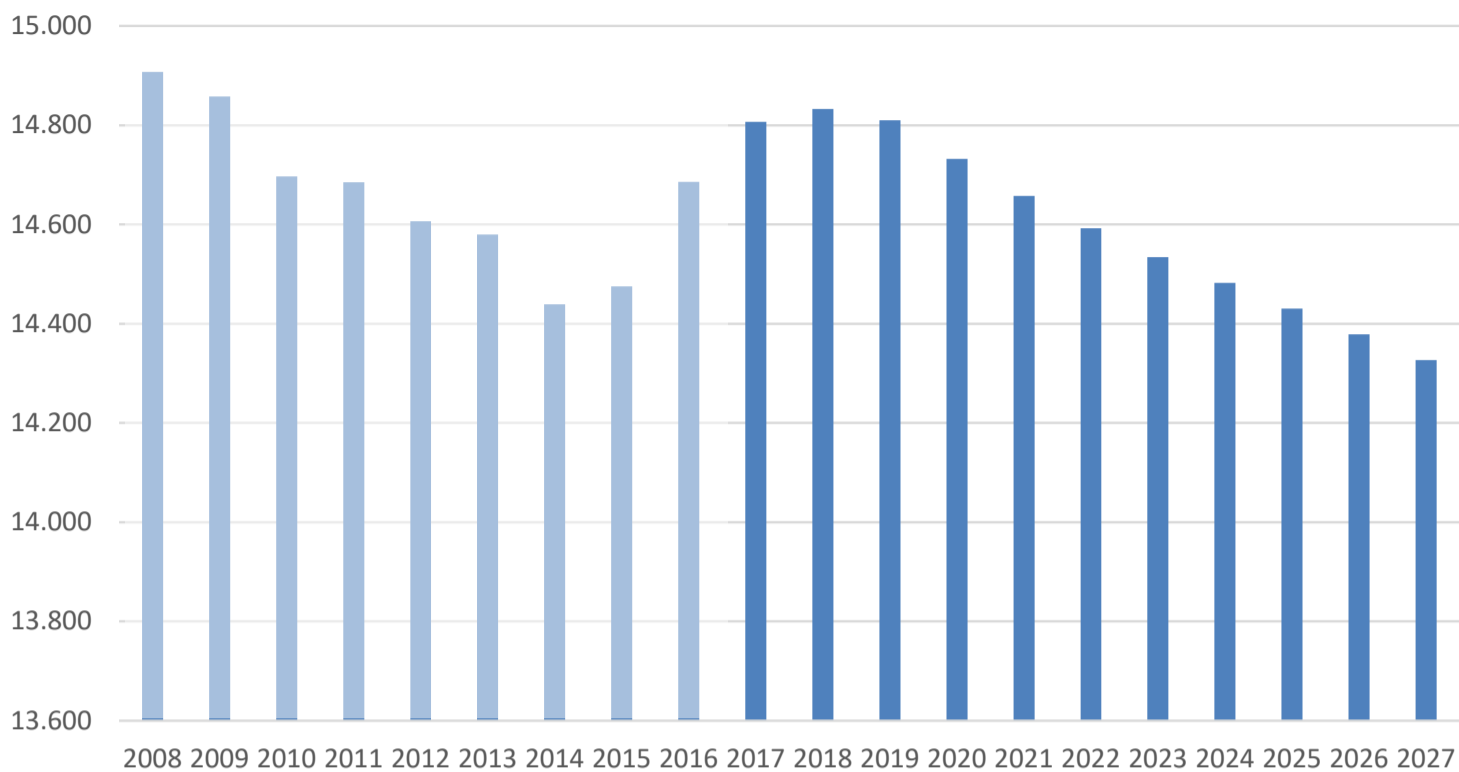




# BOLIGER I KORSØR

# BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN KORSØR BY



Kilde: (Datagrundlaget for) Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017

I Slagelse Kommune forventes en samlet tilvækst af borgere på 1.886 frem til 2027. Det svarer til 2,4%, hvilket er 2,0% under landsgennemsnittet på 4,4%.

Tilvæksten sker på landsplan i de største byer, og det samme mønster tegner sig i Slagelse Kommune, hvor det primært er Slagelse by, der vil få flere indbyggere.

