



Svendborg
Kommune



Svendborg Kommune

Bosætningsstrategi 2020

Kolofon:

Udarbejdet af

Svendborg Kommune:

- Plan og Udvikling
- GIS og Geodata

Indhold:

Byrådets vision

Målgrupper

Svendborg By og Havn

Tankefuld

Lokalområder

Boligtyper og boformer

Almene boliger

Byrådets vision for Svendborg Kommune

I Svendborg vil vi gerne **tiltrække nye borgere** til vores dejlige kommune, så flere mennesker kan leve **det gode liv** på Sydbyn.

Befolkningstallet i Svendborg Kommune er svagt, men jævnt **stigende**. Den positive tendens vil Byrådet gerne styrke. Det skal ske bl.a ved at skabe de bedste rammer for at flere får lyst til at bosætte sig i Svendborg. Bosætningsstrategien sætter fokus på hvordan vi kan **øge bosætningen** i Svendborg kommune.

Flere borgere medvirker til at Svendborg fortsat kan være en **levende kommune** med et varieret handels- og kulturliv, stærke fællesskaber børn i skolerne og en robust arbejdsstyrke. Flere borgere betyder også flere der bidrager til den fælles økonomi der giver mulighed for bedre kommunal service.

Øget bosætning sker ved at **fastholde nuværende borgere** og ved at **tiltrække nye tilflyttere**. Kommunerne uden for de største byer er i konkurrence med hinanden om at tiltrække nye borgere. Men Svendborg har nogle særlige **styrker** i denne konkurrence.

Der er også nogle særlige **målgrupper** som er interessante at fokusere på for Svendborg Kommune. Bosætningsstrategien sætter fokus på Svendborgs særlige styrker og de særlige interessante målgrupper i forhold til bosætning og hvordan vi understøtter disse.

I Svendborg skaber vi tid, rum og mulighed for, at alle kan leve og opleve det gode liv, hvad enten vi bor, arbejder eller besøger Svendborg.

Vi ønsker at udvikle kommunen med omhu og omtanke i alt hvad vi gør – og med udgangspunkt i Svendborg Kommunes særlige by- og landsbymæssige muligheder, den maritime historie og de landskabelige kvaliteter.

Svendborg Kommunes strategi fra Planstrategi 2019

Bosætningsstrategien fokuserer på hvilke **boligtyper** og **steder** der kan danne grundlag for øget bosætning. Andre forhold som jobmuligheder, skole- og pasningstilbud, pendlingsafstande har også en stor betydning for bosætning.

Svendborg Byråd glæder sig til at arbejde for at flere borgere flytter til Svendborg Kommune.

