



SLAGELSE
KOMMUNE

”Slagelse er Vestsjællands hovedstad”

John Dyrby Paulsen, Borgmester



INVESTER I SLAGELSE

FLERE BOLIGER, FLERE BORGERE



GODE GRUNDE TIL AT INVESTERE I SLAGELSE KOMMUNE

- Vi bliver flere - Indbyggertallet stiger med 3-5% frem til 2033.
- Vi har et boligmarked i vækst med faldende liggetider og stigende priser.
- I Slagelse er alting indenfor rækkevidde – 30 min. til Odense og 60 min. til København.
- Slagelse er universitetsby, handelscentrum og vækstmotor for hele Vestsjælland.
- Der er bedre afkast på boliginvesteringer i Slagelse Kommune end i hovedstadsområdet.
- Den høje andel af offentlige arbejdspladser i kommunen sikrer robusthed i krisetider.
- Der er stor efterspørgsel på lejeboliger i Slagelse.
- Vi er kendt for effektiv administration på fx. lokalplaner og byggesagsbehandling.



Velkommen til Vestsjællands hovedstad

I Slagelse Kommunen oplever vi en rivende udvikling på boligområdet, og der er akut behov for flere boliger. Derfor inviterer byrådet investorer til at være med i udviklingen, og vi er enige om, at etablering af nye boliger er et meget højt prioriteret indsatsområde.

Slagelse by er centrum for væksten, og det er ikke uden grund, at jeg kalder Slagelse for Vestsjællands hovedstad. Der er stærk befolkningstilvækst, et alsidigt og voksende studiemiljø og på mange 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 lidt højere, end det vi ser i dag.

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

dende boligprojekter med fantastisk beliggenhed, uanset om der tænkes i enfamiliehuse, seniorkollektiver eller noget helt tredje.

Min tilgang er, at boliginvestorer som udgangspunkt er de bedste til at vurdere hvad og hvor i kommunen, der skal bygges. Så både politisk og administrativt er vi lydhøre over for investorers ønsker, og vi står klar med faktuelle oplysninger og den bedst mulige proces for nye byggeinitiativer.

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

Vi glæder os til at byde både eksisterende og nye investorer velkommen til at deltage i den fortsatte udvikling af Slagelse Kommune.

John Dyrby Paulsen
Borgmester

SLAGELSE KOMMUNE

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



Med lige over 79.000 indbyggere er Slagelse en mellemstor kommune. Kommunen ligger natur-skønt med en samlet kystlinje på 180 km. inkl. øer. Kommunen har tre købstæder: Slagelse, Korsør og Skælskør, med samlet godt 50.000 indbyggere.

INFRASTRUKTUR

Slagelse Kommune ligger centralt i Danmark, midt imellem København og Odense. Kommunen har en nøgleplacering for trafikken mellem landsdelene og den nord-syd kørende trafik på Vestsjælland. Kommunens infrastruktur omfatter 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 væk.

ERHVERV

Kommunen har et stærkt erhvervsliv med Arla, Nil-

peter og Harboes Bryggeri som nogle af de største private virksomheder. Den er også hjemsted for flere væsentlige statslige og regionale funktioner, ikke mindst de militære funktioner, på Gardehusarkasernen i Slagelse og flådestationen i Korsør. Hertil kommer Fødevarestyrelsen, Søfartsstyrelsen, dele af Miljøstyrelsen og Arbejdstilsynet samt Psykiatri-sygehus, Somatisk Sygehus og forsknings-institutionen AU Flakkebjerg. Slagelse har hermed mange offentlige arbejdspladser sammenlignet med nabokommunerne.

BEFOLKNINGSUDVIKLING

Befolkningsprognosen for 2019 viser, at indbygger-tallet med en konservativ betragtning forventes at stige med 2.700 personer eller 3,4 % frem imod 2033. Ifølge Danmarks Statistik kan befolknings-tilvæksten komme helt op på 5 %. Væksten sker primært i Slagelse by.

BOLIGUDVIKLING

Dansk Byggeri og Danmarks Statistik forudser en tilvækst på 1.940 boliger over de kommende 10 år og kommunen planlægger for etablering af 1.500 nye boliger i perioden. Med en restrummelighed på næsten 5000 boliger er der gode muligheder for at imødekomme boligbehovet.

De kommende år er der fokus på de mindre boligtyper, som henvender sig til studerende og seniorer. Der mangler studieboliger i Slagelse by, og der kommer til at mangle endnu flere med tilvæksten af studiepladser de kommende år. Ser vi på befolkningssammensætningen generelt, er der to hovedtendenser. Den ene er, at der kommer flere ældre, der har behov for en senioregnet bolig. Men der kommer også flere børn og dermed unge børnefamilier, med behov for en begynderbolig. Hertil kommer et stort behov for lejeboliger - både parcelhuse, rækkehuse og etageboliger.



SLAGELSE BY



Fakta om Slagelse

Befolkningsudvikling

Indbyggertal 2019 – 33.871
Stigning i pct. siden 2010 : +6 %
Stigning i pct. 2033: +6,5 %*

*udregnet på baggrund af skoledistrikter

Afstand

30 min Odense
60 min København

VESTSJÆLLANDS HOVEDSTAD

Med lige under 34.000 indbyggere, universitet og akutsygehus, kan Slagelse by betegnes som Vestsjællands hovedstad. Hertil kommer et alsidigt kultur- og foreningsliv med biograf, teatre og masser af live musik, som skaber liv i byen.

HANDELSBY

Slagelse er den største handelsby på Vestsjælland. I Bymidten findes hyggelige cafémiljøer, krogede gadeforløb, flere indkøbscentre og ikke mindre end tolv torve.

ERHVERV

Slagelse er hjemsted for en række større statslige og regionale funktioner, såsom Gardehusarkasernen, flere styrelser og uddannelsesinstitutioner samt udvidede sygehusfunktioner, herunder akutsygehus og et nyt stort psykiatrisygehus, der fungerer som specialistfunktion og uddan-

nessted inden for bl.a. retspsykiatri og almen psykiatri.

STUDIEBY MED UNIVERSITET

Slagelse er en universitetsby og en af landets førende uddannelsesbyer med ca. 8000 studerende. Uddannelsesbyen er præget af de tre videregående uddannelsesinstitutioner: Syddansk Universitet, Professionshøjskolen Absalon og Zealand - Sjællands Erhvervsakademi. Og der kommer flere studiepladser til byen de kommende år.

INFRASTRUKTUR

Der er mange pendlere både ind og ud af Slagelse by, og de har gode forhold. Med hele tre bynære frakørsler på 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

I Slagelse by er der behov for flere studie- og seniorboliger. Der anslås at mangle omkring 500 studieboliger over de kommende 2-3 år. Seniorerne vil gerne flytte i en mindre bolig tæt på byen med minimal vedligehold til en fornuftig pris. Når seniorerne flytter ud af store parcelhuse, skaber det en sund bevægelse i boligområderne, hvor nye børnefamilier kan få plads og forny boligmassen.

Hvert år flytter mange nye borgere til byen, som er det foretrukne tilflytningssted for ca. 60 % af kommunens tilflyttere. Frem imod 2033 vil byen vokse med omkring 2000 borgere. I Slagelse by planlægges for nye parcelhuse, tæt-lav bebyggelse, moderne etageboliger, eksklusive villae og en visionær bæredygtig bydel, kaldet Tidselbjerget, som skal imødekomme boligbehovet både fra det stigende antal seniorer og studerende men også børnefamilierne, der gerne vil ud af København.

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

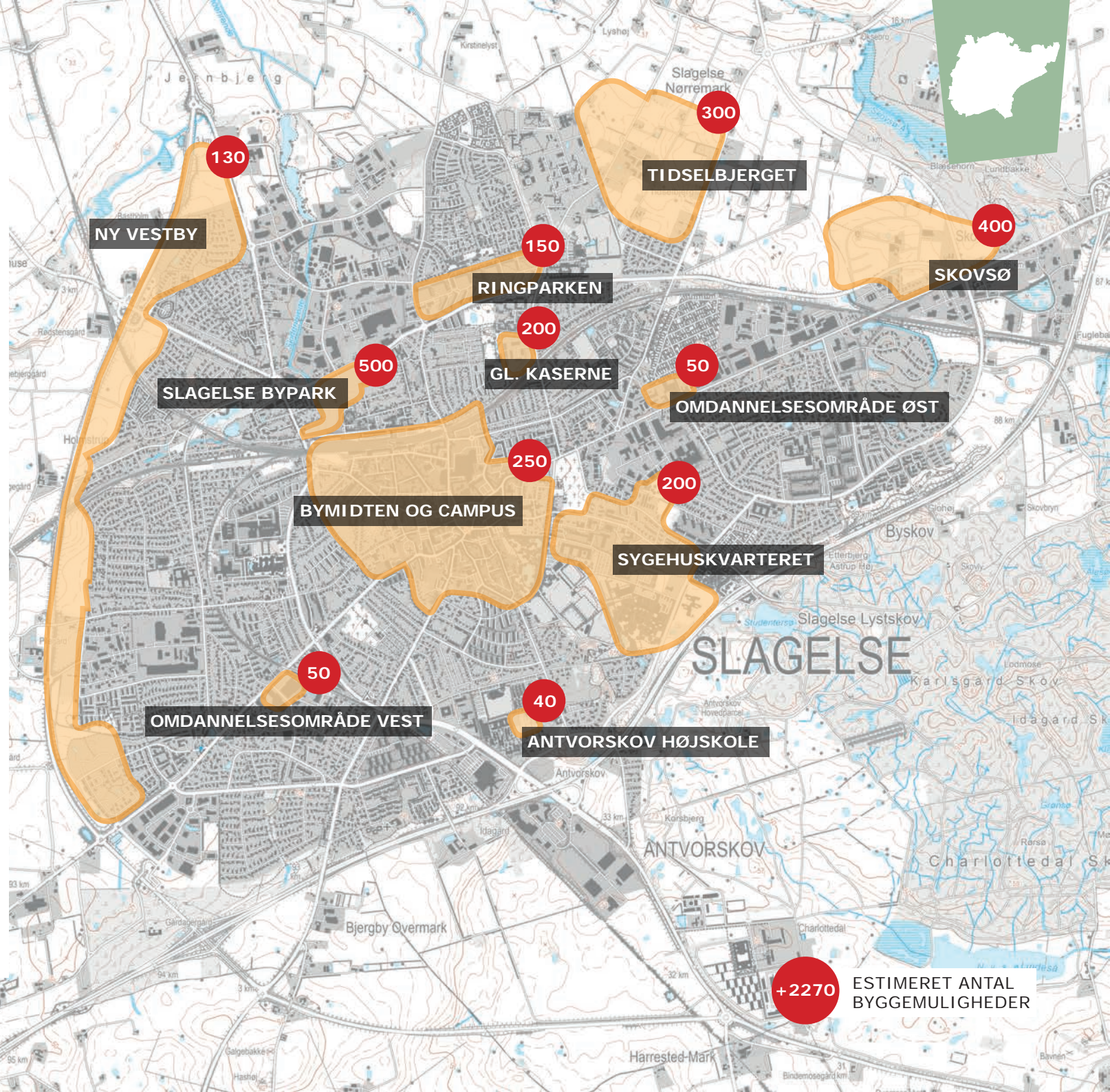
Centralt beliggende område under udvikling og med mange arbejdspladser.

