

FORSLAG



# BOLIGPOLITIK

SLAGELSE - SKÆLSKØR - KORSØR

SLAGELSE KOMMUNE // OKTOBER 2022



# BOLIGPOLITIK

## INDHOLD

- 03 - Indledning
- 04 - Status
- 07 - Målgrupper
- 10 - Vision
- 11 - Principper for boligudvikling

*Christiansgave, Korsør*

Boligpolitikken er udarbejdet af Slagelse Kommunes Center for Miljø, Plan og Teknik.

Layout og foto: Slagelse Kommune  
Forsidefoto: Højåsen, Skælskør



## INDLEDNING

Boligpolitikken er byrådets aktive stillingtagen til og vision for boligudbygningen i købstæderne. Boligpolitikken skal sikre, at der foretages en gennemtænkt boligudbygning, der skaber attraktive by- og boligområder, der medvirker til en hensigtsmæssig demografisk udvikling, og som bidrager positivt til kommunens økonomi.

Den er administrationens værktøj i dialog med eksterne interessenter og en fælles forståelsesramme for alle, der ønsker at være med til at udvikle Slagelse Kommune.

For at kunne understøtte en bæredygtig udvikling i købstæderne skal vi forholde os til, hvilke typer af boliger vi ønsker at opføre - og hvorhenne. Hvis vi ønsker at skabe blandede byer, skal det også være tydeligt i de rammer, vi lægger ned over vores købstæder. Det er ikke et succeskriterie i sig selv, at der opføres nye boliger, hvis der alene opføres én type af boliger, som ikke tiltrækker de målgrupper, vi primært har fokus på at tiltrække. Intentionen med boligpolitikken er derfor at skabe grundlag for, at der kan skabes flere af de boliger, vi vurderer, der er behov for ud fra en aktiv stillingtagen til, hvordan kommunen skal udvikle sig.

Boligpolitikken har, ligesom de øvrige dele af kommuneplanen, et sigte på 12 år. Det vil sige, at tiltagene skal ses i et langsigtet perspektiv. Formålet er at sikre, at fremtidens byudvikling ikke alene baserer sig på markedets efterspørgsel i et øjebliksbillede men ud fra en betragtning af, hvad der på den lange bane vurderes at være de rigtige løsninger i forhold til social, økonomisk og miljømæssig bæredygtighed.

Boligpolitikken forholder sig primært til målsætningen om at skabe blandede boligområder med en variation af boligtyper og boligstørrelser. Intentioner og principper for, hvordan boligområder indrettes med gode opholdsarealer, høj arkitektonisk kvalitet og med bæredygtige tiltag fremgår af kommuneplanens retningslinjer for by- og boligudvikling, arkitekturpolitikken, udviklingsstrategien og kommunens bæredygtighedsstrategi.

*Sydbyen, Slagelse*



# STATUS

Boligprogram 2022 viser, at kommunens boligmasse vil blive udbygget markant i de kommende år med en forventet tilvækst på ca. 3.600 boliger over de kommende 5 år. Størstedelen heraf forventes opført i Slagelse, hvor der forventes en tilvækst på ca. 3.100 nye boliger. I Korsør forventes en tilvækst på ca. 150 nye boliger, og i Skælskør forventes en tilvækst på ca. 100 boliger.

I Slagelse er der flere nye boligområder på vej med både etageboliger, parcelhuse, rækkehuse, ungdomsboliger, seniorbofællesskaber og friplejehjem. Centralt i Slagelse er der især tale om ældre erhvervsområder, der omdannes til boligområder. Heriblandt kan nævnes Kvægtorvskvarteret (nord for Slagelse Station), Kasernegrunden, Brandstationen og Fordgrunden, som alle forventes udbygget med etageboligbebyggelse. I Slagelse Vestby og den nordøstlige del af Slagelse er der flere store nye boligområder under udbygning, der udvider købstadens omfang med parcelhuse, rækkehuse og etageboliger. I disse år sker der også en udvikling af Ringparken, som er et større alment boligområde, der står overfor en omdannelse og forskønnelse frem mod 2030.

## Slagelse

Som det fremgår af Boligprogram 2022, vil der de kommende år ske en stor stigning i særligt antallet af etageboliger og ungdomsboliger i Slagelse. Størstedelen af disse boliger forventes at være lejeboliger, som primært vil være boliger under 100 m<sup>2</sup>.

Hvis man sammenholder dette med fordelingen af eksisterende boligtyper i Slagelse i

dag (maj 2022), som kan ses af Fig. 1, tegner der sig et billede af en fremtidig boligmasse med en overvægt af etageboliger. Det er naturligt for en større by som Slagelse med en bykerne med mange etageejendomme, og der er ikke noget problem i at have en overvægt af etageboliger så længe, der er en variation i både ejerformer og boligstørrelser. Det er dog ikke tilfældet i Slagelse, hvor størstedelen af etageboligerne enten er private lejeboliger eller almene lejeboliger, og hvor over 50 % er boliger på under 75 m<sup>2</sup>. 14 % af etageboligerne er over 100 m<sup>2</sup>. 8 % af etageboligerne i Slagelse by er ejerboliger.

Overordnet set består Slagelse by af 55 % etageboliger, 27 % parcelhuse og 18 % rækkehuse. 92 % af parcelhusene er ejerboliger, og 90 % af parcelhusene er over 100 m<sup>2</sup>. 32 % af rækkehusene er ejerboliger, og 30 % af rækkehusene er over 100 m<sup>2</sup>.

Med mange små lejeboliger er der behov for at kigge på en anden struktur af boliger, herunder variation af størrelser, typer og ejerformer, hvis vi ønsker at tiltrække de målgrupper, som boligpolitikken beskriver.

## Korsør

I Korsør er der et nyt seniorbofællesskab på vej i Korsør Bypark. Desuden forventes de attraktive arealer ved Pierne og ved Halsskov Havn udbygget i de kommende år med en blanding af boligtyper med en overvægt af rækkehuse.

Sammenholdt med fordelingen af eksisterende boligtyper i Korsør i dag (maj 2022), som kan ses af Fig. 2, vil der stadig være en

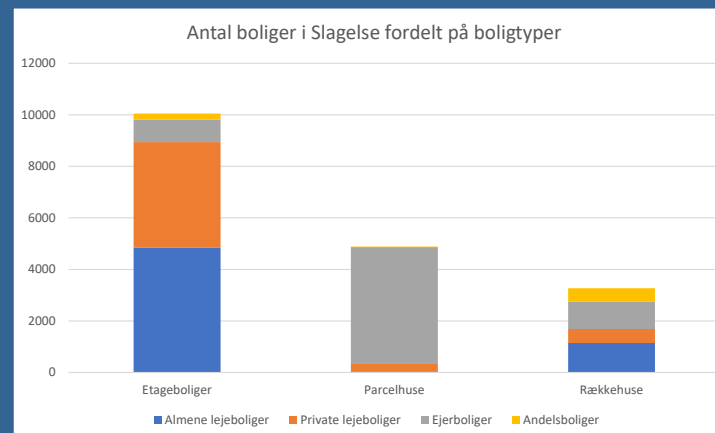


Fig. 1 (2022)

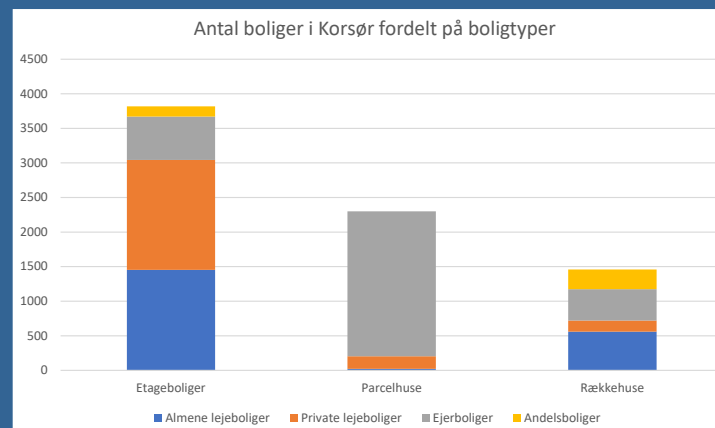


Fig. 2 (2022)

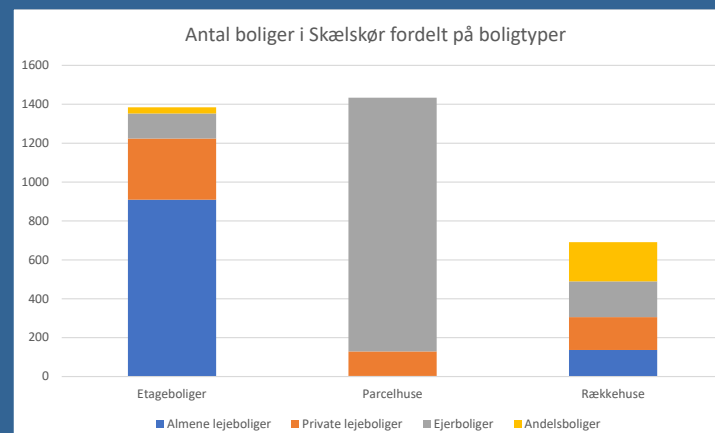


Fig. 3 (2022)

Kilde, fig. 1-3: LIFA Census



overvægt af etageboliger. Omkring 45 % af etageboligerne er boliger under 75 m<sup>2</sup>, 41 % er boliger på mellem 75 – 100 m<sup>2</sup>, og 14 % af boligerne er over 100 m<sup>2</sup>. 12 % af etageboligerne er ejerboliger.

Overordnet set består Korsør by af 50 % etageboliger, 30 % parcelhuse og 20 % rækkehuse. 91 % af parcelhusene er ejerboliger, og 87 % af parcelhusene er over 100 m<sup>2</sup>. 31 % af rækkehusene er ejerboliger, og 34 % af rækkehusene er over 100 m<sup>2</sup>.

Da der i Korsør er mulighed for at bygge nye etageboliger kystnært, bør der bygges nye, større lejligheder, der kan tiltrække dem, der ønsker en form for liebhaverbolig. Endvidere bør de få andre udbygningsmuligheder i Korsør bebygges, så der skabes en bedre balance mellem de forskellige boligtyper.

### Skælskør

I Skælskør er parcelhuskvarteret Gråstenvænget under udbygning, og den tidligere højskolegrund i den vestlige del af Skælskør er ryddet for at muliggøre en udbygning af området ved fjorden med nye rækkehuse og etageboliger. I de kommende år forventes desuden en tilvækst af rækkehuse, nye parcelhuse og potentielt et seniorbofællesskab

omkring Trestensgården i den østlige del af Skælskør.

Sammenholdt med fordelingen af eksisterende boligtyper i Skælskør i dag (maj 2022), som kan ses af Fig. 3, vil der ske en større udligning af de forskellige boligtyper. Som det også ses af Fig. 3, er størstedelen af etageboligerne i Skælskør almene boliger (65 %), og kun 4 % af etageboligerne er ejerboliger. 46 % af etageboligerne er boliger på under 75 m<sup>2</sup>, 37 % er boliger på mellem 75 – 100 m<sup>2</sup>, og 17 % er boliger på over 100 m<sup>2</sup>.

Overordnet set består Skælskør by af 39 % etageboliger, 41 % parcelhuse og 20 % rækkehuse. Skælskør er dermed den eneste af købstæderne, der har flere parcelhuse end etageboliger. 91 % af parcelhusene er ejerboliger, og 93 % af parcelhusene er over 100 m<sup>2</sup>. 26 % af rækkehusene er ejerboliger, og 39 % af rækkehusene er over 100 m<sup>2</sup>.

Der er en bedre balance i boligsammensætningen i Skælskør. Nye boligområder bør dog fortsat planlægges med øje for variation og gerne med øget fokus på bofællesskaber og nye boformer.



Grønnebakken, Slagelse



Mølleager, Skælskør





Skovlunden, Slagelse



# MÅLGRUPPER



Hvis vi ønsker at understøtte købstæder med forskellige identiteter og potentiale for at tiltrække forskellige målgrupper, herunder særligt de ressourcerstærke, så skal det også afspejles i de boliger, vi planlægger og opfører. Den demografiske sammensætning af de mennesker, der bor og bosætter sig, danner grundlaget for kommunens økonomi, service, byliv og fremtid. Det er derfor vigtigt, at vi sørger for at have et bredt udbud af boliger med udgangspunkt i at sikre en god balance i diverse ejerformer, der er tilpasset den enkelte købstads geografi og styrke, så købstæderne udvikles økonomisk og socialt bæredygtigt.

Med afsæt i kommunens målsætning for bosætning og kernefortællingen om det gode liv har vi fokus på at fastholde og tiltrække følgende målgrupper:

## Børnefamilien

Børnefamilien er en bred målgruppe, der spænder vidt i behov og ønsker til boligen. Om det er etageboliger midt i byen, rækkehuse i et blandet boligområde eller parcelhuse i nyere udstyknings, ønsker de fleste børnefamilier en bolig af en vis størrelse. Hvis vi skal appellere til dem, der ønsker at bo i lejlighed centralt i Slagelse, som kan være med til at understøtte liv i bymidten, skal vi have etageboliger, der typisk er større end 90 m<sup>2</sup> og gerne både ejer- og lejeboliger. Det samme gælder for rækkehuse. Det er fint at have et større udbud af rækkehuse i mellemstørrelsen på op til 90 m<sup>2</sup>, som både kan bebos af den lidt mindre børnefamilie og det ældre segment. Men i en tid, hvor der er et stigende fokus på fællesskaber og det at bo flere børnefamilier tæt på hinanden, som typisk opstår i rækkehusbebyggelser, er det afgørende, at vi også kan tilbyde lidt større rækkehuse over 100 m<sup>2</sup> til eksempelvis en familie på 4. Og så er hus med have stadig en eftertragtet boligtype blandt børnefamilierne, hvor man typisk får mere plads og får lov til at eje selv. Sidstnævnte er i øvrigt også et vigtigt parameter, hvis vi for alvor vil kunne tiltrække en bred kreds af ressourcerstærke børnefamilier.



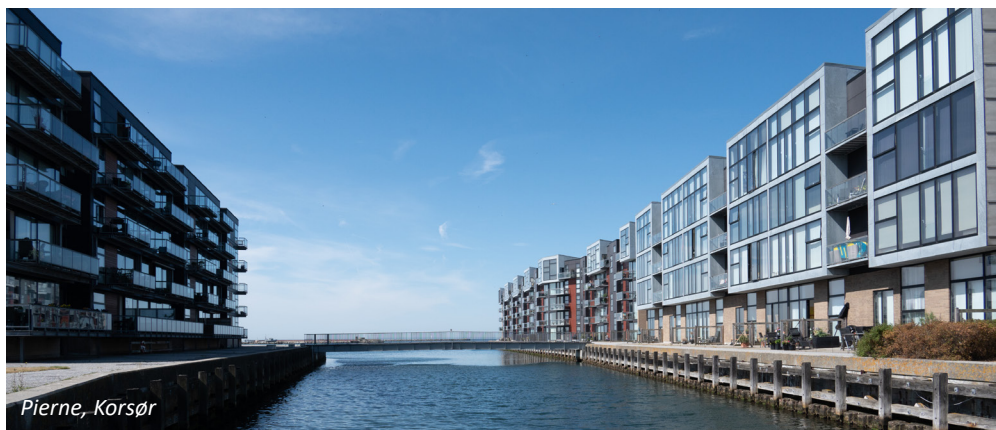


## De etablerede

De etablerede er en målgruppe, der aldersmæssigt spænder vidt fra par i slut 40erne til folk, der er klar til at gå på pension. De har typisk ikke børn eller har børn, der er flyttet hjemmefra. Hovedparten er lønmodtagere, selvstændige eller efterlønnerne med middelindkomst. Målgruppen har økonomisk overskud, og dagligdagsluxus og bekvemmelighed vægtes højt. Målgruppen foretrækker typisk at eje eller leje en lejlighed eller et rækkehus, og boligen skal være moderne og nybygget og være mellem 95 – 125 m<sup>2</sup>. Det er derfor vigtigt, at der bygges større lejligheder i særligt Slagelse by både i form af ejer- og lejeboliger, og at der i alle tre købstæder, særligt i Slagelse og Skælskør, opføres nye, større rækkehuse i form af ejerboliger. For at tilgodese en del af det ældre segment i denne målgruppe, er det også vigtigt, at der bygges rækkehuse med variation i boligstørrelser, således at der også opføres mindre rækkehuse i kombination med de større rækkehuse eller helt andre boligtyper. På den måde sker der en blanding i beboersammensætningen, som kan være med til at skabe nye fællesskaber.

## Studerende

De studerende er 20 – 35 år og er typisk lidt ældre sammenlignet med studerende i blandt andet Odense og Hovedstadsområdet. De går på én af de mange erhvervsuddannelser eller korte- og mellemlange videregående uddannelser i Slagelse. Studiebyen Slagelse skal naturligvis kunne tilbyde de mange studerende et attraktivt studiemiljø, en indbydende by og gode muligheder for bosætning. Derfor er det helt afgørende, at der er tilstrækkeligt med studie- og ungdomsboliger i Slagelse by på velegnede placeringer, der understøtter liv i bymidten, og gerne i kombination med andre boligtyper. Der er især efterspørgsel på etagelejeboliger på mellem 30 – 50 m<sup>2</sup>, som kan bebos af den enkelte studerende, men det er også relevant at have mulighed for at kunne bo i lidt større lejligheder, eksempelvis som par eller vennegruppe. Eller i alternative boformer, der kan noget andet end den klassiske etageejendom og som giver både byggeri og nærområde en særlig karakter.



Pierne, Korsør

For at imødekomme målgruppernes ønsker til boligformer- og størrelser er der behov for:

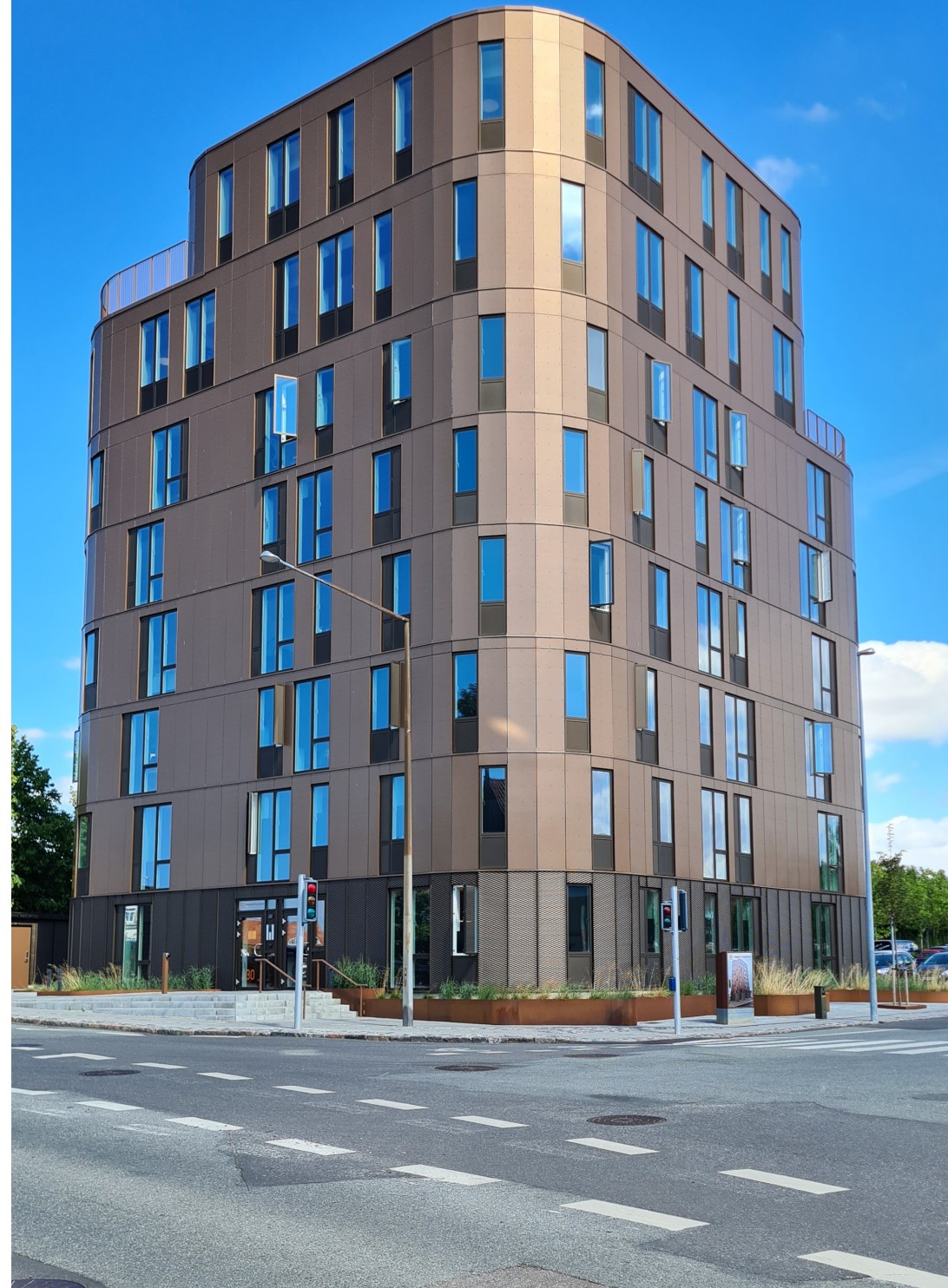
- Flere parcelhuse/hus med have (ejerboliger) i alle købstæder – gerne i forskellige størrelser og i forskellige miljøer, der er tilpasset den enkelte geografi med mulighed for at skabe et særpræg både som fortætning centralt i købstæderne og ved nyere udstykninger
- Flere større rækkehuse over 100 m<sup>2</sup> – i form af ejerboliger i alle købstæder
- Flere større lejligheder i Slagelse og Korsør – gerne i form af ejerlejligheder. Der kan også arbejdes med lejlighedssammenlægninger i eksisterende ejendomme i særligt Slagelse by.
- Nye studie- og ungdomsboliger i sammenhæng med andre boligtyper eller lejligheder, så der skabes en blanding af boliger, og tæt på uddannelsesstederne i og omkring bymidten i Slagelse eller på lokationer, der er bundet op på kollektiv trafik.
- Nye, spændende boformer med fokus på fællesskab ud fra andelsboligtanken.



Møllebjerg - Grevsensgade, Korsør



Kløvertårnet, Slagelse



Strandgade 14, Skælskør





## VISION

Vi ønsker at skabe blandede byer, hvor der er en god balance mellem boligtyper, ejerformer og boligstørrelser, og hvor sammensætningen af boliger og beboere skaber spændende by- og bomiljøer.

Vi ønsker mere målrettet at forholde os til, hvor der bygges, hvad der bygges og til hvem der bygges, så vi fremover fortætter bymidter og udvider købstæder med boliger, der skaber grundlag for en bymæssig, social og økonomisk bæredygtighed.

Vi ønsker at skabe grundlag for, at der bygges flere større boliger, herunder særligt ejerboliger, med henblik på at tiltrække ressourcestærke borgere og skabe en bedre balance i vores befolkningssammensætning.

