

Bilag 1 - Forslag til retningslinjetemaet BYER

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalgsmøde – 6. marts 2017

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 uden markering af ændringer i forhold til Kommuneplan 2013.

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:

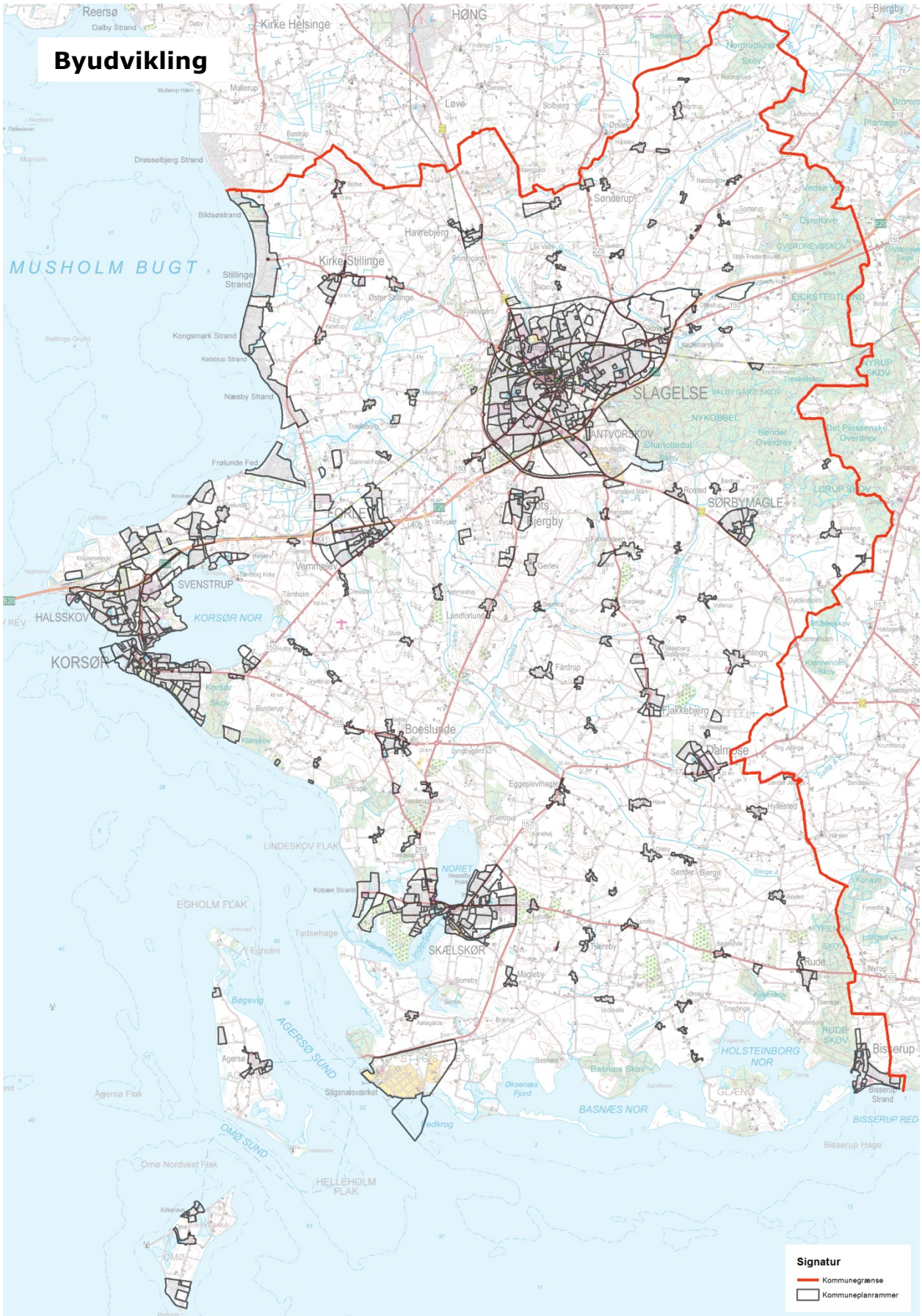
[1.1 Byudvikling](#)

[1.2 Boliger](#)

[1.3 Erhverv](#)

[1.4 Detailhandel](#)

Byudvikling



1.1 Byudvikling

Når der udlægges arealer til byudvikling i kommunens byer, arbejdes efter følgende retningslinjer:

Forslag til retningslinjer:

1.1.1 Byområder er vist på kortbilag 1.1.

1.1.2 Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.

1.1.4 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.

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.

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.

1.1.7 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

1.1.8 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer.

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.

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.

1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.

1.1.12 Nyudlæg af arealer skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet.

1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de 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.

1.1.14 Arealer, der endnu ikke er inddraget til byudvikling, skal administreres i overensstemmelse med retningslinjerne for de tilgrænsende områder ud mod det åbne land.

1.1.15 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).

Forslag til redegørelse:

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:

1.2.1 Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.

1.2.2 Der kan kun planlægges for husbåde til helårsbeboelse i byzonehavne.

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.

1.2.4 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.

1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.

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.

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 by, 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 planperioden 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.



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.

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

Følgende generelle retningslinjer omhandler hele kommunen.

Forslag til retningslinjer:

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.

1.3.2 Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres inden for byområdet ved større byer eller i de særlige erhvervsområder.

1.3.3 Videnserhverv skal indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder for at understøtte et dynamisk bymiljø.

1.3.4 Virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne.

1.3.5 Udlæg af nye arealer langs motorvejen skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.

1.3.6 Der er i Slagelse Kommune udpeget to *særlige erhvervsområder*, som er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I disse områder må der ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders forurening. Etablering af særlig risikobetonet virksomhed, omfattet af risikobekendtgørelsen, vil blive vurderet i det konkrete tilfælde, da der er tale om meget forskelligartede virksomheder.

- 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.
- 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 erhvervshavn. 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 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.

1.3.7 Det skal sikres, at der ved udlæg af arealer til forureningsfølsom anvendelse ikke opstår miljømæssige konflikter med de *særlige erhvervsområder*.

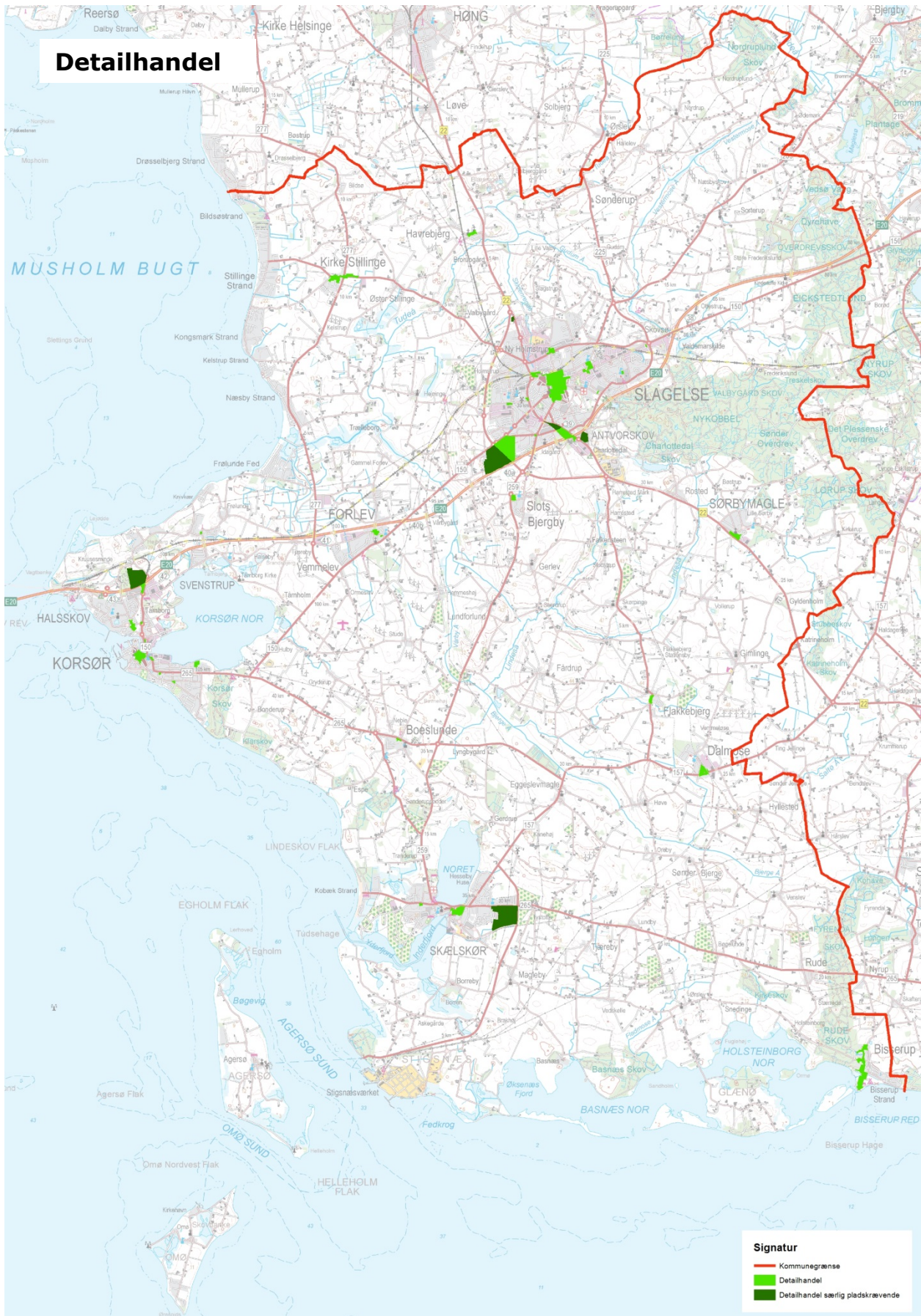
Forslag til redegørelse:

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, Megacenter Vest, skal ses som en større udvidelse af Slagelse Megacenter, der skal sikre, at eksempelvis større virksomheder inden for fødevarerproduktion og andre ikke forurenende virksomheder samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, tilbydes attraktive grunde med nem tilgængelighed og god synlighed. Et større udlæg i Megacenter 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.



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. Udvalgsvarebutikker 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 udvalgsvarebutikker.

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 den skal baseres på en fælles forståelse af detailhandelns bredere betydning for vækst, bosætning, byliv mv.

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 en 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 udvalgsvarebutikker, 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 udvalgsvarebutikker henover den byforskønnede 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, hvor udvalgsvarehandlen 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 og Nytorv kan understøtte handelsoplevelsen på en mere aktiv og inddragende måde.

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

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

Forslag til retningslinjer:

1.4.1 Den overordnede detailhandelsstruktur fremgår af kortbilag 1.4.

1.4.2 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, det eksisterende 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 [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.

1.4.4 De eksisterende bydelscentre i Slagelse by opretholdes; bruttoetagearealet i bydelscentrene i Slagelse by fremgår af tabel 1.4.1.

Eksisterende lovlige butikker i bydelscenter Slagelse syd (1.4C1 – Bilka-området) kan fortsætte.

1.4.5 I Slagelse udpeges tre bydelscentre; Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3), Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) og Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1).

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Nord må maksimalt være 5500 m². Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Øst må maksimalt være 33.550 m². Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Syd må maksimalt være 16.400 m².

1.4.6 De eksisterende lokalcentre i Slagelse Kommune opretholdes; bruttoetagearealet i lokalcentrene i Slagelse Kommune må maksimalt være på 3.000 m².

Eksisterende lovlige butikker i lokalcenter Tårnborgevej-Motalavej (2.3C6) kan fortsætte.

1.4.7 I Slagelse by udpeges 1.2C4 - Lokalcenter ved omfartsvej nord, 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 udvalgsvarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m² for dagligvarebutikker og ubegrænset for udvalgsvarebutikker.

1.4.8 I Korsør by planlægges der for detailhandelsudvikling i Korsør bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3) frem for Halsskov.

