

NOTAT

17. maj 2021

Alternativ befolkningsprognose-scenarie

Økonomiudvalget har på sit møde i marts 2021 drøftet Befolkningsprognose 2022 – 2034 for Slagelse Kommune. Prognosen skal anvendes i forbindelse med budgetlægningen for 2022-2025 på dagtilbuds-, skole- og ældreområderne. Grundlaget for prognosen er Boligprogram 2021 (-2034) for Slagelse Kommune samt historiske tal (2017-2020) for fødsler, dødsfald og flytninger.

Økonomiudvalget har på baggrund af sine drøftelser ønsket, at der bliver arbejdet med alternative scenarier. Administrationen har på denne baggrund gennemgået mulighederne for by- og boligudvikling med udgangspunkt i kommunens tre købstæder samt forventningerne til Kommuneplan 2021.

Administrationen har desuden beskrevet mekanismerne for bosætning, der kan påvirke by- og boligudviklingen i kommunen samt en række anbefalinger til, hvordan vi selv kan være med til at påvirke udviklingen i den positive retning. Et udbud af yderligere bosætningsmuligheder giver ikke i sig selv en øget efterspørgsel.

Der er på baggrund af den alternative fremskrivning af boliger foretaget en beregning ift. indflytning i de nye boliger og herunder også ift. tilflytning til kommunen, som disse boliger alt andet lige vil betyde.

Konklusion

Der kan på baggrund af de alternative scenarier ift. by- og boligudvikling fremskrives flere boliger, end der er sket i Befolkningsprognose 2022 – 2034. Denne fremskrivning kommer således oveni det, der er i Boligprogram 2021. Størstedelen af de 'ny-fremskrevne' boliger sker med udgangspunkt i den endnu ikke vedtagne Kommuneplan 2021.

Ny-fremskrevne boliger (fordelt på typer)

Boligform	'Ny-fremskrevne' boliger 2021 - 2034
Bofællesskab	144
Etageboliger	697
Parcelhuse	210
Rækkehuse	433
Ungdomsboliger	282
Total	1.766

Nedenstående skema viser, at de nye boliger vil generere ca. 3.900 indflyttere. Historikken for Slagelse Kommune er dog, at det kun er ca. 25 pct., der er tilflyttere, mens resten er interne flytninger. Den eksterne tilflytningsprocent kan eksempelvis via anderledes kvalitetsbyggeri hæves, og med en tilflytningsprocent i et spænd på 25-40 pct. vil det alt andet lige betyde 976 – 1.561 nye borgere frem mod 2034 udover det, der i forvejen er i prognosen.

Indflyttere i nye boliger – og tilflytning til Slagelse Kommune

Alder	Indflyttere	Tilflytning 25%	Tilflytning 40%
0-5 årige	370	92	148
6-16 årige	480	120	192
17-25 årige	979	245	392
26-42 årige	1.046	262	419
43-59 årige	553	138	221
60-64 årige	97	24	39
65-79 årige	310	78	124
80+ årige	66	17	26
Total	3.902	976	1.561

Afsnittet vedr. mekanismer for bosætning beskriver mulighederne samt de bånd, der kan være ift. befolkningstilvækst. Befolkningstilvækst er ikke kun drevet af udbuddet af boliger, men bl.a. Slagelse Kommunes image har også stor betydning.

By- og boligudvikling i Slagelse Kommune

Nedenstående opstilling af arealer tager udgangspunkt i den faktiske rummelighed og de muligheder, der vil være, når Kommuneplan 2021 er vedtaget i oktober 2021. Som notatet indikerer, er der tale om områder, der kan øge antallet af boliger betragteligt henover de næste mange år. Og dermed også antallet af borgere. Det kan give anledning til, at kommunen vælger at prioritere, i hvert fald hvad angår kommunens egne arealer, hvilke områder der bør udvikles først.

Notatet tager udgangspunkt i udviklingen i kommunens tre købstæder og forholder sig kun i mindre grad til mulighederne i de 9 lokalbyer og 35 landsbyer. For hver købstad er områderne listet op alt efter, hvilket stadie de er i, og efter opstillingen følger et oversigtskort over den aktuelle købstad.

Slagelse

1. Jonslunden (Byggemodning i gang/under opførelse)

Antal boliger: 18 parcelhuse.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede.

Tilflytning: En blanding af eksterne og interne.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 18 parcelhuse.

Bemærkning: Nye parcelhusgrunde i Slagelses afgrænsning mod det åbne land i nordvest. Kan ses som forlængelse af eksisterende parcelhuskvarter syd for området.

2. Kirsebærbacken (Byggemodning i gang/under opførelse)

Antal boliger: 27 parcelhuse. De 26 rækkehuse afventer.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede.

Tilflytning: En blanding af eksterne og interne.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 27 parcelhuse og 26 rækkehuse.

Bemærkning: Nye parcelhusgrunde i vestbyen ud til den grønne ring og med Omfartsvejen som byens nuværende afgrænsning mod vest.

3. Golfparken (Byggemodning i gang/under opførelse)

Antal boliger: 46 rækkehuse.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede og de etablerede.

Tilflytning: En blanding af eksterne og interne.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 23 rækkehuse.

Bemærkning: Nye rækkehuse ved Trelleborg Golfklub Slagelse i byens østlige del.

4. Skovbrynet (Byggemodning i gang/under opførelse)

Antal boliger: I alt omkring 330 boliger. Der er i 2020 etableret 4 parcelhuse, 24 rækkehuse og 76 etageboliger inden for Lokalplan 1194. (Ud af de 76 nye etageboliger i Ibihaven er 46 taget i brug i 2020). 2/3 af parcelhusene er udstykket og solgt, og det forventes, at de resterende parcelhuse udstykkes og sælges i 2021. Der er plads til endnu 65 parcelhuse, 129 rækkehuse og 54 etageboliger.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede, de etablerede og seniorerne.

Tilflytning: En blanding af eksterne og interne. Seniorbofællesskabet, Ibihaven, er målrettet seniorer i Slagelse Kommune.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 55 parcelhuse, 93 rækkehuse og 54 etageboliger.

Bemærkning: Boligområdet Skovbrynet var tidligere udlagt til erhverv og blev med Kommuneplan 2017 konverteret til boligformål. I 2018 vedtog Slagelse Kommune lokalplan 1194 for det nye rammeområde med en vision om at skabe et blandet boligområde med plads til både parcelhuse, forskellige typer af rækkehuse, bofællesskaber og etageboliger. Konverteringen af området fra erhverv til boligområde var første skridt i en større langsigtet strategi om at binde Tidselbjerget og Skovbrynet sammen i Slagelse nord.

5. Tidselbjerget (under planlægning)

Antal boliger: 300 blandede boliger (små og store etageboliger, rækkehuse til seniorer, enkelte parcelhuse og bofællesskaber (mikrolandsby)).

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede, de etablerede og seniorerne.

Tilflytning: Det forventes, at området både vil være attraktivt for interne og eksterne, der ønsker at bo i en stor provinsby med adgang til natur og udsigt til det åbne land.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 42 parcelhuse, 78 rækkehuse og 24 etageboliger.

Bemærkning: Tidselbjerget kan udbygges med et højt ambitionsniveau og med bæredygtighed som pejlemærke. Det vil sige, at der skal være fokus på kvalitet i både materialitet, forholdet mellem ude og inde og i løsninger, der vedrører klimasikring. Med en placering grænsende op til det åbne land mod nord, er det vigtigt at fastholde naturen som medspiller som et bærende princip for udviklingen. Kommunen bør afsætte de fornødne midler til at realisere områdets udbygning, så den overordnede struktur er på plads. Endvidere skal der afsættes midler til at markedsføre området.

6. Ringparken (under planlægning)

Antal boliger: 400 nye boliger fordelt på rækkehuse, etageboliger og ungdomsboliger.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede, studerende og seniorer.

Tilflytning: En stor del af tilflytterne vil være eksterne studerende, da nogle af de første boliger, der bygges, er ungdomsboliger. Her forventes nogle af dem, der dagligt pendler fra eksempelvis København at flytte ind.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Ringparken står overfor en større omdannelse de næste 10 år. Målet er klart: fra at være en selvstændig lille enklave afkoblet den øvrige by vil Ringparken åbne op, invitere inden for og gøre området mere attraktivt for en større gruppe af mennesker. Den nuværende monotone bebyggelsesstruktur skal nedbrydes, boliger skal rives ned, infrastrukturen skal opgraderes og omlægges, nye forbindelser skal lede vejen forbi Ringparken, nye private boliger til både studerende, job-interesserede, børnefamilier og seniorer skal skabe en blandet beboersammensætning og nye funktioner centralt i Ringparken skal gøre det interessant at kigge forbi. Det kræver ikke kun private investeringer men også en villighed fra kommunens side til at se muligheder for at placere kommunale investeringer i området, evt. i et offentligt-privat samarbejde. Hvis Ringparken skal lykkes med visionen om at skabe den blandede, attraktive bydel 1 km fra Schweizerpladsen, så kræver det engagement fra både kommune, FOB og private samarbejdspartnere de næste 10 år, og det kræver en vedholdenhed i forhold til at sikre kvalitet i de valgte tiltag og løsninger.

7. Kvægtorvskvarteret (under planlægning)

Antal boliger: 800 boliger fordelt på fire byggegrunde med fire forskellige grundejere og 155 plejeboliger.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede, studerende, de etablerede og seniorerne.

Tilflytning: Det forventes, at de mange nye boliger vil give anledning til en større rocade på boligmarkedet internt i kommunen, da nye attraktive lejligheder centralt i Slagelse vil kunne tiltrække dem, der vil ud af parcelhuset og ind i noget mindre eller mere urbant. Området vil også kunne tiltrække eksterne fra alle målgruppe, da placeringen i byen kan være attraktiv af mange forskellige årsager.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 460 etageboliger, 315 ungdomsboliger og 155 plejeboliger.

Bemærkning: Området består af fire grunde, hvoraf de to er lokalplanlagt og klar til udvikling. Lokalplanen for Showtech-ejendommen mod øst forventes godkendt i juni, og lokalplanen for den sidste ejendom er under udarbejdelse og forventes godkendt ved udgangen af 2021. Der er tale om en betydelig mængde boliger, der har potentiale til at dække behovet for nye boliger de næste mange år. Hvis man antager, at hver bolig i gennemsnit bebos af to personer, vil Kvægtorvskvarteret alene rumme 1.500 borgere.

8-10. Ingemannsvej, Sverigesvej og Brandstationen (planlægning igangsat)

Antal boliger: 350 etageboliger (Sverigesvej 150 boliger, Ingemannsvej 100 boliger og Brandstationen 100 boliger). Lokalplanlægning afventer. En realisering af disse tre, bynære grunde vil have en påvirkning i forhold til behovet for øvrige boliger. Der er tale om projekter, der fortætter bymidten, hvorfor det er særligt vigtigt, at der i planlægningen stilles krav til, hvordan denne fortætning kan finde sted uden at tage kvalitet fra omkringliggende områder.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): Sverigesvej 120 etageboliger og 3 ungdomsboliger, Ingemannsvej 70 tæt-lav boliger (burde have været etageboliger) og Brandstationen indgår ikke i boligprogrammet.

11. Mellem Tidselbjerget og Skovbrynet (afventer kommuneplanen)

Antal boliger: 300-500 blandede boliger.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede, de etablerede og seniorerne.

