

Områdefornyelse - Ejby, Middelfart Kommune

EJBY - tilbage på sporet



.....vi kickstarter med områdefornyelse



Indholdsfortegnelse - BYFORNYELSESPROGRAM

Indledning	3
Beskrivelse af området	4
Processen med programarbejdet	9
Vision og samarbejdet	10
Initiativer	13
Arbejdsprocessen og inspiration	30
Organisation	34
Målsætning og succeskriterier	35
Ressourcer	36
Investeringsredegørelse	37
Budget og tidsplan	43

Områdefornyelse

Kommuner kan søge om støtte til gennemførelse af områdefornyelse i nedslidte byområder i større og mindre byer. Støtten kan bruges til at forny gader og veje, torve og pladser og til at sætte sociale eller kulturelle aktiviteter i gang.

En forudsætning for støtten er, at borgere og interessenter i området inddrages i planlægning og gennemførelse af indsatsen. Ved at inddrage de private kompetencer og midler tidligt i processen kan opnås et medejerskab hos de berørte borgere, virksomheder og organisationer, der sikrer en fortsat udvikling i området – også efter at de offentlige investeringer ophører.

Ejby. Middelfart Kommunen søgte i 2015 om områdefornyelsesmidler til et områdefornyelsesprojekt – Ejby-tilbage på sporet. Projektet har primært haft fokus på byens hovedgade – Nørregade – og det grønne område bagved Superbrugsen, i det følgende kaldet "byparken", og derfra ned mod stationsområdet.

Hovedideen er at skabe en større attraktion i byens centrale dele, som kan bidrage til at skabe større sammenhængskraft og forhåbentligt virke som en "kickstarter" af en positiv spiral af initiativer og virkelyst til udviklingen.

Det er helt oplagt at sætte ind her i byens centrum, der har udviklet sig fra at være byens stolte ansigt udadtil til at fremstå som en neslidt og funktionstømt bagside. Byen imploderer – den tømmes og ødelægges indefra. Det skal stoppes...

Middelfart Kommune har allerede i 2014 benyttet landsbypuljemidler til opkøb og nedrivning af de allermest faldefærdige ejendomme, og det er meget ønskeligt, at der i forlængelse af områdefornyelsesprojektet vil blive fulgt op med supplerende støtte til bygningsstandsættelse og/eller nedrivning via hhv. ordinær eller særlig byfornyelsesstøtter der reserveres til området.

Dette program er udarbejdet af Middelfart Kommune i samarbejde med lokale interessenter samt sbs rådgivning A/S. Områdefornyelsen gennemføres med støtte fra Udlændinge-, Integrations- og Boligministeriet.

Projektleder og kontaktperson i kommunen:

Kristian Kipp, Arkitekt MAA, byplanlægger
Østergade 21
4480 Nørre Aaby
Tlf.: +45 8888 4819
E-mail: Kristian.kipp@middelfart.dk
www.middelfart.dk

Indledning - v. arbejdsgruppen

Ejby er i en særlig gunstig position som en historisk stationsby, tæt ved motorvej, jernbane og en særlig naturskøn scenografi, der danner rammen om de mange bosiddendes hverdagsliv og for besøgende.

Men... Ejby er en by, der gennem en årrække har haft en bymidte og en central hovedgade i forfald: Flere af de gamle byhuse har det skidt og kunne trænge til vedligeholdelse og fornyelse. Samtidig savner byen sammenhænge og struktur - dette gælder både byens gamle hovedgade, men også sammenhænge til byens centrale, nedslidte grønne område, som i dag savner identitet – og til byens centrale knudepunkt ved jernbaneområdet, som savner intimitet og byliv.

Og ... Ejby har i dag potentialet til mere, herunder lokale kræfter og initiativtager, der ønsker at skabe noget unikt for Ejby. Byen kan styrkes og forbedres, så den atter bliver en god by at leve og bosætte sig i, og en god by at besøge. Det er derfor Middelfart Kommunes overbevisning og ambition, at Ejbys bymidte bl.a. gennem områdefornyelsesprojektet, kan skabe mere byliv ved at etablerer en centralt beliggende grøn og attraktiv bypark til glæde for borgere og besøgende i Ejby. Det er kommunens overbevisning, at fortætning og byfornyelse kan forstærke bylivet og gøre daglig handel mere bæredygtig; at styrkelse af svage trafikanter og tilvejebringelse af logiske sammenhænge på tværs kan gøre det let og trygt at bevæge sig i bymidten, og at følgeinvesteringer vil kunne tiltrække nye borgere og nye besøgende og derved blive en "driver" for vækst, udvikling og bosætning i Ejby.

Derfor er ny identitet og nye fysiske rammer i bymidten – med øget attraktivitet, sammenhæng og byliv – nødvendigt og vejen frem.

Nærværende program viser rammerne for et projekt, som kan kickstarte en positiv udvikling. Den videre detailplanlægning og gennemførelse vil samlet set kunne bidrage til at skabe nye attraktioner og sammenhænge i den gamle bymidte ved byens knudepunkt – stationsområdet - og dermed også for byens nye udvikling.

Ejby er sammen med de øvrige stationsbyer i Middelfart Kommune en væsentlig spiller i forhold til at styrke Middelfart Kommune, som en attraktiv område at bosætte sig i eller besøge som turist.

ARBEJDSGRUPPEN

Niels Bebe, Formand i TU, Middelfart kommune

Flemming Worsoe, næstformand i TU, Middelfart Kommune

Mogens Duus, Formand for Ejby Lokaludvalg

Lars Bak, Ejby Lokaludvalg

Christian Barslund, Formand Ejby Handel

Jørgen Hansen, Ejby Handel, Citychef

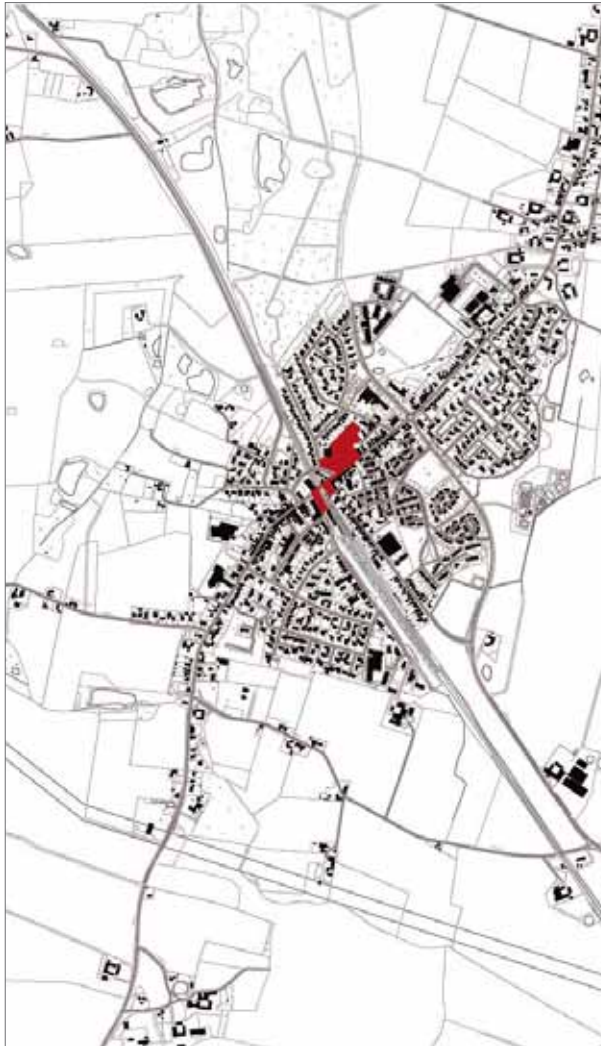
Alex Gren, Formand Boligforeningen Lillebælt

Jørgen Knudsen, Plan og Byggechef, Middelfart kommune

Kristian Kipp, Arkitekt m.a.a. Middelfart Kommune

Kurt Christensen, Arkitekt m.a.a. sbs rådgivning

Beskrivelse af området



Fokusområder i områdefornyelsesprojektet - en bearbejdning af det grønne område bag ved Super Brugsen. Området kunne også i fremtiden bliver byens nye bypark. Endelig er det parkens kobling med stationsområdets nordside på tværs af Nørregade og endelig til stationsområdets sydside.

Beskrivelse af området

Ejby by har tidligere været den administrative og centerby i den tidligere Ejby Kommune. I dag er det en mellemstor stationsby med knap 2.000 indbyggere og med en stagnerende befolkningsudvikling.

Ejby har i udgangspunktet en smuk og klassisk stationsby-struktur med den meget langstrakte landevejsbebyggelse, der kulminerer i stationsbyens naturlige centrum: Stationsområdet med jernbanebroen, som klart skaber en fysisk og visuel barriere i byen.

Langs med hovedgaden (Nørregade og Algade) er den klassiske stationsbybebyggelse nogenlunde intakt bestående af delvis sammenhængende, små enfamiliehuse i et til to plan. Husene langs bygaden er placeret i facadelinien helt ud til gaden, der skaber det karakteristiske langstrakte og velordnede gaderum. Jo tættere man kommer til stationsbyens centrum jo tættere er bebyggelsesstrukturen. Det er også her at byens urbanitet er højest- flow af pendlere og handlende.

I byens periferi og bag hovedgaden findes flere velfungerende parcelhuskvarterer, og et par almene boligkvarterer/almene boligområder. Nord for Ejby Stationsby ligger Kirkebyen med flotte landsbygårde placeret tæt omkring kirken. Længere mod Nord er et større Erhvervsområde – beliggende ud til motorvejen E20.

Qua kommunalreformen og den økonomiske krise i midt 0érne, hvor Ejby Kommune mistede status som hovedby i den tidligere Ejby kommune, har antallet af arbejdspladser været dalende bl.a. som konsekvens af en centralisering omkring Middelfart, der finder sted både i privat og offentlig regi.



Nørregade - byens indgang fra nord.

Beskrivelse af området

Byen som et trafikalt knudepunkt

Mange har allerede fået øjnene op for Ejby som en oplagt pendlerby, hvor man kan bosætte sig relativt billigt og pendle til både trekantsområdet mod vest og til Odense mod øst. Byen er særdeles velbeliggende i forhold til trafikforbindelser (privatbil og tog).

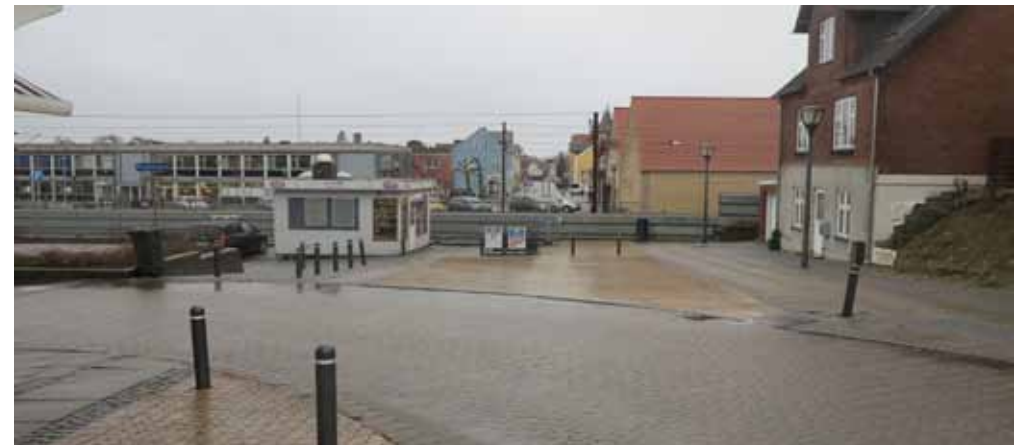
Busforbindelserne er dog primært relevante for skolesøgende.

Der er planer for en højhastighedsbane på Vestfyn, der potentielt vil gøre lokaltogdriften mere attraktiv og effektiv. Fra lokal side har der længe været ydret behov for at udvide toggangen med intercitytog og regionaltog til halvtimesdrift i myldretiden i begge retninger samt direkte myldretidstog til Kolding/Vejle. Kapaciteten på jernbanen kan i så fald blive udfordret uagtet etableringen af den nye højhastighedsbane, idet alle tog skal benytte det fælles spor Kavslunde-Lillebælt.

Indfaldsvejene til byen er alle mindre og relativt og ikke optimale til en kombination af tung og tæt trafik samt bløde trafikanter (skolebørn). Der er derfor behov for over en længere periode at arbejde målrettet på at optimere de trafikale forhold i byen, som Middelfart Kommune allerede har påbegyndt med vedtagelse af "stiplanen" der bl.a. skal sikre sikker skolevej for byens skoleelever



Nørregade - en trafikbelastet gade



Beskrivelse af området

Butikker og Handel

Antallet af butikker i byen har været dalende de senere år. Nogle specialbutikker (maling og tapet, cykler, slagter og boghandel) er lukket, og ét af tidligere tre supermarkeder har også drejet nøglen om. Nu er kun to tilbage..., hvilket er færre end i byer af tilsvarende størrelse. De tilbageblevne er Rema 1000 og Super-Brugsen, som i dag ligger henholdsvis syd og nord for banestrækningen. Sidstnævnte udvidede for et par år siden. Igen som Rema 1000 er fuldstændigt nyopført. Der er ingen nævneværdig tilvækst af nye butikker bortset fra genåbning af bagerbutik.

Butiksdøden har især haft sin effekt på den gamle hovedgade, hvor der i dag kun er en halv snes bæredygtige butikker tilbage.

Offentlig og privat service

Ejby kan endnu tilbyde de basale offentlige og private servicetilbud som Folkeskole (0.-9. klasse), bibliotek, sportshal, daginstitutioner, tandlæge og apotek osv.

Byen er derudover karakteriseret af et meget aktivt og engageret foreningsliv.

Tendensen er ikke desto mindre for nedadgående også på serviceområdet: Den sidste bank er nu også lukket – til ærgelse for ældre, og tilsvarende er der ingen privatpraktiserende læge i byen længere, eftersom den sidste læge netop har lukket sin praksis.

Det betyder eksempelvis, at ældre mennesker skal med tog til Gelsted for almindelige lægebesøg. Ganske vist er der kun ca. 6 km til nærmeste læge eller bank, men for en by af Ejbys størrelse, der tidligere også har haft eget rådhus og været hovedby, er det en tydelig og uheldig udvikling.



En tidligere butik



En butik som fortsat har god omsætning



Tidligere Nordea bankfilial - nu en tom bygning. Udnyttelse ?

Beskrivelse af området

Ejby har i dag ikke et fælles grønt udendørs mødested i den helt centrale del af byen. Der er ingen legeplads eller andre lignende aktivitetsmuligheder

Der er ligeledes et beskedent tilbud til de unge udover klassiske sportsgrene og spejderaktiviteter.

Den offentlige borgerservice og flere kommunale tilbud er nu samlet i Middelfart, hvilket betyder, at borgerne i Ejby i mange tilfælde skal transportere sig mindst 20 km mod vest.

Der mangler adgang til fælles mødelokaler og aktivitetsrum. Et egentligt forsamlings- eller medborgerhus findes ikke i Ejby.

Større kommunale investeringer og tilbud, som svømmehal, ungdomsskole og dagcenter, placeres naturligt omkring den større koncentration af befolkningen omkring hovedbyen, Middelfart.

Der mangler en café; et fælles socialt samlingssted, der ikke er et værtshus.



Ejby Parken med den markante hvide facade (COOP - bygningen)

Processen med programarbejde



Arbejdsgruppen

I starten af programfasen blev der nedsat en lokalforankret arbejdsgruppe med repræsentanter for Ejby Lokaludvalg og Ejby handel, et lokalt boligselskab – Boligforeningen Lillebælt - samt kommunale politikere fra Teknisk udvalg i Middelfart Kommune. Gruppen fungerer som områdefornyelsens arbejdsgruppe og har bestået af følgende personer:

- Niels Bebe, Formand i TU, Middelfart kommune
- Flemming Worsoe, næstformand i TU, Middelfart Kommune
- Mogens Duus, Formand for Ejby Lokaludvalg
- Lars Bak, Ejby Lokaludvalg
- Christian Barslund, Formand Ejby Handel
- Jørgen Hansen, Ejby Handel, Citychef
- Alex Gren, Formand Boligforeningen Lillebælt
- Jørgen Knudsen, Plan og Byggechef, Middelfart kommune
- Kristian Kipp, Arkitekt m.a.a. Middelfart Kommune
- Kurt Christensen, Arkitekt m.a.a. sbs rådgivning

Gruppen har i programfasen afholdt i alt 7 arbejdsgruppemøder med følgende overskrifter for møderne:

- Kickstartmøde – visioner med Ejby – på basis af et projekt om Ejby
- Visioner og succeskriterier med områdefornyelsen
- Trafik og stiforbindelser i bymidten
- Byrum og parkrum i bymidten
- Studietur til andre områdefornyelsesprojekter
- Bebyggelse- og fortætning i bymidten

Ejby Skole

Parallelt hertil har Ejby Skole været inddraget i programarbejdet. Skolens ældste elever har haft til opgave at komme med konkrete bidrag til hvad og på hvilken måde at parken kan renoveres med henblik på at skabe attraktionsværdi. Opgaven blev en del af elevernes afgangsupgave og blev præsenteret med henblik på at skabe en bruttoliste for den videre detailplanlægning og senere gennemførelse.



Arbejdsgruppen i aktion på et af ialt 7 møder



Eleverne fra Ejby Skolen - deres umiddelbare "syn" på Ejbyparken

Visioner og samarbejde

Arbejdsgruppen har på baggrund de udfordringer, som er nævnt i kapitel 1, formuleret hvilke visioner/ønsker, der fremadrettet bør arbejdes med i forhold til bymidten, og hvor områdefornyelsen kan kickstarte visionerne og bidrag til, at nogle af ønskerne kan realiseres:



Trafik - visioner

- Ønske om trafiksikkerhed især for de svage trafikanter
- Ønske om en stiforbindelse gennem det grønne byrum – Ejbyparken – som en sikker skolevej.
- Ønske om at den gennemkørende trafik i hovedgaden skal være med en fartdæmpende hastighed på 40 km/t
- Ønske om et grønt "Shared space" – et sammenhængende areal ved Nørregade og ned til stationsområdet, og som bygger videre på det eksisterende bydesign ud for nuværende bager.
- Ønske om at der bliver foretaget en parkeringsanalyse som belyser behov og muligheder
- Ønske om at cykelparkering v. stationen opprioriteres

Boliger – visioner for hovedgaden

- Ønske om en tæt bystruktur – omkring "svinget" i Nørregade. Ny bebyggelse bør sikre små passager, små gyder – kig og stier.
- Ønske om at satse på renovering – at fremme renoveringskulturen. Facaderenovering af nedslidte ejendomme i Nørregade – fra rundkørslen ned mod stationen
- Ønske om at sikre en god bosætning – strategi. Vi vil analysere, hvem der ønsker at bo i Ejby og hvordan tiltrækkes borgere, som vil bosætte sig i Nørregade og Algade – de gadestræk som har sammenhængende bebyggelse.

Visioner og samarbejde

Butikker – visioner for butikker Hovedgaden

- Ønske om at koncentrere udlægning af butikker geografisk i Nørregade – fra tøjbutikken i Nørregade og ned mod Super Brugsen på Nordsiden. Og fra stationen ned til blomsterbutikken på sydsiden.
- Ønske om at dele af stueetagen i det nye byggeri er med en butik i stueetagen – ikke et krav men gerne forhandling
- Ønske om at cykelparkering er integreret ved den nye bebyggelse
- Ønske om at aktivere stationsbygningen – gennem en funktion med udeservering. Samarbejde med DSB-ejendomme.
- Ejby skal ikke være det billige tilbud til Middelfart.

Stationsområdet – visioner for nordområdet

- Ønske om at gøre tunnelen mere attraktiv og tryk gennem belysning/kunst
- Ønske om at forbedre hele nordsiden af stationsområdet - øge tilgængeligheden og gøre det handicapvenligt – og integrere med grønne opholdsskrænter og evt. kunst m.v
- Ønske om ny bebyggelse på nordsiden af stationsområdet, som integreres med en bedre tilgængelighed til tunnelen
- Ønske om at medtænke eksisterende grillbar i en bymæssig sammenhæng
- Ønske om at ny bebyggelse udformes som landmark – gerne højtbyggeri
- Ønske om at fastholde så mange p-pladser som muligt i området

Ejbyparken – visioner om en grøn aktivitetspark

- Ønske om at indpasse et regnvandsbassin - LAR – løsning af regnvandsproblemer for bebyggelsen, som grænser op til parken
- Ønske om at sikre en skolevej/skolesti for de cyklende. Stiforbindelse forlænges op mod Ejby skole og sportshallen, som en grøn kile
- Ønske om at opstille og sikre en skiltning i parken som skal øge opmærksom på sig og forbindelser til andre grønne områder
- Ønske om at parken skal have et indhold og aktiviteter, som appellerer til en flersidig af byens borgere – både ældre og yngre.
- Ønske om at drøfte Ejby byparks fremtidige indhold med naboer og fremtidige brugere – ikke mindst Ejby skole.

Visioner og samarbejde

Ønsker om samarbejde og kommunikation

- at gøre www.Ejby.dk til et godt afsæt for områdefornyelsesprojektet
- at udsende nyhedsbreve via tilmelding på www.Ejby.dk
- en fælles kalender, hvor foreninger kan informere om aktiviteter og events både i byen generelt, men også i forhold til projektet
- Udvikling af fysiske monitors som på en synlig måde kan fortælle om aktiviteter i byen.
- Ønske om at introducere "den glade pose" - se under initiativer - via områdefornyelsesmidler
- Ønske om at invitere nye samarbejdspartnere eks. el-og fjernvarmeforsyningen med i områdefornyelsen.
- En vigtig samarbejdsinstans kan være skolen. Det gælder om at forplante interessen og initiativer fra skolen ind i hjemmene – afsmittende interesse.
- Ønske om at aktiv fokus på eksterne midler – fonde.
- Ønske om at øge samkoordinering mellem foreningerne i byen vedr. arrangementer m.v.
- Ønske om at fremme by-andelstanken, hvor borgere kan tegne andele i et andelsselskab, hvis formål er at iværksætte udviklingsaktiviteter i byen.
- Ønske om mere samarbejde med nabobyerne. En ny måde at samarbejde på tværs af to og flere byer, som ligger tæt på hinanden og hvor man kan deles om faciliteter i byerne.



Initiativer



Overordnet plan med tiltagsområder

Initiativ 1 - Ejby bypark

Udfordringer:

Parken fremstår i dag som et grønt bynært areal, som er meget nedslidt, og "gemt" bag COOP-bygningen (Super-Brugsen) og den vestlige bebyggelse ud mod Nørregade.

Arealet rummer en sammenhængende men uudnyttet græsplæne umiddelbart bag ved Super-Brugsen. Længere mod nord er plænen afbrudt af mindre træer og buske i grupper, som giver lidt karakter til det grønne areal. I den østlige del af det grønne område ind mod nabomatriklerne er der anlagt en gangsti, som også i dag bliver delvist brugt af de cyklende.

Arealet opleves som et gennemgangsrum og ikke særlig indbydende for aktivitet og ophold – men opleves lidt utrygt. Det grønne areals udmunding ved Nørregade i den sydlige del virker diffust og oversigtsforholdene er uklare. Arealets møde med nabomatriklerne er tilsvarende ikke præcist og klart, og savner en grøn markering. I dag er der lidt belysning langs med stien, men den er ikke særlig markeret og betryggende. Midt i området er der en lille pumpestation og ofte står denne del under vand og oversvømmer en mindre del af den nuværende sti ved områdets lavning.



En fotomontage - en gå tur gennem parken. Ikke mange muligheder for ophold og aktivitet



Initiativ 1 - Ejby bypark

Konkrete ønsker fra arbejdsgruppen til en helhedsplan for Ejby bypark og som områdefornyelsen skal bidrag med:

- Generelt en park for alle som skal opfylde reglerne for tilgængeligheder for handicappede
- At fastholde af de to delområder af parken; henholdsvis natur- og kulturbearbejdet område
- At ny cykel- og gangsti skal have et forløb som i dag – nuværende stitracé – koordinering med kommunens vejafdeling; evt. etapedeling
- Stien afbrydes – med anden belægning – som antyder kobling til små aktiviteter langs med stien.
- Et loungeområde med udekøkken osv. ved Coop-bygningen
- At den nye sti skal have en sigtelinje mod stationsområdet – en akse fra Ejby bypark til stationen som et stærkt overordnet byplanmæssigt greb
- At aktivere Coops facade, som smelter sammen med parken
- Mere markant parkbelysning og byrumsbelysning. Evt. intelligent belysning – enten kendt belysning eller som forsøg.
- At introducere noget vandkunst/vandelement ved pumpestationen eller der hvor terrænet er særlig lavt. Det kan være i form af en mindre platform med sidde- og opholdsmulighed og/eller en scene med mulighed for optræden.
- Et område med rustikke motionsredskaber – for børn og voksne.
- Et legeområde – for børn – måske gerne i sammenhæng med den del af parken, som indbyder til huler
- At bearbejde skellet til nabomatriklerne – skal gøres ens. Dialog med naboerne
- Et område med bålhytte-/grillområde. Gerne i rustikke materialer.
- Et område til vand elementer som et æstetik træk og for at tiltrække fugleliv især sangfugle.
- Et offentligt toilet evt. nede ved stationsbygningen, hvis det ikke kan etableres permanent ved Coop-bygningen.
- En multifunktionel amfi-scene / hævet flade. Med et gøglerstik/el - udtræk til eksempelvis arrangementer.
- At tomten ved Nørregade 14/12 bebygges, og at der sker en videreførelse af sti over Nørregade og kobling til cykel/sti i Ejbyparken. Stien på tværs bør også anlægges med trafikdæmpende foranstaltninger.



Ejby bypark set fra oven.

Initiativ 1 - Ejby bypark



Forslag til indretning af Ejby bypark med inspirationsfotos på side 17



Inspirationsfotos

Initiativ 1- Ejby bypark



Inspirationsfotos

Initiativ 1 - Ejby bypark

Konkrete ønsker fra Ejby Skole – entreprenørinjen – 8-9 klasse elever:

- Parkour-bane med faldunderlag
- Skaterbane med ramper og half pipe
- Boldbane som en multibane med tribune som sidde mulighed
- Trampolin
- Klatrestativ med faldunderlag
- Fitness-redskaber for alle aldersgrupper
- Hængekøjer
- Gynger med faldunderlag
- Bålsted og bænke
- Inventar som skraldespande og parklamper
- Velkomstschild som portal i begge ender af parken
- Belysning langs gangstien som LED-belysning
- Lys på facader Coop-bygningen
- Sidde-bænke og ophold – gerne overdækning
- Frugtland af æbletræer
- Wifi – i parken

Lys indgår i mange af elevernes bud på indretning af Ejby bypark.



Elevernes bud på indretning af Ejby bypark.

Elevernes bud på en skater-rampe.



Initiativ 2 - Trafikløsninger Nørregade

Udfordringer:

Hovedgaden - Nørregade og Algade - opleves i dag med megen tung trafik gennem byen. Desuden er der i pendlingstiden – dvs. om morgenen og om eftermiddagen - en øget trafikintensitet, som opleves højere end på andre tidspunkter.

Generelt opleves denne trafikbelastning som gene for de svage trafikanter – cyklende og gående - som bruger hovedgaden som handelsgade. Tilsvarende opleves oversigts- og trafiksikkerhedsforholdene ved de steder, hvor der er større bevægelse på tværs hovedgaden, som generende og kritisk.



Nørregade - små parkeringslommer kan bidrage til at hastigheden nedsættes



Nørregade belastet af tung trafik



På sydsiden af Nørregade ned mod stationsområdet er der anlagt ny belægning



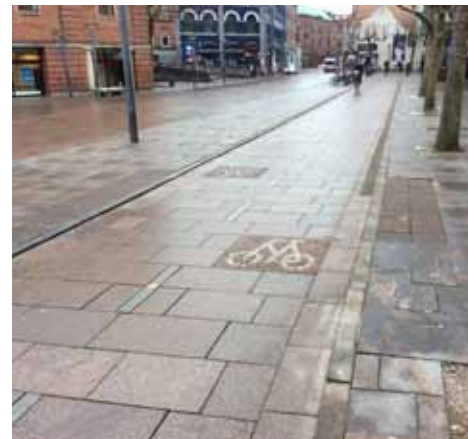
Initiativ 2- Trafikløsninger Nørregade

Konkrete ønsker, som områdefornyelsen skal bidrage med:

- Ønske om trafiksikkerhed især for de svage trafikanter skal medtænkes
- Ønske om fartdæmpende foranstaltninger der sikrer en reduktion i biltrafikkens hastighed til maksimalt 40 km/t, i den centrale del af hovedgaden
- Ønske om at forbindelsen mellem Ejby bypark over Nørregade og ned mod stationsområdet har et "grønt" præg. Det "grønne" præg er især i form af træer – eller buske som er placeret for at markere overgange
- Ønske om at der bliver foretaget en parkeringsanalyse som belyser behov og muligheder samt en trafiktælling/- analyse i forhold til belastningen af Nørregade
- Ønske om en trafiksikkerhedsløsning ved Nørregade som respekterer en stiforbindelse fra Ejby bypark og videre øst over til boligområdet
- Ønske om at opprioritere cykelparkeringsmuligheder i bymidten



Vigtigt at ny belægning matcher den i forvejen "ny" belægning i Nørregade. Ønsket er mere Shared - space



Initiativ 3 - Byrum, nybebyggelse og fortætning ved Nørregade

Udfordringer:

Området umiddelbart øst for Super-Brugsen er præget af P-arealer og udformet som et åbent koncept uden særlige beplantning. En enkelt skulptur og grønne plæner med små bed udgør sammen med en armeret belægning stedet – "det bløde sving" i Nørregade.

Særlig karakteristisk er COOP-bygningen (Super-Brugsen), som med sin gråhvide facade dominerer det visuelle indtryk. Stedet fremstår som et "luftigt" og nøgent sted uden tilknytning til naboarealerne. Pullertbelysning markerer P-området.



Området ved Nørregade - tæt ved COOP-bygningen er ekstensiv udnyttet og meget åben og "luftig".



Initiativ 3 - Byrum, nybebyggelse og fortætning ved Nørregade

Konkrete ønsker - herunder hvad områdefornyelsen kan bidrage med:

- Fortætning af stedet – i form af ny bebyggelse som matcher stedets bygninger i højde og drøjde samt facade linje – her både Super-Brugsens ankomstsider og resten af Nørregade.
- Den nye bebyggelse må gerne sætte en ny dagsorden – ny og spændende arkitektur som "løfter" byen og stedet.
- Den nye bebyggelse skal bidrage til at skabe rum – et torv – som kan spille sammen med bageren ikke mindst med et siddemiljø.
- Den nye bebyggelse skal respektere en sti/akse, som forbinder Ejby bypark med stationsområdet. En slags arkitektonisk akse, som tydeligt forbinder og skaber sammenhænge og forløb. Aksen skal fortsætte det grønne præg fra parken ned mod stationsområdet.
- Antallet af P-pladser og P-områder skal afstemmes i forhold til placering og udformning af ny bebyggelse. Ligeledes skal der være en dialog med de forretningsdrivende – bl.a. Coop og de 3-4 butikker og evt. nye butikker, som vil udgøre et mindre handelscentrum i fremtiden.
- Områdefornyelsen skal sikre at området klargøres og at de nye byrum opnår et grønt præg med træer, som matcher til Ejby bypark.
- Ligeledes skal områdefornyelsen sikre at vejtracéet udformes som "Shared Space" og udformningen skal tage højde for de eksisterende opholdsrum ved eksisterende butikker og langs med Nørregade.
- Områdefornyelsen skal endelig sikre at byrummet ved den nye bebyggelse opnår side- opholdsmulighed. Ligeledes at belysningen og anden beplantning bidrager til skabe et attraktivt byrum.



Inspirationsfotos til afslutning af Ejby bypark mod Nørregade - en grøn lund som overgang til stationsområdet.

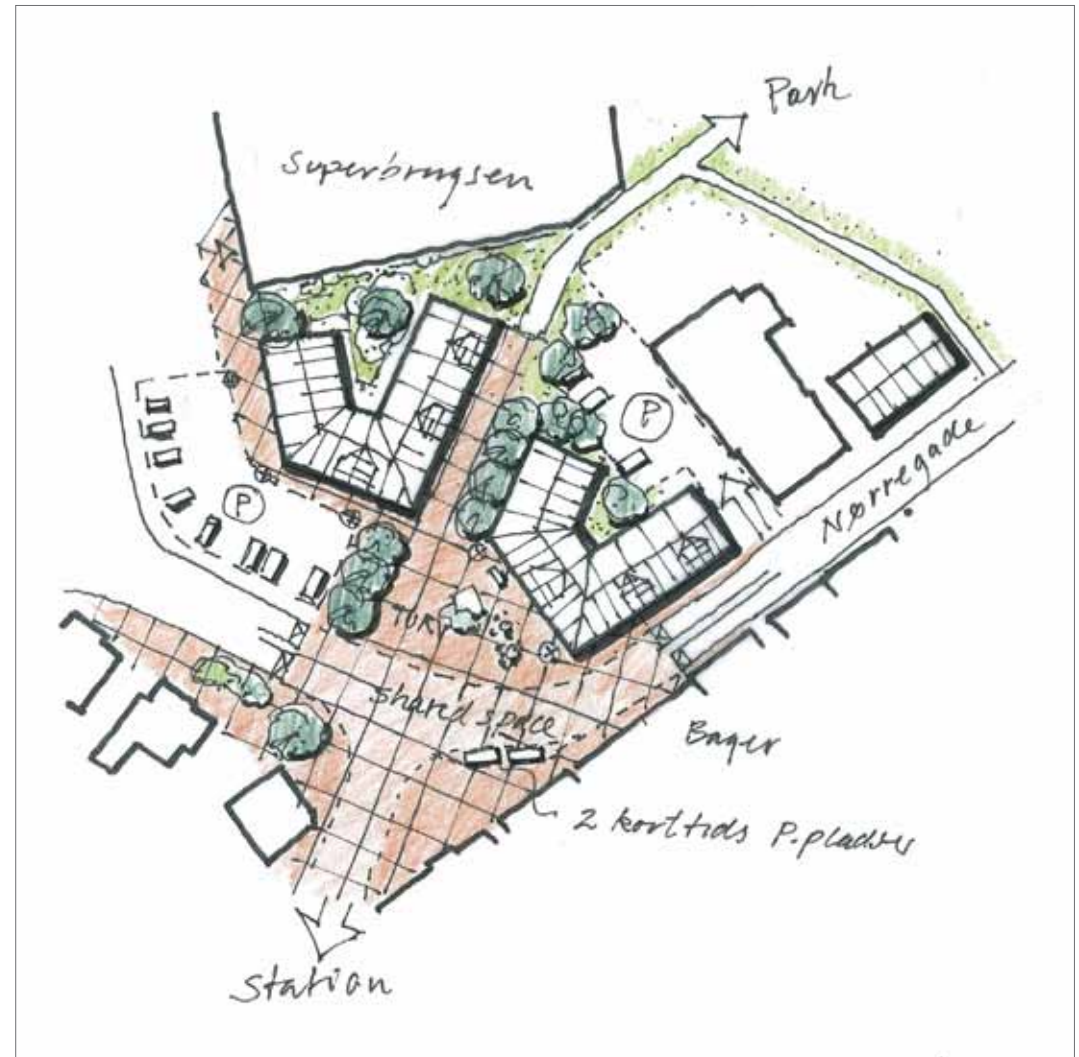


Initiativ 3- Byrum, nybebyggelse og fortætning ved Nørregade



Inspirationsfoto til ny bebyggelse

Inspirationsfoto til ny bebyggelse



Ønske om at fortætte området ved Nørregade og ved Ejby byparks afslutning mod Nørregade

Initiativ 4- Stationsområdet

Udfordringer:

Stationsområdets nordside består af et P-område med plads til 20-22 biler. Desuden er der en mindre et mindre ovedækket skur til cykelparkering.

Adgangen til tunnelen, som fører under baneterrænet, består dels af en ca. 15 m. lang rampe og et trapeanlæg. Begge anlæg fører ned til tunnelen og er placeret parallelt med baneterrænet. Rampen opfylder ikke tilgængelighedsnormerne for handicappede og gangbesværede.

Området opleves ikke som et indbydende område, men som et transitområde. "Grillen" virker tilfældigt placeret i den ene ende og er ingen arkitektonisk gevinst for området.

Et vejtracé markerer Nørregades videreførelse og afslutning. Støjskærmen mod banelegemet er meget dominerende og virker som en visuel mur.



Den nordlige del af stationsområdet m. P-pladser og grillbar

Nørregades afslutning. Banen med støjskærmen mod banelegemet.



Tunnelen under banen er fyldt med graffiti.

Initiativ 4 - Stationsområdet

Konkrete ønsker herunder hvad områdefornyelsen kan bidrage med:

Områdefornyelsen skal især bidrage med følgende:

- At sikre at belægning, begrønning samt belysning og evt. opholdsinventar indpasses i området som øger attraktiviteten og trygheden i området. Ønske om at videreføre den eksisterende belægning fra T-krydset – med Shared Space - ned mod Kingstrupvej.

Derudover er der ønske om at der indgås dialog med øvrige partere herunder Bane DK om følgende ønsker :

- Ønske om at indpasse en overdækket cykelparkering, samt et offentlig toilet på nordsiden af stationsområde
- Ønske om at gøre tunnelen mere attraktiv og tryk gennem belysning/kunst
- Ønske om at forbedre hele nordsiden af stationsområdet - øge tilgængeligheden og gøre det handicapvenligt ikke bare til tunnelen men også til perron og til sydsiden af stationsområdet. På nordsiden er ønsket at integrere rampe o.a. med grønne opholdsskrænter og evt. kunst o.a.
- Ønske om ny bebyggelse på nordsiden af stationsområdet, som integreres med en bedre tilgængelighed til tunnelen.
- Ønske om at medtænke eksisterende grillbar i en bymæssig sammenhæng gerne i en ny bygning
- Ønske om at ny bebyggelse udformes som "landmark" – gerne højt byggeri eller en bygning med et særligt arkitektonisk udtryk med en placering som formidler forbindelsen til Nørregade og Ejby bypark og på den anden side videre ned til tunnelen under baneterrænet.
- Ønske om at fastholde så mange P-pladser som muligt i området



En ønsket mulighed for indretning af området ved stationen. Skitse til udnyttelse af området nord for banen. Trappeanlæg og byrum samt et udnyttet byggefelt.

Initiativ 4 - Stationsområdet



Inspirationsfotos til trappeanlæg og tunnel udsmykning samt en markant bygning tæt på stationen.



Initiativ 5 - Bygningsfornyelse

I ansøgningen blev det beskrevet, at ca. 4,5% af boligmassen i området har installationsmangler (uden bad, wc eller centralvarme). I hele kommunen er andelen godt 3,2 %. De fleste boliger er i BBR registret med manglende bad.

En udvendig registrering af de nævnte ejendomme har vist, at mange af ejendommene er velholdte og moderniserede, og således formodentlig ikke har installationsmangler, mens en håndfuld på 21 af ejendommene er nedslidte, har mangler eller et vedligeholdelses efterslæb. De nedslidte bygninger med installationsmangler vil kræve et meget stort millionbeløb at renovere.

Antallet af bevaringsværdige ejendomme på samme gadestræk er 38. Antallet af ejendomme, hvor der er tale om både nedslidning og bevaringsværdige er ca. 10 ejendomme. Hertil kommer yderligere ejendomme, som i dag rummer tomme butikker, men som gennem transformation og istandsættelse af facaderne kan gøres til mere attraktive centralt beliggende by-boliger. Endelig er en række ejendomme i en så dårlig teknisk forfatning, at de bør nedrives og dermed kan bane vejen for nyt byggeri i gadebilledet.

Der vil således være et behov for facadeforskønnelse på mellem 100.000 – 125.000 kr. pr. ejendom (groft estimat), svarende til ca. 1.250.000 kr. samlet set. Hvis der indregnes de ejendomme, som er nedslidte og har tommebutiksljemål i stueetagerne, samt de nedrivningsmodne ejendomme, vil det samlede behov være omkring 2.500.000 – 3.000.000 kr. På den baggrund ønsker Middelfart Kommune at afsætte 2 mio kr. til bygningsfornyelse i Ejby, hvoraf 70% finansieres af staten. Middelfart Kommune søger derfor ministeriet, om ekstraordinære bygningsfornyelsesmidler knyttet til områdefornyelsen på 1.400.000 kr.

Middelfart Kommune ønsker at fremme byfornyelsesindsatsen mest muligt, og tilbyde bygningsejere de maksimale tilskudsprocenter, der er mulige indenfor lovgivningen på området.



Nogle bygninger har det skidt og andre har forandret sig. Her Nørregade - ved Ejby bypark.

Tilskudsmidler prioriteres på synlige forbedringer i bybilledet, der højner og forstærker de eksisterende bygningers bevaringsværdi og/eller arkitektoniske fremtoning. Nedrivninger kan støttes hvor den tekniske tilstand umuliggør en rationel istandsættelse, og hvor den enkelte bygning vurderes at have en skæmmende indvirkning på omgivelserne. Der gives ikke støtte til tekniske installationer og øvrige indvendige bygningsforbedringer.

Initiativ 5 - Bygningsfornyelse

Bygningsfornyelsesstrategi:

- Middelfart Kommune ønsker at søge om del af den særlige pulje til bygningsfornyelse under områdefornyelsen.
- Det er ambitionen at prioritere en byfornyelsesindsats og vil anvende midlerne til der, hvor der gives størst synlighed - d.v.s. på de ejendomme som samtidig er bevaringsværdige og/eller også ejendomme som rummer tomme butikslokaler.
- Nedrivningen skal bl.a. sikre at der kan foretages ny investering i form af nybyggeri i form af "infill"-byggeri.

Proces:

Alle ejere af bygninger i området, opført før 1960 som er væsentligt nedslidte og/eller udpeget som bevaringsværdige, vil kunne få tilbudt tilskud til facaderenovering, herunder renovering/udskiftning af vinduer, nyt tag mv. Tilskud tildeles på baggrund af en konkret faglig vurdering, der endeligt vedtages politisk.

Middelfart Kommune udarbejder ansøgningskema og vejledning om byfornyelsesstøtte, og tilbyder individuel rådgivning for interesserede ansøgere.

Ud fra de afsatte midler til støtte til bygningsfornyelse, vil de pågældende ejere få tilsagn til gennemførelse af de beskrevne arbejder.

Kommunen vil benytte sig af mulighederne i loven om at stille arkitektoniske og udførelsesmæssige betingelser for støtte.

Ejerne vil, som en del af kommunens tilsagn, kunne få rådgivning til istandsættelse af ejendomme under hensyntagen til kulturmiljø, byggeskik m.m., under hensyntagen til at bevare det unikke stationsby- og kulturmiljø.



En del af bygningerne i Nørregade og Algade har det lidt skidt og der er tomme butikker.

Initiativ 6- Den Glade Pose

Ide

Undervejs i processen med at planlægge og gennemføre områdefornyelsen i Ejby, vil der blandt borger, foreninger og institutioner opstå gode forslag og idéer til nye tiltag, der ikke er bragt på banen i programfasen.

Det afsatte beløb til "Den Glade Pose", skal løbende anvendes til sådanne projekter, fremsat af de aktører der deltager i områdefornyelsen. Der er således mulighed for at give økonomisk støtte (krav om medfinansiering) til borgerinitierede projekter, som hurtigt kan gennemføres og give stor synlighed i bybilledet i Nørregade, ved Stationsområdet eller i Ejby Parken.

De tiltag der prioriteres til gennemførelse vil betinge en aktiv deltagelse af forslagsstillerne.

Det er områdefornyelsesprojektets fremtidige styregruppe, der vurderer projektansøgningernes relevans og sikrer at de tænkes ind i en helhedsløsning for Ejby og i den igangværende områdefornyelse.

I den kommende proces, kan borgerne søge om midler fra 'succes'-puljen på et ansøgningskema, der er tilgængeligt på kommunens hjemmeside.

Mål

At der løbende i processen kommer forslag fra borgerne, foreninger som kan understøtte områdefornyelse og løfte byen.



Arbejdsproces og inspiration

Workshop- som arbejdsmødemetode

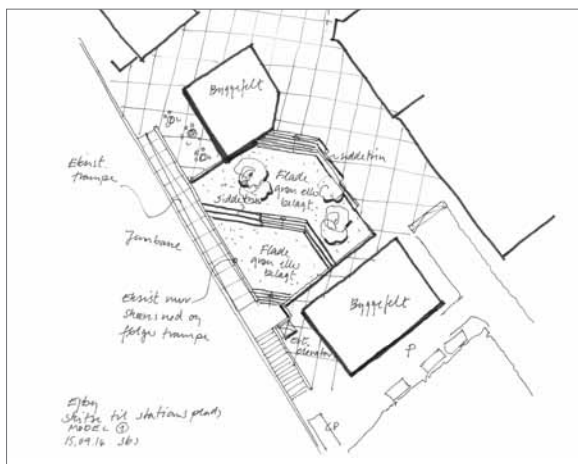
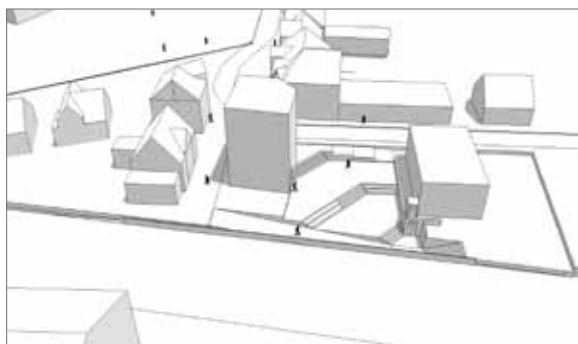
Arbejdsprocessen har haft karakter af workshop, baseret på oplæg, inspiration og dialog i forbindelse med udvælgelse af initiativerne og deres beskrivelser.

Forskellige modelskitser over ny bebyggelse ved Nørregade



Arbejdsproces og inspiration

Forskellige modelskitser til ny indretning af stationsområdet



Arbejdsproces og inspiration

Inspirationsture

Endelig har arbejdsgruppen været på besøg i tre andre områdefornyelsesområder, som både var afsluttet og i proces. Formålet med inspirationsturen var at få indtryk og dialog med andre om erfaringer samt hvilke fordele og ulemper processen har medført i andre projekter og hvad man skal være opmærksom på.

Endelig var det også for at se fysiske resultater og høre om de aktiviteter som de har gennemført i projektforløbet.



Ved de tre besøg blev der indledningsvis fortalt om organisation, succeskriterier og finansiering.



Gruppen er nået til Nr. Snede

Arbejdsproces og inspiration



Inspirationen gik til Bording, Nr. Snede og Egtved



Arbejdsgruppen i Nr. Snede for at hente inspiration



Her er gruppen nået til Bording og ser på et igangværende projekt

Organisering

Kommunen

Udviklingen i Ejby har stor politisk bevågenhed i kommunen, og der er bred opbakning til en prioriteret kommunal indsats på tværs af de relevante forvaltninger.

Omdrejningspunktet for områdefornyelsen vil ligge i plan- og bygningsafdelingen, der er tovholdere i projektet.

I programarbejdet har især denne afdeling været engageret med deltagelse i arbejdsgruppemøderne. I forbindelse med drøftelse af skolestien og "sikkerskolevej" har også trafik og vejafdelingen været inddraget.

Arbejdsgruppen og Ejby-skolen

Den lokale arbejdsgruppe har gennem syv møder arbejdet med at formulere og præcisere initiativerne. Tilsvarende har Ejby Skole. Entreprenørlinien været engageret i bl.a. ideudvikling af Ejby bypark.

Resultatet af denne proces har været emne på et borgermøde, hvortil der har været kommentarer og bemærkninger.

Projektets nuværende arbejdsgruppe vil fortsætte efter vedtagelsen af programmet og vil i gennemførelsesfasen agere som projektets fremtidige styregruppe. Styregruppen vil herefter være garant for at programmets indhold med økonomi og tidsplan overholdes. I gennemførelsen forventes det, at der nedsættes nogle arbejdsgrupper i forhold til programmets initiativer.

Kommunens hjemmeside og ejby Lokalråd

Det forventes at programmet og initiativerne vil blive mangfoldiggjort på henholdsvis Kommunens hjemmeside og www.ejby.dk.

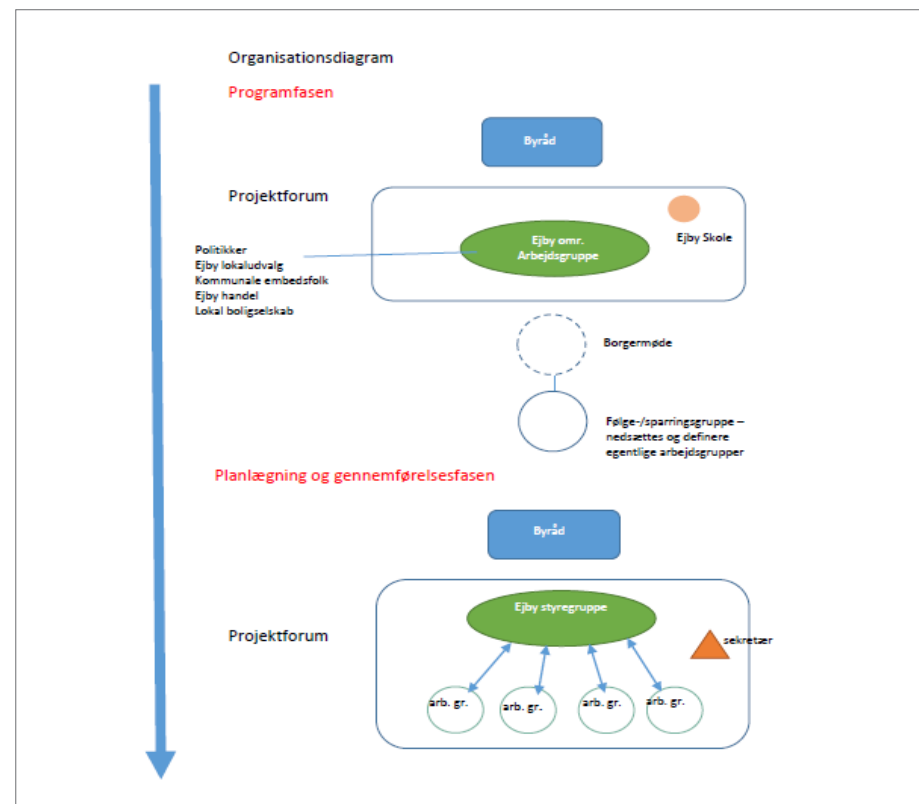
Ligeledes forventes det at skolens hjemmeside vil annoncere om initiativerne ikke mindst i relation til gennemførelse af nye tiltag i Ejby bypark.

Borgermødet

Den 11. august blev der afholdt et borgermøde med ca. 150 fremmødte. På mødet blev områdefornyelses-projektet og elevernes (fra Ejby

Folkeskole) arbejde med Ejby Park gennemgået. Der var stor tilslutning til områdefornyelsesprojektet og til det videre arbejde. Samtidig var der ca. 25, som ønskede at indgå i en følgegruppe i forbindelse med at realisere programmets initiativer.

I fremtiden vil der også blive nedsat relevante arbejdsgrupper og professionelle rådgivere til gennemførelse af de forskellige konkrete initiativer. Relevante forvaltninger vil blive inddraget i projektet efterhånden, som projekterne udvikles især de initiativer, som fordrer fysiske forandringer / forbedringer trafikalt, i eksisterende by – og parkrum etc. samt fornyelsen af bygningerne (boligejendomme).



Målsætning og Succeskriterier

Målsætning	Succeskriterie
At skabe opmærksom på områdefornyelsen	<ul style="list-style-type: none"> • I løbet af områdefornyelsesprojektet /-periode skal der skabes en kommunikationsplatform – bl.a. udnyttelse af kommunens hjemmeside og Ejby Lokaleråd • Begge platforme skal bidrage til at der blevet skabt et større engagement og ejerskab – omkring initiativerne i områdefornyelsesprojektet og nye • En ide er at etablere en idebank for nye ideer – her skal initiativet ”den glade pose” være en kickstarter for både nye traditioner og fysiske fornyelse
At opnå et øget fællesskab	<ul style="list-style-type: none"> • Områdefornyelsen skal bidrage til at engagere flere foreninger og klubber til at øge fællesskab – ikke mindst i Ejbyparken – 10-20 flere aktiviteter vil være et mål og et succeskriterie
At Ejby skal på landkortet	<ul style="list-style-type: none"> • Gennem artikler og indslag om områdefornyelsens projekter skal Ejby gøres kendt • De to information og kommunikationsplatforme – nævnt ovenfor skal bidrage med dette
At bidrage til at øge attraktiviteten i byen og tiltrække nye borger	<ul style="list-style-type: none"> • Områdefornyelsens projekter skal have et indhold som øger brugen af byen og samtidig skal projekterne bruges til at brande byen – bl.a. gennem lokale ejendomsmægler
At opnå et bedre image – bosætningsmæssigt - målet er en bedre og pænere by	<ul style="list-style-type: none"> • En øget fortætning – nybyggeri sammen med områdefornyelsesprojektet skal signalere anden image • Gennem samarbejde med lokale ejendomsmægler skal dette øge bosætningen i byen ikke mindst i hovedgaden • Byens image er også at der bliver ryddet op – dvs. at der bygningsmæssigt sker en fornyelse både af den eksisterende nedslidte bygningsmasse men også i form af nybygger • Ryde op er en forudsætning for at skabe grobund for udvikling
At øge identiteten i byen	<ul style="list-style-type: none"> • Gennem nye events/kulturelle aktiviteter initieret af lokale ressourcer med støtte fra ”den glade pose” er det vigtigt, at byens identiteter, image og attraktion
At initiere lokalt entreprenørskab	<ul style="list-style-type: none"> • Områdefornyelsen skal have fokus på lokal foretagsomhed, frivillighed samt private investeringer - lokal og ekstern. De nævnte initiativer – især tiltag ved stationen, nybyggeri og parken etc. skal planlægges ved at se på muligheder for medfinansiering så helheden kan gennemføres

Ressourcer

- Ejby Lokaludvalg og følgende arbejdsgrupper under Lokaludvalget:
 - Ejby.dk
 - Natur i Ejby og Vej og Bymiljø
- Ejby Handel
- Ejby Bibliotek
- Boligselskaberne i Ejby
- Ejby Skole
- Ejby idrætsforening / Ejby Idrætsklub
- Eik Motion
- Balslev Festival
- Spejderforeningen i Ejby
- LAG - som både har økonomiske ressourcer.

Det forventes, at Ejby Lokaludvalg og Ejby Handel bidrager til at initiere et lokalt engagement i byens videre udvikling, og til at sikre et løft i forbindelse for de i områdefornyelsens udpegede fokusområde med Ejby Park og området ned til nordsiden af baneterrænet. Ligeledes vil kommunens indsats og opmærksomhed forhåbentligt virke som en motivation for, at private investorer, foreninger m.fl. vil bidrage med yderligere projekter, finansiering og ressourcer.

Det er også ambitionen, at områdefornyelsen vil bidrage til at arbejde for at tiltrække yderligere investorer (fonde etc.) for at opnå en realiseringsmulighed af de af områdefornyelsesprogrammet nævnte initiativer fuldt ud.

Initiativet med "den glade pose", som skal bidrage til at borger, instanser kan søge om midler til at realisere i det omfang, at delprojekterne ligger indenfor den lokale udviklingsstrategi. Der vil eventuelt også blive søgt midler fra andre finansieringskilder, såsom lokale- og anlægsfonden.



LAG - en mulig samarbejdspart i Ejby.

Investeringsreddegørelse

Middelfart Kommune og Ejby Lokaludvalg har stor fokus på Ejbys potentialer og ikke mindst også på udviklingen i Ejby. Områdefornyelsen skal i den sammenhæng sammen med bygningsfornyelsen bidrage til at kickstarte denne positive udvikling især i midtbyen, hvor behovet for udvikling er stort.

Der er derfor peget på sammenhængende initiativer, som skal sikre, at bymidten bliver hel og attraktiv. Dette kan områdefornyelsen og bygningsfornyelsen ikke alene klare. Derfor vil der også være fokus på at tiltrække ekstern investering, som kan sikre denne helhed. Med de offentlige midler skal der sikres en "spinoff" og muliggøre private investeringer. Aktuelt er der også visioner og henvendelse fra konkrete projekter, som skal modnes, men ikke mindst understøtte og helt eller delvis bidrage til at realisere de i programmet nævnte initiativer.

I rapporten om følgerikninger af områdefornyelsen udgivet i 2015 af det daværende ministerium for by, bolig og landdistrikter, at det er vigtigt at bemærke, at for sådanne byer som Ejby er det opgjort at for hver offentlig investering på 1 kr. så vil der være private investeringer på ca. 3,5 kr. Samtidig nævner fremtidsforskeren Jesper Bo Jensen, at netop disse byer har gode vækstvilkår, især hvis betingelserne med skole, institutioner, grønne områder, kritisk masse på ca. 1000 handlende samt gode infrastrukturelle vilkår – jernbane og motorveje er opfyldt. OG det er Ejby. Men som det også bliver konkluderet er det vigtigt at der er et godt foreningsliv, gode historier at fortælle til hinanden og ildsjæle som "driver" i byen.

Kommunen og lokaludvalget ser derfor områdefornyelsen som et yderligere middel til at øge attraktiviteten ved byen. Områdefornyelsen skal således både styrke og forstærke de positive afledte effekter af disse offentlige investeringer. Områdefornyelsen skal bidrage til at der skabes synergi og en sammenhængende og helhedsorienteret byudvikling mellem byens centrale område og de øvrige eksisterende og kommende potentialerne – boliger i det gamle rådhus, d tomterne, Ejby bypark og stationsområdet.



Investeringsredegørelse

Offentlige initiativer- investeringer

Ejby - mose – et nyt naturgenopretningsområde

Den langsigtede ambition for Ejby mose er med de rette tiltag at bidrage til at mosen får en smukt varieret græsningslandskab, med åbne enge, artsrige rigkær og ellesumpe. En mose med rene vandløb og søer med velfungerende økosystemer, små vandhuller med succesfuld paddeyngel og et rigt insektliv, ynglende rød glente, taffeland og sorterne, og mosens eget par af hvid stork. Alt dette i fin balance med gode muligheder for at opleve mosens natur fra et af fugletårnene, en overnatning i shelter, eller gå- eller løbeture på en af mosens mange stier.

Første fase har bestået i at HedeDanmark i 2015 har udført rydninger, opsætning af nye hegn, gangbroer, stier m.m. Projektet som samlet set har beløbet sig til 4, 6 mio. kr. er gennemført sammen med en række lodsejere med tilskud fra EU's landdistriktsprogram via Natur- og Erhvervsstyrelsen, Spor i Landskabet og Middelfart Kommune og blev indviet 25. august 2015.

Det er ambitionen, at kommune, lodsejere og lokalbefolkning samarbejder om udviklingen af dette bynære naturområde. Der vil blive skabt en større mangfoldighed i dyre- og planteliv og dermed give flere gode oplevelser til borgerne i området. Der vil være særligt fokus på at udvikle området sammen med jægere, så vi også får mere forskelligt vildt og flere gode jagtoplevelser.

Samlet set vil Ejby Mose skabe en lokal attraktion som kan bidrage til at brande området og Ejby ikke mindst som en bosætningsby.

Trafiksanering i Nørregade

Nørregade er belastet af både tung og megen trafik. En ideel løsning vil være at skabe en omfartsvej, som vil kunne lede en stor del af denne trafik uden om de centrale dele af byen og ikke mindst den gamle bymidte som oprindeligt ikke blev designet til den mængde trafik.

Men en sådan løsning vil være dyr, og der er ikke umiddelbar økonomi til at realisere denne løsning. Et aktuelt alternativ er at foretage en konkret trafiksanering i Nørregade, som primært skal mindske hastigheden



Ejby Mose - et dejlig naturområde tæt på byen og byens borgere



Trafiksanering i Nørregade er trængende

Investeringsredegørelse

gennem den del som har et forløb gennem bymidten og samtidig skabe en større sikkerhed for de bløde trafikanter både langs gaden, men også sikre at overgange gøres sikre.

Trafiksaneringen vil fint kunne gå i spand med ambitionerne i områdefornyelsen om at øge bylivet på tværs af Nørregade, ikke mindst på det sted, hvor der kan skabes en sammenhæng mellem Ejbyparken og ned til stationen.

Udbygningen af skolen - reovering og/eller udvidelse

Middelfart har besluttet at foretage en reovering, ombygning samt en udbygning af Ejby skole for 27,3 mio. kr. ekskl. moms.

Disse tiltag vil ruste skolen til at leve op til moderne faciliteter og samtidig sende et signal for evt. bosøgende familier til Ejby. Skolen ligger i dag ved idrætshal og sportsfaciliteter og vil formentlig have en afsmittende positiv effekt på disse faciliteter.

Skolen er i dag en af de store omdrejningspunkter for borgerne i Ejby - ikke mindst for de direkte brugere - dette handler ikke bare om at børn går i skole, men også om de aktiviteter, som tilbydes uden for skoletiden. Med udbygningen og reoveringen vil disse aktiviteter formentlig have en stigende betydning og derfor passer både trafiksaneringen i Nørregade og skolestien samt områdefornyelsen fint ind i en samlet helhedsplan om at øge attraktiviteten i Ejby - ikke mindst for bymidten. Ombygningen af skolen vil starte i år og forventes afsluttet i 2018.

Skolesti - sikker skolevej

I processen med at formulere konkrete ideer til initiativerne i områdefornyelsen har der været drøftet at udbygge stisystemet i Ejby Park således, at der i fremtiden vil være muligt at cykle igennem parken. Ideen er at koncentrere og styrke oplevelsen af Ejby bypark og på den måde at skabe synergi til den fremtidige indretning og funktion af parken.

Stiforbindelsen vil samtidig også bidrage til at skolesøgende børn syd for banen kan få en sikker men også en forhåbentlig "grøn oplevelse" på vej til og fra skolen.



Udbygning af skolen - til glæde for elever, lærer og forældre



Skolestien - en kommende sikker skolevej gennem Ejby Parken

Investeringsredegørelse

Anlæggelse af stien vil påbegynde i efteråret 2016. Anlæggelsen vil ske i 2 etaper. Første etape vil være forløbet gennem selve parken i samme tracé som den gamle, mens anden etape skal koordineres med de konkrete tiltag, der vil ske ved Nørregade. Anden etape vil således være afhængig af både områdefornyelsen og den evt. kommende fortætning ved og omkring Nørregade ved overgangen ned til stationsområdet.

Byrummet – nordlige side af stationsområdet

I forbindelse med at realisere ønsket om en optimal helhedsløsning omkring stationsområdet vil der i områdefornyelsesperioden blive taget kontakt til relevante parter – Bane DK etc. og evt. eksterne sponsorer til at realisere trappe og rampeanlæg samt forbedring af tunnellen under banelegemet. Ambitionen med både trappe og rampeanlæg er bl.a. at de opfylder gældende regler for tilgængelighed på alle niveauer for handicappede, gangbesværede og ældre. De afsatte områdefornyelsesmidler til en indsats i dette område er primært afsat til forbedring af belægning, belysning, forskønnelse og evt. begrønning. Det er ambitionen, at områdefornyelsen spiller optimal sammen med de ønskede anlægsarbejder. Evt. byggeønsker i området vil blive undersøgt.

Bygningsfornyelse

Middelfart har indtil videre anvendt en byfornyelsesstrategi, som handler om at foretage nedrivning af ejendomme, som er så nødlidende at bygningsfornyelse vil blive fordyrende. Nedrivning betyder også, at der kan tilvejebringes muligheder for senere nybyggeri og midlertidig kan disse tomter anvendes til andet formål - eksempelvis som en del af en grøn struktur.

Hidtil har denne aktivitet været finansieret af både kommunale midler men også midler fra landsbypuljen. P.t. er det lidt usikkert om denne puljeordning vil komme til at se ud i fremtiden og hvordan vil betingelserne være.

I forbindelse med områdefornyelsen er det kommunens ambition at ansøge om ekstraordinære midler som tildeles de områder, der har fået



Ejendomme som kan komme i betragtning til bygningsfornyelse

Investeringsredegørelse

reserveret en udgiftsramme til områdefornyelse i 2015, jf. bekendtgørelse nr. 102 af 28/01/2015. Midlerne forventes anvendt til at istandsætte nødlidende og bevaringsværdige ejendomme langs de centrale dele af hovedgaden/Nørregade (se også afsnittet om Bygningsfornyelse). Bygningsfornyelsesstrategien spiller dermed fint sammen med områdefornyelsen, ikke mindst i ønsket om at forskønne og løfte de dele af Nørregade, som er trængende.

Ny lokalplan

Kommunen har ambition om at udarbejde en lokalplan, som skal sikre fortætning og tiltag i bymidten. Lokalplanen skal anvise, hvor der kan fortættes og hvor byrummene skal være samt samspillet mellem trafik, bebyggelse, byrum og forløb. Lokalplanen kan udarbejdes på en måde, hvor den også kan sende et signal til mulige investorer og muliggøre at de tiltag, som er nævnt i områdefornyelsesprojektet kan realiseres. Lokalplanen skal dermed bidrage til at de formelle rammer er i orden og virke som en øjenåbner for potentielle investorer, som man gerne vil tiltrække til nybyggeri på de tomter og arealer som i dag er ledige.

Private investeringer – interesser

Rådhuset

Det gamle rådhus i Ejby anvendes i dag til kommunale funktioner – især administration for forvaltninger. Planerne for rådhuset er nu at udnytte de eksisterende bygninger til boliger – 13 stk. boliger á 90 m² og endelige at de sydvendte grønne område omdannes til henholdsvis parkering og nye rækkehusbebyggelser som vil matche i højde, drøjde og arkitektur de eksisterende bygninger. I planen er der lagt op til at udbygge arealet med 36 nye p-pladser og 24 boliger á 90 m².

Omdannelse og fortætning af de sydlige arealer til i alt 37 nye boliger vil bidrage til at øge handel og bylivet i de centrale dele af byen – samtidig vil denne bydel blive forbundet med den nye sti gennem Ejby bypark til resten af byen og videre ned til stationsområdet og bidrage yderligere til at aktivere Ejby bypark.



Rådhusområdet omdannet - nye boliger.

Investeringsredegørelse

Nordea Bygningen

Nordea Bygningen har nu i et stykke tid stået tomt. Bygningen er rømmet og banken har enten centraliseret, rationaliseret sin service over for sine kunder. Bygningen har en central placering i byen – både i forhold til stationen, borgerne i byen men også i forhold til de handlende og besøgende i byen og rummer derfor et stort potentiale. Det er p.t. ikke afklaret hvilken funktion og status bygningen vil få i fremtiden.

Infill- byggeri i Nørregade

Det er et ønske, at der langs Nørregade sker en fortætning gennem udnyttelse af de nuværende tomter til "infill-byggeri". Kommunens ambition er at udarbejde en lokalplan, som giver lokalplanmæssig mulighed for denne fortætning. Vigtigt og parallelt til denne proces er at se på mulige investorer eller bygherrer, som kan være interesseret i et nybyggeri baseret på de ønsker som beskrevet under initiativ 3 på side 22.

Konklusion

Samlet forventes det over tid, at områdefornyelsen sammen med de redegjorte initiativer vil give et "boost" til byen. Der er langt vej endnu, men med de offentlige initiativer, er der taget et væsentligt skridt.

Kommunen ser derfor områdefornyelsen som en vigtig brik i puslespillet om at opnå en sammenhængende og positiv udvikling af især de centrale dele af byen omkring stationen og den gamle hovedgade - Nørregade med nye potentielle omdrejningspunkter omkring det gamle rådhus og Ejby Skole.

Kommunen forventer således, at om fem år vil dele af området fremstå både med nye byrum og med nye forskønnelser/tiltag, som åbner for flere initiativer i form af private investeringer.



Budget og Tidsplan

	2016	2017	2018	2019	2020	I ALT	
0	Program/info/partnerskaber	kr.350.000	kr.75.000	kr.75.000	kr.50.000	kr.50.000	kr.600.000
1	Fysiske tiltag - Ejby bypark		kr.1.200.000	kr.100.000			kr.1.300.000
2	Fysiske tiltag - særlige trafikale foranstaltninger		Kr.1.200.000	kr.100.000			kr.1.300.000
3	Fysiske tiltag - Byrum m. ny bebyggelse			kr.100.000	kr.1.000.000		kr.1.100.000
4	Fysiske tiltag - v. Stationsområdet /nordsiden			kr.100.000	kr.1.000.000		kr.1.100.000
5	Bygningsfornyelse – arkitekthjælp/ konkrete projekter	kr.75.000	kr.75.000				kr.150.000
6	"Den glade pose"	kr.50.000	kr.100.000	Kr. 100.000	kr.100.000	kr.100.000	kr.450.000
		kr. 475.000	kr. 2.650.000	kr. 575.000	kr. 2.150.000,00	kr. 150.000,00	kr. 6.000.000,00

Fysiske tiltag 2,3,4,5 skal opfattes som samlet fysiske tiltag og de økonomiske rammer skal kun opfattes som vejledende. Der kan i det videre forløb være justeringer som kan betyde, at snitfladerne mellem posterne flyttes. Dette afhænger bl.a. især i hvor højgrad man kan allokere flere midler enten med kommunale ekstra midler og ikke mindst i form af ekstern finansiering i form af fondsmidler eller eksterne investorer.

Det forventes at der i perioden vil være fokus på, at der tilføres eksterne finansieringsmuligheder (fonde, private midler eller private investorer).

Under pkt. 5 er det som nævnt Middelfarts Kommunes ambition at anvende bygningsfornyelsesmidler på Hovedgaden/Nørregade. Ligeledes vil der i forbindelse med områdefornyelsen blive anvendt midler til arkitekthjælp i forbindelse med konkrete projekter. Dette for at sikre at byggeskik og lokalplan overholdes, og at investeringen sker på sikkert grundlag.

