



PROJEKT- KATALOG

Kapacitetsudvikling af turismen på
Djursland

05.04.2019

BARK,
BARK

LARS
BERNHARD
JØRGENSEN

Indledning	3
Oversigt over potentielle projekter	4
Generelle betragtninger	6
1. Øer	9
2. Overnatningskapacitet i tilknytning til Djurs Sommerland	10
3. Lübker Golf Resort	11
4. Ebeltoft Havneområde	12
5. Bønnerup	15
6. Fjellerup	16
7. Grenaa	17
8. Fuglsøcenteret	19
9. Overnatningskapacitet ved kommende besøgscenter ved Kalø Slotsruin	20

INDLEDNING

Investeringer i kystturismen er helt afgørende for, at dansk kystturisme kan nå de ambitiøse mål for vækst, der er opsat med den nationale strategi for dansk turisme.

Der er investeret massivt i konkurrerende destinationer i Nordtyskland, mens større investeringer i ny kapacitet i dansk kystturisme har været relativt fraværende. Dansk turisme er i vækst, og flere steder oplever man kapacitetsproblemer i højsæson og ferieperioder. Samtidig er noget af den eksisterende kapacitet, særligt inden for camping og nogle feriehuse, utilstrækkelige og matcher ikke markedets efterspørgsel.

For at nå vækstmålene er det helt afgørende, at der tiltrækkes investeringer til ny, markedsrelevant kapacitet, og at den eksisterende kapacitet udvikles og opgraderes. Feriehuset er et populært og efterspurgt overnatningstilbud, som i dag udgør langt størstedelen af alle overnatninger inden for kyst- og naturturismen i Danmark. Det vil det fortsat være, men der er brug for at udbygge, udvikle og differentiere overnatningstilbuddet, så det i højere grad matcher tendenser i de væsentligste markeder.

På tværs af de tre vækstprojekter i Varde/ Ringkøbing Skjern, Blokhus/Løkken og Djursland/Aarhus er der derfor igangsat et projekt, som skal understøtte en yderligere professionalisering af arbejdet med investeringsfremme i danske kyst- og naturturismdestinationer. Opgaven løses af BARK Rådgivning og Lars Bernhard Jørgensen i perioden juni 2018 til april 2019.

Projektet resulterer i:

- 1. Et professionelt og stedsspecifikt prospektmateriale** målrettet investorer, operatører og developere, der bygger på og vil kunne indgå i "Invest in coastal tourism" sitet.
- 2. Identifikation og konceptbeskrivelser af et antal mulige udviklingsprojekter**, som vil kunne danne grundlag for videre dialog og samarbejde med relevante investorer, operatører og udviklere. Opgaven er fokuseret på at identificere nye områder på Djursland.
- 3. Et besøgskoncept**, som sikrer professionelt og koordineret organisering af besøg fra investorer, operatører og udviklere.

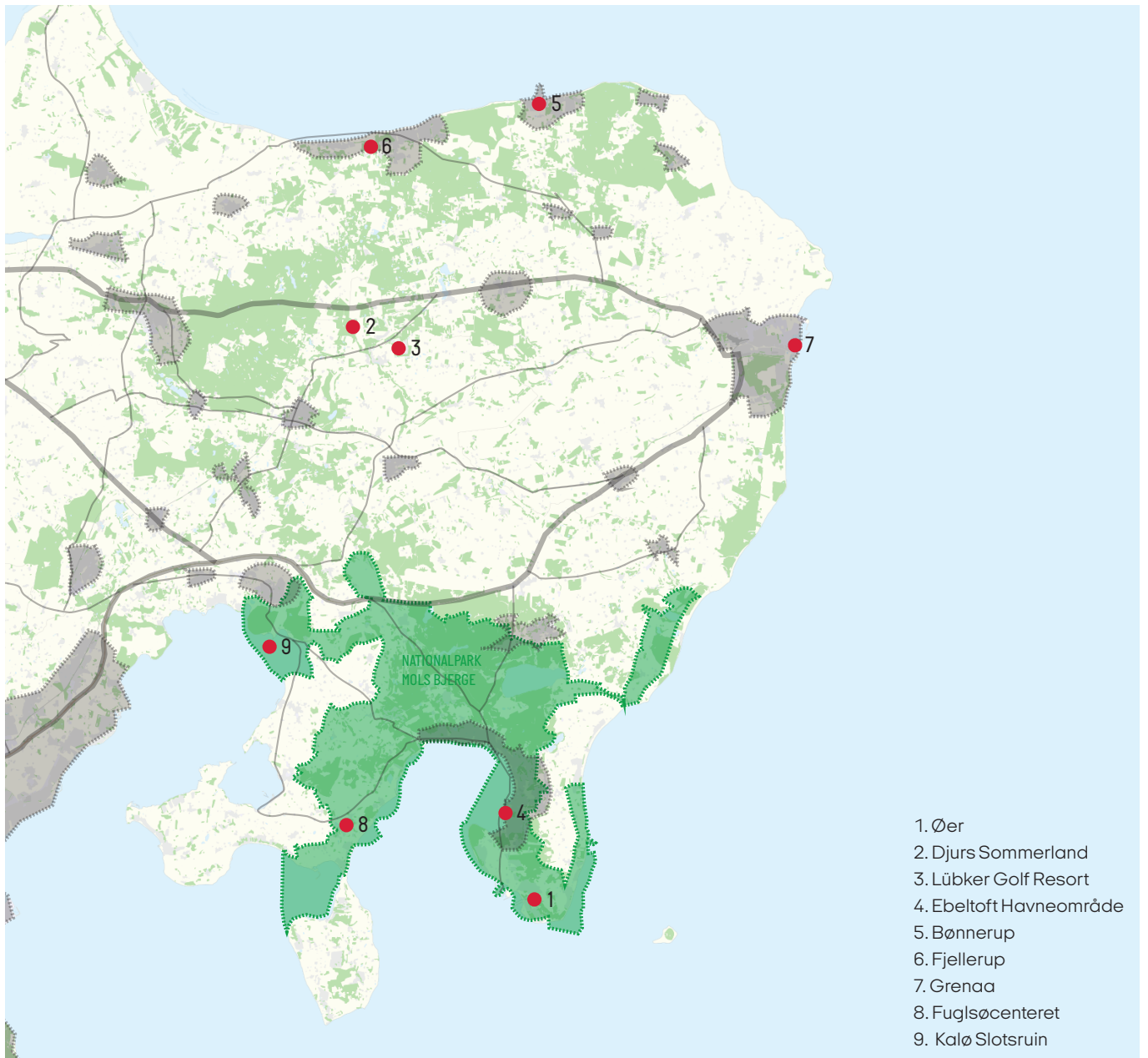
Nærværende projektkatalog er resultat af delopgave 2 - processen med at afdække, beskrive og dokumentere steder med mulighed for at tilvejebringe investering i ny overnatningskapacitet på Djursland. Projektkataloget indeholder en oversigt og prioritering af de identificerede projekter, samt indledende, kvalificerende beskrivelser af projekterne, som aktørerne kan arbejde videre med.

