



Nyborg
KOMMUNE

Kortlægning af byerhverv Nyborg Kommune 2025 af CK&CO



Rapporten er udarbejdet af CK&CO ApS

September 2025

Fotos: CK&CO

Indholdsfortegnelse

Introduktion og formål.....	3
Metode.....	4
Den overordnede detailhandelsstruktur.....	5
Nyborg By.....	8
Nyborg Bymidte	11
Storebæltscenteret	20
Området omkring Vestergade	23
Konkurrencebilledet i Nyborg By.....	29
Ullerslev	32
Ørbæk	34
Konklusion	36
Vurdering af 3 Mulige scenarier.....	38
Analyse af detailhandelsmuligheder i eksisterende lokalplaner	39
Konklusion – Lokalplaner	39
Bilag.....	41

Introduktion og formål

Nyborg Kommune har gennemgået en betydelig udvikling indenfor de seneste år, hvor både havnen er blevet udviklet med boliger og Storebæltscenteret for nyligt er blevet færdigetableret i området ved Storebæltsvej.

Kommunen har derfor haft et ønske om at få en status på omfang og udvikling i byens detailhandelsområder, især bymidten, samt et overblik over andre kundehenvendte servicefunktioner i bymidten.

Tidspunktet er valgt ud fra, at det giver et godt øjebliksbillede af detailhandlens omfang før en evt. konkurrencepåvirkning fra Storebæltscenteret indfinder sig i bymidten.

Dette er derfor ikke en klassisk detailhandelsanalyse med fokus på detailhandlens økonomiske udvikling i Nyborg. Der er et ønske om at gennemføre denne, når Storebæltscenteret har eksisteret i minimum 1 år og det derfor er muligt at få det fulde effektoverblik via data fra Danmarks Statistik.

Denne analyse har til formål at:

- Kortlægge og analysere de forskellige detailhandelsområder og deres indbyrdes roller, herunder Nyborg bymidte, Storebæltscenteret, området omkring Vestergade og i byerne Ørbæk og Ullerslev.
- Kortlægge og analysere den mest optimale kommercielle rollefordeling mellem Bymidten, Storebæltscenteret og området omkring Vestergade, med udgangspunkt i bymidtens særlige styrker ift. at skabe anderledes kundeoplevelser.
- Skabe en forståelse for bymidtens koncentration af forskellige varegrupper bl.a. udvalgsvarer, tøj og restaurationer og derigennem komme med anbefalinger til de væsentligste prøvehandlinger der understøtter bymidtens behov og skaber bedre forbindelser og øget plads til et endnu stærkere restaurationsliv.
- Endelig skal der ske en selvstændig kortlægning af, hvor der er mulighed for yderligere detailhandel i de gældende lokalplaner.

Metode

Overordnet fremgangsmåde

Analyse er gennemført i nedenstående trin:

- Indhentning af data før besigtigelse, herunder CVR – BBR – kortdata.
- Besigtigelse, validering og registrering af bymidteerhverv.
- Analyse af den indsamlede viden
- Udarbejdelse af rapport til Nyborg Kommune med afsnit for hvert kortlagt centerområde.

Der er i analysearbejdet gennemført en mere præcis undersøgelse hvor ikke alle bymidteerhverv og butikker indgår, men hvor vi i vores opgørelse af antal butikker og services har vi lagt vægt på de væsentligste enheder og har undtaget uvæsentlige enheder, f.eks. hvis de er lukket kort tid før analysen eller hvis der er usikkerhed om deres egentlige aktivitet. Derfor kan der i vores registrering af tomgang ligeledes være butikker og serviceudbydere, der rent faktisk er lukkede, selvom de fremgår af butikslisterne. Derfor kan der forekomme mindre forskelle i opgørelsen af antal butikker og services fra de 2 dele af analysen, uden at det dermed påvirker validiteten af vores konklusioner.

Opgavens resultater

På baggrund af kortlægningen af bymidteerhvervet omfatter den endelige afrapportering bl.a.:

- tabeller for status på bymidteerhvervene ift. antal og omfang i m² for alle centerområder i Nyborg samt Ørbæk og Ullerslev jf. gældende detailhandelsstruktur.
- en vurdering af forventninger til udviklingen i Nyborg bymidte på baggrund af kortlægningen, samt hvilke mulige udviklingsretninger der kan være uden for bymidten.
- et overblik i GIS over antal butikker inkl. tomgang, m² forbrug for varegrupperne;
 - Dagligvarer
 - Udvalgsvarer
 - Tøj mm.
 - Personlig Service
 - Restauranter mm.
 - Andre bymidteerhverv

Den overordnede detailhandelsstruktur

Detailhandelsstrukturen i Nyborg kommune består af 6 områder, samt 6 enkeltstående butikker:

Centerområde - bymidte eller aflastningsområde	Enkeltstående butik
Bymidten i Nyborg	ved Storebæltsvej (Lidl)
Bymidten i Ullerslev	ved Frisengårdsvej (Spar)
Bymidten i Ørbæk	ved Skaboeshusevej (365discount)
Pladskrævende varegrupper ved Vestergade	ved Bøjdenvej (Meny)
Aflastningsområde ved Nyborg Jern (Føtex)	ved Vestergade (365discount)
Aflastningsområde ved Storebæltsvej	ved Nyborgsvej, Ullerslev (Netto)

Tabel 1. Detailhandelsstrukturen i Nyborg.



Figur 1. Detailhandelsstrukturen i Nyborg Kommune.

I denne rapport er de seks detailhandelsområder behandlet. I nedenstående tabel ses de samlede arealrammer samt rammerne for hhv. dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer for de seks detailhandelsområder.

Centerområder jf. Kommuneplanen	Samlet ramme	Ramme til dagligvarebutikker	Ramme til udvalgsvarebutikker	Ramme til Særlig Pladskrævende Varegrupper
Bykernen	39.900 m ²			
Føtex-området	10.850 m ²	4.700 m ²	6.150 m ²	
Vestergade	4.200 m ²			4.000 m ²
Storebæltscenteret	15.000 m ²	2.600 m ²	15.000 m ²	
Ullerslev	3.800 m ²	1.800 m ²	2.000 m ²	
Ørbæk	5.600 m ²	3.600 m ²	2.000 m ²	
I alt	79.350 m ²			

Tabel 2. Arealrammer for detailhandelsområderne. Kilde: Nyborg Kommuneplan.

Arealrammerne er udtryk for den regulering der, på baggrund af planloven, skal fortages af detailhandelsområderne i Nyborg Kommunen. Derimod viser de ikke det faktisk areal af detailhandel. I nedenstående tabel er det faktiske detailhandelsareal opgjort og den beregnede restrummelighed er angivet med og uden omfanget af øvrige bymidteerhverv. Dette giver en indikation på hvor betydningsfuldt det øvrige bymidteerhverv er.

Centerområder jf. Kommuneplanen	Areal dagligvarer	Areal udvalgsvarer	Areal tøj	Areal Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Areal Tomgang	Total Detailhandel	Bymidteerhvervs i øvrigt	Restrummelighed inkl. Bymidteerhverv	Restrummelighed ekskl. Bymidteerhverv
Bykernen	6.173	6.671	2.494	0	3.169	15.338	7.178	17.384	24.562
Føtex-området	7.142	1.200	0	1.050	0	9.392	1820	-362	1.458
Vestergade	2.058	1.278	0	4.121	0	7.457	66	-2.123	-2.057
Storebæltscenteret	3.593	8.215	2.752	0	0	14.560	0	440	440
Ullerslev	1.871	293	0	0	0	2.164	1111	525	1.636
Ørbæk	4.029	0	0	288	0	4.317	633	650	1.283

Tabel 3. Nuværende (Sommer 2025) aktive detailhandelsareal er og arealer til bymidteerhverv.

Arealberegningen er gennemført på baggrund af en total kortlægning af alle bymidteerhverv i Kommunen. Denne opgørelse er vist ovenfor.

Center	Antal dagligvarer	Antal udvalgsvarer	Antal tøj	Antal Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Total Detailhandel	Antal Personlig service	Antal restaurant
Bykernen	12	40	6	0	58	25	23
Føtex-området	3	1	0	2	6	2	1
Vestergade	2	2	0	4	8	0	1
Storebæltscenteret	5	7	2	0	14	0	0
Ullerslev	2	1	0	0	3	4	3
Ørbæk	4	0	0	1	5	2	2

Tabel 4. Antal butikker og andre bymidteerhverv i Nyborg Kommune.

I kortlægningen er der ligeledes opgjort tomgang, det er dog alene i Nyborg bymidte at der har kunne uddrages et areal af den tilgængelige data.

Nyborg By

Nyborg by har meget at byde på. Byen er tæt forbundet med motorvejen, og byen er sidste og første stop før og efter Storebæltsbroen. Nyborg har et relativt stort lokalt opland og den nærmeste store by er Odense, der ligger godt 30 km mod vest. Den historiske bymidte ligger i forlængelse af havnen, med en vis afstand fra den væsentligste motorvejsafkørsel mod øst og et stykke fra Nyborg Station. Der er fire vigtige områder for handel og oplevelser i Nyborg By, som er vist på billedet nedenfor;



Figur 2. Områder i Nyborg. 1. Den historiske bymidte, 2. Havnen, 3. Området omkring Vestergade og 4. Storebæltscenteret.

1. Den historiske bymidte

Nyborgs historiske bymidte ligger lidt skjult, men har mange bymæssige kvaliteter og et stærkt bymæssigt centrum omkranset af Korsgade mod vest og Adelgade mod øst med fem tværgående gader. Bymidten dækker et stort geografisk område og indeholder mange smukke historiske bygninger, der skaber et hyggeligt og interessant byrum. Byen har gode handelsmuligheder indenfor stærke kædekoncepter på især udvalgsvarer. Der er specialiserede og lokale butikker indenfor tøj mm. og andre udvalgsvarer.

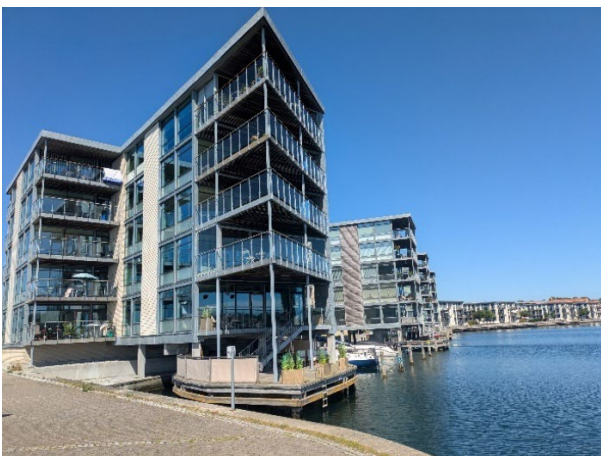


Figur 3. Baggård i Nyborg bymidte.

Indenfor bespisning er der både fastfood, restauranter og andre hyggelige spisesteder i den historiske bymidte.

2. Havnen

Havnen er Nyborgs nye bydel som giver byen en ekstra attraktion, der styrker den sydlige del af bymidten, hvis områderne integreres og forbindes bedre. På havnen findes der en grill, en cafe og en foodtruck (sæson). Havnen er ikke en del af detailhandelsstrukturen og fokus er i stedet på oplevelser, ophold og leisure mm. Der er overvejelser om evt. etablering af få butikker med f.eks. kunsthåndværk eller havnerelateret handel. Boligbyggeriet skaber en havn med et åbent miljø med et godt og uhindret udkig til havnen. Dog har de mange boliger ved havnen medført, at området har mere privat end offentlig karakter. En udvikling af området med opholdssteder, der virker inviterende og inspirerende for Nyborgs borgere og turister i alle aldre kan styrke den sydlige del af bymidten.



Figur 4. Havnen i Nyborg.



Figur 5. Havnemiljø.

3. Området omkring Vestergade

Området omkring Vestergade består både af et område til pladskrævende varegrupper og et aflastningsområde.

I direkte forlængelse af området til pladskrævende varegrupper ligger en enkeltstående butik i form af en 365discount. Dette område til pladskrævende varegrupper indeholder en blanding af forskellige funktioner, herunder et byggemarked, bank, autoværksted, pizzeria, hvidevareforhandler, tankstationer, cykelbutik mm. Området ved Vestergade virker som et alternativ til Storebæltscenteret, som ligger på den modsatte side af bymidten.



Figur 6. Silvan ved Vestergade.



Figur 7. Circel-K med dagligvarebutik.

Frisengårdsvej. Funktioner i området inkluderer bl.a. en kinesisk restaurant, fitnesscenter, apotek, tankstation, Nyborg hallerne og en genbrugsbutik samt dagligvarebutikkerne Føtex og Rema 1000. Dog er der sket lukninger af flere af butikkerne inden for dette område, bl.a. Jysk, T-Hansen og senest Jem&Fix der flytter snart. Området ved Vestergade virker som et alternativ til Storebæltscenteret, som ligger på den modsatte side af bymidten.



Figur 8. Føtex.



Figur 9. Tomt Lokal ved Frisengaardsgade.

4. Storebæltscenteret

Storebæltscenteret tilfører byen en styrke indenfor de mest populære storbutikskæder inden for udvalgsvarer, kombineret med fire fastfood restauranter og to dagligvarebutikker. Storebæltscenteret og Circle K mm. er det første man møder, når man drejer af fra motorvejen.



Figur 10. Circle K ved Storebæltsvej.



Figur 11. Storebæltscenteret.

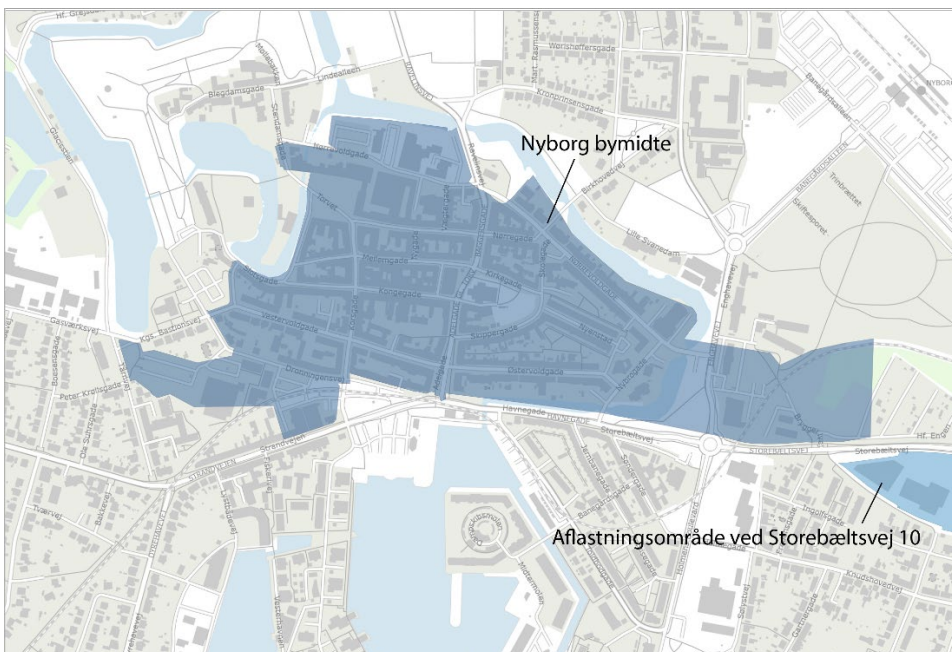
Nyborg Bymidte

Nyborgs bymidte, som afgrænset detailhandelsområde, består af den historiske bymidte og nogle tilstødende arealer ved hhv. Dronningensvej og Enghavevej. Nyborg er en middelalder/fæstningsby, hvilket kommer til udtryk ved at bymidten er afgrænset af voldene rundt om de historiske huse, torvet og kirken. Vest for bymidten ligger Nyborg Slot.

Bymidten er charmerende og har et inspirerende gadeforløb. Gadeforløbet betyder, at man flere steder har mulighed for at tage afstikkere ned ad sidegader for derefter at vende tilbage og fortsætte hvor man kom fra.

De mange lokale butikker indenfor udvalgsvarer, tøj samt restaurationer skaber nysgerrighed, samtidig med at man kan nyde de mange gamle flotte bygninger og indkig til smukke gårdmiljøer. Bymidstens geografiske størrelse er ganske betydelig, byens størrelse taget i betragtning, og det påvirker indkøbsoplevelsen at yderområderne indeholder mange tomme butikslokaler.

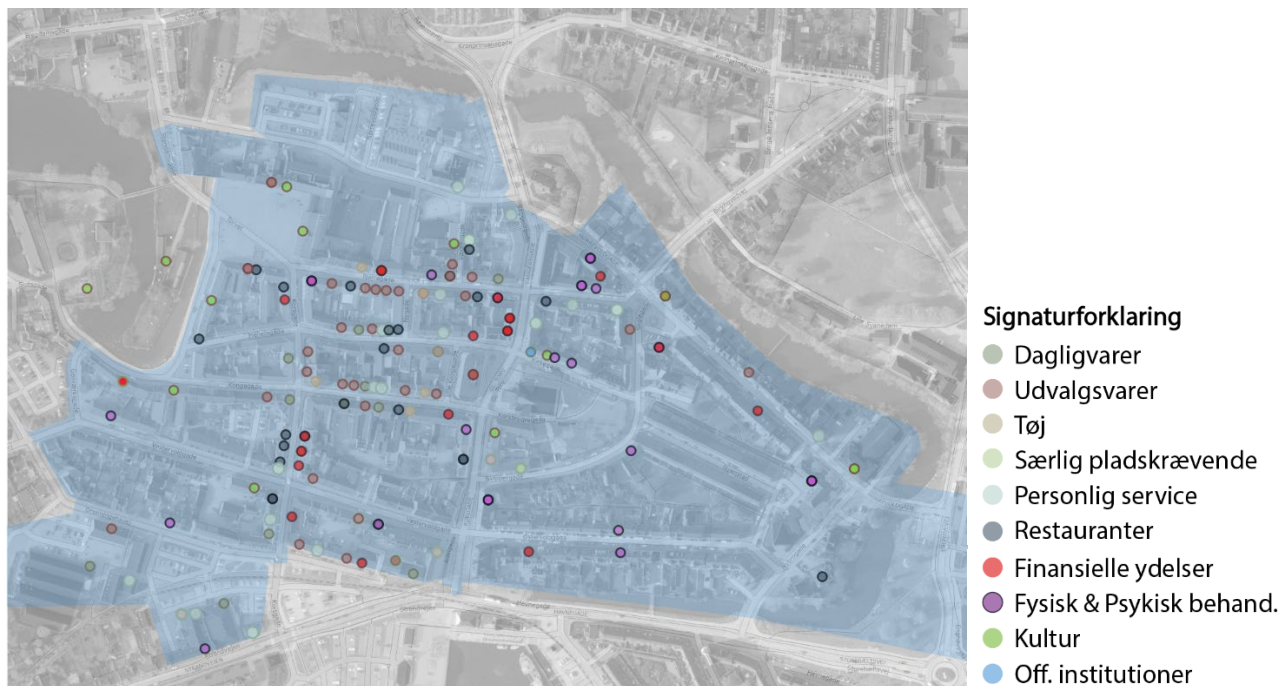
Overordnet set fremstår bymidten hyggelig og bliver brugt af mange.



Figur 12. Detailhandelsstruktur i Nyborg bymidte.

Bymidteerhvervet i Nyborg Bymidte

Nørregade og Kongegade er de primære gader for køb af **Udvalgsvarer, Tøj og Personlig Service**. Korsgade er den primære gade for **Restauranter** efterfulgt af Mellemgade og Nørregade. Nørregade har flest butikker og andre servicefunktioner men også den højeste tomgang. Dagligvarebutikkerne findes især i Kongegade.



Figur 13. Kortlægning af butikker og bymidteerhverv i Nyborg.

Bykernen	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj	Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Tomgang	Total Detailhandel	Personlig service	Restaurant
Antal	12	40	6	0	22	58	25	23
Areal	6.173	6.671	2494	0	3.169	15.338	3679	3499

Tabel 5. Opgørelse af byerhverv i Bykernen.

Dagligvarer

Udvalget af dagligvarebutikker i bymidten består af et apotek og to supermarkeder, *SuperBrugsen* og *Netto* tæt ved havnen, og de to førende koncepter indenfor salg af personlig pleje, *Normal* og *Matas*, centralt i bymidten. Tilsammen spiller de en vigtig rolle med hensyn til at skabe liv og kundestrøm i bymidten.

De resterende dagligvarebutikker er mindre og findes især indenfor frugt & grønt, blomster og nydelsesmidler.

DAGLIGVARER

Forbrugsvarer, som man jævnligt køber, herunder fødevarer og husholdningsartikler.

De største butikker målt på areal er kædebutikkerne indenfor supermarkeder/discount og salg af personlig pleje samt Apoteket. De øvrige butikker er mindre specialbutikker indenfor salg af nydelsesmidler og blomster og salg af ost.

Udvalgsvarer

Antallet af udvalgswarebutikker er overraskende stort for en bymidte af Nyborgs størrelse. Der er et stort antal optikere (4), genbrugsforretninger (4), IT og telefoni (4), guldsmede & smykkebutikker (4), kunst & keramik (5) og farvehandlere (2).

Der er kædebutikker som Imerco, Kop & Kande og lokale butikker som Nyborg Bøger og isenkram, der har varer, som appellerer til det planlagte køb så vel som impuls køb af varer som man inspireres til at købe.

Tre lokale koncepter skal dog fremhæves; *Tinga Tango*, *Al Ponte* og *Fynsk Fiber Flid* der på hver deres måde leverer et varieret sortiment, der ikke findes andre steder og er løsningen på bymidtens udfordring med at skabe trafik, salg og interesse i konkurrencen med kædekoncepter generelt.

Blandt udvalgsbutikkerne findes kædekoncepterne især indenfor butikstyperne optikere, bolig/isenkram, sportsudstyr og malervarer.

De hyppigste butikstyper findes indenfor Genbrug, Optikere, Bolig/Køkken/Livsstil, IT og mobilservice, kunst og smykker.

De største fysiske butikker er indenfor - Bolig/Køkken/Livsstil, Genbrug, Cykler, malervarer og Sport.

Tøj mm.

Udvalget af tøjbutikker består primært af butikker der sælger tøj til kvinder samt en enkelt herretøjsforretning. De 5 tøjbutikker til kvinder hvoraf er 2 kædebutikker (H&M og den mindre kæde Tippy) og 3 lokale tøjbutikker der i stil og målgruppevalg differentierer sig fra kædebutikkerne. Derudover er det 2 sport og outdoor butikker – en lokal og kædebutikken Sport 24 samt en skobutik.

Tøjbutikkerne er yderst vigtige for bymidten, fordi de mere end nogen anden type butikker appellerer til nysgerrighed og impulsshopping, og meget ofte kombineres med andre former for nydelsesforbrug, ophold og hygge. Ofte er det især tøjbutikker, der kombinerer livsstilsprodukter indenfor bolig, personlig pleje, køkken mm. med tøj, som lykkes med at differentiere sig fra kædebutikkerne og skabe mersalg og loyalitet – lidt på samme måde som udvalgswarekonceptet hos førnævnte *Tinga Tango*. Man taler ofte om, at antallet af tøjbutikker er et pejlemærke for bymidtens styrke. Hvis man ser på antallet af tøjbutikker i bymidten, og især antallet af selvstændige lokale tøjbutikker, bør man lægge kræfter i at understøtte de eksisterende tøjbutikker.

Personlig service mm.

Bymidten har et stort udvalg indenfor personlig service, der er placeret i og omkring bymidten, hvor kundestrømmen er størst. Ofte ses det, at denne

UDVALGSVARER

Forbrugsvarer med længere levetid end dagligvarer, herunder f.eks. tøj og elektronik.

PERSONLIG SERVICE

Handel med tjenester og serviceydelser.

erhvervstype er placeret både i bymidten, men også omkring større boligområder.

Frisørsalonerne er klar dominerende inden for dette område med mere end halvdelen af salonerne. Derudover udgøres området af 3 lige store grupper inden for Neglepleje, Massage og Skønhed. Erhvervsområdet er kendetegnet med mindre lokale udbydere og kædekoncepter synes at være fraværende. Arealforbruget indenfor denne erhvervsgruppe er typisk mindre og etableringsomkostningerne lavere.

Restauranter mm.

De mange restauranter indikerer at et besøg i bymidten i meget høj grad bliver kombineret med et besøg på et spisested. Der er et godt mix imellem fastfood steder og restauranter/cafeer. I bymidten er der især i Korsgade en koncentration af spisesteder, men generelt er der en god spredning i bymidten. Det er vigtigt, at bymidtens spisesteder orienterer sig mod den nye bydel i havnen både geografisk og præferencemæssigt mht. smag, prisniveau og udvalg.

Restauranterne mm. kan opdeles i 4 næsten lige store grupper:

1. Restauranter, som fungerer som destinationer i bymidten "En grund til at komme". Derfor er de vigtige for at sikre bylivet i bymidten.
2. Cafeer, der primært er impulsdrevet. Dvs. at man vælger at gå på cafe, fordi man møder den i gaden. De er dog på samme måde som restauranterne vigtige for at fastholde bylivet.
3. Pizzeriaer, Sushi & - take-away, som ikke har samme betydning eller afhængighed af at ligge i bymidten, men de giver, særligt i ydertimerne af døgnet et bidrag til bylivet.
4. Værtshuse/Barer og kaffebarer, der, sammen med restauranterne, er meget vigtige for oplevelsen af bymidten som rammen om møder med venner og forretningsforbindelser.

Andre bymidteerhverv

Der er en række andre bymidteerhverv i Nyborg bymidte. De er delt op i Finansielle ydelser, Fysisk & Psykisk behandling, samt Kultur og Offentlige institutioner.

Tomgang

Der er en skiftende tomgang i butiksljemål i bymidten, men de er ofte koncentreret i enkelte dele af bymidten. På den østlige side af Nørregade, er der en forholdsvis stor koncentration af tomme butikslokaler. Dog er der også flere af lokalerne i denne gade, som er omdannet til værksteder, gallerier eller kreative workshops, som er med til at give denne gade en anden stemning, men samtidig bidrager til bylivet i og med at det er bymidteerhverv.

RESTAURANTER

Erhvervs-virksomheder med servering af spise- og drikkevarer, f.eks. caféer og restauranter.

BYMIDTEERHVERV

Erhverv, som typisk ligger sig i bymidter, og det omfatter detailhandel, serviceerhverv, samt andre erhverv der knytter sig til bymidterne. Bymidteerhverv er med til at understøtte en levende bymidte.



Figur 14. Tomme butikslokaler i bymidten.



Signaturforklaring

○ Tomgang

Figur 15. Tomgang i bymidten.

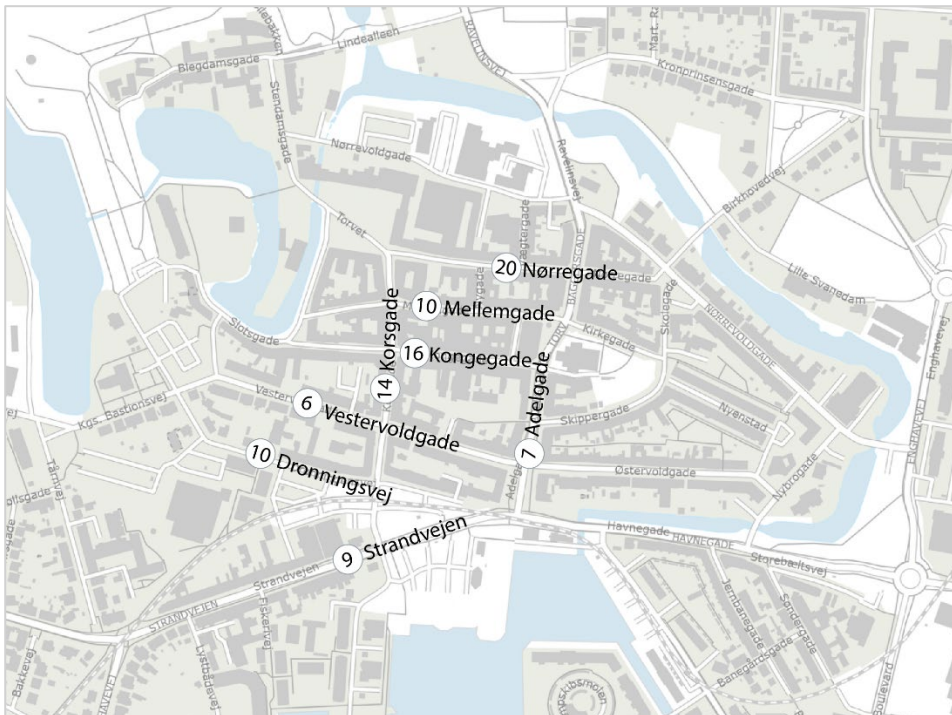
De tomme butikslokaler kan få byen til at se øde ud og afskrække eventuelle udefrakommende. Butikker, restauranter og byliv giver folk lyst til at sætte sig ned og observere. Ved torvet i Nyborg er der tomme butikslokaler, hvilket bidrager yderligere til at det store torv kan føles meget tomt og menneskeforladt. Det inviterer ikke til ophold og hygge. Tomme butikslokaler kan have en negativ effekt på de omkringliggende butikker, lige så vel som omkringliggende butikker kan smitte positivt af på hinanden.



Figur 16. Tomme butikslokaler ved Torvet.

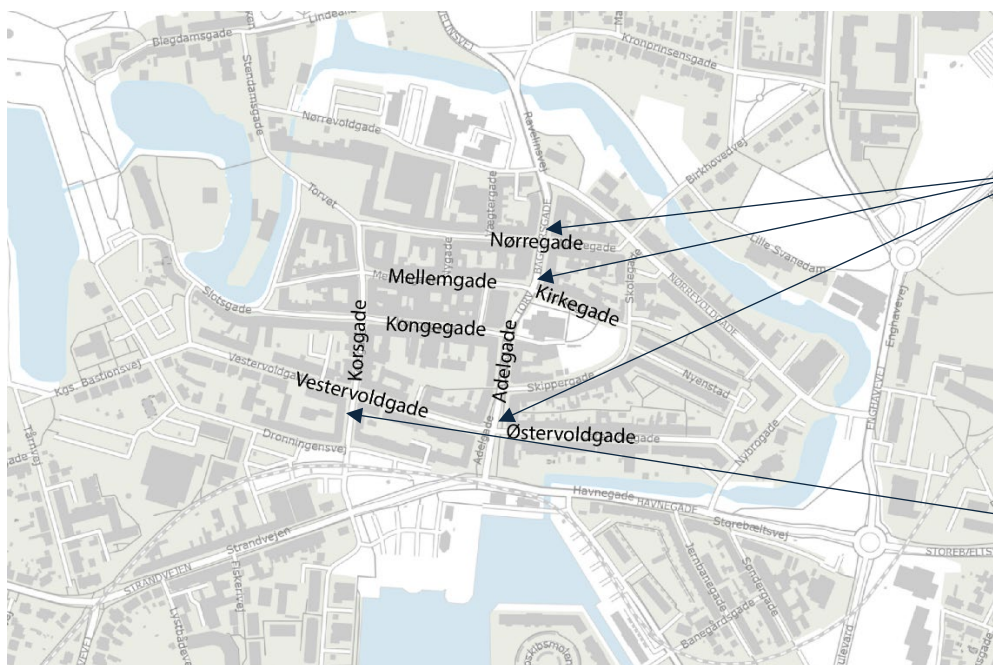
Geografisk analyse af bymidteerhverv i Nyborg Bymidte

Den centrale del af Nyborg Bymidte har en stærk kommerciel kerne i **fire** af byens gader. Hvis man ser på antallet af butikker i den centrale bymidte, er Nørregade gaden med flest butikker, mens de 3 andre gader er nogenlunde på et ens niveau.



Figur 17. Antallet af butikker i de forskellige gader i bymidten.

Det er værd at bemærke at de 3 tværgående gader (Nørregade, Kongegade og Mellemgade) har 46 butikker, mens Korsgade har 14. Det vidner om, at handlen primært foregår i de mellemliggende gader og ikke i gaderne, der fungerer som hovedtrafikåre.



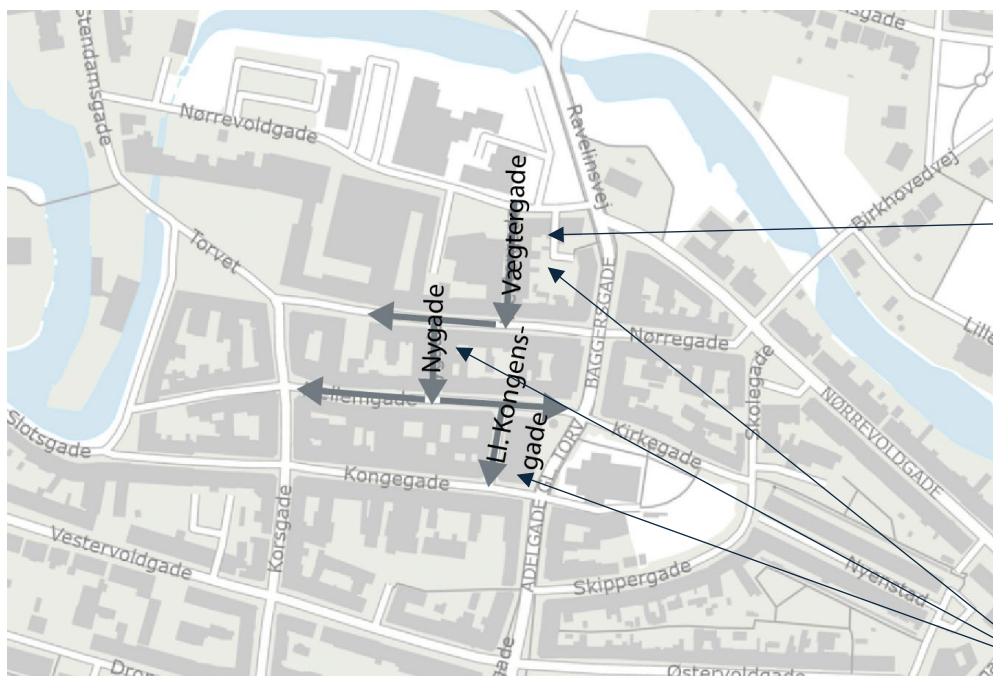
Figur 18. Bymidstens forbindelser.

ADELGADE

er trafikeret og gennemskærer bymidten. Gaden er den naturlige ankomst til bymidten i bil og til fods.

KORSGADE

fremstår tryk og hyggelig og bør være den foretrukne passagevej langs bymidten og det rigtige forbindelsesled for gående. Også til, og især fra, havnen.



Figur 19. Bymidstens forbindelser.

VÆGTERGADE

kunne være en alternativ indgang til bymidten og betydningen af en ny vej ind i bymidten kunne markeres visuelt. Stemningen af de intime og hyggelige gader i bymidten ville styrkes.

De 3 tværgående veje på tværs af bymidten – Vægtergade – Nygade og Lille Kongegade bør styrkes i deres rolle som hyggeligt alternativ til Adelgade i vejen gennem bymidten

GADE	Antal butikker	% af antal butikker i den centrale bymidte
Nørregade	20	33%
Kongegade	16	27%
Korsgade	14	23%
Mellemgade	10	17%
I alt	60	100 %

Tabel 6. Butikker i Nyborg bymidte fordelt på gader.

Lidt over halvdelen af alle Nyborgs butikker og services ligger i den centrale bymidte. I den ydre del af bymidten findes 41 butikker & services, heraf er hovedparten inden for personlig service. Udvalgsvarer & restauranter er begge repræsenteret med ca. en femtedel hver. Kendetegnet for 76 % af butikstyperne er, at de har destinationskarakter, hvor kunden søger butikken.

De dominerende vareområder er:

Vareområde	Antal butikker
Dagligvarer	19 %
Udvalgsvarer	31 %
Tøj mm.	11 %
Personlig service	14 %
Restauranter	25 %
I alt	100 %

Tabel 7. Fordeling af vareområder.

Antallet af tøjbutikker er lavere end forventet for en by med Nyborgs størrelse og opland, men til gengæld er restaurationsbranchen godt repræsenteret. Udbuddet af udvalgsvarer – ekskl. tøj – er relativt stort, men også sårbart i forhold til konkurrencen fra Storebæltscenteret. Her bliver den lokale forankring og butikkernes særpræg afgørende for at differentiere sig og fastholde kunderne.

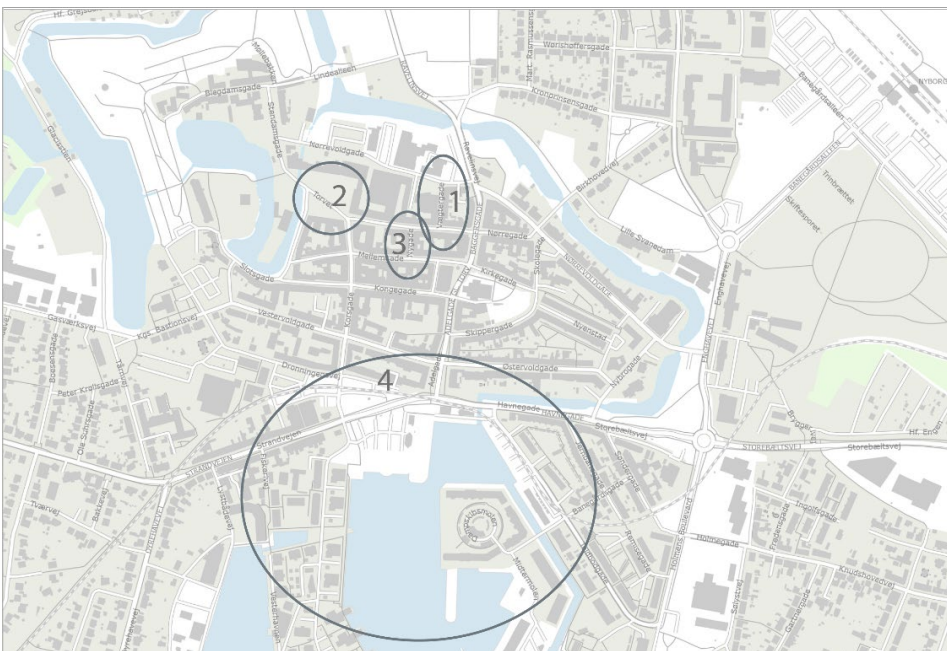
Anbefalede prøvehandlinger

En prøvehandling er en afprøvning af en ny idé eller et nyt tiltag i en begrænset periode, før den eventuelt implementeres permanent eller udvides.

1. Det anbefales at lave prøvehandlinger, der forbinder fodgængermulighederne mellem parkeringsarealerne ved Nørre Voldgade med Nørregade via Vægtergade. Formålet er at styrke en ankomst til bymidten uden om Adelgade og at styrke biografens synlighed.
2. Det anbefales at fokusere på at skabe events og midlertidige funktioner på torvet, for at skabe aktivitet og liv her. Torvet fremstår i dag meget åbent og tomt, hvilket yderligere bekræftes af de tomme butikslokaler. Åbenheden og tomheden har en for stor skala til, at det i dag er et sted man opholder sig. En prøvehandling her, kunne være møblere torvet med plantekasser, siddemuligheder, legeredskaber,

madboder etc. Formålet er at skabe en mindre skala på Torvet og at skabe opholdsmuligheder.

3. Ved Nygade kan man omdanne gaden til at være en intim pladsdannelse for udeserveringen uden gennemkørende trafik. Formålet er at udnytte det beskyttede byrum som Nygade er til at skabe optimale rammer for udeservering.
4. Ved havnen bør der skabes en bedre kobling mellem Havn og Bymidte. Forbindelser på tværs af veje, spor og parkeringsarealer, vil gøre det lettere at åbne området op for offentligheden. En god kobling kan understøttes af bl.a. ved opholdsmuligheder, rekreativ brug af havnen, gangforbindelserne over parkeringspladserne og styrkelse af opholdsarealer ved restaurationen på havnen.



Figur 20. De fire fokusområder for prøvehandlinger.

Delkonklusion – Bymidten

Bymidten er et stærkt handelscentrum for Nyborg med et stort udvalg af butikker indenfor dagligvarer, udvalgsvarer, tøj, personlig service og restauranter. Detailhandlen suppleres med et stort antal bymidteerhverv der ligger spredt i og omkring den centrale bymidte. I bymidten er tomgangen især koncentreret omkring de Nørregade og i nogen grad i Kongegade og Mellemgade.

De væsentligste butikstyper er restauranter i kombination med tøjbutikker og derudover et stort antal udvalgswarebutikker. Sidstnævnte vurderes at være i størst risiko for at blive påvirket af konkurrence fra Storebæltscenteret. Bymidten dækker et stort geografisk område der dog har en betydelig tæthed i området mellem Adelgade og Korsgade på den ene side og Nørregade og Kongegade på den anden side. Oplevelsen af bymidten kunne styrkes ved at finde nye anvendelsesformer for områderne i yderkanten af Bymidten f.eks. i

gaderne øst for Adelgade i særdeleshed den sidste del af Nørregade og dermed koncentrere bymidtens kerne.

Bymidtens gadeforløb med gader på kryds og tværs skaber en intim stemning og mange muligheder for at undersøge området. For at forstærke oplevelsen hvor borgeren møder bymidten anbefaler vi en prøvehandling der gør Vægtergade til den foretrukne indgang til bymidten for gående med tilhørende way-finding fra det store parkeringsområde ved Nørrevoldgade.

Korsgade er bymidtens foretrukne restaurationsgade er den mest naturlige vej for gående der ønsker at forsætte ned mod havnen eller besøge Nyborg Slot. Initiativer der mindsker bilernes hastighed og skaber et sikkert område for de gående ville styrke gadens rolle.

Restaurationsbesøg er en meget væsentlig del af et besøg i bymidten. For at styrke indenfor dette område forslår vi at der foretages en prøvehandling der omdanner Nygade til en intim plads med mulighed for udeservering. På samme måde indeholder havnen muligheder for at etablere spisesteder der tilfører helt nye restaurationsoplevelser der fungerer som stærkt supplement til hvad man i dag kan finde i bymidten.

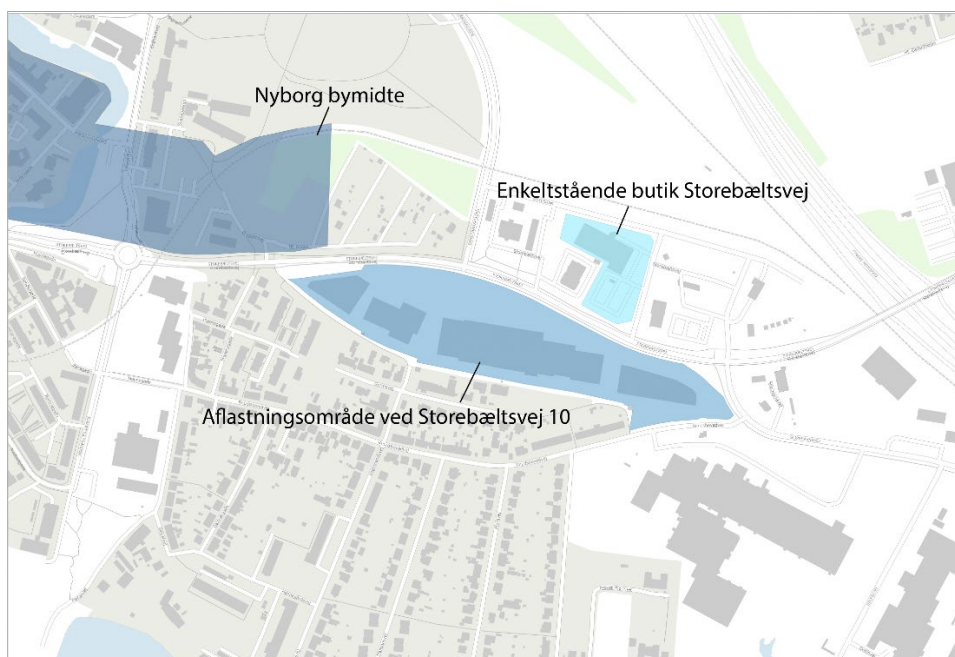
Storebæltscenteret

Storebæltscenteret ligger i byens østlige del, tæt på Storebælt og op til motorvejsafkørslen, og strækker sig på begge sider af Storebæltsvej, der er indfaldsvej til bymidten.

På den nordlige side af Storebæltsvej ligger de nemt tilgængelige servicetilbud til bilister med fastfood, benzin og lade-standere og et *Lidl* supermarked. På den sydlige side ligger udvalgswarebutikkerne og *Netto*. Det visuelle udtryk i denne del af centeret er en række af kasseformede bygninger beklædt med rustfarvede stålplader, hvilket bidrager til at give en helhedsopfattelse af området.

Storebæltscenteret består udelukkende af velkendte kædekoncepter som findes i de fleste aflastningsområder i Danmark – dog *BR* og *Tøjeksperten* i mindre grad. Det er sjældent, at en tøjbutik placeres i et aflastningsområde da denne butikstype fungerer bedst i et område der stimulerer impuls og nydelsesdrevet salg og tid ikke er en afgørende faktor.

Udvalgswarekoncepterne er sammen med Netto samlet på den sydlige side af vejen og er placeret så det skaber god synlighed, med tilhørende gode parkeringsforhold. Nærheden til motorvejen gør det til at nemt sted at handle udvalgsvarer i kombination med indkøb af dagligvarer. Placeringen af dagligvarebutikker, fastfoodrestauranter og udvalgsvarer er et stærkt greb, hvor sandsynligheden for at kunderne kombinerer udvalgsvarekøb, dagligvarekøb og benzin/el-opladning med et besøg på en af de 4 fastfoodrestauranter er stor. Storebæltscenteret må forventes at få en væsentlig betydning for Nyborg som by fordi kædebutikkerne i området ellers kun findes i Odense.

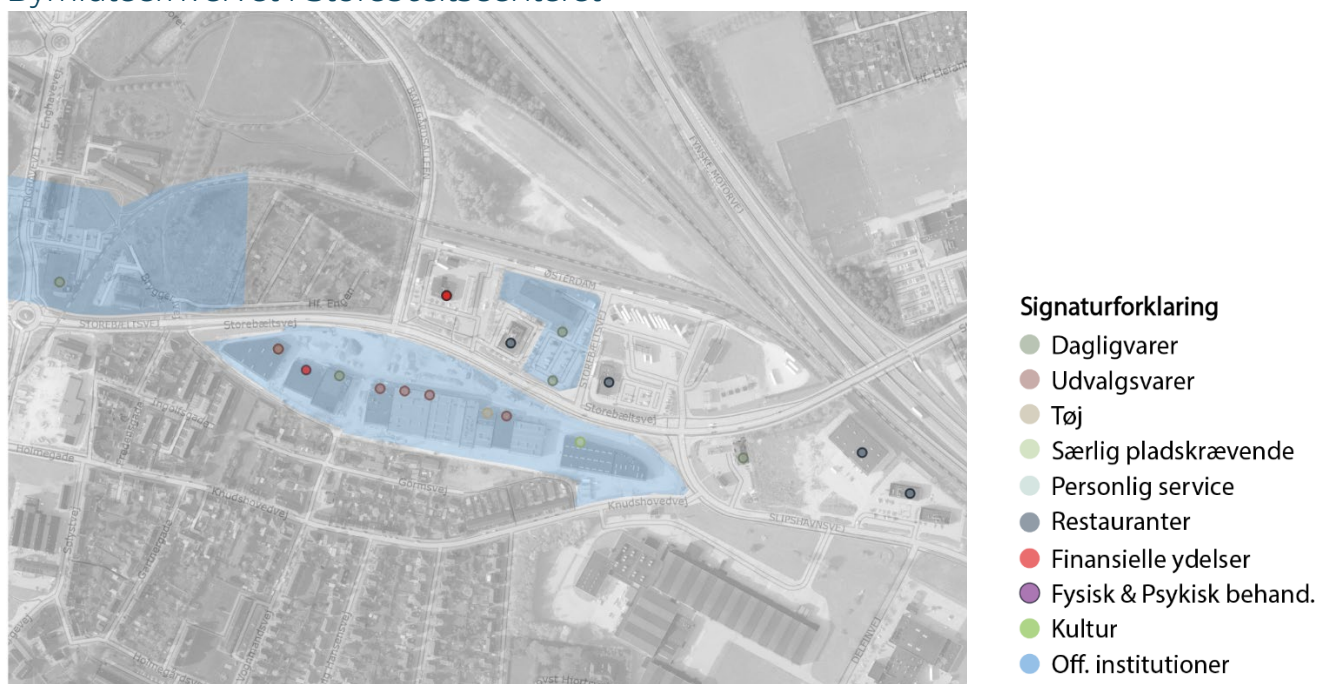


Figur 21. Detailhandelsstruktur for Storebælt / Storebæltscenteret.

Storebæltscenteret	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj	Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Total Detailhandel	Personlig service	Restaurant
Antal	5	7	2	0	14	0	0
Areal	3.593	8215	2752	0	14.560	0	0
Antal inkl. Østerdam og Sliphavnsvej	5	7	2	0	14	0	4
Areal inkl. Østerdam og Sliphavnsvej	3.593	8215	2752	0	14.560	0	1808

Tabel 8. Overblik over butikker og serviceerhverv i Storebæltscenteret pr. september 2025.

Bymidteerhvervet i Storebæltscenteret



Figur 22. Kortlægning af butikker og serviceerhverv i Storebæltscenteret.



Figur 23. Storebæltscenteret

Delkonklusion – Storebæltscenteret

Storebæltscenteret styrker Nyborgs kommercielle rolle som alternativ til Odense for en stor del af kommunens betydelige opland. Tilstedeværelsen af de mange stærke udvalgsvarekoncepter, dagligvarebutikker, tankstationer/el-ladere og fastfood restauranter gør det muligt at kombinere forskellige typer

af indkøb med en besøg på en fastfood restaurant. Styrken her er især at man i bil effektivt kan kombinere dagligvare-, udvalgsvarekøb med restaurationsbesøg.

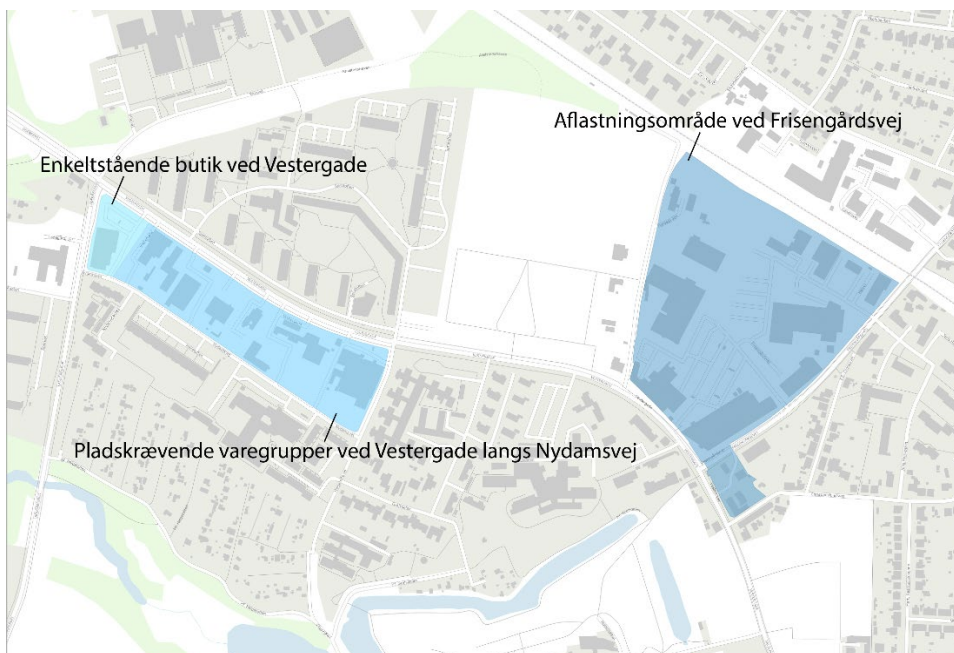
Storebæltscenteret styrker Nyborg som handelsdestination, men betyder et øget behov for omstilling og tilpasning fra andre dele af byens erhvervsliv.



Figur 24. Rema 1000 mellem Storebæltscenteret og bymidten.

Området omkring Vestergade

Området omkring Vestergade består af to selvstændige områder langs Vestergade, et aflastningsområde ved Frisengårdsvej og et område til pladskrævende varegrupper ved Vestergade langs Nydamsvej.



Figur 25. Detailhandelsstruktur ved Vestergade.

Aflastningsområde ved Frisengårdsvej

På hjørnet af Frisengårdsvej og Vestergade ligger aflastningsområdet, som udefra opleves med lukkede facader tæt op ad Frisengårdsvej. Området lukker sig om sig selv med en parkeringsplads i midten. Aflastningsområdet er primært henvendt til bilister, hvilket kommer til udtryk da der er mangel på adgang, facader og indgange ud mod fortovet, der løber rundt om aflastningsområdet. Området opleves ikke som en helhed, på samme måde som Storebæltscenteret gør, da der synes langt imellem butikkerne og arkitekturen er forskellig. I midten af det hele ligger en restaurant og et fitnesscenter og ud mod vejene ligger dagligvarebutikkerne *Føtex* og *Rema 1000*.

Frisengårdsvej	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj	Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Total Detailhandel	Personlig service	Restaurant
Antal	3	1	0	2	6	2	1
Areal	7.142	1.200	0	1.050	9.392	970	850

Tabel 9. Antal og Arealer i Frisengårdsvej.

På den anden side af parkeringspladsen, væk fra vejene, ligger en *Jem&Fix* og *Kirkens Korshær genbrug*. I denne række af butikker, ligger tomme butikslokaler, hvor der tidligere har ligget en *Jysk* og *T-Hansen*, som er flyttet til Storebæltscenteret. Inden længe flytter Jem&Fix ligeledes til samme område og efterlader dermed genbrugsbutikken alene tilbage. Førstehåndsindtrykket er, at området er nedslidt, hvilket forstærkes af det falmede oversigtsskilt over butikkerne, samt de tomme lokaler og den store parkeringsplads.



Figur 26. Indgang til området med Føtex og Rema 1000.

Pladskrævende varegrupper ved Vestergade langs Nydamsvej

Længere mod vest mellem Vestergade og Nydamsvej ligger et område til pladskrævende varegrupper, hvor der er et meget blandet udvalg af detailhandel, herunder Silvan, autoforhandlere, pizzeriaer, tankstationer, en cykelbutik og en hvidevareforhandler. Området ligger langs Vestergade, på den sydvestlige side og butikkerne ligger parallelt med vejen, som perler på en snor, og minder således om Storebæltscenteret.

Vestergade langs Nydamsvej	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj	Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Total Detailhandel	Personlig service	Restaurant
Antal	2	2		4	8		1
Areal	2.058	1.278		4.121	7.457		66

Tabel 10. Antal og Arealer i Vestergade langs Nydamsvej.

Området ved Vestergade er, udover at have en stærk dagligvareprofil, kendetegnet ved mange butikstyper, der understøtter en planlagt købsadfærd som f.eks. apotek, frisør, fitness, cykelforretning og en Silvan.



Figur 27. Circle-K med dagligvarebutik på Vestergade.

Områdets rolle er primært dagligvareforsyning for folk, der ikke vil køre hele vejen ind i byen samt et supplement til Storebæltscenteret. Der skal holdes øje med, om der kommer nye butikker ind i de tomme lokaler, og i så fald hvilke butikker. Hvis ikke lokalerne bliver udfyldt, bør lokalerne udnyttes til andre ting eller der bør ske en omdannelse.

Bymidteerhvervet i området langs Vestergade



Figur 28. Kortlægning af butikker, serviceerhverv og bymidteerhverv i området for Vestergade.



Figur 29. Føtex set fra krydset mellem Frisengårdsvej og Vestergade.

Tomgang

Nedenfor ses de tomme butikslokaler for forhenværende Jysk, T-Hansen og snart lukker jem&fix også. Dette vil uden tvivl have en effekt på Kirkens Korshær, som vil blive efterladt og overset i det bagerste hjørne. Det vil eventuelt også have en effekt på dagligvarebutikkerne Føtex og Rema 1000,

men det vurderes ikke at have så stor en effekt at det vil medføre en lukning af disse.



Figur 30. Tomme butikslokaler for hhv. forhenværende Jysk, T-Hansen og snart Jem&Fix.

Konkurrencesituationen mellem Vestergadeområdet og Storebæltscenteret

Området ved Vestergade nyder godt af en kombination af Rema 1000 kombineret med Føtex varehusets stærke profil med Slagter, Bager, Food og Nonfood. Derudover ligger 365 Discount 600 meter derfra og samlet set har Vestergadeområdet mere at byde på end Storebælts Centeret med sine 2 discountkoncepter.

Apoteket i Vestergade skaber væsentlig trafik til området på samme måde som Fitness centeret.

Området omkring Vestergade har tidligere haft en dominerende rolle indenfor "gør det selv" (Silvan, jem&fix), boligindretning (Jysk) og indkøb af hårde hvidevarer til hjemmet (Hvidt & Frit).

Storebæltscenteret samlet set har Storebæltscenteret lang mere at byde på for kunderne med de mange forskellige kædekoncepter det kombinerer både gør det selv segmentet og en lang række kædekoncepter der appellerer til mange målgrupper og kundebehov.

De 4 stærke fastfood koncepter i Storebæltscenteret: McDonalds, Burger King, Carls JR. Og Sunset Boulevard synes overlegne i forhold fastfoodudvalget i området omkring Vestergade.

Måske er det muligt at området omkring Vestergade kan styrke sin position indenfor de professionelle "gør det selv" koncepter og tiltrække f.eks. Stark, Havecenter, Bygma mm. og positionere sig som gør det selv, bygge og håndværker centrum i byen. Det vil kræve en re-allokering og koncentration af detailhandlen f.eks. til området omkring Føtex.

Som situationen ser ud nu er det vores vurdering at der er behov for at vurdere de 2 områders fremtid og om der er allokeret for store arealer til detailhandel i området omkring Vestergade.

Delkonklusion – området omkring Vestergade

Området omkring Vestergade består af 2 delområder: området omkring Føtex hvor detailhandlen er centret omkring et parkeringsområde i midten og området omkring Vestergade hvor detailhandlen ligger side om side langs Vestergade. Afstanden mellem de 2 områder er omkring 500 meter.

Den væsentligste styrke i området er Dagligvarebutikkerne Føtex, Rema 1000 og et apotek. Tidligere har Jysk, jem&fix samt T-hansen været en del af dette område, men er fraflyttet bl.a. Til Storebæltscenteret. I dag er det derfor primært dagligvarebutikkerne udover apoteket der trækker trafik til området og især Føtex der er byens eneste Food/Nonfood varehus.

Området langs Vestergade består af Silvan, En hvidevarebutik, Automekaniker, Dækcenter, Fri Bikeshop, Fitness, Circle K og Uno X tankstationer.

Konkurrencen fra Storebæltscenteret har især ramt området omkring Føtex og at de 2 områder omkring Vestergade ville opnå betydelige fordele ved en konsolidering af de 2 områder f.eks. Silvan, Hvidevarebutikken, Fri Bikeshop og Fitness centeret skiftede lokation og de autorelaterede virksomheder blev liggende i området langs Vestergade. Det vurderes at tilstedeværelsen af Føtex og Rema 1000 er særlig vigtig for områdets fremtid.

Konkurrencebilledet i Nyborg By

Samlet set har Nyborg et stærkt udgangspunkt, især hvis de tre områder, *Storebæltscenteret*, *den historiske bymidte* og *havnen*, får et tættere samspil og forbindes bedre. Fremover bør man overvåge, om Storebæltscenterets positive økonomiske udvikling får en negativ påvirkning på bymidten, i form af faldende kundestrøm og lavere omsætning, og især hvordan de to dagligvarebutikker ved havnen - Netto og SuperBrugsen klarer sig i den stigende konkurrence fra Netto og Lidl ved Storebæltscenteret.

Derudover er det vigtigt, at der bliver gjort en indsats for at få udlejet de tomme lokaler, der ligger i den centrale del af bymidten. Desuden skal der arbejdes på at skabe en større koncentration af indkøbsoplevelsen i Nørregade, ved at finde alternative udnyttelsesmuligheder for den del af gaden, der ligger på den østlige side af Adelgade.

Dagligvarer

Placeringen af bymidtens dagligvarer nær havnen er ikke en optimal placering for alle borgere i Nyborg. Derudover er placeringen af supermarkeder og discountbutikker allerede spredt flere steder i byen; området ved Vestergade, Rema 1000 mellem Storebæltscenteret og bymidten og Meny øst for bymidten. Effekten vurderes at fordele sig imellem de eksisterende aktører på dagligvarer. Det omfattende byggeri ved havnen kan på sigt vise sig at være af væsentlig positiv betydning for SuperBrugsen og Netto, som kan afbøde noget af effekten af etableringen af Storebæltscenteret på dagligvarer. Endelig er der en risiko for, at Normal butikken i Storebæltscenteret tager så meget salg fra Normal butikken i bymidten, at den må lukke, hvilket vil betyde et vigtigt tab af et dagligvarekoncept i bymidten der har stor betydning som trafikskaber.

Udvalgsvarer

Konkurrencen fra udvalgsvarekoncepterne i Storebæltscenteret vil påvirke butikkerne i bymidten forskelligt. Der er få 1:1 konkurrencesituationer. Sport24 i bymidten vil uden tvivl blive påvirket, mens KH Sport allerede er lukket. De mange genbrugsbutikker vil mærke konkurrencen fra Kirppu. Mobilbutikkerne vil få konkurrence fra Elgiganten.

Tøj mm.

Denne varegruppe forventes at blive påvirket i mindre grad. Dog vil herretøj og outdoorbeklædning i begrænset omfang opleve konkurrence fra Harald Nyborg og T-Hansen, som også sælger tøj. Tøjeksperten har valgt at flytte butikken fra bymidten til Storebæltscenteret og det er interessant om denne beslutning er kommercielt fornuftig for tøjkæden, da bymidten forekommer at være det optimale sted at handle beklædning. Hovedparten af tøjbutikkerne i bymidten er henvendt til Kvinder og vil derfor blive påvirket minimalt.

Konkurrencen fra Storebæltscenteret handler mest af alt om midler til forbrug. Jo flere penge der bruges i Storebæltscenteret, dets mindre er der til rådighed til forbrug i andre dele af byen herunder bymidten.

Restauranter mm.

Konkurrencen fra Storebæltscenteret vil først og fremmest bestå i, at borgerne vælger Storebæltscenteret som oplevelsesområde fremfor bymidten. Her spiller parkeringsforhold, nærhed og bekvemmelighed og tid en væsentlig faktor. Hvis der er noget man mangler i sin husholdning, er Storebæltscenteret ofte den letteste løsning. Hvis man ønsker en hyggelig oplevelse, hvor indkøbet i højere grad er en mulighed end et krav, kan bymidten tilbyde noget andet end Storebæltscenteret. Fastfood er ikke hygge, det er en løsning. Restauranterne i bymidten der især har familier som kunder, bør overveje at skræddersy tilbud til denne målgruppe f.eks. i weekenden eller lign.

Bymidten

Det er tydeligt at bymidten er dominerende når det gælder antallet af butikker og serviceerhverv, hvor 78% er placeret. Hvis man ser på antallet indenfor de forskellige varegrupper, er bymidten overlegen inden for alle områder. Butikkerne i henholdsvis Storebæltscenteret og området ved Vestergade er dog væsentlig større målt på m².

Det er især inden for dagligvarer (området ved Vestergade) og udvalgsvarer (Storebæltscenteret) at det forventes at bymidten vil opleve konkurrence. Bymidten er væsentlig mere dominerende indenfor tøj mm, personlig service og restauranter mm. Dog skal det nævnes af de 4 fastfood restauranter i Storebæltscenteret tilbyder koncepter som ikke direkte kan matches af tilsvarende tilbud i bymidten.

Vareområde	Bymidten	Storebæltscenteret	Vestergade	Total
Dagligvarer	12 (55%)	5 (23%)	5 (23%)	22 (16%)
Udvalgsvarer	40 (88%)	7 (14%)	3 (6%)	50 (37%)
Tøj mm.	6 (75%)	2 (25%)	0 (0%)	8 (6%)
Personlig service	25 (93%)	0 (0%)	2 (7%)	27 (20%)
Restauranter mm.	23 (79%)	4 (14%)	2 (7%)	29 (21%)
I alt (% af total)	106 (78%)	18 (13%)	12 (9%)	136 (100%)

Figur 31. Fordeling af varegrupper på detailhandelsområderne i Nyborg.

I nedenstående tabel er butiksantallet i Storebæltscenteret og området omkring Vestergade lagt sammen og sammenlignet med butiksantallet i Bymidten. Her ses det, at de to områder sammenlagt har svarerende til 84% af antallet af dagligvarebutikker og 28% af det samlede antal butikker i bymidten.

% forskel ift. bymidten	Bymidten	Storebæltscenteret	Vestergade
Dagligvarer	12	5 (42%)	5 (42%)
Udvalgsvarer	40	7 (18%)	3 (8%)
Tøj mm.	6	2 (33%)	0 (0%)
Personlig service	25	0 (0%)	2 (8%)
Restauranter mm.	23	4 (17%)	2 (9%)
I alt (% af total)	106	18 (17%)	12 (11%)

Figur 32. Procentmæssigt forskel af varegrupperne i Storebæltscenteret og Vestergade set i forhold til bymidten.

Rollefordeling mellem Bymidte og Storebæltscenteret

Hvordan skal bymidten positionere sig bedst muligt for at opnå den bedste sameksistens med Storebæltscenteret?

Bymidten består af små butikker med et varieret og "personligt" udvalg. Varekategorierne er ofte mixet på en måde, som man ikke ser i kædebutikker. Butikkerne tilbyder kunderne noget, som ikke findes i de store kædebutikker, og de har ofte stor mangfoldighed i antal varer pr. m².

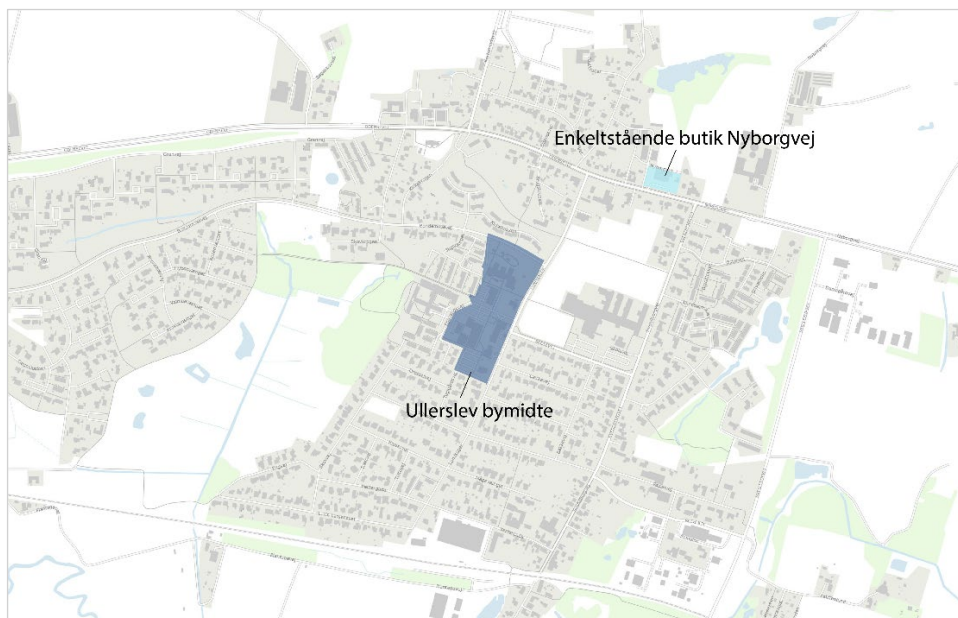
Bymidten er arkitektur, stemning, historie, sanselighed og sociale møder, hvor man både genkender og overraskes. Her kan man gå en tur, reflektere og lade sig føre med, og besøge butikker, selvom det ikke var planlagt. Man kan kombinere kulturoplevelser, service, impulsshopping, byture med venner og besøge restauranter ude eller inde. Man kan holde pauser og observere bylivet. Byen er venlig og der er gjort plads til at nyde byen, uanset om man er kunde eller ej. Byen er ikke effektiv, rationel og hurtig. Man glædes over de historiske gadeforløb og de personlige butikker, alt det man troede man kendte og overraskes alligevel – heldigvis. Bymidten er byens mødested og de fleste borgere har et ønske om at leve i en by med liv og sjæl. Det kræver aktivitet og energi at skabe oplevelser for byens borgere. Oplevelser kan bestå i arrangementer som byfester og udsmykning af gader med sæsontemaer, men også i fysiske forandringer i byen som forbedrer forbindelsesveje, skærmer bymidten fra trafik, åbner hyggelige småveje og skaber opholdsrum og mulighed for sociale møder og pauser. Indkøbsoplevelser kræver energi og det fremmer lysten til at forsætte indkøbsturen og andre planer i bymidten hvis der er mulighed for at tage et hvil undervejs.

Området omkring Vestergade

Den største konkurrence fra Storebæltscenteret forventes ikke at komme fra dagligvarebutikkerne, da Føtex og Rema 1000 allerede udgør en stærk kombination i Nyborg. I stedet vil konkurrencen især komme fra udvalgswarebutikker og fastfoodkoncepter. Vi ser allerede konkurrencens spor ved at Jem&Fix, Jysk og T-Hansen er flyttet fra lokalerne i Vestergade til Storebæltscenteret.

Ullerslev

Ullerslev ligger ca. 10 km fra Nyborg bymidte, ca. 7 km. fra Langeskov bymidte og ca. 15 km fra Rosengårdcentret i Odense. I byen bor der ca. 2.700 personer.



Figur 33. Detailhandelsstruktur i Ullerslev.

I Ullerslev er de væsentligste butikker *Netto* på Nyborgvej og *Spar* i Ullerslev Centret. Disse to butikker supplerer hinanden godt og det vurderes, at en væsentlig andel af forbrugernes dagligvareindkøb foretages lokalt, og de er afgørende for bosætningen i byen.

Foruden de to store dagligvarebutikker ligger der en række servicefunktioner som frisør, lægehus, bibliotek og en række take-away restauranter i byen.

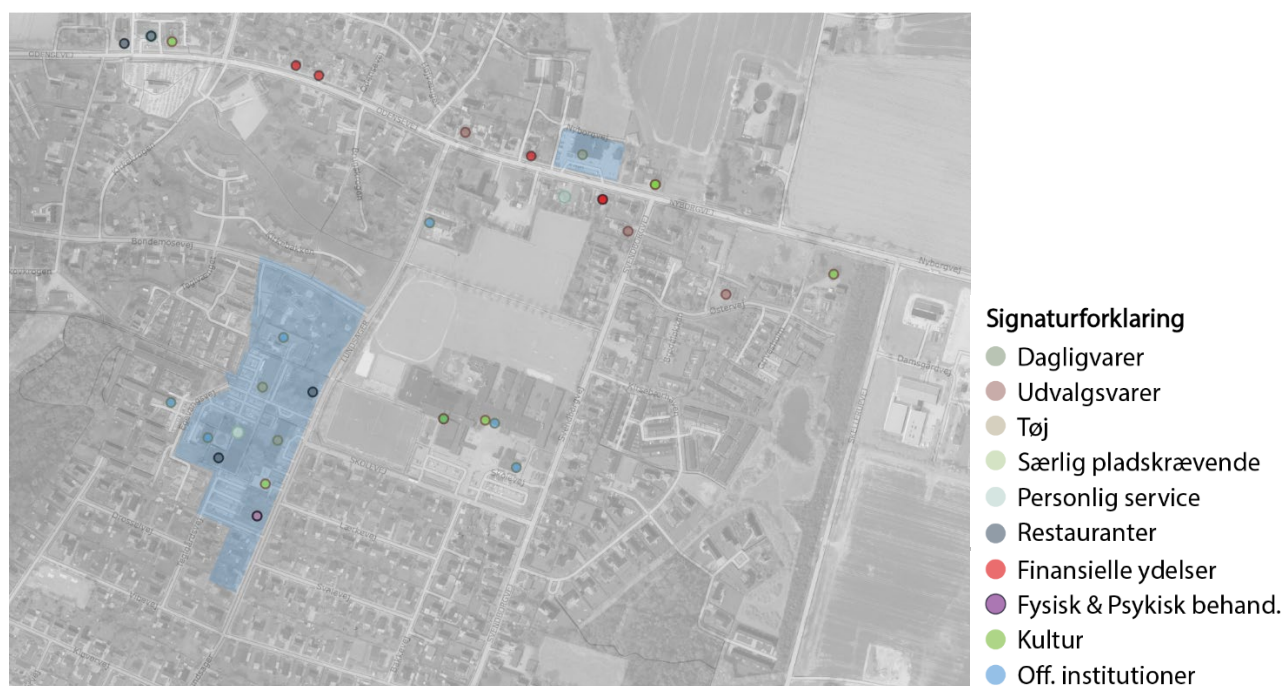
Ser man på forbrugernes indkøb af udvalgsvarer, vurderes det, at en stor andel af disse købes i Odense og Nyborg samt på nettet.

Det vurderes, at langt de fleste kunder, der besøger byens detailhandelstilbud, kommer fra Ullerslev by eller det nære opland.

Generelt bør man arbejde på at sikre det udbud, der er i dag ligger i den afgrænsede bymidte. Dette kan f.eks. være, at man er tilbageholdende med at give nye muligheder for detailhandel og andre kundeorienterede funktioner uden for bymidten. Endelig bør man overveje, om man kan koncentrere bymidten yderligere.

Ullerslev	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj	Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Total Detailhandel	Personlig service	Restaurant
Antal	2	1			3	2	2
Areal	1.871	293			2.164	720	391
Antal inkl. Odensevej	2	1	0	3	6	4	3
Areal inkl. Odensevej	2.822	293	264	x	3.379	720	1054

Tabel 11. Antal og Arealer i Ullerslev.



Figur 34. Overblik over butikker og bymidteerhverv i Ullerslev.

Delkonklusion – Ullerslev

Detailhandlen handler om lokal forsyning hvor især dagligvarer spiller en helt afgørende rolle. Især Spar købmanden fungerer som lokalt mødested og har sammensat sit sortiment og services så lokale behov bedst understøttes. Netto og Spar udgør tilsammen en stærk kombination og høj grad af behovstilfredsstillelse for byens borgere. Derudover har byen bl.a. pizzerier, pub og frisører. Dermed opfylder byens detailhandel vigtige behov for byens borgere og krav fra tilflyttere i forbindelse med bosætning.

Ørbæk

Ørbæk ligger ca. 11 km fra Nyborg bymidte. Ser man på den overordnede konkurrencesituation på dagligvareområdet, er der relativt langt til andre større udbud end Nyborg. Det vurderes, at dette overordnet både styrker bylivet i Ørbæk - og i en vis udstrækning også bymidten og detailhandlen i Nyborg.



Figur 35. Detailhandelsstruktur i Ørbæk.

De tre væsentligste butikker i Ørbæk er *SuperBrugsen* (Ørbæk Brugsforening), *Netto*. Dagligvareudbuddet øges i november 2025 hvor Rema 1000 åbner en butik i byen. Desuden ligger der centralt i bymidten en relativt stor *Shell*- tankstation med kiosksalg. I bymidten ligger der desuden en række serviceerhverv som f.eks. frisører og spisesteder.

Det vurderes, at dagligvareindkøbene til en vis grad suppleres med indkøb i Nyborg og Odense.

Ser man på forbrugernes indkøb af udvalgsvarer, vurderes det, at en stor andel af disse købes i Nyborg, Odense og på nettet. Det vurderes, at langt de fleste kunder, der besøger byen, er lokale eller kommer fra et nært opland.

Generelt bør man arbejde på at sikre det udbud, der er i dag ligger i den afgrænsede bymidte. Her bør man også være tilbageholdende med at give nye muligheder for detailhandel og andre kundeorienterede funktioner uden for afgrænsningen. Endelig kan man overveje at koncentrere bymidten yderligere, da den afgrænsede bymidte, i dag er relativt stor.

Ørbæk	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Tøj	Særlig pladskrævende udvalgsvarer	Total Detailhandel	Personlig service	Restaurant
Antal	4			1	5	2	2
Areal	4.029			288	4.317	184	449

Tabel 12. Antal og Arealer i Ørbæk.



Figur 36. Overblik over butikker og bymidteerhverv i Ørbæk bymidte.

Delkonklusion – Ørbæk

Ørbæk har en stærkt udvalg af dagligvarer der sikrer en god lokal forsyning og den kommende åbning af et Rema 1000 supermarked vil yderligere forstærke denne situation. SuperBrugsen i Ørbæk er yderst velfungerende og har formået at differentiere sig i forhold til Netto og fungerer som byens samlingssted. Udover supermarkeder har byen et apotek og en bager, samt pizzerier og en frisør og skønhedsklinik. Ørbæk opfylder borgernes lokale behov og kommende tilflytteres krav til bosætning. Antallet af supermarkeder når Rema 1000 åbner er dog ganske betydeligt og kan medføre at omsætningsgrundlaget bliver for begrænset og medføre at konkurrencen fører til en reduktion.

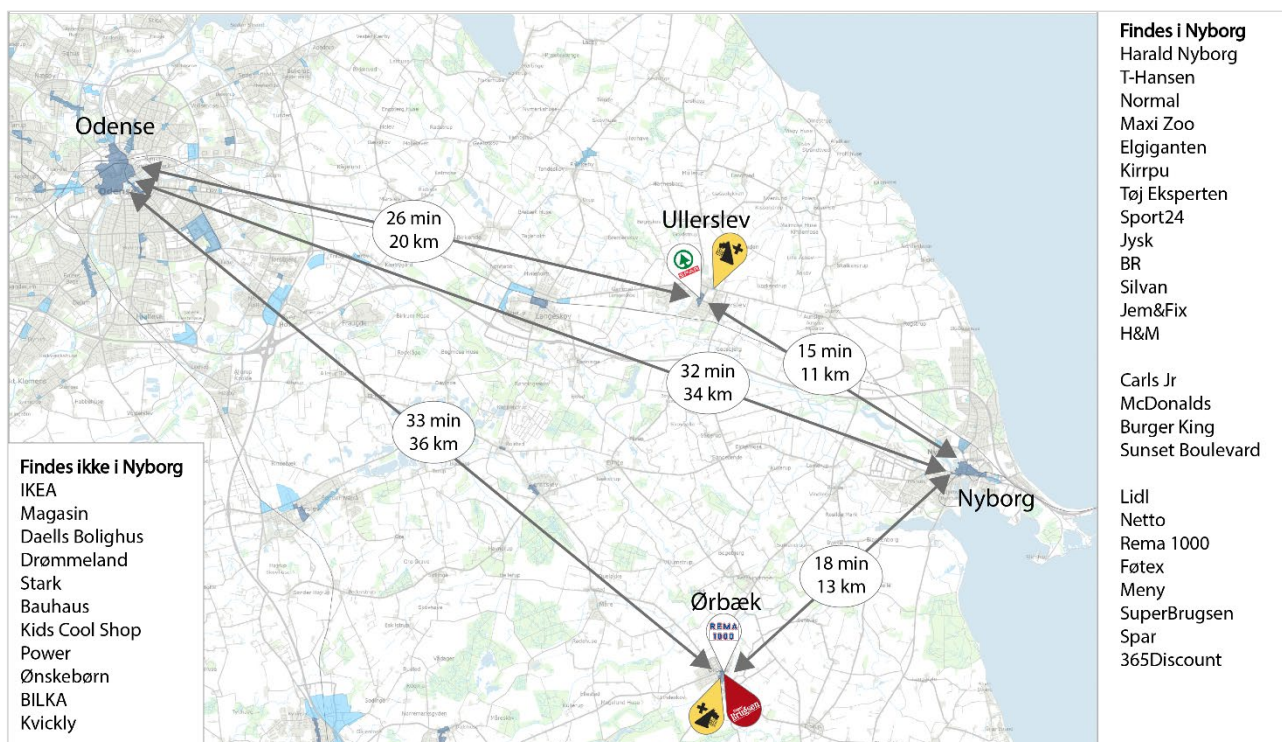
Konklusion

Kortlægningen af detailhandlen og bymidteerhverv har til formål at give en status på udviklingen i Nyborg med særligt fokus på bymidten. Nyborg er en by i udvikling. Byggeriet på havnen har tilført byen og bymidten en ekstra dimension, der åbner en række muligheder.

Etableringen af detailhandelsområdet Storebæltscenteret langs Storebæltsvej med nogle af landets stærkeste udvalgsvarekoncepter, lettilgængelig dagligvarehandel og fastfoodrestauranter, skaber en ny dynamik og påvirkning af den øvrige detailhandel - her i blandt bymidten.

Storebæltscenterets tilstedeværelse har en række positive konsekvenser for Nyborg. Byen får en helt anden synlighed i forhold til den Fynske Motorvej i begge retninger og betyder at Nyborg by, fremfor at have en dyb placering omkring og nord for havnen, er blevet udvidet og er kommet tættere på den vigtige trafikale forbindelse. For Nyborg betyder Storebæltscenteret, at byen kan servicere byens borgere, og det betydelige opland, med udvalgsbutikker man ellers skulle køre til Odense for at handle i. Dermed bevares en større del af handlen i byen og Nyborg forstærker sin regionale position på Fyn.

Nedenstående figur viser varekoncepter, som i dag findes i Nyborg og sammenligner dette med, hvad der findes i Odense. Figuren viser at Nyborg Kommune, efter etableringen af Storebæltscenteret kombineret med hvad der ellers findes i Nyborg, står i en stærk position målt på evnen til at dække en lang række af de indkøbsbehov, som man før skulle til Odense for at få. Dermed må det forventes, at Odense kommer til at miste en del af det salg, der tidligere er kommet fra Nyborg kommune og det tilhørende opland.



Figur 37. Det regionale detailhandelsbillede

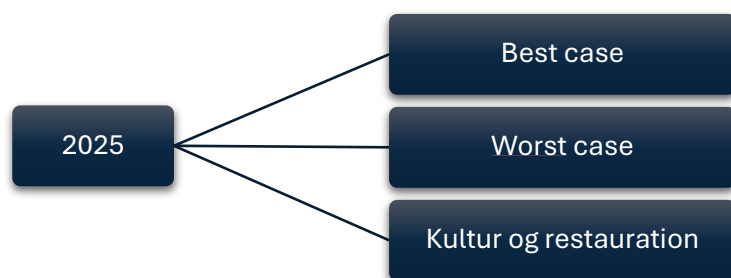
Desuden er Ørbæk og Ullerslev inkluderet for at illustrere hvilke indkøbshov på dagligvarer, der kan dækkes lokalt og hvilke man skal køre efter, f.eks. et varehus/højt profileret supermarked som *Bilka*, *Føtex* og *Meny*. Desuden er kørselstid og kilometerantal inkluderet i figuren for at vise de overvejelser der kan påvirke kundernes adfærdsmønstre.

I de mindre byer foretages hovedparten af dagligvareindkøbet typisk lokalt. De større byer kan dog især tiltrække kunder med et stort udvalg af udvalgsvarer, tøj, restauranter og varehuse som *Føtex* og *Bilka*.

Men tilstedeværelsen af Storebæltscenteret vil påvirke de øvrige detailhandelsområder i Nyborg og de omkring liggende byer.

For oplandsbyer som Ørbæk og Ullerslev betyder det, at de oplevelsesprægede indkøb, som tidligere kunne trække folk til Nyborgs bymidte, i højere grad kan blive flyttet til Storebæltscenteret.

Vurdering af 3 Mulige scenarier



Best case

Vi har det hele – men vi udvikler os fortsat og de unge er med! Vi udnytter og forstår byens evne til at dække næsten alle borgeres behov – det effektive indkøb i butikkerne med meget bredt kædesortiment, men også det personlige, lokale og impulsprægede indkøb der kombineres med f.eks. sociale-, kulturelle-, nydelsesfylde, sjove, afslappende og praktiske behov.

Der er bymidten, Storebæltscenteret og området ved Vestergade og de understøtter hinanden. Områderne supplerer hinanden og der er god forbindelse mellem de forskellige områder.

Området ved havnen er også kommet i spil med nye funktioner og har sin egen identitet, hvilket bidrager til øget liv og kvalitet i bymidten og byen som helhed.

Worst case

Det vi havde før, virker ikke længere – Bymidten oplever faldende besøgstal og optimismen og idérigdommen er forsvundet. Butikkerne lukker i stigende omfang og der er ikke nogen fælles modreaktion eller samarbejde. Storebæltscenteret er ”fjenden”, der udkonkurrerer livet og handlen i bymidten. Havnen bliver aldrig en rigtig integreret del af bymidten, men et statisk og privat boligområde med et uforløst potentiale.

Områderne udkonkurrerer hinanden og den manglende sammenhæng og tilgængelighed sætter sine spor. Nyborg mister sin regionale rolle og borgere vil hellere køre til Odense end at nøjes med det dårlige udvalg i Nyborg.

Kultur og restauration

En levende by skabes ikke af handel alene. Hvordan kan man skabe et beredskab, der involverer alle relevante aktører; kulturelle institutioner, uddannelser, handelsliv og udlejere, kommunale ildsjæle samt unge der arbejder på initiativer, der kan fastholde og udbygge Nyborgs position som en stærk og dynamisk by? Kultur og restaurationer giver oplevelser og tiltrækker borgere i og udenfor byen. Restaurationerne er med til at understøtte byliv og bidrage til omsætning i detailhandelsbutikkerne.

Analyse af detailhandelsmuligheder i eksisterende lokalplaner

OMRÅDE	Lokalplaner m. butiksmulighed	Inden for detailhandelsstrukturen	Uden for detailhandelsstrukturen
Centerområde	14	13	1
Erhvervsområde	14	4	10
Blandet bolig og erhverv	17	2	15
I alt	45	19	26

Tabel 13. Oversigt over lokalplaner med butiksmuligheder.

- 45 lokalplaner med mulighed for butik/detailhandel
- 26 lokalplaner ligger uden for gældende detailhandelsstruktur
 - 14 lokalplaner inden for **centerområde**, heraf er 1 lokalplan uden for detailhandelsstrukturen
 - 14 lokalplaner inden for **erhvervsområde**, heraf er 10 lokalplaner uden for detailhandelsstrukturen
 - 17 lokalplaner inden for **blandet bolig og erhverv**, heraf er 15 lokalplaner uden for detailhandelsstrukturen
- For **centerområderne**...
 - Mulighed for "bymidtebrancher", men området er udtaget fra Ørbæk bymidte
- For **erhvervsområderne**...
 - Salg ifm. tankstation/ladestation
 - Pladskrævende varegrupper
 - Salg af egne produkter ved Nyborg Destillery
 - Dagligvarer og mindre butikker til områdets forsyning
 - Facadeerhverv
 - Eksisterende Erhvervsområde (EE) - erhvervsformål herunder butiksformål + engroshandel
- For **blandet bolig og erhverv**...
 - Mindre muligheder i Nyborg havn med maritimt fokus
 - Mindre butikker til områdets forsyning
 - Butikker for etablerede virksomheder
 - Salgslokaler tilknyttet håndværkervirksomheder

Konklusion – Lokalplaner

Kortlægning viser at der er 45 eksisterende lokalplaner, der giver mulighed for detailhandel, herunder er ca. halvdelen af lokalplanerne placeret uden for den gældende detailhandelsstruktur.

For centerområderne er der kun en enkelt lokalplan, som ligger uden for detailhandelsstrukturen, dog ligger området i direkte tilknytning til Ørbæk

bymidte. Lokalplanen giver i stueetagen ud mod hovedgaden mulighed for erhvervsareal til de brancher, der indgår i bymidten

For erhvervsområderne er der 10 lokalplaner, som ligger uden for detailhandelsstrukturen. Der er tre lokalplaner, som giver mulighed for butik i tilknytning til tankstation og en lokalplan giver mulighed for mindre butikker til områdets interne forsyning, såsom døgnkiosk eller forretninger, der har naturlig tilknytning til området.

To lokalplaner giver muligheder for detailhandel lige øst for Storebæltscenteret hhv. for butik til særligt pladskrævende varer og salgsvirksomhed. For et område ved Fynsgade er der ligeledes mulighed for Udstillings- og salgsvirksomhed.

I Ullerslev gives mulighed for regionale erhvervsformål (jf. definitionen i revisionplanen). Der må desuden etableres service- og forretningsvirksomhed, som er en del af de pågældende erhvervsvirksomheder. I Ørbæk gives mulighed for erhvervsformål herunder butiksformål,

En lokalplan giver mulighed for et mindre salgslokale ifm. mindre håndværksvirksomheder og ved Nyborg Destillery er der også givet mulighed for salg af egne varer i lokalplanen.

For blandet bolig og erhverv er der 15 lokalplaner, som ligger uden for detailhandelsstrukturen. Fem af lokalplanerne har en placering på havnen i Nyborg. Fælles for tre af disse lokalplaner er, at de giver mulighed for udvalgsbutikker med maritim tilknytning.

Der er desuden to af lokalplanerne, som giver mulighed for butik uden for Ørbæk bymidte og seks lokalplaner der giver mulighed for detailhandel i hhv. Kissendrup, Refsvindinge By, Frørup, Svindinge, Ellinge og Ullerslev.

Som det er tilfældet for et par af lokalplanerne for erhverv, er der også to lokalplaner i Refsvindinge By som giver mulighed for et mindre salgslokale ifm. mindre håndværksvirksomheder.

Ud fra denne kortlægning kan man se at centerområderne understøtter den overordnede detailhandelsstruktur, mens en del lokalplanerne for erhvervsområder og blandet bolig og erhverv der fortsat giver mulighed for detailhandel i forskellige former uden for detailhandelsstrukturen. Dette kan skabe en udfordring i forhold til at fastholde en samlet styring af detailhandlen og sikre, at udviklingen koncentrerer sig i de udpegede centerområder.

Bilag

Bilag 1

Butikslister for områderne med m².

Bilag 2

Liste over lokalplaner.