

NOTAT

26. februar 2019

Bosætning

Boligudvikling generelt

Den igangværende udvikling peger på, at der inden for en kortere årrække kan tages nye og spændende boligbyggerier i brug, primært i de tre købstæder. Der er projekter for meget forskellige boligtyper, fra studieboliger og mindre lejligheder over senioregnede boliger og mindre tæt/lavboliger til familieegnedede lejligheder, parcelhuse og villaer. Der er planlagt både ejer- og lejeboliger, og en del af disse er almene boliger. Det betyder også, at vi vil se en vis spredning i prisniveauet. Dog peger efterspørgslen i høj grad på boliger, der ligger i et lavere eller middel prisleje. Derfor udvikles der pt. kun ganske få boliger, der kan betragtes som luksus eller liebhaveri.

Planafdelingen har i november 2018 opdateret estimatet for nye boligbyggeser i Slagelse by. Her er tallet opgjort til 983 boliger (inkl. studieboliger) – tallet kan i dag, med et par aktuelle projekter, korrigeres op med ca. 400 boliger, hvis de realiseres som ansøgt. Det betyder, at der i 2019 er igangværende eller forventet snarlig byggeaktivitet eller konkret projektlokalplanlægning, der kan medføre en tilvækst på ca. 1.400 boliger over en kortere årrække. Dertil kommer muligheden for at bygge i Skælskør, Korsør og i de mindre byer. Målet om de 1.500 boliger er derfor ikke urealistisk. I praksis er det således ikke kommunen, hverken politisk eller administrativt, der står i vejen for en sådan udvikling – det er derimod alene markedet, der afgør, hvor meget der bliver bygget.

Udvidelse af bymidten i Slagelse til at omfatte campus

Vi taler om tre måder at definere en bymidte på: Den administrative (altså måden, bymidten er defineret i f.eks. kommune- og lokalplanlægning), den opfattelsesmæssige (hvordan vi i vores bevidsthed afgrænser bymidten – det handler om forbindelser og bygningstypologi) og den funktionelle bymidte (der er et udtryk for, hvor vi bruger byen som bymidte, med handel, liv i byrummene etc.). I Slagelse har vi helt styr på den administrative bymidte. Allerede i den gældende kommuneplan er stationen og SDU beskrevet som centerområde, sammenhængende med den øvrige bymidte. Rent administrativt kan vi ifm. det kommende kommuneplanar-

bejde se på, om rammen skal udvides. Det er dog et åbent spørgsmål, hvor meget vægt vi bør tillægge dette. Derimod bør vi rette fokus mod den opfattelsesmæssige bymidte, for det er inden for denne, vi typisk vil agere som bymidte, f.eks. koncentrere detailhandel. Den kommende masterplan for Slagelse bymidte, 'De 12 Torve', bør bidrage til en måske ændret definition af bymidten, så den strækker sig længere mod nord men mindre mod syd. Forudsætningen er, at bymidten og stationsområdet i praksis bindes stærkere sammen. Det kræver en indsats og investering ift. infrastruktur, hvor især Stationspladsen og Sct. Mikkelsgade er to særlige fokusområder i den sammenhæng. Lige nu søges der fondsmidler til hjælp til etablering af en ny stationsplads. Men der skal øremærkes mange millioner til infrastruktur og byrum, hvis vi i praksis skal opnå en opfattelse af, at Slagelse bymidte og Campus Slagelse hænger sammen som én defineret bymidte.

Flere boliger i Slagelse Bymidte,

Der arbejdes på flere projekter i eller lige uden for bymidten, så der opnås en rimelig tilvækst gennem fortætning, her kan nævnes lejligheder på Korsgade, Sericolgrunden, ny bebyggelse på Ingemannsvej, bebyggelse på Christiansgade, bebyggelse på Klingeberg, Bag Klostret, Slagelse By-park, Danasvej med mulighed for flere end 300 studieboliger og Thom-sensvej for at nævne de pt. primære, kendte projekter.