Tilflytning: Håbet er, at vi rammer plet med at tilbyde fremtidens rammer, så alle – både internt og eksternt – vil flytte hertil.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Fremtidens bydel skal have et navn, en vision og nogle hensigter, der forholder sig aktivt til klimasikring, biodiversitet og naturen omkring. Kommunen ejer størstedelen af arealet og bør sende et klart signal til omverdenen om, hvad kommunen har af ambitioner for dette område, der skal binde Tidselbjerget i vest sammen med Skovbrynet i øst. Planerne skal hægtes op på virkeligheden og være realiserbare, men ambitionerne må være at skabe et boligområde, der tør udfordre og tænke nyt, måske i en proces vi aldrig har prøvet før. Dette område har i hvert fald potentiale til at kunne være noget helt andet. Men et højt ambitionsniveau har også en pris, hvorfor det kræver investeringer fra kommunens side – både i anlæg, mandetimer og markedsføring.

12. Skovbrynet etape 2 (afventer kommuneplanen)

Antal boliger: 200 boliger fordelt på parcelhuse og rækkehuse.

Målgruppe: Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede, de etablerede og seniorerne.

Tilflytning: En blanding af eksterne og interne.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Det er grundejers ønske at holde momentum for udviklingen af området ud fra de visioner, der er fremlagt i lokalplan 1194. Derfor konverteres områdets sidste erhvervsareal til boligområde i Kommuneplan 2021, hvilket giver mulighed for, at der kan planlægges for en etape 2 af Skovbrynet. I denne planlægning er det nødvendigt at stille de kritiske spørgsmål til etape 2, så vi sikrer, at vi forfølger en vision for området, der fortsat bygger på målet om at skabe variation, blandede boligtyper, spændende udearealer og gode forbindelser til omkringliggende byområder og landskaber.

13. Byomdannelsesområde Kalundborgvej (afventer kommuneplanen)

Antal boliger: 300-600 afhængig af boligtypen.

Målgruppe: Job-interesserede, studerende.

Tilflytning: Primært interne i kommunen.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Antallet af boliger afhænger af, hvordan man ønsker at udvikle området. Grundejer har fremsendt en skitse med rækkehuse i 1-2 etager mod vest ud mod Kalundborgvej og punkthuse med etageboliger i 3-6 etager mod øst ud mod åen og erhvervsområdet. Hele området, der i dag består af erhverv, kræver dog en nærmere bearbejdning i

forhold til at gøre området konkurrencedygtigt med de øvrige større byområder i Slagelse, herunder Kvægtorvskvarteret, Sverigesvej, Ringparken, Skovbrynet og Tidselbjerget. Her er det vigtigt, at kommunen påvirker processen og produktet, så der kommer fokus på nogle koncepter og tiltag, der kan løfte hele området på bekostning af antallet af boliger. Her tænkes særligt på udlæg af en rekreativ kile langs åen, der kan forbinde mod syd til byen og mod nord til lagunen. En udvikling af området forudsætter udarbejdelse af helhedsplan, der belyser, hvordan området udvikles ud fra en række bærende principper.

14. Gørtlergården (afventer yderligere)

Antal boliger: 50 etageboliger.

Målgruppe: Job-interesserede, studerende.

Tilflytning: En blanding af eksterne og interne.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Som en del af omdannelsen af området omkring Slagelse Rådhus, de kommunale institutioner og Rådhuspladsen, kan der være grundlag for at omdanne eksisterende kommunale administrationsbygninger til etageboliger midt i byen.

15. Ford-grunden (under planlægning)

Antal boliger: 100 etageboliger.

Målgruppe: Job-interesserede, børnefamilier, de etablerede og studerende.

Tilflytning: En blanding af eksterne og interne.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Området er i dag en erhvervsejendom (tidligere Ford-forhandler). Ford-forhandleren er lukket, og ejeren ønsker at nedrive eksisterende ejendomme for at bygge en karrélignende struktur med lejligheder, der binder sig op på den øvrige bebyggelse langs Smedegade, så man får en mere sammenhængende oplevelse af indgangen til byen fra øst.

Rummelighed total inden for ovennævnte 15 områder: 3.520 boliger

Fremskrevet i boligprogrammet de næste 14 år: 1.563 boliger



SLAGELSE
KOMMUNE

Side8/20



Kort over de 15 områder i Slagelse.

Korsør

1. Omdannelse af Motalavej (omdannelse i gang)

Antal boliger: -164 almene familieboliger.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Hele Motalavej-området omdannes, forskønnes og gives et løft med nye, renoverede lejligheder, nye rækkehuse, fællesområder og en opgraderet infrastruktur med nye forbindelser til omkringliggende områder. 164 almene boliger nedrives. Kommunen skal være med til at finansiere opgradering af dele af infrastrukturen.

Borgerne der fraflytter Motalavej som følge af nedrivningen af enkelte blokke vurderes at blive genhuset i BoligKorsørs øvrige almene boligafdelinger i Korsør.

2. Halsskov Færgeshavn (under planlægning)

Antal boliger: Der kan opføres omkring 30 parcelhuse, et par klynger alternativt byggeri (30 enheder) og nogle etageboliger med udsigt over havet (40 boliger). 100 boliger i alt.

Målgruppe: Job-interesserede og børnefamilier, der kan bo i eget hus tæt på stort grønt område, et vandsportscenter og kysten.

Tilflytning: Huse ved vandet tiltrækker. Men det kræver også, at folk uden for kommunen bliver gjort opmærksom på den forestående udvikling. Med den rigtige markedsføring forventes en stor del af områdets tilflyttere at være eksterne.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Området er kommunalt ejet, hvorfor kommunen selv kan byggemodne og gøre området attraktivt for kommende private investeringer. Det kræver investering fra kommunens side.

3. Pierne (afventer privat bygherre)

Antal boliger: 100 etageboliger med udsigt.

Målgruppe: Job-interesserede og de etablerede.

Tilflytning: Det forventes, at omkring 50 % vil være interne flytninger.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 100 etageboliger.

Bemærkning: Sidste etape af pierne rummer mulighed for at opføre omkring 100 etageboliger i første række til Storebælt. Området er privat ejet. Der skal være en investeringslyst fra den private investor. Investeringslysten kan kommunen naturligvis påvirke ved at investere i Korsør og gøre byen mere attraktiv.

