

# UDVIKLINGSPLAN JUELSMINDE

## KVALITETSLØFT OG NYE INVESTERINGER VED HAVNEOMRÅDET

APRIL 2023



Destination  
**Kystlandet**

JUELSMINDE  VISIONSRÅD



# INDHOLD

|   |           |
|---|-----------|
| <b>INTRO</b>                                | <b>3</b>  |
| <b>EKSISTERENDE PLANER</b>                  | <b>4</b>  |
| <b>JUELSMINDE &amp; KYSTLANDET</b>          | <b>5</b>  |
| <b>NATIONAL TURISMESTRATEGI</b>             | <b>6</b>  |
| <b>JUELSMINDES PROFIL &amp; DNA</b>         | <b>7</b>  |
| <b>BYENS GÆSTER</b>                         | <b>8</b>  |
| <b>BYGNINGSKULTURARV &amp; AUTENTICITET</b> | <b>9</b>  |
| <b>UDFORDRINGER &amp; POTENTIALER</b>       | <b>10</b> |
| <b>STRATEGI</b>                             | <b>11</b> |
| <b>VISION</b>                               | <b>12</b> |
| <b>STRATEGISKE GREB</b>                     | <b>13</b> |
| <b>FYSISKE GREB</b>                         | <b>17</b> |
| <b>STRUKTURPLAN</b>                         | <b>18</b> |
| <b>PROJEKTFORSLAG 1-6</b>                   | <b>19</b> |

Udarbejdet i samarbejde mellem:

Hedensted Kommune  
Juelsminde Havn & Marina  
Destination Kystlandet  
Juelsminde Digelag  
Juelsminde Visionsråd  
Juelsminde Erhvervsforening  
Juelsminde Handelsstandsforening

Forsidefoto: Alexander Mogensen

Udarbejdet af: **Arkitema** •• **COWI**  destinationlab

# INTRO

Denne udviklingsplan søger at identificere, hvordan nødvendige offentlige investeringer i forskønnelse og fornyelse af byrum, klimatilpasning og infrastruktur bedst arbejder sammen med og understøtter private investeringer i erhvervsliv og bygningsmasse. Målet er, at udviklingsplanen skal igangsætte en udvikling, som rækker ud over havneområdet og styrker Juelsminde som bosætnings- og turismeby.

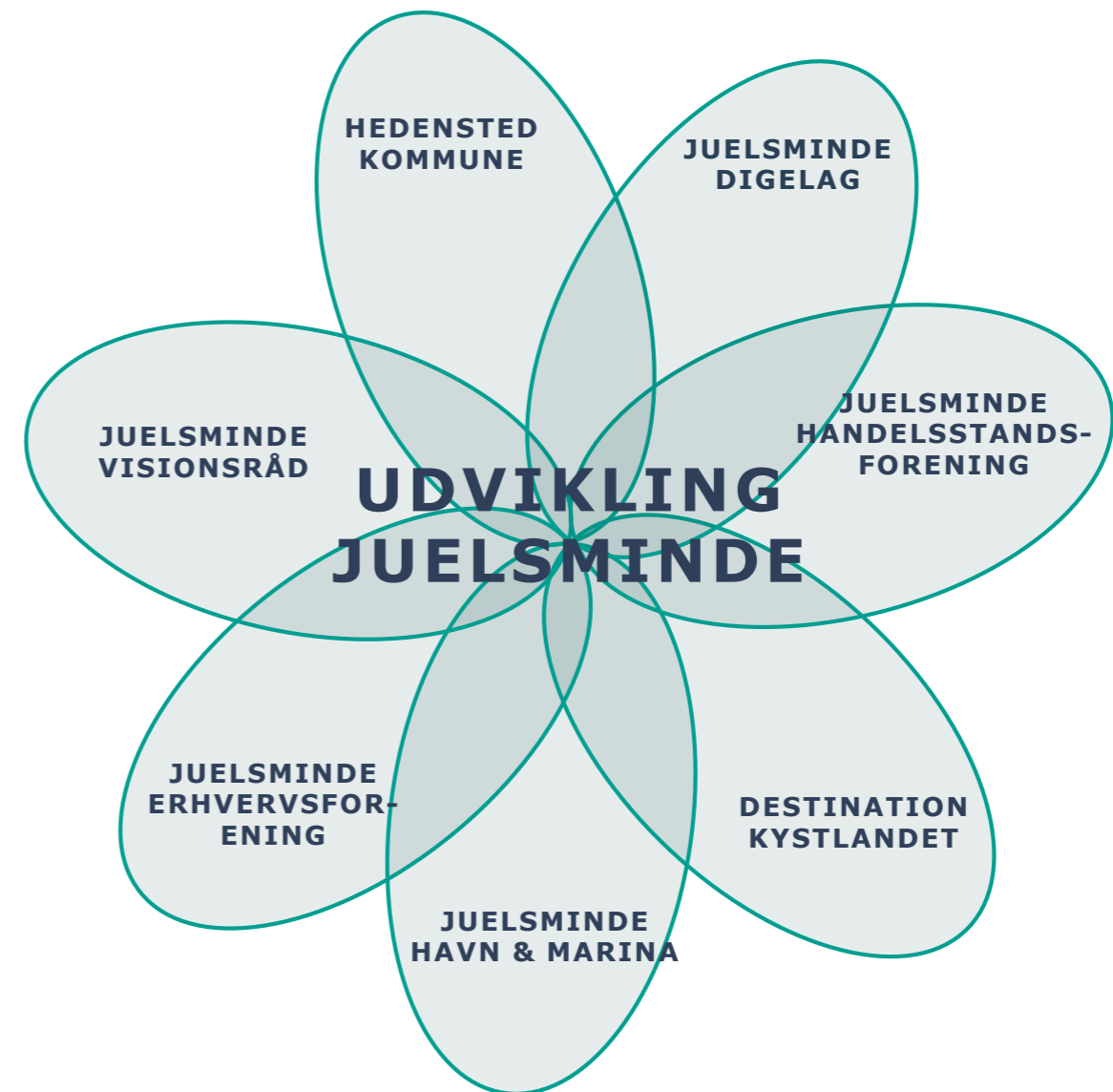
## ET SOLIDT GRUNDLAG

Udviklingsplanen er udarbejdet i samarbejde med en række af byens aktører på baggrund af eksisterende planer, som alle er lavet gennem inddragelse af byens interessenter og politisk vedtaget. Aktørerne ses i diagrammet til højre og repræsenterer både borgere, handels- og erhvervsliv, digelaget, havnen, destinationsselskabet og kommunen.

## PARTNERSKABER

Den efterfølgende realisering af udviklingsplanen søges gennem partnerskaber både internt og eksternt.

Juelsminde Visionsråd er paraplyforening for erhvervs-, turist-, kultur- og foreningslivet i Juelsminde og sikrer dermed en bred lokal forankring.



Samarbejdspartnerne bag denne udviklingsplan

# EKSISTERENDE PLANER

Denne udviklingsplan står på skuldrene af en række hidtidige planer og projekter. Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune har i mange år haft en tæt dialog om udviklingen af Juelsminde, og i udarbejdelsen af de hidtidige planer er der gennemført massiv borgerinddragelse i form af workshops, borgermøder, kystvandring, åben skurvogn på havnen og åben tegnestue. Målet er, at borgerne i Juelsminde og turisterne skal have glæde af hinanden, ved at "levebyen" Juelsminde og "turismebyen" Juelsminde understøtter hinanden.

## JUELSMINDE HELHEDSPLAN

Udviklingsplanen understøtter Juelsminde Helhedsplan fra 2016, som er udarbejdet og vedtaget af Juelsminde Visionsråd og Hedensted Kommune.

Juelsminde Helhedsplan har en vision om at fremhæve og styrke Juelsmindes stedbundne kvaliteter i form af de eksisterende by- og landskabsmæssige kvaliteter, samt at Juelsminde sikres mod det stigende havvand på en måde, som skaber merværdi. Herved skal der både tiltrækkes flere turister og tilflyttere. Turisme og bosætning skal gensidigt styrke hinanden, så Juelsminde fortsat vil være både "leveby" og "turismeby" gennem en turisme, der understøtter et bæredygtigt lokalsamfund.

Helhedsplanen fra 2016 peger på en række indsatser, som samlet set skal sikre en strukturel udvikling af Juelsminde. En del af tiltagene er realiseret herunder etableringen af den meget populære Juelsminde Naturlegepark, MTB-sporet i Tofteskoven, forskønnelse af det historiske Svanedamskvarter og etableringen af saunaanlæg på den gamle færgeomole.

Der er derudover udlagt nye boligområder i kommuneplanen og flere af dem er på vej til at blive realiseret.

