

BILAG Tilpasning af rummelighed

Indhold

Boligrummelighed 2022	3
Erhvervsrummelighed 2022	4
Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov	5
Boligudlæg, der tilføjes eller ændrer anvendelse	7
Boligudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse	8
Erhvervsudlæg, der tilføjes	9
Erhvervsudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse	9
Kort over ændrede rammer	10



Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk

Boligrummelighed 2022

Der er i Slagelse Kommunes Boligprogram 2022 udarbejdet en oversigt over rummeligheden i kommunens udlagte boligområder – både i forhold til rummeligheden i kommuneplanen og i forhold til restrummeligheden i vedtagne lokalplaner.

Forudsætningerne for udregning af antallet af boliger i de kommuneplanlagte områder er lavet ud fra en opmåling af eksisterende boligområder. Der er målt på områdernes størrelse, den gennemsnitlige grundstørrelse og størrelserne af de øvrige funktioner i området (f.eks. veje, grønne områder, regnvandsafledning).

Ifølge Boligprogram 2022 indeholder kommunens gældende planlægning i 2022 en rummelighed, der svarer til 6.668 boliger.

Af fig. 1 ses, at der forventes opført rigtig mange boliger de kommende år. Kommuneplanen skal sikre, at der er arealudlæg, der muliggør en hensigtsmæssig udbygning af nye områder på tværs af kommunen.

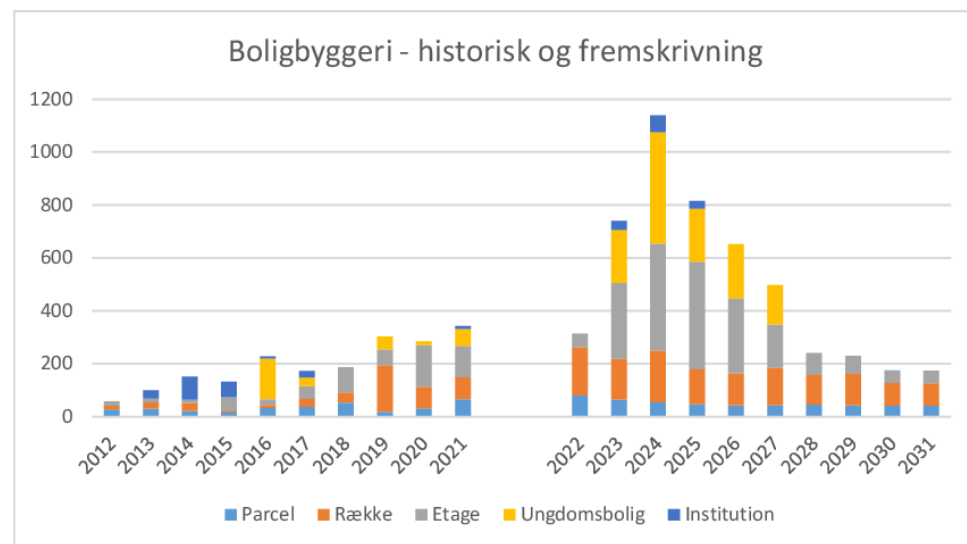


Fig. 1. Boligbyggeri - historisk og fremskrivning, jf. Boligprogram 2022

Erhvervsrummelighed 2022

Rummeligheden for erhvervsbyggeri måles ved etagearealet. Etagearealet for kommunens ubebyggede erhvervsområder er beregnet ud fra enten etagearealet, angivet for lokalplanlagte områder, eller den for området fastlagte maksimale bebyggelsesprocent.

I 2022 er rummeligheden i erhvervsområder, udlagt i tidligere planlægning, opgjort til 223 ha etageareal. Rummeligheden er hovedsageligt fordelt i Slagelse, Stignæs og langs Vestmotorvejen i Vemmelev. I nedenstående diagram hører Stignæs og Vemmelev ind under "Øvrige".

I Kommuneplan 22 fastholdes eksisterende udlæg til erhverv.

I Korsør og Skælskør samt i lokalbyerne giver den gældende planlægning mulighed for at etablere forskellige typer af erhverv i større og mindre områder, hvorfor det vurderes, at der ikke er behov for yderligere erhvervsudlæg her.

I planperioden vil det være en prioritet at få lokalplanlagt og bygge-modnet de mest attraktive erhvervsarealer, herunder Megacenter Vest og området på begge sider af Omfartsvejen i Slagelse.

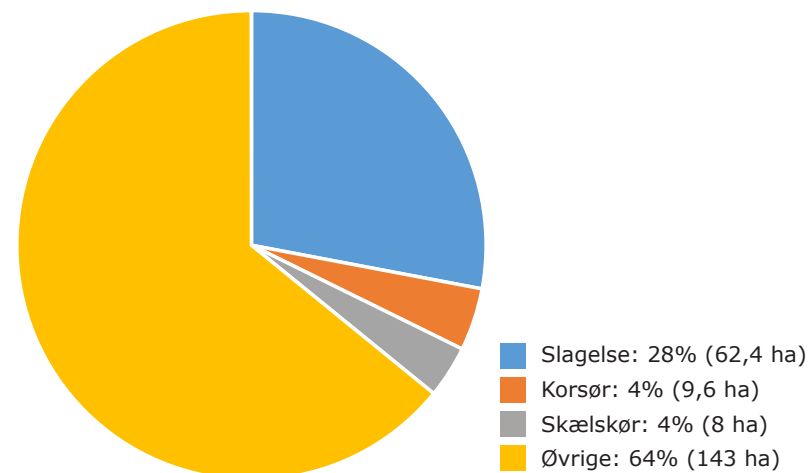


Fig. 2. Erhvervsrummelighed efter gældende planlægning 2022

Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov

Boliger

Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2022 viser, at der forventes en stigning i befolkningstallet frem til 2032 på 3.227 personer (4 %) - fra 79.691 indbyggere i januar 2022 til 82.918 indbyggere i januar 2032. På landsplan ventes i samme periode en stigning i indbyggertallet på 3,9 %.

På baggrund af befolkningsprognose og boligprogram skønnes, at der vil være et marked for etablering af **5.000 nye boliger** i Slagelse Kommune i løbet af de kommende 12 år, og at mindst halvdelen af disse koncentrerer sig i Slagelse by, hvor tilvæksten er størst. Den øgede rummelighed i Kommuneplan 2022, som fremgår på side 8, skyldes, at der er sat gang i en række større projekter i Slagelse by, hvor eksisterende erhvervsjendomme og institutionsbygninger omdannes til etageboliger, hvoraf en del af disse er mindre ungdomsboliger. Endvidere vil der i Ringparken i Slagelse, som en del af hele omdannelsen af området frem mod 2030, ske en fortætning med flere boliger. De nye, større udlæg til boligformål, som taler ind i en langsigtet planlægning, begrænser sig til få, men større områder, herunder Kløverbakken i Slagelse, Skovåsen i Korsør og Trestensgården i Skælskør.

Erhverv

Til beregning af det kommende arealforbrug til erhverv er taget udgangspunkt i Danmarks Statistiks opgørelse over Byggeri og boligforhold, herunder Bygningsbestandens areal (BYGB33 & BYGB34). Tabet fra Danmarks Statistik ser således ud:

Etageareal (m ²)	2010	2015	2022
Fabrikker, værksteder o.l.	659.000	653.000	516.000
El-,gas-,vand- og varmeværker	65.000	72.000	80.000
Anden bygning til produktion	83.000	68.000	11.000
Transport- eller garageanlæg	67.000	65.000	68.000
Kontor, handel, lager, off. adm. mv.	772.000	751.000	1.005.000
Uspec. transport og handel	32.000	32.000	1.000
I alt	1.678.000	1.641.000	1.681.000

Beregningerne viser, at det nuværende erhvervsetageareal i kommunen i 2022 samlet set er på 168 ha. Det samlede etageareal i 2010 var på 167 ha. Der har altså været et nogenlunde stabilt erhvervsniveau i kommunen over de seneste 12 år. Kigger man på erhvervstyperne individuelt, ses et fald i produktionsvirksomhed i kommunen, men en stigning i forhold til kontor-, handel- og lagervirksomhed. Tallene indikerer, at Slagelse Kommune ligesom resten af Danmark er påvirket af den igangværende globalisering.

For fortsat at kunne bibeholde et stabilt erhvervsniveau med mulighed for vækst, bør de udlagte erhvervsarealer i Slagelse Kommune tale ind i den globale virkelighed med fokus på infrastruktur samt Danmarks styrke som vidensnation med kompetencer inden for både grøn omstilling, handel, fødevarer og specialproduktion.

Omfanget af arealudlæg skal fastlægges ud fra det forventede behov i den kommende 12 års planperiode. Der er grund til at tro, at Slagelse Kommunes placering som opland til Hovedstadsområdet og med forholdsmæssigt lave grundpriser samt en attraktiv beliggenhed på både langs- og tværgående trafikkorridorer, vil medføre stadig øget interesse.

En mulig markeds-mæssig konsekvens af COVID-19 pandemien kan være, at der regionalt kan blive behov for større lager- og logistikvirksomheder til distribution af varer rundt omkring i Danmark. Med Slagelses, Korsørs og Vemmelevs optimale placering langs motorvejsnettet, vurderes det relevant at fastholde erhvervsudlæg og sætte skub i udviklingen af dem, særligt Megacenter Vest i Slagelse og erhvervsområdet ved Skælskørvej i Slagelse.

Væksten må forventes primært at tilgå Slagelse og Korsør, mens Skælskør og de mindre byer i erhvervs-mæssig forstand typisk vil fungere som lokalbyer, hvor erhvervet enten er lokalt, nichepræget eller fungerer som støtte og underleverandør for erhvervslivet i de større byer.

Med en forventning om, at der kommer gang i en større udvikling af Megacentrum Vest i Slagelse og det nye erhvervsområde mellem Omfartsvejen og Skælskørvej i Slagelse anslås det, at der i den kommende 12 års planperiode vil ske en tilvækst i erhvervsvirksomhed i kommunen.

Erhvervsudlæggene i Kommuneplan 22 vurderes at have en tilpas attraktiv beliggenhed og rummelighed til at kunne muliggøre en sådan udvikling. Fokus er derfor rettet mod at lokalplanlægge og bygge disse arealer, så kommunen er parat, når virksomhederne melder sig.

Rummeligheden til erhverv i Kommuneplan 2022 vurderes at være tilstrækkelig for planperioden 2022-2033.

Principper ved ændring af arealudlæg

Slagelse Kommune har i forbindelse med ændring af arealer til byvækst i vidt omfang taget hensyn til flere overordnede principper:

- Både mindre og større byer skal have mulighed for at vokse, men størrelsen af de udlagte arealer er tilpasset den forventede efterspørgsel, der vil være størst i de større byer.
- Der er lagt vægt på at fastholde velbeliggende arealer, der vil være attraktive steder at bo – enten for tilflyttere til kommunen eller borgere, som gerne vil have et nyt sted at bo inden for kommunen.
- I Slagelse er fokus rettet mod at planlægge et nyt, større boligområde, Kløverbakken, der kan skabe en sammenhæng mellem de to større områder Tidselbjerget mod vest og Skovbrynet mod øst. I planperioden vil der blive igangsat en helhedsplan for hele området, der vil belyse, hvordan området kan udbygges i etaper med henblik på at skabe en overordnet struktur. Ligeledes er der fokus på at udvide Korsør mod øst ved at give mulighed for at bygge nye boliger tæt på skov og kyst, og i Skælskør gives mulighed for at planlægge for en større udvidelse af købstaden mod nordøst.

- De særlige erhvervsudviklingsmuligheder i tilknytning til motorvej E20 og omfartsvejen omkring Slagelse (rute 22) skal udnyttes, og der er lagt vægt på at fastholde erhvervsarealer ved de større og strategisk mest velbeliggende byer i kommunen. Desuden skal kommunen kunne tilbyde diverse arealer til forskellige erhvervstyper.
- Rummeligheden ved Stignæs havn (67 ha) fastholdes ud fra regionale/nationale interesser. Stignæs særlige erhvervsområde er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Området er udlagt til industri, som kan benytte spildvarmen fra den eksisterende industri, og til industri, som er afhængig af adgangen til dybt farvand eller til det centrale renseanlæg. Området er velegnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder. Området kan i øvrigt anvendes til støjende, luftforurenende og spildevandsudledende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet.
- Der er taget hensyn til det overordnede vejnet, forholdet med eksisterende byfunktioner og landbrug samt hensyn til natur og miljø i øvrigt.
- Byerne skal udvikle sig indefra og ud, og der prioriteres anvendelse af eksisterende byområder, hvor tidligere anvendelse er ophørt.

På side 7-9 er de bolig- og erhvervsområder, der er omfattet af planlægningsmæssige ændringer med denne kommuneplan, oplistet, og de fremgår med kortbilag fra side 10.

Boligudlæg, der tilføjes eller ændrer anvendelse**Ramme (KP2022)**

1.2B51: Kløverbakken nord, Slagelse
 2.2B29: Skovåsen, Korsør
 3.3B7: Trestensgården øst, Skælskør
 1.1B11: Børnehaveseminariet
 1.3B26: Mindre boliger ved Toften, Slagelse
 1.1B14: Smedegade 41, Slagelse
 3.3B12: Syd for Labofa, Skælskør

9.B7: Slots Bjergby
 9.B10: Det gamle mejeri, Slots Bjergby
 6.B3: Boligområde Industrivej

67.BE1: Tjæreby ved Korsør
 25.BE1: Fårdrup

I alt:**Boliger/ændring**

83 åben-lav og 166 tæt-lav
 33 åben-lav og 66 tæt-lav
 77 åben-lav og 154 tæt-lav
 50 etageboliger
 2 tæt-lav
 10 etageboliger
 4 tæt-lav

10 åben-lav
 1 tæt-lav
 0 boliger

2 åben-lav
 1 åben-lav

206 åben-lav
393 tæt-lav
60 etageboliger

Planlægningsmæssig ændring

Nyt udlæg
 Nyt udlæg
 Udvidelse af eksisterende boligramme 3.3B7
 Udvidelse og ændret bebyggelsesprocent og etageantal
 Ændret anvendelse (tæt-lav tilføjes - boligantallet øges)
 Ny selvstændig ramme (før en del af 1.1B8)
 Ændret anvendelse fra blandet bolig og erhverv til boligområde
 Udvidelse af eksisterende boligramme 9.B7
 Ny selvstændig ramme med øget bebyggelsesprocent
 Området ændres fra erhverv til boligområde i overensstemmelse med de faktiske forhold, hvorfor ændringen ikke giver anledning til flere boliger
 Udvidelse af ramme
 Udvidelse af ramme

Boligudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse**Ramme (KP2022)**

1.2C6: Dagligvarebutik, Ndr. Ringgade

I alt:**Boliger/ændring**

8 tæt-lav

8 tæt-lav**Planlægningsmæssig ændring**

Dele af 1.2B49 ændres fra boligområde til centerområde

Boligudlæg, total**I alt:****206 åben-lav
385 tæt-lav
60 etageboliger**

Erhvervsudlæg, der tilføjes**Ramme (KP2022)****Antal etagemeter (m²)****Planlægningsmæssig ændring**

Ingen.

Erhvervsudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse**Ramme (KP2022)****Antal etagemeter (m²)****Planlægningsmæssig ændring**

1.3E13: Serviceerhverv Nykobbelvej, Slagelse

0

Ændret anvendelse fra kontor- og serviceerhverv til erhvervsområde

6.E1 Industrivej Dalmoose

0

Ændret anvendelse fra erhverv til boligområde i overensstemmelse med de faktiske forhold

I alt:**0****Erhvervsudlæg, total****I alt:****0**

1.2B51: Kløverbakken nord, Slagelse

(Nyt udlæg til boligformål)



2.2B29: Skovåsen, Korsør

(Nyt udlæg til boligformål)



3.3B7: Trestensgården øst, Skælskør

(Nyt udlæg til boligformål - udvidelse af eksisterende ramme (3.3B7))



1.3E13: Erhvervsområde Nykobbelvej, Slagelse

(Ændret anvendelse fra kontor- og serviceerhverv til erhvervsområde)



1.1B11: Børnehaveseminariet, Slagelse

(Mindre udvidelse og ændret bebyggelsesprocent og etageantal. Ramme udvides med det grønne areal)

**1.3B26: Mindre boliger ved Toften, Slagelse**

(Ændret anvendelse - nu mulighed for tæt-lav)



1.1B14: Smedegade 41, Slagelse

(Ramme udskilles fra større boligramme (1.1B8))

**3.3B12: Syd for Labofa**

(Området udskilles fra en ramme til blandet bolig og erhverv (3.3BE3) og udlægges til boligområde)



9.B7: Slots Bjergby

(Justering af boligramme. Ramme udvides med grønt areal og reduceres med rødt areal)

**9.B10: Det gamle mejeri, Slots Bjergby**

(Området udskilles fra en større boligramme (9.B2) og udlægges til boligområde)



6.B3: Boligområde Industrivej

(Rammen ændres fra erhvervsområde til boligområde)

**67.BE1: Tjæreby ved Korsør**

(Justering af ramme til blandet bolig og erhverv. Ramme udvides med grønt areal)



25.BE1: Fårdrup

(Justering af ramme til blandet bolig og erhverv. Ramme udvides med grønt areal)

**1.2C6: Dagligvarebutik, Ndr. Ringgade, Slagelse**

(Ændret anvendelse fra boligområde (1.2B49) til centerområde)





Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk