

BILAG Tilpasning af rummelighed

Indhold

Boligrummelighed 2017	3
Erhvervsrummelighed 2017	4
Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov	5
Boligudlæg, der tilføjes, udgår eller ændrer anvendelse	7
Erhvervsudlæg, der tilføjes, udgår eller ændrer anvendelse	8
Kort over ændrede boligrammer	9
Kort over ændrede erhvervsrammer	16



Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk

Boligrummelighed 2017

Der er i Slagelse Kommunes Boligprogram 2017 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).

I følge Boligprogram 2017 indeholder kommunens gældende planlægning i 2017 en rummelighed, der svarer til 4581 boliger. Rummeligheden er overvejende fordelt på kommunens tre købstæder, endda med en øget tilvækstmulighed i både Slagelse og Skælskør. Til gengæld er rummeligheden reduceret markant i de mindre byer og på øerne, fra ca 1/4 i 2012 (Kommuneplan 2013) til ca. 1/5 i 2017.

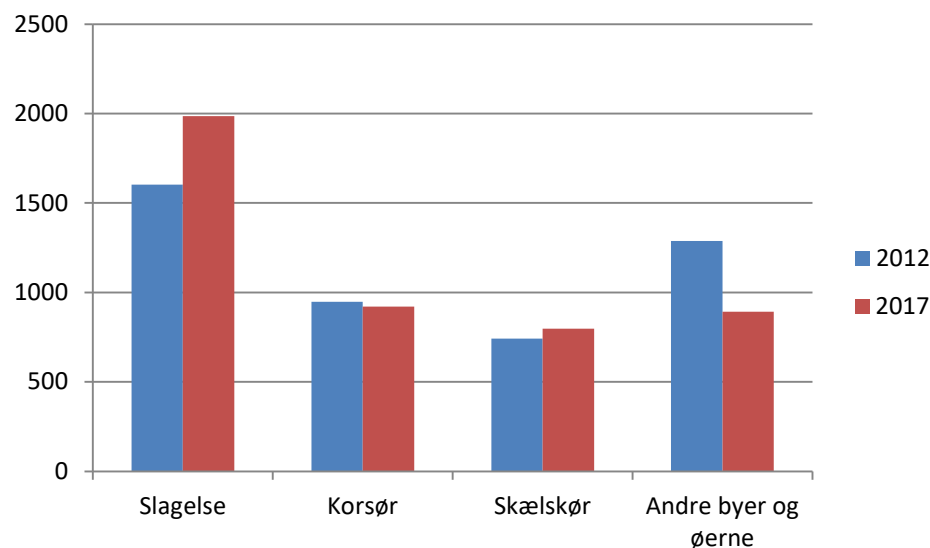


Fig. 1 Boligrummelighed efter gældende planlægning 2017

Erhvervsrummelighed 2017

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 2017 er rummeligheden i erhvervsområder, udlagt i tidligere planlægning, opgjort til 270 ha etageareal (i 2012 udgjorde rummeligheden 274 ha). Samlet set er Slagelse Kommunes erhvervsrummelighed reduceret marginalt. Udfordringen kan ligge i, at erhvervsudlæg inden for købstæderne kun udgør ca. 40% af den samlede rummelighed - hvilket er en udfordring i forhold til den stadig stigende interesse for at placere sig i byerne og langs de store transportkorridorer.

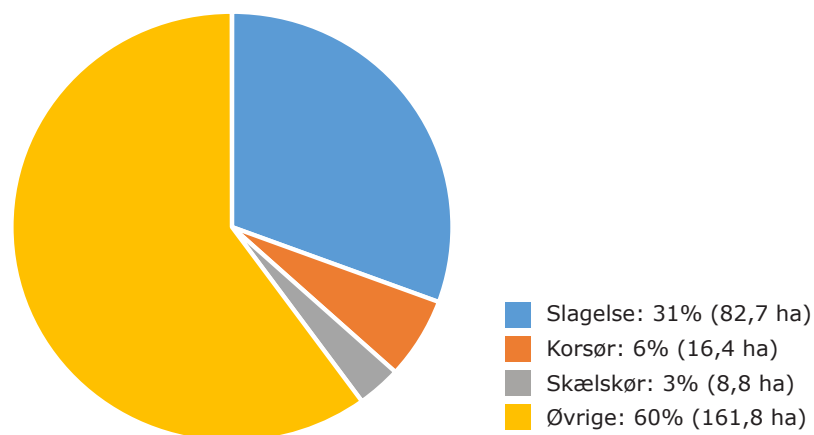


Fig. 2 Erhvervsrummelighed efter gældende planlægning 2017

Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov

Boliger

Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017 viser, at der forventes en stigning i befolkningstallet frem til 2031 på 2.022 personer - fra 78.830 indbyggere i januar 2017 til 80.852 indbyggere i januar 2031. Det er overvejende den ældste del af befolkningen (de 65-99 årige), der forventes øget.

