

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.

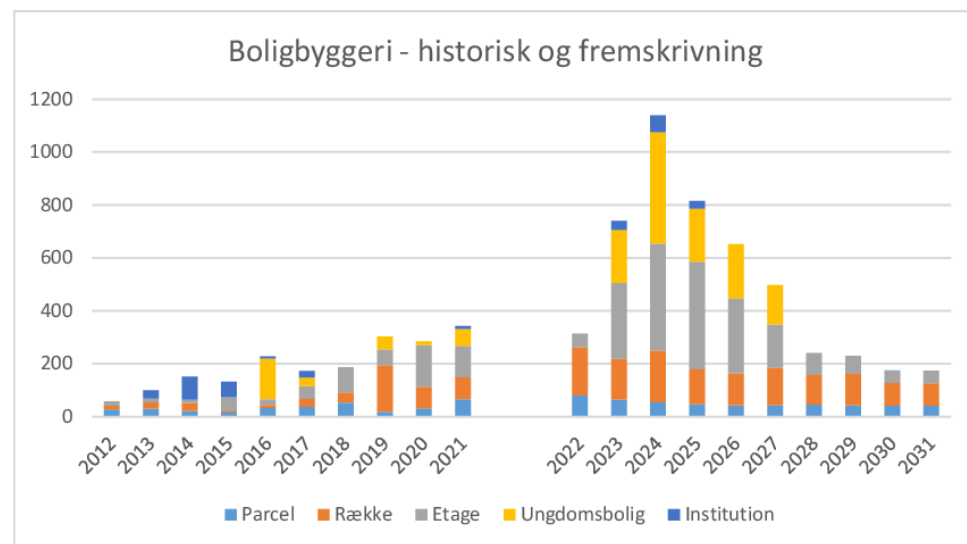


Fig. 1. Boligbyggeri - historisk og fremskrivning, jf. Boligprogram 2022

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 udlægges der en ny erhvervsramme ved Stenrøjervej lidt uden for Slagelse, der skal muliggøre lokalplanlægning af en ejendom, der allerede drives som erhvervsvirksomhed. I forbindelse med lokalplanlægningen for en ny arrest i det sydvestlige Slagelse ved Marsk Stig, ændres en stor del af erhvervsområdet fra erhverv til offentlige formål. Dette vil have indflydelse på erhvervsrummeligheden i kommuneplanen, da det er 100 ha etageareal til erhvervsformål, der udgår.

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 området syd for omfartsvejen mod Slots Bjergby og Megacentret Vest i Slagelse.

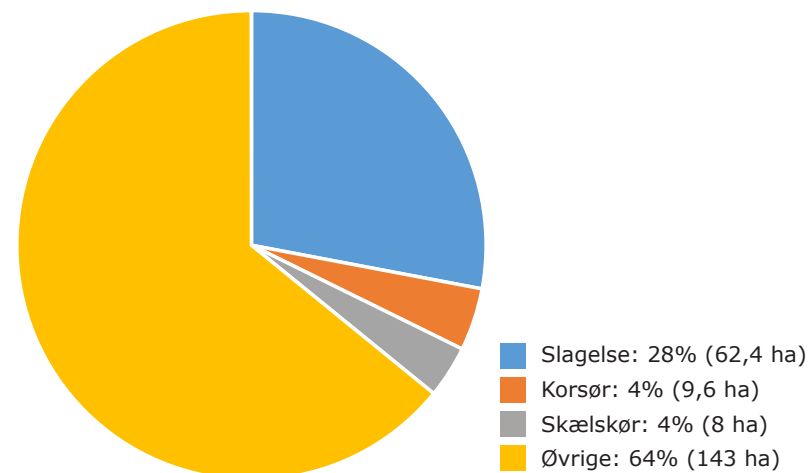


Fig. 2. Erhvervsrummelighed efter gældende planlægning 2022

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 Slagelse Erhvervspark (lokalplan 1254), erhvervsområdet syd for omfartsvejen ved Slots Bjergby og Megacenter vest i Slagelse anslås det, at der i den kommende 12 års planperiode vil ske en tilvækst i erhvervsvirksomhed i kommunen.

Erhvervsudlæggene i Kommuneplan 2022 vurderes at have en tilpas attraktiv beliggenhed og rummelighed til at kunne muliggøre en sådan udvikling. Fokus er derfor rettet mod at lokalplanlægge og byggemodne disse arealer, så kommunen er parat, når virksomhederne melder sig.

