

BILAG Tilpasning af rummelighed

Indhold

Boligrummelighed 2016	3
Erhvervsrummelighed 2016	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 2016

Der er i Slagelse Kommunes Boligprogram 2016 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 2016 indeholder kommunens gældende planlægning i 2016 en rummelighed, der svarer til 4485 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 2016.

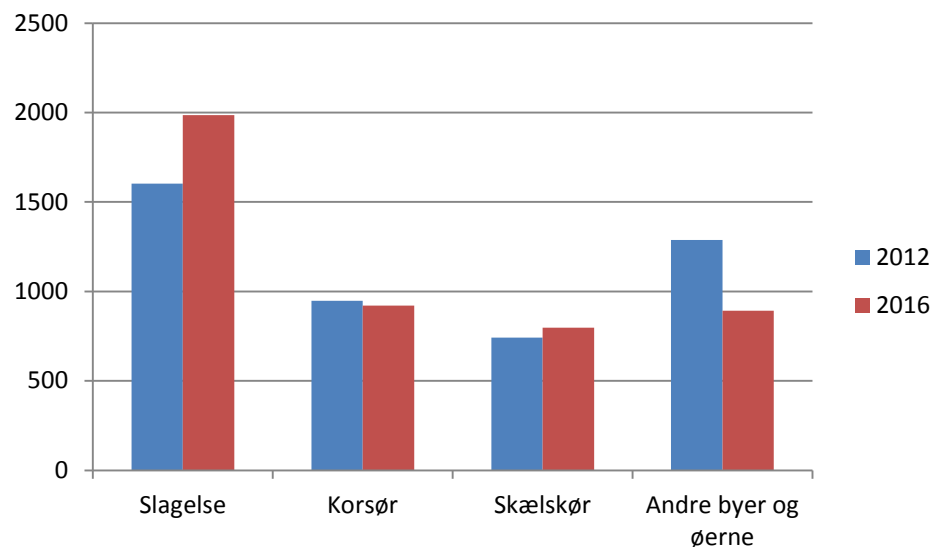


Fig. 1 Boligrummelighed efter gældende planlægning 2016

Erhvervsrummelighed 2016

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 2016 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 transport-korridorer.

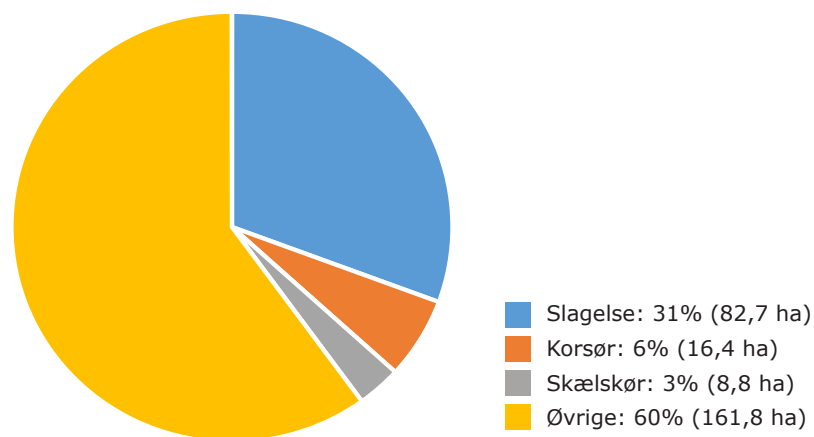


Fig. 2 Erhvervsrummelighed efter gældende planlægning 2016

Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov

Boliger

Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2016 viser, at der forventes en stigning i befolkningstallet frem til 2027 på 1.888 personer - fra 78.140 indbyggere i januar 2016 til 80.028 indbyggere i januar 2027. 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 (m ²)	2004	2011	2016
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, fastholdes den eksisterende erhvervsrummelighed. Der udlægges nye erhvervsarealer i Slagelse by for at imødekomme en stigende efterspørgsel - især omkring motorvejen og omfartsvejen. Dog omdannes et større erhvervsareal i Slagelse Øst, fordi det er placeret, hvor der ikke har været efterspørgsel på erhvervsareal gennem de senere år.