Vi vil sikre kvalitet i det byggede miljø, så de boligbebyggelser og områder der bygges nu, også om mange år vil være attraktive og med til at fastholde Slagelse Kommune som et eftertragtet sted at bo og leve. Det betyder, at kommunen i dialog med udviklere vil sikre, at der bygges med omtanke for miljø og klima, og at der med udgangspunkt i arkitekturpolitikken, og gennem udbud og lokalplanlægning, vil blive skabt rammer for en boligudvikling af høj kvalitet med hensyn til materialer, bæredygtighed, energiforbrug, arkitektur og gunstig beliggenhed.

Med afsæt i den nuværende boligmasse, det der er på vej, de udvalgte målgruppers primære ønsker til boliger og målsætningen om at sikre et varieret udbud af boligtyper i alle tre købstæder, opstilles en række principper for boligudvikling i købstæderne, som vil være udgangspunktet i dialogen med investorer og udviklere.





## PRINCIPPER FOR BOLIGUDVIKLING

### Flere større rækkehuse

- Ved udbygning af større boligområder (minimum 20 boliger) til tæt-lav bebyggelse i købstæderne skal der opføres boliger i minimum to forskellige størrelser med en gennemsnitsstørrelse på min. 85 m<sup>2</sup>.

### Flere større lejligheder

- Ved planlægning af etageboliger inden for følgende områder i Slagelse by: byomdannelse Kalundborgvej, Kløverbakken, Ringparken, strækningen langs Slagelse Station, Gørtlergården, Jernbanegade, området omkring Vestsjællandscenteret, Rådhuspladsen, byomdannelse Sorøvej, Ingemannsvej og Sverigesvej skal boliger opføres i varierede størrelser og med en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m<sup>2</sup>.
- Ved indretning af etageboliger i en eksisterende ejendom i Slagelse bymidte skal boliger opføres i varierede størrelser og med en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m<sup>2</sup>. Hvor det ikke er muligt at overholde kravet om en gennemsnitsstørrelse lejlighed på min. 90 m<sup>2</sup>, kan gennemsnitsstørrelsen efter en konkret vurdering nedsættes.
- Ved planlægning af etageboliger inden for følgende områder i Korsør by: Halsskov Fægehavn, Pierne, Korsør Havn og Lilleøbakken skal boliger opføres i varierede størrelser og med en gennemsnitsstørrelse på min. 90 m<sup>2</sup>.

### Blanding af boligtyper

- Ungdoms- og studieboliger vil fremadrettet blive betragtet som værende etageboliger på maks. 50 m<sup>2</sup>. Der kan kun planlægges for nye etageboliger af denne størrelse i Slagelse by i sammenhæng med andre boliger således, at den gennemsnitlige lejlighedsstørrelse for projektet som helhed bliver på min. 90 m<sup>2</sup>.
- Ved udbud af kommunale arealer til boligudvikling vil kommunen fremme et varieret boligudbud af høj kvalitet ved at lade det være en del af tildelingskriterierne, at der lægges vægt på variation i boligtyper og boligstørrelser.
- Ved udbygning af større boligområder og ved byomdannelse af erhvervs- og institutionsområder i købstæderne skal der planlægges for en blanding af boligtyper og ejerformer, så der skabes en variation i skala, arkitektur og miljø omkring boligerne.
- Nye almene boliger i købstæderne skal opføres i sammenhæng med private udstykninger, som en udvidelse af en eksisterende afdeling eller som en del af et større byudviklingsområde, så der sker en blanding af ejerformer.

### Nye spændende boformer og bæredygtighed

- Udbygning af nye, større byudviklingsområder i købstæderne, herunder Kløverbakken i Slagelse, Halsskov Havn i Korsør og Trestensgården i Skælskør skal understøtte udviklingen af pilotprojekter med blandt andet bygge- og bofællesskaber, alternative boformer eller byggerier med særlige temaer med henblik på at styrke social bæredygtighed.
- Ved udbud af større, kommunale arealer til boligudvikling, skal bæredygtighed og krav om tiltag, der vedrører cirkulært byggeri indgå som et kriterie.