1.4.9 I Korsør by udpeges 2.2C2 – Kjærsvvej-Lilleskovvej, 2.2C3 – Svømmehal/center, 2.2C4 – Dagligvarebutik Skovvej, 2.3C2 – Halsskov bymidte, 2.3C4 – Kongebroen/Tårnborgevej, 2.3C5 – Tårnborgevej-Møllevangen og 2.3C6 – Tårnborgevej/Motalavej til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m² for dagligvarebutikker og ubegrænset for udvalgsvarebutikker.

1.4.10 I Skælskør by planlægges der for detailhandelsudvikling i bymidten langs Algade (3.1C1) frem for Kongeåsen.

1.4.11 I Skælskør by udpeges 3.2C1 – Kongeåsen til lokalcenter med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m² for dagligvarebutikker og ubegrænset for udvalgsvarebutikker.

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 på 1.200 m² for de enkelte dagligvarebutikker og ubegrænset for de enkelte udvalgswarebutikker.

1.4.13 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 m². Butikker i erhvervsområder kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

1.4.14 Der kan etableres enkeltstående butikker til lokalområdets daglige forsyning. Der kan planlægges for dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m² og udvalgsvarer af ubegrænset størrelse.

1.4.15 Der må, i henhold til planlovens § 37, uden landzonetilladelse etableres mindre butikker på op til 250 m² i overflødiggjorte bygninger i landzone. Butikken skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentlig omfang, og de overflødiggjorte bygninger må ikke være opført inden for de seneste 5 år eller være beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.

Særlig pladskrævende varegrupper

1.4.16 Butikker med særlig pladskrævende varegrupper placeres i områder udlagt til dette formål. Områderne fremgår af kortbilag 1.4.

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, det eksisterende 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 [Tabel 1.4.2.](#)

1.4.17 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.

1.4.18 Der udpeges følgende områder til særligt pladskrævende varegrupper:

- Idagårdsvej/Sdr. Ringgade (1.4E9) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 10.500 m² og en ubegrænset maksimal butiksstørrelse
- Hunsballe (1.4E11) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 12.000 m² og en ubegrænset maksimal butiksstørrelse
- Megacenter Vest (1.4E14) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 170.000 m² og en ubegrænset maksimal butiksstørrelse
- Erhvervsareal ved Kongevejen (1.4E15) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 26.000 m² og en ubegrænset maksimal butiksstørrelse
- Energipark Korsør (2.4E3) i Korsør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 7.000 m² og en ubegrænset maksimal butiksstørrelse
- Industrivej (3.4E1) i Skælskør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 148.000 m² og en ubegrænset maksimal butiksstørrelse

Der må i henhold til gældende lokalplanlægning:

a) etableres en møbelbutik på op til 8.000 m² ved Idagårdsvej/Sdr. Ringgade i Slagelse by (1.4E9).

b) etableres en møbelbutik på op til 12.000 m² ved Hunsballe i Slagelse by (1.4E11).

1.4.19 I Slagelse udpeges et aflastningsområde 1.4C7 med mulighed for dagligvarebutikker og større udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.900 m² for de enkelte dagligvarebutikker og ubegrænset for de enkelte udvalgswarebutikker. Området fremgår af kortbilag 1.4.

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i aflastningscenter Slagelse Megacentrum må maksimalt være 134.000 m².

Forslag til redegørelse:

I 2013 var der 429 butikker i Slagelse Kommune, hvoraf 65 % var udvalgswarebutikker. 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 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 160 butikker, heraf er 77 % udvalgswarebutikker. Butikkerne i Slagelse bymidte er primært koncentreret i Vestsjællandscentret og på Nytorv, Schweizerpladsen, Rådhuspladsen og Jernbanegade. I Korsør bymidte er der omkring 50 butikker, heraf er 68 % udvalgswarebutikker. Butikkerne i Korsør bymidte er koncentreret i sivegaden Nygade, Algade samt Havnearkaderne. I Skælskør bymidte er der omkring 40 butikker, som er koncentreret i Algade. Omkring 67 % af butikkerne er udvalgswarebutikker.

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.

Dog ligger detailhandelsomsætningen pr. indbygger i Slagelse Kommune højt, da der i 2013 er omsat for mere end 55.000 kr. pr. indbygger, 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 udvalgswareforbruget er beregnet til 1,89 mia. kr. Sammenlignet med forbrugsberegningerne gennemført i 2007, er dagligvareforbruget tæt på uforandret, mens udvalgswareforbruget 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 udvalgswareforbruget. Der skal dog knyttes den kommentar hertil, at den fysiske detailhandel næppe kan forvente at opsuge 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. Udvalgswareomsætningen er ca. 22 % højere end det samlede udvalgswareforbrug 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.

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 m² og til udvalgsvarer på ca. 16.000 m² i hele kommunen.

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. m² 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 m² til 5.000 m², den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre samt enkeltstående butikker ændres fra 1.000 m² til 1.200 m², og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i aflastningsområder ændres fra 3.500 m² til 3.900 m².

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 m² 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. Der fastsættes følgende maks. butiksstørrelser i de forskellige områder:

- I bymidten: Dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer ubegrænset
- I bydelscentre: Dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer ubegrænset
- I lokalcentre: Dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer ubegrænset
- I enkeltstående butikker: Dagligvarer 1.200 m², udvalgsvarer ubegrænset
- I aflastningsområder: Dagligvarer 3.900 m², udvalgsvarer ubegrænset

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 hver enkel 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 2017. For at styrke eksisterende dagligvarebutikker i bydels- og lokalcentre er der dog stadig udvidelsesmuligheder for visse eksisterende dagligvarebutikker. Ansøgninger om nye dagligvarebutikker 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 Slagelse Kommune er der i alt plads til ca. 105.000 m² til dagligvarehandel og ca. 260.000 m² til udvalgsvaredetailhandel. Heraf er ca. 73.000 m² dagligvarehandel allerede eksisterende i kommunen, og de resterende ca. 32.000 m² er udlagt til omdannelse eller nybyggeri. I forhold til udvalgsvaredetailhandel eksisterer der ca. 129.000 m² i kommunen, og de resterende ca. 131.000 m² 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 35 butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer i Slagelse Kommune. 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 særligt 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 170.000 m² i perioden frem til 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 m² etageareal fordelt på fire større udvalgsvarebutikker. 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 Megacenter (1.4C7) udvides og udpeges derfor som aflastningsområde til Slagelse bymidte, så der i den kommende planperiode er plads til yderligere 64.000 m² etageareal.

Slagelse Bydelscenter Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) udvides, da området i de seneste år har oplevet tilvækst og efterspørgsel på både dagligvare- og udvalgsvareområdet. Bydelscenteret udvides med et areal på ca. 53.000 m². Dette betyder, at der i den kommende planperiode er plads til ca. 24.000 m² etageareal.

I Slagelse udpeges to nye områder til særligt pladskrævende varegrupper; 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 i dette område 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.

Redegørelse for udpegning af aflastningsområde - Slagelse Megacenter

Slagelse Megacenter er et storbutiksområdet på omkring 35 ha placeret i Slagelses sydvestlige hjørne beliggende ud til omfartsvejen og tæt på vestmotorvejen. Området rummer større udvalgsvarebutikker, herunder blandt andre Harald Nyborg, Jem og Fix, Toys 'R' Us, Jysk Sengetøjslager, Elgiganten, Biltema og Sejs Dyrer.

Aflastningsområdet er omgivet af eksisterende boligområder, og det vurderes derfor, at det har et stort naturligt opland på ca. 6.200 personer inden for en radius af ca. 1-1,5 km.

Aflastningsområdet giver mulighed for en lang række større udvalgsvarebutikker, som ikke kan placeres andre steder i kommunen. Dette betyder, at konkurrencen styrkes med et større og mere varieret vareudvalg til fordel for kunderne. Aflastningsområdet vurderes ikke at skabe en

konkurrent til butikker hverken i Slagelse bymidte, der ligger ca. 2,5 km fra området, eller i bydelscentrene, hvoraf det nærmeste ligger ca. 2 km fra området. Aflastningsområdet vil gavne de mindre oplandsbyer og kommunens landdistrikter, da det vil give dem en mulighed for at handle større udvalgsvarer, som ikke eksisterer eller er mulighed for i deres nærområde.

Det vurderes ikke, at eksisterende dagligvarebutikker i Slagelse vil blive påvirket, da aflastningsområdet ikke giver mulighed for etablering af dagligvarebutikker. Det vurderes desuden ikke, at øvrige butikker i lokalområdet i Slagelse vil blive påvirket væsentligt, da der i aflastningsområdet primært eksisterer større udvalgsvarebutikker, som ikke kan placeres andre steder i kommunen. Aflastningsområdets kundegrundlag vil derfor primært bestå af borgere, der handler udvalgte større varer som bl.a. møbler, større hvidevarer, dyreprodukter mm., og som ikke er hverdagsvarer.

Aflastningsområdets størrelse og store udvalg af varer betyder, at det vil have en stor oplandseffekt også på kommunens omkringliggende byer og nabokommuner. Områdets placering ud til en større øst-vestgående vej – Korsørvej – samt omfartsvejen og motorvejsafkørsel 40A giver aflastningsområdet en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at aflastningsområdet udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken, og som via den optimale infrastruktur nemt kan komme hen til det. Det er derfor kommunens samlede vurdering, at det vil styrke området og forbedre indkøbsmuligheder for både forbrugerne i byen, samt forbrugerne i de omkringliggende byer, landdistrikter og nabokommuner.

Redegørelse for udvidelse af Slagelse Bydelscenter Øst

Bydelscenter Slagelse Øst er omgivet af eksisterende boligområder, og det har et naturligt opland på ca. 7.000 personer inden for en radius af ca. 1 km. Bydelscenterets primære opland ligger syd og nord for området.

En del af strategien for byomdannelse af eksisterende erhverv langs især Sorøvej er at åbne op for nye anvendelsesmuligheder som led i en omdannelses- og forskønnelsesproces. En udvidelse af bydelscenteret er et naturligt tiltag i denne proces.

Udvidelsen af bydelscenteret vurderes nødvendig, da kommunen har oplevet en stigende efterspørgsel på arealer blandt større butikker, der ønsker at placere sig langs de større indfaldsveje pga. den gode tilgængelighed for alle trafikarter. Det område, der inddrages i bydelscenteret, er et erhvervsområde, der er placeret langs Sorøvej, og hvor der i forvejen eksisterer enkelte udvalgsvarebutikker. Det nye areal ligger i naturlig tilknytning til eksisterende bydelscenter, og en udvikling af dette vil derfor passe naturligt ind i området. En udvikling af området til detailhandel vil desuden give området et løft og skabe mere liv i bydelen, hvilket kan have en dominoeffekt på resten af området, så der samlet set opleves et løft langs Sorøvej.

Bydelscenteret vurderes ikke at skabe en konkurrent til butikker hverken i Slagelse bymidte, der ligger ca. 1,5 km fra området, eller i de to andre bydelscentre, hvoraf det nærmeste ligger ca. 1,5 km fra området. Bydelscenteret gavner det lokale oplands indkøbsmuligheder, og en evt. fremtidig boligudvikling af Slagelse by mod øst vil ligeledes have gavn af og benytte området.

Områdets placering ud til en af Slagelses indfaldsveje – Sorøvej – giver bydelscenteret en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at bydelscenteret udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken eksempelvis til og fra arbejde. Selvom trafikken øges lokalt, forventes den samlede trafikbelastning i Slagelse by i forbindelse med indkøb at stige meget begrænset, fordi mulighederne for at købe ind lokalt styrkes. Slagelse Kommune planlægger parkering ud fra en parkeringsnorm for detailhandel, der tilskriver et parkeringsareal på minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal for butikker. Dette princip forventes opretholdt for hele bydelscenteret, og det vurderes derfor, at parkeringsforholdene i bydelscenteret vil være optimale. Udvidelsen af bydelscenteret opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et grundlagt for mere varieret butiksudbud i den østlige del af byen.

Det er kommunens samlede vurdering, at en udvidelse af bydelscenteret vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i byen.