

Redegørelse for udpegning af aflastningsområdet Slagelse Megacenter

0.1 Indledning

”Slagelse Megacenter” er et storbutiksområde på omkring 35 ha placeret i Slagelses sydvestlige hjørne beliggende ud til omfartsvejen og tæt på vestmotorvejen. Området rummer større udvalgsvarebutikker, herunder blandt andre Harald Nyborg, Jem og Fix, Toys’R’Us, Jysk, Elgiganten, Biltema og Sejs Dyner. Butiksområdet har eksisteret siden starten af 2000’erne, hvor det har været udpeget som erhvervsområde i kommuneplanen. Da det aldrig har været et egentligt erhvervsområde, ønskes det nu udpeget som det, det er i praksis; et centerområde med funktion som et aflastningsområde til Slagelse bymidte. I aflastningsområdet vil der være mulighed for udvidelse i takt med en stigende efterspørgsel på byggegrunde.

Aflastningsområdet giver mulighed for en lang række større udvalgsvarebutikker, som ikke kan placeres andre steder i kommunen. Den maksimale butiksstørrelse fastsættes til 50.000 m². Området kan derfor rumme de største europæiske butikskoncepter. Dette betyder, at konkurrencen styrkes med et større og mere varieret vareudvalg til fordel for kunderne. Aflastningsområdet vil gavne de mindre oplandsbyer og kommunens landdistrikter, da det vil give dem en mulighed for at handle i større udvalgsvarebutikker, som ikke eksisterer eller kan etableres i deres nærområde.

Det vurderes, at eksisterende dagligvarebutikker i Slagelse ikke vil blive påvirket, da aflastningsområdet ikke giver mulighed for etablering af dagligvarebutikker. Det vurderes desuden, at øvrige udvalgsvarebutikker i lokalområdet i Slagelse ikke vil blive påvirket væsentligt, da der i aflastningsområdet primært eksisterer større udvalgsvarebutikker, som ikke kan placeres andre steder i kommunen, og med udvidelsen af aflastningsområdet er det hensigten at holde fast i dette princip. For at sikre dette, fastsættes en minimum butiksstørrelse på 800 m².

Aflastningsområdets kundegrundlag vil derfor primært bestå af borgere, der handler udvalgte, større varer som bl.a. møbler, større hvidevarer, dyreprodukter mm., og som ikke er hverdagsvarer.

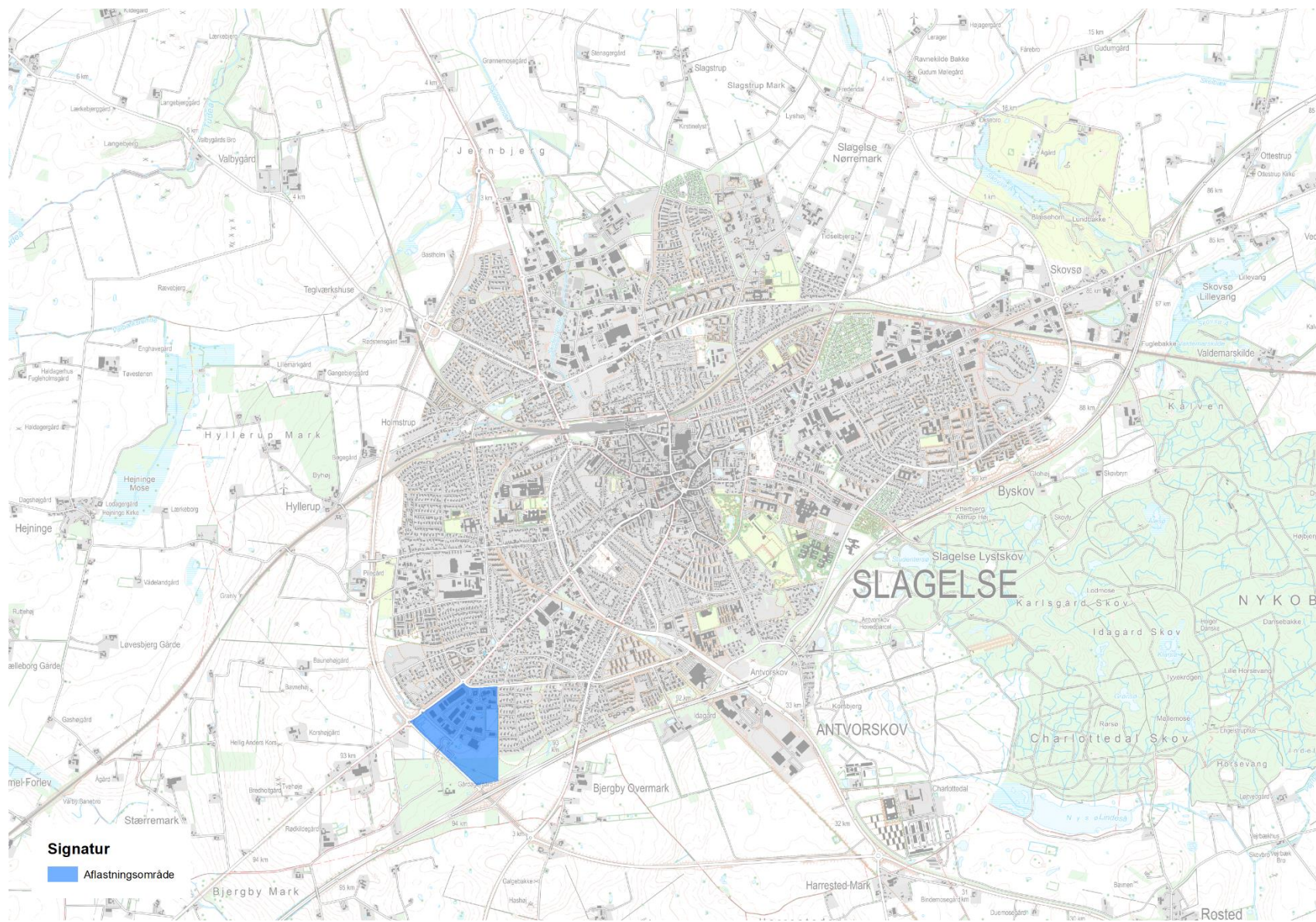
Aflastningsområdets størrelse og store udvalg af varer betyder, at det vil have en oplandseffekt på kommunens omkringliggende byer og i mindre grad i nabokommuner. Områdets placering ud til en større øst-vestgående vej – Korsørvej – samt omfartsvejen og motorvejsafkørsel 40A giver aflastningsområdet en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at aflastningsområdet udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken, og som via den optimale infrastruktur nemt kan komme hen til det. Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det vil styrke området og forbedre indkøbsmuligheder for både forbrugerne i byen, samt forbrugerne i de omkringliggende byer, landdistrikter og nabokommuner.

1.1 Oplysninger om det planlagte aflastningsområde

Aflastningsområdet "Slagelse Megacentrum" er beliggende i Slagelse Syd og er omfattet af kommuneplanramme 1.4C8 – Slagelse Megacentrum. Mod vest er området afgrænset af Korsørvej, mod nord af Idagårdsvej, mod øst af Amerika-kvarteret og mod syd af omfartsvejen.

En del af aflastningsområdet er omfattet af Lokalplan 1185 – Område ved Slagelse Megacentrum, som giver mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Sydvest for aflastningsområdet er der udlagt en erhvervsramme (1.4E14). Denne ramme giver mulighed for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper og skal på sigt ses som en udvidelse af aflastningsområdet mod sydvest. Mod vest, nord og øst er aflastningsområdet afgrænset af boligområder.

Den nordlige del af aflastningsområdet langs Idagårdsvej blev udbygget i 1990'erne. I starten af 2000'erne begyndte den vestlige del af området at blive udvidet langs Korsørvej. Frem til 2010 fortættedes området langs Idagårdsvej og Korsørvej, og der blev samtidig etableret en infrastruktur i området med vejadgange og rundkørsler. I 2010 var der bebygget 35.846 m² i alt i aflastningsområdet, hvoraf 32.667 m² bruttoetageareal var til detailhandel. Fra 2010 til 2014 har der ikke været stor udvikling i området pga. efterdønningerne af finanskrisen. Men i 2014 steg efterspørgslen på byggegrunde i området igen, og der er siden hen bebygget 10.773 m² i den østlige og centrale del af aflastningsområdet. Der er fortsat stor efterspørgsel på byggejord i området, og med udpeging af området vil der være plads til 33.849 m² yderligere bebyggelse til detailhandel.



FIGUR 1 – KORTET VISER AFLASTNINGSOMRÅDETS PLACERING I SLAGELSE BY

Tabellen nedenfor viser det eksisterende bruttoetageareal fordelt på brancher i 2018 i aflastningsområdet¹.

TABEL 1 – EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL I AFLASTNINGSOMRÅDET I 2018

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse Megacentre	0	43.440*	3.301	19.343	20.796	43.440*

*) Der er i alt bebygget 46.619 m² i aflastningsområdet. De resterende 3.179 m² anvendes til kontor- og serviceerhverv.

Der eksisterer ikke dagligvarer i aflastningsområdet, og det har Slagelse Kommune valgt at holde fast i. I kommuneplanens rammeområder bliver området derfor udlagt udelukkende til udvalgsvarer, og der er ikke mulighed for at etablere dagligvarer.

1.1.1 Butikker og omsætning i aflastningsområdet

Tabellen nedenfor viser antal eksisterende detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2018 i aflastningsområdet, Slagelse Megacentre².

TABEL 2 – EKSISTERENDE BUTIKKER I AFLASTNINGSOMRÅDET I 2018

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse Megacentre	0	34	4	12	18	34

Aflastningsområdet er præget af større udvalgsvarerbutikker, der forhandler boligudstyr, byggemateriale og forskellige former for outlet.

Tabellen nedenfor viser omsætningen i 2017 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms) i løbende priser. Omsætningen er beregnet ud fra de nøgletal for omsætning, som er angivet i *Vejledning om detailhandelsplanlægning* af september 2017. Her er nøgletallet for køkkenudstyr, byggemarkeder, møbler, elektronik mv. på 15-35.000 kr. pr. år/m². Det vurderes, at omsætningstallet inden for denne kategori i Slagelse i 2017 har ligget på omkring 20.000 kr. pr. år/m².

TABEL 3 – EKSISTERENDE OMSÆTNING I AFLASTNINGSOMRÅDET I 2017

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse Megacentre	0	867	66	386	415	867

¹ Oplysninger hentet fra BBR og fra Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt registrering af området i maj 2018

² Slagelse Kommune har besøgt aflastningsområdet i maj 2018

1.1.2 Forventet meromsætning i horisontåret

Slagelse Kommune forventer på baggrund af den højkonjunktur, der har været siden 2013, samt stigende indbyggertal og efterspørgsel/udbygning af nye grunde i Slagelse Megacenter (aflastningsområdet), at aflastningsområdet er udbygget i løbet af indeværende planperiode (2017-2028). Da en stor del af aflastningsområdet allerede eksisterer og er indkørt, tolker Slagelse Kommune horisontåret som værende det år, hvor området er fuldt udbygget. Det vil sige, at 2028 forventes at være horisontåret.

I kommuneplanrammen for aflastningsområdet er der givet mulighed for at bebygge 33.849 m² yderligere bruttoetageareal til detailhandel. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 35 af det ledige grundareal.

Tabellen nedenfor viser den forventede meromsætning i horisontåret fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms) i løbende priser.

TABEL 4 – FORVENTET MEROMSÆTNING I AFLASTNINGSOMRÅDET I HORIZONTALÅRET (2028)

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Særlig pladskrævende varer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse Megacenter	0	508	0	51	203	254	508

Omsætningen er beregnet ud fra de nøgletal for omsætning, som er angivet i *Vejledning om detailhandelsplanlægning* af september 2017. Her er nøgletallet for køkkenudstyr, byggemarkeder, møbler, elektronik mv. på 15-35.000 kr. pr. år/m². Det vurderes, at omsætningstallet inden for denne kategori i Slagelse vil ligge forholdsvist lavt (15.000 kr. pr. år/m²), idet det gennemsnitlige forbrug i området forventes at aftage med udvidelsen af området hen imod horisontåret. Det giver en meromsætning på 508 mio. kr. om året, når aflastningsområdet er fuldt udbygget. Det vil sige, at omsætningen for den del af aflastningsområdet, som endnu ikke er etableret, vil udgøre 508 mio. kr. om året. Vurdering af den forventede meromsætnings påvirkning af den eksisterende butiksforsyning fremgår af afsnit 3.

Fordelingen af den forventede fordeling af butikker i horisontåret, tager udgangspunkt i den nuværende fordeling af butikker i aflastningsområdet. Her ses det, at der er 34 butikker i alt, hvoraf 10 % er beklædningsbutikker, 40 % er til boligudstyr, og 50 % er øvrige udvalgsvarebutikker³.

1.2 Vurdering af opland og kundegrundlag

Aflastningsområdets opland er vurderet ud fra beliggenhed, afstand og vareudbud.

³ En registrering af området i maj 2018

1.2.1 Aflastningsområdets opland

På grund af aflastningsområdets centrale placering i Slagelse Kommune, vurderes det, at oplandet vil omfatte alle Slagelse Kommunes borgere. Aflastningsområdet ligger i Slagelse by, hvilket gør byen til naturligt opland. Købstæderne Korsør og Skælskør, som i et vist omfang selv har udvalgswarebutikker, ligger ca. 15-18 km fra aflastningsområdet. Begge købstæder ligger desuden ud til Storebælt mod vest. Korsør ligger for langt væk fra andre større byer på Vestsjælland og vil derfor naturligt søge mod Slagelse, når der skal handles større udvalgsvarer, som ikke eksisterer i byens eget udvalg. Skælskør ligger ca. lige langt fra Næstved og Slagelse, og derfor vil en del af byens udvalgsvarerhandel foregå i Slagelse. De mindre byer og landsbyer i kommunen ligger alle imellem ca. 5-25 km fra aflastningsområdet. Byerne har primært kun dagligvarehandel lokalt og vil derfor naturligt handle udvalgsvarer i Slagelse. Slagelse Kommunes eget opland udgør 78.830 indbyggere⁴.

Slagelse Kommunes geografiske placering med Storebælt mod vest og syd gør, at der kun er tre nabokommuner, der grænser op; Kalundborg Kommune mod nord, Sorø Kommune mod øst og Næstved Kommune mod sydøst. Sorø ligger kun ca. 15 km fra Ringsted Outlet, som har et større udvalg af udvalgswarebutikker end aflastningsområdet i Slagelse. Aflastningsområdet i Slagelse ligger desuden ca. 20 km fra Sorø. Af disse grunde er det vurderet, at Sorø Kommune er naturligt opland til Ringsted og er ikke medregnet i oplandet til aflastningsområdet i Slagelse.

Kalundborg by, hvori størsteparten af de større udvalgswarebutikker i Kalundborg Kommune er placeret, ligger ca. 40 km nord for aflastningsområdet. Det vil sige, at den sydligste del af Kalundborg Kommune ligger nærmere aflastningsområdet (15-20 km) i Slagelse end Kalundborg by, og derfor naturligt vil gøre brug af dette. Skoledistrikterne Høng (4.916 indbyggere), Gørlev (2.738 indbyggere), Kirke Helsinge (2.597 indbyggere) samt Løve og Ørslev (1.438 indbyggere) er derfor et naturligt opland til aflastningsområdet i Slagelse Kommune. I denne del af oplandet bor der 11.689 indbyggere⁵.

Næstved by, hvori størsteparten af de større udvalgswarebutikker i Næstved Kommune er placeret, ligger ca. 37 km sydøst for aflastningsområdet. Det vil sige, at den nordvestligste del af Næstved Kommune er beliggende midt imellem Næstved og Slagelse og derfor også vurderes at benytte sig af aflastningsområdet. Da Næstved Kommune har planer om at udvide aflastningsområdet Næstved Nord, forventes kun en mindre del af det tidligere skoledistrikt Borup Ris ved Fuglebjerg at være et naturligt opland til aflastningsområdet i Slagelse Kommune. I denne del af oplandet bor der 6.333 indbyggere⁶.

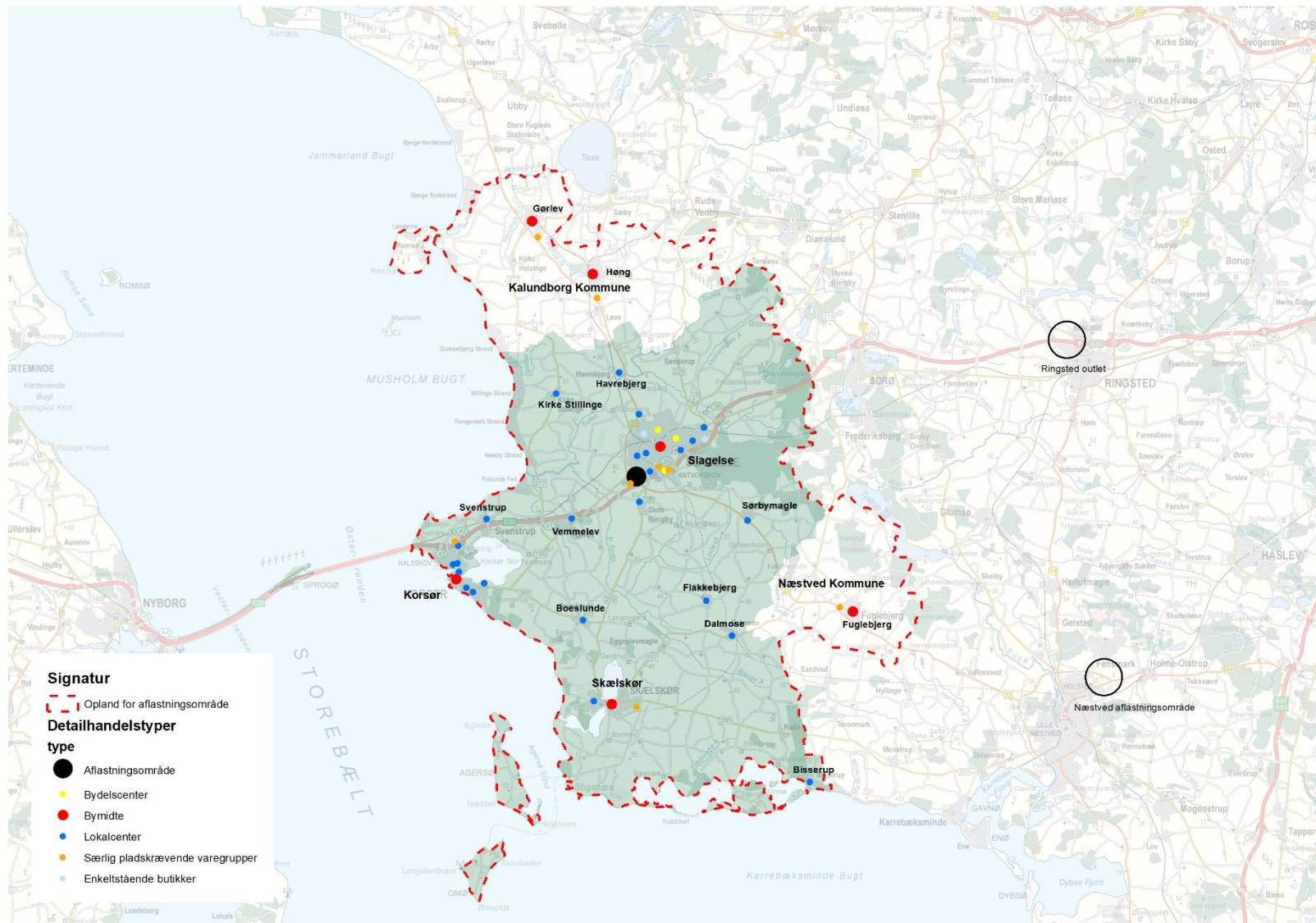
⁴ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2018-2031

⁵ Kalundborg Kommunes Befolkningsprognose 2017-2033

⁶ Næstved Kommunes Befolkningsprognose 2016-2025

TABEL 5 - AFLASTNINGSOMRÅDETS SAMLEDE OPLAND I 2018

	Opland/antal indbyggere
Slagelse Kommune	78.830
Kalundborg Kommune (del af)	11.689
Næstved Kommune (del af)	6.333
Opland i alt	96.852



FIGUR 2 - PÅ KORTET SES AFLASTNINGSOMRÅDET MARKERET MED SORT MED OPLANDETS DETAILHANDELSSTRUKTUR MARKERET I DIVERSE FARVER

1.2.2 Aflastningsområdets kundegrundlag

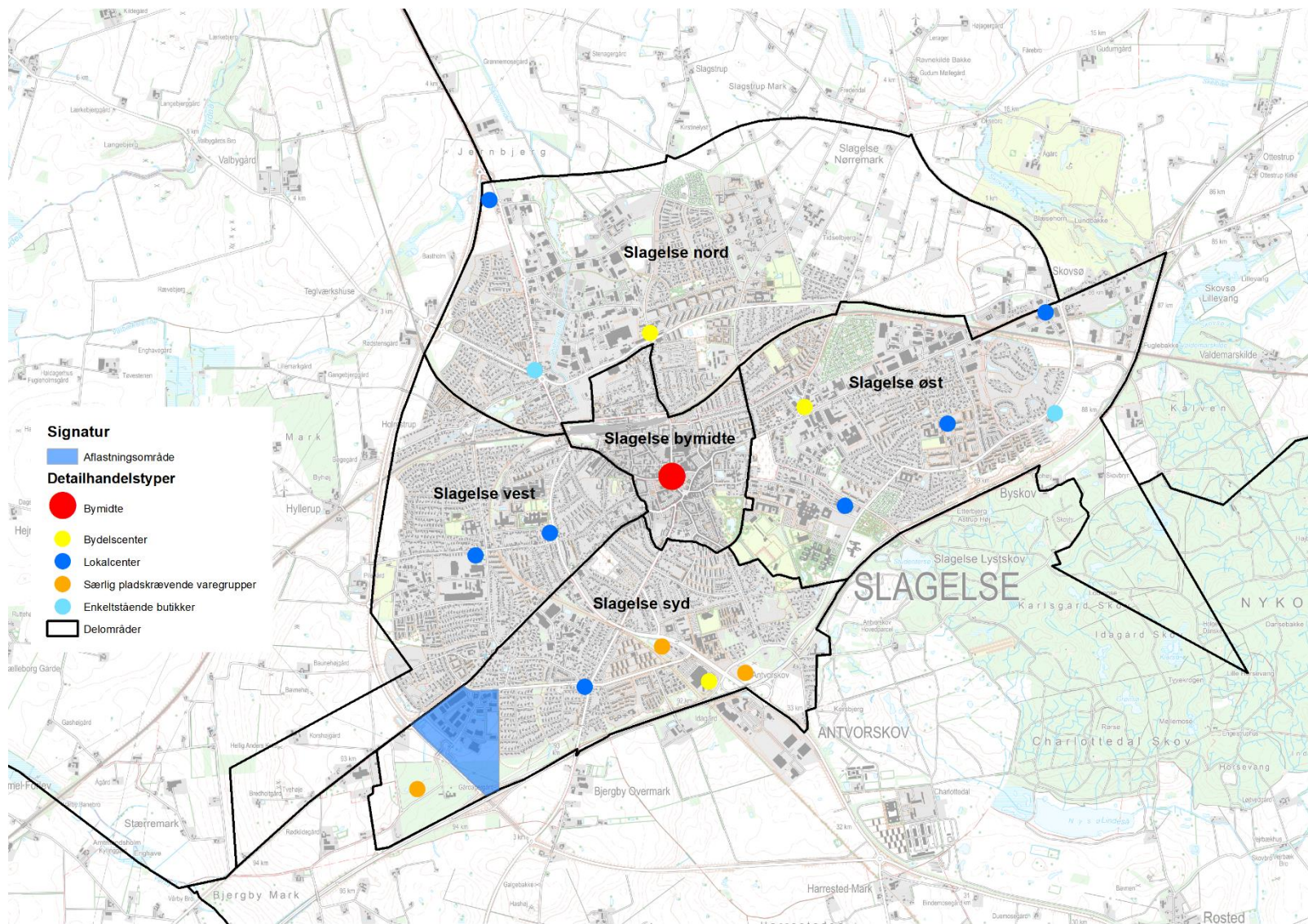
For at vurdere kundegrundlaget for aflastningsområdet er det vigtigt at lave en opgørelse over antallet af borgere og dermed forbrugere, så deres forbrug kan omsættes til tilsvarende forbrug opgjort i antal mio. kr. pr. år fordelt på daglig- og udvalgsvarer.

INDBYGGERE I SLAGELSE KOMMUNE I 2017

Slagelse Kommune er i henhold til kommunens detailhandelsanalyse af februar 2012 opdelt i 12 distrikter. Heraf er 5 af distrikterne i Slagelse by; henholdsvis Slagelse Bymidte, Slagelse Nord, Slagelse Øst, Slagelse Syd og Slagelse Vest. Derudover er der et Korsør-distrikt og 6 andre større distrikter, der omfatter byer og landområder. Se Figur 3 og 4.

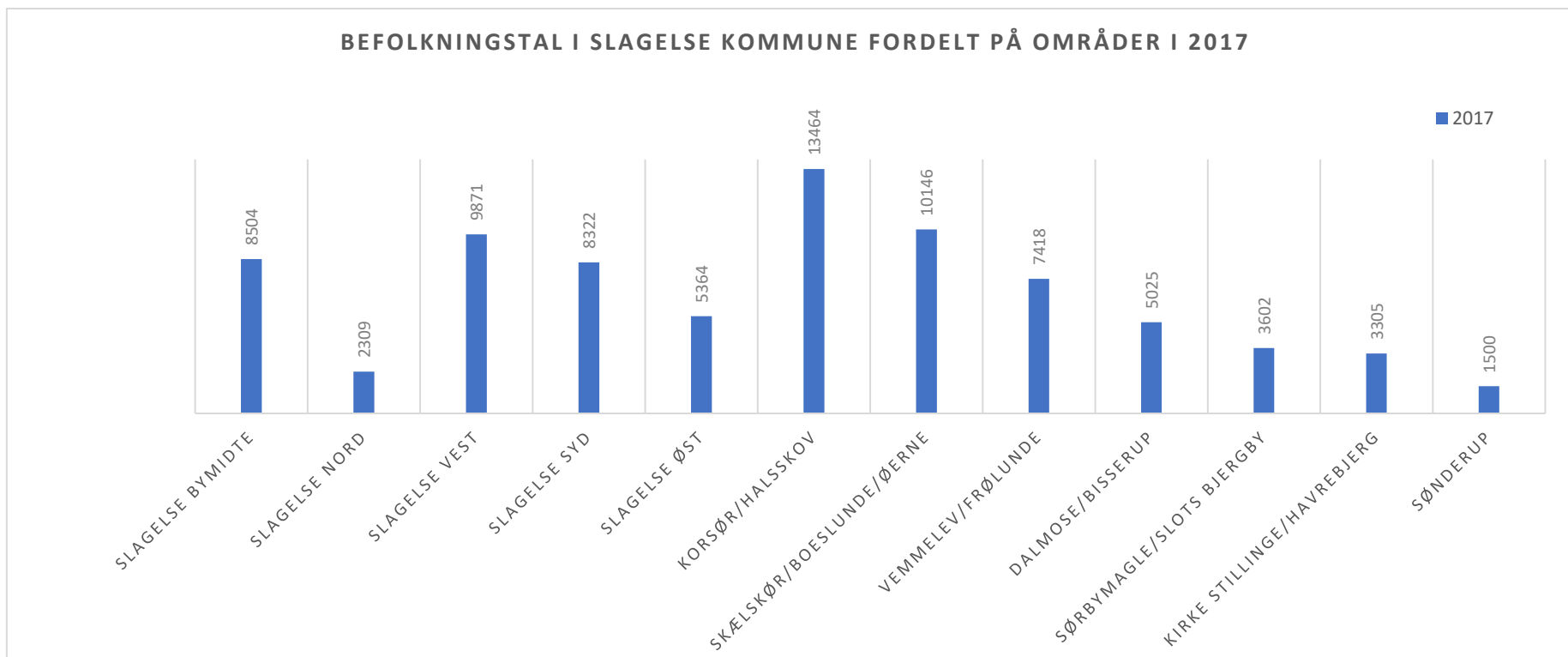


FIGUR 3 - KORTET VISER DETAILHANDELSSTRUKTUREN I SLAGELSE KOMMUNE SAMT I OPLANDET UDEN FOR KOMMUNEN. SLAGELSE KOMMUNE ER OPDELT I DE DELOMRÅDER, SOM FREMGÅR AF TABEL 8



FIGUR 4 - DETTE KORT VISER OPEDELINGEN AF SLAGELSE I DELOMRÅDER OG LIGELEDES DETAILHANDELSSTRUKTUREN SOM ANFØRT I TABEL 8. AFLASTNINGSOMRÅDET ER MARKERET MED EN BLÅ POLYGON

Der bor i alt 78.830 indbyggere i Slagelse Kommune i 2017⁷. Af Figur 5 fremgår befolkningstallene fordelt på de 12 distrikter.



FIGUR 5 - BEFOLKNINGSTAL I SLAGELSE KOMMUNE FORDELT PÅ 12 DISTRIKTER I 2017

Ses der på forbruget i den enkelte husstand, afhænger denne bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

I Slagelse Kommune var den gennemsnitlige bruttohusstandsindkomst 442.965 kr. i 2015. Dette er et stykke under landsgennemsnittet på 494.958 kr.⁸ Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Slagelse Kommune er 2,08 personer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 2,15 personer⁹.

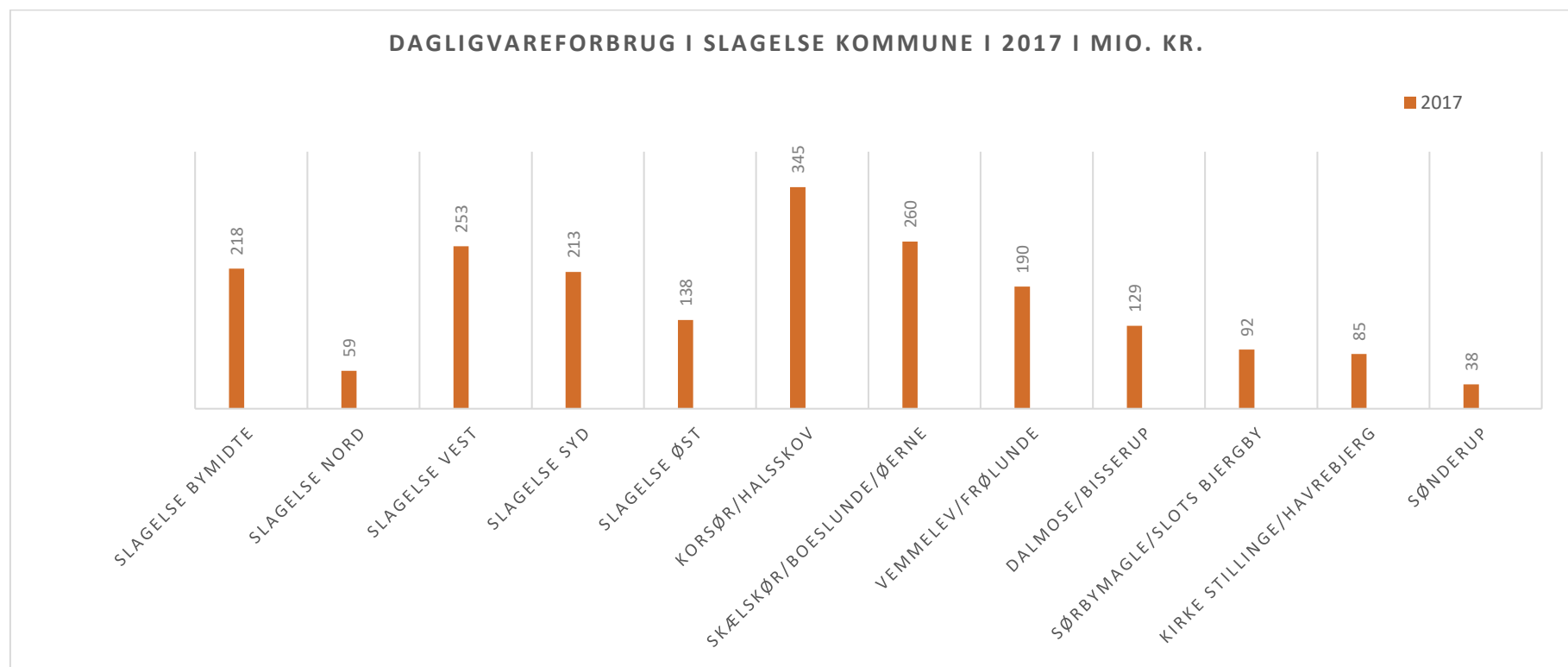
⁷ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031

⁸ Danmarks Statistik, Familiernes indkomster efter indkomsttype, socioøkonomisk status, enhed, område og tid, Tabel INDKF104

⁹ Danmarks Statistik, Tabeller FOLK1A og FAM55N

FORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017

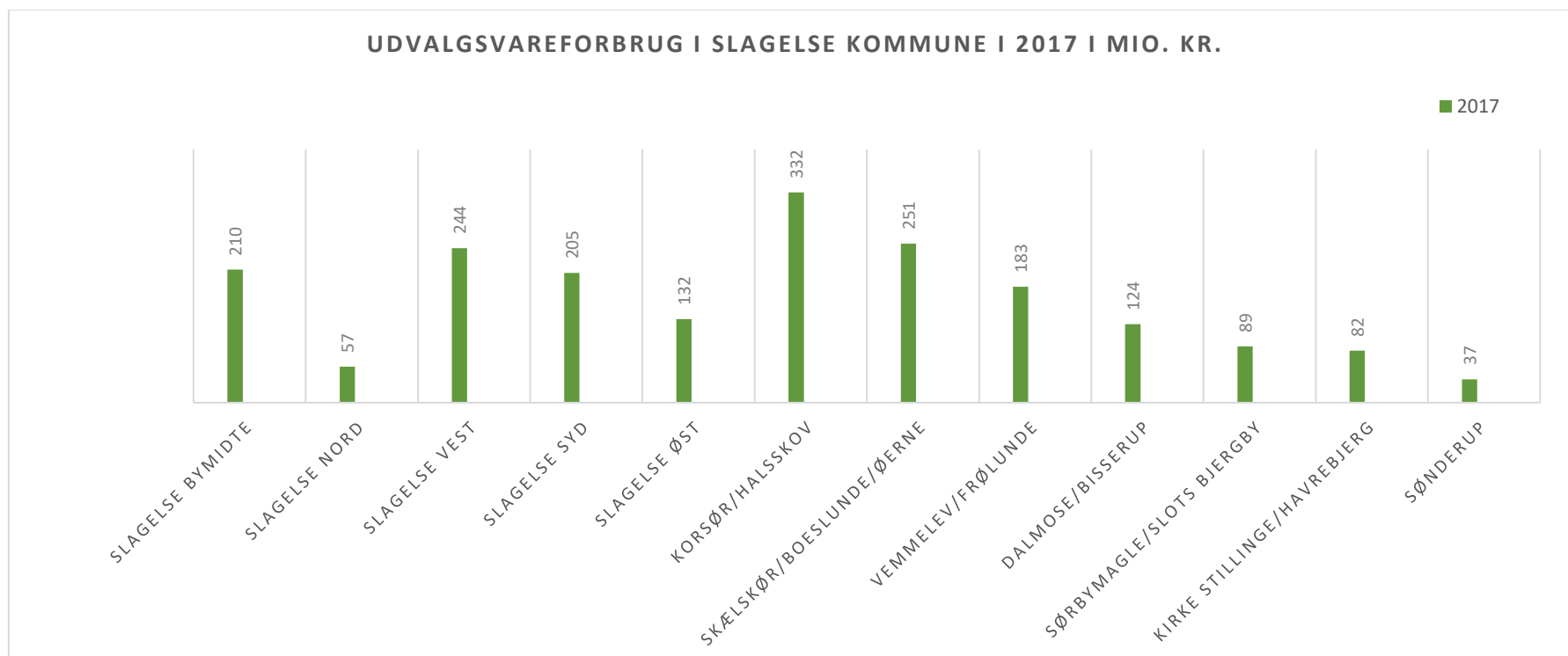
På baggrund af oplysninger om befolknings- og indkomstforhold samt specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse er forbruget af detailhandelsvarer for husstande inden for de forskellige distrikter for 2017 beregnet i mio. kr. i diagrammerne nedenfor¹⁰.



FIGUR 6 - DAGLIGVAREFORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017 I MIO. KR.

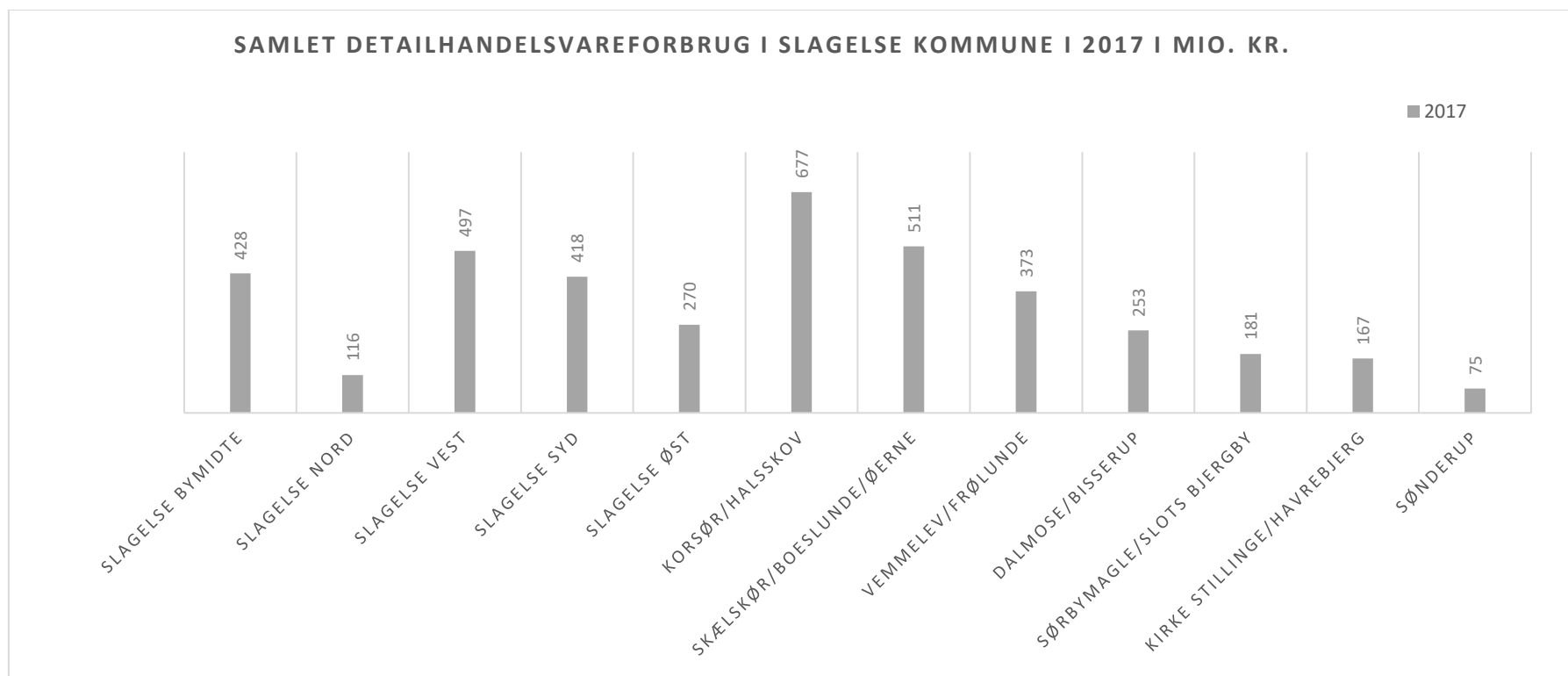
Det samlede dagligvareforbrug blandt husstandene i Slagelse Kommune er beregnet til 2,02 mia. kr. i 2017.

¹⁰ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 2012 samt Danmark Statistiks tabeller vedr. forbrugstendenser



FIGUR 7 - UDVALGSVAREFORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017 I MIO. KR.

Forbruget af udvalgsvarer – dvs. hovedbranchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer – er for 2017 beregnet til i alt ca. 1,95 mia. kr. i Slagelse Kommune.



FIGUR 8 - SAMLET DETAILHANDELSVAREFORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017 I MIO. KR.

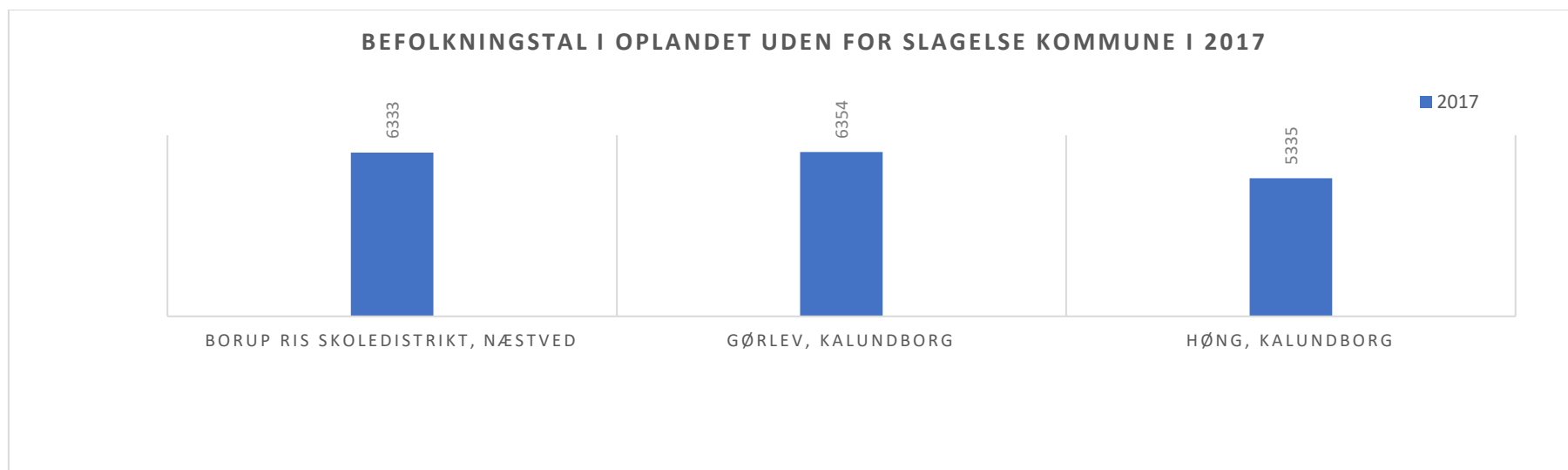
Diagrammet ovenfor viser det samlede forbrug af detailhandelsvarer i Slagelse Kommune, dvs. forbruget af daglig- og udvalgsvarer betragtet under ét.

Det samlede detailhandelsforbrug er ca. 4 mia. kr. i Slagelse Kommune i 2017.

INDBYGGERE I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2017

Der bor i alt 18.022 indbyggere i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2017¹¹.

¹¹ Næstved Kommunes Befolkningsprognose 2016-2025 samt Kalundborg Kommunes Befolkningsprognose 2017-2033

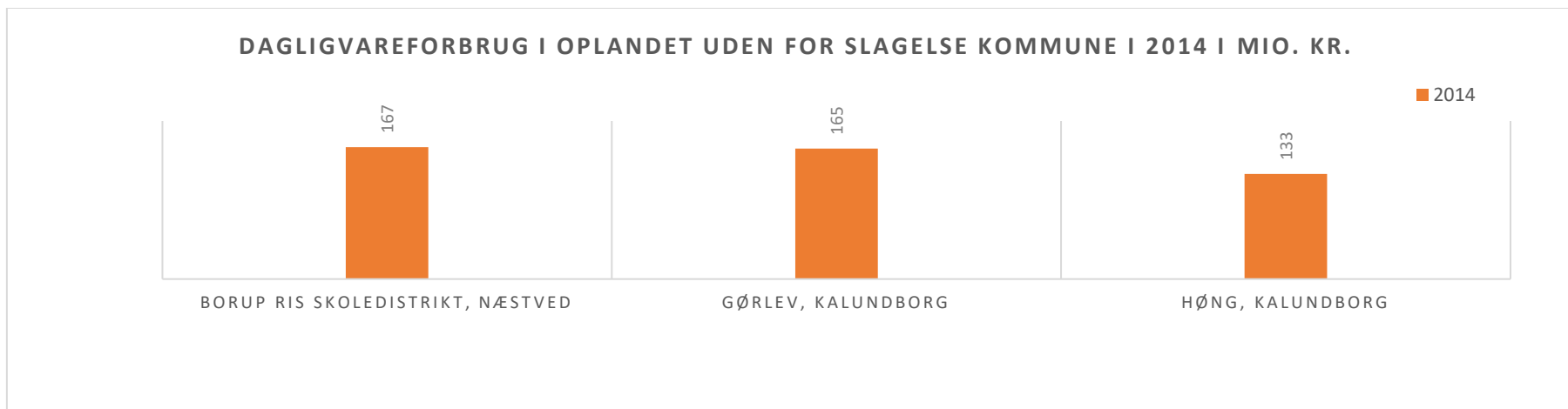


FIGUR 9 - BEFOLKNINGSTAL I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2017

FORBRUG I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014

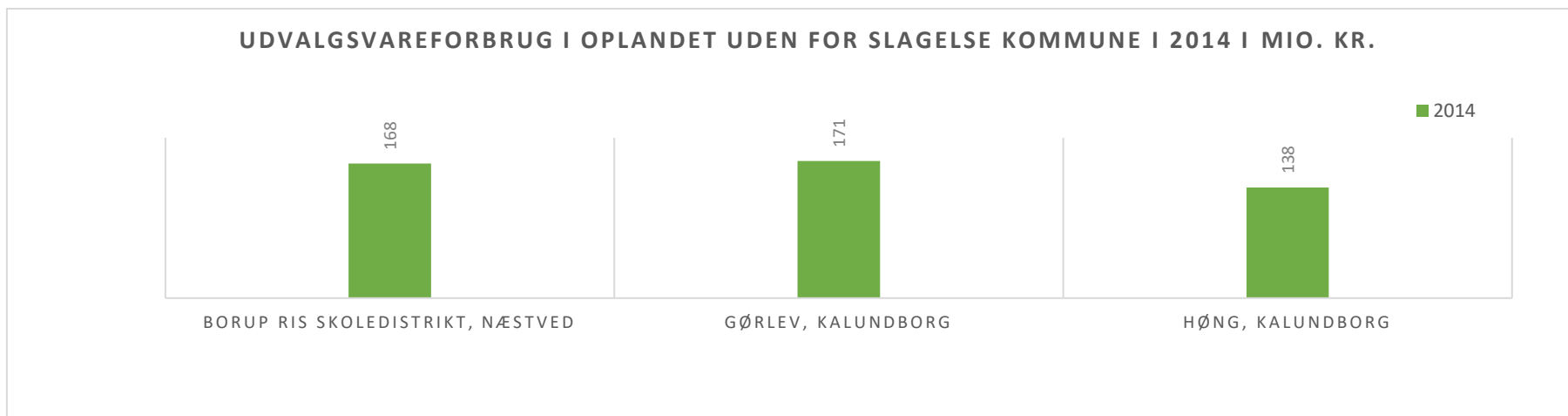
På baggrund af detailhandelsanalyser (fra 2014) fra Kalundborg Kommune og Næstved Kommune, oplysninger om befolknings- og indkomstforhold samt specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse er forbruget af detailhandelsvarer for 2014 beregnet i diagrammerne nedenfor¹². Gørlev dækker over skoledistrikterne Gørlev og Kirke Helsinge. Høng dækker over skoledistrikterne Løve, Ørslev og Høng. Borup Ris Skoledistriktet i Næstved Kommune omfatter Fuglebjerg-området. Forbruget er beregnet i antal af mio. kr. om året for de enkelte områder.

¹² Næstved Kommune og Kalundborg Kommunes detailhandelsstrukturer i Kommuneplan 2013 samt Detailhandelsanalyser fra 2013 og 2014



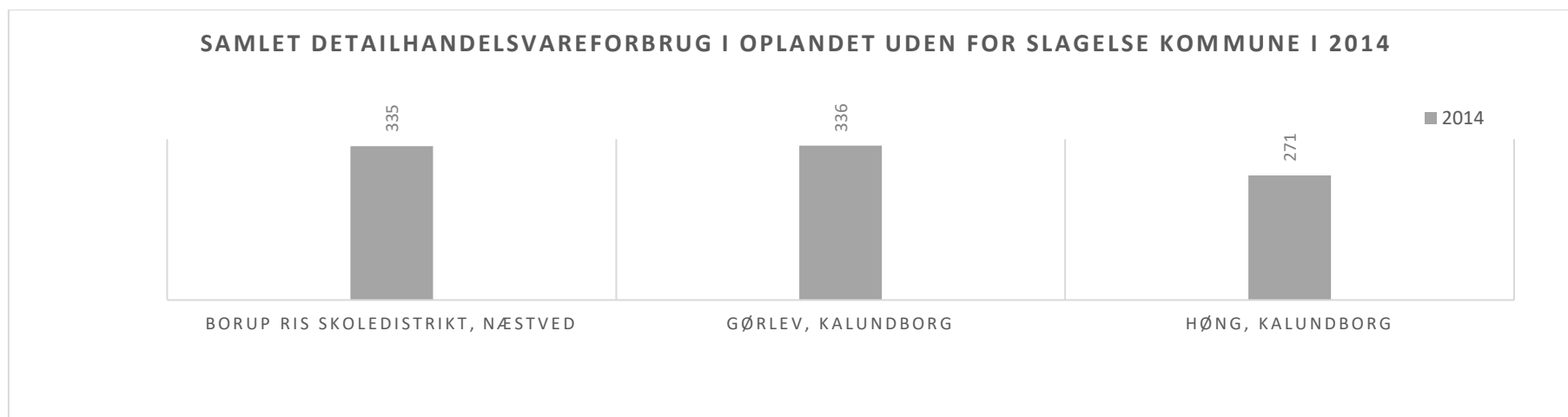
FIGUR 10 - DAGLIGVAREFORBRUG I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014 I MIO. KR.

Det samlede dagligvareforbrug blandt husstandene i oplandet uden for Slagelse Kommune er beregnet til 465 mio. kr. i 2014.



FIGUR 11 - UDVALGSVAREFORBRUGET I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014 I MIO. KR.

Forbruget af udvalgsvarer – dvs. hovedbranchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer – er for 2014 beregnet til i alt ca. 477 mio. kr. i oplandet uden for Slagelse Kommune.



FIGUR 12 - SAMLET DETAILHANDELSVAREFORBRUG I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014 I MIO. KR.

Diagrammet ovenfor viser det samlede forbrug af detailhandelsvarer i oplandet uden for Slagelse Kommune, dvs. forbruget af daglig- og udvalgsvarer betragtet under ét.

Det samlede detailhandelsforbrug er ca. 942 mio. kr. i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2014.

1.3 Oplysninger om nuværende butiksstruktur

Tabellen viser Slagelse Kommunes samlede butiksstruktur fordelt på alle de kommuneplanrammer, som giver mulighed for detailhandel. Tabellen giver et overblik over, hvor der er udlæg til detailhandel, og hvor der allerede eksisterer detailhandel.

TABEL 6 – BUTIKSSTRUKTUREN I SLAGELSE KOMMUNE

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butiksformål	Eksisterende areal (m ²)		Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²)		Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)	
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 - 1.1C28)	97.900	18.300	35.138	7.539	36.923		

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål	Eksisterende areal (m ²)		Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²)		Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)	
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
1.1C1 Frederiksgade-Løvegade	4.500	82	335	1.000	3.083	5.000	4.500
1.1C2 Frederiksgade-Valdemarsgade	0	0	0	0	0	5.000	0
1.1C3 Valdemarsgade-Sdr. Stationsvej	1.000	0	0	0	1.000	5.000	1.000
1.1C4 Sct. Mikkelsgade øst	15.500	488	955	4.000	10.057	5.000	15.500
1.1C5 Sdr. Stationsvej	0	0	0	0	0	5.000	0
1.1C6 Jernbanegade-Østerbro	4.400	160	160	0	4.080	5.000	4.400
1.1C8 Torvegade-Østerbro	0	0	0	0	0	5.000	0
1.1C9 Vestsjællandscenteret mv.	36.300	11.640	12.659	2.000	10.001	5.000	36.300
1.1C10 Casino	2.100	0	1.081	0	1.019	5.000	2.100
1.1C11 Nyport mv.	8.150	230	6.793	50	1.077	5.000	8.150
1.1C12 Rådhuset mv.	0	0	0	0	0	5.000	0
1.1C13 Gørtlergade-Smedegade	2.000	301	500	100	1.099	5.000	2.000
1.1C14 Langes Gård mv.	4.600	1.373	2.090	100	1.037	5.000	4.600
1.1C15 Skovsøgade-Skolegade	1.000	0	0	0	1.000	5.000	1.000
1.1C16 Østre Skole mv.	500	0	0	0	500	5.000	500
1.1C17 Ældrecenter og ældreboliger	1.000	0	940	0	60	5.000	1.000
1.1C18 Klingeberg-Fruegade	2.400	0	1.831	0	569	5.000	2.400
1.1C19 Slotsgade-Klingeberg	1.000	65	848	0	87	5.000	1.000
1.1C20 Slotsgade-Bjergbygade	400	200	200	0	0	5.000	400

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål	Eksisterende areal (m ²)		Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²)		Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)	
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
1.1C21 Gl. Kloster mv.	800	0	730	0	70	5.000	800
1.1C22 Rosengade-Nytorv	5.050	200	3.765	50	1.035	5.000	5.050
1.1C23 Rosengården	3.850	2.300	831	150	569	5.000	3.850
1.1C24 Herrestræde-Bredegade-Korsgade	800	0	780	0	20	5.000	800
1.1C25 Løvegade-Rosengade-Stenstuegade	1.150	80	460	50	560	5.000	1.150
1.1C26 Tinghuskvarteret	0	0	0	0	0	5.000	0
1.1C27 Stationspladsen	1.400	1.181	180	39	0	5.000	1.400
1.1C28 Stationscenteret	0	0	0	0	0	5.000	0
Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1-1.2C3)	5.500	3.600	0	1.900	0		
1.2C1 Aldi	1.800	1.300	0	500	0	5.000	1.800
1.2C2 Det gamle fritidshjem	1.200	800	0	400	0	5.000	1.200
1.2C3 Netto	2.500	1.500	0	1.000	0	5.000	2.500
Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2-1.3C5, 1.3C9-1.3C10)	33.550	4.633	4.470	7.532	16.915		
1.3C2 Smedegade/Tjørne Allé	1.800	815	370	300	315	5.000	1.800
1.3C3 Sorøvej/Holbækvej	1.150	800	200	150	0	5.000	1.150
1.3C4 Østre Allé/Holbækvej	1.700	1.160	500	40	0	5.000	1.700
1.3C5 Serviceområde Sorøvej/Holbækvej	1.900	1.858	0	42	0	5.000	1.900
1.3C9 Gl. Holbækvej	7.000	0	2.200	2.000	2.800	5.000	7.000
1.3C10 Centerområde Gammel Blomberg	20.000	0	1.200	5.000	13.800	5.000	20.000

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål	Eksisterende areal (m ²)		Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²)		Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)	
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1)	16.400	15.234	60	0	1.106		
1.4C1 Bilka-området	16.400	15.234	60	0	1.106	5.000	16.400
Aflastningsområde, Slagelse Syd (1.4C8)	77.289	0	43.440	0	33.849		
1.4C8 Slagelse Megacentret	77.289	0	43.440	0	33.849	0	50000
Lokalcentre Slagelse Nord	1.200	0	0	1.200	0		
1.2C4 Lokalcenter ved omfartsvej nord	1.200	0	0	1.200	0	1.200	1.200
Lokalcentre Slagelse Øst	3.250	2.250	0	1.000	0		
1.3C1 Lokalcenter Byskovcenteret	1.250	1.250	0	0	0	1.200	1.250
1.3C6 Lokalcenter Skovsøviadukten	1.000	1.000	0	0	0	1.200	1.000
1.3C8 Lokalcenter Butiksområde Skovvejen	1.000	0	0	1.000	0	1.200	1.000
Lokalcentre Slagelse Syd	1.000	930	0	70	0		
1.4C6 Lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej	1.000	930	0	70	0	1.200	1.000
Lokalcentre Slagelse Vest	3.200	1.700	300	1.200	0		
1.5C1 Lokalcenter Strandvejscenteret	1.700	200	300	1.200	0	1.200	1.700
1.5C2 Lokalcenter Vestre Ringgadecenteret	1.500	1.500	0	0	0	1.200	1.500
Enkeltstående butikker, Slagelse Nord	1.200	1.000	0	200	0		
1.2C5 Område til butikksformål, Valbygårdsvej	1.200	1.000	0	200	0	1.200	1.200
Enkeltstående butikker, Slagelse Øst	1.200	0	0	1.200	0		
1.3C11 Centerområde Jordbærvej	1.200	0	0	1.200	0	1.200	1.200
Særligt pladskrævende varer, Slagelse Syd	192.500	0	0	0	192.500		
1.4E9 Idagårdsvej/Sdr. Ringgade	10.500	0	0	0	10.500	0	10.500

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål	Eksisterende areal (m ²)		Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²)		Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)	
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
1.4E11 Hunsballe	12.000	0	0	0	12.000	0	12.000
1.4E14 Megacentrum Vest	170.000	0	0	0	170.000	0	50.000
Korsør bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3)	21.000	6.000	5.746	3.000	6.254		
2.1C1 Korsør City	13.500	0	4.856	3000	5.644	5.000	13.500
2.1C2 Teilmanns Allé	3.000	3.000	0	0	0	5.000	3.000
2.1C3 Havnearkaderne	4.500	3.000	890	0	610	5.000	4.500
Lokalcentre Korsør by i øvrige	3.200	907	0	2.293	0		
2.2C2 Lokalcenter Kjærsvvej-Lilleskovvej	1.000	907	0	93	0	1.200	1.000
2.2C3 Lokalcenter Svømmehal/center	1.000	0	0	1.000	0	1.200	1.000
2.2C4 Lokalcenter Dagligvarebutik Skovvej	1.200	0	0	1.200	0	1.200	1.200
Lokalcentre Halsskov	8.200	4.000	6.200	1.000	1.000		
2.3C2 Lokalcenter Halsskov bymidte	3.000	0	1.200	1.000	800	1.200	3.000
2.3C4 Lokalcenter Kongebroen/Tårnborgevej	1.000	1.000	0	0	0	1.200	1.000
2.3C5 Lokalcenter Tårnborgevej-Møllevangen	1.200	1.000	0	0	200	1.200	1.200
2.3C6 Lokalcenter Tårnborgevej-Motalavej	3.000	2.000	5.000	0	0	1.200	3.000
Særligt pladskrævende varer, Halsskov	7.000	0	0	0	7.000		
2.4E3 Korsør Erhvervspark	7.000	0	0	0	7.000	0	7.000
Skælskør bymidte (3.1C1)	12.200	4.855	3.828	500	3.017		
3.1C1 Algade	12.200	4.855	3.828	500	3.017	5.000	12.200
Lokalcentre Skælskør by i øvrigt	2.169	2.169	0	0	0		

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål	Eksisterende areal (m ²)		Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²)		Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²)	
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Dagligvarer	Udvalgsvarer
3.2C1 Lokalcenter Kongeåsen	2.169	2.169	0	0	0	1.200	2.169
Særligt pladskrævende varer, Skælskør by i øvrigt	148.000	0	70.000	0	78.000		
3.4E1 Industrivej	148.000	0	70.000	0	78.000	0	50.000
Lokalcentre Dallose-området	5.213	2.315	1.573	750	575		
4.C1 Lokalcenter Bisserup	1.500	525	400	500	75	1.200	1.500
6.C1 Lokalcenter Hovedgaden	613	40	373	0	200	1.200	613
6.C2 Lokalcenter Lodsvej	1.100	1.000	0	0	100	1.200	1.100
12.C1 Lokalcenter Flakkebjerg	2.000	750	800	250	200	1.200	2.000
Lokalcentre Boeslunde-området	1.200	900	0	100	200		
5.C1 Lokalcenter Boeslunde Byvej	1.200	900	0	100	200	1.200	1.200
Lokalcentre Vemmelev-området	3.800	3.000	200	400	200		
16.C1 Lokalcenter Svenstrup	1.200	1.000	0	200	0	1.200	1.200
17.C1 Lokalcenter Bymidten	1.600	1.000	200	200	200	1.200	1.600
17.C3 Lokalcenter Dagligvarebutik Borgergade	1.000	1.000	0	0	0	1.200	1.000
Lokalcentre Kirke Stillinge-området	3.540	850	1.140	1.150	400		
7.C1 Lokalcenter Havrebjerg	1.400	0	200	1.000	200	1.200	1.400
8.C1 Lokalcenter Kirke Stillinge	2.140	850	940	150	200	1.200	2.140
Lokalcentre Sørbymagle-området	2.800	914	0	1.486	400		
9.C1 Lokalcenter Slots Bjergby	1.400	0	0	1.200	200	1.200	1.400
10.C1 Lokalcenter Sørbymagle	1.400	914	0	286	200	1.200	1.400

Nedenstående tabel viser en oversigt over detailhandelsstrukturen i oplandet uden for Slagelse Kommune¹³.

TABEL 7 – BUTIKSSTRUKTUREN I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

Rammenavn	Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål	Eksisterende areal		Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri
		Dagligvarer	Udvalgsvarer	
Fuglebjerg bymidte (5.1C1)	10.000	3.002	2.000	4.998
Særlig pladskrævende varer, Fuglebjerg (5.1E4)	3.000	0	0	3.000
Gørlev bymidte (G1.C01)	10.785	5.100	2.185	3.500
Særlig pladskrævende varer, Gørlev (G1.E08)	5.000	0	0	5.000
Høng bymidte (H1.C01-H1.C02)	15.500	6.700	4.200	4.600
Særlig pladskrævende varer, Høng (H1.E02-H1.E03)	5.000	0	0	5.000

Det vurderes, at mindre butikker i nabokommuner uden for aflastningsområdets opland ikke vil blive påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet, da de er placeret mere end 40 km fra området og primært fungerer som forsyning til deres lokale opland. Større udvalgsvarebutikker uden for oplandet vurderes heller ikke at blive påvirket på grund af den store afstand, der er imellem dem og aflastningsområdet. Desuden er de større udvalgsvarebutikker uden for oplandet placeret i større byer – Sorø, Kalundborg, Næstved og Holbæk – og disse har selv store oplande, hvorfor oplandene kun berører hinanden minimalt. Dagligvarebutikker vurderes ikke at blive berørt af aflastningsområdet, da der her ikke er mulighed for dagligvarebutikker.

¹³ Næstved Kommune og Kalundborg Kommunes detailhandelsstrukturer i Kommuneplan 2013 samt Detailhandelsanalyser fra 2013 og 2014

EKSISTERENDE BUTIKSAREALER OG OMSÆTNING I SLAGELSE KOMMUNE

Tabellen nedenfor viser antallet af detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2018 i Slagelse Kommune¹⁴.

TABEL 8 – ANTALLET AF DETAILHANDELSBUTIKKER FORDELT PÅ BRANCHER I SLAGELSE KOMMUNE I 2018

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse Bymidte	35	113	56	22	35	148
Slagelse Nord	10	3	0	1	2	13
Slagelse Syd	10	39	2	22	15	49
Slagelse Vest	8	2	0	0	2	10
Slagelse Øst	4	7	0	2	5	11
Slagelse Land	3	4	0	2	2	7
Slagelse i alt	70	168	58	49	61	238
Korsør Bymidte	12	27	6	6	15	39
Halsskov	5	17	4	5	8	22
Korsør by i øvrigt	11	5	1	1	3	16
Korsør i alt	28	49	11	12	26	77
Skælskør Bymidte	12	29	6	16	7	41
Skælskør by i øvrigt	5	4	1	1	2	9
Skælskør i alt	17	33	7	17	9	50
Dalmose i alt	5	4	2	1	1	9
I alt	120	254	78	79	97	374

Der er i alt 374 butikker i Slagelse Kommune i 2018, heraf er ca. 68 % af butikkerne udvalgswarebutikker. Den største koncentration af butikker findes i Slagelse by, hvor 64 % af kommunens butikker er placeret. I Korsør-området ligger der 77 butikker, svarende til 21 % af butikkerne i kommunen, mens der i Skælskør ligger 13 % af det samlede antal butikker. De resterende 2 % ligger i Dalmose-området.

I Slagelse bymidte er der 148 butikker, heraf er 76 % udvalgswarebutikker. 41 af de 113 udvalgswarebutikker i Slagelse bymidte er placeret i Vestsjællandscenteret. Det vil sige, at 36 % af udvalgswarebutikkerne i Slagelse bymidte er placeret i Vestsjællandscenteret.

I Korsør bymidte er der 39 butikker, heraf er 69 % udvalgswarebutikker. Butikkerne i Korsør bymidte er koncentreret i sivegaderne Nygade og Algade samt i Havnearkaderne.

I Skælskør bymidte er der 41 butikker, som er koncentreret i og omkring Algade. Omkring 71 % af disse er udvalgswarebutikker.

¹⁴ En registrering af kommunens butikker foretaget i maj 2018

I de seneste par år er der sket en del flytning af butikker i Slagelse bymidte, mens der overordnet set kun er sket en mindre tilbagegang på antallet af butikker. Af Slagelse Kommunes detailhandelsanalyse fra 2012 fremgår det, at der var 120 udvalgswarebutikker i Slagelse bymidte. I 2018 er der 113 udvalgswarebutikker i Slagelse bymidte. Der er kommet enkelte nye udvalgswarebutikker i Slagelse Megacenter (aflastningsområdet) samt enkelte dagligvarebutikker både i Slagelse og Korsør. De nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet består primært af større kæder som bl.a. Harald Nyborg, Biltema og Jem og Fix. De nye dagligvarebutikker er placeret ved indfaldsvejene til Slagelse (bl.a. ved Sorøvej og Korsørvej) og Korsør (bl.a. ved Tårnborgevej og Skovvej). I Skælskør bymidte er der siden 2012 sket en fremgang på antallet af butikker, mens Korsør bymidte har oplevet en mindre nedgang.

Tabellen nedenfor viser bruttoetagearealet fordelt på brancher i 2018 i Slagelse Kommune. Bruttoetagearealerne er opgjort efter butikkens hovedbranche¹⁵. Aflastningsområdet ligger i Slagelse Syd.

TABEL 9 – BRUTTOETAGEAREALET FORDELT PÅ BRANCHER I 2018 I M²

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse Bymidte	18.300	35.138	16.738	8.700	9.700	53.438
Slagelse Nord	6.482	1.730	-	-	1.730	8.212
Slagelse Syd	19.771	47.315	4.200	20.435	22.680	67.086
Slagelse Vest	2.890	1.000	-	300	700	3.890
Slagelse Øst	8.083	4.470	-	-	4.470	12.553
Slagelse Land	1.764	1.140	-	240	900	2.904
Slagelse i alt	57.290	90.793	20.938	29.675	40.180	148.083
Korsør Bymidte	6.000	5.746	1.600	2.846	1.300	11.746
Halsskov	4.000	6.200	1.500	2.500	2.200	10.200
Korsør by i øvrigt	4.500	1.000	250	-	750	5.500
Korsør i alt	14.500	12.946	3.350	5.346	4.250	27.446
Skælskør Bymidte	4.855	4.620	1.420	1.200	2.000	9.475
Skælskør by i øvrigt	3.800	1.200	-	900	300	5.000
Skælskør i alt	8.655	5.820	1.420	2.100	2.300	14.475
Dalmose i alt	2.315	1.573	373	800	400	3.888
I alt	82.760	111.132	26.081	37.921	47.130	193.892

Der er i alt 193.892 m² eksisterende bruttoetageareal til detailhandel i Slagelse Kommune i 2018. Heraf er 57 %, svarende til 111.132 m², disponeret til udvalgswarebutikker. I Slagelse bymidte er der ca. 53.438 m² bruttoetageareal til butikker, hvoraf 66 % er disponeret til udvalgswarebutikker.

¹⁵ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt kommunens egne oplysninger og registreringer i 2017/2018

Tallene i tabellen er et udtryk for det samlede bruttoetageareal for eksisterende butikker både i centerområder og i andre rammeområder i kommunen. I forhold til de sidste 6 års udvikling er bruttoetagearealet for dagligvarebutikker i Slagelse steget med 1 %, mens det i Korsør og Skælskør er faldet med henholdsvis 14 % og 23 %. I kommunens øvrige byer er udviklingen inden for dagligvarebutikker nogenlunde status quo. Inden for udvalgsvarebutikker er bruttoetagearealet i Slagelse samlet set steget med 3 %, hvilket hovedsageligt skyldes udbygningen af Slagelse Megacentret. I Skælskør er bruttoetagearealet steget med omkring 1 %, mens bruttoetagearealet i Korsør er faldet 12 %.

Samlet set er bruttoetagearealet faldet fra 197.500 m² i 2012 til 193.892 m² i 2018. Detailhandlen er blevet styrket i Slagelse og Skælskør, mens Korsør har mærket en mindre tilbagegang.

Omsætningen for 2017 er vurderet ud fra den seneste registrering af antal af butikker og disses bruttoetageareal med udgangspunkt i nøgletal for omsætningen, der er vurderet ud fra de nøgletal, der fremgår i "Vejledningen til detailhandelsplanlægning" fra september 2017.

Tabellen nedenfor viser omsætningen fordelt på områder og brancher i kommunen i mio. kr. inkl. moms i 2017¹⁶.

TABEL 10 – OMSÆTNINGEN I SLAGELSE KOMMUNE I 2017 I MIO. KR.

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Slagelse Bymidte	400	824	*	*	*	1.224
Slagelse Nord	175	45	-	*	*	220
Slagelse Syd	799	1090	*	*	*	1.889
Slagelse Vest			-	*	*	
Slagelse Øst			*	*	*	
Slagelse Land			*	*	*	
Dalmose-området			*	*	-	
Slagelse i alt	1.374	1.959	449	890	620	3.333
Korsør Bymidte	202	136	*	*	*	338
Halsskov	115	*	*	*	*	213
Korsør by i øvrigt	129	*	*	*	*	131
Korsør i alt	446	236	*	*	*	682
Skælskør Bymidte	161	69	*	*	*	230
Skælskør by i øvrigt	93	29	*	*	*	122
Skælskør i alt	254	98	*	*	*	352
I alt	2.074	2.293	*	*	*	4.367

*) kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

¹⁶ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt skønnet vurdering ud fra antal butikker og disses størrelse registreret maj 2018.

EKISTERENDE BUTIKSAREALER OG OMSÆTNING I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

Tabellen nedenfor viser antallet af detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2012 i Næstved Kommune (Fuglebjerg-området) og i 2014 i Kalundborg Kommune (Høng- og Gørlev-området)¹⁷.

TABEL 11 – ANTALLET AF DETAILHANDELSBUTIKKER I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Fuglebjerg-området	10	20	2	3	15	30
Høng-området	11	18	6	2	10	29
Gørlev-området	7	9	1	1	7	16
I alt	28	47	9	6	32	75

Der var i alt 75 butikker i oplandet uden for Slagelse Kommune i henholdsvis 2012 og 2014, heraf er ca. 63 % af butikkerne udvalgsvarerbutikker.

Tabellen nedenfor viser bruttoetagearealet (m²) fordelt på brancher i 2012 i Næstved Kommune og i 2014 i Kalundborg Kommune¹⁸.

TABEL 12 – BRUTTOETAGEAREALET FORDELT PÅ BRANCHER I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I M²

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Fuglebjerg-området	4.500	1.900	1.200	0	700	6.400
Høng-området	6.700	5.100	1.600	900	2.600	11.800
Gørlev-området	5.100	3.600	300	1.600	1.700	8.700
I alt	16.300	10.600	3.100	2.500	5.000	26.900

Der var i alt 26.900 m² eksisterende bruttoetageareal til detailhandel i oplandet uden for Slagelse Kommune i henholdsvis 2012 og 2014. Tallene i tabellen er et udtryk for det samlede bruttoetageareal for eksisterende butikker både i centerområder og i andre rammeområder i kommunen.

Tabellen nedenfor viser omsætningen fordelt på brancher i 2012 i Næstved Kommune og i 2014 i Kalundborg Kommune i mio. kr.¹⁹

¹⁷ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

¹⁸ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

¹⁹ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

TABEL 13 – OMSÆTNINGEN FORDELT FOR BRANCHER I 2012 I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Fuglebjerg-området	*	*	*	*	*	152
Høng-området	167	59	22	*	28	227
Gørlev-området	138	45	*	23	20	183
I alt	Ca. 420	Ca. 142	*	*	*	562

*) kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

Den samlede dagligvareomsætning for oplandet uden for Slagelse Kommune var ca. 420 mio. kr. i henholdsvis 2012 og 2014, mens den samlede udvalgsvareomsætning var ca. 142 mio. kr. Det vil sige, at der var en samlet detailhandelsvareomsætning på ca. 562 mio. kr.

1.4 Vurdering af nuværende handelsbalance og oplandseffekt

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Slagelse Kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen i 2017.

1.4.1 Handelsbalance

Byens handelsbalance udtrykker forholdet mellem omsætningen i byens butikker og det samlede forbrug af byens indbyggere.

Tabellen nedenfor viser handelsbalancen i procent for Slagelse Kommune i årene 2006, 2010²⁰ og 2017²¹.

TABEL 14 – HANDELSBALANCEN I SLAGELSE KOMMUNE I 2006, 2010 OG 2017

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
2006	106	125	131	127	113	115
2010	108	122	128	122	114	115
2017	103	118	*	*	*	110

*) Det har ikke været muligt at finde oplysninger på forbruget fordelt på de forskellige hovedbrancher inden for udvalgsvarer i 2017.

Handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse Kommune er 103 %, mens den for udvalgsvarer er 118 % i 2017.

²⁰ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt ændring i handelsbalancen i 2016, da aflastningsområdet er udbygget siden 2012

²¹ Beregnet ved hjælp af formelen for "Byens handelsbalance" i *Vejledning om detailhandelsplanlægning* af september 2017

Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Slagelse Kommune er 3 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Udvalgsvareomsætningen er ca. 18 % højere end det samlede udvalgsvareforbrug i kommunen, hvilket betyder, at kommunen har et betydeligt opland – også uden for Slagelse Kommune.

Den samlede handelsbalance i Slagelse Kommune findes ved gennemsnittet af handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer. Dette giver en handelsbalance på 110 %.

Tabellen nedenfor viser handelsbalancen for oplandet uden for Slagelse Kommune i 2013²².

TABEL 15 – HANDELSBALANCEN I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2013

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
Næstved Kommune*	112	141	*	*	*	127
Høng-området	91	*	63	*	30	67
Gørlev-området	107	*	*	*	54	79

*) Der eksisterer ikke tal udelukkende for Fuglebjerg-området, så tallene i tabellen er de generelle tal for Næstved Kommune

Næstved Kommune havde en samlet handelsbalance på 127 % i 2013. Det har ikke været muligt at finde tallene for handelsbalancen udelukkende i Fuglebjerg-området. Men da Fuglebjerg-området ligger midt imellem Slagelse og Næstved og ikke har større udvalgsvarebutikker selv, må det antages, at forbrugerne i dette område handler udvalgsvarer andetsteds. Dette betyder, at handelsbalancen for udvalgsvarer i Fuglebjerg-området antages at ligge under 100 %. Dette understøtter Slagelse Kommunes vurdering af, at Fuglebjerg-området er en del af oplandet til aflastningsområdet i Slagelse.

I Høng var der et handelsunderskud på -115 mio. kr. i 2013, og i Gørlev var der et handelsunderskud på -50 mio. kr. i 2013²³. Handelsbalancerne lå på henholdsvis 67 % og 79 %, hvilket betyder, at omsætningen i butikkerne i disse områder er henholdsvis 33 % og 21 % mindre end det samlede forbrug i kommunen. Dette viser, at borgerne i disse områder altså handler uden for kommunen, hvilket understøtter Slagelse Kommunes vurdering af, at de er en del af oplandet til aflastningsområdet "Slagelse Megacentre".

²² Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af foråret 2014 og Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013

²³ Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

1.4.2 Oplandseffekt

For at vurdere, hvordan aflastningsområdet forventes at påvirke Slagelse bys samlede oplandseffekt i forhold til resten af kommunen og nabokommunerne, er det nødvendigt at kende byens nuværende og fremtidige handelsbalance.

Tabellen nedenfor viser handelsbalancen i 2017 og den forventede handelsbalance i horisontåret 2028 i Slagelse by, hvor aflastningsområdet "Slagelse Megacenter" er placeret.

TABEL 16 – NUVÆRENDE OG FORVENTET HANDELSBALANCE I SLAGELSE BY

	Dagligvarer	Udvalgsvarer	Beklædning	Boligudstyr	Øvrige udvalgsvarer	Detailhandel i alt
2017	156	223	*	*	*	190
2028	156	241	*	*	*	199

*) Der eksisterer ikke oplysninger på forbruget fordelt på de forskellige hovedbrancher inden for udvalgsvarer

Den nuværende handelsbalance er beregnet til 190 % for Slagelse by i 2017.

Da det ikke er muligt at etablere dagligvarebutikker i Slagelse Megacenter, og på baggrund af den næsten uændrede handelsbalance for dagligvareforbruget i hele Slagelse Kommune i 2006, 2010 og 2017, som fremgår af Tabel 15, vurderes det, at handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse by heller ikke vil ændres væsentligt frem til horisontåret og altså fortsat være omkring 156 % i 2028.

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Slagelse by er, ud fra forbrugs- og omsætningstal, beregnet til 223 % i 2017. Ud fra en vurdering af kommende forbrug og omsætning i horisontåret er handelsbalancen for udvalgsvarer i Slagelse by beregnet til 241 % i 2028.

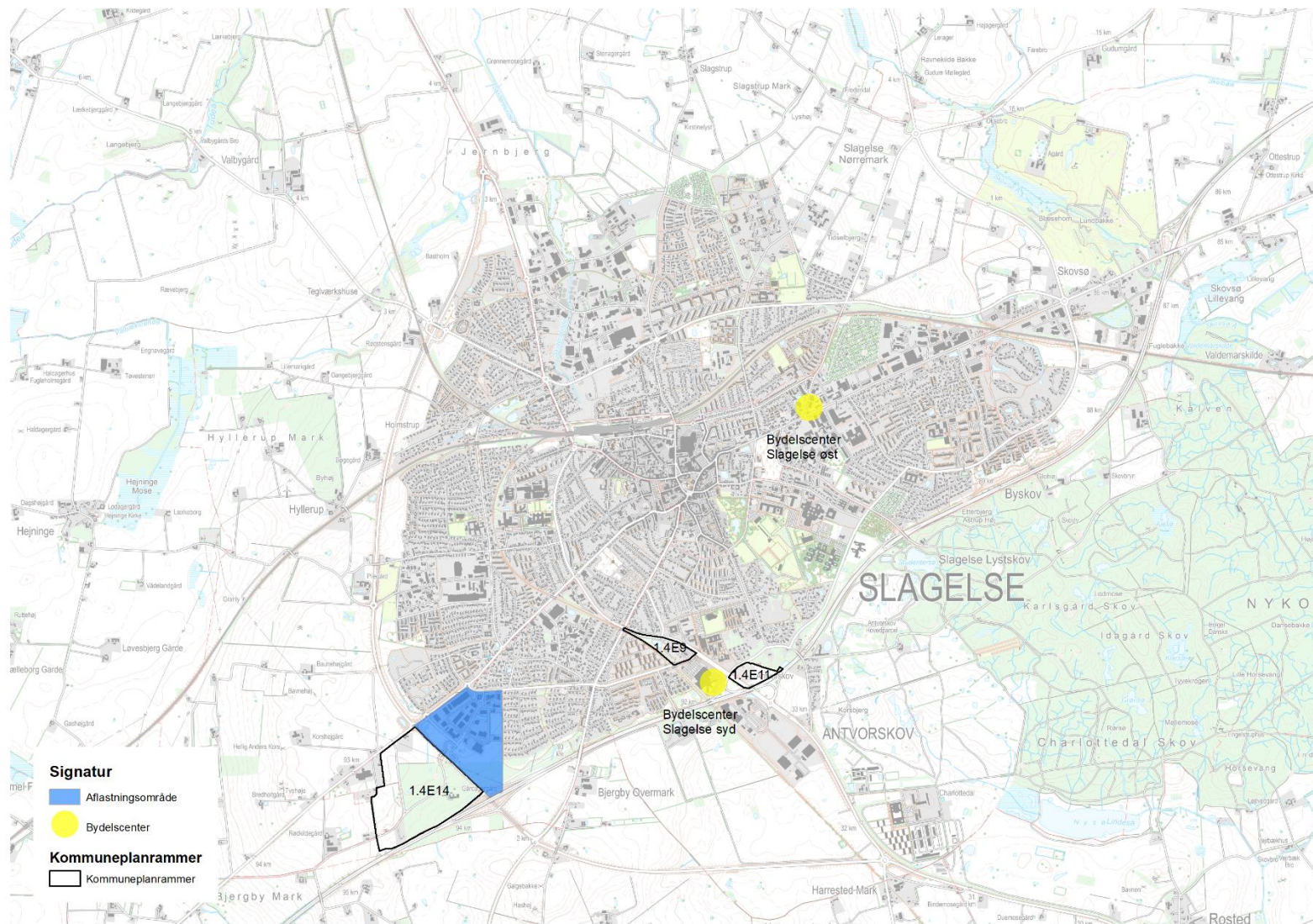
Den samlede handelsbalance for Slagelse by efter den fulde udbygning af aflastningsområdet i 2028 findes ved gennemsnittet af handelsbalancen for daglig- og udvalgsvarerforbruget. Handelsbalancen i 2028 forventes dermed at ligge på ca. 199 % mod 190 % i 2017.

Udbygningen af aflastningsområdet vil dermed medføre en oplandseffekt på ca. 9 %.

2.1 Fremtidig butiksstruktur

Slagelse Kommune har i Kommuneplan 2017 udvidet Slagelse Bydelscenter Øst og Slagelse Bydelscenter Syd. Bydelscenter Øst er udvidet, så der er givet mulighed for yderligere 7.532 m² dagligvarebutikker og 16.915 m² udvalgswarebutikker. Bydelscenter Syd er udvidet, så der er givet mulighed for 1.106 m² yderligere udvalgswarebutikker. Disse arealer giver til sammen mulighed for yderligere 25.553 m² bruttoetageareal i Bydelscenter Øst og Bydelscenter Syd. Sydvest for aflastningsområdet er der udlagt et areal til særlig pladskrævende varegrupper (1.4E14). Arealet giver mulighed for 170.000 m² bruttoetageareal. Desuden er der to arealer til særlig pladskrævende varegrupper ved motorvejs til-/afkørslen i Slagelse Syd øst for aflastningsområdet, hvor der yderligere er mulighed for at etablere i alt 22.500 m² (1.4E9 og 1.4E11).

Bydelscentrene samt de områder, der er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper fremgår af Figur 13.



FIGUR 13 - KORTET VISER DE STEDER, HVOR DER ENDNU ER MULIGHED FOR UDVIDELSE AF DETAILHANDELEN I SLAGELSE BY. DE TRE KOMMUNEPLANRAMMER GIVER MULIGHED FOR SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER, MENS BYDELSCENTRENE GIVER MULIGHED FOR BL.A. UDVALGSVARER

Det vurderes, at udlæggene til særlig pladskrævende varegrupper ikke vil påvirke den overordnede konkurrencesituation i forhold til aflastningsområdet, da de har andre formål end aflastningsområdet.

I Slagelse Bydelscenter Øst eksisterer der 4.633 m² dagligvarebutikker og 4.470 m² udvalgswarebutikker. De eksisterende udvalgswarebutikker er præget af bilforhandlere, autoren samt forskellige typer af udvalgswarebutikker tilknyttet kontorvirksomheder. I Slagelse Bydelscenter Syd er der en eksisterende Bilka, som alene fylder næsten hele bydelscenterets bruttoetageareal. Herudover er der givet mulighed for 1.106 m² udvalgswarebutikker. Det vurderes, at dette udlæg ikke vil påvirke aflastningsområdet, da aflastningsområdet primært er præget af større udvalgswarebutikker til boligudstyr, beklædningsoutlets samt forskellige typer af byg-selv-butikker.

Udlægget til særlig pladskrævende varer sydvest for aflastningsområdet skal danne rammen for en eventuelt større gruppe af butikker samt virksomheder inden for f.eks. fødevarer. Det vurderes pga. områdets beliggenhed, at det først vil blive taget i brug, når aflastningsområdet er næsten helt udbygget. Derfor vil det være med til at understøtte detailhandlen omkring aflastningsområdet "Slagelse Megacenter".

De resterende udlæg til særlig pladskrævende varer (kommuneplanrammer 1.4E9 og 1.4E11) ligger ud til motorvej og indfaldsvej og lægger dermed naturligt op til transporterhverv. Der eksisterer i forvejen transporttungt erhverv i den øvrige del af området; Stop 39 (1.4E9). Det vurderes, at udlæggene ikke vil være konkurrenter til aflastningsområdet pga. deres forskellige funktioner i Slagelse.

Næstved Kommune har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse i forbindelse med en planlagt udvidelse af Næstved Nord som aflastningsområde til bymidten. Der redegøres for en udvidelse af detailhandelsrammen på 60.000 m² bruttoetageareal til udvalgswarebutikker i aflastningsområdet. Det vurderes, at aflastningsområderne i Næstved og Slagelse ikke er konkurrenter til hinanden, da der er en forholdsvis stor afstand imellem dem. Begge butiksområder har eksisteret i mange år og har etableret hver deres faste kundeopland, hvor Slagelse primært betjener kunder fra det vestligste Vestsjælland, mens Næstved primært betjener kunder fra Syd- og Vestsjælland. Da der ses at være en efterspørgsel på grunde og dermed et behov for udvidelse af begge butiksområder, tyder dette ligeledes på, at områderne ikke konkurrerer med hinanden på kunder eller udbud af varer.

2.2 Forventninger til fremtidigt forbrug

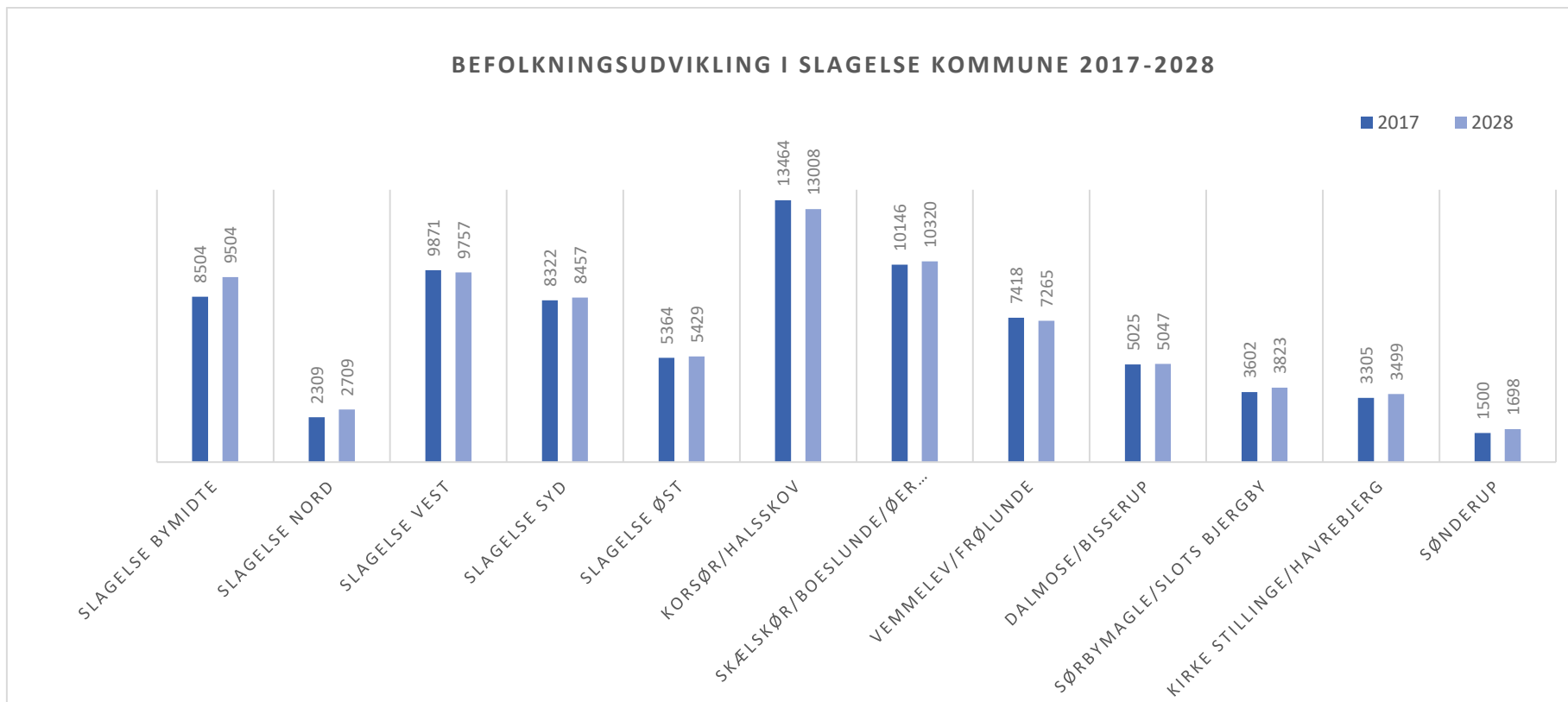
For at belyse forventningerne til det fremtidige forbrug i aflastningsområdets opland, er det vigtigt først og fremmest at kigge på befolkningsudviklingen samt forbrugstendenserne i oplandet.

2.2.1 Befolkningsudvikling i Slagelse Kommune 2017-2028

Der boede i alt 78.830 indbyggere i Slagelse Kommune i 2017²⁴. Samlet set forventes befolkningstallet ifølge Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031 at stige til ca. 80.516 indbyggere frem til 2028. Der er stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte områder. De største stigninger i

²⁴ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031

befolkningsudviklingen forventes generelt i Slagelse by, mere specifikt i Slagelse bymidte og Slagelse Nord. I Slagelse bymidte forventes befolkningstallet at stige med ca. 11 % i perioden, og i Slagelse Nord forventes det at stige med ca. 17 % med udbygningen af den bæredygtige bydel Tidselbjerget, som allerede er under udvikling. Diagrammet nedenfor viser den forventede udvikling i befolkningstallet i Slagelse Kommune (antal indbyggere) frem til 2028²⁵.

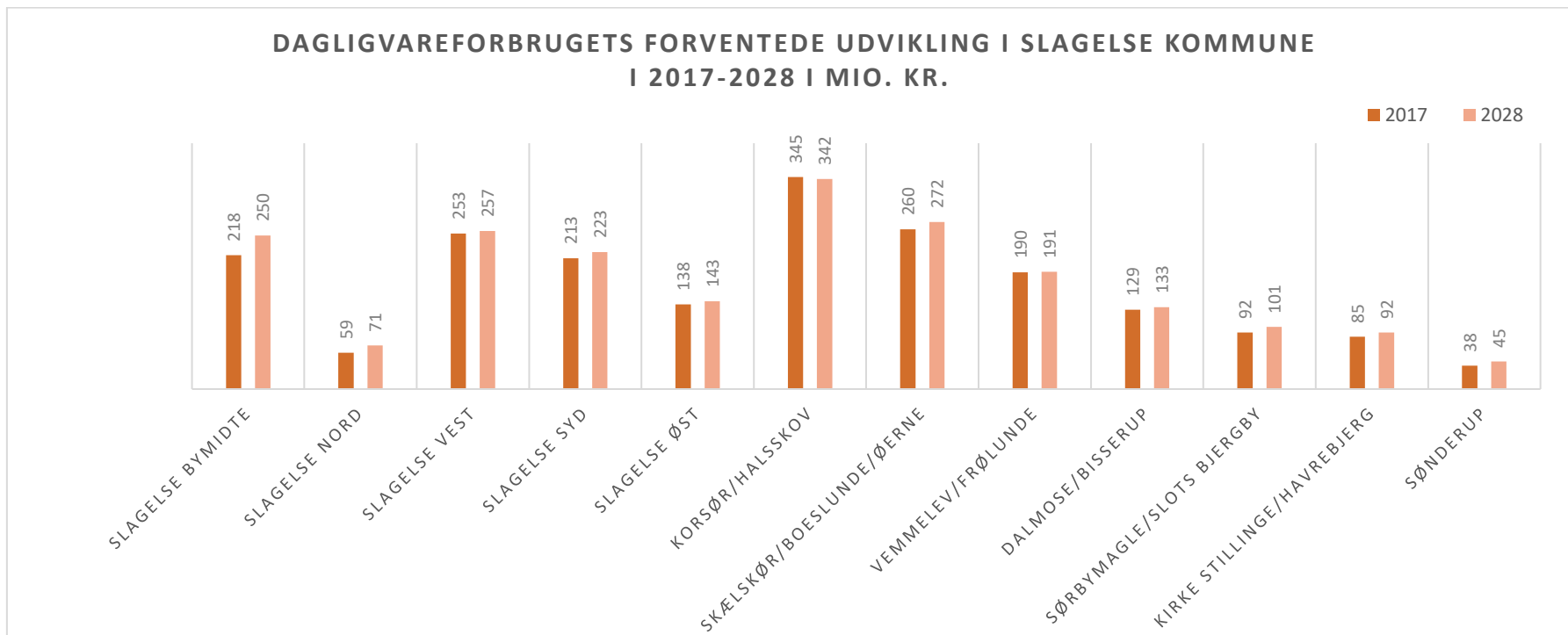


FIGUR 14 - BEFOLKNINGSUDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE I 2017-2028

²⁵ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031

2.2.2 Forventet udvikling i forbrug i Slagelse Kommune i 2017-2028

På baggrund af oplysninger om befolknings- og indkomstforhold samt specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse er forbruget af detailhandelsvarer for 2017 og 2028 beregnet i Slagelse Kommune i diagrammerne nedenfor²⁶.



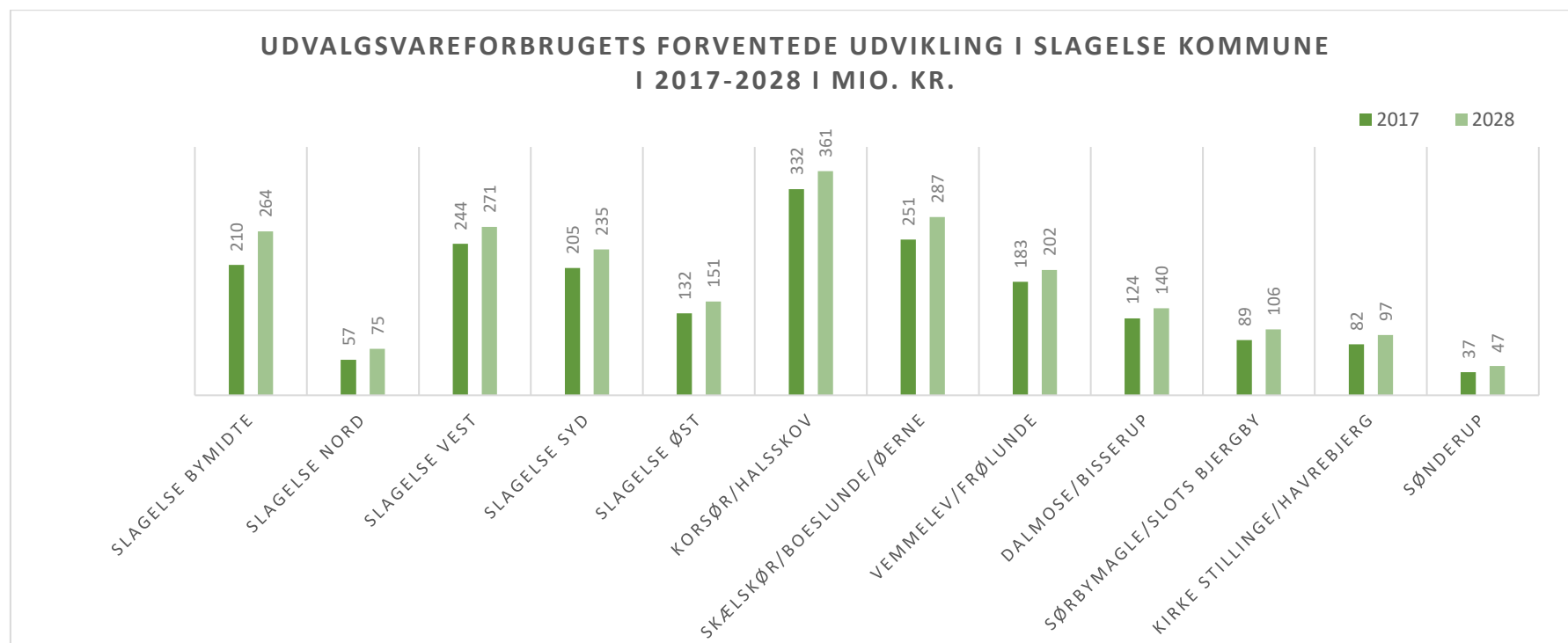
FIGUR 15 - DAGLIGVAREFORBRUGETS FORVENTEDE UDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE I 2017-2028

Den forventede udvikling i dagligvareforbruget forventes at variere i de forskellige områder, hvilket skyldes forskellene i udviklingen i befolkningstallet.

²⁶ Slagelse Kommunes detailhandelsanalyse af februar 2012, Figur 4.4, side 63

Dagligvareforbruget pr. person i 2017 er beregnet til ca. 25.600 kr.²⁷ På baggrund af stigningen i befolkningsudviklingen og i forbruget, er det beregnet, at dagligvareforbruget i 2028 vil være ca. 26.100 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,08 i Slagelse Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 54.300 kr. pr. husstand.

Det samlede dagligvareforbrug blandt husstandene i Slagelse Kommune er beregnet til 2,02 mia. kr. i 2017. Det forventes, at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger med knap 5 % i perioden 2017 til 2028. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Slagelse Kommune at ligge på ca. 2,12 mia. kr. i 2028.



FIGUR 16 - UDVALGSVAREFORBRUGETS FORVENTEDE UDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE I 2017-2028

²⁷ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

I Slagelse-området forventes udvalgsvareforbruget at stige med ca. 15-20 % fra 848 mio. kr. i 2017 til 996 mio. kr. i 2028. I Slagelse Syd forventes udvalgsvareforbruget at stige med ca. 10 % i perioden 2017 til 2028. Tallene er beregnet ud fra antallet af indbyggere i de pågældende områder.

I Korsør/Halsskov forventes udvalgsvareforbruget at stige ca. 8 %, og i Skælskør/Boeslunde forventes en stigning på ca. 14 % i samme periode²⁸.

Udvalgsvareforbruget pr. person i 2017 er beregnet til ca. 24.700 kr.²⁹ På baggrund af stigningen i befolkningsudviklingen og især i forbruget, er det beregnet, at udvalgsvareforbruget i 2028 vil være steget til ca. 27.800 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,08 i Slagelse Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 57.800 kr. pr. husstand.

Forbruget af udvalgsvarer er for 2017 beregnet til i alt ca. 1,95 mia. kr. i Slagelse Kommune. Det forventes, at udvalgsvareforbruget vil være steget med 15 % til omkring 2,24 mia. kr. i 2028. Det vil sige, at der forventes et stigende forbrug på i alt 290 mio. kr. i 2028.

På nationalt plan er der sket en betydelig fremgang i e-handlen. E-handlen er næsten blevet fordoblet fra 2012 til 2016. Det vil sige, at en del af butikernes markedsandele flyttes til nethandel. Men en del af nethandlen drejer sig også om ikke-fysiske varer som rejser, flybilletter og underholdning, hvorfor det kun er noget af e-handlen, der påvirker byernes fysiske butikker. Endvidere er e-handlen meget brancheafhængig, hvilket vil sige, at ikke alle typer af butikker oplever samme konsekvens af stigende e-handel. E-handlen berører hovedsageligt udvalgsvarebutikker og særligt forbrugerelektronik og bøger, mens det i mindre grad berører dagligvarebutikkerne.

Udviklingstendenserne inden for e-handel er dog usikre, da markedet inden for detailhandel konstant udvikles. Der er flere forskellige meninger om prognoser og mulig påvirkning af e-handlen, der beror på den historiske udvikling, men hvorvidt denne fortsætter er ikke til at spå om. Eksempelvis kan der opstå nye måder at handle fysisk på, herunder nye konkurrencedygtige butikskoncepter. Det er også muligt at fysiske butikker får flere funktioner og åbner fysiske webshops, der skal få flere borgere til at bruge byen.

I Slagelse Kommune forventes en forholdsvis beskeden vækst i e-handlen. Slagelse har altid været en handelsby med et stærkt centrum med mulighed for både at shoppe langs handelsstrøg og i butikscener kombineret med besøg på diverse cafeer og restauranter. Med et fokus på at forskønne og opgradere Slagelses torve og byrum, vurderer Slagelse Kommune, at et fortsat attraktivt bymiljø kan fastholde og tiltrække handlende, så effekten af e-handlen minimeres. Det forudsættes derfor, at nethandlen vil udgøre 10 % af det stigende forbrug i 2028, svarende til 29 mio. kr.

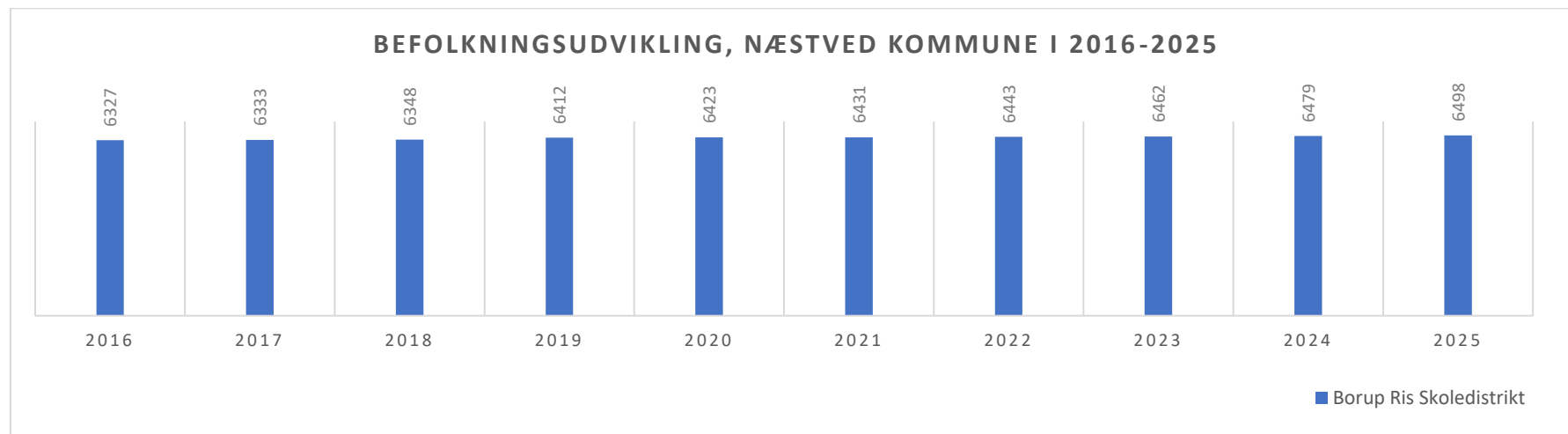
²⁸ Slagelse Kommunes detailhandelsanalyse af februar 2012

²⁹ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

2.2.3 Befolkningsudvikling i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2017-2025 og 2017-2028

For at belyse forventningerne til det fremtidige forbrug i aflastningsområdets opland uden for Slagelse Kommunes grænser, er der kigget på Næstved Kommune og Kalundborg Kommunes befolkningsprognoser.

Nedenfor ses Næstved Kommunes befolkningsprognose for skoledistriktet Borup Ris Skole, som er vurderet som en del af aflastningsområdets opland.³⁰



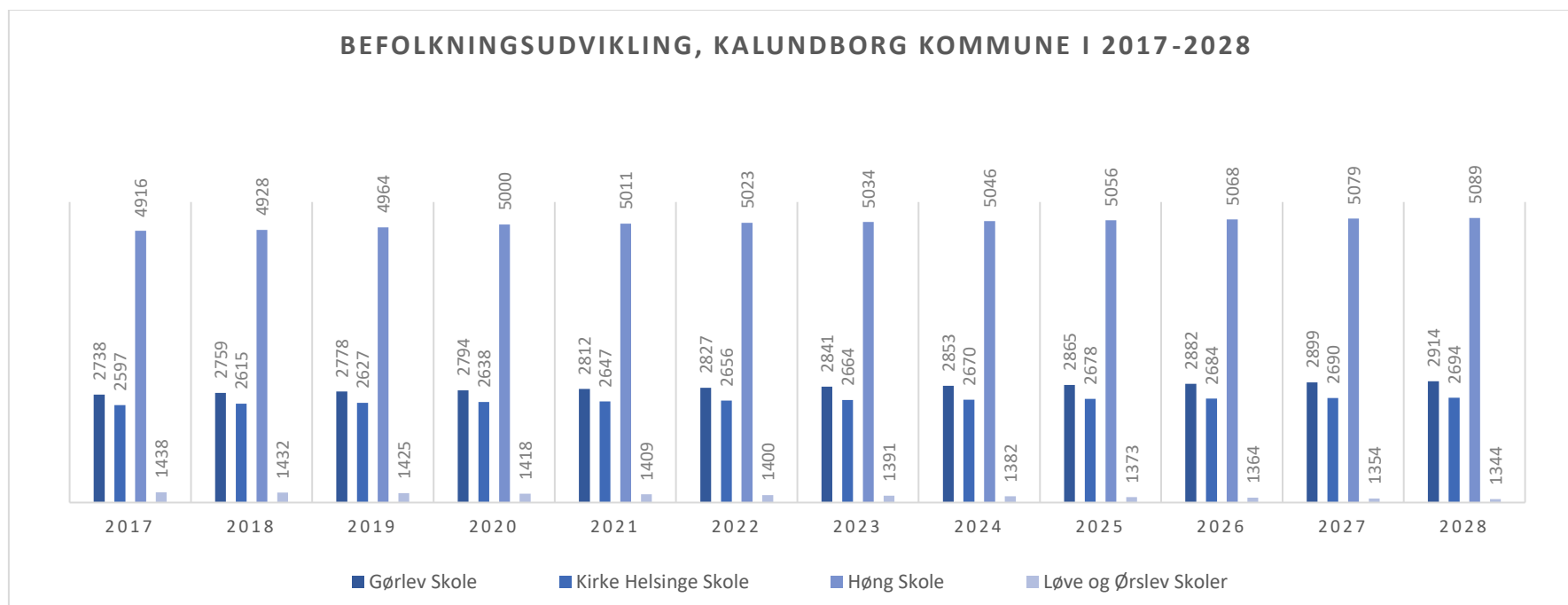
FIGUR 17 - BEFOLKNINGSUDVIKLING I BORUP RIS SKOLEDISTRIKT I NÆSTVED KOMMUNE I 2016-2025

Det fremgår af prognosen, at indbyggertallet forventes at stige med næsten 3 % i Borup Ris skoledistrikt frem til 2025.

Nedenfor ses Kalundborg Kommunes befolkningsprognose for skoledistrikterne Gørlev Skole, Kirke Helsing Skole, Høng Skole samt Løve og Ørslev Skoler, som er vurderet som en del af aflastningsområdets opland.³¹

³⁰ Næstved Kommunes Befolkningsprognose 2016-2025

³¹ Kalundborg Kommunes Befolkningsprognose 2017-2033



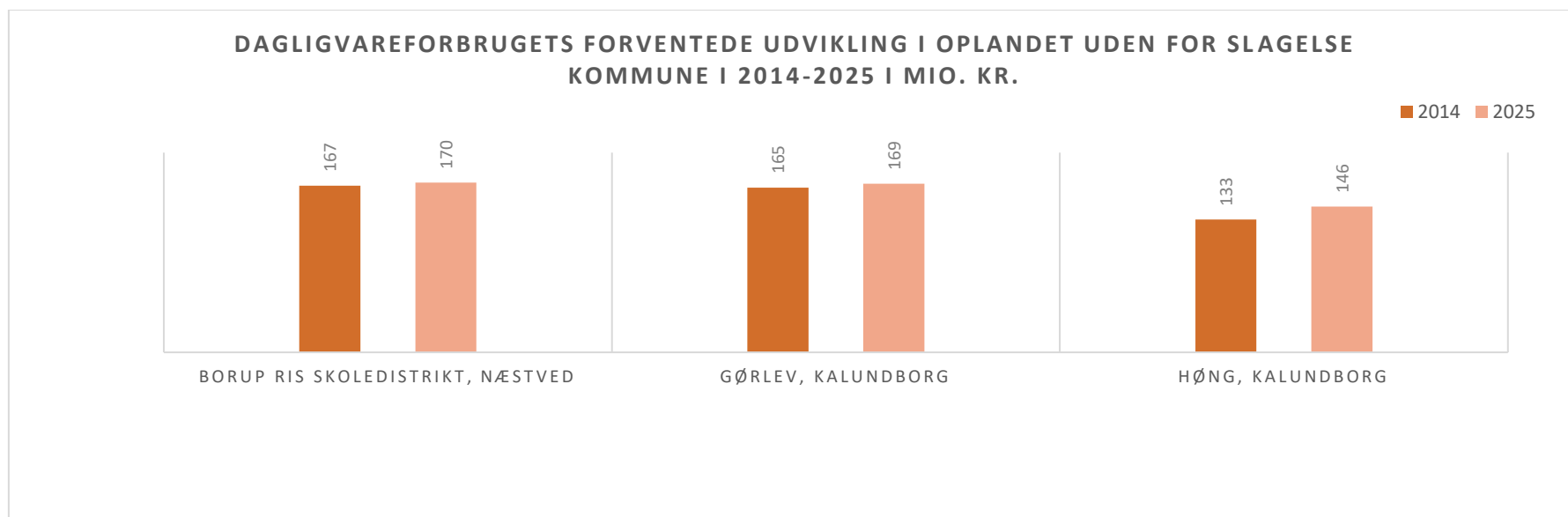
FIGUR 18 - BEFOLKNINGSUDVIKLING I OPLANDET I KALUNDBORG KOMMUNE I 2017-2028

Det fremgår af prognosen, at indbyggertallet forventes at stige i Gørlev, Høng og Kirke Helsinge, mens det forventes at falde i Løve og Ørslev. Dette giver en samlet forventet befolkningsstigning på 3 % i disse områder frem til 2028.

2.2.4 Forventet udvikling i forbrug i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2014-2025

I diagrammerne nedenfor er dagligvare- og udvalgsvareforbruget i oplandet uden for Slagelse Kommune beregnet for 2014 og 2025 angivet på baggrund af kommunernes detailhandelsanalyser³² samt de forventede indbyggertal i diagrammerne ovenfor.

³² Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af foråret 2014



FIGUR 19 - DAGLIGVAREFORBRUGETS FORVENTEDE UDVIKLING I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014-2025

I Borup Ris Skoledistrikt i Næstved Kommune er dagligvareforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 26.200 kr.³³ Da der både forventes en lille stigning i befolkningsudviklingen og i forbrugerudviklingen, er det beregnet, at dagligvareforbruget i 2025 stadig vil ligge på ca. 26.200 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,14 i Næstved Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 56.000 kr. pr. husstand.

I Gørlev i Kalundborg Kommune er dagligvareforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 26.200 kr.³⁴ Høng omfatter Høng samt Løve og Ørslev Skoledistrikter. På baggrund af det stigende indbyggertal i Høng og det faldende indbyggertal i Løve og Ørslev Skoledistrikter, er der beregnet en minimal stigning til 26.300 kr. pr. person i det årlige dagligvareforbrug i 2025. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 54.200 kr. pr. husstand.

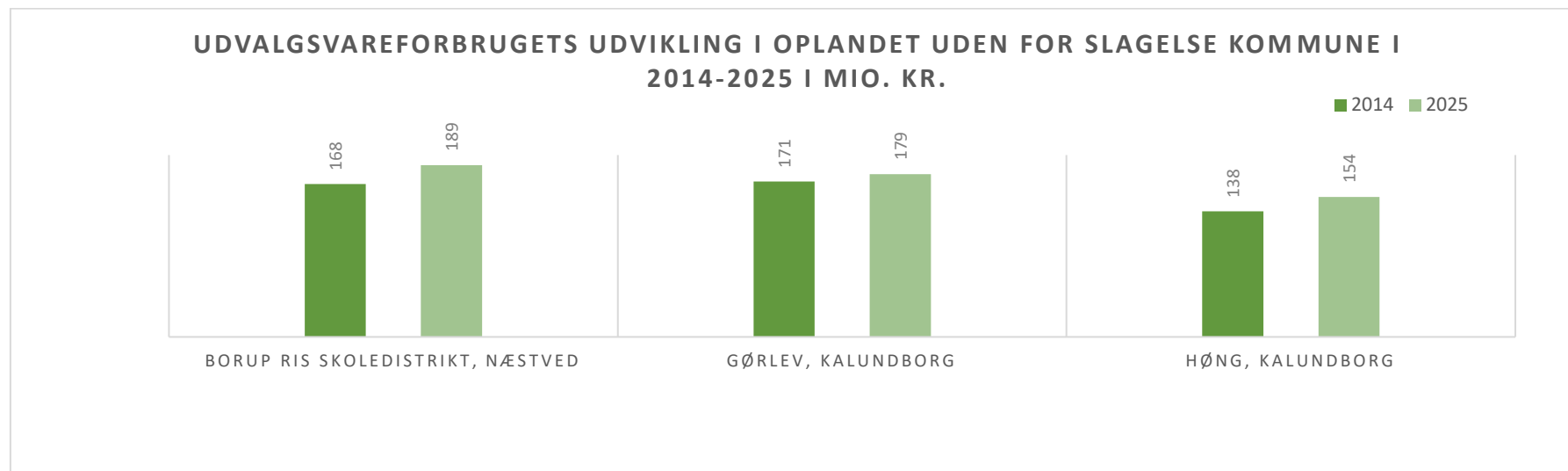
I Høng i Kalundborg Kommune er dagligvareforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 25.000 kr.³⁵ Gørlev omfatter Gørlev og Kirke Helsing Skoledistrikter. På baggrund af den forventede væsentligt stigende forbrugerudvikling i begge skoledistrikter, er det beregnet, at dagligvareforbruget i

³³ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

³⁴ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

³⁵ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

2025 vil være steget til 26.300 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 54.200 kr. pr. husstand.



FIGUR 20 - UDVALGSVAREFORBRUGETS UDVIKLING I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014-2025

I Borup Ris Skoledistrikt i Næstved Kommune er udvalgsvarerforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 26.800 kr.³⁶ På baggrund af den stigende udvikling i indbyggertallet i Borup Ris Skoledistrikt og den kraftigt stigende forbrugerudvikling, er det beregnet, at udvalgsforbruget i 2025 vil stige til ca. 29.100 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,14 i Næstved Kommune svarer dette til en et årligt udvalgsvarerforbrug på ca. 62.300 kr. pr. husstand.

I Gørlev i Kalundborg Kommune er udvalgsvarerforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 27.200 kr.³⁷ Høng omfatter Høng samt Løve og Ørslev Skoledistrikter. På baggrund af det stigende indbyggertal i Høng og det faldende indbyggertal i Løve og Ørslev Skoledistrikter, er der beregnet en lille stigning til 27.800 kr. pr. person i det årlige udvalgsvarerforbrug i 2025. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt udvalgsvarerforbrug på ca. 57.300 kr. pr. husstand.

³⁶ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

³⁷ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

I Høng i Kalundborg Kommune er udvalgsvarerforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 25.900 kr.³⁸ Gørlev omfatter Gørlev og Kirke Helsingørskoledistrikter. På baggrund af det forventede jævnt stigende indbyggertal og den stigende forbrugerudvikling i begge skoledistrikter, er det beregnet, at udvalgsvarerforbruget i 2025 vil være steget til 27.800 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt udvalgsvarerforbrug på ca. 57.300 kr. pr. husstand.

3. Effekter for eksisterende butikker.

I aflastningsområdet er der kun givet mulighed for udvikling af udvalgsvarerbutikker, hvorfor vurderingen alene omhandler udvalgsvarerhandel i de forskellige centerområder.

Der vurderes, at udvalgsvareromsætningen, der vil kunne henføres til den færdige udvikling af aflastningsområdet Slagelse Megacentrum, vil være på 508 mio. kr. pr. år.

Etablering af ny detailhandel medfører som udgangspunkt ikke, at borgerne bruger flere penge i detailhandlen. Omsætningen i den nye detailhandel vil derimod til en vis grad blive hentet fra den eksisterende detailhandel. Der kan dog forventes en øget forbrug på grund af en stigende befolkningstal, samt en generelt stigende forbrug på grund af kultur- og livstilsændringer. Derudover forventes et øget forbrug på grund af flere turister og besøgende til Slagelse og omegn.

3.1 Flytning af omsætning

Det vurderes, at ca. 25 % af meromsætningen, svarende til ca. 127 mio. kr., vil blive hentet fra de eksisterende lignende udvalgsvarerbutikker med et tilsvarende varesortiment i og ved Slagelse Megacentrum. Omsætningsreduktionen svarer til, at omsætning i de eksisterende butikker i området falder med ca. 15 %, hvis de nye butikker etableres inden for en kort tidshorisont.

3.1.1 Påvirkning af butiksforsyning i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne

Butikkerne i Slagelse bymidte er generelt mindre, end de forventede nye butikker i aflastningsområdet. Det vurderes derfor, at de nye butikker i Slagelse Megacentrum kun i mindre grad vil konkurrere med detailhandel i bymidten. På grund af aflastningsområdets relativt lille afstand på 3 km til Slagelse bymidte vurderes det, at kun nogle af de større udvalgsvarerbutikker, som ikke har udvidelsesmuligheder i bymidten, vil søge en placering i aflastningsområdet. På dette grundlag vurderes det, at de nye butikker vil hente ca. 4 % af deres omsætning, svarende til 33 mio. kr. pr. år, fra butikkerne i bymidten.

³⁸ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

Det vurderes, at aflastningsområdet ikke vil påvirke omsætningen af udvalgsvarer i centerområderne i Slagelse Nord, da der udelukkende eksisterer ældre udvalgswarebutikker, som er etableret i erhvervsområder uden for detailhandelsstrukturen. Der er her tale om enkelte bilforhandlere og forskellige forretninger, der forhandler hobby- og dyreartikler. Disse forventes ikke at blive påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet.

I Slagelse Syd, Øst, Vest samt de mindre landsbyer omkring Slagelse by er det vurderet, at omsætningen vil falde med ca. 10 mio. kr. (dvs. 2 % af aflastningsområdets meromsætning). Dette er begrundet i aflastningsområdets nære beliggenhed til Omfartsvejen og Motorvej E20. Dette vil betyde, at aflastningsområdet for enkelte virksomheder vil virke mere attraktivt på grund af sin beliggenhed.

I forhold til kommunens øvrige købstæder Korsør og Skælskør vurderes det, at aflastningsområdet og dets større butikker ikke konkurrerer med byernes funktioner som samlingssteder med primært mindre udvalgsvarer- og specialbutikker, kulturtilbud, caféer mm. Der forventes derfor kun et minimalt fald i omsætningen på 10 mio. kr. i Korsør og 3 mio. kr. i Skælskør. Samlet svarer de 13 mio. kr. til ca. 3 % af aflastningsområdets meromsætning.

Det vurderes, at aflastningsområdet ikke vil påvirke de små udvalgswarebutikker i landsbyerne i kommunen, da disse butikker primært anvendes af de lokale borgere, når de i forvejen foretager deres dagligvareindkøb i området.

3.1.2 Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner

Eksisterende handelsbalance for udvalgsvarer i Slagelse by: 223 %

Fremtidig handelsbalance for udvalgsvarer i Slagelse by: 241 %

Udbygningen af aflastningsområdet vil medføre en oplandseffekt på ca. 9 %. Dette afspejler et stigende forbrug i oplandet i horisontåret. De eksisterende butikker i aflastningsområdet har allerede etableret et opland, som ikke forventes at ændre sig væsentligt ved den fulde udbygning af området.

I Fuglebjerg-området i Næstved Kommune vurderes det, at omsætningen vil falde med ca. 3 mio. kr., i Gørlev-området i Kalundborg Kommune med ca. 3 mio. kr. og i Høng-området i Kalundborg Kommune med ca. 5 mio. kr. Disse fald i omsætningen er primært begrundet i aflastningsområdets attraktive beliggenhed med nærhed til motorvejsnettet og Omfartsvejen. Det vurderes, at mindre special- og beklædningsbutikker i oplandsområderne ikke vil blive påvirket, da de henvender sig til lokalbefolkningen.

Det vurderes, at mindre butikker i nabokommuner uden for aflastningsområdets opland ikke vil blive påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet, da de er placeret mere end 40 km fra området og primært fungerer som forsyning til deres lokale opland. Større udvalgswarebutikker uden for oplandet vurderes heller ikke at blive påvirket på grund af den store afstand, der er imellem dem og aflastningsområdet. Desuden er de større udvalgswarebutikker uden for oplandet placeret i større byer – Sorø, Kalundborg, Næstved og Holbæk – og disse har selv store oplande, hvorfor

oplandene kun berører hinanden minimalt. Dagligvarebutikker bliver ikke berørt af aflastningsområdet, da der her ikke er mulighed for dagligvarebutikker.

TABEL 10 – FLYTNING AF OMSÆTNING I FORBINDELSE MED ETABLERING AF AFLASTNINGSOMRÅDET

Udvalgsvarerhandel	Afstand til aflastningsområdet	Omsætning i centerområdet i dag	Eksisterende butiksarealer til udvalgsvarer	Tilgængelighed	Ændring i omsætning i horisontåret
Megacentre (eksisterende butikker)	-	867 mio.	43.440	Bil, let trafik, kollektiv trafik	- 127 mio.
Slagelse Bymidte	3 km	824 mio.	35.138	Bil, let trafik, kollektiv trafik	- 33 mio.
Slagelse Nord		45 mio.	0	Bil, let trafik, kollektiv trafik	0
Bydelscenter Slagelse Nord	4 km		0		
1.2C4 Lokalcenter ved omfartsvej nord	4 km		0		
1.2C5 Lokalcenter Valbygårdsvej	3 km		0		
Slagelse Syd		223 mio.	60	Bil, let trafik, kollektiv trafik	- 10 mio.
Bydelscenter Slagelse Syd	3 km		60		
1.4C6 Lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej	1,5 km		0		
Slagelse Vest		300	Bil, let trafik, kollektiv trafik		
1.5C1 Lokalcenter Strandvejscenteret	1,5 km	300			
1.5C2 Lokalcenter Vestre Ringgade	2 km	300	Bil, let trafik, kollektiv trafik		
Slagelse Øst		4.470			
Bydelscenter Slagelse Øst	5,5 km	4.470			
1.3C1 Lokalcenter Byskovcenteret	5,5 km	0			
1.3C6 Lokalcenter Skovsøviadukten	6 km	0			
1.3C8 Lokalcenter Skovvejen	5 km	0			
1.3C11 Enkeltstående butik Jordbærvej	6,5 km	0			
Slagelse Land og landsbyer		3.086	Bil, kollektiv trafik		
4.C1 Lokalcenter Bisserup	28 km	400			
6.C1 Lokalcenter Dalmose 1	18 km	373			
6.C2 Lokalcenter Dalmose 2	18 km	0			
12.C1 Lokalcenter Flakkebjerg	10 km	800			
5.C1 Lokalcenter Boeslunde	13 km	0			
6.C1 Lokalcenter Vemmelev 1	6 km	373			
6.C2 Lokalcenter Vemmelev 2	6 km	0			
16.C1 Lokalcenter Svenstrup	13 km	0			
7.C1 Lokalcenter Havrebjerg	8,5 km	200			
8.C1 Lokalcenter Kirke Stillinge	10,5 km	940			
9.C1 Lokalcenter Slots Bjergby	3,5 km	0			
10.C1 Lokalcenter Sørbymagle	9,5 km	0			

Korsør Bymidte	15,5 km	136 mio.	5.746	Bil, kollektiv trafik	- 5 mio.
Korsør/Halsskov i øvrigt		100 mio.	6.200	Bil, kollektiv trafik	- 5 mio.
2.2C2 Lokalcenter Kjærsvej-Lilleskovvej	14,5 km		0		
2.2C3 Lokalcenter Svømmehal	14 km		0		
2.2C4 Lokalcenter Skovvej	14,5 km		0		
2.3C2 Lokalcenter Halsskov Bymidte	15,5 km		1.200		
2.3C4 Lokalcenter Kongebroen	15 km		0		
2.3C5 Lokalcenter Møllevangen	15,5 km		0		
2.3C6 Lokalcenter Motalavej	14 km		5.000		
Skælskør Bymidte	18 km	69 mio.	4.620	Bil, kollektiv trafik	- 3 mio.
Skælskør i øvrigt		29 mio.	1.200	Bil, kollektiv trafik	0
Næstved Kommune³⁹		82 mio.	2.000	Bil, kollektiv trafik	- 3 mio.
Fuglebjerg-området	20 km		2.000		
Kalundborg Kommune⁴⁰			6.200	Bil, kollektiv trafik	
Gørlev-området	22 km	64 mio.	2.000		- 3 mio.
Høng-området	15 km	93 mio.	4.200		- 5 mio.
I alt		2.532 mio.			- 194 mio.

3.2 Stigende forbrug

Der boede i alt 78.830 indbyggere i Slagelse Kommune i 2017⁴¹. Samlet set forventes befolkningstallet, ifølge Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031, at stige til ca. 80.516 indbyggere frem til 2028.

Udvalgswareforbruget pr. person i 2017 er beregnet til ca. 24.700 kr.⁴² På baggrund af stigningen i forbruget, er det beregnet, at udvalgswareforbruget i 2028 vil være steget til ca. 27.800 kr. pr. person pr. år.

Forbruget af udvalgsvarer er for 2017 beregnet til i alt ca. 1,95 mia. kr. i Slagelse Kommune. Det forventes, at udvalgswareforbruget vil være ca. 2,24 mia. kr. i 2028. Der skal dog knyttes den kommentar hertil, at den fysiske detailhandel næppe kan forvente at opsuge hele denne vækst på 290 mio. kr., da internethandel forventes at optage noget af dette merforbrug. Der regnes derfor med et stigende forbrug, der tilgår de fysiske butikker, på 261 mio. kr. Dette svarer til 51 % af aflastningsområdets forventede meromsætning.

³⁹ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013

⁴⁰ Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af foråret 2014

⁴¹ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031

⁴² Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

3.3 Resterende meromsætning

Turisme er en vækstsektor i Slagelse Kommune, og i de kommende år har kommunen fortsat fokus på sektorens udvikling, bl.a. ved at:

- Understøtte igangværende større projekter, såsom Trelleborg, Halsskov Færgenhavn, Tude Ådal mv.
- Understøtte vandaktivitet, som samtidig giver naturoplevelser af særlig karakter. I den forbindelse er der fokus på Tude Ådal, Musholmbugten samt dobbeltkysten ved Glænø/Skælskør med henholdsvis kano- og bådroning samt havkajak.
- Fremme de mange oplevelser forbundet med sejlads herunder mulighederne for at sejle direkte fra Storebælt, via Tude Å til Trelleborg.
- Igangsætte arbejdet med at etablere en naturpark fra Bisserup til Agersø, inklusiv Skælskør by.
- Beskrive og formidle historierne om landsbyerne, kysterne, øerne og det åbne land.
- Formidle fortidsminderne og kulturarven yderligere i forlængelse af projektet Digitalisering af kulturarven.
- Beskrive og formidle mulighederne for aktiviteter, forlystelser, sejlsport, vandsport, bevægelse mv.
- Udvikle mulighederne for kyst- og naturturisme med fokus på bevægelse og oplevelser.
- Skabe en markedsføringsplatform for lokale fødevarer, og andre lokale varer.

Frem mod 2028 forventes der derfor flere turister og besøgende til Slagelse Kommune som konsekvens af, at turismeinitiativerne er gennemført. Stigningen i antal af besøgende vil naturligvis medføre afledte effekter for kommunens detailhandel. De præcise effekter i forhold til omsætning afhænger bl.a. af de besøgendes fremtidige købemønstre, men det vurderes, at en stor del af det resterende meromsætning, som følge af aflastningsområdets udvikling (50 mio. kr. pr. år), vil blive hentet herfra.

4 Konkurrenceeffekt

Et af formålene med udlæg af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser for forbrugerne.

For at vurdere dette forhold, er der anvendt Erhvervsstyrelsens beregningsmodel, som kan give en indikation af effekten på prisniveauet af et aflastningsområde, både i kraft af at et aflastningsområde forudsættes at bidrage til øget produktivitet og til mere effektiv konkurrence.

Da Slagelse Kommunes aflastningsområde kun giver mulighed for udvalgvarebutikker, er det kun den del af beregningsmodellen, der er anvendt. Det må derfor forventes, at prisniveauændringen for dagligvarebutikker er lig med 0 som følge af etableringen af aflastningsområdet.

I beregningsmodellen skal der bruges tre forskellige tal for at finde frem til, hvad prisniveauændringen kommer til at være som følge af udvidelsen af aflastningsområdet:

- Flytning af omsætning

- Gennemsnitlig forskel på butiksarealer
- Gennemsnitligt antal butikker pr. branche

Flytning af omsætning: Ud fra Tabel 17 i Step 2 er det beregnet, at ca. 9 % af omsætningen i oplandet forventes at flytte til aflastningsområdet.

Forskel på butiksstørrelser: I aflastningsområdet eksisterer der 34 udvalgswarebutikker fordelt på 43.440 m² bruttoetageareal i området. Dette giver en gennemsnitlig butiksstørrelse på 1.277 m², og det forventes, at de kommende butikker i aflastningsområdet får omtrent samme størrelse. I aflastningsområdets opland er der i alt ca. 301 udvalgswarebutikker, og det samlede bruttoetageareal for disse er beregnet til 122.000 m². Dette giver en gennemsnitlig butiksstørrelse på 325 m². Det betyder, at der er en forskel på 293 % i det gennemsnitlige butiksareal.

Antal butikker pr. branche: I oplandet er der 301 udvalgswarebutikker fordelt på 85 beklædningsbutikker, 85 butikker med boligudstyr og 131 øvrige udvalgswarebutikker. Dette giver et gennemsnit på 100 butikker pr. branche inden for udvalgsvarer.

E-handel: E-handel – især indenfor visse vareområder som bøger, elektronik, musik og foto – har taget en betragtelig del af markedet. Ifølge Danmarks Statistiks undersøgelse af e-handelen, fremgår det, at ca. 10 % af den samlede detailomsætning foregår via internettet⁴³. I forhold til ovenstående afsnit 2.2.2 *Forventet udvikling i forbrug i Slagelse Kommune i 2017-2028* anser Slagelse Kommune dette for værende retvisende for fremtidens detailhandel.

Prisniveauændring: Når ovenstående tal tages ind i beregningsmodellen, anslås det at give en lille konkurrenceeffekt for forbrugerne.

5 Sammenfatning

Slagelse Megacenter har gennem de seneste to år oplevet en kraftig udbygning af området på i alt 10.000 m² etageareal fordelt på fire større udvalgswarebutikker. Det gør, at der i 2018 er 24.000 m² etageareal til rådighed fordelt på tre grunde. Slagelse Kommune er nu inde i en vækstperiode og forventer, på baggrund af den stigende efterspørgsel der er på grunde, at området vil fortsætte samme udvikling, som der er oplevet gennem de sidste to år.

Udpegning af området som aflastningsområde og udvidelse af det eksisterende butiksområde giver mulighed for ny bebyggelse med et samlet bruttoetageareal på 34.000 m², som forventes udnyttet som udvalgswareareal. Der fastlægges en minimum butiksstørrelse på 800 m². Dermed gives der kun mulighed for større udvalgswarebutikker, der ikke konkurrerer med udvalgswarebutikker i bymidten. Der fastlægges en maksimal butiksstørrelse på 50.000 m². Dermed gives der mulighed for de største europæiske butikskoncepter.

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Slagelse, Korsør og Skælskør. Udvalgswarebutikker skal fremadrettet primært etableres i de tre købstæders bymidter samt i Slagelse Megacenter, der i

⁴³ Artikel: "Danskernes e-handel runder 100 mia. kr." af den 20. juli 2016 af KTL

planperioden udvides i takt med den stigende efterspørgsel. Planlægning for en udvidelse af det eksisterende butiksområde er derfor helt i tråd med kommunens mål for detailhandelsstrukturen.

Slagelse Megacenter er kendetegnet ved en høj tilgængelighed for alle trafikarter. Fremkommeligheden er høj.

Den samlede udvalgsvareromsætning, der vil kunne henføres til udvikling af området, vurderes at ville blive i størrelsesordenen 508 mio. kr. pr. år i 2028. Omsætningen består primært af flytning af omsætning fra eksisterende butikker og stigende forbrug:

Flytning af omsætning fra eksisterende butikker	194 mio. kr.
Stigende forbrug	261 mio. kr.
Resterende meromsætning (fx turisme)	50 mio. kr.

Udvalgsvareromsætning pga. nye butikker ved horisontåret	508 mio. kr.

Det vurderes, at ca. 9 % af omsætningen i oplandet forventes at flytte til aflastningsområdet.

Nabokommuner forventes at være minimalt påvirket af butiksområdets udvikling. Kun 2 % af Slagelse Megacenters meromsætning i horisontåret bliver hentet fra Kalundborg Kommune (8 mio. kr. pr. år) og Næstved Kommune (3 mio. kr. pr. år).

Udvidelsen af Slagelse Megacenter vurderes derfor at medføre en lille konkurrencevirkning.

Konklusionstabellen fremgår på næste side.

TABEL 18 - KONKLUSIONSTABEL

Hensyn	På kort sigt (2020)	På langt sigt (horisontåret 2028)
Styrket konkurrence til fordel for forbrugeren	<p>"Uvæsentlig" (lille).</p> <p>Aflastningsområdet eksisterer i forvejen, det har blot ikke været benævnt som et aflastningsområde i tidligere kommuneplaner. Det betyder derfor, at mere end 50 % af området allerede er udbygget, og de yderligere kvadratmeter, der er udlagt til butiksmål, forventes derfor ikke at have en særlig væsentlig effekt på konkurrencen i kommunen. Dog giver aflastningsområdet mulighed for andre brancher end dem, der i forvejen er repræsenteret i kommunen, og dermed forventes det, at aflastningsområdet vil øge vareudbuddet for forbrugeren, uden at det har væsentlige konsekvenser for den eksisterende butiksmasse.</p>	<p>"Uvæsentlig" (lille).</p> <p>Aflastningsområdet eksisterer i forvejen, det har blot ikke været benævnt som et aflastningsområde i tidligere kommuneplaner. Det betyder derfor, at mere end 50 % af området allerede er udbygget, og de yderligere kvadratmeter, der er udlagt til butiksmål, forventes derfor ikke at have en særlig væsentlig effekt på konkurrencen i kommunen. Dog giver aflastningsområdet mulighed for andre brancher end dem, der i forvejen er repræsenteret i kommunen, og dermed forventes det, at aflastningsområdet vil øge vareudbuddet for forbrugeren, uden at det har væsentlige konsekvenser for den eksisterende butiksmasse. Ved denne fulde udbygning af aflastningsområdet vil der for den enkelte forbruger være et større udvalg og dermed en styrket konkurrence inden for udvalgsvaresegmentet.</p>
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne	<p>-15 mio. kr.</p> <p>På kort sigt forventes det ikke, at der vil være den store ændring i omsætningen, da der er lagt op til, at der i aflastningsområdet etableres større udvalgsvarebutikker og ingen servicefunktioner.</p>	<p>-194 mio. kr.</p> <p>Aflastningsområdets forventes kun at hente en lille del af omsætningen fra Slagelse bymidte, da de to områder har forskellige funktioner i byen. Bymidten har ud over butikker også en bred vifte af andre kundeorienterede servicefunktioner. Servicefunktionerne tilbyder nogle hverdagsfunktioner, som kunderne efterspørger. Især spisestederne er med til at øge kundernes opholdstid i en bymidte eller et shoppingcenter væsentligt. Herudover er både Panorama Biografen, Det Røde Tårn og Slagelse Musikhus, som ligger i bymidten, med til at tiltrække kunder til bymidten. I aflastningsområdet er der ingen af disse servicefunktioner, og det er heller ikke planen, at der på sigt</p>

		<p>skal etableres andet end større udvalgsvarerbutikker. Aflastningsområdets funktion er dermed anderledes end bymidtens. I kommuneplanrammen for området er der derfor også indskrevet en minimums butiksstørrelse på 800 m². Det skal være med til at sikre, at det kun er de større udvalgsvarerbutikker, der som udgangspunkt ikke kan indpasses i bymidten, der placerer sig i aflastningsområdet.</p>
<p>Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner</p>	-	<p>Eksisterende handelsbalance for udvalgsvarer: 223 % Fremtidig handelsbalance for udvalgsvarer: 241 %</p> <p>Udbygningen af aflastningsområdet vil medføre en oplandseffekt på ca. 9 %. Der forventes et stigende forbrug i oplandet i horisontåret. De eksisterende butikker i aflastningsområdet har allerede etableret et opland, som ikke forventes at ændre sig væsentligt ved den fulde udbygning af området.</p>