

Forslag til retningslinjer til

## **Forslag til KOMMUNEPLAN 2017**

Tema:

### **Byer**

- **1.1 Byudvikling**
- **1.2 Boliger**
- **1.3 Erhverv**
- **1.4 Detailhandel**

*Alle temaer præsenteres på de følgende sider med forslag til redegørelse samt forslag til retningslinjer. Tekst der er slettet i forhold til Kommuneplan 2013 er overstreget og markeret med rød, mens tekst der er tilføjet er markeret med gul. I tabeloversigten over retningslinjer indgår både retningslinjer for Kommuneplan 2013 og forslag til retningslinjer for Kommuneplan 2017, så man ved hjælp af farverne kan se, om der er sket ændringer.*



# 1. BYER

Slagelse Kommune planlægger for at skabe og bevare levende og varierede bymidter med blandet arealanvendelse til boliger, erhverv, handel, service mv. Byudviklingen skal ske i respekt for byernes strukturer, dimensioner, udpegede kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger og anlæg, som er en vigtig del af vores kulturarv og lokale identitet. Der skal være klare grænser for byerne, og byvækst skal ske indefra og udad, så der sikres forskel mellem by og land og ny, spredt bebyggelse i det åbne land undgås. Byarealer, der er nabo til overordnede veje anlagt i åbent land, skal desuden planlægges og udformes under hensyn til byens samspil med vejanlægget, herunder visuelle forhold.

Der skal fortsat sættes på byomdannelse, herunder omdannelse af udtjente erhvervsområder til blandede byområder med boliger, erhverv, institutioner, centerfunktioner og rekreative arealer. Målet er, at behovet for at inddrage nye arealer i byzonen reduceres. Samtidig er det hensigten, at byomdannelsen er med til at revitalisere den eksisterende by. Genanvendelse og fortætning skal dog afbalanceres med grønne rum i byen og boligområder med lys og luft og rekreative udfoldelsesmuligheder samt tilgængelighed for bløde trafikanter og handicappede.

Planlægningen har også en opgave i at bidrage til en reduktion af energiforbrug og miljøbelastning. Boliger, arbejdspladser, institutioner og andre rejsemål bør placeres sådan, at behovet for transport reduceres. Desuden skal fremtidens byvækst og trafikskabende funktioner placeres, så de tilskynder til brug af kollektiv trafik. De byområdearealer, der ligger inden for områder med særlige drikkevandsinteresser, skal som hovedregel forbeholdes boliger o. lign. Hvis der ønskes en anden anvendelse, skal det vurderes konkret i forhold til grundvandsinteresserne i området.

Risikoen for øgede regnvandsmængder skal tænkes ind i udformning af den fremtidige byudvikling. Der skal skabes mulighed for, at der kan etableres vådområder i byerne, og at vand indgår som et rekreativt element i det urbane landskab. Regnvand skal så vidt muligt afledes lokalt.

Under dette tema er der retningslinjer for:

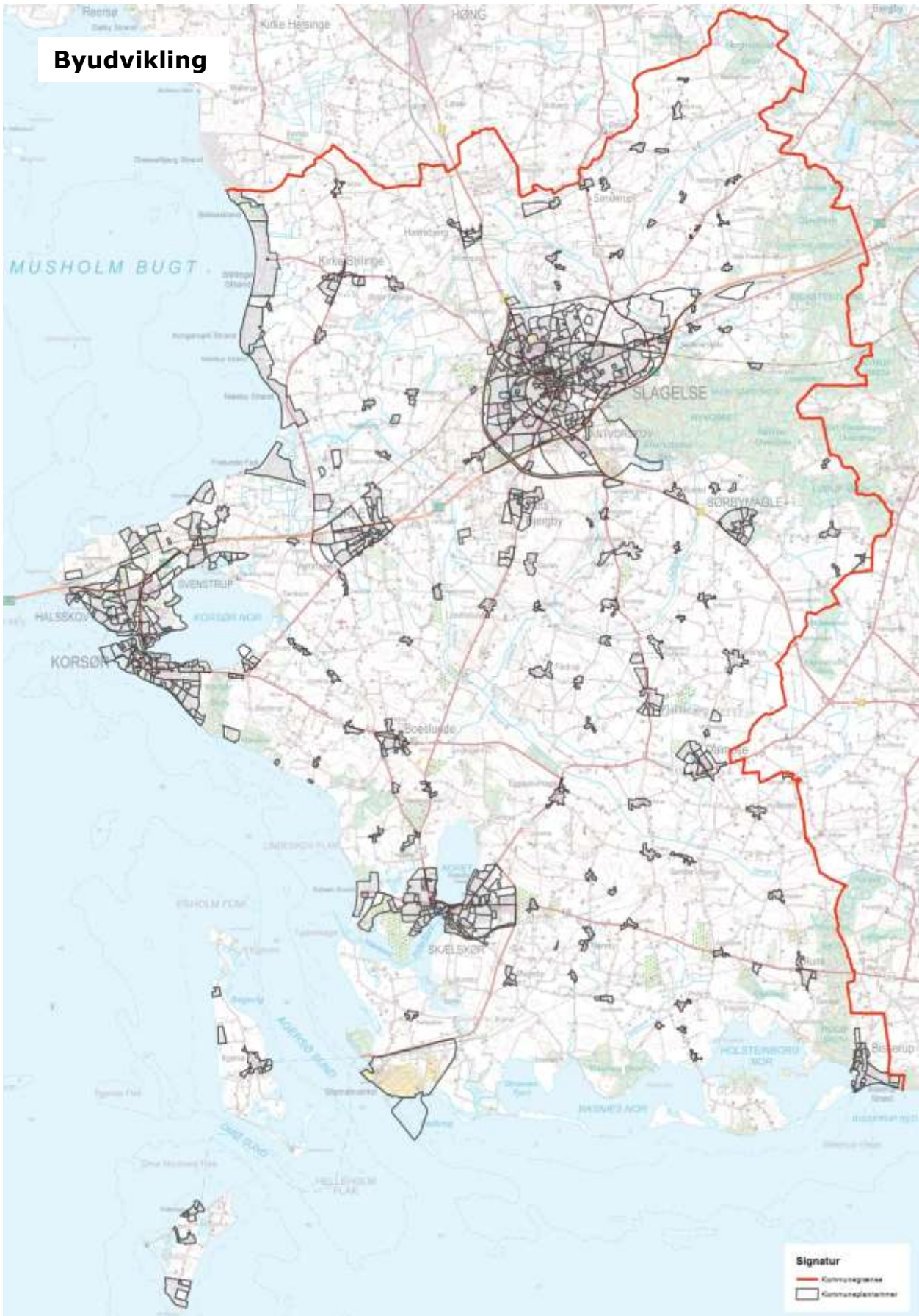
[1.1 Byudvikling](#)

[1.2 Boliger](#)

[1.3 Erhverv](#)

[1.4 Detailhandel](#)

# Byudvikling



## 1.1 Byudvikling

### Forslag til retningslinjer:

KP 2013	KP 2017	Forklaring
1.1.1 Byområder er vist på kortbilag 1.1.	1.1.1 Byområder er vist på kortbilag 1.1.	Ingen ændringer.
1.1.2 Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.	1.1.2 Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.	Ingen ændringer.
1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.	1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.	Ingen ændringer.
1.1.4 Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt før nye arealer inddrages til byzone. Der kan kun udlægges nye arealer til byformål på baggrund af en dokumentation af behovet i planperioden. Dokumentation skal indeholde en opgørelse over rummeligheden i allerede kommuneplanlagte områder til byformål, herunder områder med mulighed for byomdannelse, samt en opgørelse over det forventede arealforbrug i planperioden, herunder arealforbruget pr. bolig i de fremtidige boligområder.	1.1.4 Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt før nye arealer inddrages til byzone. Der kan kun udlægges nye arealer til byformål på baggrund af en dokumentation af behovet i planperioden. <del>Dokumentationen skal indeholde en opgørelse over rummeligheden i allerede kommuneplanlagte områder til byformål, herunder områder med mulighed for byomdannelse, samt en opgørelse over det forventede arealforbrug i planperioden, herunder arealforbruget pr. bolig i de fremtidige boligområder.</del>	Tilføjelse af muligheden for at udlægge aflastningsområder i byer, hvor der er tilstrækkeligt kundegrundlag, jf. ny planlov.
	1.1.5 Der udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – herunder butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold.	Ny retningslinje vedrørende udpegning af aflastningsområde, jf. ny planlov.
1.1.5 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land undgås.	1.1.6 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land undgås.	Ændring af nummerering.

1.1.6 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.	1.1.7 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.	Ændring af nummerering.
1.1.7 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer.	1.1.8 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer.	Ændring af nummerering.
1.1.8 Udlæg af nye byudviklingsområder, og ændringer af eksisterende, skal baseres på en afvejning af interesserne. På den ene side skal der tages hensyn til en hensigtsmæssig byudvikling, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, fordelingen af byvæksten mellem kommunens byer, og på den anden side skal der tages hensyn til de overordnede interesser i det åbne land, herunder rekreative interesser, kvalitet i landskabet, vandindvindings- og råstofinteresserne samt produktions- og strukturforhold mv. i jordbrugserhvervet.	1.1.9 Udlæg af nye byudviklingsområder, og ændringer af eksisterende, skal baseres på en afvejning af interesserne. På den ene side skal der tages hensyn til en hensigtsmæssig byudvikling, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, fordelingen af byvæksten mellem kommunens byer, og på den anden side skal der tages hensyn til de overordnede interesser i det åbne land, herunder rekreative interesser, kvalitet i landskabet, vandindvindings- og råstofinteresserne samt produktions- og strukturforhold mv. i jordbrugserhvervet.	Ændring af nummerering.
1.1.9 Nye arealudlæg kan ikke ske i en beskyttelseszone langs statsveje. I det åbne land omfatter beskyttelseszonen arealerne i en afstand af mindst 300 m fra vejmidte af eksisterende eller planlagte motorveje og mindst 150 m fra vejmidte af øvrige eksisterende eller planlagte statsveje. Inden for byområde nedsættes beskyttelseszonen til 30 m fra vejmidte.	1.1.10 Nye arealudlæg kan ikke ske i en beskyttelseszone langs statsveje. I det åbne land omfatter beskyttelseszonen arealerne i en afstand af mindst 300 m fra vejmidte af eksisterende eller planlagte motorveje og mindst 150 m fra vejmidte af øvrige eksisterende eller planlagte statsveje. Inden for byområde nedsættes beskyttelseszonen til 30 m fra vejmidte.	Ændring af nummerering.
1.1.10 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.	1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.	Ændring af nummerering.
1.1.11 Nyudlæg af arealer skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet.	1.1.12 Nyudlæg af arealer skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet.	Ændring af nummerering.
1.1.12 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de	1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de	Ændring af nummerering.

nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.	nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.	
1.1.13 Arealer, der endnu ikke er inddraget til byudvikling, skal administreres i overensstemmelse med retningslinjerne for de tilgrænsende områder ud mod det åbne land.	1.1.14 Arealer, der endnu ikke er inddraget til byudvikling, skal administreres i overensstemmelse med retningslinjerne for de tilgrænsende områder ud mod det åbne land.	Ændring af nummerering.
	1.1.15 Ved byudvikling og ændret anvendelse af allerede kommuneplanlagte arealer skal der tages hensyn til drikkevandsinteresser, særligt i følsomme områder (NFI) og i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).	Ny retningslinje, der forholder sig til drikkevandsinteresser. Ændring af nummerering.

#### Forslag til redegørelse:

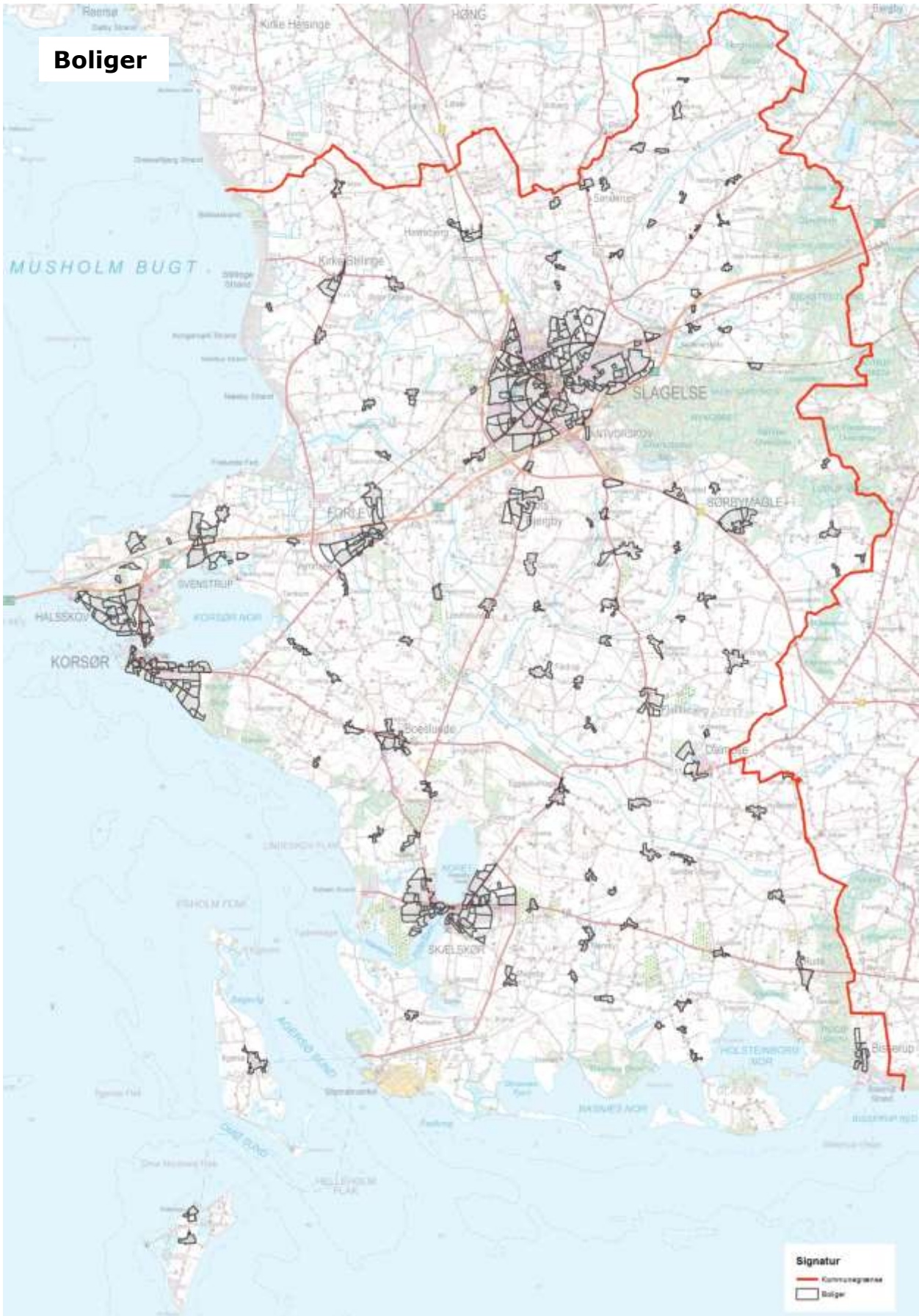
Overordnet er retningslinjerne for byudlæg uændrede ift. Slagelse Kommunes Kommuneplan 2013. Den væsentligste ændring er, at der er tilføjet et afsnit 1.1.14 om hensynet til drikkevandsinteresser.

Formålet med retningslinjerne om byudvikling er at sikre en balanceret byvækst. Det betyder, at byernes udvikling skal ske på en måde, så de natur- og miljømæssige hensyn ikke tilsidesættes. Byvækst skal ske indefra, så nye arealer uden for eksisterende byområder først etableres, når der kan dokumenteres et behov for det. Og når det sker, skal det ske som en naturlig og direkte udvidelse af eksisterende bygrænser.

Byernes udvikling skal desuden ske på en måde, så infrastrukturen udnyttes bedst muligt og med hensyn til både kollektiv trafik og trafiksikkerhed.

Retningslinjerne har også til formål at sikre, at byudvikling sker, så der skabes grønne områder og rekreative miljøer, lige som hensyn til øgede nedbørsmængder og stigende vandstand skal tænkes ind i planlægningen.

# Boliger





## **1.2 Boliger**

Slagelse Kommune ønsker at tiltrække flere til kommunen ved at tilvejebringe en bred vifte af forskellige og attraktive boligformer, fremme attraktive bymiljøer, og udvikle rammerne for bevægelse, aktivitet og sundhed.

Den nærmere planlægning for kommunens fremtidige boligområder fremgår af kommuneplanens Hovedstruktur og Rammedel/Masterplaner.

Følgende generelle retningslinjer omhandler hele kommunen.

### **Forslag til retningslinjer:**

<b>KP 2013</b>	<b>KP 2017</b>	<b>Forklaring</b>
1.2.1 Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.	1.2.1 Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.	Ingen ændringer.
1.2.2 Der kan kun planlægges for husbåde til helårsbeboelse i byzonehavne.	1.2.2 Der kan kun planlægges for husbåde til helårsbeboelse i byzonehavne.	Ingen ændringer.
1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og dagsinstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.	1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og dagsinstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.	Ingen ændringer.
1.2.4 Mindst 10 % af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.	1.2.4 Mindst 10 % af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.	Ingen ændringer.
1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.	1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.	Ingen ændringer.
1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.	1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.	Ingen ændringer.

## Forslag til redegørelse:

Formålet med retningslinjerne for boliger er dels at præcisere, at boliger kun kan opføres, der hvor der er planlagt areal til det, og dels at definere nogle helt overordnede krav til bebyggelserne, herunder at der skal afsættes areal til opholds- og friarealer, der skal indtænkes løsninger for udnyttelse af overfladevand, så man undgår unødigt belastning af kloaksystemerne, og det skal sikres, at nye bebyggelser er energi- og ressourcebesparende.

Slagelse Kommunes bosætningsstrategi peger på, at der skal være tilstrækkeligt boligudbud til især fire udvalgte målgrupper, nemlig

### 1: Unge under uddannelse

- er under 30 år og foretrækker at bo centralt i Slagelse Kommune, og for dem er især nærheden til kollektive trafikforbindelser og mulighed for indkøb vigtig.

### 2: Børnefamilier med høj uddannelse og høj indkomst

- er typisk mellem 30 og 45 år gamle og vil gerne bo i moderne, velbeliggende og store ejerboliger, helst i Slagelse, Skælskør eller Korsør i nævnte rækkefølge, men alternativt i Vemmelev, Kirke Stillinge, Slots Bjergby eller Sørbymagle. For dem er indkøbsmuligheder og kvaliteten af skole- og dagtilbud vigtige.

### 3: Børnefamilier med flere børn og mellemindkomst

- er oftest lidt ældre, fra sidst i 30'erne til først i 50'erne, og måske med sammenbragte børn. Det stiller krav til boligens størrelse og fleksibilitet, men til gengæld stiller de ikke helt så høje krav til beliggenheden. De foretrækker villaer og rækkehuse, både som ejer- eller andelsbolig. Også de foretrækker at bo i Slagelse, Skælskør eller Korsør i nævnte rækkefølge, men alternativt i Vemmelev, Kirke Stillinge, Slots Bjergby eller Sørbymagle. For dem er indkøbsmuligheder og afstanden til skole og dagtilbud væsentlige.

### 4: De etablerede uden børn

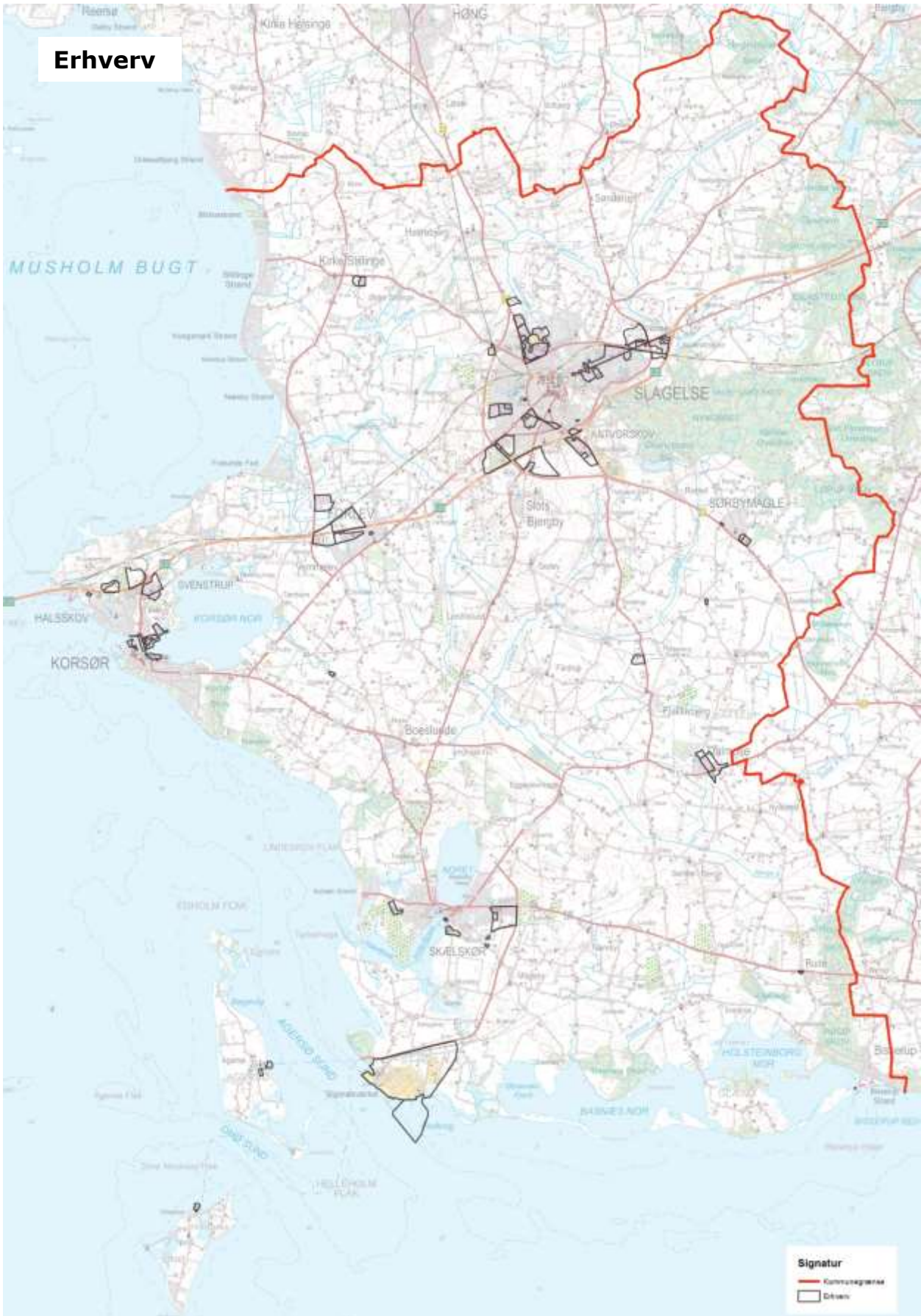
- er 40-65 år og er nået dertil, at de har et vist overskud, som de gerne vil bruge på en mindre men bekvem og vedligeholdelsesfri bolig, der kan danne rammen om et aktivt fritidsliv. De har ikke noget imod at bo til leje. De foretrækker at bo i Slagelse by men alternativt i Korsør, Skælskør, Vemmelev, Kirke Stillinge, Sørbymagle og Bisserup i nævnte rækkefølge. De vægter, som de øvrige målgrupper, nærhed til dagligvarebutikker højest – men for dem er også områdets image ret væsentligt.

Sammenholdt med analysearbejdet i forbindelse med kommunens arealudviklingsstrategi er det åbenlyst, at der skal gennemføres en aktiv planlægning i den kommende planperiode for at opfylde målgruppernes behov:

- der skal fortsat arbejdes for attraktive bomuligheder for unge i Slagelse,
- der skal etableres nye muligheder for at bygge parcel- og rækkehuse, først og fremmest i Slagelse, Skælskør, Korsør, Vemmelev, Slots Bjergby og Sørbymagle,
- der skal skabes grundlag for fortsat udvikling af almene boliger i Slagelse, Korsør og Skælskør,
- der skal planlægges for fortætning af boliger centralt i de tre købstæder, primært gennem omdannelse af erhvervs- og boligområder, der ikke udnyttes optimalt i dag.



# Erhverv



### 1.3 Erhverv

Den fysiske planlægning skal tage afsæt i Slagelse Erhvervscenters Erhvervsstrategi 2016-2020. Af den fremgår, at Slagelse Kommunes styrker især skal findes inden for fødevarer, velfærdsteknologi, energi og bæredygtighed.

Slagelse Kommune ønsker at fastholde eksisterende virksomheder, støtte op omkring udvikling af nye og eksisterende virksomheder, samt tiltrække nye virksomheder og uddannelsesinstitutioner. ~~tilknytning til de offentlige og private investeringer inden for især sygehus- og psykiatriområdet.~~

Den nærmere planlægning for kommunens fremtidige erhvervsstruktur fremgår af kommuneplanens Hovedstruktur og Rammedel/Masterplaner.

Følgende generelle retningslinjer omhandler hele kommunen.

#### Forslag til retningslinjer:

KP 2013	KP 2017	Forklaring
1.3.1 Lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres.	1.3.1 Lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres.	Ingen ændringer.
1.3.2 Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres inden for byområdet ved større byer eller i de særlige erhvervsområder.	1.3.2 Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres inden for byområdet ved større byer eller i de særlige erhvervsområder.	Ingen ændringer.
1.3.3 Videnserhverv skal indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder for at understøtte et dynamisk bymiljø.	1.3.3 Videnserhverv skal indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder for at understøtte et dynamisk bymiljø.	Ingen ændringer.
1.3.4 Virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne.	1.3.4 Virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne.	Ingen ændringer.
1.3.5 Udlæg af nye arealer langs motorvejen skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.	1.3.5 Udlæg af nye arealer langs motorvejen skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.	Ingen ændringer.
1.3.6 Der er i Slagelse Kommune udpeget to <i>særlige erhvervsområder</i> , som er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I disse områder må der ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders	1.3.6 Der er i Slagelse Kommune udpeget to <i>særlige erhvervsområder</i> , som er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I disse områder må der ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders	Præcisering af havneforhold ved Stignæs.

<p>forurening. Etablering af særlig risikobetonet virksomhed, omfattet af risikobekendtgørelsen, vil blive vurderet i det konkrete tilfælde, da der er tale om meget forskelligartede virksomheder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vest for Vemmelev er der udlagt et område på ca. 48 ha til støjende, luftforurenende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Området er ikke egnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder.</li> <li>- Ved Stignæs er der udlagt et område på ca. 355 ha 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. Desuden kan der placeres servicevirksomheder, som er nødvendige for ovennævnte virksomheder eller nødvendige for en containerhavn. 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 skal ved</li> </ul>	<p>forurening. Etablering af særlig risikobetonet virksomhed, omfattet af risikobekendtgørelsen, vil blive vurderet i det konkrete tilfælde, da der er tale om meget forskelligartede virksomheder.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vest for Vemmelev er der udlagt et område på ca. 48 ha til støjende, luftforurenende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Området er ikke egnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder.</li> <li>- Ved Stignæs er der udlagt et område på ca. 355 ha 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. Desuden kan der placeres servicevirksomheder, som er nødvendige for ovennævnte virksomheder eller nødvendige for en <b>containerhavn</b> <b>erhvervshavn</b>. 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.</li> </ul>	
---	---	--

<p>lokalisering af virksomheder tages hensyn til de omkringliggende internationale naturbeskyttelsesområder og det eksisterende oplag af brandfarlige stoffer. Der er begrænsende muligheder for tilledning af kvælstof til Agersø Sund.</p>	<p>Der skal ved lokalisering af virksomheder tages hensyn til de omkringliggende internationale naturbeskyttelsesområder og det eksisterende oplag af brandfarlige stoffer. Der er begrænsende muligheder for tilledning af kvælstof til Agersø Sund.</p>	
<p>1.3.7 Det skal sikres, at der ved udlæg af arealer til forureningsfølsom anvendelse ikke opstår miljømæssige konflikter med de særlige erhvervsområder.</p>	<p>1.3.7 Det skal sikres, at der ved udlæg af arealer til forureningsfølsom anvendelse ikke opstår miljømæssige konflikter med de særlige erhvervsområder.</p>	<p>Ændring af nummerering.</p>

### Forslag til redegørelse:

Retningslinjerne for erhverv er stort set uændrede ift. Slagelse Kommunes Kommuneplan 2013.

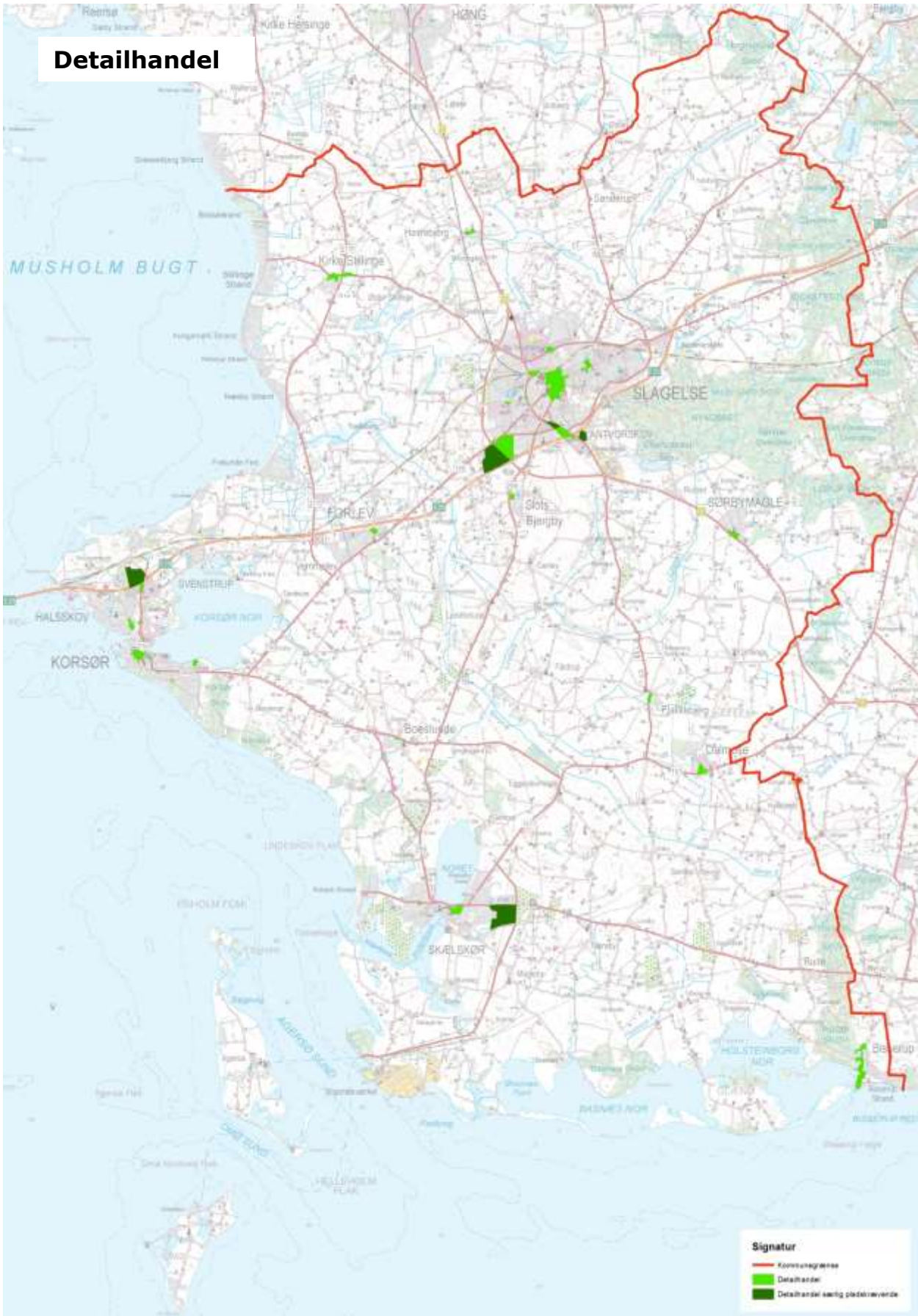
Formålet med retningslinjerne for erhverv er på samme tid at sikre rimelige udviklingsmuligheder for erhvervslivet - og at sikre omgivelserne mod unødige gener fra virksomheder.

I generelle vendinger beskriver retningslinjerne, hvor virksomheder kan placeres.

Der er udpeget to nye erhvervsområder i Slagelse. Det ene, Megacentrum Vest, skal ses som en større udvidelse af Slagelse Megacentrum, der skal sikre, at fremstillings- og produktionsvirksomheder samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, tilbydes attraktive grunde med nem tilgængelighed og god synlighed. Et større udlæg i Megacentrum Vest vil sende et klart signal om, at Slagelse Kommune ønsker at sætte fokus på erhvervsfremme.