Bo Hansen

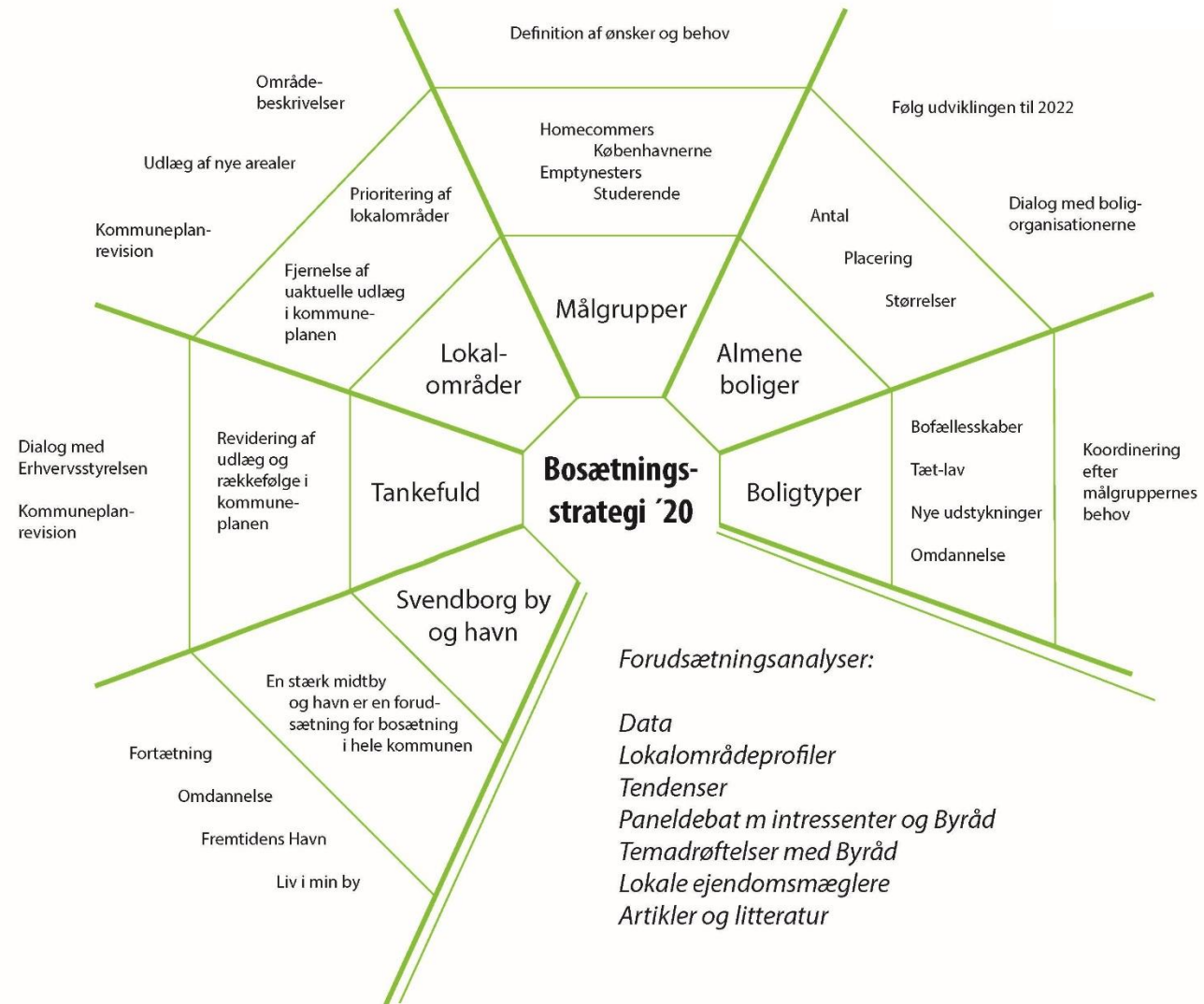




Bosætningsstrategi 2020



- Temaer
- Mål
- Handlinger



Målgrupper

Fire grupper af borgere og potentielle tilflyttere er særlig interessante for Svendborg Kommune i forhold til bosætning.

- Homecommers
- Københavnerne
- Emptynesters
- Unge studerende

Det er fire målgrupper som enten allerede søger mod Svendborg eller hvor der er et oplagt potentiale at tage udgangspunkt i.

Derfor skal der i de kommende år være særlig fokus på at understøtte disse fire målgrupper i forhold til bolig og i forhold til at Svendborg gør sig synlig for disse grupper. I det følgende ses der nærmere på de fire målgrupper.

I "Analyse af bosætningsmønstre i Svendborg Kommunes lokalområder" er data for de fire målgrupper beskrevet.



”Homecommers”

Homecommers er yngre mennesker der boet i det sydfynske som børn og nu flytter tilbage.

De har været flyttet fra Svendborg Kommune i en periode, typisk mens de tog en uddannelse. De er nu omkring 27-34 år. De har stiftet familie med småbørn og vil gerne flytte ”hjem” igen. Ofte for at komme tættere på bedsteforældre, og muligheden for at give deres egne børn de samme barndomskvaliteter man selv havde.

20,5 % af de 0-6 årige der sidste år (2018) flyttede til en ny kommune, endte et sted, hvor enten deres mor eller far, selv er vokset op. I alt bor knap hver tredje 0-6-årige i dag enten i mors eller fars barndomskommune. *

For Svendborg ligger tallet lidt højere, men potentialet er endnu større. Det er en gruppe som de lokale ejendomsmæglere oplever stor efterspørgsel fra. Huspriser der er lavere end i de store uddannelsesbyer samt ønsket om et flytte tilbage til barndomsbyen, er de vigtigste årsager til, at tilflyttere vælger Svendborg kommune.

Muligheden for at starte ud i en privat leje eller almenbolig kan gøre beslutningen om at flytte ”tilbage” nemmere. Ærø Kommune har gode erfaringer med et tilflytterhus, hvor mulige tilflyttere kan prøve at bo i op til 3 måneder.

Jobmuligheder er også af væsentlig betydning for de unge tilbageflyttere. Det har man taget konsekvensen af på Bornholm, hvor 75% af ungdomsårgangene flytter væk fra øen for at videreudanne

sig. Her er et tæt samarbejde med erhvervslivet om at de unge får viden om det lokale arbejdsmarked og jobmulighederne før de fraflytter. Bornholm har en tilbageflytningsprocent på over 55% af en ungdomsårgang.*

**KL, Momentumundersøgelse 2019 nr. 14*

- **Svendborg skal kunne tilbyde både attraktive byggemuligheder og attraktive ledige eksisterende boliger for de unge børnefamilier.**
- **I Svendborg kan vi tilbyde både bynære boliger og boliger på landet.**
- **Vi vil udvikle et samarbejde mellem ungdomsuddannelserne og erhvervslivet om viden om det lokale arbejdsmarked.**

Citat fra lokal ejendomsmægler:

*”At bo i en større by med liv, kort afstand til skole og daginstitutioner, at være tæt på natur og vand, at bo tæt på venner og familie samt et trygt nærmiljø vægter samtidig højt hos køberne”. ***

"Københavnernerne"

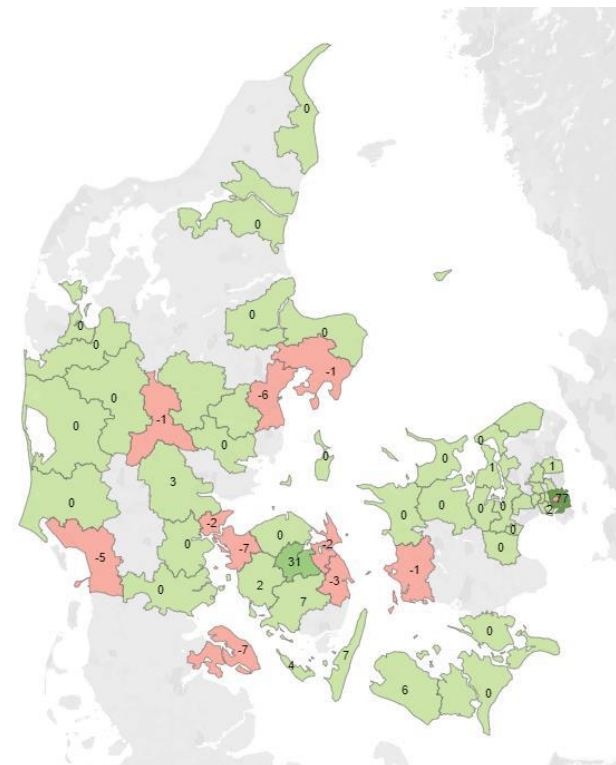
Københavnernerne er unge familier med mindre børn fra storbyerne, primært København men også Odense og Århus.

Det er en gruppe som umiddelbart ligner "homecommers", men de har ikke boet på Sydbyn tidligere og de har flere krav til hvor de vil bo.

Der er en tydelig landsdækkende tendens til at nogle unge familier vælger at flytte ud af de større byer for at komme på landet. De vil gerne ud af deres mindre, men dyre storbyejlighed og få flere kvadratmeter for pengene end i de kan i de store studiebyer. Samtidig trækker det gode liv tæt på naturen med mere nærvær, mere fællesskab og mindre stress. Vigtigt for denne målgruppe er dog også at de stadig har muligheden for at kunne handle i specialbutikker, gå på café og opleve et aktivt kultur- og fritidsliv.

Store boliger til fornuftige priser, naturoplevelser, aktivt byliv og stærke fællesskaber er noget Svendborg Kommune tilbyder. Kombinationen af vores lokalområder og en aktiv bymidte er en særlig styrke. Samtidig er den stærke høj-, fri- og efterskolebevægelse på Sydbyn et positivt brand.

- **Vi vil arbejde for en levende og attraktiv Svendborg By og Havn som en forudsætning for bosætning i hele kommunen.**
- **Svendborg Kommune skal være et synligt tilbud for mulige tilflyttere fra de større danske byer.**
- **Svendborg kommune skal understøtte at der i lokalområderne er attraktive familieboliger og mulighed for at indgå i stærke fællesskaber.**



Mellemkommunal flyttebalance 2018 for de 0-16 årige. Figuren viser om der tilflytter flere end der fraflytter fra de enkelte kommuner set i forhold til Svendborg. Grøn er lig med flere tilflyttere end fraflyttere, rød er det modsatte og grå har ingen tilflyttere/fracflyttere ift. Svendborg. Der er alt i alt en balance i 2018 på + 103 personer for de 0-16 årige. Især er der en positiv balance i forhold til København og Odense.

Citat fra Thomas Visby, leder af Vester Skerninge Friskole:

"Vi kan konstatere at en stor andel af de børn, vi har indskrevet på venteliste, har postnummer i København. Dvs. at allerede flere år før forældrene bosætter sig i Svendborg, er børnene skrevet op til friskolen. Det overraskede mig"

”Emptynesters”

Emptynesters er enlige eller par som er midaldrende og stadig bor i den (store) bolig, hvor deres børn er opvokset, men børnene er flyttet hjemmefra.

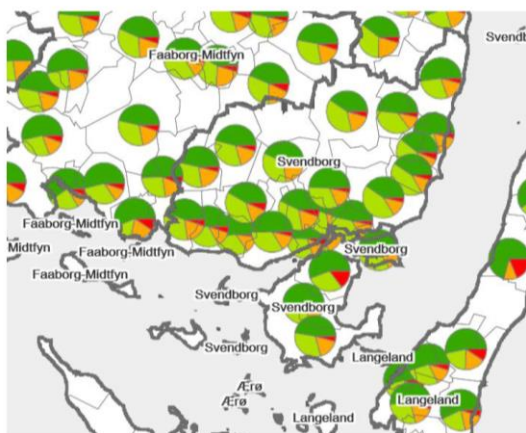
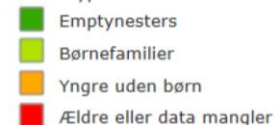
Med den øgede frihed til nye aktiviteter og med tanke på alderdommen, søger mange emptynesters en ny type bolig. En mindre bolig der kræver mindre vedligehold. Det kan være i det lokalområde hvor man har boet i mange år og har gode naboer og fællesskaber. Det kan også være en lejlighed eller et byhus i Svendborg By eller havn. Her kan by- og kulturlivet nydes lige uden for døren og det er nemt at smutte til Odense eller København med toget for endnu flere oplevelser.

SENIORERNE KOMMER!

Boligudbuddet svarer ikke til boligbehovet.

Er der behov for en ny livsstilsbolig – seniorboligen?

Familietyper %



Data: Parcelhusatlas, Statens Byggeforskningsinstitut

Bofællesskaber en stærkt stigende trend særlig for denne målgruppe. Generelt er der stigning i antallet af ældre i Danmark – og i Svendborg. I 2032 forventes det at mere end hver fjerde (29 %) Svendborggenser er over 65 år. Mange ældre søger en bolig i et seniorbofællesskab. I gennemsnit står der 28 ældre på venteliste til hvert seniorbofællesskab

i Danmark. Samtidig oplever 93% af beboerne i seniorbofællesskaber at deres livskvalitet er steget efter de flyttede ind og 76% får bedre sociale relationer. * (RealDania*)

I Svendborg har der været stor interesse hvor der er projekter for målgruppe på vej. Nordre Skole, Den gamle amtsmandsbolig og på Jessens Mole. Disse steder har investorerne oplevet særdeles stor interesse fra potentielle nye beboere, som alle i forvejen var bosiddende i kommunen. Med en flytning fra deres store bolig kan emptynesters starte en potentiel flyttekæde. Ved at flytte til en mindre bolig, evt i et bofællesskab, bliver deres tidligere bolig ledig. De store boliger i børnevenlige områder frigives og kan udgøre drømmeboligen for nye børnefamilier – fx homecommers eller Københavnerne.

- **Vi vil have fokus på at borgere der ønsker at flytte til en anden boligtype skal kunne blive i kommunen.**
- **Svendborg skal kunne tilbyde mindre, vedligeholdelseslette boliger i Svendborg By og lokalområderne.**
- **Svendborg skal kunne tilbyde forskellige boformer for seniorer som bofællesskaber samt eje- leje- og almene boliger.**
- **Vi vil understøtte mulighederne for etablering af seniorbofællesskaber i Svendborg Kommune.**

Citater fra lokale ejendomsmæglere:

- *”Urbanisering - seniorer vil bo bynært og prioritere kulturelle tilbud - fortolket bredt!”*
- *”(...) Lejligheder til køb og udlejning til seniorer der ønsker at sælge stort hus og i stedet bo nede i midtbyen omkring havnen. Der er efterspørgsel på lejligheder på 90-120 kvm”.*

”Unge studerende”

Svendborg har en styrke fremfor de andre fynske kystbyer ved at være studieby. Hvert år starter mange unge på mellemlange eller videregående uddannelser i Svendborg. Det er på sygepleje- eller læreruddannelsen, Den frie læreskole i Ollerup eller de maritime uddannelser ved SIMAC.

De unge studerende der vælger at flytte tæt på deres uddannelsessted, er et stærkt attraktiv for Svendborg Kommune. I den årrække hvor de bor her er de aktive forbrugere og styrker dermed det lokale handelsliv. Samtidig er det en gruppe som ofte engagerer sig i det lokale kultur- og fritidsliv eller med studiejobs/frivilligt arbejde under deres studietid.

Som studerende får man altså en særlig tilknytning til sin studieby og bliver dermed en potentiel permanent tilflytter. Derfor skal det være nemt at vælge at flytte til Svendborg Kommune i sin studietid.

For at fastholdes de unge i Svendborg Kommune efter endt uddannelse, kræves først og fremmest jobmuligheder. Samtidig er pendlingsmulighederne vigtige og muligheden for at få en mindre bolig, der ikke kræver studieaktivitet.

I 2019 blev der optaget 414 nye studerende på de mellemlange og videregående uddannelser i Svendborg.

- **Svendborg skal kunne tilbyde attraktive studieboliger og kollegier.**
- **Svendborg skal kunne tilbyde mindre boliger, der ikke kræver studieaktivitet.**
- **I Svendborg skal alle ny-uddannede kende til jobmulighederne i pendlingsafstand fra Svendborg Kommune.**

Charlotte Lundblad, formand for Danske Erhvervsakademier i Berlingske 17. januar 2018:

”Tallene viser, at de unge, når de dimitterer, bliver boende i de områder som de er uddannede i. I Midt- og Vestjylland bliver 80% af de unge dimittender fra erhvervsakademierne boende.”

Tankefuld

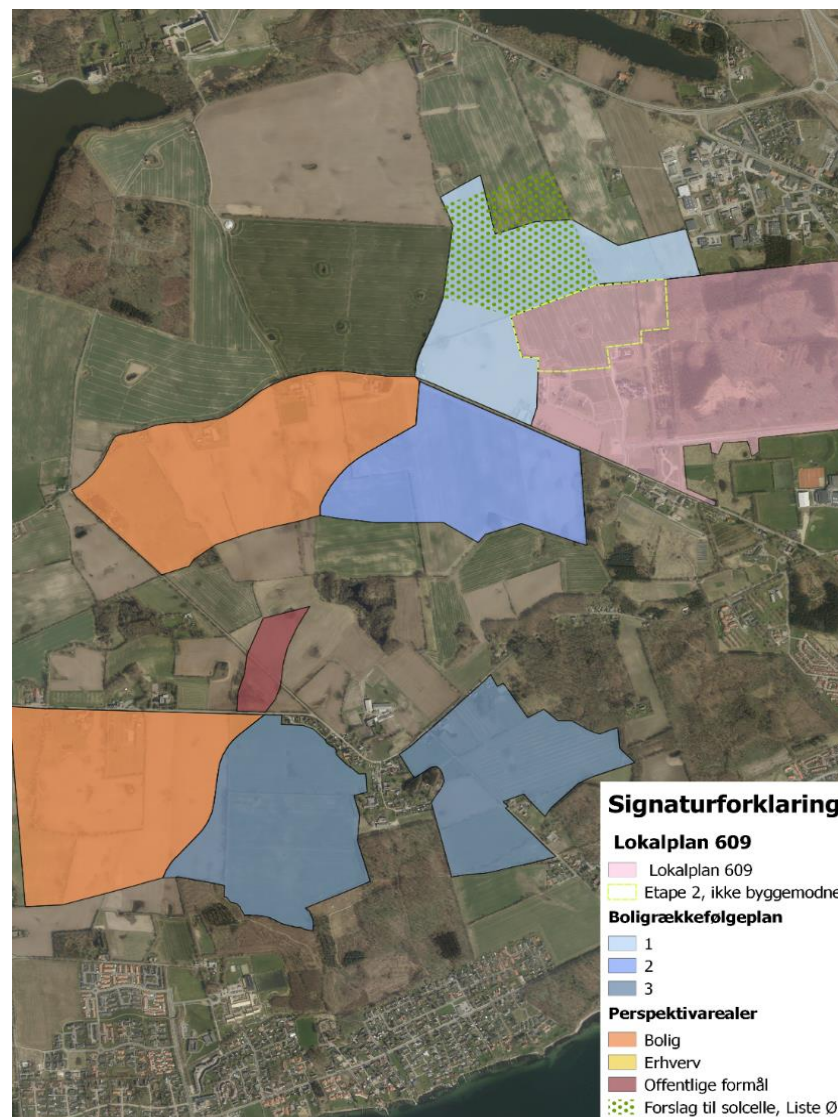
Tankefuld, vest for Svendborg By, er Svendborg Kommunes ambitiøse byudviklingsprojekt som har været i gang i en årrække.

Tankefuld er tænkt som ny bydel midt i naturen med fokus på fællesskab og miljø, alternativ energi, energibesparelser samt lokal afledning af regnvand.

Området omfatter store arealer til byudvikling, boliger, service og landskabsområder. På sigt kan op mod 3.000 mennesker bosætte sig i Tankefuld og området være arbejdsplads for op mod 5.-7.000 mennesker.

Desværre har der ikke været den fart på udbygningen af området som oprindeligt var forventet. Der er derfor behov for at genoverveje de arealudlæg for Tankefuld som er reserveret i kommuneplanen.

- Vi vil i arbejdet med med **Kommuneplan 2021-2033**, tage stilling til ændringer af arealudlæg og rækkefølgeplan for Tankefuld.
- Vi vil understøtte et øget fokus på Tankefuld bl.a med tiltrækning af investorer.



Almene boliger

Mere end 1 mio. danskere bor i en almen bolig. Det er den eneste boligform med etableret beboerdemokrati og almene boliger rummer alle uddannelsesniveauer og alle indkomstklasser (undtaget de allerhøjeste)

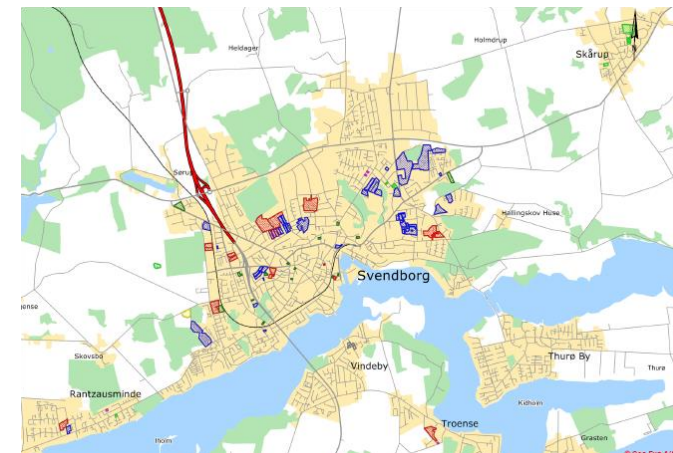
17 % af boligmassen i Svendborg Kommune udgøres af almene boliger. Dette er med til at sikre en varieret beboersammensætning på tværs af Svendborg By og lokalområder.

Almene boliger kan bruges strategisk til at understøtte en blandet boligmasse fx i et byudviklingsområde som Tankefuld og Svendborg Havn. Almene boliger kan også understøtte udviklingen i lokalområder, fx ved at være et boligtilbud til enlige, fraskilte eller ældre borgere, der ikke længere har brug for en stor ejerbolig kan blive boende i deres lokalområde. Endelig kan almene boliger understøtte en fornyelse af den samlede boligmasse, ved at være et alternativ til utidssvarende private lejeboliger.

I årene frem til 2022 vil der stå op mod 400 nye almene boliger indflytningsklar, primært i Svendborg By. Boligerne er en blanding af familieboliger og mindre boliger fortrinsvis til enlige.

Gennem kommunal grundkapital kan Svendborg Kommune bidrage med strategisk retning til udvikling af den almene boligsektor. Kommuneplanen kan udpege områder til fremtidig udbygning af den almene boligmasse.

- **Frem mod 2023 skal boligmarkedet monitoreres i forhold til hvordan det påvirkes af 400 nye boliger. På den baggrund udpeges nye projekter.**
- **Vi vil indlede en dialog med de almene bolig-organisationer om mulighederne for at etablere almene boliger i udvalgte landsbyer, landområder samt Tankefuld.**
- **Vi vil indlede en dialog med de almene boligselskaber om mulighederne for almene bofællesskaber.**
- **Ved revidering af den boligsociale helhedsplan vil bystrategiske indsatser blive indarbejdet.**



Almene boliger i Svendborg By

Svendborg By og Havn

Kommunerne uden for de største byer er i konkurrence med hinanden om at tiltrække nye borgere. Svendborg konkurrerer med de fynske nabokommuner. Derfor er det vigtigt af synliggøre de særlige styrkepositioner Svendborg Kommune har, ikke mindst at kommunen både rummer landområder og en attraktiv handels- og kulturby.

Byen og havnen har en helt særlig kombination af urbant byliv med kultur, handel, specialbutikker, restauranter sammen med kulturarv og sejlerliv. Heraf tilnavnet Den sydfynske hovedstad. En stærk Svendborg By og Havn er en forudsætning for bosætning i hele Svendborg Kommune. Der kommer ikke bosætning i lokalområderne og de mindre byer i kommunen hvis Svendborg by ikke forbliver stærk og spændende – og omvendt. By og land er i Svendborg kommune hinandens forudsætninger i forhold til tiltrækning.

Bymidten har en ung gennemsnitsalder og en høj udskiftning af beboere, særligt studerende. Men byen oplever også en øget søgning fra andre aldersgrupper og der er en stigning i befolkningsantallet.



Svendborg by scorer højt på en lang række positive parametre: Tryk at bevæge sig rundt i, hyggelig med god atmosfære, gode kulturtilbud, godt udbud af fritidsaktiviteter samt god adgang til natur og grønne områder er mellem 71 og 89 % af respondenterne enige i. Til gengæld scores der lavere på et godt butiksliv (57 %) og om byen opleves pæn og velholdt (41 %). Så her er plads til forbedring.*

*Byanalyser.DK – Svendborg. Region Syddanmark

Der er i disse år stor interesse fra investorer og potentielle beboere for nye boligprojekter i byen. Der bygges primært på tidligere erhvervsarealer eller som omdannelse. Altså en byfortætning som giver byen flere boliger uden at tage areal fra byens parker og grønne områder.

- **Vi vil fortsætte udviklingen af Svendborg Bymidte og en boligorienteret fortætning i Svendborg By og havn.**
- **Der skal være fokus på at sikre en blanding af boligtyper og boligstørrelser i udviklingen af byen**
- **Fortætning i bymidten skal ske med respekt for stedets arkitektoniske kvaliteter, og med kvalitet i boliger og friarealer.**

Citater fra lokale ejendomsmæglere:

”Vi har lige nu rigtig stor søgning på bynære ejendomme fra udenbys købere”

Tilflyttercitater fra paneldebatten:

”Kombinationen af en spændende Svendborg by sammen med naturen og fællesskabet i Lundeborg gjorde udslaget for at vi flyttede fra København.”

Boligtyper og boformer

Et stærkt og alsidigt boligmarked er et meget vigtig parameter, når det handler om at øge bosætningen til Svendborg Kommune. Et fleksibelt boligmarked kan tilbyde boliger til alle, også når livssituationen ændrer sig eller man får andre boligønsker. Borgere der ønsker en ny type bolig skal kunne finde den inden for kommunen. Derfor er det vigtigt der både kan tilbydes store og små boliger, forskellige ejerformer og boliger både i byen og på landet.

Der er forskel på at eje og leje, med fordele og ulemper ved begge ejerformer. Lejeboligen er let at komme af med, andre har ansvaret for vedligehold og det kræver ikke så stor en økonomisk investering. Med en ejerbolig er man ”herre i eget hus”, man kan ombygge som man vil og ofte øger man sin økonomiske investering. Om man ønsker at eje eller leje kan afhænge af hvor man er i livet. Det kan afhænge af familietype, alder eller livssituation.

Mindre boliger fx lejligheder eller rækkehuse er attraktive for flere af de valgte målgrupper. Både de unge og ”emptynesters”. De unge, der skal have bolig enten under uddannelse eller umiddelbart efter vil typisk søge en lejebolig, ofte gerne i byen. Dermed kan det understøttes at de bliver boende i kommunen. Emptynesters der flytter til en mindre bolig, enten lokalt eller mere bynært kan sætte gang i en flyttekæde, der frigør store boliger til fx børnefamilier. Endelig bor flere og flere mennesker alene – hvad enten de er singler, enlige forsørgere eller har mistet ægtefællen. Denne stærkt voksende gruppe, som spænder bredt i både alder og indkomst, ønsker ofte også en attraktiv mindre bolig.

Bofællesskaber er en stigende trend i Danmark både blandt børnefamilier og ældre. Der er mange individuelle måde at bo i bofællesskab på. Generationshuse, seniorbofællesskab, byggefællesskaber og mere eller mindre fælles organisering af opgaver eller boligernes indretning. Bofællesskaber kan både indrettes i eksisterende bygninger på bygningens præmisser eller ved nybyggeri hvor der bygges så det passer til lige de mennesker der skal flytte ind.

