

AREALUDVIKLINGSSTRATEGI

KONKLUSIONSRAPPORT

Slagelse Kommune // Center for Teknik og Miljø / Plan

Juni 2016

BAGGRUND

Arealudviklingsstrategien bygger på et både politisk og administrativt ønske om at sikre, at der kontinuerligt er mulighed for at tilbyde udviklingsarealer til erhverv og bolig. Det skyldes dels et ønske om, at vækst og udvikling kan ske i hurtige processer og dels et ønske om at skabe bedst mulig sammenhæng i mellem, hvad vi har på hylderne, og hvad der efterspørges i praksis. Desuden efterspørges et redskab, der kan bidrage til prioritering af indsatsen i praksis, primært i forhold til prioritering af midler til byggemodning.

Arealudviklingsstrategien består af tre projektelementer:

Analysen

Nuværende arealudlæg, samt gældende planer, strategier og visioner er blevet gennemgået for en vurdering af forudsætningerne for fremtidig arealudvikling. Desuden er der gennemført en række interviews med nøglepersoner.

Konklusionsrapporten - som er dette dokument

Konklusionsrapporten har til formål at sammenfatte en række overordnede indsatsområder, der fremlægges til politisk drøftelse og prioritering. Indsatsområderne er opdelt i henholdsvis erhvervs- og boligudvikling. Indsatsområderne giver i sig selv ikke detaljerede svar på, hvad der skal ske inden for det enkelte indsatsområde. I stedet begrundes, hvorfor indsatsområdet er udpeget og hvilke behov, den enkelte indsats tænkes at opfylde. Det er målet, at byrådet kan udpege, hvilke indsatsområder, der skal indgå i den efterfølgende handleplan - ingen, flere eller alle.

Handleplanen

Det eller de indsatsområder, som byrådet måtte prioritere, vil efterfølgende blive bearbejdet enkeltvist i forhold til bl.a. anvendelse, økonomi og tidsfølge. Et indsatsområde anses som et projekt, der kan omfatte flere delprojekter, og hvert projekt vil blive præsenteret i en projektbeskrivelse. Tilsammen udgør de en handleplan, der beskriver kommunens rolle og indsats, der gerne skal svare på hvilke projekter, der bør igangsættes, hvornår det bør ske og desuden give et bud på en business case for det enkelte projekt. Handleplanen kan på den måde også udgøre et solidt fundament for markedsføring af kommunens arealmæssige udviklingspotentialer. Handleplanen skal besluttet politisk og vil blive indarbejdet i Kommuneplan 2017.

INDHOLD

3	Konklusioner
6	Potentielle indsatsområder
10	Oversigtskort
BILAG: Interview med nøglepersoner	





KONKLUSIONER

KONKLUSIONER - ERHVERV

Erhvervslivet udvikler sig igen positivt, og der er stigende behov for erhvervsejendomme. Dette gælder primært i Slagelse, mindre i Korsør og Skælskør, mens der derimod ikke synes at være væsentlig efterspørgsel i landområderne.

Der mangler erhvervsareal i Slagelse, tæt på motorvejen, primært til større udvalgswarebutikker - altså en udvidelse af Slagelse Megacentret.

Det er svært at afsætte både boliger og erhverv i de områder, hvor disse funktioner er blandede.

Der skal fortsat være mulighed for erhvervsudvikling i Skælskør, da arbejdspladser er nødvendige for at få folk til at bosætte sig her. Modsat Slagelse og Korsør er Skælskør mindre attraktiv for pendlere, da den ligger længere væk fra hovedfærdselsårenerne.

Med Slagelse som uddannelsesby er der grundlag for at skabe samarbejder mellem uddannelse og erhverv. Tilsvarende er der skabt en god iværksætterkultur i hele kommunen, og den skal fortsat udvikles. Der bør derfor fortsat arbejdes for at bygge bro mellem erhverv, iværksætteri og uddannelse, hvor der især synes at være potentialer inden for hhv. fødevarerhverv og sygehus-/sundhedsområdet.

Stignæs rummer med sine store arealudlæg fortsat potentiale ikke mindst i forhold til havnen.



Foto: Torben Villumsen

KONKLUSIONER - BOLIGER

Boligmarkedet er inde i en positiv udvikling i Slagelse Kommune, især i de tre købstæder.

Boligpriserne er fortsat lave i Slagelse Kommune, holdt op imod kommunerne mod øst. Der sker lige nu en generel ændring af markedet, hvor familier fra København i stigende udstrækning rykker vestpå. Det er især boliger i nærheden af hovedfærdselsåre, der er interessante - eller dem, der ligger ude i landdistrikterne, hvor man kan leve et helt andet liv end i storbyen.

De lavere boligpriser har dog også den konsekvens, at Slagelse-området ikke er særligt interessant for større developere og investorer, f.eks. pensionskasserne. Det koster omtrent det samme at bygge et boligkompleks i f.eks. Roskilde som i Slagelse. Men salgs- eller lejeprisen er markant højere i Roskilde, og derfor bliver risikoen mindre og den potentielle avance ved en investering der væsentligt større.

I både Slagelse, Korsør og Skælskør er der opstået en 'knude' i forhold til bolig-mobiliteten. Alle tre steder mangler der boliger til dem, der gerne vil sælge deres store parcelhuse for at rykke i noget mindre, når børnene er flyttet hjemmefra. Derfor bliver husene ikke sat til salg, og det betyder, at udvalget for de 'nye' børnefamilier - også for tilflytter-familierne - bliver begrænset.

I alle tre byer er der behov for at imødekomme efterspørgslen på mindre, gerne nye eller nyere, boliger til dem, der skiller sig af med parcelhusene; de må typisk må betragtes som en del af seniorsegmentet. Boligerne skal være lette at vedligeholde, og eventuelle haver skal være små. Det kan både være rækkehuse og lejligheder - men fælles er det, at der skal være let adgang til lejligheden, altså i stueplan eller med elevator, og kort afstand fra bil til bolig. Boligerne må gerne ligge tæt på bymidten, handelsliv og kulturtilbud. Segmentet har som oftest en god økonomi og vil gerne betale for at bo godt. En del efterspørger lejeboliger, fordi de ikke vil bekymre sig om vedligeholdelse og gerne vil bruge en eventuel friværdi på andre ting end boliginvestering.

Der er fortsat behov for at kunne tilbyde grunde til dem, der vil bygge nyt. Det kan være i de typiske, nye udstykninger, hvor der igen er kommet gang i byggeriet. Men det kan også være i mindre udstykninger, der kan opstå andre, mere centrale steder i byen, hvor gamle kvarterer omdannes. Nogle af dem, der bygger nyt, vil gerne have attraktive beliggenheder, og derfor skal der kunne udbydes grunde tæt på skov, vand og/eller med en god udsigt. At bo attraktivt kan for nogen også betyde at bo i pagt med naturen, bo bæredygtigt og socialt og økonomisk fornuftigt, som man f.eks. kan i en øko-landsby. Det skal der være mulighed for i Slagelse.

Studie- og ungdomsboliger efterspørges primært - eller næsten udelukkende - i Slagelse. Her er der lige nu nye byggerier på vej, der vil kunne efterkomme en stor del af efterspørgslen. Nye boliger til de unge bør ligge centralt, tæt på campus, station og bymidte. Mange unge vil gerne bo, så studie- og fritidsliv kan flyde sammen, de vil gerne gøre brug af grønne områder og cafélivet i byen - og de vil ikke bo i hvadsomhelst. Nogen vil gerne bo flere sammen i større lejligheder, andre foretrækker den meget individuelle livsstil. Slagelse bør kunne tilbyde begge dele. Der bør laves en nøjere undersøgelse af det forventede behov for studieboliger efter campus-udvidelserne.



Foto: Torben Villumsen

POTENTIELLE INDSATSOMRÅDER

ERHVERV

- E1: Der udarbejdes helhedsplan for motorvejsnært erhvervsareal i Slagelse, som udvidelse af Slagelse Megacentre - med henblik på snarlig byggemodning (akut behov).
- E2: Der udarbejdes helhedsplan for motorvejsnært erhvervsareal i Korsør Erhvervspark.
- E3: Blandede bolig- og erhvervsarealer i byerne analyseres med henblik på byomdannelse ifm. kommuneplanens rammerevision.
- E4: Der udarbejdes - i dialog med Slagelse Erhvervscenter - en markedsføringsplan for salg af ledige erhvervsarealer i Korsør og Skælskør.
- E5: Der udarbejdes ny visionsplan for Stignæs Erhvervsområde.

BOLIGER

- B1: Der skabes grundlag for etablering af nye almennyttige boliger, jf. ny almenboligstrategi.
- B2: Der skabes grundlag for etablering af nye eje- og lejeboliger i Slagelse, Korsør og Skælskør, rettet mod seniorsegmentet.
- B3: Der skabes grundlag for etablering af nye familieegnedede boliger primært i Vemmelev, Slots Bjergby, Sørbymagle og Kirke Stillinge, sekundært i Slagelse, Korsør og Skælskør - i videst muligt omfang som bæredygtige boliger.
- B4: Der gennemføres en behovsanalyse for etablering af moderne, bæredygtigt og selvforsynende bofællesskab i tilknytning til en af kommunens mindre byer (med inspiration fra f.eks. Permatopia).
- B5: Der gennemføres en behovsanalyse for yderligere etablering af studie-/ungdomsboliger i Slagelse.

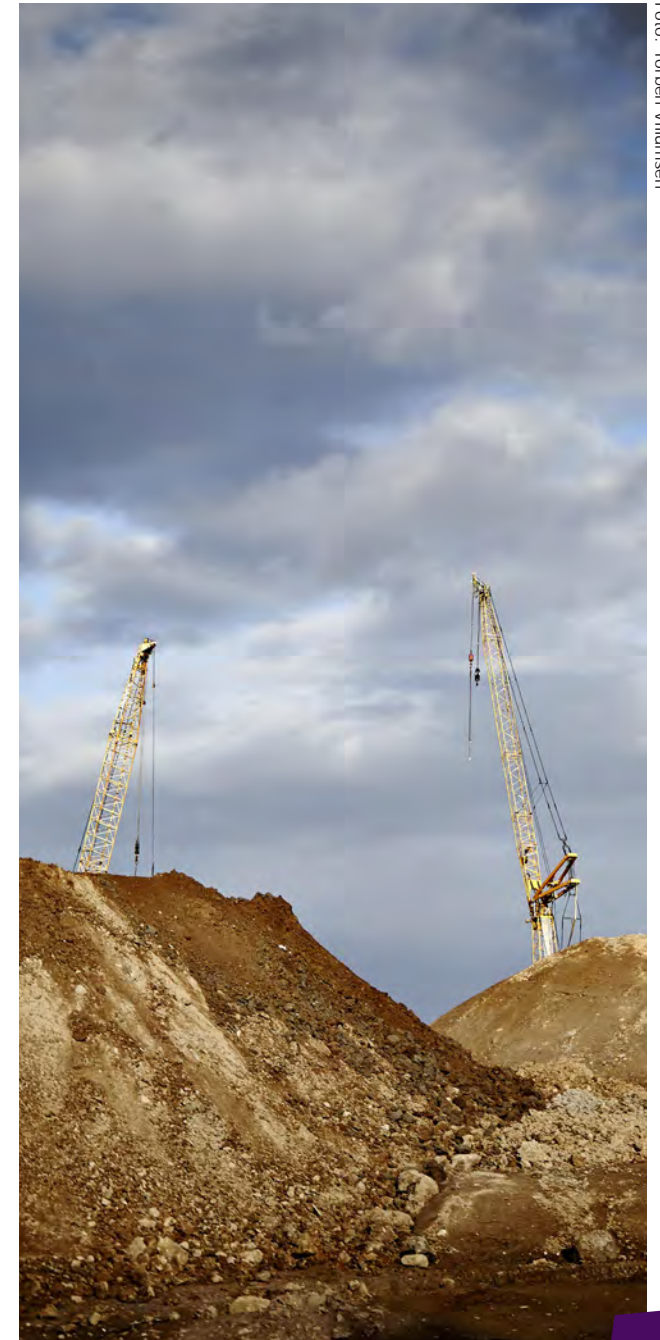


Foto: Torben Villumsen

OVERSIGT - INDSATSOMRÅDER, ERHVERV

Indsatsområde	E1	E2	E3	E4	E5
Titel	Slagelse Erhvervspark	Korsør Erhvervspark	Oprydning, blandede bolig- og erhvervsarealer	Markedsføringsplan	Stignæs Erhvervsområde
Problem	Der er efterspørgsel på areal til især store udvalgs-varebutikker. Skal ses som en udvidelse af Slagelse Megacentret.	Der er efterspørgsel på areal til halmvarmeværk og brint-produktion - men også areal til store udvalgsvarer-butikker.	De gamle blandede arealer er under pres. Det er svært at afsætte både boliger og erhvervsjendomme.	Salg og markedsføring af erhvervsarealer virker ukoordineret.	Der er store, ledige arealer udlagt til erhverv - men som ikke anvendes. Dermed er der et uudnyttet potentiale.
Behov	Skal ligge motorvejsnært, tæt på omfartsvejen og tæt på eksisterende butikker.	Skal ligge motorvejsnært og med mulighed for synergi mellem halmvarmeværk og brintanlæg.	Der skal ske en oprydning, f.eks. gennem omdannelse, så arealerne gøres salgbare.	Ledige arealer - både private og kommunalt ejede - bør synliggøres bedre.	Behovet for areal skal belyses nærmere, og der skal laves en strategi for udviklingen af området.
Mulighed	Realisering af nuværende erhvervsområde <i>syd for motorvejen</i> (12 ha) - eller etablering af nyt erhvervsområde <i>nord for motorvejen</i> (op til ca. 42 ha).	Realisering af nuværende erhvervsområde <i>nord for motorvejen</i> (10 ha) - samt undersøgelse af muligheden for etablering af boliger længst mod nord.	Der skal først og fremmest ske en tydeligere opdeling mellem erhvervs- og boligområder, bl.a. i <i>Sorøvej-området</i> i Slagelse.	Markedsføring sker i et samarbejde imellem Slagelse Erhvervscenter, Slagelse Kommune og ejendoms-mæglere.	Havnefunktionerne sammenholdt med de store arealer på <i>Stignæs</i> gør, at området er egnet til om-lastning af f.eks. biler, tungt industriudstyr mv.
Udfordring	Nyt arealudlæg kan møde modstand i Naturstyrelsen. Tidspres.	Tidspres. Offentlighedens modstand mod et teknisk anlæg på en strategisk vigtig placering.	Det kan være svært at ændre i områder, der er i drift, så omdannelsen skal tænkes i et langt perspektiv.	Forskellige målsætning for private og offentlige grundejere. Der prioriteres ikke økonomi til markedsføring.	Havnedriften skal tænkes ind, herunder hvilken rolle Slagelse Kommunes havne skal spille. Beliggenheden er langt fra hovedvejnettet.
Handling	Udarbejdelse af helhedsplan for området med henblik på snarlig realisering. Byggemodningsplan udarbejdes.	Udarbejdelse af helhedsplan i dialog med Korsørudvalget (§17, stk. 4). Udarbejdelse af ny lokalplan for etablering af halmvarmeværk og brintproduktion. Byggemodningsplan udarbejdes.	Analyse og udpegning af konkrete områder, der prioriteres til omdannelse. Indarbejdes ifm. kommuneplanens rammerevision.	Der udarbejdes en overordnet markedsføringsplan, der understøtter produktion af prospekter og webbaseret salgsmateriale.	Slagelse Erhvervscenter, Slagelse Kommunes havne og Slagelse Kommune skal sammen udarbejde en strategi for området.

OVERSIGT - INDSATSOMRÅDER, BOLIG

Indsatsområde	B1	B2	B3	B4	B5
Titel	Nye, attraktive almenboliger	Boliger til ældresegmentet i Slagelse, Korsør og Skælskør	Nye boliger til familier i byerne uden for købstæderne	Selvforsynende, bæredygtigt bofællesskab	Studie- og ungdomsboliger i Slagelse
Problem	Der er mangel på lejeboliger, primært i Slagelse - men attraktive lejeboliger vil også kunne afsættes i Korsør og Skælskør.	Dem, der gerne vil skille sig af med det store familieeignede parcelhus til fordel for noget mindre, har et meget lille udvalg.	Der er særlig efterspørgsel i lokalbyerne (uden for købstæderne). Der skal sikres mulighed for dem, der vil bygge nyt.	Der efterspørges boliger i landområdet, hvor man kan bo i og med naturen - men gerne sammen med andre, så man ikke isoleres.	Som uddannelses- og universitetsby skal der ganske enkelt være studieboliger nok.
Behov	Skal typisk kunne tilpasses ældresegmentet - dvs. let adgang og enkel vedligeholdelse.	Skal typisk kunne tilpasses ældresegmentet - dvs. let adgang og enkel vedligeholdelse. Både eje og leje.	Den stigende efterspørgsel gør det muligt at udstykke og investere i byggemodning af udlagte arealer.	Bør ligge i kort afstand fra hovedvejnettet - og gerne med rimelig mulighed for skole og indkøb.	Bør ligge tæt på uddannelsesinstitutionerne.
Mulighed	Den kommende almenboligstrategi nævner konkrete projekter, der bør understøttes: <i>Liselund, Engdraget og De Ny Klostre</i> i Slagelse. Desuden mulighed for seniorbofællesskaber i Skælskør, f.eks. <i>Bakkedraget</i> .	Prioritering af arealer i alle tre købstæder, enten attraktive grunde tæt på naturen eller gennem fortætning i bymidte eller i bymidtenære områder, f.eks. <i>Tidsebjerg</i> (Slagelse), <i>Møllebakken</i> (Skælskør) og <i>Pierene</i> (Korsør)	Der er især efterspørgsel i <i>Vemmelev</i> og <i>Slots Bjergby</i> , og lidt mindre i <i>Kirke Stillinge</i> og <i>Sørbymagle</i> . Eventuelle nye udlæg som udvidelse af de mindre byer kan blive mødt af modstand fra Naturstyrelsen.	Vi har flere mindre byer, som vurderes egnede, f.eks. <i>Kirke Stillinge, Boeslunde, Flakkebjerg/Dalrose, og Frølund/Svenstrup</i> . Areal tilvejebringes enten ved omdannelse eller nye udlæg.	Campusprojektet bør allerede i planlægningsfasen tage højde for muligheden for at bygge boliger inden for området, det vil sige <i>Stationsområdet</i> i Slagelse. Kan udvikles som almenboligprojekt.
Udfordring	Kræver kommunale investeringer i form af grundkapital og garantistillelse.	Bør realiseres hurtigt.	Mulighederne prioriteres. Der udarbejdes projektforslag/prospekter.	Eventuelle nye udlæg som udvidelse af de mindre byer kan blive mødt af modstand fra Naturstyrelsen.	Antallet af boligheder kan være svært at vurdere - fordi det afhænger af, hvordan uddannelserne udbygges.
Handling	Almenboligstrategi vedtages. Plangrundlag for de prioriterede projekter udarbejdes.	Der udpeges områder til projektforslag/prospekter. Plangrundlag og eventuel byggemodningsplan udarbejdes.	På baggrund af konkrete projekter udarbejdes plangrundlag ad hoc.	Der udpeges ét eller flere områder, hvor der - på baggrund af en markedsundersøgelse - udarbejdes en business case.	Et boligprojekt bør udvikles i samarbejde mellem Slagelse Kommune (Campus), uddannelsesinstitutionerne og boligselskaberne.



