

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

KOMMUNEPLAN 2017

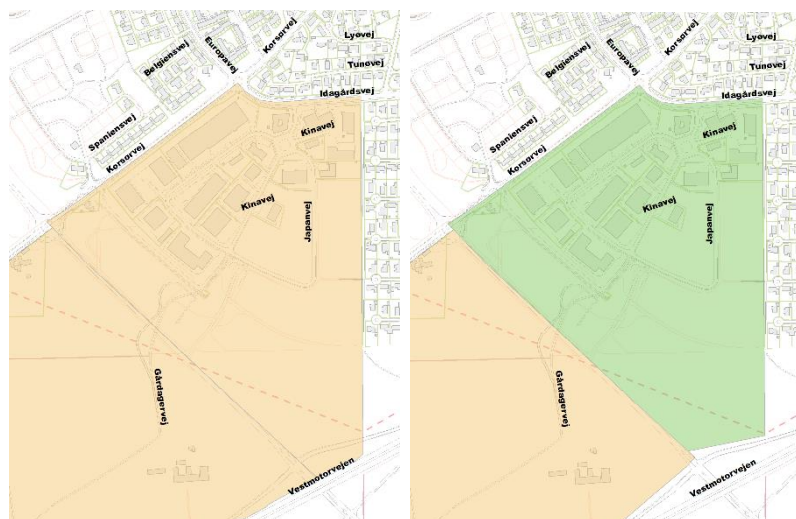
FORSLAG – REDEGØRELSE FOR AFLASTNINGSOMRÅDET SLAGELSE MEGACENTER

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

KOMMUNEPLANTILLÆGETS OMRÅDE OG FORMÅL

Kommuneplantillægget omfatter matr.nr. 2f, 6aa, 6ab, 6ac, 6ag, 6ah, 6ai, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aø, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6be, 6bf, 6bg, 6bk, 6bl, 6bm, 6bn, 6bo, 6bq, 6br, 6bs, 6bt, 6bu, 6bv, 6bx, 6by, 6bz, 6bæ, 6k, 7000aa, 7000ab, 7000ae, 7000af, 7000ai, 7000al, 7000am og del af 7000aq, Landsgrav Slagelse Jorder beliggende på adresserne Japanvej 17, 21, 25, 36 og 38 samt Kinavej 1, 3, 5 og 7.

Formålet med dette kommuneplantillæg er at ændre anvendelsen for Slagelse Megacenter fra erhvervsområde med mulighed for særlig pladskrævende varegrupper til centerområde. Hermed udpeges Slagelse Megacenter som aflastningsområde til Slagelse bymidte.



Retningslinjekort før

Retningslinjekort efter

RETNINGSLINJER FOR DETAILHANDEL

I forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplantillægget justeres retningslinjekort 1.4 Detailhandel som vist på kortene til venstre. Aflastningsområdet bliver til et centerområde, og afgrænsningen af kommuneplanrammen tilpasses i syd.

Der tilføjes en ny retningslinje for aflastningsområdet i Slagelse Kommuneplan 2017:

"1.4.19 I Slagelse udpeges 1.4C8 – Slagelse Megacenter til aflastningsområde til Slagelse bymidte med mulighed for udvalgs varebutikker. Der kan planlægges for butikker med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 77.289 m² og en maksimal butiksstørrelse på 999.999 m² for den enkelte udvalgs varebutik. Det er ikke tilladt at planlægge for dagligvarebutikker i aflastningsområdet."

Derudover slettes følgende tekst fra retningslinje nr. 1.4.18:

"Slagelse Megacenter (1.4E12) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 86.940 m² og en ubegrænset maksimal butiksstørrelse."

I retningslinje nr. 1.4.2 er der et link til *Tabel Detailhandel*, som ligeledes vil blive tilpasset, og aflastningsområdet vil ændre anvendelse fra erhvervsområde med mulighed for særlig pladskrævende varegrupper til centerområde. Ændringerne i tabellen fremgår af redegørelsen for aflastningsområdet på de følgende sider.

REDEGØRELSE FOR DETAILHANDEL

Der tilføjes følgende tekst samt et link for aflastningsområdet i Slagelse Kommuneplan 2017 under afsnittet *Redegørelse for udpegning af aflastningsområdet – Slagelse Megacentre*:

”Redegørelse for udpegning af aflastningsområdet Slagelse Megacentre findes via dette [link](#).”

Derudover slettes følgende tekst fra redegørelsen under samme afsnit:

”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 udvalgsvarerbutikker, 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 udvalgsvarerbutikker, 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 oplands-effekt 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 AFLASTNINGSOMRÅDE

Redegørelsen er delt op i 6 steps, som tager udgangspunkt i *Vejledning om detailhandelsplanlægning* af september 2017. Den fremgår af de følgende sider.

Step 0

0.1 Indledning

Aflastningsområdet "Slagelse Megacenter" er et storbutiksområde på omkring 35 ha placeret i Slagelses sydvestlige hjørne beliggende ud til omfartsvejen og tæt på vestmotorvejen. Området rummer større udvalgswarebutikker, herunder blandt andre Harald Nyborg, Jem og Fix, Toys'R'Us, Jysk, Elgiganten, Biltema og Sejs Dyner. Butiksområdet har eksisteret siden starten af 2000'erne, hvor det har været udpeget som erhvervsområde i kommuneplanen. Da det aldrig har været et egentligt erhvervsområde, ønskes det nu udpeget som det, det er i praksis; et centerområde med funktion som et aflastningsområde til Slagelse bymidte. I aflastningsområdet vil der være mulighed for udvidelse i takt med en stigende efterspørgsel på byggegrunde.

Aflastningsområdet giver mulighed for en lang række større udvalgswarebutikker, 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 vil gavne de mindre oplandsbyer og kommunens landdistrikter, da det vil give dem en mulighed for at handle i større udvalgswarebutikker, som ikke eksisterer eller kan etableres i deres nærområde.

Det vurderes, at eksisterende dagligvarebutikker i Slagelse ikke vil blive påvirket, da aflastningsområdet ikke giver mulighed for etablering af dagligvarebutikker. Det vurderes desuden, at øvrige udvalgswarebutikker i lokalområdet i Slagelse ikke vil blive påvirket væsentligt, da der i aflastningsområdet primært eksisterer større udvalgswarebutikker, som ikke kan placeres andre steder i kommunen, og med udvidelsen af aflastningsområdet er det hensigten at holde fast i dette princip. 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 væsentlig oplandseffekt på kommunens omkringliggende byer og i mindre grad i 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.

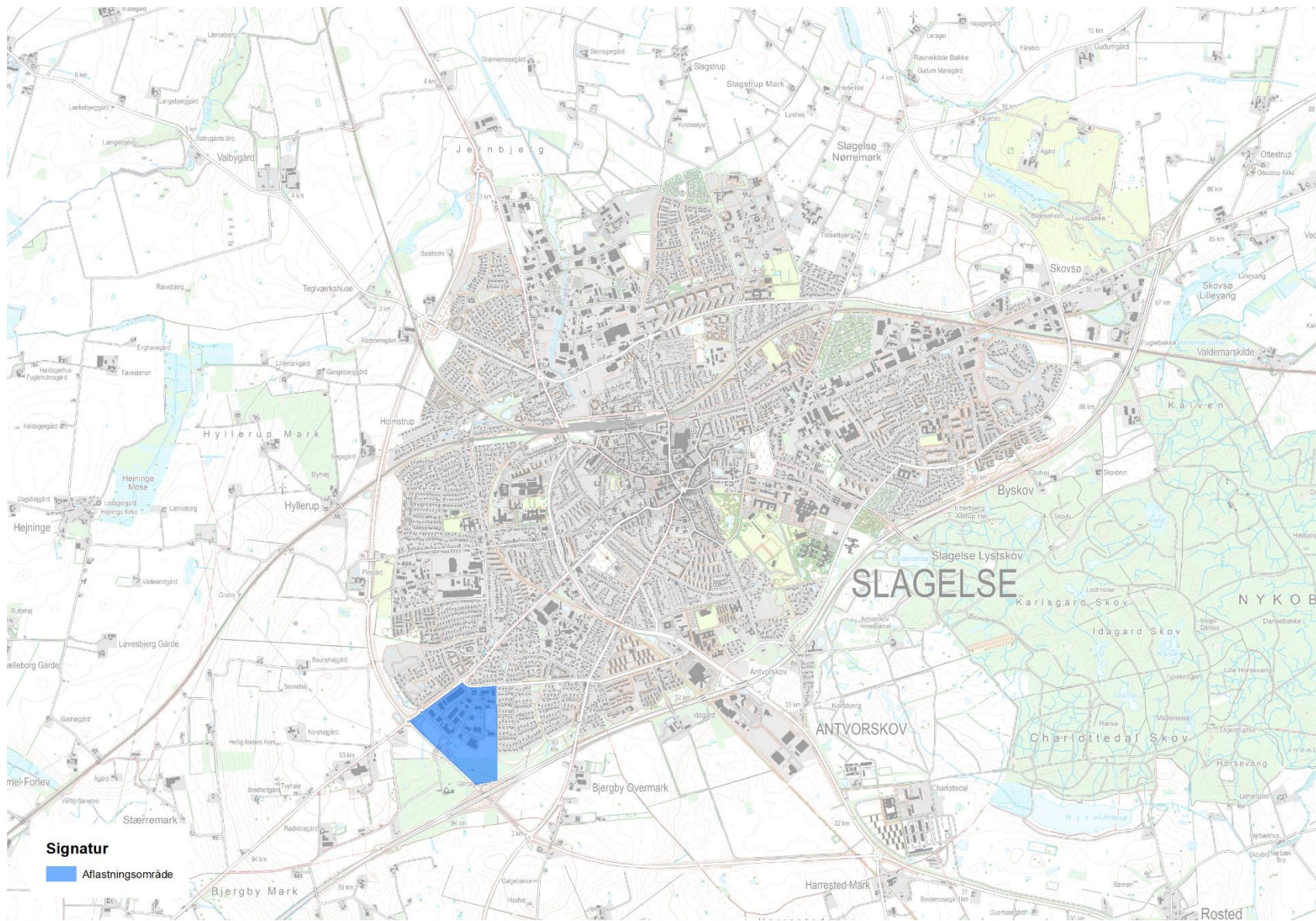
Step 1

1.1 Oplysninger om det planlagte aflastningsområde

Aflastningsområdet "Slagelse Megacentrum" er beliggende i Slagelse Syd og er omfattet af kommuneplanramme 1.4C8 – Slagelse Megacentrum. Mod vest er området afgrænset af Korsørvej, mod nord af Idagårdsvej, mod øst af Amerika-kvarteret og mod syd af Omfartsvejen.

En del af aflastningsområdet er omfattet af Lokalplan 1185 – Område ved Slagelse Megacentrum, som giver mulighed for at etablere kontor- og serviceerhverv og butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Sydvest for aflastningsområdet er der udlagt en erhvervsramme (1.4E14). Denne ramme giver mulighed for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper og skal på sigt ses som en udvidelse af aflastningsområdet mod sydvest. Mod vest, nord og øst er aflastningsområdet afgrænset af boligområder.

Den nordlige del af aflastningsområdet langs Idagårdsvej blev udbygget i 1990'erne. I starten af 2000'erne begyndte den vestlige del af området at blive udvidet langs Korsørvej. Frem til 2010 fortættedes området langs Idagårdsvej og Korsørvej, og der blev samtidig etableret en infrastruktur i området med vejadgange og rundkørsler. I 2010 var der bebygget 35.846 m² i alt i aflastningsområdet, hvoraf 32.667 m² bruttoetageareal var til detailhandel. Fra 2010 til 2014 har der ikke været stor udvikling i området pga. efterdønningerne af finanskrisen. Men i 2014 boomed efterspørgslen på byggegrunde i området igen, og der er siden hen bebygget 10.773 m² i den østlige og centrale del af aflastningsområdet. Der er fortsat stor efterspørgsel på byggejord i området, og med en udvidelse af området vil der være plads til 33.849 m² yderligere bebyggelse til detailhandel. Aflastningsområdet er næsten fuldt udbygget, og der er kun 5 ledige byggegrunde tilbage, foruden det areal der er omfattet af Lokalplan 1185.



FIGUR 1 - KORTET VISER AFLASTNINGSOMRÅDETS PLACERING I SLAGELSE BY

Tabellen nedenfor viser det eksisterende bruttoetageareal fordelt på brancher i 2016 i aflastningsområdet¹.

TABEL 1 – EKSISTERENDE BRUTTOETAGEAREAL I AFLASTNINGSOMRÅDET

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|---------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Megacenter | 0 | 43.440* | 3.301 | 19.343 | 20.796 | 43.440* |

*) Der er i alt bebygget 46.619 m² i aflastningsområdet. De resterende 3.179 m² anvendes til kontor- og serviceerhverv.

Der eksisterer ikke dagligvarer i aflastningsområdet, og det har Slagelse Kommune valgt at holde fast i. I kommuneplanens rammeområder bliver området derfor udlagt udelukkende til udvalgsvarer, og der er ikke mulighed for at etablere dagligvarer.

1.1.1 Butikker og omsætning i aflastningsområdet

Tabellen nedenfor viser antal eksisterende detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2016 i aflastningsområdet, Slagelse Megacenter².

TABEL 2 – EKSISTERENDE BUTIKKER I AFLASTNINGSOMRÅDET

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|---------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Megacenter | 0 | 30 | 3 | 12 | 15 | 30 |

Aflastningsområdet er præget af større udvalgswarebutikker, der forhandler boligudstyr, byggemateriale og forskellige former for outlet.

Tabellen nedenfor viser omsætningen i 2016 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms) i løbende priser³.

TABEL 3 – EKSISTERENDE OMSÆTNING I AFLASTNINGSOMRÅDET

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|---------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Megacenter | 0 | 867 | 66 | 386 | 415 | 867 |

Slagelse Megacenter har eksisteret i mange år, og derfor er der en eksisterende omsætning i området. Omsætningen er beregnet ud fra de nøgletal for omsætning, som er angivet i *Vejledning om detailhandelsplanlægning* af september 2017. Her er nøgletallet for køkkenudstyr, byggemarkeder, møbler,

¹ Oplysninger hentet fra BBR og fra Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012

² Slagelse Kommune har besigtiget aflastningsområdet

³ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012

elektronik mv. på 15-35.000 kr. pr. år/m². Det er vurderet, at omsætningstallet inden for denne kategori i Slagelse ligger på ca. 20.000 kr. pr. år/m², så det er dette tal, der er brugt til at udregne både eksisterende omsætning og forventet meromsætning i horisontåret.

1.1.2 Forventet meromsætning i horisontåret

Slagelse Kommune forventer på baggrund af den højkonjunktur, der har været siden 2013, samt stigende indbyggertal og efterspørgsel/udbygning af nye grunde i Slagelse Megacenter (aflastningsområdet), at aflastningsområdet er udbygget i løbet af indeværende planperiode (2017-2028). Da en stor del af aflastningsområdet allerede eksisterer og er indkørt, tolker Slagelse Kommune horisontåret som værende det år, hvor området er fuldt udbygget. Det vil sige, at 2028 forventes at være horisontåret.

Tabellen nedenfor viser den forventede meromsætning i horisontåret fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms) i løbende priser. Det vil sige omsætningen for den del af aflastningsområdet, som endnu ikke er etableret. Der er fortsat regnet med en omsætning på 20.000 kr. pr. år/m².

TABEL 4 – FORVENTET MEROMSÆTNING I AFLASTNINGSOMRÅDET I HORISONTÅRET

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Særlig pladskrævende varer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|---------------------|-------------|--------------|----------------------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Megacenter | 0 | 677 | 0 | 68 | 271 | 338 | 677 |

I kommuneplanrammen for aflastningsområdet er der givet mulighed for at bebygge 33.849 m² yderligere bruttoetageareal til detailhandel. Dette svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 35 og til en meromsætning på 677 mio. kr. om året, når aflastningsområdet er fuldt udbygget.

Antallet af nye butikker i aflastningsområdet er vurderet ud fra den eksisterende sammensætning af butikker i området samt efterspørgslen på byggegrunde.

Den forventede fordeling af butikker i horisontåret tager udgangspunkt i den nuværende fordeling af butikker i aflastningsområdet. Her ses det, at der er 30 butikker i alt, hvoraf 10 % er beklædningsbutikker, 40 % er til boligudstyr, og 50 % er øvrige udvalgsvarebutikker⁴.

1.2 Vurdering af opland og kundegrundlag

Aflastningsområdets opland er vurderet ud fra beliggenhed, afstand og vareudbud.

⁴ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012

1.2.1 Aflastningsområdets opland

På grund af aflastningsområdets centrale placering i Slagelse Kommune, vurderes det, at oplandet vil omfatte alle Slagelse Kommunes borgere. Aflastningsområdet ligger i Slagelse by, hvilket gør byen til naturligt opland. Købstæderne Korsør og Skælskør, som i et vist omfang selv har udvalgswarebutikker, ligger ca. 15-18 km fra aflastningsområdet. Begge købstæder ligger desuden ud til Storebælt mod vest. Korsør ligger for langt væk fra andre større byer på Vestsjælland og vil derfor naturligt søge mod Slagelse, når der skal handles større udvalgsvarer, som ikke eksisterer i byens eget udvalg. Skælskør ligger ca. lige langt fra Næstved og Slagelse, og derfor vil en del af byens udvalgsvarer foregå i Slagelse. De mindre byer og landsbyer i kommunen ligger alle imellem ca. 5-25 km fra aflastningsområdet. Byerne har primært kun dagligvarehandel lokalt og vil derfor naturligt handle udvalgsvarer i Slagelse. Slagelse Kommunes eget opland udgør 78.830 indbyggere⁵.

Slagelse Kommunes geografiske placering med Storebælt mod vest og syd gør, at der kun er tre nabokommuner, der grænser op; Kalundborg Kommune mod nord, Sorø Kommune mod øst og Næstved Kommune mod sydøst. Sorø ligger kun ca. 15 km fra Ringsted Outlet, som har et væsentligt større udvalg af udvalgswarebutikker end aflastningsområdet i Slagelse. Aflastningsområdet i Slagelse ligger desuden ca. 20 km fra Sorø. Af disse grunde er det vurderet, at Sorø Kommune er naturligt opland til Ringsted og er ikke medregnet i oplandet til aflastningsområdet i Slagelse.

Kalundborg by, hvori størsteparten af de større udvalgswarebutikker i Kalundborg Kommune er placeret, ligger ca. 40 km nord for aflastningsområdet. Det vil sige, at den sydligste del af Kalundborg Kommune ligger nærmere aflastningsområdet (15-20 km) i Slagelse end Kalundborg by, og derfor naturligt vil gøre brug af dette. Skoledistrikterne Høng (4.916 indbyggere), Gørlev (2.738 indbyggere), Kirke Helsing (2.597 indbyggere) samt Løve og Ørslev (1.438 indbyggere) er derfor et naturligt opland til aflastningsområdet i Slagelse Kommune. I denne del af oplandet bor der 11.689 indbyggere⁶.

Næstved by, hvori størsteparten af de større udvalgswarebutikker i Næstved Kommune er placeret, ligger ca. 37 km sydøst for aflastningsområdet. Det vil sige, at den nordvestligste del af Næstved Kommune er beliggende midt imellem Næstved og Slagelse og derfor også vurderes at benytte sig af aflastningsområdet. Det tidligere skoledistrikt Borup Ris ved Fuglebjerg er derfor et naturligt opland til aflastningsområdet i Slagelse Kommune. I denne del af oplandet bor der 6.333 indbyggere⁷.

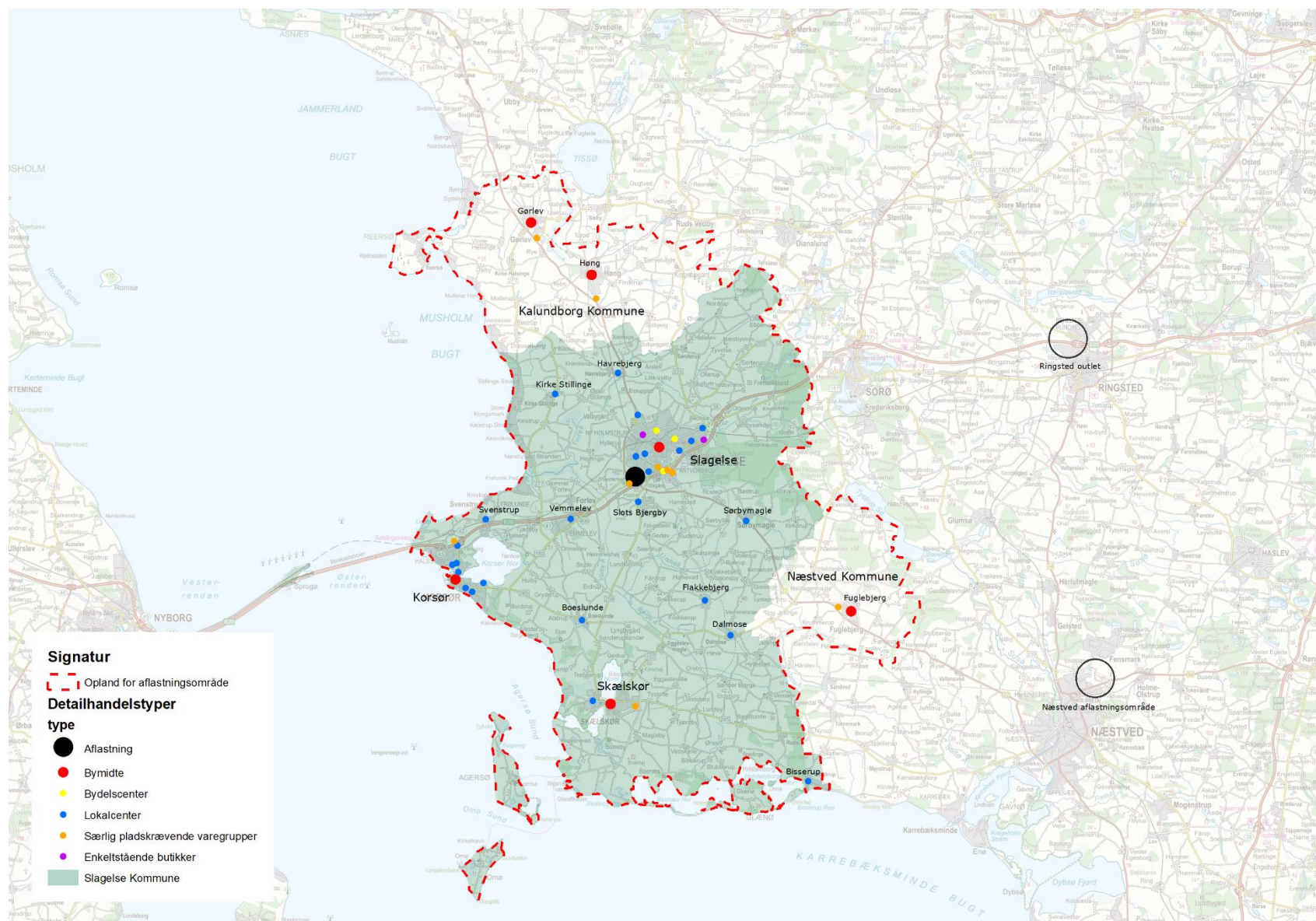
TABEL 5 - AFLASTNINGSMOMRÅDETS SAMLEDE OPLAND

| | Opland/antal indbyggere |
|-----------------------------|-------------------------|
| Slagelse Kommune | 78.830 |
| Kalundborg Kommune (del af) | 11.689 |
| Næstved Kommune (del af) | 6.333 |
| Opland i alt | 96.852 |

⁵ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2018-2031

⁶ Kalundborg Kommunes Befolkningsprognose 2017-2033

⁷ Næstved Kommunes Befolkningsprognose 2016-2025



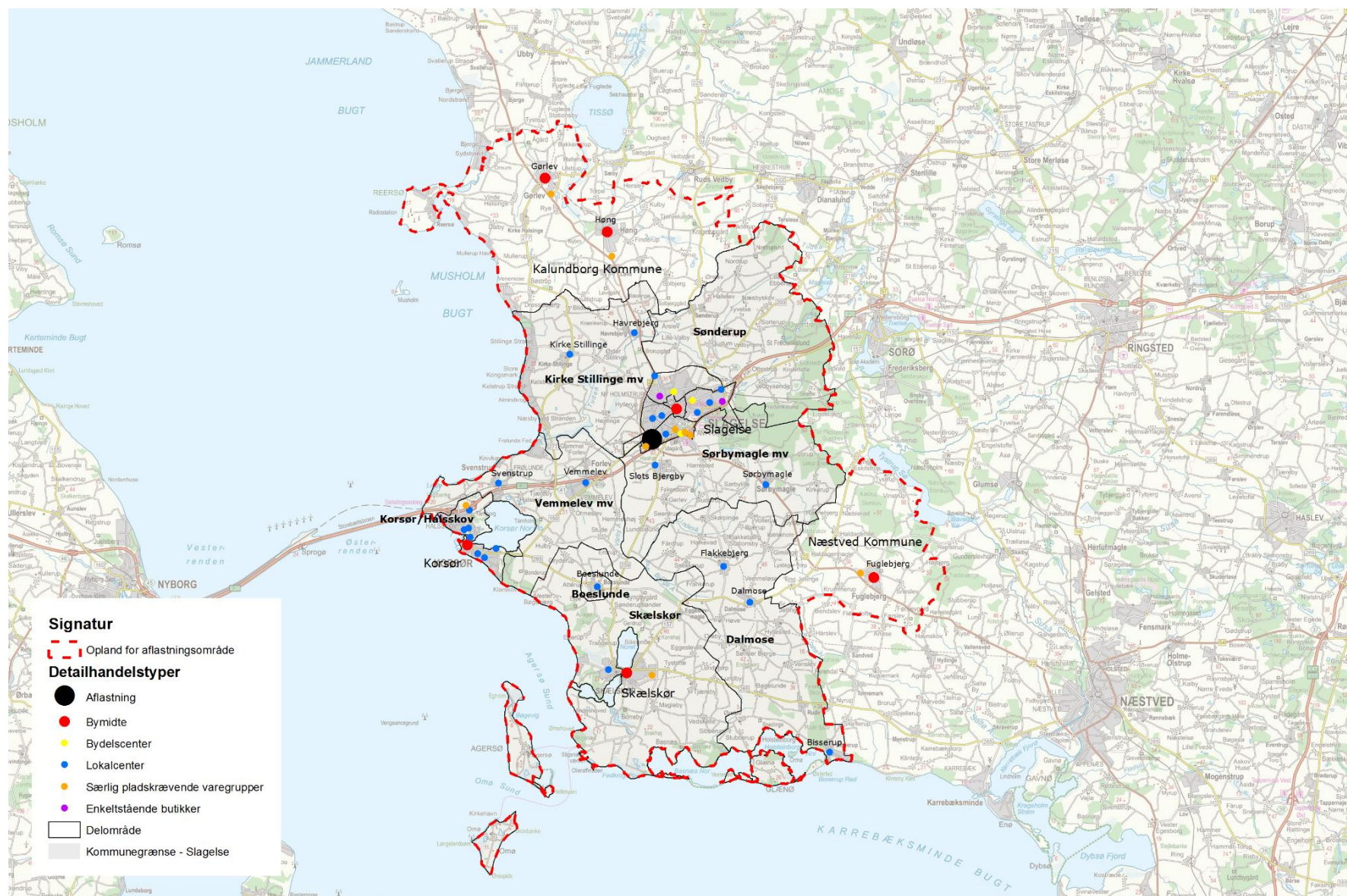
FIGUR 2 - PÅ KORTET SES AFLASTNINGSOMRÅDET MARKERET MED SORT MED OPLANDETS DETAILHANDELSSTRUKTUR MARKERET I DIVERSE FARVER

1.2.2 Aflastningsområdets kundegrundlag

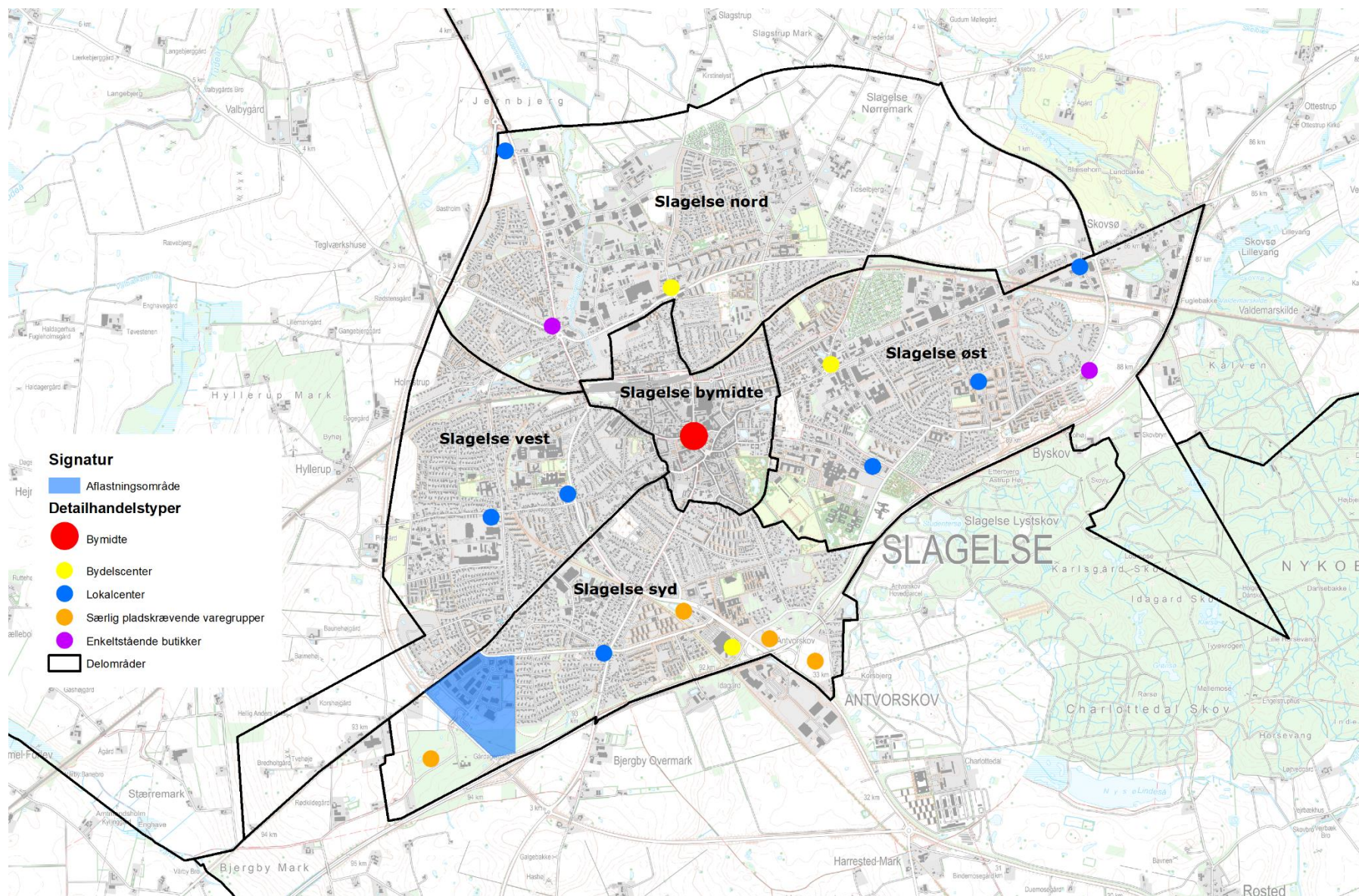
For at vurdere kundegrundlaget for aflastningsområdet er det vigtigt at lave en opgørelse over antallet af borgere og dermed forbrugere, så deres forbrug kan omsættes til tilsvarende forbrug opgjort i antal mio. kr. pr. år fordelt på daglig- og udvalgsvarer.

INDBYGGERE I SLAGELSE KOMMUNE I 2017

Slagelse Kommune er i henhold til kommunens Detailhandelsanalyse af februar 2012 opdelt i 12 distrikter. Heraf er 5 af distrikterne i Slagelse by; henholdsvis Slagelse Bymidte, Slagelse Nord, Slagelse Øst, Slagelse Syd og Slagelse Vest. Derudover er der et Korsør-distrikt og 6 andre større distrikter, der omfatter byer og landområder. Se Figur 3 og 4.

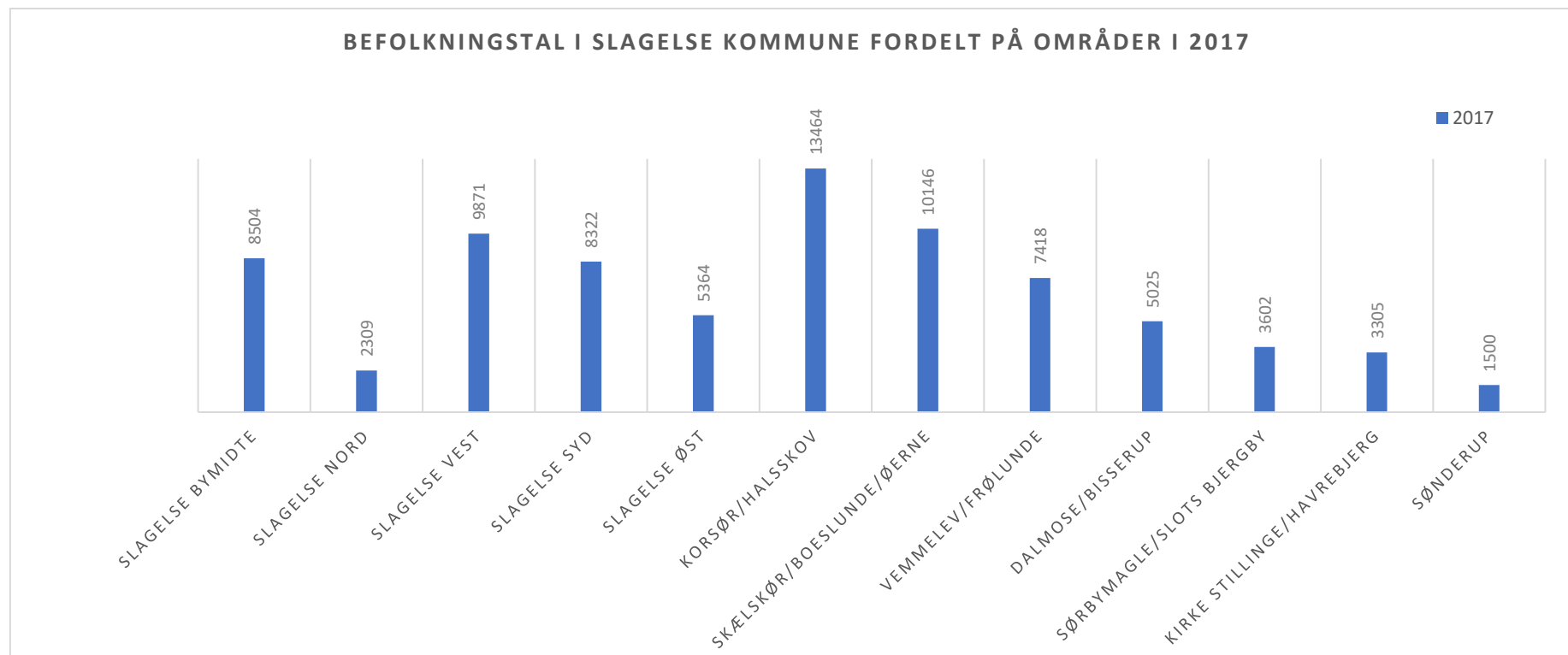


FIGUR 3 - KORTET VISER DETAILHANDELSSTRUKTUREN I SLAGELSE KOMMUNE SAMT I OPLANDET UDEN FOR KOMMUNEN. SLAGELSE KOMMUNE ER OPDELT I DE DELOMRÅDER, SOM FREMGÅR AF TABEL 5 OG 6



FIGUR 4 - DETTE KORT VISER OPEDELINGEN AF SLAGELSE BY I DELOMRÅDER OG LIGELEDES DETAILHANDELSSTRUKTUREN SOM ANFØRT I TABELLEN OVENFOR. AFLASTNINGSOMRÅDET ER MARKERET MED EN BLÅ POLYGON

Der bor i alt 78.830 indbyggere i Slagelse Kommune i 2017⁸. Af Figur 5 fremgår befolkningstallene fordelt på de 12 distrikter.



FIGUR 5 - BEFOLKNINGSTAL I SLAGELSE KOMMUNE FORDELT PÅ 12 DISTRIKTER I 2017

Ses der på forbruget i den enkelte husstand, afhænger denne bl.a. af husstandens indkomstniveau samt antallet af personer pr. husstand.

I Slagelse Kommune var den gennemsnitlige bruttohusstandsindkomst 442.965 kr. i 2015. Dette er et stykke under landsgennemsnittet på 494.958 kr.⁹ Den gennemsnitlige husstandsstørrelse i Slagelse Kommune er 2,08 personer, hvilket er lidt under landsgennemsnittet på 2,15 personer¹⁰.

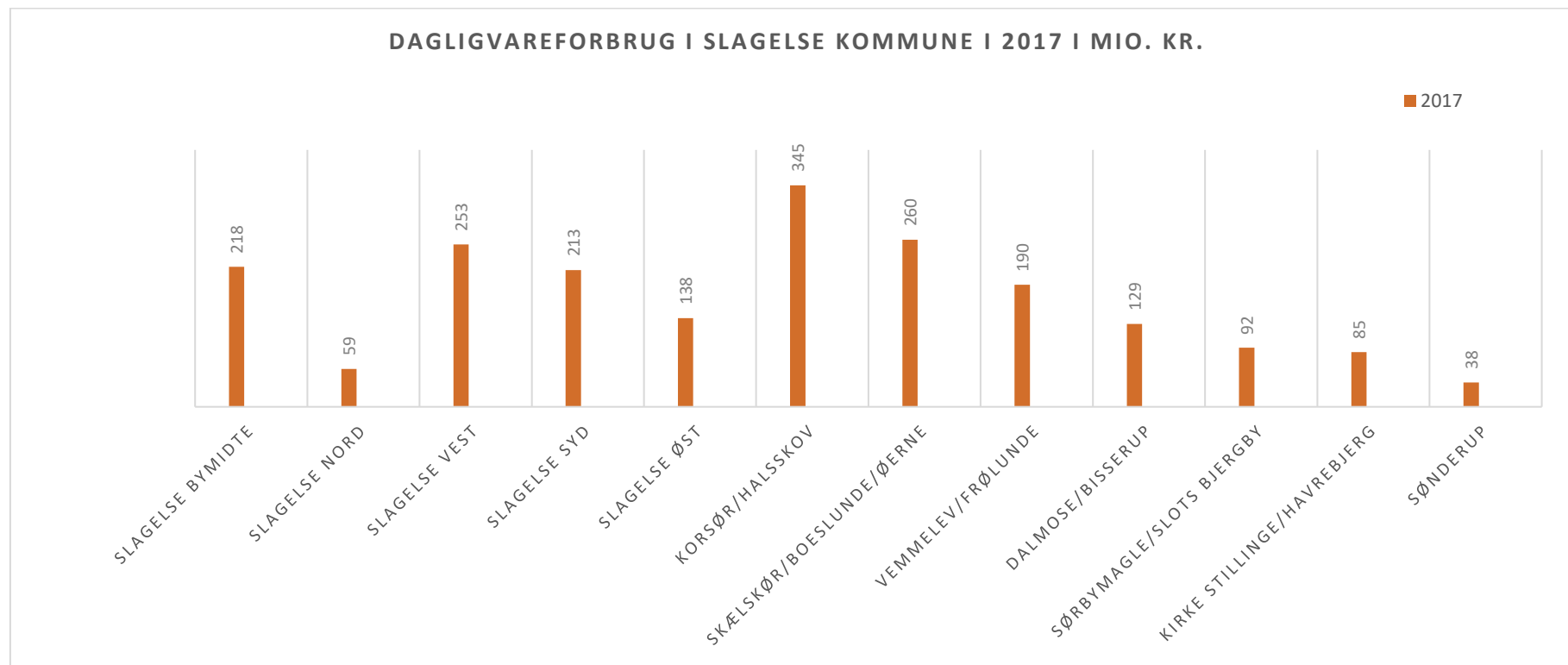
⁸ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031

⁹ Danmarks Statistik, Familiernes indkomster efter indkomsttype, socioøkonomisk status, enhed, område og tid, Tabel INDKF104

¹⁰ Danmarks Statistik, Tabeller FOLK1A og FAM55N

FORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017

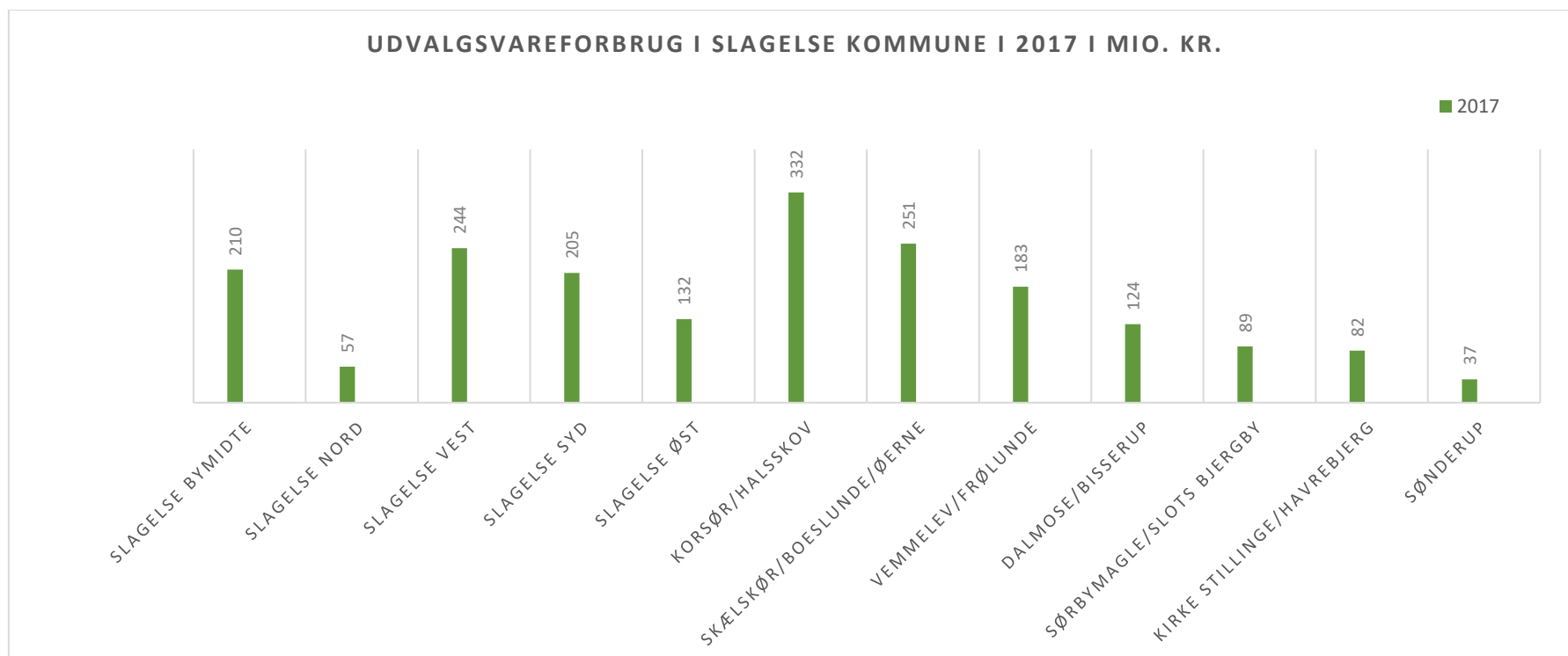
På baggrund af oplysninger om befolknings- og indkomstforhold samt specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse er forbruget af detailhandelsvarer for husstande inden for de forskellige distrikter for 2017 beregnet i mio. kr. i diagrammerne nedenfor¹¹.



FIGUR 6 - DAGLIGVAREFORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017 I MIO. KR.

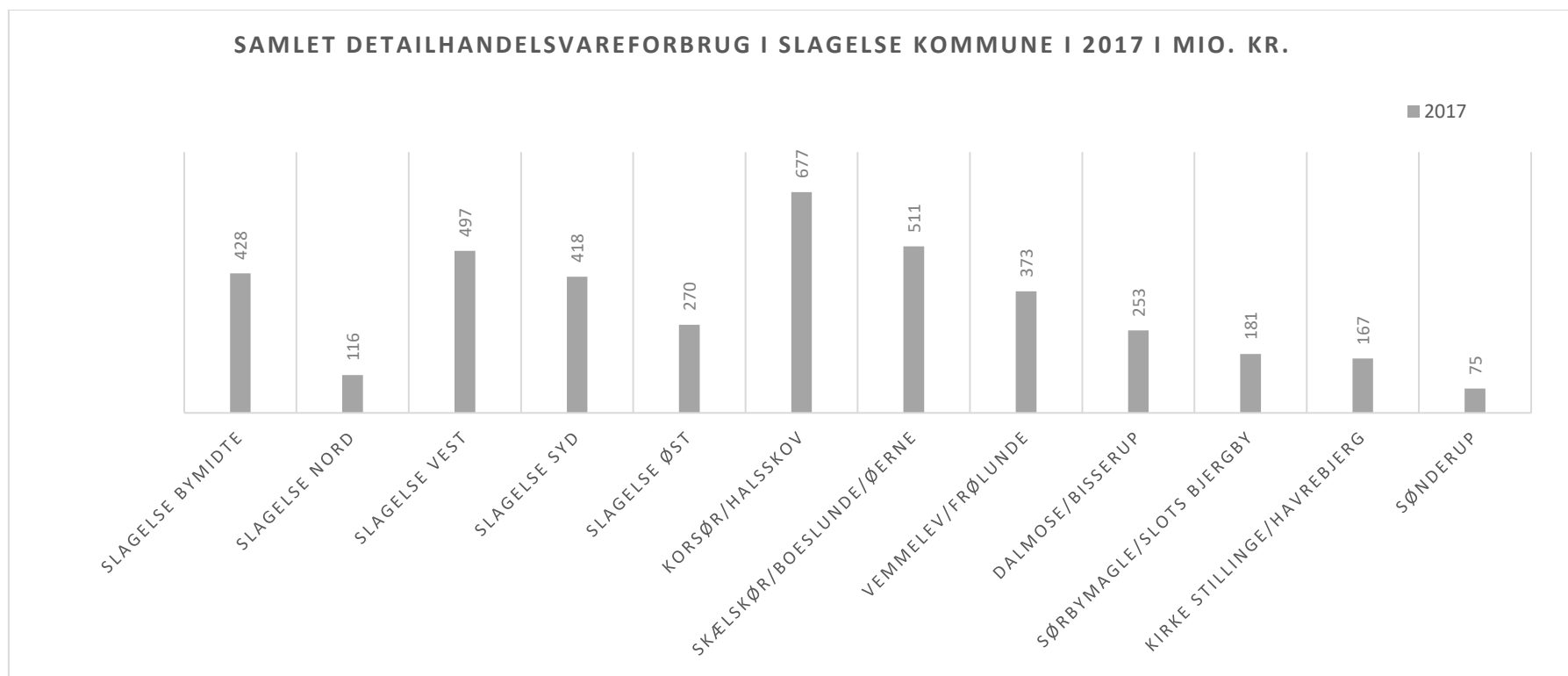
Det samlede dagligvareforbrug blandt husstandene i Slagelse Kommune er beregnet til 2,02 mia. kr. i 2017.

¹¹ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 2012 samt Danmark Statistiks tabeller vedr. forbrugstendenser



FIGUR 7 - UDVALGSVAREFORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017 I MIO. KR.

Forbruget af udvalgsvarer – dvs. hovedbranchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer – er for 2017 beregnet til i alt ca. 1,95 mia. kr. i Slagelse Kommune.



FIGUR 8 - SAMLET DETAILHANDELSVAREFORBRUG I SLAGELSE KOMMUNE I 2017 I MIO. KR.

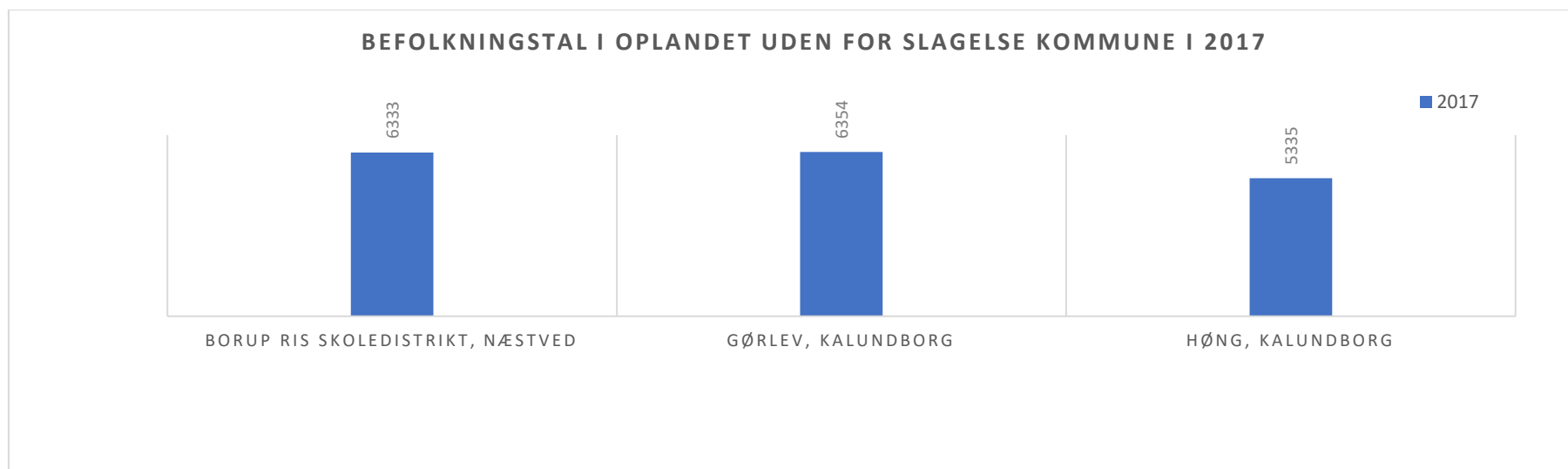
Diagrammet ovenfor viser det samlede forbrug af detailhandelsvarer i Slagelse Kommune, dvs. forbruget af daglig- og udvalgsvarer betragtet under ét.

Det samlede detailhandelsforbrug er ca. 4 mia. kr. i Slagelse Kommune i 2017.

INDBYGGERE I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2017

Der bor i alt 18.022 indbyggere i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2017¹².

¹² Næstved Kommunes Befolkningsprognose 2016-2025 samt Kalundborg Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031

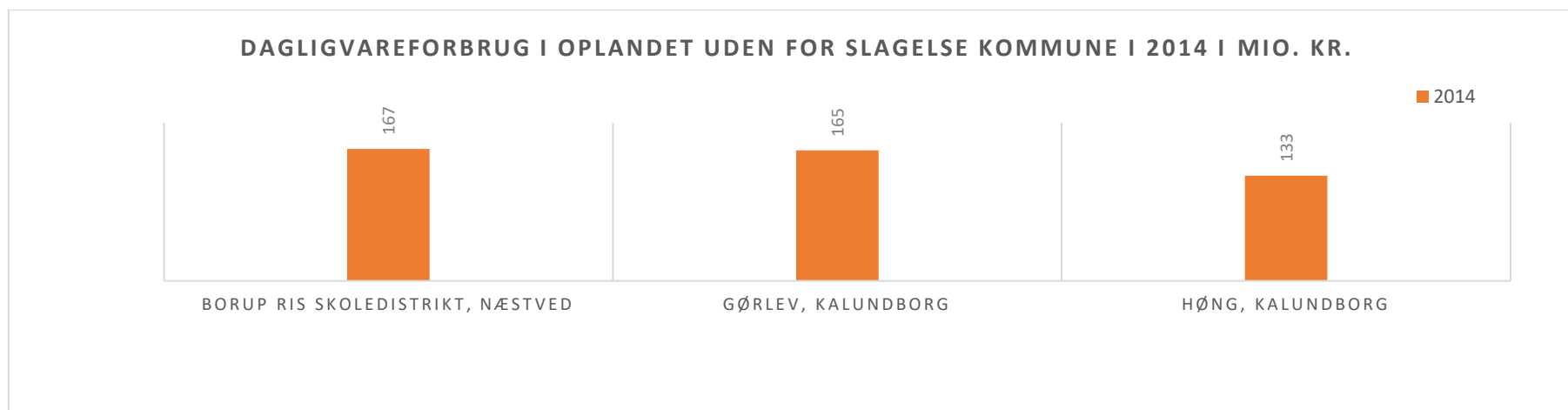


FIGUR 9 - BEFOLKNINGSTAL I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2017

FORBRUG I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014

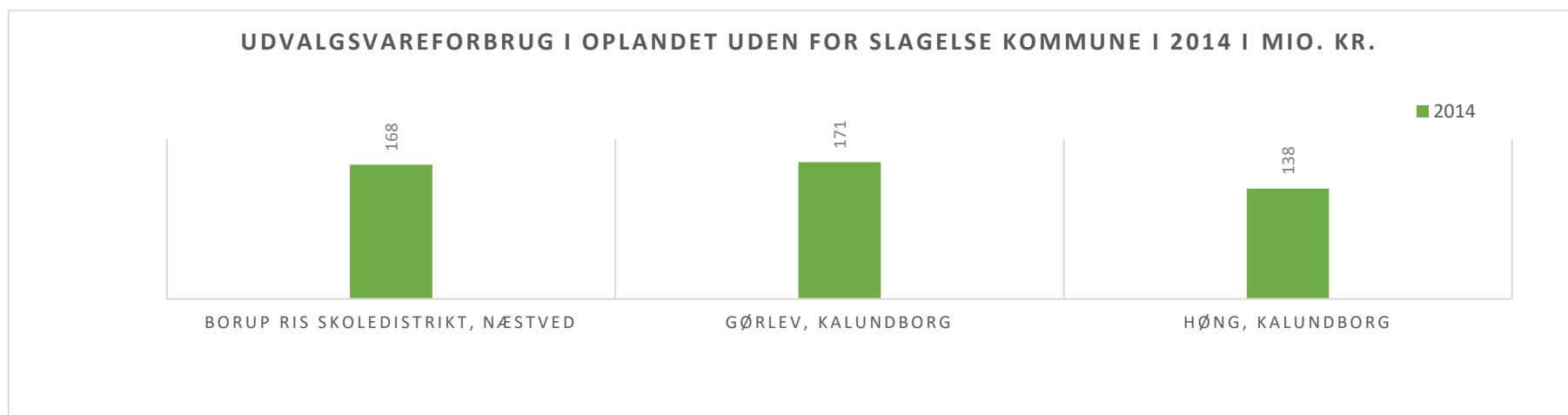
På baggrund af detailhandelsanalyser (fra 2014) fra Kalundborg Kommune og Næstved Kommune, oplysninger om befolknings- og indkomstforhold samt specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse er forbruget af detailhandelsvarer for 2014 beregnet i diagrammerne nedenfor¹³. Gørlev dækker over skoledistrikterne Gørlev og Kirke Helsinge. Høng dækker over skoledistrikterne Løve, Ørslev og Høng. Borup Ris Skoledistriktet i Næstved Kommune omfatter Fuglebjerg-området. Forbruget er beregnet i antal af mio. kr. om året for de enkelte områder.

¹³ Næstved Kommune og Kalundborg Kommunes detailhandelsstrukturer i Kommuneplan 2013 samt Detailhandelsanalyser fra 2013 og 2014



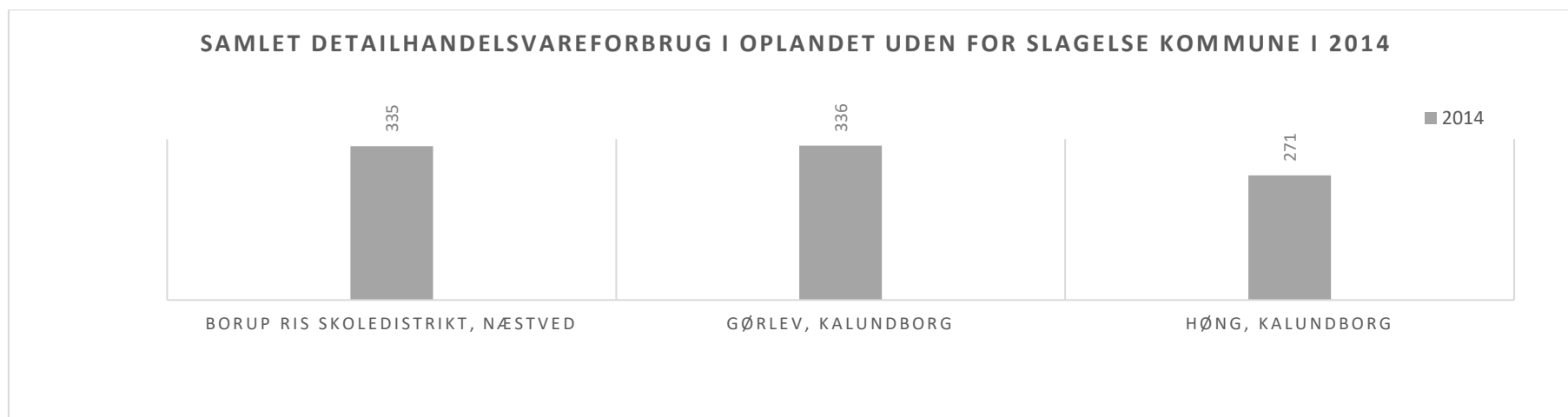
FIGUR 10 - DAGLIGVAREFORBRUG I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014 I MIO. KR.

Det samlede dagligvareforbrug blandt husstandene i oplandet uden for Slagelse Kommune er beregnet til 465 mio. kr. i 2014.



FIGUR 11 - UDVALGSVAREFORBRUGET I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014 I MIO. KR.

Forbruget af udvalgsvarer – dvs. hovedbranchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer – er for 2014 beregnet til i alt ca. 477 mio. kr. i oplandet uden for Slagelse Kommune.



FIGUR 12 - SAMLET DETAILHANDELSVAREFORBRUG I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014 I MIO. KR.

Diagrammet ovenfor viser det samlede forbrug af detailhandelsvarer i oplandet uden for Slagelse Kommune, dvs. forbruget af daglig- og udvalgsvarer betragtet under ét.

Det samlede detailhandelsforbrug er ca. 942 mio. kr. i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2014.

1.3 Oplysninger om nuværende butiksstruktur

Tabellen viser Slagelse Kommunes samlede butiksstruktur fordelt på alle de kommuneplanrammer, som giver mulighed for detailhandel. Tabellen giver et overblik over, hvor der er udlæg til detailhandel, og hvor der allerede eksisterer detailhandel.

TABEL 6 – BUTIKSSTRUKTUREN I SLAGELSE KOMMUNE

| Rammenavn | Samlet maks. bruttoetageareal til butiksformål | Eksisterende areal (m ²) | | Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²) | | Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²) | |
|---|--|--------------------------------------|---------------|---|---------------|--|--------------|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer |
| Slagelse bymidte (1.1C1 – 1.1C6, 1.1C8 - 1.1C28) | 97.900 | 18.300 | 35.138 | 7.539 | 36.923 | | |

| Rammenavn | Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål | Eksisterende areal (m ²) | | Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²) | | Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²) | |
|--------------------------------------|---|--------------------------------------|--------------|---|--------------|--|--------------|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer |
| 1.1C1 Frederiksgade-Løvegade | 4.500 | 82 | 335 | 1.000 | 3.083 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C2 Frederiksgade-Valdemarsgade | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C3 Valdemarsgade-Sdr. Stationsvej | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 1.000 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C4 Sct. Mikkelsgade øst | 15.500 | 488 | 955 | 4.000 | 10.057 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C5 Sdr. Stationsvej | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C6 Jernbanegade-Østerbro | 4.400 | 160 | 160 | 0 | 4.080 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C8 Torvegade-Østerbro | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C9 Vestsjællandscenteret mv. | 36.300 | 11.640 | 12.659 | 2.000 | 10.001 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C10 Casino | 2.100 | 0 | 1.081 | 0 | 1.019 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C11 Nyport mv. | 8.150 | 230 | 6.793 | 50 | 1.077 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C12 Rådhuset mv. | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C13 Gørtlergade-Smedegade | 2.000 | 301 | 500 | 100 | 1.099 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C14 Langes Gård mv. | 4.600 | 1.373 | 2.090 | 100 | 1.037 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C15 Skovsøgade-Skolegade | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 1.000 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C16 Østre Skole mv. | 500 | 0 | 0 | 0 | 500 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C17 Ældrecenter og ældreboliger | 1.000 | 0 | 940 | 0 | 60 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C18 Klingeberg-Fruegade | 2.400 | 0 | 1.831 | 0 | 569 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C19 Slotsgade-Klingeberg | 1.000 | 65 | 848 | 0 | 87 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C20 Slotsgade-Bjergbygade | 400 | 200 | 200 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |

| Rammenavn | Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål | Eksisterende areal (m ²) | | Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²) | | Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²) | |
|--|---|--------------------------------------|--------------|---|---------------|--|--------------|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer |
| 1.1C21 Gl. Kloster mv. | 800 | 0 | 730 | 0 | 70 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C22 Rosengade-Nytorv | 5.050 | 200 | 3.765 | 50 | 1.035 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C23 Rosengården | 3.850 | 2.300 | 831 | 150 | 569 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C24 Herrestræde-Bredegade-Korsgade | 800 | 0 | 780 | 0 | 20 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C25 Løvegade-Rosengade-Stenstuegade | 1.150 | 80 | 460 | 50 | 560 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C26 Tinghuskvarteret | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C27 Stationspladsen | 1.400 | 1.181 | 180 | 39 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.1C28 Stationscenteret | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1-1.2C3) | 5.500 | 3.600 | 0 | 1.900 | 0 | | |
| 1.2C1 Aldi | 1.800 | 1.300 | 0 | 500 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.2C2 Det gamle fritidshjem | 1.200 | 800 | 0 | 400 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.2C3 Netto | 2.500 | 1.500 | 0 | 1.000 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2-1.3C5, 1.3C9-1.3C10) | 33.550 | 4.633 | 4.470 | 7.532 | 16.915 | | |
| 1.3C2 Smedegade/Tjørne Allé | 1.800 | 815 | 370 | 300 | 315 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.3C3 Sorøvej/Holbækvej | 1.150 | 800 | 200 | 150 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.3C4 Østre Allé/Holbækvej | 1.700 | 1.160 | 500 | 40 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.3C5 Serviceområde Sorøvej/Holbækvej | 1.900 | 1.858 | 0 | 42 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.3C9 Gl. Holbækvej | 7.000 | 0 | 2.200 | 2.000 | 2.800 | 5.000 | Ubegrænset |
| 1.3C10 Centerområde Gammel Blomberg | 20.000 | 0 | 1.200 | 5.000 | 13.800 | 5.000 | Ubegrænset |

| Rammenavn | Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål | Eksisterende areal (m ²) | | Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²) | | Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²) | |
|--|---|--------------------------------------|---------------|---|----------------|--|--------------|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer |
| Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1) | 16.400 | 15.234 | 60 | 0 | 1.106 | | |
| 1.4C1 Bilka-området | 16.400 | 15.234 | 60 | 0 | 1.106 | 5.000 | Ubegrænset |
| Aflastningsområde, Slagelse Syd (1.4C8) | 77.289 | 0 | 43.440 | 0 | 33.849 | | |
| 1.4C8 Slagelse Megacentre | 77.289 | 0 | 43.440 | 0 | 33.849 | 3.900 | Ubegrænset |
| Lokalcentre Slagelse Nord | 1.200 | 0 | 0 | 1.200 | 0 | | |
| 1.2C4 Lokalcenter ved omfartsvej nord | 1.200 | 0 | 0 | 1.200 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Slagelse Øst | 3.250 | 2.250 | 0 | 1.000 | 0 | | |
| 1.3C1 Lokalcenter Byskovcenteret | 1.250 | 1.250 | 0 | 0 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| 1.3C6 Lokalcenter Skovsøviadukten | 1.000 | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| 1.3C8 Lokalcenter Butiksområde Skovvejen | 1.000 | 0 | 0 | 1.000 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Slagelse Syd | 1.000 | 930 | 0 | 70 | 0 | | |
| 1.4C6 Lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej | 1.000 | 930 | 0 | 70 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Slagelse Vest | 3.200 | 1.700 | 300 | 1.200 | 0 | | |
| 1.5C1 Lokalcenter Strandvejscenteret | 1.700 | 200 | 300 | 1.200 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| 1.5C2 Lokalcenter Vestre Ringgadecenteret | 1.500 | 1.500 | 0 | 0 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Enkeltstående butikker, Slagelse Nord | 1.200 | 1.000 | 0 | 200 | 0 | | |
| 1.2C5 Område til butikksformål, Valbygårdsvej | 1.200 | 1.000 | 0 | 200 | 0 | 1.200 | 1.200 |
| Enkeltstående butikker, Slagelse Øst | 1.200 | 0 | 0 | 1.200 | 0 | | |
| 1.3C11 Centerområde Jordbærvej | 1.200 | 0 | 0 | 1.200 | 0 | 1.200 | 1.200 |
| Særligt pladskrævende varer, Slagelse Syd | 218.500 | 0 | 0 | 0 | 218.500 | | |
| 1.4E9 Idagårdsvej/Sdr. Ringgade | 10.500 | 0 | 0 | 0 | 10.500 | | Ubegrænset |