Der blev indledningsvist identificeret en række lokationer/ projekter, hvis potentiale og udviklingsmuligheder er undersøgt nærmere i en videre udviklingsproces. Der er gennemført besigtigelse af udvalgte steder, hvor rådgiverteamet sammen med VisitAarhus, Dansk Kyst- og Naturturisme og den pågældende kommune har besøgt de relevante arealer. Besigtigelsen er kombineret med dialog med relevante nøgleaktører. På den baggrund er der udviklet en idéskitse pr. sted og et forslag til den videre proces.

OVERSIGT OVER POTENTIELLE PROJEKTER

STED	POTENTIEL KAPACITET	POTENTIEL PRODUKTION AF OVERNATNINGER	UDNYTTELSESGRAD	DØGN-FORBURG	ÅRLIG AFLEDT TURISME OMSÆTNING	MULIG HORISONT OG MULIGHED FOR REALISERING
Øer	Husbåde. 20-30 enheder	29-44.000	50 %	850 kr.	12-24 mio. kr.	1-3 år Høj
Øer	100 enheder	146.000	65 %	850 kr.	80 mio. kr.	1-3 år Høj
Djurs Sommerland	350 enheder	511.000	65 %	850 kr.	282 mio. kr.	2-4 år Høj
Djurs Sommerland	[tallene kommer fra Claus]					
Lübker Golf Resort	2-400 enheder	292.000-584.000	65 %	850 kr.	161-322 mio. kr.	3-6 år Høj
Ebeltoft	30-50 værelser, hotel	22-36.000	65 %	850 kr.	12-20 mio. kr.	3-6 år Mellem.
Ebeltoft (grund muligvis solgt til boliger)	100 enheder resort	146.000	65 %	850 kr.	80 mio. kr.	3-6 år Mellem
Bønnerup	100+ Enheder resort	146.000	65 %	850 kr.	80 mio. kr.	3-6 år Mellem
Fjellerup	25-40 værelser, hotel	18-29.000	65 %	850 k5.	10-16 mio. kr.	2-4 år Lav
Grenå	Kapacitet ved akvariet	?*	?*	?*	?*	?* Lav
Grenå	Gl. Politiskole	?*	?*	?*	?*	?* Lav
Fuglsø	Nye hotelværelser. Er under vurdering.	?*	?*	?*	?*	Lav.
Kalø	30-50 værelser, hotel	22-36.000	65 %	850 kr.	12-20 mio. kr.	3-6 år Lav

* Beregningsgrundlag er for usikkert på nuværende tidspunkt.



GENERELLE BETRAGTNINGER

Djursland producerer årligt ca. 1,8 mio. turismeovernatninger. Ca. 1 mio. er i feriehuse, ca. 0,5 mio. på campingpladser og ca. 0,3 mio. på hotel og feriecentre.

Feriehusene er således den dominerende overnatningsform. Det er dog kun ca. 2.500 af Djurslands ca. 15.000 feriehuse, der rummer "varme senge". Det vil sige at husene er åbne for udlejning. Resten er såkaldte "kolde senge".

Denne struktur i overnatningskapaciteten matcher dårligt med de muligheder og det samfundsbidrag, som turismen vurderes at kunne bidrage med - ikke bare for Syddjurs og Norddjurs kommuner, men for Østjylland som helhed.

I de kommende år må det forventes, at antallet af feriehuse med varme senge reduceres. Erfaringerne fra hovedstadsområdet er, at antallet af varme senge er mindre i storbynære områder end udenfor. Indbyggertallet i Aarhus by kan i de kommende 10 - 15 år meget vel vokse fra de nuværende ca. 360.000 til ca. 400.000. En del af disse indbyggere vil ønske sig et feriehus på Djursland. Med erfaringerne fra bl.a. hovedstadsområdet vil det alene reducere antallet af varme senge i feriehusmarkedet.

Der kan i et eller andet omfang kompenseres herfor ved udbygning af feriehuskapaciteten. Det er der dog dels arealmæssige begrænsninger for. Dels er feriehusmarkedet en ikke stabil kapacitet set ud fra en turismestrategisk synsvinkel i det omfang, der ikke er udlejningspligt i tilknytning til feriehusene, hvilket ikke er tilfældet på Djursland. Dels rummer feriehusmarkedet begrænsninger i forhold til at få en større andel af nye målgrupper i rejsemarkedet. Det gælder ikke mindst målgrupper i kortferie markedet, som er det hurtigst voksende i rejsemarkedet.

Disse målgrupper søger bl.a. kvalitetspræget overnatningskapacitet inden for hotel og ferieresorts. Det samme gælder spisesteder af god kvalitet. Disse forhold har nærmest karakter af nødvendige rammebetingelser for udviklingen af turisme med høj samfundsmæssig værdiskabelse.

Det er dog væsentligt at understrege, at langtidsmarkedet, primært ferieophold for familier med børn, fortsat vil være meget betydeligt. Men også i dette segment er der øgede fordringer til kvaliteten i overnatningsproduktet.

BEHOVET FOR UDVIKLING AF OVERNATNINGSKAPACITET PÅ DJURSLAND SKAL OGSÅ SES I LYSET AF EN RÆKKE TRENDS OG ØVRIGE FORHOLD:

- Det europæiske rejsemarked er generelt i vækst. Væksten sker i nicher og i en meget bred vifte af målgrupper.
- Nationalpark Mols Bjerge vil i de kommende år blive udviklet markant, bl.a. med planerne om etableringen af et nyt besøgscenter. Der er meget betydelige samfundsgevinster ved en tættere samtænkning mellem nationalparken og udviklingen af overnatningskapacitet på Djursland.
- Der er et godt udbud af oplevelsesmuligheder med høj kvalitet og attraktivitet på Djursland. Det gælder bymiljøer, som Ebeltoft og attraktioner som Djurs Sommerland, Fregatten Jylland, Glasmuseet, Østjyllands museum, Gl. Estrup, Kattegatcentret og Ree zoo.
- Nærheden til storbyen Aarhus. Et nærmarked, der rummer betydelig købekraft og grundlag for genbesøg, kan give grundlag for udbud, der er mere omfattende end der kan tilvejebringes af nogen af de enkelte bysamfund på Djursland.
- Nærheden til turistbyen Aarhus, der har stor succes som "second city" i Danmark. Muligheden for at Djursland bliver add on for tiltrækningen af international turisme til Aarhus, vil kunne udnyttes yderligere i forbindelse med fusionen mellem VisitAarhus og VisitDjursland.
- Betydelig øgning af færgekapaciteten og dermed besøgstallet fra Sverige fra 2020, hvor Stena Line flytter sin forbindelse fra Varberg til Halmstad og gradvis øger frekvens og kapacitet.
- God nærhed til Hamburg og København. To byregioner med tilsammen over 7 mio. indbyggere, der kan nås inden for 3 – 4 timer i bil.
- Betydelig nærhed til Aarhus lufthavn. I strategien for VisitAarhus arbejdes med, at antallet af internationale destinationer, der betjenes frem mod 2025 vil vokse til ca. 20. Hertil kommer en betydelig frekvensøgning til København, som ikke blot vil muliggøre at man tapper ind i det storkøbenhavnske marked, men også i de internationale destinationer, der beflyver København.

Ud fra disse perspektiver gennemgås i det følgende en række projekter for udviklingen af kapaciteten i Norddjurs og Syddjurs kommuner. Det giver sig ikke ud for at være en fuldstændig gennemgang af samtlige udviklingsmuligheder for at etablere ny kapacitet. Men den afspejler bedste vurdering af projekter, som vil kunne bidrage markant til den samfundsmæssige værdiskabelse af turismen.

Samlet set er det vurderingen, at Djursland over de næste ti års tid rummer potentiale til en betydelig øgning i den nuværende kommercielle overnatningskapacitet. Det vil have betydning for realiseringen heraf, at den finder sted inden for rammerne af en samlet investeringsplan, der peger og udvikler områder, så investorer og operatører kan se, hvor de offentlige aktører vil prioritere ny kapacitet og på disse områder, er indstillet på at bakke op med infrastruktur og anden form for offentlig indsats. En sådan samlet plan vurderes også at være væsentlig for samfundsfilantropiske fonde, som i de kommende år kan være interesseret i at investere i almennyttige projekter. Sådanne projekter vil kunne være med til at øge turismens værdiskabelse, og den kan omvendt være med til at skabe balance i driften af de samfundsfilantropiske investeringer.

1. ØER



Billede 1: Udsigt over øer, med slusen placeret i baggrunden

BESKRIVELSE OG POTENTIALEVURDERING

Øer er et område beliggende på syv etablerede, sammenhængende øer i naturskønt område (billede 1) tæt ved sydspidsen af Ebeltoft ud til stranden ved Ebeltoft Vig, tæt ved Molslinjens anløbssted.

På øerne er etableret boenheder og tilhørende bådepladser og fællesfaciliteter, herunder indkøb, svømmehal, helårsrestaurant, golf, tilgang til skov og strand, der er ejet af stedets ejerforening.

Produktmæssigt er Øer et unikt koncept, som vurderes at have markedspotentiale til gæster fra bl.a. Holland, Tyskland og Skandinavien.

Landal Resorts opererer ca. 100 af de 385 enheder. De øvrige er ejet af Mogens de Linde og en del heraf solgt fra til private uden udlejningspligt. Det er således kun et begrænset antal af enhederne, der bidrager til den turistmæssige værdiskabelse.

Det er Landals umiddelbare vurdering, at der er grundlag for udlejning af yderligere 100 lejligheder og dermed en fordobling af antallet af overnatninger.

Der vurderes også at kunne være grundlag for etablering af overnatningskapacitet på vandet i form af husbåde. Forment-

lig i størrelsesordenen op til 20 – 30 enheder. Der er dog tale om en hel umiddelbar vurdering.

Der vurderes også på sigt at kunne være et potentiale for udvikling af produktet gennem samtænkning med arealerne i nærheden af færgehavnen til eksempelvis vandaktiviteter og ferieboligheder

En øget kapacitet af varme senge på Øer vil også kunne reducere manglen på overnatningskapacitet i Ebeltoftområdet.

FORSLAG TIL VIDERE PROCES

Der bør tages kontakt til den private ejer med sigte på at komme i dialog om:

- Overtagelse af boenheder fra private ejer og videre salg med udlejningspligt
- Udvidelse af antallet af boenheder med udlejningspligt.
- Udvikling af et antal husbåde med udlejningspligt.

Dialogen bør ske i samspil med Landal, der har lagt meget engagement i udvikling og markedsføring af området, og som vurderes at være en aktør med de fornødne ressourcer og distributionskræfter til at udnytte Øers potentiale for turismen på Djursland.

Der bør også laves en afdækning af de konkrete muligheder for udnyttelse af områder ved færgehavnen til vandaktiviteter og ferieboliger.

2. OVERNATNINGSKAPACITET I TILKNYTNING TIL DJURS SOMMERLAND



Billede 2: Piraten, Djurs Sommerland

BESKRIVELSE OG POTENTIALEVURDERING

Djurs Sommerland er besøgmæssigt den største attraktion på Djursland og besøgmæssigt en af Danmarks ti største med en betydelig tiltrækningskraft for gæster ikke bare fra hele Danmark med også Skandinavien og Nordtyskland. Djurs sommerland er en privatejet virksomhed, professionel drevet og med en – set udefra - tilfredsstillende driftsøkonomi.

Målgruppen er familier med børn.

Djurs Sommerland har ikke selv overnatningskapacitet, men ønsker en sådan etableret. Der arbejdes af to spor. Et spor, hvor man søger etableret kapacitet af hotellignende karakter på arealer i direkte tilknytning til Djurs Sommerland. Et andet spor, hvor der sammen med en privat resortoperatør arbejdes på at udvikle matriklen overfor sommerlandet til et resort med 400 hytter/huse samt centerfaciliteter, herunder vandland.

Læs mere på Invest in Coastal Tourism:
www.investin.kystognaturturisme.dk

Etableringen af en sådan overnatningskapacitet i tilknytning til Djurs Sommerland vil styrke den turistmæssige værdiskabelse for hele Djursland. Det gælder både områdets tiltrækningskraft som helhed og lokaldestinationerne på Djursland.

DEN VIDERE PROCES

Djurs Sommerland har hidtil selv drevet processen med at af-søge mulighederne for overnatningskapacitet i en dialog med blandt andet VisitAarhus og DKNT. Det anbefales, at Syddjurs Kommune bakker op om denne dialog og er åben for at gå ind i dialogen, i det omfang kommunen har mulighed for at hjælpe processen til fremdrift.

3. LÜBKER GOLF RESORT



Billede 3: Lübker Square

BESKRIVELSE OG POTENTIALEVURDERING

Lübker Golf Resort er en af Danmarks største og mest eksklusive golfprodukter med golfbaner i naturskønt område samt tilknyttede feriehusene. Husene er solgt fra til private ejere og opføres i takt med at interesserede ejere melder sig. I tilknytning til husene og golfbanerne er der fællesfaciliteter i form af restauranter, lounges, spa mv. Der er ikke udlejningspligt på boligerne.

Lübker er en enkeltmandsejet virksomhed, professionelt drevet, men i sin udbygningstakt ramt af blandt andet dårlige konjunkturer i forbindelse med finanskrisen.

Der er på nuværende tidspunkt etableret ca. 150 enheder i form af huse og lejligheder. Der er arealmæssig kapacitet til ca. det dobbelte, altså yderligere ca. 300 enheder, herunder eventuelt et hotel.

Der er både i Skandinavien og Nordeuropa et markedsrettet potentiale af voksne i 50+ segmentet med interesse for golf. Forudsætningen er dog, at udviklingen finder sted, således at den ny kapacitet får karakter af "varme senge", altså kapacitet, der er til rådighed for udlejning.

Den umiddelbare nærhed til Djurs Sommerland rummer muligheder for synergi. Ganske vist er kernemålgruppen for Djurs Sommerland familier med børn, men med nye rejsemønstre, eksempelvis en øget volumen af flergenerationsrejser er det vurderingen, at Djurs Sommerland også ville kunne have appel til gæster hos Lübker. Djurs Sommerland kunne måske i samarbejde med Lübkers udvikle et golf-for-børn produkt. Der kunne også være tale om fælles driftsfunktioner, besøgsplads og forbedrede adgangsforhold/stisystemer mellem dem.

Læs mere på Invest in Coastal Tourism:
www.investin.kystognaturturisme.dk

DEN VIDERE PROCES

Det anbefales at DKNT sammen med VisitAarhus tager initiativ til en dialog med ejeren af Lübker Golf Resort, for at drøfte mulige forretningskoncepter for udvikling af overnatningskapaciteten med "varme senge", jfr. ovenfor.

Det anbefales endvidere, at VisitAarhus sammen med Syddjurs Kommune tager initiativ til en drøftelse med Djurs Sommerland og Lübker Golf Resort om mulighederne for samarbejde, herunder etablering af forbedrede adgangsveje/stisystemer mellem de to attraktioner.

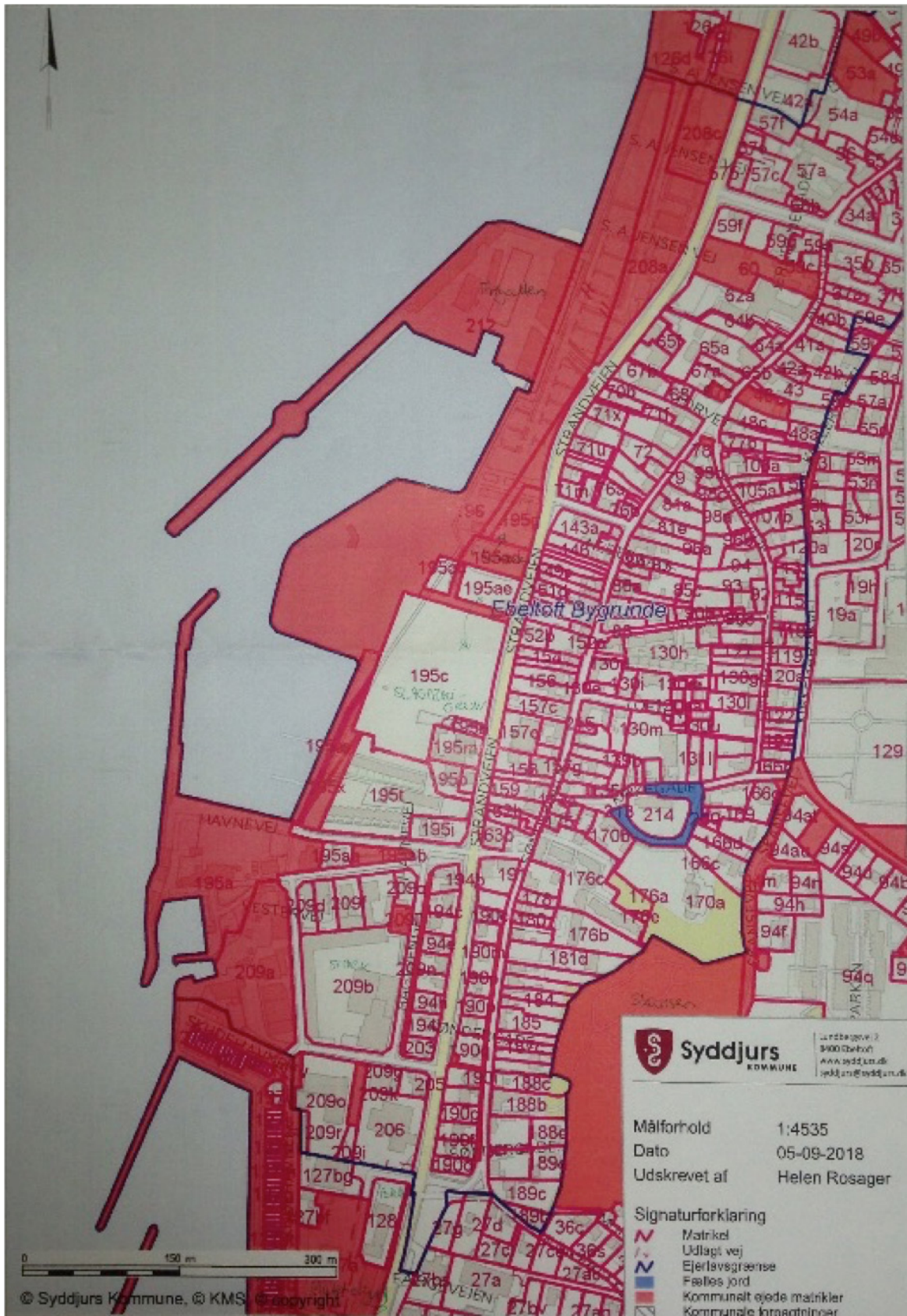
4. EBELTOFT HAVNEOMRÅDE



Billede 4A: Ebeltoft bykerne



Billede 4B: Kvarter rundt omkring skudebådehavnen med gallerier og restauranter



Billede 4C: Oversigt over kommunalt ejede grunde på Ebeltoft Havn. Kommunalt ejede grunde er markeret med rødt

BESKRIVELSE OG POTENTIALE VURDERING

Ebeltoft er en af Danmarks kendteste turistbyer med en velbevaret historisk bymidte (billede 4A) samt nogle af de største turismeattraktioner i Danmark:

- Fregatten Jylland og fregattens værksteder med samlet 75 – 100.000 besøgende.
- Glasmuseet med ca. 35.000 årlige besøgende.

Juni 2019 åbner Ny Malt, der tegner til at blive endnu en stor attraktion for borgere og turister.

Ebeltoft tiltrækker mange besøgende. Men man har få overnattende, idet overnatningskapaciteten er begrænset og kun i begrænset omfang med appel til moderne familier [resorts] og livsstilsmarkedet [boutique og nicheprægede hoteller]. Der er en del feriehusene ved havneområdet, men de er solgt fra uden udlejningspligt (altså kolde senge) og bidrager derfor kun i begrænset omfang til turismeøkonomien.

Der er også begrænset udbud af kvalitetsrestauranter i Ebeltoft. Det gælder i særdeleshed udenfor højsæsonen. Den historiske bykerne samt attraktionerne giver godt grundlag for at udvikle disse typer overnatningsprodukter, som vurderes at kunne bidrage markant til værdiskabelsen for Ebeltoft og Djursland i form af beskæftigelse, bosætning, omsætning og provenu.

Kommunen har opkøbt en stor andel af matrikler på havnefronten (Se billede 4C) og har derved mulighed for at dreje udviklingen i en ønsket retning.

Havneområdet rummer mulighed for stærkere synergi mellem Fregatten Jylland og Glasmuseet begge med tilhørende værksteder samt Skudehavnen (billede 4B) med dets udbud

af gallerier mv., som i dag ikke er rigtigt udnyttet turistmæssigt. Med Ny Malt projektet og visionsplanen for Ebeltoft, der skaber helhed i byens infrastruktur og forbindelseslinjer mellem byen og havneområde, vil der være etableret et særdeles godt grundlag for samspil med øget overnatningskapacitet i form af resort, oplevelseshotel, outdoorfaciliteter og madoplevelser, gallerier mv. på havneområdet.

Koncepterne der udvikles, bør i deres bygningsmæssige udtryksform i sig selv fremstå som attraktioner, der matcher stedets øvrige kvaliteter. Tilsvarende gælder madsteder der bygger på stedets fødevarer, og som falder ind i områdets miljø.

Det mest oplagte område at udvikle ny kapacitet er havneområdet, som vist i billede 4C

Læs mere på Invest in Coastal Tourism:
www.investin.kystognaturturisme.dk

FORSLAG TIL VIDERE PROCES

Der bør laves en samlet strategi for udviklingen af havneområdet, der beskriver overnatningskoncepter kombineret med oplevelsesfaciliteter [f.eks. mad, wellness, oplevelser, rekreation mv.].

Koncepterne bør gerne bygge på allerede eksisterende projektforslag i området. Herunder muligheden for at kombinere kommercielt og alment nyttige investeringer. Syddjurs kommune har i fortsættelse af vækstprojektet igangsat et forprojekt, der i et notat belyser potentialer, mulige koncepter og forslag til videre proces.

Dette notat foreligger nu, og vil blive drøftet i Syddjurs Kommune med henblik på stillingtagen til den videre proces.

5. BØNNERUP



Billede 5: Oversigtskort over matrikler kommunen ejer i Bønnerup

BESKRIVELSE OG POTENTIALE VURDERING

Bønnerup er et mindre fiskerisamfund med fin, atmosfærefyldt lystbåde – og mindre fiskerihavn. Byen er beliggende ud til Kattegat med en naturskøn og børnevenlig strand på både nord- og sydsiden af havnen.

I selve byen – noget fra vandet findes et Danland Center. Ellers er overnatningskapaciteten meget begrænset. Dog er der i området et betydeligt udbud af feriehuse – især i retning af Fjellerup. Ingen af disse er behæftet med udlejningspligt.

Arealet umiddelbart nord for havnen ud til stranden rummer et betydeligt potentiale for at blive udviklet med et resortprodukt med feriehuse samt fællesfaciliteter, herunder nogle som kan spille sammen med havnens muligheder, herunder bådepladser, flydende feriehuse, outdoor aktiviteter mv.

Området ejes af kommunen.

Det er den umiddelbare vurdering, at der – i første omgang – vil være grundlag for at udvikle en kapacitet med 100+ enheder.

Læs mere på Invest in Coastal Tourism:
www.investin.kystognaturturisme.dk

FORSLAG TIL VIDERE PROCES

Det er anbefalingen, at området synliggøres overfor mulige investorer og operatører på DKNTs prospekt site "Invest in Coastal Tourism". DKNT vil endvidere kunne få en umiddelbar vurdering af områdets attraktivitet hos en eller flere relevante operatører.

Såfremt denne vurdering falder positivt ud, anbefales det, at Norddjurs Kommune igangsætter et arbejde med en masterplan for udvikling af området. Herunder hvilke offentlige eller samfundsfilantropiske investeringer i infrastruktur, måske en promenadebro ud i vandet mv. som vil kunne skabe den fornødne sikkerhed for private investorer.

6. FJELLERUP



Billede 6: Inspirationsbillede af Skansen Bådstad

BESKRIVELSE OG POTENTIALE ANALYSE

Fjellerup rummer et stort sommerhusområde ud til havet og en lille kystvej, der forbinder Fjellerup med Bønnerup.

Et populært issted tiltrækker turister og lokale om sommeren.

Det primære udviklingspotentiale ligger i kystnærheden og en charmerende kystrute langs kysten til Bønnerup. Der foreligger her et ambitiøst projekt Strandliv - Fjellerup Strand med leg, tilgængelighed, ophold og aktivitet langs kysten som tema. Projektet er et af de ti udvalgte nationale projekter, hvor der dispenseres fra gældende strandbeskyttelsesregler. Projektet synes imidlertid ikke umiddelbart realiserbart på grund af manglende finansiering.

Thomas Mindes hus med tilhørende have og matrikel lige ud til den lille kystvej og stranden rummer et potentiale til at blive udviklet til et badehotel med formentlig 30+ værelser og en restaurant

Læs mere på Invest in Coastal Tourism:
www.investin.kystognaturturisme.dk

FORSLAG TIL VIDERE PROCES

Umiddelbart synes det ikke at være realistisk at tilvejebringe den nødvendige finansiering til projekt Strandliv. Dette projekt anbefales derfor opgivet.

Det er derfor anbefalingen i stedet, at fokusere på muligheden for at omdanne Thomas Minde til et badehotel – eventuelt med en bro ud i vandet ud for hotellet med facilitet for sauna, vinterbadning eller lignende. Et koncept der kendes fra bl.a. hotel Skansen i Båstad, Sverige [se billede 6].

Hvis man kan udnytte den eksisterende dispensation til dette formål, vil man kunne skabe et yderst attraktivt beliggende produkt, som vurderes også at flugte med intentionerne i de nationale forsøgsprojekter. Det er vurderingen, at et sådant projekt også vil have en større kommerciel bæredygtighed. Det kan dog godt være, at der skal søges en finansiering af den omtalte bro og/eller anden infrastruktur.

Det anbefales, at der søges finansiering – evt. fra en af de samfundsfilantropiske fonde – til den første projektbeskrivelse og operatør og investor afsøgning.

7. GRENAA



Billede 7: Udsigt over Grenaas lystbådhavn

BESKRIVELSE OG POTENTIALEVURDERING

Grenaa er en by, der primært lever af forretning fra havnen og produktionsvirksomheder.

Man har imidlertid nogle aktiver, som rummer potentiale for udvikling. Det gælder bl.a. følgende:

KATTEGATCENTERET OG LYSTBÅDEHAVNEN

Der er et potentiale i at udbygge Kattegatcenteret, der med et årligt besøgstal på 135.000 er en af de største attraktioner på Djursland. I givet fald skal det formentlig ske til den ene side i et samarbejde med havnen, som del af dens strategi for at udvikle et leisure produkt på sydsiden af havnen, hvor man ikke har industri og færgetrafik. På den anden side vil det skulle ske ud mod lystbådehavnen - her vil man gennem moleudvidelse kunne skabe rum for feriehus og måske outdoor aktiviteter. Man bør også se på muligheden for at udvikle de eksisterende huse, der i dag anvendes til bl.a. bolig for kontraktarbejdere til feriehus med udlejningspligt.

DEN GAMLE POLITISKOLE

Den gamle politiskole er efter nedlæggelse overtaget af Freja Ejendomme med henblik på salg. Ejendommen er centralt placeret ved Ringvejen og Århusvej og støder op til Grenaa Tennisklub og idrætsanlæg. Grenaa plantage med stier og mountainbike spor er tæt ved. Der er stor parkeringsplads foran ejendommen og indhegnet parkeringsanlæg bagved ejendommen.

Ejendommen kunne rumme mulighed for omdannelse til hostel eller lignende. Hvis denne mulighed skulle udnyttes, anbefales det, at det ses i sammenhæng med de nærliggende idræts- og outdoorfaciliteter. Eventuelt i et bredere perspektiv, der er med til skabe en identitet omkring Grenaa som sportsby, hvor også andre elementer kunne indgå.

Timing for dette projekt bør ses i lyset af den øgede Stena Line kapacitet fra det svenske marked, som åbner op for overnatningskapacitet, der er målrettet relevante grupper.

Læs mere på Invest in Coastal Tourism:
www.investin.kystognaturturisme.dk

FORSLAG TIL VIDERE PROCES

Vedr. Kattegatcenteret og lystbådehavnen. Der bør laves en samlet plan for udviklingen af Kattegatcenteret, lystbådehavnen og arealerne heromkring. Planen bør udvikles i tæt samarbejde med kommunen og havnen, som vurderes at være de aktører, der markant vil kunne bidrage til at realisere de muligheder en sådan plan vil kunne afdække.

Det anbefales at inddrage Stena Line i denne dialog. Stena Line er formentlig den væsentligste fødekilde til gæster fra det svenske marked. Færgerne transporterer årligt ca. 170.000 passagerer samt 45.000 biler og et tilsvarende antal lastbiler. I 2020 flytter Stena Line sin havn på den svenske side fra Varberg til Halmstad. Det indgår i rederiets planer at fordoble antallet af afgang i 2022, som led heri er det planen at indsætte en ekstra færge. Den øgede kapacitet vil også muliggøre en fordobling i passagermængden.

I Frederikshavn er Stena Line engageret i en overnatningskapacitet – the Reef, der opereres af Scandic. Det er usikkert om noget tilsvarende vil kunne etableres i Grenaa, men der bør være grundlag for dialog med Stena Line om skabelse af synergie på overnatningssiden.

Vedrørende den gamle politiskole. Det anbefales at projektideen om etablering af et sportshostel drøftes mellem Norddjurs Kommune, Freja Ejendomme, VisitAarhus og DKNT. I fald der er interesse om den videre udvikling heraf, anbefales det, at der laves en egentlig beskrivelse af konceptet: vision, indhold, udtryk, mulige forretningsmodeller, operatører mv. Det bør herunder også sonderes, om der kunne være interesse for fondsmæssig medvirken.

8. FUGLSØCENTERET



Billede 8: Et af Fuglsøcenterets koncertsteder

BESKRIVELSE OG POTENTIALE VURDERING

Fuglsøcenteret er en tidligere DGI-facilitet, der nu er omdannet til konferencecenter med faciliteter for koncerter, spisning på restauranter, idræt og i direkte adgang til vandreture og mountain biking i Mols Bjerge.

Man har med dygtighed udnyttet de tidligere idræts- og mødefaciliteter til især events i form af koncerter med kapacitet til mellem 400 – 700 koncertgæster (se billede 8). Der afholdes ca. 40 koncerter årligt af danske og udenlandske bands, som er den væsentligste driver for skabelsen af belægning og dermed forretning også for mad og drikke delen af centeret. Konceptet er især salg af pakkeløsninger med kombinationer af f.eks. koncert, måltid og overnatning.

Med dette konceptgrundlag er det naturligt, at gæsterne især er fra Danmark og øvrige Skandinavien. Kundeunderlaget fra Aarhus vil i øvrigt kunne øges, hvis der blev etableret en sejladsforbindelse mellem Skødshoved og Aarhus.

Fuglsøcenteret har i kraft af sit kvalitetsprægede byggeri og sin naturskønne placering et potentiale til at kunne aktivere – og dermed øge den samfundsmæssige værdiskabelse fra Nationalpark Mols Bjerge.

Fuglsøcenteret har således et potentiale til at kunne tiltrække gæster fra en bredere geografi – bl.a. gæster fra Tyskland – segmenter som aktive voksne par på korttidsferie. Gæster, som bl.a. ønsker at bruge Nationalpark Mols Bjerge til vandring, mountain biking eller anden form for outdoor aktiviteter.

Udviklingen af forretningen vil formentlig fordrer, at flere værelser moderniseres, og der sker en udbygning af centeret både kapacitetsmæssigt og med faciliteter, eksempelvis med appel til outdoor turister.

FORSLAG TIL VIDERE PROCES

Ledelsen har påbegyndt en drøftelse med Realdania om støtte til videre udbygning af Fuglsøcenteret.

Som led i en bredere dagsorden om at udnytte og øge den samfundsmæssige værdiskabelse af Nationalpark Mols Bjerge, anbefales det at etablere en dialog med Fuglsøcenteret for at finde ud af, hvorledes centeret vil kunne bidrage hertil, og hvilken opbakning der kan være brug for fra offentlig eller anden side.

9. OVERNATNINGSKAPACITET VED KOMMENDE BESØGSCENTER VED KALØ SLOTSRUIN



Billede 9: Kalø Slotsruin

BESKRIVELSE OG POTENTIALE VURDERING

Bestyrelsen for Nationalpark Mols Bjerge har taget initiativ til at etablere et besøgscenter ved Kalø Slotsruin (se billede 9). Fundraisingen til projektet fra fonde og offentlige parter er igangsat. Det er forventningen at centeret vil kunne stå klar om 3 år.

I forbindelse med etablering af centeret planlægges den nuværende slotskro revet ned. Der vil dog i tilknytning til besøgscenteret blive etableret et spisested.

Besøgscenteret vil få en unik beliggenhed. Det gælder funktionelt som port til nationalparken fra Aarhus, Randers og Rønde. Og det gælder placeringen i naturskønt område med udsigt til Kalø slot og naturen omkring ruinen.

Etablering af kvalitetspræget overnatningskapacitet i tilknytning til Nationalpark Mols Bjerge vil bidrage til at øge den samfundsmæssige værdiskabelse af nationalparken. Overnatningskapacitet af denne karakter vil også medvirke til at understøtte formålet med det ny besøgscenter, som forventes at øge antallet af besøgende til Nationalparken. Det samme gælder gæstetilstrømningen til andre dele af Djursland.

Der bør være tale om et overnatningskoncept, der passer ind i den omgivende natur og byggestil i besøgscenteret. Som inspiration kan man tænke på de lodges, der findes i ameri-

kanske og canadiske nationalparker. Det vil sige mindre overnatningsfaciliteter på op til 50 værelser, som i sig selv fremstår som bygningsmæssige attraktioner, som er med til at skabe vartegn for- og kvalitet i nationalparkoplevelsen.

Mere end et kommercielt projekt skal lodgen således ses som et fyrtårn i og for Nationalparken. Projektet bør samtænkes med besøgscenteret for at undersøge mulighederne for at optimere både anlægs- og driftsøkonomi.

Det er vurderingen, at et sådant koncept også vil kunne bidrage til at brede besøg i Mols Bjerge ud over året, idet der vil være tale om et koncept baseret på helårsforretning.

FORSLAG TIL VIDERE PROCES

Det anbefales, at Syddjurs Kommune/VisitAarhus tager kontakt til bestyrelsen for Nationalpark Mols Bjerge om muligheden for etablering af et overnatningskoncept, som beskrevet.

Det er forslaget, at man i første omgang søger en dialog om, hvorledes man i nationalparker i andre lande har skabt sådanne løsninger, der tilgodeser respekten for natur samtidig med at den samfundsmæssige værdiskabelse øges. Såfremt der opnås tilslutning til, at dette er værdt at arbejde videre med, er forslaget, at der igangsættes en nærmere projektbeskrivelse og søgning efter mulige investorer og operatører.



STRATEGISK UDVIKLING AF STEDER

BARK
BARK

**LARS
BERNHARD
JØRGENSEN**