Grafen ovenfor er et udtryk for befolkningstilvæksten i Korsør by. Her ses det, at byen - på trods af en samlet kommunal tilvækst på 1.886 - i følge prognosen må forvente en tilbagegang på 481 borgere i perioden fra 2017 til 2027. Det største antal korsoranere må forventes i 2018, med 14.832. Herefter forventes det at dale gradvist til 14.326 i 2027,

Der er kun tale om en prognose, og den kan påvirkes gennem faktiske handlinger, konjunkturændringer mv. Hvis f.eks. vandsportscentret lykkes med at tiltrække investorer, kan byens image måske styrkes i maritim retning - og derved tiltrække et mindre antal tilflyttere. Og en udbygning af Flådestationen og udflytningen af Søfartsstyrelsen vil også i mindre omfang kunne bidrage til en tilvækst.

Men selv med positive briller er det svært at forestille sig meget mere end en fastholdelse af befolkningstallet - og at det er vanskeligt at argumentere for en planlægning for mere end det antal borgere, der bor i Korsør i 2018.

En simpel konklusion kan være, at antallet af boliger i Korsør derfor skal fastholdes på samme niveau som i dag.

Hvis der ikke sker en tilvækst, altså hvis prognosen går i opfyldelse, vil det betyde, at der vil være en del tomme boliger i Korsør by. Allerede i dag er der konstant mellem 100 og 125 ejerboliger til salg og et mindre antal tomme lejeboliger til udlejning. Der er pt. ingen tomme almenyttige boliger. Ud fra en ren matematisk betragtning, baseret på den gennemsnitlige husstandsstørrelse, vil der således allerede i dag være rummelighed for en tilvækst på ca. 240 nye korsoranere i den eksisterende boligmasse.

Hvis man fastholder, at der kan ske en tilvækst, der modsvarer det forudsagte fald og samtidig fastholder, at der skal være en tom boligmasse på ca. 100 for at imødekomme akut mobilitet, vil de 481 nye korsoranere i princippet kunne overtage eksisterende boliger. Antallet af boliger i Korsør skal over de kommende 10 år i så fald være det samme som i dag.

Der kan være argumenter for, at der skal bygges et antal nye boliger, lige som boligmassen konstant skal opdateres. Men større boligudviklingsprojekter kan det ifølge statistik og prognoser være svært at finde begrundelse for.

## HUSSTANDSSTØRRELSEN

for parcelhuse, stuehuse  
række-/kæde-/dobbelthuse  
etageboliger

2,00 person per bolig

for Slagelse Kommune som helhed.

og

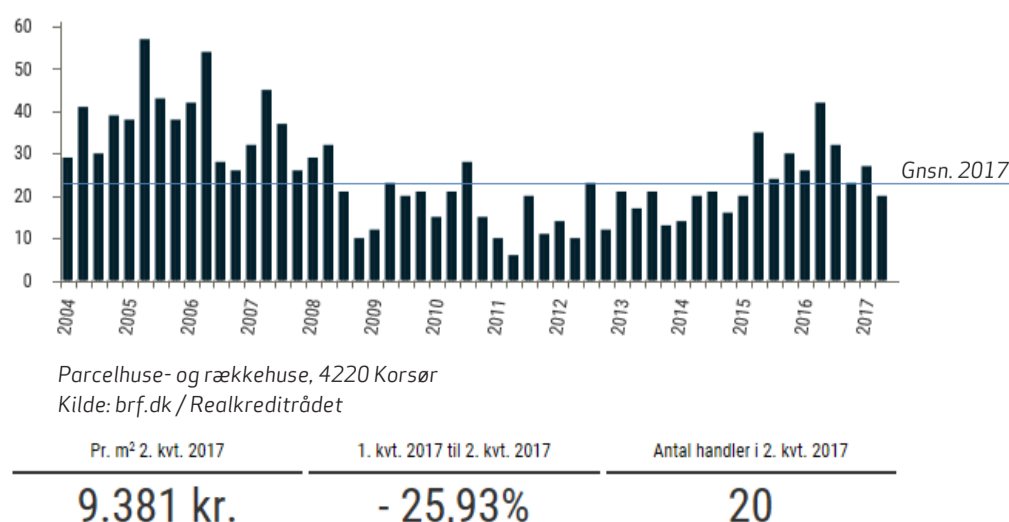
1,89 person per bolig

for Korsør by

I øvrigt har tallet været nogenlunde konstant gennem de seneste år.

Kilde: Danmarks Statistik og Slagelse Kommunes GIS-system baseret på BBR-registret.

## BOLIGHANDLER PR. KVARTAL



Parcelhuse- og rækkehuse, 4220 Korsør  
Kilde: brf.dk / Realkreditrådet

Pr. m<sup>2</sup> 2. kv. 2017

1. kv. 2017 til 2. kv. 2017

Antal handler i 2. kv. 2017

9.381 kr.

- 25,93%

20

Tendensen for bolighandler i Korsør er, at der handles lidt flere huse nu end i kriseårene fra 2008-2014. Der er dog kun tale om relativt få handler: 25 i 2. kvartal 2017 (inkl. ejerlejligheder). I forhold til det samlede antal boliger i Korsør sker der kun en langsom udskiftning, lige som der bygges få nye huse.

[HER MANGLER AFSNIT OM ANTAL NYE BOLIGER]

# BOLIGER I KORSØR

## RUMMELIGHED // FORKLARING TIL KORT PÅ SIDE 1

BENÆVNELSE	BEREGNING*	BEMÆRKNING	LOKALPLANLAGT						REALISERBARHED**
				ÅBEN/LAV	TÆT/LAV	ETAGEBOLIGER	STUDIEBOLIGER	HUSBÅDE	
1 STIBJERGPARKEN	2 åben/lav 4 tæt/lav	Ca. 7.000 m <sup>2</sup> Privat ejet	○	8					●
2 HØJBJERGPARKEN MUSHOLMPARKEN		Ubebyggede grunde i eksist. udstykn. Kommunalt ejet	●	12					●
3 STATIONSBYEN	60 åben/lav 121 tæt/lav	Delvist kommunalt ejet (mod syd) DSB ejer areal for studieboliger (nord)	○		40	40	40		●
4 FÆRGEHAVNEN	280 etageboliger 30 husbåde	Kommunalt ejet Delvist lokalplanlagt	◐			280		30	●
5 LOKALCENTER HALSSKOV	24 etageboliger 1 åben/lav 2 tæt/lav	Delvist privat og delvist kommunalt Tidligere margarinefabrik mv. Indgår i Udviklingsplan Korsør	◐		30	70			●
6 BYPARKEN, NORD	7 åben/lav 15 tæt/lav	Kommunalt ejet, ca. 25.000 m <sup>2</sup> Nyt udlæg i KP17	○		30				●
7 BYPARKEN, SYD	4 åben/lav 9 tæt/lav	Kommunalt ejet, ca. 14.000 m <sup>2</sup> Nyt udlæg i KP17	○		18				●
8 PIERENE	100 etageboliger	Privat ejet Lokalplanlagt	●		25	50			●
9 LILLEØBAKKEN		Privat ejet Lokalplanlagt	●			150			●
10 KORSØR BYMIDTE	10 etageboliger 9 åben/lav	Overvejende privat ejet Åben/lav er baseret på mulig udstykn.	◐		9	10			●
11 KORSØR SYD	7 åben/lav	Overvejende privat ejet Åben/lav er baseret på mulig udstykn.	◐		7				●
<b>RUMMELIGHED, I ALT</b>	<b>849 BOLIGER</b>			<b>36</b>	<b>143</b>	<b>600</b>	<b>40</b>	<b>30</b>	

\*) Beregningen baseres på oplysninger i Slagelse Kommunes Boligprogram 2017, eller på tilsvarende beregningsmodel

\*\*) Realiserbarhed er skønnet på baggrund af flere faktorer, som projektstørrelse, efterspørgsel, investeringsmulighed, potentielle bensepænd, f.eks. miljøforhold

Med muligheden for at bygge ca. 850 boliger i Korsør by vil der kunne flytte ca. 1.600 nye borgere til byen. Det svarer til en tilvækst på ca. 11% - og betyder reelt, at næsten hele Slagelse Kommunes tilvækst af borgere frem til 2027, jf. Befolkningsprognose 2017 (se foregående sider), ville kunne bosætte sig i Korsør, hvis de nævnte projekter blev realiseret.

I praksis fastslog vi på foregående side, at man selv ved en væsentlig bosætningsindsats - næppe kan forvente mere end en stagnation af indbyggertallet, altså en matematisk tilvækst på 481 borgere over de kommende 10 år.

Hvis man forudsætter, at en stor del af disse, flytter til Korsør, fordi byen kan tilbyde nye spændende boliger, kan vi som beregningsmodel antage, at 2/3 (svarende til ca. 320) vælger at bo i noget nyt i stedet for noget eksisterende, skal der opføres ca. 170 nye boliger.

Det vil selvfølgelig efterlade byen med det faktum, at mængden af tomme boliger øges markant, hvilket på længere sigt vil kræve andre indsatser, f.eks. nedrivninger, byomdannelse og

sammenlægninger, for at imødegå en samlet værdiforringelse i Korsør.

Det må derfor være en logisk konklusion, at der ikke bør sættes ligeligt på alle de nævnte boligudviklingsprojekter. I stedet foreslås, at der fastsættes en væsentligt mindre udviklingsramme, og at der sker en fremtidig prioritering mellem de forskellige udviklingspotentialer.