Med en ændring af området ved Marsk Stig i Slagelse fra erhverv til offentlige formål udgår et areal, der kan anvendes til etablering af transport- og logistikvirksomheder. I Kommuneplan 2022 er der dog fortsat en rummelighed på 28 ha etageareal til transport- og logistikvirksomheder. Dette vurderes at være tilstrækkeligt til at dække behovet i planperioden.

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, oplyst, 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
2.2B4	Stibjergvej, Korsør
3.3B7:	Trestensgården øst, Skælskør
1.1B11:	Børnehaveseminariet, Slagelse
1.4B21	Bjergby Overmark, Slagelse
1.3B22	Boligområde ved Sverigesvej, Slagelse
1.5B28	Marievangsvej, Slagelse
1.5B27	Løvegade, Slagelse
1.2B15	Tidsebjerg, Slagelse
1.2B52	Trelleborg golfhotel
2.3B3	Færgehavn boliger, Korsør
3.3B12:	Syd for Labofa, Skælskør
3.2B15	Kongeåsen nord, Skælskør
9.B7:	Slots Bjergby
6.B3	Boligområde Industrivej

Boliger/ændring

83 åben-lav og 166 tæt-lav
33 åben-lav og 66 tæt-lav
5 åben-lav
77 åben-lav og 154 tæt-lav
50 etageboliger
5 tæt-lav
30 etageboliger
10 etageboliger
6 etageboliger
10 tæt-lav
26 etageboliger
40 etageboliger og 20 tæt-lav
4 tæt-lav
4 tæt-lav
10 åben-lav, 10 tæt-lav
0 boliger

Planlægningsmæssig ændring

Nyt udlæg
Nyt udlæg
Nyt udlæg
Udvidelse af eksisterende boligramme 3.3B7
Udvidelse og ændret bebyggelsesprocent og etageantal
Tilføjelse af tæt-lav som en mulighed
Bebyggelsesprocent ændres fra 60 til 75 og rammen udvides
Rammen giver mulighed for etageboliger
Ændret etageantal og bebyggelsesprocent
Rammen udvides
Rammen ændrer anvendelse fra rekreativt formål til boligformål
Rammen udvides
Ændret anvendelse fra blandet bolig og erhverv til boligområde
Rammen giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse
Udvidelse af eksisterende boligramme 9.B7
Området ændres fra erhverv til boligområde i overensstemmelse med de faktiske forhold, hvorfor ændringen ikke giver anledning til flere boliger

I alt:

208 åben-lav
435 tæt-lav
162 etageboliger

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

2.1B4: Dyrhaugesvej, Korsør

I alt:**Boliger/ændring**

3 åben-lav

3 åben-lav**Planlægningsmæssig ændring**

Dele af 2.1B4 ændres fra boligområde til offentlige formål

Boligudlæg, total**I alt:****205 åben-lav
435 tæt-lav
162 etageboliger**

Erhvervsudlæg, der tilføjes

Ramme (KP2022)		Antal etagemeter (m²)	Planlægningsmæssig ændring
L.E5	Erhverv ved Stenrøjlervej, Slagelse	1.000	Nyt udlæg

Erhvervsudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse

Ramme (KP2022)		Antal etagemeter (m²)	Planlægningsmæssig ændring
1.4E3:	Erhvervsområde ved Marsk Stig, Slagelse	100.000	Ændret anvendelse fra erhverv til offentlige formål
6.E1	Industrivej Dalmose	0	Ændret anvendelse fra erhverv til boligområde i overensstemmelse med de faktiske forhold
	I alt:	100.000	

Erhvervsudlæg, total

I alt: -99.000

1.2B51: Kløverbakken nord, Slagelse

(Nyt udlæg til boligformål)



2.2B29: Skovåsen, Korsør

(Nyt udlæg til boligformål)



2.4B4: Stibjergvej, Korsør

(Nyt udlæg til boligformål)

