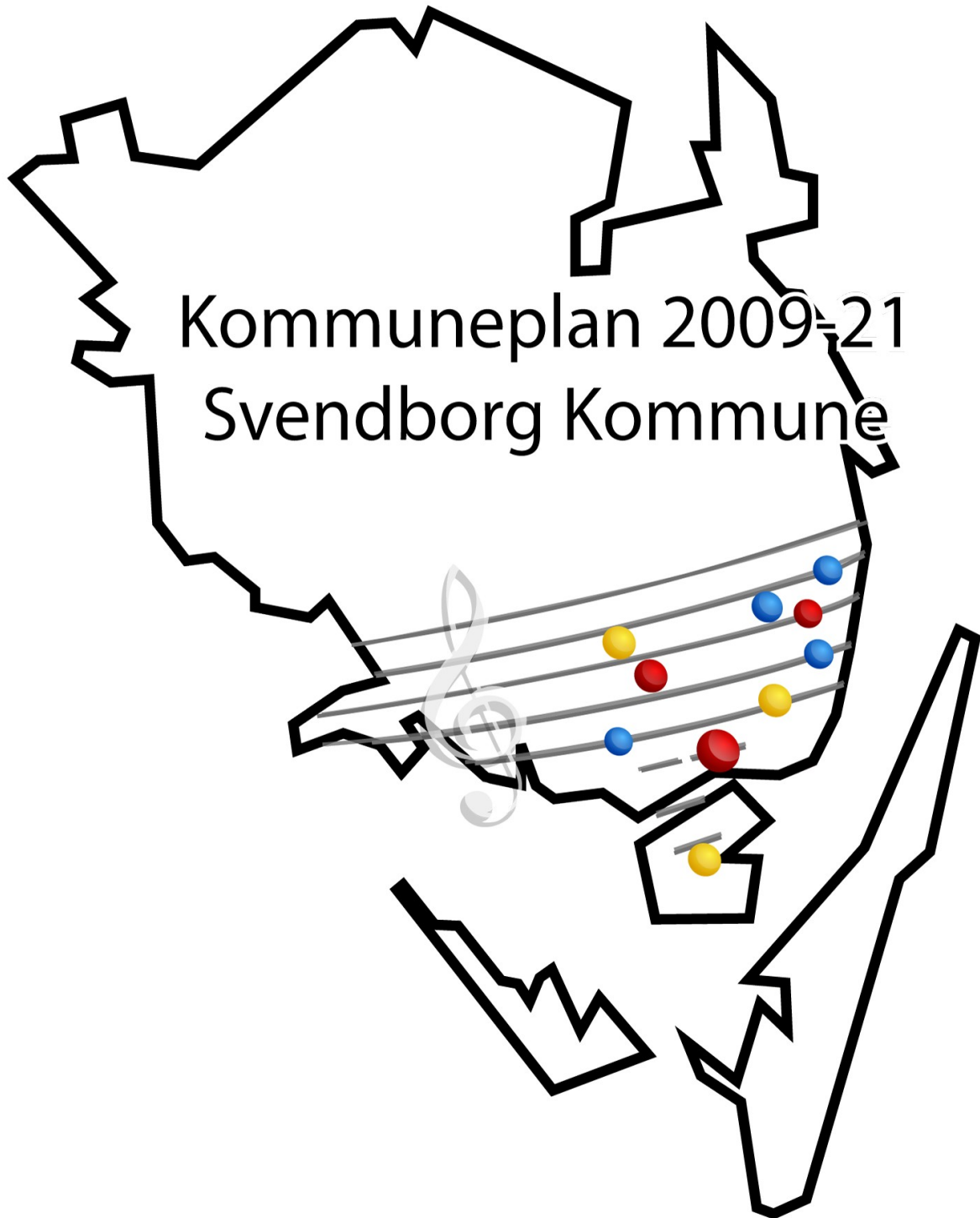




Svendborg  
Kommune

# Kommuneplan 2009-21 Svendborg Kommune



Se kommuneplanen på  
[www.svendborg.dk/kommuneplan](http://www.svendborg.dk/kommuneplan)

# Indholdsfortegnelse

<b>Bosætning og boliger</b> .....	<b>1/34</b>
<u>Befolkningsudviklingen</u> .....	2/34
Mål.....	3/34
Baggrund.....	4/34
Strategi og indsats.....	8/34
<u>Boligbehov og arealudlæg</u> .....	9/34
Mål.....	10/34
Baggrund.....	11/34
Strategi og indsats.....	14/34
<u>Mangfoldighed</u> .....	18/34
Mål.....	19/34
Baggrund.....	20/34
Strategi og indsats.....	21/34
Retningslinjer.....	23/34
<u>Udsatte boligområder</u> .....	24/34
Mål.....	25/34
Baggrund.....	26/34
Strategi og indsats.....	27/34
<u>Fortætning og byfornyelse</u> .....	29/34
Mål.....	30/34
Baggrund.....	31/34
Strategi og indsats.....	33/34

# Bosætning og boliger

Globaliseringen betyder at der udvikles nye livsstile og boligformer. Det stiller nye krav til den kommunale planlægning om at udvikle attraktive bomiljøer. Tendenser og udvikling peger i mange retninger, men der er ingen tvivl om, at fremtidens boligsektor vil fremstå lige så divers som i dag for at kunne dække de mange forskellige behov i samfundet og hos den enkelte, betinget af stadie i livsforløb, økonomisk situation og personlige ønsker og drømme.

Svendborg har [Cittaslow](#) status med fokus på at optimere rammerne om "det gode liv". Kvalitet i tilværelsen forudsætter, at der via moderne, teknologiske løsninger tages afsæt i de lokale særpræg, traditioner og historie. Endvidere spiller en række faktorer ind i bestræbelserne for at skabe mangfoldige, attraktive bomiljøer. Et godt kvarter betyder friluftsliv, god infrastruktur, attraktive rekreative uderum, der virker befordrende for sociale relationer og udfoldelse samt nærhed til privat og offentlig service og indtænkt bæredygtighed i bred forstand.

Svendborg skal fortsat være et attraktivt sted at bo med gode boliger og tilbud om et sprudlende fritids- og kulturliv for alle borgere. Med kommuneplanen og lokalplaner kan Svendborg Kommune medvirke til at skabe gode rammer for hverdagslivet. En visionær planlægning er et godt instrument til at udtrykke intentioner og til at sikre kvalitet i både planer, byrum, arkitektur og materialer. Der ligger en stor opgave i at finde den rette balance mellem det nye, kommunen vil have, og det eksisterende, vi ikke vil undvære.

## Befolkningsudviklingen

Svendborg by og de omkringliggende spændende lokalområder har gjort kommunen til en attraktiv bosætningskommune. Med den aktuelle tilslutning til det danske motorvejsnet og den gode togforbindelse til oplandet og Odense er tilgængeligheden øget markant. Svendborg er et alsidigt kultur- og handelscenter på Sydfyn og de kystnære bymiljøer kan drage nytte af de smukke landskaber med udsigter til Øhavet

Det giver efter Byrådets mening grundlag for en fortsat øget bosætning og en forventning om stigende befolkningstal. Derfor skal der planlægges for en både kvantitativ og kvalitativ udvikling i kommuneplanperioden.

Kommunen har i de sidste 5–8 år oplevet en positiv befolkningsudvikling, som byrådet ser gode muligheder for kan fortsætte. Mulighederne for bosætning i Svendborg by og kommunens lokalområder er forskellige og denne forskel skal udnyttes. Svendborg by skal videreudvikle sine bo- og bykvaliteter, og der skal foretages en stor satsning med at udvikle den nye bydel Tankefuld. I lokalområderne skal der tages udgangspunkt i de nære bysamfunds kvaliteter og lokale service og muligheden for at bo tæt på naturen.

## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- fastholde og udbygge Svendborg som en attraktiv bosætningskommune.
- skabe fortsat vækst i befolkningstallet og tilstræbe en alsidig befolknings sammensætning.
- igangsætte en sammenhængende indsats for øget bosætning.

## Baggrund

### Befolkningsudviklingen

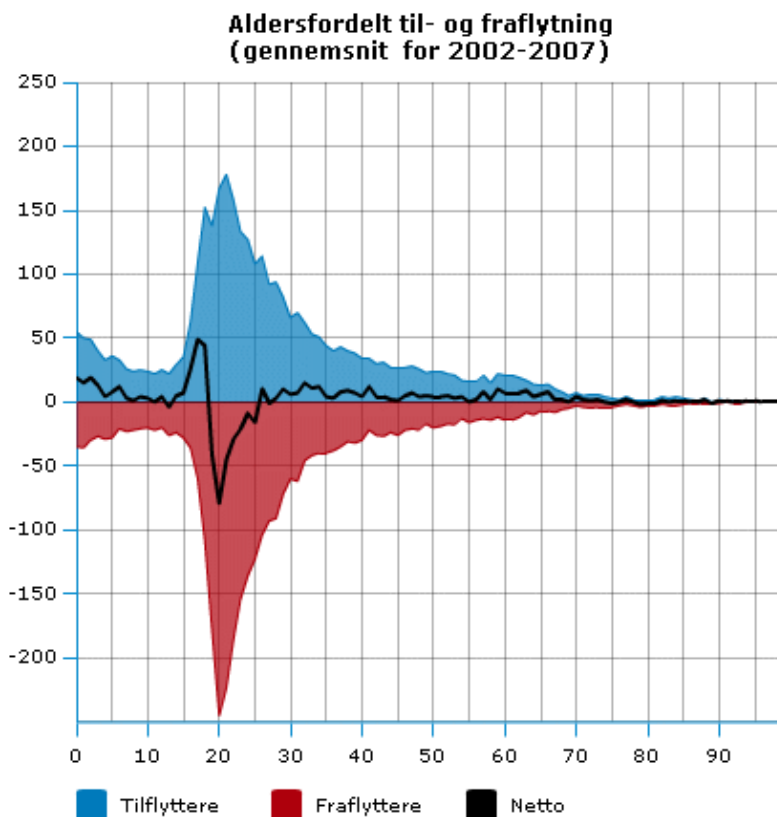
Der har i perioden 2003–2009 været en positiv befolkningsudvikling i Svendborg Kommune, så befolkningstallet er steget fra 58.145 til 59.183, – ca. 2 %.