Det andet udlæg ved Stop 39 foreslås på baggrund af en konkret henvendelse fra en større udbyder af byggematerialer og lignende. 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. Det kan dog være problematisk at realisere, da området ligger i direkte tilknytning til motorvejen. Udlæg af nye erhvervsarealer langs motorvejene skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttunge virksomheder. Butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, betragtes ikke som transporttunge virksomheder. Det er muligt, at Erhvervsstyrelsen vil gøre indsigelse mod udlægget i Kommuneplan 2017.

# Detailhandel





## **1.4 Detailhandel**

### **Strategi for udvikling af detailhandel i Slagelse Kommune**

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i **Slagelse, Korsør og Skælskør, Korsør og Slagelse**. Udvalgswarebutikker skal fremadrettet primært etableres i de tre købstæders bymidter samt i Slagelse Megacenter, **der i planperioden udvides i takt med den stigende efterspørgsel**. Købstædernes bymidter skal desuden styrkes ved, at der gives udvidelsesmuligheder for eksisterende dagligvarebutikker **og udvalgswarebutikker**.

En grundlæggende forudsætning for at løfte detailhandlen i Slagelse Kommune er, at en fælles vision omkring detailhandlen gøres til en mere iboende del af væksten af Slagelse Kommune. **visionen skal etableres på tværs af kommunen og på tværs af aktører, og visionen skal baseres på en fælles forståelse af detailhandelns bredere betydning for vækst, bosætning, byliv mv. Visionen skal understøtte en fælles vision for fremtidens detailhandel i Slagelse Kommune og give en klar retning for, hvordan købstædernes identiteter kan udfoldes yderligere individuelt og i fællesskab ud fra en klar rollefordeling.**

**Slagelse bymidte skal fortsat være kommunens naturlige og entydige detailhandelsmæssige centrum.** Slagelse bys position som regionalt center for detailhandel skal styrkes ved, at der gives mulighed for flere store butikker i bymidten. Der er **fortsat** mulighed for en udvidelse af **Vestsjællandscentret og City 3**. På det fysiske plan er det centralt i endnu højere grad at udnytte potentialet i torvene i Slagelse bymidte. Projekt "Slagelse Ny By", som blev igangsat i 2004 med **omdannelse af Schweizerpladsen, og som omfatter i alt 8 torve og gadestrækninger i bymidten, skal nu videreføres og færdiggøres. De kan være med til at binde byen sammen som bindeled mellem bymidtens mange shopping- og spisemuligheder. Torvene kan være omdrejningspunkt for nye aktiviteter og i den anledning være tiltrækningskraft for de studerende på Campus Slagelse.**

**Slagelse Megacenter i den sydvestlige del af byen skal udvides og give plads til flere, større udvalgswarebutikker, der ikke umiddelbart kan finde plads i bymidten.**

**I Korsør bør der fortsat arbejdes på at knytte bymidten, Havnearkaden og kajkanten sammen, så der skabes en forbindelse fra gaden med udvalgswarebutikker henover den byforskønnet Solens Plads med multipladsen og det naturlige ophold, ind i Havnearkaden og videre langs kajkanten, hvor der kan være en cafe med udeservering. Endvidere skal der arbejdes på at forstærke den fysiske og mentale forbindelse mellem Korsør Lystbådehavn og bymidten med eksempelvis Fiskergade som bindeled.**

**I området omkring Halsskovvej skal lokale initiativer være med til at drive udviklingen ud fra en bottom up tankegang.**

**I Skælskør skal koncentrationen af detailhandlen omkring Algade og dagligvaretorvet fastholdes og understøttes yderligere. For at skabe synergi mellem dagligvarehandlen ved Jernbanevej/Bakkenborgvej og Algade i Skælskør, hvor udvalgswarehandlen er fokuseret, kan der arbejdes på at skabe bedre forbindelse i både byrum og i de eksisterende passager således, at de handlende guides til at bruge hele området, når de foretager indkøb. Det samme gør sig gældende for Pistolstræde, der er bindeled mellem parkeringspladserne ved dagligvarebutikkerne og Algades møde med Nytorv. I forbindelse med en eventuel fase to af byforskønnelsen af Skælskør, bør der kigges på, hvordan Svanetorvet kan understøtte handelsoplevelsen på en mere aktiv og inddragende måde.**

I de øvrige bysamfund uden for købstæderne er der mulighed for dagligvarebutikker til lokale forsyning og mindre udvalgswarebutikker. I kommunens landsbyer vil der fremover være mulighed for at etablere enkeltstående butikker til lokalområdets dagligforsyning.

Hvad angår butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper, bør nye butikker generelt ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst.

## Forslag til retningslinjer:

KP 2013	KP 2017	Forklaring
1.4.1. Den overordnede detailhandelsstruktur fremgår af kortbilag 1.4	1.4.1. Den overordnede detailhandelsstruktur fremgår af kortbilag 1.4	Ingen ændringer.
1.4.2. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af <a href="#">Tabel 1.4.1.</a>	1.4.2. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, <b>det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder</b> , det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af <a href="#">Tabel 1.4.1.</a>	Tilføjelse af to kolonner i tabel 1.4.1.
1.4.3. Der er afgrænset bymidte i Slagelse, Korsør og Skælskør. I bymidterne planlægges der for en bred vifte af dagligvarer og udvalgsvarer samt andre funktioner, der naturligt lokaliseres i bymidter.	1.4.3. Der er afgrænset bymidte i Slagelse, Korsør og Skælskør. I bymidterne planlægges der for en bred vifte af dagligvarer og udvalgsvarer samt andre funktioner, der naturligt lokaliseres i bymidter.	Ingen ændringer.
1.4.4. De eksisterende bydelscentre i Slagelse by opretholdes; bruttoetagearealet i bydelscentrene i Slagelse by må maksimalt være på 5.000 m <sup>2</sup> .  Eksisterende lovlige butikker i bydelscenter Slagelse øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5) kan fortsætte. Eksisterende lovlige butikker i bydelscenter Slagelse syd (1.4C1 - Bilka) kan fortsætte.	1.4.4. De eksisterende bydelscentre i Slagelse by opretholdes; bruttoetagearealet i bydelscentrene i Slagelse by fremgår af tabel 1.4.1.  <del>Eksisterende lovlige butikker i bydelscenter Slagelse øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5) kan fortsætte.</del> Eksisterende lovlige butikker i bydelscenter Slagelse syd (1.4C1 - Bilka-området) kan fortsætte.	Ændring af maksimal kvadratmeter i bydelscentre i Slagelse by.
	1.4.5. I Slagelse udpeges <b>tre bydelscentre</b> ; Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3), Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9) og Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1).  Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Nord må maksimalt være 5500 m <sup>2</sup> . Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter	Ny retningslinje vedrørende udpegning af bydelscentre i Slagelse.

	Slagelse Øst må maksimalt være 11.950 m <sup>2</sup> . Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Syd må maksimalt være 15.300 m <sup>2</sup> .	
	1.4.6. De eksisterende lokalcentre i Slagelse Kommune opretholdes; bruttoetagearealet i lokalcentrene i Slagelse Kommune må maksimalt være på 3.000 m <sup>2</sup> .  Eksisterende lovlige butikker i lokalcenter Tårnborgvvej-Motalavej (2.3C6) kan fortsætte.	Ny retningslinje vedrørende lokalcentre i Slagelse.
1.4.5. I Slagelse by udpeges 1.3C1 Byskovcentret, 1.4C6 Idagårdsvej/Skælskørvej, 1.5C1 Strandvejscentret og 1.5C2 Vestre Ringgadecentret til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og mindre udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.000 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.  Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Byskovcentret må maksimalt være 1250 m <sup>2</sup> . Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej må maksimalt være 1000 m <sup>2</sup> . Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Strandvejscentret må maksimalt være 700 m <sup>2</sup> . Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Vestre Ringgadecentret må maksimalt være 1500 m <sup>2</sup> .	1.4.7. I Slagelse by udpeges 1.3C1 – Byskovcentret, 1.3C6 – Skovsøviadukten, 1.3C8 – Butiksområde Skovvejen, 1.4C6 – Idagårdsvej/Skælskørvej, 1.5C1 – Strandvejscentret og 1.5C2 – Vestre Ringgadecentret til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og mindre udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m <sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.  <del>Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Byskovcentret må maksimalt være 1250 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej må maksimalt være 1000 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Strandvejscentret må maksimalt være 700 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i lokalcenter Vestre Ringgadecentret må maksimalt være 1500 m<sup>2</sup>.</del>	Ændring af nummerering. Ændrede størrelsesgrænser, jf. ny planlov. Tilføjelse af afsnit om lokalcenter i Slagelse.
1.4.6. I Korsør by planlægges der for detailhandelsudvikling i Korsør bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3) frem for Halsskov.	1.4.8. I Korsør by planlægges der for detailhandelsudvikling i Korsør bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3) frem for Halsskov.	Ændring af nummerering.

<p>1.4.7. I Korsør by udpeges 2.3C2 Halskov til lokalcenter med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	<p>1.4.9. I Korsør by udpeges 2.2C2 – Kjærsvvej-Lilleskovvej, 2.2C3 – Svømmehal/center, 2.2C4 – Dagligvarebutik Skovvej, 2.3C2 – Halskov bymidte, 2.3C4 – Kongebroen/Tårnbergvej, 2.3C5 – Tårnbergvej-Møllevangen og 2.3C6 – Tårnbergvej/Motalavej til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	<p>Ændring af nummerering, tilføjelse af alle lokalcentre i Korsør samt ændring af størrelsesgrænser, jf. ny planlov.</p>
<p>1.4.8. I Skælskør by planlægges der for detailhandelsudvikling i bymidten langs Algade (3.1C1) frem for Kongeåsen.</p>	<p>1.4.10. I Skælskør by planlægges der for detailhandelsudvikling i bymidten langs Algade (3.1C1) frem for Kongeåsen.</p>	<p>Ændring af nummerering.</p>
	<p>1.4.11. I Skælskør by udpeges 3.2C1 – Kongeåsen til lokalcenter med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	<p>Ny retningslinje vedrørende udviklingsmuligheder i lokalcenter Kongeåsen i Skælskør. Ændring af nummerering.</p>
<p>1.4.9. I Korsør by, Skælskør by og Slagelse by udlægges ikke yderligere muligheder for butikker til hverken udvalgsvarer eller dagligvarer.</p>	<p><del>1.4.12. I Korsør by, Skælskør by og Slagelse by udlægges ikke yderligere muligheder for butikker til hverken udvalgsvarer eller dagligvarer.</del></p>	<p>Retningslinjen udgår, da der skal være mulighed for nye udlæg.</p>
<p>1.4.10. De øvrige bysamfund Bisserup, Boeslunde, Dalmose, Havrebjerg, Kirke Stillinge, Slots Bjergby, Sørbymagle, Flakkebjerg, Svenstrup og Vemmelev udpeges til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	<p>1.4.12. De øvrige bysamfund Bisserup (4.C1), Boeslunde (5.C1), Dalmose (6.C1, 6.C2), Havrebjerg (7.C1), Kirke Stillinge (8.C1), Slots Bjergby (9.C1), Sørbymagle (10.C1), Flakkebjerg (12.C1), Svenstrup (16.C1) og Vemmelev (17.C1, 17.C3) udpeges til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for de enkelte dagligvarebutikker og 200 m<sup>2</sup></p>	<p>Ændring af nummerering, tilføjelse af rammenummer samt tilføjelse af maksimal udbygning i bysamfundene. Nye størrelsesgrænser, jf. ny planlov.</p>

	for <b>de enkelte</b> udvalgswarebutikker.	
1.4.11. I Vemmelev udlægges ikke yderligere muligheder for butikker til hverken udvalgsvarer eller dagligvarer.	<del>1.4.11. I Vemmelev udlægges ikke yderligere muligheder for butikker til hverken udvalgsvarer eller dagligvarer.</del>	Retningslinje udgår. Muligheder i Vemmelev.
1.4.12. I byområder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til den enkelte virksomhed tillades mindre butikker til salg af egne produkter. Butikkernes størrelse må normalt ikke overstige 20% af virksomhedens samlede etageareal og må maksimalt være 250 m <sup>2</sup> . Butikker i erhvervsområder kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.	<b>1.4.13.</b> I byområder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til den enkelte virksomhed tillades mindre butikker til salg af egne produkter. Butikkernes størrelse må normalt ikke overstige 20% af virksomhedens samlede etageareal og må maksimalt være 250 m <sup>2</sup> . Butikker i erhvervsområder kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.	Ændring af nummerering.
1.4.13. I landsbyerne kan der etableres enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning. Der kan planlægges for dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 500 m <sup>2</sup> .	<b>1.4.14.</b> I landsbyerne kan der etableres enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning. Der kan planlægges for dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 500 m <sup>2</sup> .	Ændring af nummerering.
1.4.14. Der må, i henhold til planlovens § 37, uden landzonetilladelse etableres mindre butikker på op til 250 m <sup>2</sup> i bygninger, der ikke længere er nødvendig for driften af en landbrugsejendom. Dette kan ske efter en konkret vurdering. Virksomheden skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentlig omfang, og bygningerne må ikke være opført inden for de seneste 5 år.	<b>1.4.15.</b> Der må, i henhold til planlovens § 37, uden landzonetilladelse etableres mindre butikker på op til 250 m <sup>2</sup> i <b>overflødiggjorte</b> bygninger <b>i landzone.</b> <del>der ikke længere er nødvendig for driften af en landbrugsejendom. Dette kan ske efter en konkret vurdering.</del> Virksomheden skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentlig omfang, og bygningerne må ikke være opført inden for de seneste 5 år <b>eller være beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.</b>	Ændring af nummerering. Ændring af forhold omkring ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger i landzone, jf. ny planlov.
<b>Særlig pladskrævende varegrupper</b>  1.4.15 Butikker med særlig pladskrævende varegrupper placeres i områder udlagt til dette formål. Områderne fremgår af kortbilag 1.4.	<b>Særlig pladskrævende varegrupper</b>  <b>1.4.16.</b> Butikker med særlig pladskrævende varegrupper placeres i områder udlagt til dette formål. Områderne fremgår af kortbilag 1.4.	Ændring af nummerering. Sproglig tilretning.

<p>Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, <b>det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder</b>, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af <a href="#">Tabel 1.4.2.</a></p>	<p>Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, <b>det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder</b>, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af <a href="#">Tabel 1.4.2.</a></p>	
<p><b>Særlig pladskrævende varegrupper</b></p> <p>1.4.16 Butikker med særlig pladskrævende varegrupper omfatter butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbler som pladskrævende varegruppe forudsætter en redegørelse for, hvorfor placering i bymidten eller bydelscenter ikke kan lade sig gøre.</p>	<p><b>Særlig pladskrævende varegrupper</b></p> <p><b>1.4.17.</b> Butikker med særlig pladskrævende varegrupper omfatter butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbler som pladskrævende varegruppe forudsætter en redegørelse for, hvorfor placering i bymidten eller bydelscenter ikke kan lade sig gøre.</p>	Ændring af nummerering.
<p><b>Særlig pladskrævende varegrupper</b></p> <p>1.4.17. Der må i henhold til gældende lokalplanlægning etableres en møbelbutik på op til 8000 m<sup>2</sup> ved Idagårdsvej/Sdr. Ringgade i Slagelse by (1.4E9).</p>	<p><b>Særlig pladskrævende varegrupper</b></p> <p><del>1.4.17. Der må i henhold til gældende lokalplanlægning etableres en møbelbutik på op til 8000 m<sup>2</sup> ved Idagårdsvej/Sdr. Ringgade i Slagelse by (1.4E9).</del></p>	Retningslinje udgår, da den optræder to gange.
<p><b>Særlig pladskrævende varegrupper</b></p> <p>1.4.18. Der må i henhold til gældende lokalplanlægning:</p> <p>a. etableres en møbelbutik på op til 8000 m<sup>2</sup> ved Idagårdsvej/Sdr. Ringgade i Slagelse by (1.4E9).</p> <p>b. etableres en møbelbutik på op til 12.000 m<sup>2</sup> ved Hunsballe i Slagelse by (1.4E11).</p>	<p><b>Særlig pladskrævende varegrupper</b></p> <p><b>1.4.18. Der udpeges følgende områder til særligt pladskrævende varegrupper:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Jernbjerg mellem Kalundbogvej og omfartsvejen (1.2E15) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 2.500 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 2.500 m<sup>2</sup></b></li> </ul>	Ændring af nummerering og rammenummer.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Idagårdsvej/Sdr. Ringgade (1.4E9) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål på 8.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 8.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Megacenter Vest (1.4E14) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål på 88.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 12.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Erhvervsareal ved Kongevejen (1.4E15) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål på 26.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 12.000 m<sup>2</sup></li> <li>- Energipark Korsør (2.4E3) i Korsør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål på 7.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 3.500 m<sup>2</sup></li> <li>- Industrivej (3.4E1) i Skælskør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål på 13.400 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 8.000 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Der må i henhold til gældende lokalplanlægning:</p> <p>a) etableres en møbelbutik på op til 8000 m<sup>2</sup> ved Idagårdsvej/Sdr. Ringgade i Slagelse by (1.4E9).</p> <p>b) etableres en møbelbutik på op til 12.000 m<sup>2</sup> ved Hunsballe i Slagelse by (1.4D15)</p>	
	<p><b>Aflastningsområde</b></p> <p>1.4.21. I Slagelse udpeges et aflastningsområde 1.4C7 med mulighed for dagligvarebutikker og større</p>	<p>Ny retningslinje for aflastningsområde, jf. ny planlov.</p>