4. Korsør Havn (afventer kommuneplanen – dog ikke udlagt som boligområde)

Antal boliger: 200 boliger fordelt på både rækkehuse og etageboliger.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede og de etablerede.

Tilflytning: Det forventes, at omkring 50 % vil være interne flytninger.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: I tråd med masterplanen for Korsør kan man begynde at tale om en omdannelse af Korsør Havn fra erhverv til boligområde begyndende med den nordlige del af erhvervshavnen. Området er i Forslag til kommuneplan 2021 – 2032 fastholdt til erhvervsformål, da der pt. ikke er nogen konkrete planer for omdannelsen. Det er en langsigtet indsats, som kan være med til at påvirke byens tiltrækning i forhold til at kunne tilbyde boliger ved vand og Korsør bymidte. En omdannelse af en havn har også en indbygget wow-effekt, som mange muligvis ønsker at købe sig ind i.

5. Nyt parcelhuskvarter ved Korsør Lystskov (afventer kommuneplanen)

Antal boliger: 60 parcelhuse.

Målgruppe: Primært børnefamilier, men også de etablerede.

Tilflytning: Det forventes, at en stor del af områdets beboere vil være eksterne tilflyttere, da området nær kysten har en herlighedsværdi og en pris, de fleste vil synes er attraktiv.

Boligprogram: Indgår ikke i boligprogrammet.

Bemærkning: Der er tale om en udvidelse af eksisterende parcelhuskvarterer i Korsør grænsende op til Korsør Lystskov mod øst. Området er ejet af Forsvaret, hvorfor en udvikling af området forudsætter, at Forsvaret indvilger i at omdanne deres område til et boligområde. Her vil være plads til at bygge større, moderne parcelhuse til børnefamilier og de etablerede, der vil bo tæt på både skov og kyst.

6. Korsør Bypark syd (under planlægning)

Antal boliger: 24 rækkehuse (bofællesskab) og 40 etageboliger.

Målgruppe: Børnefamilier, job-interesserede og seniorer.

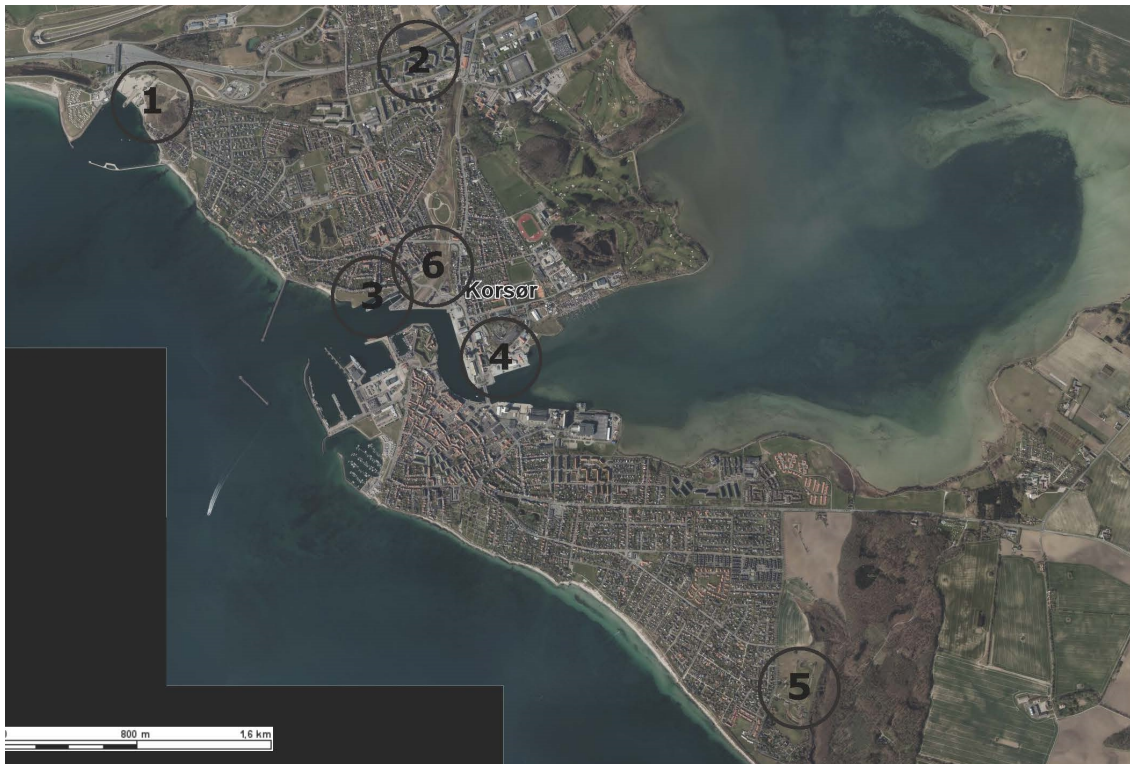
Tilflytning: Bofællesskabet, målrettet seniorerne, forventes at være interne borgere. De øvrige boliger forventes ligeligt fordelt mellem interne og eksterne.

Boligprogram: 4 parcelhuse.

Bemærkning: Med en beliggenhed i Korsør Bypark og med en forbindelse til Korsør Færgehavn har området et potentiale til at blive noget anderledes i forhold til, hvad der ellers er af bomuligheder i Korsør. Der planlægges i øjeblikket for 24 rækkehuse, som et bofællesskab, i den nordligste del af området. Den sydligste del af området, ud mod Gamle Banegårdsplads, vil også indgå i lokalplanen og udstikke nogle generelle principper for udviklingen af det delområde, så det bliver muligt for kommunen at frasælge det område ud fra nogle visioner.

Rummelighed total inden for ovennævnte 5 områder: 524 boliger.

Fremskrevet i boligprogrammet de næste 14 år: 104 boliger.



Kort over de 6 områder i Korsør.

Skælskør

1. Møllebakken (afventer byggemodning)

Antal boliger: 65 rækkehuse i varierende størrelser og 45 etageboliger fordelt i blokke på op til 5 etager. 110 boliger i alt.

Målgruppe: Børnefamilier og de etablerede.

Tilflytning: Det forventes, at 50 % af området beboere vil være interne flytninger i kommunen.

Boligprogram (fremskrevet de næste 14 år): 48 rækkehuse og 0 etageboliger.

Bemærkning: Der er tale om et særdeles attraktivt område beliggende på et kuperet terræn ved fjorden i Skælskør. Kommunen har godkendt en lokalplan, der gør det muligt at udvikle området. Den ene halvdel af området (tættest på Julemærkehjemmet mod nord)

er kommunalt ejet, hvorfor vi som kommune selv har mulighed for at præge udviklingen. En forudsætning for udviklingen af hele området er, at infrastrukturen opgraderes, så stamvejen, Møllebakken, bliver gjort bredere og mere trafiksikker i forhold til den udbygning, der skal finde sted. Det kræver investering fra kommunens side. Midlerne er afsat, og vejen forventes opgraderet i 2022.

2. Nyt boligområde som forlængelse af parcelhuskvarteret (afventer igangsætning)

Antal boliger: 40 parcelhuse og 80 rækkehuse.

Målgruppe: Børnefamilier, der ønsker at bygge selv eller flytte ind i noget, der er helt nyt. Job-interesserede der både kan lande job i kommunen og bygge selv.

Tilflytning: Det forventes, at en stor del af tilflytterne vil være folk internt i kommunen, der drømmer om at bygge selv og måske blot ønsker at komme lidt væk fra storbyen, Slagelse.

Boligprogram: Der er ikke fremskrevet nogen udvikling. Til gengæld er der fremskrevet 28 parcelhuse i forlængelse af eksisterende parcelhuskvarter ved Plantagekvarteret. Her pågår der også dialog med grundejer om ny udvikling for området.

Bemærkning: Der er pt. ikke noget alternativ til Plantagekvarteret i Skælskør, hvis man ønsker at opføre parcelhuse. Dette område kan udvikles som en forlængelse af parcelhuskvarteret mod syd med nærhed til skole, daginstitution og mange fritidsfaciliteter. Området er kommunalt ejet, hvorfor kommunen selv kan styre udviklingen ved at bygge modne og frasælge. Det kræver investering fra kommunens side.

Alternativt kan dele af området udvikles til bofællesskab for at tale ind i den ånd, der hersker i Skælskør, og som vil kunne tiltrække flere fra den kreative klasse, der i højere grad ønsker fællesskab og rum til at være kreative med andre.

3. Plantagekvarteret (under planlægning)

Antal boliger: 28 parcelhuse og 80 rækkehuse.

Målgruppe: Børnefamilier, der ønsker at bygge selv eller flytte ind i noget, der er helt nyt. Job-interesserede der både kan lande job i kommunen og bygge selv.

Tilflytning: Det forventes, at en stor del af tilflytterne vil være folk internt i kommunen, der drømmer om at bygge selv og måske blot ønsker at komme lidt væk fra storbyen, Slagelse.

Boligprogram: 28 parcelhuse.

Bemærkning: Området kan ses som en forlængelse af eksisterende boligområde lige nord for området, der henover de sidste mange år langsomt er blevet udbygget. Nu er grundejer interesseret i at fortsætte udviklingen, hvorfor administrationen har modtaget anmodning om at få igangsat ny lokalplan, der blandt andet giver mulighed for at bygge rækkehuse.

Rummelighed total inden for ovennævnte to områder:	338 boliger.
Fremskrevet i boligprogrammet de næste 14 år:	76 boliger.



Kort over de 3 områder i Skælskør.

Samlet Slagelse, Korsør og Skælskør

Total rummelighed for ovennævnte områder i købstæderne:	4.382 boliger.
Fremskrevet i boligprogrammet de næste 14 år:	1.743 boliger.
Difference:	2.639 boliger.

Lokalbyer og landsbyer

I lokalbyerne og i enkelte landsbyer er der endvidere mulighed for at udvikle andre former for boligområder, herunder mindre bofællesskaber og større grunde med udsigt til det åbne land. Hvis kommunen ønsker at gøre alvor i forhold til at kunne tiltrække borgergrupper eller foreninger, der ønsker at etablere eksempelvis en økolandsby eller lignende, så bør det overvejes, hvordan kommunens egne arealer i lokalbyerne og landsbyerne kan komme i spil. Det kunne f.eks. være i Sørbymagle, Boeslunde eller Havrebjerg.

Mekanismer for bosætning

Hvorfor flytter vi?

Vi flytter gennemsnitligt 6 gange i løbet af vores levetid – og det er som regel udløst af, at der sker større ændringer i vores liv. Flere undersøgelser, bl.a. fra Dentsu Aegis Network (www.flyt-tevaner.dk), beskriver den primære årsag for flere målgrupper, at vi har brug for mere plads. Det gælder både børnefamilier (fordi de vokser), par (fordi de flytter sammen eller forbereder at konvertere til at være en børnefamilie) og singler (fordi de kan – de er frie fugle og kan lide forandringer). Derimod flytter seniorerne ofte af den modsatte årsag: De ønsker sig mindre plads. Danmarks Statistik opgør vores boligareal til gennemsnitligt 52,8 m² i 2020 men blot 43 m² i 1981. Tilsvarende bor der i dag 2,1 person i hver husstand (Slagelse Kommune ligger på niveau med landsgennemsnittet), mens der boede 2,5 i 1981. Mere areal gør vores boligudgifter højere. Det er en af grundene til, at flere vælger at flytte ud fra de dyre områder, primært i hovedstadsområdet. *I Slagelse Kommune – og på Vestsjælland i det hele taget – har vi god plads, og man får meget boligareal for pengene.*

Livskvalitet

Penge er ikke alt. Og heller ikke hele begrundelsen for, at vi flytter! Det handler i stadig stigende grad om, at vi tilvælger det gode liv – livskvaliteten i hverdagen, det hele liv. Hvor vores valg af bolig tidligere var defineret af adgangen til arbejde, er det for flere og flere af os i dag ikke helt så afgørende. Kombinationen af, at vi har udviklet vores infrastruktur og har korte afstande, at teknologien gør det muligt at arbejde hjemmefra eller alle andre steder fra, og at mange virksomheder har set en værdi i at etablere flere decentrale 'hubs' frem for et enkelt centralt hovedkvarterer i de største byer, gør tilsammen, at vi i stigende grad tilvælger en flytning – frem for at være tvunget til den. Og når vi vælger, gør vi det med hjertet. Her er der to aktuelle tendenser, nemlig at vi flytter derhen, hvor vi kan få naturen tættere på, og at flere efterspørger bofællesskaber i forskellige formater – mikrolandsbyer – hvor det sociale efterslæb, der kan følge af, at flere bor alene, og det faktum at mange arbejder mere hjemmefra eller i hvert fald uden for det traditionelle arbejdsfællesskab, opvejes af ønsket om at bo i overskuelige, fællesskabsbaserede klynger. *I Slagelse Kommune kan vi tilbyde boliger, der lever op til ønskerne om at bo tæt på eller i naturen – og vi har reelt også mulighed for at planlægge for mikrolandsbyer, allerede i flere af de nuværende boliggrammer.*

Høje forventninger

Hvis vi stiller skarpt på en af hovedmålgrupperne, børnefamilien, så viser en [undersøgelse](#) lavet af YouGov for Videntcentret Bolius (2019), at flertallets definition af den ideelle familiebolig er et parcelhus i en mindre by (43%), alternativt et parcelhus i en større by (14%). Lejligheder anses generelt ikke for at være en børnevenlig boform. Det skal dog nævnes, at relativt mange (22%) svarer, at boligformen reelt ikke har betydning. Det er også værd at bemærke, at bofællesskaber ikke anses for at være en attraktiv boligform for børnefamilier (1%). Undersøgelsen viser også, at der er generelt høje forventninger til selve boligen, primært i form af plads, men der er faktisk også ret høje forventninger til området som helhed – og den kommunale service, der følger af

det: 42% ønsker at boligen ligger på en stille og tryk vej, 40% anser det for vigtigt, at der ligger en god skole i området, og 26% at der ligger en god daginstitution i nærheden. Dertil kommer selvfølgelig de almindelige behov for familien som helhed, f.eks. indkøbsmuligheder og muligheder for en aktiv fritid. *I Slagelse Kommune er det vigtigt, at vi har et fortsat fokus på, om vi kan følge med på disse parametre.*

Kvarters-kvarteret

Når byer når en vis størrelse, og nye boligkvarterer skyder op i byernes udkant, bliver der logisk nok længere ind til centrum og til mange af de services, man har brug for som borger. I gamle dage, hvor infrastruktur og trafikmuligheder ikke var så udbygget, var det naturligt og nødvendigt at have flere ting tættere på. Efter en årrække hvor vi har fået bedre muligheder for at køre i bil og parkere efter behov, ser vi nu en lidt ændret tendens: Både ud fra et ønske om mere bæredygtige måder at leve på, og fordi der reelt er et meget stort pres på bymidterne i forhold til f.eks. parkering, ser vi et stigende ønske om at gå eller cykle igen. I flere af verdens helt store byer, og også i mange andre, mindre byer, er man begyndt at kigge tilbage for at genskabe det, man nu kalder 15-minutters-byen eller kvarters-kvarteret – altså i stedet for meget store ensartede bolig-kvarterer med primærruter til større bycentre, så 'eksploderer' man de store bycentre og rykker de primære services ud i boligområderne, hvor det meste til gengæld kan nås til fods på et kvarters tid. *Med Slagelses nuværende størrelse, er det for de fleste nogenlunde muligt at nå byens primære services på ca. 15 minutter. Men vi skal have fokus på, om de nye, yderligt liggende boligområder i udkanten af Slagelse og til dels Korsør betyder, at vi skal tænke i at etablere flere services tættere på disse områder i fremtiden.*

Hvor mange boliger behøver vi?

Et aktuelt (maj 2021) opslag på Boligsiden.dk (ikke fuldt udtømmende) viser, at vi har i alt 393 helårsboliger til salg, inkl. landejendomme i Slagelse Kommune. Heraf er hele 291 faktisk villaer/parcelhuse, mens der derimod kun er 32 ejerlejligheder til salg. Der er registreret 49 helårsgrunde. Dertil kommer så – ifølge [EDC Lejeindex](#) – 129 lejeboliger. Aktuelt er der dermed officielt registreret 571 ledige boliger og byggegrunde i Slagelse – i alle størrelser og afskygninger. Dertil kommer så et 'mørketal', der ikke er officielt registreret, fordi de sælges eller udlejes privat. Det er næppe forkert at anslå, at der i maj 2020 er omkring 700 ledige boliger i Slagelse Kommune – svarende til en rummelighed på 1.470 indbyggere (v. gnsn. husstandsstørrelse på 2,1). Herudover planlægges der helt aktuelt for op imod 4.000 nye boliger i kommunen, hvilket svarer til en potentiel tilvækst på 8.400 borgere. Den teoretiske tilvækstmulighed inden for den eksisterende og planlagte boligrummelighed betyder altså, at vi kan sige goddag til ca. 9.900 nye borgere inden for en overskuelig fremtid. I Slagelse Kommune skal vi forholde os til, hvor mange borgere, vi ønsker at tiltrække, så vi løbende kan justere nye boligudlæg og offentlige servicebehov til den faktiske tilvækst. Set i et 10-årigt perspektiv vurderes boligrummeligheden ud fra et planfagligt synspunkt at være mere end tilstrækkelig i forhold til den reelle nettotilvækst, der kan forventes (der er også borgere, der flytter fra byen). Det er afgørende, at vi kan nå at gear kommunen til et øget antal borgere. Der skal investeres stort, f.eks. i skoler og andre offentlige services.

Den nævnte tilvækst er selvfølgelig et teoretisk udtryk for, hvor mange der vil flytte til. Tallet vil i praksis være væsentligt lavere, da ikke alle boliger vil være beboet på samme tid – men selv hvis vi forudsætter en tilvækst på blot halvdelen af rummeligheden, altså ca. 5.000 nye borgere, er der tale om en markant tilvækst. Vi er i dag 79.100 borgere i Slagelse Kommune. Hvis vi lægger de 5.000 til, ser vi ind i en fremtid med ca. 84.000 indbyggere. Omvendt skal vi 23 år tilbage for at finde tilsvarende 5.000 færre indbyggere (74.033 i 1998). Den gennemsnitlige årlige befolkningstilvækst har i samme periode (1979-2021) været 196 indbyggere. *Hvis vi skal skønne et fornuftigt tilvæksttal for perioden 2021-2031 kan 3.000 være et rimeligt antal, der kan sikre en balanceret vækst. Det er stadig meget optimistisk i forhold til de seneste 42 års årlige vækst – faktisk en halv gang større. Det betyder, at vi med den nuværende husstandsstørrelse på 2,1, skal sørge for, at der kan etableres 1.400-1.500 boliger over de kommende 10 år!*

Hvorfor er der ikke udsolgt?

Den åbenlyse grund til, at vi ikke ser en større befolkningstilvækst, er, at boligudbuddet ikke modsvarer efterspørgslen. Sagt på en anden måde, så har vi reelt mange varer på hylderne, men det er ikke nødvendigvis dem, man ønsker. Priserne er generelt fornuftige, selv efter de seneste prisstigninger – og ikke mindst når man sammenligner med de større prisstigninger i de største byer. Har de udbudte boliger den kvalitet, der ønskes? Og har de den rigtige beliggenhed? Objektivt set er udbuddet så stort, at svaret må være ja – der er altså boliger og byggegrunde, der kan tilgodese manges ønsker, hvad enten man vil bo i et ældre parcelhuskvarter, i et nybyggerkvarter, i en stor eller en mindre by og tæt på både natur og infrastruktur. Og nej, der er selvfølgelig altid boliger, der af forskellige årsager er svære at omsætte. *Slagelse Kommune skal nødvendigvis følge med boligudviklingen og sikre, at ikke blot antallet men også kvaliteten af boligerne er tilstrækkeligt høj – og varieret. Det kalder på en boligpolitik for både ejer- og lejer-/almenboliger, hvis vi skal opnå en mere målrettet og målbar udvikling.*

Benspænd

Hvis vi kigger længere ned i nogle af de underliggende årsager til, at boliger ikke bliver revet væk – og forudsætter at årsagen ikke udelukkende skal findes i manglende varer på hylden – så kan et svar være, at Slagelse Kommune lider under et skrantende image og mangel på succesfulde fyrtårnsprojekter, manglende positiv medieomtale og manglende turismefokus (vi har ikke ret mange reasons-to-go). Alt i alt får den brede befolkning ikke lejlighed til at høre ret meget godt om Slagelse, hvorimod de negative historier har stået i kø de senere år. Det er benspænd, vi som kommune ikke altid er skyld i – men vi bestemmer selv, hvordan vi rejser os og kommer videre. Kernefortællingen er et grundlæggende greb, men den er først og fremmest identitetsskabende – altså definerer vores selvforståelse. *I Slagelse Kommune skal vi bygge videre på kernefortællingen, så den udgør et solidt fundament for imageskabelse (image er ikke noget, man selv – som afsender – kan skabe; det er omverdenens tolkning ud fra devisen, at modtageren bestemmer budskabet). Og et godt image bidrager til at gøre Slagelse til et godt brand. Vi bør have en kommunikations- og brandingstrategi, der kan understøtte de konkrete væksttiltag.*

Boomerang-effekten

Vi bryster os ofte af de lave priser på Vestsjælland. Vi bruger dem som et salgsargument for at tiltrække tilflyttere. Men skal vi blive ved med det? De lave priser er på samme tid jo også et udtryk for, at vi måske har et over-udbud, og måske kan det tolkes sådan, at kvaliteten af både byer, boligområder og de enkelte boliger ikke er tilstrækkelig. Og modtager/tilflytteren/køberen bestemmer budskabet, og det ender samlet set antageligvis med, at vi tiltrækker for mange mindre solide borgere. De gange, vi i vores salgsarbejde og planlægning lægger op til kvalitetsbyggerier målrettet de mere velstillede målgrupper, ender vi alligevel ofte med middelmådighed. Vi appellerer ikke i tilstrækkelig grad til de investorer, developere og bygherrer, der kan og vil gennemføre kvalitetsbyggerier. Hvorfor ikke? Grundlæggende er det i en investors interesse at minimere sin investeringsrisiko – og som regel opnå et solidt afkast over kort tid, eller et kumuleret endnu større afkast samlet over lang tid. Og her er de lave priser pludselig blevet en negativ faktor, for salgspriserne er lave, lejepriserne er også fortsat moderate her i området – mens omkostningerne til nybyggeri er fortsat stigende, ja netop nu faktisk i stærk stigning. Det gør, at afkast-spændet er reduceret. Dermed øges risikoen. Og når der samtidig er ganske mange boliger til salg og endnu flere på vej, kan det betyde, at salgspriserne bliver presset yderligere – fordi vi opnår et over-udbud. Altså endnu en risikofaktor for investoren. Dertil kommer, måske mindre betydende i den store sammenhæng, at investorerne også bemærker Slagelses manglende positive brand. *I Slagelse Kommune skal vi overveje at flytte fokus væk fra lave priser og kvantitet og prøve at italesætte kvalitet og eksklusivitet som en vækstfaktor.*

Status og konklusion på mekanismer for bosætning

Vi har varer på hylderne. Vi har både boliger, der er aktuelt udbudt, og mange udviklingsprojekter, der er i støbeskeen. Dertil kommer en lang række mindre udstykninger, også i de mindre byer, der også indgår i det samlede billede. Der er nye attraktive udstykninger til parcelhuse med udsigt og naturskønt beliggende. Og der er et rimeligt antal parcelhusgrunde i attraktive, eksisterende byområder, både i købstæderne og de mindre byer. Desuden er der landejendomme til dem, der vil have rigtig god plads. I byerne er der en solid tilvækst af centralt beliggende etageboliger over de kommende år, og vi ser efterhånden flere og flere senioregnede boliger og seniorbofællesskaber – det er vigtigt, fordi vi bliver stadig flere ældre, og fordi seniorerne dermed frigiver deres større boliger, mange af dem parcelhuse, til nye børnefamilier.

Alt i alt har vi mange varer på hylderne, og vi får endnu flere i de kommende år. Der, hvor Slagelse Kommune bør tænke nyt, er i forhold til at planlægge for flere fællesskabsboliger, både målrettet seniorer, dem der vil ud og bo i øko-fællesskaber på landet, og de helt almindelige singler og mindre familier, der bare ønsker et fællesskab. Det skal vi være bedre til at honorere – og det haster! For at få succes med befolkningstilvæksten skal vi ikke kun tænke på kvantiteten – udbuddet. Vi skal i højere grad end tidligere gøre os attraktive ved at tænke i kvalitet. Måske er det i orden, at vi har lidt færre ambitioner i forhold til boligudviklingsområder men i stedet har højere ambitioner med dem. Måske skal vi ikke per automatik fortælle, at det er billigt at bo i Slagelse Kommune – men at det er dejligt at bo her!

At øge befolkningstilvæksten kræver mod til at investere – først og fremmest i byggemodning og måske strategiske opkøb, så vi som kommune i højere grad selv kan sætte retning. Vi skal også have mod til at gå efter de rigtige projektudviklere og sige nej til dem, der ikke sætter barren højt nok. Og så skal vi have en fælles forståelse af, at det ikke er nok at have mange grunde til salg – men at de områder, de ligger i, og de byer, de er en del af, skal være gode steder at bo. Det kræver også investeringer, både i konkrete, kommunale services som attraktive skoler, tilstrækkelige daginstitutioner, gode muligheder for kultur- og fritidsaktiviteter og en velfungerende infrastruktur (herunder offentlig transport). Dertil kommer selvfølgelig nødvendigheden af generelt attraktive byer og bymidter i forhold til at have tilstrækkelige erhvervsudviklingsmuligheder, indkøbsmuligheder, rekreative områder og et udvalg af oplevelser – kort sagt skal vi sikre vækst i balance, og der skal være vilje til at investere i 'den gode by'.

Befolkningsfremskrivning

Den øgede boligfremskrivningen, som de alternative scenarier ift. by- og boligudvikling giver, vil alt andet lige betyde en øget befolkningstilvækst i Slagelse Kommune.

Ny-fremskrevne boliger (fordelt på typer)

Boligform	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Ændring
Bofællesskab			44	30	10	10	20	20	10						144
Etageboliger			64	199	244		50	70	40	30					697
Parcelhuse		4	4	17	20	20	20	25	15	15	15	15	20	20	210
Rækkehuse	8	10	13	22	36	37	77	72	92	27	12	11	8	8	433
Ungdomsboliger			12	240	30										282
Total	8	14	137	508	340	67	167	187	157	72	27	26	28	28	1.766

Antages det, at de 1.766 boligerne bliver indflyttet ud fra de historiske indflytningsprofiler, vil der være mellem 1,39 – 3,18 borgere i snit pr. bolig.

Indflytningsprofilerne er beregnet på baggrund af historik, dog er indflytningsprofilen på bofællesskab en estimeret profil, da Slagelse Kommune ikke i forvejen har denne type boliger i sin prognose.

Indflytningsprofil / antal borgere pr. bolig:

Bofællesskab – 3,18

Etageboliger – 2,11

Parcelhuse – 2,95

Rækkehuse – 2,22

Ungdomsboliger – 1,39

Indflytningsprofilerne har derudover en fordeling af borgerne ift. alder, hvilket gør det muligt at lave en beregning fordelt på alder.

Som det kan ses af skemaet næste side, vil de nye boliger generere ca. 3.900 indflyttere. Historikken for indflytning i nye boliger i Slagelse Kommune er, at det er ca. 25 pct., der er tilflyttere til kommunen, mens resten er interne flytninger.

Denne procent kan eventuelt tænkes at være højere, hvis der bliver bygget satset på anderledes byggeri i høj kvalitet. Med en tilflytningsprocent i et spænd på 25-40 pct. vil det betyde 976 – 1.561 nye borgere frem mod 2034 udover det, der i forvejen er i prognosen.



Indflyttere i nye boliger (heraf 25 – 40 pct. tilflyttere)

Alder	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	Ændring
0-5 årige	2	4	39	64	64	20	43	47	38	16	8	7	8	8	370
6-16 årige	2	5	47	82	83	27	56	61	50	22	11	10	12	12	480
17-25 årige	2	4	70	409	208	19	65	78	58	32	8	8	9	9	979
26-42 årige	5	10	97	225	185	52	113	125	101	46	21	20	23	23	1.046
43-59 årige	3	6	48	92	93	32	65	71	60	27	14	13	15	15	553
60-64 årige	1	1	7	15	17	6	12	13	12	5	2	2	2	2	97
65-79 årige	2	4	20	50	62	15	38	41	38	16	6	6	6	6	310
80+ årige	0	1	4	12	15	3	7	8	8	3	1	1	1	1	66
Total	18	34	332	947	727	173	399	445	365	168	71	69	77	77	3.902

Ovenstående er en alt andet lige betragtning ift. de nye boliger, hvor det kun er beregnet ift. indflytning. Flyttekæderne, som der er ift. de interne boliger, der bliver fraflyttet, er ikke med i dette tal. Derudover er der ikke taget hensyn til fremskrivning af de borgere, der her kommer ind i prognosen. Hverken at de skifter aldersgruppe over årene, at de der er i den fødedygtige alder, måske vil få børn, samt at der vil være nogle af de ældre, der vil dø.