KORTBILAG: INDSATSOMRÅDER

ERHVERV

Slagelse Erhvervspark: E1

Korsør Erhvervspark: E2

Oprydning, blandede bolig- og erhvervsarealer: E3

Markedføringsplan: E4

Stignæs Erhvervsområde: E5

BOLIGER

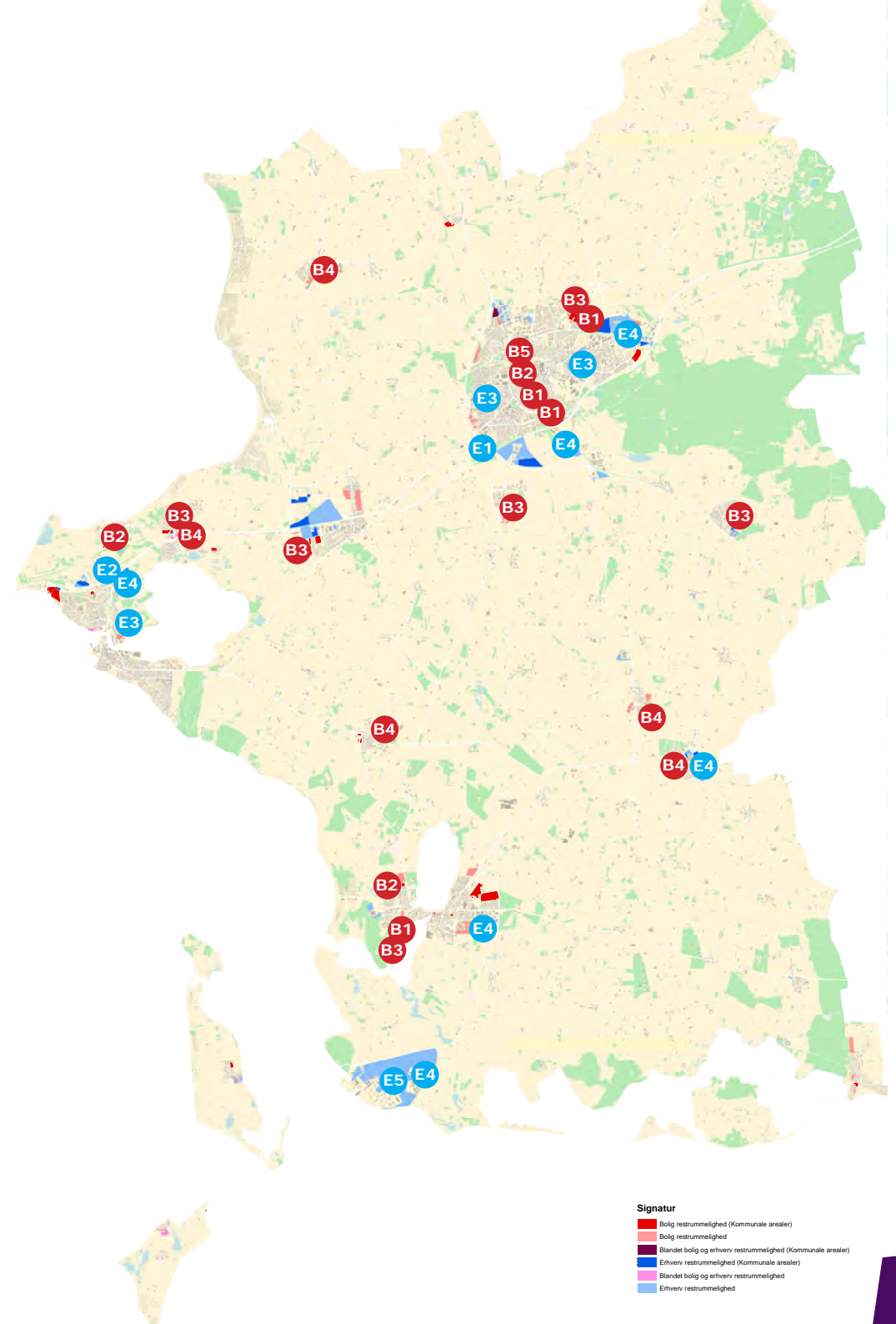
Attraktive almenboliger: B1

Boliger til seniorsegmentet: B2

Nye familieboliger uden for købstæderne: B3

Selvforsynende, bæredygtig bofællesskab: B4

Studie- og ungdomsboliger i Slagelse: B5



Signatur

- Bolig restrummelighed (Kommunale arealer)
- Blandet bolig og erhverv restrummelighed (Kommunale arealer)
- Erhverv restrummelighed (Kommunale arealer)
- Blandet bolig og erhverv restrummelighed
- Erhverv restrummelighed



KONKLUSIONSRAPPORT - BILAG

SUBJEKTIV ANALYSE - INTERVIEWS MED NØGLEPERSONER

EJERBOLIGER I KORSØR

Essensen af interview med Thomas Prüsse-Olsen:

Når man køber en bolig i Korsør, køber man byen - ikke bare et hus. Det er oplevelsen af at bo tæt på vandet og naturen, altså omgivelserne, i højere grad end den enkelte bolig, der er argumentet for at bo i Korsør.

Desværre er der langt mellem købere udefra, tilflytterne! De lader til at blive tiltrukket mere af Slagelse end af Korsør. Og de tilflyttere, der køber hus i Korsør-området, gør det som regel, fordi de har en relation til byen i forvejen. Hushandler i Korsør er derfor oftere et udtryk for mobilitet på det lokale boligmarked, altså hvor man f.eks. sælger et større hus for at flytte til noget mindre i samme område, når børnene flytter hjemmefra eller man vil nyde sit otium. Eller man flytter fra en lejlighed til et hus, når man stifter familie.

Her opstår en af udfordringerne for boligkøberne, nemlig at markedet ikke modsvarer efterspørgslen. Især mangler der alternativer i form af billigere ejer- eller lejeboliger, som man kan flytte til, når man sælger et større hus. Det kan være et mindre parcelhus eller måske et rækkehus. Det betyder, at de større boliger ikke sættes til salg, og det betyder igen, at børnefamilierne har svært ved at finde boliger, der dækker deres behov; boligmarkedet ser ud til at være låst lidt fast i den situation!

Den største efterspørgsel på boliger findes i sydbyen, især villakvartererne langs vandet. Her er det primært de yngre familier, der gerne vil bosætte sig, men den generelle tendens er, at mange gerne vil bo her. Men udbuddet er begrænset, og området synes at være helt udbygget. Derfor ser man nu en tendens til stigende priser i den sydlige bydel.

I Halsskov-bydelen er priserne derimod stagnerende. Her er det overvejende i de etablerede villakvarterer og i Bragesvej-området, man finder den største boligomsætning. Sværere er det i Stadion-kvarteret, hvor liggetiderne er længere. Det skyldes blandt andet, at erhvervsområdet virker nedslidt, og det har betydning især for tilflyttere udefra, der vægter omgivelserne højt. Musholm-kvarteret er kendetegnet af at være et nyere og dyrere kvarter, hvor man finder de få nybyggere i byen - men samtidig også en overvægt af borgere på 50+. Især rækkehusene i området efterspørges, men da man gerne vil bo sammen med ligesindede, tiltrækker Musholm-kvarteret ikke i så høj grad børnefamilier, der også kan synes, at priserne er for høje.

Uden for Korsør ser Svenstrup/Halseby ud til at være et attraktivt sted at bo - ikke mindst i Violvej-kvarteret. Det skyldes formentlig, at prisniveauet er fornuftigt, og der er både skole, institutioner og dagligvarebutik i nærområdet. Her er der en efterspørgsel, der burde gøre, at man ser på udbygningsmuligheder, bl.a. Hesselbjerg. Også Vemmelev lader til at være efterspurgt. Her finder man en vis tilflytning fra Slagelse, der er nem adgang til både offentlig trafik og motorvejen, der er skole og institutioner, sportsfaciliteter, og også her er der indkøbsmuligheder i nærområdet. Her vil det være muligt at afsætte flere grunde til nybyggere, f.eks. hvis Vejsgårdstoftens udbygges.



Ejendomsmægler
Thomas Prüsse-Olsen
Nybolig Korsør

Thomas' tanker, kort fortalt:

- Der mangler rækkehuse og billigere boliger i Korsør
- Den sydlige bydel er p.t. særligt attraktiv, og boligudvikling her vil være et aktiv for boligmarkedet!
- Hesselbjerg i Svenstrup bør udvikles - der er marked for det... især til en rækkehusbebyggelse! I så fald anbefales en ikke for stringent lokalplan og muligheden for udvikling i etaper
- Tilsvarende bør Vejsgårdsparken udvikles yderligere!
- Halsskov - ikke mindst den centrale del - bør forskønnes!
- Rekruttering af tilflyttere udefra kan med fordel ske i direkte dialog med de virksomheder, der har pendlere ansat!

ALMENBOLIGER I KORSØR

Essensen af interview med Uffe Kjær:

Almenboligsektoren i Korsør har sine udfordringer. Med 7.000 lejere, 2.700 boliger og en fraflytningsprocent på op ca. 15% (ca. 15 ud af 100 lejligheder skifter lejer per år) er udbuddet for stort. Med baggrund i befolkningsstatistikkerne planlægger Bolig Korsør at reducere antallet af boliger med op til 300 boliger. Hvis antallet af boliger ikke reduceres, betyder det, at Bolig Korsørs økonomi bliver presset yderligere af huslejetab.

Bolig Korsør har således fokus på at reducere antallet af boliger frem for at bygge nye. Samtidig arbejdes der på at få øget udlejningen mest muligt. Tilflytningen af statslige arbejdspladser betyder, at Bolig Korsør nu har indledt arbejdet med at rekruttere beboere fra først og fremmest Søfartsstyrelsen. Bolig Korsør er indstillet på at udleje 'tilvænningsboliger' til tilflyttere fra Søfartsstyrelsen for at de kan 'lande' i byen uden for store økonomiske bindinger. Når de har lært byen at kende, kan de så senere træffe deres boligvalg.

Hvis man skal kigge på den teoretiske mulighed for at bygge nye almenboliger i Korsør - eventuelt for at tiltrække nye lejere - foreslår Bolig Korsør, at udviklingen af Halsskov Havn også vil omfatte et almenboligprojekt.

Direktøren for Bolig Korsør foreslår desuden, at man begynder at tænke i at etablere almennyttige bofællesskaber for seniorer.

I forhold til ungdomsboliger mener Bolig Korsør, at de med 16 boligenheder kan følge med efterspørgslen. Hvis der skal etableres nye ungdomsboliger, bør de placeres tæt på stationen, så de unge hurtigt kan komme til Slagelse for at studere, men ungdomsboliger i Slagelse Kommune bør opføres i Slagelse by.



Direktør
Uffe Kjær
Bolig Korsør

Uffes tanker, kort fortalt:

- Bolig Korsør har for stort udbud af boliger
- Antallet bør reduceres til 300 boliger
- Der er derfor ikke aktuelle planer om at bygge nyt, men alene at reducere boligan-tallet - og renovere nuværende bebyggelser
- Dog vil der altid være en vis del af befolkningen, der af forskellige årsager foretrækker en lejebolig
- Skal der i teorien bygges nyt for at tiltrække nye lejere, vil almene boliger som en del af udviklingen af Halsskov Færgehavn være oplagt
- Korsør mangler et 'fyrtårn', der kan øge antallet af besøgende i byen og styrke byens image

EJERBOLIGER I SLAGELSE

Essensen af interview med Jan Thanning:

Boligmarkedet i Slagelse udvikler sig positivt. Der lader til at være en stigende tilflytning til byen, hvor 15-20% af køberne kommer udefra. De fordeler sig på to primære målgrupper, nemlig *udflyttere fra større byer*, som Hovedstadsområdet, Odense og Roskilde, og *tilflyttere fra regionens mindre byer* - altså købere, der flytter 'ind' til Slagelse. I begge tilfælde skyldes deres valg oftest, at de i forvejen har relationer til Slagelse-området. Den resterende del af køberne, 80-85%, bor allerede i lokalområdet.

Lige som i Korsør er det en udfordring, at der ikke er tilstrækkeligt udbud af boliger til dem, der gerne vil flytte til en mindre og billigere bolig, når parcelhuset eller villaen er for stor. Der mangler bynære, mindre boliger, gerne godt beliggende lejligheder (med elevator) eller rækkehuse (helst i ét plan) - og der efterspørges også flere lejeboliger end tidligere. En fortætning i Slagelse by vil derfor være en god løsning - det kan f.eks. være Sericol-grunden eller projektet bag Det Gamle Kloster i Bredegade.

Til gengæld er det ret let at komme af med sit parcelhus, som mange børnefamilier foretrækker - ofte fordi man måske selv er vokset op i netop den boligtype og naturligt tiltrækkes af det, man kender. I Slagelse er det primært Amerikavej/Afrikavej-kvarteret og gudekvarteret i Vestbyen der efterspørges. Skolerne i området spiller også ind, og reelt er der i dag størst interesse for at bo i nærheden af Antvorskov Skole, når man har skolegående børn.

H.C. Andersens Vej, Jonsgården og Europaparken synes at ligge lidt langt ude, men der er selvfølgelig forespørgsler på grunde i disse områder, fordi de som udgangspunkt er de eneste, der er udstykkede til nye parcelhuse, hvis man vil bygge selv. Tidselbjerget ligger også langt ude men kan blive attraktivt med sine grønne omgivelser og tanken om bæredygtighed. Der ligger tilsvarende en uudnyttet udstykningsmulighed i Vestbyen, mellem Byskellet og omfartsvejen (lokalplan nr. 273). Der er ikke længere ret mange muligheder for at bygge nyt i Slagelse - og i hvert fald ikke centralt og med attraktive beliggenheder.

Uden for Slagelse synes der at være størst efterspørgsel i Vemmelev, der har god beliggenhed, skole og indkøbsmulighed. Heller ikke i Sørbymagle og Kr. Stillinge er der væsentlig omsætning. Slots Bjergby har en god beliggenhed ift. vejnettet og skole, og der er en god udsigt mod vest. Her trækker det ned, at der ikke er nogen dagligvarebutik i nærheden. Det er et krav, hvis de mindre byer skal vækste, at der er både skole og indkøbsmulighed.

Generelt er det en udfordring for boligmarkedet, primært i de ældre kvarterer i Slagelse by, at bolig- og erhvervsområder ofte ligger sammen eller i hvert fald tæt på hinanden. Den fremtidige udvikling bør sikre, at der sker en skarpere adskillelse af disse.



Ejendomsmægler
Jan Thanning
RealMæglerne, Slagelse

Jans tanker, kort fortalt:

- Boligmarkedet udvikler sig positivt
- Stigende tilflytning
- Især efterspørgsel i Amerikavej-/Afrikavej-kvarteret og i Vestbyen
- Parcelhuse er på ønskesedlen - især hos børnefamilierne
- Der mangler bynære, mindre boliger, gerne rækkehuse eller attraktive lejligheder, til seniorerne, der gerne vil sælge deres parcelhuse
- Der efterspørges flere lejeboliger end tidligere
- Hvis de mindre byer skal vækste, skal der være både skole og indkøbsmuligheder i nærområdet
- Der bør ryddes op i de sammenblandede bolig- og erhvervsområder i Slagelse

ALMENBOLIGER I SLAGELSE #1

Essensen af interview med Arne Juul:

Almenboligsektoren i Slagelse har det ret godt. Med en venteliste på flere end 1.000 potentielle lejere i Slagelse Boligselskab, kan ledige lejligheder stort set lejes ud fra dag til dag. Slagelse Boligselskab råder over næsten 2.000 boliger i Slagelse by og opland og har en fraflytningsprocent på 10 for familieboliger (10 ud af 100 boliger skifter lejer hvert år), og 30 for ungdomsboliger.

Slagelse Boligselskab har siden 2010 anvendt et analyseværktøj for at benchmarke på en række kvalitetsparametre. Af analysen kan man konkludere, at der helt overvejende er sket en positiv udvikling.

Tendensen er, at efterspørgslen efter gode lejemboliger - også de dyrere - er stigende. Der kommer flere potentielle lejere til, og samtidig bliver nuværende lejere boende længere i deres boliger. Det betyder, at Slagelse Boligselskab ikke er i stand til at honorere efterspørgslen. Der har ikke været bygget nye almenboliger i Slagelse de seneste 15 år, og nu er der for alvor et efterslæb.

Lejerne i dag efterspørger i stigende grad attraktive lejemboliger, og flere og flere foretrækker at leje i stedet for at eje - formodentlig som følge af krisen. Slagelse Boligselskab har derfor løbende forbedringsprojekter i gang, senest i Sydbyen, Slotsvænget og Grønningen, hvor både bygninger, udearealer og indretning får et kvalitetsløft.

Men renoveringer alene skaber ikke flere nye boliger. Derfor er det nødvendigt, hvis man skal følge med efterspørgslen, at tænke i nye almenboligprojekter i Slagelse.

Slagelse Boligselskab har derfor aktuelle projektforslag under udarbejdelse, hvor der planlægges for attraktive rækkehuse i Liselund-kvarteret (ca. 70) og Tidselbjerg-kvarteret i Slagelse (ca. 120). Desuden overvejer Slagelse Boligselskab at udvikle et boligprojekt i Slots Bjergby.

Helt grundlæggende er der brug for flere rækkehuse - fordi de vil kunne opfylde et behov, som mange - overvejende ældre - har, når de ønsker at fraflytte en villa eller parcelhuset, der er blevet for stort og kræver for megen vedligeholdelse. Rækkehus-boliger er også, hvis de er tilstrækkeligt attraktive, også interessante for tilflyttere, hvoraf omkring 50% foretrækker at bo i en lejem bolig de første par år, indtil de har lært byen at kende og sikre på, at de vil slå sig mere permanent ned (kaldes også 'tilvænningsboliger').



Direktør
Arne Juul
Slagelse Boligselskab

Arnes tanker, kort fortalt:

- Der mangler almene boliger i Slagelse
- Især attraktive rækkehuse vil kunne afsættes hurtigt
- Ca. hver anden tilflytter foretrækker at etablere sig i en lejem bolig, inden man flytter til noget mere permanent

ALMENBOLIGER I SLAGELSE #2

Essensen af interview med Flemming Stenhøj Andersen:

I Slagelses andet store boligselskab, F.O.B., går det også fremad. Man kan mærke, at mange ønsker en mere dynamisk livsstil, hvor fleksibilitet er vigtig. Det betyder, at flere igen er begyndt at interessere sig for at leje sin bolig frem for at eje: Ventelisterne er længere, end de har været i mange år.

Mange forespørger på tæt/lav-boliger, og mange vil gerne bo så centralt i Slagelse som muligt. Det vil være en idé at bygge boliger tæt på bymidten. Derfor barsler F.O.B. med et seniorfællesskab på arealet bag det gamle kloster i Slagelse. Projektet ligger klart og afventer reelt kun kommunens tilsagn om 10% grundkapital og lånegaranti.

Der er begyndt at skabe sig et mere positivt billede af Slagelse, blandt andet på grund af udviklingen af sygehusene og tilvækst i både private og offentlige arbejdspladser. F.O.B.s renommé er godt - selv om der stadig dukker negative historier om Ringparken op i medierne. Problemerne derude bliver færre, men en stærk boligsocial indsats er fortsat afgørende. Reelt skal der virkelig investeres i området, hvis det skal blive markant bedre - f.eks. ved en anden infrastruktur i området, vejgennemføringer og fortætninger i visse områder.

Også i forhold til studieboliger udvikler Slagelse i den rigtige retning. F.O.B. er i fuld gang med 'Studiebolighuset', der er en ombygning af den gamle sygeplejeskole til 144 ny studieboliger. Dertil kommer Slagelse Boligselskabs studieboliger ved stadion. Slagelse Kommunes uddannelsessatsning er rigtig, først og fremmest med planerne for campusområdet. Men det kræver, at de unge kan finde gode steder at bo. Og hvis vi får dem til at bo her, mens de studerer, giver vi os selv en chance for, at de bliver her bagefter.

F.O.B. har et godt forhold til Slagelse Boligselskab. Selvfølgelig kan der være en slags konkurrence på nybyggerier, men generelt fungerer det sådan, at hvis det går godt for den ene, smitter det af på den anden. Det ville være godt, hvis kommunen var på forkant og udbød almenboligprojekter ud fra en ramme til grundkapital - i stedet for at være på bagkant som nu, hvor midler først frigives, når et projekt er på vej.

I forhold til nytænkning kunne det være spændende, hvis Slagelse kunne løfte et projekt som Permatopia i Karise, der er et selvforsynende og bæredygtigt økosamfund med ca. 100 ejer-, lejer- og andelsboliger. Det har vi plads til her i kommunen, og der ser ud til at være interesse for at bo i sådanne moderne bofællesskaber.



Direktør
Flemming S. Andersen
F.O.B.

Flemmings tanker, kort fortalt:

- Generel positiv udvikling
- Der mangler boliger tæt på bymidten
- Især tæt/lav-boliger efterspørges
- Nye studieboliger på vej i den gamle sygeplejeskole - vigtigt fortsat at satse på studieboliger, når kommunen generelt satser på uddannelse
- Projekt for seniorfællesskab ved det gamle kloster afventer politisk tilsagn
- Fint, hvis almenboligprojekter udbydes på forkant - i stedet for at der først ydes tilsagn, når der ligger et projektforslag
- Etablering af et selvforsynende og bæredygtigt økosamfund kunne være nytænkende

EJERBOLIGER I SKÆLSKØR

Essensen af interview med Martin Mortensen og Frederik Bonde:

Boligmarkedet i Skælskør er inde i en positiv udvikling med et øget omsætning (ca. 20%) af boliger i 2015. Der har også været en stigning i antallet af købere udefra. Men selv om priserne er lavere end i både Slagelse og Korsør, er efterspørgslen overordnet set fortsat begrænset.

Det skyldes i følge ejendomsmæglerne, at der er for få arbejdspladser i lokalområdet - Skælskørs beliggenhed og infrastrukturen gør det besværligt at arbejde meget længere væk end Korsør, Slagelse og Næstved, hvilket begrænser interessen for at bo i Skælskør. F.eks. ville en satsning på at skabe erhvervsudvikling (og dermed flere arbejdspladser) i Vemmelev formodentlig også smitte af på viljen til at flytte til både Skælskør og Korsør.

Samtidig mangler der tæt-lav boliger, eller i hvert fald mindre boliger, helst i 1 plan og helst tæt på bymidten. De efterspørges af det senior-segment, der tiltrækkes udefra, eller som gerne vil flytte til noget mindre. For tilflyttere udefra gælder, at det oftest er en lokal relation, der gør, at de flytter til. Det kan være f.eks. familie, eller at man oprindelig kommer fra byen eller området. Kun få børnefamilier interesserer sig for Skælskør. Derimod tiltrækkes seniorerne af fritidslivet i byen, f.eks. kunst og sejlads. Enkelte købere tiltrækkes af jobs i lokalområdet, hvilket har betydet, at et stigende antal østeuropæere har købt hus i Skælskør-området.

Det er mæglerens opfattelse, at der er tilstrækkeligt med grunde til nye parcelhuse i de nuværende udstykninger, hvor det er meget svært at sælge grunde til nybyggeri. Undtagelsen kan være, hvis det kan lade sig gøre at etablere særligt attraktive grunde, f.eks. Møllebakken/Højskolegrunden.

Men der kan også være udviklingsmuligheder på Strandgade (Ford-grunden), mellem Nyvej og Heilmannsvej (Gasværksgrunden) og på Næstvedvej (Jeep-centralen).

I Skælskørs opland er boligmarkedet meget svært - selv om man som køber får ufatteligt meget for pengene. I det sydøstlige område, bl.a. Rude og Venslev, går det trægt. Eggeslevmagle lider også under lange liggetider, mens det går lidt bedre i Dalmose og Flakkebjerg, der begge er lidt større og har både indkøb og skoler/institutioner. I Boeslunde er der mange ledige boliger, selv om der er både skole og indkøbsmulighed. Det er ikke umiddelbart til at forklare, men man måske skyldes frygten for, at skolen lukker - og så vil der være meget langt til nærmeste skole. Det understreger, at skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder er ekstremt vigtige parametre for, om man vil bo i de mindre bysamfund uden for købstæderne.



Ejendomsmæglerne
Martin Mortensen og Frederik Bonde
EDC, Skælskør

Martins og Frederiks tanker, kort fortalt:

- Boligmarkedet udvikler sig positivt
- Men interessen for at bo i Skælskør er samlet set fortsat begrænset
- Grunden skal findes i det begrænsede lokale arbejdspladser
- Og dem, der måske ikke længere har brug for arbejdspladserne, seniorerne, har svært ved at finde de boliger, de efterspørger (rækkehuse, mindre boliger, 1 plan)
- Der er tilstrækkeligt med parcelhusgrunde til nybyggeri - bare ikke de mest attraktive steder
- Landområderne og de mindre bysamfund har det svært; bedst går det i Dalmose og Flakkebjerg
- Ser udviklingsmuligheder på Møllebakken/Højskolegrunden, Strandgade, Nyvej og Næstvedvej

ALMENBOLIGER I SKÆLSKØR

Essensen af interview med Nadja Wismann:

Almenboligsektoren i Skælskør er kendetegnet af at have forholdsmæssigt mange etageboliger. Derimod er der for få rækkehuse. Ganske vist reducerede man antallet af lejligheder på Parkvej (færdigt 2012), men i praksis kunne man ønske sig, en endnu bedre tilpasning af det samlede boligudbud. Det betyder, at der opleves en relativ ringe efterspørgsel i forhold til udbuddet af lejemål i etagebyggeri. Desuden lider flere af afdelingerne af manglende identitet i bebyggelsen. På den baggrund er der fremsendt ansøgninger om mini-helhedsplaner for 5 afdelinger. Landsbyggefonden er vendt tilbage med krav om, at der udarbejdes en købstadsanalyse for at opnå et større strategisk overblik, som grundlag for behandlingen af ansøgningerne. Boligselskabet har derfor igangsat en proces, der skal sikre dette.

Skælskør boligselskab lider ikke af volumensyge. Der er som udgangspunkt boliger nok, men boligselskabet vil meget gerne samarbejde om en tilpasning af udbuddet således at eventuelle projekter om nybyggeri tager højde for dette. For at tiltrække tilflyttere, er det en nødvendighed, at man tænker i noget, der er anderledes. Anderledes er visionen f.eks. om at skabe bofællesskaber med mere eller mindre forpligtende fælles aktiviteter, herunder kunne et tema være bæredygtighed/økologi.

På ungdomsboligsiden er Skælskør by udfordret, sådan at forstå, at der er tilstrækkelig med boliger da byen ikke har nogle ungdomsuddannelser. Der planlægges derfor heller ikke for at bygge flere. For at sikre en god udlejning af de ungdomsboliger der allerede er opført, er der iværksat et startboligprojekt målrettet "gråzone-unge", der har brug for lidt hjælp til at komme godt i gang med livet i egen bolig. Det betyder, at der er ansat en social vicevært med støtte fra Boligministeriets pulje.

Der bor mange ældre i Skælskør. Derfor skal der sikres gode seniorbofællesskaber. Der findes allerede et par stykker på Grendalsvej og Bakkedraget. Og det er ikke utænkeligt, at der bør tages initiativer til at etablere flere.

Hvad enten det er til seniorer eller andre, er tæt-lave boliger efterspurgt, og der bør bygges flere i de kommende år. Det kan også være boligblokke, der ombygges. Nye tæt-lav boliger kan f.eks. indgå i boligprojekterne på Møllebakken, f.eks. som passivhuse. Det vil typisk være boliger omkring 110 m², og de skal være i god kvalitet; det er en vigtig parameter for både beboerne og Landsbyggefonden.



Kontorleder
Nadja Wismann
DAB Bolig, Skælskør

Nadjas tanker, kort fortalt:

- Der mangler tæt/lav boliger i Skælskør
- Placering på Møllebakken vil være attraktiv
- Der kan med fordel etableres flere seniorbofællesskaber
- Et tæt/lav-projekt bør bestå af min. 20 boligenheder for at være bæredygtigt
- Der skal ikke bygges flere ungdomsboliger i Skælskør - men gerne i Slagelse, hvor Skælskør boligselskab gerne stiller sig til rådighed for gode projekter
- Der er igangsat en proces, der skal sikre udarbejdelsen af en købstadsanalyse, der skal danne grundlag for Landsbyggefondens behandling af ansøgninger til 5 helhedsplaner

ERHVERVSEJENDOMSMARKEDET

Essensen af interview med Jørgen Klode:

Slagelse bys beliggenhed i et trafikknudepunkt gør, at salget af erhvervsejendomme udvikler sig positivt - primært inden for lager/logistik. Der er derimod begrænset efterspørgsel på kontor, mens der er større efterspørgsel på boxbutikker - herunder også arealer til nye butikker. I Vemmelev er der lidt efterspørgsel på de mere industri-orienterede virksomheder, mens der generelt er meget lav interesse for ejendomme i Skælskør, Korsør og de øvrige mindre byer; det gælder også butikker, selv i de primære handeleggader.

En af udfordringerne flere steder er de blandede bolig- og erhvervsområder, som tiden er vokset fra på grund af andre familie- og arbejdsmønstre end tidligere. Disse områder er sjældent attraktive - hverken for bolig eller erhverv. En løsning er at gennemføre omdannelsesprojekter og i det hele taget få skabt større tydelighed mellem anvendelserne.

Nybolig Erhverv peger især på behovet for en udvidelse af Kinavej/Japanvej og anbefaler en satsning på udvikling af areal til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. De bør placeres tæt på det nuværende område, så der opnås størst mulig synergi - den type butikker vil gerne placere sig sammen med andre, lignende butikker. En mulighed kan være området mellem motorvejen og Korsørvej, vest for omfartsvejen. Det vil være en attraktiv placering med synlighed fra motorvejen. Hvis arealerne er store nok, vil det kunne tiltrække endda rigtig store kædeforretninger, f.eks. Bauhaus. Den type butikker kan tiltrække kunder fra et stort opland, og derved opnå en afsmittende, positiv effekt på andre forretninger i området. Også erhvervsområdet i Slots Bjergby er attraktivt, men det vil kræve butikker, der har et selv bærende brand - og dermed ikke er afhængig af nærheden til andre, lignende virksomheder.

I det hele taget er logistik og infrastruktur afgørende for muligheden for at udvikle nyt areal. Developerne vil typisk ikke ret langt væk fra det overordnede vejnet, og især motorvejen er væsentlig.

Hvis man ser på særlige virksomhedsgrupper, der interesserer sig for Slagelse-området, så er fødevarer virksomheder et potentiale - primært (igen) på grund af infrastrukturen. Men også følgejobs til sygehus/psykiatri bør fremmes, f.eks. med inspiration fra Skejby, hvor 50-60 mindre virksomheder har etableret sig i et fællesskab, der bygger på leverancer til sygehuset. Det er også meget væsentligt, at der er fokus på iværksætteri. De nye virksomheder kommer jo ikke alle sammen udefra men skal opfostres lokalt, gennem både uddannelse og generelt gode forhold for iværksættere.

Prisniveauet er generelt lidt under Ringsted, men det er svært at sige noget specifikt om den lokale prisdannelse: Det lader fortsat til at være købers marked.



Erhvervsmægler
Jørgen Klode
Nybolig Erhverv

Jørgens tanker, kort fortalt:

- Tænk altid i infrastruktur, når der skal udvikles for erhverv
- Der bør sikres udvikling af Kinavej/Japanvej-området i Slagelse - helst i en op til 140 ha stor erhvervsudstyknin g lige vest for omfartsvejen
- Det vil være en attraktiv placering, der kan tiltrække nogle af de store spillere - der igen kan trække andet med sig
- Der bør satses på fødevarer virksomheder, følgejobs til sygehuset samt iværksætteri
- Der bør ske en oprydning i de blandede bolig- og erhvervsområder og sikres mulighed for omdannelsesprojekter

ERHVERVSUDVIKLING

Essensen af interview med Jens Birk:

'Vi er inde i en god gænge'... sådan kan man godt formulere erhvervsudviklingen i Slagelse Kommune lige nu. Men det er vigtigt for fremtiden, at udviklingen bygger på en klar strategi, der viser retningen - og at politikerne tager ejerskab og står fast.

Erhvervsudviklingen i Slagelse Kommune kredser om fire forskellige indsatser:

A) Vi skal tiltrække større nationale virksomheder, typisk i form af forretningskæder.

Det er en forudsætning, at infrastrukturen er helt optimal. Blandt andet, at der i udviklingsområderne er adgang med modulvogntog. I det hele taget skal der være let adgang for biler, og synlighed fra motorvejen er et stort aktiv. Kundegrundlaget for virksomheder som Bauhaus og Ikea er på plads, hvis de kan placeres tæt på motorvejen og den nord-syd gående akse. Her er der især potentiale vest for omfartsvejen, ved siden af Kinavej/Japanvej.

B) De små og mellemstore virksomheder ligger i dag ofte i områder, som er udfordret af kort afstand til boliger og de konsekvenser, der følger deraf, f.eks. begrænsning af støj, trafik og parkering. Mange af disse virksomheder bør - for at sikre vækstmulighed - flyttes til rene erhvervsområder, og de gamle mere blandede områder bør omdannes til attraktive boligområder, som f.eks. projektet nord for Slagelse Station. I det hele taget bør erhvervs- og boligområder deles mere tydeligt op. Arealudlæg i de mindre byer er ikke længere relevante, da erhvervstilvæksten uden for Slagelse er meget begrænset.

C) Iværksætterne er vigtige for fremtiden. Selvfølgelig flytter virksomheder til udefra - men mange skal vokse op lokalt. Derfor er iværksætttermiljøet vigtigt. I dag er Vækstfabrikken et udmærket tiltag, men der savnes udslusningsmuligheder. Posthuset og arealet øst for er meget gunstigt til iværksætttermiljø - også på grund af beliggenheden som en del af Campus Slagelse. Men ambitionen bør være stor: Der skal være plads til 50-60 virksomheder. Udgangspunktet er åbne iværksætterhuse, hvor der er blandet faglighed (når mennesker mødes, opstår innovation). Men det er relevant også at tænke målrettet i klynger, f.eks. en *fødevarreklynge*, der kan understøtte væksten i de lokale fødevarerelaterede virksomheder, og en *energi/klima/miljøklynge*, måske som en del af et nyt energikompetencecenter i Korsør i sammenhæng med SK Forsynings nye halmvarmeværk. Iværksætter har typisk et behov for at bo i nærheden af deres arbejdsplads; det bør tænkes ind, når iværksætterinitiativer skal gennemføres.

D) Industriområdet ved Stignæs har et interessant udviklingspotentiale. Her er der meget store arealer til rådighed og en havn, der er egnet til udskibning. Man kan forestille sig virksomheder, der har brug for at kunne omlaste større emner, som f.eks. biler og offshore-udstyr.



Tidl. erhvervsdirektør
Jens Birk
Slagelse Erhvervscenter

Jens' tanker, kort fortalt:

- Vi kan godt tiltrække de store spillere, hvis vi sørger for en optimal infrastruktur, nemlig adgang til både den øst-vest og nord-syd gående akse - og synlighed fra motorvejen
- Der skal ryddes op i de gamle erhvervsområder, så der sker en skarpere adskillelse mellem bolig og erhverv
- Der skal sættes på iværksætter, og der skal sikres gode udviklingsmuligheder i form af større, blandede iværksætterhuse med plads til 50-60 virksomheder
- Der bør etableres erhvervsklynger, f.eks. en fødevarreklynge og en energi/klima/miljøklynge
- Stignæs har et interessant udviklingspotentiale