

Notat om behov for nye byudviklingsområder i Nyborg ifm. Kommuneplan 2021

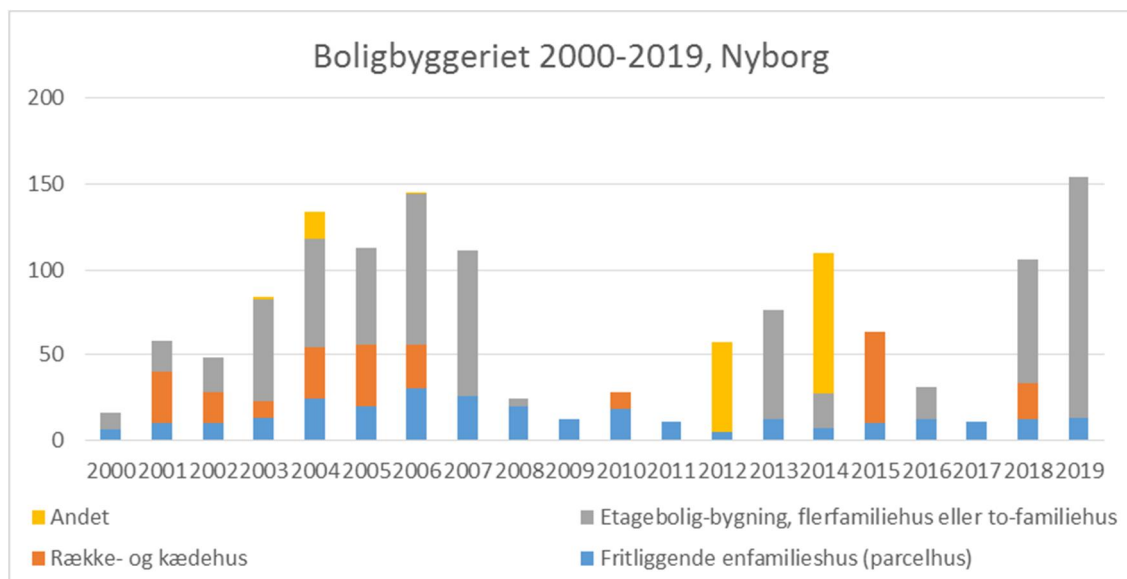
Dette notat er udarbejdet på baggrund af bekendtgørelse nr. 940 af 2017 om planlægning af byvækst og den tilhørende Vejledning om byvækst. Formålet med notatet er at vurdere behovet for en fremtidig byudvikling i Nyborg gennem den af bekendtgørelsen fastsatte metode hertil. Notatet skal ses som baggrundsmateriale til et planarbejde for udlæg af byvækstarealer vest for Nyborg ifm. revision af kommuneplanen (Kommuneplan 2021).

Bekendtgørelse nr. 940 af 2017 om planlægning af byvækst og den tilhørende Vejledning om byvækst opstiller en tretrins metode til planlægning for byvækst: 1) Behovsopgørelse, 2) opgørelse af restrummelighed og 3) vurdering af behov for nyudlæg og eventuel omfordeling af allerede udlagte arealer.

1. Behovsopgørelse

Der har de sidste 20 år været store udsving i boligbyggeriet i Nyborg by. I alt er der opført knap 1.400 boliger i byen i perioden 2000-2019. Knap halvdelen af disse boliger er opført de seneste 12 år.

Hovedparten af nybyggeriet i perioden har været etageboliger, der udgør godt 50% af de nye boliger de sidste 20 år. Særligt op til finanskrisen i 2008 blev der opført mange enfamilieshuse. For hele perioden udgør denne type 20% af nybyggeriet af boliger. Tæt-lav boliger udgør ca. 17% og andre boligtyper udgør den sidste andel (denne kategori indeholder bl.a. kollegieboliger og boliger til døgninstitution).



Figur: Boligbyggeriet i Nyborg i perioden 2000-2019. Kilde: Udtræk fra OIS.

De seneste 5 år har fordelingen mellem boligtyperne forskubbet sig: Mens etageboliger fortsat udgør størstedelen med 51% af boligbyggeriet udgør tæt-lav boliger nu 27% og åben-lav boliger 22%.

De seneste år har der været større og større interesse for at bygge boliger i Nyborg. Salget af kommunale byggegrunde til parcelhuse er stigende, der sker løbende omdannelse af centrale byområder med særlig etageboliger og der er en stadig større efterspørgsel på arealer til at bygge mindre familieboliger i form af tæt-lav.

Nyborg Kommune vurderer, at udviklingen mod flere mindre boliger vil fortsætte i fremtiden. På den baggrund anses det for realistisk, at de seneste 5 års udvikling i sammensætningen af boligtyperne i nybyggeriet fortsætter, hvor en stadig større andel udgøres af tæt-lav boliger og hvor andelen af etageboliger fastholdes. Nyborg Kommune vurderer, at det fremtidige boligbehov skal beregnes med udgangspunkt i følgende fordeling:

Fordeling af boligtyper i nybyggeriet 2021-2033	
Åben-lav boliger	20%
Tæt-lav boliger	30%
Etageboliger	50%
Sum	100%

Der vurderes altså i fremtiden også at være behov for byomdannelsesarealer til tættere boligformer, såsom etageboliger og tæt-lav boliger samt et behov for barmarksarealer til en blanding af åben-lav og tæt-lav boliger.

Den gennemsnitlige udbygningstakt har som nævnt varieret de senest 20 år. En sammenligning af udbygningstakten de senest 5, 12 og 20 år fremgår af tabellen nedenfor.

Periode	Gennemsnitligt årligt boligbyggeri i perioden
5 år	73 boliger/år
12 år	57 boliger/år
20 år	70 boliger/år

Boligbyggeriet i Nyborg by befinder sig i disse år i en opgangsperiode. Der er ikke tegn på en opbremsning i boligbyggeriet foreløbig. Den dobbelte urbanisering, hvor en stadig stigende andel af befolkningen søger til lokale og nationale bycentre fortsætter, og Nyborgs placering ved de nationale transportkorridorer med god adgang til arbejdspladser i både Odense og Hovedstadsområdet taler for en fortsat interesse for at bosætte sig i Nyborg, hvilket taler for en fortsat interesse for at bygge boliger i byen. Samtidig vurderes bevægelsen mod mindre husstande at fortsætte, hvilket også afføder et øget behov for boliger, da andelen af personer, der bor alene fortsat stiger.

Nyborg Kommune anser det derfor for sandsynligt, at niveauet for boligbyggeriet fortsætter, som de seneste 5 år med ca. 73 boliger pr. år i gennemsnit. Dette niveau kan sammenlignes med niveauet de sidste 20 år, der både har indeholdt opgangs- og nedgangsperioder – perioder med stort og perioder med næsten intet boligbyggeri. Det er derfor også Nyborg Kommunes vurdering, at et årligt boligbyggeri på 70-73 boliger de næste 12 år er et robust grundlag til vurdering af det fremtidige boligbehov i Nyborg by.

Det vurderede boligbehov de næste 12 år baseret på ovenstående er følgende:

Boligtype	Andel	Boligbehov pr. år*	Boligbehov i perioden*
Åben-lav	20%	15	175
Tæt-lav	30%	22	263
Etage	50%	36	438
Boliger i alt	100%	73	876

*Afrundet.

2. Opgørelse af restrummelighed

Restrummeligheden til boligformål i Nyborg opgøres opdelt på hhv. lokalplanlagte- og rammelagte udviklingsområder. I opgørelsen medtages kun større omdannelsesområder mens alle udviklingsområder på bar mark indregnes.

Der er en samlet restrummelighed i Nyborg by¹ på ca. 800 boliger, hvoraf 380 boliger endnu ikke er lokalplanlagt (dvs. omfattet af en *byggeretsgivende* lokalplan), men udlagt i Kommuneplan 2017. I alt ca. 175 af de 800 boliger er barmarksudstyknings, hvoraf de 120 kun er rammelagt.

Størstedelen af restrummeligheden til boliger er altså i form af omdannelse af eksisterende byzonearealer. Betragtes fordelingen af typerne af de planlagte boliger fremgår det også, at der er en klar overvægt af etageboliger, der typisk opføres på byomdannelsesarealer og en mindre andel er tæt-lav boliger og åben-lav boliger, hvor især sidstnævnte typisk planlægges som barmarksudstyknings.

En samlet fordeling af restrummeligheden fremgår af nedenstående tabel.

Nyborg	Boligantal (rest)	-Etage	-Tæt-lav	-Åben-lav	Status
Jagtenborg	22	0	0	22	Lokalplanlagt
Auernakke	120	0	60	60	Rammelagt
Strandhøjen	192	173	16	3	Lokalplanlagt
Yderpier	220	220	0	0	Rammelagt
Midterpier	60	60	0	0	Lokalplanlagt
Banegårdsalléen	120	60	60	0	Lokalplanlagt
Avlsgården	40	0	40	0	Rammelagt
Vindinge-Rosilde	35	0	18	17	Lokalplanlagt
Subtotal	809	513	194	102	Planlagt

3. Vurdering af behov for nyudlæg

Behovet for udlæg af arealer til byudvikling kan vurderes ved at sammenligne det samlede behov, som fundet under pkt. 1, og den samlede restrummelighed, som fundet under pkt. 2.

Der ses et mindre behov for nyudlæg, hvis restrummeligheden sammenlignes med behovet de næste 12 år. Dette mindre behov dækker imidlertid over en stor mangel på arealer til åben-lav og tæt-lav boliger, mens etageboligrummeligheden mere end dækker det vurderede behov herfor de næste 12 år.

¹ Inkl. Vindinge-Rosilde, der som byvækst landsby med en placeringen lige uden for Nyborg rent funktionelt må antages, at være en del af Nyborg by, hvad boligudvikling angår.

Boligtype	Behov	Restrummelighed	Behov for nyudlæg
Åben-lav	175	102	73
Tæt-lav	263	194	69
Etage	438	513	-75
Boliger i alt (netto)	876	809	67

Der er groft skitseret tre måder, at planlægge for flere boliger til imødekomme af det fundne behov: (1) Omdannelse af arealer til boligformål fra anden anvendelse, (2) fortætning af eksisterende eller allerede planlagte boligområder og (3) inddragelse af jomfruelig jord til byudviklingsformål, typisk landbrugsjord.

Der foreslås en kombination af de tre tilgange til at dække de næste 12 års behov for boliger i Nyborg.

1) Der er i forvejen udlagt mange centrale omdannelsesområder til boligformål i Nyborg. Særligt havnearealerne rummer stadig en stor udbygningsmulighed på op til 300 etageboliger. Kun 60 af disse boliger er lokalplanlagt. I disse områder planlægges etageboligbebyggelser i 4-5 etager. Nyborg Kommune forventer ikke at alle disse boliger bygges i planperioden.

Der mangler altså ikke centralt beliggende omdannelsesområder til etageboliger. Der mangler til gengæld centralt beliggende arealer til tæt-lav boliger. Her kan en uudnyttet reservation til en kirkegårdsudvidelse, der ikke længere er relevant komme i spil som et omdannelsesareal blot 1 km fra bykernen. Arealet vurderes at kunne rumme op til 120 tæt-lav boliger.

2) I Kommuneplan 2017 er der planlagt for byudvikling på Auernakke / Telegrafvej, et landbrugsareal tæt på Nyborg by. Arealet er i øjeblikket planlagt til 120 boliger i form af åben-lav og tæt-lav. Dette er imidlertid en meget arealekstensiv udnyttelse med kun ca. 4 boliger pr. ha, hvilket ikke vurderes at være en ansvarlig forvaltning af arealressourcen. Den bynære beliggenhed taler desuden for en mere intensiv udnyttelse af arealet, der kan være med til at dække det fremtidige boligbehov. Nyborg Kommune vurderer, at arealet kan bære en blandet udbygning af både åben-lav, tæt-lav og mindre etageboligbebyggelser (2-3 etager).

Grundejer har fremsendt et ønske til Nyborg Kommune om at der planlægges for en bydel med op til 1150 boliger på arealet. Grundejer ønsker bl.a. at bygge op til seks etager. I den fremsendte masterplan præsenteres en vision for et bæredygtigt byområde med en stor andel af træbyggeri og andre klimavenlige tiltag. Med andre ord et byområde, der adskiller sig væsentligt fra byens andre områder og de typiske byudviklingsområder, som kommunen planlægger for.

Nyborg Kommune finder, at arealet kan rumme ca. 600 boliger (svarende til en boligthed på 20 boliger pr. ha). Derved skabes et mere urbant område end hidtil planlagt, arealressourcen udnyttes bedre og der kan findes plads til det fremtidige boligbehov.

3) Nyborg Kommune vurderer ikke, at et fremtidigt byudviklingsområde på Auernakke, med den ønskede vision for et bæredygtigt byområde, vil være attraktivt for alle målgrupper. Kommunen vurderer, at det fortsat er vigtigt, at der tilbydes mere traditionelle parcelhusudstykningsområder. Der bør derfor inddrages nye barmarksarealer til byudvikling med enfamiliehuse/parcelhus.

Kommuneplan 2017 rummer perspektivarealer til byudvikling nord og vest for den nuværende Jagtenborg-udstykningsområde vest for Nyborg. Et mindre areal på ca. 5 ha øst for Lindborgvej vurderes at kunne inddrages til byudvikling med en rummelighed på ca. 35 parcelhuse (kun ca. 3-3,5 ha vurderes at kunne bebygges).

Der vurderes derudover at kunne planlægges for omtrentligt 15-20 parcelhuse i tilknytning til Vindinge-Rosilde, hvor grundejer har forespurgt om muligheden for at kommunen planlægger for byvækst.

Der vurderes altså at kunne inddrages følgende arealer til byudvikling:

Områder	Åben-lav	Tæt-lav	Etage	I alt
Kirkegården	0	120	0	120
Auernakke*	140	140	200	480
Lindborgvej	35	0	0	35
Vindinge-Rosilde	20	0	0	20
I alt	195	260	200	655

*Fra tallene er trukket den nuværende rammes rummelighed på 120 boliger. Det bemærkes i øvrigt, at der ikke vil blive sat krav om fordeling mellem boligtyperne, kun at der ikke må etableres mere end 200 etageboliger (1/3 af den samlede udbygningsramme).

Samlet vurdering

Rummeligheden til boliger de næste 12 år bestående af allerede udlagte arealer og de ovenfor beskrevne nyudlæg er vist i tabellen nedenfor. Rummeligheden er sammenholdt med behovet.

Nyborg	Boligantal (rest)	-Etage	-Tæt-lav	-Åben-lav
Jagtenborg	22	0	0	22
Auernakke	120	0	60	60
Strandhøjen	192	173	16	3
Yderpier	220	220	0	0
Midterpier	60	60	0	0
Banegårdsalléen	120	60	60	0
Avlsgården	40	0	40	0
Vindinge-Rosilde	35	0	18	17
Subtotal	809	513	194	102

Kirkegården	120	0	120	0
Auernakke (supplerende)	480	200	140	140
Lindborgvej	35	0	0	35
Vindinge-Rosilde	20	0	0	20
Subtotal	655	200	260	195

Total	1.464	713	454	297
--------------	--------------	------------	------------	------------

Behov	876	438	263	175
--------------	------------	------------	------------	------------

Balance (total minus behov)	+588	+275	+191	+122
------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-------------

Med forslagene til nyudlæg fås en rummelighed til boligudbygning i Nyborg der langt overstiger det påviste behov de næste 12 år. Behovet for nye boliger overskrides også for hver boligtype.

Det kan ikke forsvares, at udlægge så stor en rummelighed i kommuneplanen. Der er imidlertid en række forhold der taler for at behovsrammen overskrides til en vis grad.

For det første indeholder den nuværende rummelighed i kommuneplanen et stort areal til etageboliger ved havnefronten i Nyborg. Samlet en rummelighed på 280 etageboliger. Dette område er målrettet et særligt segment og Nyborg Kommune forventer ikke, at rummeligheden udnyttes i planperioden.

For det andet består en stor del af rummeligheden af omdannelsesområder på eksisterende byzonearealer. I alt 690 af de planlagte boliger i den nuværende kommuneplan findes i omdannelsesområder. Dertil kommer det potentielle nyudlæg ved kirkegården ved Vestergade på skønnet 120 boliger.

For det tredje indeholder opgørelsen kun et begrænset nyudlæg til boliger på barmark / jomfruelig jord i form af ca. 55 parcelhusboliger. En boligtype, der ikke hensigtsmæssigt kan planlægges for på de mange omdannelsesarealer, der er planlagt for.

For det fjerde er ca. 600 af de 1.464 boliger, der findes i ovenstående opgørelse tænkt til at skulle udvikles som en selvstændig, bæredygtig bydel på et allerede rammelagt område, der i øjeblikket er planlagt med en alt for lav udnyttelsesgrad. En byudvikling, der vil være målrettet et væsentligt andet segment end f.eks. omdannelsesområderne ved havnefronten. Det er Nyborg Kommunes vurdering, at denne rummelighed ikke vil blive fuldt udnyttet i planperioden.

Det er på den baggrund Nyborg Kommunes vurdering, at følgende nyudlæg ved Kommuneplan 2021 er realistiske inden for det påviste behov.

	Boligantal	-Etage	-Tæt-lav	-Åben-lav
Nuværende restrummelighed, fratrukket Auernakke	689	513	134	42
Lindborgvej – bar mark	35	0	0	35
Vindinge-Rosilde – bar mark	20	0	0	20
Kirkegården* - omdannelse	120	0	120	0
Subtotal	865	513	254	97
Behov	876	438	263	175
Balance (subtotal minus behov)	-12	+75	-9	-78

Auernakke, revideret**	Max. 600	Mx. 200	Mx. 200	Mx. 200
------------------------	----------	---------	---------	---------

*Gennem rækkefølgeplanlægning sikres det, at kirkegården ikke kan lokalplanlægges førend halvdelen af boligerne på Strandhøjen er ibrugtaget.

**Der sikres en etapevis udbygning, der gør, at udbygningsrammen efter behovsopgørelsen kan overholdes. Gennem en rækkefølgeplanlægning sikres det at udbygningstakten ikke overstiger behovet væsentligt.