**3.3B7: Trestensgården øst, Skælskør**

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



1.1B11: Børnehaveseminariet, Slagelse

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

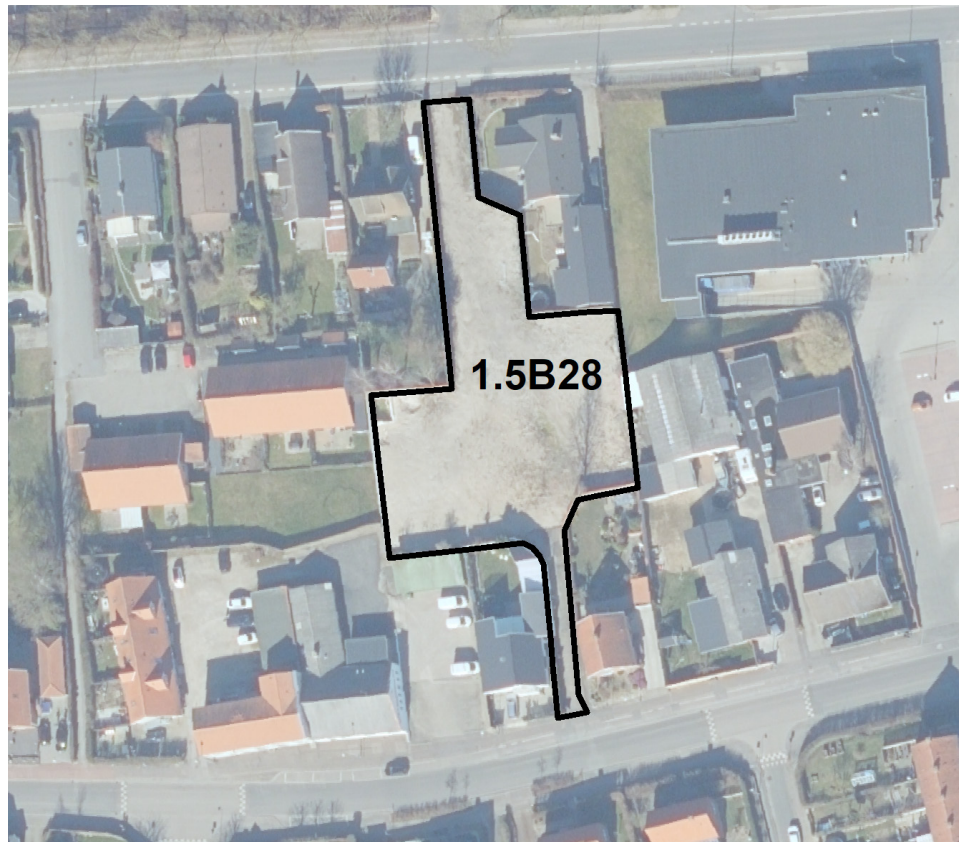
**1.4B21: Bjergby Overmark, Slagelse**

(Tilføjelse af mulighed for tæt-lav boligbebyggelse)

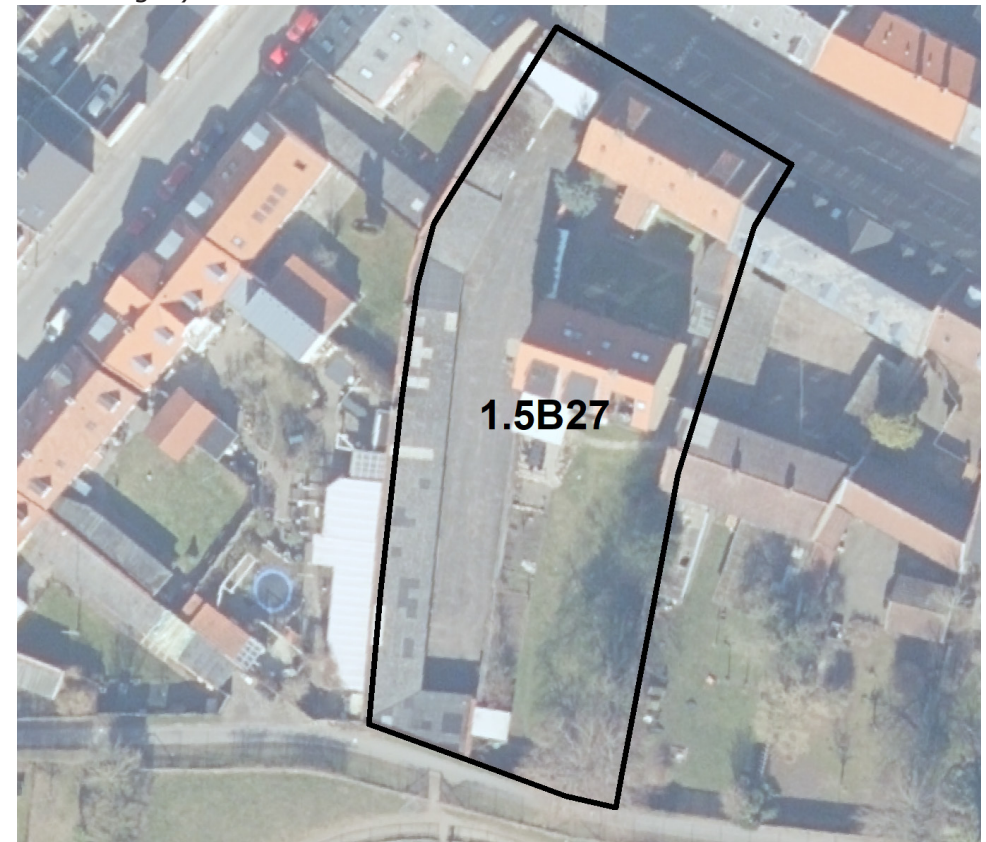


1.5B28: Marievangsvej, Slagelse

(Området ændres, så det er muligt også at lave etageboligbebyggelse)

**1.5B27: Løvegade, Slagelse**

(Området ændres, så det bliver muligt at bygge højere. Bebyggelsesprocenten øges)



1.3B22: Boligområde ved Sverigesvej, Slagelse

(Udvidelse af boligramme og øget bebyggelsesprocent)

**1.2B15: Tidselbjerget, Slagelse**

(Udvidelse af boligramme)



1.2B52: Trelleborg Golfhotel, Slagelse

(Ændret anvendelse)



2.3B3: Færgeshavn boliger, Korsør

(Udvidelse af boligramme)



3.3B12: Syd for Labofa

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

**3.2B15: Kongeåsen nord, Skælskør**

(Området ændres, så det bliver muligt at opføre både åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse)



9.B7: Slots Bjergby

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

**6.B3: Boligområde Industrivej**

(Rammen ændres fra erhvervsområde til boligområde)



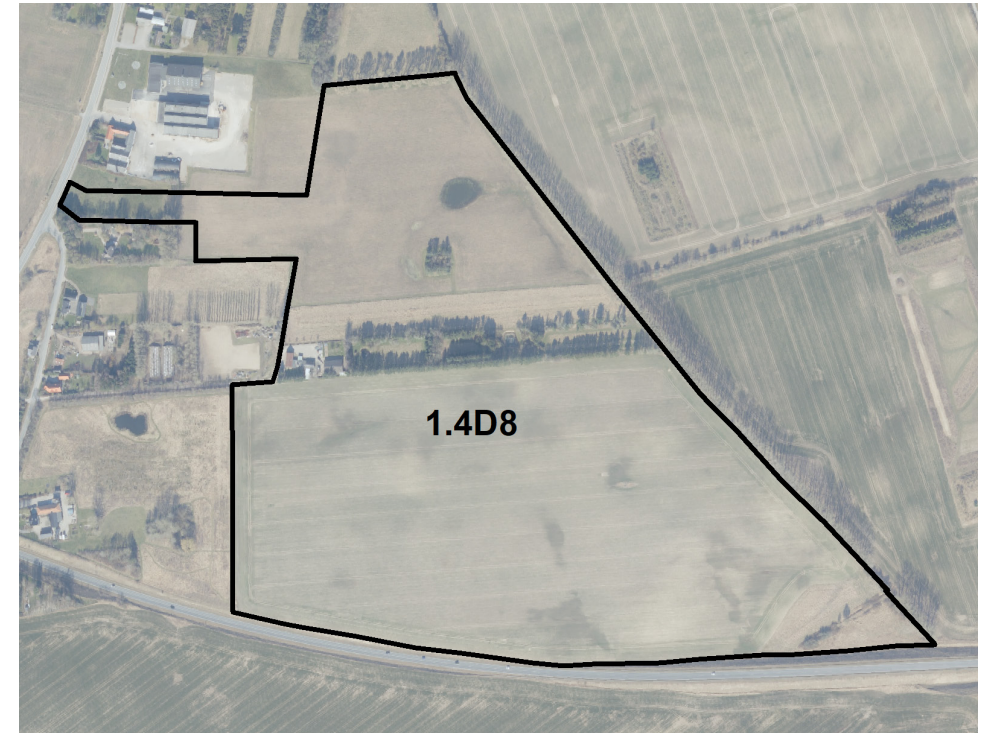
L.E5: Erhvervsområde Stenrøjlervej

(Nyt udlæg)



1.4D8: Områdearrest, Slagelse

(Området ændrer anvendelse fra erhverv til offentlige formål)





Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk