

Bosætningspotentialer i Sjelle By



Indhold

Udviklingen i Sjelle By og omegn	3
<i>Problemer</i>	<i>3</i>
<i>Sjelle ligger i et vækstområde</i>	<i>3</i>
<i>Samhørighed med Århus</i>	<i>3</i>
<i>Lave huspriser</i>	<i>3</i>
Flyttemotiver og flyttemønstre	4
<i>Hvad styrer flyttemønstret</i>	<i>4</i>
<i>Motiver for at flytte til landsbyen</i>	<i>5</i>
<i>Nye tendenser</i>	<i>5</i>
Flyttemotiver og bosætningspræferencer	7
<i>Overordnede flytteårsager</i>	<i>7</i>
<i>Sådan fandt de Sjelle</i>	<i>7</i>
<i>Bosætningskvaliteter i Sjelle</i>	<i>7</i>
<i>Åben modtagelse af tilflyttere</i>	<i>8</i>
<i>Det savnes i Sjelle</i>	<i>8</i>
Anbefalinger	10

Udviklingen i Sjelle og omegn

Problemer

Sjelle bærer præg af at være en by under afvikling. Den sidste forretning lukkede for 5 år siden og indenfor de sidste 10 år er hovedparten af de mindre landbrug blevet nedlagt. De store landbrug har opkøbt de mindre landbrug og stuehusene udlejes til beboelse. En stor del af stuehusene er i dårlig stand og bærer tydelige præg af manglende vedligeholdelse.

Sjelle ligger i et vækstområde

Galten Kommune og Århus Amt har de seneste 10 år oplevet kraftig vækst i antal indbyggere, i beskæftigelsen og i huspriserne. Det generelle billede er, at oplandskommuner til storbyer klarer sig rigtig godt. I Galten Kommune er indbyggertallet siden 1990 vokset med 12,5 % fra 9.729 personer i 1990 til 10.954 personer i 2004.

...men Sjelle mærker det ikke

På trods af den gode udvikling i Regionen og i Galten Kommune er befolkningsudviklingen i Sjelle by gået tilbage. I midten af 90'erne var byen på sit højeste med 285 indbyggere. Siden 1996 er indbyggertallet faldet til 250 personer den 1. januar 2004. Tilbagegangen skyldes, i følge Sjelle Bylaug, overvejende et manglende udbud af attraktive boliger. Der efterspørges velholdte og attraktive boliger og byggemuligheder til nye og gamle sjelleborgere. Der mangler ligeledes attraktive byggegrunde til tilflyttere.

Samhørighed med Århus

En meget stor del af befolkningen i Sjelle og det øvrige Galten Kommune har arbejde i Århus. 2.717 personer bor i Galten Kommune og arbejder i Århus Kommune. Det svarer til at 71 % af de beskæftigede. Omvendt bor 795 personer i Århus Kommune og arbejder i Galten Kommune. Tallene viser, at Galten Kommune er et at-

traktivt sted at bo, hvis man arbejder i Århus. Det samme formodes at gælde for Sjelle. Der ligger derfor et potentiale og en udfordring i at flytte en del af pendlerne fra Århus til Sjelle By. Der er også mange, der bor i de øvrige omegnskommuner og som arbejder i Galten Kommune. De er også potentielle borgere i Sjelle, men pga. de høje huspriser i Århus og den korte afstand til Århus er Sjelle et bosætningsmæssigt godt alternativ til Århus.

Århus og Silkeborg i nabolaget

Fra Sjelle er det muligt at køre til Århus C. på ca. 30 minutter (20 km) og Silkeborg C. kan nåes indenfor 35 minutter (25 km) (kilde: Krak.dk, der er ikke taget hensyn til myldretid, vejarbejde mv.). Det betyder, at en familie fra Sjelle kan nå to store jobmarkeder indenfor en halv time.

Lave huspriser

Priserne på parcelhuse er betydeligt lavere i Galten Kommune i forhold til Århus Kommune. Der sælges generelt for få boliger i Sjelle By til at udtale sig om gennemsnitspriser, men priserne for Galten Kommune er gennemsnitligt 3.300 kr. billigere pr. m² end i Århus.