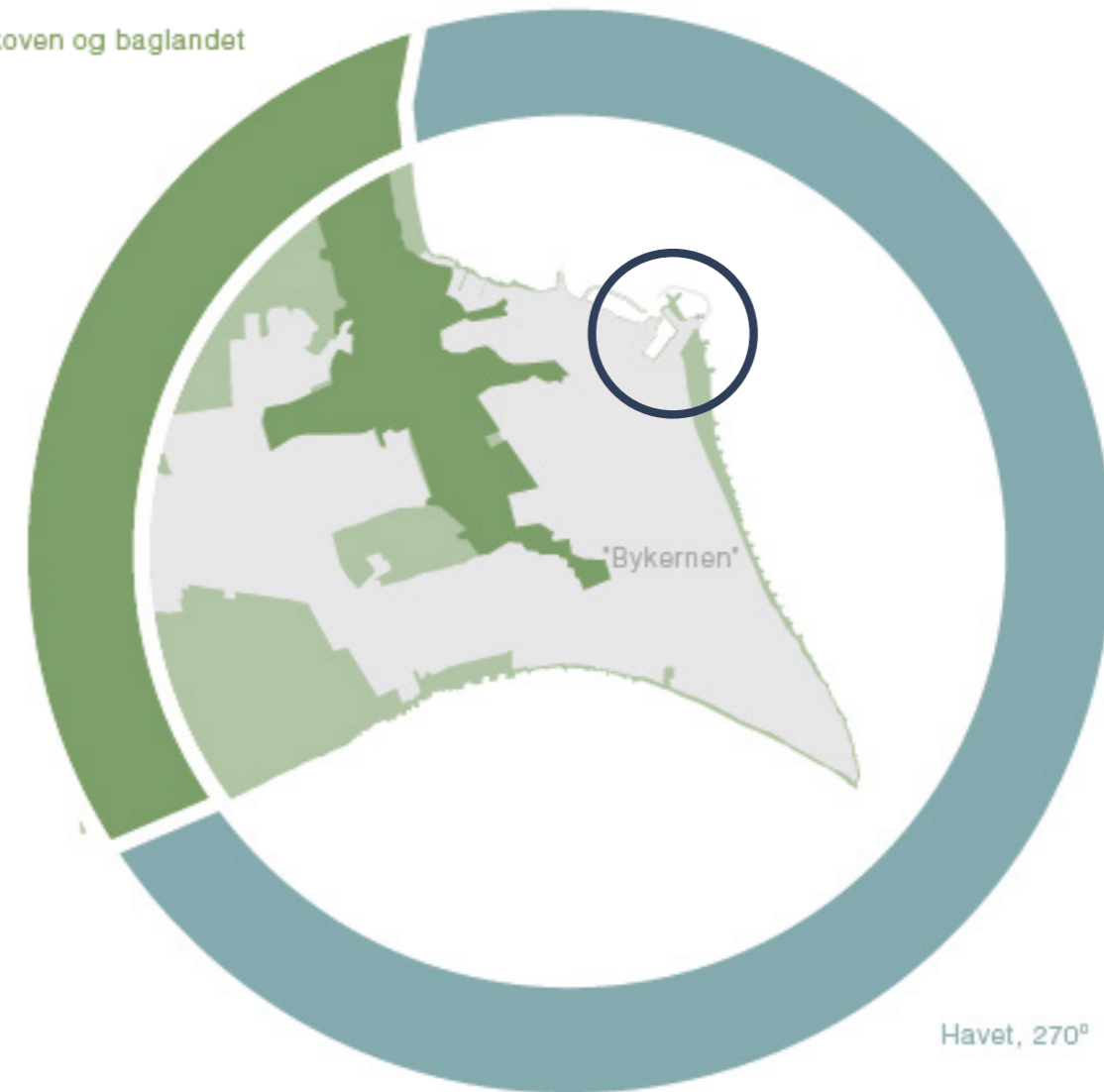
## KYST- OG HØJVANDSSIKRING

Herudover er der i Juelsminde Helhedsplan indledende tanker om kyst- og højvandssikring af Juelsminde, hvilket er konkretiseret gennem en bredt forankret plan for højvands-sikring udarbejdet af Juelsminde Digelag med 1.200 grundejere, Juelsminde Havn & Marina, Juelsminde Visionsråd, Hedensted Kommune, Realdania og Kystdirektoratet.

Planen for højvandssikring skal sikre en 6 km. lang strækning og 1.200 grundejere mod det stigende havvand og samtidig skabe merværdi for lokale og turister. Som et resultat heraf vil der blive arbejdet med kystfremrykning, som skaber en bredere og mere attraktiv strandprofil. Dette vil muliggøre, at man kan gå langs stranden fra Juelsminde til Bjørnsknude, hvilket ikke er muligt i dag, men vil være en meget attraktiv rute, da Bjørnsknude er et helt særligt sted, hvor vandene fra Horsens Fjord og Vejle Fjord mødes.

Nærværende udviklingsplan medtager indsatser fra den ambitiøse plan for højvandssikring i form af et højvandssikrende klitlandskab på storstranden med integrerede terrasser, solursplads, strandbar, dykkerbane og udspringstårn.

Skoven og baglandet



Juelsminde ligger attraktivt i landskabet omgivet af vand på tre sider - og med skoven i ryggen.

Illustration fra Juelsminde Helhedsplan 2016, udarbejdet af Møller & Grønborg A/S

# JUELSMINDE - ET KNUDEPUNKT I KYSTLANDET

Destination Kystlandet er et nyt destinationssamarbejde mellem Odder, Horsens og Hedensted Kommuner. Der er i samarbejdet et strategisk fokus på udvikling af blå og grøn natur- og outdoorturisme med Gudenåen mod vest og kystlandskabet mod øst.

Juelsminde er Hedensted Kommunes turismemæssige fyrtårn og et knudepunkt i Destination Kystlandet under overskriften 'Sommer, sol og havnehygge' i 'Danmarks hyggeligste havneby'.

Byens lystbådehavn, hyggelige handelsgade, vandsportsaktiviteter, kulturevents, vinterbadning, vandreruter, MTB spor og kvalitetsoplevelser i skoven og på stranden danner grundlaget for Hedensted Kommunes turismefyrtårn - en destination som primært besøges af danske turister.

Den strategisk-fysiske udviklingsplan for Horsens Fjord, som Destination Kystlandet har under udarbejdelse, søger at gøre Horsens Fjord mere attraktivt for natur- og outdooroplevelser. Via den populære Kyststi fra Snaptun til Juelsminde forbindes bymidte og havn med Horsens Fjord. Tiltrækning af flere turister til Juelsminde vil smitte af på resten af Horsens Fjord-området og omvendt, da der via Kyststien er gode muligheder for at koble natur- og outdooroplevelser ved Horsens Fjord med ferie og ophold i Juelsminde.

Destination Kystlandet har sammen med VisitSamsø og lystbådehavnene i Samsø, Odder, Horsens og Hedensted kommuner lavet netværket Det Østjyske Øhav, som skal styrke turismen i området og fortællingen om Det Østjyske Øhav. En styrkelse af bymidten, havnen og storstranden i Juelsminde vil være et stærkt bidrag til Det Østjyske Øhav.

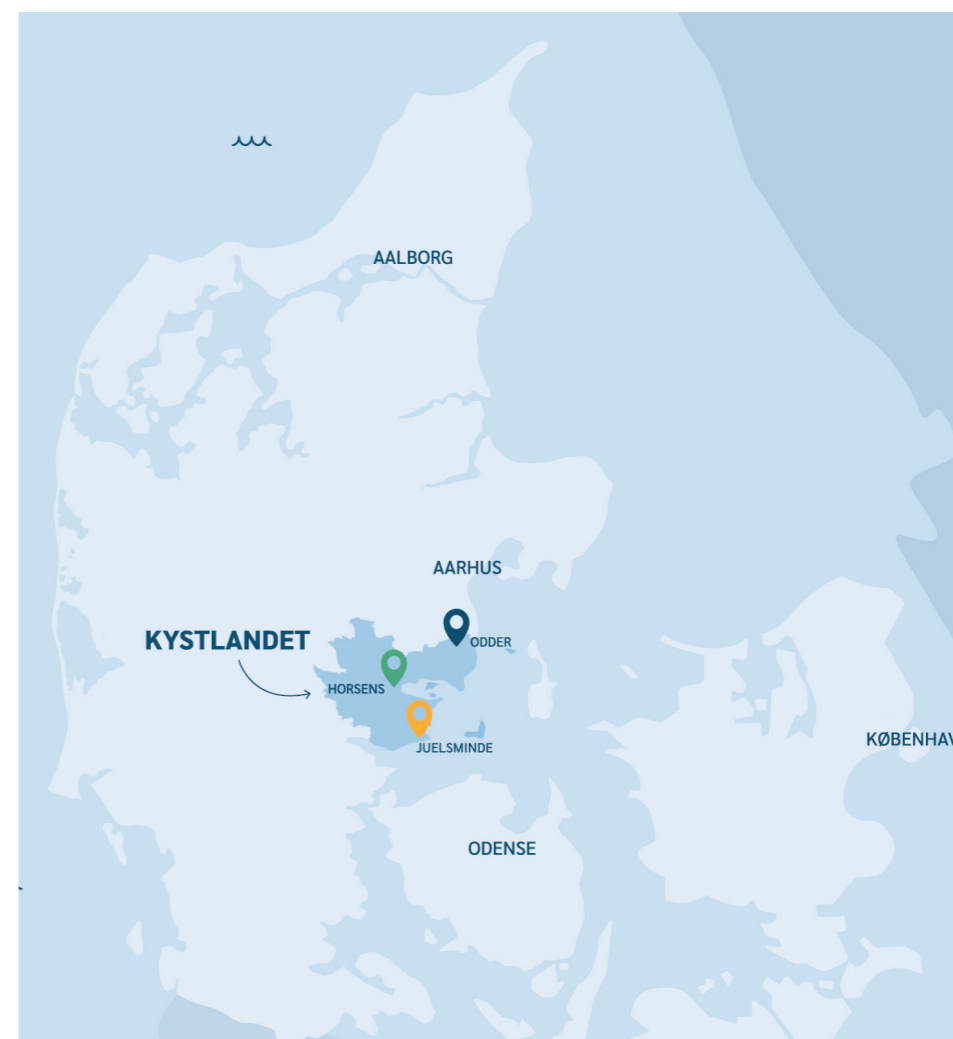


Illustration fra Destination Kystlandet



**419.000**  
**overnatninger**  
i Hedensted  
Kommune (2021)



**2.270**  
**sommerhuse**  
i Hedensted Kommune  
12,5% udlejes



**775 mio kr. &**  
**1.034 jobs**  
i turismeskabt om-  
sætning (2019)



**78 % danskere**  
18 % tyskere  
1% hollændere  
1% nordmænd  
1% fra øvrige udland



16 % hotel  
**29 % camping**  
**49 % feriehuse**  
6% havne



**10.000 gæstebåde**  
hver sommer

# NATIONAL TURISMESTRATEGI 2022

Den nationale strategi for bæredygtig vækst i dansk turisme opstiller en række pejlemærker for en bæredygtig udvikling:

**GRØNNE OG BÆREDYGTIGE LØSNINGER MED MINDRE MILJØ- OG KLIMAFTRYK  
FLERE TURISTER MED ET STØRRE TURISMEFORBRUG I DANMARK  
TILFREDSE TURISTER, BORGERE OG MEDARBEJDERE**

Det er målet med denne udviklingsplan at bidrage til en helhedsorienteret bæredygtig udvikling ved at:

## ØKONOMISK BÆREDYGTIGHED:

- sikre et markant kvalitetsløft af havneområdet og storstranden, som vil bidrage til at tiltrække flere private investeringer og tilbud til lokale og turister.
- øge døgnforbruget for turisterne samt forlænge sæsonen med nye typer af ferieboliger, som appellerer til helårsturisme
- tilbyde nye attraktive byggefelter til helårs- og ferieboliger, restauranter og butikker.

## SOCIAL BÆREDYGTIGHED

- sikre lokalt ejerskab gennem samarbejde og inddragelse og tage udgangspunkt i tidligere planer udarbejdet via omfattende borgerinddragelse
- styrke eksistensgrundlaget for lokalt butiks-, erhvervs- og kulturliv ved at tiltrække turister i skulder- og ydersæson

## MILJØMÆSSIG BÆREDYGTIGHED

- samtænke klimatilpasning, kystsikring og byudvikling og skabe merværdi for alle
- prioritere omdannelse og reovering af bygningsmassen frem for nedrivning

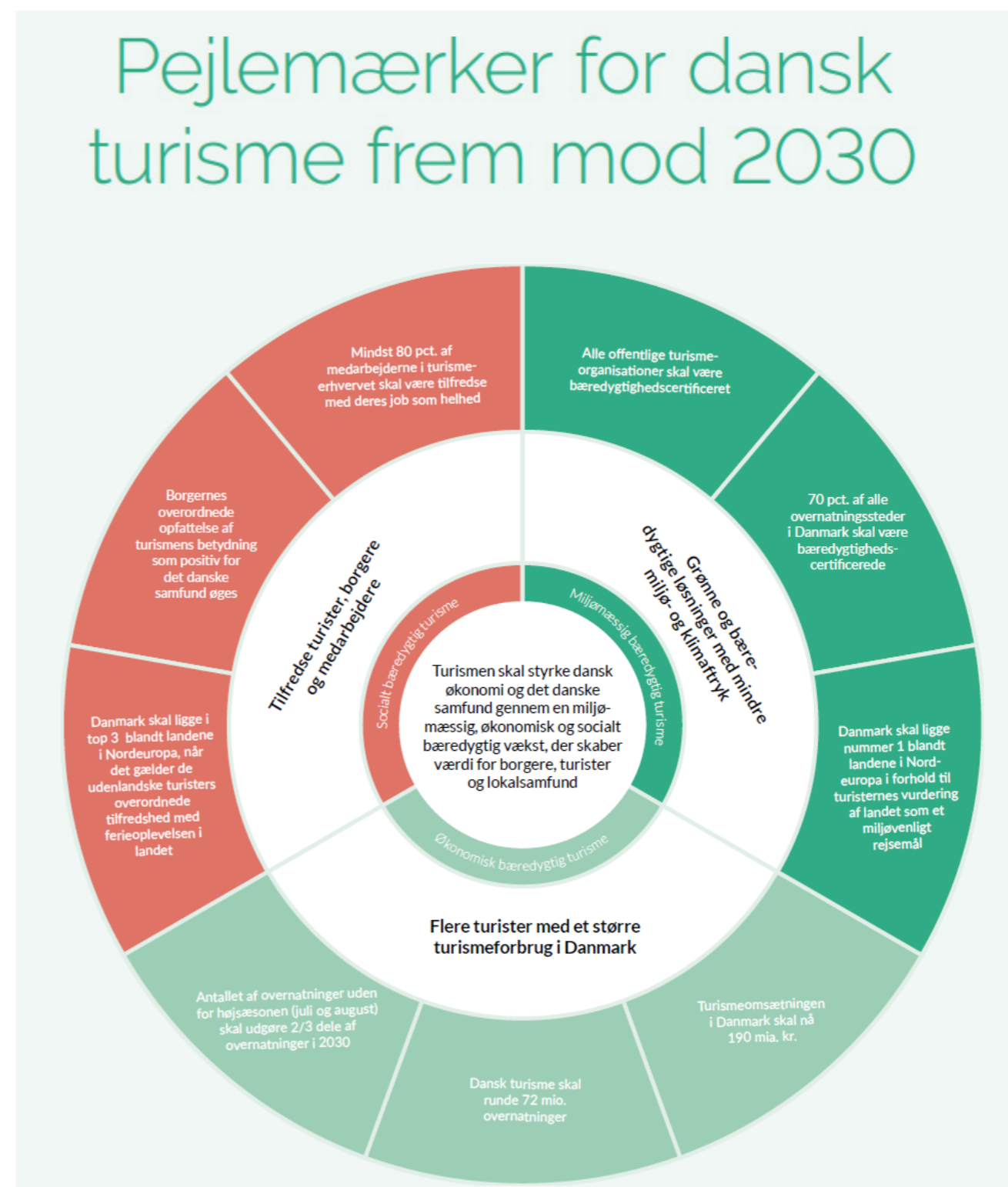


Illustration fra "National strategi for bæredygtig vækst i dansk turisme", Erhvervsministeriet 2022

# JUELSMINDES STEDBUNDNE POTENTIALER

## HYGGELIGT HAVNEMILJØ



## STRAND & SKOV

## AKTIVT BYLIV



## STOLTTHED



## NÆRHED



## OUTDOOR



## SOMMERFERIE

# JUELSMINDES GÆSTER

## LYSTSEJLERE

FASTLIGGERE

GÆSTEBÅDE

**PAR**  
**SENIORER**  
**FAMILIER**

## FERIEHUS- & HOTELGÆSTER

FRITIDSBORGERE  
TURISTER  
ERHVERVSGÆSTER

**PAR**  
**INDIVIDUELLE**  
**SENIORER**  
**FAMILIER**

## ÉN-DAGSBESØGENDE

STRAND  
SHOPPING/RESTAURANT  
NATURLEGEPAK  
EVENTS

(Havnefest, Juelsminde Run, Palsgaard Sommerspil, Walk a  
Ton - Juelsminde, DM - sejlads, DM-Rally, DM i Revy)

**PAR**  
**SENIORER**  
**FAMILIER**  
**UNGE**

## CAMPINGGÆSTER

FASTLIGGERE

SOMMER

VINTER

**PAR**  
**SENIORER**  
**FAMILIER**



# BYGNINGSKULTURARV & AUTENTICITET



MARITIMT I  
MENNESKELIG SKALA

FERIEHUSE &  
KLUBHUSE I TRÆ

HISTORISKE BYHUSE  
I BYMIDTEN

# UDFORDRINGER & POTENTIALER

**En lille destination med primært danske gæster** (Udenlandske investorer tiltrækkes ofte af helårsdestinationer med internationale gæster)

**Kort turismesæson** (omsætningen skal hentes i 3-4 måneder om året)

**Lav udlejningsgrad af ferieboliger** (12,5%) **og stor grad af fastliggere på campingplads** (58% forår/efterår, 35% sommer)

**Byens bedste områder anvendes ikke optimalt** (parkeringsplads & bådopbevaring)

**Synkende mole skader lystbådehavnens produkt/kvalitet**

**Hovedgaden med butikker, havneområdet med autentisk miljø og Storstranden med attraktiv natur er bundet dårligt sammen** (fysisk og visuelt)

**De mest attraktive erhvervsmatrikler er placeret på lejet grund** (virksomhedsejernes muligheder for langsigtede investeringer er begrænset)

**Autentiske oplevelser** (væk fra masseturismen, kendt og stadfæstet sommerby)

**Stor lokal åbenhed over for udvikling**

**Campingpladsens by- og naturnære placering** (kommunalt ejet, campingturismens tendenser)

**Strand, skov, handelsliv og lystbådehavn** (alt sammen inden for en radius på 500 meter)

**Golfbane, MTB ruter, naturlegepark** (tæt på byen)

**Stærkt og aktivt lokalsamfund** (gode faciliteter og kapacitet til at afvikle lokale events til glæde for både lokale og turister)

**Store lokale virksomheder** (som er meget engageret i udviklingen af Juelsminde)

**Hotel Juelsminde Strand** (med attraktiv placering ved Juelsminde Naturlegepark)

# STRATEGI

Med en vision om, at 'levebyen' og 'turismebyen' Juelsminde fungerer i tæt samspil med hinanden - både visuelt, fysisk og socialt, er der opstillet en række målsætninger for udviklingsperspektiverne:

## ØGET OVERNATNINGSKAPACITET

Øge overnatningskapaciteten ved at skabe rammerne for flere 'varme senge'<sup>1</sup>. Derudover er det målet at opnå et overnatningsudbud, der henvender sig til en bredere målgruppe.

## HØJ KVALITET & AUTENCITET

Kvaliteten i Juelsmindes turismeinfrastruktur skal øges, og byens autenticitet skal fastholdes med et styrket fokus på høj kvalitet i byrum, faciliteter og turismeprodukter.

## FORLÆNGET SÆSON

Sæsonen skal forlænges med overnatningstilbud, faciliteter og oplevelser som er attraktive hele året for at undersøgte Juelsmindes vigtige turismeerhverv og handelsliv.

Diagrammet til højre viser den samlede strategi for udviklingsperspektiverne fra vision, målsætninger og hovedgreb på strategisk niveau til fysiske hovedgreb og konkrete tiltag og indsatser, som sammen med implementeringsplanen udgør den operationelle del af planen.

## VISION

**Levebyen og turismebyen hænger sammen og fungerer i et tæt samspil om et harmonisk og indbydende Juelsminde**

## MÅLSÆTNINGER

**ØGET OVERNATNINGSKAPACITET**  
flere 'varme senge'

**HØJ KVALITET & AUTENTICITET**  
byrum, faciliteter, turismeprodukt

**FORLÆNGET SÆSON**  
bæredygtigt erhvervsliv, investeringsvillighed helårsovernatning

## STRATEGISKE GREB

**Sætte puls til en udvikling inde fra og ud**

**Samtænke offentlige og private investeringer gennem stærke partnerskaber**

**Styrke skulder- & ydersæson med nye overnatningsformer**

**Samtænke klimatilpasning og turismeudvikling**

## FYSISKE HOVEDGREB

**BYOMRÅDER MED STÆRKE IDENTITETER**

**BYAKSE KOBLER LEVEBYEN OG TURISMEBYEN**

**TYDELIG ANKOMST OG BILERNE GEMT AF VEJEN**

## INDSATSER & TILTAG

Campingplads udvikles til 'NATURE CAMP'

Parkering & bådoplæg ved ankomsten til bymidten

Strandbar & strandtorv vender bagside til forside

Klitlandskab/højvandsikring med rekreative tiltag

En ny 'BYAKSE' som byens ryggrad

Udvidelse af lystbådehavn & ny mole

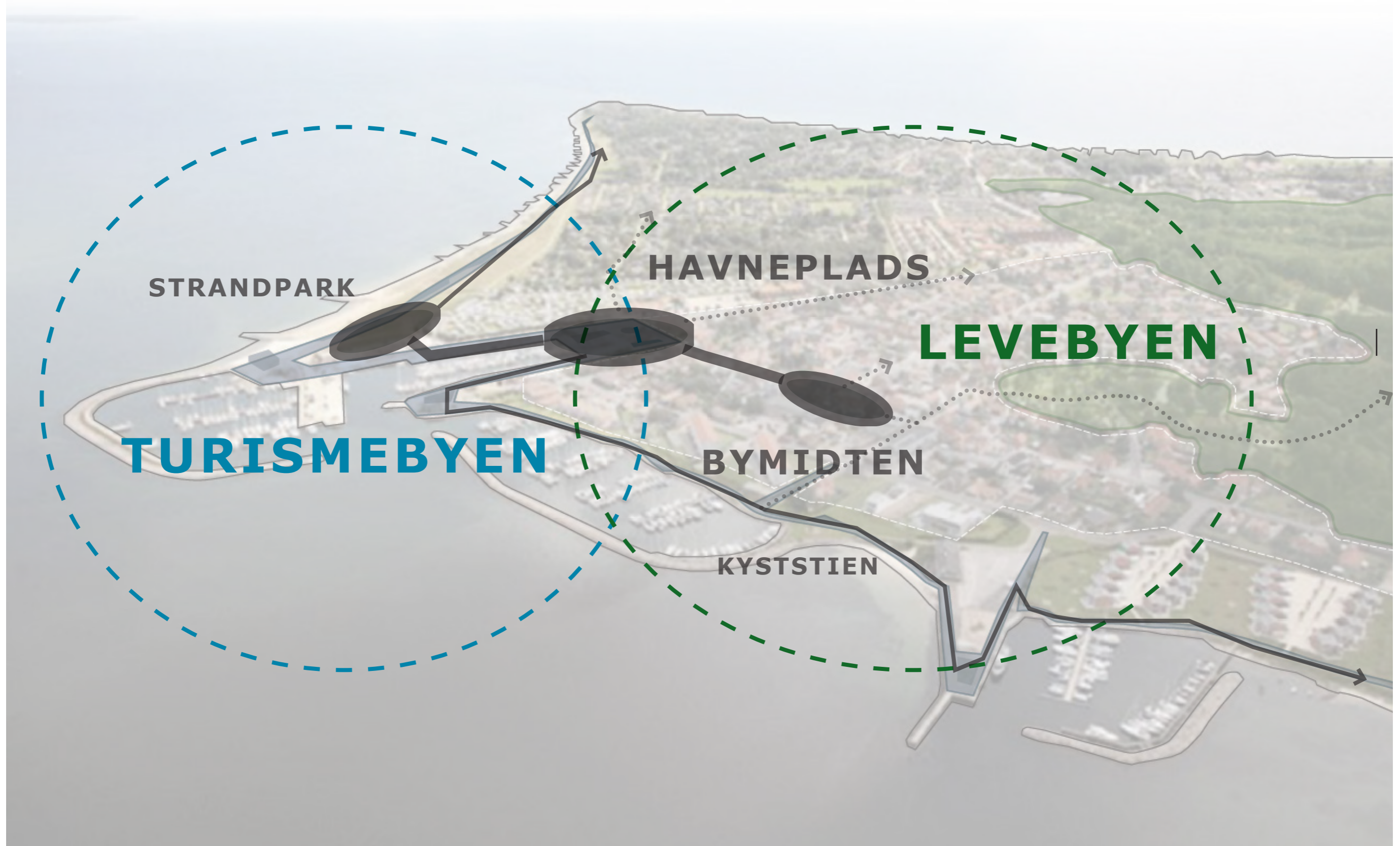
Nye byggefelter på havnen til spisesteder, butikker & ferieboliger

Maritimt mødested ved stormporten

<sup>1</sup> 'Varme senge' er ferieboliger, der udlejes. 'Kolde senge' er ferieboliger, som ikke er til udlejning,

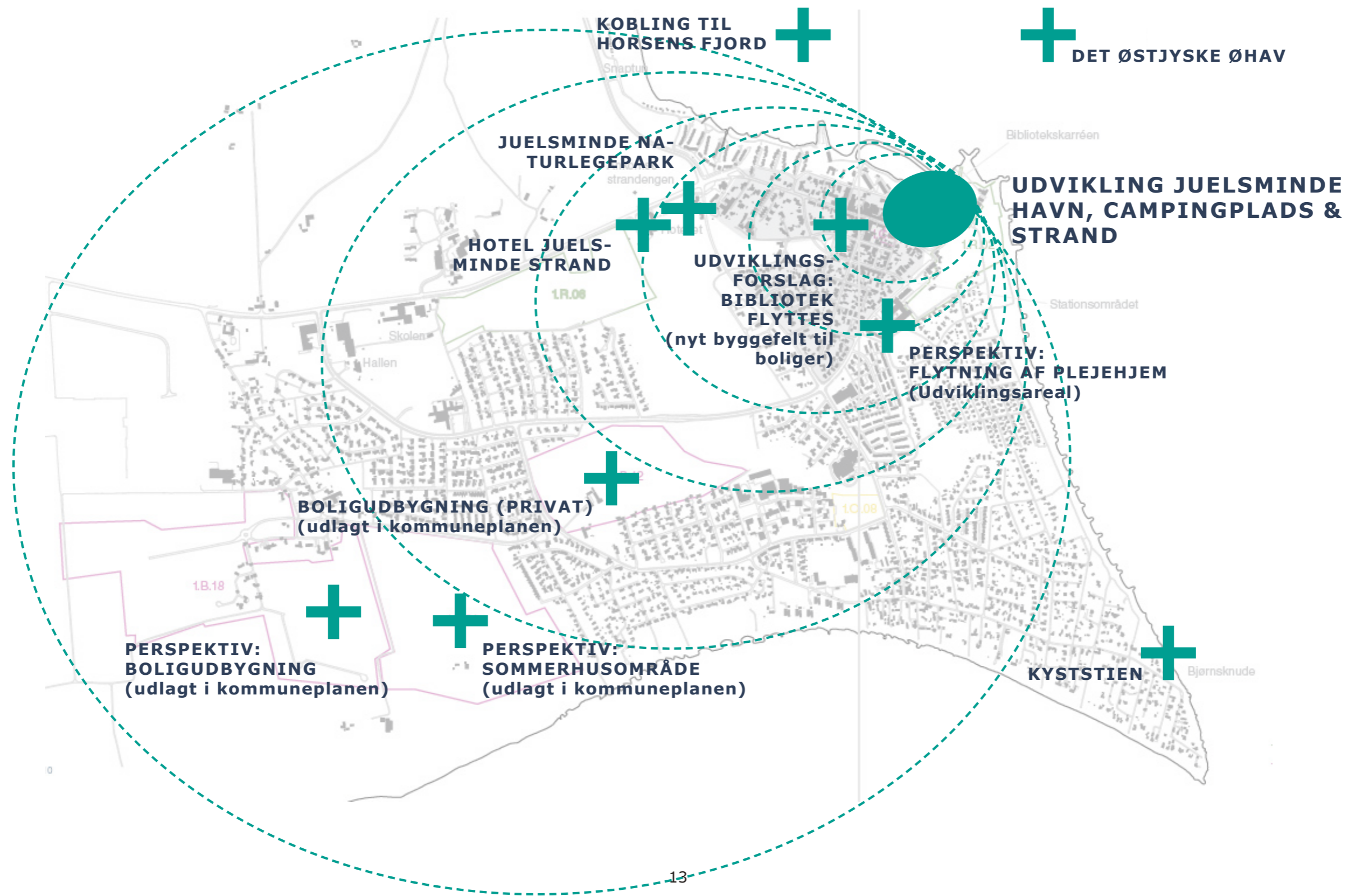
# VISION

“Levebyen og turismebyen hænger sammen og fungerer i et tæt samspil om et harmonisk og indbydende Juelsminde”



# STRATEGISK GREB : UDVIKLING INDE FRA OG UD

Udviklingsplanens forslag til aktiviteter koncentrerer sig om Juelsminde centrum omkring handelsgade, havn, campingplads og stranden. Både de offentlige og private investeringer i Juelsminde kerne forventes at ville sprede sig som ringe i vandet og skabe interesse for investeringspotentialerne i den øvrige by - eksempelvis på længere sigt realisering af de allerede udlagte bolig- og sommerhusrammer i Hedensted Kommuneplan.



# SAMTÆNKE OFFENTLIGE OG PRIVATE INVESTERINGER

### **STÆRKE PARTNERSKABER**

For at opnå målsætningerne skal de offentlige investeringer i byrum og klimatilpasning tænkes sammen med private investeringer i udvikling af ferieboliger, restauranter, butikker og lignende. Der skal søges stærke partnerskaber på tværs af kommune, havn & marina, fonde, foreningsliv og private investorer.

Udviklingsplanen foreslår en række aktiviteter, hvor kommunale investeringer i forskønnelse af byrum, gode parkeringsfaciliteter og bedre visuelle og fysiske sammenhænge på tværs af strand, havn og handsgade, vil styrke kundegrundlaget for butiks- og restaurationslivet og gøre det mere attraktivt for private investeringer. Eksempelvis private investeringer i eksisterende og nye matrikler på havneområdet samt ferieboliger og faciliteter, som vil kunne tiltrække turister i flere måneder af året og med et højere døgnforbrug.

### **HEDENSTED KOMMUNE OG JUELSMINDE HAVN & MARINA**

Et eksempel er et partnerskab mellem de to største lodsejere i området; Hedensted Kommune og Juelsminde Havn & Marina. Der skal sammen tages vigtige skridt i én af hovedaktiviteterne dels fra de forgående planer, dels fra denne udviklingsplan: omdannelsen af den centrale havneplads.

Omdannelsen vil gøre de omkringliggende arealer mere attraktive for private investeringer, da det byrum, de ligger i, bliver markant mere attraktivt at besøge og opholde sig i. Samtidig skal Juelsminde Havn & Marina give mulighed for, at lejere af grunde eller andre private investorer kan købe nogle af de matrikler, hvor der i dag er erhverv på lejet grund.

### **LOKALE PARTNERSKABER**

Visionrådet, havnen og kommunen har gennem en årrække arbejdet tæt sammen om vision, strategi og udvikling af byen - et partnerskab som fortsætter og også udmønter sig i denne udviklingsplan. På samme vis har byens aktører samarbejdet om planen for klima- og kystsikring af Juelsminde, og Juelsminde Digelag er oprettet og har også medvirket i udarbejdelsen af udviklingsperspektiverne i denne plan.

### **ØVRIGE PARTNERSKABER**

Kystdirektoratet er tilknyttet som sagkyndig i fht. højvandssikringen af Juelsminde og herunder i fht. klitlandskabet på storstranden. Destination Kystlandet deltager i projektets styregruppe for at få viden om turisme og koordinere projektets tiltag i fht. øvrige tiltag i destinationen. Der arbejdes derudover på at tilknytte relevante nationale partnere, som Realdania, Lokale- og Anlægsfonden, Nordea-fonden samt Dansk Kyst- og Naturturisme.

