

UDKAST 24. JANUAR 2012

A stylized map of Norddals kommun is shown against a white background. The landmasses are colored in a dark blue-grey, while the surrounding water is white. The map includes the main landmass and several islands, with a prominent island in the center. The map is positioned in the upper half of the page, with the title below it.

BOSÆTTNINGSSTRATEGI NORDDALS KOMMUNE



**nordfyns
kommune**

INDHOLDSFORTEGNELSE

FORORD	3
VISION OG BAGGRUND	5
TENDENSER OG UDFORDRINGER	7
NORDFYNS KOMMUNE	12
DE FIRE BYER	20
GENRELLE TILTAG OG FORSLAG	30

FORORD

BOSÆTNINGSSTRATEGI - MED "MERE FYN FOR PENGENE"

Bosætningsstrategien for Nordfyn er en strategi for politikere, virksomheder og ikke mindst nuværende og kommende borgere i Nordfyns Kommune, der skal være med til at sikre Nordfyn som et stærkt bosætningsområde.

Nordfyns Kommune har indgået et samarbejde med 8 andre fynske kommuner i Region Syddanmark og Miljøministeren, med det formål at slå et fælles slag for Fyn.

Fynsprojektet skal komme med et visionært bud på, hvordan en fælles fysisk planlægning på tværs af kommunegrænserne kan skabe attraktive rammer for vækst og velstand for fremtidens Fyn. Denne bosætningsstrategi vil derfor være et input i den samlede debat om Fyn som vækstregion.

Strategien tager udgangspunkt i det arbejde som Nordfyns Kommune allerede har igangsat med "Mere Fyn for pengene" et brand for Nordfyns Kommune - der bl.a. er med til at beskrive de umiddelbare kvaliteter, der findes på Nordfyn - som meget plads, skøn natur og gode lokalmiljøer med tid og rummelighed.

Lokalmiljøernes kvaliteter vægtes alle steder højt og samtidig er den nære beliggenhed til Odense, trekantsområdet og motorvejen og den gode adgang til kystområderne stærke præmisser.

Samtidig fokuseres der i bosætningsstrategien på, hvordan den kan være med til at optimere grundsalget som en del af markedsføringsstrategien for kommunen.

Forslaget sætter fokus på, hvor der er mulighed for at skabe nogle attraktive by- og landskabsmiljøer, der kan være med til at fastholde eksisterende beboere og tiltrække nye tilflyttere.

VISION OG BAGGRUND

Nordfyns Kommune - arbejder målrettet med planstrategi, kommuneplan, landdistriktsudvikling og oplevelsesøkonomi. Alle steder fremgår det tydeligt, at bosætning er et centralt tema i forhold til kommunens vækst - og udviklingsmuligheder.

Det forventes, at der i Nordfyns Kommune bliver lidt flere i fremtiden, med den største befolkningstilvækst på Fyn, men der skal arbejdes med at fastholde tendenserne.

I POET (PLan for oplevelsesøkonomi, erhverv og turisme) er bosætning sammen med oplevelsesøkonomien et af omdrejningspunkterne. Baggrundsrapporten indeholder analyser vedr. erhvervsudvikling, arbejdsmarkedsvilkår, teknologi, turisme, fritidsliv, pendling og meget mere. Fra denne plan udsprang også idéen om en brandingstrategi, der bl.a. indeholder en hjemmeside under overskriften "Nordfyn - mere Fyn for pengene". Den politiske målsætning for POET er, at danskerne i 2015 opfatter Nordfyns Kommune som den mest attraktive bosætningskommune i Danmark.

I planstrategien skal bosætningen tænkes i forhold til infra-, institutions- og servicestruktur. Fokus skal være på fortætning, så det åbne land forbliver åbent, og der skal laves strategier for hvilke byer og boligområder, der skal udvikles.

Men Nordfyns Kommune har samtidig et stort antal byggegrunde til salg og salget har de sidste år været stagneret. Det kan skyldes den almindelige stagnation på boligmarkedet, men måske ligger der andre forklaringer bagved, som nærmere analyser kan få frem i lyset.

Visionen for denne bosætningsstrategi er at få sat fokus på byernes potentialer som tiltrækningskraft for nye tilflyttere. Det er byernes attraktive by- og landskabsmiljøer samt det lokale miljø, der skal danne rammen for det gode liv. Erhverv, kultur og storindkøb findes inden for rækkevidde i Odense og Trekantssområdet.

I forslaget er der arbejdet på flere niveauer; først påpeges nogle tendenser på landsplan, dernæst strategiske overvejelser på kommuneskala, byskala og den konkrete grund og boligskala. De forskellige skalatring skal sikre, at der kan komme sammenhæng mellem den overordnede strategi og de konkrete tiltag for realisering.

BOSÆTNINGSSTRATEGI

3 NIVEAUER



KOMMUNE



BY



BOLIG



TENDENSER OG UDFORDRINGER

TENDENSER OG UDFORDRINGER

For at kunne målrette indsatsen i bosætningsstrategien, er det vigtigt at kende tilflytternes ønsker og drømme - det er en vigtig beslutning i ens liv at bosætte sig og der indgår mange overvejelser omkring boligvalget. Skal man bo i en mindre eller større by eller på landet?? Skal det være byliv eller forstadsliv, hvor tæt skal man være på de gode trafikforbindelser og hvor tæt vil man gerne være på naturen?? Og ikke mindst, bor der mennesker der ligner en selv det pågældende sted??

Dette afsnit beskriver de overordnede tendenser og udfordringer, der er på landsplan i forhold til bosætningstendenser i mindre kommuner og yderområder. Det afsluttes med at pege på nogle af de udfordringer og temaer der kan være medvirkende til valg af bosted.

FLYTTEDRØMME

Flere undersøgelser peger på at der er tre typer af situationer og drømme, der kan få folk til at flytte til et yderområde:

Drømmen om barndomslandet

Nogle flytter 'tilbage' til det område de har boet i under deres opvækst og barndom. De vender tilbage efter et uddannelsesforløb eller i forbindelse med et jobskifte. Andre flytter tilbage, når de bliver skilt eller på anden måde kommer i en situation, hvor de får brug for familie og venner. Denne type af tilflyttere har et relativt godt kendskab til området, bliver nemt integreret og falder hurtigt til. De kender til kvaliteterne i området og kommer tilbage, hvis de kan finde en løsning på jobsituationen.

Drømmen om en egen bolig i et trygt miljø

Andre tilflyttere vælger omhyggeligt, efter mange overvejelser, at flytte til et bestemt område. De har som regel ingen nævneværdige relationer til hverken stedet eller dets beboere. Denne type af tilflyttere har fx. en drøm om realisering af et boligprojekt. Men også forventninger om et godt nærmiljø og et ønske om nye sociale relationer indgår i drømmen. De bygger på en forestilling om at man her - i modsætning til livet i de større byer - kan opnå en mere tryk tilværelse i et tættere og måske mere forpligtende fællesskab.

Drømmen om at bo i pagt med naturen

Det er de, der søger områdernes bolig- og naturmæssige herligheder, men som ikke er afhængige af sociale relationer til beboerne på stedet, fordi de bevarer deres sociale netværk, hvor de kommer fra. De pendler typisk ud af området, 'fjernarbejder' eller har forladt arbejdsmarkedet for at realisere en otiumtilværelse.

TILFLYTTERE - FRAFLYTTERE

Selv om man får folk til at flytte til kommunen, så er man ikke færdig med arbejdet. En undersøgelse (SBI 2010:52) viser at næsten 50% af de tilflyttere, der flytter til et yderområde flytter igen og op mod 25% gør det indenfor det første år. Det kan der være flere forskellige årsager til, men nogle er med grundelse i, at de aldrig er blevet en del af lokalsamfundet.

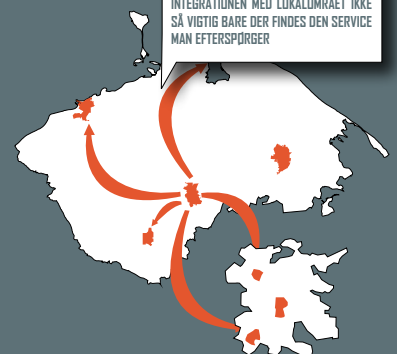
- for udflyttere fra byen fokuserer akademikere på **nærheden til byen**, andre lægger vægt på det **praktiske**, fælles er at med tiden bliver det de lokale butikker og **det lokale liv der vinder**

- der er størst **mobilitet** frem til familien er stiftet

DEN LOKALE OG DEN REGIONALE BEBOER

DEN REGIONALE BEBOER

FOR DEN REGIONALE BEBOER ER INTEGRATIONEN MED LOKALOMRÅDET IKKE SÅ VIGTIG BARE DER FINDES DEN SERVICE MAN EFTERSPØRGER



DEN LOKALE BEBOER

DEN LOKALE BEBOER LÆGGER MERE VÆGT PÅ DET OFFENTLIGE RUM OG MULIGHEDEN FOR AT MØDES MED ANDRE LOKALE BEBOERE.



ÆLDRE OG ENLIGE

Antallet af personer, der bor alene, er steget med 57% på bare 25 år fra 631.000 til 965.000. husstande.

Andelen af befolkningen, der er over 65 år er på landsplan 15, 2 % med en forventet stigning til 25% i 2045.

EJER ELLER LEJEBOLIG

Undersøgelser viser at 90 % foretrækker eget enfamilie - eller rækkehus , fra en alder på 60+ år dette tal dog til 50%. Op mod 70 % af befolkningen har et ønske om at bo i en ejerbolig.