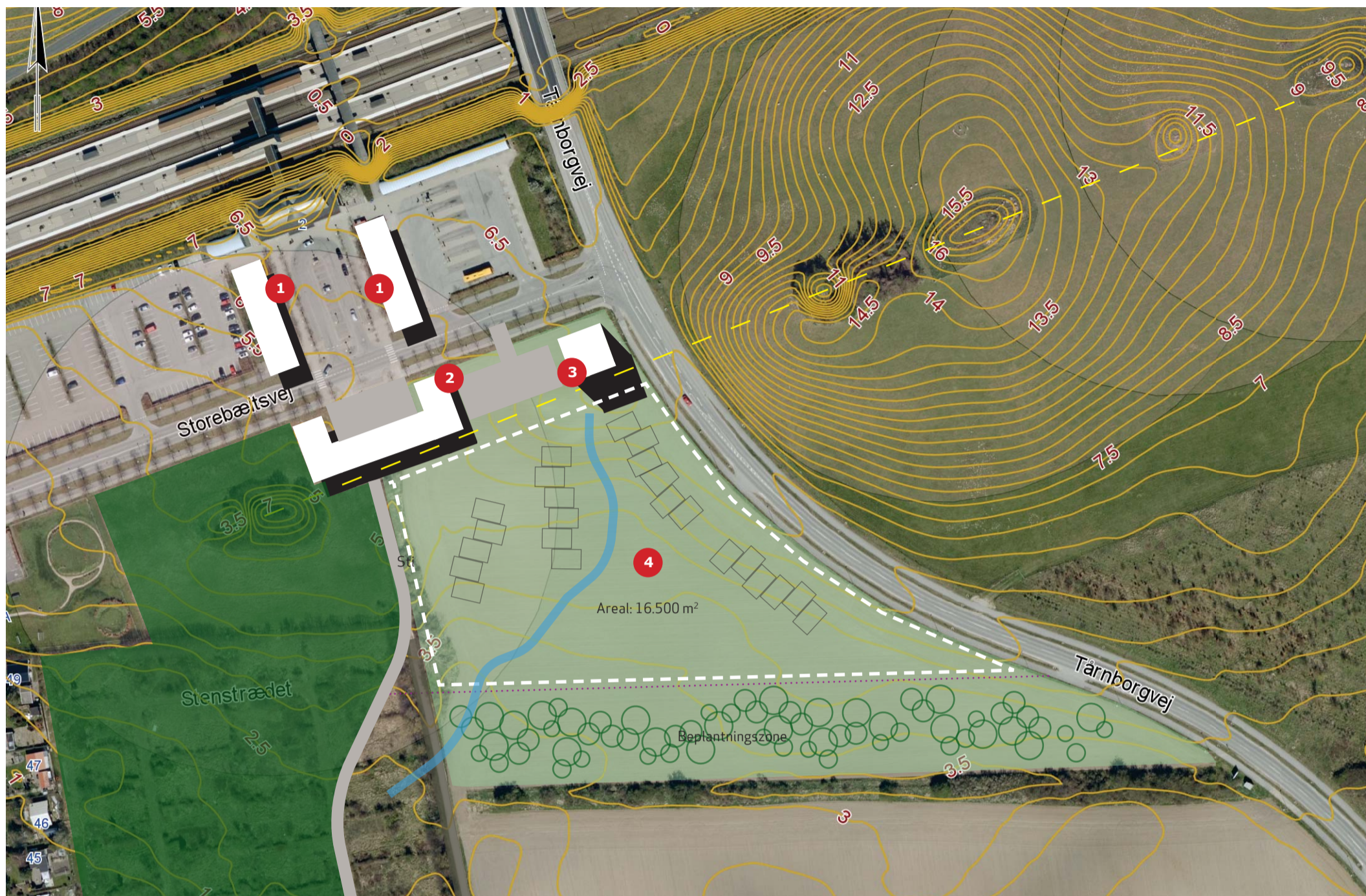
Hvis vi ser på de behov, potentielle tilflyttere udtrykker, er der brug for både større familieboliger og mindre seniorenede boliger, der ikke kræver stor vedligeholdelse. Der er ønske om både ejer- og lejeboliger. Hvor vidt der reelt er behov for studie-/ungdomsboliger i Korsør skal afdækkes yderligere.

Plan vurderer i oversigten ovenfor, at de umiddelbart mest realiserbare projekter er Stibjergparken, salg af resterende grunde i Højbjergparken samt færdiggørelse af Pierene. Disse vil tilsammen udgøre tæt på 100 nye boliger med en rimelig fordeling mellem boligtyper.

# STATIONSBYEN

## UDBYGNINGSPOTENTIALE

40 TÆT/LAV  
40 ETAGEBOLIGER  
40 STUDIEBOLIGER



Behovet for at bygge nyt i Korsør er begrænset. Derfor skal udviklingen lokaliseres, hvor den giver mest effekt. I området syd for Korsør Station, kaldet Stationsbyen, kan der argumenteres for at skabe mulighed for en fortætning omkring stationen, der i dag ligger lidt øde og ikke sender signaler om, at man er ankommet til en middelstor købstad.

Derfor foreslås udviklingen at ske tættest muligt på stationen, som dispositionsskitzen ovenfor viser.

Hovedtanken er at færdiggøre det aksiale anlæg, som stationen og forpladsen oprindeligt lagde op til. Med afsæt i Korsør Kommunes 'Dispositionsplan, Banegårdskvarteret (1992)' bygges to længer, der flankerer Stationspladsen og en, der lukker hullet mod syd og danner port imod byen. Boliger på dette sted vil sikre, at der er mennesker døgnet rundt og bidrage til en større trykthed i området. Begge disse bebyggelser vil eventuelt kunne etableres som almenboliger. Tilsvarende foreslås et højere punkthus, der i sin dimensionering kan opfattes som et tårn og bidrage som sigtepunkt, også fra en vis afstand. Her vil kvadratmeterprisen formodentlig blive ganske høj, hvorfor det primært må henvende sig til en privat bygherre.

Mellem disse bebyggelser langs Storebæltsvej og Korsør Erhvervspark mod syd, udlægges et areal til senere udnyttelse. Det skrånede areal kan med fordel anvendes til tæt/lav-bebyggelse i lavere boligstokke, der understreger terrænets bevægelse. Arealet kan tages i brug, når der viser sig en konkret efterspørgsel.

En del af området ligger inden for fortidsminderbeskyttelseslinjen, der defineres af gravhøjen mod vest. Af førnævnte dispositionsplan fra 1992 fremgår, at 'fredningsmyndighederne tidligere har givet principiel tilladelse til bebyggelse mv. indenfor naturfredningslovens beskyttelseszone, på betingelse af, at gravhøjens indpasning i byudvikling syd for Storebæltsvej godkendes særskilt'. Med andre ord, er der grund til at antage, at der kan gives faktisk dispensation til byggeri, såfremt det sker efter en samlet plan, der kan godkendes af myndighederne.

Det skal bemærkes, at fredningsmyndighederne tidligere har lagt vægt på, at sigtelinjerne mellem områdets gravhøje bevares uforstyrret. Det må formodes, at en dispensation til byggeri lettere vil kunne opnås, hvis en kommende bebyggelsesplan respekterer kravet til sigtelinjerne.

Mod syd udlægges en afstandszone til erhvervsområdet, hvor halmvarmeværket defineres som miljøklasse 3-4 (efter en konkret vurdering). Det medfører et afstandskrav på 50-100 m til beboelse. Denne zone kan eventuelt beplantes og/eller anvendes som aktivitetsområde for bebyggelserne.

Terrænet giver mulighed for, at der etableres åben afledning af overfladevand fra tårnet, der ligger højt mod nordøst til det lavtliggende areal i det tidligere kolonihaveområde.

### BEBYGGELSERNE

- 1 LÆNGERNE**, i alt 2.650 m<sup>2</sup>  
2 boligstokke med reference til tilsvarende ved Slagelse Busterminal. 3 etager med mulighed for ca. 40 studieboliger i de to øverste etager og servicefunktioner nederst.
- 2 PORTEN**, i alt 2.900 m<sup>2</sup>  
En tre-fløjet bebyggelse med ca. 20 mindre og mellemstore lejligheder i de to øverste etager og mulighed for erhverv i stueetagen.
- 3 TÅRNET**, i alt 2.400 m<sup>2</sup>  
Et markant punkthus på 6 etager, der anvendes til ca. 20 mellemstore og store luksuslejligheder med store udsigtsaltaner - særligt målrettet pendlerfamilier.
- 4 STOKKENE**, grundareal 16.500 m<sup>2</sup>  
2-3 boligstokke med tæt/lav bebyggelse i 1-3 etager, højst mod nord - i alt ca. 40 boligheder i varierende størrelse. Bebyggelsen disponeres, så den udnytter det skrånede terræn. Hvis der ikke kan gives dispensation fra beskyttelseslinjen, kan der opføres ca. 30 boligheder.