# STRATEGISK GREB : STYRKE SKULDER- & YDERSÆSON

## NYE OVERNATNINGSFORMER

Den primære overnatningstypologi i Hedensted Kommune og Juelsminde er ferieboligen og den klassiske campingplads suppleret af marinaens lystbåde og Hotel Juelsminde Strand. Som supplement til disse eksisterende overnatningsmuligheder i og omkring Juelsminde foreslås en række typologier, som passer til byens skala og identitet, styrker dyrkelsen af interesser og fællesskaber og som vil bidrage til at styrke overnatningskapaciteten i skulder- og ydersæson. Udover nye typologier og flere overnatningsenheder til udlejning, bør skulder- og ydersæsonen understøttes af åbne butikker og restauranter samt aktiviteter og oplevelsesmuligheder hele året. Nedenstående eksempler på overnatningsformer kan bidrage til at styrke skulder- og ydersæsonen:

### Glamping

Glamping kombinerer natur og moderne luksus. Det handler om friluftsliv uden at gå på kompromis med de bekvemmeligheder, som fx hoteller tilbyder. Det handler også om en destinations mulighed for at lade turister bo luksuriøst i naturen uden, at det kræver store anlæg. Kodeordene her er "anderledes" og natur / friluftsliv.

### Luksushytter

Mindre luksushytter kombinerer oplevelsen af at komme ned i tempo og med et udvalg af bekvemmeligheder. Suppleret med udearealer og faciliteter i høj kvalitet kan luksushytterne styrke oplevelsen af at komme tæt på naturen - og her i Juelsminde kombineret med kort afstand til byens og marinaens tilbud.

### Temaferiehuse

I temaferiehuse kan gæsterne dyrke deres helt særlige interesser - sammen, hvis de ønsker det. Husene indrettes efter disse interesser og alle har sit eget feriehus, men der er én fælles interesse, der binder huse og mennesker sammen. Det kunne være gourmethuse, hvor der er kælet ekstra meget for køkkenet eller outdoorhuse, der er indrettet med faciliteter og udstyr til vandre- eller MTB-turen. Interesser er i dag et meget stort rejsemotiv.

### Feriehuse som samlingspunkt

Klynger af feriehuse, hvor der altid er nogen at gøre noget med. Her er et fælleshus, hvor man kan mødes og lave mad eller spille kort. Husene kan klynges om et naturligt samlingspunkt, som alle søger hen imod, da der altid sker noget her. Måske er det også her, at vandrerruten eller MTB-sporet starter eller går igennem.

### Ferielejligheder

I den nordlige ende af byen er der to store områder med ferieboliger i form af rækkehuse i 2 etager. Udlejningsprocenten for ferieboliger i Hedensted Kommune er dog kun 12,5%. Nye ferielejligheder med udlejningspligt og en central placering omkring havn og marina vil styrke overnatningskapaciteten og henvende sig til en bred målgruppe hele året.

### Trætophytter

Juelsminde er omkranset af skov. Ved eksempelvis Juelsminde Naturlegeplads og Hotel Juelsminde Strand på kanten af by og skov ville det være oplagt at arbejde med trætophytter, som kan give besøgende en unik overnatningsoplevelse. Det udfordres dog af, at skoven er fredskov og vil kræve dispensationer.



## EKSISTERENDE TYPOLOGIER

### Lystbådehavn

Fastliggere og 10.000 gæstebåde om sommeren

### Autocampere

På havnen og ved campingpladsen

### Sommerhuse & ferieboliger (12,5% til udlejning)

2.270 sommerhuse (i Hedensted Kommune) 12,5% udlejes

### Hotel Juelsminde Strand

3 stjernnet hotel med 70 værelser ved indgangen til Juelsminde. Juelsminde Legepark og skoven som nærmeste nabo.

# STRATEGISK GREB : **SAMTÆNKE KLIMATILPASNING OG BY- & TURISMEUDVIKLING**

Juelsminde udvikling og fremtidsikring af byens værdier kræver en bæredygtig og helhedsorienteret tilgang, hvor løsningerne på klimaudfordringerne tilføjer merværdi i form af rekreative kvaliteter for både lokale og gæster - kvaliteter, der støtter op om bosætning og erhvervsliv. Byens udvikling skal også bidrage til mere biodiversitet og bedre adgang til naturen og til fysisk udfoldelse for alle.

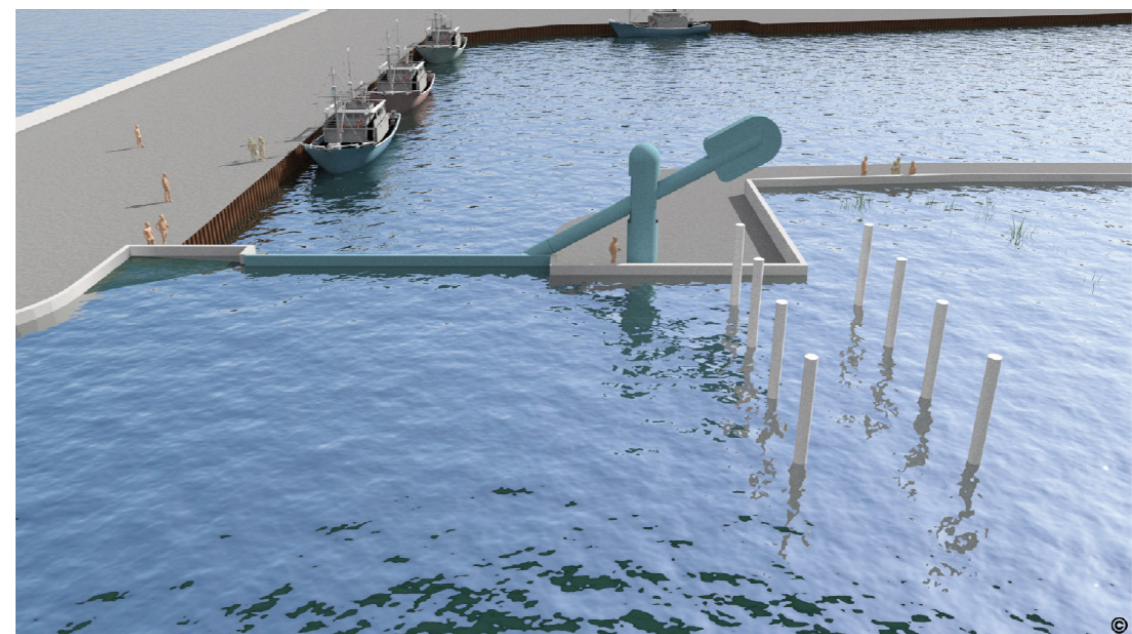
Derfor understøtter denne udviklingsplan bl.a. forslaget om et højvandssikrende klitlandskab på storstranden med integrerede terrasser, solursplads, strandbar, dykkerbane og udspringstårn. Klitlandskabet er en del af løsningsforslagene fra den bredt forankrede plan for højvandssikring udarbejdet af Juelsminde Digelag med 1.200 grundejere, Juelsminde Havn & Marina, Juelsminde Visionsråd, Hedensted Kommune, Realdania og Kystdirektoratet.

Planen for højvandssikring skal sikre en 6 km. lang strækning og 1.200 grundejere mod det stigende havvand og samtidig skabe merværdi for lokale og turister. Som et resultat heraf vil der blive arbejdet med kystfremrykning, som skaber en bredere og mere attraktiv strandprofil, der giver mulighed for, at man kan gå langs stranden fra Juelsminde til Bjørnsknude, hvilket ikke er muligt i dag. En meget attraktiv rute, da Bjørnsknude er et helt særligt sted, hvor vandene fra Horsens Fjord og Vejle Fjord mødes.

## **STORMPORT**

Som en del af højvandssikringen arbejder Digelag, kommune og havn på en vision for ydre port-sikring med en helt ny port-type, der både kan sikre når stormfloderne truer, og som kan tilføre havnen helt nye oplevelseskvaliteter, når den ikke er i brug. Stormporten er en vigtig at få etableret tidligst muligt, da de indre dele af havnen er lavtliggende og en sikring derfor højt prioriteret.

Hedensted Kommune håber på, sammen med Juelsminde Havn & Marina samt Juelsminde Digelag og Visionsråd, at få støtte til at videreudvikle og realisere Juelsminde Stormport, som vil adskille sig markant fra traditionelle portløsninger og være et godt eksempel på en samtænkning af klimasikring og turismeudvikling.



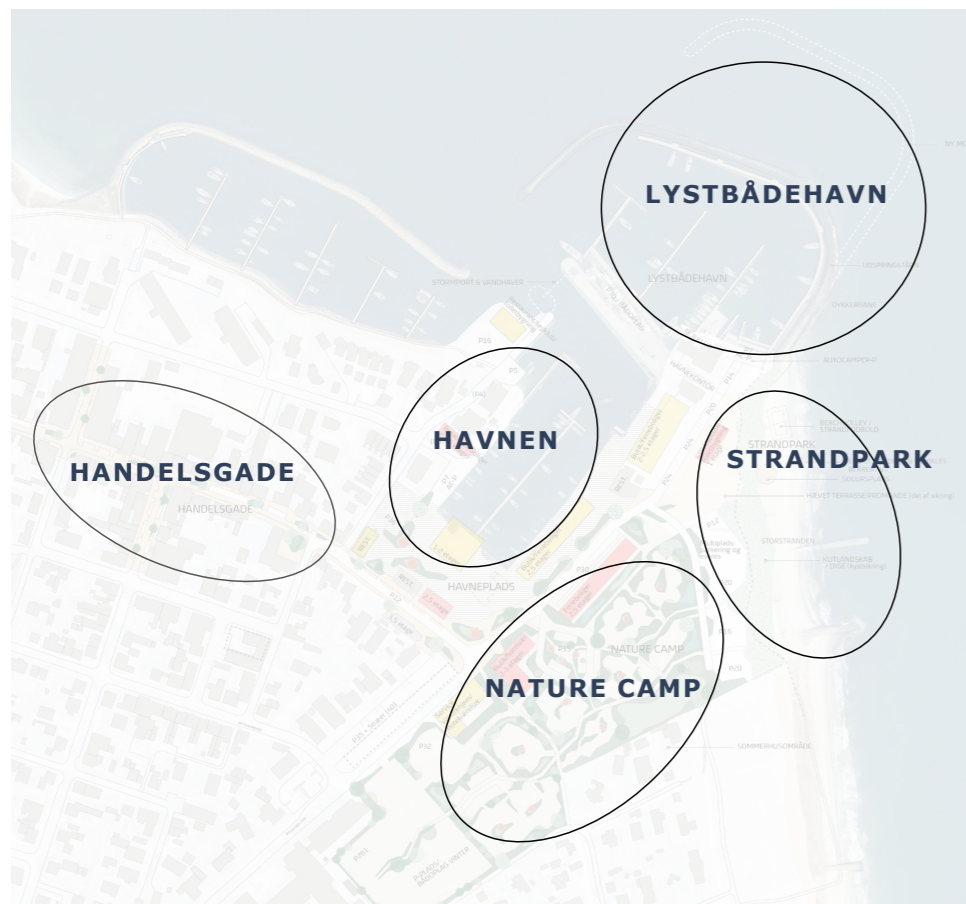
Illustrationer fra visionen om en multifunktionel stormport i Julesminde Havn - fra udsigtsplatform til stormport. Hasløv & Kjærsgaard



# FYSISKE HOVEDGREB

Der foreslås tre fysiske hovedgreb, som skal medvirke til at bymidtens handelsliv kobles bedre sammen med lystbådehavnens maritime miljø og storstrandens natur og friliftsaktiviteter - hele året rundt og for både lokale og turister.

## BYOMRÅDER MED STÆRKE IDENTITETER & HØJ KVALITET



## EN STÆRK BYAKSE KOBLER LEVEBYEN OG TURISMEBYEN



## EN OVERSKUELIG ANKOMST OG PARKERING VED 'INDGANGEN' STYRKER BYRUMMENE



# STRUKTURPLAN

Strukturplanen viser de samlede forslag til aktiviteter og ikke mindst sammenhængen i mellem dem.

## #1 HAVNEPLADS

- et nyt omdrejningspunkt for ophold, leg og aktiviteter
- sammenbinding af by, havn og strand
- styrkes rumligt af nye byggefelter til udadvendte funktioner, som skaber liv året rundt

## #2 STRANDPARK

- kystsikringsprojekt med klitlandskab og rekreative faciliteter
- strandbar
- service/toilet
- vandsportsgrejbank

## #3 NATURE CAMP

- modernisering og udvikling af campingpladsen
- styrkelse af overnatningsformer i skulder- og ydersæson
- grøn kobling mellem strand og bymidte

## #4 PARKERING & BÅDOPLAG

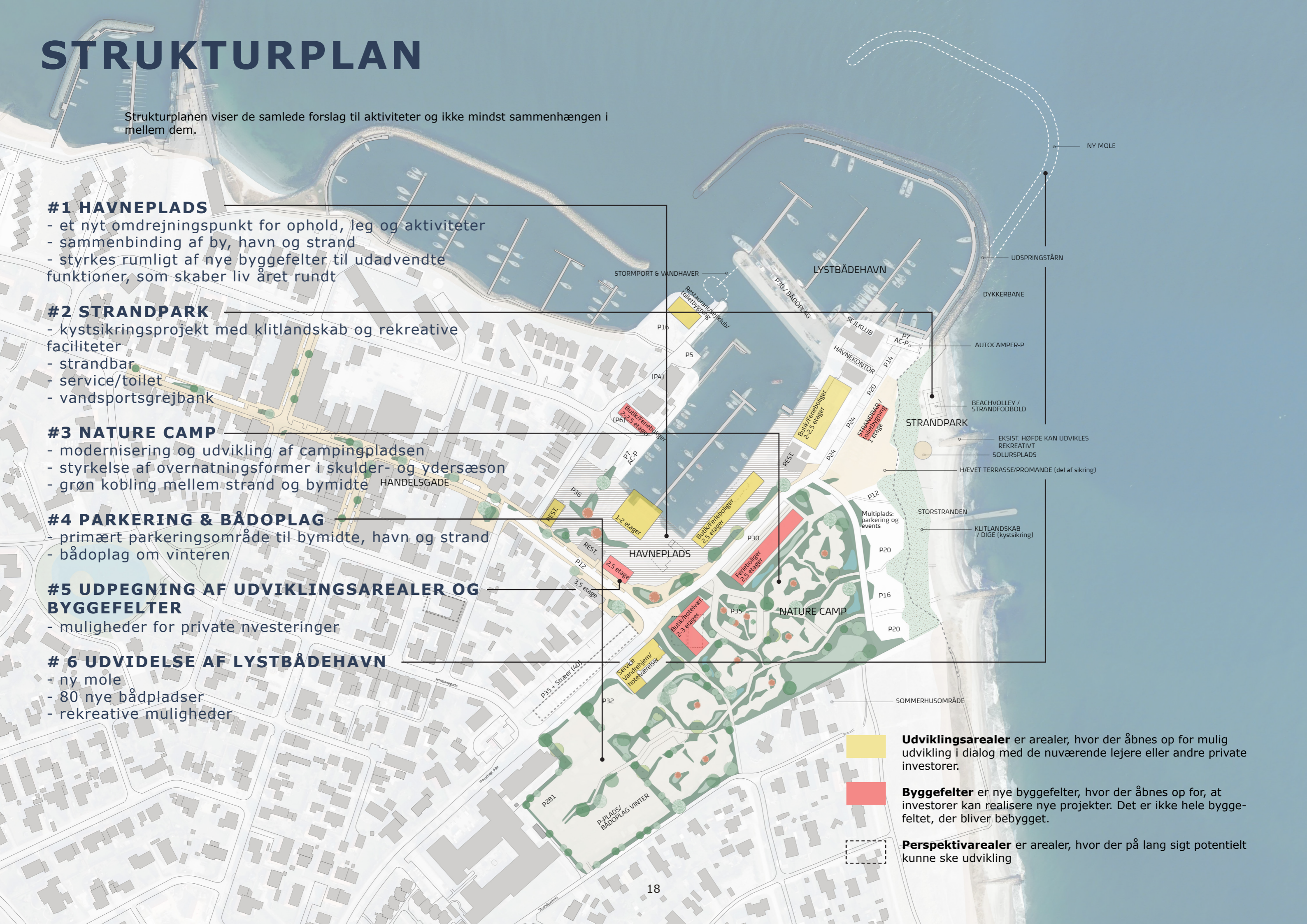
- primært parkeringsområde til bymidte, havn og strand
- bådoplag om vinteren

## #5 UDPEGNING AF UDVIKLINGSAREALER OG BYGGEFELTER

- muligheder for private investeringer

## #6 UDVIDELSE AF LYSTBÅDEHAVN

- ny mole
- 80 nye bådpladser
- rekreative muligheder



- Udviklingsarealer** er arealer, hvor der åbnes op for mulig udvikling i dialog med de nuværende lejere eller andre private investorer.
- Byggefelter** er nye byggefelter, hvor der åbnes op for, at investorer kan realisere nye projekter. Det er ikke hele byggefeltet, der bliver bebygget.
- Perspektivarealer** er arealer, hvor der på lang sigt potentielt kunne ske udvikling

# #1 HAVNEPLADSEN

## KOBLING AF BYMIDTENS HANDELSLIV MED STRANDPARKENS FRILUFTSLIV.

Med etableringen af en ny havneplads er det intentionen at skabe et socialt og kulturelt mødested for byens borgere og besøgende. En havneplads som både kan danne rammen om sommerens liv og aktiviteter og de mere rolige måneder med knap så mange besøgende. På havnepladsen skal der være plads til ophold, leg, krabbefiskeri, koncerter og byfester, og havnepladsen skal være et attraktivt knudepunkt på vandreturen langs kyststien fra Horsens Fjord og videre til Bjørnsknude.

### TILTAGET

Havnepladsen indrettes med ny sammenhængende og robust belægning som en fleksibel flade, hvor bylivet kan udspille sig. Med kystnær beplantning og materialer som træsveller, beton mm. skal det maritime udtryk og nærheden til stranden fremhæves. Med rydning af eksisterende bygninger og en forlægning af vejen langs havnen åbnes der mulighed for ny bebyggelse på pladsen med blandet anvendelse som eksempelvis handel, spisesteder, boliger/ferieboliger - og de funktioner som findes i bygningerne i dag. Det giver samtidig plads til mere attraktive kantzoner med udeservering og begrønning langs vejen, som udgør en vigtig forbindelse til lystbådehavnen og strandparken.

Nye elementer på pladsen kunne være cykeludlejning og infopoint, boder med salg af mad, lokale råvarer og kunsthåndværk samt vandelementer, som skaber oplevelser og trækker vandet med helt ind i mødet med byen.

Der åbnes også mulighed for et byggefelt langs Odelsgade, der skal medvirke til at sikre liv og aktivitet med en udadvendt funktion og samtidig stramme gaderummet og havnepladsens kanter op. Derudover foreslås den eksisterende pølsebod flyttet, så der åbnes op mod havnen, når man bevæger sig fra bymidten mod strandparken. Odelsgades belægning og inventar videreføres som fortovsbelægning helt ned til havnepladsen, så 'hullet' mellem butikslivet og havnepladsen lukkes. Beplantningen og den gule tegl langs fortovene kunne skabe en tydeligere kobling og indikere, at der er mere at komme efter. Marhalm og hjelme i bede må gerne fylde mere i Odelsgade for at styrke oplevelsen af nærheden til stranden.

### FORHÅNDSGODKENDELSE OG TILKENDEGIVELSE

Sammenbindingen og forslagene til omdannede og nye byrum stammer fra de forgående planer for bymidten, som er foreslået og udarbejdet gennem omfattende borgerinddragelse.



Bymidten gule tegl trækkes med til den nye havneplads og strandens kystbeplantning trækkes med til bymidten.



Havnepladsen er i dag belagt med grus og asfalt og anvendes i dag til bådoplag i vinterperioden og til parkering om sommeren. Det skærmer visuelt og fysisk for forbindelse mellem by og havn.

# #1 HAVNEPLADSEN



Illustration fra skitseprojektet 'Juelsminde Havneplads' fra 2018



Inspiration: Træ og beton skal understøtte et maritimt udtryk



Illustration fra skitseprojektet 'Juelsminde Havneplads' fra 2018

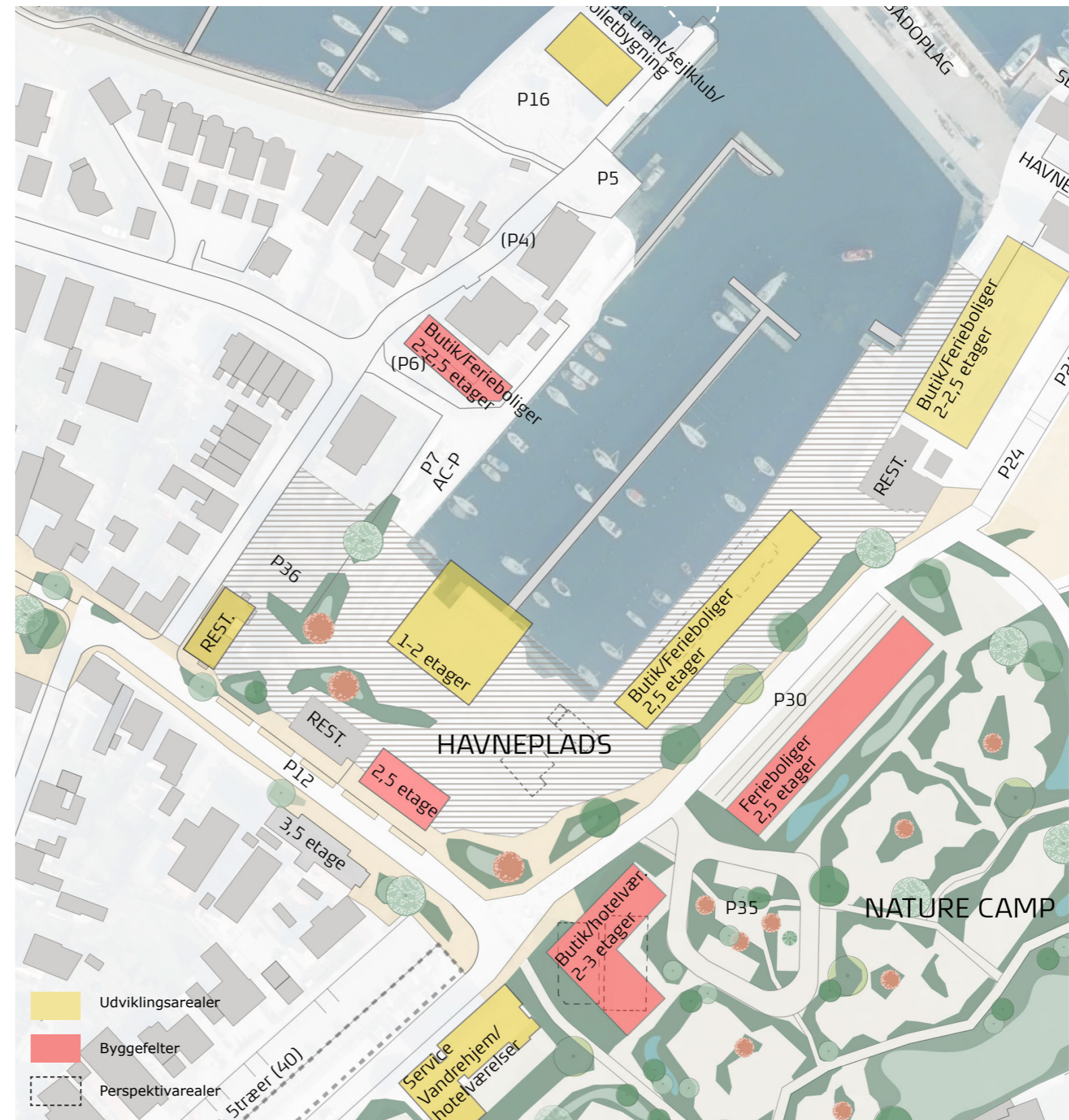


Illustration af, hvordan havnepladsen kunne disponeres herunder forslag til nye mulige byggefelter og udviklingsarealer

# #2 STRANDPARK

## KLIMASIKRING OG SAMLINGSPUNKT FOR BLÅ OG GRØNNE OPLEVELSER

Stranden er et populært samlingspunkt for sommerlivet i Juelsminde og et stort aktiv for Destination Kystlandet. Stranden strækker sig fra havnen i nord og cirka en kilometer mod syd til Juelsmindes helt egen "Grenen", Bjørnsknude. Der er fint sand og gæsterne nyder godt af østkystens rolige vand, der gør stranden særdeles børnevenlig. De mange stendiger ved stranden giver yderligere beskyttelse mod havets bølger. I sommerperioden holder livreddere desuden øje med badegæster fra strandens livreddertårn.

Storstranden danner én gang om året ramme om Juelsmindes traditionsomspundne havnefest, som hvert år i uge 28 tiltrækker op mod 35.000 gæster fra nær og fjern.

### TILTAGET

Som del af forslagene til den samlede klimasikring af Juelsminde indgår et klitlandskab langs Storstranden. I klitlandskabet integreres terrasser og en solursplads til rekreativt ophold, og der bliver mulighed for at opføre en strandbar på en meget attraktiv placering.

Havnens restauranter danner en bagside mod stranden, som foreslås udnyttet til en ny strandbar. En let træbygning, som kan rumme en lille café, toiletfaciliteter, fælles lokale samt grejbank for vandsportsaktiviteter i strandparken. Strandbaren vil kunne skabe en hyggelig stemning med små arrangementer og events som et fælles socialt samlingspunkt for både lokale og gæster. Udviklingen af strandparken kan med fordel initieres gennem prøvehandlinger og midlertidige tiltag, der undersøger nye funktioner og fællesskaber omkring strandlivet på tværs af sæsoner.

I dag rummer Storstranden en stor parkerings- og bådoplagsplads, som hele året er fyldt af enten parkerede biler eller både. Ved at flytte størstedelen af disse parkeringspladser til en ny placering på den nuværende campingplads, når den nuværende forpagtningsaftale udløber, frigives området til dels det nye klitlandskab, dels flere rekreative aktiviteter og faciliteter. Derudover højner det kvaliteten i overgangen mellem en ny Nature Camp og den naturskønne strandpark.



Inspiration: En træbygning som ramme om fællesskab og oplevelser



Juelsminde Havnefest på Storstranden



Inspiration: Vandsport for lokale & gæster



Fælles aktiviteter for lokale og gæster på Storstranden



Inspiration: Samlingssted for lokale & gæster



Storstrandsbroen

# #2 STRANDPARK



Illustration af, hvordan strandparken kunne disponeres herunder forslag til aktiviteter og nye mulige byggefelter og udviklingsarealer



Inspiration: Strandbar med servicefaciliteter til rekreative aktiviteter på stranden



Inspiration: Faciliteter i robuste materialer og stedbunden beplantning/natur



Inspiration: Robuste materialer, der styrker områdets karakter

# #3 NATURE CAMP

## NYE MULIGHEDER I SAMSPIL MELLEM BY OG NATUR

Juelsminde Strand Camping har en helt unik placering lige midt centrum af byen, i direkte tilknytning til havnens hyggelige miljø og Storstrandens natur- og outdoor kvaliteter. En placering med store kvaliteter, som har potentiale til at styrke turismen i Juelsminde endnu mere og dermed også levebyen. I dag er campingpladsens kapacitet primært anvendt til campingvogne med en stor andel af fastliggere. Pladsen er omkranset af træhegn og beplantning. Det foreslås, at området udvikles med en naturlig offentligt passage på tværs og i tættere tilknytning både fysisk, visuelt og funktionelt med bymidten og havnen.

### TILTAGET

En udvikling af campingpladsen vurderes at have stor betydning for Juelsminde - både ift. at øge overnatningskapaciteten og flowet af gæster, der besøger byen og lægger penge i byens butikker og spisesteder, ift. at forlænge sæsonen. Derudover kan en udvikling bidrage til en forlængelse af sæsonen med et bredere udbud af overnatningstypologier.

Visionen er en Nature Camp i grønne og åbne omgivelser med en variation af overnatningstypologier, der også er attraktive uden for højsæsonen, hvor Juelsminde stadig har meget at byde på: ferielejligheder/hotel, feriehytter, camping, glamping mv. lige ved byens hjerte med butikker, kultur, spisesteder og stranden lige uden for døren.

Nature Camp skal fremstå med attraktive faciliteter til leg, ophold og fællesskab og med en høj naturkvalitet, kystnær beplantning og robuste materialer - for derigennem styrke sammenhængen med strandparken som et sted til natur- og friluftoplevelser.

### REALISERING & RÆKKEFØLGE

Campingpladsen er ejet af Hedensted Kommune og forpagtningsaftalen udløber i 2027. Området kan herefter sælges med henblik på, at en investor kan realisere visionen om en nature camp.

En omdannelse af arealet understøtter mulighederne for en ny parkerings- og bådop-lagsplads ved ankomsten til bymidten samt forlægningen af vejen og derved udvidelse af havnepladsen og de foreslåede byggefeltet.

“Fra 2010 - 2019 er det samlede antal overnatninger i kyst- og naturturismen steget fra 33,0 mio. til 39,7 mio. svarende til en vækst på 17%. For campingovernatninger har udviklingen i antal overnatninger været - 3,7% i samme periode.

**“Bæredygtighed, nærhed til naturen og muligheden for aktivt at bruge den i outdooraktiviteter, er nogle af tidens mest dominerende tendenser, når det kommer til turisternes valg af ferieform”**

*Kilde: Inspirationskataloget FUTURE CAMP - RETHINKING OUTDOOR CAPACITY, Dansk Kyst- & Naturturisme 2020*



Inspiration: Naturnær overnatningstypologi





# #4 PARKERING & BÅDOPLAG

## EN STYRKET ANKOMST TIL BYMIDTEN

Nogle af Juelsminde's mest attraktive arealer, havnepladsen og Storstranden benyttes i dag til parkering om sommeren og bådoplag uden for højsæsonen. De to centrale placeringer til byens primære parkeringspladser leder en del trafik henover disse attraktive arealer og skaber uheldige situationer særligt på vejforløbet fra havnepladsen til Storstranden. De mange biler i højsæsonen er ligeledes til gene for de mange gående og cyklende, som bevæger sig i området og udfordrer udeservering og miljø omkring restauranter og ishuse.

## TILTAGET

Med en ny stor parkerings- og bådoplagsplads samt en forlægning af vejen til stranden vil en stor del af biltrafikken til bymidte, havn og strand være afviklet, før havnepladsen og havnens hyggelige miljø. Det giver mulighed for nye byggefeltter ved havnepladsen og bedre muligheder for udeservering og hyggeligt miljø for gående og cyklende. Se illustration på side 25.

Den sydvestligste del af den nuværende campingplads foreslås derfor omdannet til en ny parkerings- og bådoplagsplads. Her er der plads til parkerede biler i højsæsonen og til parkering og bådoplag i vinterperioden.

Pladsens skal indrettes med en grøn karakter, der passer sammen med den øvrige karakter på Nature Camp og bidrage til at 'trække' naturen tættere på bymidten. Området skal omkranses af beplantning og med gode stiforbindelser til stranden, havnen og handelsgaden.

I dag er parkeringskapaciteten i området ca. 520 parkeringspladser. Med udviklingsplanens forslag bevares parkeringspladserne omkring havnen og bymidten. Med en ny parkeringsplads som foreslået ovenfor vurderes parkeringskapaciteten til ca. 600 parkeringspladser.

Inspiration: Stemning og karakter



Inspiration: Parkeringsareal med stærk grøn karakter, der skaber sammenhæng med omgivelserne



Havnepladsen i dag: Bådoplag fylder meget både rumligt og visuelt

# #5 NYE BYGGEFELTER PÅ HAVNEN

Udviklingsplanen udpeger en række potentielle byggefelter til nyt byggeri og udviklingsarealer, hvor den eksisterende bebyggelse med fordel kan udnyttes/omdannes til nye udadvendte funktioner som eksempelvis butikker og spisesteder. Uanset om der omdannes eller bygges nyt, er det afgørende med aktive stueetager mod byrummene, så der sikres et aktivt liv på havnen - suppleret boliger eller ferieboliger, der understøtter en øget og differentieret overnatningskapacitet. Samt en arkitektur, skala og materialevalg som støtter op om Juelsminde's bygningskulturarv og autenticitet.

## Udviklingsareal U1

Funktion: Spisesteder, butikker i stueetagen  
Ferieboliger på øvrige etager  
Grundareal: 1.250 m<sup>2</sup>

## Udviklingsareal U2

Funktion: Udadvendt funktion, som skaber liv i nærområdet - f.eks. restaurant som supplement til sejklubaktiviteter  
Grundareal: 550 m<sup>2</sup>

## Udviklingsareal U3

Funktion: Restaurant eller lign. udadvendt funktion i eksisterende eller ny bygning

## Udviklingsareal U4

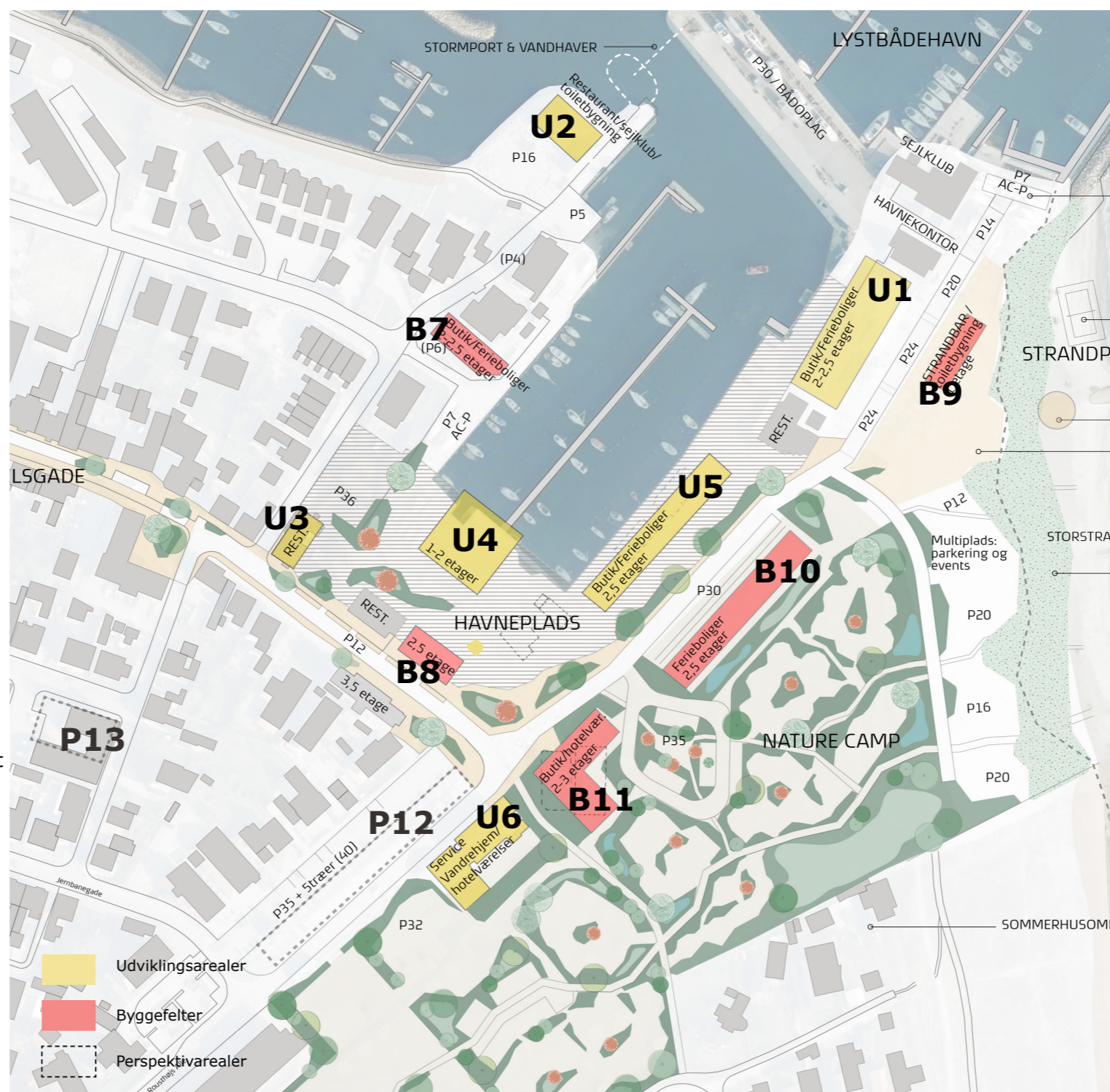
Funktion: Udadvendt funktion, der samler lokale og turister. Eksist. restaurant, kultur, maritime aktiviteter. Vigtigt med helårsaktivitet  
Grundareal: 900 m<sup>2</sup>

## Udviklingsareal U5

Funktion: Nyt byggefelt til restaurant eller lign. udadvendt funktion. Evt. bolig på 1. sal.  
Grundareal: 290 m<sup>2</sup>

## Udviklingsareal U6

Funktion: Nature Camp. Service + hotelværelser/ferieboliger  
Grundareal: 800 + 540 m<sup>2</sup>



Oversigtsplan over de foreslåede mulige udviklingsarealer (U), byggefelter (B) og perspektivarealer (P).

## Byggefelt B7

Funktion: Nyt byggefelt til boliger/ferieboliger med udadvendt funktion i stueetage. Mastehus flyttes til ny placering for bådoplag/parkering.  
Grundareal: 670 m<sup>2</sup>

## Byggefelt B8

Funktion: Kiosk, café og lign. udadvendt i stueetage. Ferieboliger på 1. sal  
Grundareal: 900 m<sup>2</sup>

## Byggefelt B9

Funktion: Strandbar, toilet/service, opbevaring af redskaber. Midlertidigt eller sæson.  
Grundareal: 720/ Bygning: 300 m<sup>2</sup>

## Byggefelt B10

Funktion: Nyt byggefelt Nature Camp. Ferieboliger  
Areal: 900 m<sup>2</sup>

## Byggefelt B11

Funktion: Natur Camp. Service + hotelværelser/ferieboliger  
Grundareal: 800 + 540 m<sup>2</sup>

## Perspektivareal P12

Funktion: Udviklingsmulighed på længere sigt. Boliger.  
Grundareal: 1.120 m<sup>2</sup>

## Perspektivareal P13

Funktion: Udviklingsmulighed på længere sigt. Evt. flytning af eksist. bibliotek.  
Grundareal: 500 m<sup>2</sup>

# # 6 UDVIDELSE AF LYSTBÅDEHAVN

## STYRKET OVERNATNINGSKAPACITET OG REKREATIVE MULIGHEDER

Juelsminde Havn & Marina planlægger en ny ydermole, som dels udvider overnatningskapaciteten med 80 bådpladser, dels løser udfordringen med den eksisterende ydermole, der synker.

### TILTAG

Den nye mole planlægges udnyttet til forskellige rekreative vandsportsfaciliteter som fx. udspringstårn, lystfiskerplatforme og en dykkerbane langs molen i direkte tilknytning til strandparken.

### IMPLEMENTERING & REALISERING

Udvidelse kan realiseres gennem frasalg af matrikler på havnens arealer. Det vil gøre arealerne attraktive for private investorer og understøtte den generelle udvikling af butikker, spisesteder og ferieboliger.

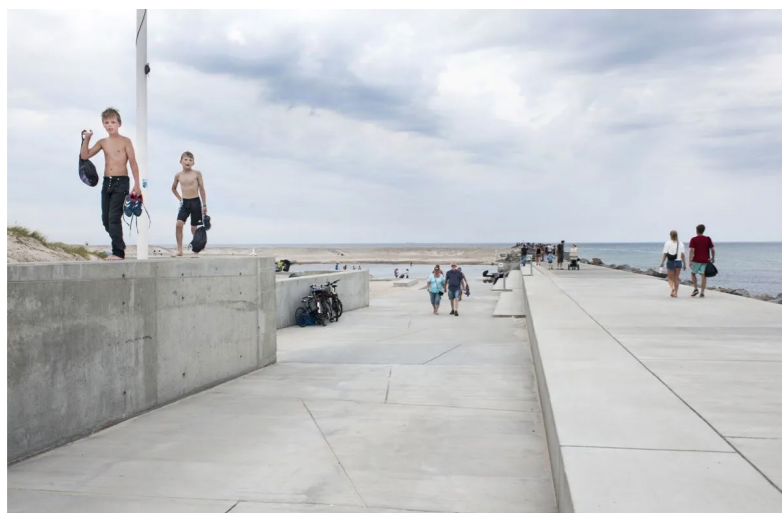


Lystbådehavn & marina i dag: Hyggelig stemning og robuste materialer af høj kvalitet. Øverst til højre: Den synkende mole ved lav vandstand.

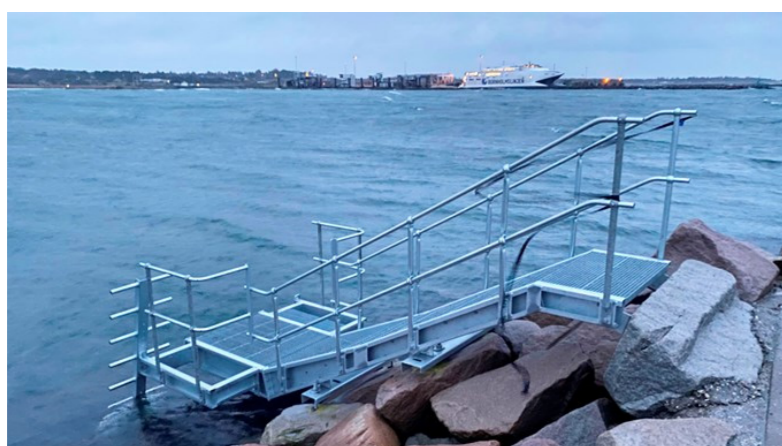
# # 6 UDVIDELSE AF LYSTBÅDEHAVN



Inspiration: En dykkerbane vil spille godt sammen med strandparkens aktivitetsmuligheder



Inspiration: Molens som ramme om vandsportsaktiviteter



Inspiration: Faciliteter der skaber nærhed til vandet



Illustration af, hvor Juelsminde Havn & Marian planlægger etablering af en ny ydermole. Det endelige projekt er endnu ikke udarbejdet.



**UDVIKLINGSPLAN**  
**KVALITETSLØFT OG NYE INVESTERINGER VED HAVNEOMRÅDET**  
**JUELSMINDE**

**APRIL 2023**