FOKUSPUNKTER

Ud fra ovenstående opstilling af tendenser vedrørende flytteredømme, befolkningsdemografi og boligformer er der nogle forskellige fokuspunkter som kan være vigtige forhold at tage i betragtning i bosætningsstrategien.

Landskabelige kvaliteter

Bosætning kan ske på baggrund af et ønske om at bo tæt på naturlige og landskabelige kvaliteter

By - og lokalmiljø

Det nære lokalmiljø ses som en hverdagsmæssig kvalitet og forudsætning.

Mobilitet

Let forbindelse til en veludbygget infrastruktur kan tiltrække de regionale byboere.

Økonomi

Konkurrencedygtige grund- og boligpriser gør byerne mere attraktive i forhold til nabokommunerne.

Boformer

Det er populært at bo i en ejerbolig, men ikke nødvendigvis i et traditionelt parcelhus, det sidste gælder særligt fra 60 +.

Det har også betydning, om det er muligt at få et arbejde eller etablere sig som selvstændig virksomhedsejer i området, men det er som regel ovenstående forhold, der kommer i først række, når folk skal tage beslutningen om at flytte.

UDFORDRINGER

Nordfyns Kommune står over for følgende udfordringer i forhold til bosætning, tilflyttere og beboere;

- der skal skabes et attraktivt grundlag, der kan tiltrække nye beboere
- der skal skabes et attraktivt grundlag, der kan fastholde beboere
- der skal sikres en bred forankring og implementering af bosætningsstrategien i kommunen

ENFAMILIEHUS

Hele 90% vil bo i EGET ENFAMILIEHUS

ENLIGE

Antalet af enlige er steget med 57% på bare 25 år.

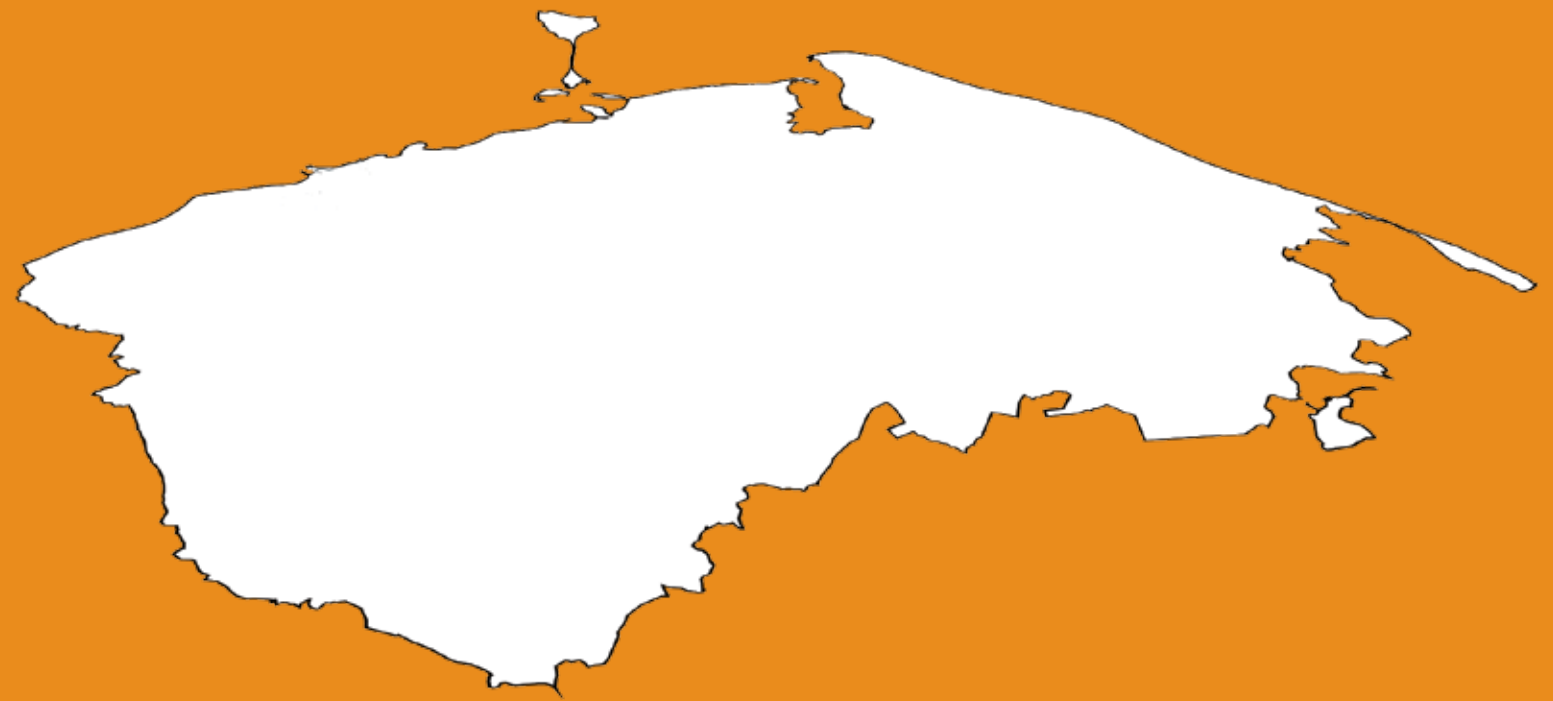
ÆLDRE

37% af ældre der er flyttet begrundet det med ønsket om en MINDRE BOLIG.

KVALITETER

landskab, natur, bymiljø, lokalmiljø, mobilitet, økonomi, boformer





NORDFYNS KOMMUNE

Kvaliteter - potentialer og barrierer

NORDFYNS KOMMUNE - KVALITETER, POTENTIALER OG BARRIERER

Dette afsnit beskriver de kvaliteter, potentialer og barrierer der måtte være i forhold til en fremtidig bosætning på Nordfyn. Det tager udgangspunkt i foregående afsnit, der beskrev tendenser og udfordringer i forhold til bosætning på landsplan.

ANTAL INDBYGGERE

Nordfyns Kommune er en af landets mindste med knap 30.000 indbyggere. Det er i sammenligning på størrelse med Svendborg når man tæller antal indbyggere. Det betyder også, at der er meget plads og kun bor 64 personer pr. km², sammenlignet med 126 personer pr. km² på landsplan.

BEFOLKNINGSUDVIKLING

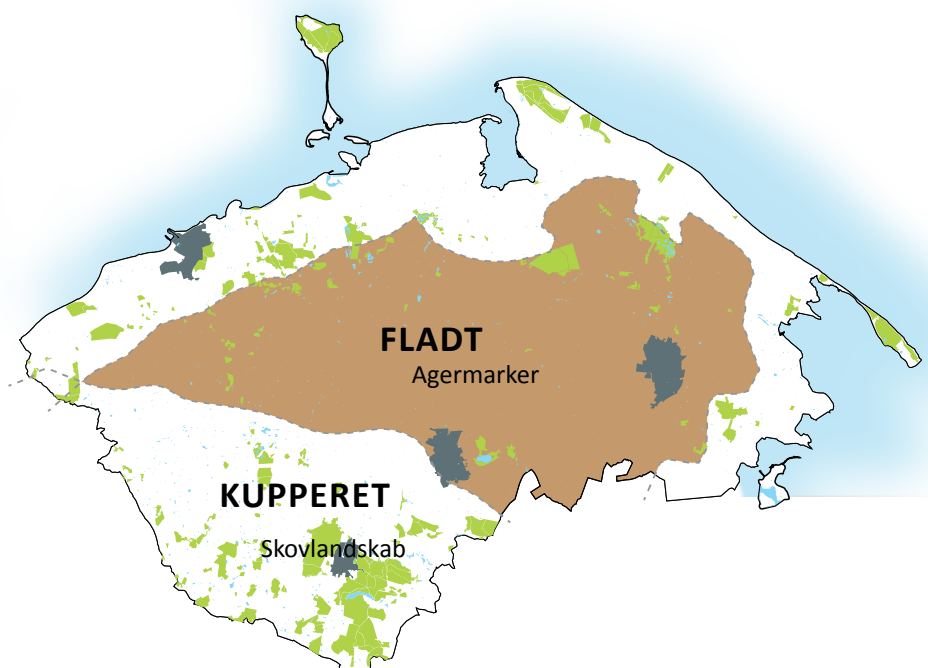
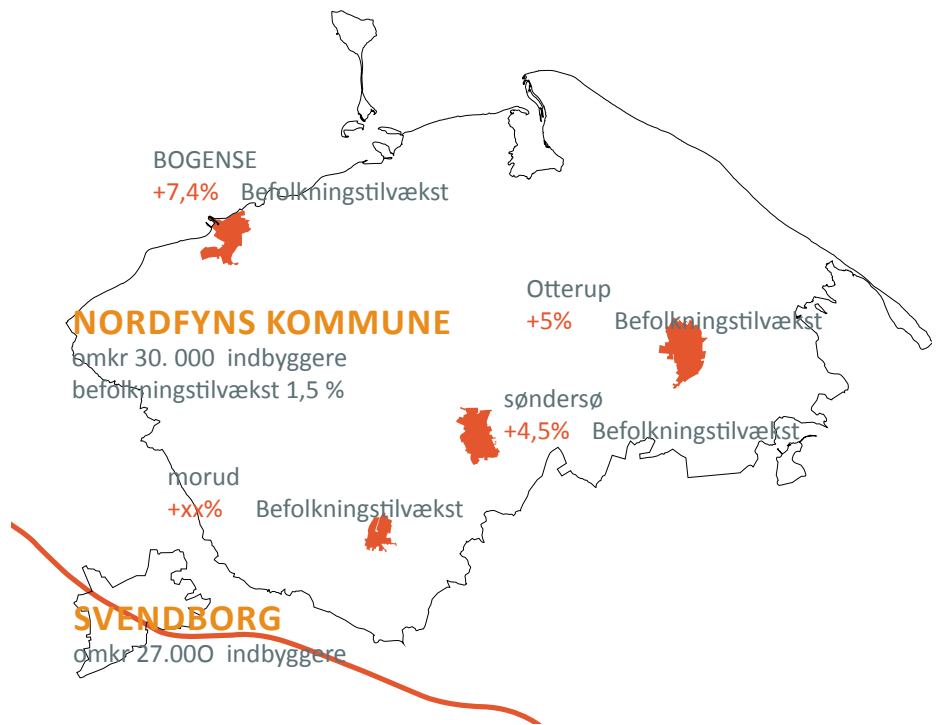
Der er en meget lille befolkningstilvækst som helhed i Nordfyns Kommune, men til gengæld en klar tendens til at den største befolkningstilvækst sker i byerne. I hele kommunen er befolkningstilvæksten fra 2006 til 2011 på 1,5 % og i de 3 største byer ligger den mellem 4,5 % og helt op til 7,5%.

NATUR- OG LANDSKAB

Nordfyns Kommune har adgang til store og flotte naturlandskaber af meget forskellig karakter.

Der er en 54 km lang kystlinie som i sig selv er meget varieret, fra stejle skrænter til flade strandenge. I nærheden af eksempelvis Bogense og især ved Morud findes store skovområder der giver gode rekreative muligheder.

Der er en klar opdeling af landskabet i de sydlige kuperede områder med mange skove, og de kystnære områder som strækker sig fra øst over de nordlige dele til vestkysten. Mellem disse ligger det flade landskab som mest består af agermarker.



PENGLINGSAFSTAND

Ved første blik ser Nordfyns Kommune ud til at være en kommune som ligger meget afsides, men måler man køreafstanden til Trekantsområdet og Odense (de områder i regionen med mange arbejdspladser) så ser man tydeligt at kommunen og de største byer ligger meget godt placeret.

UD OG INDPENDING

Der sker dagligt en stor udpending fra Nordfyns Kommune, med hele 47%, af indbyggerne i den arbejdsdygtige alder. 30% af dem tager til Odense og 6% tager til Trekantsområdet.

SERVICENIVEAU

Nordfyns Kommune har et velfungerende net af service med både skoler, institutioner og foreninger. Selv om der sker nedlægninger af skoler og fritidsordninger ude i nogle få landsbyer så findes servicen stadig indenfor en kort køretur. På detailhandelsområdet er kommunen også godt dækket ind. De byer, der er dårligst dækket ind, ligger tættest på Odense, hvor der så til gengæld er rig mulighed for at købe ind.

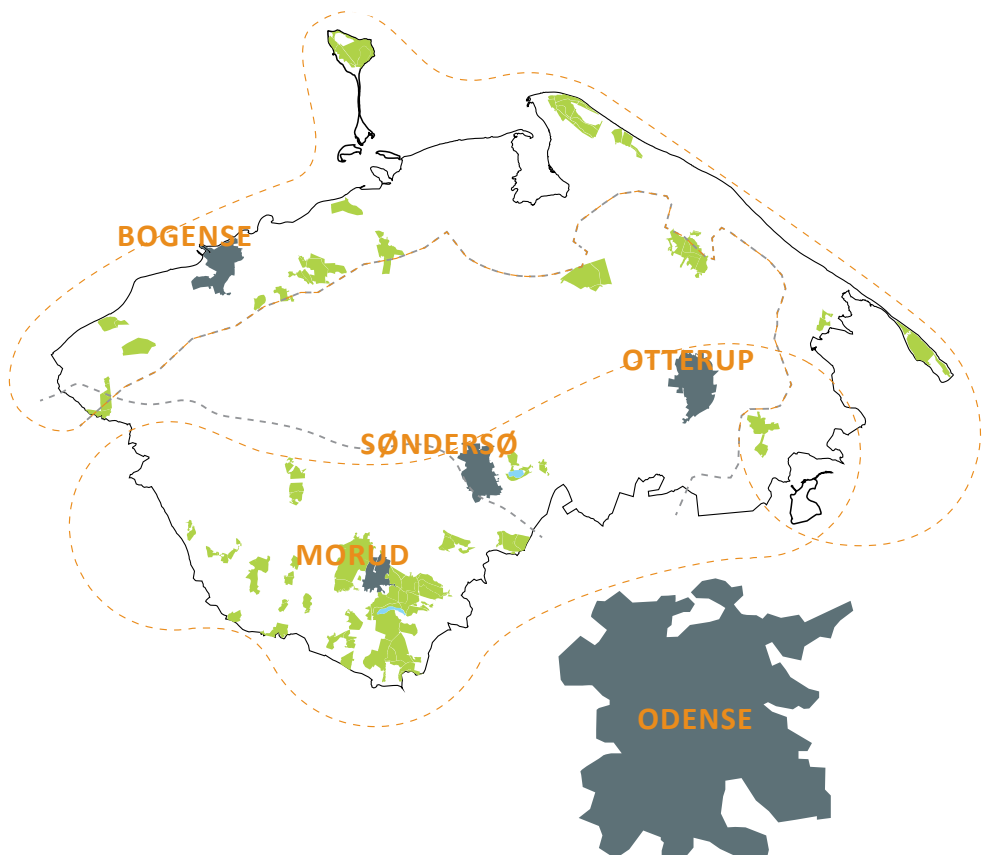
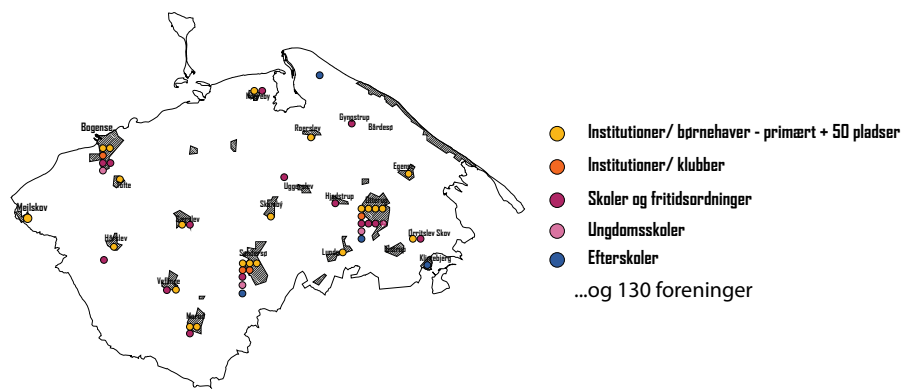
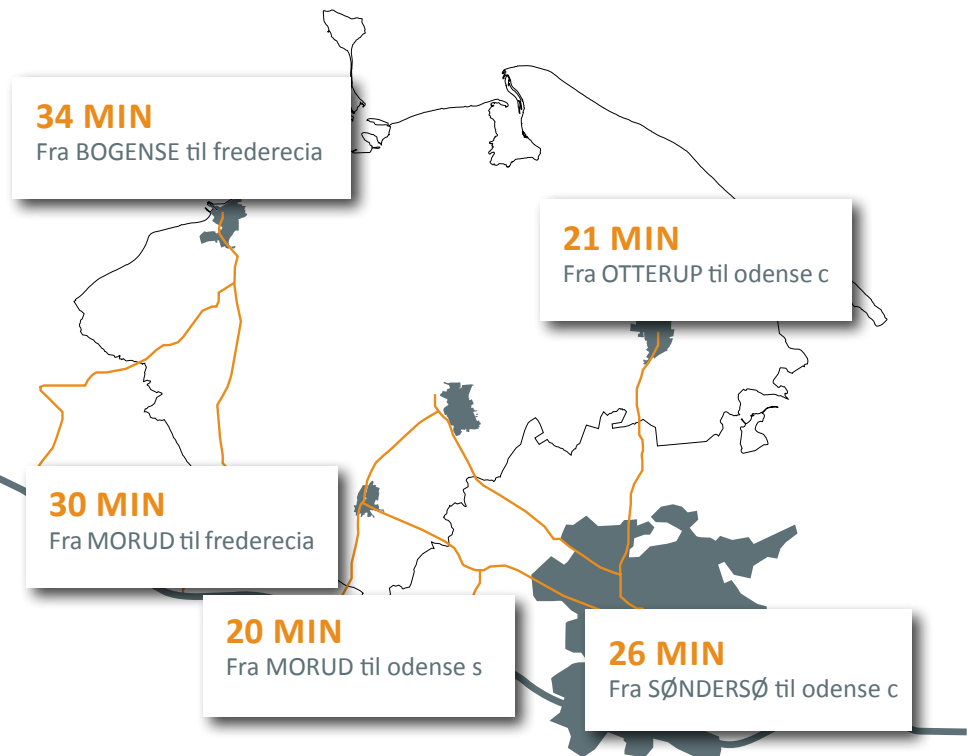
TREDELING AF NORDFYN - MED DE 4 BYER

Når man kigger på Nordfyns geografi, fordeling af byer, landskab og natur kan man dele det op i tre forskellige områder.

Det kystnære bånd, der byder på helt åbenlyse kvaliteter ved vandet. Her ligger Bogense som kystområdets gamle handelsby.

Det sydligste område, med de motorvejs- og Odensenære byer, med meget gode muligheder for pendling. Dette område byder på varieret naturkvaliteter fra skovene omkring Morud til markerne og det lidt mere flade landskab med agermark omkring Sønderlø og Otterup.

I den centrale del af kommunen, ligger et større område med med flad landbrugsjord og med små landsbyer. Området er ikke særlig tæt på vandet, har kun mindre landsbyer og virker ikke oplagt som pendlingsbyer.



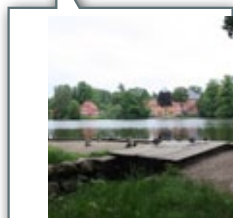
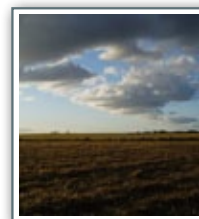
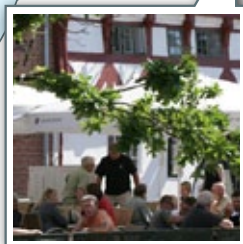
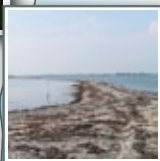
BILLEDER FRA NORDFYN

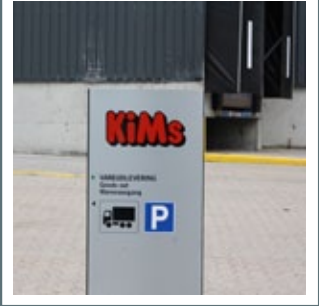
Nordfyn besidder i princippet alle de kvaliteter i det fysiske og sociale miljø, som undersøgelserne peger på, at tilflyttere kigger efter når de skal vælge bosted.

Der er en smuk og berigende natur lige uden for døren, kyst og skov, bakker, hedeområder og lavland. Der er masser af muligheder for aktiviteter og udflugter. Det kan bruges som en del af hverdagens rytme i familien, men også som ramme for sociale arrangementer, institutioners arbejde samt erhvervslivets aktiviteter. Den unikke natur kan nydes såvel på cykel som på traveture. Snoede veje fører forbi marker, enge og skove, idylliske landsbyer, smukke slotte og herregårde. Det er ikke alle steder der er lige god adgang til naturen, men der arbejdes på at forbedre det med nye stisystemer, turistkort etc.

Bymiljøet og kulturarven finder man i de gamle landsbyer og købstader, med krogede gader, stokroser og bindingsværkshuse. Bogense er fx. den smukke gamle købstad, med hyggelige caféer og moderne restauranter, mange med et fantastisk udsyn ud over Kattegat.

Lokalmiljøet er aktivt og baseret på mange sports- og fritidsaktiviteter; der findes ikke mindre end 130 foreninger på Nordfyn. Man kan ved kysten sejle, kitesurfe, fiske og selvfølgelig bade, i byerne er der flere steder et godt miljø omkring sporten, i Otterup helt op på eliteplan. I skovene kan man gå tur, løbe, ride og i det åbne land er der mulighed for at spille golf. Kulturlivet har mange steder også sammenhæng med naturen, da teater og musikforestillinger ofte foregår som friluftsarangementer.





BOLIGPRODUKTION

I kommunen er knap 70% af boligmassen ejerbolig, og 8 % almen nyttige boliger. Hvis man sammenligner det med tal for landsgennemsnittet er ca. 45% ejerboliger og ca. 25% almen nyttige boliger. Produktionen af boliger i kommunen ser derfor ud til være noget skæv både i forhold til landsgennemsnittet og den demografiske sammensætning i kommunen. Det kunne være medvirkende til at mange af de nye udstykkede grunde ikke bliver solgt. Der opføres mange parcelhuse og en meget stor del af den byggede masse har de seneste par år har været enten kæde, række, parcel, eller dobbelthuse. Men mange af de nye tilflyttere har faktisk ønske om at leje en bolig.

ÆLDRE

Antallet ældre i kommunen er noget højere end på landsplan, men ikke så højt at det skaber et problem. Der hvor man kan ane et fremtidigt problem er det faktum at mange ældre vælger at flytte eller blive boende i fx. Bogense og Otterup. Dette gør at byen i fremtiden risikerer at blive en form for ældreghetto vis der ikke tages hånd om problemet. Som vi så det på de generelle tal på landsplan, må man formode at de ældre i Nordfyns Kommune har et ønske om at flytte til en mindre bolig, fordi de ikke længere kan overskue at vedligeholde landejendommen eller parcelhuset. Samtidig har mange ældre et ønske om at blive boende i lokalområdet.

ENLIGE

Antallet af enlige i kommunen vokser stadigt, ligesom på landsplan. Kun 25% bor i parcelhuse, så det taler for at denne gruppe har et andet behov end det traditionelle parcelhus. Mange bor til gengæld i kæde, række eller dobbelthuse, hvilket kunne tyde på, at der er et vist marked for denne boligtype. Det kunne fx. imødekommes ved at man indrettede de traditionelle parcelhusområder med en større variation af boligtyper, ejerformer og servicefaciliteter.

BOLIGPRODUKTION

Næsten **50 %** af de boliger der bliver bygget i kommunen er **PARCELHUSE**

36% af boligproduktionen er **KÆDE-, RÆKKE-, ELLER DOBBELTHUSE**



Nordfyns Kommune
70% af boligmassen er **EJERBOLIGER**
8% er **ALMEN NYTTIGE BOLIGER**

Danmark
45% af boligmassen er **EJERBOLIGER**
25% er **ALMEN NYTTIGE BOLIGER**

ÆLDRE

I **BOGENSE** og **OTTERUP** udgøres **25%** af befolkningen af **65+**. På landsplan **15,5%**

37% af ældre der er flyttet begrundet det med ønsket om en **MINDRE BOLIG**



ENLIGE

16% af kommunens borgere er **ENLIGE**.

25% af dem bor i **PARCELHUSE**

61% af dem bor i **KÆDE-, RÆKKE- ELLER DOBBELTHUSE**



TILFLYTTERANALYSE

I Nordfyns Kommune foretog man i 2010 en spørgeskemaundersøgelse af tilflyttere til kommunen. De vigtigste årsager til at flytte til kommunen var at bo tæt på naturen, et godt serviceniveau og et godt lokalt miljø. Det var mindre vigtigt at bo tæt på motorvejen. Ca. halvdelen flyttede til en by og ca. halvdelen købte hus eller lejlighed. Kun 20% var børnefamilier med børn under 18 år. Årsagen til at de søgte kommunen var ændringer i deres boligsituation og at de havde boet der før eller havde venner og familie i området. Flyttemønsteret ligner på mange måder de generelle flyttemønstre på landsplan, men det ser ud som om det kun er personer der kender området i forvejen der flytter til, dvs. der er ikke så mange af de regionale beboere.

GODT GRUNDLAG

Nordfyns Kommune har i princippet indbygget de potentialer og kvaliteter, der skal til for at være en kommune man flytter til. Her findes det meste nemlig i store mængder; nærhed både til Odense og Trekantsområdet og dermed mange arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner indenfor kort afstand. Flot natur i store mængder og mindre byer og landsbyer med et godt serviceniveau og godt lokalmiljø og bymiljø. Men befolkningstilvæksten er ikke helt så stor som ønsket (1% sammenlignet med landsplan 2,5 %) og mange parcelhusgrunde er stadig til salg på trods af gode og konkurrencedygtige priser på boliger.

FOKUS PÅ BYERNE

I Nordfyns Kommune findes landsbyer og mindre byer og store landskaber, den store by i nærheden er Odense som en stærk ressource til at tilbyde alt det som Nordfyns Kommune ikke har selv og måske ikke behøver investere kraftigt i ; arbejdspladser, uddannelsesinstitutioner og kulturtilbud i umiddelbar nærhed. Derimod skal kommunen kunen tilbyde attraktive bosætningsmuligheder.

Men hvad er det så for typer af byer der findes og hvad kan de særligt tilbyde og hvad er forskellen på en by og en forstad eksempelvis??

Forskellen på en by og en forstad beskrives i analysen udarbejdet af Region Syddanmark "De mindre byer" således: en by har et følt centrum og der må gerne bo og arbejde mennesker i den af mange forskellige slags. Forstaden er derimod villakvarteret, et sted man bruger i sin fritid, evt. med et indkøbscenter og en ret homogen beboersammensætning.

Det foreslås at arbejde med de fire mindre byer, Bogense, Otterup, Sønderø og Morud som fokus for bosætningsstrategien. I det følgende afsnit beskrives de fire byer.

HVAD VIL FOLK HAVE

Dem der flytter til kommunen lægger mest vægt på:

1. at bo tæt **PÅ NATUREN**
2. et godt **LOKALMILJØ**
3. et godt **SERVICENIVEAU**

Nærheden til motorvejen er mindre vigtigt

FOKUS PÅ 4 BYER

- **BOGENSE**
- **OTTERUP**
- **SØNDERUP**
- **MORUD**

"En rigtig by er et sted med et følt **CENTRUM**"

i de 4 byer er der **EFTERSPØRGSEL** og **størst BEFOLKNINGSTILVÆKST** i Nordfyns Kommune



DE FIRE BYER

BOGENSE

OM BYEN

Bogense er kendt som Danmarks mindste – og hyggeligste købstad, med en attraktiv beliggende ved den nordlige kyst på Nordfyn og en charmerende bymidte med et kulturhistorisk miljø med bindingsværkshuse, krogede gader, torve mv. Den har 3.679 indbyggere og er en udpræget turistby med en stor marina med 750 pladser, 3 campingpladser og en tidligere havn i udvikling, der lige nu konverteres til andre og nye formål. Bogense er dog også en by i udvikling, med moderne faciliteter og et aktivt handels- og kulturliv. Hvis Bogense fortsætter sin vækst, er det måske nødvendigt i fremtiden at lave forbedringer i byens infrastruktur, eksempelvis en bedre forbindelse til Middelfart og motorvejen. Det vil kunne give bedre betingelser for industri og erhverv i byen.

Byen byder på alt fra gode specialbutikker over restauranter til supermarkeder. Her er skole, SFO, klub og børnehaver. Der er rig mulighed for et aktivt fritidsliv for både børn og voksne, hvor sejlsport, ridning, golf, svømning og dans er nogle af mulighederne.

Bogenserne har mange jern i ilden, hvilket blandt andet resulterer i en række arrangementer, der finder sted året igennem. Rosenfestivalen, Fyn Cup og Bogense By Night tiltrækker mange besøgende udefra, men giver også de fastboende et oplevelsesrigt afbræk i hverdagen.



BOGENSE POTENTIALER / UDFORDRINGER

- **+7,4%** Befolkningstilvækst 2006-2011
- **'STÆRK BOSÆTNINGSBY'**
- God efterspørgsel ifht byens beliggenhed ifht arbejdspladser
- **'HANDELSBY'**
- Ikke ressourcestærk (ifht de mografti og socialøkonomi)
- Medium pris for parcelhus
- **HØJ EFTERSPØRGSEL**
- Medium arbejdspladspotentiale (30 og 60 min)
- Detailhandel: 'Handelsby'
- Turistattraktion

(Region Syddanmark, "De mindre byer")



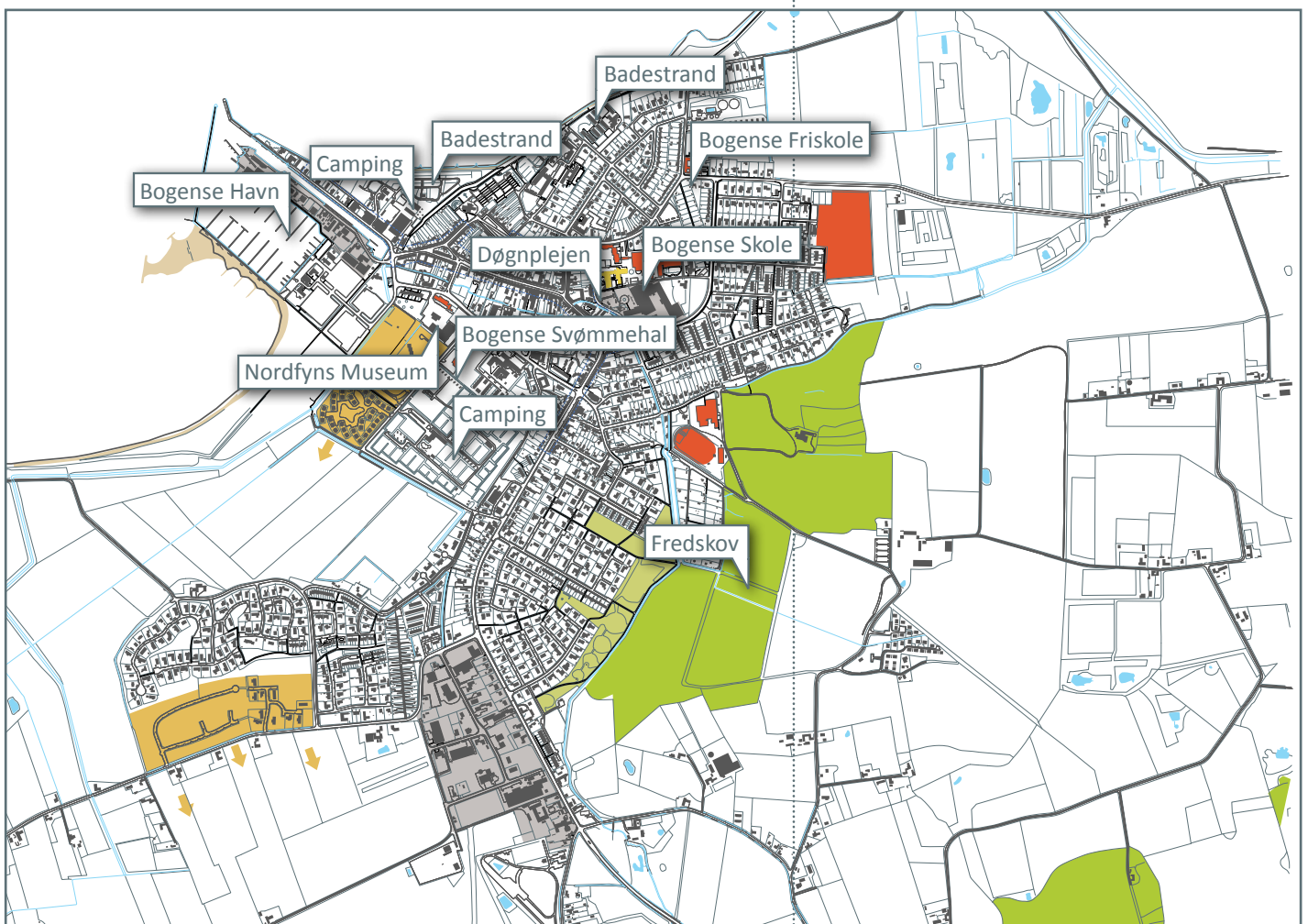
Vand og kyst



Handel og turisme



Flere og flere ældre Borgere



HØJ EFTERSPØRGSEL

Bogense er en af de byer, der i undersøgelsen "De mindre byer i syddanmark" karakteriseres som en "Stærk Bosætningsby og Handelsby". Det er en by, der er ret høj efterspørgsel efter og med en høj befolkningstilvækst, på trods af, at den har en forholdsvis afskåret beliggenhed ift. motorvej og større byer. Efterspørgslen skyldes formentlig den attraktive beliggenhed i nærhed til skov og strand, samt det stærke by- og havnemiljø, der præger byen og som tiltrækker både fastboende og turister.

ET GODT BY- OG LOKALMILJØ

BOGENSE byder på et meget godt lokalmiljø både bymæssigt og funktionsmæssigt. Her findes en flot bykerne med mange spændende forretninger og tiltag.

MANGE ÆLDRE - HVAD MED FREMTIDEN??

Som nævnt tidligere i rapporten har Bogense en udfordring - 25% af befolkningen er 65+, og der er en potentiel risiko for at byen bliver en "ældreghetto", hvis ikke der tænkes strategisk i forhold til at fastholde eller tiltrække en bredere målgruppe. Samtidig er en stor del af tilflytterne 25 % 50+, som f.eks. bruger Bogense som ferie- og weekendsted eller et fremtidigt sted for et otium. Bogense skal derfor ud fra nogle langsigtede mål tænke både på de børnefamilier, der gerne skulle tiltrækkes, men også på hvordan man sikrer at de ældre kan blive boende i lokalmiljøet.

ANBEFALINGER

- 
 Fokuser på de landskabelige kvaliteter, nærhed og tilgængelighed til naturen
- 
 Fokuser på de by- og lokalmiljømæssige kvaliteter
- 
 Fokuser på fremtidige muligheder for børnefamilierne
- 
 Skab muligheder for at den store mængde ældre kan flytte til mindre boliger- og dermed frigive boliger til tilflyttere.
- 
 Byg videre på det eksisterende handelsliv

OTTERUP

OM BYEN

Otterup er en tidligere stationsby på det nordlige Fyn med 4.892 indbyggere. Otterup befinder sig 15 kilometer nord for Odense nær Odense Fjord.

Otterup er kendt for sit alsidige handelsmiljø og sine gode servicefaciliteter. For børnefamilier byder byen på flere børnehaver, skoler – herunder en privatskole – SFO og klubtilbud. Mange steder i byen kan børn færdes trygt ad stier og små veje, hvad enten de skal i skole eller på legepladsen. Byen har et godt foreningsliv med alt fra teaterforeninger, sportsklubber, fiskerklubber og meget mere, hvor børn, unge og voksne kan boltre sig. Otterup hallerne, hvor der både kan dyrkes sport og bowles, er byens samlingspunkt til hverdag og fest. Sommeren igennem mødes man hver lørdag til de hyggelige markedsdage.

Otterups tætte beliggenhed til Hasmark Strand og det unikke naturområde på Enebær Odde rummer mange muligheder for vandhunde og naturelskere. Men skal der løbes en tur eller skal hunden luftes, så er Byskoven eller den grønne sti rundt om byen en oplagt mulighed.



OTTERUP - POTENTIALER/UDFORDRINGER

- +6% Befolkningstilvækst 2006-2011
- 'STÆRK BOSÆTNINGSBY'
- God efterspørgsel ifht byens beliggenhed ifht arbejdspladser
- Ikke ressourcestærk (ifht de mograft og social økonomi)
- Medium pris for parcelhus
- HØJ EFTERSPØRGSEL
- Medium arbejdspladspotentiale (30 og 60 min)
- Detailhandel: 'Svag handelsby'

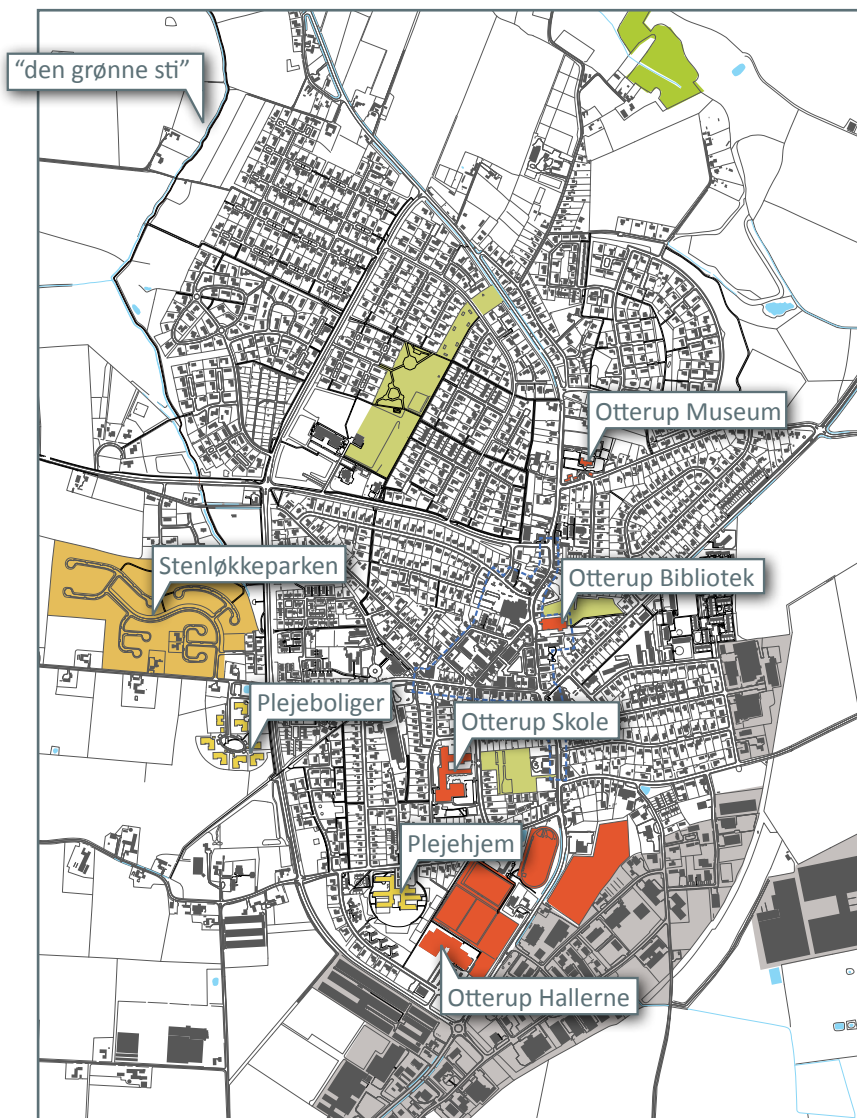


OB&IK



OHF

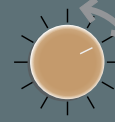




ANBEFALINGER



Byg videre på det eksisterende erhvervsliv og kombiner det gerne med elitesporten



Skab muligheder for lokalmiljøet, særligt det stærke foreningsliv



Skab et differentieret boligudbud



Fokuser på de landskabelige kvaliteter, skab øget tilgængelighed til naturen

EFTERSPØRGSEL

Otterup er en af de byer, der i undersøgelsen "De mindre byer i syddanmark" karakteriseres som en "Stærk Bosætningsby", men til gengæld en svag handelsby på detailhandel, men det betyder måske ikke så meget når den ligger så tæt på Odense og man inden for en ganske kort radius kan forsyne sig med dagligvarer og andet. Der bor en stor gruppe af ældre i Otterup og man skal derfor være opmærksom på at fastholde og tiltrække nye børnefamilier eller yngre beboere.

SPORT, SUNDHED OG NATUR

Der er en god lokal sportånd i byen, der markerer sig gennem gode sportsfaciliteter og hold i høje serier i håndbold, fodbold, gymnastik, skytte mfl. Ved at støtte disse foreninger og sluse nye tilflyttere ind i foreningerne, kan man styrke både foreningerne, men også bruge det aktivt i forhold til at tiltrække tilflyttere.

Otterup er en af de byer, der har den dårligste tilgængelighed til natur, som det er bekræftet i undersøgelsen "De små byer". Kommunen arbejder dog på at skabe bedre tilgang til den omkringliggende natur gennem stiforløb i den nordlige del af byen.

I sommeren 2011 blev

PLAYSPOT - PÅ OTTERUP SKOLE indviet

Projektet har til formål at skabe bevægelsesfremmende rum og inventar, der inspirerer børn og unge til bevægelse.

Projektet er støttet af Trygfonden.

SØNDERSØ

OM BYEN

Søndersø er beliggende 15 kilometer nordvest for Odense og 15 kilometer sydøst for Bogense. Den har 3.068 indbyggere .

Søndersø er byen i midten af Nordfyn og hjemsted for mange større og mindre virksomheder. Søndersø ligger mindre end et kvarters kørsel fra Odense. Derfor er Søndersø en attraktiv base for dem, der gerne vil bo i en by, hvor nærhed og fællesskab er en selvfølge, men hvor storbyens tilbud samtidig ligger lige om hjørnet.

Søndersø har et stort udbud af dagligvareforretninger og i bymidten er der renoverede bymidte er der udover specialbutikker. Der er skole, rådhus med borgerservice, bibliotek, musikskole og sportshal. Byen rummer også et moderne plejecenter og Nordfyns Gymnasium, der tiltrækker elever fra Nordfyn såvel som Odense.

Søndersø er en "rigtig by" og samtidig en "motorvejsby".



SØNDERSØ -POTENTIALER-/UDFORDRINGER

- +4,6% Befolkningstilvækst 2006-2011
- "UDPRÆGET ERHVERVSBY"
- Ikke ressourcestærk (ifht demo grafi og socialøkonomi)
- Medium pris for parcelhus
- Medium efterspørgsel
- Medium arbejdspladspotentiale (30 og 60 min)



Erhvervsby + viden ??



Nordfyns Gymnasium+ erhverv??

ERHVERVSBY

Søndersø markerer sig særligt ved at være områdets erhvervsby og tilbyder lige så mange arbejdspladser, som der er beboere i den arbejdsduelige alder. Dette er usædvanligt for en by af denne størrelse og derfor vigtigt at fastholde som et særligt miljø og identitet for byen. Man kunne måske styrke erhvervslivet ved at etablere samarbejder og vidensdeling med de to uddannelsesinstitutioner, gymnasiet og produktionskolen.

LANDSKABELIGT

Byen som ligger langt fra vandet midt ude blandt marker, har som nærmeste rekreative areal Dalund Sø og skoven rundt omkring. Dette er dog ikke særligt tilgængeligt. Udover det er der i byen relativt store grønne rekreative arealer imellem de store parcelhuskvarterer.

GODT LOKALT MILJØ

Søndersø ser ud til at være en meget velfungerende by med god service, gode rekreative arealer og bymiljø. Men byen er i høj grad funktionsopdelt, dvs. et område er til sport, et til erhverv, et til detailhandel og et til rekreation. Dette skaber afgrænsede enklaver og derfor bliver byen svær at opfatte som en helhed.

NYE BOLIGTYPER OG UDSTYKNINGER

I Søndersø har man eksperimenteret med forskellige typer af boliger og boligformer i de seneste kommunale udstykninger; bl.a. i Sundruse seniorboliger, her er der prioriteret at have store fællesarealer fremfor private arealer. Ved Ahornvænget og Askevænget har man lavet forholdsvis små parcelhusudstyknings til fordel for fællesarealer mellem parcellerne.



ANBEFALINGER



Byg videre på det eksisterende erhvervsliv og etabler samarbejder mellem skoler og erhverv



Skab muligheder for lokalmiljøet og bedre sammen



Skab et differentieret boligudbud, der sikrer at folk der arbejder i byen også kan bo der ung som ældre.



Fokusér på de landskabelige kvaliteter, tilgængelighed til naturen og sammenhæng i byens struktur



UDSTYKNINGER VED AKTIVITETSOMRÅDET I NORDVEST

For at skabe en sammenhængende by foreslås det, at boligområder i fremtiden udstykkes på en måde, så det idag lidt afsides liggende område med skole, haller kirke og gymnasium indarbejdes som en del af i byen.

MORUD

OM BYEN

Morud ligger i et meget smukt og attraktivt område, tæt på motorvejen og alligevel i et kuperet og naturskønt område ved Langesøskovene. Morud betyder oprindeligt "moserydning". Byens meget centrale beliggenhed både i forhold til Odense og til trekantsområdet, er blot en af årsagerne til at Morud er den hurtigst voksende by på Nordfyn. I byen hersker derfor en optimistisk og dynamisk pionér ånd, og der er altid gang i nye initiativer.

I Morud bor der 1650 indbyggere. Der er flere muligheder for at bygge hus. Byggegrundene, der alle er over 1.000 m², er beliggende i et smukt og naturskønt område og henvender sig derfor til den lidt mere kræsne nybygger.

Der er mange børnefamilier i byen. Derfor findes der to daginstitutioner og en skole. Desuden findes en dagligvarebutik, bank og tankstation. Om sommeren er Morud Friluftsbad byens hyggelige og uformelle mødested, ligesom Langesøhallen er det om vinteren.



MORUD- POTENTIALER/UDFORDRINGER

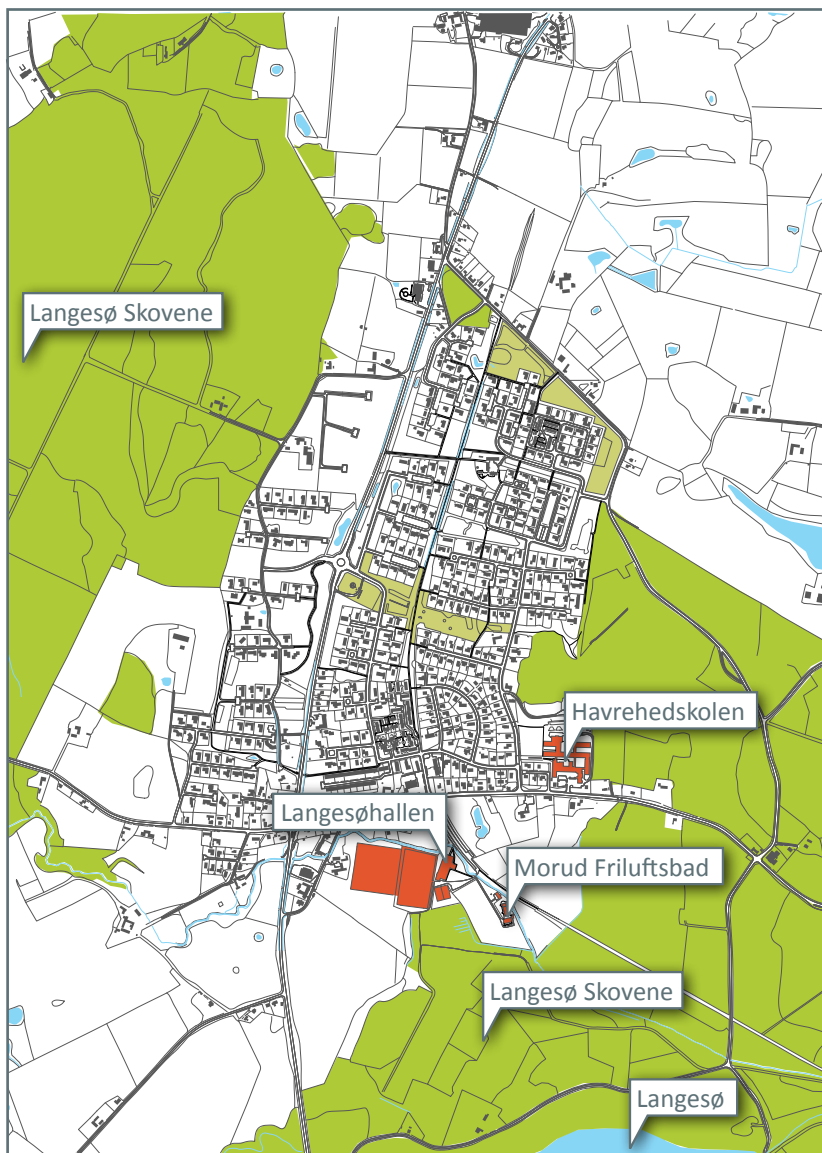
- hurtigst voksende by på Nordfyn
- nærhed til Odense og motorvej
- nybyggerområde
- folk med højere uddannelser
- mange børnefamilier
- **STÆRK BOSÆTNING**



Hvor er centrum i byen??

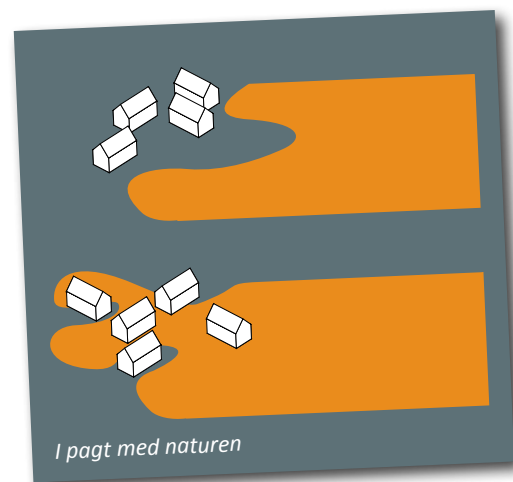


Skoven lige ved siden af



ANBEFALINGER

-  Byg videre på at få skabt et godt bymiljø, der supplerer det rekreative og
-  Skab muligheder for lokalmiljøet
-  Skab et differentieret boligudbud, der tilgodeser mange målgrupper
-  Fokusér og fasthold de landskabelige kvaliteter, nærhed og tilgængelighed til naturen



SKOVBYEN - I PAGT MED NATUREN

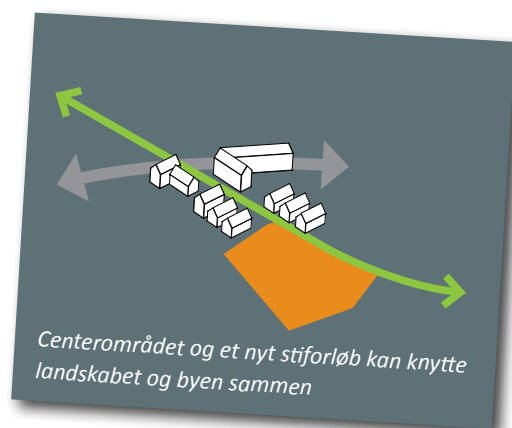
Morud er frem for alt en bosætningsby, der er vokset ud af den gode beliggenhed i landskabet, mellem Morud Skov og Langesø. En ny type by, hvor landskabet er den store attraktion, byen er nærmest landskabet. Her eksisterer muligheden for at borgeren kan leve i pagt med naturen, når man hele tiden har for øje at udbygge byen så landskabet bevares. Dette handler fx. om at lade det offentlige rekreative areal strække sig ind i byen og blive en del af byen.

HOMOGEN BEBOERSAMMENSÆTNING

Men man står i Morud overfor en problematik på lidt længere sigt. Beboersammensætningen er meget homogen og typen af boliger stort set kun parcelhuse. Derfor er det meget vigtigt at man allerede nu begynder at etablere et mere varieret udbud af boligtyper, så der når det bliver nødvendigt, også er tilbud til de ældre og helt unge.

CENTEROMRÅDE

De planer som ligger for et centerområde kan være startskudet på en udvikling som knytter byen sammen omkring dette nye område, sportfaciliteterne og den gamle jernbanestrækning som idag er cykelsti. Det foreslås at cykelstien bliver fremhævet som det centrale strøg i byen. Et strøg som kobler centrum af byen sammen med de lokale naturkvaliteter i cykelstiens forlængelse.



GENERELLE TILTAG OG FORSLAG TIL HANDLINGER

TILTAG - PÅ LÆNGERE SIGT

Dette afsnit præsenterer en række anbefalinger til, hvordan forskellige tiltag kan være med til at udvikle og fastholde Nordfyns Kommunes image som stærk bosætningskommune. Det er delt op i tiltag, der kan gøres på kort og på lang sigt, så det både repræsenterer mulige handlinger nu og her, samt strategier for en fremtidig udvikling.

I det lange perspektiv handler det om at skabe bæredygtige løsninger og en udvikling som er robust overfor forandringer, både økonomiske, klimamæssige og demografiske. Dette kan fx skabes ved at fastholde og styrke byernes forskellige kvaliteter og identitet. Det er vigtigt at de fastholdes med forskellige potentialer og karakteristika, fremfor at komme til at ligne hinanden, da det i sidste ende vil styrke alle, at der er bredde i udvalget af muligheder. Herudover bør landskabet og naturen indgå som et stort aktiv, der styrker byernes tiltrækningskraft.

HELHEDSPLANER FOR DE 4 BYER

Det anbefales, at der for hver af de fire byer udarbejdes helhedsplaner for en langsigtet strategisk udvikling af byerne. Planerne skal være med til at fastholde byernes identitet, fysiske, sociale og kulturelle udvikling. Det er vigtigt at byens borgere får medejerskab til planen, da det i høj grad er dem der er de lokale ressourcer, der skal være med til at gennemføre planerne. Deres indsats kan både være som borger, repræsentanter for foreninger og institutioner eller som potentielle investorer. Helhedsplanerne kunne eksempelvis være en indsats og diskussion i forbindelse med udarbejdelse af kommunplan 2013.

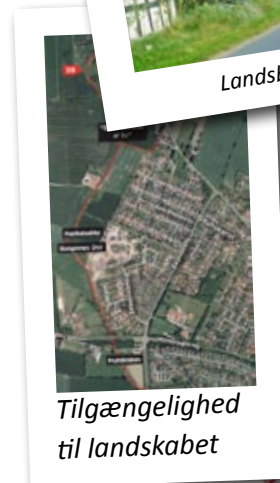
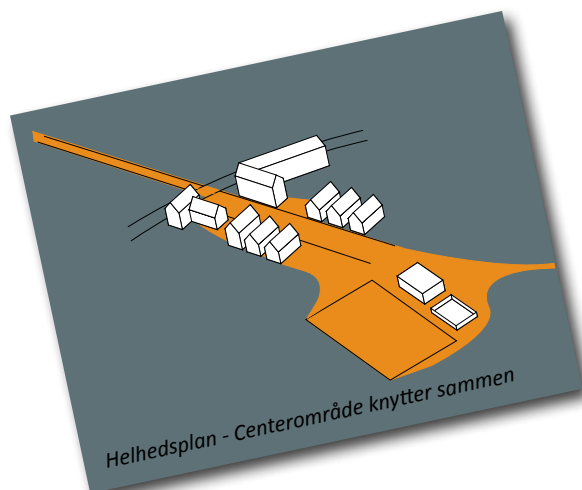
DET BYMÆSSIGE MILJØ

For at være en by skal der "være et centrum med noget liv". Sådan er det skrevet i Region Syddanmarks analyse, det er sådan vi oftest opfatter de gode byer, det er dem med byliv. Fra undersøgelser udarbejdet af Real Dania mener op mod 75% , at den lokale kulturarv skaber lokal identitet. Kulturarven er i den forstand både det bygningsmæssige miljø, landskabet og historien om byen, dens udvikling og steder i byen. Så det er vigtigt at have fokus på bevaring af bebyggelser, landskaber, fortællinger og traditioner som en værdi for byen og byens udvikling.

ADGANG TIL NATUREN OG LANDSKABET

Adgangen til de omkringliggende landskaber i kommunen, er af meget varieret kvalitet. Der er forskellige planer om nye tiltag, bl.a. om at etablere cykelstier gennem landskabet med tilhørende turistkort. Dette er en del af turistindsatsen i kommunen. Dette tiltag kan også være med til at skabe merværdi for beboerne i kommunen, hvis man tænker dem som turister i deres egen egn.

Det findes rundt omkring i området gamle nedlagte jernbanetrækninger, der binder byerne sammen. Omkring Morud bliver en nedlagt jernbane allerede nu brugt til cykelsti. Denne ide kunne viderføres til øvrige dele af kommunen og ville skabe cykelstier som gennemskærer området mange forskellige naturtyper.



TILTAG - PÅ KORT SIGT

NY BOLIGMASSE ELLER CIRKULATION??

Når man skal have sat gang i bosætningen, skal man kigge på, hvem de eventuelle tilflyttere egentlig er og hvilke behov de har. Der bliver i Region Syddanmarks analyse påpeget at byerne på Nordfyn faktisk er stærke bosætningsbyer og der er stor efterspørgsel efter at bo der. Men det er jo ikke sikkert, at det rigtige udbud af boliger til tilflytterne findes.

Der er en tendens til, at andelen af den ældre befolkning er stigende og på Nordfyn i flere byer ganske meget. Vi ved, at de ældre gerne vil have mindre boliger, måske endda leje- eller andelsboliger, men hvis ikke udbuddet matcher efterspørgselen kan det skabe en fastlåst situation.

Det kan fx. være, at der bor ældre mennesker i eksisterende parcelhuse eller ejendomme, som de gerne vil sælge for at flytte i et mindre. Hvis ikke de har mulighed for det, bliver de måske boende i parcelhuset fordi de gerne vil blive i lokalområdet. Det kan så til gengæld forhindre nye tilflyttere, eksempelvis børnefamilier, i at flytte til, da de vil være potentielle købere til de eksisterende parcelhuse. Så kan de købe de nye grunde, der er udbudt, men de fleste af grundene er meget store (1000 m²-1200 m²) og kan af flere årsager afholde nogle fra at købe en ny grund.

Det kunne også være gruppen af 50+, der har lyst til at bosætte sig efter at børnene er flyttet hjemmefra. De har ikke behov for den store villa med stor have, de har mere brug for en mindre bolig. De ønsker måske ovenikøbet en bolig, der er bygget ud fra nogle idealer som fx; lavenergi, fællesskaber, "olle kolle" mv. Til gengæld har de fleste et solidt økonomisk grundlag og har derfor mulighed for at investere i en "særlig ejerbolig".

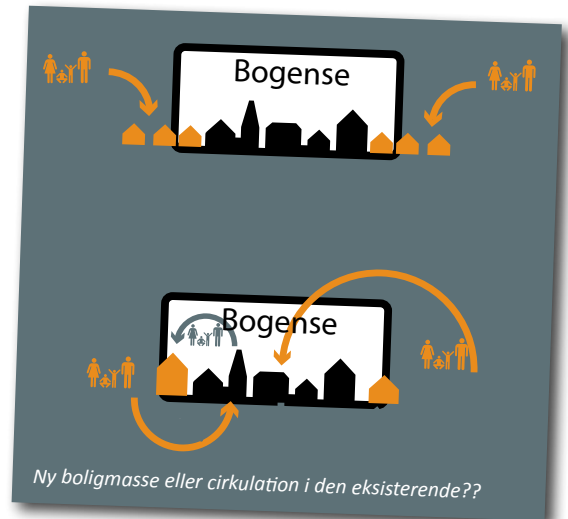
Et bredt udbud af boligmassen og ejerformerne, vil derfor kunne sikre en cirkulation mellem boligerne og skabe mangfoldige byer med befolkninger, der aldersmæssigt er bredt sammensat.

MÆGLERSAMTALE

Potentielle tilflyttere har måske behov for at vide lidt mere om Nordfyn, byerne, naturen, og andre servicetilbud inden de tager den endelige beslutning. Vi ved det er vigtige faktorer for tilflytternes valg. Der er masser af muligheder for at hente oplysninger via websider, men den personlige samtale kan som regel bringe flere dimensioner med sig, da det også kan repræsentere en del af lokalmiljøet. Derfor foreslås det at etablere samarbejder med ejendomsmæglere og etablere "mæglersamtaler", hvor beboere fra Nordfyns Kommune står til rådighed med informationer om deres bosted.

TILFLYTTERKORPS

Vi ved at op mod halvdelen af tilflytterne i yderkantsområder flytter igen, bl.a. fordi de ikke føler de er faldet til i det lokale miljø. Derfor anbefales det at indføre et tilflytterkorps, bestående af lokale beboere, der som kontaktpersoner har til opgave at introducere nye tilflyttere til området, byen og dens aktiviteter. På denne måde kan der hurtigt skabes et netværk og tilhørsforhold til stedet.



EKSEMPEL - BOGENSE

STÆRK BOSÆTNINGSBY

Bogense er den by der står stærkest både som bosætningsby og som attraktion for turister og måske er det netop denne kombination, der gør byen stærk på trods af den afsides beliggenhed. Byen har i sig selv de kvaliteter, der skal til for at folk vil komme til den når først de kender stedet fx. kysten, vandet, naturen, kulturarven, handelsbyen etc. Men som tidligere nævnt har den også en evne til at tiltrække en meget stor del af den ældre befolkning.

Børnefamilier er nok sværere at lokke dertil, medmindre de har et kendskab til eller familie og venner i byen. Så er der de "faste turister" som er et potentiale ift. til en fremtidig bosætning som seniorer eller pensionister.

Det foreslås, at man i Bogense forsøger at målrette nybyggeriet og udstykningerne i byen, så der kan ske en cirkulation af eksisterende beboere samt tilflyttere til byen. Formålet med det skulle være at få skabt et mangfoldigt udbud af boliger og grunde, der kan være til at sikre bæredygtige løsninger, der er mindre sårbare overfor ændringer i udbud og efterspørgsel.

UDSTYKNINGER + GRUNDSSTØRRELSE

I den sydvestlige del af byen ligger to færdigt byggemodnede boligområder, Tromsøparken og Ålesundparken. De grunde der bliver solgt pt. er de mindste i Trømsøparken, der ligger på en størrelse på 700 - 1000m². De nyudstykkede grunde i området ved Ålesundparken er ikke under 1000 m², og de der er blevet solgt er dem med udlig over marker og vand. De største af grundene er endnu ikke solgt. Det foreslås, at man her istedet laver nogle mindre parcelhusgrunde eller storparceller, hvor der er mulighed for at bygge mindre og lade friarealer være fælles og vedligeholdelsesfrie. Det kunne være boliger bygget efter koncepter; fx. et område til laveenergi huse, et område til allergihuse, et område til selvbyggerhuse osv. Grundene ligger lidt afsides i periferien af byen, men meget tæt på vandet og med en fin cykelforbindelse langs vandet ind til byen.

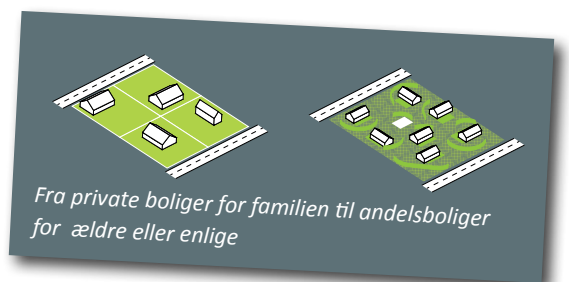
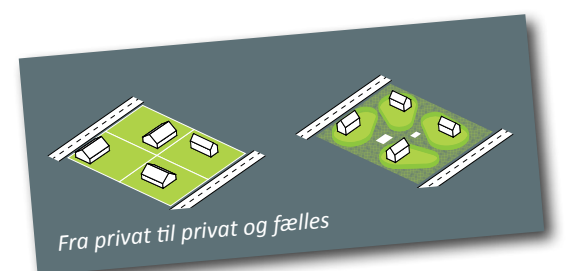
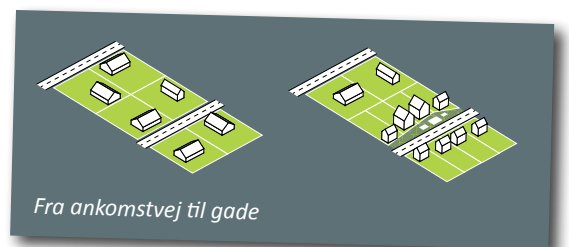
Hvis man deler grundene op i mindre udstykninger kræver det, at man reviderer byggemodningen af området. Tiltaget afhænger også af dimensionerne på kloak og vandrør. Hvis disse dimensioner er for små, vil det være svært at gennemføre.

Muligheden for at udstykke mindre grunde med større andel fællesareal er afhængigt af om kommunen kan danne en Andelsboligforening, der tager sig af udgifterne til vedligehold. Men en sådan andelsforening kan give positive effekter på folks engagement og tilknytning til lokalområdet.

BOLIGTYPER

Der kan også ved de mindre udstykninger arbejdes på, at der sikres forskellige boligtyper; kæde, række, dobbelt- eller parcelhuse og at det er både ejer og lejerbolig. Dette vil kunne tiltrække en meget bredere målgruppe til området.

Der ligger muligvis et lille forarbejde i også at snakke med ejendomsmæglere og investorer, for at høre hvad der reelt er efterspørgsel efter, både indenfor og udenfor kommunen.





FORSLAG til forskellige bebyggelses og udstykningsprincipper

