

Bilag 8 – Hovedstruktur – rummelighed

Fra stilstand til vækst

Afgrænsningen af byområder i kommunen fastsættes ud fra overvejelser om byvækstens fordeling mellem kommunens enkelte byer, dvs. bymønstret, og det samlede areal til byformål i en 12-årig planperiode.

Det er vigtigt for kommunen at fastholde en tilstrækkelig rummelighed til en fleksibel byudvikling. Kommunen lægger vægt på, at både mindre og større byer skal have varierede muligheder for boligudvikling, der imødekommer flere forskellige målgrupper. Hvad angår erhverv, er tilstrækkelige arealreserver til de forskellige virksomhedstyper ligeledes en forudsætning for, at virksomhederne kan placeres rigtigt i forhold til hinanden og i forhold til omgivelserne. Rummeligheden skal derfor fordeles på mange byer. Ikke desto mindre ligger en væsentlig del af de resterende udlæg til byudvikling i tilknytning til kommunens tre store købstæder. Det skal naturligvis ses i sammenhæng med, at netop disse byer generelt har den største efterspørgsel efter nye bolig- og erhvervsområder og dermed også har det største behov for nye arealer de kommende år. Slagelse og Korsør ligger ved motorvej E20 og har stationer på banestrækningen mellem hovedstadsregion og Fyn/Jylland. Skælskør er ligeledes trafikalt meget tilgængelig. Derved imødekommer kommunen statens interesse i, at nye byudviklingsområder primært lokaliseres stationsnært og tæt på det overordnede vejnet.

I Kommuneplan 2013 blev der gennemført markante reduktioner af arealudlæggene på baggrund af en periode med negativ eller stærkt begrænset vækst. Nu er konjunkturkurven knækket, og Slagelse Kommune er inde i en vækstperiode med tilgang af både borgere, virksomheder og studerende. Derfor har Slagelse Byråd med Kommuneplan 2017 valgt at skabe rum for vækst, og der tilføres derfor nye, men dog begrænsede, arealudlæg for at imødekomme nye behov for bolig- og erhvervsudvikling.

Boligtilvækst

I følge Slagelse Kommunes Boligprogram 2016 indeholder kommunens gældende planlægning i 2016 en rummelighed, der svarer til 4485 boliger. I Slagelse by består en stor del af boligrummeligheden af flere hundrede etageboliger i forbindelse med byomdannelse i bymidten; en rummelighed, der er resultat af fortætning i stedet for nyudlæg. Boligprogrammet viser samtidig, at det forventede behov for nye boliger i kommunen i den kommende 12 års planperiode er 965 boliger. Det er en markant forøgelse i forhold til estimatet i Boligprogram 2012 og Kommuneplan 2013, hvor estimatet var 613 boliger.

Det vurderes generelt, at denne tilvækst kan rummes inden for eksisterende arealudlæg, hvor den største udvikling forventes at ske i Slagelse, primært Tidselbjerg-området, i Byparken og på Kasernegrunden, og i Skælskør, primært Møllebakken og i Æblekvarteret. Der forventes også en reel tilvækst i Vemmelev, Slots Bjergby og Sørbymagle. For øvrige udlæg forventes en mere begrænset udvikling.

For Korsør gælder det særlige, at undersøgelser i forbindelse med udarbejdelsen af Slagelse Kommunes arealudviklingsstrategi har vist, at der er en efterspørgsel på nye boliger, som ikke synes at kunne rummes inden for nuværende udlæg. Derfor tilføres en ramme på 2 ha som udvidelse af eksisterende bebyggelse i Musholmparken og Højbjergparken samt et mindre udlæg på 1,7 ha, der gør det administrativt enklere at godkende huludfyldninger i en eksisterende bebyggelse på Højbjergvej ved Svenstrup. De to bebyggelser tilsammen skønnes at kunne rumme 25-30 boliger.

[Link til [Boligprogram 2016](#)]

Erhvervstilvækst

Rummeligheden i erhvervsområder, udlagt i tidligere planlægning gældende i 2016, er på 205 ha etageareal, der vurderes at være uændret i forhold til Kommuneplan 2013 og skyldes, at tilgang og afgang modsvarer hinanden.

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

ERHVERV – 2004 (Hashøj, Korsør, Skælskør, Slagelse)	m²
Fabrikker, værksteder o.l.	612.000
El-,gas-,vand- og varmeværker	51.000
Anden bygning til produktion	63.000
Transport- eller garageanlæg	63.000
Kontor, handel, lager, offentlig administration mv.	674.000
Uspec. Transport og handel	14.000
I alt	1.477.000

ERHVERV - 2016	m²
Fabrikker, værksteder o.l.	649.000
El-,gas-,vand- og varmeværker	71.000
Anden bygning til produktion	65.000
Transport- eller garageanlæg	68.000
Kontor, handel, lager, offentlig administration mv.	751.000
Uspec. transport og handel	30.000
I alt	1.634.000

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 vækst på 15 ha etageareal over de sidste 12 års periode. Væksten i erhvervsetageareal, over den kommende planperiode på 12 år, forventes at være stigende, da Slagelse Kommune er inde i en vækstperiode.

Arealudviklingsstrategien peger på en stigende efterspørgsel på erhvervsarealer, primært i Slagelse. Slagelse Megacentrum ved Korsørvej er tæt på udbygget. Derimod har der ikke vist sig væsentlig interesse i Bakkevej-kvarteret i den østlige del af Slagelse. Derfor planlægges der i stedet for etablering af nyt erhvervsareal på 44 ha vest for nuværende Slagelse Megacentrum, der giver mulighed for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt fremstillings- og produktionsvirksomheder. Det skal danne rammen for en eventuelt større gruppe af butikker samt virksomheder inden for f.eks. fødevarer, der kan være med til at understøtte detailhandlen omkring Slagelse Megacentrum.

Der udlægges et nyt erhvervsområde ved Kongevejen ved Stop 39 på omkring 6 ha for at give plads til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Området ligger ud til motorvejen, og er derfor reserveret til transport tungt erhverv. Slagelse Kommune har imødekommet virksomheder til transporttungt erhverv i den øvrige del af Stop 39, hvorfor det vurderes at være hensigtsmæssigt at tage arealet i brug til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Erhvervsområdet på 22 ha ved Bakkevej udgår af Kommuneplan 2017. Den faktiske nettotilvækst i Megacentrum Vest, altså udvidelsen af Slagelse Megacentrum på den anden side af Omfartsvejen, og ved Kongevejen (Stop 39) udgør således 28 ha areal, hvilket svarer til 11 ha etageareal. Øvrige udlæg i Slagelse vurderes at være hensigtsmæssige.

Den store erhvervsrummelighed i andre byområder uden for Slagelse, Korsør og Skælskør består primært af udlæg på 39 ha i tilknytning til motorvejen ved Vemmelev. Udlæggets tilgængelighed til motorvejen skal forbedres i denne planperiode.

Erhvervsrummelighed ved Stignæs havn (67 ha) fastholdes ud fra regionale/nationale interesser; Stignæs særlige erhvervsområde er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Konklusion

Rammen for bolig- og erhvervsrummelighed kan sammenfattes således:

Kommuneplan 2013: 3778 boliger / 205 ha etageareal til erhverv

Opgjort 2016: 4485 boliger / 205 ha etageareal til erhverv

Kommuneplan 2017: 4515 boliger / 216 ha etageareal til erhverv

Der foretages i planperioden en løbende vurdering af restrummeligheden og eventuel behov for nye arealudlæg.