	<p>udvalgs varebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.900 m<sup>2</sup> for de enkelte dagligvarebutikker og 5.000 m<sup>2</sup> for de enkelte udvalgs varebutikker. Området fremgår af kortbilag 1.4.</p> <p>Det samlede bruttoetageareal til butiksformål i aflastningscenter Slagelse Megacenter må maksimalt være 134.000 m<sup>2</sup>.</p>	
--	---	--

### Forslag til redegørelse:

I 2013 var der ~~Der var medio 2011 429~~ 429 butikker i Slagelse kommune, hvoraf 65 % var udvalgs varebutikker. ~~Udviklingen af antal butikker har i perioden fra 2006 til 2013 ligget stabilt mellem 400 og 430.~~ Den største koncentration af butikker findes i Slagelse, hvor omkring ~~63 65~~ % af kommunens butikker er placeret. I Korsør ligger der ~~omkring~~ 90 butikker, svarende til 22 % af butikkerne i kommunen, mens der i Skælskør ligger 12 % af det samlede antal butikker.

I Slagelse bymidte er ~~der~~ i alt ~~omkring 156 160~~ butikker, heraf er 77 % udvalgs varebutikker. Butikkerne i Slagelse bymidte er primært koncentreret i Vestsjællandscentret og på Nytorv, Schweizerpladsen, Rådhuspladsen og Jernbanegade. I Korsør bymidte er der ~~omkring 44 50~~ butikker, heraf er 68 % udvalgs varebutikker. Butikkerne i Korsør bymidte er koncentreret i sivegaden Nygade, ~~gågaden~~ Algade samt Havnearkaderne. I Skælskør bymidte er der ~~omkring 36 40~~ butikker, som er koncentreret i Algade. Omkring 67 % af butikkerne er udvalgs varebutikker.

~~Sammenlignet med 2007 er der i dag overordnet færre butikker i Slagelse kommune. I alt er der i Slagelse kommune 8 dagligvarebutikker og 26 udvalgs varebutikker færre. Især i de tre bymidter er antallet af butikker faldet. Det relativt største fald i antallet af butikker er dog i bydelen Halsskov i Korsør, hvor der er lukket 2 dagligvarebutikker og 3 udvalgs varebutikker.~~

~~Derimod er der kommet 9 butikker mere i Slagelse Syd, som dækker over storbutiksområdet Slagelse Megacenter samt området ved Bilka.~~

~~Det samlede bruttoareal til dagligvare og udvalgs vare detailhandel i 2011 var ca. omkring 197.500 200.000 m<sup>2</sup>. I 2016 er det samlede bruttoareal ca. 330.000 m<sup>2</sup>. Tallet er steget væsentligt, da bl.a. Slagelse Megacenter er blevet udbygget kraftigt henover de sidste tre år, og der derfor vurderes at være behov for mere areal til detailhandelsudvikling, hvilket er lavere end i 2007, hvor det samlede areal var på 218.000 m<sup>2</sup>. I 2007 blev byggemarkeder registreret som udvalgs varer, hvor de alene kategoriseres som særligt pladskrævende i dag. Det vurderes, at butikkerne gennemsnitligt er blevet større igennem de seneste 5 år.~~

~~Omsætningen er gået lidt tilbage, hvis man sammenholder med tallene fra 2010 og 2006. I 2013 var den samlede årlige detailhandelsomsætning på ca. 4,27 mia. kr. mod 4,45 mia. kr. i 2010 og 4,25 mia. kr. i 2006. frem (målt i løbende priser), idet den samlede omsætning blandt kommunens butikker lå på ca. 4,45 mia. kr. i 2010 mod ca. 4,25 mia. kr. i 2006.~~

~~Dog ligger detailhandelsomsætningen pr. indbygger i Slagelse Kommune højt, da der i 2013 er omsat for mere end 55.000 kr. pr. indbygger i Slagelse Kommune, hvilket er godt 3.000 kr. over landsgennemsnittet og knap 5.000 kr. højere end omsætningen pr. indbygger i Region Sjælland.~~

~~Det samlede dagligvareforbrug i Slagelse kommune i 2010 er beregnet til 1,99 mia. kr., mens udvalgs vareforbruget er beregnet til 1,89 mia. kr. Sammenlignet med forbrugsberegningerne~~



gennemført i 2007, er dagligvareforbruget tæt på uforandret, mens udvalgsvarerforbruget er steget ca. 8 %. Forbrugsudviklingen har igennem de seneste 5 år ikke været så kraftig som i perioder med højkonjunktur. Tal fra Danmarks statistik viser, at borgerne i Slagelse Kommune i gennemsnit har øget deres disponible indkomst med mere end 50 % i perioden fra 2000 til 2014. Men selvom borgerne i gennemsnit har øget deres disponible indkomst, så er den generelle tendens i regionen, at husstandenes årlige forbrug er faldet siden 2010. Det gennemsnitlige forbrug i Region Sjælland ligger højere end det samlede gennemsnit for alle regioner, men der er dog sket et procentvis større fald i Region Sjælland siden 2010 end for resten af regionerne.

Prognoser frem mod 2030 peger på, at Slagelse Kommune også i fremtiden kan forvente at vokse. Der forventes en forøgelse af antallet af borgere på 1,7 % fra 78.140 borgere i 2016 til ca. 81.270 borgere frem mod 2030. Dette forventes at have en afsmittende effekt på både dagligvareforbruget og udvalgsvarerforbruget. ~~Set bl.a. i lyset af forventningen om en stigning i befolkningstallet frem mod 2020 for hele Slagelse kommune betragtet under ét, forventes dagligvareforbruget at stige med 3 % frem til 2020. Udvalgsvarerforbruget forventes at stige ca. 13 % til godt 2,1 mia. kr. i 2020.~~ Der skal dog knyttes den kommentar hertil, at den fysiske detailhandel næppe kan forvente at opsnge hele denne vækst, da internethandelen forventes fortsat at øge sin betydning.

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning og det samlede forbrug i kommunen. Handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse kommune er 108 %, mens den for udvalgsvarer er 122 %. Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Slagelse kommune er 8 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Udvalgsvareromsætningen er ca. 22 % højere end det samlede udvalgsvarerforbrug i kommunen. Hermed må forbrugerne uden for Slagelse kommune, måske især i Sorø kommune og den sydlige del af Kalundborg kommune få dækket en del af deres vareforbrug ved køb i butikkerne i Slagelse kommune.

~~Slagelse kommunes handelsbalance i 2007 for dagligvarer var 106 % og for udvalgsvarer 125 %. Kommunen har således øget sin betydning på dagligvareområdet en smule, mens forholdet på udvalgsvarer siden er gået tilsvarende tilbage.~~

### Udvikling af detailhandel i Slagelse Kommune

Frem til 2020 ventes det, at forbruget i Slagelse kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 13 % for udvalgsvarer. Tager man alene højde for ovenstående, er der i 2020 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m<sup>2</sup> og til udvalgsvarer på ca. 16.000 m<sup>2</sup> i hele kommunen. ~~Udviklingen skal ses i lyset af forventningen om en begrænset stigning i forbruget af dagligvarer pr. person samt forventningen om en relativt svag stigning i indbyggertallet frem til 2020.~~

En arealramme for nyt butiksareal styres dels af forbrugets udvikling, dels af ønsket om at styrke detailhandelen. I vurderingen af det fremtidige arealudlæg er der taget højde for den øgede konkurrencesituation og det faktum, at den generelle udvikling går i retning af færre, men stærkere udbudspunkter. Hertil kan man så lægge ønsket om øget befolkningsvækst samt øget betydning som detailhandelsdestination, hvilket vil øge arealbehovet.

Desuden er der en generel tendens til, at arealeffektiviteten målt som omsætning pr. m<sup>2</sup> bruttoareal inden for detailhandelen generelt er faldende i disse år. Nye butikstyper, mere rationel håndtering af varer og nylokaliseringer er faktorer, der indebærer, at mange butikker har behov for stadig mere areal. Nogle butikker accepterer en lavere arealbelastning for at give kunderne den "rigtige" oplevelse. Personale og lagerfaciliteter substitueres således med et større salgsareal.

Den nye planlov, som er vedtaget i juni 2017, giver overordnet set nye muligheder inden for detailhandel. Ud over bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. I byer med mere end 20.000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen fastsætte det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte bydelscenter. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre ændres fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>, den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre samt enkeltstående

butikker ændres fra 1000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i aflastningsområder ændres fra 3.500 m<sup>2</sup> til 3.900 m<sup>2</sup>.

Slagelse Kommune har valgt at tage planlovens størrelsesbegrænsninger for dagligvarebutikker og føre dem direkte over i kommuneplanrammerne. Dette betyder, at det maksimale bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker i Slagelse Kommunes bymidte, bydelscentre, lokalcentre, enkeltstående butikker samt aflastningsområder er fastsat efter lovens maksimum. Muligheden for at planlægge for dagligvarebutikker på helt op til 5.000 m<sup>2</sup> vurderes dog ikke at være aktuel i hverken Slagelse, Korsør eller Skælskør, da dette ikke kan rummes inden for de fysiske rammer. Det, der rent praktisk kan rummes inden for de fysiske rammer, fremgår af det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål for hvert rammeområde, jf. tabel 1.4.1. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål udgøres af den enkelte rammes eksisterende areal til butiksformål samt det udlagte maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål. På denne måde fås et reelt billede af, hvor meget der fysisk kan rummes i de enkelte rammer.

I den nye planlov ophæves størrelsesbegrænsningen for udvalgsvarerbutikker i både bymidter, bydelscentre, lokalcentre, enkeltstående butikker og i aflastningsområder. Slagelse Kommune har derfor selv lavet størrelsesbegrænsninger for maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker alt efter, om der er tale om bymidte, bydelscentre, lokalcentre, enkeltstående butikker eller aflastningsområder. Disse størrelsesbegrænsninger vil derfor være anført i alle kommuneplanrammer, som giver mulighed for detailhandel. Der fastsættes følgende maks. butiksstørrelser i de forskellige områder:

- I bymidten: Dagligvarer 5.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 2.000 m<sup>2</sup>
- I bydelscentre: Dagligvarer 5.000 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 2.000 m<sup>2</sup>
- I lokalcentre: Dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 200 m<sup>2</sup>
- I enkeltstående butikker: Dagligvarer 1.200 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 200 m<sup>2</sup>
- I aflastningsområder: Dagligvarer 3.900 m<sup>2</sup>, 5.000 m<sup>2</sup>

Slagelse Kommune vurderer, at 2.000 m<sup>2</sup>, som tidligere var størrelsesbegrænsningen for udvalgsvarerbutikker i bymidter og bydelscentre, er en passende størrelse at fastholde i disse rammer. Der vil derfor kun være mulighed for at etablere udvalgsvarerbutikker større end 2.000 m<sup>2</sup> i Slagelse Megacentre, som er et aflastningsområde, samt i områder med særligt pladskrævende varegrupper. Uden for bymidterne, bydelscentre og Slagelse Megacentre må der kun planlægges for udvalgsvarerbutikker på maks. 200 m<sup>2</sup>. Det, der rent praktisk kan rummes inden for de fysiske rammer, fremgår af det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål i tabel 1.4.1 fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer for hvert enkelt ramme.

Slagelse Kommune vurderer, at der kun findes et mindre behov for nye dagligvarebutikker i kommunens tre købstæder. Arealudlæg til nye dagligvarebutikker i Slagelse, Korsør og Skælskør er derfor begrænset i Kommuneplan 20137. For at styrke eksisterende dagligvarebutikker i bydels- og lokalcentre Der er der dog stadig udvidelsesmuligheder for visse eksisterende dagligvarebutikker. Ansøgninger om ny dagligvarebutik i områder uden for bymidterne i købstæderne vurderes enkeltvis i forhold til opland, kundegrundlag og mulighed for at fremme omdannelse og forskønnelse til gavn for det omkringliggende område.

~~I forslaget er der i alt udlagt ca. 17.000 m<sup>2</sup> til dagligvarehandel og ca. 70.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvaredetailhandel.~~

I Slagelse Kommune er der i alt plads til ca. 98.000 m<sup>2</sup> til dagligvarehandel og ca. 235.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvaredetailhandel. Heraf er ca. 78.000 m<sup>2</sup> dagligvarehandel allerede eksisterende i kommunen, og de resterende ca. 20.000 m<sup>2</sup> er udlagt til omdannelse eller nybyggeri. I forhold til udvalgsvaredetailhandel eksisterer der ca. 126.000 m<sup>2</sup> i kommunen, og de resterende ca. 109.000 m<sup>2</sup> er udlagt til omdannelse eller nybyggeri.

Hvad angår butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper, bør nye butikker generelt ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst. Der er i dag omkring 29 35 butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer i Slagelse kommune. Disse har et samlet bruttoareal på ca. 80.000 m<sup>2</sup>. Den trafikale tilgængelighed vurderes fremover at blive meget væsentlig for disse butikstyper, da de oftest har et stort opland. Herudover er det vigtigt, at man arbejder på at koncentrere de særligt pladskrævende butikker, da især bilforhandlere har en god synergieffekt af at være placeret tæt på hinanden.

Arealudlægget til særlig pladskrævende varegrupper er baseret på et skøn over, hvilke butikstyper der kan være interesserede i at etablere sig i kommunen. Det er kommunens vurdering, at nyudlægget til særligt pladskrævende varegrupper minimum skal være 81.000 140.000 m<sup>2</sup> i perioden frem til 2020 2029.

### **Større ændringer i detailhandelsstrukturen i Slagelse Kommune**

Slagelse Megacenter har gennem de seneste to år oplevet en kraftig udbygning af området på i alt 10.000 m<sup>2</sup> etageareal fordelt på fire større udvalgswarebutikker. Det gør, at der ultimo 2016 kun er 40.000 m<sup>2</sup> grundareal, svarende til omkring 24.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> etageareal. Det er derfor afgørende at udvide rammerne, så der skabes plads til fortsat vækst. Slagelse Megacenter (1.4C7) udvides og udpeges derfor som aflastningsområde til Slagelse bymidte, så der i den kommende planperiode er plads til 64.000 m<sup>2</sup> etageareal.

Bydelscenteret Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9) udvides, da området i de seneste år har oplevet tilvækst og efterspørgsel på både dagligvare- og udvalgswareområdet. Bydelscenteret forsyner store boligområder som bl.a. Håndværkerparken og områderne i Slagelse Øst. Udvidelse er en del af strategi for byomdannelse af tidligere erhvervsejendomme langs Sorøvej.

I Slagelse udpeges tre nye områder til særligt pladskrævende varegrupper; Jernbjerg mellem Kalundborgvej og omfartsvejen (1.2E15), Megacenter Vest (1.4E14) og Erhvervsareal ved Kongevejen (1.4E15). Da der forventes en fortsat stigende efterspørgsel blandt større butikker, der ønsker at placere sig inden for de udpegede områder, er det afgørende at udlægge nye arealer, så der skabes plads til fortsat vækst.

I Korsør udpeges et nyt område til særligt pladskrævende varegrupper; Energipark Korsør (2.43E). Det er vurderingen, at butikkerne vil betjene hele Korsør og nærliggende bysamfund, som umiddelbart er sommerhusområderne nordøst for Korsør (Svenstrup og Frølunde), til dels Vemmelev samt de mindre bysamfund i nærområdet, da det giver mulighed for butikker, der forhandler særlige udvalgsvarer, som ikke eksisterer i området i forvejen.