

STRATEGISK-FYSISK UDVIKLINGSPLAN  
*HJERTET AF DJURSLAND*



Dato: 02.01.2023

**UDARBEJDET AF:**

Gustin Landskab A/S  
Jægergårdgade 156H  
8000 Aarhus C  
CVR. 33768834

Kontaktperson:  
Stephan Gustin  
E: ark@gustin.dk  
T: 60 60 20 90

**GUSTIN**  
LANDSKAB

**SWECO** 

**Kvistgaard + HIRD**

Rapportens kortmateriale bygger på data fra  
Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Billedrettigheder krediteres på materialet.

**PROJEKTEJER:**  
Syddjurs Kommune

**I SAMARBEJDE MED:**  
Norddjurs Kommune  
Aarhus Kommune  
Dansk Kyst- og Naturturisme  
Realdania  
VisitAarhus



# HJERTET AF DJURSLAND

I 1981, året hvor jeg blev født, luftede Ole B. Nielsen og Børge Godsk Jensen for første gang visionen om en aktivitetspark midt på Djursland. Visionen blev til Djurs Sommerland, som i dag kan notere sig et besøgstal på over 800.000 om året. Succesen har været medvirkende til at bane vejen for etablering af nye attraktioner såsom Lübker Golf og Spa Resort. Djurs Sommerland og området har samtidig udviklet sig, så det i dag har en stor del af æren for den positive vækst i turismen på tværs af hele Østjylland.

I dag er det på tide at føre den oprindelige vision for området et skridt videre.

Med det centrale Djursland som kraftcenter oplever turismen på Djursland i dag en positiv vækst. Under Coronaen fik vi for alvor øjnene op for, hvad Danmark kan som destination. De gode tendenser er fortsat, og både attraktioner, overnatning og andre erhverv relateret til turismen har oplevet en god sommersæson efter Corona. Det er glædeligt, men rejser samtidig spørgsmålet om, hvordan succesen kan spredes til resten af året.

Det centrale Djursland, eller ”Hjertet af Djursland”, har potentialet til at blive en stærk helårsdestination, der kan bidrage til besøg og aktiviteter igennem hele sæsonen på hele Djursland og i Aarhusregionen.

Visionen er det centrale Djursland som et kraftcenter for turismen, der indeholder flere helårsattraktioner og en stor udvidelse af overnatningskapaciteten. Et sådant kraftcenter vil trække turister fra hele Nordeuropa og skabe et stort antal nye arbejdspladser på hele Djursland.

På samme måde som etableringen af en aktivitetspark i 1981, så kræver springet til helårsdestination en stærk vision og en helhedsorienteret plan. Det er baggrunden for, at Syddjurs, Norddjurs og Aarhus Kommuner er gået sammen med Dansk Kyst- og Naturturisme, VisitAarhus og Realdania for at udarbejde en strategisk-fysisk udviklingsplan for området.

Jeg er meget tilfreds med, at arbejdet med en udviklingsplan for området nu er færdigt. Det er en udviklingsplan, der respekterer områdets natur, historie og lokalsamfund, samtidig med, at den viser en bæredygtig vej til at forløse områdets potentiale.

Mange lokale parter og aktører har været inddraget i arbejdet og tak til alle, der har bidraget med input. Udviklingsplanen fremstår i dag som et solidt grundlag for det videre planarbejde. Det er dog vigtigt at understrege, at der skal være yderligere inddragelse af områdets borgere, foreninger og virksomheder, når det konkrete arbejde med den fortsatte planlægning går i gang.

God læselyst

Borgmester  
Michael Stegger Jensen

# INDHOLDSFORTEGNELSE

RESUME	
KAPITEL 1. INTRODUKTION	6
• Indledning	8
• Tre geografiske skalaer	9
• Udviklingsplanens indhold	10
• Kortlægning af potentialer i natur, kulturarv og infrastruktur	14
• Turismen er vigtig på Djursland og i Aarhusregionen	16
KAPITEL 2. STRATEGISK PLAN	18
• Vision	20
• Regionens potentialer	22
• 5 principper	24
• Potentielle effekter	26
KAPITEL 3. FYSISK PLAN - OPLANDET	28
• Oplandets potentialekort	30
• Analyse - Natur og de dybe landskabsstrukturer	31
• Analyse - Det byggede og kulturarven	32
• Analyse - Infrastruktur og forbindelser	33
• Fysisk udviklingsplan	34
• anbefalinger	36
KAPITEL 4. FYSISK PLAN - KERNEN	38
• Kernens potentialekort	40
• Analyse - Natur og de dybe landskabsstrukturer	41
• Analyse - Det byggede og kulturarven	42
• Analyse - Infrastruktur og forbindelser	43
• Fysisk udviklingsplan	44
• anbefalinger	46
• anbefalinger til bebyggelsesplan	48
KAPITEL 5. IMPLEMENTERING	52
• Implementeringsplan	54

## Resume

Den strategisk fysiske udviklingsplan for Hjertet af Djursland er en undersøgelse af, hvorledes det udlagte rammeområde mellem Djurs Sommerland, Lübker Golf & Spa Resort og Nimtofte kan styrke det nuværende turismekraftcenter og hvordan dette gøres med henblik på en bredest mulig positiv effekt og en klar vision om at skabe et bæredygtigt, helårsbaseret fyrtårn.

Hjertet af Djursland præsenteres og udfoldes i 5 kapitler og en særskilt rapport med analyser og kortlægninger.

### Kapitel 1

I kapitel 1 introduceres formålet med udviklingsplanen. Der gives en overordnet indflyvning til turismens vigtige rolle i Aarhusregionen og på Djursland, og der redegøres for, hvordan den fortsatte vækst og udvikling af turisme skal bygge videre på Djurslands styrkepositioner og stedsbaserede kvaliteter.

Kommuneplanens udlagte rammeområde præsenteres som det konkrete opdrag for udviklingsplanen.

Udviklingsplanens tre skalatrin præsenteres og understreger Hjertet af Djurslands centrale rolle som et turismeudviklingsprojekt, der skaber værdi i både kernen, oplandet og regionen.

### Kapitel 2

Kapitel 2 beskriver udviklingsplanens strategiske fokus på at anskue turismeudvikling som en integreret del af stedsudvikling i bredere forstand.

Visionen for Hjertet af Djursland beskrives med fokus på en bæredygtig vækststrategi med bred almennyttig værdiskabelse. Denne brede effektmålsætning præsenteres og udfoldes yderligere i dette kapitel. Visionen omsættes til 5 bærende udviklingsprincipper, som er styrende for den fysiske udviklingsplan, og som udfoldes i de følgende kapitler.

### Kapitel 3


Kapitel 3 præsenterer den fysiske udviklingsplan for Oplandet med et samlet potentialekort og en række analyser af naturen og de dybe landskabsstrukturer, de bebyggede og kulturarven og infrastrukturen og de lokale forbindelser. Potentialerne opsættes til en fysisk udviklingsplan og en række anbefalinger på niveau af oplandet.

### Kapitel 4

Kapitel 4 præsenterer den fysiske udviklingsplan for Kernen. Indledningsvist gennemgås hovedpointerne fra kortlægningen, hvilket har fremkaldt et potentialekort for kernen. Disse potentialer omsættes til konkrete fysiske greb, som præsenteres og beskrives i den fysiske udviklingsplan og en række tilhørende anbefalinger.

### Kapitel 5

Kapitel 5 beskriver en overordnet implementeringsplan for Hjertet af Djursland. Her prioriteres anbefalingerne i fra de forrige kapitler og inddeles i faser for en efterfølgende implementering. Som næste skridt for udviklingsplanen beskrives en række åbningstræk, som skal sikre en succesfuld igangsætning.

An aerial photograph of a vast, dense forest. The trees are a mix of green and yellow-green, suggesting an autumn setting. In the center of the image, there is a small, dark pond or lake, which is surrounded by trees and reflects the surrounding greenery. The overall scene is a lush, natural landscape.

*HJERTET AF DJURSLAND ER  
POTENTIET DEN STØRSTE  
INVESTERING OG  
UDVIKLINGSMULIGHED FOR  
TURISMEN PÅ DJURSLAND  
- NOGENSINDE*

An aerial photograph of a vast forest valley during a golden sunrise. The sun is low on the horizon, casting a warm, yellow glow across the sky and the mist that fills the valley floor. The trees are mostly dark, with some showing hints of autumn colors. In the distance, rolling hills and a small cluster of buildings are visible through the haze.

# KAPITEL 1

## INTRODUKTION

I dette kapitel præsenteres formålet med udviklingsplanen for Hjertet af Djursland.

Det introduceres, hvordan udviklingsplanen opererer med fysiske og strategiske anbefalinger på tre forskellige skalatrin: Regionen, Oplandet og Kernen.

Det præsenteres, hvordan udviklingsplanen bygger på omfattende kortlægninger af stedslige kvaliteter og potentialer.

Slutteligt gennemgås turismens væsentlige rolle for Djursland og Aarhusregionen som det ser ud i dag.





# UDVIKLINGSPLANENS SKALAER

## Udviklingsplanen tre skalaer

Med udvidelsen af overnatningskapaciteten og en markant udbygning af turismefaciliteterne i Hjertet af Djursland er det væsentligt, at udviklingsplanen hæver blikket fra rammeområdet, og tager stilling til påvirkningen og effekten i en større kontekst.

**Regionen** diskuterer udviklingsplanens rolle i det store turismenetværk. Oplevelsesdensiteten er høj på Djursland, og Aarhus ligger som en markant international destination i nabolaget. På dette niveau kan Hjertet af Djursland være med til at stimulere de øvrige turismeaktører i regionen og bidrage positivt til at styrke fortællingen om Djurslands særegne oplevelser.

**Oplandet** zoomer ind på det centrale Djursland og kigger på de meningsfulde relationer mellem oplandets landsbyer og vækstbyer. Der fokuseres på rekreative potentialer for at styrke forbindelserne mellem det nye turismemæssige kraftcenter og nøglebyer og aktører i oplandet. Naturens kvaliteter fungerer som en samlende fortælling.

**Kernen** zoomer yderligere ind på nærområdet omkring det rammeudlagte areal. Her fokuseres der på relationen mellem de tre forskellige naboer Djurs Sommerland, Lübker Golf & Spa Resort og Nimtofte og hvordan de alle tre kan indskrives i og bidrage positivt til Hjertet af Djursland.

REGIONEN 1:200.000

OPLANDET 1:50.000

KERNEN 1:15.000

Fjellerup

Grenå

Ebeltoft

Aarhus

# UDVIKLINGSPLANENS OPBYGNING

Udviklingsplanen hviler på en række politiske planer og strategier. Her finder vi en høj prioritering og anerkendelse af turismens væsentlige rolle som væksterhverv. Samtidig italesættes turismens kapacitet og ansvar for at skabe bredere almenyttig værdi i samfundet. Disse strategier danner et politisk vedtaget grundlag, et værdisæt, som udviklingsplanen tager afsæt i.

Derudover bygger udviklingsplanen på vidensinput af nøglepersoner fra relevante fagafdelinger i kommunerne. Denne viden er blevet indarbejdet i de konkrete fysiske planer.

Udviklingsplanen er blevet til i dialog med en række lokale nøgleaktører, både professionelle og civile. Listen af involverede aktører indeholder bl.a. Djurs Sommerland, Lübker Golf og Spa Resort, lokalråd og distriktsråd fra oplandets nøglebyer, lokale erhvervsdrivende, interesseorganisationer (BLIS og Foreningen for Bæredygtig Kystkultur) samt centrale turisme- og erhvervsaktører i hele Aarhusregionen.

## Strukturen

Den strategisk-fysiske udviklingsplan udgør det samlede dokument for hele processen. Hovedkonklusioner af gennemførte analyser præsenteres, og der formuleres en vision, som italesætter en række ønskede effekter, der omsættes til 5 generelle udviklingsprincipper. Til sammen etablerer visionen og principperne den strategiske retning for planen. Herefter udfoldes fysiske udviklingsplaner for hhv. Oplandet og Kernen, som visualiseres og konkretiseres med en række anbefalinger.

## Omfattende analyser ligger til grund for udviklingsplanen

Som led i det forberedende arbejde er endvidere gennemført en række detailanalyser af mulige konsekvenser ved en udmøntning af kommuneplanrammen. Analyserne har haft særligt fokus på at give en vurdering af følgende forhold:

- Infrastruktur og trafik
- Energiforsyning
- Påvirkningen af natur og miljø
- Samfunds- og socialøkonomisk indvirkning

Til sammen etablerer materialet forudsætninger og anbefalinger til den fremadrettede planlægning og til realisering af kommuneplanrammen.

## STRATEGISK-FYSISK UDVIKLINGSPLAN



## KERNEN / FYSISK UDVIKLINGSPLAN

Udviklingsplanen skaber et sammenhængende landskabsbaseret oplevelsesmiljø i Kernen af Djursland. Det skabes herudover med naturforbindelse som en oplevelsesstrategi og som et sammenhængende koncept for Kernen fremtidig udvikling. Indsatsen for disse områder er deres geografiske placering i landskabet. De er alle tæt på til hinanden og til naturen på stedet.

Naturen rummer i dag gode og store oplevelsesmuligheder, som i væsentlige grad er afskåret fra de fysiske områder (Djursland) for oplevelsen hos Lübker Golf, i høj grad for oplevelsen af Nibe, og i lavere grad og mere afskåret hos Djurs Sommerland. Indsatsen er at sikre et sådant løb på tværs, så alle områder arbejder i samme retning og aktivt bidrager til både oplevelse og samarbejde.

Den grønne oplevelsesstrategi har afledt sig fra de strategier, som er trængt i udviklingsplanen, ligesom det sikrer at blive en integreret vision for udviklingen af de individuelle oplevelsescenter.

Den geografiske oplevelsesstrategi fremhæver udviklingsplanen en række landskabsbaserede oplevelsescenter i Kernen. Der etableres en grøn korridor, som forbinder de enkelte områder og værdifulde, fælles naturressourcer på projektniveau. De grønne pile indikerer forbindelser til omkringliggende værdifulde naturområder og skaber således broer mellem udviklingsplanens egne områder og de omkringliggende områder.

Triløbstræk og Nibe Å fungerer som gennemgående Mågenes korridor der gennemløber Kernen og mødes i Nibe. Disse korridorer i forløbene rekreative oplevelsescenter og skaber sammen med rekreative aktiviteter mellem Djurs Sommerland, Lübker Golf og Nibe. Der kan være særlig fokus på en aktivitet med udgangspunkt i løb og vandløb fra et nye forløb og grønne områder.

Hvor Triløbstræk i dag fungerer som en afgrænsning af Djurs Sommerland mod resten af Kernen, Triløbstræk i udviklingsplanen til at fungere som et Mågenes korridor der både forbinder resten af det nye forløb og Sommerland.

Et netværk af landskabsbaserede oplevelsescenter De gule krydder på planen indikerer et netværk af fysiske stedsspecifikke oplevelsescenter, som placeres på det nye rekreative område. Det kommer til at blive forløbet og Kernen sammen. Disse designalternativer skal være i dialog med hinanden og sammenfatter stierne særlige kvaliteter på særlige, interesse- og landskabs, der kan give et særligt blik på naturen og de aktive. Det kan f.eks. være en bro over over vandskæret eller en lille sø, et kær ved søen mellem skovene.

Levingsområde, et klatre- og udfordring, en bro over søen, en naturlegeplads integreret i skoven. Det er værd at bemærke at oplevelsesmulighederne er placeret både indover og udover forløbet og projekter, som er de alle er tæt på til hinanden.

I Nibe Å bygger planen der igennem en række af rekreative oplevelsesmuligheder i forbindelse med stier med kulturhistoriske værdier (København, Kåben, Kulturhuset, Møllemølle).

Landskabsbaseret og bæredygtig boligbygning Planens nye boligbygning integreres i landskabet. Her viser Nibe Å boligbygningen som inspiration til at placere bygget i dialog med naturen og landskabet. Den nye boligbygning placeres i en række steder foruden forløbet, der alle sikrer sig direkte til den grønne korridor.

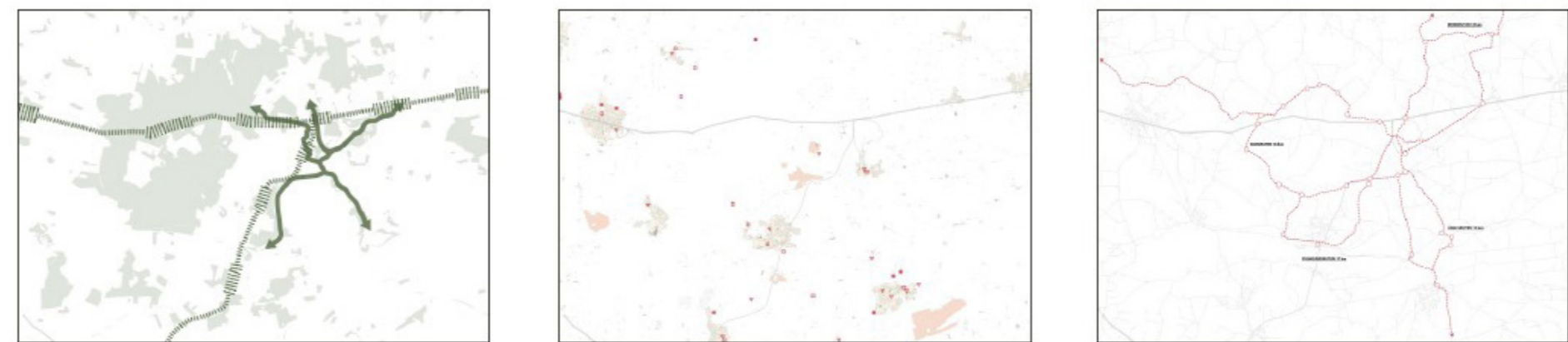
Det sikrer at forløbet opleves som et Mågenes- eller rekreative oplevelsescenter af betydning for besøgende. Herudover sikres både rekreative, naturforbindelse med omkringliggende. Bæredygtig boligbygning kan sikres til at være et sådant fokus på den af grønne udvikling.

Forløbet sikrer rekreative aktiviteter i relation til landskabsbaseret til parkeringerne ved Djurs Sommerland. Dette med et med et af de rekreative parkeringsområder af eksisterende parkeringsområde og derved sikrer omfang af nye parkeringspladser i Kernen.

Bæredygtig boligbygning I Kernen sikres rekreative boligbygninger og udviklingsplan sikrer derfor et netværk af rekreative aktiviteter der sikrer til cyklen, gående og mindre, ældre og studie-besøgere. Nye nye sikrer til forløbet, sikrer opbakning ved forløbet og hele parken efterfølgende på en landskabsbaseret parkeringsområde i forhold til området. Herefter leverer man sig primært på parkens cykler, løb, studie og andre aktiviteter.

Herudover sikrer opbakning til levetidens i forløbet via den gamle jernbane, ligesom parken sikrer sikrer op på rekreative aktiviteter på eksisterende vej af landskabsbaseret udvikling der kan give et sådant fokus på landskabsbaserede, sikrer i søer og søer ved Nibe. Det sikrer at det nye rekreative turismen og andre og derved en overordnet sikrer sikrer af både af cykler og rekreative, både som udgangspunkt og til vedligehold af gæster og cykler.

På følgende opslag udfoldes den fysiske udviklingsplan i en række konkrete anbefalinger på detalniveau. Anbefalingerne kan bruges som videre dialogpunkt i planlægningsprocessen. Igennem nogle af punkterne kan indarbejdes direkte i lokalplanlægningen.



De fysiske udviklingsplaner omsætter visionen og udviklingsprincipperne til konkrete fysiske planer, der udfoldes på de to nederste skalatrin. De fysiske udviklingsplaner understøttes af en række konkrete anbefalinger på detailniveau.



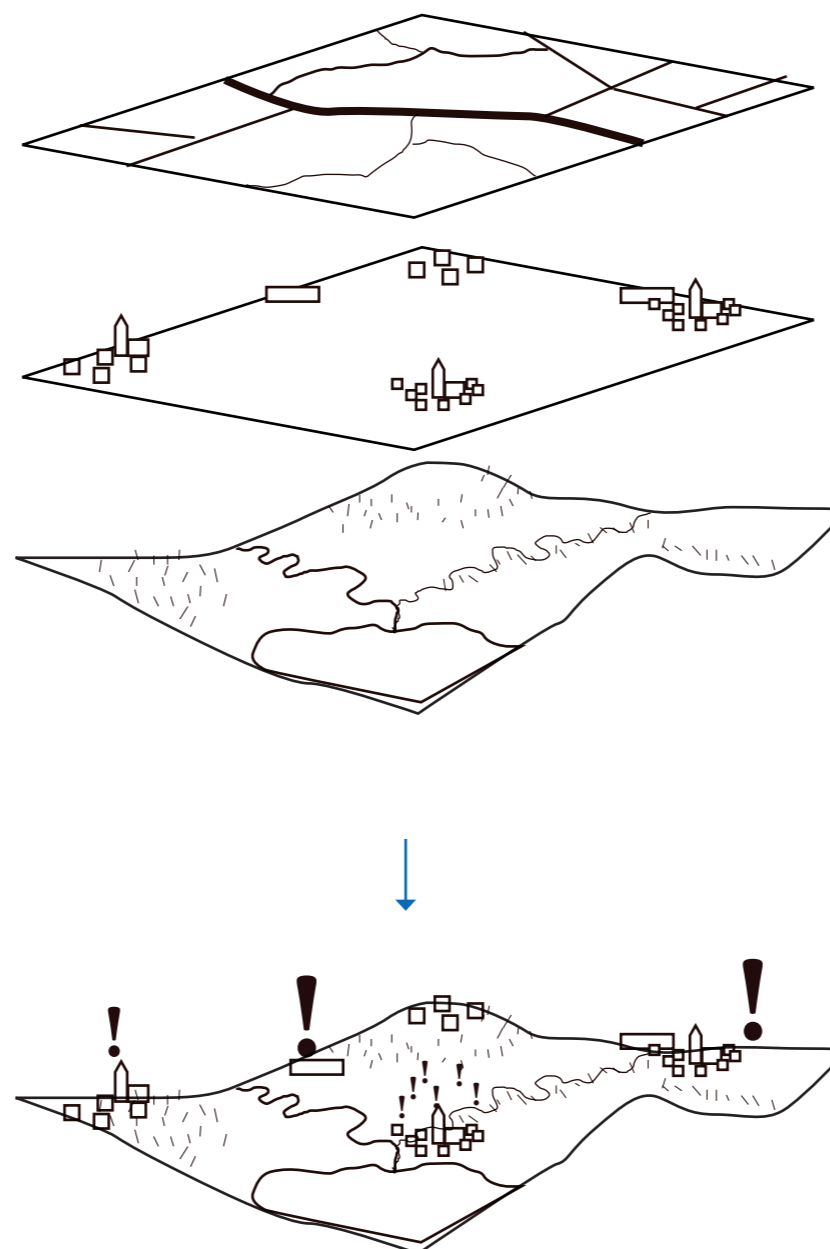
# KORTLÆGNING AF STEDBUNDNE POTENTIALER

Udviklingsplanens afsæt er en kortlægning og analyse, som har haft til formål at fremkalde de særegne kvaliteter og potentialer, som Hjertet af Djursland rummer. Den samlede kortlægning og de mange kort fra området findes i fuldt omfang som bilag. Disse kortlægninger har karakter af tracings, altså nøgterne geografiske diagrammer af isolerede elementer i kortudsnittene. Her fokuseres der på at tydeliggøre forskellige strukturer, som rummer potentialer eller udfordringer som den fysiske udviklingsplan skal adressere.

I denne sammenfattende præsentation af udviklingsplanen nøjes vi med at præsentere de opsummerende potentialekort, som efterfølgende er omsat til de fysiske udviklingsplaner.

Potentialekortene har haft fokus på række tematikker og forsøger at udtrække hovedpointer fra hver kategori. Det er i projektets natur, at disse pointer overlapper hinanden og peger på potentialer i forbindelse med en eller flere af de øvrige kategorier. Det er netop disse relationer, potentialekortene forsøger at fremkalde.

- **Infrastrukturen og forbindelser**
- **Det byggede og kulturarven**
- **Naturen og de dybe landskabsstrukturer**



## Infrastruktur og forbindelser

“Der er ingen steder uden stier, der forbinder dem”. Vi ankommer, rejser, flytter os og oplever undervejs. Derfor er det vigtigt at kigge på infrastrukturen mellem knudepunkterne og undersøge, hvilke kvaliteter, vi finder her.

## Det byggede og kulturarven

Kulturmiljøer og historiske bygninger giver identitet til et sted. Bygninger og bebyggelser er med til at fortælle historier, som vi kan knytte os til. Den byggede kulturarv rummer således potentialer, som kan skabe værdi for turisten, tilflytteren såvel som den fastboende.

## Natur og de dybe landskabsstrukturer

Bakketoppe, ådale, skove, søer og kysten. Djurslands landskab er formet gennem 10.000 vis af år og rummer således en nøgle til at forstå, hvordan man tidligere har levet og bygget i området.

Samtidig rummer naturen og landskabet et stedbundet potentiale for fremtidig udvikling

## Potentialekortet

Ved at overlejre kortlægningens findings tegner der sig et potentialekort for de tre skalatrin. Her fremhæves områdernes iboende kvaliteter, og der peges på potentialer for at samtænke og udvikle disse.

Potentialekortet sammenholder dertil kortlægningen med karakteristika og primære besøgsmaal for turismen i dag, for herved at pege på stedbundne udviklingspotentialer.

## Naturkvaliteter og oplevelser



## Kulturarven og de gode fortællinger



## Infrastruktur og forbindelser



## Turisme og oplevelsesøkonomi





**Turismen i Aarhusregionen**

Kortet illustrerer det solide oplevelseslandskab i Aarhusregionen, som Hjertet af Djursland ønsker at styrke. De røde kryds markerer eksisterende attraktioner af væsentlig betydning for destinationen. Disse forbindes med infrastrukturelle knudepunkter med videre forbindelse til Danmark og Skandinavien. Alt dette er placeret i landskabet, som fungerer som en grundlæggende fortælleramme for Hjertet af Djursland som sted.



*HJERTET AF DJURSLAND  
FORSTÆRKER DE STEDBUNDNE  
KVALITETER OG ISCENESÆTTER  
SÆRLIGE OPLEVELSER*

# TURISMEN ER VIGTIG I AARHUS-REGIONEN OG PÅ DJURSLAND

Turismen i Aarhusregionen står i dag samlet set på et meget solidt grundlag – organisatorisk, infrastrukturelt, økonomisk og markeds-mæssigt. Djursland er i dag en markant spiller på især det danske feriemarked. Men ambitionen med Hjertet af Djursland er, at løfte hele Djursland endnu højere op så flere kommer til at kende og besøge Djursland og Aarhusregionen – hele året. Gennem markant og udvidet overnatningskapacitet på et højt kvalitetsniveau skal der ske en udvikling af turismen på et bæredygtigt grundlag – økonomisk, miljømæssigt og socio-kulturelt.

## **Turismen er integreret i Djursland og Aarhusregionen**

Djursland har i mange år haft fokus på turisme, og der er opbygget et stærkt erhvervsliv og en kultur i destinationen omkring turisme. Mange virksomheder og borgere på Djursland har direkte eller indirekte berøring med turisme.

Djursland indgår som en del af destinationsgeografien Aarhusregionen, som omfatter 8 øst- og midtjyske kommuner. Udviklingen og markedsføringen af turismen i Aarhusregionen varetages af VisitAarhus.

Rent økonomisk spiller turismen en stor rolle på Djursland. I 2020 var der en samlet turismeøkonomi på 3,2 mia. kr., hvor Syddjurs Kommune er størst med 1,8 mia. kr. og Norddjurs Kommune med 1,4 mia. kr. Turismen betyder meget for beskæftigelsen på Djursland. Samlet set skaber turismen 3.895 årsværk, hvor Syddjurs Kommune har 2.239 årsværk, mens Norddjurs Kommune har 1.656 årsværk. I hele Aarhusregionen skabte turisterne i 2021 en omsætning på 11,3 mia. kr., hvilket gør destinationen til den 2. største i Danmark målt på omsætning. 12.921 årsværk er beskæftigede som følge af turismen. Niveaulet for både omsætning og beskæftigelse ligger dog fortsat betydeligt under tiden før corona. Samlet set repræsenterer Aarhusregionen en stor bredde af turismereformer og målgrupper.

## **Fritidsborgere**

På Djursland fylder sommerhusferie meget. Der er knap 15.000 sommerhuse på Djursland. Hovedparten af sommerhusene ligger i Syddjurs Kommune, der har omkring 10.000 sommerhuse, mens Norddjurs Kommune har ca. 5.000 sommerhuse.

11-14% af sommerhusene udlejes kommercielt gennem feriehusudlejningsbureauer.

## **Kommerciel overnatningskapacitet**

Der er mange, der gerne vil overnatte på Djursland. I 2021 blev der registreret 2,2 mio. overnatninger. Fra 2019, hvor der var 1,8 mio. overnatninger, til 2021 er der sket en stigning i antal overnatninger på knap 17%. Størstedelen af overnatningerne foretages i lejet feriehus og camping, som til sammen står for 85% af alle overnatninger.

Den aktuelle kommercielle overnatningskapacitet er relativt begrænset. På Djursland er der i alt 3 feriecentre og 12 hoteller med en gennemsnitlig kapacitet på 80 enheder for feriecentre og knap 60 værelser for hoteller. Dertil kommer 19 campingpladser bestående af i gennemsnit knap 260 enheder. Kapaciteten varierer dog meget med sæsonen.

## **Endagsturisme**

Men der er også mange, der besøger Djursland og hele Aarhusregionen på endagsbesøg. En tredjedel af turismen i regionen kommer fra endagsbesøgende, som enten er på udflugt eller på besøg som led i erhvervsmøder. Det store antal fritidsbaserede endagsbesøg hænger blandt andet sammen med de mange tilbud fra attraktioner og kulturinstitutioner og ikke mindst Djurslands varierede og smukke natur. Her trækker de store turismeattraktioner Djurs Sommerland, Kattegat Centret, Ree Park, Randers Regnskov og museerne i Aarhus en stor andel af endagsgæsterne, ligesom strandene og vandremulighederne i Nationalpark Mols Bjerge naturligt tiltrækker mange éndagsgæster.

I alt har regionen 4,8 mio. besøg på de i alt 35 museer og attraktioner.

## **Djursland er godt forbundet**

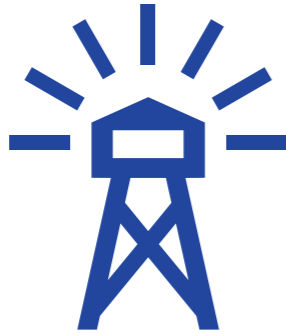
Investeringer i infrastrukturen har sikret en flerstrengt og effektiv opkobling til Hjertet af Djursland, så den centrale placering i landet kan udnyttes optimalt i forhold til at tiltrække besøgende. Djurslandsmotorvejen og udbygningen af den første etape af omfartsvejen til Djurs Sommerland har gjort bilforbindelsen til og fra Aarhus hurtig og effektiv. Den fremadrettede markante investering i udbygningen af vejforløbet, der forbinder hovedvejene A15 og A16, vil fuldt udbygget indenfor den kommende årrække betjene turismeområdet ved Nimtofte og samlet set gøre forbindelsen til motorvejsnettet endnu mere effektiv.

Letbanen binder bæredygtigt det centrale Djursland sammen med Aarhus og muliggør en yderligere udvikling af cykelturisme på Djursland. Færgeforbindelsen til Sverige gør Grenaa til et knudepunkt for skandinaviske gæster, mens udvidelsen af færgekapaciteten mellem Sjælland og Ebeltoft gør rejsen hertil mere attraktiv.

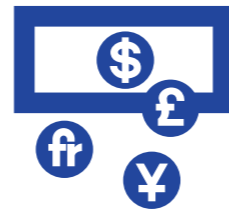
Aarhus Lufthavn har investeret i forbedringer i de seneste år og har planer om yderligere udvidelser, hvilket styrker den internationale forbindelse ud i Europa.

På modsatte side ses en række af turismens nøgletal, der tilsammen udgør det solide grundlag, som udviklingsplanen bygger videre på.

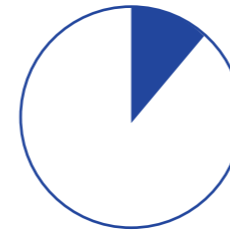




**Djurs Sommerland, Kattegat Centret og Ree Park** er top attraktionerne på Djursland. I alt er der ca. 4,8 mio. besøg på Aarhusregionens 35 museer og attraktioner



**Samlet turismeøkonomi** på 3,2 mia. kr. på Djursland. Hele Aarhusregionen opnåede i 2021 en turismeomsætning på 11,3 mia. kr



I 2019 stod danskere for 70% af alle overnatninger i Aarhusregionen og 62% i Djursland



Løbende **investeringer i infrastrukturen, sikrer en effektiv forbindelse til, fra og på tværs af Aarhusregionen.** I bil, med færge, i letbane, med fly, på cykel



I 2021 blev der registreret **2,2 mio. overnatninger på Djursland.** En stigning på 17% sammenlignet med 2019



Turismen bidrager i alt med 12.900 årsværk i Aarhusregionen. Syddjurs Kommune har 2.239 årsværk, mens Norddjurs Kommune har 1.656 årsværk som følge af turisternes forbrug



Ca. 15.000 feriehuse på Djursland. 10.000 i Syddjurs og 5.000 i Norddjurs. Ca. 11% af feriehusene udlejes idag kommercielt



Djursland og Aarhusregionen rammer en bred målgruppe. Storslåede naturoplevelser, storbyoplevelser, erhvervsturisme, actionfyldte familieoplevelser, lokalforankrede kulturtilbud og historiske bymiljøer



# KAPITEL 2

## STRATEGISK PLAN

I dette kapitel formuleres visionen for Hjertet i Djursland og hvordan denne ses som et vigtigt tandhjul, der skal være med til at drive den videre udvikling og vækst af bæredygtig turisme på Djursland og i Aarhusregionen.

Regionens potentialer udgør et afsæt for strategien og hovedelementerne i den strategiske retning og sammenfattes i en række overordnede anbefalinger.

Der præsenteres 5 udviklingsprincipper, der til sammen danner den strategiske retning for den videre udvikling af kraftcenteret på tværs af skala. Principperne er styrende for de efterfølgende konkrete fysiske udviklingsplaner for hhv. Oplandet og Kernen.

Udviklingsplanens strategiske sigte på at skabe bred socioøkonomisk og almennyttig værdi præsenteres i et afsnit om potentielle effekter.

# VISION

Hjertet af Djursland bygger videre på de visioner, der gennem årene har skabt attraktioner af internationale klasse i området.

Hjertet af Djursland skal være et kraftcenter for helårsturisme, der tiltrækker nationale og internationale gæster og spreder sine positive effekter ud over hele Djursland og Aarhusregionen.

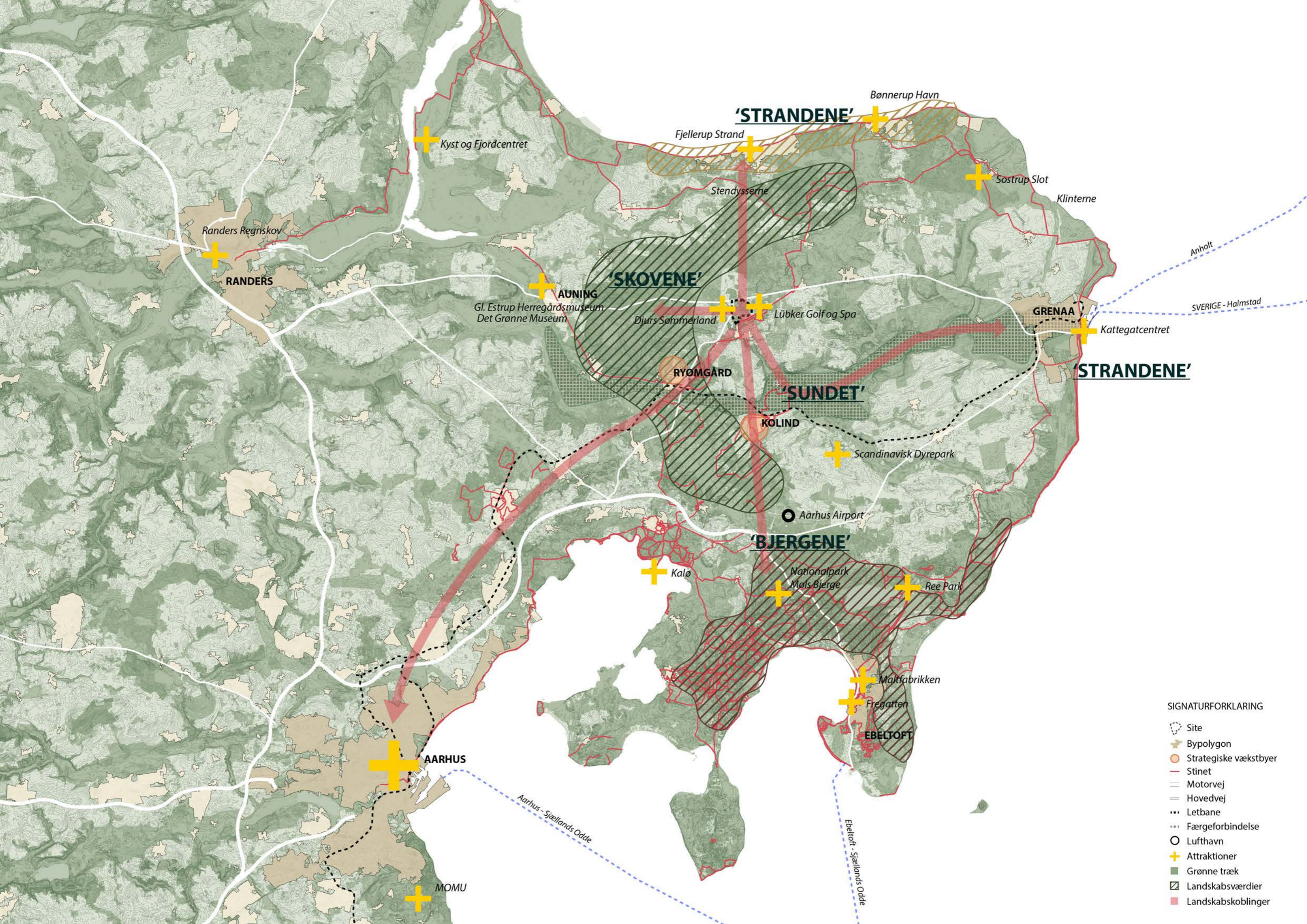
I Hjertet af Djursland skabes et samlet helårstilbud af oplevelser og overnatningsmuligheder af den højeste standard.

I Hjertet af Djursland er der tydelige rammer for en bæredygtig udvikling med respekt for områdets natur, historie og lokalsamfund.

I udviklingen af Hjertet af Djursland tages der hensyn til miljø, klima og landskab, når der udvikles nye projekter.

I Hjertet af Djursland er der et godt naboskab mellem forskelligartede naboer og alle parter drager nytte af udviklingen.





Randers Regnskov  
**RANDERS**

Kyst og Fjordcentret

**'STRANDENE'**

Fjellerup Strand

Bønnerup Havn

Sostrup Slot

Klinterne

AUNING

Gl. Estrup Herregårdsmuseum  
 Det Grønne Museum

**'SKOVENE'**

Djurs Sommerland

Lübker Golf og Spa

**GRENAA**

Kattegatcentret

**'STRANDENE'**

RYOMGÅRD

**'SUNDET'**

KOLIND

Scandinavisk Dyrepark

Aarhus Airport

**'BJERGENE'**

Kalø

Nationalpark  
 Mols Bjerge

Ree Park

Maltfabrikken

Fregatten

**EBELTOFT**

**AARHUS**

MOMU

Anholt

SVERIGE - Halmstad

Aarhus - Sjællands Odde

Ebeltoft - Sjællands Odde

SIGNATURFORKLARING

- Site
- Bypolygon
- Strategiske vækstbyer
- Stinet
- Motorvej
- Hovedvej
- Letbane
- Færgeforbindelse
- Lufthavn
- Attraktioner
- Grønne træk
- Landskabsværdier
- Landskabskoblinger

# REGIONENS POTENTIALER

## Flere turister, større spredning, hele året

Djursland rummer i dag en stor oplevelsesdensitet med en række markante turismeattraktioner med stærk tiltrækningskraft på endagsgæster.

Udviklingsplanen fokuserer på at omsætte den nuværende stærke reason to go til reason to stay. Dette fordrer et mere holistisk blik på området som et oplevelsesøkonomisk netværk, hvis styrke ligger i stærke meningsfulde relationer mellem forskelligartede aktører. Heri finder vi potentialerne i forhold til at omsætte væksten i turismeovernatninger til et mere generelt kvalitativt løft i lokalområdet.

Reason to stay fordrer, at vi begynder at dyrke stedslige kvaliteter af mere kompleks og sammensat karakter, for derved at skabe mere langtidsholdbar oplevelsesværdi for besøgende såvel som fastboende. Set i det lys rummer Visit Aarhus strategi ”A great place to live, is a great place to visit” næsten et bosætningsstrategisk aspekt, som udviklingsplanen forsøger at konkretisere. Nærheden til vækstkorrideren langs letbanen, og vækstbyerne Grenå, Auning, Ryomgård og Kolind, er i denne sammenhæng interessant

Derfor fokuserer udviklingsplanen i udtalt grad på vigtigheden af grænsezoner, hængsler og tværgående systemer, der binder turismeoplevelser sammen med hverdagsaktiviteter og således skaber bredere almen værdi.

## Hjertet af Djursland

Udviklingsplanen lægger an til at skabe et sammenhængende landskabsbaseret oplevelsescentrum i Hjertet af Djursland, som rækker konkret og fysisk ud i kernen og oplandet og peger strategisk videre ud i Aarhusregionen.

Med en landskabelig og naturbaseret rygrad i udviklingsplanen indskriver visionen sig i det stærke naturbrand, som Djursland og hele Aarhusregionen er idag.

## De store og væsentlige naboer

Kortet til venstre har markeret de karakteristiske og identitetsstærke aktører i Regionen, som Hjertet af Djursland er placeret imellem. Skovene, Sundet, Bjergene, Byerne (i særdeleshed Aarhus og Randers), Attraktionerne og Strandene.

Strandene i nord, Bjergene i syd, de store gule attraktionskryds og hovedbyerne er udtalte turismedestinationer og meget veletablerede brands i

turismelandskabet. Skovene og Sundet er mindre eksponerede, men rummer væsentlige oplevelsesmæssige kvaliteter.

De røde pile indikerer udviklingsplanens strategiske fokus på at etablere stærke og meningsfulde forbindelser til disse områder, forbindelser, som understøttes af de konkrete fysiske stiforbindelser og stedsspecifikke oplevelsesnedslag, som anbefales i de fysiske planer for Oplandet og Kernen.

## Oplevelsesbaserede klimainvesteringer

Sundet og Skovene rummer i denne sammenhæng potentielle interessante udviklingspotentialer, når der i fremtiden skal foretages aktive klimatilpasningsinvesteringer på Djursland. Sundet har historisk været vådere end det er idag, og med stigende vandmængder fra oven og for neden kan delvise oversvømminger potentielt komme på tale i fremtiden. Her kan koblingen til Hjertet af Djursland via Nimtofte Ådal vise sig som en rekreativ korridor med stort oplevelsesmæssigt potentiale og som en katalysator for yderligere oplevelsesmæssige investeringer i Sundet. Kolindsunds naturlige udløb i Grenaa rummer desuden et potentiale i forhold til at forbinde Hjertet af Djursland med Grenaa via et rekreativt stisystem.

På samme måde kan Skovene og en af udvidelse af disse komme på tale i forhold til CO2 reduktion. Skovrejsning rummer et stort oplevelsespotentiale. Løvenholmskovene besidder idag en stor landskabelig oplevelsesværdi, som kan aktiveres yderligere blandt andet med udgangspunkt i KU Skovskolens udvikling og uddannelser inden for bæredygtige, biogene byggematerialer.

## Oplevelser fra A til B

Djurslands istidslandskab er en stor og markant del af totaloplevelsen for besøgende på Djursland. Landskabets herligheder opleves i udtalt grad, når man bevæger sig fra A til B på vejene, stierne og letbanen.

Denne kvalitet bør der tages hånd om, når der udvikles fremtidige projekter langs vejnettet, så det er naturoplevelsen, der iscenesættes og står tydeligt frem.

# 5 PRINCIPPER

Strategien bygger på **fem udviklingsprincipper**, som gør sig gældende på tværs af skalatrin. Principperne har sit epicenter i den nye feriepark ved Nimtofte, og herfra er der arbejdet med en strategisk spredning af principperne ud i oplandet og destination.

De små diagrammer illustrerer og eksemplificerer udviklingsprincippernes operationelle karakter, altså hvordan de i udviklingsplanen materialiserer sig som konkrete fysiske handlinger.



## 1

### Løftestang for udvikling

Udvidelsen af overnatningskapaciteten og oplevelsestilbuddet i Hjertet af Djursland skal ses som en løftestang for udvikling af Aarhusregionen, Oplandet såvel som Kernen. Det nye ferieområdes faciliteter fungerer som en helårsattraktion og vil medvirke til en udvikling imod større spredning af besøgende, nye målgrupper samt muliggøre sæsonforlængelse eller helårsåbent hos øvrige turismeaktører i Aarhusregionen. Ferieområdet udvikles med fokus på åbenhed og værdiskabelse overfor nærområdets øvrige aktører og anser nærområdets landskabelige og kulturelle kvaliteter som en integreret del af totaloplevelsen af at besøge Hjertet i Djursland.



## 2

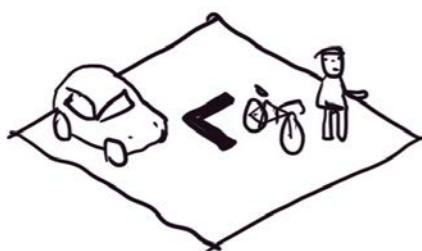
### Synergi og samarbejde

I tråd med visionen om det gode naboskab, så arbejder Hjertet af Djursland for at styrke samarbejder mellem forskelligartede aktører. Udviklingsplanen betragter oplevelseslandskabet som et sammenhængende netværk, som styrkes kommercielt i sit hele ved at løfte kvaliteten af de enkelte aktører og omvendt. Helt nært, så kobles Djurs Sommerland, Lübker Golf og Spa Resort og Nimtofte sammen via tværgående naturkorridorer med rekreative stisystemer.

Udviklingsplanen arbejder ligeledes målrettet med nye forbindelser til oplandets oplevelsesaktører og landskabsherligheder.

På destinations- og regionsniveau bliver det mere oplagt at etablere formelle partnerskaber mellem de forskellige turismeaktører for derved at sikre en sammenhængende oplevelse af destinationen som en helhed. Her forstærker udviklingsplanens landskabsbaserede oplevelseskarakter den overordnede fortælling om Djursland som en naturdestination.





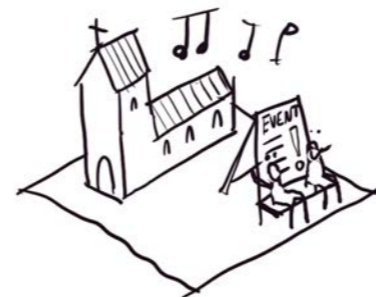
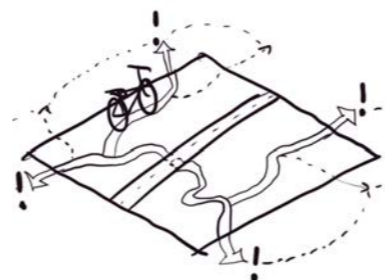
### 3

#### På ferie i et bæredygtigt fyrtårn

Hjertet af Djursland er et fyrtårn for den grønne og bæredygtige omstilling i kommunen. Her formidles og iscenesættes projektets visionære bæredygtige valg til inspiration og motivation for de besøgende og som et eksempel for øvrige udviklingsprojekter på Djursland.

Arkitektur, bebyggelsesplan, energiforsyning, vandhåndtering og fødevarer eksemplificerer, hvordan en bæredygtig fremtid ser ud i Djursland. Turisme rummer netop en kapacitet i forhold omstilling og adfærdsændring, eftersom vi i udgangspunktet er åbne for forandringer og søger inspiration, når vi er på ferie.

Her rummer landskabet og en kommende udbygning et stort potentiale for at fastholde og forstærke den grønne og bæredygtige oplevelse og sætte ambitionsniveauet højt for fremtidens Djursland.

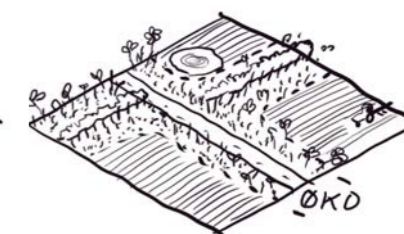
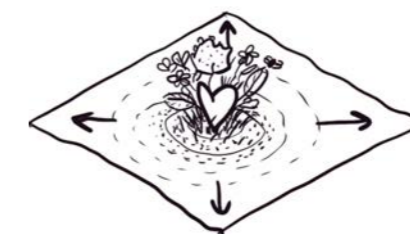


### 4

#### Invitation til ophold og oplevelse i naturen

Udviklingsplanen aktiverer og iscenesætter områdets stedsspecifikke oplevelseskvaliteter og sikrer herved en spredning af aktiviteter. Ved hjælp af fysiske designinstallationer arbejdes der med at fremhæve steder med særligt kulturmiljø eller landskabelig værdi. Disse fysiske nålestiksinstallationer skal fungere som mikrodestinationer i landskabet, der peger på særegne kvaliteter – en fremkaldervæske for stedets kvaliteter og oplevelser. Det kan f.eks. være designinstallationer, der indrammer en særegen naturoplevelse ved at give adgang, forstærke sanseindtryk eller formidle interagerende og legende.

I bymæssig kontekst kan der også være designelementer, der knytter en ny meningsfuld funktion til et eksisterende kulturmiljø eller en historisk bygning i området.



### 5

#### Turisme der styrker naturen

Udviklingsplanen arbejder med en naturforbedrende strategi, der udspringer i Hjertet af Djursland og spredes sig som ringe i vandet langs blågrønne oplevelseskorridorer ud i oplandet i partnerskaber med Kernens naboer. Hjertet af Djursland udvikles med fokus på biodiversitet og naturens rekreative oplevelsesværdier og igangsætter en positiv udvikling på de omkringliggende aktører i nærområdet.

Forbedring af naturen er en naturlig forbedring af oplevelseslandskabet. Udviklingsplanen fremkalder de stedsspecifikke naturoplevelser og gør dette til en sammenbindende fortælling for Hjertet af Djursland. Naturoplevelser skal således både fungere som vigtige trædesten mellem de eksisterende naboer, ligesom det skal være en styrende vision for udviklingen af de forskellige aktører.

Konkret forbinder udviklingsplanen en række eksisterende værdifulde naturområder i en gennemgående grøn korridor, der løber fra nord til syd. De grønne korridorer knytter ligeledes an til Lübker Golf & Spa Resort og Djurs Sommerland.

# SAMFUNDSØKONOMISKE EFFEKTER

Med Hjertet af Djursland som turismemæssigt kraftcenter kan der skabes mange forskellige effekter på hele Djursland såvel som i Aarhusregionen. Og dét er en del af idéen med hele udviklingsplanen. At så mange som muligt på Djursland og i Aarhusregionen skal have gavn og glæde af de mange nye gæster, der hele året kommer til Hjertet af Djursland.

Hjertet af Djursland skal eksemplificere den formulerede strategi for VisitAarhus og Aarhusregionens samlede strategi: "A great place to live is a great place to visit":

*Turismen kan og skal bidrage bredere til den bæredygtige og samfundsmæssige udvikling end de klassiske mål for økonomisk vækst som overnatnings- og omsætningstal. Vi vil arbejde med klimamæssig, social og økonomisk bæredygtighed som forudsætning for balanceret vækst i turismen fremfor blot at tale om mere vækst.*

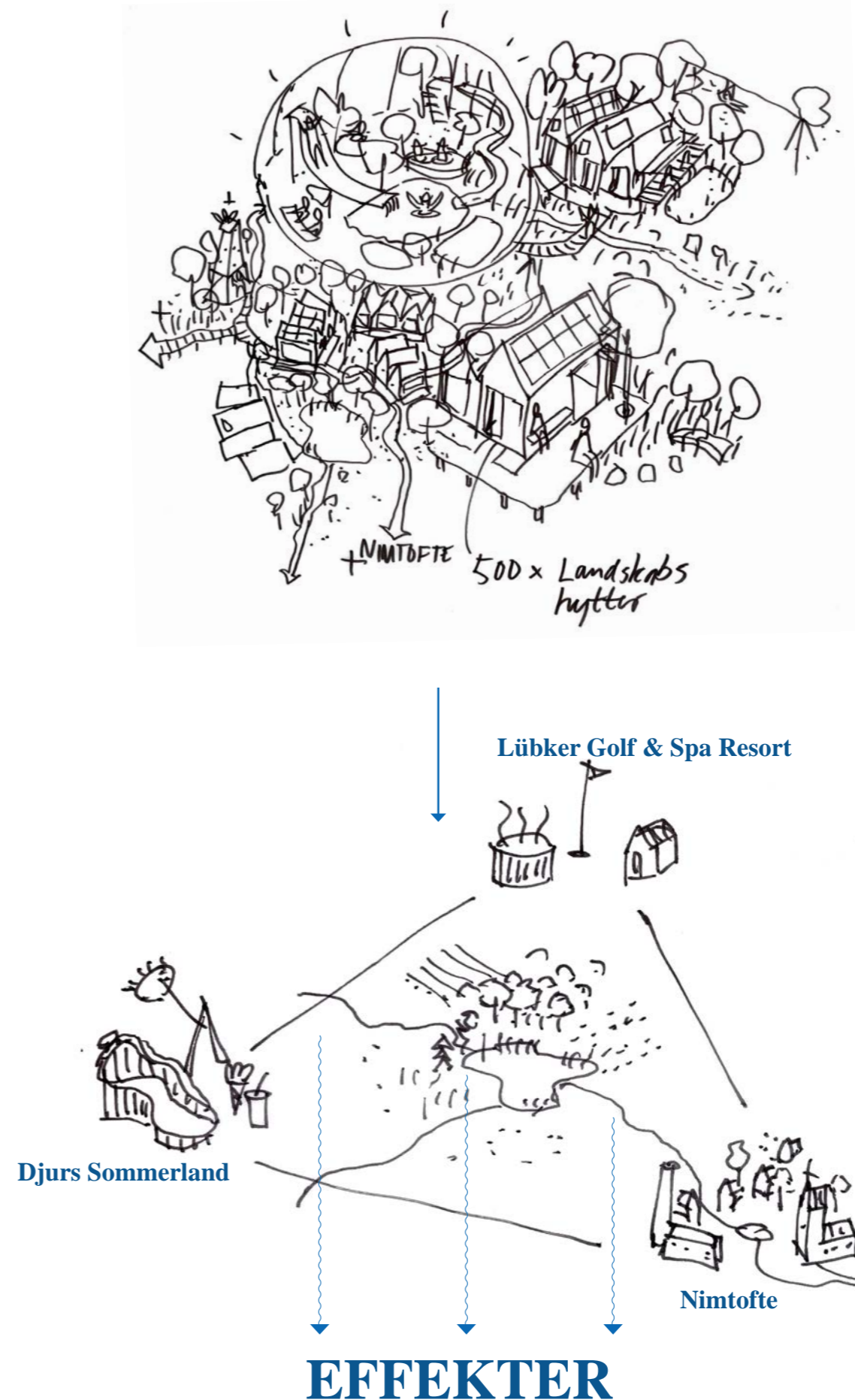
Vækst er en forudsætning for den fortsatte positive udvikling af Djursland, men det skal være balanceret vækst. Hjertet af Djursland vil bidrage til økonomisk vækst, jobskabelse, øget overnatningskapacitet. Men samtidig koncentrerer planen sig om at bidrage til vækst i naturkvaliteter og oplevelser, vækst i attraktive fritidsaktiviteter i nærområdet, turbo på den grønne omstilling og derved et løft af livskvaliteten i Hjertet af Djursland.

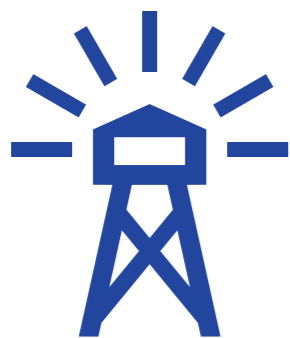
Med udvidelsen af turismekapaciteten i Hjertet af Djursland vil der ske en markant vækst i de førstnævnte parametre - dette med gavn og potentiale for turismen i hele Aarhusregionen. Nogle af de effekter, der vurderes at ville komme, er et væsentligt løft i turismeomsætningen på Djursland med omkring 480 mio. kr., så der samlet set vil være en turismeomsætning på op imod 3,7 mia. kr. Det vil løfte Djursland helt op blandt de største områder i Danmark målt på turismeomsætning.

Også den lokale beskæftigelse vil få et løft. En realisering af den planlagte udvidelse vil kunne bidrage med yderligere 411 årsværk. På den måde kommer den samlede beskæftigelse op på 4.300 årsværk. Også dét vil løfte Djursland op blandt de steder i landet, hvor der er flest beskæftiget inden for turisme.

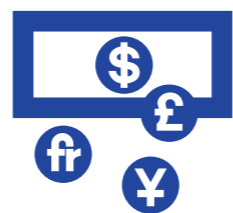
Med en forøgelse af overnatningskapaciteten på omkring 500 enheder svarende til omkring 5-600.000 overnatninger årligt, kan det give en markant forøgelse af antallet af overnatninger på Djursland. Fra 2,2 mio. overnatninger i 2021 op til 2,8 mio. overnatninger, når Hjertet af Djursland er i fuld drift.

På modsatte side er oplyst en række potentielle fremtidige effekter afledt af Hjertet af Djursland. Nogle af disse effekter er af kvantitativ karakter og vil være forholdsvis nemme at monitorere, mens andre er af kvalitativ karakter, men ikke desto mindre relevante i forhold til projektets vision.





Flere gæster til Djurslands  
attraktioner



Udvidelsen i Hjertet af Djursland  
kan bidrage til at forøge den  
lokale **turismeomsætning med  
480 mio. kr.** til gavn for hele  
Aarhusregionen



Den lokale beskæftigelse vil stige  
med ca **411 årsværk**



Stort **potentiale for  
nye stedsbaserede  
oplevelsesøkonomiske  
virksomheder**



Med en ny markant  
helårsattraktion kan der åbnes for  
**nye internationale markeder**  
og nye gæster får øjnene op for  
Djursland og Aarhusregionen



Hjertet af Djursland kan bidrage  
med op til **500-600.000 flere  
årlige overnatninger**

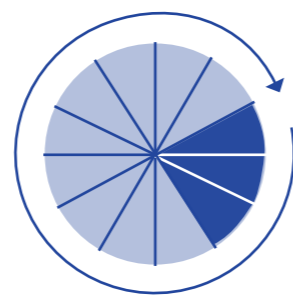
## POTENTIELLE EFFEKTER



Hjertet af Djursland fungerer  
som en **katalysator for  
udviklingen af cykelturismen  
på Djursland**



En ny markant helårsattraktion  
som denne kan hæve  
udnyttelsesgraden på de private  
sommerhuse



Fra sæson- til **helårsdestination.**  
Introduktion af en  
helårsattraktion med denne  
kapacitet vil starte en bevægelse  
imod en helårsdestination



Lokale investeringer i den  
rekreative infrastruktur kommer  
lokalbefolkningen til gode og  
kan tiltrække tilflyttere



Flere besøgende på Djursland  
skaber potentiale for en **større  
spredning af turismen, med  
afledt oplevelsesøkonomisk  
vækst**



Bæredygtige  
udviklingsprincipper for  
forsyning, arkitektur,  
mobilitet og naturforbedring  
fungerer som en løftestang for  
turismeudviklingen på Djursland

An aerial photograph of a vast, dense forest. The trees are a mix of green and yellow-green, suggesting a transition in seasons. In the center of the image, there is a small, dark pond that reflects the surrounding trees. The overall scene is a lush, natural landscape.

# KAPITEL 3

## FYSISK UDVIKLINGSPLAN FOR OPLANDET

I dette kapitel gennemgås den fysiske udviklingsplan for oplandet, hvilket består af følgende dele:

Udviklingsplanen bygger på en kortlægning af områdets kvaliteter og udfordringer. Hovedpointerne af disse kortlægninger præsenteres som en indflyvning til den fysiske udviklingsplan i et potentialekort for oplandet.

Herefter præsenteres en fysisk plan for oplandet på et kort, der markerer de forskellige anbefalinger. Kortet viser de foreslåede fysiske koblinger mellem Hjertet af Djursland og de kommercielle, kulturelle, offentlige og landskabelige naboer i oplandet.

Udviklingsplanen udfoldes og understøttes til sidst med konkrete initiativer, som anbefales implementeret i en prioriteret rækkefølge.

# OPLANDETS POTENTIALER

Potentialekortet fremhæver en række af de eksisterende kvaliteter i oplandet, som Hjertet af Djursland ønsker at koble sig på og bidrage til at styrke og udvikle. På de følgende 3 sider opsummeres kortlægningens hovedpointer for henholdsvis Naturen og landskabet, Det byggede og kulturarven og Infrastrukturen og forbindelser.

Her på kortet ses sammenhængene mellem disse elementer. Landskabet er grundlaget. Man finder nogle store karakteristiske naturområder i oplandet. De store sammenhængende skovområder med skovsøer og moser. Det flade og våde Kolindsund skærer sig igennem de kuperede bakker i nord og syd og forbindes med de dramatiske ådale. Infrastrukturen er væsentlig at fremhæve. Det effektive vejnet med Rute 16 og Batstrupholtvej, der kan afvikle store trafikmængder gnidningsfrit. Det finmaskede vejnet af mindre, sekundære veje har mere landskabelige kvaliteter og forbinder oplandets naturherligheder, kultur- og oplevelsesaktører på smuk vis.

Letbanen har station i Ryomgård og Kolind og binder bæredygtigt an til Aarhus og Grenaa.

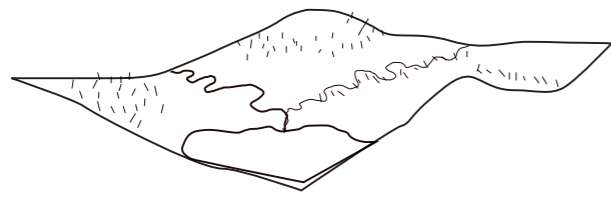
De orange streger viser eksisterende markerede stisystemer. Nogle er gennemgående som Kulturringen og Banestien, mens andre er mere afgrænsede ruter, der relaterer sig til særegne naturområder.

De røde kryds markerer nærområdets markante oplevelsesaktører såsom Djurs Sommerland, Lübker Golf & Spa Resort, Gl Estrup Herregårdsmuseum, Ryomgård Jernbanemuseum og Mosebrugsmuseet i Stenvad. De røde kryds markerer også steder og aktører, hvis primære formål ikke er oplevelsesøkonomisk, men som rummer et stort oplevelsespotentiale, eksempelvis: Løvenholmskovene, MTB banerne i Auning og Nimtofte, kirkebygningerne og kulturmiljøerne i nærområdet.



- SIGNATURFORKLARING**
- Projektsite
  - Bypolygon
  - Værdier i oplandet
  - Hovedvej
  - Eksist. stinet
  - Fredsskov
  - Sø
  - Jernbane
  - Fremtidige projekter
  - Kulturtilbud**
  - Lokale tilbud
  - Naturoplevelser
  - Kulturoplevelser

## Analyse Natur og de dybe landskabsstrukturer

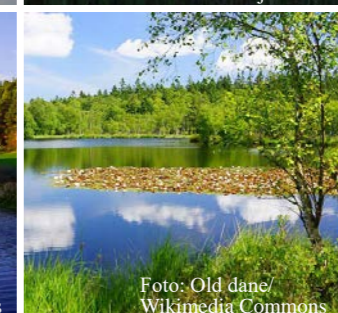
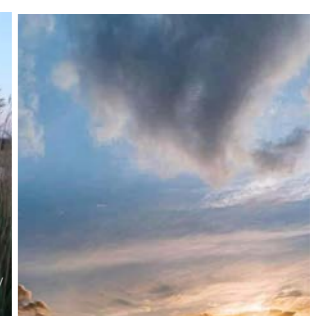
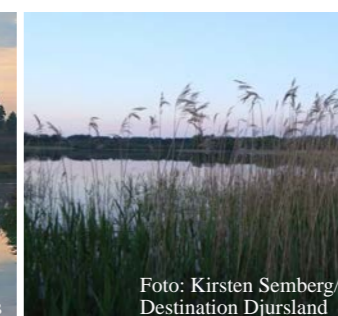
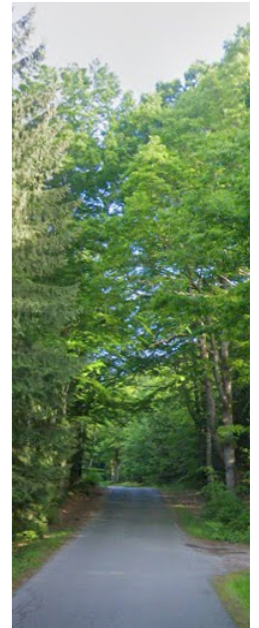
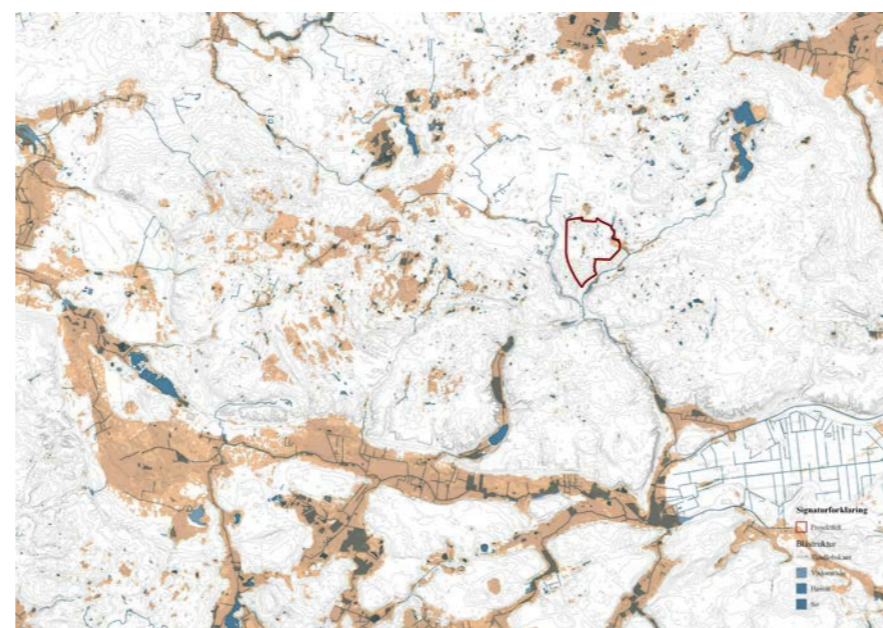
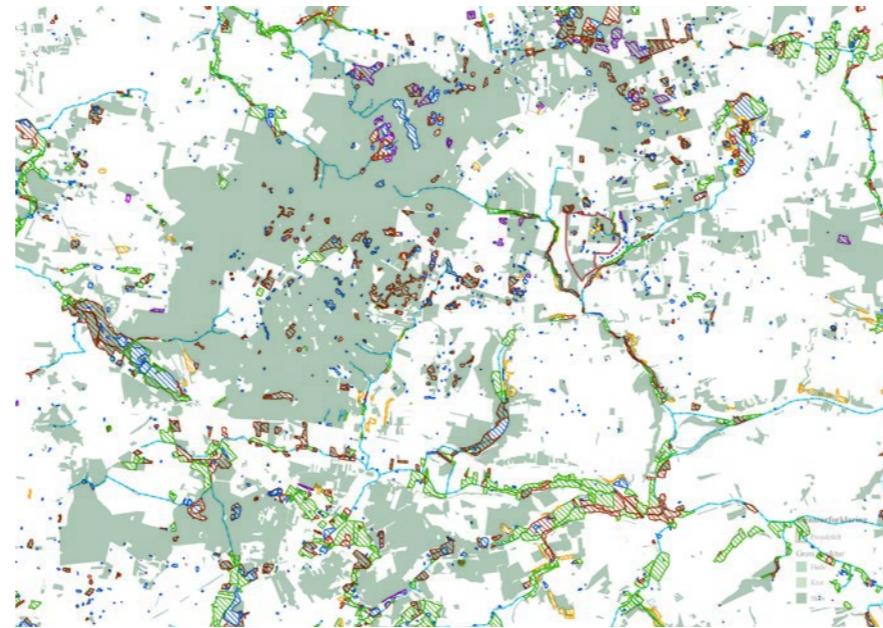


Denne side fremhæver en række af de væsentlige stedbundne kvaliteter og potentialer, som udviklingsplanen forholder sig til i de fysiske og strategiske anbefalinger.

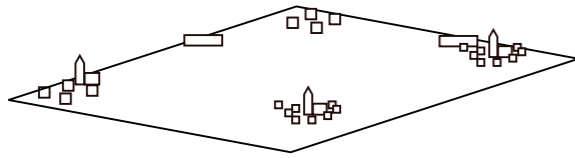
For mere omfattende kortlægninger af oplandets natur og landskab henvises til bilag.

Kortene til højre illustrerer de væsentligste pointer fra kortlægningen:

- Moser, søer og våde skovområder er en fremtrædende og egnspecifik naturtype med gode livsbetingelser for bilag IV-arter.
- Herregårdslandskab med bla Løvenholm, Ny Ryomgaard og Mejlgaard. Store opdyrkede arealer er delvist omgivet af skovområder og danner store landskabsrum, der afgrænses af lange skovbryn.
- Store sammenhængende skovområder mod vest danner en grøn portal mellem fra Auning og Djursland.
- Lysåbne skove rummer stor artsrigdom i flora og fauna og rummer ligeledes landskabelige oplevelseskvaliteter.
- Hede og overdrev med artsrige græsser og urter er en karakteristisk naturtype i oplandet.
- Åløbene fungerer som i blågrønne korridorer, der forbinder de lavtliggende fjordbundslande ved Ryomgaard og Kolindsund med skov og moseområder i nord og vest. 7. Nimtofte Ådal er en væsentlig blågrøn korridor med naturkvaliteter og rekreative potentialer. Ådalen omkring Lübker Golfresort er i dag aktiveret som rekreativt område.
- Kolind Sund er den store horisontale flade, der giver kontrast til de stejle bakker og ådale.
- Store landbrugsarealer fylder i landskabet.



## Analyse Det byggede og kulturarven

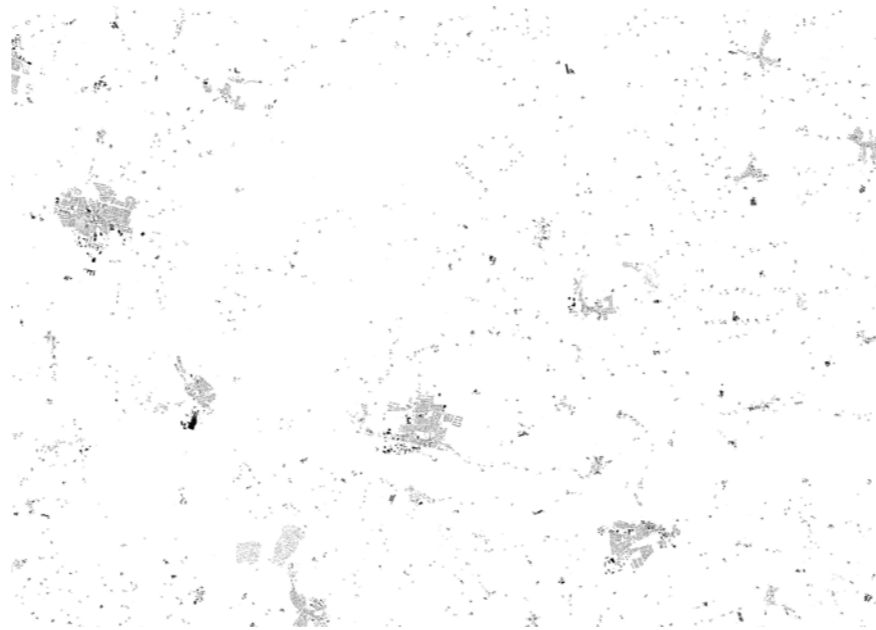


Denne side fremhæver en række af de væsentlige stedbundne kvaliteter og potentialer, som udviklingsplanen forholder sig til i de fysiske og strategiske anbefalinger.

For mere omfattende kortlægninger af oplandets natur og landskab henvises til bilag.

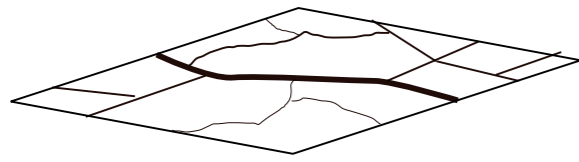
Kortene til højre illustrerer de væsentligste pointer fra kortlægningen vedrørende det byggede og kulturarven:

- Herregårdslandskabet er fremtrædende i de byggede strukturer. Vi finder her flere kulturarvsbygninger med funktioner, der har tjent en rolle i herregårdslandskabet. Smedjer, mejerier, skovbrugsbygninger, møller, kirker og skoler.
- Oplandet har flere fine eksempler på transformation af den byggede kulturarv.
- Flere af områdets kulturarvsbygninger rummer et oplevelsespotentiale.
- Den tidlige industrialisering og den gamle jernbane er flot repræsenteret i den byggede kulturarv i nærområdet. Ryomgårds historiske rolle som jernbaneknudepunkt for Djursland rummer en væsentlig kulturel værdi som blandt andet viser sig i en række turismeaktører: Ryomgård remise og jernbanemuseum, Gjerrild banesti og Stenvad Mosebrug og tørvebane.
- Ryomgård, Kolind og Auning rummer særligt vækstpotentiale jf. opkoblingen på hhv. letbanen og hovedvej 16. Dette fordrer særligt strategisk fokus på velfærdstilbud og oplevelsesudbuddet i disse byer.
- Offentlige funktioner spiller en vigtig rolle som sociale knudepunkter i oplandet. Her samles borgere i sociale fællesskaber i bl.a. skoler, børnehuse og borgerhuse.





## Analyse Infrastruktur og forbindelse



Denne side fremhæver en række af de væsentlige stedbundne kvaliteter og potentialer, som udviklingsplanen forholder sig til i de fysiske og strategiske anbefalinger.

For mere omfattende kortlægninger af oplandets infrastruktur henvises til bilag.

Kortene til højre illustrerer de væsentligste pointer fra kortlægningen:

- Rute 16 samt trafikinvesteringer i omfartsvejen til Ryomgård/Aarhus og ankomstforholdene til Djurs Sommerland har sikret en let og gnidningsfri adgang til Hjertet af Djursland.
- Vejnettet har jf. trafikanalyser, foretaget af SWECO, tilstrækkelig kapacitet til at optage og afvikle den forventede merbelastning, som en udvidelse af Hjertet af Djursland vil medføre. Set i det store regnskab er det ikke en markant stigning, som udvidelsen vil medføre.
- Vejnettets oplevelseskvaliteter: Hovedvejens flade og lige forløb er væsensforskelligt sammenholdt med karakteren af det øvrige vejnet i oplandet. Her finder vi vejforløb, der er mere integreret i landskabet og således rummer større oplevelsesmæssige kvaliteter. Det samme gør sig gældende for den primære vejforbindelse mod Aarhus, som rummer store landskabelige kvaliteter.
- Hovedvejens passage igennem Løvenholmskoven mod vest rummer en væsentlige oplevelsesværdi, som iscenesætter ankomsten til kerneområdet.
- Oplandet rummer et finmasket vejnetværk af småveje med smalle vejprofiler, der forbinder naturherligheder.
- Offentlig bustransport forbinder projektområdet med Randers, Grenaa og Aarhus. Frekvensen af busafgange er lav.
- Letbanestationerne i Ryomgård og Kolind forbinder kerneområdet med Aarhus og Grenå/Sverige. Afstanden mellem projektområdet og letbanestationerne er dog relativ stor og fungerer umiddelbart som en tærskel for denne ankomst til kernen.
- Oplandet rummer få rekreative cykel- og vandreruter. De væsentligste ruter er Banestien og Kulturringen, der forbinder på tværs af kommuneskel. Disse fremstår tilgroede og i lav drifttilstand og er derfor ikke attraktive.

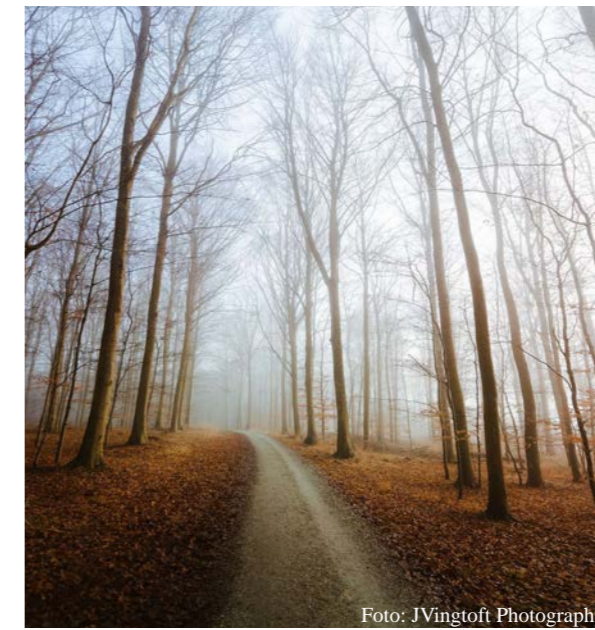
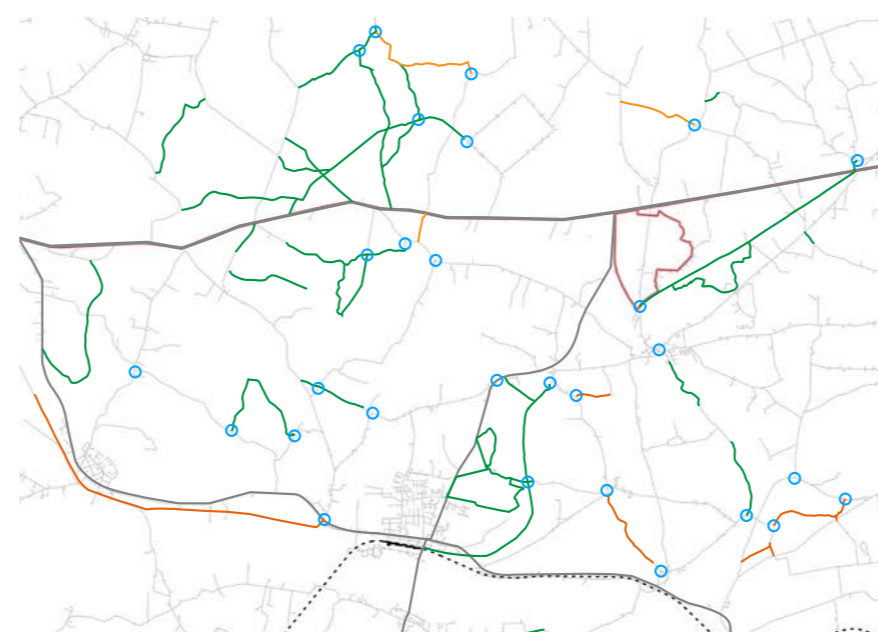


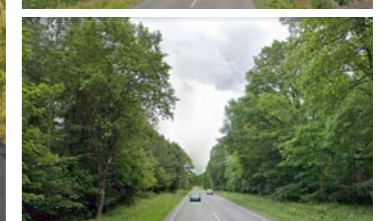
Foto: J Vingtoft Photography



Foto: Old dane/Wikimedia Commons

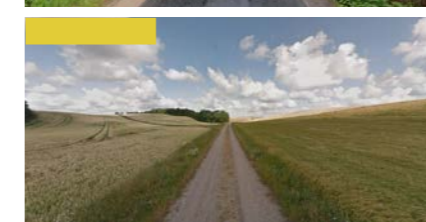


Foto: Syddjurs Kommune



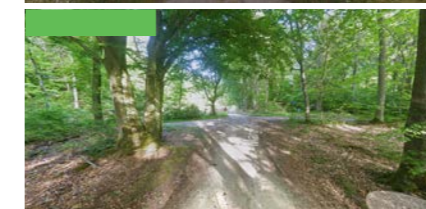
### Smalle asfalterede landeveje (asfalt)

Området er forbundet af mange asfalterede landeveje med smal vejprofil uden kanter. Disse veje bufter sig og følger terrænet i mere udtalt grad end de større landeveje og hovedveje, og rummer derved en række oplevelsesmæssige kvaliteter.



### Markveje (grus, græs)

Området er præget af landbrugsarealer med store markområder. Her finder vi en lang række mindre markveje, som forbinder små knudepunkter i landskabet. Mange af disse veje er private så offentlig rekreativ færdsel vil bero på tilladelser. Mange af vejene passerer imidlertid private boliger i behørig afstand hvorfor let rekreativ trafik (cykel, løb, vandring) vil være til minimal gene.



### Skovveje (grus, græs)

De store omkringliggende skove rummer et netværk af små skovveje, stier samt driftsveje til skovbrug. Vejene er oftest grus eller jordveje og beskaffenheden varierer afhængig af deres brug. Produktionsmaskiner i forbindelse med skovbrug kan opkøre stierne og gøre dem ufremkommelige, specielt i våde perioder. Skovbrug, jagt og private interesser kan konflikte med rekreative turismeinteresser, hvorfor en oplevelsesmæssig aktivering af vejssystemerne må bero på dialog med lodsejere.

# OPLANDET / FYSISK UDVIKLINGSPLAN



- SIGNATURFORKLARING**
- Projektsite
  - Bypolygon
  - Værdier i oplandet
  - Landskabsnedslag
  - Grønne kvaliteter
  - Eksist. stinet
  - Nyt stinet
  - Anbefalet stiftorbindelse
  - Wayfinding
  - Jernbane
  - Fremtidige projekter
  - Kulturtilbud**
  - Lokale tilbud
  - Naturoplevelser
  - Kulturoplevelser

# OPLANDET / FYSISK UDVIKLINGSPLAN

På modsatte side er ovenstående potentialer blevet omsat til en konkret fysisk udviklingsplan, der beskriver Hjertet af Djurslands rolle i oplandet. På følgende opslag udfoldes den fysiske udviklingsplan i en række konkrete anbefalinger på detailniveau. Anbefalingerne kan bruges som videre dialogpunkter i planlægningsprocessen, ligesom nogle af punkterne kan indarbejdes direkte i lokalplanlægningen.

Ferieparkens umiddelbare nærhed til en række karakteristiske naturområder med stor oplevelsesværdi samt oplandets mange kulturhistoriske oplevelsesaktører er omdrejningspunktet for udviklingsplanens anbefalinger i denne skala. Det er ambitionen, at udvidelsen af den turismemæssige kapacitet i Kernen skal fungere som en katalysator for et generelt løft af oplevelseslandskabet i Oplandet, med særligt fokus på naturens oplevelsespotentialer.

De centrale elementer i den fysiske plan for oplandet er:

## **Grønne oplevelseskorridorer peger ud i oplandet**

Planens grønne pile fremhæver eksisterende blågrønne korridorer af særlig betydningsfuld karakter i forhold til at forbinde Kernen rekreativt med de omkringliggende naturområder: Løvenholmskovene, Ramten og Dystrup Sø, Ryom Skov og Kolindsund. Disse grønne pile rummer særlige oplevelsesmæssige kvaliteter, som aktiveres ved etablering af nye eller opgradering af eksisterende stiforbindelser for gående, løbende og cyklister.

## **Oplevelsespunkter iscenesætter særlige steder i oplandet**

Som yderligere oplevelsesmæssige gulerødder placeres der en række stedsspecifikke fysiske oplevelsesdesigns i forbindelse med stierne. Disse fysiske nålestiksinstallationer skal fungere som mikrodestinationer i landskabet, der peger på særegne kvaliteter – en fremkaldervæske for stedets kvaliteter og oplevelser. Det kan f.eks. være designinstallationer, der indrammer en særegen naturoplevelse ved at give adgang, forstærke sanseindtryk eller formidle interagerende og legende.

I bymæssig kontekst kan også være designelementer, der knytter en ny meningsfuld funktion til et eksisterende kulturmiljø eller en historisk bygning i området. Det skal generelt være tiltag, der appellerer til både

besøgende og lokale med et særligt fokus på oplevelsesværdi for Kernens overvejende målgruppe af børnefamilier. Disse bymæssige nålestik tjener det strategiske formål at generere et flow af besøgende, der kan stimulere og udvikle eksisterende erhverv, foreninger og kulturinstitutioner (Købmanden i Nimtofte, MTB klub, rideskoler, Jernbanemuseet, Stenvad Mosebrugcenter), samt potentielt at generere nye oplevelsesøkonomiske småerhverv i Kerne og Opland. (Eks: en lille cafe, en bager, et galleri, et atelier, lokale outdoor event, kirkekoncert, etc.)

## **Ankomstvejene gøres til naturoplevelser**

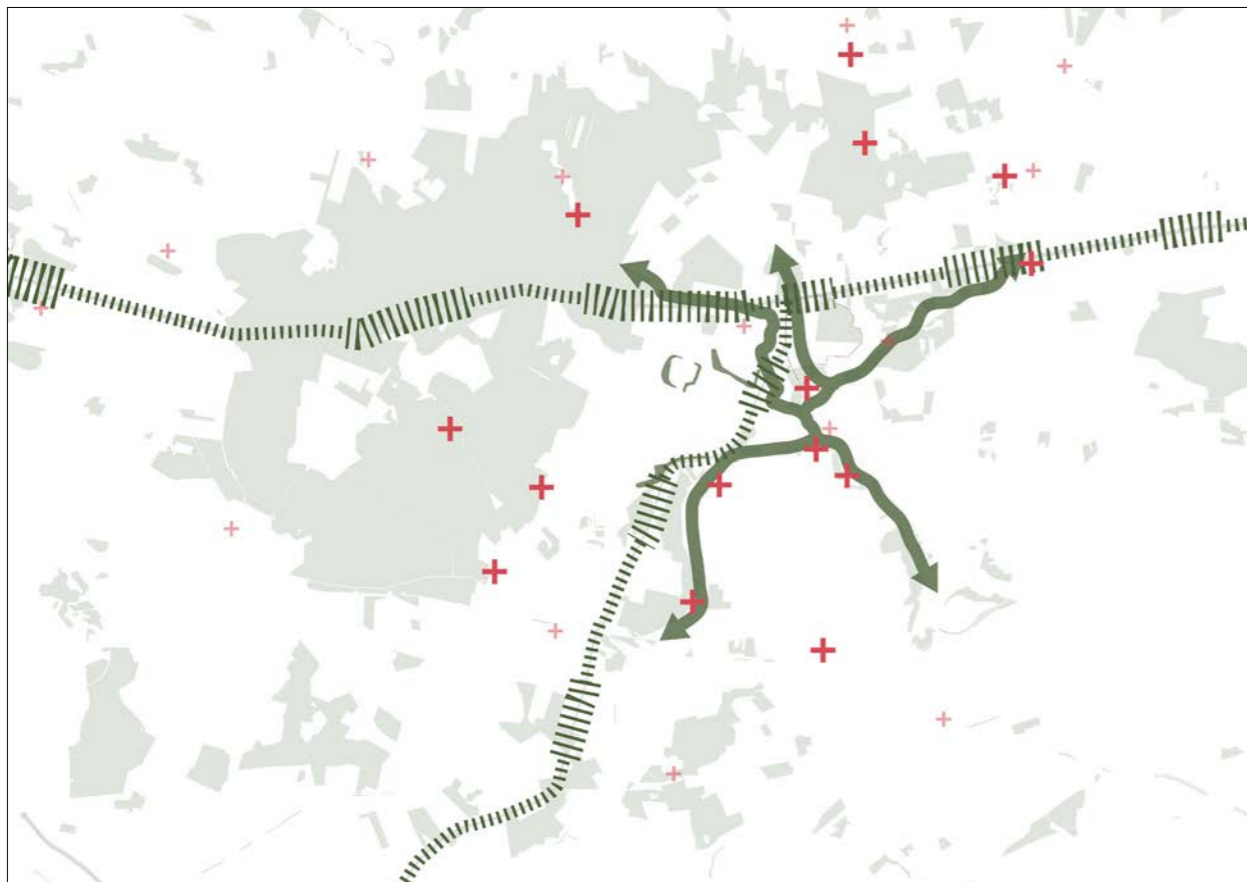
Bilen er i dag totaldominerende i området. Hovedvej 16 og Battrupholtvej er vigtige trafikårer, der forbinder knudepunkter på Djursland. Dette er fortsat deres væsentligste funktion. Men vejnettet bør også betragtes som en integreret del af turismeoplevelsen. Ankomsten i bil ad de primære vejforbindelser iscenesættes derfor ved at forstærke den flotte naturoplevelse, som allerede præger vejene på Djursland i dag. Ankomstvejene bør således betragtes og behandles som grønne portaler, der fører besøgende frem til Kernen og videre rundt i destinationen.