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)**

2.4B4, Stibjergvej, Korsør
 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
 2.3B25, Byparken, syd, Korsør
 2.3B26, Byparken, nord, Korsør
 3.2B14, Folkehøjskolen, Skælskør
 1.4B1, Mandøvej, Slagelse

I alt:**Boliger/ændring**

2 åben-lav og 4 tæt-lav
 2 åben-lav og 2 tæt-lav
 19 åben-lav og 17 tæt-lav
 62 åben-lav og 125 tæt-lav
 14 åben-lav og 6 tæt-lav
 3 åben-lav og 6 tæt-lav
 4 åben-lav og 9 tæt-lav
 0
 4 åben-lav og 9 tæt-lav
 7 åben-lav og 15 tæt-lav
 12 åben-lav og 25 tæt-lav
 1 åben-lav
130 åben-lav og 218 tæt-lav

Planlægningsmæssig ændring

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

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

2.3B3, Halsskov Færgehavn
 2.3BE5, Halsskov Færgehavn

I alt:**Boliger/ændring**

-100 tæt-lav
 -55 tæt-lav
-155 tæt-lav

Planlægningsmæssig ændring

Ændret afgrænsning (reduktion af boligareal på 4 ha)
 Ændret anvendelse

Boligudlæg, total**I alt:**

130 åben-lav og 63 tæt-lav

Erhvervsudlæg, der tilføjes

Ramme (KP2017)	Antal etagemeter (m ²)	Planlægningsmæssig ændring
1.4E14, Korsørvej, Slagelse	170.000	Nyt udlæg
1.4E15, Kongevejen, Slagelse	26.000	Nyt udlæg
10.E2, Hunsballevej, Sørbymagle	1.000	Udvidelse
I alt:	197.000	

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.	-81.200	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
I alt:	-207.700	

Erhvervsudlæg, total

I alt: -10.700

2.4B4: Stibjergvej, Korsør
(nyt udlæg)



16.B6: Højbjergvej, Svenstrup
(nyt udlæg)



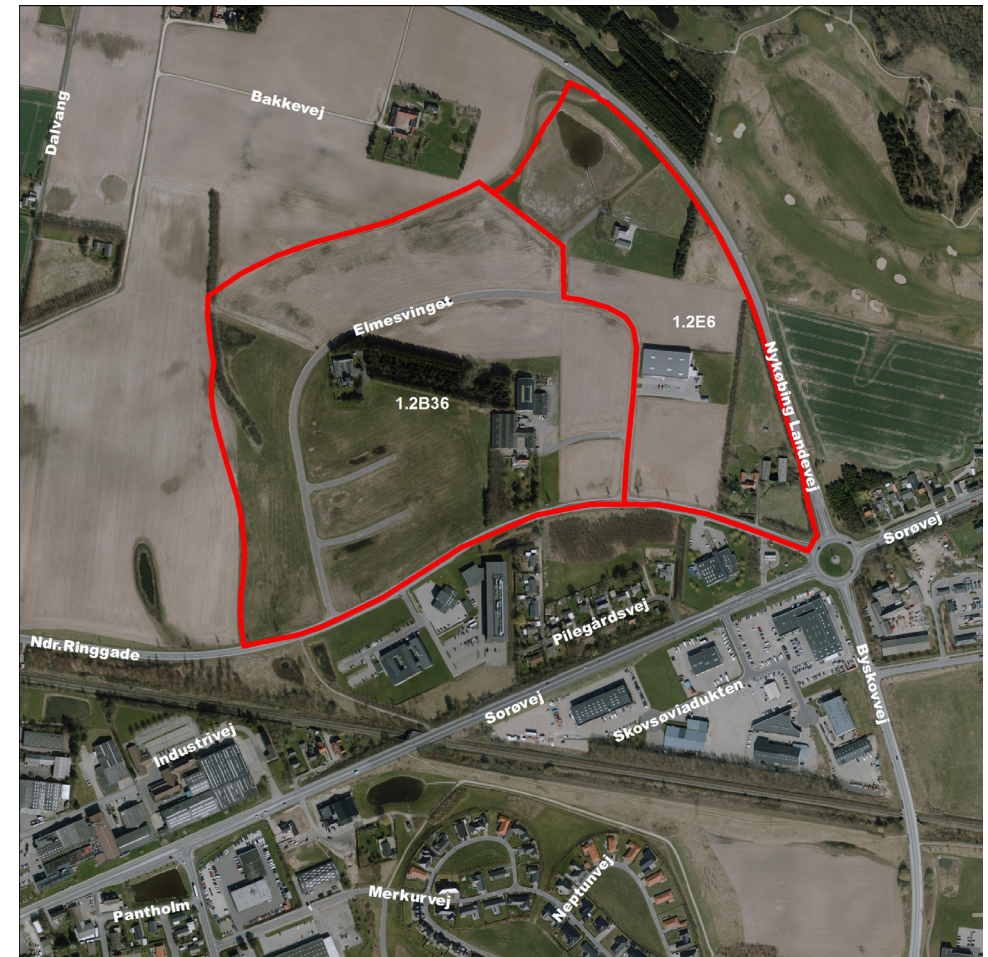
8.B6: Støvlebækvej, Kirke Stillinge

(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)



2.2B27: Linde Allé, Korsør (ændret anvendelse)



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)



2.3B3: Halsskov Færgehavn

(Boligområde reduceres)



2.3BE5: Halsskov Færgehavn

(Ændret anvendelse)



1.4E14: Korsørvej, Slagelse (Megacenter Vest)
(nyt udlæg)



1.4E15: Kongevejen, Slagelse
(nyt udlæg)



10.E2: Hunsballevej, Sørbymagle

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

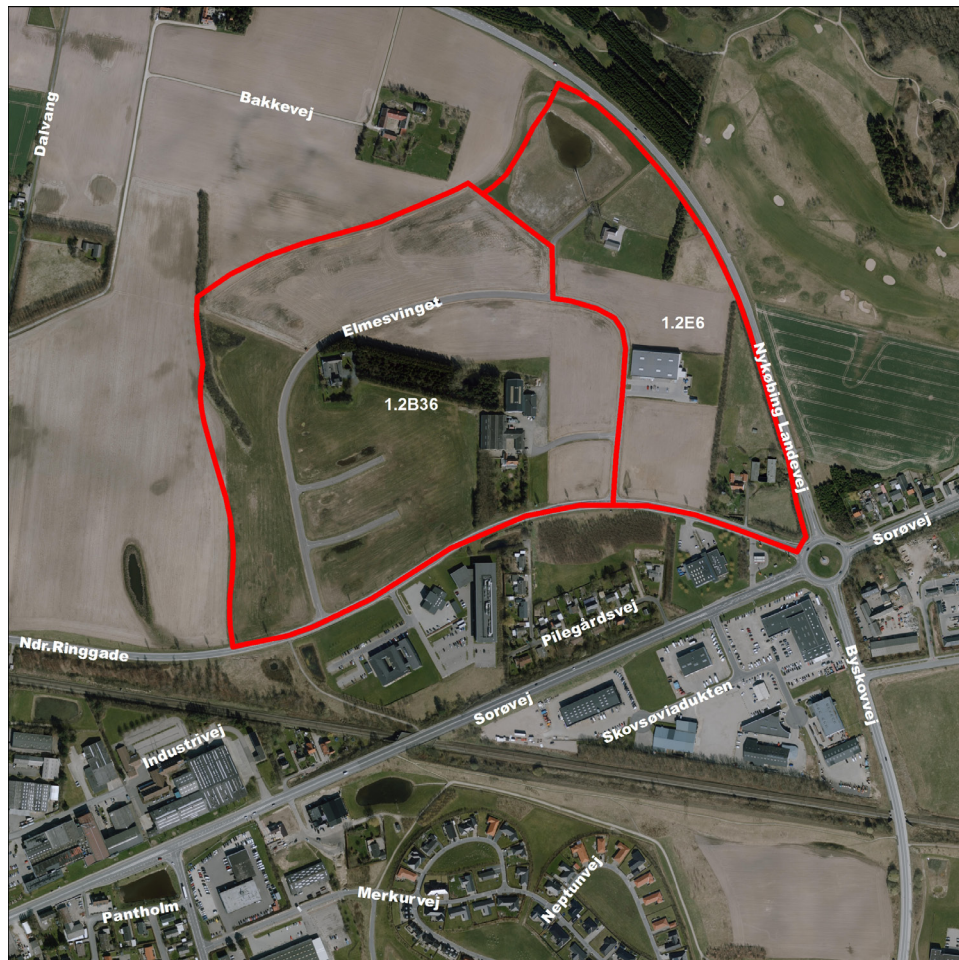
**1.2E1: Bakkevej, Slagelse**

(udgår, reduktion svarer til -87.600 m² (etagemeter))



1.2E6: Nykøbing Landevej, Slagelse

(reduktion svarer til -81.200 m² (etagemeter), ændres til boligområde 1.2B36)

**1.3C9: Sorøvej, Slagelse**

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



1.3C10: Sorøvej, Slagelse

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

**10.E1: Sørby Hovedgade, Sørbymagle**

(reduktion svarer til -4.900 m² (etagemeter), ændres til 10.E2 og 10.C1)



2.3C6: Motalavej, Korsør

(reduktion svarer til -14.000 m² (etagemeter), ændres til centerområde 2.3C6)





Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk