

Værdi- og potentialekatalog

Udviklingsplan Korsør

NOVEMBER 2024

Indhold

- > Processen frem mod en samlet udviklingsplan for Korsør
- > Potentialeanalyse - udfordringer og potentialer
- > Markedsrammer - udfordringer og potentialer
- > Opsamling fra interessentinterviews
- > Opsamling fra Byens Møde
- > anbefalinger til det videre arbejde



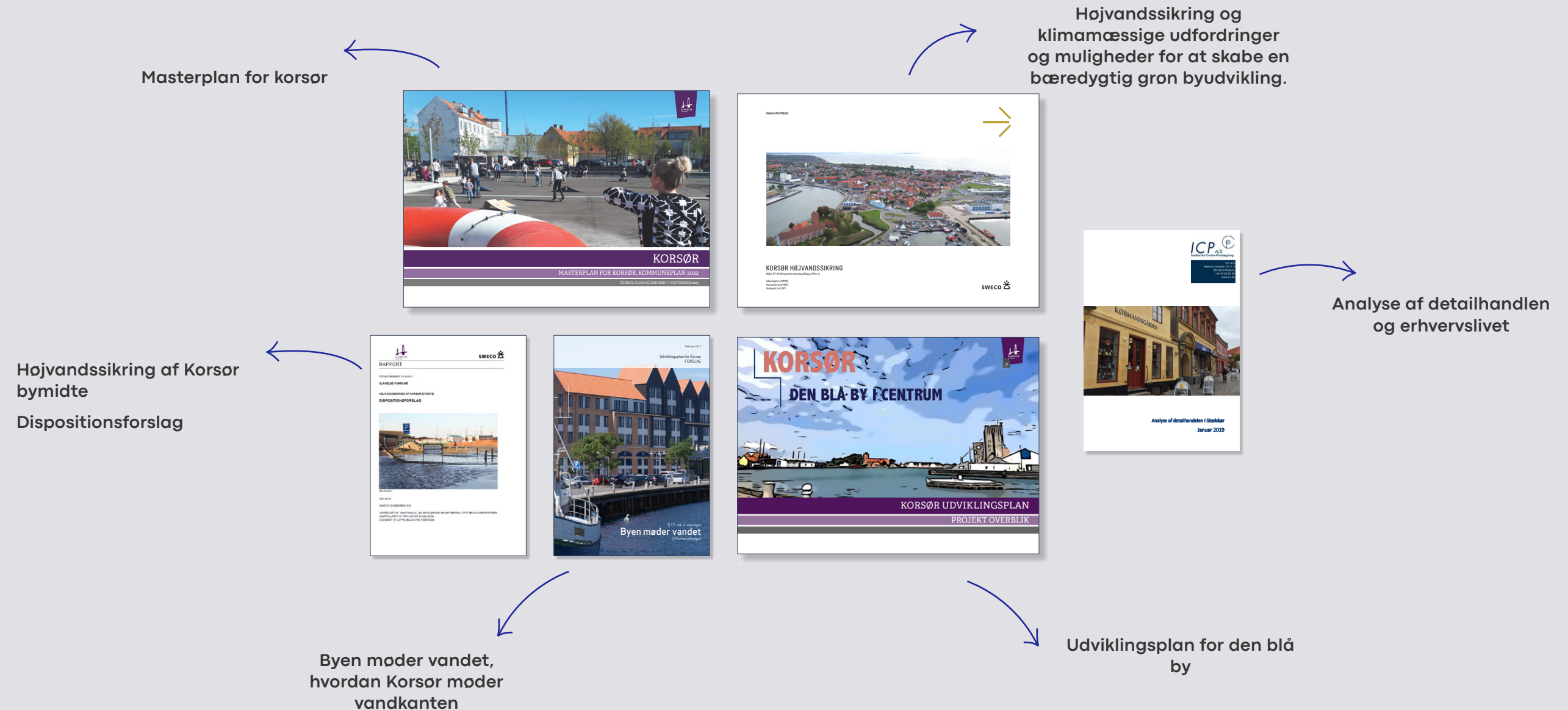
Hvorfor en udviklingsplan for Korsør?

- > Konkurrencen mellem byerne intensiveres i disse år.
- > Afgørende at styrke byens position og brand. I skal derfor vide hvad I skal prioritere og ikke skal prioritere for at gøre Korsør attraktiv som udviklingsby.
- > En udviklingsplan er derfor en mulighed for at få et 360 graders check af hvor Korsør er udfordret, og hvor byens udviklingspotentialer ligger.
- > Mange spredte byudviklingsindsatser gennem årene har ikke styrket Korsørs kernefortælling og forløst potentialet
- > Vi står på et godt grundlag. Der er lavet mange gode udviklingsindsatser i Korsør, men der er samtidig også dele af udviklingen, der ikke er lykkedes - hvorfor?



Strategier og visioner som afsæt

UDVIKLINGSPLANEN STÅR PÅ SKULDRENE AF DET GODE TIDLIGERE ARBEJDE



Processen frem mod en udviklingsplan



Udviklingsplan Korsør

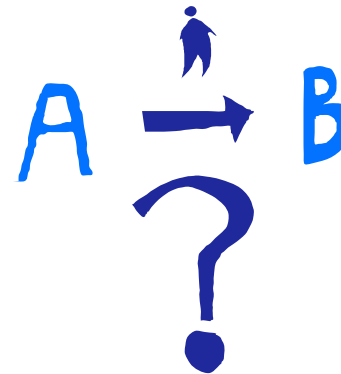
Potentialeanalyse

Udfordringer



Byen mangler sammenhængskraft

Mange forskellige projekter og ingen plan der samler Korsør. Der mangler prioritering af igangværende projekter. Hvem vil Korsør være i fremtiden?



Det er svært at finde rundt

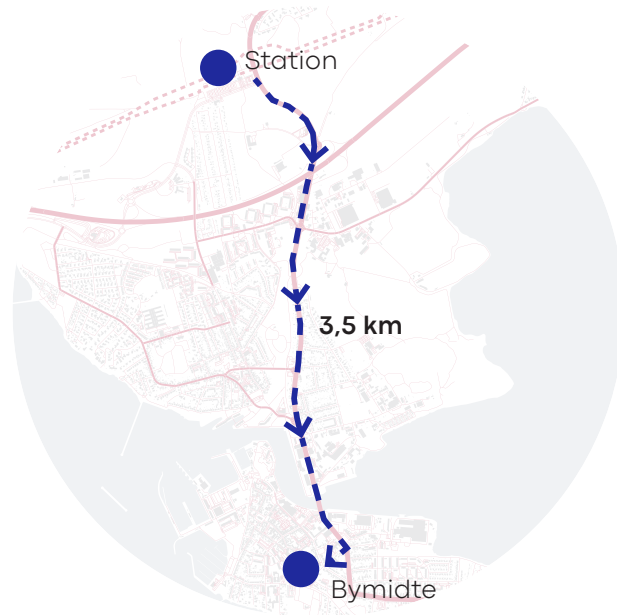
Hvis man ikke kender byen, kan det være svært at finde vej til de forskellige steder. Korsør er en by, hvor bilen er det primære transportmiddel, og derfor kan det føles som om, der er langt til alting. For at gøre det nemt for både beboere og turister at finde byens tilbud, er det vigtigt at sikre en god wayfinding.



Manglende fælles politisk retning

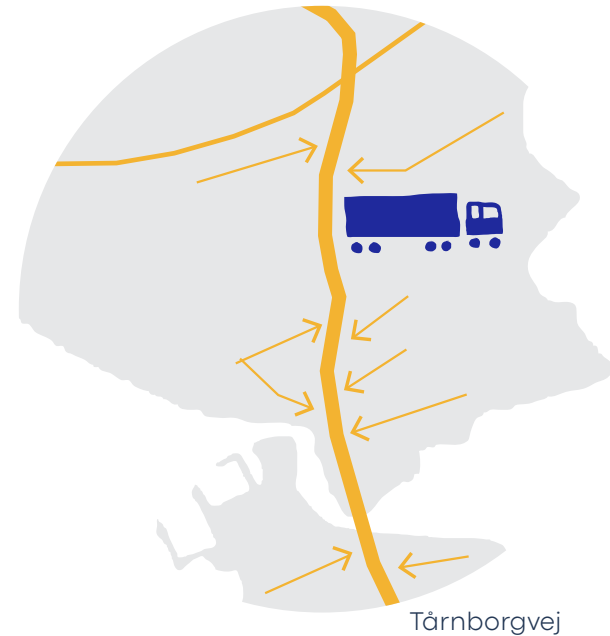
Der er mange igangværende projekter, men ingen fælles retning. Det skaber usikkerhed og utroværdighed. Der mangler sammenhængskraft mellem interessenter og forvaltninger.

Udfordringer



Byens sammenhængskraft er udfordret

Afstandene i Korsør er store. Stationen ligger 3,5 km fra bymidten, hvilket svarer til en 50 minutters gangtur eller en 13 minutters cykeltur. Ruten går delvist langs den befærdede Tårnborgvej og er beliggende *“på den anden side af motorvejen.”* Dette er en stor udfordring for den kollektive transport. Det styrker billismen.



Erhvervstrafik præger Tårnborgvej

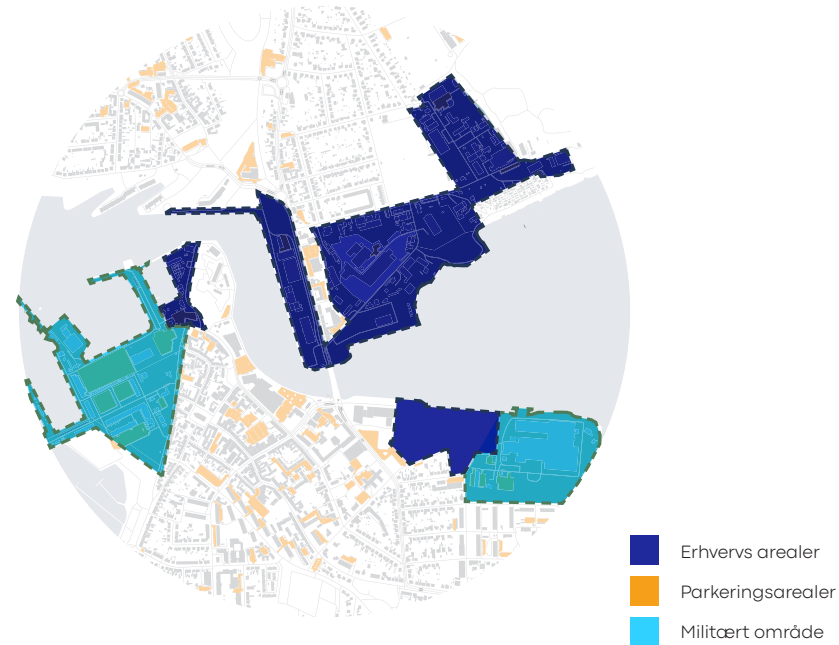
Med havneaktiviteter placeret i den nedre del af byen er der en betydelig trafik af havnerelaterede transporter gennem byområderne. Lastbilkørsel til havnen bidrager til trængsel og støjgener. Byen har to primære indfaldsveje og én krydsning af havneløbet, hvilket skaber en flaskehals og belastning på tungt befærdede hovedårer.



Infrastrukturen understøtter ikke bløde trafikanter

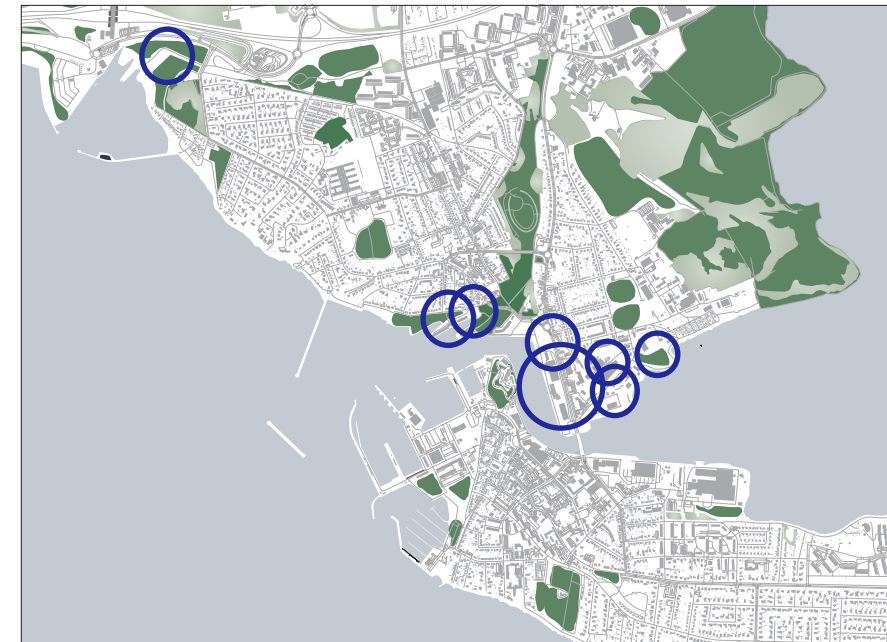
Korsør er en by indrettet på bilens præmisser. Cykel- og gangstier er ikke prioriterede i byen trafikale netværk, og opleves ikke som attraktive alternativer til bilen.

Udfordringer



Utilgængelige centrale arealer

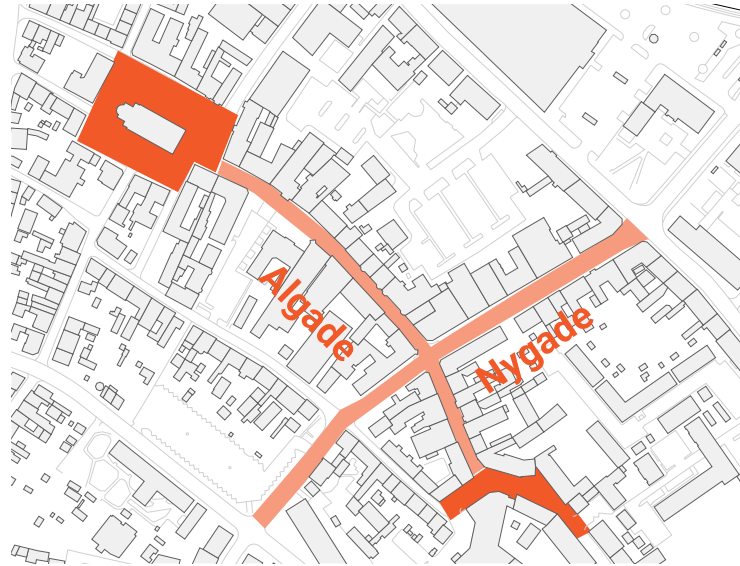
Store dele af byens centrale havnearealer er utilgængelige, da de er erhvervs-, parkerings- og militærområder. Denne utilgængelighed medfører, at en stor del af havnen fremstår afskåret fra helhedsopfattelsen af havneområdet og dermed opleves den som fragmenteret. Hvad bidrager disse områder og deres medarbejdere med til byen?



Mangel på areal til byudvikling? Eller overskud af areal til byudvikling?

Korsør rummer store arealer til potentiel fremtidig omdannelse. Omregnes den forventede årlige boligtilvækst til potentielt bygbart areal, kunne noget tyde på at Korsør ikke mangler areal til byudvikling i fremtiden, men istedet har et overskud af areal i byen. Indregnes transformation af eksisterende boligkvarterer, forstærkes denne tendens i arealoverskud. Man kan derfor ikke bygge sig ud af byens udfordringer, da den forventede årlige boligtilvækst er ikke stor nok. Svaret er derfor sandsynligvis ikke mere byareal, men mere bykvalitet og prioritering af indsatsområder!

Udfordringer



Skal butikslivet i bymidten koncentreres?

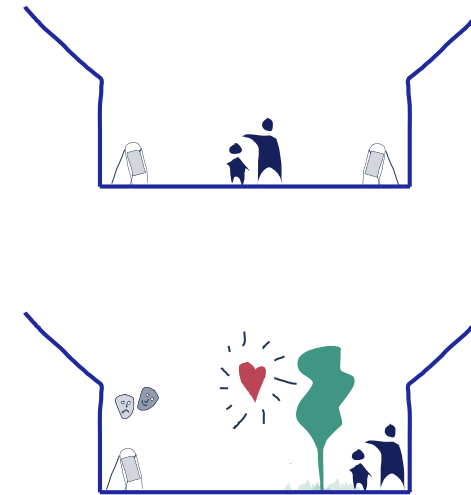
Midtbyen er præget af flere tomme lejemål. Detailhandelsanalysen peger på at Korsør skal koncentre butikslivet omkring Algade og Nygade.



Byens fysik

Byens fysiske udformning er tæt forbundet med dens demografiske profil. Ændringer i befolkningens sammensætning kan derfor have betydelige konsekvenser for:

- Bygningernes alder og arkitektur
- Byrummenes Indretning
- Bylivsaktiviteter
- Kulturelle Tilbud
- Byens Udbud
- Handel og Service
- Boligtyper

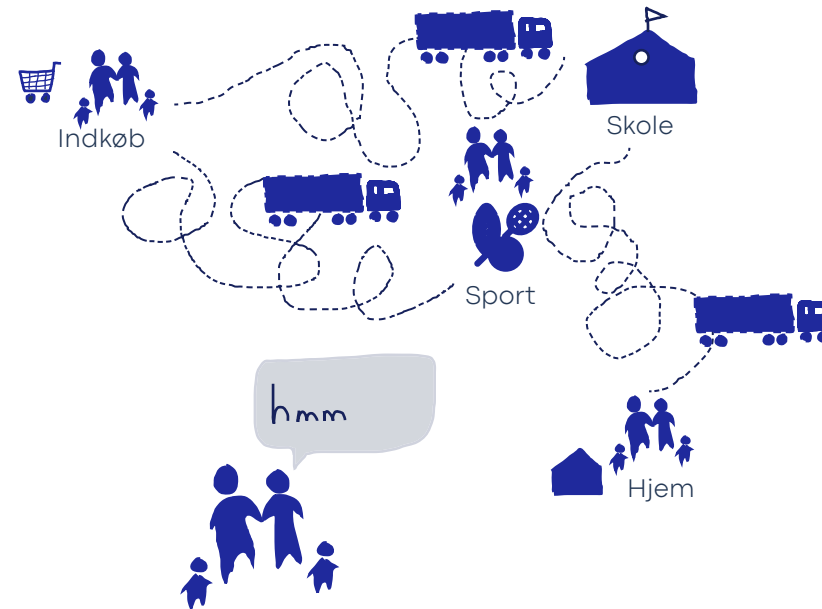


Bymidten er monofunktionel

Bymidten, som traditionelt har fokuseret på detailhandel, bør omdefineres til at inkludere kultur, boliger og kontorer. Dette vil:

- Samle og vitalisere bylivet
- Aktivere tomme rum
- Styrke byens identitet og bæredygtighed

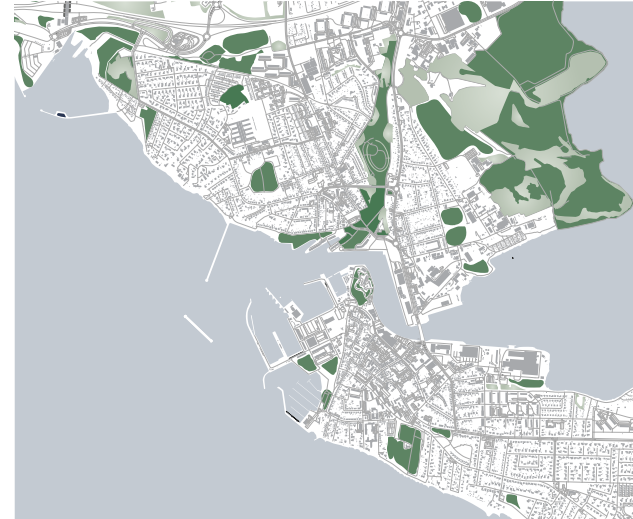
Udfordringer



Manglende fokus på børnefamilier

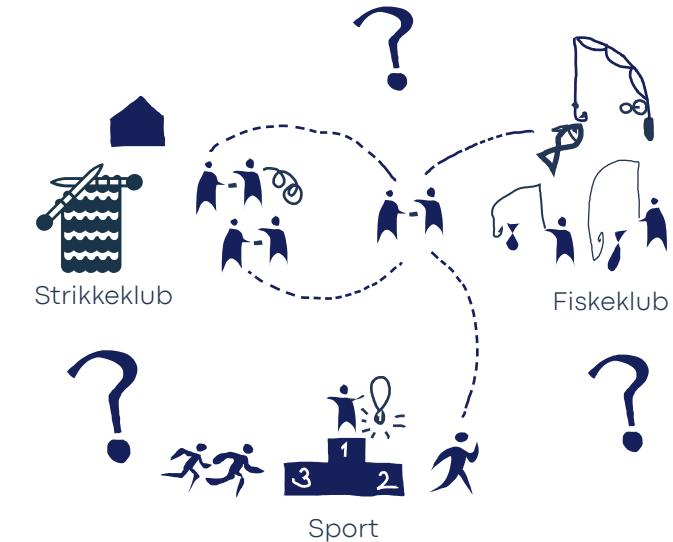
Børnefamilier i Korsør står over for udfordringer som tunge trafikforhold, der begrænser bevægelsesfriheden, samt mangel på moderne legepladser og faciliteter. For at gøre Korsør mere attraktivt og støtte børnefamilier i at bosætte sig bør der fokuseres på:

- Anlægge gode cykelstier og bløde netværk
- Sikre gode skoler, daginstitutioner og trygge, grønne områder
- Tilbyde varierede fritidsaktiviteter og vedligeholde legepladser



Korsør mangler kvalitative grønne åndehuller

Korsør er omringet af natur og grønne områder, men selve byen fremstår ikke som særlig grøn eller frodig. Udvalget af parker og rekreative områder er begrænset. Der er et behov for at gentænke naturens rolle i byrummene og integrere flere grønne elementer for at forbedre byens livskvalitet og miljø.

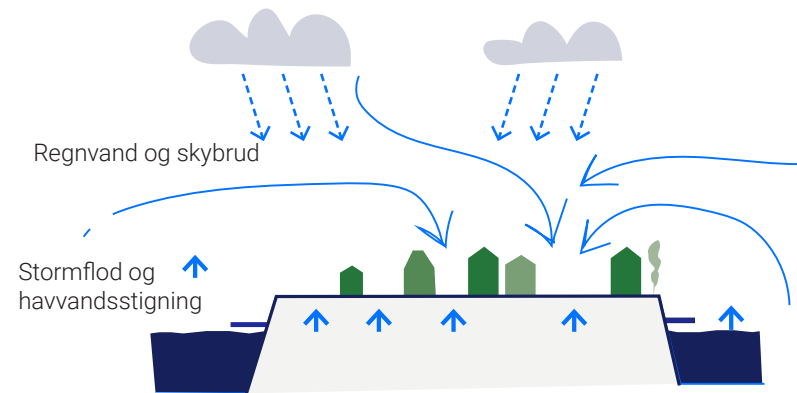


Et rigt, men usynligt foreningsliv

Korsør har et rigt og varieret udvalg af foreninger, hvilket vidner om et stærkt foreningsliv og robuste fællesskaber i byen.

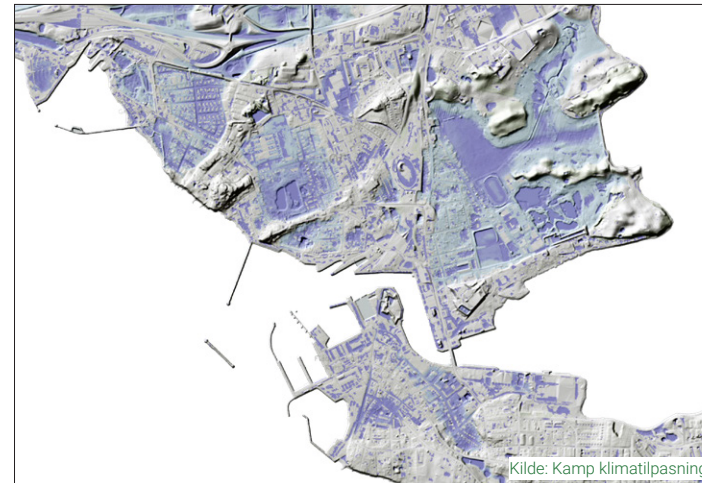
Selvom foreningslivet er mangfoldigt, oplever nyankomne og potentielle tilflyttere ofte udfordringer med at få adgang til de forskellige tilbud.

Udfordringer



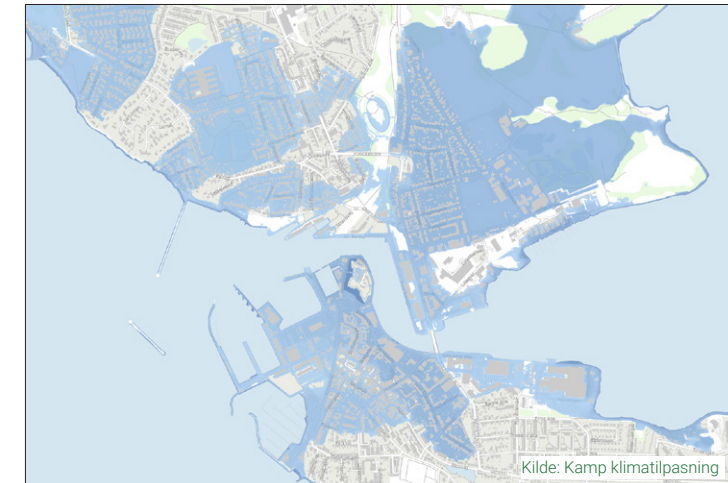
Truslen fra vandet

Fremtiden vil medføre en betydelig stigning i vandmængder fra oven, neden og udefra. Klimaforandringer forventes at føre til øgede oversvømmelser i hele Korsør. Byen er opført på den nationale liste over områder med særlig udfordringer i forhold til skybrud, stormfloder og, på længere sigt, stigende grundvand.