## **Bæredygtig mobilitet**

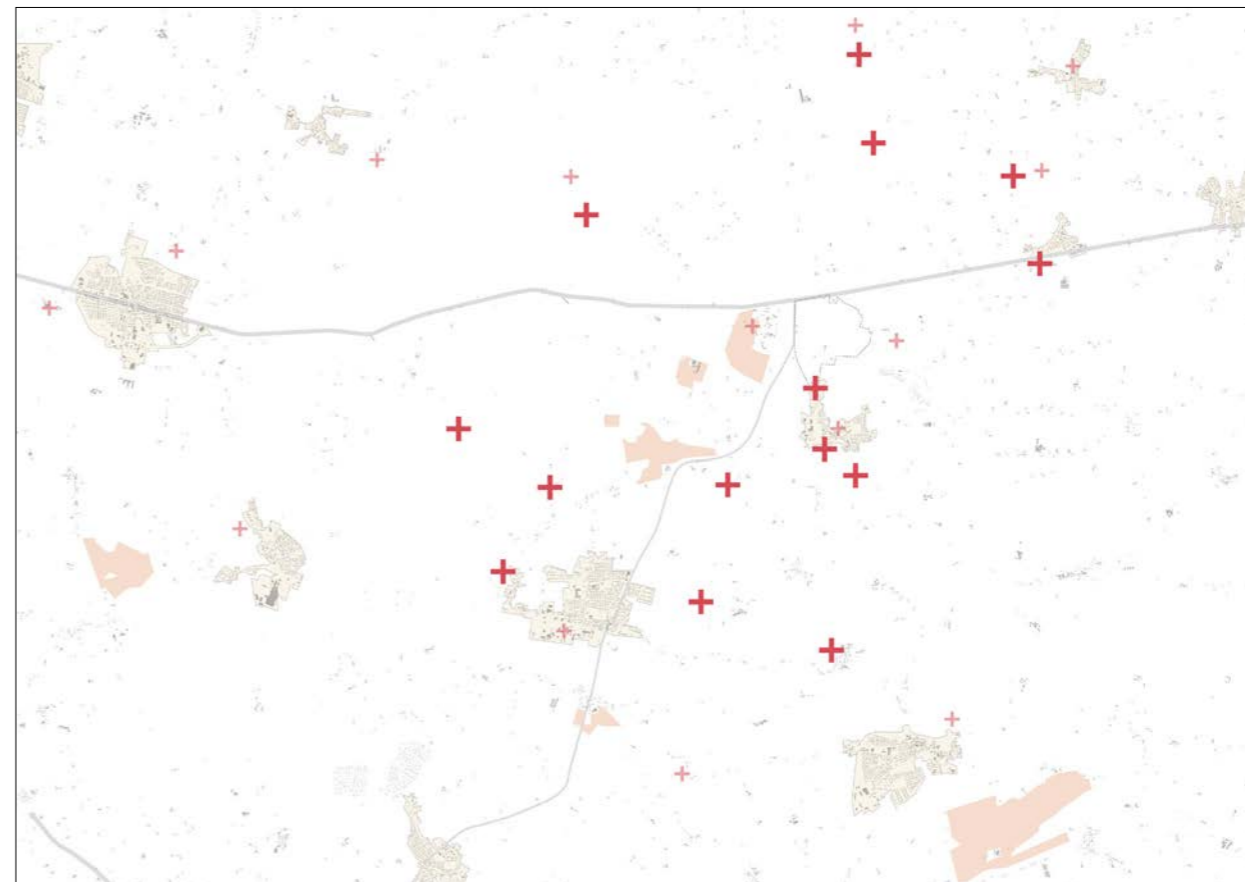
Udviklingsplanen ønsker at understøtte bæredygtig mobilitet og anbefaler derfor en række tiltag i forhold til kollektiv transport, kombineret med cyklisme og vandring. Letbanestationerne i Ryomgård og Kolind ses således som vigtige knudepunkter, hvor turister bør have en attraktiv omstigningsmulighed, som forbinder videre til ferieparken via bus eller elcykel. Ligeledes anbefales en udarbejdelse af det strategiske grundlag for en mere bæredygtig og oplevelsesfokuseret brug af vejnettet i fremtiden - herunder hvor det eksisterende vejnet kan gentænkes til fordel for f.eks. cykler, med delte spor, vigepladser og ensretning af mange af de små biveje. Bæredygtige pakkøløsninger for cykelturister kan med fordel udvikles i samarbejde med færgefarten, letbanen og lufthavnen.

## **Rekreativ aktivering af eksisterende småveje**

Derudover anbefaler udviklingsplanen, at områdets sekundære og mere finmaskede småveje, aktiveres som et rekreativt cykelnetværk, der forbinder Oplandets oplevelsesaktører på nye landskabelige måder. Som en vigtig kickstarter for at aktivere de rekreative potentialer på det eksisterende vej- og stinetræk, anbefales det igen at anvende stedsspecifikke oplevelsesdesigns af landskabsarkitektonisk karakter. Disse, kombineret med digitale kortfunktioner, tjener som nye oplevelsesknudepunkter i oplandet som tiltrækker cyklende, der samtidig får en smuk naturoplevelse fra A til B.



Hjertet af Djursland forholder sig aktivt til landskabets iboende kvaliteter og hvordan disse kan aktiveres som oplevelser. De gennemgående ådale fungerer som korridorer der forbinder Hjertet af Djursland med de øvrige væsentlige naturaboer: Løvenholmskovene, Kolindsund, Ramten sø og Ryom skov. Her anbefales det, at der etableres rekreative stiforbindelser fra Hjertet af Djursland. De grønne stiblinger markerer det strategiske fokus på at iscenesætte hovedankomstvejene som landskabelige korridorer, og derved iscenesætte Hjertet af Djursland.



På oplandsniveau arbejdes der med at iscenesætte særegne landskabs- og kulturarvskvaliteter vha. fysiske designinstallationer. De røde kryds ovenfor markerer, hvordan der peges på en række situationer i oplandet som med fordel kan udvikles stedsspecifikke designinstallationer af mindre omfang. Disse nedslag er i tydelig familie med designsproget, som udfoldes i Hjertet af Djursland.

### 1) Natur og de dybe landskabsstrukturer

- Aktivering af skovenes oplevelsespotentialer via landskabsarkitektoniske nålestikinstallationer.
- Partnerskab mellem kommuner, skovskolen, skovejere og områdets oplevelsesaktører skal sikre en lokal forankring og fremdrift.
- Etablering af en naturforbedrende fond, hvor områdets turismeerhverv bidrager til at øge naturkvaliteten i oplandet.
- Kommunale naturpuljer fokuseres omkring ovenstående for at kickstarte udviklingsplanen.
- Strategiske naturforbedrende tiltag på opdyrkede arealer. Indsatser fokuseres omkring eksisterende væsentlige blågrønne korridorer med oplevelsesmæssig vigtig betydning. Derved styrkes naturens resiliens og de rekreative oplevelsesværdier øges. Dette kan f.eks. være i forbindelse med ankomstveje til kernen eller omkring oplevelsesruter, der udgår fra kernen.

Konkrete indsatser koncentrerer omkring Hjertet af Djursland og udfoldes derfra:

- Overgang fra dyrkning til græsning eller skovrejsning
- Udgravning af flere vandhuller og mindske afvanding.
- Vegetationsstriber.
- Barjordsstriber.
- Sprøjte- og gødningsfri randzoner.
- Insektvolde og stenbunker.
- Genåbning af rørlagte grøfter og vandløb, og tilgængelighed via nænsomme trampestier.

### 2) Det byggede og kulturarven

- Udviklingsplanen fokuserer på at aktivere oplevelsespotentialer i den eksisterende byggede kulturarv. Til dette formål udarbejdes et inspirationskatalog for transformationspotentialer af områdets bærende kulturmiljøer og kulturarv. Heri indgår kernens centrale turismeaktører som partnere.
- Kernens turismeaktører etablerer en lokal udviklingsfond, der uddeler midler til aktiviteter, der aktiverer lokale kulturmiljøer og den byggede kulturarv. Dette kan være koncerter i den lokale kirke, kunststillinger i den gamle mølle, mv.
- Der etableres et partnerskab mellem oplandets turismeaktører med fokus på sambranding og markedsføring med afsæt i udviklingsplanens visioner. VisitAarhus kontaktes med henblik på dette.
- Forhavekatalog. Kommunen afsætter en pulje til udplantning af udvalgte planter og træer i forhave i nærliggende byer. Herved sikres der et helhedsindtryk i byerne.
- Kommunale bosætningspuljer og VisitAarhus' projekt AskMe samtænkes og fokuseres på at kickstarte ovenstående.

## Oplevelsesmoodboard

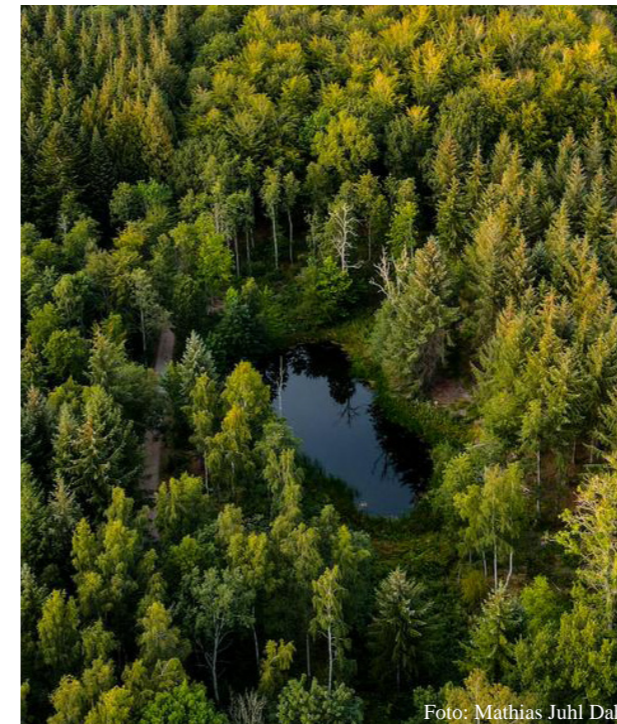


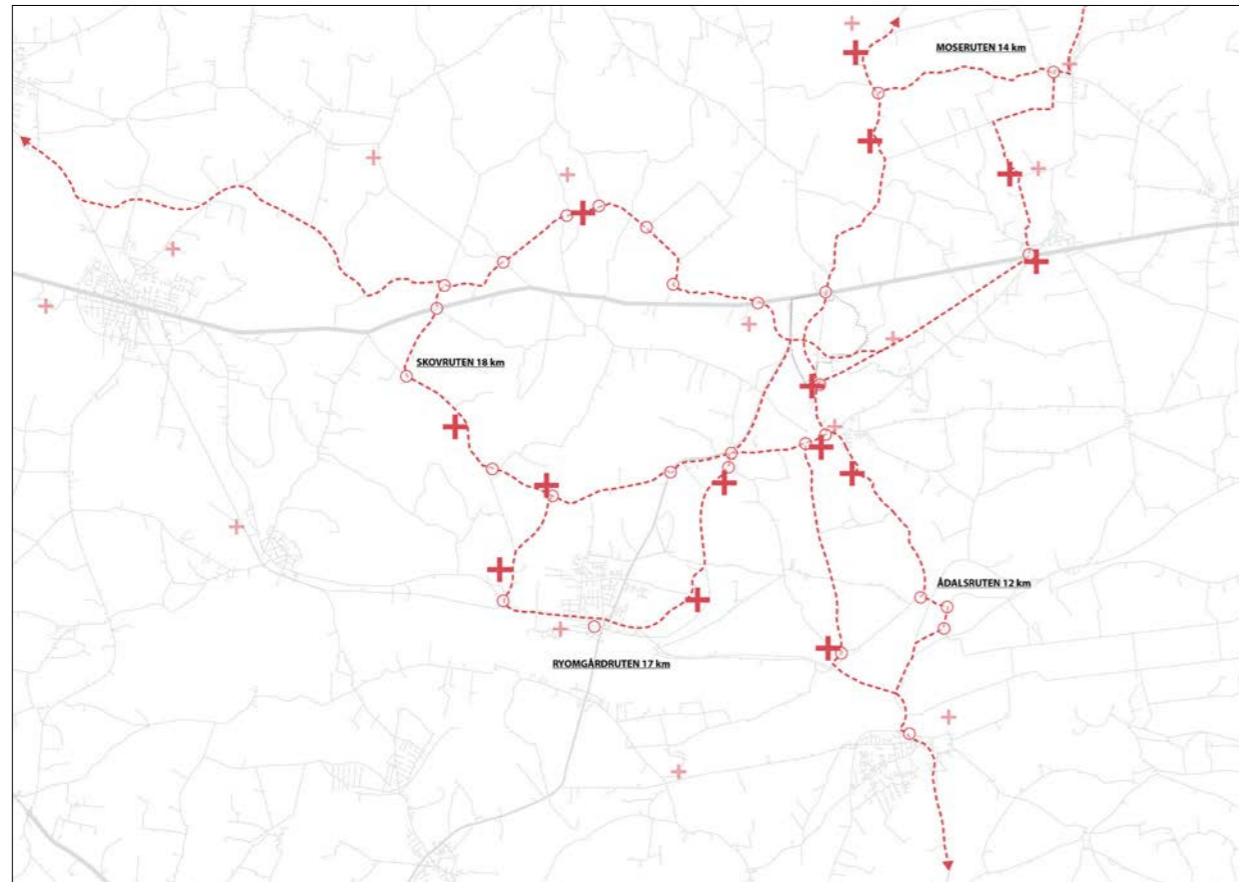
Foto: Mathias Juhl Dahl



Foto: Yeti Adventure Challenge



Foto: Jesper Maagaard



Oplandets finmaskede vejnet af småveje, mark- og skovveje samt eksisterende stier, rummer store landskabelige oplevelsesværdier, der med fordel kan tilgås på cykel. Til at stimulere denne cykelturisme i oplandet peger udviklingsplanen på en række ruter med særlig landskabelig kvalitet. Ruterne markeres med de førnævnte designinstallationer, som tilbyder særlige oplevelser eller simple funktioner. Ruterne kan fungere som et afsæt for videre udforskning af området, og skal således ikke ses som definitive.

### 3) Infrastruktur og forbindelser

#### I BIL

- Vejen til Hjertet af Djursland er en del af ankomstoplevelsen. Udviklingsplanen fokuserer derfor på at iscenesætte og forstærke de landskabelige oplevelser langs de væsentligste ankomstveje. Dette gøres ved hjælp af nedenstående tiltag:
- Skovrejsning eller udplantning af karakteristiske læhegn på udvalgte strækninger kan anvendes som visuel afskærmning af erhvervs- og industrianlæg
- Udplantning af nye allétræer på udvalgte strækninger indrammer vejprofilen.
- Udtagning af dyrkningsjord og etablering af græsningskorridorer langs vejene.
- Udpegning af en række særlige landskabelige rasteplasser langs vejene, hvor man kan gøre hold.
- Wayfinding med henvisning til stedsspecifikke natur og kulturkvaliteter langs ankomstvejene.
- Ovenstående tiltag indtænkes i kommende kommunale trafikinvesteringer i området, herunder de kommende faser af udbygningen af vejforbindelsen mod Aarhus.

#### PÅ CYKEL

- Udviklingsplanen anbefaler et netværk af rekreative cykelruter med afsæt i kernens center. Ruterne tematiseres jf landskabelige kvaliteter og forbinder en række eksisterende kulturelle og landskabelige oplevelser i oplandet. Disse knudepunkter forstærker ved hjælp af fysiske oplevelsesdesign (f.eks. nye urbane sidemuligheder, pumpestationer, visuel formidling om området, og lignende.)
- Udviklingsplanens forslag til rekreative aktiviteter i naturen samtænkes med kommunens sundhedspolitik og strategier.

#### ØVRIGE KOLLEKTIVE TRANSPORTFORMER

- Letbanestationerne i Ryomgård og Kolind iscenesættes som destinationsknudepunkter for oplandet. Wayfinding, cykelstation fra Kerneområdet og opgradering af cykelforbindelse til Kernen.
- Aktiviteter, der understøtter ankomstmuligheder via færge og fly skal ligeledes prioriteres.

A photograph of a man in a yellow shirt and dark shorts running on a dirt path in a forest. A child wearing a colorful helmet and a striped shirt is riding a bicycle on the same path. The path is covered with fallen leaves, and the background is filled with lush green trees and foliage. The scene is captured from a rear perspective, showing the man and child moving away from the camera.

# KAPITEL 4

## FYSISK UDVIKLINGSPLAN FOR KERNEN

I dette kapitel gennemgås den fysiske udviklingsplan for kernen, hvilket består af følgende dele:

Udviklingsplanen bygger på potentialekortlægning af områdets kvaliteter og udfordringer samt af særanalyser af trafikforhold, energiforsyning og turisme. Hovedpointerne af disse kortlægninger præsenteres som en indflyvning til den fysiske udviklingsplan.

Udviklingsplanen fysiske anbefalinger illustreres herefter på et kort, der markerer de forskellige anbefalinger til tiltag og viser de foreslåede fysiske koblinger mellem Hjertet af Djursland og de kommercielle, kulturelle, offentlige og landskabelige naboer i oplandet.

Udviklingsplanen udfoldes og understøttes af tre lister med konkrete initiativer, som anbefales implementeret i en prioriteret rækkefølge samt af en analyse og overordnede anbefalinger til mulig bebyggelsesplan.

# KERNENS POTENTIALER

Potentialekortet for kernen fremhæver en række af de eksisterende kvaliteter og bindinger, som udviklingsplanen forholder sig aktivt til. På de følgende 3 sider opsummeres kortlægningens hovedpointer for henholdsvis Naturen og landskabet, Det byggede og kulturarven og Infrastrukturen og forbindelser.

Her på kortet ses den geografiske sammenhæng mellem disse kvaliteter. De tre væsentlige aktører i kernen: Djurs Sommerland, Lübker Golf & Spa Resort og Nimtofte tegner en trekant imellem sig, som defineres fysisk af de to åløb, der kommer fra Løvenholm Skovene og Ramten Sø, mødes i Nimtofte og løber videre ned mod Kolindsund.

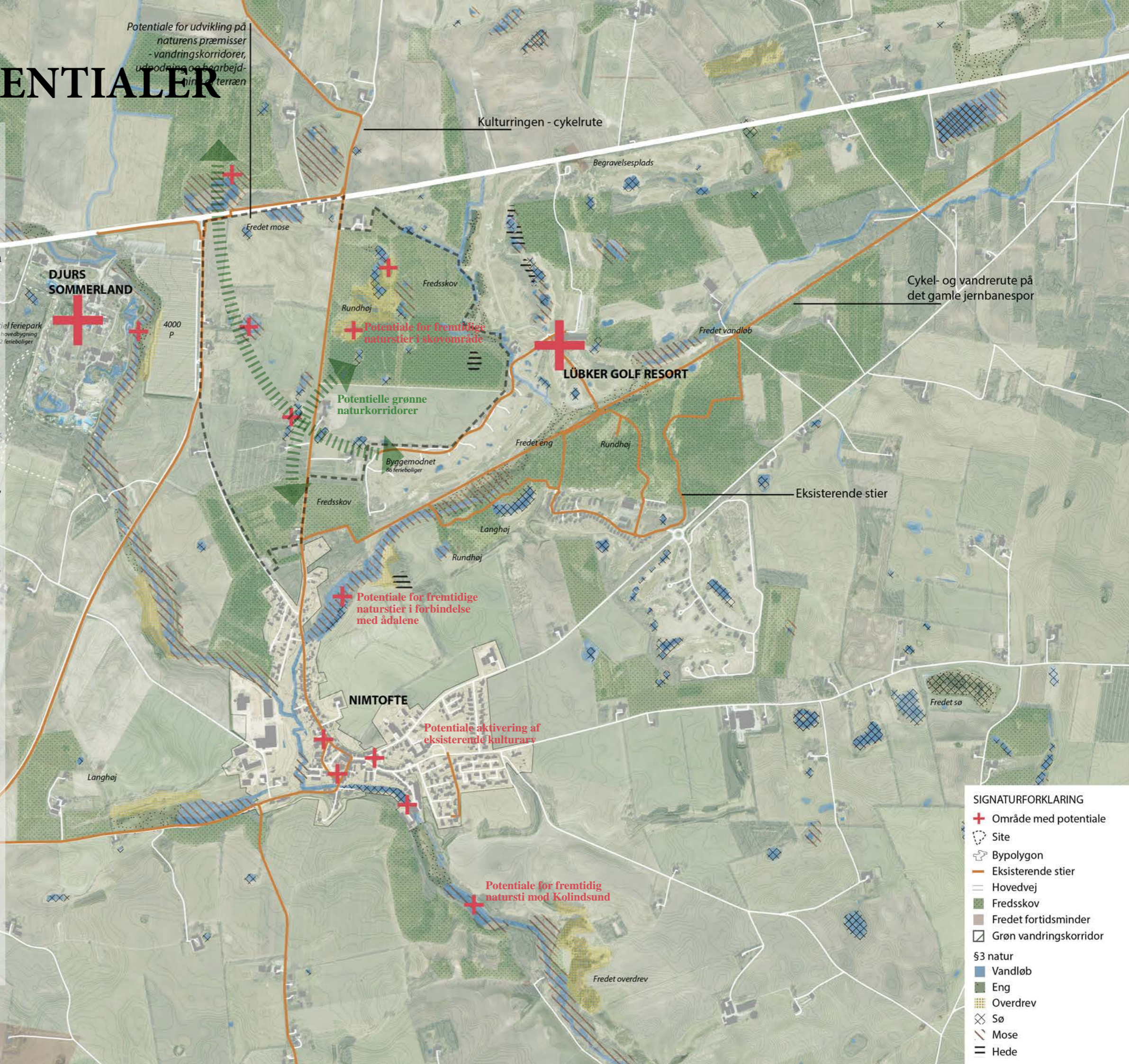
Den fysiske forbindelse mellem de tre aktører er idag svag. Nimtofte og Lübker er forbundet via en stiforbindelse, mens Djurs Sommerland ligger mere afskåret fra de to øvrige aktører med en række fysiske barrierer (Battrupholtvej, det store parkeringsanlæg og Troldbækken). Der er ingen fysiske forbindelser mellem Lübker Golf & Spa og Djurs Sommerland idag, andet end hovedvejen.

I Kernen finder vi en række stærke natur- og landskabskvaliteter, der rummer store oplevelsespotentialer. Disse ønsker udviklingsplanen at integrere respektfuldt og aktivt som kvaliteter i Hjertet af Djursland. Indenfor rammeområdet finder vi flere beskyttede og frede naturzoner, ligesom der findes særlige værdifulde og sårbare bilag IV dyrearter, som der skal tages hånd om i udviklingsplanen.

Konkret peger kortlægningen på et oplevelsesmæssigt såvel som naturforbedrende potentiale for at forbinde en række af kernens besnyttede naturområder i grønne og blå korridorer. Dette til glæde for dyrs og plantelivets udbredelse og som nogle landskabelige korridorer med særlige oplevelseskvaliteter.

De røde kryds er markante oplevelsesaktører eller steder med særlig karakter, som udviklingsplanen ønsker at sætte i spil og koble tættere sammen. Djurs Sommerland og Lübker er åbenlyse og markante. Mindre eksponeret er kulturmiljøet i Nimtofte. Her finder vi en række steder og bygninger med potentiale for at fortælle om stedets historie.

Ligeledes markeres en række steder i landskabet, der rummer store naturoplevelser, som med fordel kan iscenesættes og eksponeres.

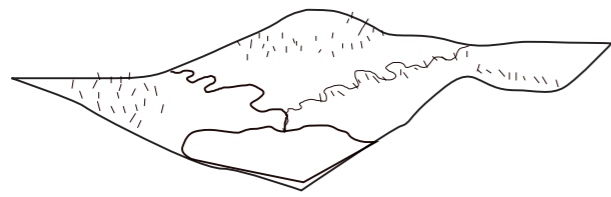


## SIGNATURFORKLARING

- Red cross: Område med potentiale
- Circle with dot: Site
- Blue outline: Bypolygon
- Orange line: Eksisterende stier
- White line: Hovedvej
- Green square: Fredsskov
- Brown square: Fredet fortidsminder
- Green square with cross: Grøn vandringskorridor
- S3 natur
- Blue square: Vandløb
- Green square: Eng
- Yellow square: Overdrev
- Blue square with cross: Sø
- Blue square with diagonal lines: Mose
- Black square with diagonal lines: Hede



## Analyse // Natur og de dybe landskabsstrukturer

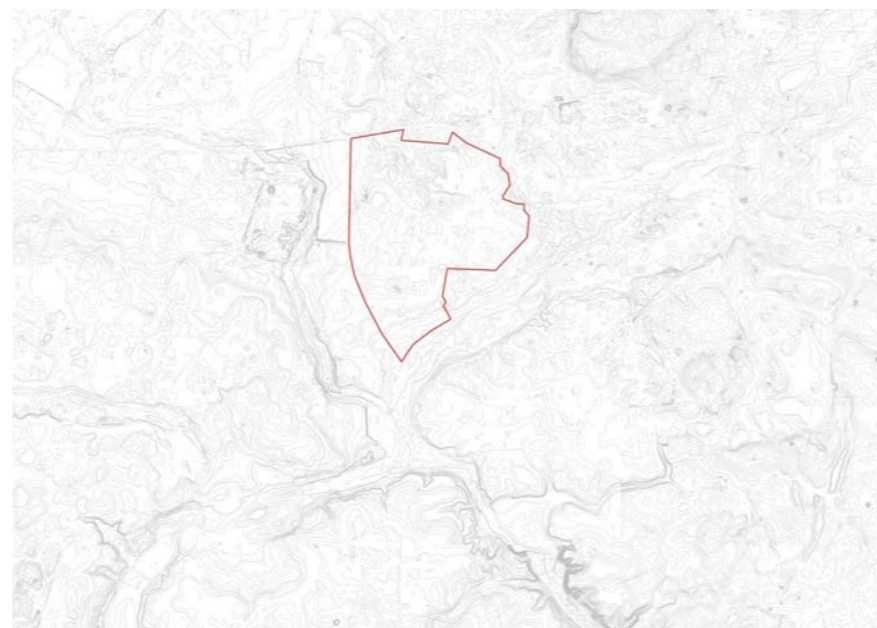
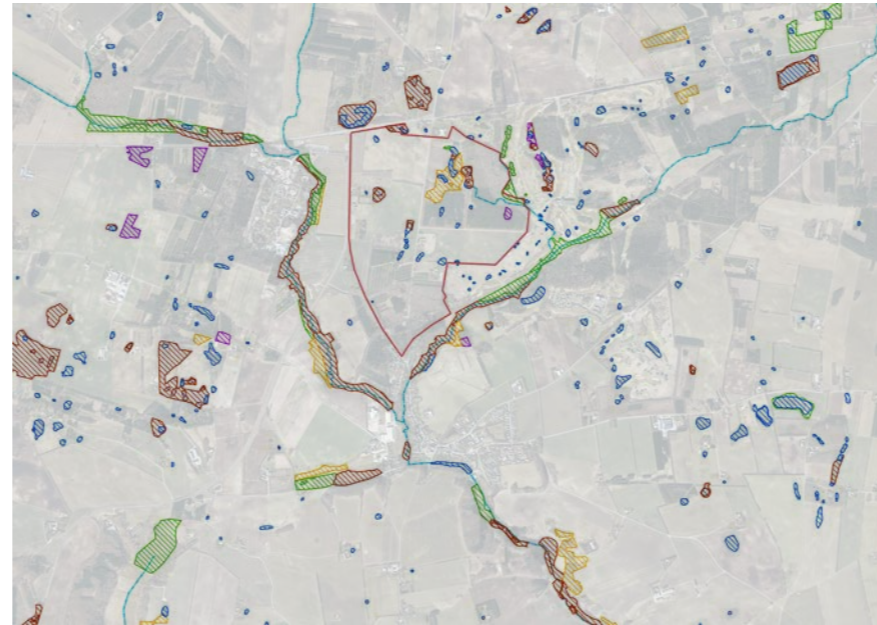


Denne side fremhæver en række af de væsentlige stedbundne kvaliteter og potentialer, som udviklingsplanen forholder sig til i de fysiske og strategiske anbefalinger.

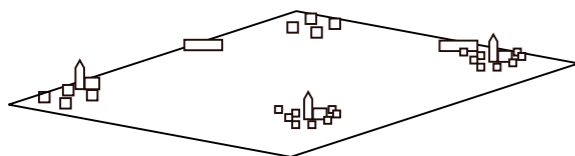
For mere omfattende kortlægninger af oplandets natur og landskab henvises til bilag.

Kortene til højre illustrerer de væsentligste pointer fra kortlægningen vedrørende naturen og landskabet:

- Særligt værdifulde naturtyper. De kortlagte §3 naturtyper i området dækker over flere former for natur. Her findes blandt andet hede, søer, mose og overdrev. Disse naturtyper har stor oplevelsesværdi og fungerer som arketyper, der ønskes udbredt i udviklingsplanens landskabsarbejdning fremadrettet.
- Særligt værdifulde arter. Der er kortlagt bilag IV-arter i området, som er særligt værdifulde og sårbare. Sort vandsalamander, løgfrø og spidssnudet frø er arter, som udviklingen af området skal være særlig opmærksom på.
- For at sikre arternes færden i området bør en grøn naturkorridor anlægges på tværs af området. Der er et særligt potentiale i at forbinde vandhullerne i en grøn bue, fra vandhullerne i den nordlige ende til de nyetablerede vandhuller i den sydlige del af området.
- Kernen er kendetegnet ved et bakket terræn, der falder imod de to gennemgående ådale, som mødes i Nimtofte. Overdrev med artsrige græsser og solitære træer eller lysåbne skovområder er en fremtrædende naturtype.
- Nimtofte Å og Troldbækken fungerer som blågrønne landskabskiler, der definerer naturlige grænser mellem kernens fremtrædende aktører. Her findes store natur- og oplevelsesværdier, som kan binde området sammen. Udviklingsplanen ønsker at undersøge muligheden for at aktivere disse potentialer i respekt for naturbeskyttelse.
- Særlige blomster og vegetation. Den eksisterende vegetation og karakter kan styrkes igennem udpodning, hvilket har klare fordele frem for at tilføje nye arter til området. Der er god base for at skabe en lynghede, ud fra den eksisterende beplantning.



## Analyse Det byggede og kulturarven



Denne side fremhæver en række af de væsentlige stedbundne kvaliteter og potentialer, som udviklingsplanen forholder sig til i de fysiske og strategiske anbefalinger.

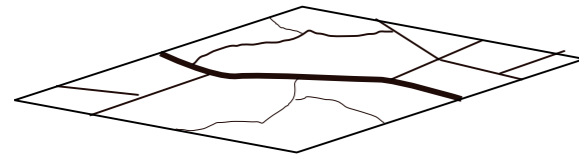
For mere omfattende kortlægninger af kernens bebyggelse og kulturarv henvises til bilag.

Kortene til højre illustrerer de væsentligste pointer fra kortlægningen vedrørende det byggede og kulturarven:

- Nimtoftes historiske bebyggelse er fint integreret i landskabet og besidder mange rekreative kvaliteter, med smalle gader der følger terrænet, små gårdrum og definerede facadeforløb.
- Nimtoftes bygningsmasse fremstår stedvist nedslidt og trænger til renovering.
- Nimtofte Kirke ligger centralt og smukt placeret og rummer fine atypiske detaljer.
- Opdæmningen ved møllebygningen rummer fine rekreative kvaliteter.
- Den gamle møllebygning rummer en fortælling om byens historie og byens udvikling og er placeret som et hængsel mellem Nimtofte by på den ene side og den frodige ådal på den modsatte side. Bygningen er dog markant nedslidt.
- Mejeriet er et fint eksempel på funktionsmæssig transformation og revitalisering af bygningskulturarv.
- Øvrige kulturarvs-bygninger i Nimtofte med historiefortællende potentialer: Det gamle apotek, den gamle præstegård, købmanden, møllen.
- Friskolen og børnehuset er vigtige sociale knudepunkter mellem byens borgere.
- Djurs Sommerland undersøger muligheden for at udvide forlystelsesparken mod syd og potentialet for at etablere overnatningskapacitet imod vest.
- Lübker Golf & Spa Resort fremstår som en sammenhængende bebyggelse, hvor bygningstypologi og materialevalg skaber en fin helhed. Der er stor uudnyttet byggeret/kapacitet specielt i det nordvestlige lokalplanområde Trent Jones. Her er der mulighed for at opføre yderligere 86 feriehuse i umiddelbar forbindelse med det rammebestemte område og herved integrere de to bebyggelser med hinanden.
- I landzonen omkring rammeområdet findes flere gårde med udadvendte aktiviteter, bla. rideskoler og bed and breakfasts.



## Analyse Infrastruktur og forbindelse

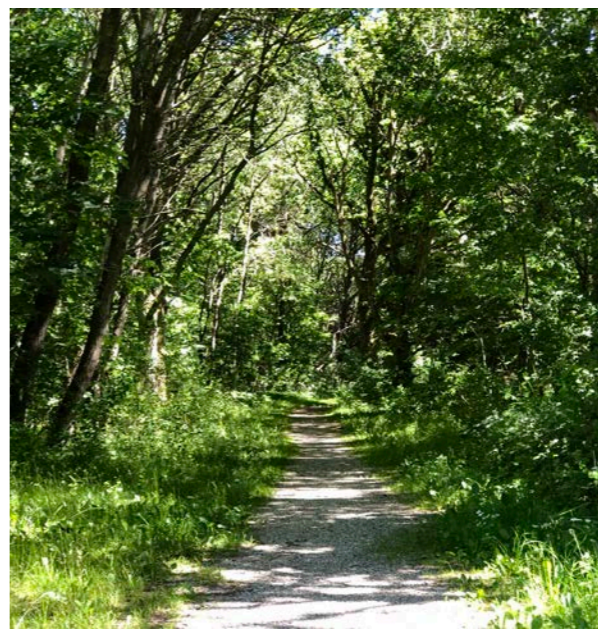
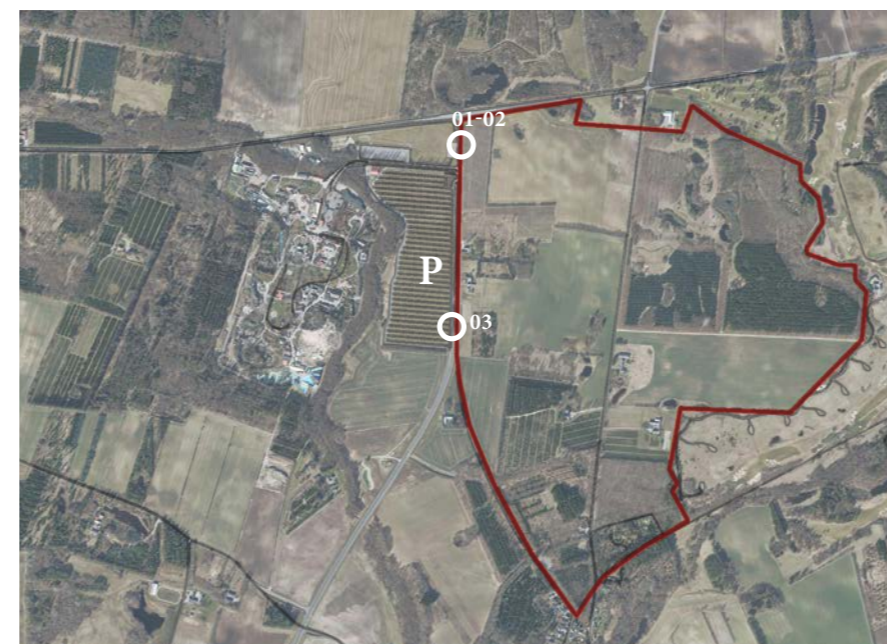


Denne side fremhæver en række af de væsentlige stedbundne kvaliteter og potentialer, som udviklingsplanen forholder sig til i de fysiske og strategiske anbefalinger.

For mere omfattende kortlægninger af oplandets natur og landskab henvises til bilag.

Kortene til højre illustrerer de væsentligste pointer fra kortlægningen vedrørende det byggede og kulturarven:

- Trafikanalysen af vejnettets kapacitet viser, at den forventede merbelastning og øgede trafikmængde i forbindelse med Hjerttet af Djursland fint kan rummes i kernen.
- Hovedvej 16 og Battrupholtvej er de primære ankomstveje og kan med fordel iscenesættes landskabeligt for at indikere Hjerttet af Djursland. I dag er der ringe eller ingen iscenesættelse af områdets markante turismekarakter.
- Kolstrupvej kobler området direkte an til Nimtofte i syd og forbinder til strandene i Fjellerup mod nord.
- Separate cykelstier er dårligt forbundet og afsluttes brat på Battrupholtvej og hovedvejen.
- Krydsningen af Battrupholtvej og Hovedvejen foregår i dag via små midterheller med dårlig strategisk placering i forhold til at knytte Djurs Sommerland optimalt sammen med det rammebestemte område.
- Områdets mange småveje rummer rekreative oplevelsesværdier. Den beskedne trafik på disse veje muliggør cykelturisme.
- Området er koblet på den gamle banesti, som i dag er en rekreativ grussti, der forbinder kernen med Ramten mod øst og Ryomgård mod sydvest.
- Lübker Golfbane rummer i dag et udvidet rekreativt stisystem med store oplevelseskvaliteter. Der er stort potentiale i at udbygge disse rekreative stier og forbinde disse i et større sammenhængende netværk af rekreative stier i Hjerttet af Djursland.
- Der er flere små trampestier ved åløbet nord for Nimtofte.
- Den gamle møllesti har været en historisk forbindelse mellem Nimtofte og Kolindsund. Denne rute rummer stort oplevelsespotentiale.
- Nimtoftes vejnet er bugtet og fordrer langsom kørsel og henvender sig til bløde trafikanter (gående og cyklister)
- Etableringen af ferieområdet vil indebære et forøget varme- og elbehov. Analyser viser, at størstedelen af ferieområdets øgede varmebehov vil kunne dækkes af den eksisterende produktionskapacitet i den lokale fjernvarmeforsyning, mens en mindre del (20% af varmebehovet) forudsætter en forøgelse af produktionen eller etablering af anden supplerende forsyningskilde. Som alternative scenarier kan det forøgede varmebehov bl.a. dækkes ved centrale eller individuelle varmepumper. Merbehovet af elforsyning kan dækkes i det eksisterende elnet.



**01**  
Ankomst til Djurs Sommerland ad hovedvejen fra vest. Højresvingbane afvikler trafik til Djurs Sommerland.

**02**  
Ankomst til Djurs Sommerland ad hovedvejen fra øst. Venstresvingbane afvikler trafik til Djurs Sommerland.

**03**  
Ankomst med til parkeringsareal ved Djurs Sommerland. Svingbaner i begge retninger til afvikling af trafikophobning ved spidsbelastning.

# KERNEN/ FYSISK UDVIKLINGSPLAN



**FJELLERUP STRAND**  
 Cykelrute på eksisterende vej  
 Det undersøges om det er muligt at gøre  
 vejen ensrettet eller lukket for biltrafik.

Anbefalet stiforbindelse mod Løvenholm  
 Placering undersøges nærmere i dialog  
 med lodsejere og i respekt for naturhensyn

Cykel- og vandrerute på  
 det gamle jernbanespor

LØVENHOLM  
 SKOVENE

RAMTEN

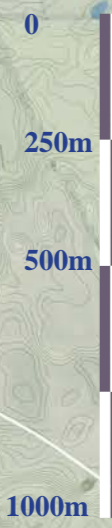
**DJURS  
 SOMMERLAND**

**LÜBKER GOLF RESORT**

**NIMTOFTE**

RYOMGÅRD

KOLINDSUND



- SIGNATURFORKLARING**
- Byggefelter (A,B,C,D,E)
  - ⊙ Feriecenter
  - ⊙ Oplevelsespunkter
  - Eksist. stinet
  - ⋯ Ny stinet
  - Anbefalet stiforbindelse
  - Hovedforbindelser
  - ⊗ Trafikale overgange
  - ⊕ Landskabsnedslag
  - Grøn vandringskorridor
  - Lokale grønne forbindelser
  - Blå grøn korridor
  - Fremtidige projekter
  - ⊙ Eksist. parkering
  - ⊙ Ny parkering

Potentiel feriepark  
 3.000m<sup>2</sup> hovedbygning  
 30.000m<sup>2</sup> ferieboliger

Potentiel  
 udbygning  
 Parkingsplads

4000  
 P

Byggemodnet  
 86 ferieboliger

Kulturhuset  
 m. børneleg

Købmandshaven

Kirkepladsen

Møllestien

Biogasanlæg

Langhøj

Langhøj

Langhøj

Rundhøj

Fredet sø

Naturbroen

Fredet overdrev

Fredet mose

Anbefalet stiforbindelser

Brodæk

Rundhøj

Fredsskov

Board-walk

Mosedæk

Udkigstårn

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

Naturinfo

# KERNEN / FYSISK UDVIKLINGSPLAN

Udviklingsplanen skaber et sammenhængende landskabsbaseret oplevelsescentrum i Kernen af Djursland. Der arbejdes bevidst med naturforbedring som en oplevelsesstrategi og som et sammenkoblende koncept for Kernens forskellige aktører. Fælles for disse aktører er deres geografiske placering i landskabet. De er alle naboer til hinanden og til naturen på stedet.

Naturen rummer i dag punktvis store oplevelseskvaliteter, som i varierende grad er aktualiseret hos de forskellige aktører (fundamentalt for oplevelsen hos Lübker Golf & Spa Resort, i høj grad for oplevelsen af Nimtofte, og i lavere grad og mere sekundært hos Djurs Sommerland). Ambitionen er, at naturen skal løftes på tværs, så alle aktører arbejder i samme retning og aktivt bidrager til både oplevelser og naturkvaliteter.

## Naturforbedrende oplevelsesstrategi

Naturforbedring som oplevelsesdesign fungerer som trædesten i udviklingsplanen, ligesom det anbefales at blive en integreret vision for udviklingen af de individuelle oplevelsesaktører.

Som grundlæggende oplevelsesgreb fremhæver udviklingsplanen en række karakteristiske naturkvaliteter i Kernen. Der etableres en grøn korridor, som forbinder en række eksisterende og værdifulde, fredede naturzoner på det rammeudlagte område. De grønne pile indikerer forbindelser til omkringliggende værdifulde naturområder og illustrerer således, hvordan udviklingsplanen tegner en gennemgående grøn struktur, der indskriver det nye ferieområde, Djurs Sommerland, Lübker Golf Resort og Nimtofte by i et sammenhængende grønt netværk.

Troldbækken og Nimtofte Å fungerer som gennemgående blågrønne korridorer, der gennemskærer Kernen og mødes i Nimtofte. Disse integreres i ferieområdets rekreative oplevelseslandskab og aktiveres nænsomt som rekreative stiforbindelser mellem Djurs Sommerland, Lübker Golf & Spa Resort og Nimtofte. Her bør være særligt fokus på en sikring imod udledning af kemi og kvælstoffer fra et nyt ferieområde og golfområdet. Hvor Troldbækken i dag fungerer som en afgrænsning af Djurs Sommerland mod øst, så kommer Troldbækken i udviklingsplanen til at fungere som et blågrønt hængsel for bløde trafikanter mellem det nye feriecenter og Sommerlandet.

## Et netværk af landskabsbaserede oplevelsesknudepunkter

De gule krydser på planen indikerer et netværk af fysiske stedspecifikke oplevelsesdesigns, som placeres på det nye rekreative stisystem, der kommer til at binde ferieområdet sammen. Disse designinstallationer skal være i familie med hinanden og iscenesætter stedernes særegne kvaliteter på sanselige, interagerende og legende måder, der har appel til særligt børnefamilier og de aktive. Det kan f.eks. være en boardwalk over vådområdet eller en lille sø, et klatre- og udkigstårn mellem skovens træstammer, et klatre- og udkigstårn, en bro/bænk over åløbene, en naturlegeplads integreret i skoven. Det er værd at bemærke, at oplevelsesinstallationerne er placeret både indenfor og udenfor det

rammeudlagte område, men at de alle er tænkt som offentligt tilgængelige. I Nimtofte by placeres der ligeledes en række af mindre oplevelsesinstallationer i forbindelse med aktører med kulturbærende karakter; købmanden, kirken, kulturhuset og møllesøen.

## Landskabsbaseret og bæredygtig bebyggelsesplan

Ferieområdets nye bebyggelse integreres respektfuldt i landskabet. Her tjener Nimtoftes bebyggelsesplan som inspiration til at placere byggeriet i dialog med terræn og landskab. Den nye bebyggelse placeres i en række internt forbundne byggefelter, der alle relaterer sig direkte til den grønne korridor.

Det anbefales, at ferieenhederne opføres som klynge- eller rækkehusbebyggelse af bæredygtige hensyn. Herved minimeres både fodaftryk, materialebrug samt energiforbruget. Bæredygtigheds certificering kan anvendes til at sikre et udtalt fokus på dette.

De nye centerfaciliteter integreres ligeledes i landskabet for at minimere visuelle gener i landskaber. Centerfaciliteterne placeres i relation til indkørselsanlægget til parkeringsarealet ved Djurs Sommerland. Dette med et ønske om at dobbeltudnytte parkeringskapaciteten af eksisterende parkeringsområde og derved minimere omfanget af nye parkeringsarealer i Kernen.

Et fokus på de landskabelige kvaliteter skal ligeledes indtænkes i udbygningsplaner, hvormed bl.a. større industrielle anlæg (solcelleanlæg, biogasanlæg, firma-domiciler, dagligvarebutikker mv) bør underlægge sig de landskabelige og leisure-mæssige visioner for kernen.

## Bæredygtig bevægelse

I kernen prioriteres bæredygtige bevægelsesformer og udviklingsplanen udruller derfor et netværk af rekreative stiforbindelser, der appellerer til cyklende, gående og mindre, eldrevne shuttle-busser. Når man ankommer til ferieområdet, aflæsses oppakning ved feriehuset og bilen parkeres efterfølgende på en landskabelig parkeringslomme i periferien af området. Herefter anbefaler udviklingsplanen, at man bevæger sig på gåben, cykler, løbehjul, evt. shuttelservice.

Elcykler vil muliggøre en bæredygtig opkobling til letbanestationen i Ryomgård via den gamle jernbane, ligesom Hjertet af Djurslands stisystem kobler op på markerede cykelruter på eksisterende vejnet af landskabelige småveje, der fører længere ud i oplandet mod Løvenholmskovene, strandene i nord og søerne ved Ramten.

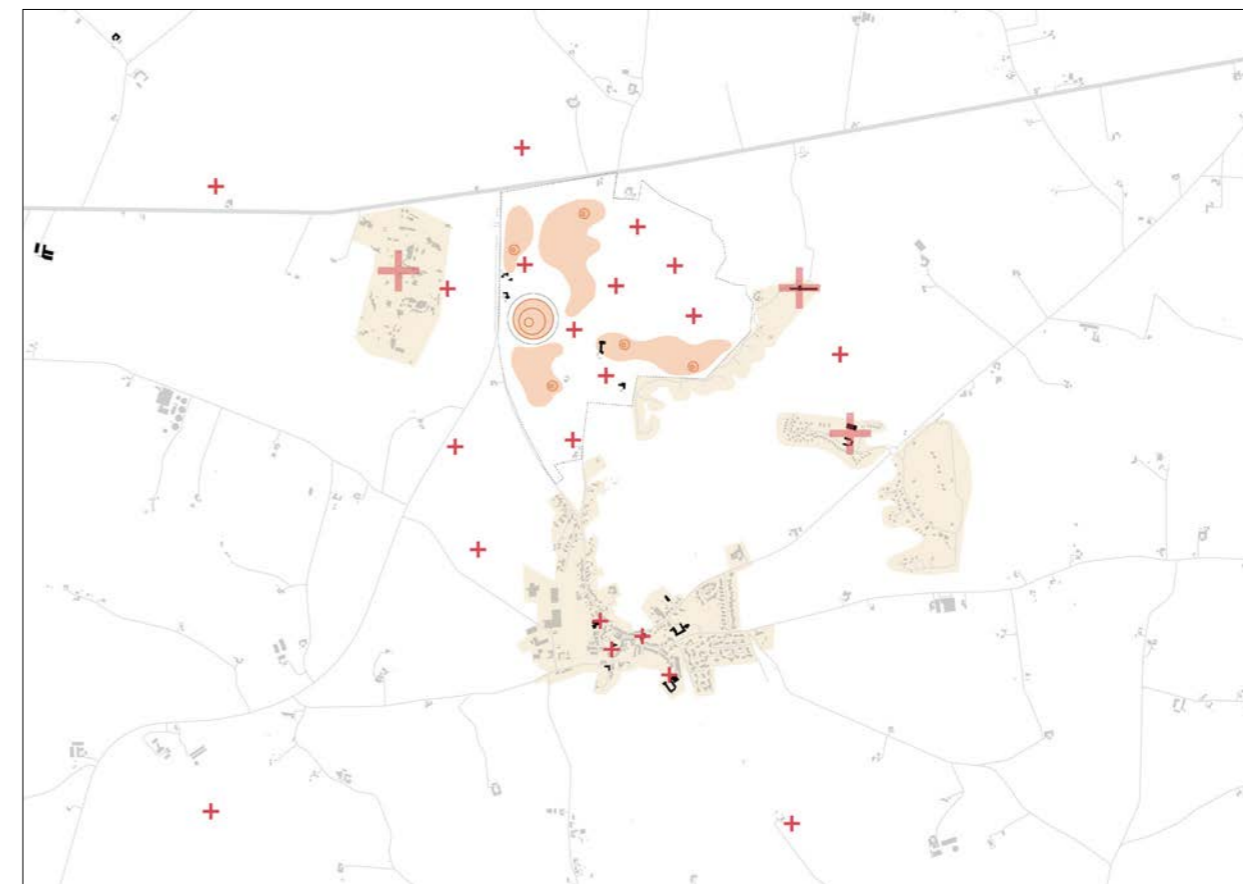
Det anbefales, at det nye samlede turismeområde etablerer og drifter en overdækket servicestation af både el-cykler og terræn-cykler, både som udlejningsservice og til vedligehold af gæsters egne cykler.



Hjertet af Djursland bindes sammen i et landskabeligt netværk af grønne korridorer med store oplevelseskvaliteter og stor positiv betydning for kernens naturværdi. De mørkegrønne pile anviser nye forbindelser mellem områdets særlige og fredede naturtyper. Dette danner en stærk grøn ryggrad med stor rekreativ værdi, der binder Kernens forskellige aktører sammen i en sammenhængende landskabspark. Dette til glæde for dyr, planter, beboere og besøgende.

#### 1) De grønne greb og indsatser i landskabet

- Der arbejdes aktivt med naturforbedring i ferieparkens udvikling og drift. Dette dokumenteres med årlige biodiversitetsundersøgelser og implementering af en økologisk driftsplan.
- Fredede og værdifulde naturområder forbindes og forbedres via en gennemgående grøn naturkorridor.
- Landskabsbearbejdningen i ferieparken udføres i overensstemmelse med hjemmehørende naturtyper og landskabsmotiver.
- Ferieparkens landskab udvikles som en del af et større sammenhængende økosystem i kernen.
- Den interne naturstruktur kobler sig direkte og aktivt an til omkringliggende naturområder og styrker således et samlet økosystem.
- Ferieparkens naboer inviteres med i et naturforbedrende partnerskab med en konkret handlingsplan, der sikrer et løft af naturværdien i kernen. (f.eks. Djurs Sommerland, Lübker Resort, landbrug.)
- Åløbenes blågrønne korridorer gøres tilgængelige via skånsomme trampestier og nænsomme designelementer, der formidler om naturen.
- Naturformidling og wayfinding integreres i kernens rekreative stisystem via fysiske og flerfunktionelle designelementer.
- Forhavekatalog sikrer en sammenhængende forskønnelse og begrønning af Nimtofte og en stærkere relation til landskabsgrebene i projektområdet.
- Fælles beplantningsstrategi på tværs af Kernens aktører, så der sikres en stedsspecifik økologisk helhed.



Hjertet af Djursland introducerer ny bæredygtig bebyggelse i området med overnatningsenheder og en centerbygning med nye turismefaciliteter. Bebyggelsen udlægges i en række fortættede byggefelter, der indpasses i landskabet og udnytter de rekreative potentialer. Placeringen af byggefelterne søger at forstærke sammenkoblingen med Lübkers Trent Jones område i øst, mens centerfaciliteterne placeres i forbindelse med Djurs Sommerland.

#### 2) Det byggede og kulturarven

##### 1. Ferieparken

- Centerbygningen placeres i nærhed af indkørselsanlæg til Djurs Sommerlands parkeringsareal, med mulighed for dobbeltudnyttelse. Bygningen indskrives i landskabet ved hjælp af beplantning, materialevalg og formgivning.
- Det bør undersøges, hvordan og på hvilke vilkår at ferieparkens fælles faciliteter kan åbnes op for borgerne på Djursland. Det drejer sig bl.a. om vand- og sportsfaciliteter.
- Feriehusenes fodaftryk minimeres ved at bygge sammenhængende klyngebebyggelse i 1-2 etager.
- Bebyggelsens visuelle udtryk i omgivelserne minimeres ved at integrere det i landskabet og arbejde med naturlige materialer.
- Bygninger placeres ikke på topkoter med henblik på at minimere den visuelle påvirkning i landskabet.
- Byggematerialer og bygningsdetaljer refererer til lokal byggeskik.
- Ferieparkens bebyggelse placeres indenfor en række kompakte byggefelter, der sikrer mere naturligt landskab.
- Det anbefales, at delområde VIII i Lokalplan 302 for Lübker (Trent Jones Terrace), samtænkes som et hængsel mellem ferieparken og golfresortet.

##### 2. Nimtofte

- Der etableres en facaderenoveringspulje som en del af en områdefornyelse i Nimtofte.
- Brug byens kulturmiljø. Kirken, Det gamle Apotek, Møllebygninge, Nimtofte Kulturhus (Mejeriet), Møllestien, Bydammen. Disse fysiske steder rummer stærke fortællinger, som kan revitaliseres med fokus på oplevelsesøkonomi.
- Nimtofte revitaliseres med fokus på byens landskabelige og kulturhistoriske kvaliteter. Investering i multifunktionelle wayfinding-installationer på væsentlige steder i landsbyen.
- Kernens oplevelsesøkonomiske aktører inviteres indenfor i projektudviklingen med fokus på potentielle synergieffekter.
- Der etableres en lokaludviklende fond som offentligt privat partnerskab mellem kernens turismeaktører og kommunen. Fonden tildeler midler til oplevelsesøkonomiske initiativer i Kernen med bred almen interesse.



Ankomsten til og bevægelsen rundt i Hjertet af Djursland er en vigtig del af oplevelsen. Derfor arbejdes der med et oplevelsesmæssigt løft af den eksisterende infrastruktur, samt en udrulning af nye rekreative stisystemer i området. Hovedvejen og Battrupholtvej iscenesættes som noget særligt omkring Hjertet af Djursland ved hjælp af beplantning. De røde og gule linjer viser henholdsvis forslag til nye rekreative stier og anbefaling om videre undersøgelse om muligheden for udlæg af stier i naturbeskyttede områder.

### 3) Infrastruktur og forbindelser

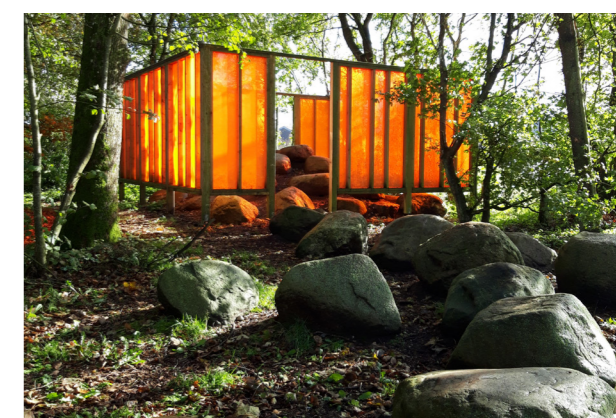
- Hovedvejen bør fungere som en grøn reklamesøjle for området. Randzoner langs vejen henlægges til udyrket natur, så der etableres en grøn oplevelseskorridor langs hovedvejen. Punktvis skovrejsning bør overvejes.
- Den primære ankomst til ferieparken foreslås i forbindelse med indkørslen til Djurs Sommerlands parkeringsareal. Udnyttelse af kapaciteten bør samtænkes med et nyt feriecenter, så andelen af belagt p-areal minimeres og så arealerne dobbeltudnyttes. Uden for højsæsson kan ekstra p-felter fremstå som blomtrende vild natur, og der klippes umiddelbart før spidsbelastning.
- Opgradering af busholdepladsen og koblingen til letbanen. F.eks overdækket el-cykelstationer.
- Opgradering af klimavenlige transportformer m. f.eks. udbygning af el-ladestationer og klimavenlige shuttlebusser.

#### A. Vejinvesteringer, som anbefales på off. vej:

- Potentiel forlængelse af svingbane øst + vest på hovedvej mod Battrupholtvej. Undersøges nærmere i den videre proces.
- Udvidelse af svingbaneanlæg ved ind/udkørsel til Djurs Sommerlands eksisterende parkeringsanlæg.

- Trafiksikre krydsninger for bløde trafikanter ved:
- Overskæring af hovedvej ved Kolstrupvej
- Overskæring af Hovedvej ved Troldbækkens underløb
- Overskæring af Hovedvejen ved Ramten
- Overskæring af Battrupholtvej i ny hovedforbindelse mellem Djurs Sommerland og Ferieområdet
- Overskæring af Battrupholtvej ved Margrethelundvej
- Nimtoftes gader er på de bløde trafikanters præmis
- B. Stiinvesteringer på off/privat areal
- Etablering af et rekreativt stisystem, der forbinder ferieparkens interne vejssystem med oplevelsesruter i naturen (jf Oplandets anbefalinger) og med Nimtofte.
- Undersøge muligheden for at etablere nænsomme vandrestier/trampestier langs Troldbækken og Nimtofte Å. Dette gøres i dialog med lodsejere og i respekt for naturbindinger
- Undersøge muligheden for etablering af nænsomme vandrestier i det nordøstlige fredskovsområde indenfor projektarealet. Her henvises til principperne for rekreative stier på Lubker Golf Resort.

### Oplevelsesmoodboard



# UNDERSØGELSER AF BEBYGGELSESPLAN

Rammebeskrivelsen for området oplister programmering og omfang således: Hovedbygning incl. hotel og fælles faciliteter (som f.eks. reception, restauranter, selskabslokaler, sportshal, wellnesscenter, legeland, indendørs badeland og lign.) skal placeres i områdets nordvestlige del.  
 Max. Etageantal; 4 etager for hovedbygning og 2 etager for feriehuse  
 Max. Højde; 14 m for hovedbygning og 8,5 m for feriehuse.  
 Max. etagemeter; 50.000 m<sup>2</sup> for hovedbygning og 37.000 m<sup>2</sup> for feriehuse svarende til ca. 500 feriehuse. For at hindre spredt bebyggelse i det åbne land skal udviklingen i forbindelse med "Triangle Area" ske efter indefra og ud princippet.

For at belyse implikationerne ved maksudnyttelse af rammen er der foretaget en let screening af sammenlignelige feriebebyggelser og programmer i Danmark. Fodaftrykket af disse bebyggelser er illustreret i samme målestok med tilhørende grunddata.

Diagrammerne informerer på visuel vis, hvordan bebyggelsestypologier, tæthed, højde, sammenbygning, etc. har stor betydning for det samlede udtryk og den geografiske udbredelse i et område.

Jævnfør kommunens bæredygtighedsstrategi og det generelle behov for aktiv CO<sub>2</sub> nedsættende tiltag og klimabevidste handlinger, så er det relevant at fremhæve nogle af det mindst plads- og ressourcekrævende bebyggelsestypologier. Række- og klyngebebyggelse, fleretagesbyggeri og en infrastrukturel tæthed er i denne sammenhæng at foretrække sammenlignet med de mere plads- og ressourcekrævende bebyggelsesplaner med fritlæggende enkelthuse.



Blokhus Feriecenter  
 Enheder: 276 lejligheder, 2 etager,  
 50-60 m<sup>2</sup>  
 Programmering: Badeland, Fitness,  
 Legeland, restaurant, kiosk



Rønbjerg Feriecenter  
 Enheder: 240 enheder + 68, 1  
 etage  
 Programmering: Badeland,  
 svømmehal, restaurant, legeland.



Landal Grønhøj  
 Enheder: 170 enheder, 1 etage,  
 Program: Badeland, legeland,  
 restaurant, kiosk



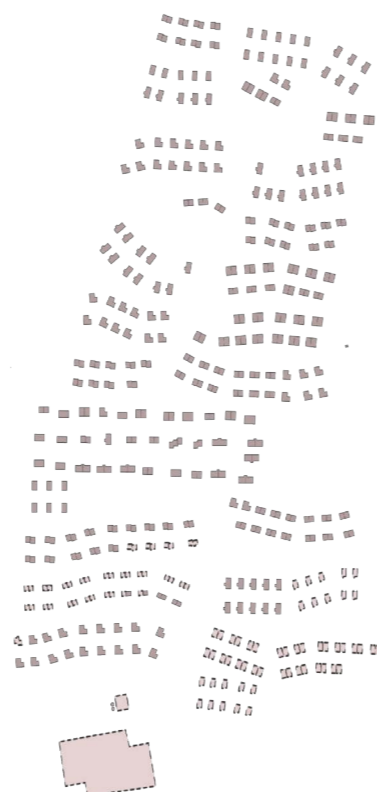
Lejre bæredygtig bebyggelse  
 Enheder: 100 boliger,  
 1+2 etage  
 LCA bæredygtigt byggeri



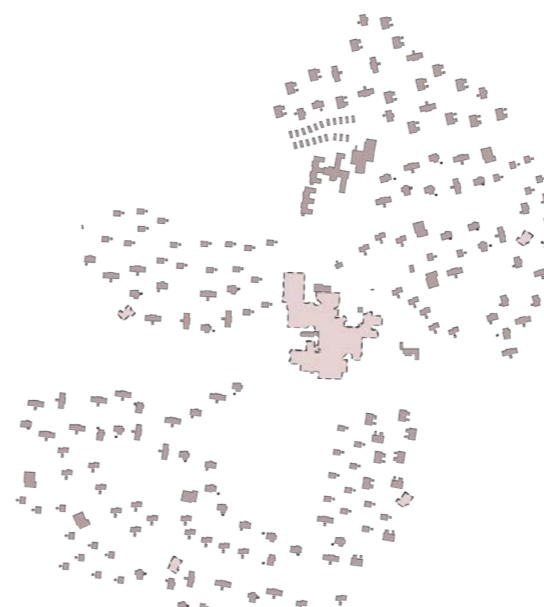
Øer Maritimby  
 Enheder: 300  
 Programmering, legepladser,  
 bådplads, centerbygning



Grenå Marina  
 Enheder: 60 enheder, 2 etager  
 Programmering: Kattegat Centret,  
 Marina, Restaurant, Legeplads,  
 Erhverv



Søndervig Feriepark Lalandia  
 Enheder: 440 feriehuse, 1 etage  
 Programmering, 30.000 m<sup>2</sup> vandland,  
 legeland, bowling, foodcourt...



Skallerup Seaside Resort  
 Enheder: 201 enheder, 1 etage  
 Programmering: Badeland, spa, wellness,  
 restaurant.



**Det anbefales derfor**, at der bygges med stort fokus på at integrere bebyggelsen i landskabet med mindst mulig visuel forstyrrelse af det landskabelige udtryk

Til at opnå dette anbefaler udviklingsplanen, at der arbejdes med klynge- og rækkehusbebyggelse i 1 til 2 etager. Herved minimeres fodaftrykket og der efterlades god plads til nye landskabelige naturkorridorer på projektområdet med stor oplevelsesmæssig værdi.

Der bygges i samspil med terrænet, og topkoter friholdes for bebyggelse.

Der anvendes beplantning til at indramme bebyggelsesklynger



# ANBEFALINGER TIL BEBYGGELSESPLAN

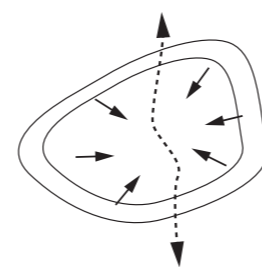
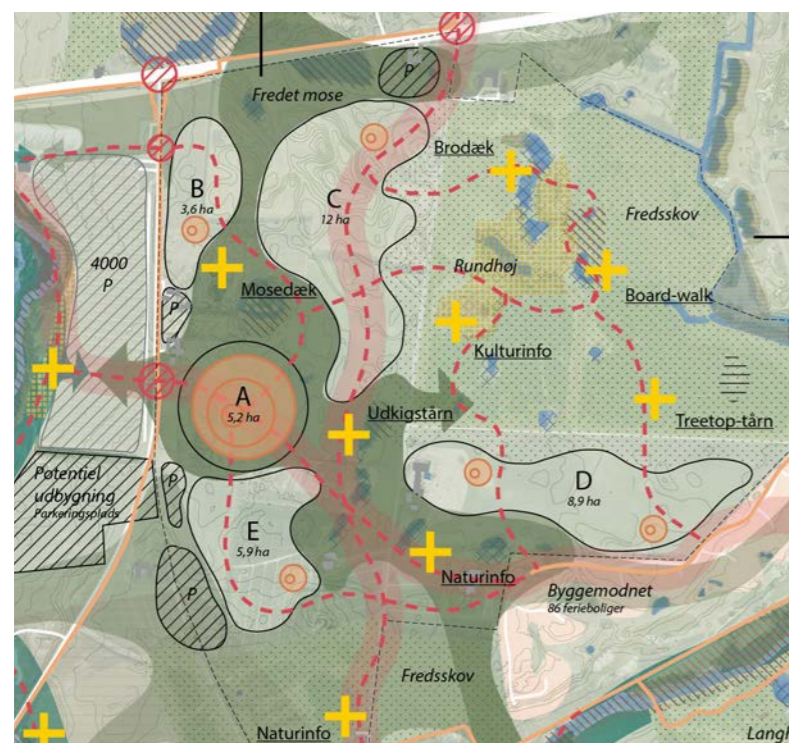
I et samlet udlæg af feriehuse og centerfaciliteter indpasses naturen og landskabet som en del af oplevelsen. En tæt bebyggelse styrker de energimæssige hensyn, og tilgodeser de områder af naturen, der bør beskyttes ved at koncentrere bebyggelsen i særlige områder.

I de følgende mulighedsstudier er der eksempler på, hvordan grønne korridorer, forbindelsesveje og små oplevelser for både turister og lokale kan samtænkes i forskellige typologier, der hver rummer forskellige kvaliteter og vil kunne skabe et godt miljø.

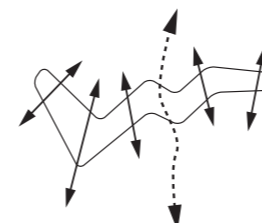
Eksemplerne bygger på velkendte typologiske modeller, og kan med fordel indarbejde landskabet som en naturlig del af oplevelsen. F.eks. ved at sikre udkig til naturherligheder, ved at skabe lækroge til ophold, solrige pladser, samlingspunkter (f.eks. en lille grill-plads eller en lille legeplads) og umiddelbar nærhed til naturen.

Planerne er tegnet ud fra en vision om at skabe et "bilfrit" miljø, hvor kun små serviceveje til f.eks. aflæsning og service indgår. Hermed ligger planen op til, at man stiller bilen ved de grønne p-arealer og bevæger sig til fods eller på cykel igennem området.

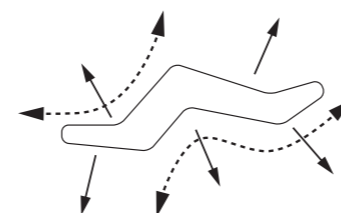
Samtidig etableres der plads til både lokale oplevelses-elementer og små natur-udkigs eller info-pladser, der styrker fortællingen om stedets karakter, naturen på Djursland og det gode ophold for alle.



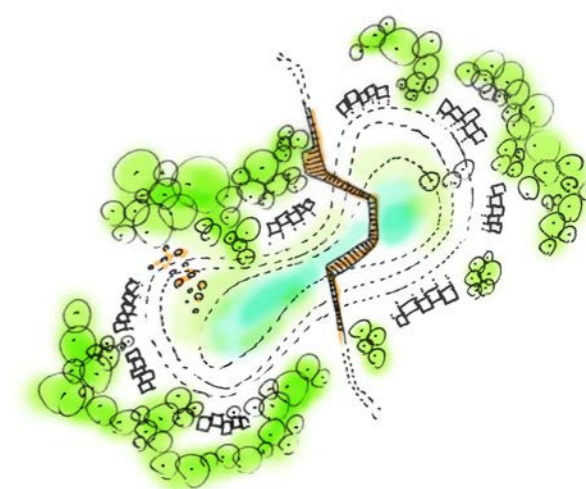
Huse placeret omkring et fælles anlæg, hvor der gradueres mellem privatliv og det mere åbne miljø.



Det nære fællesskab med få enheder sikrer en tryk oplevelse med udkig til naturen og med fælles pladser tæt ved husene.



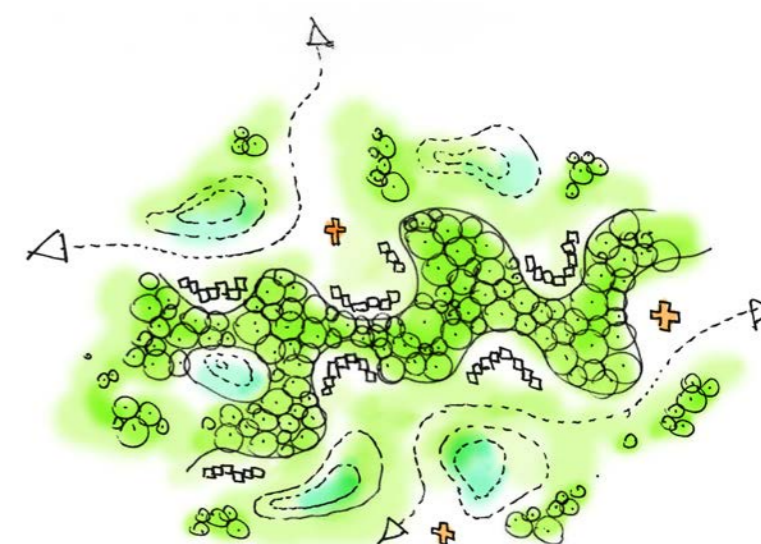
Den grønne kant skaber en markant naturoplevelse og mindre zoner, der både skaber læ, solpladser og oplevelsen af nærvær



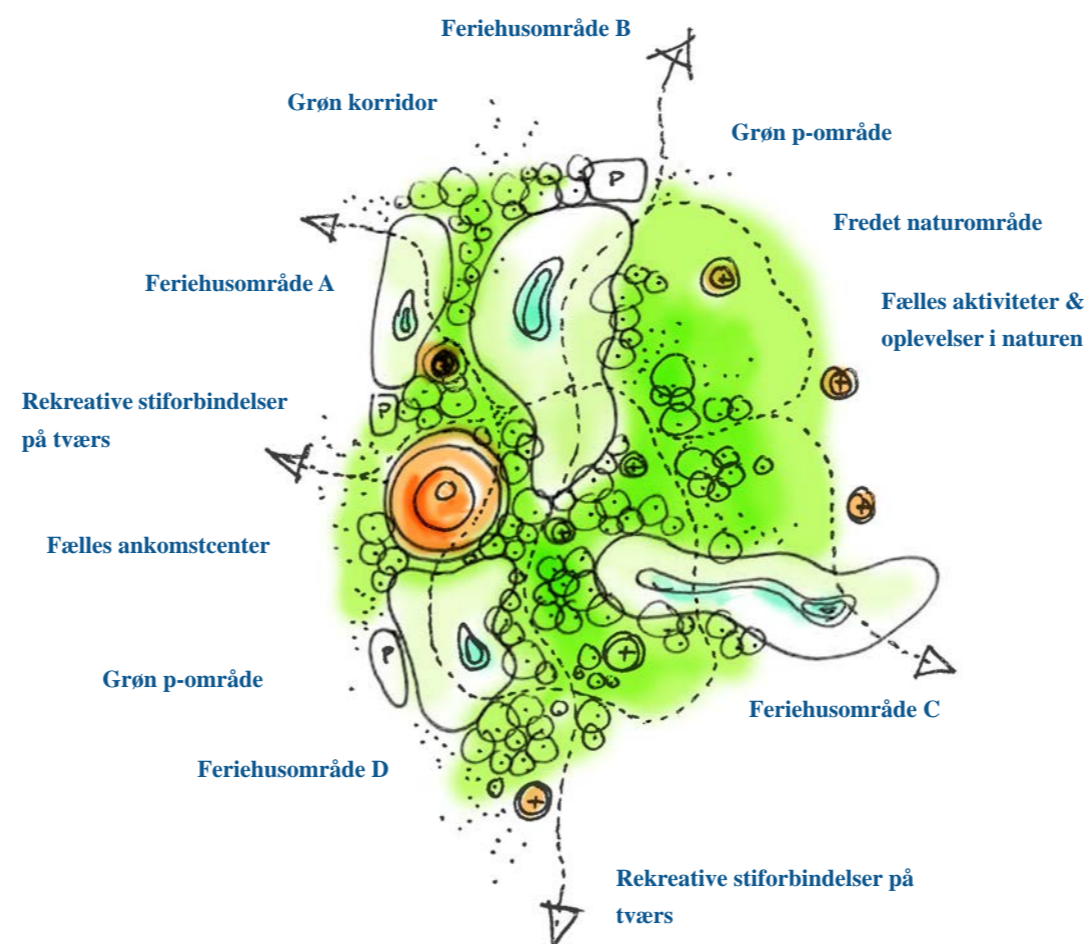
Naturen inddrages med f.eks. små gangbroer, direkte udkig til naturen og et minimalt fodaftryk.



Det naturlige landskab af lavninger, søer og fortætninger indarbejdes og giver en naturlig form til bebyggelsen.



Ved at fastholde et "bilfrit" miljø kan små stier sikre en åben plan med tæt kontrakt til naturen, oplevelse af privathed og masser af oplevelser i nærområdet.



# VISIONSCOLLAGE

Visionscollage af en situation i bebyggelsen. Collagen illustrerer principperne for en tæt-lav klyngebebyggelse, der indskrives sig i landskabet, minimerer fodaftrykket og giver maksimal plads til naturen. Collagen viser samtidigt, hvordan feriehusene forbindes af et netværk af landskabelige stiforbindelser med særlige oplevelser, der inviterer til ophold, leg og naturformidling. Bygningernes karakter formidler den bæredygtige vision for området: materialeholdning, tæthed og sammenbygning, etablering af behagelige mikroklimaer, udnyttelse af passiv varme, ect.

**VI BYGGER I BÆREDYGTIGE MATERIALER OG FORTÆLLER OM DET**

**NATUREN FORSTÆRKES, FORBINDES OG FORTÆLLER**

**VI BYGGER TÆT OG INTIMT**

**SAMLINGSPUNKTER OG LIV MELLEML HUSENE**

**VI SKABER ET NETVÆRK AF STIER OG VI GLEMMER BILEN**

**VI GIVER PLADS TIL DET VILDE OG ØGER BIODIVERSITETEN**



**Nye centerfaciliteter komplementerer Djurs Sommerlands attraktioner**  
 Ferieparkens nye hovedbygning med centerfaciliteter placeres i forbindelse med Djurs Sommerland for at stimulere flowet herimellem. Centerfaciliteterne dobbeltprogrammeres i videst muligt omfang i forhold til offentligt brug.

**Grønne naturkorridorer**  
 Områdets naturkvaliteter forbindes og forstærkes med fokus på rekreative kvaliteter. Denne grønne korridor rækker ud i nærområdet og skaber et sammenhængende naturnetværk.

**Klyngebebyggelse i landskabet**  
 Bebyggelsen koncentrerer sig i en række bebyggelsesfelter med interne rekreative stiforbindelser. Bebyggelsen holdes i naturlige, bæredygtige materialer, sammenkøbes i klynger med interne fællesarealer og indskrives i landskabets terræn og beplantning på en aktiv måde der skaber stærke oplevelsesrum.

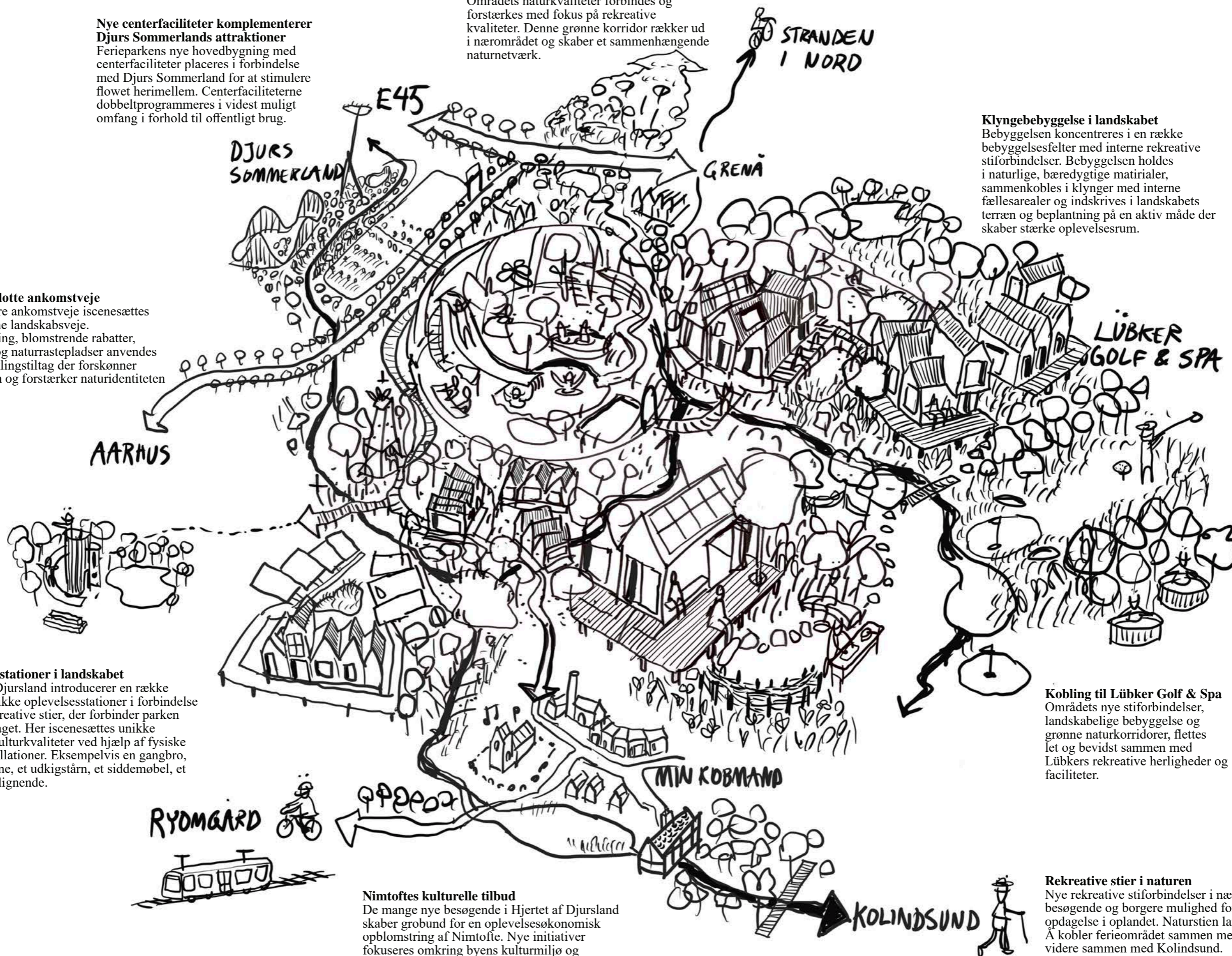
**Grønne, flotte ankomstveje**  
 De primære ankomstveje iscenesættes som grønne landskabsveje. Skovrejsning, blomstrende rabatter, allétræer og naturrasteplasser anvendes som udviklingstiltag der forskønner ankomsten og forstærker naturidentiteten

**Oplevelsesstationer i landskabet**  
 Hjertet af Djursland introducerer en række stedsspecifikke oplevelsesstationer i forbindelse med de rekreative stier, der forbinder parken med nabolaget. Her iscenesættes unikke natur- og kulturkvaliteter ved hjælp af fysiske designinstallationer. Eksempelvis en gangbro, en rutsjebane, et udkigstårn, et siddemøbel, et shelter, og lignende.

**Nimtoftes kulturelle tilbud**  
 De mange nye besøgende i Hjertet af Djursland skaber grobund for en oplevelsesøkonomisk opblomstring af Nimtofte. Nye initiativer fokuseres omkring byens kulturmiljø og historiske bygninger.

**Kobling til Lübker Golf & Spa**  
 Områdets nye stiforbindelser, landskabelige bebyggelse og grønne naturkorridorer, flettes let og bevidst sammen med Lübkers rekreative herligheder og faciliteter.

**Rekreative stier i naturen**  
 Nye rekreative stiforbindelser i nærområdet giver besøgende og borgere mulighed for at gå på opdagelse i oplandet. Naturstien langs Nimtofte Å kobler ferieområdet sammen med Nimtofte og videre sammen med Kolindsund.



An aerial photograph of a dense forest. A dirt trail winds through the trees, and a person is riding a bicycle on it. The text 'KAPITEL 5 IMPLEMENTERINGSPLAN' is overlaid in the center.

# KAPITEL 5

## IMPLEMENTERINGSPLAN

I dette kapitel sammenfattes ovenstående anbefalinger fra de fysiske udviklingsplaner i en implementeringsplan.

Der præsenteres en række åbningstræk, som er anbefalinger, der bør prioriteres som de næste skridt i processen.

De øvrige anbefalinger inddeles i implementeringsfaser, sidst i kapitlet.

# IMPLEMENTERING

Den strategisk-fysiske udviklingsplan skal bruges til at kvalificere dialogen og beslutningsgrundlaget for den videre udviklingsproces for Hjertet af Djursland. Her formuleres kommunens høje og omfattende ambitioner for styrkelsen af kraftcentret ved Nimtofte, og der præsenteres en lang række konkrete anbefalinger, som skal tages til efterretning i det videre forløb.

For at operationalisere udviklingsplanen bliver der på dette opslag præsenteret en række forslag til anvendelse og aktivering af udviklingsplanen i den videre proces. Nogle af disse punkter er af processuel karakter, mens andre handlingspunkter er af fysisk karakter.

## ÅBNINGSTRÆK



### Igangsættelse af kommunal planproces for Hjertet af Djursland

Udviklingsplanen og bilag danner et solidt grundlag som afsæt for det videre planarbejde.

Indledningsvist afklares eventuelle tilpasninger af rammeudlægget i forbindelse med revision af kommuneplanen frem mod Kommuneplan 2024.

### Udviklingsplanen som dialogværktøj

Udviklingsplanen fungerer som et dialogværktøj overfor potentielle udviklere og investorer. Her rammesættes kommunens høje ambitioner for området og de afledte effekter, hvilket styrker de konkrete diskussioner. Det bør undersøges hvordan og på hvilke vilkår at ferieparkens fælles faciliteter kan åbnes op for borgerne på Djursland. Det drejer sig bl.a. om vand- og sportsfaciliteter.

Udviklingsplanen inviterer ligeledes borgere og lokale interessenter til at fastholde og igangsætte de mulige synergieffekter mellem det nye ferieområde og lokale erhverv, borgere og små og store turistaktører i både lokalområdet og hele regionen.

### Videre undersøgelser af rekreative forbindelser og tilgængelighed

Udviklingsplanens foreslåede netværk af rekreative stier, forbindelser, adgang og brug af fælles faciliteter for borgere skal undersøges nærmere i dialog med relevante interessenter. Denne proces igangsættes med afsæt i princippet om åbenhed og integration med omgivelserne og i de konkrete anbefalinger i de fysiske planer for Opland og Kerne.

### Videreudvikling af bæredygtige, trafikale løsninger

Der udarbejdes en prioritering af, hvilke forslag til trafikale tiltag, som kan iværksættes for at tilgodese ferieområdets behov for bæredygtige trafikale løsninger. Dette skal ses i sammenhæng med allerede planlagte og/eller gennemførte investeringer i infrastrukturen.

## KORT SIGT / 1-2 ÅR

### Fokusér områdeudvikling omkring Hjertet af Djursland

Kommunale støtteordninger til områdefornyelse, naturforbedring, turist-erhvervsfremme og lignende fokuseres omkring Hjertet af Djursland for at understøtte det generelle kvalitetsløft af området og klargøre den tætte kobling mellem ferieområdet og nærområdet. Fokus rettes specifikt på forskønnelse af Nimtofte by for at klargøre en tættere sammenkobling med Hjertet af Djursland.

### En grøn entre

Den grønne ankomst igangsættes med beplantningsprojekter, der iscenesætter indfaldsveje, ankomstpladser, fælles p-områder og randbeplantning. Beplantning vil i løbet af de kommende 5-10 år kunne styrke områdets karakter samt biodiversitet.

### Naturforbedrende tiltag igangsættes på rammeområdet

Fredede og værdifulde naturzoner på rammeområdet forbindes og forbedres via gennemgående grønne naturkorridorer. Disse naturforbedrende tiltag ses som en rekreativ byggemodning af projektområdet, som skaber stor værdi for naturen og samtidig etablerer en stærk identitet for området.

### Udpeging af oplevelsespunkter i landskabet + udvikling af pilotprojekt

Der udpeges en række særlige natur- og kulturoplevelser i nærområdet, der realiseres som små lokale turistoplevelser for både kommende turister, gæster og de lokale beboere i området. Målet er at skabe en række spændende portaler for naturformidling med afsæt i eksisterende steder og kvaliteter.

### Realisering af natursti i Nimtofte Ådal

Som første strækning i netværket af rekreative naturstier anbefaler udviklingsplanen, at Nimtofte ådal gøres tilgængelig fra Nimtofte til Kolindsund.

## MELLEMSIGT / 2-5 ÅR

## LANG SIGT / 5-10 ÅR

### **Energi og forsyning**

Forsynings- og energiplan udarbejdes på baggrund af konkret projektforslag. Kommune og forsyning træffer de aktuelle valg i forhold til at skabe den mest bæredygtige og økonomisk mest fordelagtige forsyningsstrategi.

### **Udvikling af bæredygtig mobilitet**

Opgradering af busholdepladserne og kobling til letbanen, f.eks. med overdækket el-cykelstationer, gode cykel- og gangstier og iscenesættelse af de landskabelige kvaliteter, der styrker bæredygtig mobilitet. Opgradering af klimavenlige transportformer med f.eks. udbygning af el-ladestationer og klimavenlige shuttlebusser. Udbygning af cykel- og vandretværk med shelters, overdækninger, adgang til toilet og cykel-grej.

### **Styrk kulturmiljøet**

Der udarbejdes et inspirationskatalog for transformationspotentialer af områdets bærende kulturmiljøer og kulturarv. Disse fysiske steder rummer stærke fortællinger, som kan revitaliseres med fokus på oplevelsesøkonomi, turisme og lokal stolthed.

### **Partnerskab om naturforbedring**

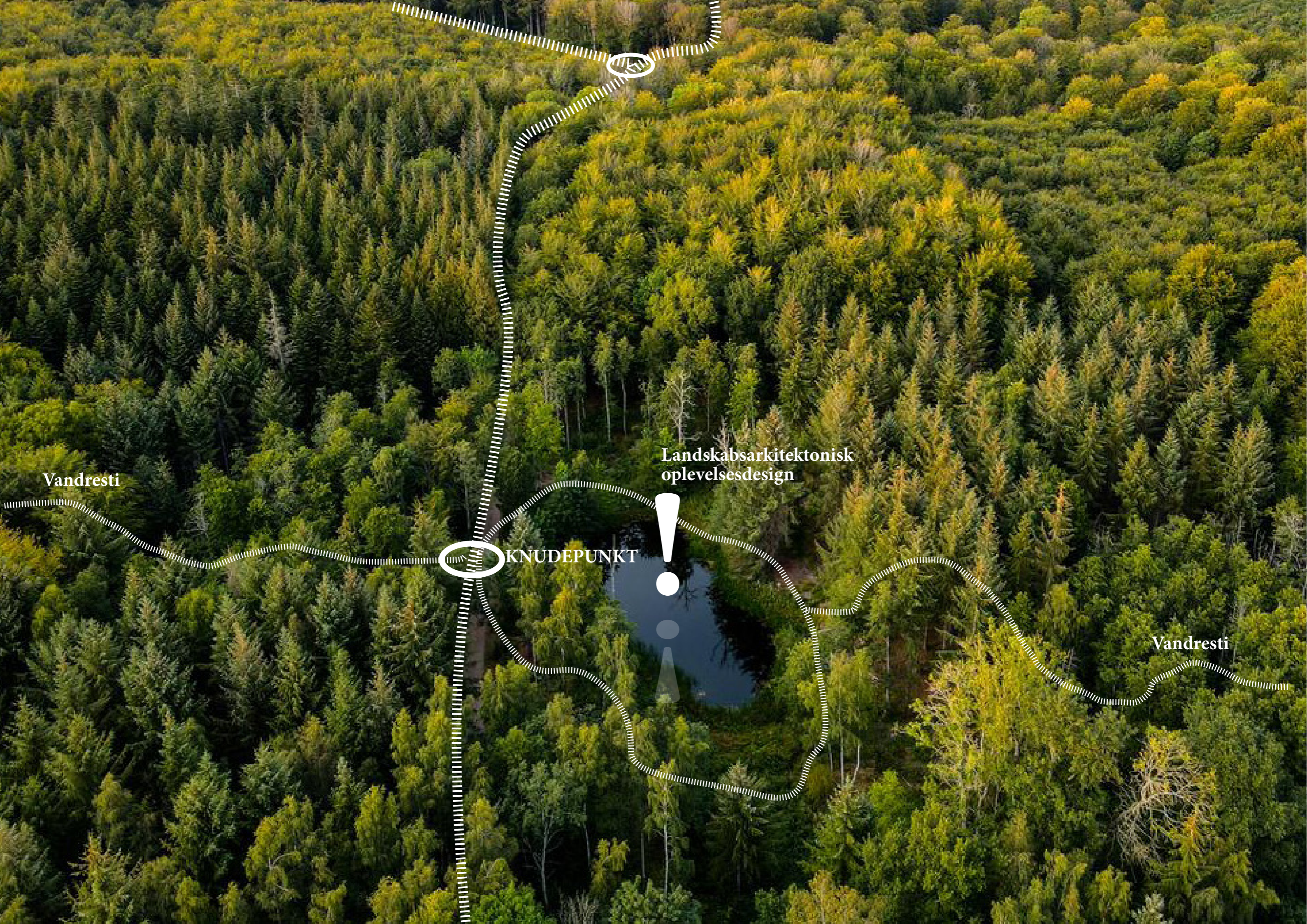
Ferieparkens naboer inviteres med i et naturforbedrende partnerskab, og der udvikles en konkret handlingsplan, der sikrer et løft af naturværdien i området.

Naturformidling integreres i kernens rekreative stisystem via fysiske og flerfunktionelle designelementer, der også kan virke som mindre udflugtsmål for både turister og lokale.

### **Lokal Udviklingsfond**

Der etableres en lokaludviklende fond som et offentlig-privat partnerskab mellem kernens turismeaktører og kommunen. Fonden tildeler midler til oplevelsesøkonomiske initiativer i Kernen og nærområdet med bred almen interesse. Dette kan eksempelvis være udbygning af rekreative stisystemer i området, etablering af yderligere oplevelsesstationer i området, afholdelse af kulturevents, mv.





Vandresti

Landskabsarkitektonisk  
oplevelsesdesign

KNUDEPUNKT

Vandresti





Foto: Frame & Work



Foto: Frame & Work



Foto: Frame & Work