I forhold til de øvrige kommuner, der har pendlingsrelationer til Galten ligger kommunen i den lave ende og er dermed ekstra attraktiv for folk, der leder efter mere bolig for pengene. Gruppen er typisk førstegangskøbere og nystiftede familier, men kan også være folk der fortager et livsstilsskift og gearer ned.

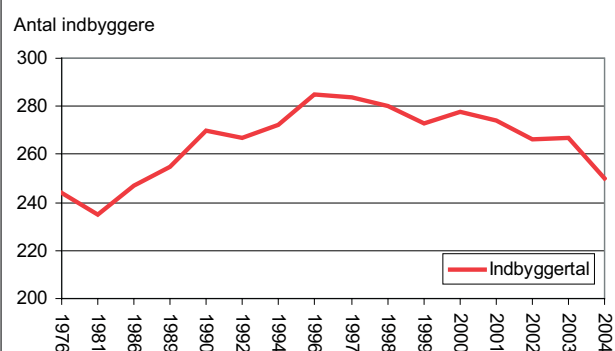
Parcelhuspriser

Parcelhuspriser pr. m² 2. kvartal, 2004

Hammel	7.556 kr.
Galten	8.945 kr.
Ry	9.073 kr.
Silkeborg	9.759 kr.
Skanderborg	10.496 kr.
Århus	12.273 kr.

Kilde: Realkreditrådet, 2. kvartal 2004.

Befolkningsudviklingen i Sjelle By



Kilde: Danmarks Statistik, 1976 - 2004

Pendling til og fra Galten Kommune

Pendling fra Galten til...		Pendling til Galten fra	
Århus	2.717	Århus	795
Silkeborg	171	Ry	231
Skanderborg	140	Silkeborg	156
Hammel	114	Hammel	116
Ry	90	Skanderborg	110
Pendling i alt	3.825		2.090

Antal personer der pendler til og fra Galten Kommune.
Kilde: Danmarks Statistik, 2003.

Generelle tendenser på boligmarkedet

Hvad styrer flyttemønstret

Undersøgelserne viser, at der er en klar sammenhæng mellem livsfaser og boligvalg. Med livsfaser menes der om man ung og uafhængig, har man familie og børn eller er børnene flyttet hjemmefra og er pensionisttilværelsen begyndt.

Der kan også ses nogle mønstre i livsfasernes flytninger på landsplan. Afhængig af alder og livsfaser søges nogle områder mere end andre.

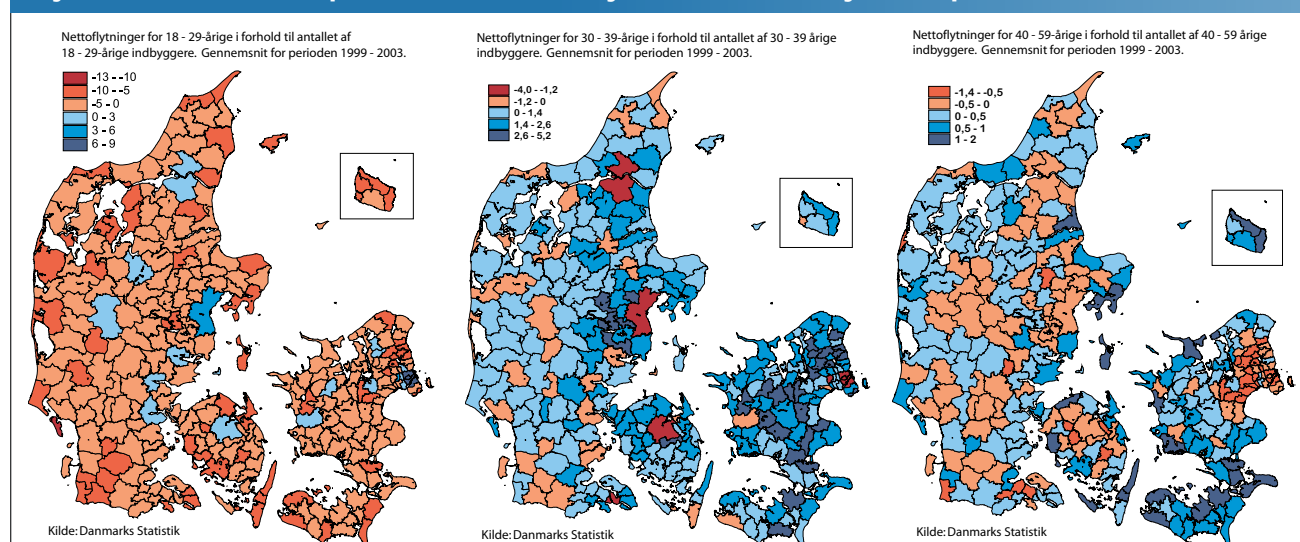
Livsfaser og flyttemønstre

Livsfaserne inddeler befolkningen ud fra alder og familieforhold.

- Unge (18 - 29 år).** Gruppen flytter hyppigt fordi der sker store ændringer i tilværelsen. Studiestart, nyt job, pardannelse, indkomstændringer m.v. Det er overvejende de større byer med et rigt kulturliv og gode uddannelsesmuligheder, der tiltrækker de unge. Kun 19 kommuner i Danmark har flere tilflyttere i aldersgruppen end fraflyttere.
- Familier med børn under 7 år (30 - 39 år).** Gruppen er mere etableret end den forrige, og det er især nyt job, familieforøgelse og børnenes krav til boligen og kvarteret, der medfører flytning. Indkomsten er desuden ofte stigende. Der er en tendens til, at gruppen flytter fra storbyen efter endt uddannelse og bosætter sig i oplandsbyerne, gerne i nærheden af en storby eller nær motorvejen så husstanden er tæt på et stort arbejdsmarked.
- Familier med større børn over 7 år (40 - 59 år).** Det er normalt familier, som har opnået en tilfredsstillende boligsituation, og der sker relativt få ændringer i deres livssituation, som kan udløse flytninger. Når børnene flytter hjemmefra, giver det kun sjældent anledning til at flytte. Hvis der flyttes, er der en overvægt i aldersgruppen som flytter til kystkommuner, der ligger i rimelig afstand fra storbyerne og motorvejsnettet (30 - 50 km).
- De ældre (60 - 75 år).** Ældre par flytter sjældent og det er kun pensionering med stort indkomstbortfald eller alvorlig sygdom, som fører til flytning (60+ år).
 - Ældre enlige.** Er lidt mere mobile end den forrige gruppe, men flytter også ret sjældent. Når de flytter, er det til mindre boliger og gerne i samme område for at beholde det sociale netværk.
 - Ældre par søger også mod mindre boliger og der er en overvægt af flytninger til kystkommuner i rimelig afstand til større byer.**
- Plejekrævende ældre ønsker en mindre bolig med et højt serviceniveau, der enten kan være på lejevilkår eller som andel (75+ år).** Hvis der flyttes er det ofte til en bolig, der ligger i samme område som den gamle.

(By og Byg, 2001, Sven Allan Jensen m.fl.).

Flyttemønster fordelt på aldersklasser, tilflyttere minus fraflyttere i perioden 1999 - 2003



Det livsstilsafhængige boligvalg

Boligvalget er ikke kun bestemt af alder men også af livsstil. På tværs af aldersgrupper kendetegnes boligvalget også af følgende type efterspørgere:

De traditionsbundne vælger reelt ikke bolig, da boligvalget er forudbestemt. De vælger typisk den samme boligform som de er vokset op i og lader sig ikke påvirke af modestrømninger.

De rationelle vælger deres bolig ud fra pris, størrelse, nærhed til arbejde, nærhed til skole og butikker, skatter og andre objektive kriterier.

De livsstilsorienterede profilerer sig bl.a. gennem valg af bolig. Følelser, der knytter sig til boligen, bydelen og byen spiller en stor rolle. Gruppen er sandsynligvis en begrænset størrelse, men den påkalder sig stor opmærksomhed, der præger forestillingerne om udviklingstendenserne på boligområdet. Kravene til boligen og boligområdet ændrer sig i takt med nye idealer opstår.

Motiver for at flytte til landsbyen

Flytning til en landsby kan være betinget af mange forskellige årsager og der kan groft opstilles 8 hypoteser for tilflytning:

- Et ønske om mere bolig for de samme penge.
- Accept af længere pendlingsafstand for at bo som man ønsker.
- Særlig naturmæssig beliggenhed.

- Har relationer til området i kraft af familie og venner.
- Har fået arbejde i området.
- Står udenfor arbejdsmarkedet og skal have en billig bolig eller ønsker en anden livsform.
- Et ønske om overskuelighed i dagligdagen, nærhed og sammenhæng i tilværelsen.
- Søge nye værdier gennem etablering af fællesskaber, der tilfredsstillende et socialt behov, som ikke findes i det almindelige samfund. Økolandsbyer, bofællesskaber o.l.

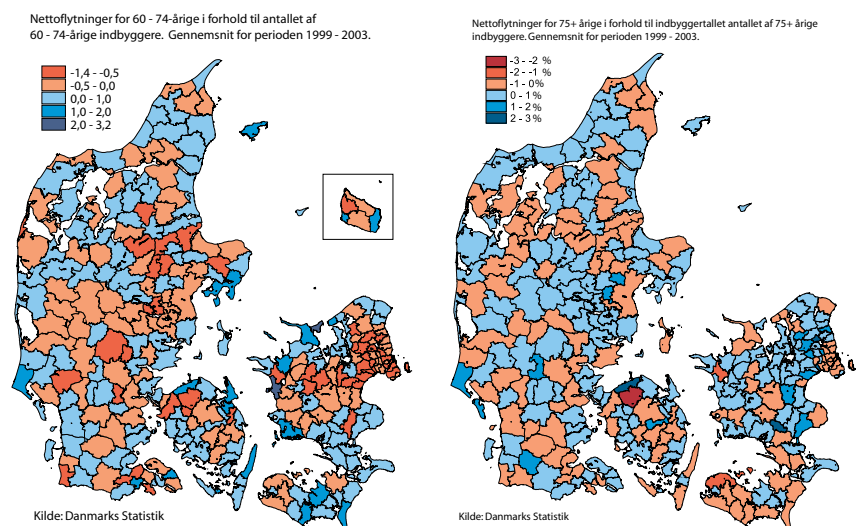
Landsbyens beliggenhed i forhold til andre byer og infrastruktur er også en vigtig bosætningsfaktor. Jo tættere landsbyen ligger på storbyer des større er bosætningspotentialitet. Det skyldes, at der i den storbynære landsby både er mulighed for at søge nye livsformer i kraft af økologiske eller sociale fællesskaber men der er også mulighed for at beholde sit »gamle liv« og flytte til en bolig med flere kvadratmeter for de samme penge med natur lige ved hånden.

Nye tendenser

En række undersøgelser af livskvalitet viser, at det ikke er de materielle goder vi værdsætter højst. Familie, venner, gode arbejdsforhold og fritidsaktiviteter er i højsædet.

Det italienske byfænomen »Citaslow« eller »Slow Cities« er ved at brede sig til en række lande i Europa. 50 byer i Italien er med i bevægelsen og en række

byer i de øvrige europæiske lande er også med. Bevægelsen startede i 1996 og byer der tilslutter sig »Slow Cities« satser bevidst på en kvalitetsudvikling indenfor bl.a. arkitektur, mad, produktion og bykultur. Udviklingen skal have respekt for stedets ånd og omfatter et byøkologisk plankoncept og en socialt orienteret livsstil. Bevægelsen er ikke en nostalgisk drøm om alt det der var engang. Alle muligheder skal udnyttes for at opretholde en høj levestandard. Moderne kommunikationsteknologi skal fx udnyt-



tes til at skabe arbejdspladser som kan tilpasses i den eksisterende bystruktur.

Byen skal være med til at skabe rammerne for et godt liv med tid til eftertanke, bæredygtigt miljø og kvalitet.

De byer der indtil videre er med i netværket benytter medlemsskabet til at markedsføre byen for at tiltrække borgere og virksomheder. For at blive medlem skal bystyret arbejde for, at byen bliver et bedre sted at være for mennesker. Trafikken skal minimeres og byen skal være fri for facadebeklædninger med reklamer. Den middelalderlige gade- og torvestruktur skal bevares med en blanding af småvirksomheder, boliger og mulighed for torvehandel. Fødevarer som sælges i byen skal så vidt muligt være produceret lokalt eller regionalt og må ikke indeholde gensplejsede ingredienser.

Mindre danske byer og landsbyer er i særlig grad oplagte områder til at gennemføre Slow City livsstilen, der er et attraktivt sidestykke til livsstilen i storbyen.

Til inspiration: Fremtidens boligpræferencer

Ændringerne i den demografiske udvikling stiller sammen med velstandsstigningen og den forbedrede mobilitet nye krav til boligen og kvarteret.

Instituttet for Fremtidforskning har udarbejdet nogle bud på fremtidens boligpræferencer, der knytter sig til livsfaserne. Boligpræferencerne tager i høj grad afsæt i befolkningsudviklingen, velstandsudviklingen og udviklingen i kommunikationsteknologien.

De unges bolig efterspørgsel (18-29)

De unges bolig efterspørgsel vil i høj grad fortsat efterspørge byboliger og gerne i en større by. Nærhed til ungdomskultur og uddannelsesinstitutioner er vigtige elementer i de unges dagligdag. Boligens størrelse og pris skal matche indkomsten svarende SU eller lønnen i det første arbejde.

Forældre og karrieremenneskene bolig efterspørgsel (30-59)

Den største købergruppe på boligmarkedet er forældre og karrieremenneskene i aldersgruppen 30 - 59 år. Drømmen om eget hus eksisterer fortsat men det typiske parcelhus på en standardgrund bliver sandsynligvis mindre attraktivt. Den specielle bolig på den unikke grund med udsigt til vand, skov eller grønne områder har stigende attraktivitet. Huset skal afspejle velstand og individualitet.

Så længe huset har den rette størrelse kan familien selv bygge det om, så det matcher deres behov. Kvarteret kan derimod ikke bygges om og tilpasses. Derfor vil fokus på kvarteret få en stigende betydning. Hjemlighed, tryghed og sikkerhed bliver nøgleord for boligen og kvarteret, fordi forældrene i stigende grad vil leve et regionalt liv mens børnenes er lokalt. Derfor bliver nærhed til grønne områder, ingen støj og sikre skoleveje et must for fremtidens boligkvarter.

Boligens beliggenhed i forhold til et stort arbejdsmarked er også vigtig. Daglig pendling på 1 - 1,5 timer er normalt accepteret og det er vigtigt, at muligheden for karriereudvikling, jobskifte og job til ægtefællen er inden for rækkevidde.

Seniorernes bolig efterspørgsel (60-75)

Gruppen forventes at søge mod tætte byboligformer centralt placeret i byerne. Gruppen har stor købekraft og friheden til at realisere boligønsker, der matcher deres individuelle behov. Nærhed til kultur og servicetilbud vægtes højt. En del af gruppen kan også forventes at kombinere deres bybolig med en fritidsbolig i naturskønne omgivelser.

Den største gruppe af seniorer forventes at blive boende i deres parcelhus. I takt med at levealderen og sundhedstilstanden forbedres, kombineret med kommunernes hjemmeserviceordninger, er der

Flyttemotiver og bosætningspræferencer

Motiverne for at flytte til- og fra Sjelle belyses gennem interview. Der lægges gennem interviewene størst vægt på at afdække Sjelle By's styrker og derfor gennemføres der udelukkende interview med tilflyttere. Der er interviewet 3 tilflyttede familier inklusiv kassereren for Sjelle Bylaug. Kassereren for Sjelle Bylaug er desuden interviewet om typiske fraflytningsårsager.

Kort om de interviewede

To af de interviewede familier boede i Århus inden de flyttede til Sjelle. Den tredje familie flyttede sammen da de bosatte sig i Sjelle, den ene kom fra Århus mens den anden boede i en oplandskommune til Århus.

Alle de interviewede familier har børn. En familie har børn i skolealderen mens de to andre familier har børn i vuggestuealderen (0 - 3 år). En eller flere i hver husstand har arbejde i Århus.

Overordnede flytteårsager

Den primære drivkraft for at flytte til Sjelle By har været ønsket om at bo i landlege omgivelser med plads, ro og frisk luft. Alle familierne ønskede også, at det skulle være et godt sted for børn at vokse op. En familie gik decideret efter, at området havde en god skole og fik deres ønske opfyldt. En anden familie er efterfølgende blevet positivt overraskede over de gode skoletilbud, der findes i området (Folkeskole i Herskin og Friskolen mellem Herskin og Sjelle).

nu mulighed for, at de ældre kan blive boende i deres parcelhuse så længe de lever. Rent økonomisk er det normalt ikke et problem for den ældre generation, at blive boende i deres parcelhuse. Pensionsordninger, afbetalte og lavtbeskattede ejerboliger sikrer det nødvendige råderum, så flytning mere sker af lyst end af nød.

De ældres bolig efterspørgsel (75+)

For befolkningen over 75 år begynder alderen at begrænse aktiviteterne, men en stigende andel vil fortsat være selvhjulpne. Hvis man flytter er der et stort ønske om at blive boende i det samme kvarter eller i det samme område.

Moderne og traditionsbundne mennesker

Fremtidens boligpræferencer beskriver i høj grad de moderne mennesker, der er mobile og afhængige af den seneste teknologi. Ikke alle forventes at have den samme livsstil og gruppen som vælger ud fra traditioner forventes fortsat at være en stor gruppe på boligmarkedet. Det betyder, at boligudbydere skal kunne tilbyde individuelle boligprodukter, der både tager hensyn til moderne og traditionelle livsformer i deres respektive livsfaser.

At få mere bolig for de samme penge sammenlignet med Århus har også haft indflydelse på valget af Sjelle, men det har ikke været afgørende.

Fraflyttere

Folk der flytter fra byen er overvejende unge der flytter hjemmefra for at studere eller arbejde. Plejekrævende ældre flytter også fordi der naturligt ikke findes den nødvendige service i byen.

Sådan fandt de Sjelle

Ingen af familierne havde forhåndskendskab til Sjelle på trods af, at byen kun ligger 20 km fra Århus. De interviewede familier så på boliger i Århus omegn inden de flyttede og Sjelle blev fundet ad tilfældighedens vej.

En af familierne så tilfældigt en artikel om Friskolen, der med den lave klassekvotient lige var det de ønskede for deres børn. Da de første gang kørte gennem byen så de efter legeredskaber i haverne for at sikre, at der også boede andre børn i byen. Efterfølgende fik de kendskab til de mange aktiviteter i byen hvilket forstærkede deres beslutning om, at slå sig ned i Sjelle.

En anden familie have fået byen omtalt af en kollega, der bl.a. fortalte om det høje aktivitetsniveau i byen. Da de efterfølgende så den rette bolig i ejendomsavisen, var de ikke længe om at slå til.

Den tredje familie så det rette hus i ejendomsavisen og gik samtidigt efter en beliggenhed mellem Århus og Hammel.

Indflytningsklare huse er vigtige

De interviewede familier er alle gået efter indflytningsklare huse. En familie valgte alligevel at købe et hus, der skulle sættes i stand mens de to andre fandt indflytningsklare huse fra sidst i 90'erne. Familierne der fandt de indflytningsklare huse ville ikke have bosat sig i byen, hvis de skulle gennemføre gennemgribende forbedringer på deres hus.

Bosætningskvaliteter i Sjelle

Sjelle by har mange bosætningskvaliteter, men der er tre forhold der skiller sig ud.

Nærhed til stort jobmarked i Århus

Sjelles nærhed til Århus har i høj grad haft betydning for at bosætte sig i byen. En familie overvejede at flytte

til Djursland men var også klar over, at det med tiden måtte medføre jobskifte til noget nær bopælen. Derfor var Sjelle mere oplagt, fordi de kunne beholde deres eksisterende jobs i Århus. For en anden familie har det været særlig vigtigt, at være tæt på et stort jobmarked, så de ikke var bundet til at flytte ved jobskifte.

Nærheden til kulturlivet og de varierede indkøbsmuligheder i Århus har også været vigtige elementer for at bosætte sig i Sjelle. Selvom børnene tager broderparten af fritiden forventer særligt de yngre familier, at de på et senere tidspunkt genoptage brugen af kulturlivet i Århus.

Aktiviteter skaber fællesskab

Det høje aktivitetsniveau i byen er unikt for en by af Sjelles størrelse. Aktiviteterne skaber et fællesskab, der ikke umiddelbart findes i de nærliggende byer. Sjelles hjemmeside (www.sjelle.dk) vidner om et meget engageret samfund, hvor der lægges vægt på at informere om aktiviteterne i byen. De største tilbagevendende aktiviteter er karneval, høstfest, fastelavn og fredagscafé i vinterhalvåret.

Der er generelt meget stor tilslutning til aktiviteterne og hvis en familie ikke deltager, er det ikke fordi de ikke vil, men fordi en travl hverdag med fuldtidsjob og børn sætter sine begrænsninger. Når familierne får mere tid, ønsker de at deltage mere i aktiviteterne. Et eksempel på den lokale opbakning til aktiviteterne er den årlige høstfest. Flere gange har ikke været muligt at huse alle deltagerne i forsamlingshuset og nogle har derfor ikke kunne komme med til festen.

Ro, natur og tryghed

Det er karakteristisk for de interviewede, at de oplever en særlig ro i Sjelle. Roen skabes primært af naturen, der er lige ved døren og trygheden ved at kende de fleste indbyggere i byen. Fx skal man ikke være bange for at børnene leger udenfor, der er altid nogle til at se efter dem.

Nærheden til naturen er som følge af ønsket om at bo på landet et stort aktiv. At kunne følge årets gang eller se køerne gå løse på engen giver en indre ro. 30 - 40 minutters transporttid i bilen fra arbejde til hjemmet kompenserer øjeblikkeligt, når man stiger ud af bilen og hører fuglefløjt og mærker den friske luft.

Åben modtagelse af tilflyttere

De interviewede har alle oplevet en åben modtagelse da de flyttede til byen. Naboer har informeret om byens aktiviteter og nogle blev inviteret til private fester o.l. Dog opleves der en lidt reserveret holdning fra de gamle sjelleboere. Der er en tendens til, at folk der flytter til de gamle huse i Sjelle hurtigere falder ind i byens traditioner, fordi de overtager pladsen i fællesskabet fra den tidligere beboer. Det samme fællesskab opstår ikke nær så hurtigt i de nye boligområder.

Det savnes i Sjelle

Der er en klar bevidsthed om, at flytning til en landsby også betyder et kraftigt fald i serviceniveau som fx indkøbsmuligheder. Derfor foreslår de interviewede forbedringer, der primært understøtter de eksisterende styrker i byen.

Bedre tilgængelighed til naturen

Sjelle er omgivet af flotte naturområder men der er ingen stier, der fører ud til områderne. Derfor er der foreslået følgende stiforbindelser:

- Der bør etableres en stiforbindelse rundt om byen. Ønsker man at gå en tur i Sjelle i dag, kan man kun gå op og ned af Voldbyvej.
- Åen syd for byen er svært tilgængelig og ikke alle benytter området.
- Stiforbindelse til Sjellehøjen og stiforbindelser til offentlige skove i sjelleområdet.
- Stiforbindelse til Herskin.

De foreslåede stiforbindelser vil alle kræve forhandling med lodsejerne, der skal afgive eller kompenseres for den jord de mister.

Fælles legeplads og mødested

Der findes ikke et offentligt udendørs mødested i Sjelle. Mange andre landsbyer har et gadekær e.l. hvor byens borgere mødes, når de går ture.

Der er mange børnefamilier i Sjelle og det kunne være attraktivt med en fælles legeplads, der samtidigt kunne fungere som udendørs mødested for alle borgere i Sjelle. Der er behov for at se nærmere på egnede arealer i byen.

Trafiksikkerhed

Langelinie er et trafiksikkerhedsmæssigt onde, som specielt for børnene, deler byen i to. Når børnene skal besøge venner på den anden side af vejen, er det nødvendigt, at de enten transporteres i bil eller følges med en voksen. Det samme gør sig gældende når børnene skal i skole. Her stiller kommunen skolebus til rådighed men det bedste ville være, hvis de selv kunne cykle til skole. Cykelsti langs Langelinie eller sti i eget tracé til Herskin ville hjælpe meget. Stierne skal kombineres med sikre krydsningsmuligheder på Langelinie.

Nybyggeri og bedre udnyttelse af gårdene

De nedlagte landbrug i byen har efterladt store bygninger, der i nogle tilfælde er tomme og i andre tilfælde udlejes til beboelse. Bygningerne er generelt i dårlig stand og er med til at opdele den gamle bydel fra de nye bebyggelser. Stuehusene bør i højere grad renoveres og staldbygningerne bør evt. rives ned og bygges med boliger.

Der er enighed om, at der er behov for at bygge flere boliger i Sjelle. Det er vigtigt, at nye boliger ikke bygges som lukkede parcelhuskvarterer, men at der tages udgangspunkt i byens eksisterende struktur. Ved at indpasse nye boliger i byens eksisterende struktur, er der også større chance for, at tilflytterne integreres bedre og hurtigere i lokalsamfundet, fordi de bor side om side med de gamle Sjelleborgere.

Ved nybyggeri er det også vigtigt at tilbyde noget man ikke kan få i en almindelig by. I følge Galten Kommuneplan har bestemmelser i Regionplanen og Miljøministeriet gjort det umuligt, at etablere boligparceller over 1.000 m². Kommunen bør imidlertid søge dispensation fordi det er vigtigt, at landsbyerne kan tilbyde noget som ikke findes i de større byer. Storparceller på 10.000 er ikke en nødvendighed. Grunde fra 1.000 - 6.000 m² er også attraktive.

Det handler om at tilbyde boliger i forskellige pris-klasser. Nogle flytter på landet fordi byen er for dyr i forhold til deres boligønsker og nogle ønsker luft under vingerne eller en kombination af begge.

Synliggørelse af Sjelles kvaliteter

Flere af de mindre byer i omegnen har noget de er kendt for blandt folk i Århus. Herskin er fx kendt for boliger bygget af alternative byggematerialer. Sjelle er ikke kendt og der bør i højere grad reklamere med det stærke sammenhold og de mange aktiviteter der foregår i byen. Sjelles hjemmeside er en oplagt mulighed at bygge videre på og der kunne fx altid være en henvisning til hjemmesiden på boligannoncer.

Anbefalinger

Selvom Sjelle By er i tilbagegang findes der nogle store bosætningspotentialer, der kan aktiveres, så byen kan komme i fremgang igen. Det der i dag efterspørges i mindre byer og som Sjelle besider er:

- Nabo til storby med et bredt jobmarked og et rigt kulturelt udbud.
- Nærhed til motorvej i sydlig, nordlig og vestlig retning.
- Beliggenhed i naturskønne omgivelser.
- Lave boligpriser.

Målgruppe for tilflyttere

Unge familier og førstegangskøbere er en oplagt målgruppe for tilflyttere til Sjelle. Med 19 km til Århus og boligpriser 25 % under markedet i Århus, vil det være muligt at bosætte sig i Sjelle og beholde det »gamle« job, være tæt på venner og samtidigt øge rådighedsbeløbet.

Det store jobmarked i Århus og til dels i Silkeborg betyder, at man er meget mindre følsom overfor ændringer i jobsituationen. Ved fyring er der fx større mulighed for at finde nyt arbejde og er ønsket karriereudvikling, er der god mulighed for at »kravle op af stigen« uden at skulle flytte til et nyt område.

Byg flere boliger

Det faldende befolkningstal i Sjelle By kan skyldes det stigende antal ældre, som »optager« en stadig større andel af boligerne i byen. Skal befolkningstallet igen stige, er det nødvendigt, at bygge flere boliger. Ingen af de interviewede havde noget imod at der blev bygget flere boliger. Det er dog en forudsætning, at boligerne passer ind i byens eksisterende struktur. Det gælder både den fysiske struktur så byen bevarer sit landsbypræg, men også den sociale struktur. Hvis et nyt boligområde bygges i udkanten af byen, som fx et lukket parcelhuskvarter, bliver det sværere at integrere tilflytterne i lokalsamfundet.

Der er hovedsageligt behov for ejerboliger i form af enfamiliehuse (parcelhuse e.l.). Et mindre antal udlejningsboliger vil sikkert også være attraktivt for familier, der ikke vil binde sig økonomisk, men snarere vil prøve at bo i en landsby, for så måske senere at købe.

Prismæssigt bør udbudet varieres så der både er boliger til middelindkomstfamilier og velstillede familier.

Naturen skal være tilgængelig

Naturen er en af de vigtigste årsager til at flytte til byen. Derfor er det vigtigt, at der er stiforbindelser omkring byen og ud til de attraktive områder. Der bør gennemføres en prioritering af de ønskede stiforbindelser i forhold til økonomi og gennemførelsestidspunkt.

Markedsføring

I forbindelse med nybyggeri bør Sjelle markedsføre sig på sit stærke sammenhold og de mange aktiviteter, som gennemføres i byen. En stor del af arbejdet er allerede gjort gennem byens hjemmeside, www.sjelle.dk. Markedsføringen af sammenholdet kan ske ved at henvise til hjemmesiden på alle boligsalgannoncer.