- **I Svendborg skal vi kunne tilbyde boliger til alle uanset livssituation og økonomisk formåen.**
- **I byomdannelsesområder i Svendborg by og i lokalområderne skal boligudvalget være blandet - både i boligtype, boligstørrelser og ejerformer.**
- **Der skal i forbindelse med planlægning af nye boligområder og byomdannelse så vidt muligt indtænkes en andel af mindre boliger.**
- **Forud for planlægning for nybyggeri på bar mark skal de lokale muligheder for at understøtte en eventuel flyttekæde undersøges og om muligt indarbejdes i planlægningen.**
- **Bofællesskaber skal være en tilgængelig mulighed når man søger efter bolig i Svendborg.**

Lokalområder

Svendborg Kommune har 13 lokalområder. De har hver deres profil som by- eller landområder. Der er geografiske forskelle fx om det er område ud til kysten eller inde i landet, der er forskel på infrastrukturen og på typen af attraktioner. Nogle områder tiltrækker især fra de fynske nabokommuner, mens nogle områder tiltrækker særligt fra de store byer som Odense og København. Nogle lokalområder har en større tiltrækningskraft for bosætning end andre.

I baggrundsrapporten "Analyse af bosætningsmønstre i Svendborg Kommunes lokalområder for perioden 2015-2018" er områderne og deres demografi i forhold til bosætning beskrevet for hvert enkelt lokalområde. Ved at sammenholde data for lokalområderne tegner der sig nogle tendenser. De fleste lokalområder dækker store arealer og derfor kan der i det enkelte lokalområde også være store forskelle. Tendenserne tegner det enkelte lokalområde som helhed.

Svendborg Bymidte skiller sig naturligt ud. Byen har en stigende befolkningstilvækst og stor søgning og dermed er der grundlag for fortsat at øge boligmassen i byomdannelsesområderne, fx på havnen. Byen tiltrækker både unge studerende, familier og "emptynesters", så nybyggeri skal være varieret og ramme flere målgrupper.

De lokalområder hvor der både er god service og gode muligheder for at kunne indgå i et fællesskab tiltrækker tilflyttere - ikke mindst fra København og Odense. Det er fx lokalområderne Ollerup-Vester Skerninge og Gudbjerg-Gudme-Hesselager et eksempel på. Det betyder, at det er områder hvor nye boligområder har størst mulighed for at blive realiseret.

I de lokalområder hvor der er en høj andel af "empty-nesters" er der grundlag for at bygge mindre boliger fx rækkehuse. Dermed kan man tilgodese målgruppens nye behov og samtidig frigive større boliger til fx børnefamilier. Dette er fx Svendborg Øst, Thurø, Skårup-Oure.

De lokalområder der både er tæt på Svendborg By, har naturkvaliteter og nem adgang til infrastruktur oplever stor søgning, lave liggetider og høj m²-pris. Det er Vindeby-Troense og Svendborg Øst eksempler på.

- **I Svendborg tager vi udgangspunkt i de enkelte lokalområders styrker og særlige identiteter i forhold til at understøtte bosætning.**
- **Vi vurderer ny planlægning for boliger ud fra det potentiale for øget bosætning, der er i de enkelte lokalområder.**
- **Tiltrækningsindsatser målrettes efter hvor tilflytterne til lokalområdet typisk kommer fra.**
- **I udviklingen af lokalområder skal mulighederne for fællesskaber understøttes.**

Citater fra lokale ejendomsmæglere:

- *"Køberinteresse for landområder er mere begrænset, bl.a. grundet reducerede finansieringsmuligheder fra kreditinstitutter"*
- *"I de landsbyer, hvor købmanden er lukket samt f.eks. hvis der ingen skole er – så er det op ad bakke".*

Baggrundsmateriale

- Lokalområdeprofiler – Bosætningsmønstre. Svendborg Kommune 2019
- Svendborg Kommunes Paneldebat om bosætning - Maj 2019.
- Svendborg Kommunes Befolkningsprognose 2019-2032
- Svendborg Kommunes spørgeskemaundersøgelse af lokale ejendomsmæglere 2019
- Kontur 2018 – Kommunale nøgletal fra Region Syddanmark
- Byanalyser.dk, Svendborg - fra Region Syddanmark
- RealDania – ”Rum og fællesskaber for ældre”, ”Nøgletal for seniorfællesskaber”
- KL-nyhedsbrev Momentum 2019 nr. 14 3.9-2019
- Velkommen hjem – Tendenser i dansk boligarkitektur – Mette Mechelenborg

