



26. maj 2026

Afdeling Plan, Land- og Byudvikling
Sags id.: 01.11.00-G01-1-26

UDBUD

Områdeplan for Havneby, Rømø

Sammenfatning

Tønder Kommune inviterer hermed til at afgive tilbud på en områdeplan for Havneby, Rømø.

Den økonomiske ramme for opgaven er 400.000 kr. ekskl. moms.

Tilbud på opgaven skal være Tønder kommune i hænde **torsdag den 18. juni 2026 kl. 12.00**. På baggrund af det fremsendte materiale inviteres tre tilbudsgivere til individuelle præsentationsmøder onsdag den 24. juni 2026 på Tønder Rådhus, hvor de har mulighed for at fremlægge og uddybe de respektive tilbud for bedømmelsesudvalget.

Valg af leverandør sker umiddelbart herefter.

Levering af opgaven skal ske senest **fredag 18. december 2026**.

Baggrund

Havneby er Rømøs største by og er beliggende på øens sydspids. Tæt på det brusende Vesterhav og midt i Vadehavet, som i juni 2014 blev optaget på UNESCOs verdensnaturarvsliste. Hertil kommer, at Rømø siden 2010 har ligget midt i Danmarks største nationalpark, Nationalpark Vadehavet. Byen har 257 indbyggere (2025).

Havneby var historisk blandt andet kendt for sit aktive fiskeri. Havnen i Havneby blev anlagt i 1961-64 og fungerer stadig som øens vigtigste erhvervsknudepunkt. Traditionelt har rejefiskeri og færgeforbindelsen til Sild været de bærende aktiviteter, men havnen er i dag også et strategisk centrum for offshore-aktiviteter, særligt i relation til vindindustrien i Nordsøen. Havnen fremhæves som et oplagt valg for servicefunktioner til havvindmølleparker på grund af sin geografiske placering og de investeringer, der er foretaget i moderne faciliteter.

Havnen er samtidig tæt integreret i Nationalpark Vadehavet, hvilket betyder, at miljøhensyn og bæredygtighed er en del af havnens drift og identitet. Den fungerer dermed både som erhvervshavn og som et vigtigt ankomstpunkt for besøgende, der søger natur- og kystoplevelser.

Havneby nyder således godt af turisme, og har mange sommerhuse samt en række hoteller og feriecentre.

Rømø har i årtier været en attraktiv turistdestination. Særligt efter Rømødæmningsens åbning i 1948 har øen tiltrukket mange turister fra blandt andet Tyskland og de nordiske lande. Det er hovedsageligt den brede sandstrand ved Lakolk og den unikke natur der lokker gæster til øen. Havneby er også attraktiv for turister med en havnepromenade, cafeer, butikker, ferieboliger og hoteller, men det er også her hovedparten af øens beboere er bosat og hvor hverdagslivet udspiller sig - også uden for turistsæsonen. Byen har et livligt medborgerhus i øens gamle skolebygninger, som bruges flittigt af øens borgere og foreninger. I 2024 blev der udarbejdet et mulighedsstudie for området omkring Rømø gl. skole og medborgerhuset, med henblik på blandt andet at udvikle nye boligtilbud i området. Se Mulighedsstudiet i bilag 1.

Det estimeres således at mere end 1,5 mio. mennesker besøger Rømø hvert år, hvorfor også den økonomiske effekt er betragtelig for øen og for Tønder Kommune.

Selvom Havneby har mange og gode ting kørende for sig, opfattes byen også til dels som fragmenteret og som et sted, der kunne bindes bedre sammen, til gavn for borgere og besøgende. En anden udfordring for Havneby er, at den som mange øvrige kystbyer står over for stigende vandstande, hvilket øger presset på infrastrukturen og fordrer fokus på klimasikring.

For at sikre, at Rømø udvikler sig i en positiv retning, både for borgere på øen, sommerhusejere og turister, har Tønder kommune sammen med en række stærke partnere udarbejdet en udviklingsplan for Rømø. Den første udviklingsplan *En fælles retning for Rømø 2025*, løb fra perioden 2019-2025, og der arbejdes pt. på en ny og opdateret plan, der skal udmøntes fra perioden 2027-2032. Områdeplanen for Havneby vil være et vigtigt del-element af planen, da en bæredygtig og fremsynet udvikling af Havneby vil være et fokuspunkt i den nye udviklingsplan.

