



CAMPUS SLAGELSE



# STUDIEBOLIGPOTENTIALE

BILAG TIL MPB-UDVALGSMØDE, 9. APRIL 2018

Slagelse Kommune // Plan & Udvikling

Marts 2018

SI.A



# STUDY CAMPS

Study Camps er et udtryk for et antal midlertidige bebyggelser, der etableres ved hjælp af boligmoduler/containere. De anlægges typisk i miljøer, der visuelt og i forhold til størrelse kan rumme containernes industrielle udtryk. Det vil overvejende være miljøer relativt tæt på Campus Slagelse, ikke mindst i et bånd gennem industriområdet mod nord, og i mindre omfang mod øst og vest. Det skønnes, at der er mulighed for at etablere 10-12 Study Camps med i alt ca. 300 midlertidige studieboliger. De foreslås, for at understøtte et godt socialt bomiljø, at blive opdelt i enheder på max. 50-60 boligenheder, der yderligere bør opdeles i boliggrupper på max. 12-15 enheder.

Inden for samme område vurderes at være mulighed for tillige at opføre ca. 100 permanente studieboliger. Der er ikke sket en endelig udpegning af områder på nuværende tidspunkt og derfor heller ikke en præcis angivelse af antallet, hvorfor kortbilaget kun er tænkt som en foreløbig angivelse af potentialer. Dog indgår Løvegade (Sericolgrunden) og en potentiel omdannelse af en ejendom på Valbyvej i estimatet. Man kan på nuværende tidspunkt antage, at der inden for det med gult markerede område vil være en teoretisk mulighed for at opføre ca. 400 studieboliger, der alle ligger i bekvem gang- og cykelafstand fra de to store uddannelsesområder, Uddannelsesfirkanten og Campus Slagelse. I forhold til den aktuelle udvikling af projekter inden for området, er det ikke urealistisk, at en væsentlig del af disse, op imod halvdelen, vil kunne være etablerede allerede i 2018.

*Fordele:* Study Camps kan opføres hurtigt - og der findes store, professionelle operatører på området. Deres udtryk kan let tilpasses de erhvervsområder, de tænkes at indgå i. De kan etableres som klynger med hver sin identitet - men stadig med en tæt sammenhæng og til dels direkte forbindelser i mellem dem, så der opnås synergi og spændende miljø for de unge.

*Ulemper:* Bortset fra et enkelt område, vil der være tale om privatejede grunde. Det betyder, at grundejerne skal være interesserede i at indgå i projekterne. I praksis vil kommunens rolle primært være at koble grundejere og bygherrer sammen, lige som vi kan servicere ift. myndighedstilladelser mv. En anden udfordring er, at der primært er tale om erhvervsområder. De steder, hvor der er lokalplan, skal der dispenseres fra den. Den nye planlov fra 2017 giver mulighed for, at der kan gives dispensation i op til 10 år til netop midlertidige studieboliger.



Ill.: Cramo

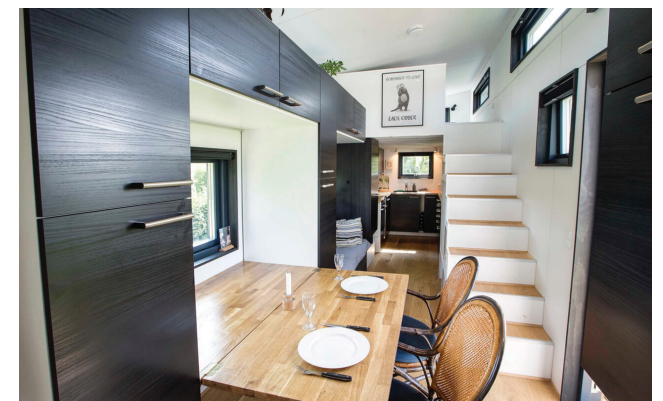
# COTTAGE CAMPS

Cottage Camps er lige som Study Camps midlertidige bebyggelser. I dette tilfælde har det enkelte hus mere arkitektonisk kvalitet, lige som de typisk placeres i et mindre antal - og i mere bymæssige og/eller grønne miljøer. Her stilles større krav til både arkitektur og bebyggelsesplan, så man opnår et særligt attraktivt studieboligmiljø. Det betyder, at de også kan appellere til en lidt anden målgruppe. Eksempler andre steder fra viser, at de kan indrettes, så der kan bo to i én bolig, hvorfor de også er egnede til unge par. Cottage Camps placeres primært i den sydlige del af bymidten, hvor der potentielt set kan udpeges 3-4 arealer, der er velegnede til denne type boliger. Herfra er der relativ kort afstand til både sygehus- og campusområdet. Det skønnes, at der vil kunne opføres omkring 40 boliger inden for det grønne område på kortbilaget.

De områder, der indtil videre er i spil, er kommunalt ejede. Hvis det er teknisk muligt (i forhold til først og fremmest byggemodningsomkostninger), vil det blot være en politisk beslutning, der kan igangsætte byggeriet. Dog skal planforholdene være på plads; det vil sige enten lokalplanlægning eller en dispensation fra gældende lokalplaner. Hvis disse forhold kan håndteres hurtigt, må det være realistisk at antage, at de cirka 40 boliger vil kunne stå klar i 2018.

*Fordele:* Cottage Camps kan opføres hurtigt - men der findes færre operatører på området. Der kan stilles større krav til arkitekturen. De kan på den måde appellere til en anden målgruppe, end de mere 'urbane' Study Camps, og derved sikre bredden i studieboligudbuddet. De foreslås placeret på kommunalt ejede grunde, hvorfor igangsætning kan sikres blot ved en politisk beslutning.

*Ulemper:* De foreslåede områder er i dag at betragte som grønne, rekreative områder. Det kan skabe en offentlig modstand mod etablering af studieboliger her. Offentligheden vil blive hørt i det omfang, at der skal udarbejdes lokalplan eller dispenseres fra eksisterende lokalplaner. Den nye planlov fra 2017 giver mulighed for, at der kan gives dispensation i op til 10 år til netop midlertidige studieboliger.



Ill.: TinyHouseLiving.dk

# ALMENE STUDIEBOLIGER

Der findes på nuværende tidspunkt omkring 430 studie-/ungdomsboliger, der administreres af boligselskaberne, angivet med blå cirkler på kortbilaget. Boligselskaberne arbejder løbende på at finde muligheder for etablering af yderligere studieboliger. Der er pt. ingen ledige studieboliger, og der er ventelister på alle de viste steder.

Almene studieboliger - ikke mindst de nye - skaber attraktive boligmiljøer for de unge. De to seneste, både Studiebolighuset (F.O.B.) og Stadionparken (Slagelse Boligselskab), er gode eksempler på, hvordan man kan bygge moderne, prisbevidst og med øje for beboernes behov.

*Fordele:* Almene studieboliger opføres og drives af professionelle aktører, boligselskaberne, der har stor erfaring med sektoren og målgrupperne. Der er tale om boliger af god kvalitet i forhold til investeringen, og der gøres en stor indsats for at gøre det enkelte byggeri særligt attraktivt for de unge beboere.

*Ulemper:* Etableringen af nye almene studieboliger kræver en anselig økonomisk involvering fra kommunens side i form af garantistillelse. Det kan, hvor kommunen ejer en byggegrund, gøres ved at skyde grunden ind i projektet - tilsvarende det aktiv, kommunen skal sikre i projektet. Hvis der bygges på privat grund, skal kommunen opkøbe grunden eller stille garantikapital på anden vis.



Ill. øv.: Studiebolighuset. Ill. ned.: Stadionparken

# PRIVATE STUDIEBOLIGER

Et mindre antal private ejendomsadministratorer udbyder studie-/ungdomsboliger - eller større boliger, der er egnet til bofællesskaber for unge. Slagelse Kommune kender det ikke det nøjagtige antal.

Det er svært at påvirke udviklingen inden for det private segment. Kommunen kan bistå og servicere, når investorer og bygherrer henvender sig, og vi kan forsøge at få skabt plangrundlaget så hurtigt og godt som muligt. Det vil - og det viser erfaringerne - ikke altid medføre en udvikling i sig selv; private investorer har brug for en positiv business case for at kunne påbegynde byggeri. Det kan være svært at opnå på nuværende tidspunkt, hvor det er dyrt at bygge men med begrænset mulighed for afkast. Især lejeboliger kræver en solid kapital, da indtjeningen først sker efter længere tid. Der findes en række aktuelle projektmuligheder, der kan åbne større eller mindre mulighed for etablering af studieboliger, f.eks. Løvegade (Sericolgrunden), Klingeberg, Christiansgade, Sverigesvej, Den Gl. Kaserne, Ringbyen, Slagelse Bypark, Danasvej og Ingemannsvej. Størrelsen kendes kun på enkelte af disse på nuværende tidspunkt. Dertil kommer løbende istandsættelse og omdannelse af den eksisterende boligmasse, ikke mindst i bymidten.

*Fordele:* Private studieboliger etableres løbende og uden kommunal, økonomisk involvering. Hvis de unge gerne vil dele en større lejlighed, er det inden for den private boligmasse, at det kan lade sig gøre.

*Ulemper:* Det er svært at påvirke udviklingen væsentligt fra kommunal side. Det betyder, at man ikke kan forudsige om eller hvor mange studie-/ungdomsboliger, der etableres i privat regi.



Ill. øv.: Slagelse Bypark. Ill. ned.: Løvegade (Sericolgrunden)

# KONKLUSION

Plan & Udvikling foreslår, at behovet for studieboliger imødekommes i tre faser over de kommende 5 år - hhv. nu (2018), snart (2019-20) og senere (2021-22). Alle antal skal betragtes som estimater.

	NU (2018) - i alt ca. 250 boliger	SNART (2019-20) - i alt ca. 250 boliger	SENERE (2021-22) - i alt ca. 250 boliger
MIDLERTIDIGT	<p><b>STUDY CAMPS ETABLERES</b></p> <p>Primært på private ejendomme. Etableres som modulboliger. Street-miljø, urbant, rått.</p> <p>Fortrinsvist tættest muligt på Campus.</p>	<p><b>STUDY CAMPS ETABLERES</b></p> <p>Primært på private ejendomme. Etableres som modulboliger. Street-miljø, urbant, rått.</p>	
	<p><b>STUDY COTTAGES ETABLERES</b></p> <p>Primært på kommunale ejendomme. Midlertidigt men med arkitektonisk kvalitet. Hyggeligere, grønne og små bebyggelser.</p> <p>Fortrinsvist i den sydlige del af midtbyen.</p>		
PERMANENT	<p><b>ALMENE STUDIEBOLIGER PLANLÆGGES</b></p> <p>Planlægning og økonomisk afklaring.</p>	<p><b>ALMENE STUDIEBOLIGER ETABLERES</b></p> <p>Opførelse af nye studieboligbebyggelser.</p>	<p><b>ALMENE STUDIEBOLIGER ETABLERES</b></p> <p>Opførelse af nye studieboligbebyggelser.</p>
		<p><b>PRIVATE STUDIEBOLIGER ETABLERES</b></p> <p>Løbende opførelse af nye eller omdannede boliger, egnet til unge og studerende.</p>	<p><b>PRIVATE STUDIEBOLIGER ETABLERES</b></p> <p>Løbende opførelse af nye eller omdannede boliger, egnet til unge og studerende.</p>