

Handleplan

Boligudbygning i udvalgte ledige arealer
i købstæderne og byerne



Handleplanen for boligudbygning i købstæderne og udvalgte byer er udarbejdet af Center for Plan og Byg efter sparring med Center for Vækst og Bosætning og Center for Kommunale Ejendomme.

Januar 2015

Indledning	1
Strategi	2
Handleplan	3
Tidsplan	6

INDLEDNING

Handleplanen skal ses i forlængelse af kortlægning og analyse af ledige områder til boligudbygning samt oplæg til strategi for principper og handlinger for fremtidig boligudbygning. Handleplanen forholder sig til de fysiske rammer og peger på områder til udvikling, der er i tråd med bosætningsstrategien, og som lægger op til videre bearbejdning i arbejdsgruppen, der beskæftiger sig med opkøb og salg af grunde.

Udgangspunktet for analysen har været at kigge på ledige arealer til ny bebyggelse, værende parcelhusgrunde, rækkehuse eller etageboliger. Som kortlagt i analysen er der plads til omkring 4000 nye boliger. Ud over disse nye boliger er der også mange huse til salg i både Slagelse by, Korsør og Skælskør. Alene i Slagelse by er der 250 boliger til salg. Både i de ældre parcelhuskvarterer med murermestervillaer og patriaviillaer og i de nyere områder med 1½ plans huse og større grønne områder. Mange af disse boliger har været til salg i længere tid, hvilket giver et billede af det nuværende boligmarked. Disse betragtninger er værd at have med i overvejelserne i forhold til udbygning af nyere boligområder. Samtidig er der i Slagelse vest en befolkningssammensætning præget af mange ældre mennesker, der bor i ældre huse. Det betyder, at der i nærtstående fremtid potentielt set vil være en del huse til salg i dette område. Huse som vil være velegnet til for eksempel børnefamilier.

Den udarbejdede handleplan fastlægger, hvor og hvornår, der skal handles og tager udgangspunkt i de tre søjler strategien bygger på; nye lokalplaner, byggemodning og formidling og markedsføring. Handleplanen vedrører både kommunalt og privatejede arealer, hvorfor nogle af handlingerne afhænger af accept og villighed af private lodsejere og andre aktører. Samtidig kan der på baggrund af private lodsejeres interesser ske handlinger, der ikke er beskrevet i denne handleplan, men som alene er styret af markedet.

Nye lokalplaner

Med lokalplaner kan vi påvirke udviklingen i et givent område. Mange af de ledige arealer til nye boliger er allerede omfattet af lokalplaner. Udfordringen er, at enkelte af disse lokalplaner ikke er tidssvarende i forhold til, hvad markedet efterspørger. De rummer ikke mulighed for for eksempel opførelse af nye, moderne hustyper som funkis-boliger. For at imødekomme denne efterspørgsel kigges der nærmere på revision af enkelte lokalplaner samt på udarbejdelse af nye for byudviklingsområder.

Markedsføring

Det handler om synlighed. Det skal være klart og tydeligt, hvad Slagelse Kommune kan tilbyde både børnefamilierne, de unge under uddannelse og de etablerede. Det er vigtigt at påpege, at Slagelse Kommune kan tilbyde mange forskellige boligområder og miljøer. Man kan bo tæt på skov og vand, i nye parcelhuskvarterer, i ældre, bynære parcelhuskvarterer, i lejligheder med udsigt til Storebælt og i rækkehuse i købstad eller mindre byer bare for at nævne eksempler. Det skal formidles, og i første omgang er det vigtigt, at kommunens og andre lokale aktørers hjemmesider er opdateret.

Byggemodning

Når der for et nyt boligområde er udarbejdet en lokalplan, skal området byggemodnes, så de planlagte boliger kan opføres. I de boligområder som Slagelse Kommune ejer, og hvor der er lokalplaner undervejs, skal byggemodning prioriteres, så der i kommende budget afsættes midler. I forhold til førnævnte synlighed er det vigtigt at signalere, at udviklingen er fremskreden.

Andre handlinger

Bosætningskampagner skal sætte fokus på de mange muligheder i Slagelse Kommune og sammentænkes med bosætningsstrategien og markedsføring generelt. Derudover skal der for udvalgte byer udarbejdes udviklingsplaner, hvor lokale borgergrupper inddrages og er med til at præge og sætte fokus på udviklingen.

STRATEGI FOR BOLIGUDBYGNING

Tiltrække nye borgere til kommunen*

KØBSTÆDERNE

BYERNE

KORSØR

havnemiljø
natur
strand og skov
infrastruktur
nærhed til Fyn og Jylland

SLAGELSE

vækstmotor
byliv
studieliv
kultur
fritid
variation
mangfoldighed

SKÆLSKØR

mindre købstad
kunst og kultur
wellness
hygge
tæt på strand og skov
Lystbådhavn

BISSERUP

kystby
lystfiskerhavn
strand
turisme
sommerhuse
bevarende bymidte

K. STILLINGE

tæt på kyst og by (Slagelse)
levende nærmiljø
udsigt over kystforland

SLOTS BJ.

forstad til Slagelse
nye boliger
kuperet landskab
flere butikker

SØRBYMAGLE

nærhed til landbrug
oplandsby
nærhed til skov

VERMELEV

mellem by og land
mellem Korsør og Slagelse
infrastruktur
synlighed

HANDLINGER

PLANER

MARKEDSFØRING

BYGGEMODNING

KOMMUNALT

ANDRE AKTØRER

Nye lokalplaner
Rev. lokalplaner
Udviklingsplaner

Anmodning om ny lokalplan

KOMMUNALT

ANDRE AKTØRER

Opdatere hjemmeside
Koordinere med ejendoms-
mæglere og andre aktører

Opdatering af hjemmesider
Anden markedsføring

KOMMUNALT

ANDRE AKTØRER

Byggemodning
Salg af grunde
Opkøb

Byggemodning
Salg af grunde
Opkøb

* I henhold til bosætningsstrategien

HANDLEPLAN

Handling: nye lokalplaner

Nord for stationen (Byparken i Slagelse)

På EPM-udvalgsmødet den 5. januar 2015 blev det besluttet at opstarte ny lokalplan for området nord for Slagelse Station på den gamle slagterigrund på baggrund af projektforslag af bygherres konsulenter. Ny lokalplan, der muliggør opførelse af omkring 600 boliger forventes vedtaget ultimo 2015.

Europaparken (Slagelse)

I øjeblikket er Europaparken et af de eneste ledige byggemodnede boligområder i Slagelse. Der er i alt plads til at bygge omkring 34 nye parcelhuse. For at muliggøre opførelse af nye hustyper er der dialog med grundejer/udvikler om udarbejdelse af ny lokalplan. Ny lokalplan forventes færdig medio/ultimo 2015.

Tidsejleret (Slagelse)

Rammelokalplanen for den nye bæredygtige bydel forventes godkendt primo 2015. Efter dialog med diverse interessenter kan der opstartes nye projektlokalplaner for enkelte delområder medio 2015.

Guldborgvænget (Skælskør)

Guldborgvænget er et større boligområde i Skælskør bestående af fritstående parcelhuse og mange ledige byggegrunde. Området er privatejet og efter dialog med grundejer/udvikler skal ny lokalplan åbne op for flere muligheder, hvad angår hustyper og materialevalg. Ny lokalplan forventes færdig medio/ultimo 2015.

Skælskør Folkehøjskole (Skælskør)

I 2014 er der på baggrund af oplæg fra bygherre udarbejdet forslag til lokalplan for boligbebyggelse på den tidligere højskolegrund i Skælskør. Forslaget har været i offentlig høring i sommeren 2014. På baggrund af indsigelser afventer Slagelse Kommune tilbagemelding fra bygherre før forslag til lokalplan kan godkendes. Dialog med bygherre forventes at pågå primo 2015.

Møllebakken (Skælskør)

Nord for højskolegrunden ejer kommunen et større areal, der i kommuneplanen er udlagt til boligområde. Der kan indledes dialog med lokale interessenter omkring udvikling af området med henblik på opstart af lokalplan medio 2015.

Slots Bjergby

I den sydlige, nyere del af Slots Bjergby, er der et stort påbegyndt boligområde med mange ledige byggegrunde. Området er omfattet af lokalplan 319, der begrænser valg af hustyper, hvorfor der er dialog med grundejer/udvikler med henblik på at udarbejde ny lokalplan, der udvider mulighederne i henhold til efterspørgslen. Ny lokalplan forventes færdig medio/ultimo 2015.

Sørbymagle

Ny lokalplan for boligområde med plads til 24 nye parcelhuse er i offentlig høring. Lokalplanen forventes godkendt primo 2015.

Handling: markedsføring

Slagelse.dk hjemmeside

Slagelse Kommunes hjemmeside er kommunens ansigt udadtil. Den skal derfor være opdateret, nem at overskue og tilgængelig. Kommunens ledige arealer til boligudbygning skal synliggøres og samles på en side, hvor den interesserede hurtigt kan danne sig et overblik og blive klogere. Der skal primo 2015 derfor arbejdes på at samle alt relevant materiale; kortdata, beskrivelser og kontaktinformationer ét sted på hjemmesiden – både for privatejede og kommunale arealer. De private grundejere vil blive inddraget i denne proces og ejendomsmæglerne ligeså, da deres hjemmesider også skal indeholde nyeste viden.

Tidsejendommen (Slagelse)

Hver fase af processen skal formidles via pressen og kommunens hjemmeside. Det skal synliggøres, at der er lokalplaner under vej, at bydelen er under udvikling og at byggemodning forestår. Slagelse Kommune skal tydeligt signalere, at området prioriteres.

Sportscollege (Slagelse)

Det nye sportscollege med plads til 75 nye studieboliger forventes færdig august 2016, hvilket passer med semesterstart på de videregående uddannelser i september. Det skal være tydeligt på Slagelse Kommunes hjemmeside, at der nu er helt nye bosætningsmuligheder for unge under uddannelse, og på byens uddannelsesinstitutioner skal der markedsføres for de nye studieboliger.

Europaparken (Slagelse)

Når der er udarbejdet ny lokalplan, der muliggør opførelse af nye hustyper i Europaparken skal det formidles, så potentielle købere bliver gjort opmærksomme på de ændrede forhold i området. Den nye lokalplan skal synliggøres på kommunens hjemmeside, og lokale ejendomsmæglere og andre aktører skal informeres om de nye forhold.

Højbjergparken (Korsør)

Center for Kommunale Ejendomme i Slagelse Kommune har haft dialog med lokal ejendomsmægler vedrørende strategi for salg af endnu ledige grunde. Der er udarbejdet strategi, som skal udmøntes primo/medio 2015.

Guldborgvænget (Skælskør)

Når der er udarbejdet ny lokalplan, der muliggør opførelse af nye hustyper i Guldborgvænget skal det formidles, så potentielle købere bliver gjort opmærksomme på de ændrede forhold i området. Den nye lokalplan skal synliggøres på kommunens hjemmeside, og lokale ejendomsmæglere og andre aktører skal informeres om de nye forhold.

Sørbymagle

Når den nye lokalplan er godkendt skal det formidles på kommunens hjemmeside og til lokale ejendomsmæglere og andre aktører primo 2015.

Handling: byggemodning

Nord for stationen (Byparken i Slagelse)

I forlængelse af en godkendt ny lokalplan for området ultimo 2015 skal området byggemodnes. Denne proces forestås af privat bygherre. Et kommunalt ejet areal vil indgå som parkeringsplads som del af projektet.

Tidsebjærget (Slagelse)

Når rammelokalplanen for området foreligger, igangsættes projektlokalplaner for de første etaper af bydelen. Området indgår herefter i Slagelse Kommunes udvælgelse og prioritering af områder til byggemodning eller beslutning om videresalg som råjord til entreprenør.

Møllebakken (Skælskør)

Såfremt det besluttes, at der skal igangsættes lokalplan for området ved Møllebakken og denne primo/medio 2016 godkendes, skal området byggemodnes, så det er klar til salg/opførelse af boliger.

Sørbymagle

Ny lokalplan for Hjortholmparken i den nordøstlige del af Sørbymagle forventes godkendt primo 2015. Området indgår herefter i Slagelse Kommunes udvælgelse og prioritering af områder til byggemodning eller beslutning om videresalg som råjord til entreprenør.

Vemmelev

I Vejsgårdstoftens i den sydvestlige del af Vemmelev ejer Slagelse Kommune et større areal udlagt til boliger. Området indgår i Slagelse Kommunes udvælgelse og prioritering af områder til byggemodning eller beslutning om videresalg som råjord til entreprenør.

Andre handlinger:

Bosætningskampagner

I de fem byer med øget fokus; Bisserup, Kirke Stillinge, Slots Bjergby, Sørbymagle og Vemmelev skal Slagelse Kommune bygge videre på nuværende efterspørgsel og vækst og gøre en ekstra indsats ud af at informere om, hvad de enkelte byer kan tilbyde. Der udarbejdes bosætningskampagner primo/medio 2015.

Lokale udviklingsplaner

I Bisserup, Kirke Stillinge og Slotsbjergby skal der i samarbejde med lokale borgergrupper og lokalråd udarbejdes udviklingsplaner, der skal tydeliggøre byernes styrker og potentialer og give borgerne mulighed for at præge udviklingen. Der skal arbejdes på at udmønte disse planer i 2015 og 2016, og udviklingsplanerne skal indgå i det fremadrettede arbejde med kommuneplanen.

TIDSPLAN

Handling	2015				2016			
	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.	1. kv.	2. kv.	3. kv.	4. kv.
NYE LOKALPLANER								
Nord for stationen (Byparken i Slagelse)	—————							
Europaparken (Slagelse)	—————							
Tidsebjerg (Slagelse)		—————						
Guldborgvænget (Skælskør)	—————							
Skælskør Folkehøjskole (Skælskør)	—————							
Møllebakken (Skælskør)		—————						
Slots Bjergby	—————							
Sørbymagle	—————							
BYGGEMODNING								
Nord for stationen (Byparken i Slagelse)						—————		
Tidsebjerg (Slagelse)							—————	
Møllebakken (Skælskør)							—————	
Sørbymagle						—————		
Vemmelev	—————							
MARKEDSFØRING								
Slagelse.dk hjemmeside	—————							
Tidsebjerg (Slagelse)						—————		
Europaparken (Slagelse)					—————			
Sportsscolle (Slagelse)					—————			
Højbjergparken (Korsør)		—————						
Guldborgvænget (Skælskør)					—————			
Møllebakken (Skælskør)						—————		
ANDRE HANDLINGER								
Bosætningskampagner		—————						
Lokale udviklingsplaner		—————						