



INVESTER I SLAGELSE

FLERE BOLIGER, FLERE BORGERE

INVESTER I SLAGELSE - 9 GODE GRUNDE

Vestsjællands hovedstad, Slagelse by, er vækstmotor med befolknings-tilvækst

Boligmarked i positiv udvikling med faldende liggetider og stigende priser

Bedre afkast på boliginvesteringer end i hovedstadsområdet

Effektiv administration på fx lokalplaner og byggesags-behandling

Lav boligbyrden – både i forhold til historisk gennemsnit og resten af landet

Høj andel af offentligt ansatte borgere bidrager til robusthed i krisetider

Alting inden for rækkevidde – Kort til Odense og København

Med stigende netto-tilflytning er der behov for 1500 flere boliger i 2022

Prognose for 2700 flere borgere i 2033 (stigning på 3,4%)



”Lige nu er der en enestående chance for at være med i den udvikling, der er sat gang i”

Som borgmester i Slagelse Kommune inviterer jeg boliginvestorer til at tage del i den positive udvikling, vi har gang i. Politisk er vi enige om, at etablering af nye boliger er et meget højt prioriteret indsatsområde, og vi har et realistisk mål om at øge antallet af boliger i kommunen med 1500 frem mod 2022.

Efter en årrække med stilstand i boligbyggeriet oplever vi nu en rivende udvikling. Og der er behov for meget mere. Med positiv befolkningsudvikling og mange vækstdrivere er der lige nu en enestående chance, for at være med i den udvikling, der er sat gang i.

Slagelse by er på mange måder centrum for udviklingen, og kan med rette kaldes Vestsjællands Hovedstad. Der er stærk befolkningstilvækst, et alsidigt og voksende studiemiljø og på alle måder et butiks- og kulturudbud, der kendetegner en storby. Boligudviklingen kan både ske i de nye prioriterede områder i byens udkant og i midtbyen, hvor det er min ambition, at der fremover også kan bygges højere, end der kan i dag.

Korsør og Skælskør er vores fantastiske kystbyer, der med hver deres unikke charme og kulturliv til-

trækker tilflyttere fra hele Sjælland. Og så har vi de mange aktive landsbysamfund og et landskab, hvor man bare tænker, wow her er flot. Mange steder i kommunen er der basis for at lave nye spændende boligprojekter med fantastisk beliggenhed, hvad end der tænkes i enfamiliehuse eller seniorkollektiver.

Jeg mener i høj grad boligmarkedet er udbudsdrivet. Hvis vi bygger attraktive boliger i kommunen, så er der også efterspørgsel – både lokalt og fra potentielle tilflyttere. Min tilgang er, at boliginvestorer er de bedste til at vurdere hvad og hvor i kommunen, der skal bygges. Både politisk og administrativt er vi lydhøre over for investorers ønsker, og vi står klar med den bedst mulige proces for nye byggeinitiativer.

Vi er på forkant med udviklingen og tager ansvar for nye boligområder med fx infrastruktur, daginstitutioner og andre følgeinvesteringer. Vi er allerede blandt landets hurtigste til lokalplaner og byggesagsbehandling, og løfter med den aktuelle indsats niveauet for servicering af boliginvestorer.

Vi glæder os til nye spændende byggerier i fremtiden!

John Dyrby Paulsen
Borgmester



**Der er behov for 1500 nye boliger
særligt til studerende og seniorer**

Slagelse Kommune

Med lige over 79.000 indbyggere er Slagelse en mellemstor kommune, som arealmæssigt dækker et område på 567 km². Kommunen ligger naturskønt med en samlet kystlinje på 180 km inkl. øer. Kommunen har tre købstæder: Slagelse, Korsør og Skælskør, der samlet rummer godt 50.000 indbyggere. Derudover findes der 9 mindre byer og mange små landsbyer, som huser kommunens øvrige borgere.

Infrastruktur

Slagelse Kommune ligger centralt i Danmark, midt imellem København og Odense, og er en del af Greater Copenhagen Regionen.

Kommunen har en nøgleplacering for trafikken mellem landsdelene og den nord-syd kørende trafik på Sjælland. Tilgængeligheden til motorvejen E20, Rute 22 fra Kalundborg til Næstved, og togstrækningen fra København til Fyn og Jylland med stop for lyntog

i spidsbelastningstiderne. Københavns og Skandinaviens største lufthavn ligger således kun en time fra Slagelse.

Erhverv

Kommunen er hjemsted for flere væsentlige statslige og regionale funktioner, ikke mindst de militære funktioner, der er samlet på Antvorskov Kaserne i Slagelse og flådestationen i Korsør. Hertil kommer Fødevarestyrelsen, Søfartsstyrelsen, Psykiatrisygehus, Somatisk Sygehus og AU Flakkebjerg.

Antal offentlige arbejdspladser: 14.665

Antal private arbejdspladser: 17.086

Befolkningsudvikling

Befolkningsprognosen for 2019 viser, at indbyggertallet forventes at stige fra 79.085 personer i 2019 til 81.785 personer i 2033. Dette svarer til en samlet stigning i indbyggertallet på 2.700 personer eller 3,4

%. Det er forventningen, at Slagelse Kommune rammer de 80.000 borgere omkring 2022.

Boligudvikling

Dansk Byggeri og Danmarks Statistik forudser en tilvækst på 1.940 boliger over de kommende 10 år. Kommuneplan 2017 fastsættes, at der skal planlægges for etablering af 1.500 nye boliger i Slagelse Kommune over de kommende 12 år. Med en rummelighed på 4921 boliger er der gode muligheder for at imødekomme boligbehovet. Særligt de mindre boligtyper, som henvender sig til studerende eller seniorer, er der rift om.

Dækningsgraden på studieboliger er meget lav og derfor har Slagelse Kommune haft ekstra fokus på at fremme denne boligtype i Slagelse by. Ser vi på befolkningssammensætningen over tid bliver det tydeligt, at seniorboliger kun bliver endnu mere efterspurgt i de kommende år. Hertil kommer en stor efterspørgsel på lejeboliger.



SLAGELSE BY



Fakta om Slagelse

Befolkningsudvikling

Indbyggertal 2019 – 33.871

Stigning i pct. siden 2010 : +6 %

Stigning i pct. 2033: +18 %

Afstand

30 min Odense

60 min København

Vestsjællands hovedstad

Med lige under 34.000 indbyggere, Universitet og specialiseret sygehus, så er Slagelse by Vestsjællands hovedstad. Hertil kommer et alsidigt kultur- og foreningsliv med biograf, teater og masser af live musik, som skaber liv i byen.

Handelsby

Slagelse er den største detailhandelsby på Vestsjælland, med et godt cafémiljø, krogede og snævre gadeforløb, indkøbscentre midt i byen og ikke mindre end tolv torve i forskellig størrelse - den suveræne ramme for en livfuld bymidte. Et stadig forbedret bymiljø, med fokus på opgradering af torvene, skal fremme Slagelse som handelsby, og skabe sammenhæng mellem byens pladser. Handelsbyen præges af alle de studerende, som bruger byens cafeer, pendlertrafikken ud og ind ad byen samt shopping-centrenes tiltrækningskraft af handlende fra oplandet til midtbyen.

Erhverv

Slagelse er hjemsted for en række større statslige og regionale funktioner, såsom Antvorskov Kaserne, flere styrelser og uddannelsesinstitutioner samt udvidede sygehusfunktioner, som led i den nye sygehusstruktur i Region Sjælland, herunder akutsygehus og et nyt stort psykiatrisygehus, der fungerer som specialistfunktion og uddannelsessted inden for bl.a. retspsykiatri og almen psykiatri.

Studieby med universitet

Slagelse er en Universitetsby og en af landets førende uddannelsesbyer. Uddannelsesbyen er præget af Syddansk Universitet, University College Sjælland, Selandia og Slagelse Gymnasium.

Infrastruktur

Slagelse by ligger placeret lige midt imellem Odense og København med rigtig gode forbindelsesmu-

ligheder både med bil og tog. Derfor er der rigtig mange pendlere både ind og ud af byen. Med hele tre bynære til- og frakørsler til E20 og centralt beliggende togstation med halvtimes drift til Odense og København, og med stop for lyntog i spidbelastningsperioderne er Slagelse by rigtig godt forbundet.

Boligudvikling

Slagelse skal kunne tilbyde bosætningsmuligheder, der tiltrækker ressourcestærke børnefamilier. Det er særdeles aktuelt i forbindelse med nye arbejdspladser, som kommer til byen på grund af det nye psykiatriske sygehus og akutsygehusets udvidelse nye uddannelser og udflyttede statslige arbejdspladser. På tværs af Slagelse planlægges der for nye parcelhuse, tæt-lav bebyggelse, moderne etageboliger, mere eksklusive store villaer og en visionær bæredygtig bydel.

SLAGELSE

BOLIGUDVIKLINGSPOTENTIALE

TIDSELBJERGET

Ny bæredygtig bydel i hastig udvikling.

SKOVSØ

Ny bydel med fokus på det rekreative nær Skovsø Naturpark.

NY VESTBY

Bydel i løbende udvikling langs Slagelses grønne ring.

SLAGELSE BYPARK

Centralt byudviklingsområde med plads til større projekter. Attraktivt for studerende.

GL. KASERNE

Område med muligheder nær Slagelse bymidte.

ANTVORSKOV HØJSKOLE

Charmerende park med mulighed for boligbebyggelse.

RINGPARKEN

Almen boligbebyggelse med investerings- og udviklingspotentiale.

SYGEHUSKVARTERET

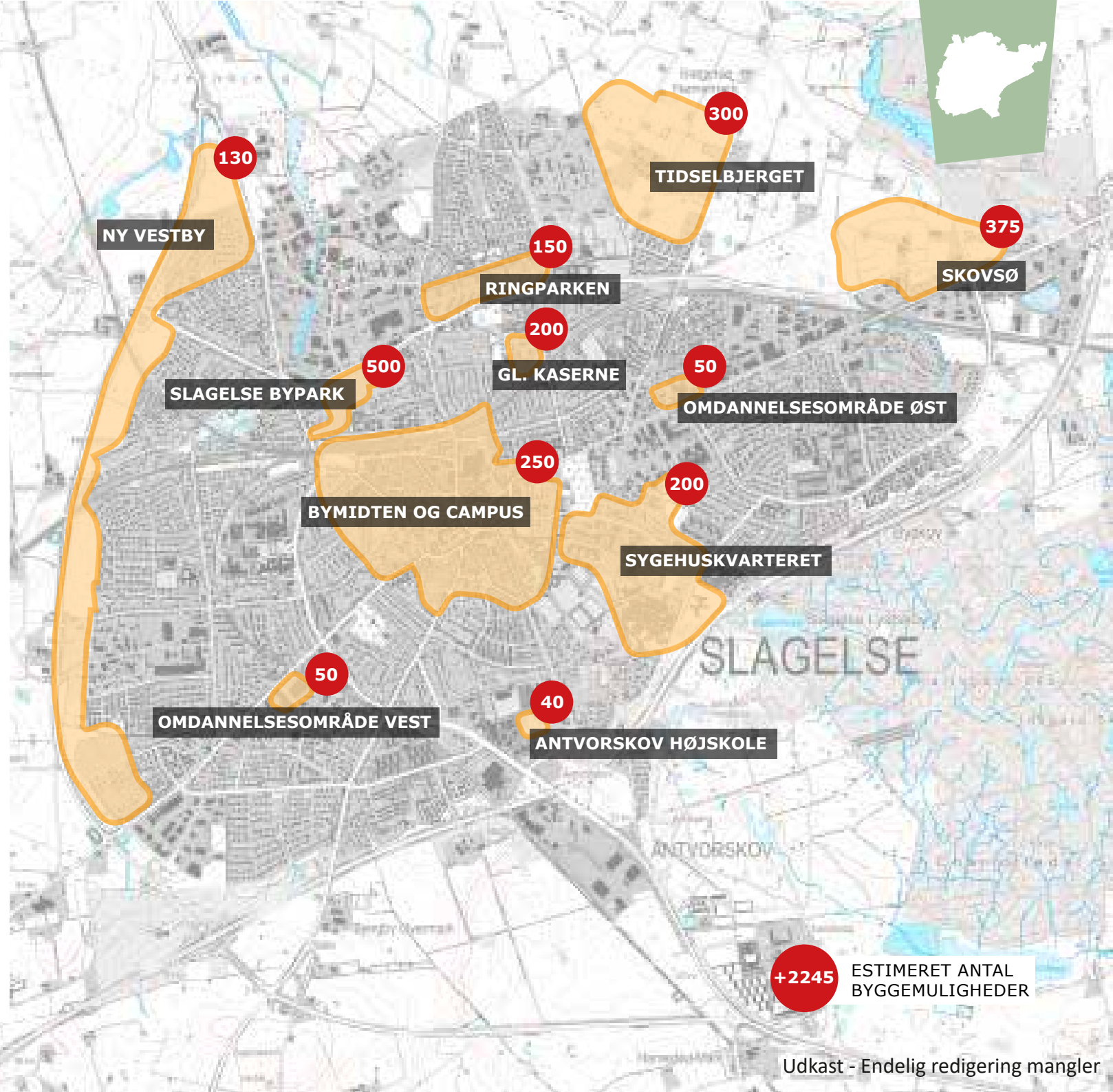
Centralt beliggende område under udvikling og med mange arbejdspladser.

OMDANNELSESSOMRÅDE ØST OG VEST

Potentiale for boligudvikling.

BYMIDTEN OG CAMPUS

Bymidte med aktivt handels- og caféliv samt studieliv. Gode muligheder for fortætning.



ROSENHAVEN

Investor: JOHN MØLLER JENSEN, Rosenkilde Ejendomme ApS

18 ejerboliger og 4 lejeboliger, Slagelse

2017-2019



”Hvis vi havde mere jord i området, så ville vi bygge”

INVESTOREN

John Møller Jensen er en lokal investor, der har udviklet boligområder i Slagelse Kommune siden 2005. Han er også direktør for entreprenørfirmaet H. J. Huse A/S, der opfører de huse, han udvikler.

BOLIGPROJEKTET

Rosenhaven ligger i det nye boligområde Tidselbjerget i den nordøstlige del af Slagelse by. 16 lavenergi ejerboliger på mellem 90 og 143 m² er solgt og bygget mens yderligere 6 boliger udlejes eller vil blive bygget til udlejning.

ROSENHAVEN

JOHN MØLLER JENSEN
INVESTOR



Hvem er målgruppen for Rosenhaven?

"Det er mest folk fra egnen der har købt husene, og de fleste er over 50. Men der er fx også et ungt par fra Fyn, som er flyttet hertil pga. arbejde", fortæller John Møller Jensen.

"De vil gerne have kvalitetshuse med begrænset vedligehold og lavt energiforbrug. Men det er også vigtigt, at det er et trygt område hvor man kan få et godt forhold til naboerne. Vi har med vilje valgt lav beplantning med vinkehøjde, og der er et fællesareal hvor beboerne selv bestemmer, hvad der skal ske."

Hvordan er efterspørgslen på den type boliger?

"Der er rigtig god basis for den her slags byggeri i Slagelse, hvis det har den rigtige placering. Hvis vi havde mere jord i området, så ville vi bygge."

Hvordan ser du det fremtidige boligmarked?

"Energivenlige boliger er den store trend, så det arbejder vi bl.a. på med den nyeste isoleringsteknologi. Der er klart mest efterspørgsel i Slagelse by, men vi er også ved at opføre et "oldekolle" med 13 udlejningsboliger i Vemmelev, og det blev revet væk på tre dage."

Hvad betyder Slagelse Kommunes placering?

"Vi kan godt være pendleropland til København. Sorø ligger tættere på, og har de pæne søer. Men i Slagelse ligger stationen meget bedre, og vi har et helt andet by- og natteliv."

Vil du samarbejde med andre investorer?

"Når det drejer sig om 20-30 boliger, så kan vi selv klare det. Men jeg vil meget gerne snakke med fx pensionskasser om større projekter. Der er flere attraktive grunde i kommunen."

ROSENHAVEN

VISTI TORBEN BUNDGÅRD

BEBOER, PENSIONIST



”Vi har nået en alder, hvor vi hellere vil bruge tiden på at rejse end på at holde hus”



Visti er 72 år og tidligere afdelingsleder i autobran-
chen. Han nyder nu pensionist-tilværelsen med
hans kone. Huset i Rosenhaven på 112 m² købte de
som projektsalg i 2017 for 2.050.000. De flyttede
fra et parcelhus på 125 m² med stor have i et nær-
liggende boligkvarter i Slagelse, hvor de har boet i
21 år.

Hvorfor flyttede I?

”Vores hus stod overfor en renovering på næsten
en halv million og krævede meget vedligeholdelse.
Der var også en stor have med buske osv. der skulle

beskæres, og det orkede vi ikke længere. Jeg ville
gerne have noget der passer sig selv, så jeg kan dyr-
ke min sport i stedet. Jeg cykler 7000 km og løber
1300 km om året og går bl.a. to gange om ugen i
Slagelse Bordtennisklub. Vi har også nået en alder,
hvor vi hellere vil bruge tiden på at rejse end på at
holde hus”, fortæller Visti Torben Bundgård.

Hvorfor købte i netop dette hus?

”Vi havde egentlig regnet med at flytte tættere på
centrum af Slagelse, men så var der en mægler, der
præsenterede det her for os. Det betød meget for

os, at her næsten ingen vedligehold er. Det var også
vigtigt, at det er et lavenergihus. Vi er meget tilfred-
se med vores varmeregning på ca. 3500 kr. om året.
Derudover syntes vi, det var smart. Du finder nok
ikke noget magen til det her i Slagelse.
Vi tænkte faktisk ikke så meget på naboer og fæl-
lesskab. Men vi har fået det godt med de andre,
selvom vi er de ældste. Nu planlægger vi at få sat
bænke op og få lavet en petanquebane på fælles-
arealet.”

ENGDRAGET

Investor: ARNE JUUL, Slagelse boligselskab

126 almene lejeboliger, Slagelse by

Start 2017 - igangværende til 2019



”Man skaber et behov ved at bygge attraktive boliger”

INVESTOREN

Arne Juul er direktør for Slagelse Boligselskab, der siden 1943 har opført og nu udlejer over 2000 almene boliger i Slagelse by og omegn. Selskabet er i gang med flere nye boligprojekter, bl.a. 22 seniorboliger i Skovlunden, 24 ungdomsboliger i Kløverhuset og ca. 200 blandede boligtyper i Teglkuberne.

BOLIGPROJEKTET

Engdraget ligger i det nye boligområde Tidselbjerget i den nordøstlige del af Slagelse. Det består af 126 to-plans rækkehuse på 99 til 114 m², der udlejes til mellem 6.700 og 7.300 kr. Boligområdet har et fælleshus og udvikles som et forpligtende fællesskab, hvor beboerne deltager aktivt i fx vedligeholdelse.

ENGDRAGET

ARNE JUUL

INVESTOR, SLAGELSE BOLIGSELSKAB



Hvem er målgruppen for Engdraget?

"Engdraget er for dem der ønsker moderne og attraktive boliger tæt på naturen, og som har lyst til at være en del af et aktivt fællesskab. Det henvender sig især til pendlere og nyuddannede i arbejde, og til seniorer som gerne vil ud af det store parcelhus."

Er der efterspørgsel på den type boliger?

"Vi oplever enorm efterspørgsel på lejeboliger og har lange ventelister alle steder. Lejeboligen er et hit i dag. Jeg er dog overrasket over, hvor mange børnefamilier der er flyttet ind på Engdraget. De vil

gerne have en tryk løsning, hvor de ikke føler sig så økonomisk sårbare. Mange vil senere flytte videre til ejerboliger i kommunen."

Hvordan ser du boligmarkedet i kommunen?

"Der er ikke blevet bygget nye attraktive boliger i kommunen i mange år. Nu er der kommet gang i byggeriet, men der er potentiale til meget mere. Der er særligt behov for ungdomsboliger og seniorboliger, og mange finder fællesskabsorienterede løsninger attraktive. Men vi har behov for varer på alle hylderne. Mange vil bare gerne bo dejligt og ordentligt til en fornuftig pris."

Hvilke boliger kan trække folk til kommunen?

"Min tilgang er, at der ikke er den type bolig der ikke er efterspørgsel på, hvis vi skaber rammerne og vilkårene for det. Man skaber et behov ved at bygge attraktive boliger. Vi skal skabe billige boliger af høj kvalitet, så vi bliver så attraktive at folk vælger os til. Med lave grund-priser og professionalisme er det muligt."



KORSØR BY



Fakta om Korsør

Befolkningsudvikling

Indbygger pr. 2019 – 14.647

Ændring siden 2010 i pct. +1,5%

Afstand

20 min Slagelse

25 min Odense

75 min København

Havnebyen midt i Danmark

I Korsør er der vand til alle sider, og man skal ikke bevæge sig langt fra byen for at finde familievenlige sandstrande og gode muligheder for maritime aktiviteter. Byen byder på rig kystnatur, strande, erhvervshavn, lystbådehavn, fiskerihavn, Halskov Færgehavn og Korsør Nor, Danmarks største "indsø". Danmarks Maritime -og Kulturelle folkemøde bliver hvert år afholdt i byen, hvor vandsportsaktiviteter og byen som maritim købstad er i fokus.

Erhverv

Korsør er stærk på offentlige arbejdspladser. FødevareSjælland/Fyn og VeterinærØst, afdelinger under FødevareStyrelsen er placeret i Korsør samt Søfartsstyrelsen, som i 2017 fik hovedkvarter i byen. Flådestationen er en af Korsørs største arbejdspladser.

Kultur

Havnen og gågaden er Korsørs hjerte. I Korsør blandes den aktive erhvervshavn med moderne boliger, autentisk købstadsmiljø med en hyggelig gågade og gode indkøbsmuligheder med lokale råvarer, samt rekreative og kulturhistoriske anlæg.

Infrastruktur

Korsør er den næststørste af kommunens tre købstæder, med en gunstig placering ud til Storebælt og på den øst-vestgående transportkorridor gennem Danmark, med bynær til- og frakørsel. Fra togstationen er der halvtimes drift til Odense og København, som gør byen attraktiv for pendlere. Til Studiebyen Slagelse tager det kun 10 min. med tog.

Boligudvikling

Byen byder på alsidige bomuligheder med attraktive beliggenheder tæt på vandet, stranden og skoven. Med rimelige rejsetider til både Slagelse, Odense- og Københavnsområdet er Korsør et godt sted at bosætte sig, for både børnefamilier og seniorer. Boligmarkedet i Korsør er i vækst med faldende liggetider, stigende priser og øget salg. I Korsør er der gode muligheder for at bygge boliger med unik beliggenhed ud til vandet, som både henvender sig til børnefamilier og seniorer. Befolkningsprognosen for Korsør peger på et øget behov for seniorboliger til de +65 årige.

KORSØR

BOLIGUDVIKLINGSPOTENTIALE

FÆRGEHAVNEN

Nyt kvarter i historisk færgeleje med mulighed for udsigtsboliger.

PIERNE

Mulighed for attraktive udsigtsboliger i historisk færgeleje centralt i Korsør.

KORSØR BYPARK

Centralt kvarter i grønne omgivelser nær Storebælt.

LILLEØ

Centralt byudviklingsområde med mulighed for udsigtsboliger.

HELSELBJERG

Nyt kvarter i byen Svenstrup nær Korsør og tæt på motorvej. Nyt seniorbofællesskab på vej.



+550 ESTIMERET ANTAL BYGGEMULIGHEDER

Udkast - Endelig redigering mangler

PIERNE

Investor: THOMAS GREISEN, MT Højgaard

27.033 m2 projektgrund, Korsør

Udbydes 2019



”Jeg tror det vil være eftertragtet med et nyt rækkehus her på 120 m2 med en lille have og den fantastiske udsigt til Storebælt”

INVESTOREN

Thomas Greisen er projektudvikler for MT Højgaard, der gennem datterselskabet Strandvej, Korsør ApS ejer projektgrunden ved Pierne i Korsør havn. Han har ansvar for udviklingen af grunden enten gennem samarbejde med andre parter eller ved overdragelse til anden investor.

BOLIGPROJEKTET

De første etageboliger på Pierne blev opført i 2005-2008 og består af ejer- og lejeboliger. Restrummeligheden for byggeri er 20.932 m², hvoraf MT Højgaard har visioner for rækkehusbyggeri på matrikel 324g ud mod havnefronten og etagebyggeri på matrikel 324i bag det eksisterende byggeri på Pierne.

PIERNE

Projektgrunde i Korsør

THOMAS GREISEN

INVESTOR, MT HØJGAARD



”Det er naturen og adgangen til vandet, der gør Korsør særlig”

Hvem kunne der bygges til her?

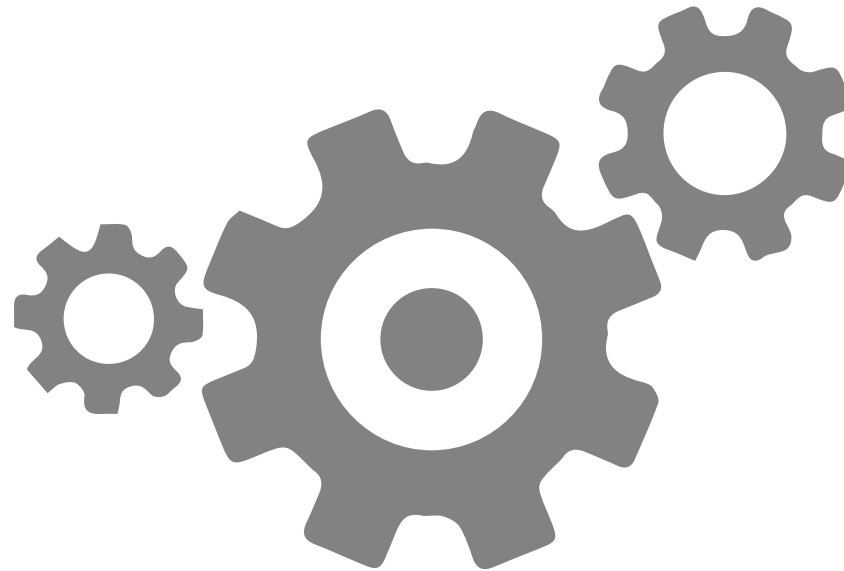
”Jeg tror det vil være eftertragtet med et nyt rækkehus her på 120 m² med en lille have til og den fantastisk udsigt til Storebælt. Det kan være seniorer fra både Slagelse og København som vil ud i den friske luft, og samtidig få pensionen til at række lidt længere. Det kunne også både være børnefamilier, og dem hvor børnene er flyttet hjemmefra, som ikke har brug for så meget have men er tiltrukket af havnemiljøet hernede. Fx nogle af de næsten 200 medarbejdere i Søfartsstyrelsen lige om hjørnet.”

Hvorfor er Korsør attraktiv at bo i?

”Det er jo vigtigt med et rigt handelsliv, kulturliv og foreningsliv. Men hvis den lå fem km. inde i landet, så ville den ikke have samme attraktion. Det er naturen og adgangen til vandet, der gør Korsør særlig. Det er jo et sjovt farvand herude med Søværnets fregatter og rigtige skibe der sejler forbi. Også den gode infrastruktur og placeringen midt i landet gør den attraktiv. Det er nemt at komme med bil og tog til både København og Odense.”

Hvad er jeres planer med grundene her?

”Allerhelst vil vi sælge grundene til en større investor, der så laver en totalentreprisekontrakt med os for hele området. Pensionskasserne og de store boligselskaber kigger jo længere og længere væk fra København nu, og kan få afkast i Korsør på omkring 5% mod 3.75% inde i København. Men det er måske mere realistisk at sælge grunden til en mindre lokal entreprenør, der kan bygge billigere og så lave rækkehuse i etaper af 6-10 boliger ad gangen.”



SIDEN ER ENDNU IKKE UDARBEJDET

Her kommer der en tilflyttercase



SKÆLSKØR BY



Fakta om Skælskør

Befolkningsudvikling

Indbygger pr. 2019 – 6470

Befolkningstallet for Skælskør by er stabilt

Afstand:

20 minutter fra Slagelse

30 minutter fra Næstved

45 minutter til Odense

En levende kunstnerby ud til Storebælt 20 minutter fra Slagelse

Skælskør er kommunens mindste købstad med 6470 indbyggere. Byen er karakteriseret ved sin kystnære placering i rolige, naturskønne omgivelser og et aktivt kunstner- og kulturliv. Byens størrelse sikrer, at der både er et godt udbud af indkøbsmuligheder, skoler, børnehaver og anden offentlig service. Samtidig oplever man den nærhed og fællesskab som karakteriserer livet i de små byer.

Skælskør henvender sig til livsnyderne, der sætter pris på nærhed til skov og vand. Mens Kunstmiljøet har sin helt egen tiltrækningskraft.

Erhverv

I forhold til byens størrelse har Skælskør har en del større arbejdspladser, som primært er produktions- og industrivirksomheder. 3 af Slagelse Kommunes 10 største virksomheder ligger i Skælskør. og så

er både Slagelse, Korsør og Næstved ganske tæt på med deres udbud af både private og offentlige arbejdspladser.

Natur

Hele vejen rundt om byen findes storslået natur. Det taler til livsnyderen, der har brug for nærhed til skov og vand, enten for at slappe af og finde ro eller udnytte mulighederne for at dyrke vandsport eller andre friluftaktiviteter. Kajak, sejlsport, fiskeri, mountainbike og vinterbadning mm. for bare at nævne nogle eksempler.

Befolkningsprognose

Selvom befolkningstallet har ligget stabilt over de sidste 5 år, er der faldende fraflytning og stigende tilflytningen. Det viser, at Skælskør har en tiltrækningskraft på nye borgere, og en evne til at fastholde dem der allerede bor der.

Befolkningsprognosen frem imod 2033 viser en stabil befolkningsudvikling, og en stigning i antallet af seniorer over 65. Aldersgruppen de +65-årige vil for de to skoledistrikter stige med 370 personer frem imod 2033.

Boligudvikling

I Skælskør er der mulighed for at bygge bynære boliger ud til vandet og skabe unikke boliger, der appellerer til både den naturelskende, aktive børnefamilie, hvor samvær og børnenes rolige og trygge opvækst er i fokus. Og så er der det stigende antal seniorer, der også vil ud til vandet og nyde livet. Boligmarkedet er på vej op i Skælskør, med faldende liggetider, større omsætning af boliger og roligt stigende priser.

SKÆLSKØR

BOLIGUDVIKLINGSPOTENTIALE

MØLLEBAKKEN

Attraktivt nyt kvarter med mulighed for udsigtsboliger.

KONGEÅSEN

Skolenært område klar til udvikling.

PLANTAGEKVARTERET

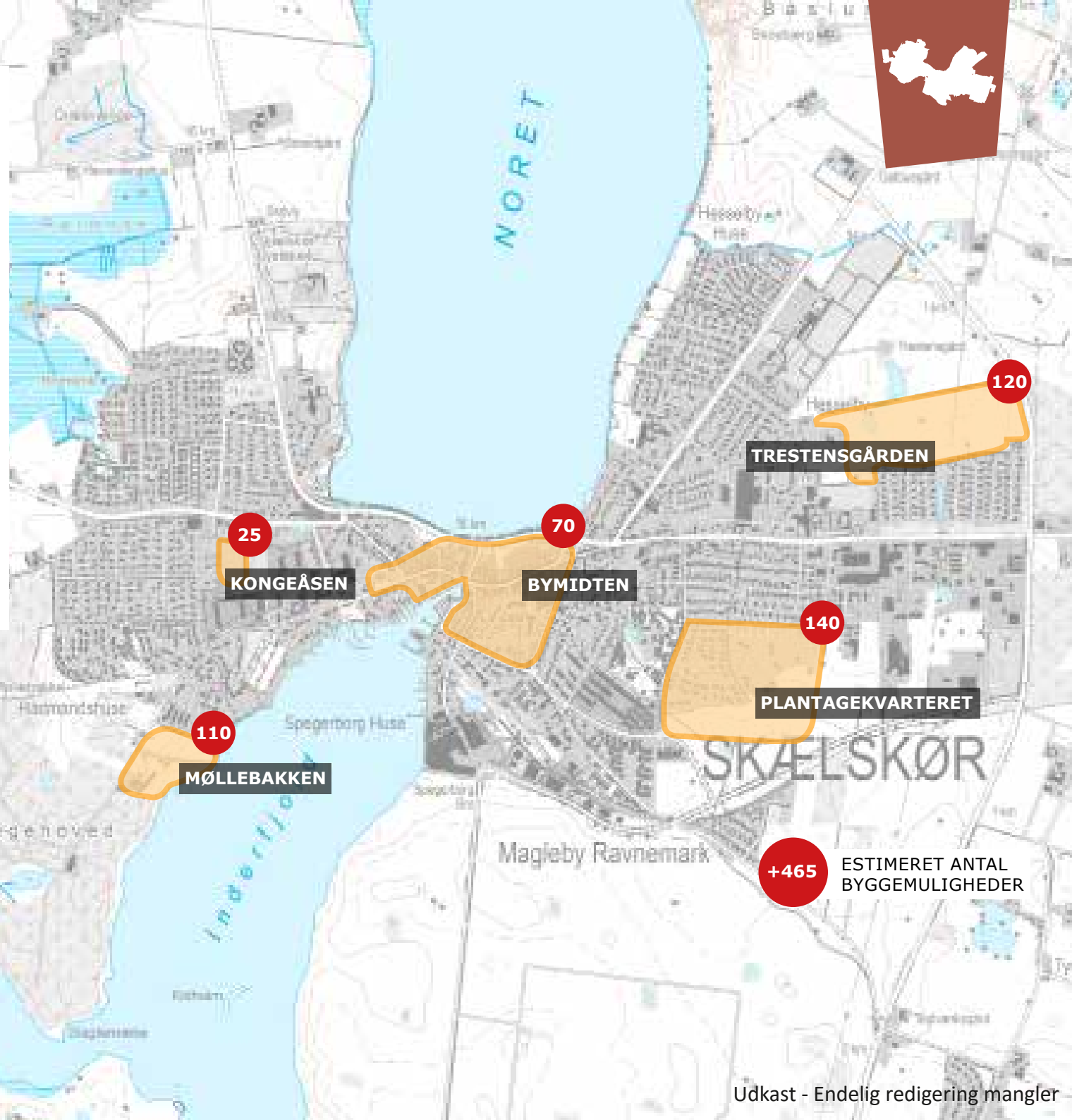
Kvarter under løbende udvikling.

TRESTENSGÅRDEN

Potentielt boligkvarter med rekreative værdier.

BYMIDTEN

Charmende bymidte med havnemiljø. Gode muligheder for fortætning.



SKÆLSKØR

RENÉ LAURIDSEN KRYGER
EJENDOMSMÆGLER, NYBOLIG



**"Folk bygger drømmehuset herude.
Man får rigtig meget for pengene"**

Hvordan er markedet for byggegrunde i byen?

"Der er flere og flere, der gerne vil det der med nybyggeri her i Skælskør. Det er primært de yngre der køber grunde herude, primært folk fra Skælskør, nogen fra Korsør og så har vi lige haft en enkelt fra Slagelse. De kommer typisk fra en lejebolig eller en ejerlejlighed i byen. De bygger drømmehuset, som de vil bo i de næste 30 år - og de giver gerne over 3 millioner for det. Grunden er billig, men så får de også et stort hus. Som regel over 180 m².

Den anden store købergruppe er seniorer, som sælger deres store parcelhus fra 70'erne og gerne vil ned i noget nyt og mindre."

Hvorfor er det attraktivt at købe bolig her?

"Boligerne koster let 500.000 kr. mere i Slagelse, og vi ser heldigvis også mange købere derfra. Det er alle generationer der laver den bevægelse. Vi har jo ikke den samme detailhandel her i byen, men til gengæld har vi en helt anden natur og atmosfære. Og det tager jo kun 20 min. til VestsjællandsCentret i Slagelse - de fleste kommer alligevel fra den side, når de kører hjem fra arbejde, så det er let lige at smutte forbi."

Hvordan ser du det fremtidige boligmarked?

"Alt i alt oplever vi en positiv udvikling på boligmarkedet. Prisstigningen er ikke så kraftig som andre steder, men jeg tror det kommer i takt med at priserne stiger i Slagelse. De sidste tre år er vi gået fra en salgsprocent på 60 til 85% i dag, og liggetiden er mere eller mindre halveret i perioden."

GRÅSTENVÆNGET

BYGGEGRUNDE I SKÆLSKØR

KLAUS HANSSON, INVESTOR

UDVIKLINGSSKABET SJÆLLAND ApS



Klaus Hansson er direktør i Udviklingsselskabet Sjælland ApS, der ejer en række boliggrunde på Sjælland. Derudover er han adm. Direktør i forsikringsmæglerselskabet Hansson og Partners med base i Kolding.

Udviklingsselskabet Sjælland købte i 2015 46 parcelhusgrunde og to storparceller på i alt 7,5 hektarer i Skælskør. Udviklingen i boligområdet var stagneret under finanskrisen, men nu troede Klaus Hansson på, at det ville gå den rigtige vej.

Hvordan går grundsalget på Gråstenvænget?

"I 2016 solgte vi én, i 2017 solgte vi fire, sidste år solgte vi fem, og nu har vi solgt seks på et halvt år. Jeg tror vi runder 15 grunde i år. Så der er ved at komme gang i markedet".

Hvorfor valgte du at investere i Skælskør?

"Vi fik grundene til en god pris, men jeg kiggede rigtig meget rundt omkring på Sjælland. Her har du bare et helt særligt miljø, som du kun finder få andre steder som fx Humlebæk og Espergærde. Du kan gå lige ned til fiskebutikken

på havnen, du har en hyggelig bykerne med caféliv og en hovedgade, hvor der er meget andet end genbrugsbutikker. Byen har en helt unik herlighedsværdi, og det vil folk flytte efter."

Hvad er dine fremtidsplaner i Skælskør?

"Jeg har de her to storparceller som er udlagt til tæt/lav bebyggelse. Der kunne godt bygges nogle mindre boliger til udlejning, fx til seniorer, som jeg ved der er stor efterspørgsel på i Skælskør. Det burde være noget for fx et ejendomsselskab eller en pensionskasse."

GRÅSTENVÆNGET

STINE KRONSTRØM

BEBOER, SKOLELÆRER



"Jeg har fundet en ro her, som jeg ikke rigtig kan sætte ord på"

Stine Kronstrøm på 31 år kommer fra Fyn. Efter læreruddannelsen i Odense fik hun i 2014 job på en skole i Skælskør og mødte herigennem sin mand André. André kommer fra Fuglebjerg og har boet i Næstved, men arbejder som maskinmester i Kalundborg. Sammen havde de en andelslejlighed i Skælskør, indtil de valgte at bygge hus. De fik en grund til 350.000 kr. på Gråstenvænget, hvor de nu bygger et hus på 186 m² fra Huskompagniet.

Hvordan vil du beskrive Skælskør?

"Jeg oplever et stort sammenhold mellem de lokale,

som man hurtigt bliver en del af. Mange unge bliver her under uddannelse, og det siger meget om en by, at det er et sted man har lyst til at blive."

Hvad førte jer til Gråstenvænget?

"Vi var ligesom færdige med andelsboligen nede i byen og begyndte at kigge os omkring, i Sorø og andre steder. Men der synes jeg bare, at Skælskør kan noget helt specielt. Det er helt utroligt med naturen her omkring og det "rigtige" vand lige hernede. Og så var der en billig grund i det her dejlige område, hvor der også er mange familier med små børn."

Hvorfor valgte I at bygge jeres eget hus?

"André er vokset op i et nybygget parcelhus, så det var naturligt for ham at tænke i den retning. Men jeg tror mest det var muligheden for at vi kunne lave noget der var vores, som der ikke var andre der havde sat deres præg på. Vi havde en drøm om hvordan huset skulle være, og med den billige grund kunne det lade sig gøre. Det betød også meget, at vi ikke skulle ud i et eller andet stort renoveringsprojekt."



DE MINDRE BYER



Fællesskaber i de mindre byer

Der er ni mindre byer i Slagelse Kommune: Bisse-rup, Kirke Stillinge, Slots Bjergby, Vemmelev/Forlev, Sørbymagle, Svenstrup, Boeslunde, Flakkebjerg og Dalmose. Byerne har mellem 400 og 2500 indbyg-gere, og de har alle betydning for deres opland i form af dagligvareforsyning, skole, ældrecenter, sports- og fritidsfaciliteter mm.

Byerne fungerer som bosætningsbyer for pendlere til købstæderne og andre større byer, og særligt byer med beliggenhed tæt på natur, kyst og central infrastruktur, såsom Kirke Stillinge, Sørbymagle, Slots Bjergby og Vemmelev. Disse er attraktive for både tilflyttende børnefamilier og seniorer, der vil tæt på vand og natur - og samtidig have gode for-bindelser til Slagelse, Odense og København.

Udvikling i landsbyerne

Kommunens små byer, landsbyer og landdistrikter er attraktive, livskraftige alternativer til de større bysamfund båret af stærke fællesskaber. Denne ud-vikling understøttes af arbejdet med borgerdreven innovation, hvor flere landsbyer og lokalsamfund går sammen om at lave lokale udviklingsplaner, som er et strategisk og langsigtet arbejde med udgangs-punkt i de enkelte områders særlige værdier og styrker.

Beliggenhed

Slagelse Kommune har 180 km kyststrækning og store skovområder der præger landskabet omkring de små byer. Der ud over gennemskæres kom-munen af den øst-vestgående transportkorridor gennem Danmark, som gør at mange af kommu-nens mindre byer er rigtig godt forbundet både til København og Odense. I den sydlige del af Kom-munen er der nærheden til Næstved og det store

arbejdsmarked som er der, mens den nordlige del af kommunen ligger tæt på en af Danmarks største arbejdspladser, Novo Nordisk, i Kalundborg.

Bolig og befolkning

I de små byer er der fokus på at skabe attraktive bo-liger til seniorerne. Det sker både for at gøre plads i de store parcelhuse til nye børnefamilier, og også fordi seniorerne gerne vil blive i deres nærområde. Der opleves derfor efterspørgsel efter denne type bolig i de mindre byer. I oplandet omkring Slagelse opleves en forstadsudvikling, der også henvender sig til børnefamilier, der vil have mere plads og na-tur tæt på, men gerne vil blive tæt på byens mange muligheder.

BYER

BOLIGUDVIKLINGSPOTENTIALE

KIRKE STILLINGE

Kystnær by med ca. 700 indbyggere. Gode muligheder for en udvidelse af byen mod syd.

HAVREBJERG

Hyggelig by på ca. 375 indbyggere. Mulighed for attraktive boliger mod Tude Å.

VERMELEV

By ved egen motorvejstilkørsel med ca. 2500 indbyggere. Igangværende udbygning af byen mod vest med bl.a. seniorbofællesskab.

SLOTS BJERGBY

Attraktiv tilflytningsby med ca. 850 indbyggere. Byen er i rivende udvikling og indeholder flere muligheder for udsigtsboliger.

SØRBYMAGLE

Populær by til børnefamilier med ca. 850 indbyggere. Gode muligheder for udvidelse af byen mod større skovområde.

FLAKKEBJERG

Hyggelig by med ca. 430 indbyggere. Flere muligheder for udvidelse af byen.

DALMOSE

Aktiv lokalby med ca. 1000 indbyggere. Udvidelsesmuligheder mod sydvest.

BISSERUP

Charmerende, gammelt fiskerleje med ca. 500 indbyggere. Mulighed for udvidelse af byen mod nord.



UDSIGTSBAKKEN

Investor: SØREN KOLBERG, Flexenergi A/S

60 byggegrunde, Slotsbjergby

Start 2016 – igangværende



”Der kører så mange mennesker frem og tilbage herude på motorvejen. De skal bare lige køre af afkørsel 40, så har de den bedste grund og udsigt på Sjælland”

INVESTOREN

Søren Kolberg er direktør for investeringsfirmaet Flexenergi A/S og slagterforretningen Kolberg Kød ApS. Han bor i Slotsbjergby tæt på Slagelse, hvor han ejer en større grund som skal udvikles til boligområde.

BOLIGPROJEKTET

Udsigtsbakken udgør ca. 14 hektar vest for Slotsbjergby med mulighed for at bygge op til 60 åben-lav og tæt-lav boliger. Aktuelt er én grund solgt med hus under bebyggelse og ét hus opføres som prøvehus af Søren Kolberg selv.

UDSIGTSBAKKEN

SØREN KOLBERG

INVESTOR, FLEXENERGI A/S



"Vi skal have fat i københavnerfamilierne, der vil på landet"



Hvad er baggrunden for Udsigtsbakken?

"Jeg fik idéen til det her område for 20 år siden, og det har ikke været let at komme igennem med det. Jeg har taget gummistøvler på og sparket døre op. Det er sådan, jeg arbejder."

Hvad er status for boligområdet?

"Vi har lokalplan og en visionær projekt-beskrivelse fra Urland. Vi har byggemodnet seks grunde og de første to byggerier er i gang. Men det er svært at få gang i salget. Der har været mange interesserede, men de får nej i banken."

Hvem vil bygge boliger her?

"Der var en enkelt interesseret køber fra Næstved, men ellers er det lokale i den modne alder der har vist interesse. Men vi har heller ikke gjort ordentlig reklame for det endnu. Vi skal have fat i københavnerfamilierne, der vil på landet og alle dem der pendler forbi herude hver dag."

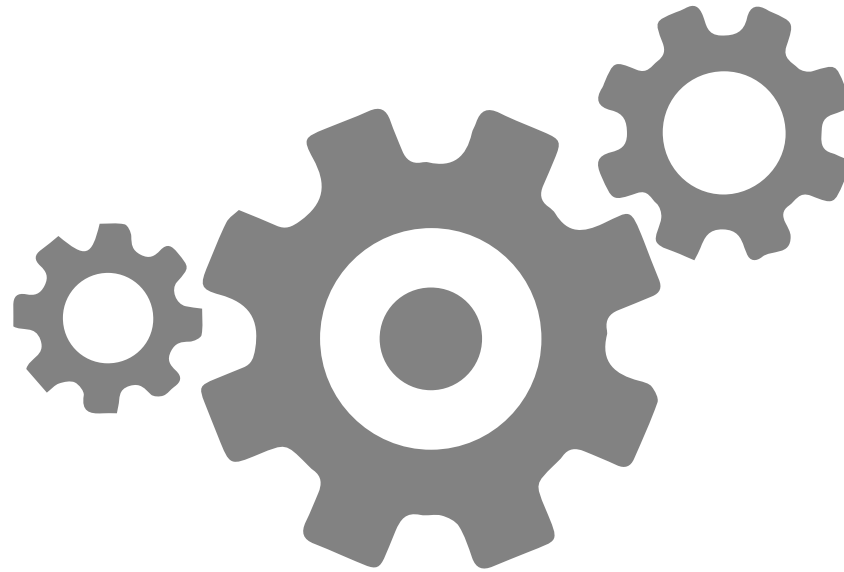
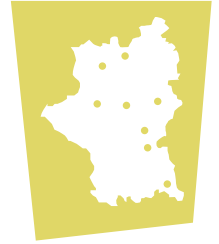
Hvorfor er det attraktivt at bo her?

"Det er et enestående område med Sjællands bedste udsigt. Der er 4 min. over til skolen, 4 min. til Rema 1000, 4 min. og 40 sek. til Bredgade og så er du i Slagelse centrum med station, studieby og

arbejdspladser. Der er 1 min. og 30 sek. til motorvejen og 52 min. til lufthavnen. Der er Gerlev Idrætshøjskole lige hernede, du kan cykle til Vårby å på 10 min. og du kan køre til Næsby strand på 12 min. Jeg kunne blive ved."

Hvad er næste skridt for projektet?

"Nu planlægger vi at bygge 10 rækkehuse med 20 boliger og så leje dem ud til ældre, der gerne vil ud af deres store parcelhuse. Men jeg er også åben for at snakke med investorer udefra."

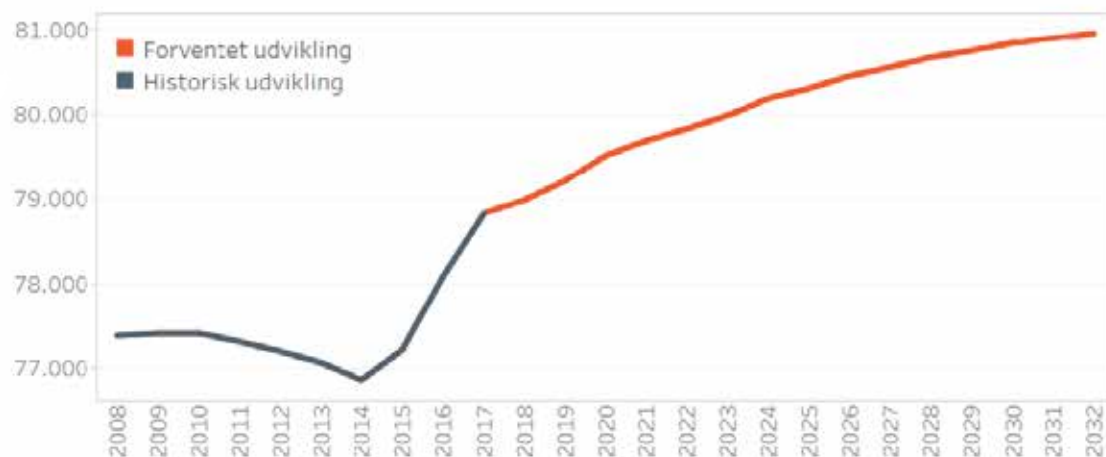


SIDEN ER ENDNU IKKE UDARBEJDET

Her kommer der en tilflyttercase

BEFOLKNINGSUDVIKLING

Figur 1 - Faktiske (blå) og forventede (røde) indbyggertal i Slagelse Kommune



Hovedpointer om befolkningsudvikling

- Befolkningstilvækst på 3,4% frem mod 2033
- Befolkningstilvæksten sker primært i Slagelse by
- 4400 flere borgere over 60 år i 2033

Hvert år modtager Slagelse Kommune i omegnen af 3500-3700 tilflyttere og afgiver altså et lidt lavere antal igen. Det viser en god tiltrækningskraft og et potentiale for at fastholde endnu flere.

Vi bliver flere

Vi bliver flere borgere i Slagelse Kommune. Fra 2010 til 2018 voksede befolkningen med 2 %. Prognosen frem imod 2033 viser en vækst på 3,4% (2700 personer).

Børnefamilier

Børnetallet i Slagelse stiger og prognoser viser, at det fortsætter frem imod 2033. I takt med at flere og flere børnefamilier rykker ud af København suppleres børnetallet også af de tilflyttende børnefamilier og vil formentlig forstærke denne tendens

I Slagelse får vi børn lidt tidligere og vi får også lidt flere end landsgennemsnittet. Det betyder, at vi har en yngre forældregruppe, der tidligere i deres liv får brug for en børnevenlig bolig. Dertil kommer en gruppe af lidt ældre tilflyttende børnefamilier, der har været i fx Odense eller København for at stu-

dere og flytter tilbage efter de har fået deres første barn/børn.

Ældre/seniorer

Frem til 2033 vil alderssammensætningen i Slagelse Kommune ændre sig markant. Som resten af Danmark vokser andelen af borgere over 60. I absolutte tal betyder det en stigning i antallet af borgere over 60 år på 4400 personer. Det betyder, at der er et øget behov for seniorvenlige boliger.

Unge og studerende

Det er de unge, der er absolut mest mobile når vi ser på flytninger. Vi ved, at der kommer mange flere studiepladser over de næste par år, og derfor er der også et stort potentiale for øget tilflytning blandt denne målgruppe.

Når vi ser på flytninger blandt de unge, kan vi se, at vi tiltrækker de helt unge fra 17-20 mens de 20-24 årige har en højere fraflytning.

Geografiske forskelle

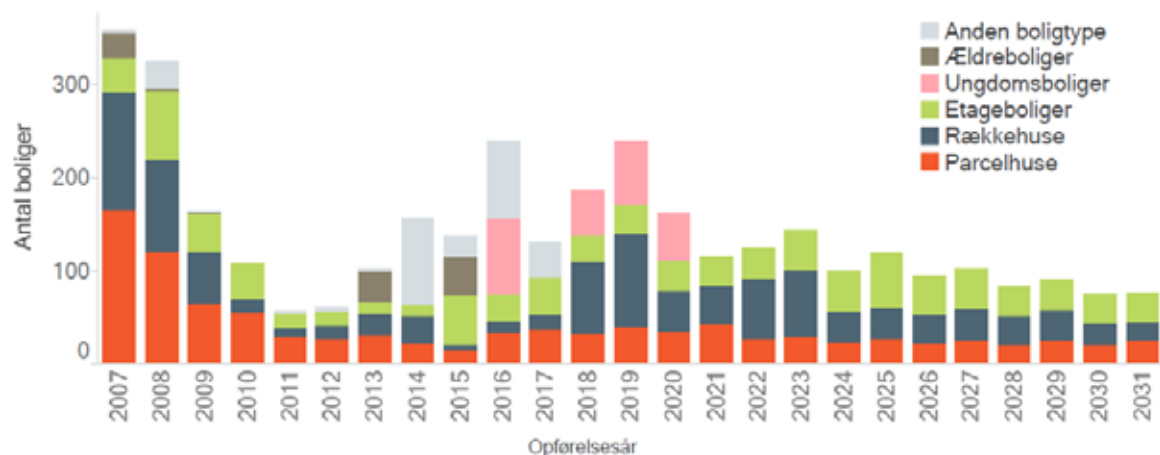
Befolkningstilvæksten i Slagelse Kommune drives primært af en kraftig tilvækst i Slagelse by mens befolkningsudviklingen i Korsør og Skælskør samt de fleste mindre byer er moderat.

Flytninger

Generelt afgiver Slagelse Kommune borgere til København og Odense, mens der i perioden 2011-2018 var overskud på tilflytterbalancen i forhold til de øvrige kommuner. Ser vi på aldersfordelingen, så har Slagelse Kommune en nettoaflytning på aldersgruppen de 19-26 årige, mens alle øvrige aldersgrupper ligger på et lille plus på tilflytterbalancen.

BOLIGUDVIKLING

Figur 5- Nye boliger for den historiske periode 2007-2017 og prognoseperioden fra 2018



Hovedpointer om boligudvikling

- Boligprogrammet dokumenterer en rummelighed på 4921 boliger for hele kommunen
- Der er behov for 1500 flere boliger i 2022
- Der er rift om boliger til studerende og seniorer
- Efterspørgslen på lejeboliger er stor
- Der opføres ca. 170 nye boliger om året

Flere boliger

Slagelse Kommune er inde i en positiv udvikling i forhold til antallet af boliger, der bliver opført hvert år. I årene 2007-2018 blev der i gennemsnit opført 171 nye boliger pr. år, mens det forventes, at der blive opført i gennemsnitligt 168 boliger om året i prognoseperioden 2019-2032. Forventningen er at udviklingen præges af en række større boligprojekter med både rækkehuse, lejligheder og ungdomsboliger.

Behovet for varierende boligtyper afhænger af, hvor borgerne er i livet. Generelt er der i købstæderne og de større byer en efterspørgsel på parcelhuse og dobbelthuse, grundet den stigende andel af seniorer i de kommende år.

Dette byggeri medfører en bevægelse i boligmarkedet. De borgere, der flytter i mindre boliger overlader typisk en større bolig til yngre borgere eller tilflyttere. Bevægelsen giver muligheder i det ældre boligbyggeri i Slagelse Kommune.

I perioden 2013-2018 er liggetiden for parcel- og rækkehuse fra 340 til 230 dage, procentvis nedgang på ca. 26%. Den samme tendens ses der også for ejerligheder, hvor liggetiden er faldet fra 390 til 175 dage, procentvis nedgang på ca. 55%. *kilde Finans Danmark

Slagelse

Generelt er der i Slagelse efterspørgsel på stort set alle former for boligbyggeri. Men specielt række- og dobbelthuse er eftertragtet, både til den stigende andel af ældre borgere, som ønsker at flytte i mindre boliger, men også til førstegangskøbere. Ligeledes er der meget stor efterspørgsel på ungdomsboliger, specielt set i lyset af udviklingen af Campus Slagelse.

Endvidere ses der en rimelig efterspørgsel på parcelhuse. Efterspørgsel på etagebyggeri ses, men ikke på samme niveau som de ovenstående boligtyper.

Korsør

Specielt fortætningen af bymidten tager fart. Herudover ses der en udvikling af etage- og tæt-lav boliger ved Pierne og Halsskov Færgehavn. Større udlæg til parcelhuse er generelt fraværende i Korsør.

Skælskør

Der forventes en jævn udbygning af Skælskør de næste år med parcelhuse og tæt-lav boliger.

Mindre byer

Uden for købstæderne ses en større udbygning med parcelhuse og dobbelthuse i Slots Bjergby og Vemmelev, herudover opleves der en interesse for boliger i Kirke Stillinge og Sørbymagle.



Foto: Professionshøjskolen Absalon

Én indgang for investorer betyder, at alle investorer og boligudviklere hurtigt får kontakt med relevante fagpersoner. Når der er behov for det samler vi et taskforce, hvor alle relevante kompetencer sidder parat til at hjælpe dit boligprojekt på vej.

Læs mere på: www.INVESTERi.SLAGELSE.dk

(Hjemmesiden er endnu ikke udarbejdet)

KONTAKT

Bosætningskonsulent
Signe Skovstrup Ethelberg
Tlf. 5857 9050
Siske@slagelse.dk