

STRATEGI- OG UDVIKLINGSPLAN FOR NYBORG KOMMUNE

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Udarbejdet af Nyborg Kommune
i samarbejde med
Realise Danmark Aps



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Udviklingsplanen som ramme	s 3
Strategi- og Udviklingsplanen i korte træk	s 4
Nyborg - styrker, udfordringer og potentialer	s 6
Vision og strategiske greb	s 11
Prioriterede udviklingstemaer	s 12
- Øget bosætning	s 12
- Arbejdspladser	s 17
- Flere turister og gæster	s 19
- Mod en mere levende bymidte	s 25
.	
Rækkefølge og anbefalinger	s 31
Prioritering af projekterne og tidsperspektiv	s 33
Strategi og økonomi	s 34

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

UDVIKLINGSPLANEN SOM RAMME

Udviklingsplanen tager sit afsæt i Nyborg kommunes Planstrategi 24, et grundigt forarbejde med nogle analyser og vurderinger i øvrigt af byens og kommunes potentialer.

Det gælder bl.a. en absorberingsanalyse, nogle byggeretsvurderinger samt nogle dybere studier af projekter og planer, som Nyborg Kommune agter at realisere.

Desuden har vi været i kontakt og afholdt møder med nogle få nøglepersoner, som repræsenterer foreninger og mange af de aktuelle projekter.

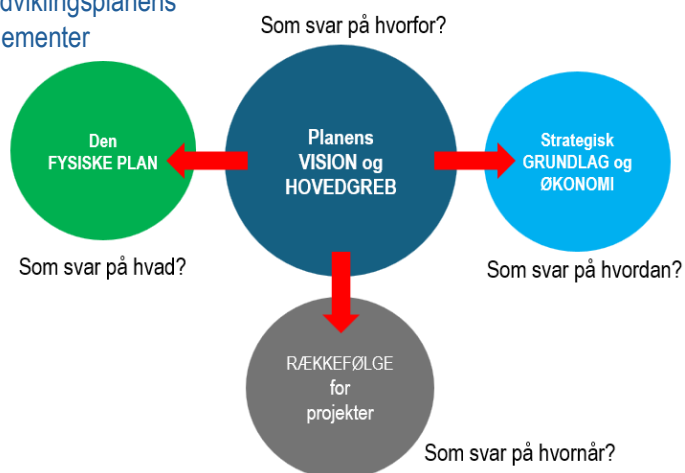
I herværende udviklingsplan er der særligt fokus på:

- *Boligudviklingen i og omkring byerne og et stærkt fokus på mulighederne for at tiltrække flere børnefamilier som nye bosættere*
- *Mulighederne for en kvalitativ og kvantitativ vækst i selve bylivet, herunder påpege eventuelle ikke udnyttede muligheder*

Men der også fokus at indkredse og afklare:

- *Nyborg Kommunes potentielle komparative fordele i konkurrencen mellem kommunerne på Fyn*
- *Eventuelle muligheder for øget bosætning i Nyborg Kommune med afsæt i etableringen af Novo Nordisk i Odense Nord, det nye OUH og den fortsatte vækst og udvikling på SDU og Roboområdet*
- *Om Nyborgs kulturarv, de arkitektoniske kvaliteter i den gamle købstads bebyggelse og bystruktur kan de understøttes bedre og give et større afkast form af mere bosætning, flere besøgende, turister og arbejdspladser?*
- *Om der er generelle vækstmuligheder og potentialer i oplevelsesøkonomien, som i dag ikke understøttes og/eller skal understøttes yderligere*
-

Udviklingsplanens elementer



- *Strategier til elementer, som kan samle byen*
- *Om udviklingen i arbejdspladser i Nyborg kommune har været de sidste 10 år fordelt på brancher*
- *Om der kan skabes en mere slagkraftig og effektiv brandingstrategi?*

Der lægges vægt på, at ny byudvikling og udnyttelse af tomme arealer skal disponeres, så den samlede indsats og struktur rammer en overskuelig skala og bidrager til at skabe nærhed og intimitet i forlængelse af Nyborgs eksisterende byarkitektoniske identitet. Nogen steder er det et problem,

Udviklingsplanen har også et stort fokus på den økonomiske bæredygtighed og i særlig grad på at tiltrække nye investorer. Ambitionen er, at der kan skabes et solidt og robust grundlag for fremtidige investeringer og vækst i Nyborg Kommune og dermed øge kommunens konkurrencekraft.

Udviklingsplanen peger således samlet set på nogle handlemuligheder for, hvordan Nyborg Kommune kan forstærke udviklingen og bruge sine særlige potentialer til at skabe ny vækst og udvikling, som i sidste ende vil give mere liv og aktivitet i særligt Nyborg.

Sluttelig skal der her gøres opmærksom på, at byernes arkitektur og nærmere indretning samt naturområderne og infrastrukturen ikke behandles dybere i denne Strategi- og udviklingsplan.

Disse temaer bringes kun op på et overordnet plan eller som vigtige nedslag som led i deres strategiske betydning for udviklingen

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

KORT OM STRATEGI- OG UDVIKLINGSPLANEN

Indledningsvis skal det stå klart, at Strategi- og udviklingsplanen fuldt og helt understøtter den af byrådet nyligt vedtagne Planstrategi. Planstrategien vurderes som et bredt og stærkt spor for kommunens udvikling i de kommende 12 år.

Strategi- og Udviklingsplanens opgave er at "forlænge" Planstrategien gennem at prioritere og rangliste nogle af Planstrategiens mange indsatser og delelementer. Denne plan konkretiserer nogle af de nødvendige indsatser og forsøger at gøre dem mere operative.

Strategi- og udviklingsplanens opmærksomhed ligger i at give et bud på hvordan Nyborg Kommune kan tiltrække flere nye børnefamilier og generelt flere nye indbyggere, som er i arbejde. Derfor har Strategi- og Udviklingsplanen også et stærkt fokus på at skabe mere byliv, både kvantitativt og kvalitativt.

De fynske kommuner og byer er i stærk konkurrence med hinanden i dette spil. Og her er Odense lokomotivet. Både for Odense og de andre fynske kommuner gælder det om at spille på de fordele man allerede har og af dem stimulere de fordele og potentialer som understøtter udviklingen mest.

Det gælder derfor særligt om at understøtte de projekter, som kan være med til at stimulere en progressiv udvikling i kommunen som helhed og i Nyborg by i særdeleshed.

Storebæltsbroen



Primære fordele

Nyborg Kommune især har følgende 3 fordele og potentialer, som der skal tages udgangspunkt i:

- En central placering i Danmark,
- Nærhed til Odenses store arbejdskraftmarked, herunder til Odense SØ samt Storkøbenhavn
- En stor kulturattraktion i form af projekt Nyborg Slot

Nyborg Station



- *Det vurderes, at den fulde udnyttelse af disse fordele, udover at tiltrække flere indbyggere, kunne blive en stærk faktor i en forbedret udnyttelse af kommunens oplevelses økonomiske potentialer og dermed skabe mere byliv og flere arbejdspladser*

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE



Usikkerheder

Det vigtigt at være helt præcis på, at det ikke altid går, som præsten prædiker. Der er mange og vigtige samfundsforhold og faktorer, som vi ikke kan styre, og som har stor indflydelse på udviklingen i vores kommuner, også i Nyborg Kommune.

Det gælder f.eks. de økonomiske, samfundsmæssige og politiske konjunkturer på især makroplan, investorerne og hvad de tænker, balancer eller ubalancer mellem stat, regioner og kommunerne, virksomhederne og deres indtjening, borgere og interesseorganisationerne og ikke mindst jordens klimændringer og effekterne af disse.

Tilfældigheder kan også ændre spillepladen, og det sker ofte. Derfor er det vigtigt, at vores strategiske planer er robuste og kan tåle at blive udfordret uden at miste retningen og tabe målet om at være langtidsholdbare

Nogle stærke trends

Vi skal i fremtiden nok på den længere bane forvente, at udviklingen både nationalt og internationalt vil blive stærkt præget af nedenstående tendenser, hvor mange allerede klart er slået igennem. Det gælder

- Klimaforandringer og grøn teknologisk udvikling
- Internationalisering og afhængighed af andre
- Øget transport og pendling mellem stærke regioner og byer
- Fortsat stærkest befolkningsvækst i de store byer med en mindre modbevægelse mod mindre bysamfund i periferien
- Øget regionalisering med flere vidensklynger og samskabelse

Uanset vi ikke kan styre alt og uanset de gældende udviklingstendenser og trends må vi vælge en retning.

Denne Udviklings- og Strategiplan vælger en retning mod primært at skabe mere efterspørgsel efter boliger til børnefamilier, mere turisme, mere og bedre byliv og oplevelser og dermed flere arbejdspladser.

- *Denne retning er baseret på det billede, vi mest tydeligt ser tegne sig i fremtiden.*

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

NYBORG - STYRKER, POTENTIALER & UDFORDRINGER

Nyborgs primære styrker

Her som allerede omtalt de 3 hovedstyrker:

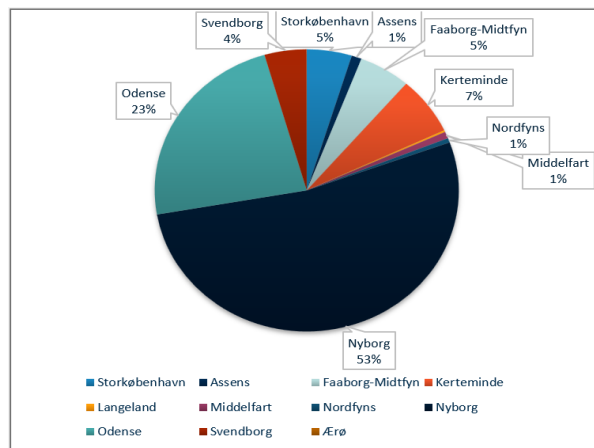
- Centrum i forhold til det overordnede motorvejs- og jernbanenet med kort rejsetid til store byer, hvor udbudet af arbejdspladser er stort og i vækst
- Nærhed til Odenses store arbejdskraftmarked, herunder til Odense SØ, med mange high tec. virksomheder, et SDU i stærk udvikling, et NYT OUH, som kommer på den rigtige side af Odense i forhold til Nyborg og ikke mindst den kommende nye store virksomhed Novo Nordisk. Nyborg kan i den sammenhæng også få mere ud af sin beliggenhed i forhold til Storkøbenhavn
- En stæk kulturarv i det gamle Nyborg og en kulturattraktion i form af det kommende projekt Nyborg Slot, som efter planen vil stå færdig i 2028

Nyborgs centrale placering i Danmark

Nyborg er lokaliseret i centrum af Danmark i forhold til det overordnede motorvejs- og jernbanenet i Danmark med korte rejsetider, i særdeleshed til Odense med en tog- og bilrejsetid på 30 min. Til SØ tager det bare 20. min. I bil. Til hovedbanegården i København er tog- og bilrejsetiden på ca. 1 time og 20 min.

Udpendling

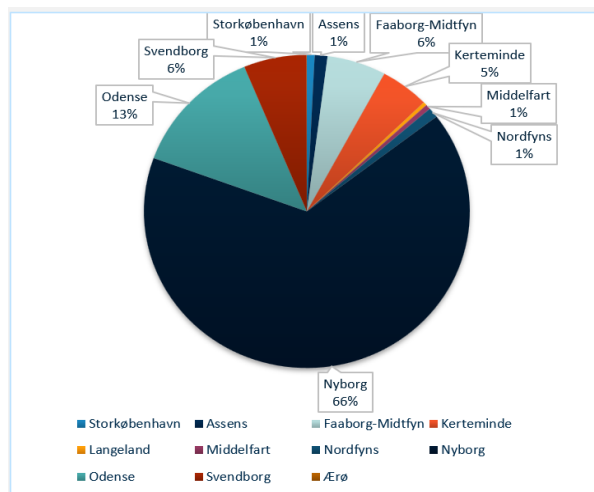
Ser man på figuren om udpendling, som gælder alle transportformer, er Odense klart dominerende. Hele 23 procent af Nyborg Kommunes indbyggere i arbejde pendler til Odense hver dag. Storkøbenhavn, Svendborg, Faaborg Midtfn og Kerteminde ligger også pænt.



Figur 4.5.1 - Nyborgs udpendling for udvalgte områder, år 2022. Kilde: Danmarks Statistik.

Indpendling

Ser man på indpendlingen, er det lige så klart, at Odense også her fylder mest, men også Svendborg, Faaborg Midtfn og Kerteminde ligger pænt. Derimod er der meget få indpendlere fra Storkøbenhavn.



Figur 4.5.2 - Nyborgs indpendling for udvalgte områder, år 2022. Kilde: Danmarks Statistik.

- Tallene i begge figurer signalerer klart, at det at have bopæl i Nyborg og arbejde i Odense for mange er attraktivt. Der er også muligheder for at tiltrække flere indbyggere især fra Odense til Nyborg Kommune.

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Nærhed til Odenses store udbud af arbejdspladser

Det er de store byer både i Danmark og på verdensplan der trækker væksten. Det er også de store byer, der fungerer som vækstlokomotiver i deres pågældende oplande og byregioner, som særligt mindre byer med god tilgængelighed til den pågældende største by i regionen kan nyde godt af.

Alene fra 2015 til 2020 voksede antallet af arbejdspladser i Odense fra ca. 90.000 fuldtidsarbejdspladser til ca. 98.000 - en vækst på ca. 9%.

Nyborg er rent strategisk velplaceret i forhold til særligt Odense SØ. Her findes både SDU, det kommende NYT OUH, som kommer om på den rigtige side af Odense i forhold til Nyborg, den kommende nye virksomhed Novo Nordisk som efter planerne vil være fuldt udbygget i 2027 og de allerede mange arbejdspladser indenfor bla. High Tec.

Her vil mange nye arbejdspladser stadig blive genereret i fremtiden, alene Novo Nordisk forventes at generere godt 3.000 nye arbejdspladser.

Med en rejsetid på godt 20. min. i bil fra Nyborg til SØ, er der et særligt potentiale her for at tiltrække nye bosættere til Nyborg, som kommer til at arbejde i SØ området.

- *Fortsætter væksten således generelt i antallet af nye arbejdspladser i Odense i samme takt som i perioden fra 2015 - 2020, vil Nyborg Kommune forholdsmæssigt kunne tiltrække sin andel af nye bosættere netop fra SØ området.*

Lindø Industripark ligger i Munkebo, rummer allerede i dag 3.200 arbejdspladser. Og der planlægges for udvidelser af området, så det i fremtiden kan rumme hele 6.000 arbejdspladser. Det vurderes, at nogle af disse medarbejdere vil vælge at bosætte sig i Nyborg Kommune.



Odense Robo udvikler sig stadig i rivende hast



Nyt OUH og SDU



Fayard i Munkebo

Novo Nordisk i SØ, som det kan komme til at se ud



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Nyborg Slot – et fyrtårn i ”nye klæder”

Byens nye fyrtårn i form af udbygningen og renoveringen af Nyborg Slot vil i sig selv have en positiv effekt på bylivet og byens indtægter fra turister.

Når Nyborg Slot genåbner, forventes det at blive en af Fyns største museumsattraktioner med over 100.000 gæster om året med både lokale, nationale og internationale gæster, og mange flere, hvis området udpeges til verdensarv. Det alene kan give et betydende løft af oplevelsesøkonomien.

- *Slottet vurderes sammen med effekten af de 3 store events - Danehofmarkedet, Julemarkedet og Voldspillet - samlet at kunne få større betydning for byen i form af mere af det gode byliv og et yderlige løft i indtægterne fra turister og besøgende, især hvis UNESCO ansøgningen bliver til virkelighed*

I afsnittet om "Flere turister og besøgende" beskrives en bredere besøgs- og turismeprofil med de muligheder og potentialer, som Nyborg samlet set kan nyde godt af.



Danehofmarkedet

Model over Slotsprojektet



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Det giver også styrke at have:

- En velfungerende campus omkring Nyborg gymnasium med mange uddannelser under samme tag
- En bastion, snart med et kulturloft
- Et "kystbånd" af gode oplevelses- og erhvervsøkonomiske attraktioner i form af Nyborg Strand, Hesselet, Restaurant Liefroy og andre spisesteder, en golfbane samt de fineste badestrande og grønne områder
- Eksklusive boliger og bomiljøer langs kysten, her særligt en velbevaret købstadsbebyggelse
- To velfungerende lokalbyer, Ullerslev og Ørbæk, tæt på Odense
- Et havnemiljø i udvikling
- En besøgselsværdig natur
- Et godt udbygget sports- og fritidsmiljø

- Alle disse faktorer kan samlet set også bidrage til, at potentielle nye borgere oplever og ser en kommune, der kan tilbyde en platform for at vælge at bosætte sig i netop Nyborg Kommune

Skt. Knuds Golf



Nyborg Gymnasium



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Der er også udfordringer

<ol style="list-style-type: none">1. Befolkningstallet har gennem de sidste ca. 10 år udviklet sig i den forkerte retning med færre børn, færre erhvervsaktive og flere ældre2. Den gennemsnitlige købekraft ligger ikke i top3. Svag udvikling i antallet af arbejdspladser i de sidste 10 år	Det kan der gøres noget ved gennem at øge kommunens attraktionsprofil og dermed dens tiltrækningskraft
<ol style="list-style-type: none">4. Støjbelastning fra motorvej er ikke "bovenligt"5. Usammenhængende bybillede i det østlige område omkring motorvejen, banegårdsområdet ind mod købstaden, hvor bla. "kystbåndet" er afskåret fra6. Storebæltsvej trænger til en omdannelse, så den bliver mere indbydende7. Den kommunale skatteprocent og grundskyld ligger i den højere ende af de fynske kommuner	Udfordringer, som fortrinsvis kan løses rent fysisk og miljømæssigt
<ol style="list-style-type: none">8. Ofte svært at få ting til at ske, f.eks. at få eksekveret, at der rent faktisk kunne bygges rigtig mange boliger f.eks. i Avernakke og Nyborg Vest9. At prioritere de offentlige investeringer geografisk mere omkring Nyborg by, hvor Nyborg klart er hovedmotoren i udviklingen10. Bedre balance mellem driftstænkning og udvikling på den lange bane11. Kommunens brandingstrategi og fortælling om sig selv trænger til et eftersyn12. Mange taler byen ned og det er gift for en progressiv og konsekvent udviklingsstrategi	<p>Disse emner handler om værdier, traditioner og vaner, og de er ofte de største udfordringer for at få noget ændret.</p> <p>Det er således ofte de største forhindringer i forhold til at geare byen og kommunen til at skabe en mere gunstig udvikling i kommunen som helhed</p>



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

VISION OG STRATEGISKE GREB

2018-2023	Tilflytninger	Fraflytninger	Netto
København	712	564	148
Frederiksberg	98	64	34
Assens	331	318	13
Faaborg-Midtfyn	989	922	67
Kerteminde	942	750	192
Langeland	114	123	-9
Middelfart	156	185	-29
Nordfyns	199	182	17
Odense	2903	2971	-68
Svendborg	869	854	15
Ærø	39	44	-5

Planstrategien påpeger som denne plan, at Nyborg rent geografisk er placeret meget centralt og strategisk godt i forhold til den overordnede infrastruktur mellem Odense og København.

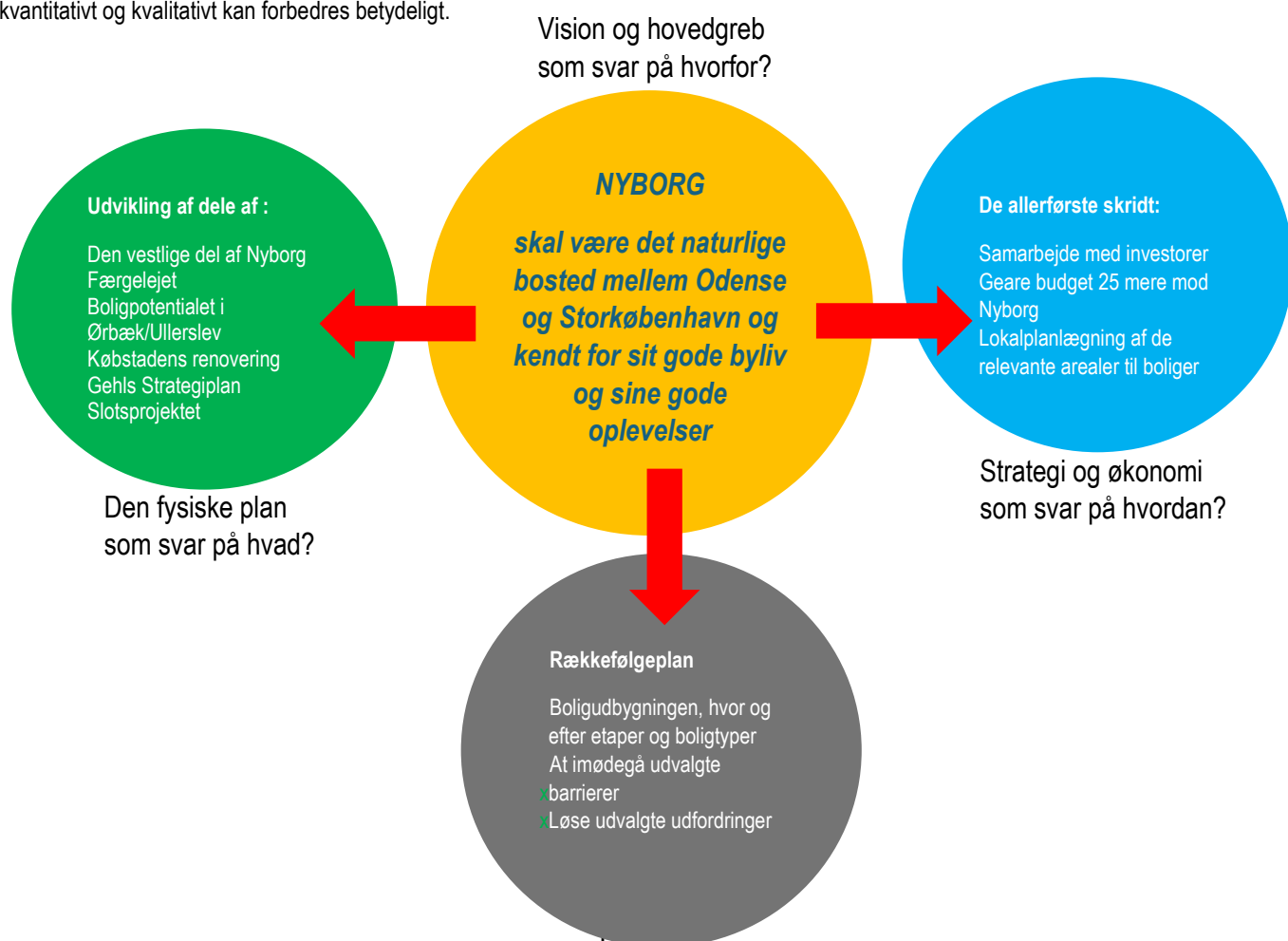
Som det fremgår af denne plan, kan Nyborg og kommunen i øvrigt ved forskellige indsatser godt bruge denne fordel til at tiltrække flere bosættere til Nyborg fra særligt Odense men også fra Storkøbenhavn. Planen viser også at bylivet kvantitativt og kvalitativt kan forbedres betydeligt.