100 års hændelse i år 2040

Korsør er omringet af natur og grønne områder, men selve byen fremstår ikke som særlig grøn eller frodig. Udvalget af parker og rekreative områder er begrænset. Der er et behov for at gentænke naturens rolle i byrummene og integrere flere grønne elementer for at forbedre byens livskvalitet og miljø.



Fremtidige havvandsstigninger på 2m i år 2040

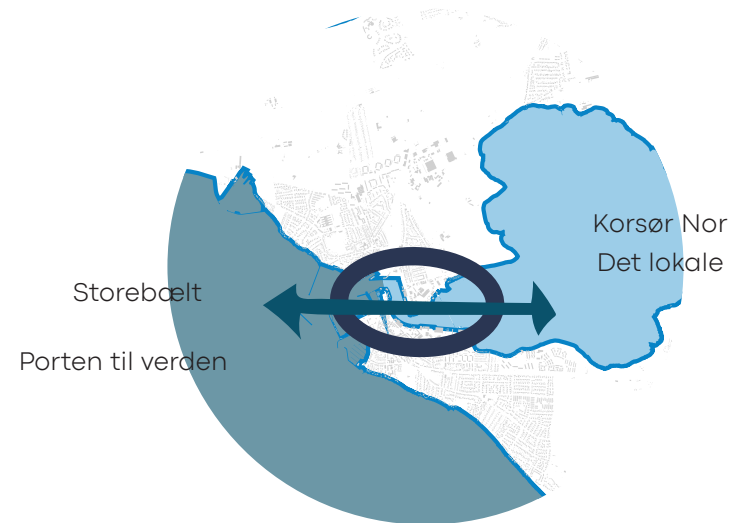
Korsør har et rigt og varieret udvalg af foreninger, hvilket vidner om et stærkt foreningsliv og robuste fællesskaber i byen. Selvom foreningslivet er mangfoldigt, oplever nyankomne og potentielle tilflyttere ofte udfordringer med at få adgang til de forskellige tilbud.

Potentialer



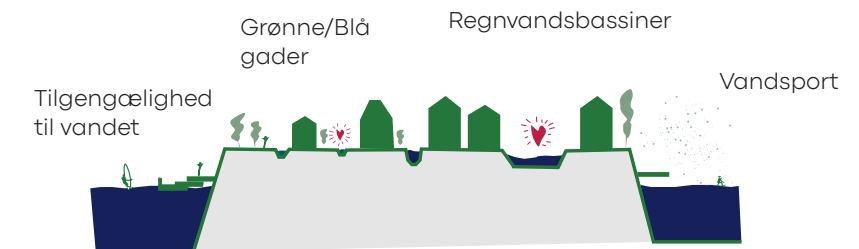
Byen er omringet af naturkvaliteter

Korsørs herlighedsværdier og kvaliteter fortjener at blive fremhævet. Natur- og kulturoplevelser ligger lige i nærheden, fra Storebælt og stranden til havnen og fæstningen. Byen har et solidt grundlag for at tilbyde en rig oplevelse.



Korsør har vand til begge sider

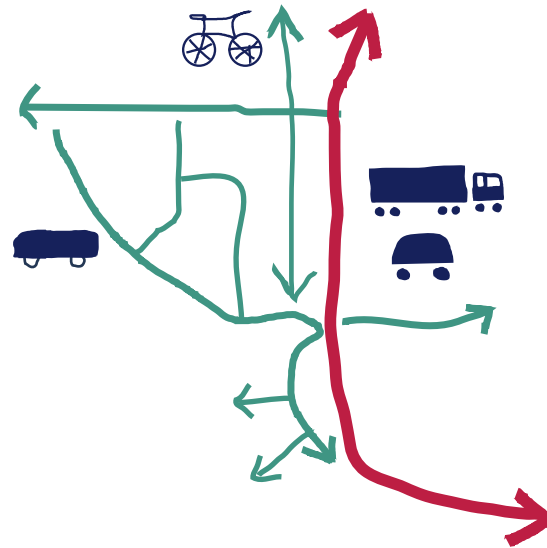
Korsør er beriget af vand på begge sider, med Nordet på den ene side og Storebælt på den anden. Denne unikke beliggenhed er en stor kvalitet for byen. For at maksimere fordelene ved denne naturlige skønhed bør Korsør stræbe efter at skabe en stærkere forbindelse til vandet og integrere det som en central del af byens identitet og udvikling.



Giv plads til vandet i byen

Korsør er omgivet af vand fra alle sider, men vandet er ikke synligt i bymidten. At gøre vandet synligt i bymidten kan skabe attraktive rekreative rum og bidrage til en mere bæredygtig byudvikling. Vandet kan fungere som en ressource til klimatilpasning og gøre byrummene mere modstandsdygtige over for ekstreme vejrforhold som skybrud, stormflod og stigende grundvand.

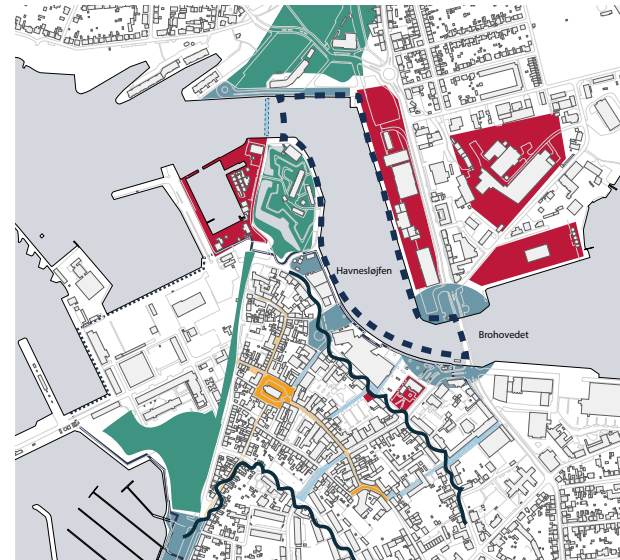
Potentialer



Det bløde alternativ

Korsør har potentialet til at transformere sig fra en bilby til en gå- og cykelby ved at fokusere på bedre forhold for både gående og cyklister.

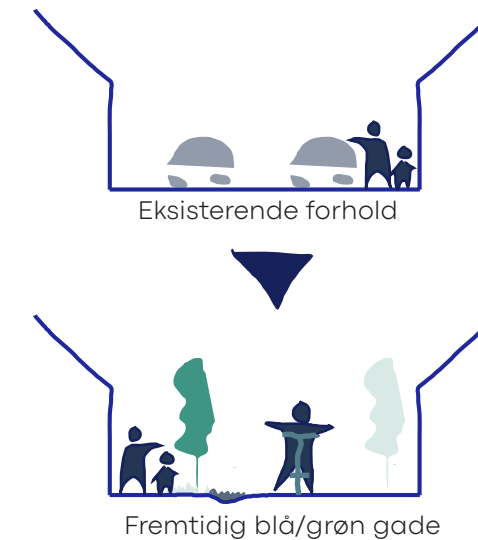
- Brede og sikre cykelstier
- Forbindelse af cykelstier
- Prioritering i lyskryds
- Cykelparkeringsfaciliteter
- Kampagner og incitamenter
- Integrering med offentlig transport
- Uddannelse og bevidsthed



Koncentrér bymidtens kvaliteter

Fremhæv og koncentrer de særlige kvaliteter i bymidten i stedet for at sprede dem ud over hele området. Ved at fokusere på bestemte områder kan du skabe forskellige byrum og gader, der hver især fremhæver unikke karaktertræk. At dyrke kontrasterne mellem disse områder vil styrke deres individuelle kvaliteter og bidrage til en mere dynamisk og attraktiv bymidte.

- Tomme pladser
- Udviklingspotentialer
- Vand - pladsrum eller "ledelinjer"
- Handelsgade/kulturarv

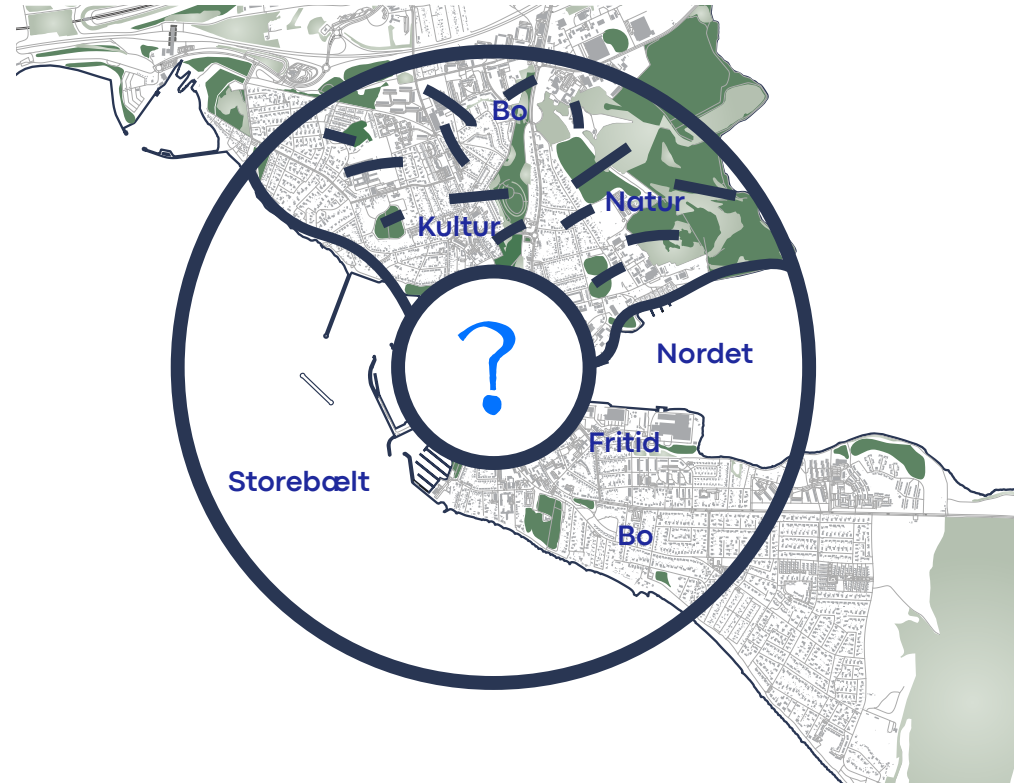


Fra gråt til grønt

I dag præges mange af Korsørs gader af parkerede biler og asfalt, hvilket giver et gråt og hårdt bybillede. Fremtidens Korsør vil dog ændre denne skæbne ved at forvandle udvalgte gader til grønnere og mere indbydende rum. Ved at integrere grønne elementer og regnvandsopsamlere vil vi skabe en livligere og mere attraktiv bymidte, hvor naturen bliver en central del af byens karakter.

Potentialer

ET MERE SAMLET BYLIV?



Byens aktiviteter er spredte

Korsør har et rigt foreningsliv og mange aktiviteter, men bymidten er ofte tom og mangler liv. Der er en tydelig kontrast mellem det aktive fællesskab i foreningerne uden for bymidten og den monofunktionelle bymidte.



Byens aktiviteter koncentrereres

At gøre bymidten til et levende centrum. Ved at integrere grønne områder, rekreative pladser og kulturelle oplevelser i centrum, kan bymidten revitaliseres med nye funktioner og mødesteder og derved blive en mere relevant, flerfunktionel og attraktiv bymidte.