Rømø Udviklingsplan

Udviklingsplanen 2027-2032 er under udarbejdelse, og skabes med inddragelse af mange lokale kræfter. Resultatet er en ambitiøs plan, der sætter retningen for de kommende års indsats med at udvikle den populære Vadehavsø til et endnu mere attraktivt sted. Udviklingsplanen beskriver en vision for Rømø baseret på øens DNA: historie, kulturmiljøer, landskab, natur, indbyggere, turisme og erhverv.

Udviklingsplanen er bygget op omkring 5 strategiske temaer:

- Fælles retning og lokal forankring
- Natur i balance
- Helårsliv med stærke fællesskaber
- Stedskvalitet der byder velkommen
- Rolige biler, glade cyklister

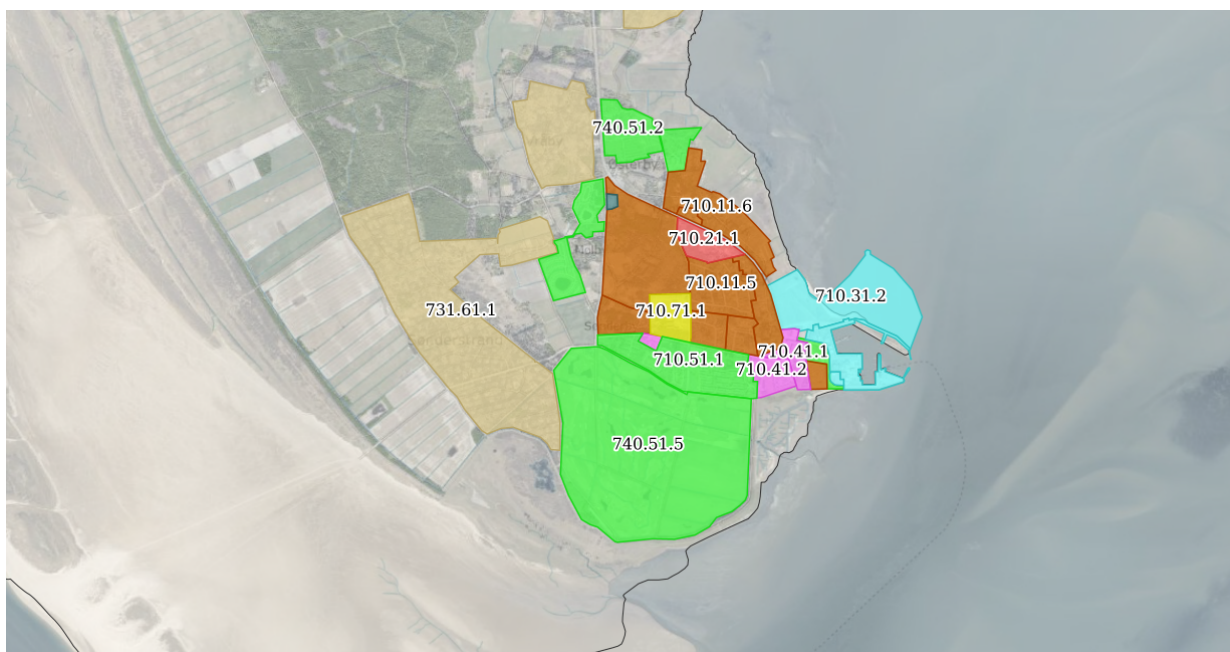
Til de strategiske temaer knytter sig et handlingskatalog med et antal konkrete indsatser, som skal understøtte udmøntningen af den samlede udviklingsplan.

Udviklingen af Havneby indgår også helt specifikt i temaet *Helårsliv med stærke fællesskaber*, der skal skabe mere liv i bymiljøet i Havneby, så det bliver et attraktivt sted at opholde sig og besøge hele året - også efter kl. 18:00. Det betyder, at der skal gøres en indsats for at skabe et indhold af eksempelvis butikker, restauranter og midlertidige aktiviteter, der tiltrækker mennesker fra hele øen. Styrkelsen af Havnebys bymiljø vil i fremtiden ske med et klart udgangspunkt i øens historie og kulturmiljøer.

Et af hovedbudskaberne i udviklingsplanen er, at man på Rømø ønsker at have fokus på kvalitet frem for kvantitet. 'Vi vokser ikke for enhver pris' hedder det. Nye tiltag skal altså ikke nødvendigvis øge turismen, men være båret af kvalitet, der tiltrækker mennesker, der også ønsker at betale for et godt produkt.

Se bilag 2 for udkast til Rømø Udviklingsplan 2025-2032

Området



Havneby med kommuneplanrammer

Havneby udgør den sydligste del af Rømøs bybånd, som også omfatter Kongsmark, Toftum og Juvre. Byen er udviklet omkring havnen, der blev etableret i 1960'erne som en erhvervshavn med fiskeri og daglig færgeforbindelse til List på Sild (Sylt). Området blev første gang planlagt ved lov i 1960.

Før anlæggelsen af den nuværende havn eksisterede der et mindre lokalsamfund med blandt andet en kro, som betjente de skibe, der lå på reden i den danske del af Vadehavet. Vadehavsområdet er kendetegnet ved en egnstypisk byggeskik og byggetradition. Den vestslesvigske byggestil er dominerende og kendetegnes ved bygninger i røde sten, halv- til trekvartvalmede tage, ofte med stråtag og en kvist (arkengaf) over indgangsdøren.

Kommuneplan 2017-2029

Kommuneplanen udlægger erhvervsrammer i og omkring havnen. Der arbejdes desuden på at udvide centerområdet i retning mod havnen. Den øvrige del af Havneby er primært udlagt til boligformål, suppleret af et mindre område til blandet bolig og erhverv langs Nørre Frankel. Området omkring den tidligere skole samt arealer øst for Havneby er udlagt til offentlige formål, bynære rekreative områder og en større golfbane.

Lokalplaner

Havneby er udlagt som byzone på baggrund af områdeplaner fra 1950'erne. De eksisterende boliglokalplaner er knyttet til bopælspligt, og der pågår et arbejde med at afklare, om bopælspligten kan håndhæves, og om den skal fastholdes. Vest for havnen arbejdes der på en lokalplan for et større hotelkompleks, som skal omfatte både hotelværelser og lejligheder til korttidsudlejning.

Opgaven

En områdeplan for Havneby skal overordnet skabe det bedst mulige udgangspunkt for at øge aktiviteter og kvaliteten af disse i byen og styrke bymiljøet i overensstemmelse med Rønmø Udviklingsplan.

Områdeplanen skal afdække:

- Hvilke muligheder er der for at understøtte helårspregede aktiviteter og erhverv i området?
- Hvilke muligheder er der for at videreudvikle handelslivet i Havneby, så det i endnu højere grad er attraktivt hele året?
- Hvilke muligheder er der for at videreudvikle potentialet som afgangs- og ankomststed for færgen til Sylt og hele området omkring færgelejet?
- Hvilke muligheder er der i øvrigt for at skabe andre fysiske sammenhænge i og uden for området?
- Hvilke muligheder er der for at skabe faste og midlertidige aktiviteter til byens borgere og gæster?
- Hvilke investor- og finansieringsmuligheder findes, der er relevante udvikling af området?
- Hvilke muligheder er der for yderligere boligudvikling i Havneby?
- Hvilke greb kan anvendes for at skabe yderligere sammenhæng mellem havnens aktiviteter/områder og byens handelsstrøg?
- Hvordan kan handelsstrøget 'løftes', så der skabes et levende bolig- og handelsliv, med udgangspunkt i ønsket om et godt hverdagsliv og gode ophold for gæster?
- Er der andre områder i byen der kan inddrages som mulig motor for yderligere/ny udvikling af byen?

Hvad forstår vi ved en områdeplan?

En områdeplan er en strategisk plan for udviklingen af en specifik by/område og fokuserer på forbedring af byrum, sammenhænge og fysisk transformation. Til forskel fra en juridisk bindende lokalplan, fungerer områdeplanen et visionsdokument, der udstikker ønsker og retningslinjer for fremtidige ændringer. Områdeplanen skal bygge videre på eksisterende analyser og udviklingsplaner samt implementering af disse.

Formålet med planen er at skabe kendskab til og interesse for den kommende udvikling af Havneby hos relevante interessenter og investorer. Planen skal give indsigt i og forståelse for, hvad der har betydning for potentielle investorers interesse i at investere i udviklingen af området samt lokale aktører og interessenters blik på områdets udfordringer og kvaliteter.

Planen skal udstikke konkrete forslag til udviklingen af Havneby og ikke mindst samtænke private og offentlige investeringer.

Det konkrete produkt

Områdeplanen indeholder en vision, en strategi, en fysisk plan, samt en rækkefølgeplan og udmønter sig i såvel et skriftligt dokument, som en mere visuel præsentation/studie/produkt. I denne sammenhæng skal der være særligt fokus på at vise, hvordan kvaliteten af de fysiske rum kan løftes til gavn for erhvervsdrivende og besøgende.