På baggrund af befolkningsprognose og boligprogram skønnes, at der er behov for at etablere **1.500 nye boliger** i Slagelse Kommune i løbet af de kommende 12 år, og at mindst halvdelen af disse skal koncentreres i Slagelse by, hvor tilvæksten er størst.

Erhverv

Til beregning af det kommende arealforbrug til erhverv er taget udgangspunkt i Danmarks Statistiks opgørelse over Byggeri og boligforhold, herunder Bygningsbestandens areal (BYGB33 & BYGB3). Tabellerne fra Danmarks Statistik ser således ud:

Etageareal (m²)	2004	2011	2017
Fabrikker, værksteder o.l.	612000	652000	649000
El-,gas-,vand- og varmeværker	51000	63000	71000
Anden bygning til produktion	63000	84000	65000
Transport- eller garageanlæg	63000	64000	68000
Kontor, handel, lager, off. adm. mv.	674000	749000	751000
Uspec. transport og handel	14000	33000	30000
I alt	1477000	1645000	1634000

Beregningerne viser, at det nuværende erhvervsetageareal i kommunen samlet set er på 163 ha. Det samlede etageareal i 2004 var på 148 ha, hvilket svarer til en tilvækst på 15 ha etageareal over den seneste 12 års periode.

Væksten i erhvervsetageareal, over den planperioden på 12 år, forventes at være markant større, til trods for de seneste års marginale reduktion som følge af krisen.

Omfanget af arealudlæg skal fastlægges ud fra det forventede behov i den kommende 12 års planperiode. Der er grund til at tro, at de seneste par års konjunkturændring giver anledning til fortsat vækst i Slagelse Kommune over de kommende år. Dette understøttes af det faktum, at der allerede nu sker en vækst i antallet af både arbejdspladser og tilflyttere i Slagelse Kommune. Samtidig er der 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. Væksten må forventes primært at tilgå Slagelse og Korsør, mens Skælskør og de mindre byer i erhvervsmæssig forstand typisk vil fungere som lokalbyer, hvor erhvervet enten er lokalt, nichepræget eller fungerer som støtte og underleverandør for erhvervslivet i de større byer.

Det anslås, at der vil ske en fordobling af tilvæksten, altså **30 ha** (etageareal), i denne planperiode, så der i 2029 vil være ikke under 193 ha etageareal i Slagelse Kommune - hvoraf en stadig større andel vil være placeret i de større byer. Før krisen kunne man se en tilvækst på omkring 25 ha over 12 år (1999-2011), hvorfor 30 ha synes at være rimeligt.

For at sikre, at en sådan udvikling er mulig, udlægges et nyt, større erhvervsområde på den anden side af omfartsvejen i Slagelse, hvor efterpørgslen er størst, og hvor det vurderes, at nyt erhverv vil kunne indgå i synergi med udvidelsen af Slagelse Megacenter. Erhvervsarealet ved Bakkevej i Slagelse Øst udgår og dele af naboarealet, Skovsø Erhvervspark, konverteres til boligformål. Endvidere udvides Slagelse Megacenter. Det samlede etageareal til erhverv i Kommuneplan 2017 er nogenlunde status quo i forhold til Kommuneplan 2013.

Rummeligheden til erhverv i Kommuneplan 2017 vurderes at være tilstrækkelig for planperioden 2017-2028.

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.
- 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 og 8 er de bolig- og erhvervsområder, der er omfattet af planlægningsmæssige ændringer med denne kommuneplan, oplistet.