OMDANNELSESMRÅDE 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 mens yderligere 6 boliger bygges 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

STINE OG MADS

BEBOERE, TILFLYTTERE



”Det er en bonus, at varmeudgifterne er så lave”



Stine på 27 år og Mads på 28 år flyttede fra Odense, hvor de havde boet i lejlighed sammen i fire år. Da Stine blev færdig med at læse biomedicin fik hun fast job på en medicinalvirk-somhed i Køge og derfor flyttede de til Sjælland. Mads er uddannet tømrer, men er ansat som befalingsmand på kaseren i Fredericia.

Hvorfor valgte I at bosætte jer i Slagelse?

”Det skulle være mellem Odense og Køge med god adgang til motorvej og tog, og så skulle det være i en større by, hvor man er tæt på det hele og kan

nøjes med én bil. Vi kender lidt til området gennem familie i Næstved, og så har Mads også været på Gardehusarkasernen”, fortæller Stine.

Hvorfor købte I et nybygget hus?

”Jeg er tømrer, og tænkte egentlig, at vi skulle have et ældre hus, jeg kunne gå og sætte i stand. Men så så vi på en masse forskellige steder og fandt til sidst det her på Boligsiden. Det er et perfekt begynderhus til os, og så blev vi enige om, at vi hellere ville bruge vores tid på os selv og hinanden i stedet for at gå og renovere et gammelt hus. Jeg skal også

udsendes til Afghanistan snart, og vil gerne have et hus, som Stine ikke får bøvl med, mens jeg er væk,” fortæller Mads.

Hvad synes I om beliggenheden?

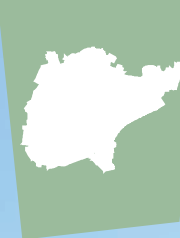
Det er dejligt, at vi kan cykle til alting. Jeg spiller fodbold og Mads dyrker også meget sport, og det hele er tæt på. Hvis Mads får job på kaseren, så vil han heller ikke have langt til arbejde,” fortæller Stine.

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”

- Arne Juul

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



”Nu er der kommet gang i byggeriet, men der er potentiale til meget mere”



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 er efterspørgsel på alle typer boliger, 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 grundpriser og professionalisme er det muligt.”

ENGDRAGET

JENS, FRIDA OG KATRINE
BEBOERE, TILFLYTTERE



Katrine flyttede i 2011 fra Grenå til København for at læse fysioterapi og mødte her østerbrogense-
ren Jens. De købte en lejlighed på Østerbro, og fik
datteren Frida. I foråret 2019 fik Jens drømmejob-
bet som indsatsleder i Slagelse brandvæsen, og så
realiserede parret deres flytteplaner.

Hvad tænkte I om at flytte til Slagelse?

"Ingen af os havde set på Slagelse før. Jeg var egent-
lig glad for København, men vi ville gerne ned fra
femte sal og kunne lukke Frida ud af en havedør.
Og når det nu skulle være, så har Slagelse alt det, vi

skal bruge i en by. Så vi føler ikke, vi mangler noget.
Og så får man bare så meget mere for pengene
her", fortæller Katrine.