Områdeplanen skal forholde sig til følgende:

- Hvilken profil skal Havneby have - baseret på eksisterende stedbundne potentialer og ift. det større område, som feriestedet er en del af? En vision, der beskriver hvor Havneby skal hen. Visionen udvikles som et fremtidsscenario, herunder den fremtidige identitet.
- Hvilke bygninger og arealer kan bringes i spil - herunder mulighed for udpegning af konkrete udviklingsområder?
- Hvilke nye funktioner skal stederne/bygningerne indeholde, og er der potentiale til en bæredygtig drift?
- Hvilke målgrupper skal Havneby henvende sig til, og hvilke markeder fokuseres udviklingen imod?
- Hvordan kan man sikre, at de nye tiltag kommer både borgere og gæster til gavn? Hvem skal være med til at drive udviklingen lokalt?
- Hvem er relevante at inddrage i processen vedr. udarbejdelse af planen og hvordan?

Områdeplanen skal yderligere omfatte;

- en kortlægning af nuværende trafikale forhold, trængselsproblematikker mv.
- en overordnet byrumsanalyse med fokus på delområdernes identitet/karakteristika herunder en afdækning af mulighedsarealer og konkrete bygninger, der kan sættes i spil til ny overnatningskapacitet.
- en beskrivelse af arealmæssige bindinger indarbejdes i den samlede forundersøgelsesrapport.
- Et projektkatalog der skitserer en række projekter, der sætter de konkrete lokale mulighedsarealer i spil med nye koncepter, og som skal bidrage til at realisere udviklingen

Områdeplanen skal have et format, der kan danne grundlag for det efterfølgende planarbejde og som kan anvendes til at gå i dialog med investorer omkring konkrete projekter i planen. Områdeplanen skal udarbejdes i et webtilgængeligt format.

Områdeplanen skal godkendes i Tønder Kommunes kommunalbestyrelse og indgå som et vigtigt del-element i Rømø Udviklingsplan 2027-2032.

Rådgiveren refererer i opgaveløsningen til en arbejdsgruppe nedsat af følgegruppen for Rømø Udviklingsplan.

Pris

Der er en budgetramme på 400.000 kr. ekskl. moms for opgaveløsningen.

Krav til tilbud

Vi søger fagligt kompetente konsulenter, der har en dyb opgaveforståelse, anvender velunderbyggede metoder og tilgange, og kan dokumentere erfaring med lignende opgaver.

Tilbuddet skal indeholde:

- Kort beskrivelse af metode og tilgang til opgaven (maksimum 1-4 A4 side)
- Forslag til proces inden for den overordnede tidsplan (maksimum 1-2 A4 side)
- Samlet pris samt timepriser for tilknyttede konsulenter (maksimum 1 A4 side)
- CV på tilknyttede konsulenter
- Op til tre udvalgte referencer til lignende opgaveløsninger
- Oplysninger om kontaktperson(er)

Kriterier for valg af rådgiver

Vægtning af kriterier for valg af rådgiver fremgår af tabellen nedenfor.

FAGLIGHED (samlet vægt 40%)			KAPACITET (samlet vægt 30%)		ØKONOMI (samlet vægt 30%)
Metode og tilgang (33%)	Opgaveforståelse (33%)	Tidsplan (33%)	Kompetencer (50%)	Erfaringer med lign. opgaver (50%)	Pris

Bedømmelsen vil blive foretaget af et bedømmelsesudvalg bestående af:

- Fagchef Lars-Erik Skydsbjerg, Klima, Plan, Byudvikling og Ejendomme
- Afdelingsleder Karsten H. Jensen, Plan
- Tilknyttet projektkonsulent

Tidsplan

Tilbud fremsendes til afdelingsleder Karsten H. Jensen, Tønder Rådhus, Wegners Plads 2, 6270 Tønder, e-mail: kahj4@toender.dk senest **torsdag den 18. juni 2026 kl. 12.00.**

Der afholdes præsentationsmøde onsdag den 24. juni 2026 på Tønder Rådhus, hvor tre tilbudsgivere præsenterer deres forslag for bedømmelsesudvalget. De bydende bedes derfor reservere datoen allerede nu.

Valg af leverandør sker umiddelbart herefter.

Levering af opgaven skal ske fredag den 18. december 2026.

Bilag

- Bilag 1. Udkast Rømø Udviklingsplan 2027-2032 (kan eftersendes efter 1. juni, hvor et udkast offentliggøres på Tønder Kommunes hjemmeside)
- Bilag 2. Mulighedsstudie Rømø gl. Skole 2024