Af [Svendborg Kommunes befolkningsprognose](#) for 2009–2021 fremgår det, at der forventes en stigning på 3,9 % i befolkningstallet.

<b>Befolkningspronose for Svendborg Kommune fordelt på bydele og lokalområder</b>	<b>2009</b>	<b>2021</b>	<b>Stigning</b>
Svendborg Bymidte	6598	6458	–2,1 %
Svendborg Vest	9222	8929	–3,2 %
Svendborg Nord	4700	4536	–3,5 %
Svendborg Øst	7104	6843	–3,7 %
Thurø	3742	3565	–4,7 %
Vindeby–Troense	3509	3436	–2,0 %
Rantzausmind–Tankefuld	2480	4905	+242,0 %
<b>Svendborg by i alt</b>	<b>37355</b>	<b>38572</b>	<b>+3,3 %</b>
Ollerup–V. Skerninge	5102	5514	+8,1 %
Stenstrup–Kirkeby	4021	4414	+9,8 %
Gudbjerg–Gudme–Hesselager	4917	5140	+4,5 %
Skårup–Oure	4859	4801	–1,7 %
Tåsinge	2704	2744	–1,5 %
Småøerne	121	126	+4,0 %
Ukendte	104	100	
<b>Lokalområderne</b>	<b>21724</b>	<b>22737</b>	<b>+4,7 %</b>
<b>Svendborg Kommune i alt</b>	<b>59183</b>	<b>61510</b>	<b>+3,9 %</b>

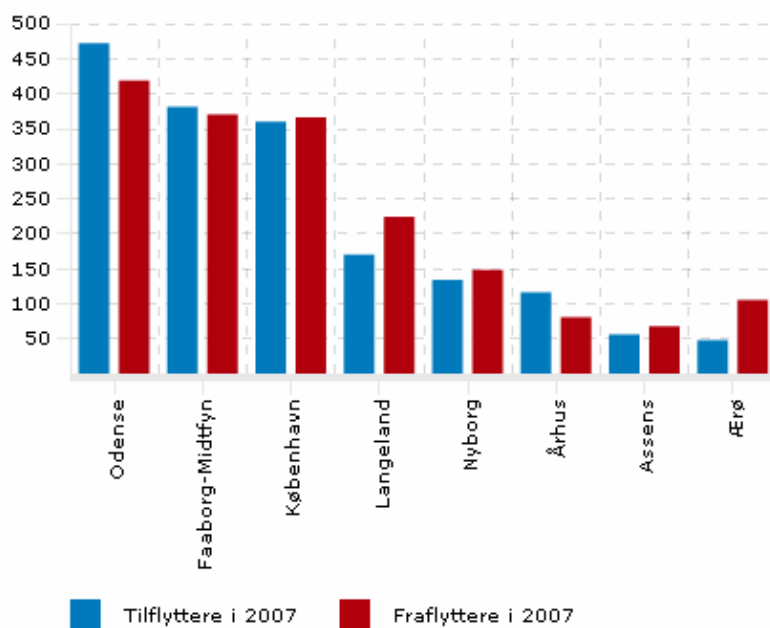
Som det ses af tabellen er der store variationer i befolkningsudviklingen i de enkelte områder og bydele. I Svendborg by falder befolkningstallet i alle bydele undtagen i Rantzausminde–Tankefuld, hvor befolkningstallet vil stige dramatisk på grund af det store forventede boligbyggeri i Tankefuld. I lokalområderne er billedet mere blandet, men i alt en større befolkningsfremgang end kommunen som helhed.

### Flyttemønstre



Som det ses af ovenstående figur sker der en netto tilflytning af unge mellem 16–19 år, en netto fraflytning mellem 20–28 år og igen en netto tilflytning mellem 30–45 år (med børn 0–10 år) Endelig er der en netto tilflytning fra 60–70 årige. Denne udvikling i flyttemønstret tages der højde for i kommunens boligbyggeprogram, der indeholder en overvægt af familieboliger og boliger til ældregruppen (+ 60–årige)

**Til- og fraflytning for Svendborg Kommune i 2007**

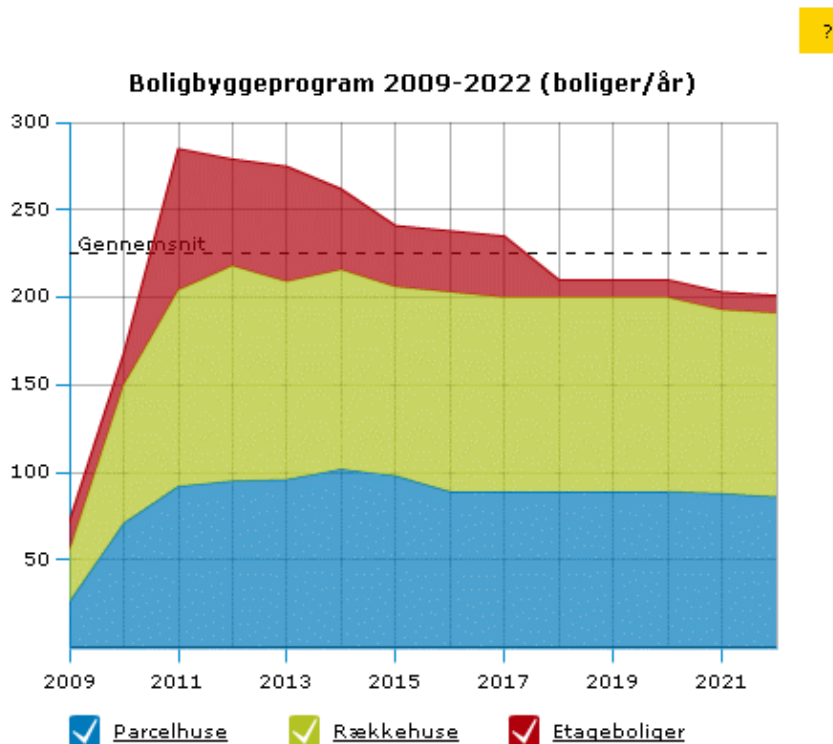


Det er bemærkelsesværdigt at der er så relativt mange tilflyttere fra Odense og fra København., hvorimod det er mere naturligt at der sker en hvis tilflytning fra nabokommunerne. Dette siger noget om Svendborgs attraktivitet som bosætningsvalg hos personer fra de større danske bysamfund og kan være med til at begrunde en forventning om øget bosætning i kommunen.

## Boligbyggeprogram

Som grundlag for udarbejdelse af befolkningsprognosen ligger der et program for det forventede fremtidige boligbyggeri fordelt på boligtyper og på de enkelte år.

Som det ses i tabellen vil det forventede boligbyggeri i 2009 og 2010 være meget beskedent på grund af finanskrisen og de svage konjunkturer. Midt i perioden forventes et nyt stabilt og større årligt boligbyggeri for at stabilisere sig på lidt over 200 årlige nybyggede boliger sidst i perioden.

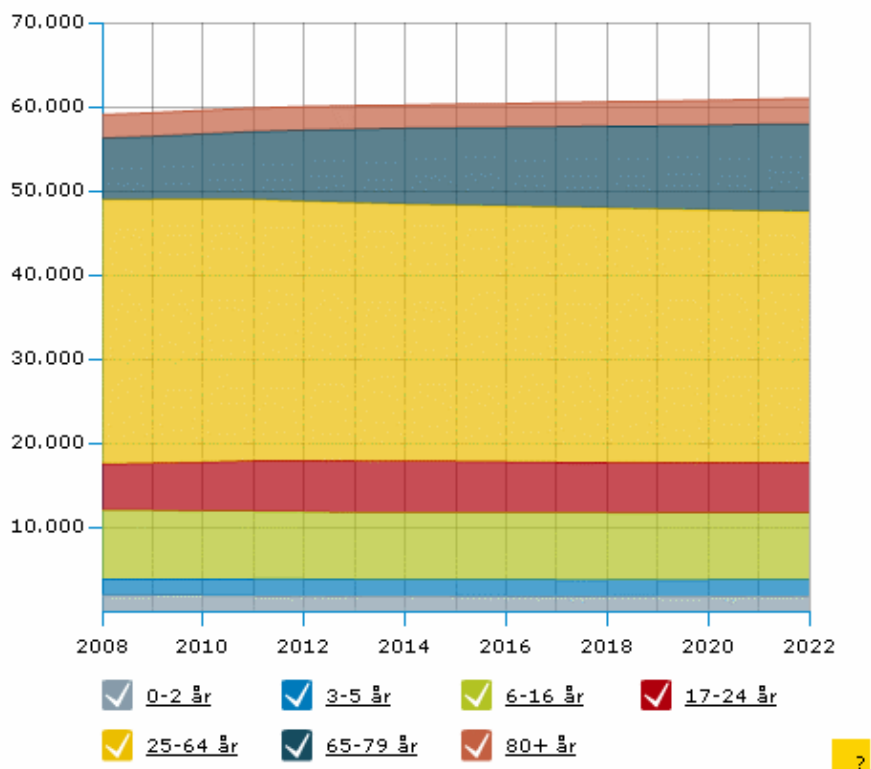


## Befolknings sammensætningen

Som det fremgår af nedenstående skema vil især antallet af 67+ årige stige i perioden, mens andelen af børn, unge og de voksne holdes ret konstante i perioden.



### Befolkningsprognose



Bemærk at der ifølge prognosen vil ske en forskydningen i alderssammensætningen. F.eks. går gruppen af 65+ årige fra at udgøre 17,1 procent i dag til 22,8 procent i år 2022, mens de 17-64 årige går fra at udgøre 62,5 procent i dag, til at udgøre 58,8 procent af befolkningen i år 2022.

## Strategi og indsats

Byrådet ønsker, at Svendborg Kommune ved en mangesidet indsats skal øge bosætningen i byen og i lokalområderne ved til stadighed at kunne tilbyde attraktive boligområder og bymiljøer, der opfylder borgernes behov for gode boligkvaliteter og nærhed til offentlig og privat service.

I kommuneplanen sikres der mulighed for tilvækst af nye boliger både i Svendborg by og i lokalområderne, ligesom de eksisterende boligområder gøres stadig mere attraktive ved en planlægningsindsats og kvalitativ vækst i kultur- og fritidstilbud og nye initiativer for at forbedre bymiljøerne.

Det tilstræbes at mange af kommunens nye tilflyttere er unge familier, der kan bidrage til vækst i de erhvervsaktive aldersgrupper og bidrage til vækst og udvikling i det lokale erhvervsliv og den lokale kultur. I Tankefuld planlægges bl.a. nye boligtilbud til de unge familier, der har gennemført uddannelse i Odense og måske fået deres første job på Fyn.

En anden stor målgruppe er de aktive seniorer, der ønsker at skifte til en attraktiv bolig i det sydfynske område. Der er i forvejen en stor bevægelse fra København og Hovedstadsområdet, som kan forstærkes med de rette tilbud.

### Projekter udvikles

Bosætningen skal øges ved at udvikle nye projekter i Sydfynsk Udviklingssamarbejde (SUS), en markant kommunal satsning på Tankefuld-området og et spændende projekt omkring nye former for blanding mellem privat og almennyttigt boligbyggeri (Kuben og SAB).

### Ny bosætnings- og boligpolitik

I planperioden 2009–2012 igangsættes arbejdet med en egentlig bosætnings- og boligpolitik, der skal systematisere den kommunale indsats på området og skabe nye alliancer med private aktører og almene boligselskaber omkring markedsføring og opførelse af boliger, salg af byggegrunde samt udvikling af bosætningsinitiativer i det sydfynske område.

## **Boligbehov og arealudlæg**

I kommuneplanen fastlægges målene for bolig- og befolkningsudviklingen og den mere detaljerede beskrivelse af, hvor den fremtidige boligudvikling skal finde sted. Dette sker ved at vurdere det samlede behov for nye boliger i planperioden og ved at anvise de arealer, der skal udlægges til boligformål i planperioden.

## Mål

Det er Byrådets mål, at:

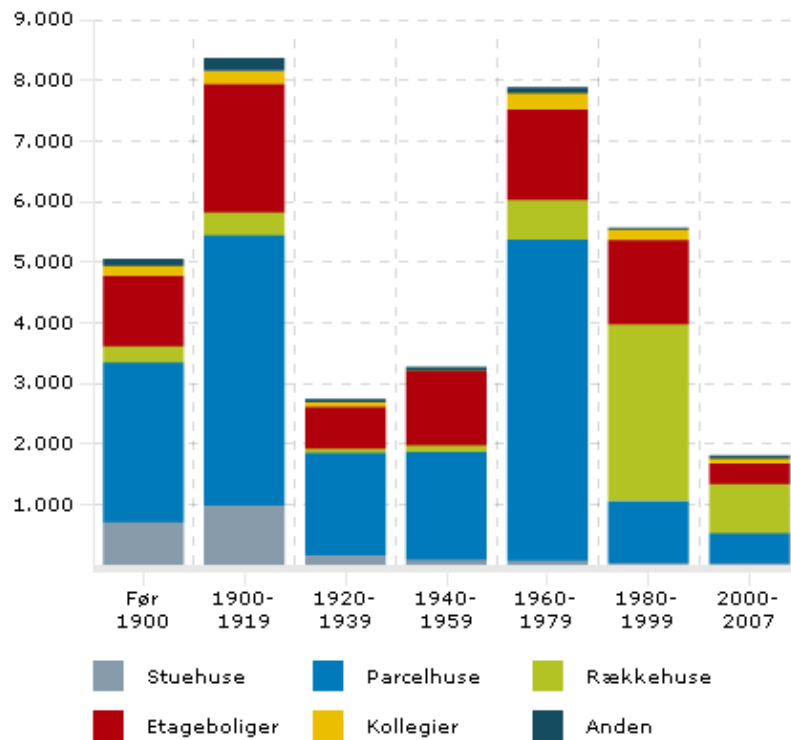
- sikre tilstrækkelige og velbeliggende arealer til de kommende års nybyggeri af boliger.
- sikre et varieret boligudbud i by og i lokalområderne.
- sikre en mangfoldighed af alle boligtyper i de nye boligområder.
- placere nye boliger, hvor de kan betjenes effektivt med kollektiv trafik.
- give mulighed for blandede boligformer.
- opnå maksimal udnyttelse af de offentlige og privat servicetilbud.
- sikre nye boligområder adgang til større sammenhængende landskaber.
- bygge tættere og derved mindske arealforbruget til byudvikling.

## Baggrund

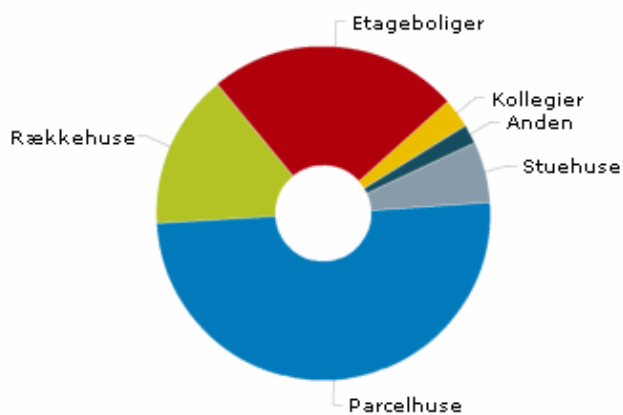
### Boligbestanden i Svendborg Kommune

Ifølge Danmarks statistik er der pr. 1. januar 2008 i alt 34.784 boliger i Svendborg Kommune. Nedenfor er boligmassen vist ift. boligtype og opførelsesår.

**Boligbyggeri i Svendborg Kommune**

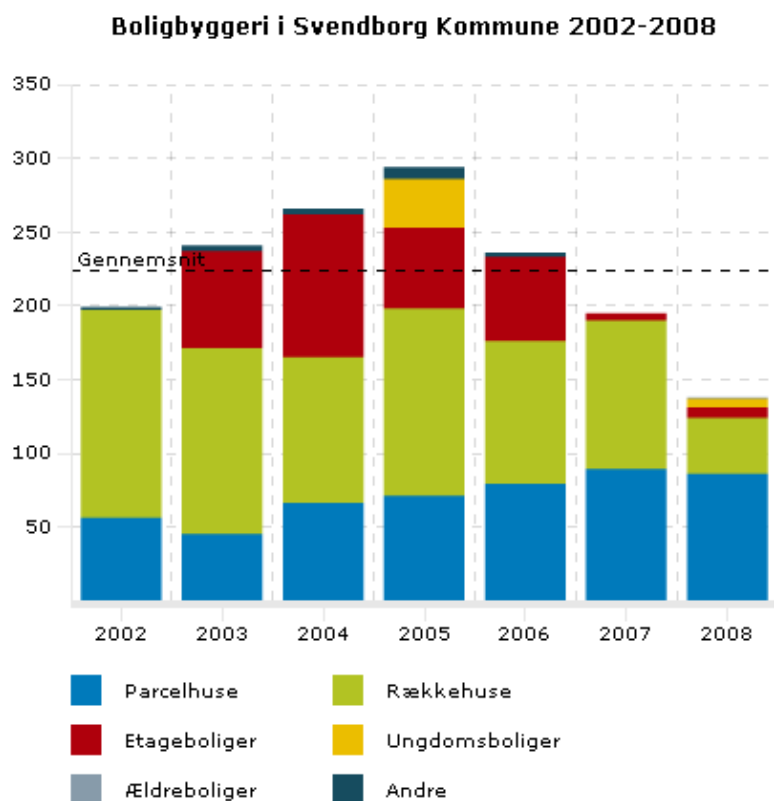


**Boligfordeling i Svendborg Kommune**



## Nybyggeri / opførte boliger

I Svendborg Kommune er der i gennemsnit opført 224 boliger om året i perioden 2003–2008 med et større fald i 2008, hvor finanskrisen satte ind og dæmpede nybyggeriet.



I denne periode er tæt mod 50 % opført som tæt/lavt byggeri, ca. 30 % som parcelhuse og knap 20 % opført som etagebyggeri. Størsteparten af rækkehusboligerne er målrettet de modne og det ældre publikum.

### Nybyggeriet fordelt i kommunen

I nedenstående tabel ses de nyopførte boliger fordelt på bydele og lokalområder. Som det ses er op mod 40 % af nybyggeriet foregået i kommunens lokalområder og ca. 60 % i Svendborg by. Dette svarer ca. til befolkningsfordelingen, hvor knap 2/3 af befolkningen bor i Svendborg by og lidt mere end 1/3 bor i lokalområderne. Der er således i den foregående periode ikke ændret på styrkeforholdet/tiltrækningskraften mellem by og lokalområderne.

Der har i perioden 2003–2009 været en positiv befolkningsudvikling i Svendborg Kommune, så befolkningstallet er steget fra 58.145 til 59.183, – ca. 2 %.

	<b>Opførte boliger 2003–2008 (i alt)</b>	<b>Årligt gennemsnit (boliger/år)</b>	<b>Andel af opførte boliger (%)</b>
Svendborg Bymidte	138	23	10%
Svendborg Vest	55	9	4%
Svendborg Nord	36	6	3%
Svendborg Øst	199	33	15%
Thurø	82	14	6%
Vindeby–Troense	102	17	7%
Rantzausmind–Tankefuld	181	30	13%
<b>Svendborg by i alt</b>	<b>793</b>	<b>132</b>	<b>58%</b>

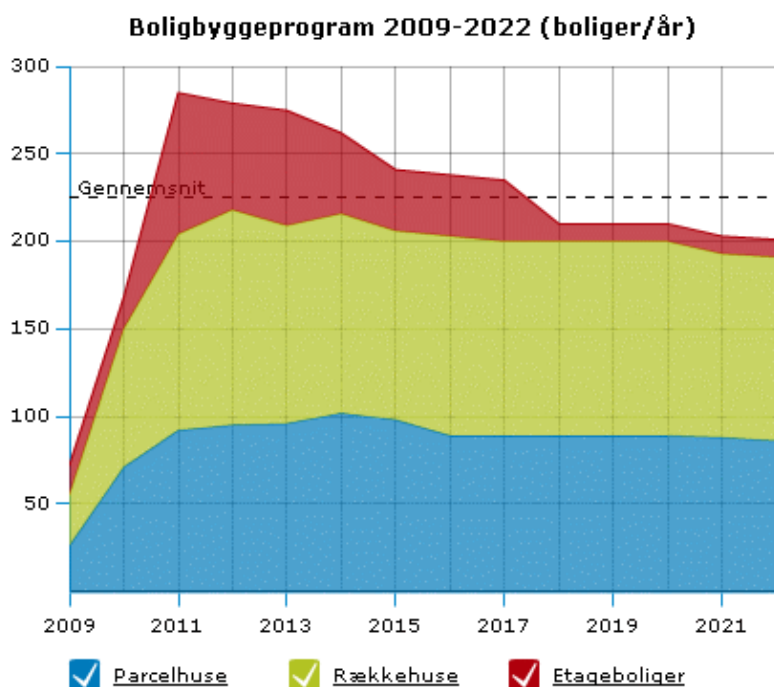
Ollerup-V. Skerninge	159	26	12%
Stenstrup-Kirkeby	92	15	7%
Gudbjerg-Gudme-Hesselager	167	28	12%
Skårup-Oure	140	23	10%
Tåsinge	18	3	1%
Småøerne	0	0	0%
<b>Lokalområderne</b>	<b>576</b>	<b>95</b>	<b>42%</b>
<b>Svendborg Kommune i alt</b>	<b>1369</b>	<b>227</b>	<b>100%</b>

## Strategi og indsats

### Det samlede boligbehov

Det samlede boligbehov for nybyggeri vurderes at blive for 225 boliger om året i kommunen, i alt 2.700 boliger i planperioden fra 2009–2021.

Fastlæggelse af boligbehovet bygger på et gennemsnit af de sidste seks års boligbyggeri og justeret lidt ned på baggrund af den aktuelle økonomiske krise, men dog fastholdt på et højt niveau på baggrund af bl.a. den gunstige situation med fuldførelsen af motorvejen fra Odense og de stadigt positive vurderinger af Svendborgs tiltrækningskraft på bosætningsområdet.



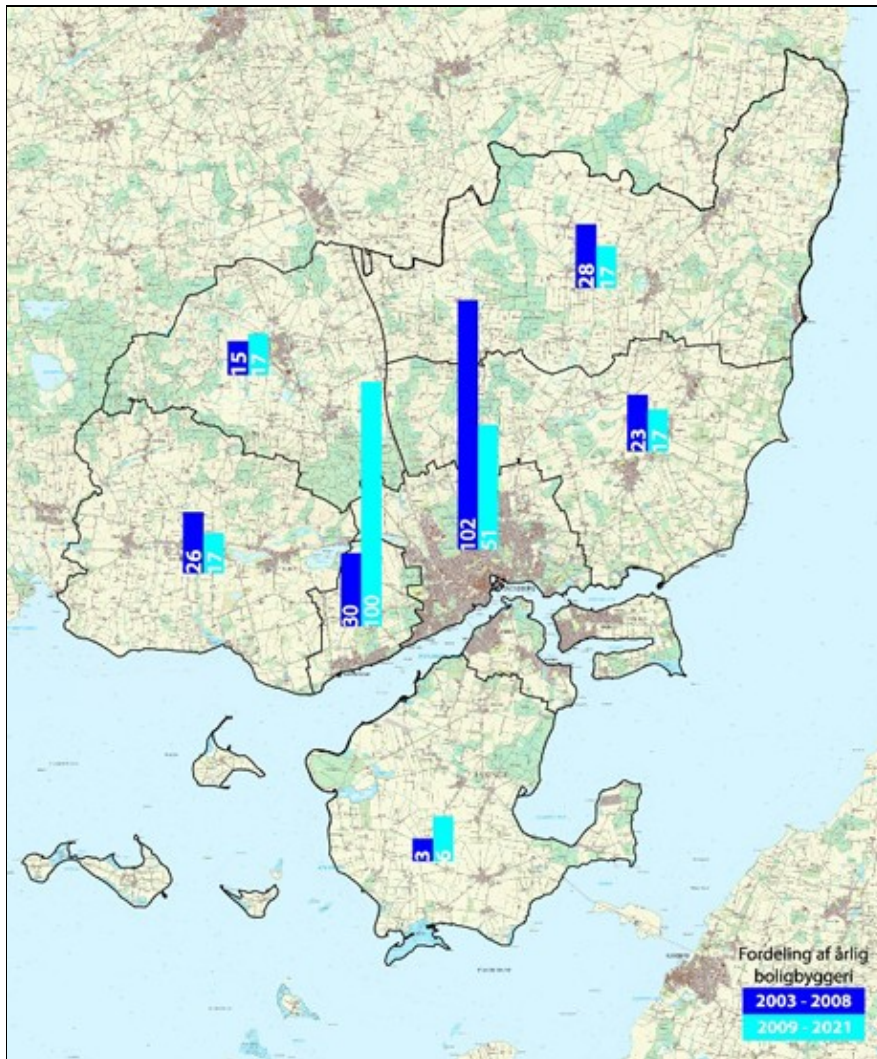
### Planlagt boligbyggeri fordelt på lokalområder og boligtyper

I Kommuneplan 2009–2021 er Svendborg Kommune opdelt i 13 planlægningsområder for boligudvikling; Svendborg by i syv bydele, fem lokalområder samt småøerne. I Svendborg by planlægges for et samlet årligt boligbyggeri på 150 boliger, heraf 100 nye boliger opført i Tankefuld og 50 boliger opført i den øvrige Svendborg by, fortrinsvis som byomdannelse og fortætning.

I lokalområderne planlægges for de fire større lokalområder (Ollerup–V. Skerninge, Stenstrup–Kirkeby, Gudme–Hesselager og Skårup–Oure) for et årligt boligbyggeri på i alt 68 boliger, – ligeligt fordelt. Tåsinge fastlægges til 6 boliger om året og for øerne planlægges der ikke for egentlig nyt boligbyggeri.

Denne fordeling bygger ligeledes dels på de sidste seks års udvikling, men også på en planlægningsintention om at styrke boligudviklingen generelt ved byomdannelse og fortætning (specielt i Svendborg by) en opprioritering af Tankefuld og Stenstrup–Kirkeby (stationsnær byudvikling) og på en ligelig behandling af de øvrige lokalområder.





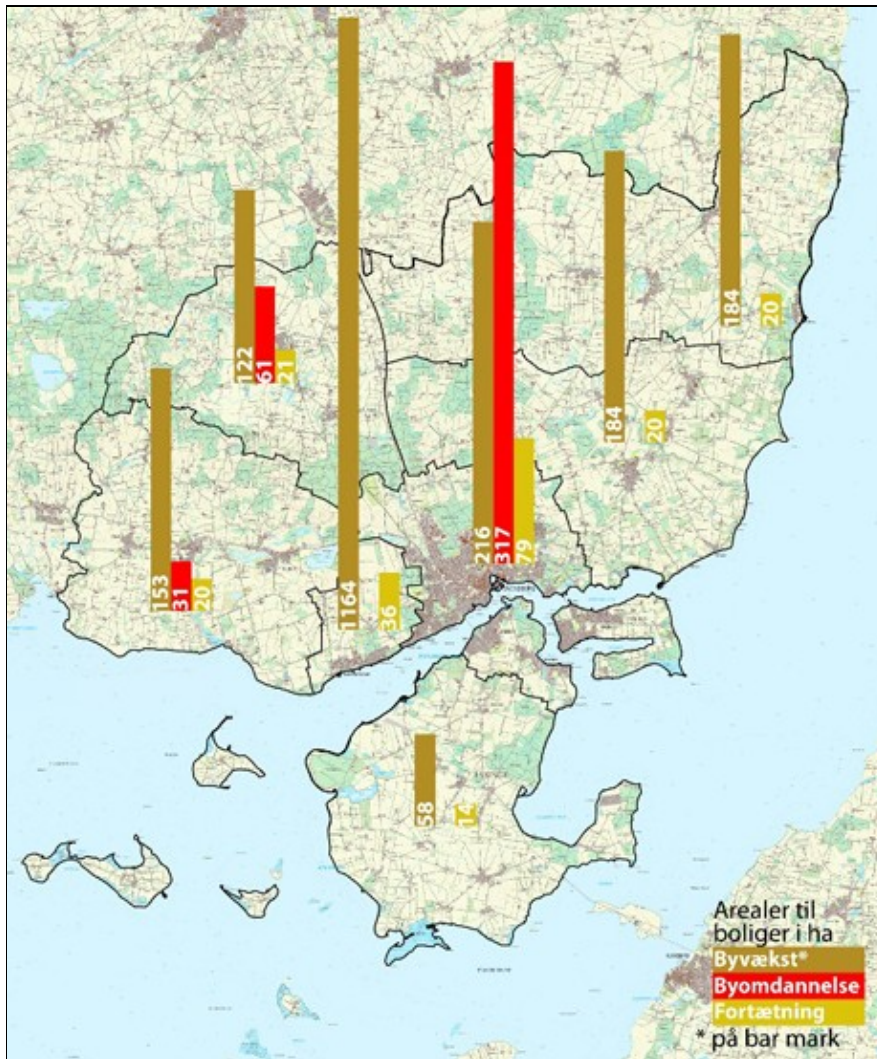
Fordelingen af det gennemsnitlige årlige boligbyggeri i kommunens lokalområder. Historisk i perioden 2003–2008 og for kommuneplanperioden 2009–2021.

### Fordeling af det gennemsnitlige årlige boligbyggeri i kommunen

Det er Byrådets ønske at gøre de nuværende og fremtidige by- og boligområder mere bymæssige. Det betyder, at der såvel i omdannelse af den eksisterende by som ved egentlig byvækst skal arbejdes for tættere og mere koncentrerede boligområder. Se også afsnit om [byvækst og byomdannelse](#).

Det vurderes at nye boliger for 20–25 % vedkommende vil blive opført som fortætning og/eller byomdannelse i de eksisterende byområder. Dette vil understøtte befolkningsgrundlaget for den eksisterende lokale private og offentlige service og understøtte målet om en bæredygtig byudvikling. Derved spares der også på landbrugsjord til nye boliger i byernes udkanter.

Bag strategien om byomdannelse og fortætning ligger en intention om bæredygtighed og energibevidsthed, bl.a. ved at styrke boligudviklingen i stationsnære områder (den nordlige del af Tankefuld og Stenstrup-området). Som stationsnære områder i Svendborg sammenhæng regnes arealer inden for 800–1200 meter i luftlinje fra station.

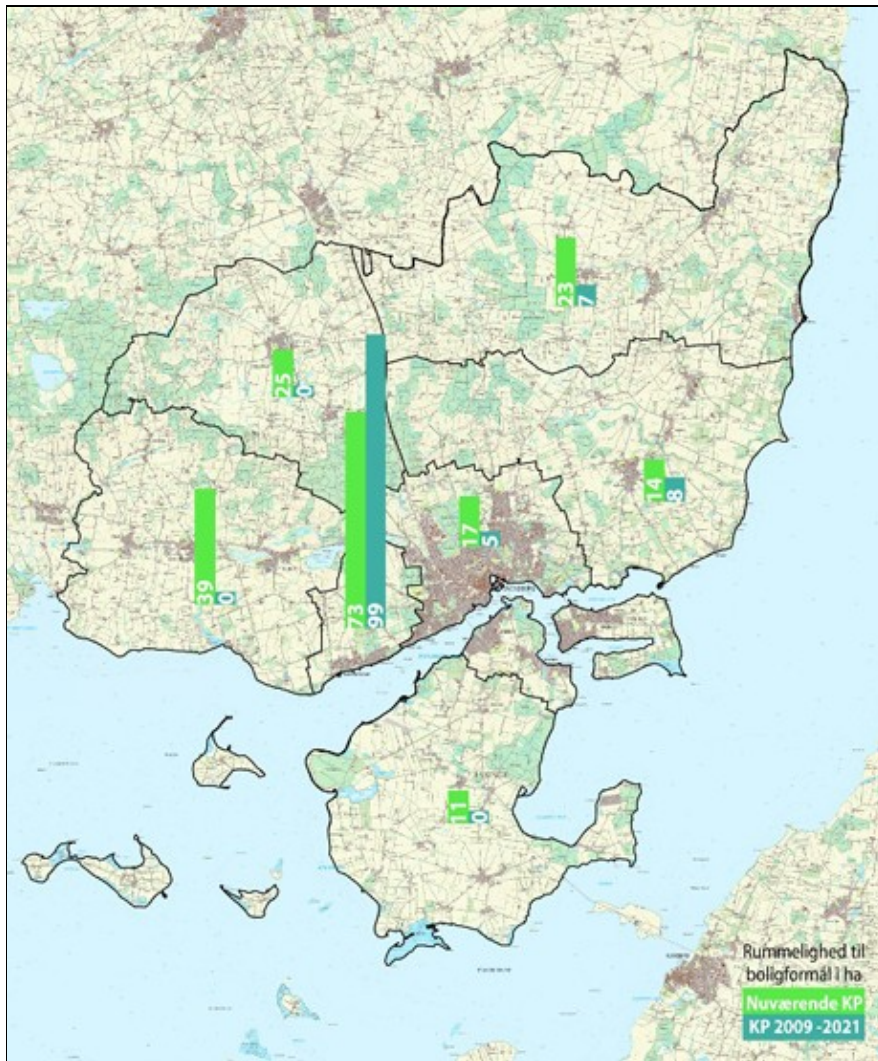


Fordelingen af nye boliger (antal boliger) i planperioden (12 år) på bar mark (byudvikling), byomdannelse og fortætning i kommunens lokalområder.

### Udlæg af nye arealer til boligformål

Principperne for boligudviklingen skal samtidig være så tilpas fleksible, at der sikres et varieret udbud af arealer til boligformål med en god geografisk fordeling inden for kommunen. En tilpas fleksibilitet i planlægningen skal også medvirke til at gøre byudviklingen robust over for ændringer i efterspørgselen på boliger og byggegrunde.

Rummeligheden i de udlagte arealer i den nuværende kommuneplan til boligformål er 205 ha. I Kommuneplan 2009 udlægges yderligere 120 ha til boliger for at opfylde det forventede behov i Tankefuld og i lokalområderne. Da der er udtaget ca. 27 ha. af dårligt beliggende boligarealer vil der således være i alt 298 ha til boligformål, fordelt som det ses i nedenstående tabel.



Rummelighed (i ha) til boligformål i kommunens lokalområder. Fordelt på nuværende udlæg og nyudlæg i Kommuneplan 2009–2021

## Mangfoldighed

Arkitekturen former de rum, vi skal leve i. Smukke omgivelser med indbydende boliger og grønne omgivelser, der inviterer til sociale fællesskaber og fysisk aktivitet fremmer generelt livkvaliteten. Udfordringen er at udvikle en palet af forskellige boligtyper og bomiljøer, der rummer hver deres kvaliteter, som vil kunne dække behovet hos forskellige beboergrupper på forskellige tidspunkter i deres liv. Byrådet har valgt at sætte fokus på fremme af gode rammer for liv og udvikling af kommunens boligområder.

## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- sikre et passende, varieret og fleksibelt udbud af velfungerende boliger og bomiljøer til borgere i alle aldre og i alle livssituationer.
- der skal arbejdes for gode arkitektonisk nyskabende og visionære byggerier i harmoni med indbydende rekreative arealer.
- de rekreative arealer skal være markante og have en sådan kvalitet, at de samler den enkelte bebyggelse og giver den særlig identitet og motiverer beboerne til udendørsliv og oplevelse.

## Baggrund

### Plads til alle

Yngre, seniorer, ældre, børnefamilier og enlige, unge under uddannelse. Mennesker har forskellige perioder igennem livet forskellige ønsker og krav til boligen og bomiljøet. Derfor vælger Byrådet at satse på mangfoldighed, udtrykt som en social mangfoldighed og et alsidigt boligudbud, der i rimelig grad tilgodeser de forskellige befolkningsgruppers ønsker til en bolig og beliggenhed. Boliger til alle behov omhandler også boliger til de "skæve eksistenser", herunder de udstødte og hjemløse.

De senere års udvikling på boligmarkedet afspejler ændrede og øgede krav til boligerne og deres beliggenhed. "Livet uden for hækken", kravene til omgivelserne, har stor betydning for valget af bosted. Et godt kvarter betyder friluftsliv, institutioner, sikker skolevej, fællesskaber med naboer, god infrastruktur – helst i et roligt, grønt, risikofrit kvarter. Derudover er tryghed, tilgængelighed, kvalitet, oplevelser og tilhørsforhold af selvstændig betydning.

Generelt søger de unge væk fra standardløsninger som f.eks. kollegium. De ønsker flere kvadratmetre, fleksibilitet og frihed. Unge der skal etablere sig ønsker ofte at bo i parcelhus, og der er langt flere unge på vej ind i parcelhuset end ældre på vej væk. Ældregruppen er stærkt voksende, hvoraf en høj andel bor i parcelhus og har økonomi til at stille krav til deres retrætebolig. Den skal rumme funktionalitet – men ikke på bekostning af æstetikken og muligheden for at indrette individuelt. De finder generelt ikke gode alternativer, der indfrier kravene, og bliver derfor i stort antal boende i de kommende år.

Som uddannelsesby har kommunen en interesse i, at der skaffes boliger til de studerende. Fokus skal også rettes på at fastholde nuværende borgere og tiltrække nye; det stigende antal ældre, der ønsker om at finde en passende, ny bolig og på den store gruppe, der bor alene (i 37 % af husstandene med personer over 20 år bor der kun en voksen).

#### **Husstande fordelt på boligform (2008) Danmark Svendborg**

Énfamilie/stuehuse	46 %	58 %
Rækkehuse	14 %	15 %
Etage	38 %	25 %
Kollegier, andet	2 %	2 %

Fordelingen af typer af husstande for henholdsvis hele Danmark og Svendborg Kommune.

### Udfoldelse

I takt med mere fritid, et øget behov for fællesskaber og fokus på kropskulturen spiller kvaliteten af de fysiske rammer en stadig større rolle og gennem en årrække har der været fokus på de rekreative arealers betydning for, hvor vi vælger at bo og færdes og på deres værdi og understøttende rolle for aktiviteter vi mennesker imellem. Behovene er forskellige for børn, voksne og ældre. Planlægningen baseres på en konkret vurdering af forholdene og behovene i de enkelte områder, og samtidig skal der indtænkes en række faktorer som en stadig højere andel af singler med behov for uformelle mødesteder; etniske grupper, der måske benytter boligområderne på andre måder og en højere andel af friske seniorer og ældre.

Omfanget og karakteren af udeaktiviteter påvirkes i meget høj grad af den fysiske planlægning, som kan påvirke aktivitetsmønstrene og give aktiviteterne bedre vilkår, så der dannes levende bomiljøer. Bl.a. kan en kvalificeret disponering af de offentlige rum og semiprivate rum – som særligt fokusområde – medvirke til at "blødgøre" skarpt optrukne grænser mellem privat og offentligt liv.

Byrådet har valgt at sætte fokus på sundhed. I Svendborg Kommune skal natur såvel som by indbyde til fysisk udfoldelse. Sundhedstemaet understøttes af en lang række konkrete initiativer i sundhedspolitikken og bevægelsespolitikken. Særligt i boligområderne er det vigtigt med faciliteter, der indbyder til bevægelse. Nærheden til – og tilgængeligheden til fysisk aktiverende områder har en stor betydning for, hvorvidt beboerne rent faktisk begynder at føre en mere sund livsstil. Kommuneplanen er med til at sikre de rette rammer for den fysiske og strukturelle planlægning, der bl.a. kan være med til at skabe mere sundhed og muliggøre fysisk aktivitet og bevægelse i hverdagen.

## Strategi og indsats

### Et rummeligt boligudbud

Det er i den fysiske planlægning og i udbudsbetingelser ved kommunalt salg af byggegrunde, at boligtyperne og ofte også ejerformerne, fastlægges. Svendborg Kommune er i dag kendetegnet ved en bred variation i den eksisterende boligmasse – både hvad angår boligtyper, boligstørrelser og ejerformer. Det er imidlertid vigtigt også i det fremtidige boligbyggeri at fastholde et varieret udbud af boligtyper og boligstørrelser. I en fremtidig boligpolitik vil der også være opmærksomhed på, at der bliver færre familier og flere enlige.

Byrådet ønsker at sikre diversitet i strukturen af større nye boligområder, i boligtyperne og arkitekturen. Planlægningen skal understøtte muligheden for at skabe levende og velfungerende boligområder, og der lægges vægt på at udviklingen på én gang fremmer nutidig arkitektur og samtidig tager afsæt i det karakteristiske og værdifulde ved 'stedet' og dets omgivelser. Hvordan der kan skabes nære og menneskeligt dimensionerede gode rammer for hverdagslivet vurderes at være stedsafhængigt og skal håndteres med udgangspunkt i stedets kvaliteter og ressourcer.

Byrådet ønsker, at der ikke gennemføres byggeprojekter, der kan føre til ghettoisering. Opførelse af et større antal ensartede boligbebyggelser er ikke i tråd med intentionen om mangfoldighed og indsats for at undgå en for ensidig beboersammensætning. Det betyder blandt andet, at der også skal arbejdes for en bred vifte af boligtyper i alle lokalsamfund, herunder såvel ejer-, leje- og andelsboliger, så der sikres social bæredygtighed. Yderligere vil kommunen i samarbejde med de almene boligorganisationer tage hånd om de boligsociale opgaver.

Et varieret boligudbud gør det nødvendigt med en tostrengt strategi. Samtidig med at der etableres centralt beliggende byboliger skal der udvikles nye boligområder – hovedsagelig i direkte tilknytning til de eksisterende byområder og landsbyer. Mindre butikker, institutioner og erhvervsvirksomheder skal kunne integreres i boligområderne, når det kan ske uden gene for beboerne. Med mindre der er tale om særlige institutionslignende boliger, indgår boliger for ældre og handicappede i den fysiske planlægning på lige fod med andre boliger.

Specielt skal boligudbudet også rumme ungdomsboliger, boliger til bevægelseshæmmede samt tidssvarende og fremtidssikre boligtilbud til ældre borgere, der muliggør, at man kan blive boende i ens eget lokalområde. Som en følge heraf er de fleste nyudlæg til boliger i lokalområderne udlagt til tæt/lave boligbebyggelser, ligesom nogle arealer er ændret fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse, – [se kommuneplanens rammer for yderligere information](#).

### Bebyggelsens form

Der skal gives plads til afprøve forskelligartede behov og former for eksperimenterende byggeri og hermed anderledes boligformer samtidig med, at de traditionelle boligkoncepter fastholdes og videreudvikles. Det kan være vanskeligt radikalt at ændre på de gængse bebyggelsesformer, men intentionerne er at udstikke rammer, der giver plads for mere eksperimenterende byggeri. Byvækstområdet Tankefuld er et godt eksempel på at der lægges op til mere koncentreret og højere bebyggelse, blandt andet fordi der her er tale om store sammenhængende arealer, som ligger frit i det åbne land uden bindinger i forhold til eksisterende bebyggelsesstrukturer.

Fra kommunens side vil der i øvrigt blive stillet krav til investorer og bygherrer bag nye projekter med henblik på at opnå en høj arkitektonisk standard i alle typer af nye byggerier.

### Livet mellem husene

Tæt kontakt mellem boliger og rekreative arealer giver optimal mulighed for sunde boligområder. Byrådet har derfor fokus på fremme af grønne træk og kvalitative uderum, der hvor folk bor således, at uderummene bliver omdrejningspunkt for mange forskelligartede aktiviteter – både det 'faste', det foranderlige og det flygtige.

Byrådet lægger vægt på at sikre nye boligområder tilfredsstillende, anvendelige opholds-, lege-, aktivitets- og mødesteder i umiddelbar tilknytning til boligen og til større natur- eller aktivitetsområder i bydelen. Ligeledes vægtes en ligelig fordeling af byområdernes rekreative muligheder. I centrale byområder skal muligheden for at sikre areal til mindre fællesområder til boligbebyggelse ofres særlig opmærksomhed. Det

kan for eksempel ske i forbindelse med byomdannelse og byfornyelse, ved nyindretning af pladser, overskudsarealer mv.

I områder, hvor målet er en særlig intensiv udnyttelse af arealerne skal der ske en afvejning mellem ønsket om tæthed og ønsket om at sikre en tilfredsstillende forsyning med udendørs opholdsarealer. Der kan således i højere grad planlægges for udendørs opholdsarealer som "shared space" – for eksempel i form af gaderum der indrettes til aktivitet og ophold, men hvor der samtidig er mulighed for sivetrafik.

For at sikre brugbare friarealer i alle nye boligområder, er der ved denne kommuneplanrevision i rammerne for lokalplanlægningen indført generelle krav til friarealer for alle boligområder. Se kommuneplanrammerne for mere information.



## Retningslinjer

### Rekreative områder ifm. boligbebyggelse

- Der skal ved planlægningen af nye boligområder sikres god adgang til nærrekreative arealer, der giver mulighed for mangesidet udfoldelse.
- Der skal ved byomdannelse og byudvikling til boliger reserveres areal til nye større rekreative områder.
- Som udgangspunkt skal der ved planlægning af nye byområder med væsentlig boligandel udlægges areal til et større rekreativt, anvendeligt område såfremt afstanden til eksisterende større områder er mere end 1 km.

## Udsatte boligområder

Bydele, der har en tendens til at ophobe sociale problemer kaldes generelt i Danmark for udsatte boligområder. Betegnelsen dækker fysisk sammenhængende almene boligområder, der er fysisk, socialt, kulturelt eller økonomisk afsondret fra det øvrige samfund.

I udsatte boligområder taler man om en voksende ghettoisering, og Regeringens strategi for at vende denne negative udviklingsspiral er samlet under betegnelsen Områdefornyelse. Den består af forskellige initiativer; etablering af en programbestyrelse med repræsentanter fra almene boliger, erhvervsliv og kommuner, ny model for anvisning af almene boliger og en række specifikke integrationsinitiativer. Ifølge Regeringen bliver en ghetto et problem "når ressourcetsvage grupper i stigende grad koncentrerer sig i områder, hvor der ellers forvejen bor mange mennesker, der står uden for arbejdsmarkedet, har misbrugsproblemer m.v. Tilflytning af ressourcetsvage grupper og fraflytning af stærke er kernen i ghettoisering".

Det er kommunernes ansvar at sætte ind mod ghettoisering i disse udsatte områder, og her er kommuneplanen med til at sikre de rammer og det planlægningsmæssige grundlag for dette arbejde.

Problemstillingerne i udsatte boligområder er ofte komplekse og kræver en særlig helhedsorienteret indsats. Fysiske indgreb og forandringer kan ikke stå alene, men gør først en forskel, når de knyttes sammen med sociale indsatser – og omvendt. Det stiller også nogle særlige udfordringer til at tænke på tværs af forvaltninger og faggrupper.

Initiativerne mod ghettoisering er både bagud- og fremadrettet. Der er almene boligområder i Svendborg by – typisk opført i perioden mellem 1960 og 1980 – hvor man kan tale om en stigende ghettoisering og hvor den nuværende situation berettiger en ret stor indsats for at undgå en negativ udvikling i fremtiden. Hvad angår fremtidens (almene) boligbyggeri i Svendborg Kommune er det vigtigt at have fokus på levedygtige og bæredygtige udviklingsstrategier for på den måde at undgå en gentagelse af fortidens fejl.

## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- arbejde for at modernisere og renovere de fysiske rammer i eksisterende boligområder, så de bliver bragt op på et tidssvarende niveau, fremtræder trygge og kan tiltrække ressourcestærke beboere,
- modvirke ghettodannelse i eksisterende og fremtidigt boligbebyggelse ved at skabe et mangfoldigt, levende og varieret arkitektonisk og boligsocialt miljø,
- arbejde for at udvikle nye Cittaslow-principper for fremtidens almene boligområder, så der sikres optimale rammer for det gode liv, og
- udvikle fagligt og organisatorisk helhedsorienteret og boligsocialt arbejde.

## Baggrund

Byudvikling i udsatte boligområder rummer en række særlige udfordringer af social karakter. Det gælder ikke mindst en vellykket integration af forskellige befolkningsgrupper. I Svendborg Kommune er det boligsociale arbejde i udsatte "problemramte" boligområder overvejende koncentreret i boligområdet Hømarken, der består af boligområderne Byparken og Skovparken.

Beboerne i disse boligafdelinger udgør 3,7 % af Svendborg Kommunes befolkning. Men knap 20 % af kommunens kontanthjælpsmodtagere bor i området. Knap 10 % af kommunens førtidspensionister bor i området. En tredjedel af alle borgere i Svendborg Kommune med anden etnisk oprindelse end dansk bor i området. Næsten 60 % af kommunens børn mellem 7 og 17 år med anden etnisk oprindelse end dansk bor i området. Omkring halvdelen af beboerne er pensionister eller uden for erhverv.

## Strategi og indsats

Problemstillingerne i udsatte boligområder kræver en særlig social indsats. Det er vigtigt at arbejde ressourcebaseret og med en helhedstænkning for, at indsatserne har en effekt og skaber en varig og holdbar udvikling over tid. Her har kommunen en stor udfordring i at arbejde på tværs og koordinere indsatsen.

Udover de sociale indsatser er fysiske indsatser og indgreb med til at undgå ghettodannelse. Nyere forskning viser at en boligsocial indsats ikke kan stå alene, men får en langt større effekt, når den understøttes af en indsats rettet mod den mere fysiske dimension.

Byrådets forslag til en strategi for de udsatte boligområder er flerstrengt og har fokus på både en social såvel som en fysisk dimension. Strategien retter sig særligt imod, at:

- Tage udgangspunkt i en ressourcebaseret tilgang og tænkning, der involverer beboerne og borgerne i området – aktiv medindflydelse, der på sigt skaber ejerskab, udvikling og forankring af indsatserne.
- Have fokus på de små succes'er, der kan være med til ændre områdets image.
- Opbløde den fysiske afsondrethed fra resten af byen. Det kan f.eks. være i form af nye rekreative stiforbindelser gennem området eller helt nye aktiviteter i området, der giver mennesker bosat uden for området en grund til at færdes her.
- Modernisere og renovere eksisterende boliger så de bringes op på et tidssvarende niveau og dermed er med til at trække ressourcestærke beboere til området.

Kommunen samarbejder med Svendborg Andelsforening om udviklingen af boligområdet Hømarken, som omfatter to almene boligforeninger Byparken og Skovparken. De to afdelinger er optaget på listen over udsatte boligområder, som Regeringens Programudvalg har udarbejdet.

Der er foretaget en gennemgående renovering af en del af boligblokkene med bl.a. en tagrenovering, lejlighedssammenlægninger, renovering af køkken og bad mv.

Kommunens indsats vil fremover være forankret i to store projekter – Verdens Haver og Helhedsplanen.

Det første projekt Verdens Haver retter sig mod en forbedring af uderummene gennem en etablering af en række prydhaver i området med hver deres særlige identitet. Der er her et særligt fokus på beboerinvolvering, ejerskab og udvikling af personlige og fælles kompetencer.

### Verdens Haver

I 2005 blev der igangsat et nyt udviklingsarbejde med støtte fra den såkaldte Ghetto-pulje (særlige byfornyelsesmidler fra Socialministeriet). Projektet blev kaldt Verdens Haver. Målet var at inddrage beboerne i etableringen af en række pryd- og opleveleshaver i området, som afspejlede den etniske og aldersmæssige variation i området. Haverne blev planlagt og etableret i samarbejde med beboerne og skal involvere beboerne i den senere drift og vedligeholdelse. Ideen er at styrke og udvikle personlige og fælles (demokratiske) handlekompeterencer i hverdagen og overfor de opgaver beboerne møder i deres dagligdag i boligområdet ved at tage udgangspunkt i de særlige kvaliteter og kulturelle erfaringer beboerne har. Derudover vil projektet medvirke til en forskønnelse af de fælles friarealer.

Efter en første fase med etablering af ca. 10 "råhaver" er det besluttet at projektet fortsættes og fremover indgår som en del af helhedsplanen (se nedenfor i næste boks). Der vil i næste fase være fokus på et intensivt arbejde med beboergrupperne omkring havernes udsmykning og beplantning. Herefter skal aftaler om pasning af haverne og gennemførelse af diverse arrangementer i og omkring haverne realiseres.

I det andet projekt Helhedsplanen er der fokus på en udvidet social og kulturel indsats. Et par lejligheder i en opgang tæt ved Beboerhuset er blevet indrettet til at fungere som platform for en fremskudt, koordineret og udviklingsorienteret indsats, hvor kommunens ressourcer og beboernes kompetencer kan bringes i tæt tværfagligt og frugtbart samspil. Der er tale om et fireårigt projekt støttet af Landsbyggefonden.

### Helhedsplanen

I 2008 blev Landsbyggefonden og Svendborg Kommune enige om at støtte en styrket social indsats i Hømarken gennem en Helhedsplan. Formålet er at beboernes dagligdag og relationer med hinanden skal udvikles så Hømarken bliver et socialt og kulturelt velafbalanceret område i Svendborg, der bidrager positivt

til byens mangfoldighed og rummelighed. Helhedsplanen søger nye veje gennem en helhedsorienteret fysisk og social indsats med en ressourcebaseret tilgang til opgaverne. Der er fokus på en udvikling af såvel civile netværk og professionelle netværk i en fireårig periode.

En styrkelse af beboernes sociale netværk som konkret er igangsat med projektet Verdens Haver skal suppleres med en udvikling af områdets relationer til det omkringliggende samfund. Det er denne kombination af stærke indre bånd og gode relationer til det omverdenen, der samlet udvikler områdets sociale kapital. Beboernes netværk og relation til resten af Svendborg by og kommunen har stor betydning for deres muligheder for at komme på arbejdsmarkedet, i uddannelse og finde nye fritidsinteresser.

De mange medarbejdere i kommunen og boligafdelingen som har mange opgaver i Hømarken har brug for et tæt tværgående samarbejde omkring deres fælles opgaver. Socialt udsatte familier, flygtningefamilier, hvor en eller flere familiemedlemmer lider af traumer, familier med fattigdom, misbrug og psykiske vanskeligheder. Der bor også mange enlige i de små et-rums boliger, der er socialt marginaliserede med en hverdag præget af arbejdsløshed, misbrug og personlige vanskeligheder. Med Helhedsplanen er tanken her at udvikle en fremskudt, koordineret og udviklingsorienteret indsats, hvor kommunens ressourcer og beboernes potentialer kan bringes i tæt tværgående og frugtbart samspil.

## Fortætning og byfornyelse

Ønsket om at spare på arealressourcerne og behovet for nye boligtyper trækker i samme retning.

Svendborg Kommune har en [målsætning om, at de eksisterende byområder omdannes, udbygges og moderniseres](#) i takt med, at nye behov opstår. Der lægges endvidere vægt på, at mulighederne i byområderne udnyttes positivt i overensstemmelse med tankegangen om mest mulig genbrug og arealbegrænsning.

Der er forskellige midler til øge boligantallet og skabe flere byggemuligheder. Byfornyelse og omdannelse er et af dem og modvirker blandt andet, at byområder forslummer, og skal derfor ses som et led i den almindelige vedligeholdelse og fornyelse af byområder.

## Mål

Det er Byrådets mål, at:

- de eksisterende byområder omdannes, udbygges og moderniseres i takt med, at nye behov opstår.
- fortætning skal ske i forbindelse med anvendelsesskift, ved huludfyldninger, ved at inddrage uudnyttede arealer og ved at tilføre byggemuligheder, hvor det kan give kvalitetsforbedring i forhold til det pågældende byområde.
- ved omdannelse af større byområder skal muligheden for en bred vifte af byfunktioner til forskellige behov overvejes med henblik på at skabe levende boligområder og dermed højne kvaliteten.
- byfornyelse skal sikre, at kvaliteten i eksisterende boliger, bygninger og kvarterer hæves – blandt andet for at imødegå sociale problemer og fysisk nedslidning af boligområder.



## Baggrund

### Fortætning med omtanke

I den centrale del af Svendborg og i en række af de centrale lokalbyer i kommunen kan fortætning være løftestang for mere interessante og attraktive by- og boligområder, fordi der skabes grundlag for etablering af flere fælles funktioner, bedre funktionalitet og større attraktion. Samtidig kan et større boligindhold i den samlede bebyggelse være økonomisk incitament til at skabe interesse for en byomdannelse.

Mange steder langs kysten i Svendborg by ligger der store parceller, som er med til at give byen sit grønne præg. Det vil være uheldigt, hvis denne karakteristiske struktur, som er med til at danne Svendborgs identitet ødelægges. I andre områder er hensynet, at det fortsat skal kunne lade sig gøre at efterkomme beboernes naturlige ønske om luft, lys og åbenhed med det omgivende landskab og et ønske om hus og have. Ved fortætning skal der sikres adgang til åbne grønne byrum, som skal sikre oplevelser, trivsel og sundhed, og her skal byomdannelse og byfornyelse bruges som et aktivt middel for at skabe ny sammenhængende grønne områder og skabe rekreative kvalitetstilbud. Svendborg bymidte er således fortsat mellem 4–6 etager.

En del ældre etageboliger indeholder en uudnyttet mulighed for fortætning øverst oppe. Her vil det ofte være muligt at indrette attraktive boliger. En anden mulighed er at foretage udfyldninger i husrækker, så der lukkes huller i facaderækken. I eksisterende villaområder er der formodentlig ikke særlig store muligheder for en mærkbar tilvækst af boligantallet, men blot forøgelse af boligarealet i form af tilbygninger til eksisterende boligbebyggelser.

### Byomdannelse og planloven

Planloven har siden 2003 åbnet mulighed for at udpege særlige områder til byomdannelse i kommune- og lokalplanlægningen. Lovændringen åbner mulighed for, at der kan etableres mere følsomme aktiviteter som f.eks. boliger i erhvervs- og havneområder. Svendborg havn er efter byfornyelsesloven udpeget til byomdannelse. Dermed er der mulighed for en helhedsorienteret indsats for at forbedre bykvarterets kvaliteter med forbedrede trafikforhold, nye stier, mødesteder, friarealer mv. Området rummer mange byggemuligheder, men især i forhold til nye boliger er der også barrierer for omdannelsen i form af støj, jordforurening og luftforurening fra eksisterende veje og virksomheder fordi, det er svært at skabe de nødvendige sikkerhedsafstande.

Der er ikke udpeget specifikke arealer til etablering af nye boliger på havnen, men i Helhedsplan og dispositionsforslag for området mellem Toldbodvej og Jessens Mole lægges der op til en boligandel på op til 40 % af det samlede byggeri indenfor det fremtidige delområde.

### Byfornyelse – nogle vigtige eksempler

Byrådet har gennem et par årtier gennemført en række tiltag på byfornyelsesområdet og indenfor det støttede boligbyggeri samt gennem lokalplanlægningen og andre planlægningsmæssige initiativer fremmet fornyelsen af eksisterende byområder. Bymidten er et attraktivt sted at bo – tæt på de kulturelle aktiviteter. Byfornyelse har siden 1980'erne været middel til at øge boligantallet ved karréfornyelser i Svendborg bymidte ved f.eks. at indrette boliger i udtjente erhvervsbygninger, udnytte tageetager osv.

I Ørkildgade er der gennemført en helhedsorienteret indsats – områdefornyelse med det formål at styrke områdets identitet og karakter. Indsatsen er rettet mod boligrenoveringer, forskønnelse af vejrummet, neddrogning af trafikmængden og etablering af en naturlegeplads. Den offentlige indsats har haft en afsmittende effekt på den private indsats, så gaden i dag fremstår med nyt infill boligbyggeri og erhvervsbyggeri.

I stationsbyen Stenstrup pågår der ligeledes områdefornyelse efter en helhedsplan, hvor målsætningen om at udvikle den lokale mangfoldighed i bosætning, erhvervsliv, natur og folkeligt kulturliv opfyldes ved omdannelse af Stationsvej, hvor der er skabt en "pladsdannelse" – "Mødestedet" – og det grønne strøg. Kunst er indpasset, stiforløb er renoveret og udvidet og forsamlingshuset er renoveret. Yderligere er der sket bygningsforbedring af en række private boliger.

Et andet projekt er udviklingen af Hømarkskvarteret, hvor der arbejdes med både sociale og kulturelle problemstillinger, læs mere under [Udsatte boligområder](#).

Borgerne er en vigtig ressource i indsatsen for at øge kvaliteten i et kvarter eller byområde. Aktive og motiverede borgere er en forudsætning for, at offentlige og private investeringer får en varig effekt.

#### **Byfornyelse – en del af en samlet bolig- og byudviklingspolitik**

Byfornyelsesloven, der trådte i kraft den 1. januar 2004 lægger op til en integration af områdefornyelse og bygningsfornyelse for at opnå de bedste resultater. Der anbefales en samtidig indsats, der spænder lige fra områdemæssig indsats af fysisk, kulturel, social karakter til forbedringer af beboelsesbygninger og friarealer, hvor behovet er der. På den baggrund har staten afsat en særlig ramme til bygningsfornyelse, hvor der samtidig er ansøgt om områdefornyelse.

Det offentlige rolle er samtidig ændret fra at være den, som planlægger og gennemfører byfornyelsen, til at være den, som igangsætter og koordinerer byudviklings- og byomdannelsesprocesser, der gennemføres i et samspil mellem offentlig og privat finansiering.

Byfornyelsen har til overordnet formål at tilvejebringe velfungerende byområder med boliger af god standard. Den giver mulighed for en helhedsorienteret indsats, som retter sig mod at forbedre de generelle levevilkår og byens kvaliteter, hvad enten det drejer sig om boligen, friarealer, byens rum eller en bred socialt orienteret indsats.

## Strategi og indsats

### Flere boliger i de centrale byområder

Det er Byrådets opfattelse, at det mange steder vil være fordelagtigt at bygge tættere end i dag. Det gælder både i Svendborg bymidte og i de centrale dele af lokalbyerne. Fortætning i stedet for byudvikling, hvor det giver mening, er det af de overordnede mål for byudviklingen, se kommuneplanens afsnit om [Byvækst og byomdannelse](#).

Der skal i Svendborg Kommune arbejdes for at øge tætheden af nye byområder og genbruge eksisterende byområder, som har udspillet deres rolle, for at mindske presset på inddragelse af arealer i det åbne land. Planlægning skal dog ske under hensyntagen til blandt andet rekreative muligheder.

Udviklingen af Svendborg havn er et godt eksempel på, at et erhvervsområde kan byomdanne til blandet bolig- og erhvervsformål. Den eksakte placering af boliger på havnen skal fastlægges ved detaillokalplanlægning bl.a. under hensyntagen til støjende havnerelateret virksomhed.

Byrådet har valgt at udnytte byomdannelsesområdet "ventetid" frem til den fysiske omdannelse aktivt ved at anlægge midlertidige rekreative faciliteter indenfor et delområde ved den nordlige del af Jessens Mole, dels for at tilgodese behovet for fysisk udfoldelse bl.a. for de der bor i bymidten, men også med det formål at fremme en ny fælles bevidsthed om området.

I den centrale bymidte skal den eksisterende boligmasse som udgangspunkt bevares og udbygges, hvor der er muligheder. Rekreative arealer skal friholdes for bebyggelse, og byrum og bykvaliteter skal løbende forbedres for at sikre kvaliteten i boligområderne.

Hvor store boligrummeligheder, der er indenfor de eksisterende byområder er ikke opgjort og det er vanskeligt at vurdere, hvornår de vil blive udnyttet. Som principielle muligheder kan nævnes:

- Fortætning i forbindelse med omdannelse af byområder og kvarterer
- Uudnyttede tageetager i etageboligbebyggelse
- Fortætning i bymidten og centrale lokalbyer (huludfyldning, omdannelse)
- Fortætning i form af byggeri højere end den der karakteriserer området

### Fortætning af "rene" boligområder

Den store efterspørgsel efter parcelhuse har medført, at byområderne forbruger et stort areal med tab af landbrugsarealer, natur og grønne områder til følge. Række- og etageboliger derimod giver en større bytæthed og kan endvidere opføres, så energiforbruget er lavere pr. m<sup>2</sup> end for parcelhuse. Byrådet vil fremme en udvikling, hvor der i højere grad sættes på tættere boligbyggeri.

Fortætning i parcelområder kan det ske via varierede grund- og boligstørrelser, varierede muligheder for sammenbygning, mulighed for flere etager end to og en højere bebyggelsesprocent end 25 for parcelhuse samt en blanding af ejer- og lejerboliger.

Ud over gennem udlæg til nye boligområder kan Byrådet tillade at øge boligantallet gennem fortætning af eksisterende boligområder. Dette kan ske ved at tillade mindre grundstørrelser ved nye udstykninger kombineret med højere bebyggelsesprocent i de områder, som indeholder potentiale herfor. Dog må fortætning ved at bygge til eller oven på eksisterende byggeri må vurderes i det enkelte tilfælde. I kommuneplanens rammer der bebyggelsesprocenterne generelt hævet ved denne kommuneplanrevision. Dog er der samtidigt indført generelle krav til fri- og opholdsarealer.

Det skal vurderes, om det specifikt er muligt at fortætte nogle af de almene boligområder og samtidig forbedre kvaliteten af bomiljøet.

### Den fremtidige byfornyelse

Behovet for en indsats mod traditionelle byfornyelsesproblemer i form af installationsmangler, forældede boliger og gårdforbedringer i bymidten vurderes ikke længere aktuell. I stedet forekommer det nærliggende, at byfornyelsen her sker på privat initiativ. En modernisering af den boligmasse, der ikke allerede er fornyet kan medvirke til at tilvejebringe et mere varieret udbud af lejligheder og beboelsesejendomme, der er egnet til

forskellige aldersklasser. Ofte vil sammenlægning af små lejligheder til større og generelle moderniseringer være et velegnet middel til at fastholde hidtidige beboere, der ellers ville flytte.

Byrådet vil fortsat gennemføre helhedsorienterede løsninger, der retter sig mod at forbedre de generelle levevilkår og kvaliteter i byområder, hvor der på den ene side er lokale ønsker og på den anden side er behov for byfornyelse. En prioritering af indsatsen skal baseres på en kortlægning af behovet for forbedring af utidssvarende boliger og friarealer i Svendborg kommune samt en samlet strategi for den generelle byudvikling således, at indsatsen målrettet kan bidrage til at styrke en række lokalsamfund.

Byrådet vil fortsat anvende byfornyelseslovens tilskudsmuligheder på boligejendomme med bevaringsinteresse med stort vedligeholdelses efterslæb, og på boligejendomme på landet, hvor ejendommens samlede tilstand gør det nødvendigt at nedrive.

Yderligere vil kommunen fortsat samarbejde aktivt med de almene boligorganisationer om både fysiske og boligsociale helhedsplaner i de almene boligselskaber. Der er endnu ikke udpeget specifikke områder.