Hvorfor valgte I en lejlighed på Engdraget?

"Engdraget var faktisk det eneste, vi kunne finde,
der levede op til vores krav. Der var ikke andre
attraktive lejligheder, og vi vil gerne lige se området
an, inden vi køber grund eller hus," fortæller Jens.

Hvad betød det, at huset er nybygget?

"Vi var igennem en større renovering af lejligheden

på Østerbro, og det gider vi altså ikke igen. Vi vil
hellere bruge tiden på vores børn og på at rejse,
så vi er glade for at bo et sted, der ikke kræver det
store vedligehold. Efter at være flyttet ind her, så
tænker vi også, at vi vil købe nyt eller bygge selv,
når den tid kommer", fortsætter Jens.

Hvad mangler I her i Slagelse?

"Det eneste vi mangler er netværk, men der er
Engdraget jo et godt sted at lære nye mennesker at
kende", vurderer Katrine.



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 Kultur- og Folkemøde bliver hvert år afholdt i byen, hvor vandsportsaktiviteter og byen som maritim købstad er i fokus.

ERHVERV

Korsør er stærk på offentlige arbejdspladser. Flere afdelinger af Fødevarestyrelsen er placeret i Korsør ligesom Søfartsstyrelsen, som i 2017 fik hovedkvarter i byen. Flådestationen er en af Korsørs største arbejdspladser.

KULTUR

Havnen og gågaden er Korsørs hjerte. I Korsør blan

des den aktive erhvervshavn med moderne boliger, autentisk købstadsmiljø, 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 to bynære til- og frakørsler på E20. Fra togstationen er der halvtimes drift til Odense og København, som gør byen attraktiv for pendlere. Til studiebyen Slagelse tager det kun 10 minutter med tog.

BOLIGUDVIKLING

Byen byder på alsidige boligformer 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.

HESELBJERG

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



PIERNE

Investor: THOMAS GREISEN, MT Højgaard

27 Hektar projektgrund, Korsør

Udbygdes 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 til noget særligt”

Hvilke boliger vil der være efterspørgsel på her?

”Jeg tror, det vil være eftertragtet med et nyt rækkehus her på 120 m² med en lille have til og den fantastiske 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 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 attraktivt 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 til noget særligt. 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 vil udvikle hele området samlet og gerne i samarbejde med os. 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.”

PIER 3

JESPER OG GITTE

BEBOERE, TILFLYTTERE



Jesper og Gitte er fra hhv. Storkøbenhavn og Helsingør. På grund af huspriserne i København købte de et rækkehus i Stenlille i Sorø Kommune, hvor de har boet i 14 år – delvist sammen med Jespers børn fra et tidligere ægteskab. Gitte er lærer og har arbejdet i Slagelse siden 2009, mens Jesper arbejder i forsikringsbranchen med hjemmekontor og opgaver omkring på Sjælland. I marts 2019 flyttede de ind i en 3½ værelses leje-lejlighed på 140 m² på 2. sal i Pier 3. De ville gerne have købt lejligheden, hvis det havde været muligt.

Hvordan er I havnet i Korsør?

"Vi sad sidste sommer og snakkede om, hvor vi skal bo, når vi bliver gamle. Vi forestillede os en lejlighed med elevator og adgang til vandet. Så faldt vi over den her lejlighed på Boligsiden og tog ud og kiggede på den, selvom vi intet kendte til Korsør. Vi forelskede os bare i lejligheden og området med det samme, og så tog vi hjem og satte boligen i Stenlille til salg," fortæller Gitte.

Hvad kan I godt lide ved den her lejlighed?

"Det er den her udsigt til havnen, som er

fuldstændig malerisk betagende. Det er som et maleri i bevægelse. Det var et syn, vi ikke kunne slette fra nethinden igen. Alle de forskellige skibe der kommer forbi og livet på havnen på den anden side. Vi har begge et nært forhold til havet og føler, vi er kommet hjem", fortæller Gitte. Jesper fortsætter: "Jeg har sejlet meget og dyrker nu triatlon. Jeg elsker at kunne springe i lige hernede på molen og træne i åbent vand. Og vi skal helt sikkert også have en kajak. Hvis de bygger nogle lækre rækkehuse her ved siden af, kunne vi godt finde på at købe."



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

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 det stærke fællesskab, som karakteriserer livet i de små byer.

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 er der gode muligheder for omkring Skælskør.

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 i byen 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 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 i positiv udvikling 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

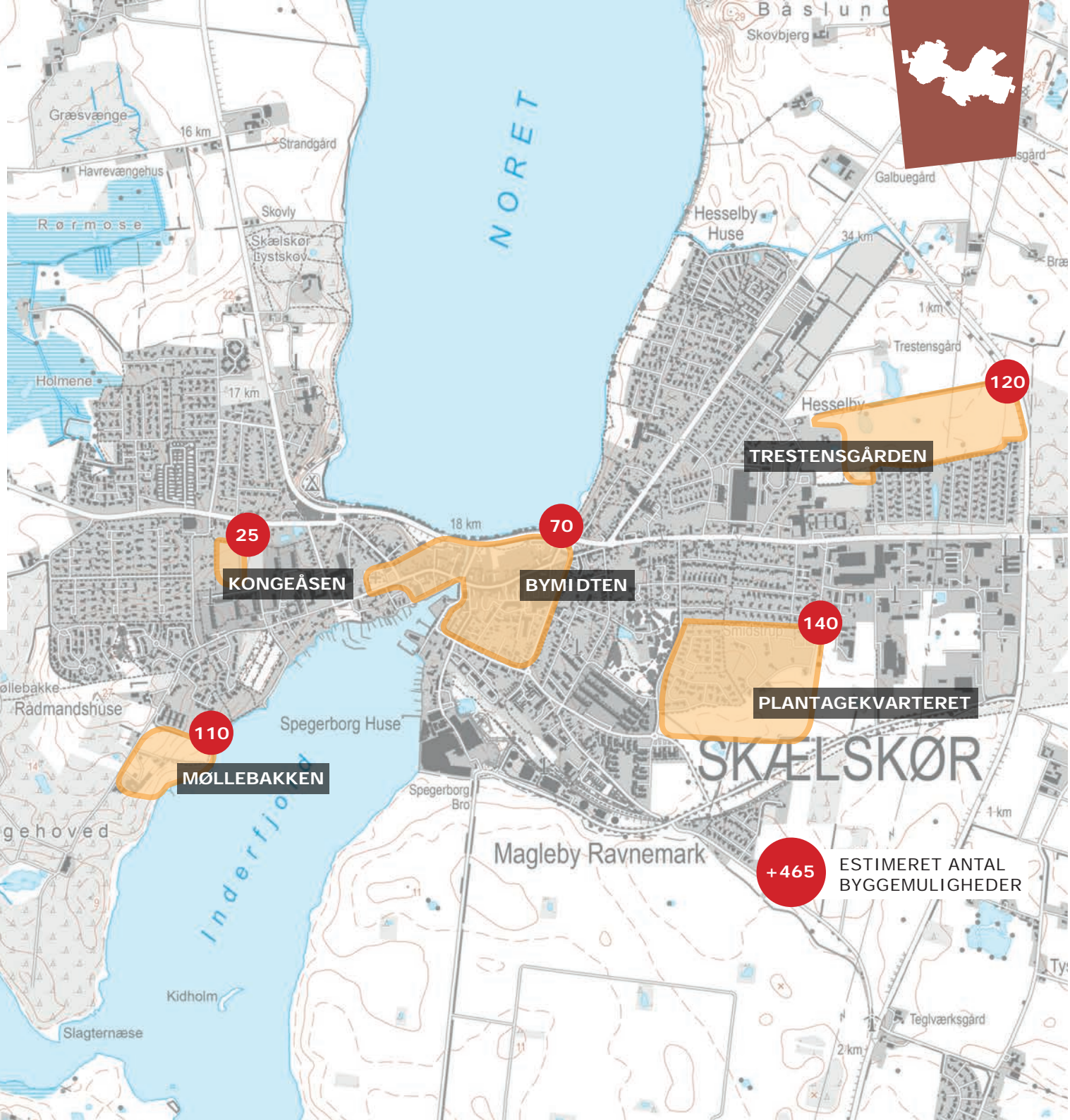
Kvarter under løbende udvikling.

TRESTENSGÅRDEN

Potentielt boligkvarter med rekreative værdier.

BYMIDTEN

Charmende bymidte med havnemiljø. Gode muligheder for fortætning.



+465

ESTIMERET ANTAL BYGGEMULIGHEDER

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

Udviklingselskabet 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 Klaus Hansson troede 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, TILFLYTTER



”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 Kallundborg. 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 renovationsprojekt.”



DE MINDRE BYER



BOSÆTNING 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 indbyggere, og de har alle betydning for deres opland i form af dagligvareforsyning, skole, ældrecenter, sports- og fritidsfaciliteter mm.

Særligt byer med beliggenhed tæt på natur, kyst og central infrastruktur, såsom Kirke Stillinge, Sørbymagle, Slots Bjergby og Vemmelev fungerer som bosætningsbyer for pendlere til købstæderne og andre større byer. Det er attraktive byer for både tilflyttende børnefamilier og seniorer, der vil tæt på vand og natur - og samtidig have gode forbindelser 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. Disse kvaliteter 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 udgangspunkt 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. Derudover gennemskæres kommunen af den øst-vestgående transportkorridor gennem Danmark, som gør at mange af kommunens mindre byer er rigtig godt forbundet både til København og Odense. I den sydlige del af Kommunen 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 flere attraktive boliger til seniorerne. Det sker både for at gøre plads i de store parcelhuse til nye børnefamilier, og fordi seniorerne gerne vil blive i deres nærområde. Der opleves derfor efterspørgsel efter denne type bolig også i de mindre byer. I oplandet omkring Slagelse opleves en forstadsudvikling, der også henvender sig til børnefamilier, der vil have mere plads og natur 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

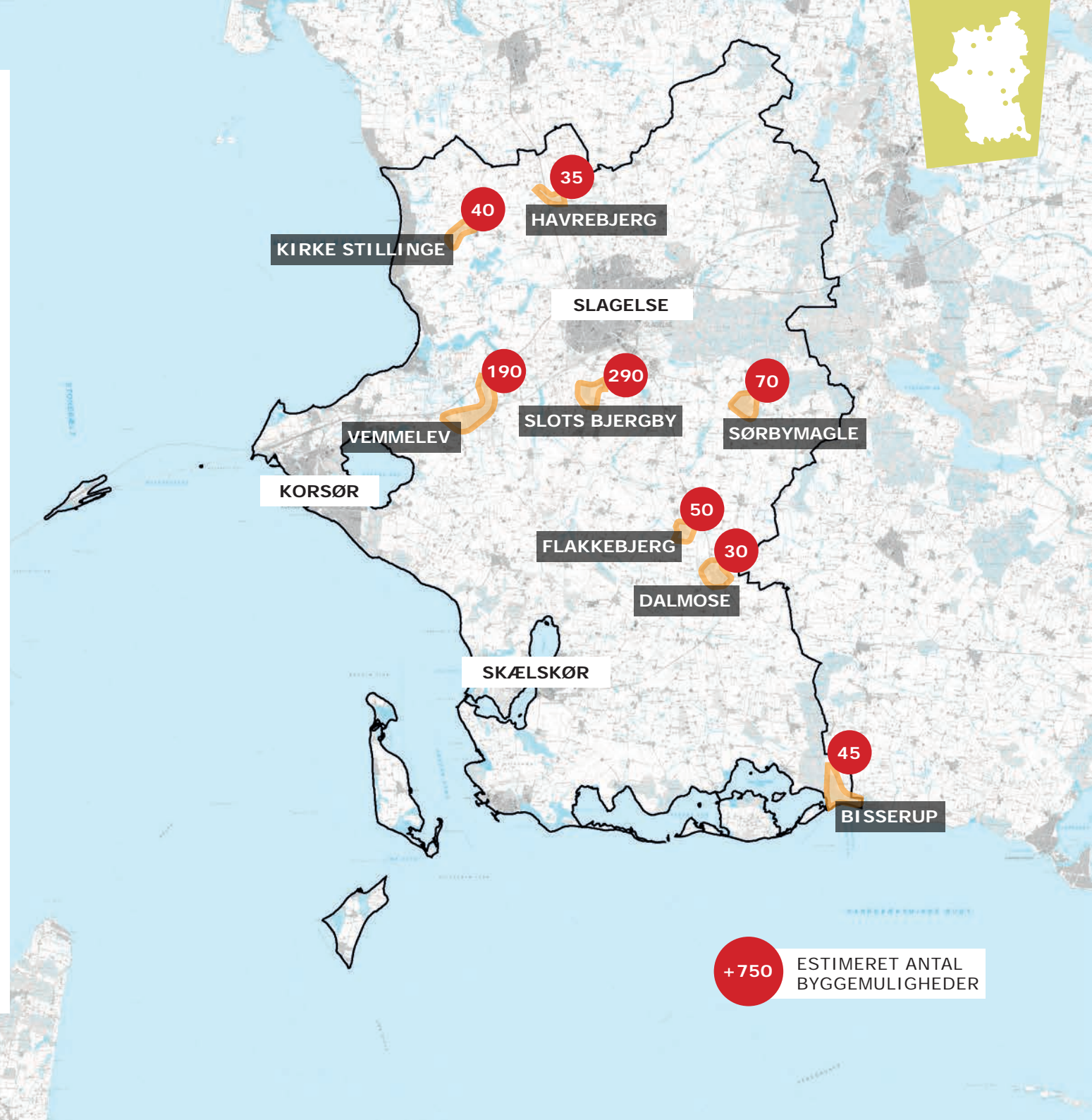
Hyggelig by med ca. 430 indbyggere. Flere muligheder for udvidelse af byen.

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.



+750

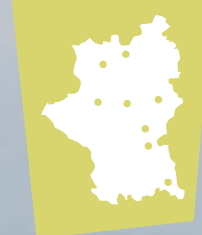
ESTIMERET ANTAL
BYGGEMULIGHEDER

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 københavnnerfamilierne, 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 Umland. Vi har byggemodnet seks grunde og de første to parcelhusbyggerier er i gang. Vi er klar til at modtage købere. Nu skal vi have gang i noget god markedsføring, så vi kan få udbredt kendskabet til området.”

Hvem vil bygge boliger her?

”Det er mest lokale i den modne alder, der har vist interesse indtil nu. Men jeg tror, det er et boligområde, der også kan tiltrække folk udefra. Vi skal have fat i københavnnerfamilierne, 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 motorve-

jen 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.”

UDSIGTSBAKKEN

SLOTS BJERGBY

LARS, BEBOER



”Udsigten er som et stort maleri, der hele tiden forandrer sig”

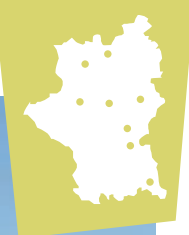
Lars er lokal. Han er født i Boeslunde, opvokset i Harrested og har efter en periode i lejlighed i Slagelse boet i et selvbygget hus i Slots Bjergby siden 2005. Sammen med sin kone og sin datter på 13 år var han den første, der købte en byggegrund på Udsigtsbakken – under 500 m fra deres gamle hus på Felixvej. Lars er elektriker og arbejder som afdelingsleder i en større sikringsvirksomhed i Slagelse. Hans kone er selvstændig fodterapeut med klinik i Slagelse. Hun er oprindeligt fra Roskilde, men har familie i Slagelse Kommune.

Hvorfor bygger I hus her på Udsigtsbakken?

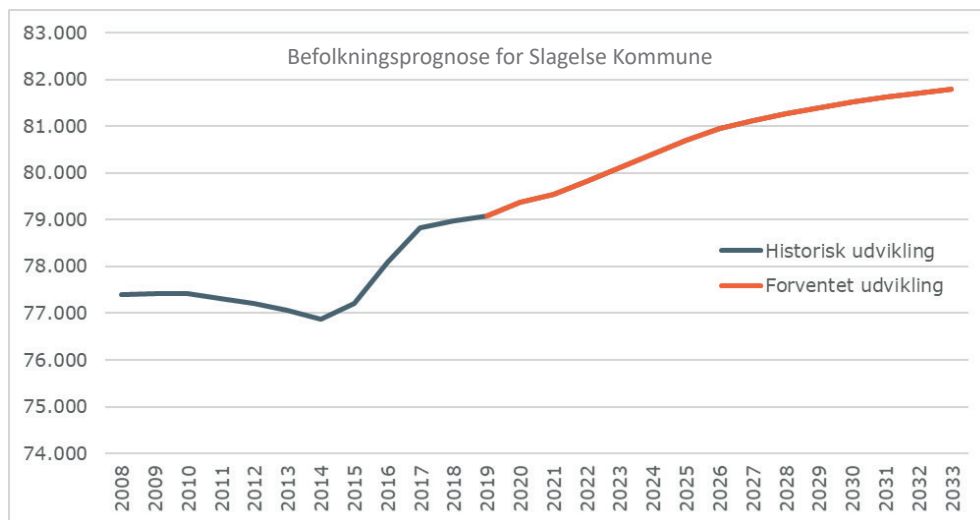
”Vi stod for at skulle renovere vores gamle hus, og så gav det mening at bruge pengene på noget helt nyt i stedet. Vi har så valgt at bygge drømmehuset denne gang. Vi har valgt de materialer og løsninger vi drømte om. Det er et vedligeholdelsesfrit lavenergihus på 225 m², som er designet lige til vores familie på tre. Vi kommer måske ikke til at kunne sælge det med fortjeneste, men det er lige meget, for det er et helt særligt sted, hvor vi gerne vil bo resten af vores dage.”

Hvilke kvaliteter har det her boligområde?

”Her bor vi både på landet og tæt på Slagelse. Det har været et godt sted for vores datter med en god skole, og vi har brugt Gerlev idrætshal meget. Nu bruger vi mere tilbuddene i Slagelse, som kun er fire km. herfra. Vi bygger herude på bakken, fordi man nærmest flytter ind i naturen, og vi skal også have naturhave i stedet for prydhave. Man kan fornemme årstidernes gang og følge harer, råvildt og fugle. Men det er først og fremmest udsigten, der trækker. Det er som et stort maleri, der hele tiden forandrer sig.”



BEFOLKNINGSUDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE



Hovedpointer om befolkningsudvikling

- Befolkningstilvækst på 3 % frem mod 2033 (3% ifølge Danmarksstatistik).
- Befolkningstilvæksten sker primært i Slagelse by.
- 4400 flere borgere over 60 år i 2033.

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

VI BLIVER FLERE

Vi bliver flere borgere i Slagelse Kommune. Fra 2010 til 2018 voksede befolkningen med 2%. Vores befolkningsprognose fra COWI viser en tilvækst på 3,4% svarende til ca. 2700 personer frem imod 2033. Prognosen fra Danmarks Statistik er mere optimistisk og forudsiger en stigning på 5%.

BØRNEFAMILIER

Børnetallet i Slagelse stiger, og det forventes at stige frem imod 2033. I takt med at flere børnefamilier rykker ud af København suppleres børnetallet af de tilflyttende børnefamilier. Denne tendens må formodes at påvirke børnetallet yderligere.

ÆLDRE/SENIORER

Frem til 2033 vil alderssammensætningen i Slagelse Kommune ændre sig markant. Som i resten af

Danmark vokser andelen af borgere over 60. I absolute tal betyder det en stigning på 4400 personer over 60 i 2033. 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 til Slagelse 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. Det skyldes i høj grad, at uddannelsesuddbuddet i Slagelse rummer en stor variation op til bachelorniveau, mens kandidatuddannelserne findes andre steder.

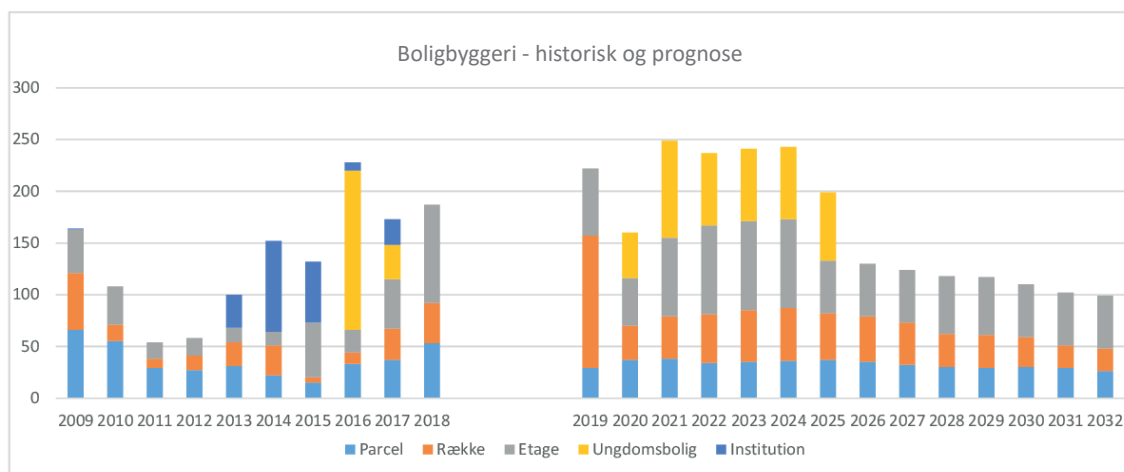
FLYTNINGER

I perioden 2011-2018 havde Slagelse Kommune en positiv nettotilflytning fra alle kommuner ud over København og Odense. Kun til de to storbyer afgives flere borgere, end vi modtager. Ser vi på aldersfordelingen, så har Slagelse Kommune en nettotilflytning for alle aldersgrupper ud over de 19-26 årige. Derfor er tilbageflytning blandt de unge som fraflytter i begyndelsen af 20'erne et vigtigt indsatsområde med et stort potentiale.

STORE GEOGRAFISKE FORSKELLE

Befolkningstilvæksten i Slagelse Kommune drives primært af Slagelse by, som oplever en kraftig tilflytning og generel befolkningstilvækst. Befolkningsudviklingen i Korsør og Skælskør samt de fleste mindre byer er positiv men moderat.

BOLIGUDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE



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 vil blive opført gennemsnitligt 168 boliger om året i prognoseperioden 2019-2032. Forventningen er, at udviklingen præges af en række større boligprojekter med både rækkehuse, lejligheder og ungdoms- og studieboliger.

Generelt er der efterspørgsel på de boligtyper, som er egnede til seniorerne. Der bliver mange flere seniorer i de kommende år, som i dag bor i større boliger. Når de får et alternativ til deres eksisterende bolig medfører det en positiv bevægelse i boligmarkedet. De store parcelhuse frigives til yngre familier, der sætter deres præg på de ældre boligområder.

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

SLAGELSE

Generelt er der i Slagelse by efterspørgsel på alle former for boligbyggeri, hvilket afspejles i stigende priser og faldende liggetider. Men specielt række- og dobbelthuse er eftertragtede, både til den stigende andel af seniorer, som ønsker at flytte i mindre boliger, men også til førstegangskøbere. Med udviklingen af Campus Slagelse kommer der mange flere studiepladser de kommende år og dermed en øget mangel på studieboliger. Aktuelt anslår vi, at der mangler ca. 500 studieboliger i Slagelse inden 2021.

KORSØR

Specielt fortætningen af bymidten tager fart. Herudover forventes en udvikling af etage- og tæt-lav boliger ved Pierne og Halskov 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. Her er seniorer og børnefamilier i fokus.

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. Også i de mindre byer efterspørges byggeri til seniorerne, der ønsker at blive i deres nærområde.



Foto: Professionshøjskolen Absalon

En 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.INVESTERiSLAGELSE.dk

(Hjemmesiden er endnu ikke udarbejdet)

KONTAKT

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