskaber og virksomheder.
- **Vi skal sørge for, at der er noget på alle hylder**  
Der skal være udlæg og lokalplanrammer, som passer til de forskellige ønsker, som developere, boligselskaber og virksomheder har.
- **Vi skal fokusere på fortætning i bymidten og i Rønnes forstadsområde**  
Der skal både skabes boliger gennem transformation og fortætning i bymidten og i Rønnes forstadsområde, og der skal skabes plads til nye parcelhuse i Rønne Syd.
- **Vi skal lave nye udlæg til erhverv**  
Der skal laves nye udlæg til erhvervsbyggeri. Udlæggene skal så vidt muligt ligge i forbindelse med det eksisterende erhvervsområde i det østlige Rønne.



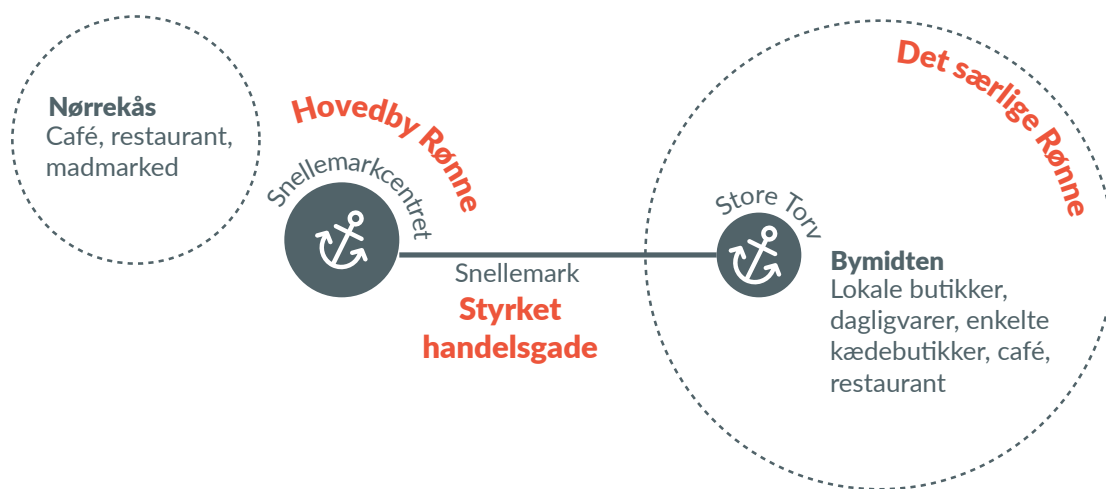
# Strategiske indsatser

Der er i Rønne mange gode kræfter, der arbejder for en lang række spirende initiativer til en udvikling af byen.

På baggrund af den omfattende kortlægning og udvikling af eksisterende idéer, planer og projekter er der her samlet en bruttoliste af stærke projekter - alle af strategisk betydning for udviklingen af Rønne som attraktiv by.

Effekten og værdien af de strategiske projekter er vurderet i forhold til de fem udviklingsmål for Rønne. En prioritering af de strategiske projekter til en kommunal budgetlægning kan læses i handle- og finansieringsplanen.

Projekterne læner sig op ad de indledende strategiske anbefalinger for en række overordnede temaer - hhv. detailhandel, parkering, forbindelse mellem by, havn og hav samt bolig- og erhvervsudvikling, der er beskrevet på de følgende sider.



## Detailhandelsstrategi

For en hovedby som Rønne vil et bæredygtigt handelsliv fortsat være helt centralt for byens liv og for byens rolle på Bornholm – selvom det i fremtiden ikke kan stå alene som motor for et godt byliv.

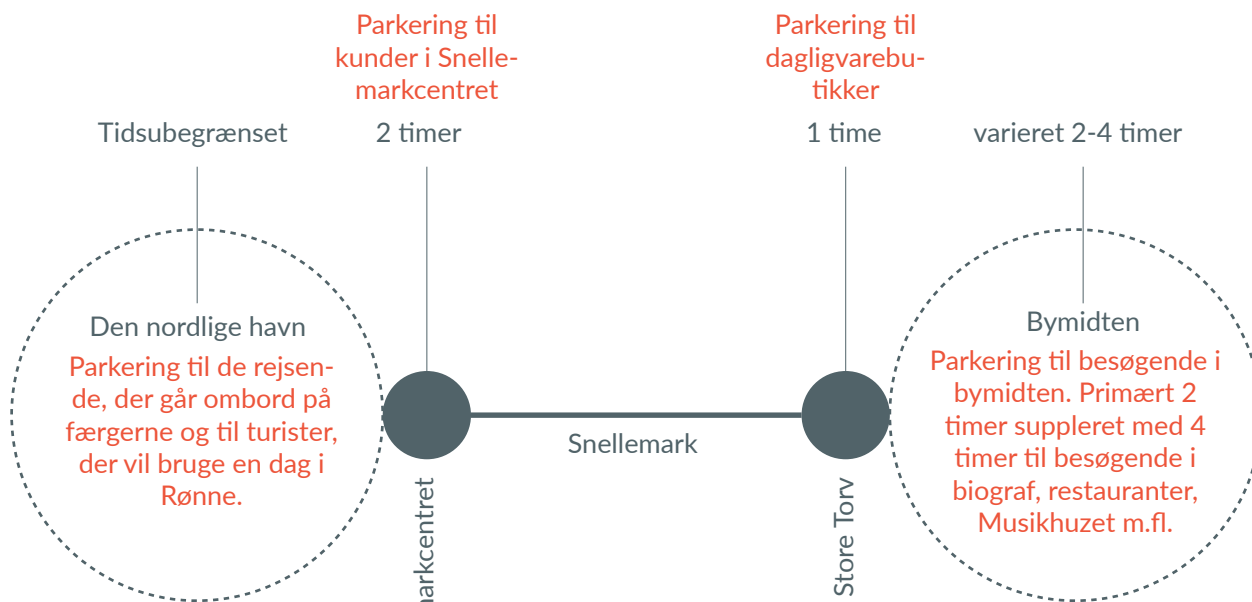
Betingelserne for levedygtige butikker i en bymidte er i disse år under forandring – dels er der stigende konkurrence fra nethandel, og dels kan en spredning af handel til decentrale aflastningsområder og indkøbscentre underminere byens historiske handelsstrøg.

Det anbefales derfor, at man i Rønne arbejder aktivt for at begrænse udvidelsen af detailhandelsområder i byens periferi og fastholde placering af nye butikker skal ske i bymidten.

Det anbefales også, at man sikrer en stærkere synergi mellem butikscetret Snellemarkscentret og strøghandlen i bymidten, så man sikrer et stærkt samlet miljø i bymidten, der er tæt koblet på byens kulturinstitutioner.

I forbindelse med inddragelsen af borgere og interessenter i processen omkring den strategiske udviklingsplan er Rønne fra flere kanter blevet beskyldt for at være for præget af standardtilbud. Det anbefales derfor, at der i området omkring Store Torv, Lille Torv og Store Torvegade arbejdes for at få flere butikker med specialkoncepter og -produkter, der er særlige for Rønne og/eller Bornholm.





## Parkeringsstrategi

En levende bymidte, hvor såvel lokale Rønneboer, bornholmere og turister bidrager til bylivet og omsætningen i byen kræver en god tilgængelighed. Tilgængeligheden i bil er i dag udfordret af den historiske bymidtes hyggelige kringlede gader og en for simpel model for tidsbegrænsning af parkering.

Det anbefales derfor, at der fremadrettet arbejdes med forskellige zoner i bymidten, hvor forskellig tidsbegrænsning giver de enkelte zoner forskellig funktion. På havnen etableres tidsubegrænset parkering for heldagsgæster og dem, der tager bilen til færgerne og går ombord. Ved Snellemarkscentret laves to-timers parkering for handlende i bymidten. Omkring dagligvarebutikker på Store Torv laves én-times parkering til korte ærindebesøg i dagligvareforretninger, bank og lignende. I den resterende bymidte laves en differentieret tidsbegrænsning mellem

to og fire timer for besøgende til såvel handlgader, restaurationer og kulturtilbud. Havnen bliver den sikre parkeringsmulighed, også for dem der ikke kender byen så godt, mens bymidtens flere mindre parkeringspladser bliver for kenderne. Der anbefales, at der kigges på en mulig forbedring af skiltningen for at mindske søgetrafikken til bymidtens pladser.

Konsekvensen af de efterfølgende projekter for henholdsvis Dams Gård, Store Torv og Snellemark vil være en reduktion på ca. 40 parkeringspladser, når der gøres plads til mere cykel- og fodgængervenlige gaderum. Det anbefales derfor, at der etableres yderligere ti pladser på den sydlige del af Store Torv. Herudover forventes en omstrukturering af parkeringen ved Snellemarkscentret og på havnen at tilføje ca. 150 nye p-pladser.





Der er tidligere arbejdet med løsninger af trafiksituationen på havnearealerne. Det anbefales, at der arbejdes videre med dette forslag fra 2015, hvor trafikken fra Nordre Kystvej omlægges, hvorved der skabes større og bedre parkeringsarealer til Snellemarkscentret og til parkering uden tidsbegrænsning på havnen. I projektet skal der også medtages bedre forbindelser for bløde trafikanter mellem by og havn.



# Strategi for stærkere forbindelser mellem by, havn og hav

Et af udviklingsmålene i den strategiske udviklingsplan er, at by og havn skal hænge bedre sammen. Der skal derfor skabes bedre forbindelser mellem de oplevelser hhv. bymidten og den rekreativ del af havnen byder på.

Det kræver, at man arbejder aktivt med de barrierer, der skiller by og havn i dag – primært kystvejen men også terrænforskelle og bygningsmasse. Dette kræver også, at der arbejdes med en række strategisk udvalgte steder, der har potentiale til at være stærke bindeled mellem by og havn.

## Trygge overgange over kystvejen

Nordre Kystvej og Munch Petersens Vej er hovedfærdselsåren for al trafik fra færgeløjet og desuden en vestlig ringvej omkring bymidten. Det er centralt at skabe en række gode og sikre overgange, der kan forbedre cykel- og gangforbindelser mellem by og havn.

Placeringen af de trygge overgange skal hænge direkte sammen med udviklingen af bymidte, havn og en grøn-blå ring.

I det følgende beskrives de vigtigste punkter, hvor byen møder havnen, og hvor der foreslås en byrumsbearbejdning – det vil også være i disse punkter, at overgangene skal bearbejdes.

## Handelsforbindelsen

Snellemark foreslås som tidligere beskrevet, at blive opgraderet til et handelsstrøg, som leder folk fra færgeløjet og Snellemarkscetret op til Store Torv og den øvrige bymidte. Selve hængslet mellem by og havn bliver her en ankomstplads, der binder færgeløjet og Snellemark sammen – dette byrum beskrives under Ankomsten.

## Kulturforbindelsen

Med det styrkede miljø omkring kulturinstitutionerne på det nordlige Store Torv opstår der en oplagt forbindelse via Krystalgade og forbi Hjorts Fabrik ned til Nørrekås. Såvel Krystalgade som Silkegade og Lille Søstræde er smukke gademiljøer. Et byrumsprojekt vil her primært omhandle en styrket formidling af ruten og wayfinding elementer. Den lille plads ved Nordre Kystvej, selve krydsningen af kystvejen og terrænspringet på vandsiden af vejen kræver til gengæld en bearbejdning for at fuldende forbindelsen Nørrekås – Store Torv.

## Den historiske forbindelse

Den sydlige del af den historiske bymidte rummer nogle af de fineste oprindelige bolig-gader og i Østergade ligger både Rønne Teater – Danmarks ældste scene og Sct. Nicolai Kirke.

Kirken ligger oppe på byens plateau og forpladsen foran kirken giver et af de smukkeste vue udover havnen og havet.

De kringledede forbindelser gennem de små gader i bymidten skal ikke opgraderes eller ændres, men blot formidles i højere grad.

Ved selve kirken foreslås en bearbejdning af den lille forplads vest for kirken. En fredeliggørelse af denne vil skabe mulighed for en fin lille udsigtsplads.

Under projektideen Den rekreative havn er beskrevet ideer til en bearbejdning af Øernes Kaj og en mulig træskibsbrygge nedenfor kirken, der vil supplere det stærke historiske miljø omkring såvel by som havn netop her.

Stærkere forbindelser mellem by og havn kræver, at der udvikles fysiske tiltag, som øger mulighederne for at navigere og finde vej i de primære gaderum. Det kan være med særlige spor i belægningen - spor som skal have en klar lokal kulturhistorisk reference og bidrage til fortællingerne om Rønnes og Bornholms historie.





*Et vigtigt værktøj i arbejdet med strategisk boligudbygning, er køb og salg af offentlig ejendom.*

*Den smukke, gamle Østre Skole lukkede i 2016, og står overfor et salg. Det anbefales, at boldbanerne sælges for sig til udbygning af almennyttige lejeboliger og andelsboliger.*

# Bosætnings- og erhvervsstrategi

## Fremtidig bosætning i Rønne

Hvis det skal lykkes at tiltrække nye borgere i det omfang, som det er beskrevet i regionskommunens boligpolitik, er det nødvendigt at formulere en bosætningsstrategi, der både fokuserer på at tiltrække nye borgere og på at fastholde nuværende borgere - særligt de unge.

For at lykkes med dette er det vigtigt, at der er 'alle varer på hylderne', både i forhold til ejerformer, boformer, pris og placering

Det skal sikres, at der er boliger til alle perioder i livet fra ungdomsboliger til familieboliger til ældreboliger. Det vil styrke den nødvendige flyttedynamik, hvor fx ældre parcelhusejere flytter til ældreegnede, centrale boliger og frigiver parcelhuse til unge tilflytterfamilier

Den største efterspørgsel er på boliger i størrelsesordenen 95-110 m<sup>2</sup>, hvor der er plads til et seniorægtepar med gæsteværelse eller til en børnefamilie.

Aktuelt kan bosætningsstrategien tage udgangspunkt i et positivt nationalt ejerboligmarked med høj omsætning. Overudbuddet af boliger efter finanskrisen i 2008 og frem er reduceret markant de seneste to år, og der er bedre balance mellem udbud og efterspørgsel. Samtidig er der mangel på attraktive boliger, særligt centralt beliggende, moderne boliger.

### Parcelhuse og senioregnede boliger

Erfaringer viser, at tilflyttende børnefamilier i høj grad efterspørger parcelhuse, og at seniorer efterspørger centralt beliggende lejeboliger i stueplan. Med de rette investeringer er der hér mulighed for at igangsætte en flyttedynamik internt i Rønne, som kan være med til at løse flere ting:

En relativt stor andel af de eksisterende parcelhuse og villaer i Rønnes 'forstadsbånd' - det vil sige boligerne udenfor den historiske bymidte - ejes og bebos i dag af personer i aldersgruppen 65-75 år.

På dette tidspunkt i livet er mange på udkig efter en mindre bolig, hvor den daglige drift af hus og have fylder mindre, og hvor man kan bo til leje, og dermed afvikle eventuelle lån. For mange er det et ønske, at boligen ligger centralt i det lokalområde man kender, tæt på indkøb og offentlig transport.

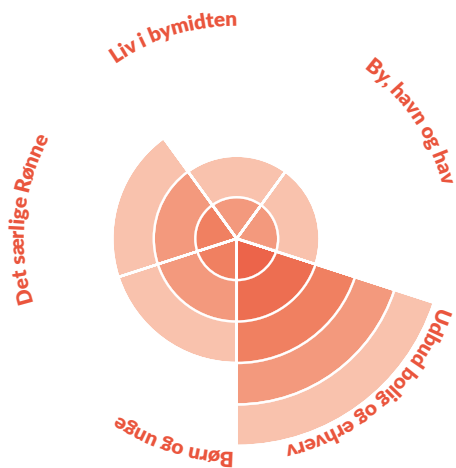
Der er altså efterspørgsel på private udlejningsboliger i Rønne, som ligger centralt, er i ét plan eller udstyret med elevator, og har en størrelse på ca. 95-110 m<sup>2</sup>. Med flere af disse til rådighed, må det forventes, at der frigives boligmasse i de eksisterende parcelhuskvarterer, som kan købes af tilflyttende børnefamilier, der er på udkig efter en bolig tæt på arbejdsplads og skole, og som de kan modernisere efter egne præferencer.

Denne flyttedynamik kendes fra en række andre danske byer, hvor den har fundet sted gennem en årrække. Den er dog følsom overfor særlige, lokale vilkår. I Rønnes gælder dette særligt to forhold:

For det første er det vanskeligt at ombygge de historiske byhuse til attraktive seniorboliger, idet de er svære at gøre handicapvenlige. Samtidig er byhusene ofte i 1½-2 etager, hvor seniorer efterspørger boliger i stueplan.

For det andet er det i Rønne sværere at tiltrække tilflyttere til parcelhusene, idet der er stor konkurrence fra attraktivt beliggende landboliger rundt omkring på øen. I modsætning til mange andre landområder i Danmark, er det meget populært på Bornholm at bo udenfor hovedbyen, hvor man for små penge kan få udsigt, plads og ro.

For at imødekomme disse udfordringer, er det nødvendigt for regionskommunen at samarbejde



*En bæredygtig bosætnings- og erhvervsstrategi er meget vigtig for Rønnes fremtidige muligheder. Sunde virksomheder med udvidelsesmuligheder genererer arbejdspladser, som igen genererer bosætning. Og omvendt styrker bosætningen virksomhedernes muligheder, idet arbejdsområdet øges. Det er derfor vigtigt, at erhvervsliv og regionskommune ser hinanden som strategiske samarbejdspartnere.*

med de lokale boligudviklere om at finde egnede fortætnings- og omdannelsesmuligheder i Rønne, hvor der kan blive plads til fx fire-seks nye lejligheder. Et eksempel på en sådan mulighed er Sankt Mortens Gade 29 (Bornholms Museum), som afhængig af investorens ønsker kan enten ombygges eller nedrives, hvorved der kan skabes plads til fire-fem seniorenede boliger.

På samme måde er det vigtigt, at det almennyttige boligselskab BO42 har gode muligheder for at bygge nye lejligheder, da de almennyttige boliger ofte er attraktive for både ældre, seniorer og studerende. En oplagt byggemulighed for BO42 er boldbanerne ved Østre Skole, hvor der kan skabes et boligkvarter, der både er bynært og attraktivt.

Derudover kan også Rønnes parcelhuskvarterer gøres mere attraktive for tilflyttere. Dette kan fx ske ved at øge bebyggelsesprocenten, så der er mulighed for at udbygge de eksisterende boliger. Det kan også ske ved at skabe bedre stier mellem centrale funktioner, fx skole, fritidstilbud og rekreative områder og ved at styrke stierne mellem boligområderne og bymidten. Men mest afgørende er det måske at styrke de rekreative landskaber i byens bagland der knytter sig til havet og kysterne.

## Erhvervsstrategi

Med udbygningen af Rønne Havn er der skabt gode rammer for en udbygning af erhvervene på Bornholm indenfor maritim service og produktionsvirksomheder med relation til det maritime. Samtidig er der opstået en mulighed for på sigt at flytte de eksisterende virksomheder i den nordlige havn til en placering mod syd, og i højere grad udvikle den nordlige havn som logistik- og krydstogthavn. Denne udvikling af havnen følger Rønne Havns Masterplan fra 2016,

som det i den strategiske udviklingsplan anbefales at arbejde videre med.

Aktuelt har en række Rønne-baserede virksomheder ønsket om udvidelsesmuligheder, og der har konkret været arbejdet med en mulig udvidelse af erhvervsområdet ved Sandemansvej. Placeringsmæssigt vurderes området at have en særdeles attraktiv placering, og det anbefales at arbejde videre med en udvidelse af området. Denne anbefaling skal dog ses i lyset af, at der er drikkevandsinteresser i området. Det anbefales derfor at foretage videre undersøgelser, som kan give afklaring i forhold til udvidelsesmuligheder.

Hvis det viser sig umuligt at udvide området ved Sandemansvej, anbefales det, i tæt dialog med relevante virksomheder, at undersøge alternative udvidelsesmuligheder tæt på Rønne. Der skal her være fokus på at udlægge et større, sammenhængende erhvervsområde, som kan fremtidssikre virksomhedernes udvidelsesmuligheder i mange år fremover.

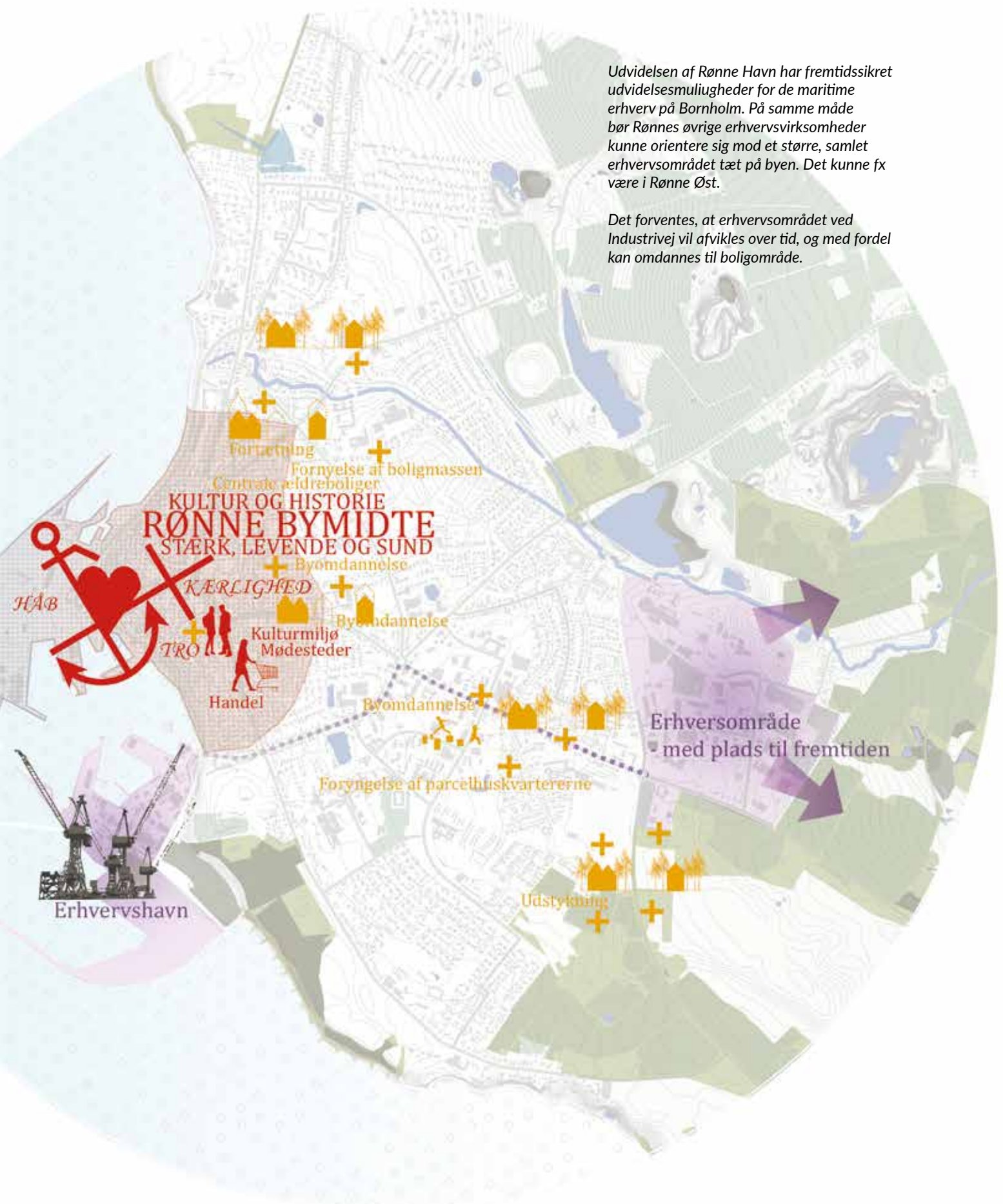
I forlængelse heraf anbefales det at revidere Kommuneplan 2013, så mindre og uattraktive erhvervsudlæg rundt omkring på øen udtages, og erstattes af et større, samlet område tæt ved Rønne.

Som nævnt tidligere, forventes erhvervsområdet ved Industrivej at afvikle sig over tid. Området kan oplagt løbende omdannes til boligformål.

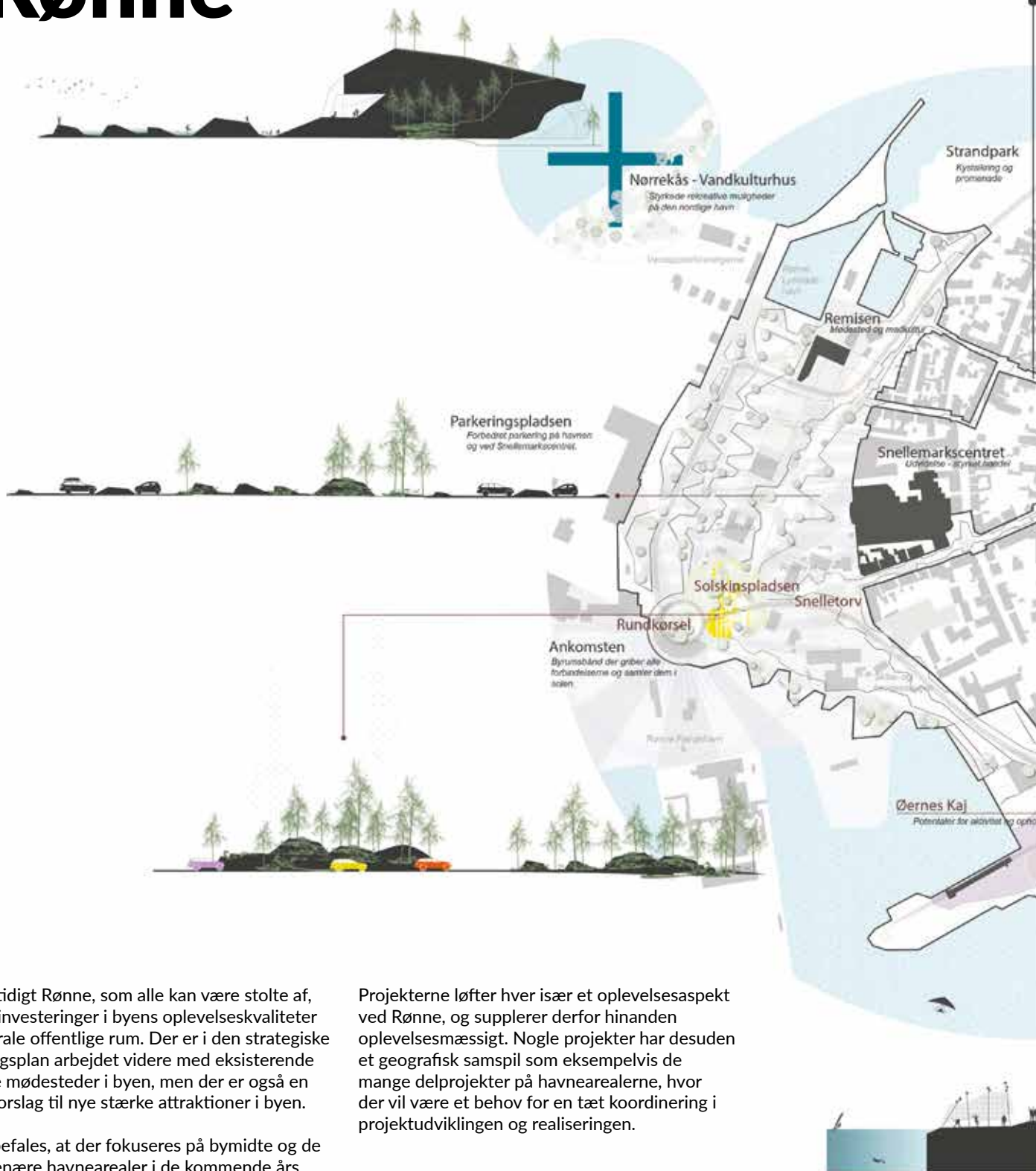
Endelig anbefales det, at der i fremtiden etableres et tættere samarbejde mellem regionskommunen og øens virksomheder, så ønsker og behov fra virksomhedernes side til enhver tid er tydelige for regionskommunen, og der kan planlægges for udvidelser på forkant.

Udvidelsen af Rønne Havn har fremtidsikkert udvidelsesmuligheder for de maritime erhverv på Bornholm. På samme måde bør Rønnes øvrige erhvervsvirksomheder kunne orientere sig mod et større, samlet erhvervsområdet tæt på byen. Det kunne fx være i Rønne Øst.

Det forventes, at erhvervsområdet ved Industrivej vil afvikles over tid, og med fordel kan omdannes til boligområde.



# Fysiske udviklingsprojekter i Rønne



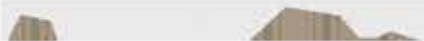


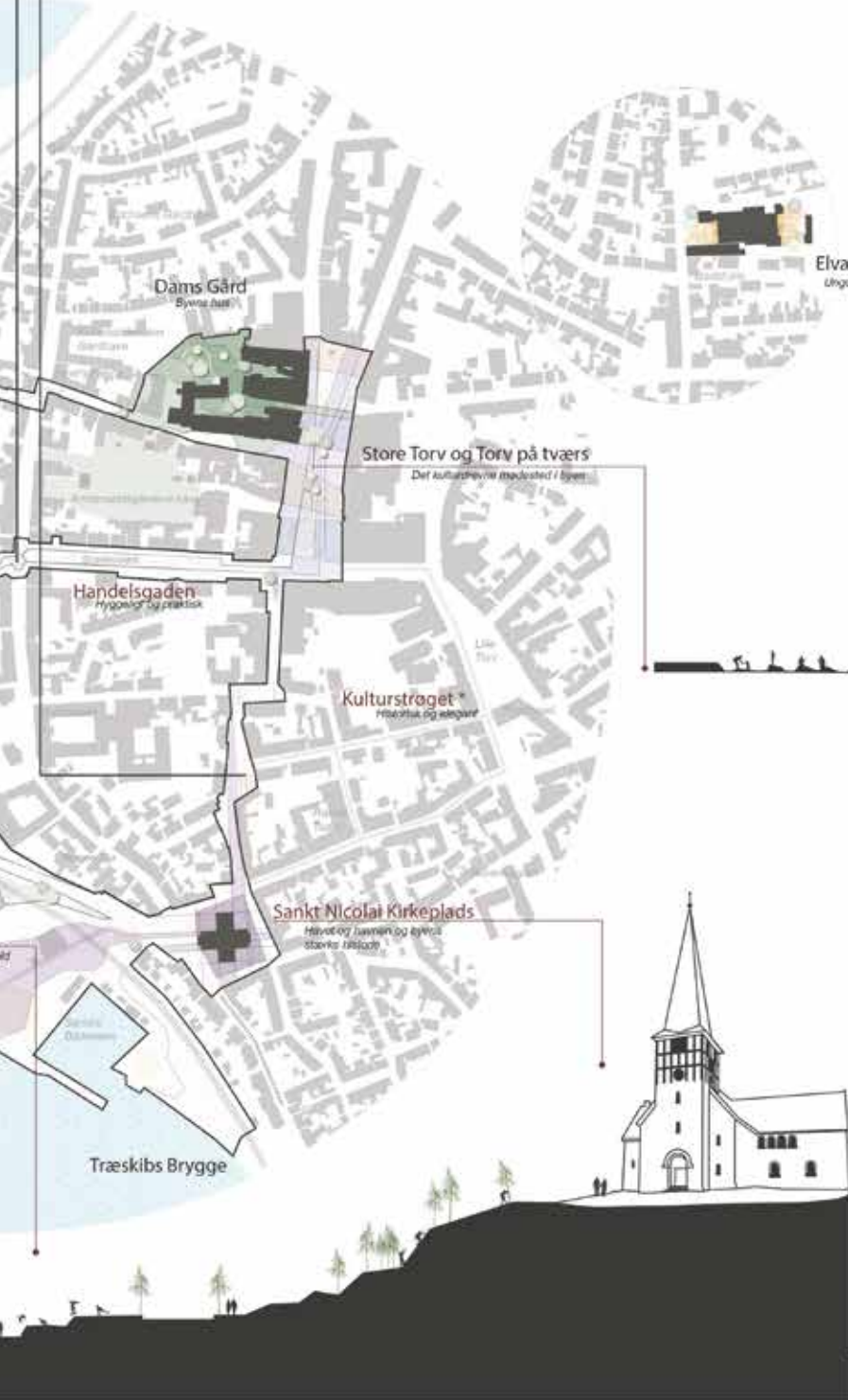
Et fremtidigt Rønne, som alle kan være stolte af, kræver investeringer i byens oplevelseskvaliteter og centrale offentlige rum. Der er i den strategiske udviklingsplan arbejdet videre med eksisterende centrale mødesteder i byen, men der er også en række forslag til nye stærke attraktioner i byen.

Det anbefales, at der fokuseres på bymidte og de bymidtenære havnearealer i de kommende års investeringer i et løft til Rønne.

Projekterne løfter hver især et oplevelsesaspekt ved Rønne, og supplerer derfor hinanden oplevelsesmæssigt. Nogle projekter har desuden et geografisk samspil som eksempelvis de mange delprojekter på havnearealerne, hvor der vil være et behov for en tæt koordinering i projektudviklingen og realiseringen.



-  Spor - Cortinstål
-  Spor - Granit, Blå Rønne
-  Spor - Trædæk





Flex-zoner  
foran butikker



Lomme-parke  
omkring vejtræ



BLOMSTER  
Kunsten



Aktiv centerfa



Tidssvarende  
butiksstørrelser



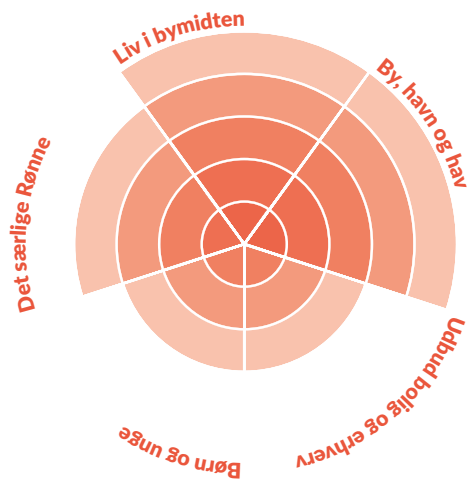
Cykelsti eller  
cykelbaner



Plads til  
udeservering

Størstedelen af Snellemark - særligt den vestlige del - fungerer allerede i dag som handelsgade med et sammensat udbud af specialbutikker.

Snellemarks gaderum er i Rønne-sammenhæng usædvanligt bredt, og giver mulighed for i endnu højere grad at arbejde med udeservering, aktive butiksfacader og små lomme-byrum.



Snellemark som hande­lsgade og hovedakse mellem Store Torv og Snellemarkscen­teret, har både stor betydning for byens forbindelse til havn og hav, og for det fremtidige byliv.

Handelslivet ved Store Torv og Store Torvegade, og handelslivet i Snellemarkscen­teret, er at betragte som forbundne kar. De kan gensidigt styrke hinanden, hvis forbindelsen mellem dem er god.

# Snellemark

## Et bæredygtigt handelsliv

En styrket hande­lsgade skal sikre et styrket handelsmiljø i bymidten, hvor Snellemark forbinder cen­ter og hande­lsgader, og sikrer et kompakt område, hvor kædebutikker og specialbutikker gensidigt supplerer hinanden.

**Et stærkt handelsmiljø vil bidrage til byens attraktivitet - både i forhold til tilflytning og øget besøgstal.**

Der er i dag to reelle detailhandels-ankre i Rønne bymidte: Snellemarkscen­teret og Store Torv. Snellemarkscen­teret har både dagligvare- og udvalgsvarebutikker som H&M, der trækker et stort flow af handlende. På torvet er det dagligvarebutikkerne, der udgør ankeret.

Den nuværende gågade løber fra Store Torvegade i nord til Lille Torv i syd, med Store Torv som centrum – her er der en skønsom blanding af kultur- og restaurationsliv og gågadehandel. Snellemark – gaden der forbinder cen­tret og torvet er til gengæld svag som hande­lsgade, særligt den vestlige del.

Hvis man skal fastholde et stærkt handelsliv i Rønne Bymidte er det centralt at sikre den handel, der er i bymidten ved at begrænse udvidelse af aflastningscentre men også ved at sikre, at centerhandlen og gadehandlen understøtter og styrker hinanden.

### Styrket hande­lsgade

Det bliver derfor centralt at styrke Snellemark som hande­lsgade for at sikre et flow af handlende. Snellemark er byens mest centrale gade, der forbinder midtbyen og havnen. Den er bindeled mellem byens to centrale dagligvareindkøbssteder; Snellemarkscen­teret og Store Torv, og den er den første gade tilrejsende møder, når de lander med færgen. Derfor bør Snellemark fremstå som et smukt og livligt handelsstrøg, der præsenterer Rønne fra sin bedste side, og som fremtidssikrer midtbyens handelsliv.

Det foreslås, at stykket fra Store Torv til Storegade opgraderes som handelsstrøg med god plads til fodgængere og vareudstilling foran butikkernes sydvendte facader. Der laves små pladser omkring de gamle platantræer med plads til ophold og udeservering. Og der åbnes for, at butiklokaler kan sammenlægges og facader renoveres.

Snellemarkcen­trets kommende udvidelse i den vestlige ende af gaden bør have en åben og aktiv facade mod Snellemark, der understøtter handels­gadens byliv, og som inviterer besøgende op mod byen. Dette foreslås sikret i dialogen med cen­tret og i en lokalplan for udvidelsen.

Gaden skal være tryk og indbydende at færdes på til fods og på cykel. Derfor bør gaden opdateres med behagelige ventep­ladser for de kollektive trafikanter og med cykelsti eller cykelbaner på hele strækningen.

Det foreslås desuden, at der reetableres med brosten i hele vejens længde for at sikre fornemmelsen af et kontinuert gade­forløb, der leder en mod den historiske bymidte.





# Torv på tværs

## Fredeliggørelse af Store Torv

Torv på tværs skal danne rammen om et kompakt og stærkt kulturcentrum, der cementerer Rønnes rolle som hele øens centrum for kulturtilbud og som den by, der kan opretholde samme kulturelle aktivitetsniveau hele året rundt. En sammentænkning af indendørs og udendørs faciliteter, skal skabe rammen om et øget samarbejde mellem byens kulturliv og handelsliv.

Store Torv er byens historiske og nutidige hjerte. Torvets indretning og anvendelse har i en lang årrække været et særdeles omdiskuteret emne, og et hovedopdrag for den strategisk udviklingsplan for Rønne er derfor naturligt nok at bidrage til en langsigtet løsningsmodel for torvet.

Trafik og parkering på torvet er en særskilt problematik, hvor den gennemkørende trafik på torvets østside opfattes som en hæmsko for opholdskvaliteterne på pladsen. Parkeringen på pladsen opfattes af dagligvarebutikkerne modsat som en livsvigtig servicefunktion for at kunne konkurrere med dagligvarebutikkerne langs byens indfaldsveje.

Som en ny brik i puslespillet, har regionskommunen opkøbt Dams Gård i Krystalgade, der skal udvikles til et samlingspunkt for offentlige kulturtilbud. Med købet følger også et gårdhaveareal, der kan bidrage til en ny grøn lomme i byen med offentlig adgang. Med denne styrkelse af de kulturelle tilbud tegner der sig et billede af et klart kulturcentrum i

byen, der omfatter det nordlige Store Torv og bygningskarréen mellem Torvet og Krystalgade. Her er samlet Rønne bio, Musikhuset, Dams Gård og Hjorts Fabrik. Alle stærke spillere i kulturtilbud for hele øens befolkning og hele året rundt.

### En funktionsopdeling af torvet

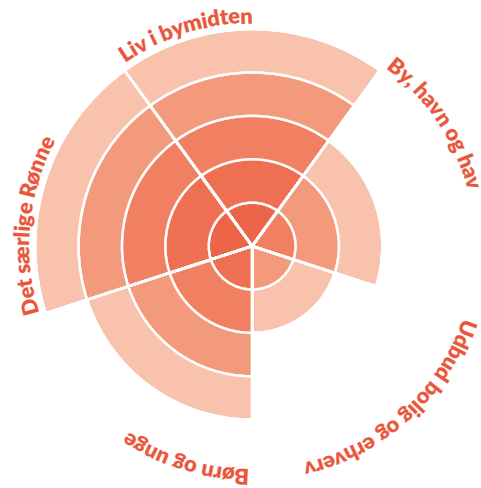
Det foreslås, at man fremover funktionsopdeler torvet i en nordlig og sydlig ende. Den nordlige ende bliver en del af det nye kulturcentrum i byen og skal i højere grad bindes sammen med de gårdrum, der ligger bag Musikhuset og Dams Gård.

Det sydlige torv er en del af ankerpunktet i den nye handelsakse Snellemark, der er beskrevet som særskilt projekt. Det foreslås, at parkeringen på det sydlige torv fastholdes for at sikre et stærkt detailhandelsanker og at til- og frakørsel til p-pladsen sker fra torvets sydvestlige hjørne. Der fastholdes mulighed for fortsat at bruge p-pladsen til arrangementer som torvedag.

Det foreslås, at der udarbejdes et særskilt landskabsprojekt for det nordlige torv samt gårdrum og gaderum omkring Dams Gård og Musikhuset med styrkede passager til gårdrum, hvor programmering og design følger nedenstående principper. Det anbefales, at man i forbindelse med landskabsprojektet afsøger mulighederne for også at inkludere haverummet

En gentænkning af Store Torv, som giver bedre vilkår for bylivet, og som samtidig sikrer plads til parkering, har stor betydning for bylivet i Rønne.

Samtidig vil en styrkelse af Store Torv som et karakterfyldt, lokalt byrum, medvirke til at fremhøve det særlige ved Rønne.



Store Torv er - som navnet indikerer - et relativt stort byrum, som på en hensigtsmæssig måde kan rumme både en trafikal fredeliggørelse af den nordlige del, og en fastholdelse og endda udbygning af parkering i den sydlige del.

Der er blevet undersøgt en række scenarier for en fredeliggørelse af Store Torv. Det anbefales at der arbejdes videre med etablering af en ny vejføring øst om Torvet, med gennembrud ved Nørregade 6B.

helt ned til Hjorts Fabrik og Kommandantgården, og at man herudover sammentænker det med gode forbindelser ind til Amtsmansgårdens have - evt. via smøge fra Krystalgade.

Principper for aktivitets- og opholdsrum:

- Rum der indbyder til ophold, aktiviteter og møder mellem mennesker.
- Rum af forskellig størrelse, kvalitet og karakter.
- Byrum som forlængelse af kulturinstitutioner.
- Udeservering og vareudstilling.
- Prioritering af gående og cyklende
- Relativt åbent og uprogrammeret torv med mulighed for mange forskellige typer af aktiviteter.
- Mere programmerede og funktionsbestemte rum i haven rundt om Dams Gård - særligt funktioner, som gør det muligt for kulturinstitutioner at indtage rummet.

Byrumsprojektet skal udarbejdes sammen med projektet for ombygning og istandsættelse af et

nyt byens hus i Dams Gård, så man sikrer den optimale sammenhæng mellem indendørs og udendørs kulturfaciliteter - og i en tæt dialog med de andre grundejere i gårdrummet.

### Fredeliggørelse af det nordlige torv

For at øge opholdskvaliteterne på den nordlige del af torvet anbefales det, at biltrafikken fjernes her.

Der er undersøgt en række alternativer til fredeliggørelse. Den valgte model leder trafikken fra Nørregade og bag om dagligvarebutikkerne. Omdirigeringen af trafikken kræver at man opkøber dele af en bygning i Nørregade (6B). Den nye passage vil kunne betjene personbiler, mindre varebiler og en lille bybus. De større busser der i dag kører over Store Torv skal køre af nye ruter, der skal fastlægges i samarbejde med BAT, men hvor torvet stadig betjenes med stoppesteder på Snellemark.

Med denne fredeliggørelse vil muligheder for byliv og aktiviteter være fundamentalt forandret på en måde, der vil styrke både handel og kultur.

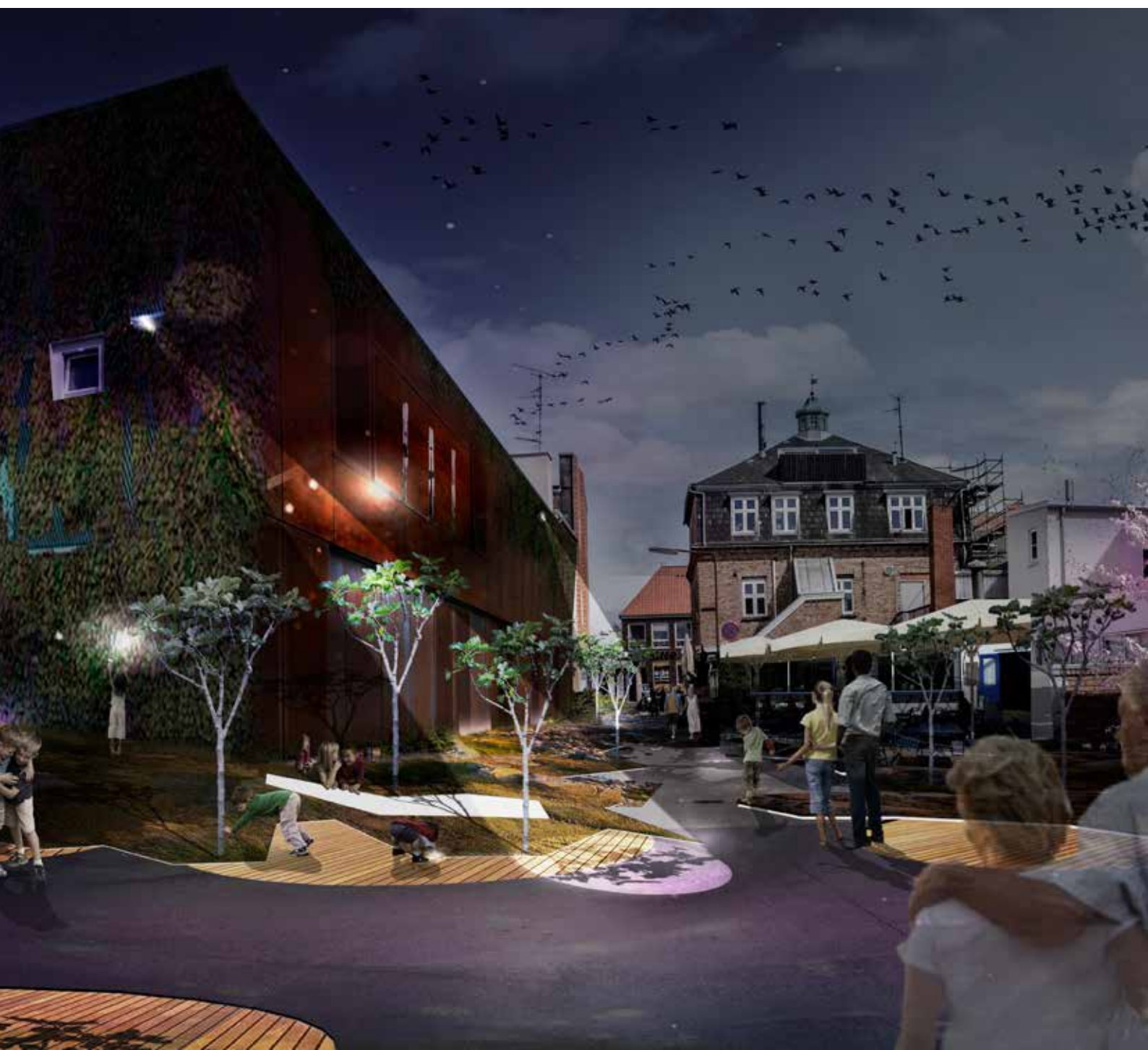




Gårdhaven mellem Musikhuset og Dams Gård er blot en af mange små grønne oaser i Rønne. Der ligger et stort potentiale i at sikre offentlig adgang til de mest centrale af disse og forbinde dem i netværk af rum der tilbyder en alternativ og grøn rute gennem byen.



*Gårdhaven mellem Musikhuzet og Dams Gård er det oplagte udendørs scenerum til de to kulturinstitutioners mange aktiviteter. Hvor Store Torv bør stå som en uprogrammeret flade, der kan tilpasses forskellige offentlige aktiviteter, kan gårdrummet være programmeret som et dedikeret scenerum, der bidrager med en intim stemning af kulturliv, der siver fra bygningerne og ud i det offentlige rum.*



**Relevante aktører:**

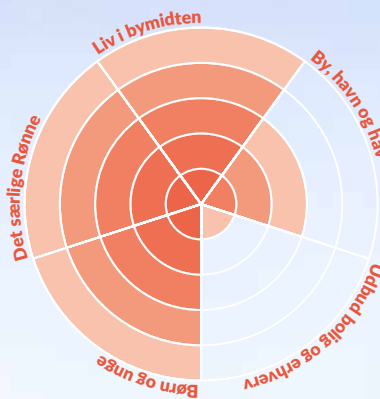
- Musikskolen
- Billedskolen
- Dramaskolen
- Ungdomsskolen/10. classescenter
- Musikhuset
- Frivillige, humanitære og politiske foreninger
- Hjemløse foreninger efter opsigelse af lokaler på kasernen og Østre Skole
  - Bornholms fælleselevråd
- Dagplejere og børneinstitutioner
  - Rønne Bibliotek





I vinteren 2018 købte Bornholms Regionskommune Dams Gård tæt på Store Torv. Regionskommunen har dermed skabt en enestående mulighed for at erstatte noget af det byliv, der forsvandt fra Rønnes centrum i forbindelse med etableringen af Campus Bornholm.

Skabelsen af Byens Hus er det fysiske projekt, der vil have størst positiv effekt på udviklingen af Rønne. Projektet opfylder flere delmål, herunder at skabe byliv, styrke det særlige Rønne og skabe et spændende mødested for børn og unge. Dermed har projektet indirekte også effekt på bosætningen, idet gode børne- og ungemiljøer tiltrækker og fastholder nye borgere.



# Byens Hus

## Kulturmødestedet Dams Gård

Byens Hus skal samle de kommunale kulturinstitutioner og styrke det eksisterende kulturelle centrum i Rønnes bymidte. Det skal markere en fornyet tilgang til at fastholde, samle og styrke offentlige funktioner i bymidten, så man sikrer et byliv, hvor kultur, handel og oplevelser supplerer hinanden.

Dams Gård bør være Byens Hus - et sted for hele familien, hele dagen, hele livet. Her samles aktiviteter for børn og børnefamilier, musiske- og kunstneriske aktiviteter for unge som musikskole, dramaskole, billedskole og øvelokaler, og her bliver der rum til mange af byens kulturelle foreninger.

Dams Gård skal være mere end et foreningshus. Det skal være et offentligt rum med fælles funktioner på tværs af husets brugergrupper; f.eks. cafe, legeland, bibliotek og fælles køkken med plads til langbordsspisning og andre arrangementer.

De to gårdrum indrettes med mulighed for at sidde, klatre, spise, bytte, sælge og lege samt med udendørs scene i samarbejde med Musikhuzet.

Den gamle rosenhave fortjener en kærlig overhaling og bør gøres lettere tilgængelig fra både Store Torv og gennem en grøn smøge til Krystalgade.

Sammen med Musikhuzets mange koncerter og arrangementer og dets store gruppe af frivillige kan det nye byrum i og omkring Dams Gård og Musikhuzet blive en naturlig forlængelse af Store Torv og et mødested for alle rønneboere, bornholmere og turister på tværs af alder og interesser.

Det anbefales at man indtænker biblioteket i et nyt Dams Gård. Biblioteket vil kunne opnå et højere besøgstal ved dels at ligge mere centralt i byen og ved at ligge sammen med andre børne- og familierettede aktivitetsmuligheder. Bibliotekerne udvikler sig generelt mod at blive mere og mere kulturhuse og indendørs offentlige mødesteder og mindre og mindre bogudlån. Dams Gård vil få udvidet bredden af sine besøgende væsentligt, og der vil være mulighed for at kunne kombinere varierende aktiviteter for alle familiemedlemmer i et besøg. På den måde vil Dams Gård blive et hus for hele byen og ikke kun for dem, der er medlem af en forening eller tilmeldt en aktivitet.





Street sport

Relevante aktører:

- Filantropiske fonde
- UU-vejledning
- Ungdomsskolen
- Natteravnene
- DGI Bornholm
- Campus
- evt. GAME street mekka



Skate og løbehjul



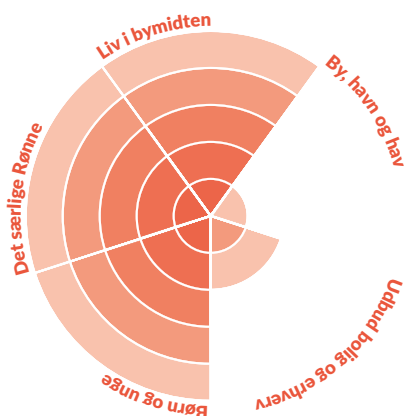
Klatring



Element-inventar

Det gamle elværk i Rønne har stået tomt i mange år. Bygningerne er fredede og efterhånden i så ringe stand, at renoveringen og genanvendelsen af bygningsmassen skal ske snart.

I dialog med byens aktører er idéen om en kold hal kommet frem. Etableringen af en kold hal kan ske indenfor en håndterbar projektkonometri, og renoveringen kan ske i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne.



# Elværket

## De unges sted

En istandsættelse af den ikoniske historiske bygning kan blive et arkitektonisk fyrtårnsprojekt med fortællerværdi, der vil kunne nå langt udenfor Bornholm og bidrage til nye billeder af Rønne som en by med kant, der også er for de unge.

Elværket ligger i den østlige kant af den historiske bymidte på vejen mod Campus. Elværket er en fredet bygning, men den store industrihal har endnu ikke fundet ny anvendelse. Kontorbygningerne er i dag brugt til offentlig administration. De store haller rummer store arkitektoniske kvaliteter, men er rumligt ikke nemme at transformere til ny anvendelse.

Rønne mangler generelt miljøer til unge – og det foreslås, at Elværket giver tag over hovedet til byens aktive og uformelle ungemiljøer.

Det foreslås, at den fredede bygning istandsættes som en kold hal, der kan indrettes med lette hal-elementer til street aktiviteter såsom skate, BMX, løbehjul, bold, klatring, åbne værksteder til at reparere cykler og boards og en café med lave priser. Et koncept som GAME street Mekka vil være en oplagt kilde til inspiration.

Her skal handlefriheden være høj og baren lav for hvem, der kan deltage. Man skal ikke være indskrevet på et hold eller medlem af en klub for at kunne bruge Elværket. Man skal blot være ung og have lyst til at indgå i et aktivt fællesskab.

De opvarmede sidebygninger kan eksempelvis huse ungevejledning, natteravn og dele af Ungdomsskolens aktiviteter. Hermed kan man sikre en bemanning af hele bygningskomplekset, der kan forebygge uhensigtsmæssig brug og hærverk og skabe tryghed omkring faciliteten for de yngste brugere.



Café

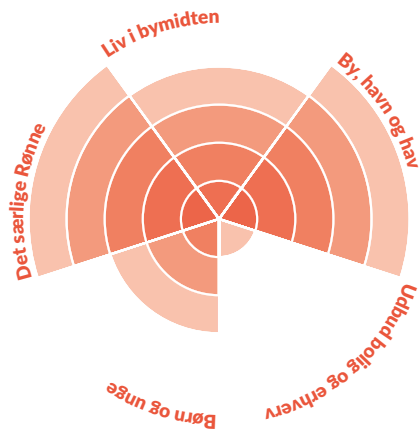


Cykelværksted



Kold hal





Ca. 1,5 mio. passagerer kommer hvert år gennem Rønne Havn. Omkring 600.000 af disse er turister og besøgende udefra, som for manges vedkommende har et billede af Bornholms enestående natur på nethinden.

I ankomsten til Rønne kan der oplagt arbejdes med et 'port-tema', hvor ankomstpladsen giver en smagsprøve på øens unikke natur.

# Ankomsten

## Porten til Bornholm

En attraktiv ankomstplads skal effektivt ændre det visuelle førstehåndsindtryk af Rønne og Bornholm som helhed. Det skal desuden inspirere gæster til at stille bilen og bruge en hel eller halv dag i Rønne, inden de bevæger sig videre ud på øen.

Rønne er porten til resten af Bornholm, langt de fleste ankommer til Bornholm med færgen til Rønne.

Havnearealerne omkring færgeløbet er præget af logistikarealer. Ankommende med færgen bør mødes af et smukt og funktionelt offentligt rum, der præsenterer det bedste af Rønne og Bornholm. En smukkere ankomst til byen og øen er efterspurgt hos såvel borgere som turisthverv.

Det foreslås, at der etableres en rekreativ ankomstplads på havnen, der samtidig fungerer som forplads for Destinationen og Rønne H. Pladsen skal byde velkommen til gæster og hjemvendte. Pladsen vil kræve, at man flytter den nuværende benzinstation. Dette kan være en mulighed, fordi benzinstationen kun får forlænget deres kontrakt med et år ad gangen.

Hovedformålene med byrumsprojektet er dels den forskønnede ankomst og dels en bearbejdning, der skaber en forbedret forbindelse mellem by og havn, og øger incitamentet til at bruge bymidten, når man fx venter på færgen. Samtidig kan ankomstpladsen være med til at synliggøre Destination Bornholm samt de historiske bygninger, der er på havnen. Endelig skal ankomstpladsen være med til at forbedre de bløde trafikanters vilkår på havnen, og samtidig forbedre afviklingen af trafik i spidsbelastningerne når færgerne lægger til.

Pladsen skal være af en landskabsarkitektonisk høj kvalitet, der matcher en placering på den mest synlige placering i hele byen.

Det foreslås, at der i en efterfølgende proces arbejdes med en mere præcis programmering på det forholdsvis omfangsrige areal. Der skal tages stilling til og prioriteres mellem funktioner som bl.a. siddebøbler, overdækket venteområde, offentligt toilet, en cykelservice-station, aktivitetsmuligheder for børn etc.

### Vejomlægning

En forbedret kobling mellem by og havn kræver en nytænkning af trafikafviklingen fra færgen og langs havnen.

Det foreslås, at Nordre Kystvej omlægges ad Bådehavnsvej, og fredeliggøres for biltrafik på Kystvejsstrækningen mellem Snellemarkcentret og Destinationens bygning.

Med omlægningen af vejen skal tilkørselsforhold og indretning af p-arealer foran henholdsvis Snellemarkcenteret og ude på havnearealerne designes på ny. Parkeringspladserne pladsoptimeres, og differentieres med korttidsparkering foran Snellemarkcentret og heldagsparkering langs Bådehavnsvej.

### Den udvidede ankomstzone

Striben fra ankomstpladsen til Nørrekås foreslås opgraderet som et grønt rum med plads til en fortætning af turismerelaterede servicefunktioner såsom turistinfo, nøgleafhentning, cykeludlejning, o.lign. I naturlig forlængelse af området ligger remisebygningen og Nørrekås, der beskrives særskilt, men som rummer funktioner, der supplerer og støtter op om en ankomstplads og dens funktioner.



Synlig turistinformation



Rekreativ ankomstpladsplads



Grøn gangforbindelse til Nørrekås



Cykel-servicestation



Dobbeltrettet cykelvej



Remisen forplads



Venteplads til færgen



Med en omlægning af Nordre Kystvej og nedlæggelse af tankstationen frigives et areal foran Destination Bornholm, der kan udvikles til en ankomstplads, der byder velkommen til såvel Rønne som Bornholm. Et landskabsprojekt for dette ankomstrum skal turde og ville noget - ambitionerne skal passe til netop dette steds mulighed for at give et førstehåndsindtryk, der stemmer overens med de oplevelseskvaliteter, som Bornholm har at byde på.



# Den rekreative havn

## Den nordlige havn som en del af bymidten

Den trinvis udvikling af flere rekreative oplevelsesmuligheder i vandkanten skal overordnet bidrage til livskvalitet og fritidsmuligheder for borgerne i Rønne og gøre Rønne attraktivt for nye tilflyttere. Det skal aktivere og synliggøre de mange små perler i det maritime miljø, der bidrager til oplevelsesmulighederne i byen.

I dag foregår det primære rekreative liv i havnen på Nørrekås, der rummer en kombination af fritidsfiskere og vandsportsforeninger omkring lystbådehavn og strand.

Den nordlige havn er – og skal fortsat være et logistisk knudepunkt med færgeleje og logistikarealer. Søndre Havn er og skal fortsat være en aktiv erhvershavn med plads til industri. Men de særlige rekreative kvaliteter ved havnen bør bevares og udvikles, så de for fremtiden kan komme endnu flere rønneborgere og besøgende til gode.

Herunder gennemgås de mange små og store delprojekter, der kan øge den rekreative anvendelse af de bynære havnearealer under hensyntagen til logistikhavnens arbejdsbetingelser.

### Strandpark

Det foreslås, at den eksisterende strand forlænges mod nord, så hele strækningen fra Nebbe Odde til Nørrekås kan gås med sand mellem tæerne. På den samlede strækning gøres stranden bredere.

Strandparken vil være såvel en styrket bademulighed helt centralt i Rønne som en central rekreativ forbindelse i en samlet grøn-blå ring, der vil være værdifuld for gående hele året rundt.

Forud for projektudviklingen skal der laves en kystteknisk analyse, så der findes en løsning, der sikrer, at sandet bliver liggende på stranden og at Nørrekås Lystbådehavne ikke tilsander, som det er tilfældet nu.

### Madmarked i Remisen

For at styrke paletten af aktivitetsmuligheder og antallet af besøgende på Nørrekås er det nødvendigt at udvide spisemulighederne på havnen. Det foreslås, at der udvikles et madmarked i den gamle remisebygning. Remisebygningen ligger helt optimalt midt mellem Nørrekås, bymidte og ankomstområdet, hvor mange ankommer med færgen. Madmarkedet kunne rumme såvel café og restaurationer som salg af frisk fisk og bornholmske specialiteter. Remisen bør udvikles med fokus på den nye funktions betydning for den eksisterende Torvehal i den nordlige del af Rønne.

### Udvikling af Nørrekås

Nørrekås rummer et stort potentiale for at kunne rumme flere rekreative funktioner og mere rekreativt liv. Der er god plads til at styrke såvel de organiserede som uorganiserede vandaktiviteter.

Målet skal være at udvikle Nørrekås som en stærkt udflugtsmål med styrkede opholdskvaliteter, der appellerer til såvel rønneboer som byens gæster.

#### Faciliteter til de organiserede brugere

De eksisterende vandsportsklubber på havnen sidder med et ønske om at opdatere deres faciliteter.

Hvis og når de skal opdateres, skal der tænkes i flerbrugerfaciliteter med funktioner, der også henvender sig til den brede offentlighed.

Af nye faciliteter efterspørges konkret faciliteter til vinterbadning. Det anbefales, at der etableres en mindre saunafacilitet som en første udvidelse af vandsportsfaciliteter på havnen.

Generelt skal faciliteterne dog koordineres og holdes op imod større fremtidsplaner for et vandkulturhus på Nørrekås.



Forlængelse  
af stranden



Vandkultur  
svømmehal

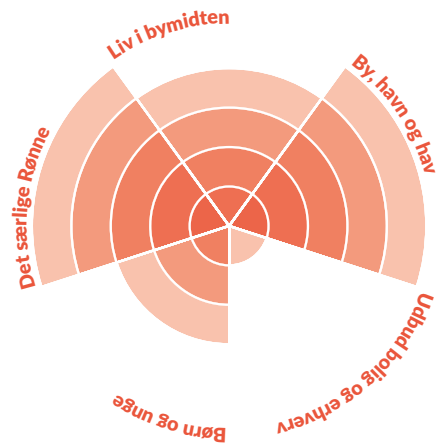


Ikke-legeplads



Fælleshus for  
maritime foreninger





At være hovedby på en stærk turistø, er både en fordel og en udfordring for Rønne. Bornholms stærke turisme medvirker til at sikre et bæredygtigt handelsliv, men er samtidig en udfordring i forhold til at udnytte det at være en attraktiv hverdagsby.

Med udviklingen af en mere rekreativ bynær havn, med attraktioner og tilbud for både lokale og besøgende, styrkes det særlige ved Rønne, og byen markerer sig som en destination i sig selv.

#### Styrkede opholdsmuligheder

For dem der ikke dyrker en særlig vandsport og er en del af foreningslivet på havnen, skal der udvikles flere aktivitetsmuligheder, som kan gøre Nørrekås til et udflugtsmål.

Det anbefales, at der arbejdes for mulighederne for etablering af flere små caféer og ishuse.

Det anbefales desuden, at man højner opholdskvaliteten ved at lave et indledende projekt på arealerne omkring foreningshusene, hvor der ryddes op, etableres midlertidige grønne områder, med en ekstensiv drift, og at der placeres en permanent legeplads med et stærkt tema/udtryk, der henter referencer fra noget særligt i Rønne, havnemiljøet og/eller Bornholm. Projektet vil gøre havnen mere rekreativ og vise at havnen er et udflugtsmål for alle rønneboer – en legeplads af høj kvalitet giver liv og leg og en god grund for børnefamilier fra hele øen til at besøge havnen.

#### Vandkulturhus

Den nuværende svømmehal i Rønne skal erstattes af en ny svømmehal.

Det er anbefalingen, at svømmehallen genplaceres på havnen, da den her vil have det største potentiale for at bidrage aktivt til udviklingen af byen som en levende og attraktiv by. Der lægges

op til en placering på den kommunalt ejede trekantgrund umiddelbart vest for de nuværende vandsportsforeningers bygninger.

En placering af en svømmehal på havnen, vil betyde at man kan udvikle en facilitet, der arbejder med vandaktivitet både indendørs og udendørs. Et vandkulturhus mere end en svømmehal.

Placeringen på havnen vil gøre huset til en langt mere synlig attraktion for byen, også for byen og øens gæster, der kommer med færgen, som en mulig aktivitet på en regnvejrsdag. Et vandkulturhus skal blive en regional attraktion.


Vandkulturhuset vil give mange flere mennesker et ærinde på Nørrekås og bidrage positivt til flere levedygtige funktioner på havnen, der kan nyde godt af strømmen af besøgende.

#### Havnepark ved ny krydstogstterminal

Havnen arbejder med etablering af en ny og udvidet krydstogstterminal yderst på den nordlige havn ved siden af færgeløjet.

Det foreslås, at der etableres en havnepark yderst langs molen på den nordlige havn, så det første man møder som krydstogtgæst er et grønt landskab i stedet for et ubearbejdet og logistikpræget erhvervsareal.





En samlet park langs ydermolen kunne eksempelvis etableres som et fint ekstensivt drevet landskab, der trækker beplantning og landskabelige elementer fra den særlige bornholmske natur ind i miniatureformat, som en forsmag på de store naturoplevelser som øen byder på.

### **Styrket miljø omkring Nicolais Kirke, Sdr. Bådehavn og Øernes Kaj**

Nørrekås vil være det klare centrum for rekreative aktiviteter i havnen fremadrettet, men Sdr. Bådehavn og Øernes Kaj har også potentiale til at styrke de maritime oplevelsesmuligheder og ikke mindst koblingen mellem byen og havnen.

Som nævnt under bindeled mellem by og havn anbefales det, at styrke kirkeforpladsen som opholds- og udsigtsrum. Tilsvarende anbefales det at styrke opholds- og aktivitetsmuligheder nedenfor på havnefronten omkring Sdr. Bådehavn og Øernes Kaj.

#### *Øernes kaj og Sdr. Bådehavn*

Øernes Kaj og Sdr. Bådehavn ligger umiddelbart nedenfor Sct. Nicolai Kirke og rummer lystbådehavn, fiskehandel og yderligere fine historiske bygninger hele vejen ind langs havnefronten til Snellemark.

Det anbefales, at man arbejder for en mere rekreativ anvendelse af havnearealerne, dels gennem et arbejde for at aktivere bygningerne med aktive og udadvendte funktioner og dels ved på sigt at skabe et projekt for havnearealernes funktion og aktivering. Det anbefales at skabe muligheder for at prøve forskellige aktiviteter og funktioner af i midlertidige perioder for at finde frem til den rette arbejdsdeling mellem Øernes Kaj/Sdr. Bådehavn og området omkring Nørrekås.

Områdets store potentiale er det stærke kulturhistoriske miljø, hvor både den historiske bymidte og den historiske havn udgør kulissen for mulige fremtidige aktiviteter.

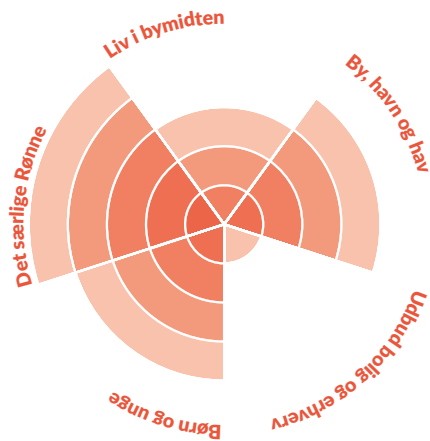
#### *Træskibsbrygge*

De nuværende aktiviteter omkring træskibsværftet i Søndre Havn kan med fordel gøres meget mere synlige som en oplevelse på havnen. Det foreslås derfor, at der etableres en træskibsbrygge umiddelbart syd for den gamle lystbådehavn og Øernes Kaj, hvor skibene kan blive en del af det fine miljø, hvor Sct. Nicolai Kirke og Rønne Fyr står som vartegn for den historiske forbindelse mellem byen og havnen. Der er med andre ord et fint potentiale for at koble stærke kulturhistoriske fortællinger i såvel by som havn i netop dette lille område af byen.

Mange borgere i Rønne giver udtryk for, at de savner grønne områder og bynatur. Derfor er der også stor kærlighed til Nørrekås med promenade, strand og et lille klitlandskab.

I det videre arbejde med Nørrekås kan naturen oplagt få mere plads - fx i det nordvestlige hjørne af Nørrekås, hvor der i dag er oplag af materiel.





Der er i mange år arbejdet med en grøn ring, som omkranser byens bagland. I den grønne ring løber en sammenhængende stiforbindelse, og der er en række attraktioner og rekreative funktioner.

Det anbefales, at den grønne ring udvikles til at udgøre en grøn-blå ring, der også omfatter kysten og havnen mellem Galløkken og Antoinette Strande.

Den grøn/blå ring har og vil få stor betydning for livskvaliteten for borgerne i Rønne. Den bynære natur er altafgørende for, at man vælger at bosætte sig inde i byen, på en ø hvor naturen er så rig.

# Den grøn-blå ring

## En styrkelse af den bynære natur

**Styrkede rekreative tilbud og en attraktiv bynær natur til hverdagsbrug, skal give livskvalitet til rønneboerne, styrke tilflytning og give en god oplevelse til byens gæster.**

Den grønne ring – en eksisterende rekreativ rute rundt om Rønne forbinder i dag Blykobbe Plantage/Nordskoven i nord med søerne i de gamle råstofgrave og Galløkken i syd.

De rekreative muligheder i den bynære natur er en central kvalitet for Rønne, og det er oplagt at udvide den grønne ring til grøn-blå ring, hvor såvel de grønne som blå naturoplevelser og rekreative muligheder udvikles og forbindes.

I den grønne del af ringen skal der være fokus på:

- Adgang fra byen og ud i naturen
- Styrkelsen af faciliteter i den grønne ring
- Styrket formidling af stier og faciliteter

Konkrete projektmuligheder:

- Aktivisering af DGI landsstævnestadion
- Styrkede understøttende faciliteter til outdoor aktivitet i Blykobbe Plantage/Nordskoven
- Bedre kobling mellem stadionområder og den grønne ring

- Styrke den kulturhistoriske formidling af de rekreative områder i de tidligere råstofgrave

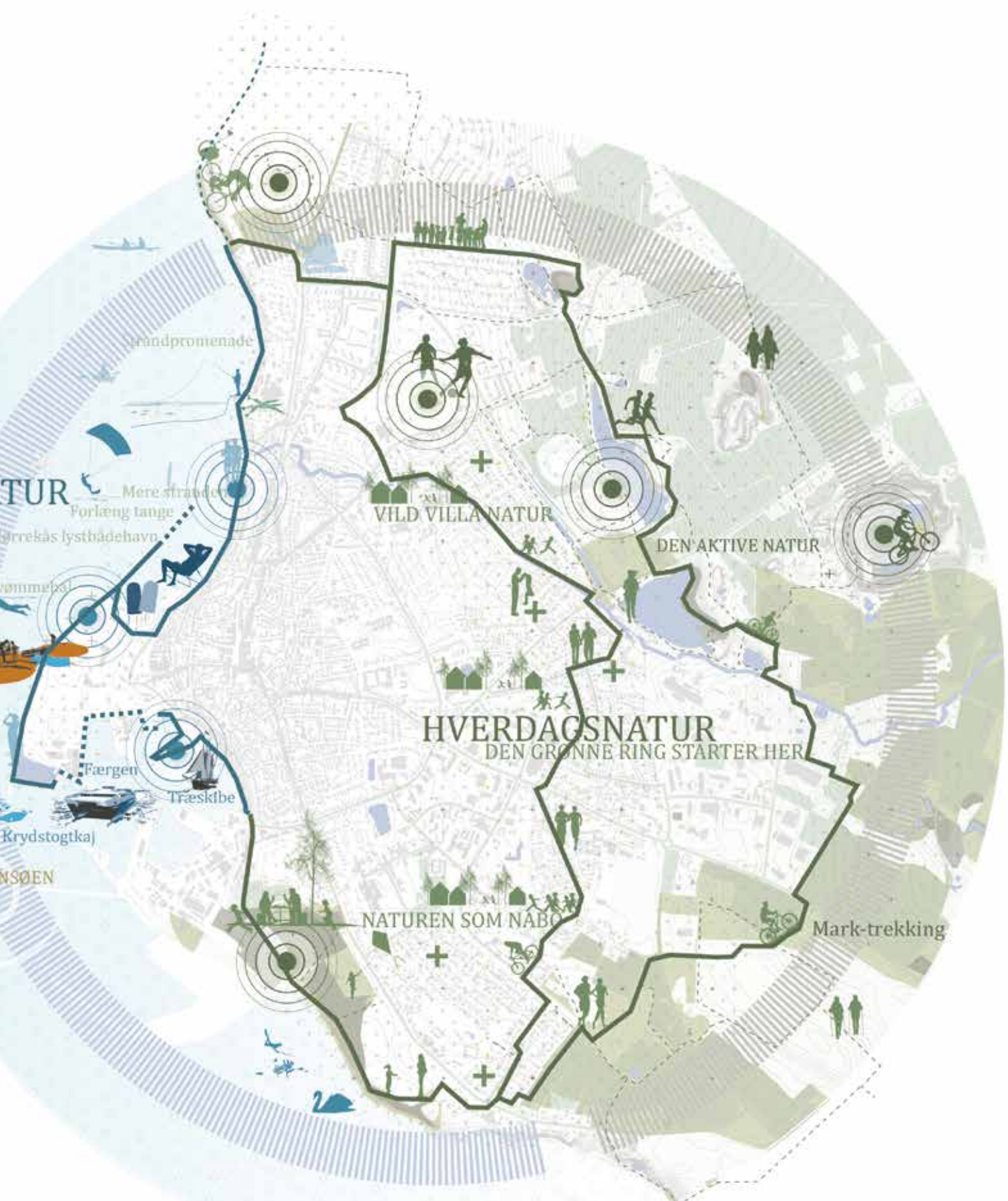
I den blå del af ringen skal der være fokus på:

- Tilgængelighed langs kysten
- Forbedrede bademuligheder både i nord og syd. I nord med en bredere strand i syd med badehus og sauna faciliteter.
- Arbejde med de indre havnearealer som en del af ringen

Konkrete projektmuligheder er beskrevet under *Den rekreative havn*.

Det anbefales at der udarbejdes en udviklingsplan for den grøn/blå ring, hvor der både kan fastlægges en stierute for ringslutningen langs vandet, men hvor der også kan udpeges udviklingsmuligheder i et samlet projektkatalog der kan bruges som grundlag for at prioritere igangsætning af aktiviteterne langs ringen.





TUR

strandpromenade

Mere strander  
Forlæng tange  
Færgekas lystbådehavn

VILD VILLA NATUR

DEN AKTIVE NATUR

HVERDAGSNATUR  
DEN GRØNNE RING STARTER HER

NATUREN SOM NABO

Mark-trekking

rommelig

Færgen

Træskibe

Krydstogtkaj

NSØEN



I den historiske bymidte kan der visse steder oplagt arbejdes med cykelgader, hvor der i belægninger og med skiltning signaleres, at cyklerne kan få lov at fylde.

# Styrket cykelby

**Bedre forbindelser for cykler og gående gennem bymidten styrker tilgængeligheden og bidrager samtidig til bylivet. Herudover bidrager cyklister og fodgængere til en styrket grøn transport, der ikke belaster klimaet, styrker sundheden og mindsker trængsel på veje og parkeringspladser.**

En af Rønnes store kvaliteter er dens kompakte størrelse – såvel oplevelser som hverdagsfunktioner ligger tæt på hinanden. Det betyder, at man som besøgende kan klare sine ærinder til fods, når man har sat sin bil – og at man som rønnebo kan klare det meste på cykel.

Udfordringen i dag er at finde de attraktive ruter gennem byen. For de gående handler det om at finde vej gennem byens labyrintiske gader samtidig med, at man får alle de gode oplevelser med. Som cyklende er det hullerne i de gode og sikre cykelforbindelser, der er udfordringen.

Flere cyklister og fodgængere i den historiske bymidte giver byen liv ud i et bredere netværk af gader.

## God forbindelse fra Campus til bymidte

Efter etablering af et nyt campusområde i periferien af bymidten, er der et stort behov for at skabe en stærk cykelforbindelse ind til hjertet af byen, så de studerende nemt kan komme ind til byen og bidrage til livet i bymidten. Det

anbefales endvidere at arbejde med at finde en konkret rute på baggrund af det eksisterende studie af alternative placeringer af en opgraderet cykelforbindelse mellem Campus og Store Torv. Det er vigtigt at skabe så direkte en rute som muligt, da cyklister altid vælger den korteste vej.

## Missing links i cykelstinet

I Rønne er det særligt på kystvejen og ringvejene omkring bymidten, at der er cykelstier. Ind gennem den historiske bymidte og som før nævnt fra campus mangler der kvalitetsforbindelser til cyklisterne.

Det opleves af flere som utrygt at færdes i bymidten som cyklist. På kortet er indikeret de forbindelser, det anbefales at opgradere for cyklister. Der skal arbejdes videre med løsninger til de enkelte del-strækninger. Der findes allerede et udkast til løsningsmodeller for de enkelte strækninger der bl.a. tæller

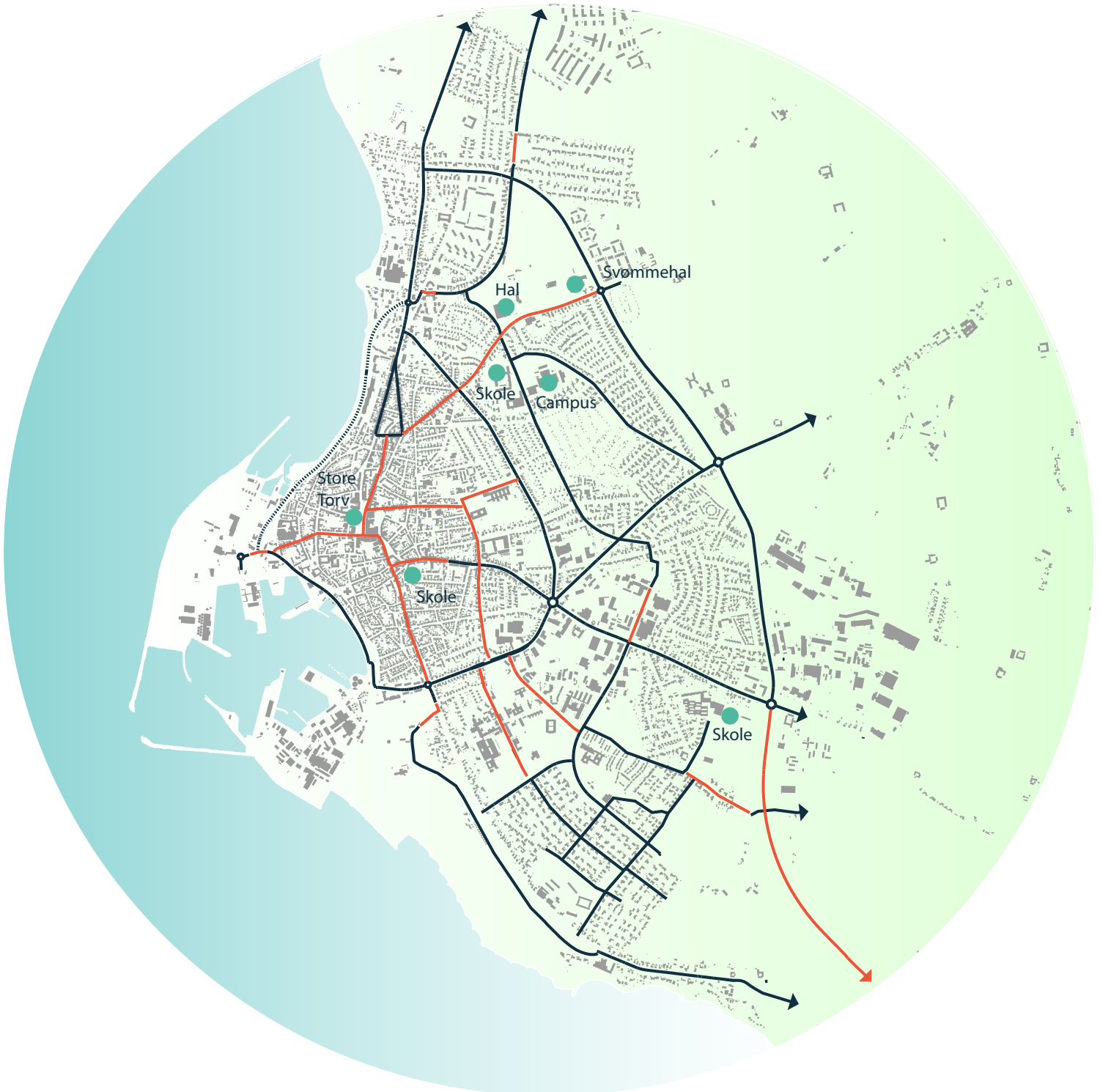
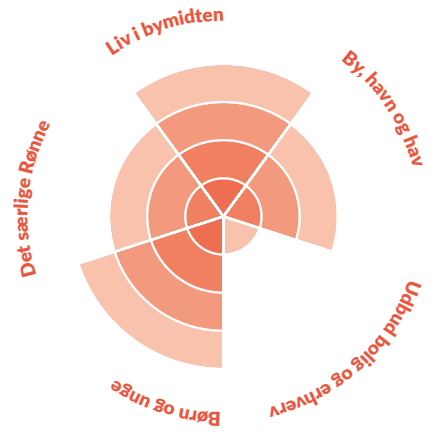
- Cykelstier
- Cykelbaner
- Ensretninger med modstrøms cykelbane
- 2-1 vej
- Cykelgader

I en hovedby i et landområde er det afgørende for blandt andet butikslivet, at det er nemt at ankomme til bymidten i bil. Rønne har et stort opland af borgere, som køber ind eller arbejder i Rønne, og som kan have langt til byen.

Men samtidig er det vigtigt, at Rønne er en god cykelby, med et rutenet der hænger sammen og forbinder byens væsentligste funktioner og mødesteder.

Særligt er det vigtigt at have fokus på at etablere en god forbindelse mellem Campus Bornholm og bymidten, så de studerende har nemt ved at benytte tilbuddene i byen.

Kortet nedenfor viser med rødt, de huller der idag er i cykelrutenettet.



# Formidlingen af det særlige Rønne

## Styrkelse af de særlige oplevelser i Rønne

Rønne rummer mange kvaliteter, som i høj grad er forbeholdt kendere af byen. Samtidig rummer Rønne mange muligheder for at skabe nye stedslige kvaliteter, der bygger på byens historie og særlige kvaliteter. Uden at ændre på byens rum, kan man udbrede kendskabet til byens oplevelser ved at styrke formidlingen af de særlige og stemningsfulde steder i byen.

Formidlingsindsatsen skal foregå i såvel byens rum gennem vejvisning og info, men i høj grad også på en bred vifte af digitale platforme, hvor aktører som Destinationen og Bornholms Museum er centrale aktører. Endelig gælder det om at aktivere de stærke frivillige aktører i byen, der besidder en stor viden om byen og dens historie, og som kan levere en levende fortælling om det særlige Rønne. Flere af aktørerne har allerede rundvisninger og informationsmateriale, der introducerer til byens historiske. Det er således en platform at bygge videre på.

Det er centralt, at man tænker byens særlige oplevelsesmuligheder på tværs af byhistorie, arkitektur og landskab, kultur, kunsthåndværk, gastronomi m.m.. Der kunne eksempelvis arbejdes med en kunsthåndværkerrute, en rute gennem Rønnes hemmelige haver, en rute mellem Rønnes særlige bygninger, historiske ruter fra middelalder til 2. verdenskrig m.fl.. Nogle ruter skal man kunne finde på egen hånd via skiltning og kortmateriale, mens andre ture er baseret på en guidning, hvor der f.eks. kan låses op til særlige haver og bygninger.

Det anbefales, at der etableres et samarbejdsforum for de aktører, der har interesse i at udvikle og drive formidlingsindsatsen. Regionskommunen, Bornholms Museum eller Destinationen kunne påtage sig rollen som facilitator. I takt med udviklingen af de konkrete formidlingsprojekter bruges dette forum også til at arbejde for at rejse finansieringen af de enkelte projekter.

Herudover kan der arbejdes med at pege på steder, hvor nye oplevelser kan etableres. Tidligere butikker, garager eller byrum, der kan omdannes til mindre attraktioner og som kan skabe anledninger til at bruge særligt den historiske bydel. Det kan være lokaler, der omdannes til brug for kunsthåndværkere, cafeer og butikker, der har et fokus på Bornholm og Rønne som en del af deres identitet.

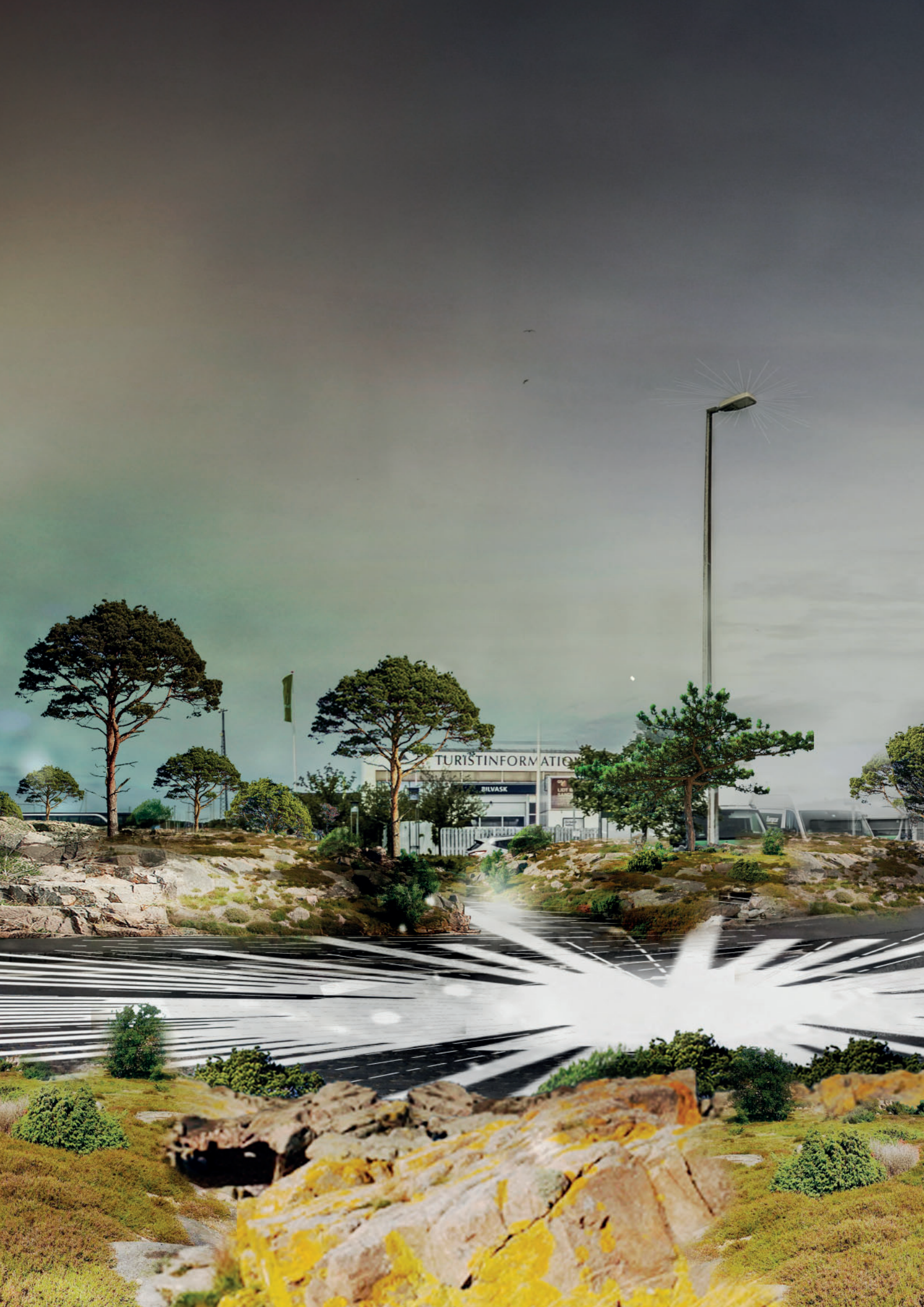
## Relevante aktører:

- Grønne Rønne
- Rønne Byforening
- Bornholms Museum
- Destination Bornholm
- Bornholms Regionskommune
- Handelsstandsforening
- Bornholms Teater



# NØRREKÅS ISHUS





# 3 HANDLE- OG FINANSIERINGS- PLAN FOR RØNNES UDVIKLING



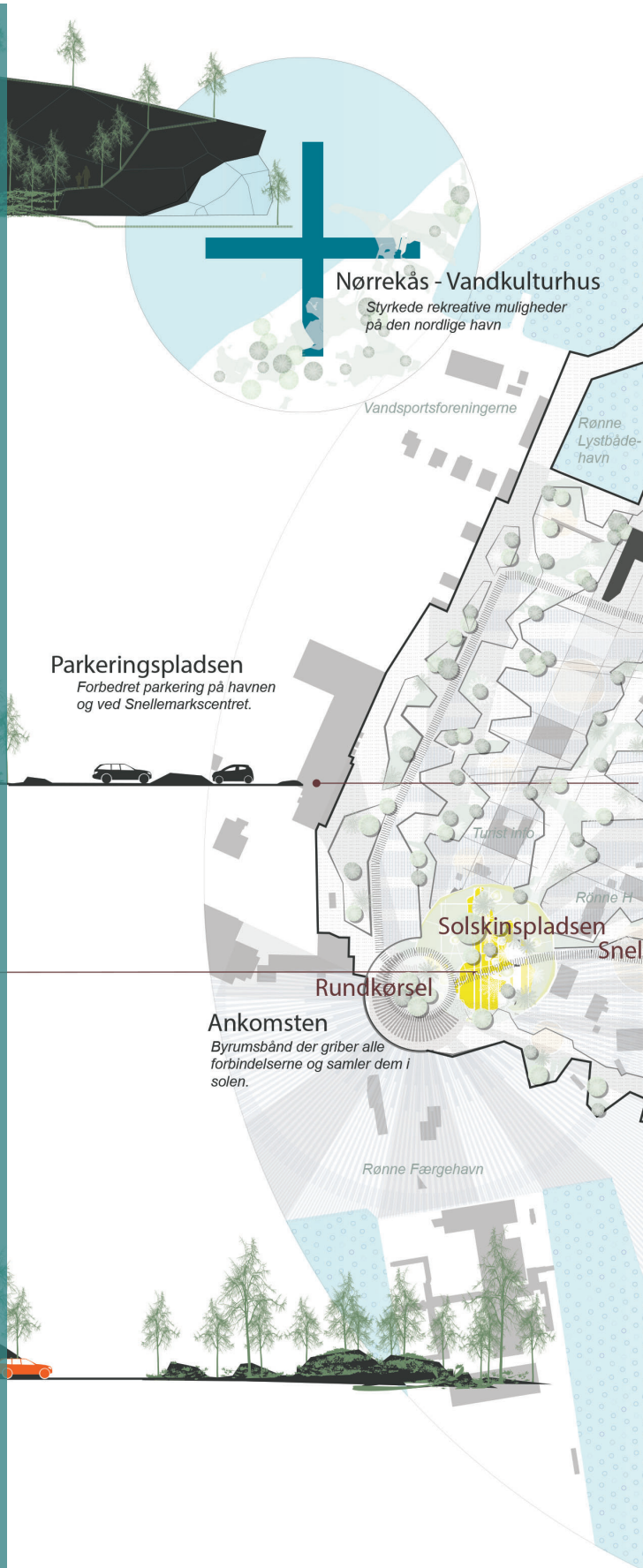
# En udvikling trin for trin

Der er i den strategiske udviklingsplan beskrevet en lang række fysiske og strukturelle udviklingsprojekter, som alle føder ind til visionen om Rønne som:

- En by med en levende bymidte
- En by, hvor havnen og havet er en del af bymidten
- En god by for børn og unge
- Et særligt sted
- En by, hvor der er sikret et bredt udbud af arealer til bolig- og erhvervsudvikling

Udviklingsprojekterne omfatter store dele af det centrale Rønne, herunder særligt bymidten omkring Store Torv, Snellemark samt Nordre Havn, og indeholder både restrukturering af trafik, omdannelse og renovering af eksisterende bygningsmasse samt etablering af forbindelser og byrum. Det er ikke hverken økonomisk eller praktisk muligt at arbejde med alle projekterne samtidig, og der skal derfor ikke alene foretages en prioritering – det skal også fastlægges, hvordan implementeringen af den strategiske udviklingsplan kan igangsættes.

Realiseringen af de fysiske udviklingsprojekter kræver omfattende økonomiske investeringer over mange år. Investeringerne skal ses som en god forretning, idet de er med til at sikre en bæredygtig udvikling for Rønne i fremtiden. Men der er en række andre tiltag og initiativer, som med stor fordel kan igangsættes umiddelbart, og som ikke kræver store investeringer. Dette handler blandt andet om at definere Bornholms Regionskommunes fremtidige rolle i Rønnes udvikling, om dialog og netværk, om en planlægning på forkant og om igangsættelse af forprojekter og -undersøgelser.





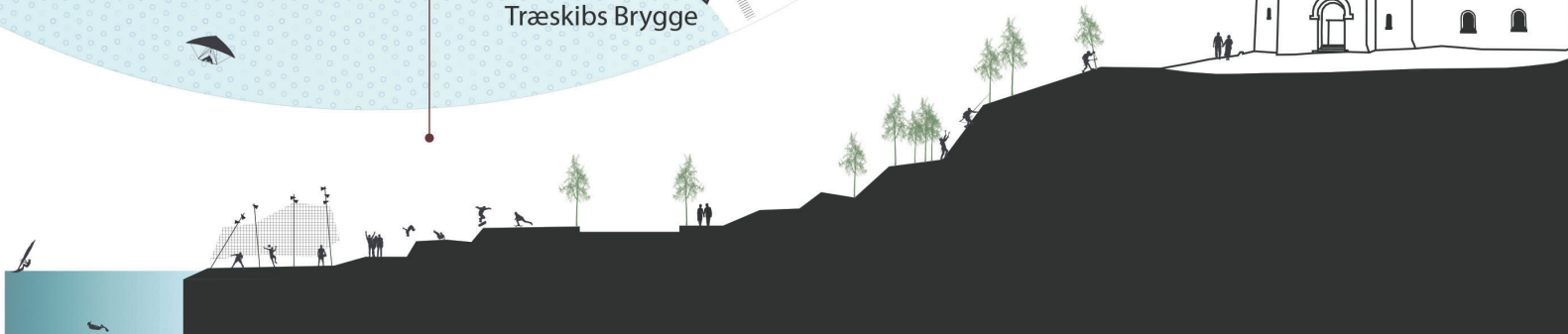
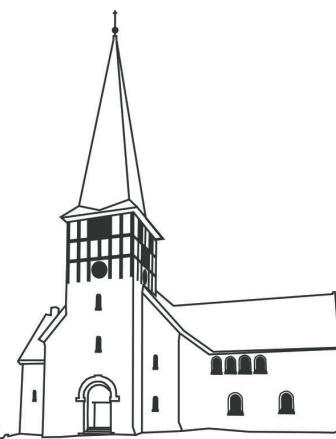
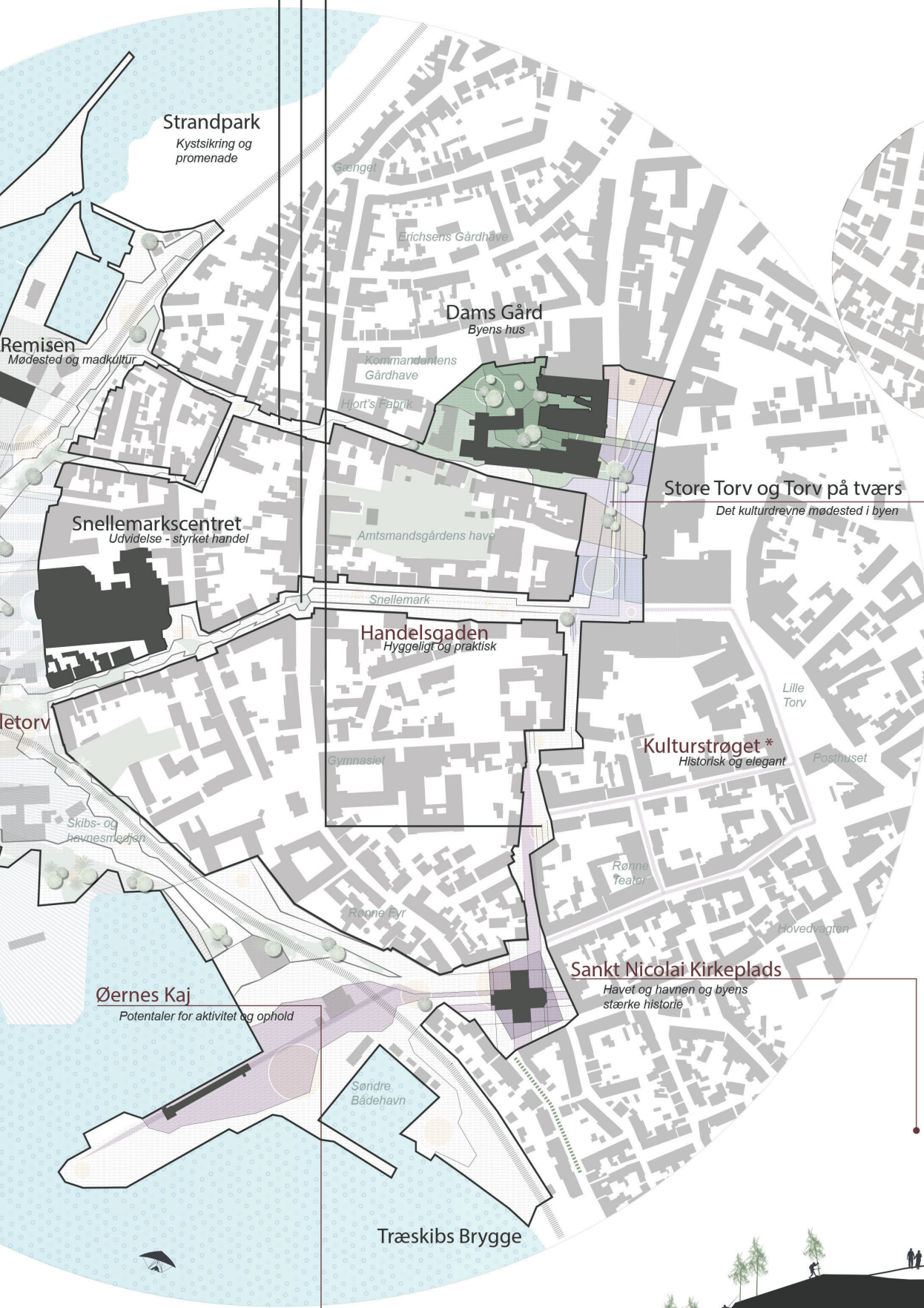
Spor - Cortinstål



Spor - Granit, Blå Rønne



Spor - Trædæk



# De første skridt

## Bornholms Regionskommunes rolle i Rønnes udvikling

Traditionelt har kommunernes rolle i planlægningen og udviklingen af byer primært været at fungere som myndighed, der sikrede at regulativer og love blev overholdt, og at alle interesser blev varetaget, når byen voksede og udviklede sig. Denne rolle har kommunerne fortsat, men rollen er udvidet til også at fungere som facilitator og medskaber af udviklingsprojekter og som professionel sparrings- og samarbejdspartner for investorer og erhvervslivet.

Udviklingen af byerne er blevet stadig mere kompleks. Flere aktører, mere komplekse rammevilkår og hurtige strukturelle forandringer gør, at byernes styrende og dagsordensættende organer skal agere fleksibelt, være omstillingsparate og på forkant med tendenser. Der er hård konkurrence indenfor erhverv og detailhandel, og byerne kæmper desuden om borgerne.

Kommunen er hér langt den stærkeste og mest indflydelsesrige aktør. Kommunen er en stor ejendomsejer, en vigtig beslutningstager – og den institution som både private, professionelle aktører og borgere er dybt afhængige af.

Bornholms Regionskommune har derfor en stor og vigtig rolle at spille i Rønnes videre udvikling. Regionskommunen skal både sætte rammerne og fungere som drivkraften bag flere initiativer i byen. Regionskommunens investeringer skal gear de private investeringer i byen og omvendt, og regionskommunen skal facilitere de netværk og processer, der er nødvendige for at implementere udviklingsplanen.

## Kommunen som projektudvikler

Elværk, Dams-Gård, Torv på Tværs, Snellemark, Ankomsten, Den rekreative havn, styrkelse af cykelstinet



Modning af de store projekter, fondsdialog og økonomisk saglig prioritering

## Kommunen som ejendomsforvalter

Amtsmandsgården, Remisen, Østre Skole, Rønne Bibliotek



Forvaltning af salg og køb med et øget fokus den bystrategiske værdi af ejendommene.

## Kommunen som facilitator og rammesætter

Tidssvarende rammer for bolig- og erhvervsudvikling, fokus på aktivering af private kræfter i udvikling og drift af nye initiativer.



Styrket omverdensdialog og rammer for private initiativer. Planlægning på forkant

## Dialog og organisering af bredt samarbejde

Arbejdet med den strategiske udviklingsplan har bygget på dialog med en lang række aktører i Rønne og på Bornholm. Kulturaktører, erhvervsvirksomheder, interesseorganisationer og ejendomsudviklere er blevet inviteret ind i arbejdet, med det formål at gøre udviklingsplanen så realistisk og relevant som muligt for de aktører, der sammen med regionskommunen skal udvikle Rønne i fremtiden.

Konkret er der dannet en dialoggruppe, bestående af repræsentanter fra Rønne Havn, Bornholms Brandforsikring, Bornholms Museum, Musikhuset, Rønne Sejlklub, DGI Bornholm, Totalbyg, BO42, Rønne Handelsstandsforening, Campus Bornholm, Destination Bornholm, Rønne Byforening, Grønne Rønne og DI Bornholm. Repræsentanterne er udvalgt af et større bagland af kultur- og erhvervsaktører samt interesseorganisationer, og har hjulpet med at kvalificere forslagene til projekter og initiativer i byen.

Dialogen mellem regionskommunen og byens aktører bør fortsættes og udvides i fremtiden – fx ved fortsat at mødes i dialoggruppen, eller ved at etablere særlige temanetværk, fx mellem regionskommunen og centrale erhvervsvirksomheder, eller mellem boligudviklere og regionskommunen. Det vigtige budskab er, at Rønnes udvikling er en fælles opgave på tværs af offentlige og private aktører.

Den tætte dialog mellem regionskommunen og byens aktører har desuden en positiv signalværdi til fonde og investorer. Hos disse parter er man meget opmærksom på den enkelte kommunes evne og lyst til at lytte og understøtte private initiativer, og til at indgå i forpligtende samarbejder med byens aktører. Det anbefales, at regionskommunen, med dialoggruppen i ryggen, løbende har dialog med relevante fonde og filantropiske aktører. Fondene vil ofte gerne inddrages i projekter på et meget tidligt stadium, hvor der er mulighed for at udvikle projektet i fællesskab.

I dialogen med fonde og byens aktører, er det væsentligt at regionskommunen har indsigt i de dagsordner, der er relevante for de forskellige parter. Dette kan både dreje sig om forståelse for

markedsanalyse, byggeretsberegning og offentlig-private samarbejder, og det kan handle om at forstå hvilke behov erhvervsvirksomheder har for at sikre deres fremtidige udvidelsesmuligheder på Bornholm. Regionskommunen skal være opsøgende og faciliterende og udstikke attraktive, relevante og hensigtsmæssige rammer for bygherrer og virksomheder. Omvendt skal lokale investorer og virksomheder også være opsøgende overfor en dialog med regionskommunen, og give tydeligt udtryk for mulige fremtidsscenerier.

Samlet anbefales det at regionskommunen allerede nu:

- Fortsætter sparringen med dialoggruppen om Rønnes udvikling – gruppen har indvilliget i at mødes igen til efteråret, når den strategiske udviklingsplan er behandlet politisk og budgetforhandlinger er afsluttet. Det skal overvejes, om gruppen skal suppleres med yderligere deltagere.
- Etablerer en 'erhvervsgruppe' og en 'boligudviklingsgruppe', bestående af henholdsvis virksomhedsrepræsentanter, investorer og borgmester / kommunaldirektør.
- Nedsætter projektspecifikke dialoggrupper i relation til konkrete udviklingsprojekter – eksempelvis Dams Gård og Store Torv, Nørrekås m.fl..
- Arbejder for at nedsætte laug, som bidrager med konkrete indsatser i byen – eksempelvis et laug, der påtager sig at passe Amtmandsgården have.
- Overvejer nedsættelsen af et 'Rønne-sekretariat' i regionskommunens administration, bestående af to-tre centrale medarbejdere (fx planlægger, udviklingskonsulent og /eller erhvervs-konsulent), som retter fokus mod en professionel sparring med eksterne parter om Rønnes udvikling

*Basis projektudviklingssporet rummer de initiativer, der kan igangsættes uden at afsætte anlægsmidler.*

*Budgetmæssigt er det kun udgifter til fortsat projektmodning af projekterne på Elværket og Dams Gård / Torv på tværs, der skal reserveres. Herudover er det et spørgsmål om at allokere flere interne ressourcer til planlægning af Rønne bymidte.*

## **Planlægning på forkant og strategisk salg af offentlig ejendom**

Den fortsatte dialog om Rønnes udvikling skal suppleres med en planlægning, som er på forkant og sikrer en smidig sagsgang for byens aktører. Dette gælder både i planstrategien, kommuneplanen og i kommende lokalplaner.

Regionskommunen anbefales at styrke rollen som ejendomsforvalter og professionalisere arbejdet med køb og salg af ejendomme yderligere, bl.a. ved at rykke køb og salg af ejendomme tættere på direktion og borgmester, og tænke funktionen sammen med regionskommunens fysiske planlægning samt erhvervs- og boligstrategi, og at den for Rønne kobles tæt med opfølgningen på den strategiske udviklingsplan.

Det anbefales, at der hurtigst muligt udarbejdes de kommuneplan- og lokalplanrammer, som er nødvendige for at etablere boliger ved Østre Skole og i Rønne Syd og erhvervsbyggeri i den østlige del af Rønne. Disse investeringer står klar, men risikerer at falde bort, hvis processen trækkes i langdrag.

Det anbefales endvidere, at der ikke investeres i byggemodning af grunde i Rønne Syd, men at der i stedet samarbejdes med private aktører om projektsalg af grunde, der sælges uden byggemodning i klumper af 10-20 grunde.

Salget skal organiseres i en rammelokalplan, som med fordel kan inddele Rønne Syd i en række delområder á ca. 10-20 boliger, og ellers

have ret vide rammer, så man sikrer, at der er brede muligheder for både parcelhusudbygning, klyngehuse og bofællesskaber. Tanken er, at udbygningen af området startes med det mest attraktive delområde (tættest på kysten og byen), og først når første delområde er solgt og udbygget med mindst ti boliger, laves der lokalplan og startes salgsproces for næste delområde. Det er vigtigt hér at tilføje, at der ikke bør lægges yderligere boligområder ud omkring Rønne i denne planperiode.

Udviklingen af både Østre Skole og Rønne Syd skal foregå på baggrund af en indledende plan for, områdernes samlede udvikling.

### *Revision af Kommuneplanen*

I forbindelse med revisionen af Kommuneplan 2013 er der for Rønnes vedkommende to temaer, der bør kigges på:

- En opdatering af de udlagte arealer til erhvervs- og produktionsformål. Det er i forbindelse med arbejdet med den strategiske udviklingsplan blevet tydeligt, at erhvervslivet og regionskommunen har en opgave i at blive enige om attraktive udvidelsesmuligheder på hele Bornholm og i særdeleshed Rønne.
- Videre undersøgelser af hvorvidt og hvordan det er muligt at udvide erhvervsområdet i Rønne Øst, uden at det forurener drikkevandsinteresserne hér. (Og hvis en sådan udvidelse ikke er muligt, skal en grundig



# Basisprojektudviklingsspor



screening for erhvervsarealer omkring Rønne foretages sammen med repræsentanter for aktuelle virksomheder).

- Ny kommuneplanramme for Sankt Mortens Gade 29 (Rønne Museum) med bolig- og institutionsformål som fremtidig anvendelse eller alternativt parkering.
- Ny kommuneplanramme for Pingels Allé 31 og Åkirkebyvej 1 (Østre Skole) med bolig-, administrations- og institutionsformål som fremtidig anvendelse.
- Ny kommuneplanramme for den nordvestligste del af Nørrekås, som ophæver områdets status som erhvervsområde for i stedet at muliggøre rekreativ, offentlig brug af stedet eksempelvis i form af et vandkulturhus. I forlængelse heraf anbefales det, at regionskommunen hurtigst muligt gennemfører en oprydning på arealet, og for små midler etablerer en ekstensivt drevet havnepark.

Herudover er det relevant at starte dialog med de relevante og berørte aktører om to nye lokalplaner:

- Ny lokalplan for etablering af tankanlæg ved Remisevej/Bådehavnsvej
- Ny lokalplan for omlægning af trafikken på Store Torv, herunder ny vejføring ad Nørregade 6A

Endelig bør det overvejes, om regionskommunen skal tinglyse offentlig adgang til Amtmandshaven.

## Forprojekter og -undersøgelser

Selvom den strategiske udviklingsplan peger på en række relevante, fremtidige fysiske projekter i Rønne, er der dog en lang række skridt, der skal tages inden spaden kan stikkes i jorden. Dette drejer sig i særlig grad om undersøgelser, der skal præcisere, hvad indholdet af de fysiske projekter er, hvordan de skal realiseres, og af hvem.

I rollen som projektudvikler anbefales det, at der på budget 2020 afsættes en ramme på 2 mio. kr. til videre projektmodning af de projekter, som prioriteres. Målet hermed er at udarbejde forprojekter, der skal udvikle koncept og program for de enkelte projekter samt afklare anlægs- og driftsøkonomi og finansiering. Det anbefales, at Dams Gård videreudvikles og efter en indledende konceptafklaring hurtigst muligt igangsættes

*Rønne har en spændende historie, og mange fine og særlige bymiljøer, virksomheder og steder. Med en mere systematisk formidlingsindsats kan Rønnes særlige kendetegn blive mere tydelige, og udfolde deres potentiale i forhold til turisme og bosætning.*

i en midlertidig løsning. Derudover vælges yderligere projekter i dialog med eksterne fonde, men med fokus på bymidten: Torv på Tværs, gadegennembrud og Elværket.

Herudover er der en række forundersøgelser og -projekter, der vil være relevante løbende at igangsætte:

- Uddybende undersøgelse af, hvordan den nye vejføring øst om Store Torv konkret kan gennemføres, herunder præcise analyser af hvordan vejrummet skal designes, og hvordan de forskellige trafikanter skal ledes igennem. I analysen skal der også kigges på, hvordan parkeringen i området kan reorganiseres, og hvordan trafiksituationen vil være i anlægsperioden. Endelig kan ejere af berørte ejendomme med fordel inviteres ind i en dialog om mage- eller ejerskifte af deres ejendom.
  - Videre projektudvikling af henholdsvis Byens Hus/Torv på tværs samt Elværket. Her kan der med fordel sættes særligt fokus på, hvem, der er stedernes fremtidige brugere, og hvordan funktionerne skal driftes. Det skal i forbindelse med Byens Hus endvidere afklares, hvilken rolle Musikhuset skal spille, om Rønne Bibliotek skal flyttes til Byens Hus, og hvordan baggården konkret skal samtænkes med Store Torv.
  - Det vil desuden være nødvendigt at foretage yderligere undersøgelser af den eksisterende bygningsmasses tilstand, og dermed få præciseret behovet for ombygninger og renoveringer. Dette arbejde kan med fordel ske i samarbejde med relevante fonde og/eller investorer.
  - Forprojekt som skal udfolde mulighederne for at styrke Snellemark som handelsgade herunder overvejelser omkring udformningen af Snellemarkcenterets eventuelt nye facade mod Snellemark.
  - Uddybende undersøgelse af hvilke centrale bygader, der kan udpeges som cykelgader, og hvordan disse kan bearbejdes og skiltes, så der bliver et sammenhængende cykelgadenet i Rønnes bymidte
- Videre skitsering af omlægning af Nordre Kystvej, ankomstplads og parkering foran Snellemarkcenteret, herunder koblingen mellem Nørrekås og bymidten på tværs af Nordre Kystvej. Det anbefales, at der udarbejdes et skitsemateriale af en eller flere landskabsarkitekter, eventuelt ved at afvikle en arkitektkonkurrence. Den videre skitsering skal ske i tæt dialog med relevante aktører, herunder Rønne Havn, Snellemarkcenteret og det blå foreningsliv på Nørrekås. I den videre proces for Nordre Havn bør der tidligt indledes en dialog med Snellemarkcenterets ejerkreds om fremtidige udbygningsaftaler, så der kan ske en samfinansiering af de fremtidige trafik- og parkeringsløsninger med Rønne Havn og regionskommunen.
  - Kyst- og havnetekniske undersøgelser af muligheden for at forlænge molen ved Nørrekås, og dermed genetablere sandstrand helt op mod Antoinette Strand.

De beskrevne forundersøgelser og -projekter kan evt. finansieres i samarbejde med fonde.

Derudover kan evt. ekstern rådgivning med fordel suppleres med nedsættelse af et Rønne-sekretariat i regionskommunen, som kan bidrage med arbejdskraft og sikre langsigtet ejerskab til undersøgelser og analyser.

## Formidlingsprojekter

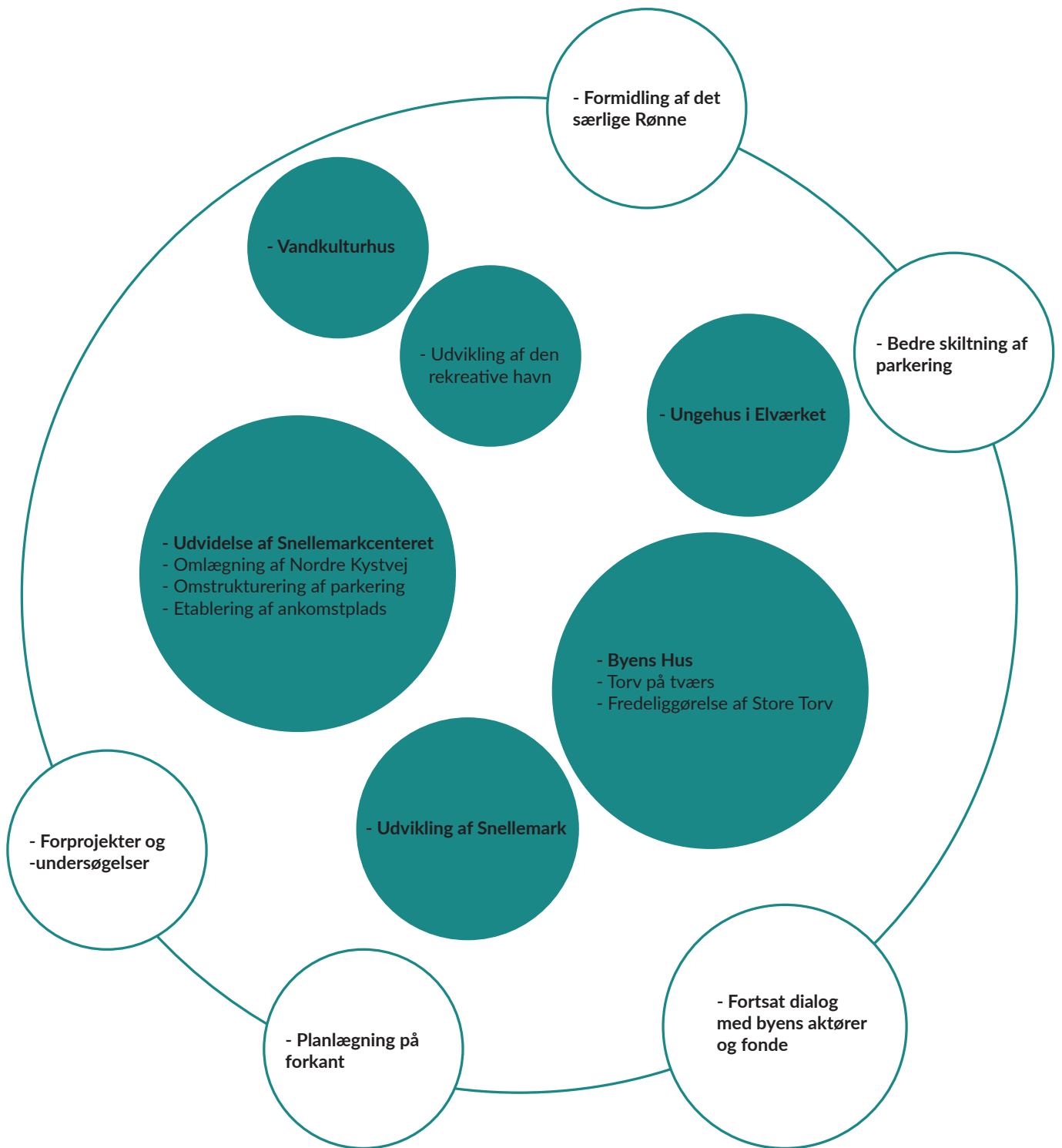
Udover fortsat dialog, ny planlægning og igangsættelsen af forprojekter og -undersøgelser, kan regionskommunen hurtigt tage hul på formidlingsprojekter i byen. Det drejer sig i særlig grad om:

- Formidlingen af 'det særlige Rønne' som beskrevet i strategien. Det særlige Rønne omhandler i dag den historiske bymidte, butikker med afsæt i en lokal fortælling samt kulturinstitutioner med en speciel tilknytning til byen. Der er mange 'skjulte skatte' i Rønne, som kan være attraktive for både lokale og turister at besøge og opleve, og fx ved at formidle en eller flere oplevelsesruter gennem byen, kan Rønne træde tydeligere frem som en attraktiv destination at besøge eller bosætte sig i.



A white rectangular sign with rounded corners is mounted on a wall of red bricks. The sign features the name 'Kollagårinj' in a bold, orange, sans-serif font. The sign is secured with four small screws, one in each corner. The background consists of a pattern of red bricks with a textured surface, set in a light-colored mortar. The lighting is even, highlighting the texture of the bricks and the sign.

**Kollagårinj**



Strategiens mange udviklingsprojekter kan og bør puljes i klumper, der udvikles og realiseres samlet. Projekterne er i figuren puljet i grønne bobler, fordi de er geografisk og programmatisk afhængige af hinanden. Omkring projektpuljerne er basis-projektsporet vist - det projektspor, der som udgangspunkt ikke kræver anlægsøkonomi.

# Prioritering af de fysiske projekter

Som nævnt indledningsvis, er der i strategien foreslået en lang række mulige, fremtidige fysiske projekter, som kan styrke Rønne indenfor de frem bystrategiske anbefalinger.

De fysiske projekter hænger sammen i puljer, idet de er geografisk og funktionelt forbundne. Puljerne er som følger:

1. Byens Hus, Torv på tværs og fredeliggørelse af Store Torv
2. Ungehus i Elværket
3. Udvikling af Snellemark
4. Udvidelse af Snellemarkcenteret, omlægning af Nordre Kystvej, omstrukturering af parkering på havnen samt etablering af ankomstplads
5. Udvikling af den rekreative havn
6. Etablering af vandkulturhus

Det er hverken fysisk, organisatorisk eller finansielt muligt eller hensigtsmæssigt at have for mange bolde i luften på samme tid, hvorfor det i den videre proces er vigtigt at prioritere indsatsen.

Det anbefales, at regionskommunen i første omgang koncentrerer kræfterne omkring de tre store projekter i bymidten: Dams Gård, Torv på Tværs og Elværket. Det anbefales, at Dams Gård igangsættes hurtigst muligt, hvor en indledende konceptafklaring danner baggrund for en midlertidig aktivering, hvor Kulturskolen er ankerfunktion, og hvor forskellige aktører og funktioner testes både inde og ude. Målet hermed er at få aktiveret Dams Gård og indsamle erfaringer til en mere omfattende permanent løsning.

Sideløbende hermed gennemføres en yderligere projektudvikling af både Dams Gård, Torv på Tværs og Elværket. Alle tre projekter forsøges udviklet sammen med eksterne bidragsydere.

I prioriteringen mellem de tre store projekter anbefales det, at Elværket sættes i gang, hvis en ekstern part ønsker at købe og udleje det til regionskommunen på vilkår, som er forenelige med regionskommunens økonomi til drift. Først fase af Torv på Tværs bestående af gadegennembrud kan evt. gennemføres, mens omlægning af belægningen på selve torvet kan afvente senere finansiering.

Hvis Elværket ikke kan igangsættes, som beskrevet ovenfor, anbefales det, at der fokuseres på Dams Gård og Torv på Tværs. Igen anbefales en midlertidig ibrugtagning af Dams Gård, som giver erfaringer til det endelige projekt. Torv på tværs kan også i dette scenarie gennemføres i en første fase, hvor gadegennembrud gennemføres uden ændring af belægning på torvet.

## Udsæt en beslutning om prioritering af de store anlægsinvesteringer

De store projekter omkring Elværket, Byens Hus - Dams Gård og Torv på tværs er anlægsøkonomisk afhængig af ekstern finansiering. En prioritering af store anlægsinvesteringer skal derfor udsættes, til der er gennemført en mere forpligtende dialog med eksterne finansieringsparter, på baggrund af mere præcise forprojekter.

Det er dog centralt at signalere over for eksterne bidragsydere, at der i kommunens budget er en klar økonomisk prioritering af udviklingen af Rønne.



| Fysisk udviklingsprojekt                                       | Groft skønnet anlægsoverslag eks. moms |
|--|--|
| <b>Snellemark</b>  |  |
| Bredere fortove  | 2.150.000                              |
| Cykelsti   | 900.000                                |
| Belægning og byrumsinventar                                    | 1.400.000                              |
| Afvanding og belysning   | 2.880.000                              |
| Ialt   | <b>11.200.000</b>                      |
|  |  |
| <b>Torv på tværs</b>   |  |
| Renovering og omstrukturering af Store Torv                    | 6.500.000                              |
| Gadegennembrud   | 14.200.000                             |
| Ialt   | <b>20.700.000</b>                      |
|  |  |
| <b>Byens Hus</b>   |  |
| Indvending ombygning   | 49.300.000*                            |
| Renovering og omstrukturering af baggård                       | 9.050.000                              |
|  | <b>58.350.000</b>                      |
|  |  |
| <b>Ungehus i Elværket (Fuldstændig renovering)</b>             |  |
| Oprydning, belægning og byrumsinventar                         | 1.400.000                              |
| Tagrenovering  | 6.800.000                              |
| Facaderenovering   | 1.600.000                              |
| Indre renovering og indretning                                 | 37.700.000                             |
|  | <b>47.500.000</b>                      |
|  |  |
| <b>Ungehus i Elværket (Minimum renovering)</b>                 |  |
| Oprydning, belægning og byrumsinventar                         | 1.400.000                              |
| Tagrenovering  | 6.800.000                              |
| Facaderenovering   | 1.600.000                              |
| Indre renovering og indretning                                 | 15.200.000                             |
|  | <b>25.000.000</b>                      |
|  |  |
| <b>Ankomstpladsplads</b>                                       |  |
| Oprydning, oprensning og reetablering af sti                   | 2.300.000                              |
| Byrumsinventar, belægning, afvanding og belysning              | 11.100.000                             |
| Cykelservice, venterum og toiletter                            | 6.100.000                              |
|  | <b>19.500.000</b>                      |
|  |  |
| <b>Omlægning af Nordre Kystvej</b>                             |  |
| Belægning, byrumsinventar, afvanding, belysning og beplantning | 13.500.000                             |
| Restaurering af Badehavnsvej                                   | 5.100.000                              |
| Parkering, vejbane, cykelsti og fortov                         | 14.100.000                             |
| Etablering af pladser  | 3.100.000                              |
|  | <b>35.800.000</b>                      |

De fysiske udviklingsprojekter er alle delelementer i den samlede udviklingsplan og alle har de en strategisk betydning i forhold til at opfylde planens mål. De enkelte projekter er et skridt på vejen i en langsigtet udviklingsproces for Rønne. De er forbundne og vil smitte positivt af på hinanden og hver især få stor betydning for det konkrete sted de realiseres. Nogle projekter er omfattende og kræver store investeringer. Fælles for alle projekterne er, at de involverer en lang række aktører som Bornholms Regionskommune skal arbejde sammen med. Lige fra borgere, erhvervsliv, boligforeninger til udviklere og fonde.

Skemaet til venstre viser grove skøn af projekternes tilknyttede anlægsøkonomi udarbejdet af Steenbergs Tegnestue.

Anlægsoverslag er foretaget på baggrund af en indledende afgrænsning af arealer og en overordnet beskrivelse af projektindhold. En mere præcis beregning skal ske på baggrund af et detaljeret projektmateriale i en projektforslagsfase, hvor også myndighedsforhold kan afklares.

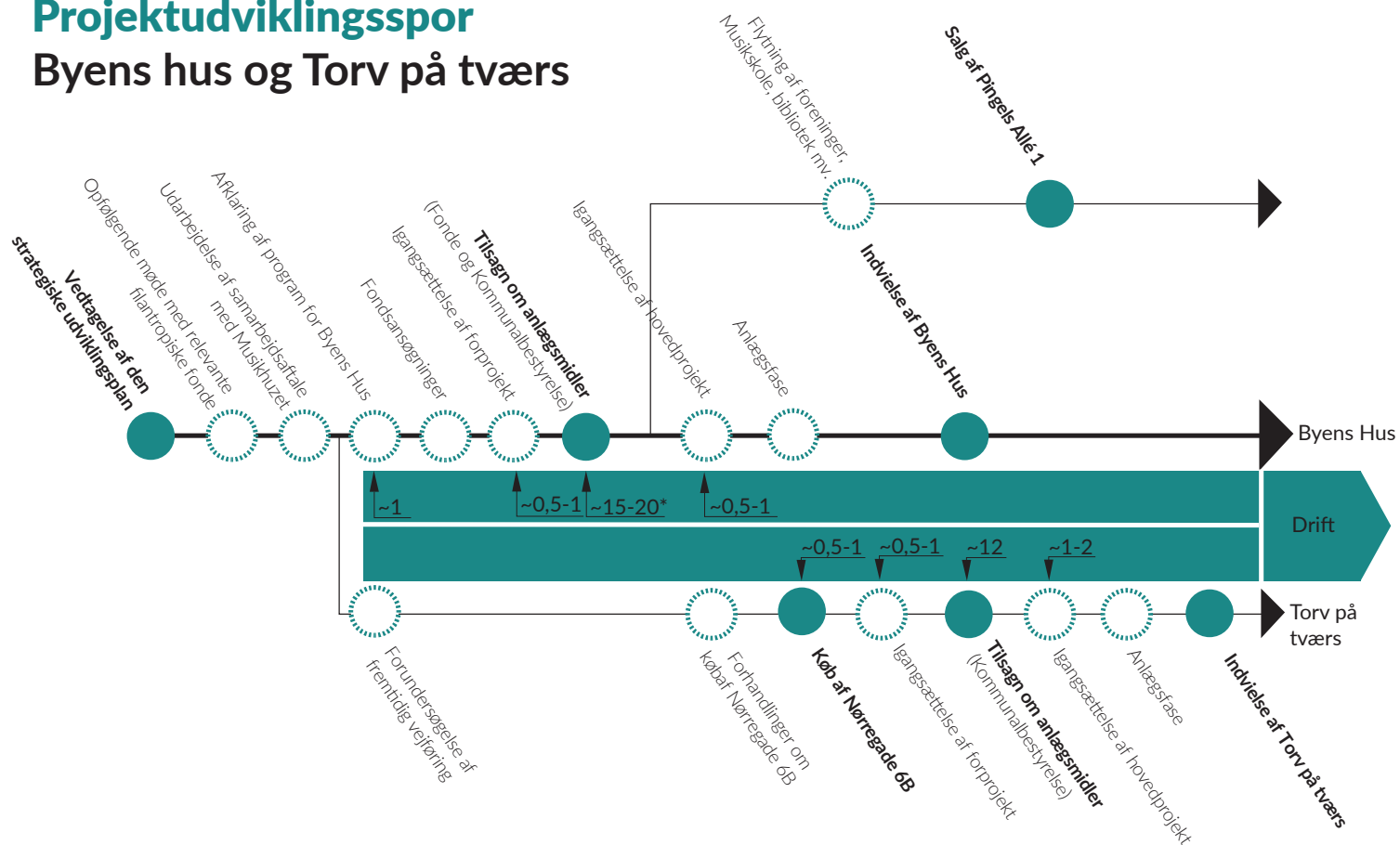
En endelig budgetlægning kræver derfor yderligere detaljering af de enkelte anlægsprojekter.

Der er kun beregnet anlægsoverslag for de aktiviteter, hvor Bornholms Regionskommune har hel eller delvis andel i finansieringen.

\* Dette er et overslag på en komplet renovering. Det anbefales, at der i et forprojekt regnes videre på såvel en minimums- som maksimumsløsning for at aktivere Dams Gård.

# Projektudviklingsspor

## Byens hus og Torv på tværs



Figuren viser et bud på, hvordan en kommende proces frem mod realiseringen af Byens Hus, Torv på tværs og gadegennembrud kan forløbe. I den grønne bjælke er regionskommunens anlægs- og udviklingsmidler angivet i mio. kr.

### Afvent private initiativer på havnen

Det anbefales, at projekter på Nordre Havn afventer initiativer fra eksterne aktører. Således afventer en omlægning af kystvejen og projekter for Ankomsten, at Snellemarkscetret iværksætter en udvidelse af centeret og parkeringskapaciteten.

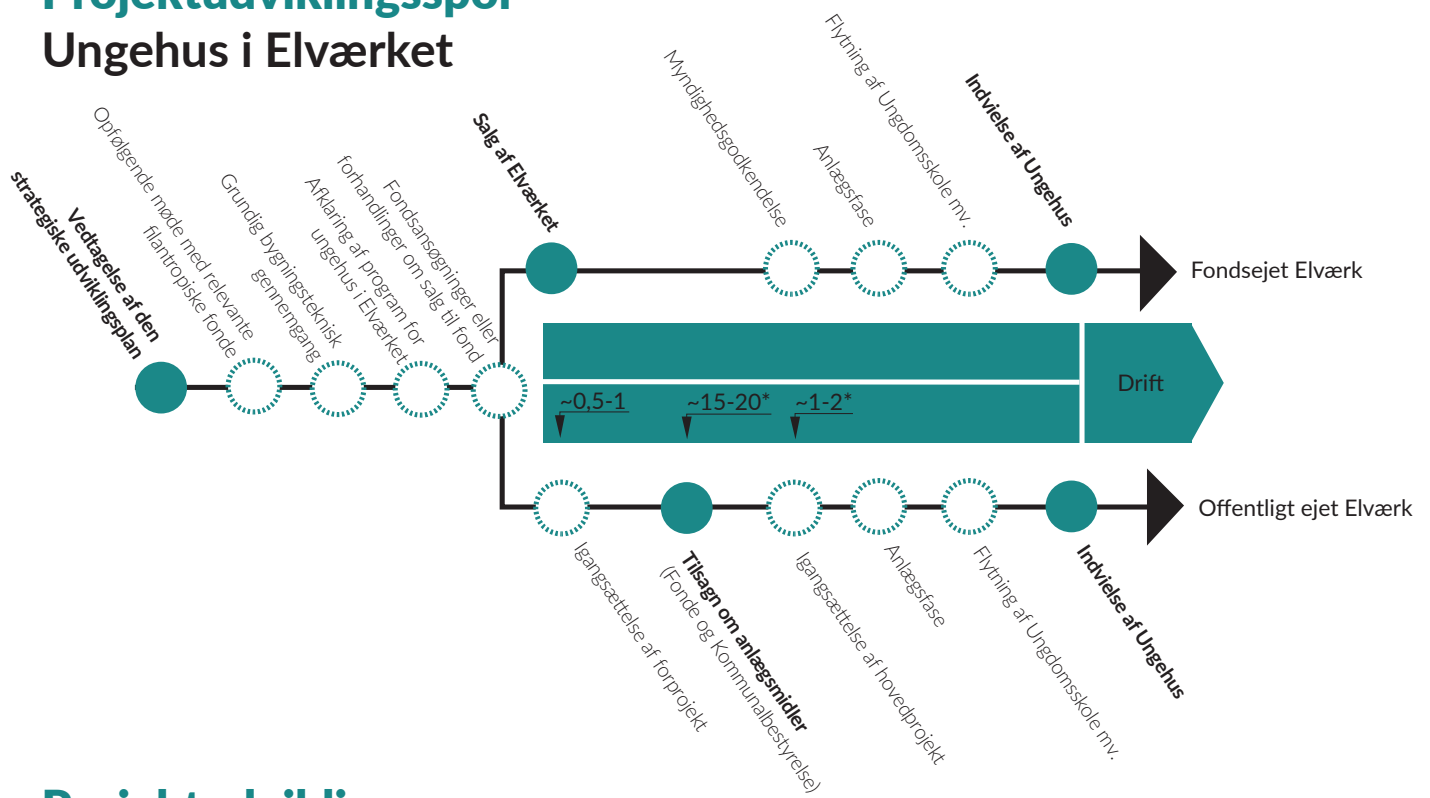
Det samme gør sig gældende for vandkulturhus, hvor henholdsvis foreninger og private grundejere er primus motor på en igangsættelse af projekterne.

### Arbejd i den daglige drift med en styrkelse af Snellemark

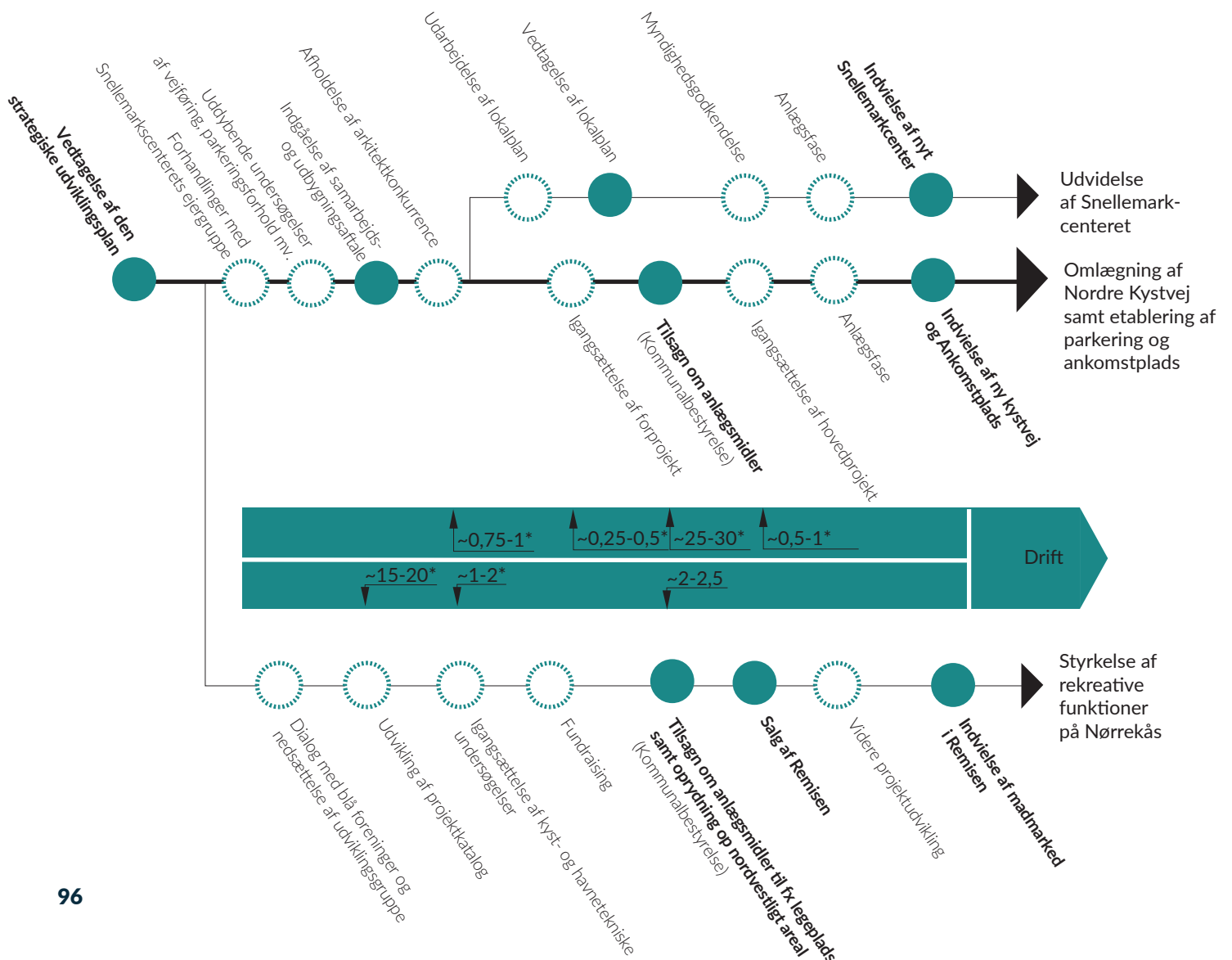
En styrkelse af Snellemark som handelsgade handler om andet og mere end en fysisk forbedring af gaderummet. Styrkelsen af Snellemark kan derfor i de kommende år forankres i den daglige 'drift' af byen, fx ved at:

- Sikre hurtige og fleksible tilladelser til udeservering og øvrigt brug af gaderummet til andet end trafik og parkering
- Understøtte private investeringer i bygningsmassen, fx gennem en smidig byggesagsbehandling
- Gennemføre forsøg med indsnævring af vejarealet, fx ved at bruge det flytbare byinventar fra Store Torv
- Understøt Snellemarkcenterets udvidelse, og fastlæg i lokalplanen at der skal etableres åbne og levende facader ud mod Snellemark med så mange indgange som muligt.

## Projektudviklingsspor Ungehus i Elværket



## Projektudviklingsspor Den nordlige havn og Snellemark





Figureerne på modstående side viser, hvordan kommende processer frem mod realiseringen af øverst Ungehus i Elværket, og nederst omstruktureringen af Nordre Havn, kan forløbe. I den grønne bjælke er regionskommunens anlægs- og udviklingsmidler angivet i mio. kr. Markeret med stjerne er de midler, hvor der oveni skal lægges 50 % fonds- eller privat medfinansiering.

Realiseringen af Elværket er vist i to spor, hvor det ene præsenterer en model, hvor Elværket sælges til fx en filantropisk aktør, og efterfølgende udlejes til kommunale formål. Det andet spor viser en situation, hvor regionskommunen også i fremtiden ejer værket.



# Strategisk boligudvikling

En bosætningsstrategi for Rønne bør, som nævnt i strategien, operere på flere niveauer:

- Man skal tiltrække nye borgere, men man skal ikke mindst fastholde de nuværende borgere - særligt de unge.
- Boligmarkedet skal sikre, at der er 'alle varer på hylderne', både i forhold til ejerformer, boformer, pris og placering.
- Det skal sikres, at der er boliger til alle perioder i livet, for at styrke den nødvendige flyttedynamik, hvor fx ældre parcelhusejere flytter til ældreegnede, centrale boliger, og frigiver parcelhuse til tilflytterfamilier.

## Omdannelse og fortætning i bymidten

En række ejendomme i bymidten egner sig til omdannelse til boligformål:

- **Sankt Mortens Gade 29 (Bornholms Museum)**, kan udvikles af byggegruppe til seniorbofællesskab, eller den eksisterende bygningsmasse kan omdannes til lejeboliger i to etager. Alternativt kan bygningen sælges til nedrivning, og der kan opføres nye ejer- eller lejeboliger.
- **Pingels Allé 1 (Rønne Bibliotek)**, kan, hvis biblioteksfunktionen flyttes til Dams Gård, sælges til nedrivning. Grunden har en fin og attraktiv størrelse til fx almene rækkehuse eller andelsboliger.
- **Pingels Allé 31 (Østre Skole)** er med sin beliggenhed på kanten af den gamle bymidte en oplagt mulighed for omdannelse til anden anvendelse. Bygningsmassen varierer og kan være vanskelig at konvertere til boliger, men kan anvendes til kontorformål. I tilknytning til skolen ligger boldbanerne som let kan udmatrikuleres og danne grundlaget for nybyggeri - eksempelvis almene boliger i BO42 regi. Her vil det være muligt at skabe boliger med en blandet karakter og dermed en bredere skare af potentielle lejere/købere. Alternativt skal de historiske bygninger nedrives for at give plads til boliger. I det scenarie må regionskommunen formentlig bekoste selve nedrivningen.
- **Storegade 36 (Amtmandsgården)** foreslås udbudt til fri anvendelse. Idet ejendommen er fredet kan den ejerlejlighedsopdeles, hvis det viser sig aktuelt. Ejendommen egner sig tillige til kontorformål.
- **Søborgstræde 2 og Storegade 22-24 (Tidl. Bornholms Gymnasium)**, hvor ejendommen forventes udviklet til boliger og eventuelt et børnehus i de mere irregulære dele af ejendommen. Ejendommen er yderst velbeliggende og kan udviklet til boligformål være med til at skabe grundlaget for fremtidig udvikling af attraktive boliger i bymidten. Det kan være muligt at gennemføre en omdannelse til boligformål, herunder både ejerboliger og private lejeboliger, men ombygningsomkostningerne skal holdes så lave som muligt for ikke at erodere den

potentielle udviklingsgevinst. Etablering af en institution eller et børnehus kan være med til at understøtte boligprojektet ved at skabe cash flow i ejendommen fra start.

- **Erhvervsområdet ved Industrivej**, som er et traditionelt erhvervsområde med utidssvarende bygninger og placering. Det forventes, at en række af virksomhederne i de kommende år vil ønske at flytte deres aktiviteter til erhvervsområdet i Rønne Øst (eller til en alternativ placering tæt på Rønne), hvorved Industrivej stille og roligt kan omdannes til boligområde udefra og ind.

Udover ovenstående ejendomme findes desuden en række mindre ejendomme fordelt i bymidten, som er nedslidte og uden historisk værdi. Disse ejendomme egner sig i kraft af deres centrale beliggenhed til omdannelse til to-fire boliger som infill.

### **Boliger på havnen**

I arbejdet med den strategiske udviklingsplan er det blevet drøftet, hvorvidt man skal give mulighed for i fremtiden at etablere boliger på havnen i Rønne. Udvikling af boliger på havne i Danmark har været med til at skabe et nyt marked for ejer- og lejeboliger i provinsen, idet der har været tale om attraktive grunde. Den nordlige del af havnen rummer nogle gode udviklingsmuligheder, herunder til boligformål. I dette område vil der kunne etableres nogle meget

attraktive boliger, men udviklingen afhænger af hensynet til de nuværende aktiviteter i havnen, herunder færgedriften. På den lange bane bør der overvejes boligbyggeri på havnen, men det kræver at potentielle konflikter mellem og erhverv og boliger kan håndteres.

### **Byudvikling - grundsalg i Rønne Syd**

Der er i Kommuneplan 2013 udlagt et boligområde i Rønne Syd, tæt på kysten og den eksisterende bygrænse. Arealet har en attraktiv placering i forhold til fremtidige boliger med herlighedsværdi i form af natur tæt ved.

Det anbefales at fastholde kommuneplanrammen, og at der arbejdes videre med at skabe gode rammer for områdets udvikling. Byggeretsberegninger viser, at det som udgangspunkt er svært at få økonomi i at bygge nye boliger i Rønne. På trods af dette vurderes det, at der vil være en vis interesse i at udvikle parcelhuse i området.

Afhængig af udstykningens størrelse og udlæg til veje og rekreative arealer, kan der udstykkes 200-250 grunde. Det anbefales, at der ikke udlægges yderligere boligområder i kommuneplanen, før Rønne Syd er godt i gang.



# Bilag

## *Analyse af handelsliv*

Urland, februar 2019

## *Kortlægning af kulturliv, fritidstilbud og seværdigheder*

Urland, februar 2019

## *Markedsanalyse*

Cushman & Wakefield | RED, maj 2019

## *Analyse af borgernes Rønne*

Carlberg | Christensen, april 2019

## *Grove anlægsberegninger for fysiske udviklingsprojekter*

Steenbergs Tegnesteue, maj 2019

## *Rønne Havnefront - Analyse af trafikale forhold samt løsningsforslag*

Viatrafik, januar 2019

## *Reduceret biltrafik på Store Torv i Rønne (udkast)*

Viatrafik, januar 2019

## *Cykelstinet - Undersøgelse af fremtidigt cykelstinet samt mulige cykeltiltag (Udkast)*

Viatrafik, maj 2019

# Litteratur

## *Rummelighedsanalyse erhverv*

Bornholms Regionskommune, 2018

## *Notat vedrørende Byåen*

Orbicon, januar 2014

## *Notat vedrørende Tevandsbækken*

Orbicon, august 2014

## *Idékatalog for cykeltrafik*

Vejdirektoratet, 2000

## *Idékatalog for cykeltrafik*

Dansk Cyklist Forbund, 2012

## *Bornholms nye iværksætterånd*

Center for Regional- og Turismeforskning

**Erhvervsanalyse Bornholm - Status og udviklingstendenser**

Center for Regional- og Turismeforskning, januar 2018

**Fremskrivningsnotat - Fremskrivning af den regionale udvikling med SAM-K/LINE**

Center for Regional- og Turismeforskning, december 2018

**Rønne Havn A/S Masterplan 2050**

Rønne Havn A/S, november 2016

**Forslag til boligpolitik**

Bornholms Regionskommune, 2019

**Parkeringsanalyse Rønne**

Rambøll, juli 2012

**Redegørelse for et nyt aflastningsområde ved Vibegårdscetret i Rønne - Detailhandelsredgørelse**

COWI, december 2018

**Bornholm - Atlas over byer, bygninger og miljøer**

Den Europæiske Fond for Regional Udvikling

**Fredede og bevaringsværdige bygninger**

Kulturministeriet, Slots- og Kulturstyrelsen

**Rønne Byarkiv**

Rønne Byforening, 2012

**Udvikling Rønne - Et debatindlæg om byens nuværende tilstand og ønsker til Rønnes fremtidige udvikling**

Grønne Rønne

**Befolkningsprognose 2018**

Bornholms Regionskommune

**Idéer til udvikling for Rønnes nordlige byfront mod vandet - Eksisterende forhold og udviklingspotentiale**

Bornholms Regionskommune, februar 2017

**Detailhandelsanalyse Bornholm**

COWI, marts 2014

**Rønne bymidte - Notat om afgrænsning af bymidten**

COWI, marts 2014

**Bornholms Regionskommunes Kommuneplan 2013**

**Kommuneatlas Rønne**

Miljøministeriet, Planstyrelsen i samarbejde med Rønne Kommune





carlberg|christensen