Udviklingsplan Korsør

Markedsrammer

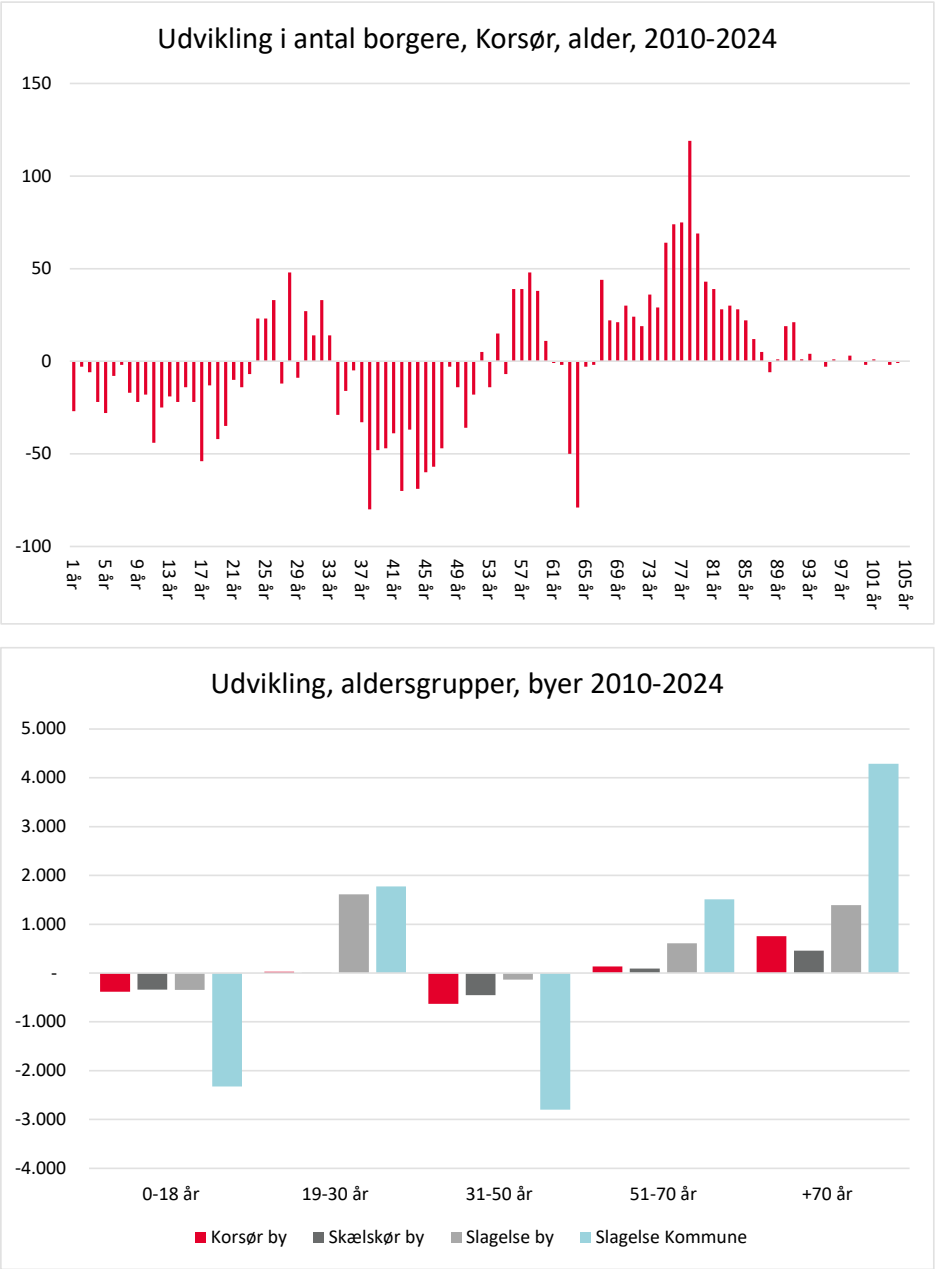
Demografi

- Korsør by oplever faldende folketal og gennemsnitsalderen er stigende. Samme tendens ses i Skælskør.
- Behov for tiltrækning af nye familier, men også for at fastholde den ældre del af de erhvervsaktive borgere.

Befolkningsudviklingen i Slagelse kommune rummer et typisk udtryk for dobbelt-urbaniseringen i Danmark, hvor de to store vækstområder omkring København og Aarhus vokser, men hvor der samtidig er en bevægelse fra land til hovedby. Slagelse Kommune har fået ca. 2.400 nye borger de seneste 12 år, men samtidig er Slagelse by vokset med ca. 3.100 personer i samme periode – det er altså Slagelse by der trækker demografien i kommunen.

I Korsør har der været en svagt negativ udvikling i samme periode, hvor antallet af borgere er faldet samtidig med at befolkningens gennemsnitsalder er stegt. Generelt har Korsør by umiddelbart problemer med at tiltrække unge familier samtidig med at der mistes erhvervsaktive (de bliver ældre). Dog er der sket en vækst i aldersgruppen 25-33 årige, men det kan eventuelt forklares med flygtninge fra Ukraine. Udviklingen i Korsør kan genfindes i Skælskør, der har en ensartet udvikling i de enkelte aldersgruppers udvikling i perioden 2010-2024. Forskellen mellem hovedby og de øvrige byer kan give udfordringer rent kommunal-økonomisk i forhold til at opretholde den sociale infrastruktur i de mindre byer, men også for den langsigtede udvikling på boligmarkedet.

(Datakilde: Danmarks Statistik)



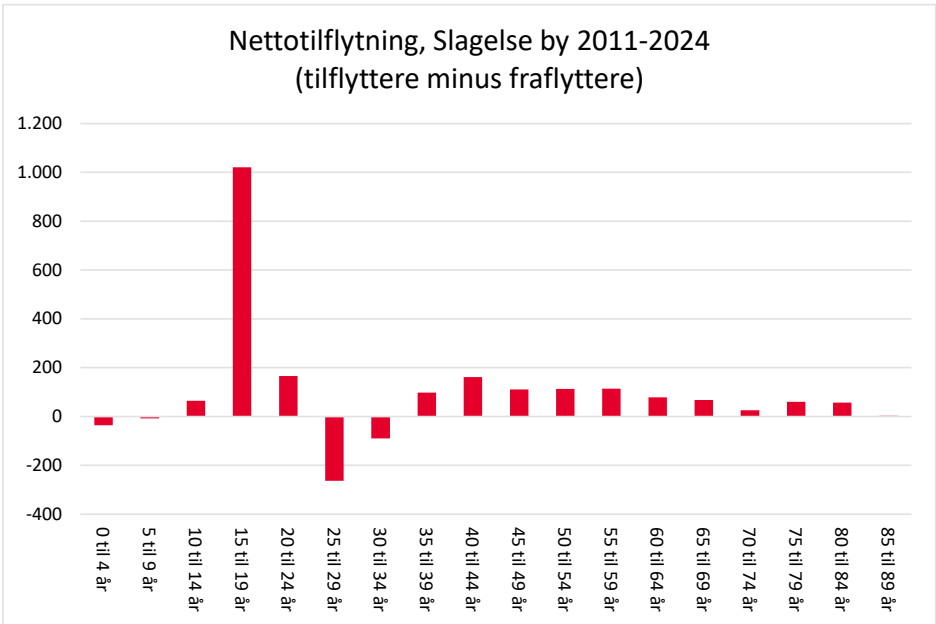
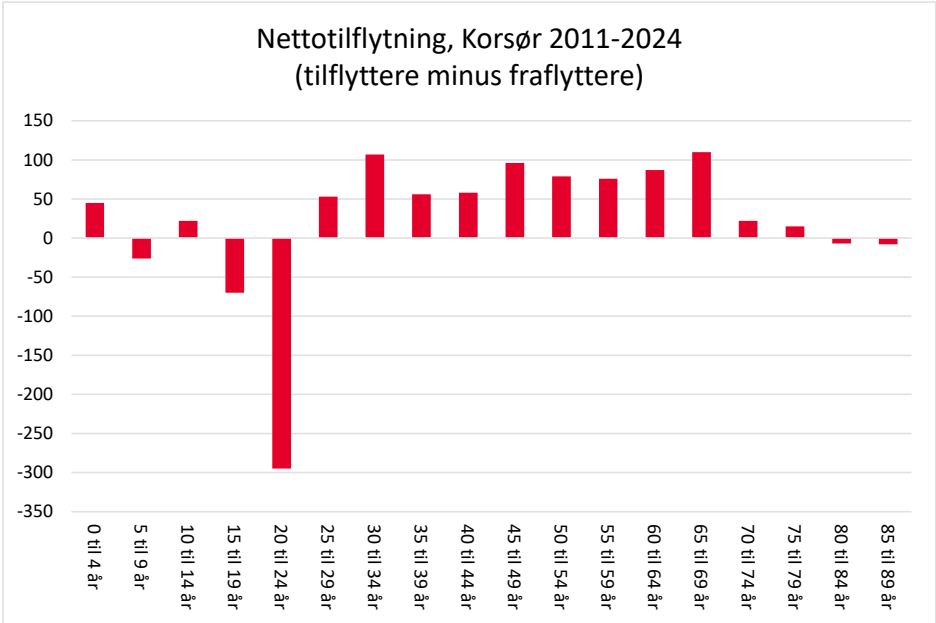
Demografi

- På trods af faldende folketal i byen er der en pæn nettotilflytning til Korsør by.
- Et bredt udbud af boligtyper og ejerformer vurderes at være grundlaget for den positive nettotilflytning.

Ses der på nettotilflytningen frem for den generelle befolkningsudvikling, hvor de løbende aldersforskydninger inkl. fødsler og dødsfald også indgår, ser billedet lidt anderledes ud i Korsør by. Nettotilflytningen til Korsør by i perioden 2011-2024 viser en positiv tilvækst for hovedparten af aldersgrupperne. Aldersgrupperne 15-19 år samt 20-24 år udviser en negativ netto-tilflytning, men den kan forklares med flytning ifm. studier – både ungdomsuddannelser og videregående uddannelser. Set der på tværs af aldersgrupperne er der egentlig tale om en ganske pæn flyttebalance, hvor der er tiltrukket nye borgere til byen i de fleste aldre, hvilket alt andet lige må betyde at de har kunnet finde en egnet bolig. Den negative balance for 15-24 årige er vanskelig at gøre noget ved mindre der sker ændringer af placeringen af uddannelsesinstitutionerne og dette vurderes ikke at være realistisk i en national kontekst.

For Slagelse by er nettotilflytningen for de unge omvendt som følge af placeringen af ungdomsuddannelserne, mens der også ses en tendens til at der mistes borgere i gruppen af 25-34 årige. Dette må alt andet lige betyde, at der ikke sker en tilbageflytning til Slagelse by efter endt uddannelse og/eller at personer i aldersgruppen flytter efter jobs i andre kommuner.

(Datakilde: Slagelse Kommune)



Ejerformer

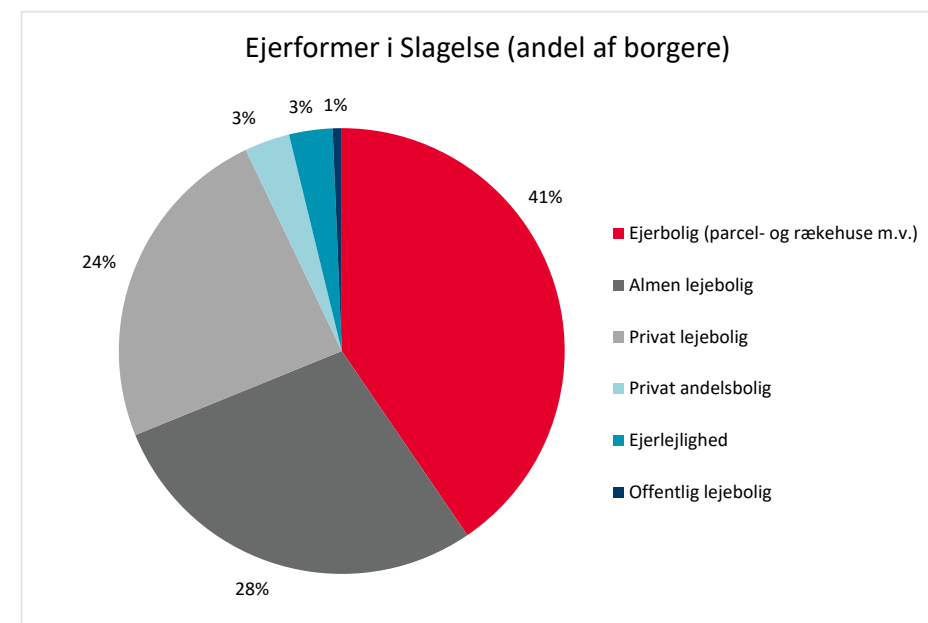
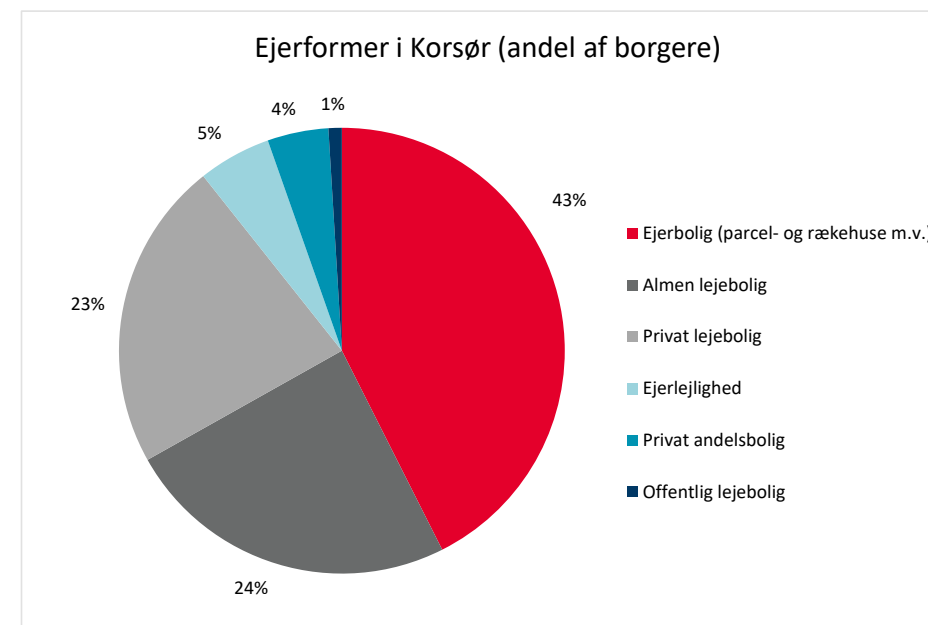
- Korsør by har et bredt udbud af boligtyper og ejerformer, der matcher Slagelse by.
- Pænt udbud af private lejeboliger, men spørgsmålet er om kvalitet og beliggenhed matcher efterspørgslen de kommende år.

Attraktiviteten som bosætningsby hænger bl.a. sammen med bredden i udbuddet af boligtyper og ejerformer. Et bredt udbud er kendetegnet ved at der både er en tilstrækkelig mængde ejerboliger, private lejeboliger samt almene boliger for at imødekomme forskellige ressourceniveauer, men også ønsker om at have mulighed for en god bolig i en midlertidig periode.

I Korsør by udgør privatejede parcel- og rækkehuse ca. 43%, mens ejerlejligheder udgør ca. 5% og samlet set er andelen af ejerboliger på niveau med Slagelse by. Andelen af almene boliger udgør ca. 24% i Korsør og marginalt højere med ca. 26% i Slagelse by. For private lejeboliger udgør andelen 23% i Korsør og 24% i Slagelse. For Skælskør (figur ikke indsat) gælder det at der er flere private parcel- og rækkehuse (52%) og færre private lejeboliger (15%). Øvrige ejerformer afviger ikke i væsentlig grad fra Korsør og Slagelse.

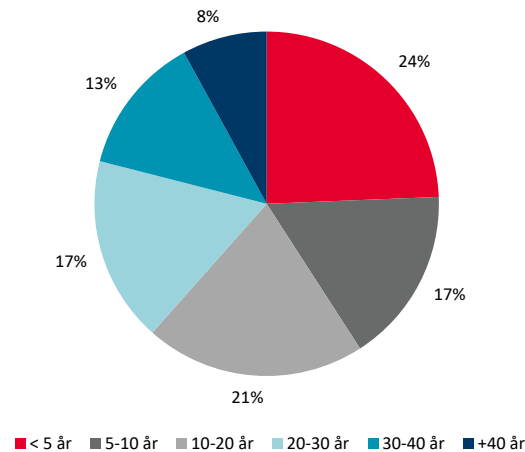
Det er REDs overordnede vurdering, at der dermed ikke er et egentligt underudbud af private lejeboliger i Korsør, men tallene siger ikke noget om kvaliteten og størrelserne af disse lejeboliger.

(Datakilde: Slagelse Kommune)



Tilknytning til boligområderne

Ejertid boliger Nordbyen
(866 villaer og rækkehuse)



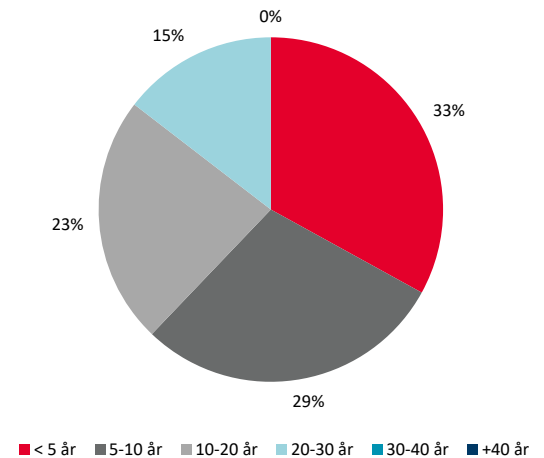
- Stor gruppe af seniorer i parcelhusene i de gamle dele af byen.
- Potentiel efterspørgsel efter centralt beliggende seniorboliger og gerne med en attraktiv beliggenhed.

Behovet for nye boligtyper eller koncepter målrettet seniorer afhænger af antallet af borgere i de relevante aldersgrupper, men også af deres økonomiske formåen. Beboere i ejerboliger vurderes alt andet lige at have en højere formue end beboere i almene boliger.

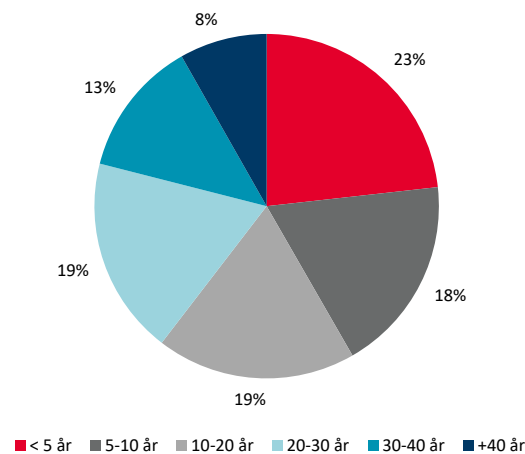
I de fire figurer ses hvor længe ejerne har boet i de pågældende boliger i fire udvalgte områder i Korsør. Ejertiden er defineret som antallet af år siden sidste handel med boligen. I områderne "Sydbyen", "Nordbyen" og "Svenstrup" ca. 40% boet i boligen i mere end 20 år og ca. 20% har beboet den i mere end 30 år.

Dette vurderes at være et udtryk for en stor gruppe af borgere (500-1.000 husstande) som inden for de kommende 10 år potentielt set efterspørger en mindre bolig og i mange tilfælde en privat lejebolig. Hvis disse husstanden ønsker at flytte og kan finde en egnet bolig i Korsør åbner det også op for en betydelig boligrotation, hvor yngre familier kan få adgang til en ældre men velbeliggende bolig i en af de primære boligområder i byen.

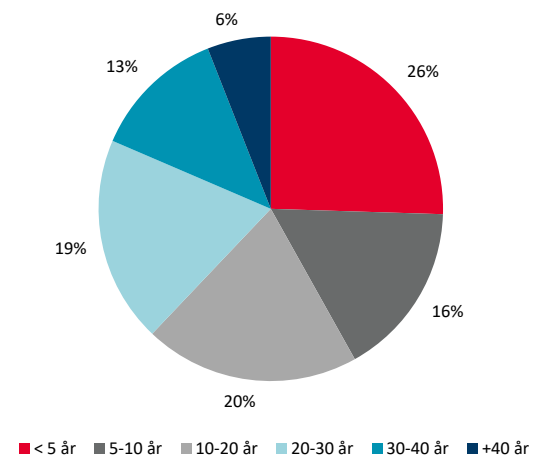
Ejertid boliger Højbjergparken
(103 villaer og rækkehuse)



Ejertid boliger Sydbyen
(1.132 villaer og rækkehuse)



Ejertid boliger Svenstrup
(627 villaer og rækkehuse)



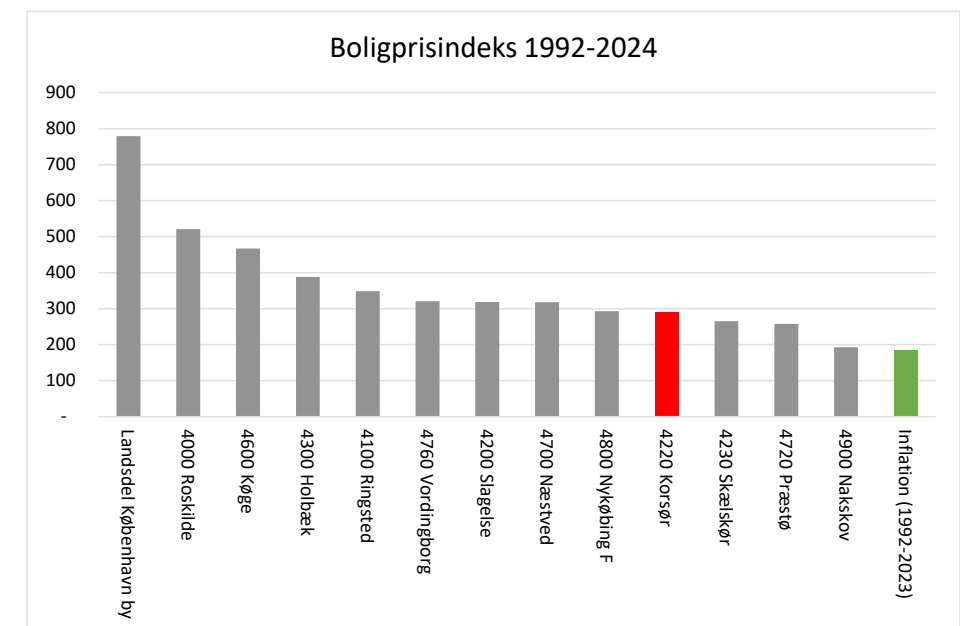
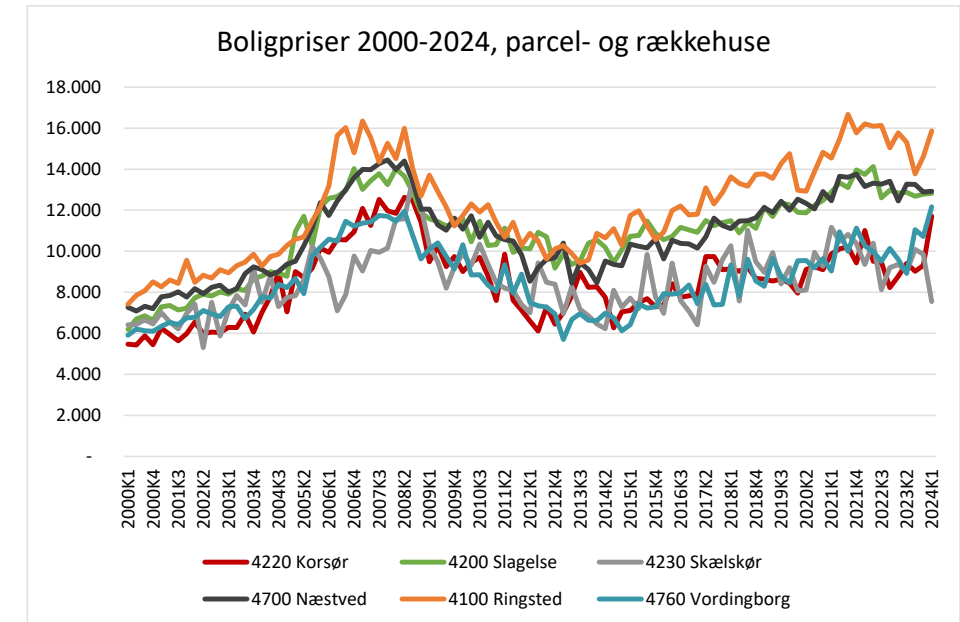
Det regionale boligmarked

- Moderate stigninger i boligpriserne i Korsør.
- Byen størrelse og afstanden til København er blandt de vigtigste årsager til den begrænsede stigning.

På landsplan har boligmarkedet udviklet sig positivt i en længere årrække, men der er betydelige forskelle på prisudviklingen når der ses på bystørrelser og afstanden til landsdelens vækstcenter. Prisudviklingen kan bl.a. forklares via den nævnte dobbelturbanisering, men der kan også være forhold som kvalitet af boligmassen, bymidtens kvalitet og grønne herlighedsværdier som påvirker prisudviklingen. På Sjælland og Lolland-Falster er der reelt tale om en tredeling af boligprisudviklingen, hvor væksten i boligpriserne afhænger af om der er tale om hovedstadsområdet, en af hovedbyerne eller de mindre- og mellemstore provinsbyer. I den øverste figur ses boligpriserne (kr. pr. m²) for nogle af de største byer på Syd- og Vestsjælland. Ringsted ligger højest og det skyldes formentlig korte afstand til København, mens Slagelse og Næstved ligger i midten, hvor bystørrelsen (erhvervsvirksomheder og indkøbs-muligheder) formentlig er den forklarende faktor. Korsør ligger prismæssigt sammen med Vordingborg og Skælskør pga. bystørrelsen og afstand til København.

Priseffekten af nærheden til København ses tydeligt af den nederste figur, hvor stigningen i boligpriserne siden 1992 er vist for de største byer i regionen. København by har haft en vækst på næsten 800%, mens Roskilde og Køge ligger på ca. 450-500%. Til sammenligning ligger Korsør ligger op ca. 300%. Inflationen udgør små 200% i samme periode.

(Datakilde: FinansDanmark)



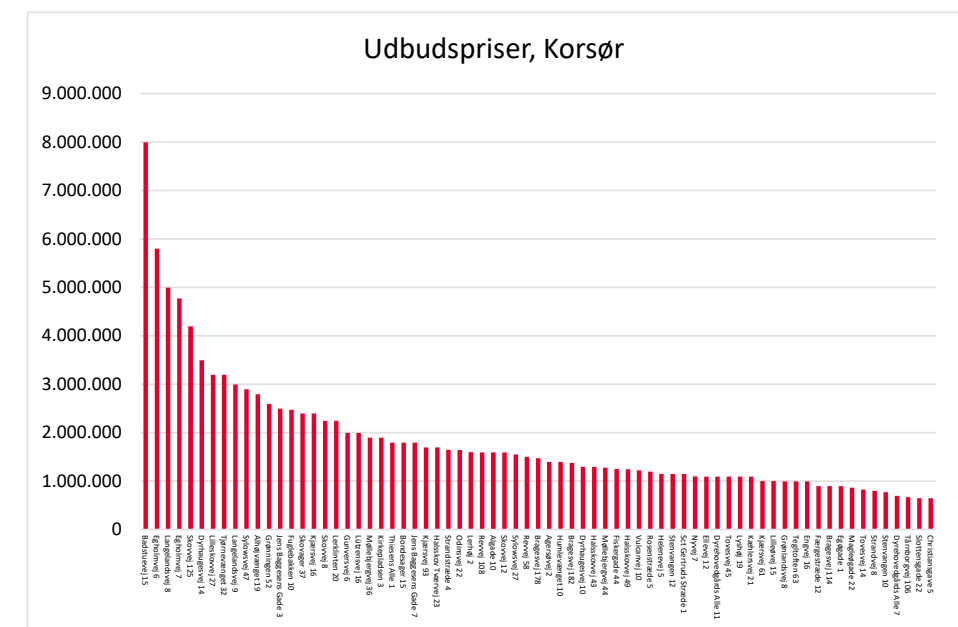
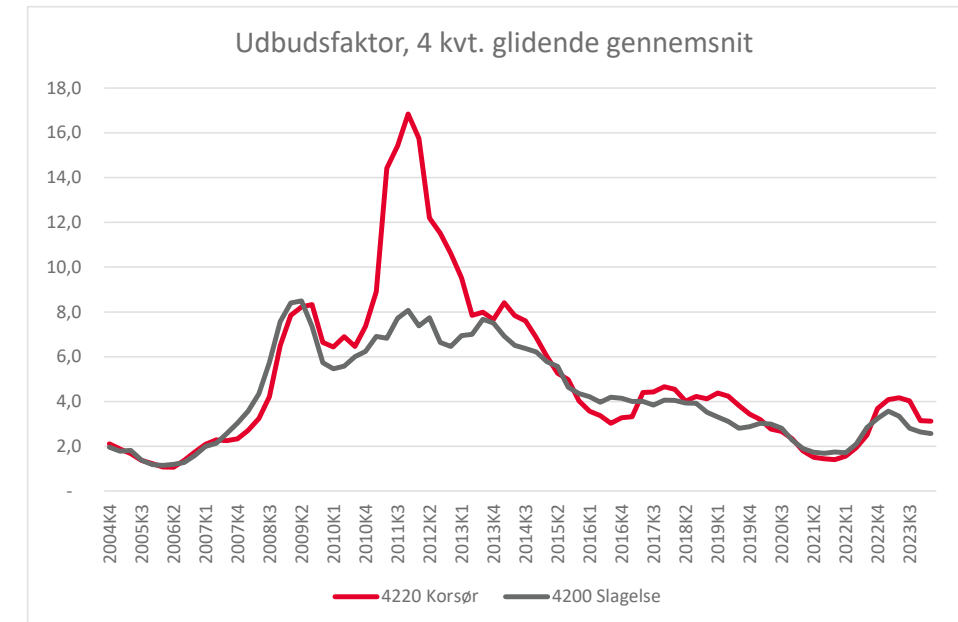
Boligmarkedet i Korsør

- Sundt boligmarked med god balance mellem udbud og efterspørgsel.
- Stor spredning i handelspriserne, men hovedparten handles til priser mellem 1,5 og 2,5 mio. kr.
- Nybyggeri af parcelhuse udfordres af det generelle prisniveau.

Boligmarkedet i Korsør og Slagelse by har en fornuftig balance, hvor antallet af udbudte boliger i forhold til antallet af solgte boliger ligger på et lavt leje. Det indikerer, at udbud og efterspørgsel matcher hinanden. I Korsør var der i perioden lige efter finanskrisen et overudbud af boliger bl.a. som følge af høj byggeaktivitet. Det ses samtidig, at stigende renter efter COVID-19 pandemien havde en indflydelse på markedet som følge af øget usikkerhed.

I Korsør er der et bredt udbud af boliger med priser fra ca. 600.000 kr. til 8 mio. kr., men med en betydelig tyngde omkring 1,5 til 2,5 mio. kr. Der er observeret meget få handler (9 salg) med nyere parcelhuse de seneste 2 og disse handles til priser fra 2 til 3,7 mio. kr. (en enkelt handel på 4,2 mio. kr.). Disse relativt lave priser giver udfordringer i forhold til nybyggeri af parcelhuse, idet totalinvesteringen (køb af grund plus byggeri af typehus er høj i forhold til potentiel salgspris (og låneudmåling). Det gør, at en familie som ønsker at bygge et nyt parcelhus påtager sig en økonomisk risiko, hvis de bliver nødt til at flytte pga. jobskifte eller skilsmisse, idet den salgsprisen på boligen ikke nødvendigvis kan dække gælden eller den investerede kapital.

(Datakilde: ReData og FinansDanmark)

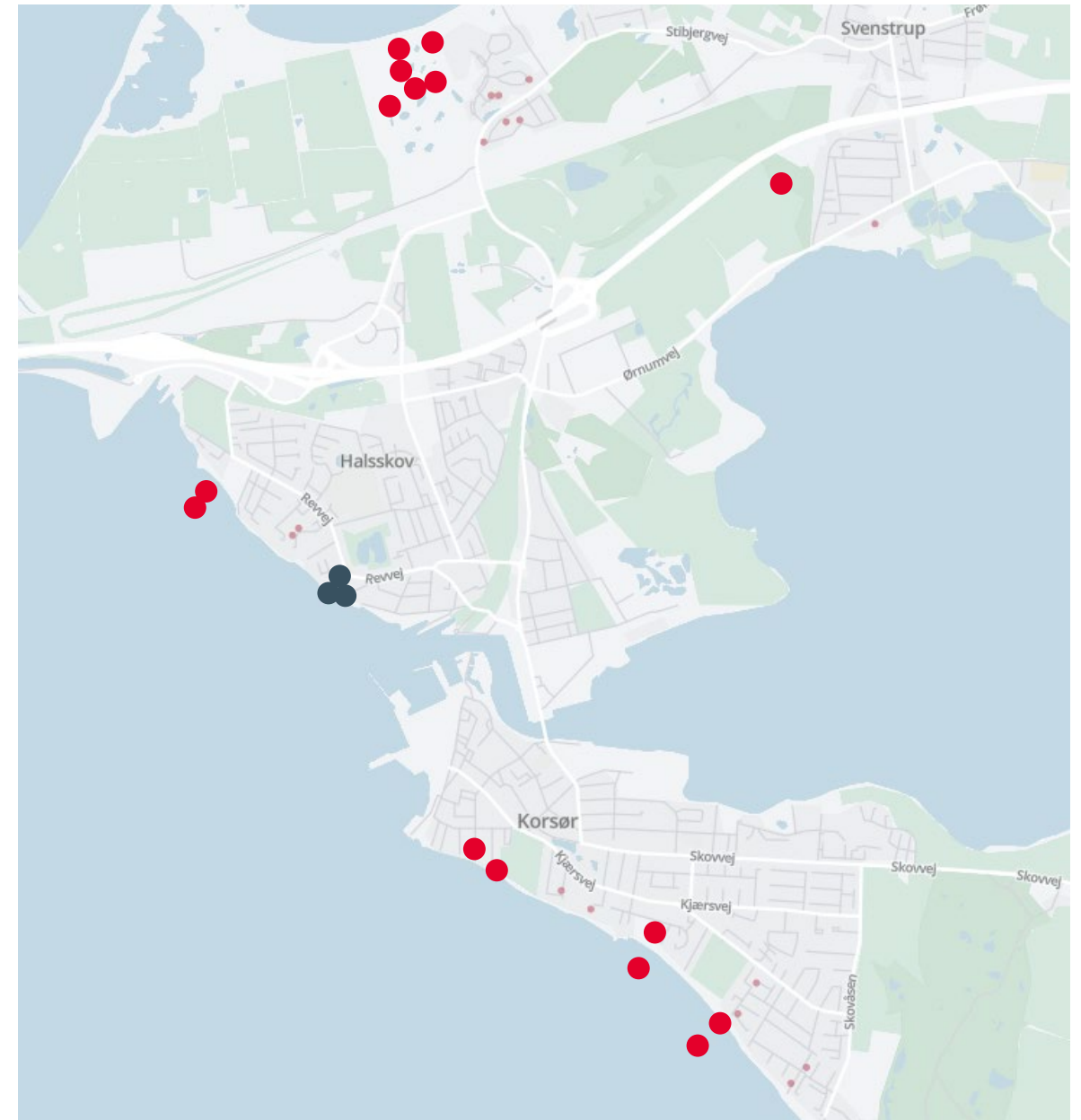
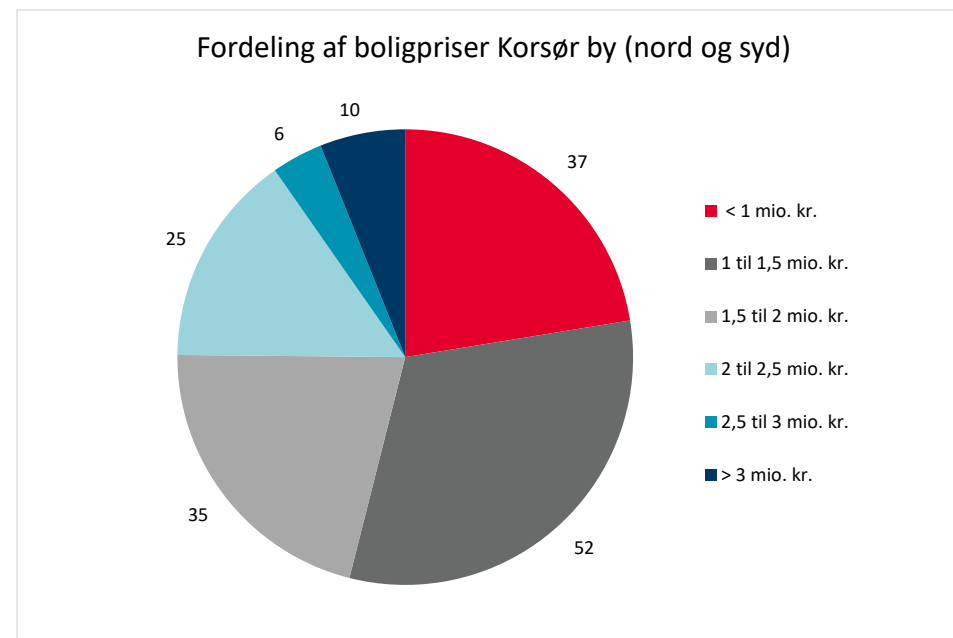


Boligmarkedet i Korsør

- Nærheden til vandet er den vigtigste prisparameter

Ifølge Finansdanmark udgør den gennemsnitlige kvadratmeterpris 8.000 -11.000 kr. for postnummer 4220 Korsør i de seneste 4 kvartaler. Antallet af handler over 2,5 mio kr. er begrænset og de to primære faktorer for prisen er nærheden til vandet samt alderen på parcelhuset (Musholm). På kortet ses placeringen af boliger, der er handlet til priser over 2,5 mio. kr. de seneste 2 år. De blå markeringer er ejerlejligheder med en pris over 1,5 mio. kr. og her er vandet og alderen ligeledes de forklarende faktorer.

(Datakilde: ReData)



Lejeboligmarkedet

- Stor spredning i lejeniveauerne i de private lejeboliger.
- Lav "top-leje" giver begrænset grundlag for udvikling af nye private lejeboliger.
- Attraktive beliggenheder ved vandet vurderes at kunne oppebære en højere leje.

Lejeboligmarkedet har betydning for udviklingsmulighederne for private lejeboliger, idet den opnåelige leje påvirker værdien af ejendommen og de opnåelige byggeretspriser. I Korsør by kan der observeres en betydelig spredning i lejeniveauerne, der angives som kr. pr. m² pr. i en markeds-mæssig kontekst. Lejeniveauet pr. m² hænger generelt sammen med boligstørrelsen, hvor små boliger kan oppebære en højere leje end store boliger.

I figuren ses udbudslejer i Korsør (inkl. Halsskov) for de seneste 18 måneder. Gennemsnitslejen udgør godt 900 kr. pr. m², men med en betydelig spredning fra ca. 700 kr. til 1.200 kr. pr. m². En leje på 1.200 kr. modsvarer en husleje på 8.500 kr. pr. måned for en bolig på 85 m². Enkelte lejemaal udbydes til en leje på 1.300 til 1.400 kr. pr. m², men der er tale om små boliger ligesom det skal bemærkes, at der er tale om udbudsleje og ikke lejen for indgående lejeaftaler. En markedsleje på ca. 1.200 vurderes at være i underkanten af hvad der skal til for at et projekt med nybyggeri af lejeboliger er rentabelt, herunder at der kan bygges i en acceptabel kvalitet.