Udbygning af boliger ved de tidligere jernbanefærgelejer i Korsør,

Med Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalgets beslutning om at lægge visionsplanen for Halsskov Færgehavn til grund for boligudvikling, blev der åbnet mulighed for at etablere op til ca. 200 boliger. Økonomiudvalget har bedt om, at salget af grunden igangsættes – med udgangspunkt i, at der skal sælges mest muligt areal. Det er i praksis Center for Kommunale Ejendomme, der arbejder med at udbyde grunden til salg. Sagen er med på næste økonomiudvalgsmøde. I praksis har en forudgående potentiale-analyse fastslået, at der formodentlig ikke vil være behov for at afhænde mere end 90 boliger, som efterfølgende er rundet op til 100. Dette tal er reelt gældende for tilsvarende boliger i hele Korsør-området. Bygges der 50 boliger i sidste etape af Piererne, reduceres efterspørgslen tilsvarende i Halsskov Færgehavn. På nuværende tidspunkt er markedet åbent, og Slagelse Kommune kan vælge at gå efter, at der kan etableres ca. 100 boliger i det område, der svarer til visionsplanens etape 2. Samtidig står etape 1 åben for udvikling, mens der i en længere periode ikke må forventes at være behov for at udvikle etape 3, nordligst på grunden. Realiserings-takten kommer an på, om det lykkes at matche pris og efterspørgsel – i første omgang på selve grunden. Herefter vil det være bygherre, der bestemmer tempoet. I dialog med ham skal der udarbejdes en ny lokalplan. Optimalt vil den kunne vedtages sommeren 2020. I løbet af 2020 skal der afsættes midler til kommunens andel af byggemodningen, f.eks. trafiksik-ring, evt. genplantning af fredskov etc. Dette beløb kender vi ikke på nu-

værende tidspunkt. Når lokalplanen er vedtaget, vil byggeriet kunne gå i gang – og afhængig af bygherres ønske til etapedeling, vil den første del af byggeriet i bedste fald kunne stå klar medio 2021. Det må forventes, at bygherre vil stille krav om, at området er højvandsikkert, og at der er meddelt tilsagn om dispensation til at fjerne/genplante en del af fredskoven.

Møllebakken i Skælskør

Lokalplanen for Møllebakken 15 (kommunal grund) og den tidligere højskolegrund i Skælskør (privat ejet) giver mulighed for i alt 100-120 boliger.

Den kommunale grund kan alene udvikles til tæt-lav boligbyggeri i fire klynger med i alt op til 12 boliger i hver klynge. Det vil sige, at der kan opføres op til 48 tæt-lav boliger på den kommunale grund. Boligerne kan være i forskellige størrelser og opføres i op til to etager. Boligerne vurderes at være eftertragtede for både børnefamilier, der ønsker lidt mindre grunde samt til seniorer, der ønsker adgang til natur og ønsker at fraflytte lidt større boliger i Skælskør. Hvordan det kommunale areal skal handles og udvikles behandles på Økonomiudvalgets møde i marts. Alt afhængig af hvilken løsningsmodel der vælges, kan området udbydes henover foråret. En forudsætning for udvikling af området er, at stamvejen, Møllebakken, udvides. Denne udvidelse vil være behæftet med en kommunal udgift. En udvikling af selve boligområdet forventes derfor først at kunne blive sat i gang primo 2020, når vejen er udvidet. Det kræver derfor, at der afsættes midler til en vejudvidelse af Møllebakken.

Den tidligere højskolegrund er privat ejet. Lokalplanen giver mulighed for både at bevare og omdanne de eksisterende højskolebygninger eller at nybygge. Det vides endnu ikke, om den private grundejer agter at udvikle området selv, eller om han ønsker at sælge området, når lokalplanen er vedtaget. Den tidligere højskolegrund kan bebygges med lejligheder i op til 5 etager og tæt-lav boliger i op til 2 etager. Med lejlighed som boligtype vurderes det, at andre målgrupper, såsom par uden børn, også kunne finde på at tilflytte området. Det eksakte antal boliger, der kan etableres inden for området, afhænger af, hvilke boligtyper der ønskes opført, og hvorvidt højskolebygningerne bevares eller nedrives. Når lokalplanen er vedtaget, tages der kontakt til den private grundejer for at høre nærmere om udviklingsmulighederne.

Tidsebjerg

Udviklingen af Tidsebjerg går hurtigere end forventet. Det var oprindeligt intentionen, at etape 1 med ca. 200 boliger skulle være udbygget inden for 10-15 år (altså inden ca. 2025), mens etape 2 med 200-300 boliger skulle være udbygget inden for ca. 20-25 år (inden ca. 2035). I 2019

vil der være taget ca. 150 boliger, heraf 126 almene boliger, i brug, mens der er lokalplanlagt for yderligere ca. 35-40 boliger. Næste skridt er, at den kommunalt ejede grund 'Bakkeoften' bliver solgt og udviklet til 20-25 villagrunde. Det er realistisk at forvente, at grunden får ny ejer i år, og at den kan bebygges hen over 2020 til indflytning i 2021. Men det vil alene være bygherrerne i området, der bestemmer udviklingstakten. Dertil kommer, at der er sket enkelte mindre udstykninger af grunde langs Holbækvej. Den positive udvikling betyder, at udviklingen af etape 2 kan overvejes fremrykket. Der er afsat midler i 2022 til en forlængelse af stamvejen i området. Det vurderes, at med realiseringen af de knapt 200 boliger i etape 1 kan der ikke bygges mere i området, før adgangsvejene til området Valmuevej og Rosenkildevej er blevet opgraderet, så de passer til det aktuelle og kommende trafikbehov, lige som LAR-løsningen (sammenkoblingen af bassiner og engområde til hovedafledningen) skal udbygges, så den kan aftage belastningen i takt med at området udbygges. Efter etape 1 kan projektet, jf. områdets rammelokalplan og strukturplanen, udvides med etape 2, mod nord. Her anslås at være mulighed for at bygge yderligere min. 200 boliger. Dog er en stor del af dette areal privat ejet, hvorfor det ikke kan garanteres, at grundejerne ønsker at udvikle til boliger. Slagelse Kommune ejer en del af arealet tættest på etape 1. Denne grund må betragtes som den bedst beliggende i hele Tidselbjergområdet, hvorfor den bør kunne afsættes og udvikles til måske op imod 100 boliger, afhængig af den valgte boligtype. Planafdelingen er netop ved at beskrive det næste udviklingsskridt. Det forventes fremlagt for Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i april måned.

Flere studieboliger,

Som tidligere nævnt sker der en vis udvikling af studieboliger. Aktuelt er der en ombygning af en ejendom i Løvegade i gang, der forventes bygget studieboliger som en del af Sericolbyggeriet, der er planer om flere end 300 studieboliger på Danasvej, Teglkuberne på Sverigesvej kommer til at indeholde studieboliger, den gamle socialforvaltning på Valbyvej ombygges til studieboliger og der er en åben mulighed for at etablere studieboliger på Thomsensvej. Dertil kommer en række mindre, private tiltag i eksisterende byggerier og projekter, vi ikke kender til endnu. Alt i alt er det ikke forkert at anslå – såfremt det store projekt på Danasvej realiseres – at der inden for et meget kort årrække vil kunne stå i hvert fald 500 nye studieboliger klar i Slagelse by.

Mulighed for alternativt byggeri i forskellige sammenhænge, almennyttige boliger i landområderne og på ø'erne

Generelt bør Byrådet arbejde for, at Slagelse Kommune følger med efterspørgslen på seniorbofællesskaber og senioregnede boliger. Det er afgørende for mobiliteten på boligmarkedet, at der hele tiden er mulighed for det stadigt stigende antal seniorer for at bosætte sig i deres 'sidste' bolig.

Børnene er flyttet hjemmefra, og de store villaer og typehuse skal videre til nye børnefamilier, hvor af en del vil være tilflyttere – også fra hovedstadsområdet. De fleste af disse bør være lejeboliger, en mindre del kan være ejerboliger og eventuelt andelsboliger. Fælles er dog, at de bør passe til seniorparret, der ofte gerne vil bo centralt, fordi de bliver mindre mobile med tiden, og det skal være vedligeholdelsesfrie boliger. Mange ønsker at bo sammen med andre ligesindede, andre vil gerne bo lidt for sig selv. Når boliger bliver et tema i den kommende udviklingsstrategi, bør seniorboliger være et kapitel for sig selv.