Et af de interessante spørgsmål er, hvordan Nyborg kan vende det beskedne nettounderskud til et pænt overskud i forhold til Odense og forøge overskuddet fra Storkøbenhavn, Kerteminde og Svendborg.

Bortset fra Middelfart, Ærø, Langeland og i særdeleshed Odense, har Nyborg i perioden fra 2018 – 2023 haft pæne nettooverskud fra alle andre fynske kommuner.

Alt andet lige er borgerne i Odense dem det gælder om at tiltrække flere af til Nyborg.

Nedenfor er vist udviklingsplanens og strategiens sammenhænge og hovedelementer i en skematisk og i meget forenklet figur.



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

PRIORITEREDE UDVIKLINGSTEMAER

ØGET BOSÆTNING

Nyborg

I Nyborg findes der pt en restrummelighed efter kommunens egne beregninger på op mod 2.400 boliger. Det er dog vurderingen, at den foreløbige plan for Avernakke er for tæt og nok burde reduceres fra 1.200 boliger til ca. 1.000 boliger. Den samlede restrummelighed for Nyborg vil i så fald lande på 2.200 boliger for Nyborg i planperioden.

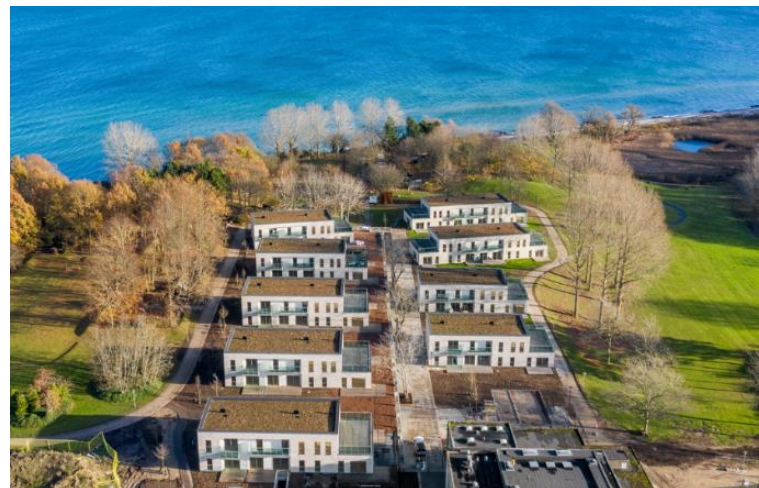
Som kortet og figuren nedenfor viser, gælder det for hele Nyborg, at kun mindre del er klare til indflytning eller lokalplanlagte.

Ser vi på fordelingen af boligtyper, er næsten 50% af arealerne planlagt til etagebyggeri, næsten 43% til række- og byhuse og 7% til parcelhuse.

Ser vi på fordelingen af boligtyper, er næsten 50% af arealerne planlagt til etagebyggeri, næsten 43% til række- og byhuse og 7% til parcelhuse.



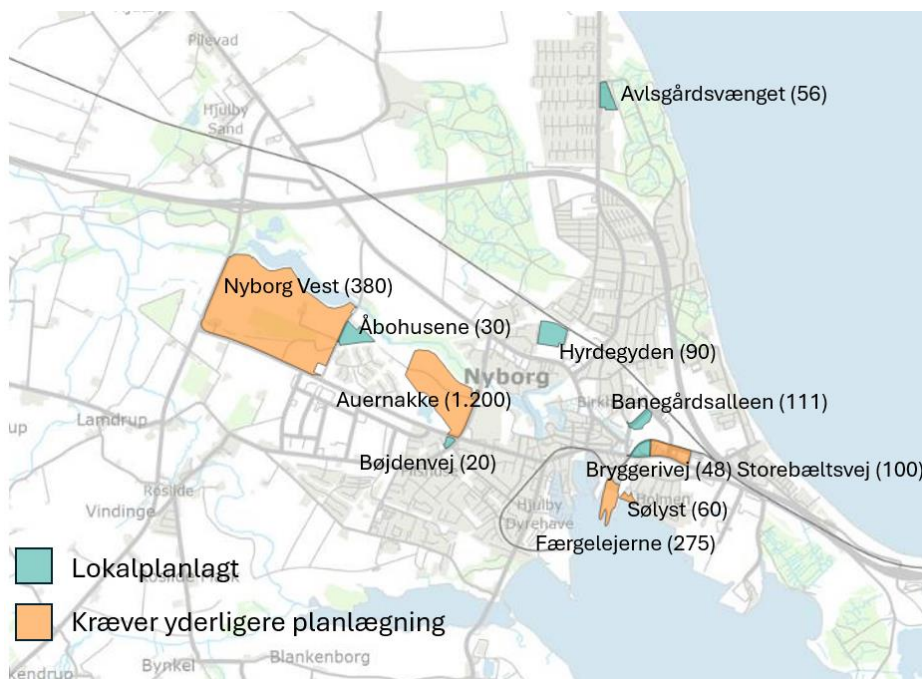
Grunde til salg i Ellinge



De nye boliger ved Strandhøjen

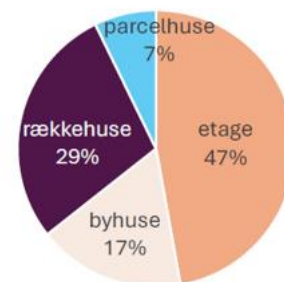


Illustration Avlsgårdsvænget – boligerne er klare til indflytning



■ Klar eller på vej
■ Afventer yderligere planlægning

Op mod 2.400 nye boliger



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Ørbæk

For Ørbæk vurderes der at være en samlet restrummelighed små 200 boliger inklusive perspektivarealerne, som udgør 17 ha. sydøst for Ørbæk.

Sentved vej er en kommunal udstykning – byggemodning er sat på pause Mejerivænget og Spurvevej – kommunal udstykning, er byggemodnet.



Ullerslev

I Ullerslev er der i dag en samlet restrummelighed på ca. 250 boliger, hvoraf 90 rækkehuse ved Kertemindevej Øst er klar til indflytning. Ullerslevcenteret er lokalplanlagt og rummer 42 almene boliger. Resten Kertemindevej Vest med 60 parcel- og rækkehuse og arealet ved den Gl. Brugs, som rummer 25 blandet parcel- og rækkehuse mangler at blive lokalplanlagt.

Der er store udfordringer med kapacitet til håndtering af overfladevand i Ullerslev. Denne problemstilling skal håndteres, inden der reelt kan byudvikles mere. Dette kræver indsats og økonomi i regi af spildevandsplanlægningen.



Vindinge

Reelt er det kun i landsbyen Vindinge, at der er aktivitet. I Vindinge er op mod 108 dobbelthuse og rækkehuse på vej.

De øvrige landsbyer

Der er lokalplanlagt for ca. 110 boliger i de 9 øvrige og største landsbyer.

Nyborg Kommune har derudover en byggemodnet udstykning til ca. 10 parcelhuse i Ellinge, hvor seneste hus er bygget i 2010.



Samlet rummelighed

- Hvis Avernakke bliver reduceret fra 1.200 til 1.000 boliger, har Nyborg Kommune fra indflytningsklare boliger til og med udlagte perspektivarealer en samlet rummelighed på ca. 2.700 boliger

Landsbyerne

Landsby	Restrummelighed boliger	Ejerforhold	Byggemodnet
Aunslev/Hjulby	5 parcelhuse eller 10 rækkehuse	NK	Nej
Vindinge/Rosilde	108 rækkehuse	Privat	På vej
Skellerup	30 boliger	NK + Privat	Nej
Ellinge	14	NK	Ja
Langtved	-		
Herrested/Måre	4 boliger	NK	Nej
Rølsvindinge	32	Privat	Nej
	7 jordbrugsparcel		Nej
Svindinge	8 parcelhuse	NK + Privat	
Frørup	10 parcelhuse	Privat	Nej
Tårup	2 jordbrugsparcel	Privat	Nej
	220-225		

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Absorberingsanalysen

Boligtype	M2 pr. bolig	Bebyggelsesprocent	Grundareal i alt / m2	Antal boliger	Antal nye borgere
Stue- og parcelhuse	145	*35	Ca. 124.000	300	780
Rækkehuse	90	*40	Ca. 17.000	75	143
Etageboliger	90	*65	Ca. 17.500	125	225
I alt			158.500	500	1.148

*Bebyggelsesprocenterne er en justering af de tal som Danmarks Statistik anvender

Ovenfor er i tabelform vist absorberingsanalysens vurdering af mulighederne for de kommende 5 års boligabsorbering i Nyborg Kommune.

Som tidligere nævnt skyldes disse tal primært en vurdering af Nyborgs gunstige beliggenhed og tilgængelighed i forhold til Odense og Odenses store og voksende udbud af arbejdspladser og i mindre grad væksten i arbejdspladser i Storkøbenhavn, hvor der også er noget at hente.

Som også tidligere nævnt vil langt de fleste af fremtidens boliger, nok omkring 80%, blive opført i selve Nyborg by og nærmeste omegn.

Stigning fra 2013-2023: 912

Procentvis stigning fra 2013-2023: 2,91%

Årlig stigning fra 2013-2023: 91,2

Procentvis årlig stigning fra 2013-2023: 0,29%

Som det fremgår af tabellen ovenfor, steg befolkningstallet i perioden fra 2013 til 2023 med beskedne 912 indbyggere

svarende til 91,2 indbyggere eller 0,29% om året. Ser man ind i de enkelte år for perioden, har der både været fald og stigninger. Intet tyder dog på fald i befolkningstallet fremover.

- Sammenholdt med at både 2022 og 2023 viste en befolkningsstigning på ca. 0,5% om året, vurderes absorberingsanalysens befolkningstilvækst på 1.148 eller 3,5% over en periode på 5 år, svarende til ca. 0,7% om året, absolut at være realistisk

Det er i forlængelse heraf vores vurdering, at disse tal kan fastholdes og styrkes gennem målrettet arbejde med en kvalitativ forøgelse af kommunens konkurrence- og tiltrækningskraft i forhold til de øvrige fynske kystkommuner.

Her er nogle af de fysiske udfordringer, som man i den forbindelse, skal tage fat på at løse så hurtigt som muligt:

- Støjbelastning fra motorvejen
- Få helet det ustrukturerede bybillede i det østlige område omkring motorvejen, banegårdsområdet ind mod købstaden, så det kommer til at hænge sammen bebyggelses og beplantningsmæssigt med en infrastruktur der binder sammen også med Kystbåndet
- Få forbedret Indgangen til det gamle Nyborg fra motorvejen
- Forbindelse mellem by og "Kystbånd"

Derudover ligger der et antal opgaver indenfor de oplevelses- og turistmæssige områder, som bliver behandlet nærmere i det efterfølgende afsnit om "Flere turister og gæster".



Lytts forslag til helhedsplan for Nyborg Vest

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Forbruget af restrummeligheden til boliger

Absorberingsanalysen viser helt overordnet, at der er rigelige med arealreserver til den kommende 12 års periode.

Absorberingsanalysen peger dog på, at behovet for parcelhuse er betydeligt større end vist i kommunens påtænkte fordeling af restrummeligheden på forskellige boligtyper.

Den planlagte fordeling af restrummeligheden i Nyborg by hvad angår parcelhusbyggeri er på 7% svarende til ca. 130 parcelhuse. De mindre bysamfund i kommunen har en restrummelighed til parceller, så tallet kan reelt blive noget højere, op mod 200. Det er dog svært at få disse arealer i spil, da mange af arealerne enten ikke efterspørges eller mangler plangrundlaget.

Absorberingsanalysen vurderer derimod, at efterspørgslen efter parcelhuse vil udgøre hele ca. 60% eller 300 nye parcelhuse af de 500 nye boliger for hele Nyborg Kommune, som vurderet kan realiseres frem mod udgangen af 2028.

Det er i forhold til dette dilemma vigtigt at gendrøfte behovet for parcelhuse, som netop vurderes at være børnefamiliers primære ønske til en ny bolig.

Anbefalinger

- *At ændre nogle af restrummelighedens arealer partielt til parcelhuse. Det foreslås her at arbejde med nogle mindre grunde med fritliggende huse*
- *At tilrette dele af planforslaget for Nyborg Vest og Aurnakke partielt til fritliggende huse på mindre grunde. Planerne for de 2 områder kan uden væsentlige ændringer for 1. etape løse en del af behovet for denne boligtype og vil dermed tilgodese børnefamiliers boligbehov*
- *Det forudsættes desuden, at en del af det påtænkte byggeri af flere rækkehuse, dobbelthuse og etagehuse igangsættes hurtigst muligt, hvor nogle allerede er på markedet. Det vil sætte gang i flyttekæden fra nogle af de ældre byvillaer, hvor mange af dem efterfølgende vil blive overtaget af tilflyttende familier med børn*



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Et andet dilemma omhandler problemstillingerne omkring processen frem til at nyt byggeri kan igangsættes skal søges løst hurtigt, så der ikke "bliver hul i udbuddet" af boliger.

De boliger, som ifølge absorberingsanalysen kan opføres over de næste 5 år, er i princippet påtænkt opført fra år 1.

Det står i noget i modsætning til den virkelige verden, hvor kun en mindre del af restarealerne er i udbud, klare eller på vej. Hovedparten af arealerne afventer således yderligere planlægning, især store arealer omkring Nyborg. Størstedelen af arealerne ejes desuden ikke af Nyborg Kommune, gør udfordringen sværere.

I forhold til ovenstående er det nødvendigt, at processen og planlægningen i forbindelse med skabe det nødvendige grundlag for at få realiseret byggeriet sættes i gang hurtigst muligt.

Helhedsplan for Færgeløjerne fra 2022 – Holscher Nordberg arkitekter

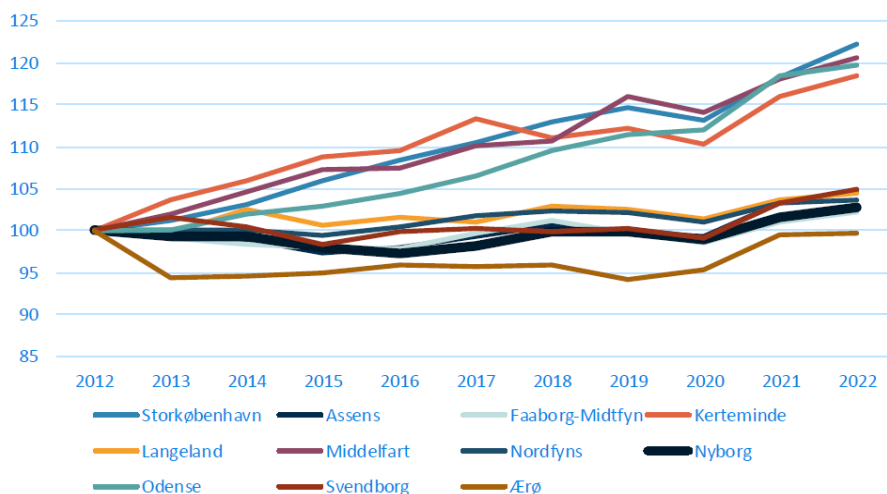


Anbefalinger

- *At vurdere hvilket af de 2 store arealer vest for Nyborg, der bedst og lettest kan komme i spil. Det er her vurderingen at der skal satses først på Nyborg Vest*
- *At nedsætte en kommunal taskforce, som alene får til opgave at kigge langt frem og sammenbinde udviklingsstrategien i en samlet pakke*
- *At taskforcen skal arbejde på at realisere de nødvendige og rigtige arealer til boligformål*
- *At prioritere de fleste offentlige investeringer geografisk relativt mere omkring Nyborg by*
- *At udvikle en samlet brandingstrategi og fortælling om Nyborg Kommune, som matcher Strategi- og Udviklingsplanens hovedretning*

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

ARBEJDSPLADSER



Kilde: Danmarks Statistik

Den hidtidige udvikling

Nyborg Kommune har i perioden 2012-2022 haft en beskedne stigning i antallet af arbejdspladser på ca. 3 pct.

Det er på samme niveau som Svendborg Kommune, Langeland Kommune, Nordfyns Kommune og Faaborg-Midtfyn Kommune.

Det bemærkes, at Storkøbenhavn, Odense Kommune, Middelfart Kommune og Kerteminde Kommune har haft en markant højere udvikling i beskæftigelsen.

Beskæftigelsen med arbejdssted i Nyborg Kommune har holdt sig tilnærmelsesvist stabilt i perioden 2012-2022 med en lille stigning på blot 304 personer. Den mest markante ændring har været et fald i beskæftigelsen i Transport på 201 personer og en stigning i beskæftigelse i Undervisning, sundhed og sociale institutioner på 281 personer og en stigning i Hoteller og restauranter på 255 personer.

Kigger man samlet på gruppen produktion og transport er der sket et fald på 261 arbejdspladser eller et fald på ca. 14%.

Ser man derimod på grupperne hoteller og restauranter, kultur og fritid samt detailhandel og lign., er der i samme periode sket en stigning i antal arbejdspladser på 392 svarende til en stigning på godt 15%. Også undervisning, sundhed og sociale institutioner er i samme periode steget pænt med godt 8% i antal arbejdspladser.

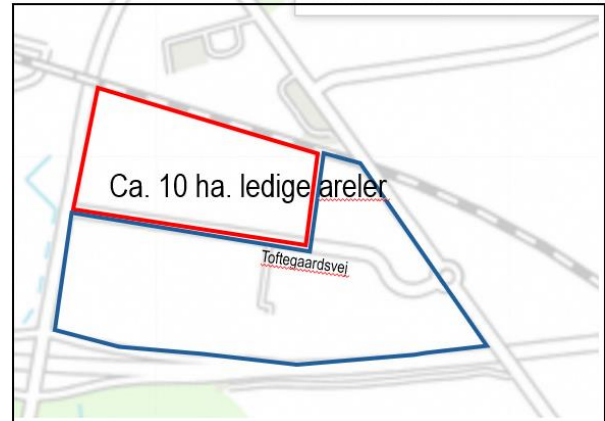
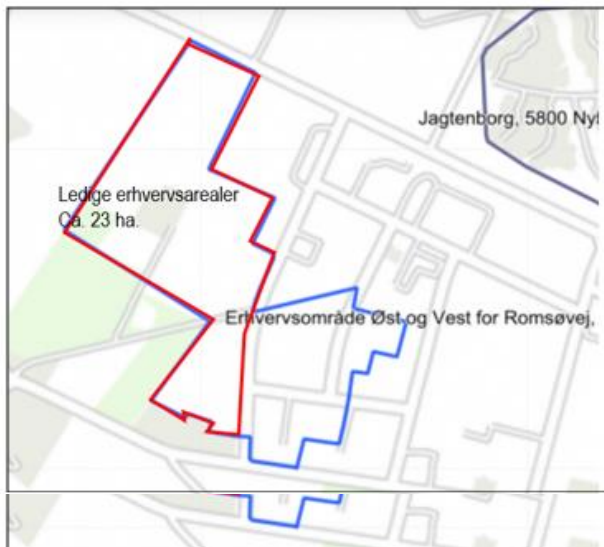
Det konkluderes samlet set:

- At antallet af arbejdspladser indenfor produktion og transport til trods for, at der stadig er rigelige ledige arealer til dette formål de sidste 10 år er faldet med 14% eller næsten 1,3% om året i perioden
- At antal arbejdspladser indenfor undervisning, sundhed m.v. er steget pænt med 8% eller 0,8% om året
- At antallet af arbejdspladser indenfor oplevelsesøkonomien har haft den største stigning med 15% i perioden eller næsten 1,4% om året.

Kilde: Danmarks Statistik, udviklingen i arbejdspladser Nyborg Kommune i perioden fra 2012-2022

A-B Landbrug, fiskeri og råstofindvinding	493	479	471	463	462	452	432	442	457	411	435	-58
C Produktion	1171	1097	1079	1080	1089	1081	1282	1150	1088	1060	1111	-60
D-E Forsyning	223	211	211	226	222	251	225	203	207	214	219	-4
F Bygge og anlæg	753	736	795	705	749	770	803	830	889	799	762	9
G, K & L Økonomi	1722	1777	1746	1686	1637	1593	1636	1713	1764	1861	1815	93
H Transport	696	775	770	762	527	529	515	516	482	488	495	-201
I Hoteller og restauranter	674	668	784	838	855	897	926	916	735	978	929	255
J Underholdning	189	193	114	105	94	99	103	97	90	83	80	-109
M Rådgivning og forskning	240	224	250	274	288	308	332	334	322	321	332	92
N Operational service	557	526	561	608	616	619	600	595	607	630	626	69
O Offentlig administration, forsvar og politi	681	661	597	539	517	548	509	519	532	535	551	-130
P-Q Undervisning, sundhed og sociale institutioner	3429	3395	3391	3300	3409	3419	3418	3457	3490	3570	3710	281
R Kultur og fritid	212	211	199	239	254	267	265	264	242	250	256	44
S-X Andre og uoplyst	264	268	259	258	278	263	254	263	278	281	297	33
	11304	11221	11227	11083	10997	11096	11300	11299	11183	11481	11618	

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE



Ledige erhvervsarealer

Som det fremgår af kortene over erhvervsarealer, råder Nyborg over ca. 38 ha. ledige arealer til erhvervsformål. Det drejer sig om 23 ha. øst og vest for Romsøvej, et areal ved Toftegaardsvej på 10 ha. og et areal ved Ørbæk på 5 ha.

Konklusion:

- De ledige arealer svarer til et forbrug på ca. 3,2 ha. om året. Med en bebyggelsesprocent på 50 svarer det til, at der kan opføres 16.000 etagemeter om året.

De ledige erhvervsarealer vurderes derfor under alle omstændigheder at være tilstrækkelige til de kommende 12 års forbrug.



Industrihavnen

Allerede om få år forventer APD at løbe tør for plads på industrihavnen i Nyborg.

Der kan blive brug for mellem 120.000 og 130.000 ekstra kvadratmeter i den ende, der vender væk fra selve byen. Det vil kræve en investering på et trecifret millionbeløb.

Denne udvikling anbefales understøttet, idet det kan få stor og positiv betydning for byen og kommunen

Kilde: APD luffoto af industrihavnen

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

FLERE TURISTER OG BESØGENDE

Arbejdspladser i oplevelsesøkonomien

Turismens samlede effekt på værditilvæksten i Danmark var i 2019 før Corona epidemien 84,2 mia. kr., og en mio. kr. i turismeforbrug skabte en værditilvækst på 0,61 mio. kr. i 2019. En mio. kr. i turismeforbrug skabte i gennemsnit 1,23 job i 2019.

Lokalt i Nyborg Kommune i perioden fra 2012 – 2022, er antallet af arbejdspladser, som bla. dækker forbruget indenfor turistområdet, steget med 392 arbejdspladser

Det er derfor denne plans anbefaling:

- *At Nyborg Kommune først og fremmest skal udnytte potentialet for flere arbejdspladser indenfor oplevelsesøkonomien bedre. Det gælder bla. indenfor hotel og restaurant, kultur og fritid, detailhandel og lign.*



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Turister og besøgendes behov

Oplevelsesøkonomien er i stærk vækst i Danmark som helhed. Oplevelsesøkonomien kan bredt defineres som landets, regionernes, kommunernes og eller byernes og naturområdernes indtjening på turisme, det gælder turister og besøgende, der søger kultur, kunst, underholdning og naturoplevelser i bred forstand, herunder også internationale turister.

På det statistiske område er det vanskeligt at kvantificere turismen og oplevelsesøkonomien, især på det lokale plan for byer og på kommuneniveau. Her er statistikken enten mangelfuld eller findes slet ikke.

De anbefalinger og udsagn, som denne plan fremkommer med på det oplevelsesøkonomiske område begrundes udover med statistik også med viden og nogle erfaringer og kendskab til andre projekter og eksempler rundt omkring i Danmark.

- *Alt andet lige, en ting er sikkert. Den voksende turisme og antal besøgende i vores byer, også i Nyborg, er med til at skabe kvalitet i byens liv (byens besjæling).*
- *Byens egne indbyggere, besøgende fra andre egne i Danmark og besøgende med anden nationalitet og kultur er med til at øge byens kritiske masse og diversitet, fremme byens udvikling og give gode oplevelser.*
- *Det giver både indtægter og genererer nye arbejdspladser. Byen øger sin tiltrækning, og efterspørgslen efter at bosætte sig i området stiger. Og det øger kommunens konkurrencekraft.*



Tour de France i Nyborg, 2. juli 2022



Tour de France i Nyborg, 2. juli 2022



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Det foretrækker turisterne

Kystturisterne

Som det fremgår af grafen, ligger kystturistens, hvad enten det er "kulturturen på kystferie eller alle kystturister", behov for strand/hav, gåture og afslapning i top.

Ved de øvrige kategorier er kulturturens behov dominerende, når det drejer sig om at besøge historiske attraktioner og museer. Det gør kulturturen dobbelt så mange gange end *alle kystturister*.

Det er her værd at bemærke, at kategorien "alle kystturister" relativt er meget lidt interesserede i museer og udstillinger og historiske attraktioner.

Storbyturisterne

Som det fremgår af grafen, topper bymiljøet, gåture, restauranter og caféer i nævnte rækkefølge kulturturens feriebehov.

Shopping, finere gastronomi, afslapning og nattelev figurerer i nævnte rækkefølge relativt lavt for begge grupper.

Hvad angår historiske attraktioner, museer/udstillinger og lokale madoplevelser ligger forbruget hos kulturturen relativt højt mens alle turister ligger relativt lavere især på behovet for historiske attraktioner.

Outdoor turister

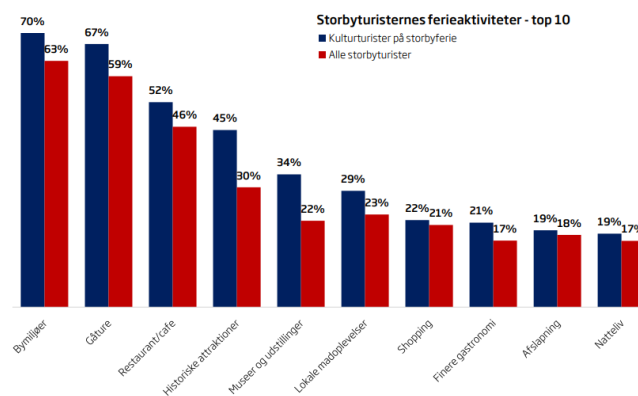
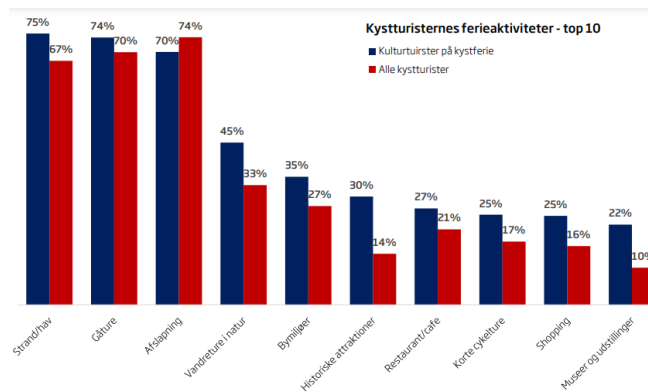
Viden om outdoorturisme er meget mangelfuld og anvendelige statistiske data findes ikke, hvor man kan aflæse hvor mange de er, deres særlige behov og fordeling på aktiviteter, fordeling på nationaliteter og økonomisk forbrug m.v.

Samlet set ved man dog, at turismen omkring udendørsaktiviteter/outdoor er stærkt stigende og at flere og flere af disse aktiviteter bliver kommercialiseret og dermed til en voksende del af den samlede oplevelsesøkonomi.

Outdoorturismen bliver derfor en voksende del af turismens forbrug i de lokalområder, hvor man, som i Nyborg Kommune, råder over de fleste af de naturtyper, som outdoorturisten efterspørger, ovenikøbet med høj kvalitet.

I Udviklingsplan for Fyn og øerne 2030, bliver det bl.a. anført:

- "Fyn og Øernes natur skal bringes endnu mere i spil som en positiv udviklingsmotor til at skabe liv, aktivitet og økonomi på Fyn og Øerne hele året. Gode faciliteter og nye oplevelsesprodukter skal få flere ud i naturen – både turister og lokale."



Og videre

- "Nye tiltag skal tage afsæt i det lokale outdoorliv, og investeringer skal foretages lokalt, hvor de kommer både lokale og besøgende til gode"

Nedenfor 6 anbefalinger om outdoor til overvejelse fra "Udviklingsplan for Fyn og Øerne 2030"

- Etabler knudepunkter med servicefaciliteter
- Styrke eksisterende og udvikle nye rekreative hotspots
- Skab signaturoplevelser med international appel
- Gør Fyn og Øerne til et internationalt hotspot for vandsportsaktiviteter
- Gør natur og kyst tilgængelig for oplevelser
- Beskyt naturen gennem monitorering og nudging

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Overnatninger

Gennem de sidste 10 til 15 år, er der på nær et dyk i Corona årene, sket en markant i vækst antal ferieovernatninger i Danmark, fra samlet ca. 44 mio. overnatninger i 2013 til ca. 63 mio. i 2023, en stigning på ca. 43 %. Fordelingen mellem danske og udenlandske overnatninger var ca. 50% til hver.

Ser vi alene på Nyborg Kommune, sættes der rekord i antal overnatninger i 2022 (Tour de France året) med 343.021 overnatninger. Sammenlignes 2019 med 2023, som var "to normal år" uden særlige events, var der en stigning fra 317.000 til 320.000.

Som det fremgår af figuren til højre, sker overnatning på Fyn og Øerne primært på campingpladser, hoteller og i lystbådehavne, mens feriecentre og feriehuse fylder mindre end på andre kystdestinationer i Danmark.

Nedenfor 4 anbefalinger fra "Udviklingsplan for Fyn og Øer, 2030" som opmærksomhedspunkter:

Det anbefales at undersøge:

- *Potentiale for udvikling af camping*
- *Potentiale for udvikling af feriehoteller*
- *Potentiale for feriecenter af høj kvalitet*

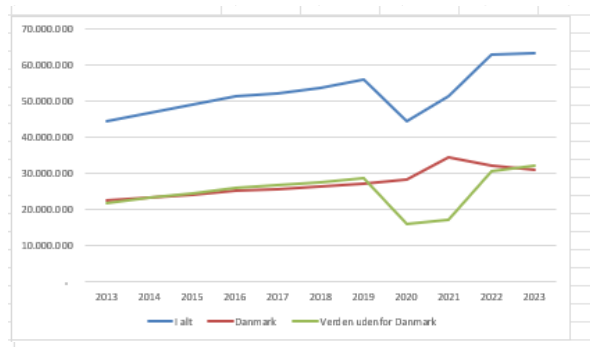
Hvad angår potentialet for udvikling af campingturismen i Nyborg anbefales det:

- *I samarbejde med campingpladserne at gennemføre en spørgeskema undersøgelse blandt gæsterne om ros og ris samt evt. mangler ved deres ophold på den pågældende campingplads*

Ved Nyborg Strandcamping ved vi allerede, at en støjdæmpning og visuel fjernelse af motorvej og jernbane vil højne kvaliteten af campingpladsen betydeligt.

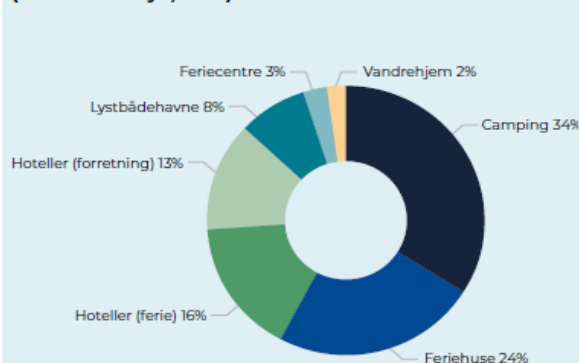
Om tiltag vedrørende feriehoteller, hoteller og feriecentre: Se side 24.

Nyborg Strand

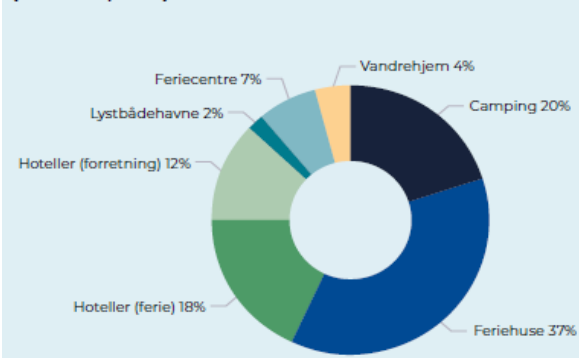


Antal overnatninger over perioden 2013-2023, fordelt på indenlandsk/udenlandsk nationalitet.
Kilde: Danmarks Statistik

Antal overnatninger fordelt på overnatningsformer (Destination Fyn, 2022)



Antal overnatninger fordelt på overnatningsformer (Danmark, 2022)



Kilde: Udviklingsplan for Fyn og øerne

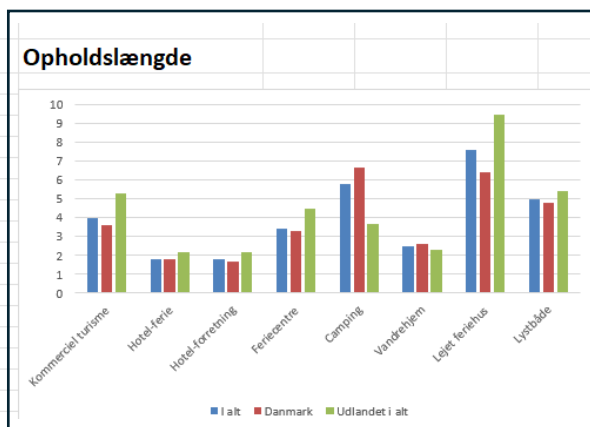
Desuden burde man undersøge muligheden for:

- *At få flere sommerhuse på markedet og højne udlejningsfrekvensen. I dag udlejes ca. 10% af sommerhusene. Det kunne her overvejes at henvende sig til gruppen af sommerhusejere med nogle beregninger af den skattefrie fortjeneste på udlejning*

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Turisternes ophold i dage

Som det fremgår af nedenstående figur, er campingophold, lejet feriehus og lystbåden, de 3 overnatningsformer, som danskerne benytter med det længste ferieophold. For udenlandske turister gælder det, at det lejede feriehus ligger meget højt efterfulgt af relativt lavere antal opholdsdage i lystbåd, kommercielle overnatninger og feriecenter.



Når det gælder den samlede opholdslængde, er det feriehuset for både danske og udenlandske turister, der klart scorer bedst med gennemsnitligt godt 7 opholdsdage.

Turismens økonomi

Figuren nedenfor viser, at kategorierne hotel, forretning og hotel, ferie topper forbrugspyramiden med over et dobbelt så stort døgnforbrug som alle andre kategorier. Det gælder i særlig grad for udenlandske turisternes døgnforbrug

	Danmark	Udlandet	I alt
Hotel, ferie	1.600	2.500	2.000
Hotel, forretning	2.650	3.300	2.950
Feriecenter	850	850	850
Camping	650	750	650
Vandrerhjem	1.150	1.100	1.100
Lystbådehavn	750	850	800
Feriehus	800	750	750

Døgnforbrug er indsamlet som en del af VisitDenmarks Turistundersøgelse 2017.

Turismens samfundsøkonomiske betydning

Nedenstående fakta opstilling stammer i udpluk fra rapporten "Turismens økonomiske betydning i 2021":

- Den danske turisme er kommet godt igennem Corona-pandemien, og det estimeres, at turisterne brugte 152,3 mia. kr. i 2022, hvilket er 15,3 mia. kr. mere end i 2019 og 34,1 mia. kr. mere end i 2021.
- Det udenlandske turismeforbrug i Danmark bidrog med 44 pct. af det samlede turismeforbrug i Danmark i 2019, svarede til 4,4pct af Danmarks samlede eksportindtægter, Ferieturister stod for 75 pct. af det samlede turismeforbrug og forretningsturister for 25 pct. i 2019.
- Turismen havde i 2021 en samlet beskæftigelseseffekt på 120.300 fuldtidsjob, hvilket skal ses i relation til 168.700 i 2019, der var et mere normalt år for turismen.
- Turismens samlede effekt på værditilvæksten var i 2021 57,8 mia. kr. sammenlignet med 84,2 mia. kr. i 2019. En mio. kr. i turismeforbrug skabte en værditilvækst på 0,49 mio. kr. i 2021 mod 0,61 mio. kr. i 2019, og en mio. kr. i turismeforbrug skabte i gennemsnit 1,02 job i 2021 mod 1,23 job i 2019.
- Turismens samlede jobeffekt svarede i 2021 til 3,9 pct. af den samlede beskæftigelse i Danmark mod 5,6 pct. i 2019. Turismens samlede effekt på værditilvæksten var i 2021 57,8 mia. kr. sammenlignet med 84,2 mia. kr. i 2019.
- En mio. kr. i turismeforbrug skabte en værditilvækst på 0,49 mio. kr. i 2021 og 0,61 mio. kr. i 2019.
- Turismen stod i 2021 for 2,7 pct. af Danmarks samlede værditilvækst mod 4,2 pct. i 2019.
- Turismens samlede effekt på skatteprovenuet i 2019 var 54,8 mia. kr., svarende til 6,1 pct. af det samlede skatteprovenu. En mio. kr. i turismeforbrug skabte i 2019 et skatteprovenu på 0,40 mio. kr.
- Detailhandlen stod for 35 pct. af turismeforbruget i 2021, mens andre brancher stod for 16 pct.
- *Turismen vurderes således at blive en stærkere og voksende økonomisk faktor, som Nyborg Kommune skal forsøge at skabe mere af sine fremtidige indtægter på grundlag af.*

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Anbefalinger og udsagn

Sommer- og feriehus, campingpladser, lystbådehavne samt vandrerhjem

Disse 4 kategorier er i nævnte rækkefølge de ferieformer, hvor feriegæsterne opholder sig længst (7 dage i gennemsnit på Fyn).

Den enkelte gæst under disse ferieformer har dog det mindste samlede døgnforbrug. Til gengæld tegnede de sig samlet for 71% af samtlige overnatninger på destination Fyn. Det anbefales derfor i Tråd med "Udviklingsplan for Fyn og Øer, 2030".

- *At vurdere om kommunens 4 campingpladser, som alle ligger ud til Storebælt har den kvalitet og komfort, som morgendagens campist efterspørger*
- *At skaffe et overblik over hvor mange sommerhuse der udlejes i Nyborg, af hvem og hvornår, efterfølgende vurdere om kapaciteten og udlejningsfrekvensen i forhold til markedets efterspørgsel er tilstrækkelig*
- *At overveje om særligt autocamperpladsen ved Nyborg Marina har den nødvendige kapacitet. Pladsen råder over 6 pladser. Kerteminde Marina råder til sammenligning over 17 pladser, hvoraf hovedparten er i brug i hele i sommerperioden og ca. 1/3 af pladserne er i brug i resten af året*

Kort over Nyborg fra ca. 1655



I det følgende afsnit "Mod en mere levende bymidte" udfoldes denne anbefaling yderligere. Det gælder især om at passe på Nyborgs historiske bygninger. Her spiller særligt Slottet, den nye Rådhusplads og den bagvedliggende købstad som et sammenhængende centrum i byen en rolle.

Sammen med detailhandlen, kulturaktiviteterne og andre oplevelser i byen, kan det afføde, at et langt større antal turister, besøgende og lokale vil søge byen.

Hoteller, feriecentre og byferieboliger

Særligt forretningsrejse i forbindelse med hotelophold, hotelferie, og ophold på vandrerhjem repræsenterer i nævnte rækkefølge de højeste døgnforbrug pr. person. Særligt de to førstnævnte ligger helt i top med et dobbelt så stort døgnforbrug pr. person end alle andre kategorier. På trods af Nyborgs mange hotelenheder, særligt Nyborg Strand anbefales det:

- *At kortlægge og analysere den eksisterende hotelkapacitet*
- *At analysere, om der er potentiale for udvikling af byhotel på havnen, et feriecenter for familier og evt. et kompleks med byferieboliger*

Turistens prioriteringer

Kystturister prioriterer deres behov for strand og hav, gåture og afslapning. Det kan her konstateres at:

- *Nyborg råder over tilstrækkelige strand-, skov- og andre naturområder med høj kvalitet og det vurderes at kapaciteten kan absorbere et større antal turister. En målrettet forøget markedsføring burde overvejes*

Storbyturisterne prioriterer bymiljøet, gåture, restauranter, historiske attraktioner og museer og udstillinger i nævnte rækkefølge. Så det gælder om:

- *At Nyborg Kommune understøtter, bevarer og bygger videre med dette som grundlag for en øget storbyturisme:*

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

MOD EN MERE LEVENDE BY og HAVN

Nænsom transformation af midtbyen

Hvad angår bymiljøet og byens historiske attraktioner er 35 bygningsværker i og omkring den indre by i Nyborg fredet, 1173 bygninger i den gamle Nyborg Kommune, hvor over halvdelen er lokaliseret i Nyborg, er derudover udpeget i det gamle kommuneatlas som de mest bevaringsværdige med SAVE værdierne 1-4.

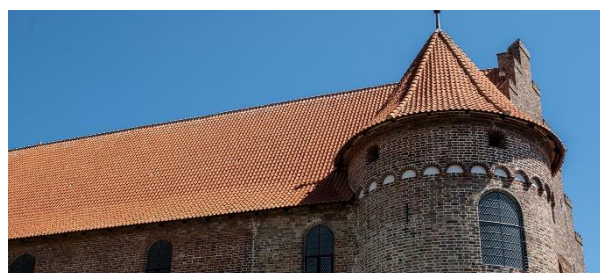
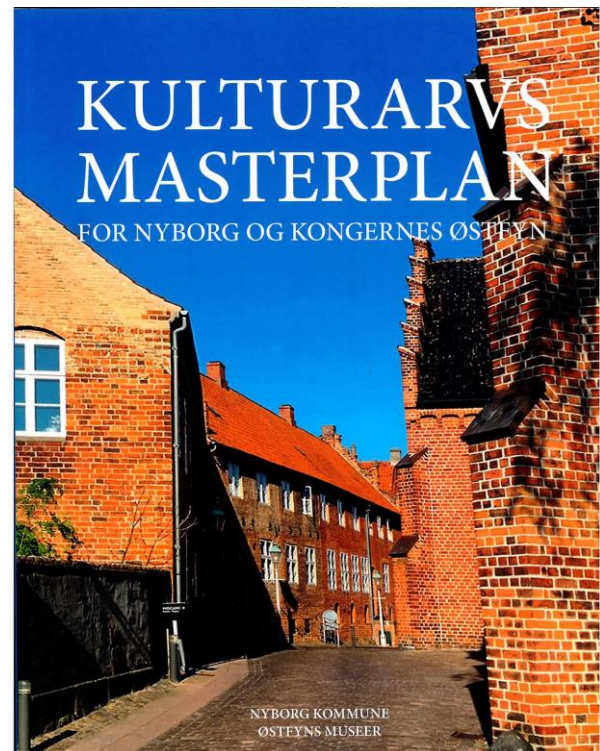
Hovedparten af både fredede bygninger og bevaringsværdige bygninger med høj bevaringsværdi er med til at gøre Nyborg købstad til et kulturhistorisk byområde af meget høj kvalitet, det gælder både bystrukturen med gader, stræder og pladser samt arven i form af tidligere tiders byningsarkitektur.

Lige nu arbejdes der for at gøre Nyborg til en værdig kandidat til UNESCO's verdensarvliste og med den nu igangsatte renovering og udvidelse af slottet ser det ud til at kunne lykkes.

Som tidligere beskrevet, står bymiljøet øverst på storbyturistens/kulturturistens ønskeliste suppleret med gåture, med café ophold samt historiske og museale oplevelser.

Alt det har Nyborg at byde på, og når Nyborg Slot står færdigt og Nyborg forhåbentlig bliver godkendt på UNESCO's verdensarvsliste, ved man erfaringsmæssigt, at mange flere turister og besøgende vil komme for at opleve byen.

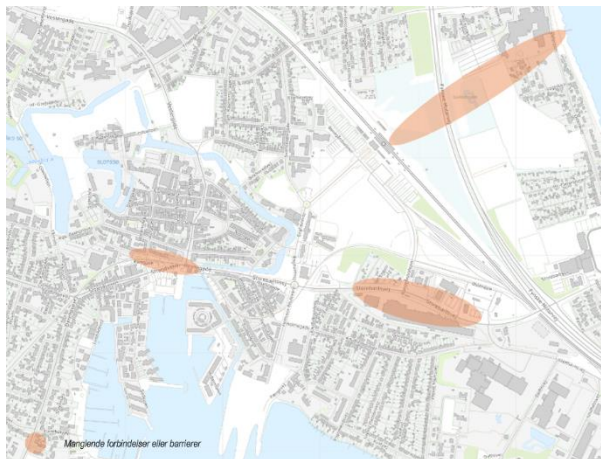
- *Det gælder derfor helt overordnet om at fastholde og videreføre vedligeholdelsen af byens unikke kulturarv og dermed dens betydning for kommunens fremtidige udvikling*



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Geografiske barrierer

Den indre by med slot og voldanlæg hænger visuelt og fysisk sammen med ganske få undtagelser, som kommunen er i fuld gang med at udbedre.



Forbindelserne mellem by og havn for især cyklende og gående kalder på forbedringer. Det gælder også vedrørende sammenhænge og forbindelser mellem havn og Marina.

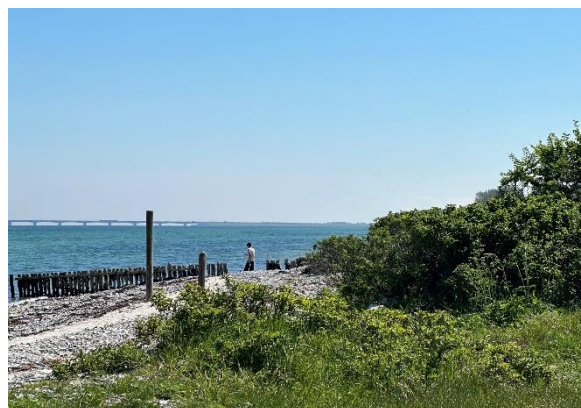
Også "Kystbåndet" mod øst er visuelt og i mere direkte grad fysisk afskåret fra byen.

Og særligt indgangen til det gamle Nyborg fra motorvejen, ad Storebæltssvej, trænger til en omdannelse, som er mere indbydende for især de bløde trafikanter.

De manglende forbindelser og sammenhænge mellem byens delområder fremstår derfor både fysisk og visuelt som barrierer.

Det betyder på den ene side, at byen, især for turister og besøgende, vanskeligt eller slet ikke opfattes som en geografisk enhed man naturligt kan eller tilskyndes til at bevæge sig på kryds og tværs i.

Og især mange turister og besøgende på farten vil slet ikke opdage Nyborg by med Slot og voldanlæg, og dermed de mange kvaliteter, som byen har at byde på.



- *Konsekvensen af de omtalte barrierer er derfor manglende volumen i bylivet og dermed manglende indtægter i form af butiksbesøg, caféliv, restauranter og kulturaktiviteter for slet ikke at tale om tilskyndelsen fra private til at "investere i bylivet"*

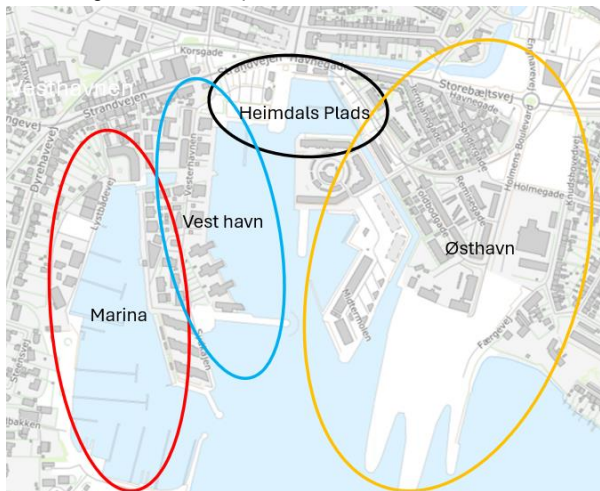


STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

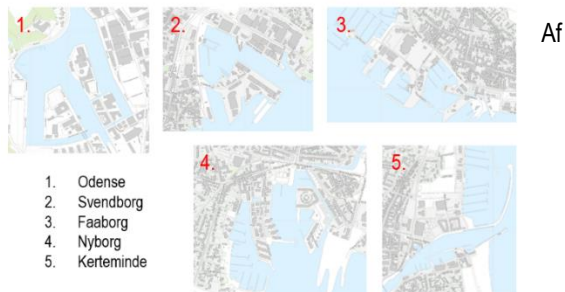
Havn og Marina

Havn og marinas geografiske store udstrækning gør sit til, at det er svært at overskue hele havneområdet og dermed indtage det med byliv. Havnen er især ikke i det østlige område fuldt udbygget, hvorfor der ligger en del tomme og ikke indbydende arealer, som ikke abonnerer på ophold.

Det findes derfor nødvendigt at opdele området i mindre og overskuelige dele og give hver del sin særlige identitet og til dels sit eget indhold af oplevelser



Til sammenligning er nedenfor med ens målestok foruden Nyborg vist 4 andre fynske havneområder, som også arbejder med en omdannelse.



Figurene ovenfor kan man aflæse, at de andre havneområders geografi, udstrækning og beliggenhed i forhold til de bagvedliggende byområder, gør dem lettere tilgængelige, end det er tilfældet i Nyborg.

Desuden har de nogle forbindelser og naturlige sigtelinjer, som gør havneområderne på hver deres vis mere synlige fra byen og i sig selv mere overskuelige. Her nogle anbefalinger til den videre udvikling af Nyborg Havn:

- *For at få havnen gjort mere tilgængelig fra byen, er det først og fremmest vigtigt, at man overvejer hvordan man vil løse problemstillingen omkring*

Strandvejen/Havnegade og overgangen fra Strandvejen til Heimdals plan, så området både kan fungere som trafikåre syd om byen og samtidig fungere som et trygt og rart overgangsområde for de bløde trafikanter mellem by til havn.

- *For at der skal komme flere mennesker og mere byliv i havneområdet er det vigtigste, at man ikke alene bygger boliger, men også sørger for, at der er plads til andre anvendelser – eks. Street food, hvor det røde hus i Marinaen fint kunne anvendes til det, kunst og kultur, havnebad og at mulighederne for byferie kompleks, havnehotel mm. undersøges nærmere.*
- *At udvikle færgelejet således, at der også bliver plads til andre formål end boliger*
- *At forsætte arbejdet med at udvikle naturlige og sammenbundne stiforløb og pladser til ophold med forskellige formål i de resterende områder. Bodil Begtrup's Plads i Byparken er et godt eksempel*
- *At søge en del af parkeringsbehovet løst gennem etablering af p-kælder eller p-hus*
- *At den fortsatte udvikling i havneområdet bør foretages i et udpræget samarbejde med borgere, interesse organisationer og investorerne.*
- *At stimulere Bylivet gennem events og midlertidige aktiviteter*



Illustration fra Arkitema – "Nyborg gearet til fremtiden"

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Købstad og Slot med Torvet som centrum

Den indre gamle bymidte med det nye torv ved rådhuset og Slot og Voldanlæg kan opfattes som et hele, hvor Torvet i sin renoverede form fremtræder som byens naturlige centrum, som det er nemt at orientere sig og bevæge sig rundt i.

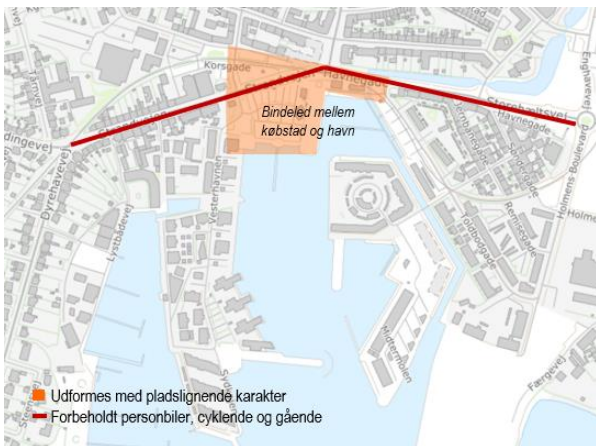
Og det arbejde, der er i gang med at understøtte og udvikle området med pladser, belægninger, beplantninger, ny skiltning mv. får allerede nu hele byområdet til at fremtræde indbydende og opholdsvenligt.



Torvet før og efter

Forbindelse by og havn

By og havn hænger ikke naturligt sammen. Det oplagte mødested mellem de to bydele er delt af Havnegade og Strandvejen, som fungerer som gennemfartvej syd om byen med en årsdøgntrafik på godt 10.000 køretøjer. Samtidig er vejområdet det oplagte bindeled mellem by og havn.



Det kunne i den forbindelse anbefales at overveje:

- At lede den tunge trafik uden om byen som vist på kortskitsen og lade vejstykket Strandvejen/Havnegade mellem Dyrehavevej i vest og Holmens Boulevard i øst være forbeholdt personbiler, cyklende og gående

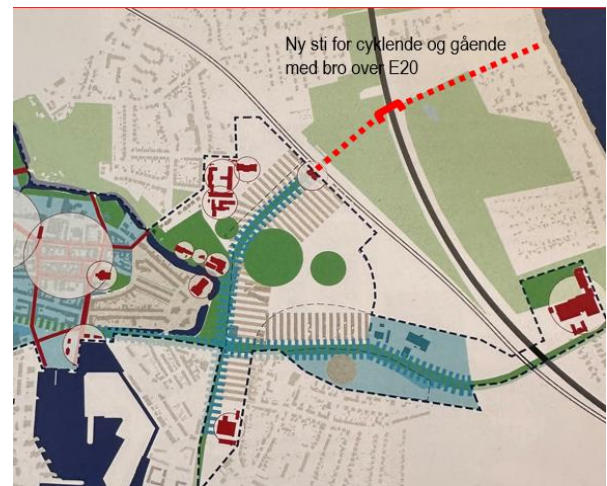
Storebæltsvej

Vejen fungerer i dag ikke som en indbydende indgang til den historiske middelalderby, men som et supply område til bilister på farten. Området fungerer godt efter hensigten, men områdets arkitektur med åbne arealer, tankstationer, fastfood kæder og de store reklame pyloner er arkitektonisk i voldsom kontrast til middelalderbyens fine struktur og bygninger med høj arkitektonisk værdi.

Det igangværende nybyggeri på Lynfrosten vil ikke ændre på dette billede. Som også andre har påpeget, er det derfor vigtigt:

- At arbejde videre med at udvikle et mere indbydende gaderum og begrønne området, gerne etablere en allé, som kendes fra andre byer som indgang til byen

Forbindelse by og kystbånd



Udsnit af Gehls plan fra 2018 suppleret med sti og bro til Storebælt

Gehls plan fra 2018 for det åbne område mellem bane og by anbefales som grundlag for udviklingen. Barrieren mellem kystbåndet og byen er dog ikke løst. Selvom det er en dyr løsning, anbefales det at overveje:

- At forbinde banegårdens tunnel under banen med en sti over det åbne område mod øst med en bro over E20 hvorefter stien forsættes med til Østerøvej og dermed med adgang til strand og vand

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Samspil mellem detailhandel, restauranter, kultur og andre oplevelser

Fremtidens bymidter kan ikke i samme grad som for 20 år siden leve overvejende af detailhandel. Konkurrencen fra de store centre med Bilka og Rosengaards centret trækker kunder til fra Nyborg Kommune. Også nethandlen både indenfor udvalgs- og dagligvareområdet er steget mærkbart.

Mange turister og besøgende kommer kun om sommeren og ofte kun på et dagsbesøg. Hvis målet er at udvide sæsonen og få folk til at genbesøge Nyborg, kræver det, at udbuddet af oplevelser over hele året forøges og løbende fornyes med midlertidige aktiviteter, mindre events med kunst og kultur og meget mere.

- *Det er derfor i 2024 tvingende nødvendigt, at der etableres et stærkt samarbejde mellem byens butikker, restauranter og caféer, eventmagere samt byens kunst- og kulturliv, så der etableres en højere grad af koordinering og relation mellem de forskellige indsatser.*
- *At det i den forbindelse kunne overvejes at nedsætte et egentligt By Forum, som udviklingen af branding og konkrete initiativer kunne blive understøttet af*

Erfaringer med sådanne aktiviteter i andre byer, bla. i Faaborg, har vist:

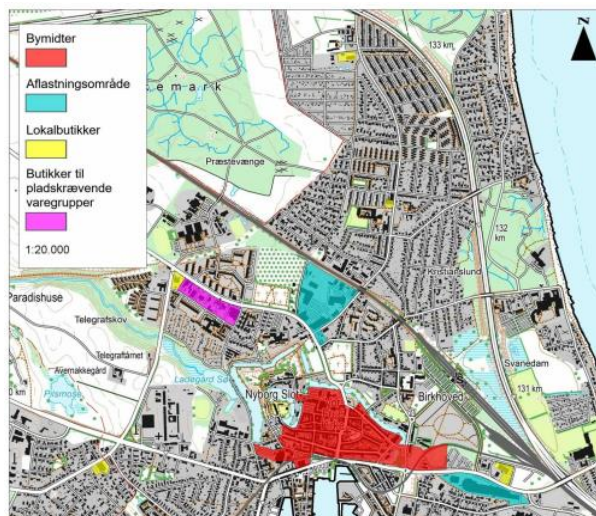
- *At mindre events og midlertidige aktiviteter har haft stor betydning og givet variation i bylivet i forskellige af byens områder med forskellige oplevelser*
- *At det oplevelsesøkonomiske potentiale og betingelserne for realisering blev synligt for aktører og kommune, og det har sine steder kaldt på yderligere udvikling i tæt dialog med alle parter.*
- *At aktører gerne vil arbejde sammen om den videre udvikling af byen og udvidelse af sæsonen.*
- *At en relativt lille kommunaløkonomisk støtte har en stor effekt i forhold til privat initiativ og omsætning, flere besøgende og byens omdømme, jf. Nyborgs bylivspulje der støtter aktiviteter, som øger byens liv*

Illustration af turneringspladsen med slottet i baggrunden af Henrik Tjømelund Brandt, Østfyns Museer



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Detailhandel



Den sidste detailhandelsanalyse for Nyborg Kommune er fra 2017. Og det er denne analyse som ligger til grund for den nugældende kommuneplans rammer for detailhandlen.

Ser man ind i detailhandelsanalysens overordnede konklusioner med de usikkerheder der er, tør vi i denne plan dog godt konkludere:

- *For Nyborg by som helhed vil det nye aflastningsområde ved Lynfrosten sandsynligt være med til at reducere nyborgensernes handel i Odense og dermed helt overordnet øge byens samlede omsætning*
- *Vurderingen er imidlertid også, at omsætningen i bykernen sandsynligt vil være stabil eller falde en smule ligesom det også vil blive vanskelige at opretholde detailhandelsforsyningen i Ullerslev og Ørbæk*

Restauranter og caféer

Nyborg rummer i dag 35 aktive restauranter, caféer og grillbarer mm. De 20 af de 35 enheder er lokaliseret i Nyborg bykerne - 4 af disse enheder, 2 restauranter, en café og en grillbar, ud af de 35 er lokaliseret i havneområdet.

Der er ikke foretaget en analyse af kvaliteten, omsætningen mv. i forhold til byens mulige omsætningsniveau. Det anbefales:

- *At der foretages en nærmere analyse af restauranter og caféer, hvor også aktørerne inddrages*



Illustration byggeriet på Lynfrosten



Aflastningscentret ved Frisengårdsvej



Adelgade



Restaurant Liefroy

STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

RÆKKEFØLGE OG ANBEFALINGER

Rækkefølgeplanen med tilhørende anbefalinger er udarbejdet på grundlag af:

- De tal for boligudviklingen, som vi finder i absorberingsanalysen samt anbefalinger i forhold til hvilke boligtyper og størrelser der sandsynligt vil blive efterspurgt.
- Den viden vi har i relation til det turisme og det oplevelsesøkonomiske område
- De fysiske og miljømæssige barrierer, der hæmmer en progressiv udvikling Nyborg Kommune

Det er dog her vigtigt at pointere, at rækkefølgen med tilhørende anbefalinger skal læses som en række greb til en samlet indsats. Indsatserne kan i princippet realiseres parallelt med hinanden, hvis der er Manpower og økonomi til det.

I sagens natur rummer de enkelte indsatser også forskellige sværhedsgrader. Det gælder både økonomisk og processuelt, og de har derfor også kortere eller længere realiseringstider, som det imidlertid er svært at fastlægge præcist. Erfaringsmæssigt vurderet, vil tidshorisonterne for realisering variere fra indsats til indsats i et spænd mellem 1-5 år og nogle helt op til 10 år eller mere, og her er det vigtigt om plangrundlaget er på plads eller ej.

Åbningstræk

De fleste af de indledende åbningstræk handler om at organisere og sætte processer hurtigt i gang. Som vi tidligere har været inde på, er der boligområder, som er klar til salg. Men de 2 store arealer, Nyborg Vest og Aurnakke, mangler plangrundlag og de er tillige er privatejede. Det anbefales på dette grundlag

-
- *At sætte en proces i gang, som hurtigst muligt kan forhandle sig til, at der kan udvikles det nødvendige plangrundlag for et udbud af arealer til boligformål, særligt fritliggende huse på små grunde*
- *At skabe og geare organisationen, så den kan håndtere og realisere de mange opgaver*
- *At nedsætte en kommunal taskforce, som alene får til opgave at kigge langt frem og sammenbinde udviklingsstrategien i en samlet pakke*
- *At udvikle en samlet brandingstrategi og fortælling om Nyborg Kommune, som matcher Strategi- og Udviklingsplanens hovedretning, så alle ved hvor vi går hen*



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

Rækkefølge boliger

Det er ikke så vigtigt, hvor man bygger men mere hvilke typer af boliger der bygges under hensyn til, at målet er at få flere børnefamilier til at flytte til Nyborg.

Her giver det mere mening at bekende sig til nedslags strategien, hvor man bygger der hvor kommune og investor hurtigst finder hinanden – f.eks. om det bliver Nyborg Vest eller Aurnakke der kommer først, har principielt ikke den store betydning. De to arealer kan nogenlunde det samme.

Særligt i forhold til de 2 store udlæg til boligformål anbefales det at fastsætte det samlede antal boliger for det enkelte område i kommuneplanens hovedstruktur og udpege det samlede areal i kommuneplanens rammer. Derefter udarbejdes der successivt for de enkelte etaper byggeretsgivende lokalplaner. Det giver robusthed over tid.

Det er videre vigtigt af se på de enkelte byer i forhold til hvad de er gode til og hvilken efterspørgsel efter boliger der overvejende vil være i de pågældende bysamfund.

Nyborg kan sammen med havnen klare en efterspørgsel efter en hvilken som helst type af boliger
Ørbæk og Ullerslev vil fortrinsvis skulle bygge parcelhuse på mindre grunde og i mindre grad rækkehuse
Landsbyerne, for så vidt det er tale om nyudlæg,

På dette grundlag anbefales det at fordele de 500 boliger over 5 år som vist på skemaet nedenfor.

	Nyborg	Ørbæk	Ullerslev	landsbyer	i alt
Fritliggende huse	250	20	20	10	300
Rækkehuse	65	5	5	0	75
etageboliger	125				125
i alt	440	25	25	10	500

Aktuelt findes der allerede mulighed for at realisere 280 boliger i Nyborg fortrinsvis fordelt på rækkehuse og etageboliger. Så der mangler udstykninger til fritliggende huse på mindre grunde rettet mod tilflyttende børnefamilier.

Ser vi på salgbare parcelhusgrunde omfatter beholdningen ca. 30 parcelhusgrunde, alle lokaliseret udenfor Nyborg. Udenfor Nyborg er Vindinge der hvor der kan bygges mest og hurtigst, men det er dobbelt- og rækkehuse.

Der er således muligt både i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev komme i gang i år 1., og det vurderes at række ind i år 2. og år 3. men overvejende med boligtyper som kun i ringe grad tiltrækker børnefamilier udefra.

Motiv fra Skaboeshuse



Færgelejet



Illustration fra Nyborg Vest



STRATEGI & UDVIKLING – NYBORG KOMMUNE

STRATEGI OG ØKONOMI

Strategi- og Udviklingsplanens vigtigste greb for udviklingen i Nyborg Kommune bygger på at generere vækst på grundlag af de styrker og potentialer, der kendetegner kommunen.



Økonomiens kredsløb i et strategisk byudviklingsperspektiv følger, jf. figuren, faserne, som beskrevet nedenfor:

- Kommunen investerer i offentlige anlæg
- De offentlige anlæg generer private investeringer i byudvikling og byggerier
- De nye borgere flytter ind og generer et højere skatteprovenu
- Det private forbrug i byen vokser samlet set og udvikler potentielt nye lokale arbejdspladser og virksomheder

De anbefalinger, som denne plan giver, er netop indtænkt i denne sammenhæng. Hvis det lykkes at realisere visionen for Nyborg Kommune, vil de offentlige investeringer tiltrække private investeringer af forskellig art.

Hvis vi eksempelvis får fjernet støjen fra motorvejen, forhåbentlig gennem statslige investeringer, vil attraktionen af de før støjramte parcelhuse og ældre villaer stige i værdi fordi de bliver mere attraktive for familier med børn.

NYBORG skal være det naturlige bosted mellem Odense og Storkøbenhavn og kendt for sit gode byliv og sine gode oplevelser

De offentlige investeringer skal ske klogt, så der investeres i de projekter, som bedst muligt stimulerer og understøtter private investeringer og initiativer.

I den sammenhæng viser de forudgående analyser og arbejdet med at "kortlægge" Nyborg Kommune klart, at der skal bygges videre på kommunens 3 primære styrker om god tilgængelighed, hurtig adgang til store arbejdskraft markeder og en kommende kulturattraktion i form projekt Nyborg Slot.

Når udbuddet af arealer til antallet og de boligtyper, der efterspørges, bliver realiseres og renoveringen og udvidelsen af Nyborg Slot er blevet til virkelighed, vil det starte transformationen af Nyborg Kommune og have afsmittende positive effekter i form af yderligere vækst i flere turister, i flere overnatninger, i omsætningen generelt, i bosætningen og i flere arbejdspladser. Her et forslag til de første træk::

- *I det kommende budget anbefales det at overveje at satse på planlægning og byggemodning af 1.prioriteterne omkring boliger i Nyborg, Ørbæk og Ullerslev*
- *At der afsættes midler til at afhjælpe problemerne med overfladevandet i Ullerslev*
- *At der afsættes midler til organisatorisk at kunne matche realiseringen af udviklingsstrategien*



Koncert bag voldene