Boligudlæg, der tilføjes eller ændrer anvendelse**Ramme (KP2017)**

16.B6, Højbjergvej, Svenstrup
 8.B6, Støvlebækvej, Kirke Stillinge
 1.2B36, Ndr. Ringgade, Slagelse
 1.2B35, Jonsvangen, Slagelse
 1.3B23, Klosterbanken, Slagelse
 1.1B11, Ingemannsvej, Slagelse
 2.2B27, Linde Allé, Korsør
 2.3BE5, Udsigtsbyen, Korsør
 2.3B25, Byparken, syd, Korsør
 2.3B26, Byparken, nord, Korsør
 3.2B14, Folkehøjskolen, Skælskør
 1.4B1, Mandøvej, Slagelse
 12.C1, Flakkebjerg bycenter

I alt:**Boliger/ændring**

6 åben-lav
 19 åben-lav og 17 tæt-lav
 43 åben-lav og 107 tæt-lav
 14 åben-lav
 3 åben-lav og 6 tæt-lav
 4 åben-lav og 9 tæt-lav
 0
 160 etageboliger
 4 åben-lav og 9 tæt-lav
 7 åben-lav og 15 tæt-lav
 12 åben-lav og 25 tæt-lav
 1 åben-lav
 0

113 åben-lav**188 tæt-lav****160 etageboliger****Planlægningsmæssig ændring**

Nyt udlæg
 Nyt udlæg
 Ændret anvendelse
 Ændret anvendelse
 Ændret anvendelse
 Ændret anvendelse
 Ændret anvendelse (adm. ændring)
 Udvidelse
 Ændret anvendelse
 Ændret anvendelse
 Ændret anvendelse
 Udvidelse
 Ændret anvendelse (adm. ændring)

Boligudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse**Ramme (KP2017)**

2.3B3, Kanalbyen, Korsør

I alt:**Boliger/ændring**

-160 etageboliger
-160 etageboliger

Planlægningsmæssig ændring

Reduktion

Boligudlæg, total**I alt:****113 åben-lav****188 tæt-lav**

Erhvervsudlæg, der tilføjes

Ramme (KP2017)	Antal etagemeter (m ²)	Planlægningsmæssig ændring
1.4E12, Slagelse Megacentrum	32.600	Udvidelse
1.4E14, Korsørvej, Slagelse	170.000	Nyt udlæg
10.E2, Hunsballevej, Sørbymagle	1.000	Udvidelse
I alt:	203.600	

Erhvervsudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse

Ramme (KP2017)	Antal etagemeter (m ²)	Planlægningsmæssig ændring
1.2E1, Bakkevej, Slagelse	-87.600	Udgår
1.2E6, Nykøbing Landevej, Slg.	-67.200	Reduktion (overføres til boligformål, 1.2B36)
1.3E2, Sorøvej, Slagelse	-20.000	Reduktion (overføres til centerformål, 1.3C9 og 1.3C10)
10.E1, Sørby Hovedg., Sørbymagle	-4.900	Reduktion (overføres til centerformål, 10.C1)
2.3C6, Motalavej, Korsør	-14.000	Ændret anvendelse til centerformål
2.3BE5, Udsigtsbyen, Korsør	-5.000	Ændret anvendelse til blandet byformål (ramme 2.3E1 udgår)
I alt:	-198.700	

Erhvervsudlæg, total

I alt: 4.900

16.B6: Højbjergvej, Svenstrup

(nyt udlæg)

**8.B6: Støvlebækvej, Kirke Stillinge**

(nyt udlæg)



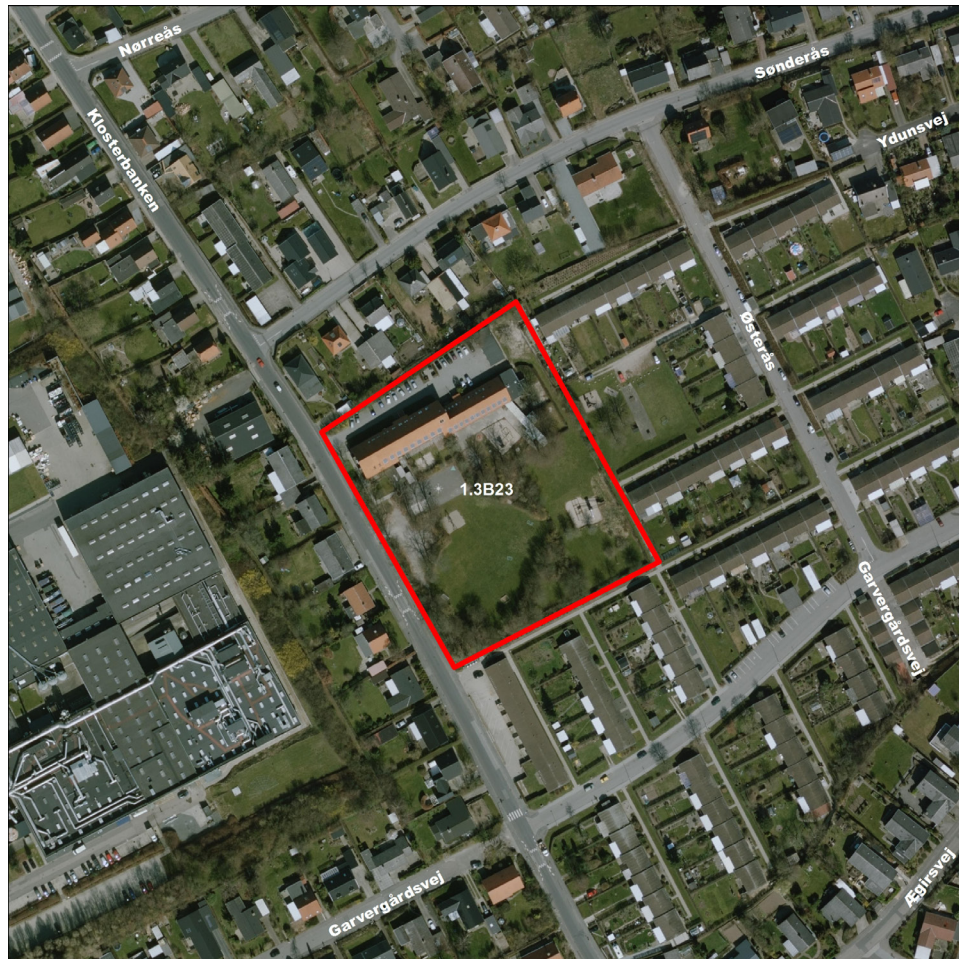
1.2B36: Ndr. Ringgade, Slagelse
(ændret anvendelse)



1.2B35: Jonsvangen, Slagelse
(ændret anvendelse)



1.3B23: Klosterbanken, Slagelse
(ændret anvendelse)



1.1B11: Ingemannsvej, Slagelse
(ændret anvendelse)



1.2B27: Linde Allé, Korsør
(ændret anvendelse)



2.3BE5: Halskov Færgeshavn
(ændret anvendelse + udvidelse)



2.3B25: Byparken (syd), Korsør
(ændret anvendelse)



2.3B26: Byparken (nord), Korsør
(ændret anvendelse)



3.2B14: Folkehøjskolen, Møllebakken, Skælskør
(ændret anvendelse)



1.4B1: Mandøvej, Slagelse
(udvidelse)



12.C1: Flakkebjerg bycenter

(ændret anvendelse)



2.3B3: Halskov Færgeskov

(reduktion)



1.4E14: Korsørvej, Slagelse (Megacenter Vest)

(nyt udlæg)



10.E2: Hunsballevej, Sørbymagle

(udvidelse svarer til 900 m² (etagemeter), overføres fra 10.E1)



1.2E1: Bakkevej, Slagelse

(udgår, reduktion svarer til -87.600 m^2 (etagemeter))

**1.2E6: Nykøbing Landevej, Slagelse**

(reduktion svarer til -67.200 m^2 (etagemeter), ændres til boligområde 1.2B36)



1.3C9: Sorøvej, Slagelse

(reduktion svarer til -10.000 m² (etagemeter), ændres fra 1.3E2 til centerområde 1.3C9)

**1.3C10: Sorøvej, Slagelse**

(reduktion svarer til -10.000 m² (etagemeter), ændres fra 1.3E2 til centerområde 1.3C10)



10.E1: Sørby Hovedgade, Sørbymagle

(reduktion svarer til -4.900 m^2 (etagemeter), ændres til 10.E2 og 10.C1)

**2.3C6: Motalavej, Korsør**

(reduktion svarer til -14.000 m^2 (etagemeter), ændres fra 2.3E8 til centerområde 2.3C6)



1.4E12: Slagelse Megacenter, Slagelse

(udvidelse svarer til 32.600 m² (etagemeter))

**2.3E1: Storebæltsvej, Korsør**

(reduktion svarer til -5.000 m² (etagemeter), ændres til blandet byområde og indgår i ramme 2.3BE5)





Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk