

Bilag 10 – Mål og Strategi - redegørelse for arealudlæg

I denne kommuneplan gennemføres enkelte ændringer af arealudlæg – og dermed en ændring af de tilsvarende rammer. Herunder redegøres for de væsentligste ændringer:

Rammer, der tilføjes:

ERHVERV

1.4E14: Erhvervsområde ved Korsørvej/Omfartsvejen, Slagelse udlægges:



Areal: 44 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Landområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Erhvervsområde

Begrundelse:

Der er efterspørgsel på erhvervsareal i den vestlige del af byen. Der udlægges derfor en ny ramme til erhvervsformål på 44 ha til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt til større virksomheder inden for eksempelvis fødevarerindustrien, som en udvidelse af Slagelse Megacentret. Slagelse Megacentret har de seneste år oplevet en væsentlig tilvækst, så der ultimo 2016 kun er 3,9 ha erhvervsareal til rådighed fordelt på tre grunde. Slagelse Kommune forventer en fortsat efterspørgsel på areal til samme anvendelse hen over planperioden, hvorfor det er afgørende, at der findes areal, der kan imødekomme efterspørgslen. For at udlægge nyt erhvervsareal udtages et erhvervsareal på ca. 22 ha i det østlige Slagelse (Bakkevej, 1.2E1, Kommuneplan 2013), da efterspørgslen er begrænset her, og der samtidig findes erhvervsområder med restrummelighed i området. Endvidere konverteres et areal på ca. 20 ha udlagt til erhverv i Slagelse øst til boligområde, da det vurderes, at området i planperioden kan udvikles som boligområde. Det vil sige, at det samlede areal udlagt til erhverv i Kommuneplan 2017 er nogenlunde status quo i forhold til Kommuneplan 2013.

1.4E15: Erhvervsområde ved Kongevejen (Stop 39), Slagelse udlægges:



Areal: 6,6 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Landområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Erhvervsområde

Begrundelse:

Det nye erhvervsudlæg ved Stop 39 foreslås på baggrund af en konkret henvendelse fra en større udbyder af byggematerialer og lignende, der ønsker at placere sig tæt på motorvejen, Kongevejen og Sdr. Ringgade som leder ind til Slagelse by. Områdets synlighed, gode tilgængelighed, nære afstand til det eksisterende Bilka og sammenhæng med trafik- og transportcentret ved Stop 39 kan ses som optimal til detailhandel med pladskrævende varegrupper. Området ligger dog 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.

BOLIGER

2.4B4: Boligområde ved Stibjergvej, Korsør udlægges:



Areal: 0,7 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Landområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

På grund af Korsørs beliggenhed omkranset af vand og underlagt omfattende kultur- og naturfredninger, er byen ved at løbe tør for udstykningsmuligheder. Byen er siden 90'erne vokset mod nord, i Musholmparken og Højbjergparken. Gennem de seneste par år har der været en stigende efterspørgsel på nye familieboliger i Korsør, hvilket har medført, at disse områder nu er tæt på udbygget. Slagelse Kommune forventer en fortsat efterspørgsel på grunde til boliger i planperioden, hvorfor det er afgørende, at der tilvejebringes nye udstykningsmuligheder. En udvidelse af de eksisterende boligområder er en naturlig vækstmulighed, med stations- og motorvejsnær beliggenhed. Der har allerede været vist interesse for det nye rammeområde. Området tænkes anvendt til åben-lav boliger.

16.B6: Boligområde ved Højbjergvej, Svenstrup udlægges:



Areal: 1,7 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Landområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Der er gennem årene etableret en mindre bydannelse i landzone omkring Højbjergvej, Svenstrup. Der er efterspørgsel på opførelse af enkelte nye boliger i området, hvorfor området udlægges til boligformål. Et nyt udlæg vil lette sagsbehandlingen i forbindelse med byggetilladelser betragteligt. Desuden skal udlægget – og dermed byggemuligheden – ses i forlængelse af det faktum, at der i Korsør-området kun resterer få muligheder for at bygge boliger på nyudstykkede grunde.

8.B6: Boligområde ved Støvlebækvej, Kirke Stillinge udlægges:



Areal: 7 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Landområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Det er vigtigt, at der også uden for købstæderne er mulighed for at bygge huse. Særligt i de byer, hvor der i henhold til arealudviklingsstrategien er behov for at have arealer. I Kirke Stillinge er der kun en begrænset rummelighed tilbage. Derfor udlægges dette boligområde i Kommuneplan 2017.

Rammer, der ændrer anvendelse:

BOLIGER

1.2B36: Boligområde ved Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej, Slagelse:



Areal: 20 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhverv

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Der har i de senere år ikke været efterspørgsel på erhvervsjord i Skovsø Erhvervspark. Erhvervsområdet 1.2E6 reduceres derfor betragteligt, således at et større område konverteres til boligområde (1.2B36). En ændring af anvendelsen til boliger vil åbne op for en ny mulighed for udvikling af området, der på sigt kan tænkes sammen med perspektivområdet for boliger mod vest og videre hen til Tidselbjerget.

1.2B35: Boligområde ved Jonsvangen/Kalundborgvej, Slagelse:



Areal: 4,6 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Området ændrer anvendelse, da der er et ønske om at udvikle arealet til nyt boligområde som en naturlig forlængelse af det eksisterende boligområde syd for rammen. Det er hensigten, at der skal udarbejdes en ny lokalplan, der muliggør både boliger og en institution, som skal forsyne et større opland i den nordvestlige del af Slagelse.

1.3B23: Boligområde ved Klosterbanken, Slagelse:



Areal: 1,1 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Område til offentlige formål

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Ejendommen har tidligere været anvendt til forskellige institutionsformål. Institutionerne er rykket ud, hvilket muliggør en omdannelse. Med henblik på omkringliggende funktioner, er det hensigtsmæssigt at konvertere området til boligformål. Området kan eksempelvis tænkes i naturlig forlængelse af eksisterende rækkehusbebyggelse.

1.1B11: Boligområde i tidligere institutionsbygninger, Slagelse:



Areal: 1,5 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Område til offentlige formål

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

USCJ fraflytter ejendommen i 2020 og med henblik på omdannelsesmuligheder, vurderes det, området taget i betragtning, at være hensigtsmæssigt at ændre områdets anvendelse til boligområde.

2.2B27: Boligområde ved Linde Alle, Korsør:



Areal: 1,2 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Centerområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Centerområde i Korsør ændres til boligområde, da det overvejende er boliger, der præger området. De få eksisterende butikker kan opretholdes.

2.3B25: Boligområde i den sydlige del af byparken, Korsør:



Areal: 1,5 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Rekreativt område

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Korsør mangler bynære arealer til boligudvikling. Dette areal kan forbinde de to bydele på Halskov og stadig fungere som stiforbindelse på langs og på tværs af Korsør Bypark.

2.3B26: Boligområde i den nordlige del af byparken, Korsør:



Areal: 2,4 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Rekreativt område

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Korsør mangler bynære arealer til boligudvikling. Dette areal kan forbinde de to bydele på Halskov og stadig fungere som stiforbindelse på langs og på tværs af Korsør Bypark.

3.2B14: Boligområde på den tidligere højskolegrund, Skælskør:



Areal: 4,1 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Rekreativt område

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Den tidligere Skælskør Folkehøjskole er forfalden, og grunden har i mange år ligget ubenyttet hen. Slagelse Kommune har igangsat en lokalplan for nye boliger lige nord for arealet. For at kunne betragte hele området som et sammenhængende boligområde, og for at kunne udnytte potentialet i landskabet og nærheden til fjorden i håb om at tiltrække tilflyttere til Skælskør, ændres områdets anvendelse fra rekreativt område til boligområde.

CENTEROMRÅDER

1.3C9: Centerområde ved Sorøvej, Slagelse:



Areal: 2 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Centerområde

Begrundelse:

Slagelse Kommune ønsker at gøre en indsats omkring indfaldsvejene til Slagelse. Sorøvej er indfaldsvej fra øst. Dele af erhvervsområdet på Sorøvej udpeges som byomdannelsesområde, hvor der skabes plads til blandet byformål. Det skal give mulighed for nye anvendelser. Området ændres derfor til centerområde, hvor der ud over erhverv er plads til butikker. Dette kan være en begyndelse på en omdannelsesproces af indfaldsvejen. Området ændrer anvendelse fra erhvervsområde til centerområde for at skabe sammenhæng med eksisterende centerområde mod vest. Sammen med naborammen mod øst (1.3C10) inddrages området i bydelscenter øst, da disse rammer i forvejen indeholder butikker og dagligvarebutikker. Med de nye rammer udvides bydelscentret og skaber rammerne for øget udvikling og konkurrence i området. Boliger er ikke tilladte.

1.3C10: Centerområde ved Sorøvej, Slagelse:



Areal: 2,4 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Centerområde

Begrundelse:

Som naborammen mod øst (1.3C9) ændres rammen fra erhvervsområde til centerområde (1.3C10) og inddrages i bydelscenter øst i Slagelse. Det giver blandt andet nye muligheder for at anvende den tidligere popcornfabrik til blandt andet butiksformål. Boliger er ikke tilladte.

2.3C6: Centerområde ved Tårnbergvej - Motalavej, Korsør:



Areal: 2,9 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Centerområde

Begrundelse:

For at afspejle virkeligheden ændres rammen fra erhvervsområde til centerområde.

12.C1: Centerområde i Flakkebjerg bymidte, Flakkebjerg:



Areal: 2,8 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Boligområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Centerområde

Begrundelse:

Flakkebjerg er en af Slagelse Kommunes 9 byer. I Flakkebjerg ændres rammen for dele af bymidten fra boligområde til centerområde, så plangrundlaget for etablering af butikker omkring bymidten er i orden.

Rammer, der udvides og ændrer anvendelse:

CENTEROMRÅDE

1.4C7: Slagelse Megacentrum, Slagelse udvides og ændrer anvendelse:



Areal: 34,7 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Centerområde (aflastningsområde til bymidten)

Begrundelse:

Slagelse Megacentrum 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 ultimo 2016 kun er 40.000 m² grundareal, svarende til omkring 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, hvilket vil svare til en udbygning af området på 60.000 m² etageareal. Det er derfor afgørende at udvide rammerne, så der skabes plads til fortsat vækst. Slagelse Megacentrum (1.4C7) udvides og udpeges derfor som aflastningsområde til Slagelse bymidte, så der i den kommende planperiode er plads til 64.000 m² etageareal. Dette vil give plads til flere større udvalgswarebutikker og konsolidere synergien ved en større klynge af butikker samlet i området.

BLANDET BOLIG OG ERHVERV

2.3BE5: Halskov Færgehavn, Korsør udvides og ændrer anvendelse:



Areal: 9 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Boligområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Blandet bolig og erhverv (blandet byformål)

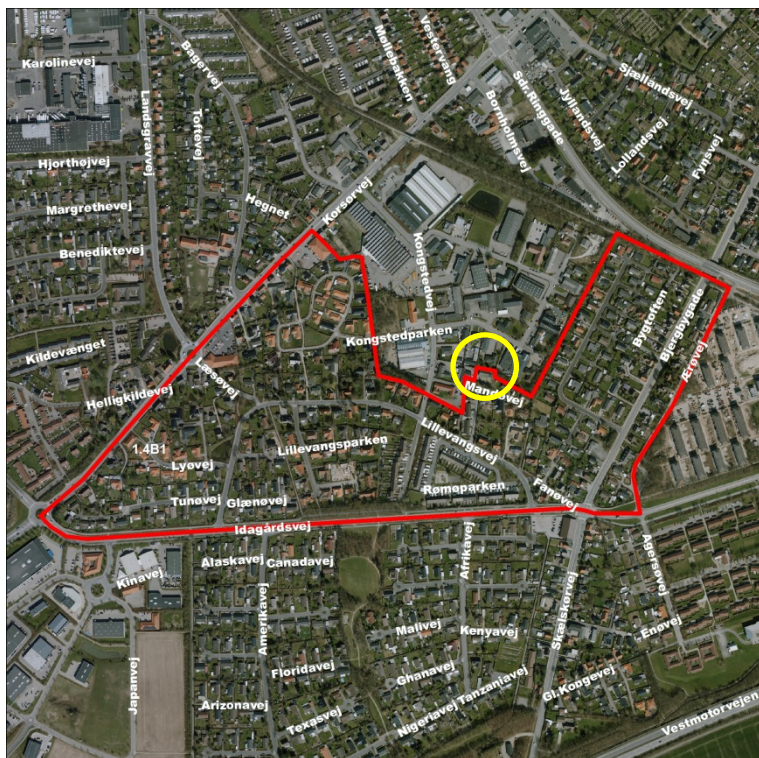
Begrundelse:

I henhold til udviklingsplanerne for området ændres anvendelsen fra boligområde til blandet byformål. Området skal i fremtiden kunne rumme et vandsportscenter samt hotel, restauration samt andre serviceerhverv. Områdets afgrænsning er ligeledes ændret, hvilket har reduceret naborammen mod sydøst.

Rammer, der udvides:

BOLIGER

1.4B1: Boligområde ved Mandøvej, Slagelse udvides:



Areal: 0,1 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

I randen af erhvervsområdet ligger et mindre areal som en del af en grund, der ønskes ændret til boligformål. Det vurderes, at det ikke medfører gener, hverken for bolig eller erhverv, at området konverteres. Samtidig begrundes det med et generelt ønske i kommunens arealudviklingsstrategi om, at der ryddes op i gamle erhvervsområder, så grænser mellem bolig og erhverv skærpes.

CENTEROMRÅDE

10.C1: Centerområde, Sørbymagle udvides:



Areal: 5,2 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Centerområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Centerområde

Begrundelse:

Området udvides, så den eksisterende dagligvarebutik, markeret med gul cirkel, indgår i centerområdet og ikke i et erhvervsområde som i Kommuneplan 2013. Det reducerer og forøger de to tilstødende erhvervsrammer (10.E1 – reduceres), (10.E2 – forøges).

Rammer, der reduceres:

ERHVERV

1.2E6: Erhvervsområde ved Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej, Slagelse reduceres:



Areal: 11 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Erhvervsområde

Begrundelse:

Der har i de senere år ikke været efterspørgsel på erhvervsjord i Skovsø Erhvervsark.
Erhvervsområdet 1.2E6 reduceres derfor betragteligt, således at et større område konverteres til boligområde (1.2B36). Der er stadig tilpas rummelighed i den reducerede erhvervsramme.

BOLIGER

2.3B3: Boligområde ved Halskov Færgehavn, Korsør:



Areal: 3,7 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Boligområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Boligområde

Begrundelse:

Ændring af afgrænsning af område i henhold til udviklingsplanerne for området. Området fastholdes til boliger.

Rammer, der udgår:

ERHVERV

1.2E1: Erhvervsområde ved Bakkevej, Slagelse udgår:



Areal: 21,9 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Perspektivområde til boliger

Begrundelse:

Der synes ikke at være efterspørgsel på erhvervsgrunde i området. Øst for dette areal ligger andre erhvervsområder, der stadig rummer væsentlige byggemuligheder. På længere sigt kan det overvejes at anvende området til at binde boligområderne mod øst sammen med boligområderne mod vest, bl.a. Tidselbjerg. I den forbindelse kan området søges udlagt som boligområde. Da der i dag er væsentlige boligudviklingsmuligheder i nærområdet, primært i Tidselbjerg-området, afventer en sådan rammeændring. I stedet udpeges området som perspektivområde.

Rammer til perspektivområde:

BOLIGER

Perspektivområde til boliger i Slagelse:



Areal: 36,6 ha

Anvendelse, Kommuneplan 2013: Erhvervsområde

Anvendelse, Kommuneplan 2017: Perspektivområde til boliger

Begrundelse:

Der synes ikke at være efterspørgsel på erhvervsgrunde i området. Øst for dette areal ligger andre erhvervsområder, der stadig rummer væsentlige byggemuligheder. På længere sigt kan det overvejes at anvende området til at binde boligområderne mod øst sammen med boligområderne mod vest, bl.a. Tidselbjerget. I den forbindelse kan området søges udlagt som boligområde. Da der i dag er væsentlige boligudviklingsmuligheder i nærområdet, primært i Tidselbjerg-området, afventer en sådan rammeændring. I stedet udpeges området som perspektivområde.