



## Høringssvar til Nyborg Kommune "Strategisk udviklingsplan for Nyborg"

Fra: Nyborg Handelsstandsforening

Det er godt at have en plan.

Især når man tænker på:

- at den historiske bymidte med handeleggaderne gennem flere år har lidt under ikke at have politisk bevågenhed. Derfor er det glædeligt, at flere politiske udtalelser i medier og andetsteds går på, at man *ikke* vil ødelægge noget for butikkerne i midtbyen.
- at alle bør have et ønske om at styrke midtbyens detailbutikker og skabe mere aktivt byliv ikke kun i dagtimerne, men også efter kl. 18.00, fordi det er til glæde for byens borgere og gæster.
- at nerven i en by af Nyborgs størrelse er og bliver interessante butikker, handel og oplevelser i tæt geografisk sammenhæng, og ikke spredt ud over et større geografisk område.

I "En samlet by" beskrives rigtig mange idéer og muligheder for en kommende byudvikling. Mange gode og positive idéer, hvoraf kun lidt er konkret.

"Rigets Hovedstrøg" er et positivt, nyt historisk tiltag.

Tidligere tanker om sammenhæng mellem bykerne og havn med byens smutveje er blevet tilpasset det nye oplæg. Bykernen og havnen er og bliver den ægte bymidte/ den historiske bymidte med spændende perspektiver omkring slot, torv og med i en formodet kommende højt profileret Unesco-ansøgning.

Det er endvidere glædeligt, at *Svanedammen* kommer i spil langt mere aktivt, omend ambitionerne burde være større.

Området har potentiale til at være mere end kun et stianlæg. Til- og frakørsel til *Svanedammen* kan ikke blive mere optimal for et område i Nyborg. Tog/ banegård og motorvejsafkørsel er lige ved siden af, og kan give mulighed for yderligere aktivitet.

Det indleverede forslag ("Byg kæmpe hal på Cirkuspladsen", Fyens.dk d. 12. januar 2018) om *Svanedammen* samt *Lynfrosen* er et spændende forslag, som politikerne bør anskue seriøst.

Dygtige investorer vil kunne se kombinationsmulighederne i områderne Svanedammen – Lynfrossten.

*De lavthængende frugter* er overordnet en fin, lille samling af mange idéer, hvoraf flere har været oppe i tidens løb. Nogle af forslagene har meget lille direkte indflydelse på detailhandlen. Andre er mere vidtgående og kræver en dybere dialog, som vi ser frem til. Fælles for projekterne er at de er små og afgrænsede og mangler at blive prioriteret.

Planens mest konkrete projekt findes under punktet ”strategier som samler byen”. Her arbejdes med at bymidten som begreb udvides fra den nuværende bykerne til at strække sig mod øst fra Danehof-slottet til Storebælt.

Det har Nyborg Handelsstandsforenings følgende kommentarer til:

### **Kritikpunkt #1 Udvidelsen af bymidten – ingen sammenhængskraft**

Det centrale punkt i hele den østvendte plan ”En samlet by” er Storebæltsvej og Lynfrossten. I planen er bymidten udvidet til at omfatte et stort område mindst 1200m øst for byens centrum. Og kun mod øst. Efter Nyborg Handelsstandsforenings opfattelse bliver der reelt tale om en kunstig bymidte uden sammenhængskraft:

- Opfattelsen af Storebæltsvej som ”bygade” (som skal lede gæster videre til resten af bymidten) står i skærende kontrast til dens rolle som stærk trafikeret indfaldsvej til Nyborg by. Allerede i dag er Storebæltsvej meget bred og meget trafikeret vej, godkendt til tungtvognsnettet. Og den vil forblive en stærkt trafikeret pga. af- og tilkørselsvej til motorvejen, vejen til idrætscenter, strand og strandhoteller. Bygade eller ej.
- Modsatte side af Storebæltsvej er allerede bebygget med tankstationer, fastfood, transportcenter, p-pladser og supermarked som sammenlagt ikke giver nogen form for bygade-profil. Bebyggelsen af Lynfrost grunden bliver derfor ene om at markere den tænkte form for bygade/bymiljø. Og uagtet om man anlagde en arkitektonisk flot bygning på grunden, ville det ikke ændre på områdets mangel på charme og sammenhængskraft med den ægte bymidte.
- Ifølge Planloven kan en by på Nyborgs størrelse kun have én bymidte: ”Beliggenheden og afgrænsningen af bymidter og bydelscentre skal tage udgangspunkt i tilstedeværelsen og koncentrationen af en række funktioner, herunder butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service. Hver by kan kun have én bymidte.” (§ 5 m stk 2)



Etableres et indkøbscenter med mulighed for mindre butiksenheder på Lynfrosten, vil der i praksis opstå en ny detailbymidte - og man ender i realiteten med to bymidter. Uagtet at der på papiret er tegnet én bymidte fra slottet til Storebælt.

### **Kritikpunkt #2: Foreslået indretning af butikscener er problematisk**

Det er ingen hemmelighed at Nyborg Handelsstandsforening finder både forslaget om et indkøbscenter og de foreslåede butiksstørrelser på Lynfrosten problematiske.

Bliver indkøbscentret/ området på Lynfrosten en realitet med de skitserede 750 m<sup>2</sup> og helt ned til 500 m<sup>2</sup> for en butik, og et samlet salgsareal for hele området på 15.000 m<sup>2</sup>, bliver områdets salgsareal tilnærmelsesvis på størrelse med det totale butiksareal i Nyborgs ægte bymidte.

Få kender Lynfrostens mulige butikskombinationer ej heller varesortimenter, men hvis et indkøbscenter i sin struktur og varesortiment bliver en spejling af butikkerne i bykernen, vil Nyborg få to tilnærmelsesvist ens butiksområder, hvor bykernen på sigt vil tabe til indkøbscentret.

Indkøbscentret vil fra start have en markant fordel med trafik og parkering, og hvis flere markante butiks-profiler fra byens centrum vælger at flytte til Lynfrosten, fordi butiksstørrelsen i centret er identisk med det ønskede eller parkeringsforholdene er bedre, vil midtbyen ændre karakter meget voldsomt. Resultatet vil blive en mindre aktiv og mindre interessant bymidte, som ikke vil være i stand til at støtte stærkt op om en Unesco-ansøgning.

### **Kritikpunkt #3: Hvor er masterplanen for Nyborgs totale detailhandel?**

Etableres der et indkøbscenter på Lynfrosten, vil private investorer med stor energi fremme færdiggørelsen. Derimod er den historiske bymidte afhængig af kommunale midler samt politisk enighed som baggrund for de nødvendige anlægsarbejder, der skal give rammen for handlen i bymidten.

Slot, torv og lavthængende frugter er spændende projekter, men imod et indkøbscenter er de langt fra nok. Hvis ikke bymidten skal sakke agterud i forhold til et muligt indkøbscenter, er det nødvendigt at skabe en masterplan:

- Bymidten skal være klar på samme tid som slot og torv – og før et muligt indkøbscenter. Der bliver nødvendigvis over en lang årrække fremover behov for stor fokus på den historiske bymidte. Fx mht. parkering, opholdsarealer, toiletforhold og skiltning.
- Alle bør kunne indse at den historiske bymidte ikke kan overleve udelukkende på turistprægede aktiviteter, kaffebarer og forskellige spisesteder. En levende by skal også have markante og spændende udvalgsvareforretninger og butikkerne skal kunne leve af daglig handel fra lokale kunder.



- Alle bør kunne forstå, at der skal være indtjening for at kunne betale husleje. Ingen eller lav husleje betyder mindre vedligehold af bygninger. Rigets Hovedstrøg gennem Danmarks Riges Hjerter kan hurtigt blive en uinteressant og kedelig rute at gå.

Til fri afbenyttelse vedlægger Nyborg Handelsstandsforening hermed en prioriteret liste over anlægsarbejder, som vil gøre Nyborg attraktiv for borgere og handlende - og som vil gøre det interessant at investere i midtbyen. Punkterne har været nævnt før i tidligere dialoger.

Liste med projekter som vil gavne detailhandlen i centrum:

**Lavthængende frugter**

1. Flere centralt placerede cykelparkeringer
2. Lille Kongegade og Prins Carls Bastion gøres til familie-opholdssteder
3. Vægtergade gøres til "Nyborgs Kulturgade". KinoVino/ kultur-ophold. Ballings Torv er budgetteret
4. Mellemgade fra Korsgade til Slotsgade gøres gå-venlig
5. Byen fortæller historien om sig selv via nedfældede sten i fortove, plaketter på husene etc.

Plus naturligvis de lavthængende frugter fra Nyborg Kommunes oplæg

**Større investeringer**

1. Flere og let tilgængelige P-pladser uden parkeringsafgift
2. Samtidig med "Rigets Hovedstrøg" etableres Mellemgade som sivegade med bredt fortove på solsiden
3. Gennembrydning Mellemgade-Kongegade. En form for gangsti (flere vil vælge at gå, oplevelser for gæster)
4. Forbedrede toiletforhold. (Køb et hus i bymidten og ombyg det til et sanitetshus med imødekommende toiletter og pusle-pladser)
5. "Skummelstræde" opgraderes (kedelig forbindelse langs rådhuset fra P-pladsen Nørrevoldgade til handeleggaden Nørregade)
6. Dronningens Torv etableres på Dronningensvej

**Tidshorisont:**

Nyborg Handelsstandsforening har været i dialog med kommunen om ovenstående punkter. Vi mener på baggrund af dette, at de lavthængende frugter fra både Nyborg Handelsstandsforening og Nyborg Kommune kan gennemføres indenfor 12 måneder. De større opgaver skal være klar samtidig med slot og torv. Og før et eventuelt indkøbscenter.



## Konklusion

- Det er Nyborg Handelsstandsforenings opfattelse, at planens primære formål er at skabe en kunstig bymidte-udvidelse. I forvejen er detailhandlen spredt ud over et meget stort område, som knap er sammenhængende. Påtænker man at give mulighed for detailhandel på Lynfrost-grunden udvider man afstandene yderligere og risikerer at sammenhængskraften knækker helt.
- Nyborg Handelsstandsforening mener det er betænkeligt, at der kun arbejdes med idéen om et butikscenter på Lynfrossten, når der kan være mange andre muligheder for at omforme Storebæltsvej til en mere "by-venlig gade" og give byen et løft. Mange borgere er kommet med gode indspark som fortjener opbakning blandt politikere og investor.
- Et muligt indkøbscenter som skitseret vil udvande den ægte bymidte og dermed handelslivet og ultimativt Unesco-ansøgningen. Mange faktorer underbygget af bl.a. COWIs rapport taler imod planen. Hvis tanken er, at et eventuelt indkøbsområde på Lynfrossten skal være et supplement til bykernens handel og udvalgsbutikker, er eneste mulighed "box-butikker" på minimum 3000 m<sup>2</sup> med produkter som mangles i dag, og ingen åbninger i lokalplanen for opdeling i mindre enheder.
- Nyborg Handelsstandsforening efterlyser fortsat en masterplan for hele byens detailhandel. Hvis Nyborg Byråd imod analyser (COWI, ICP – Institut for Centerplanlægning/ Realdania) og anbefalinger vælger et butikscenter på Lynfrossten, mangler vi diskussionen om, hvad der skal ske med detailhandlen i den historiske bymidte og sammenspillet med kulturarven.
- Grundlæggende mener Nyborg Handelsstandsforening, at midtbyens detailbutikker bedst kan udvikles uden et indkøbscenter mod øst.

En holdning der genfindes i COWIs Detailhandelsrapport fra 2017, som orienterer om konsekvenserne for bykernens detailbutikker i tre scenarier alt efter et muligt centers salgsareal.

På side 91 (et muligt scenarie 4) fremgår følgende:

*Citat: " Alt sammen peger på, at detailhandlen i Nyborg uden et aflastningsområde vil være i stand til at vokse og udnytte, at der er udsigt til befolkningsudvikling og flere turister og gæster i den centrale del af byen. Scenarierne viste at jo større aflastningsområdet bliver jo større forventes væksten i omsætningen at blive. Til gengæld vil konsekvenserne for bymidten blive større jo større aflastningsområdet bliver, og jo mindre der gøres for at aflastningsområdet og bymidten kommer til at supplere hinanden. Hvis aflastningsområdet ikke kommer, så vurderes det, at Nyborg fortsat vil være i*



**NYBORG  
HANDEL.dk**

*stand til at øge omsætningen, men blot på et lavere niveau end med et aflastningsområde.”*

(Kilde: COWIs Detailhandelsanalyse 30. august 2017 – s. 81/ 82/ 83 – s. 85/ 86 – s. 91/ 92 )

En beslutning om et butikscenter på Lynfrosten er og bliver en gambling med et aktivt og interessant handelsliv i den historiske bymidte og dermed kvaliteten af Unesco-ansøgningen. Slot, kulturarv og Unesco er jo fortsat det endegyldige mål i henhold til s. 18 i ”En samlet by”.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen for Nyborg Handelsstandsforening

Nyborg d. 21. januar 2018

Ulrik Nielsen  
Formand  
Frederik Nielsens Eftf. Nyborg A/S

Anette Langholm  
Næstformand  
Tinga Tango

Jan Højer  
Kasserer

Hans Henrik Kongsmark  
Pigernes Magasin & Lingeri

Helle Svansø  
al Ponte

Simon Storgaard  
KinoVino

Søren Hansen  
Jysk-Fynske Medier/ Lokalavisen