Investormarkedet i Korsør

- Investormarkedet er præget af lokale og regionale investorer.
- Markedet præges af boligudlejningsejendomme og brugerejendomme inden for produktion og håndværk.
- I modsætning til Slagelse by er pensionskasserne fraværende som investorer.

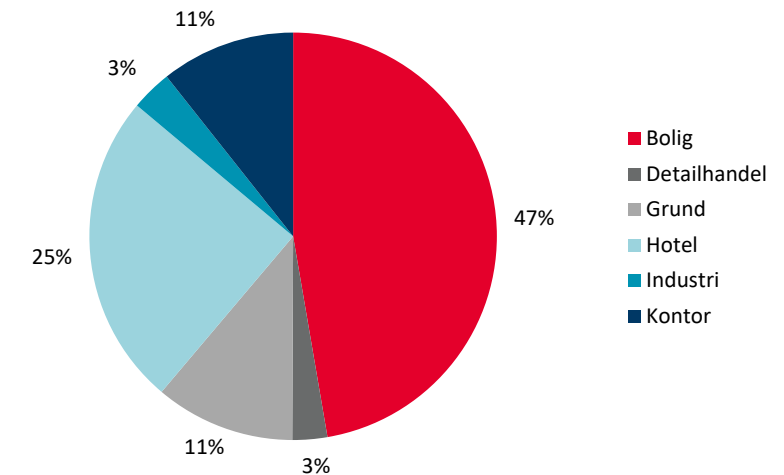
Det professionelle investormarked i Korsør må betegnes som smalt og lokale aktører. Siden 2020 er der omsat ejendomme for ca. 350 mio. kr., hvoraf 3F's køb af Tårnborg Parkhotel udgør 84,5 mio. kr.

Lige under 50% af transaktionsvolumen vedrørte boligudlejningsejendomme og handlen med hotellet udgjorde ca. 25% af volumen. De øvrige segmenter er detailhandel, kontor og produktion/industri med 3-11% af volumen.

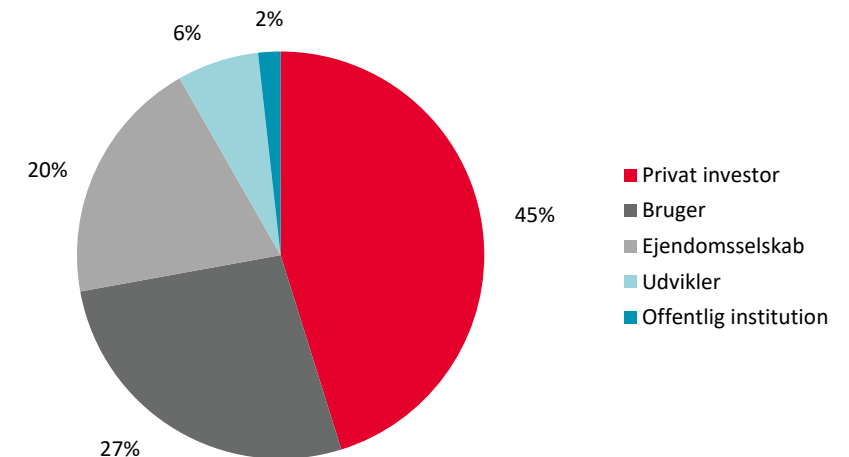
Aktørerne er primært private investorer, men brugerkøb står også for 27% af volumen. Brugerkøb vedrører de køb, hvor en virksomhed selv ejer den ejendom, hvor virksomheden drives. Dette er ofte tilfældet for produktions- og håndværksvirksomheder i provinsen.

Det er værd at bemærke, at pensionskasserne er fraværende som investorer i Korsør by i modsætning til Slagelse by. Det seneste forsvarsforlig kan dog ændre på dette, men boliginvesteringer vurderes ikke at kunne stå alene set fra en institutionel investortype.

Transaktionsvolumen, anvendelse, Korsør



Investortyper i Korsør



Potentialer og udfordringer

Tiltræk, fasthold og identificer de vigtigste "selling Points"

For at fastholde eller øge folketallet i byen skal der arbejdes målrettet på at tiltrække nye familier til byen, men det kræver at der er klarhed over hvad der de vigtigste "selling points" i Korsør by og hvorfra de skal komme. Her er forhold som kvaliteten af den sociale infrastruktur og foreningslivet vigtige faktorer for en yngre familie, der skal vælge bosætningsområde. Et bredt udbud af boliger er ligeledes vigtigt og her skal der være en god blanding af ældre huse samt nyere parcelhuse (og grunde). Prisen på de ældre parcelhuse i Korsør og Halsskov vurderes at være så lave i dag, at der er plads til at modernisere boligen uden at den samlede investering overstiger nybyggeri.

Boligrotation og potentiale for seniorboliger i bymidten

Analysen viser også, at der er stor gruppe af seniorer i de ældre parcelhusområder i Korsør, Halsskov og Svenstrup, der i løbet af de kommende 10 år kan forventes at efterspørge en mindre bolig og formentlig tæt på bymidten. Dette kan potentiel åbne for boligrotation, hvor der flytter nye familier ind når seniorerne fraflytter boligen. Dette kræver dog, at der er et udbud af senioregnede boliger og at prisen på disse står mål med seniorernes økonomi, herunder værdien af den eksisterende bolig samtidig med at der er købere til de eksisterende boliger. Hvis der ikke er købere til de eksisterende boliger udebliver rotationen.

Kvalitet er en nøgleparameter, men udfordres af markedsrammerne

I relation til udvikling af nye boliger, herunder senioregnede boliger kan der opstå problemer med realiseringen, idet den opnåelige markedsleje for lejeboliger i meget få tilfælde ligger over 1.200 kr. pr. m². Det lave lejeniveau gør at projekterne ikke er rentable eller at de projekter som gennemføres ikke har den kvalitet som er nødvendig for at understøtte et langsigtet løft af boligmassen i Korsør. Det er derfor vigtigt, at Slagelse Kommune har stor fokus på den kvalitet som udviklerne kan levere når der sælges kommunale arealer, herunder de meget attraktive arealer på havnen, der potentielt kan komme i spil.

Udviklingsplan Korsør

Interessentinterviews

Opsamling - interviews

VANDGRUPPEN

Interessant gruppen bestod af :

John M. Nielsen

Chef for flådestation Korsør

Katrine Damgaard Larsen

Skoleleder FGU Korsør

Lasse Russotti

Formand for Korsør Active days

"Den her Udviklingsplan må ikke bare blive en ny plan, som bliver lagt i skuffen. "

"Byen er dobbeltsidet. Byen er aktiv, men virker også som en spøgelsesby."

"Hvad vil kommunen med havnen? Retning?"

"Korsør er den perfekte pendlerby. Man kan rekruttere fra hele landet"

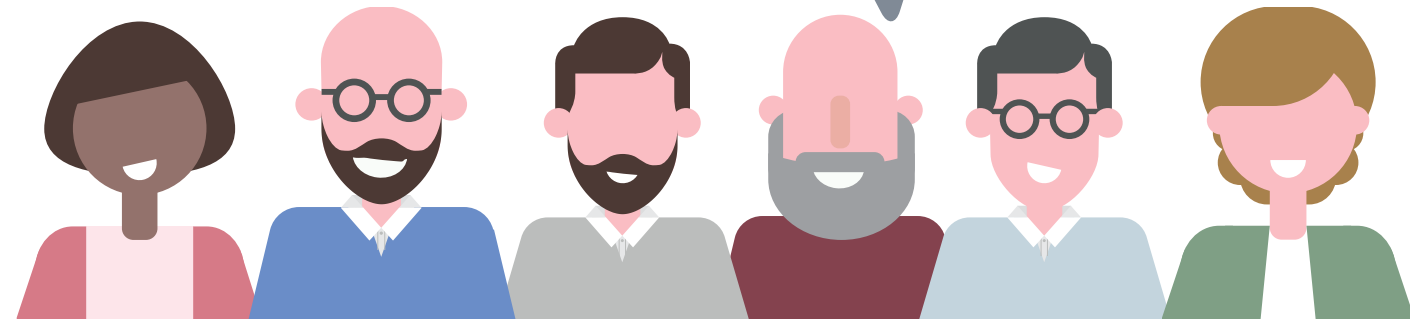
"Der er et fedt foreningsliv her i Korsør, men der mangler liv i bymidten"

"Der mangler sammenhæng mellem de gode steder og tilbud"

"Hvorfor har Korsør ikke skiftet gear endnu? Offerrollen fylder stadig"

"Byen er nærmest kun bagsider"

"Om ti år skal Korsør have noget at komme efter - et brand. En historie"



Opsamling - interviews

VANDGRUPPEN

Interessant gruppen bestod af:

Christian Schou

Vej og Mobilitet, Myndighedsbehandling på vejområdet.

Malene Rask

Chef for Kultur og Fritid. Turisme kommer over til Malene.

Signe Ethelberg

Chefkonsulent for bosætning, Turisme og erhverv.

"Korsør skal identificere sig med at være et fedt sted at bo"

"Vi er en bilby, men vi skal være en cykelby. Det præger bybilledet"

"Der er et kæmpe bosætningspotentiale"

"Der skal være et politisk commitment i udviklingsplanen"

"Vandet i Korsør er noget helt særligt, også i forhold til turister"

"Kulturhuset er ikke synligt. Alt er spredt i Korsør. Sammenhængskraften er ikke synlig"

"Skoler og fritids-tilbud er slidte"

"Den gennemgående trafik kvæler Korsør"



Udviklingsplan Korsør

Opsamling fra Byens Møde Korsør

Byens Møde Korsør



Temaer på Byens Møde

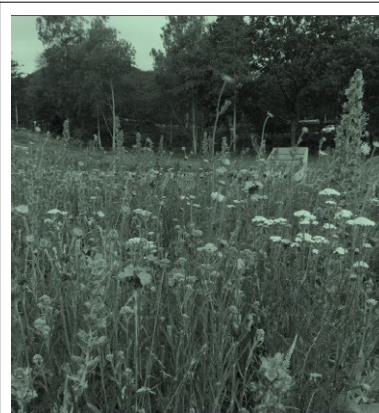


TEMA #1

Korsørs identitet

- I et lokalt og regionalt perspektiv

Hvad kendetegner Korsør, og hvad skal Korsør satse på for at blive et endnu mere attraktivt sted at bo og besøge i fremtiden? I tema 1 kigger vi nærmere på hvad der skal være de bærende identiteter og værdier i en fremtidig byudvikling i Korsør. Vi er nysgerrige på hvad du ser som byens store kvaliteter og hvor du ser byen har nogle potentialer vi kan få mere ud af.



TEMA #2

Byen Liv

- Korsørs erhvervs- og bosætningsliv

Hvordan bliver Korsør en endnu mere attraktiv bosætnings- og erhvervsby, og hvad skal der til for at rykke byen? Deltagerne på Byens Møde diskuterede tanker om "det gode by-og bosætningsliv" i Korsør. Hvor er de steder i byen som fungerer godt? Hvordan revitaliserer vi bymidten som samlingssted? Hvad er særligt attraktivt ved hverdagslivet i Korsør - som børnefamilie, ung og senior?

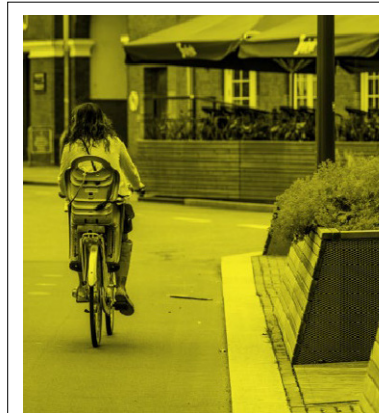


TEMA #3

Det blå og grønne Korsør

- Det maritime og naturskønne potentiale

Korsør har store natur- og vandpotentialer lige uden for døren, men hvordan får vi bragt vandet, naturen og det maritime dna mere i spil som en aktiv del af byens hverdagsliv? Det var ét af de væsentlige spørgsmål i tema 3, hvor vi dykkede ned i Korsørs store blå og grønne potentiale. Hvor og hvordan kan vi gøre den eksisterende by mere grøn, og er det grønne det der kan binde byen bedre sammen?



TEMA #4

De forbundne Korsør

- Mobilitet og sammenhængskraft i byen

I tema 4 kigger vi nærmere på hvad mobilitet betyder for Korsør i fremtiden. Korsør er i dag en bilby med både fordele og ulemper, og byen er flere steder udfordret på sin fysiske sammenhængskraft og bykvalitet. Hvordan kan vi balancere bilens nuværende betydning for byens hverdagsliv, erhvervsliv og pendlerliv med behovet for at tilbyde attraktive alternativer for cyklister og gående?



TEMA #5

Partnerskaber i Korsør

- Den fælles dialog om byens udvikling

Byudvikling er meget mere end bygninger, byrum og veje. Byudvikling handler også om at tale sammen om det vi vil i fællesskab. Under tema 5 har vi kigget nærmere på hvordan vi sikrer at vores drømme og idéer i en kommende udviklingsplan, kan omsættes til reel udvikling i byen. Vi dykker ned i hvordan byens ildsjæle, interessenter og borgere bliver en del af samtalen og samarbejdet om en fælles retning for byens udvikling.

Korsør identitet – hvad hørte vi?

- > Identiteten hænger historisk sammen med vandet. Vandet som det store potentiale, men den er også en barriere mellem bydelene. Skab sammenhæng ved at vitalisere havneområdet omkring 'kysset',
- > Mange vil gerne have synlig- og muliggjort adgangen til vandet og naturen. Vi snakker om byens store potentiale, men man kan ikke opleve eller mærke det i hverdagen.
- > Ryd op! Ryd op i byens kvarterer, så kvarterernes særkender kommer mere tydeligt frem. Ryd op i den gamle bymidte. Flytte nedslidte og centralt beliggende erhvervsområder og bygninger, og transformer dem til bolig- eller rekreativeområder.
- > Korsør er også en mosaik af forskellige mennesker, forskellige bykvarterer, historier, stor idérigdom, fællesskaber og dygtige ildsjæle.



Anbefalinger til det videre arbejde

- > **Byens identitet hænger historisk sammen med vandet.** Vandet er byens store potentiale, men også en barriere mellem bydelene. Skab fornyet sammenhæng ved at revitalisere havneområdet og vandet omkring 'kysset' mellem nord og syd.
- > **Gør vandet og naturen til mere synlige identitetsbærere i byen** - rekreativt og strategisk, til hverdag og til fest.
- > **Brug de kvaliteter, der allerede er i byen** - forskelligheden på tværs af vandet er en styrke. Halsskov kræver flere modige tiltag og valg.
- > **Korsør – hvor vandet binder os sammen.** Vandet som byens lynlås / "kysset" mellem bydelene.

Byens liv – hvad hørte vi?

- > Mange peger på en fragmenteret by med manglende sammenhænge, identitet, fremtid og centrum.
- > Hjemstadsstemningen er stærk, men der er hjemmeblindhed!
- > Tilflyttere og hjemkommere taler om at "hverdagspakken" er udfordret.
- > Stort engagement og mange ildsjæle som gerne vil byen – og de har mange idéer.
- > Har vi de rigtige varer (boliger) på hylden, som kan tiltrække nye borgere?
- > Der skal ske noget hurtigt der er synligt. Vær ikke bange for at prøve ting af – prøvehandling.



Anbefalinger til det videre arbejde

- > **Borgernes engagement er et gigantisk ressource** – brug den!
- > **Brug børnelivet som løftestang.** Ved at fokusere på børnelivet i byen skaber man bedre byliv for alle målgrupper.
- > Der skal arbejdes med **mødesteder, fællesskaber og sociale aktiviteter.**
- > **Der skal skabes et tydeligt centrum i byen**, som er for alle – og som kan bruges uden man skal have pengepungen frem. Fokusér på bymidten, og giv plads til at der kan ske noget hurtigt – eksempelvis prøvehandling.
- > **Husk at byens liv starter, når du går ud af døren!**

Det blå og grønne Korsør – hvad hørte vi?

- > Det blå og grønne er byens største attraktion – “Vi er flyttet hertil pga. vandet og naturen”.
- > Men vandet er også en udfordring! Mange efterlyser handling og rettidig omhu. Kan vi vende klimaudfordringen til noget positivt?
- > Mange savner adgange til vandet og naturen – steder og faciliteter langs vandet, hvor man kan opholde sig – gratis.
- > Det smukke blå og grønne er helt usynligt inde i byen. Mere bynatur og vand i byen.
- > Havnen er en afgørende brik. Hvad skal der ske her?

Anbefalinger til det videre arbejde

- > **Klimaudfordringen er en brændede platform for byen – brug den aktivt!** Borgerne kender udfordringen, politikerne skal have et sammenhængende og troværdigt svar.
- > Der er **potentiale i at sammentænke enkelt projekter** – find en ide og en retning, som kan binde sammen langs kysten.
 - > Altid adgang til og langs vandet?
 - > Naturen får plads i byen langs højvandsbeskyttelsen?
- > **Tværfaglighed og samarbejde er nøglen.**
 - > Vand fra alle sider – hele den komplekse udfordring skal favnes
 - > I kan levere på flere bundlinjer, hvis I slår pjalterne sammen med fx forsyningen – hjælp hinanden.
 - > Det kræver langsigtet planlægning.
- > **Træk vandet og naturen ind i byen!**

Det forbundne Korsør – hvad hørte vi?

- > Trafik og mobilitet fylder meget for borgerne og erhvervslivet i Korsør. Afstande er en udfordring for mange i Korsør, og kvalitet/attraktivitet er en udfordring.
- > Ryd op og reparer infrastrukturen – måske med et større fokus på at få mere grønt ind i byen?
- > Manglende trygge cykelforbindelser i byen.
- > Havnen og den tunge trafik gennem byen er vigtig at få styr på.
- > Bedre kollektiv bustrafik -max 300 meter til busstop
- > Skab kvalitet og tryghed omkring de trafikale knudepunkter. Husk lys som tryghedsskabende element.
- > Gerne flere grønne og fredeliggjorte boligområder med plads til fællesskaber og mødesteder.

Anbefalinger til det videre arbejde

- > **15 min. byen** - Forstå afstandene i byen <> Synliggør potentialerne undervejs – **Skab forbindelser og attraktive rammer for 15 min. byen**. Hvor skal bylivet og hverdagen leves?
- > **Mobiliteten har et potentiale for at samle byen** (igen).
- > Ryd op, reparer og fortæt byen. **Gentænk måden vi bevæger os i byen** (trafikøer, parkering, målgrupper, trafikformer mv.).
- > Tværfaglighed og samarbejde er nøglen.

Partnerskaber i Korsør – hvad hørte vi?

- > Korsør efterspørger den fælles vision for byen – et tydeligt pejlemærke vi kan udvikle mod i fællesskab.
- > Der er mange stærke (men gamle og små) fællesskaber, men ikke noget stort fælles ejerskab til byen. Vi mangler noget at samles om. Og steder at samles.
- > Der er stor efterspørgsel efter kommunikation, inddragelse og åbenhed.
- > Hav et særligt fokus på de unge – lyt til dem og brug dem aktivt i udviklingen. Det er dem vi planlægger fremtidens Korsør for!



Anbefalinger til det videre arbejde

- > **Brug byens ressourcer – lad byen skabe sig selv!** – Den iværksætteristiske by? Sæt en retning, og hold hånden under de ildsjæle og fællesskaber, som vil forandring.
- > **Hav mod til at give slip og prøve af.** Giv plads til det – sæt scenen. Se forskelligheden, det rodede, det søgende, det sammensatte som en kvalitet.
- > **Knyt projekterne sammen** – insister på, at idéer og projekter **bidrager til den samlede vision** – og samle aktører, interesser og forskellige bundlinjer.
- > Hav tålmodighed og undgå at sætte liden til enkeltprojekter. Der er **ingen quick fix løsninger! Mange peger på de mange små skridt, som vejen for Korsør.**

UngeVærkstedet – hvad siger de unge?

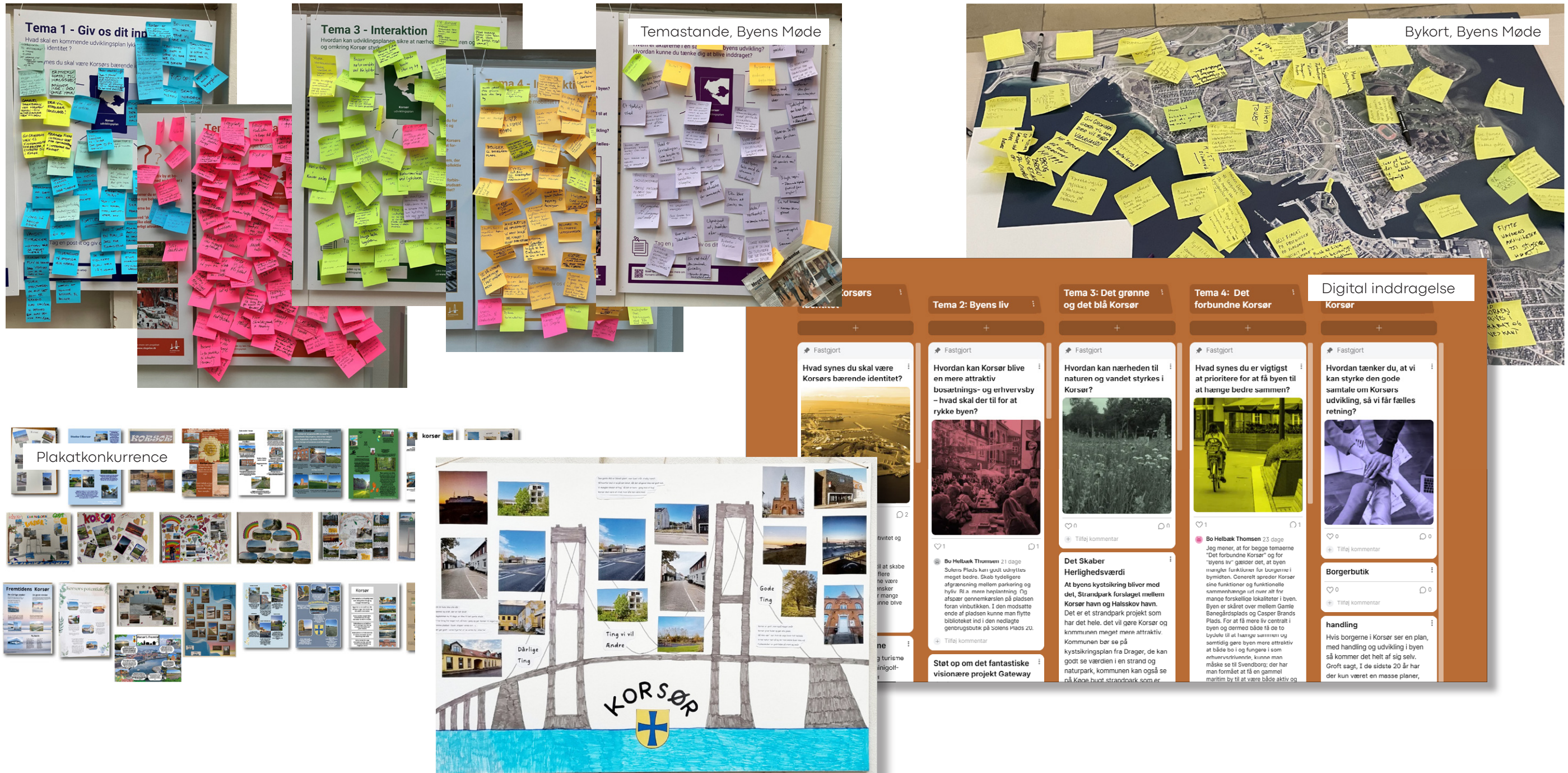
De bedste steder I har peget på

1.	2.	3.	4.	5.
De gule containere	Kuk Korsør	Svømmehalen	Fodboldbanerne	Skateparken
				



- > Fotokonkurrencen for de unge viste at:
 - > De unge peger på **flere gode aktivitetssteder, men de ligger meget spredt i byen.**
 - > Der er flere steder i byen, som opleves forladte og ødelagte.
 - > Der **mangler steder i Korsør målrettet de unge.**
 - > Mange af de unge vil gerne bruge gågaden og midtbyen noget mere, men det mangler tilbud og gode steder hvor unge kan hænge ud.
- > Mange unge **higer efter fællesskaber i byen.** De unge vil gerne byen og er meget engagerede i at få lov til at bruge byen.
- > KUK er det eneste indendørs samlingssted for unge i Korsør! Bruges ikke af alle unge i byen.
- > **“Vi er ikke stolte af at komme fra Korsør!”**
- > De unge efterspørger steder, som ikke kun kan én ting men flere ting. Eksempelvis flere aktiviteter samlet ét sted.

Bred inddragelse med mange gode input...



Anbefalinger og hovedpointer til det videre arbejde

- > Korsørs fremtidige identitet skal bygges op omkring **vandet og naturen som de bærende identitetsskabere** - i hverdagen og til de store begivender.
- > **Bosætningsagendaen** er den bærende agenda, der skal styrkes som fundamentet i udviklingsplanen.
- > **Korsørs mange forskelligheder er en styrke** som skal i spil i udviklingsplanen. Korsør er ikke én ting, men mange ting. Fysisk og mental sammenhæng er et nøgleord.
- > **Hverdagslivet skal styrkes** (bedre mobilitet, nærhed til de grønne og blå potentialer, styrkelse af bymidten og tilbud til de unge).
- > **Organisering af de mange ildsjæle og byens iværksætterånd** - behov for inddragelse undervejs, og åbenhed i beslutningerne og processen. Mere kommunikation!
- > **Der skal ske noget nu!** - der er behov for retning og handling, ikke flere planer. Der er ikke noget quick fix - de mange små skridt (prøvehandlinger) er vejen til at forløse byens potentiale.
- > **Lær at elske jer selv!** - mange guver udtryk for at vi er gode til at tale byen ned. I har SÅ meget potentiale!