| Rammenavn | Samlet maks. bruttoetageareal til butikksformål | Eksisterende areal (m ²) | | Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²) | | Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²) | |
|--|---|--------------------------------------|--------------|---|--------------|--|--------------|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer |
| 1.4E11 Hunsballe | 12.000 | 0 | 0 | 0 | 12.000 | | Ubegrænset |
| 1.4E14 Megacenter Vest | 170.000 | 0 | 0 | 0 | 170.000 | | Ubegrænset |
| 1.4E15 Erhvervsareal ved Kongevejen | 26.000 | 0 | 0 | 0 | 26.000 | | Ubegrænset |
| Korsør bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3) | 21.000 | 6.000 | 5.746 | 3.000 | 6.254 | | |
| 2.1C1 Korsør City | 13.500 | 0 | 4.856 | 3000 | 5.644 | 5.000 | Ubegrænset |
| 2.1C2 Teilmanns Allé | 3.000 | 3.000 | 0 | 0 | 0 | 5.000 | Ubegrænset |
| 2.1C3 Havnearkaderne | 4.500 | 3.000 | 890 | 0 | 610 | 5.000 | Ubegrænset |
| Lokalcentre Korsør by i øvrige | 3.200 | 907 | 0 | 2.293 | 0 | | |
| 2.2C2 Lokalcenter Kjærsvej-Lilleskovvej | 1.000 | 907 | 0 | 93 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| 2.2C3 Lokalcenter Svømmehal/center | 1.000 | 0 | 0 | 1.000 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| 2.2C4 Lokalcenter Dagligvarebutik Skovvej | 1.200 | 0 | 0 | 1.200 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Halsskov | 8.200 | 4.000 | 6.200 | 1.000 | 1.000 | | |
| 2.3C2 Lokalcenter Halsskov bymidte | 3.000 | 0 | 1.200 | 1.000 | 800 | 1.200 | 3.000 |
| 2.3C4 Lokalcenter Kongebroen/Tårnborgvej | 1.000 | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| 2.3C5 Lokalcenter Tårnborgvej-Møllevangen | 1.200 | 1.000 | 0 | 0 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| 2.3C6 Lokalcenter Tårnborgvej-Motalavej | 3.000 | 2.000 | 5.000 | 0 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Særligt pladskrævende varer, Halsskov | 7.000 | 0 | 0 | 0 | 7.000 | | |
| 2.4E3 Energipark Korsør | 7.000 | 0 | 0 | 0 | 7.000 | | Ubegrænset |
| Skælskør bymidte (3.1C1) | 12.200 | 4.855 | 3.828 | 500 | 3.017 | | |
| 3.1C1 Algade | 12.200 | 4.855 | 3.828 | 500 | 3.017 | 5.000 | Ubegrænset |

| Rammenavn | Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål | Eksisterende areal (m ²) | | Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri (m ²) | | Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker (m ²) | |
|--|---|--------------------------------------|---------------|---|---------------|--|--------------|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Dagligvarer | Udvalgsvarer |
| Lokalcentre Skælskør by i øvrigt | 2.169 | 2.169 | 0 | 0 | 0 | | |
| 3.2C1 Lokalcenter Kongeåsen | 2.169 | 2.169 | 0 | 0 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Særligt pladskrævende varer, Skælskør by i øvrigt | 148.000 | 0 | 70.000 | 0 | 78.000 | | |
| 3.4E1 Industrivej | 148.000 | 0 | 70.000 | 0 | 78.000 | | Ubegrænset |
| Lokalcentre Dalmoser-området | 5.213 | 2.315 | 1.573 | 750 | 575 | | |
| 4.C1 Lokalcenter Bisserup | 1.500 | 525 | 400 | 500 | 75 | 1.200 | 3.000 |
| 6.C1 Lokalcenter Hovedgaden | 613 | 40 | 373 | 0 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| 6.C2 Lokalcenter Lodsvej | 1.100 | 1.000 | 0 | 0 | 100 | 1.200 | 3.000 |
| 12.C1 Lokalcenter Flakkebjerg | 2.000 | 750 | 800 | 250 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Boeslunde-området | 1.200 | 900 | 0 | 100 | 200 | | |
| 5.C1 Lokalcenter Boeslunde Byvej | 1.200 | 900 | 0 | 100 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Vemmelev-området | 3.800 | 3.000 | 200 | 400 | 200 | | |
| 16.C1 Lokalcenter Svenstrup | 1.200 | 1.000 | 0 | 200 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| 17.C1 Lokalcenter Bymidten | 1.600 | 1.000 | 200 | 200 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| 17.C3 Lokalcenter Dagligvarebutik Borgergade | 1.000 | 1.000 | 0 | 0 | 0 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Kirke Stillinge-området | 3.540 | 850 | 1.140 | 1.150 | 400 | | |
| 7.C1 Lokalcenter Havrebjerg | 1.400 | 0 | 200 | 1.000 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| 8.C1 Lokalcenter Kirke Stillinge | 2.140 | 850 | 940 | 150 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| Lokalcentre Sørbymagle-området | 2.800 | 914 | 0 | 1.486 | 400 | | |
| 9.C1 Lokalcenter Slots Bjergby | 1.400 | 0 | 0 | 1.200 | 200 | 1.200 | 3.000 |
| 10.C1 Lokalcenter Sørbymagle | 1.400 | 914 | 0 | 286 | 200 | 1.200 | 3.000 |

Nedenstående tabel viser en oversigt over detailhandelsstrukturen i oplandet uden for Slagelse Kommune¹⁴.

TABEL 7 – BUTIKSSTRUKTUREN I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

| Rammenavn | Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål | Eksisterende areal | | Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri |
|--|---|--------------------|--------------|---|
| | | Dagligvarer | Udvalgsvarer | |
| Fuglebjerg bymidte (5.1C1) | 10.000 | 3.002 | 2.000 | 4.998 |
| Særlig pladskrævende varer, Fuglebjerg (5.1E4) | 3.000 | 0 | 0 | 3.000 |
| Gørlev bymidte (G1.C01) | 10.785 | 5.100 | 2.185 | 3.500 |
| Særlig pladskrævende varer, Gørlev (G1.E08) | 5.000 | 0 | 0 | 5.000 |
| Høng bymidte (H1.C01-H1.C02) | 15.500 | 6.700 | 4.200 | 4.600 |
| Særlig pladskrævende varer, Høng (H1.E02-H1.E03) | 5.000 | 0 | 0 | 5.000 |

Det vurderes, at mindre butikker i nabokommuner uden for aflastningsområdets opland ikke vil blive påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet, da de er placeret mere end 40 km fra området og fungerer primært som forsyning til deres lokale opland. Større udvalgswarebutikker uden for oplandet vurderes heller ikke at blive påvirket på grund af den store afstand, der er imellem dem og aflastningsområdet. Desuden er de større udvalgswarebutikker uden for oplandet placeret i større byer – Sorø, Kalundborg, Næstved og Holbæk – og disse har selv store oplande, hvorfor oplandene kun berører hinanden minimalt. Dagligvarebutikker vurderes ikke at blive berørt af aflastningsområdet, da der her ikke er mulighed for dagligvarebutikker.

¹⁴ Næstved Kommune og Kalundborg Kommunes detailhandelsstrukturer i Kommuneplan 2013 samt Detailhandelsanalyser fra 2013 og 2014

EKSISTERENDE BUTIKSAREALER OG OMSÆTNING I SLAGELSE KOMMUNE

Tabellen nedenfor viser antallet af detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2012 i Slagelse Kommune¹⁵.

TABEL 8 – ANTALLET AF DETAILHANDELSBUTIKKER FORDELT PÅ BRANCHER I SLAGELSE KOMMUNE I 2012

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|-----------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Bymidte | 36 | 124 | 60 | 24 | 40 | 160 |
| Slagelse Nord | 13 | 8 | 0 | 2 | 6 | 21 |
| Slagelse Syd | 11 | 37 | 2 | 22 | 13 | 48 |
| Slagelse Vest | 8 | 7 | 0 | 2 | 5 | 15 |
| Slagelse Øst | 6 | 14 | 0 | 7 | 7 | 20 |
| Slagelse Land | 3 | 4 | 0 | 2 | 2 | 7 |
| Slagelse i alt | 77 | 194 | 62 | 59 | 73 | 271 |
| Korsør Bymidte | 14 | 32 | 10 | 10 | 12 | 46 |
| Halsskov | 4 | 8 | 2 | 3 | 3 | 12 |
| Korsør by i øvrigt | 19 | 18 | 2 | 6 | 10 | 37 |
| Korsør i alt | 37 | 58 | 14 | 19 | 25 | 95 |
| Skælskør Bymidte | 12 | 26 | 10 | 6 | 10 | 38 |
| Skælskør by i øvrigt | 12 | 2 | 0 | 1 | 1 | 14 |
| Skælskør i alt | 24 | 28 | 10 | 7 | 11 | 52 |
| Dalmose i alt | 5 | 6 | 3 | 3 | 0 | 11 |
| I alt | 143 | 286 | 89 | 88 | 109 | 429 |

Der var i alt 429 butikker i Slagelse Kommune i 2012, heraf er ca. 66 % af butikkerne udvalgswarebutikker. Den største koncentration af butikker findes i Slagelse by, hvor 63 % af kommunens butikker er placeret. I Korsør-området ligger der 95 butikker, svarende til 22 % af butikkerne i kommunen, mens der i Skælskør ligger 12 % af det samlede antal butikker. De resterende 3 % ligger i Dalmose-området.

Der er i alt 60 beklædningsbutikker i Slagelse bymidte, hvilket svarer til 37,5 % af det samlede antal butikker i Slagelse bymidte og 67 % af det samlede antal beklædningsbutikker i kommunen.

I Korsør bymidte er der 46 butikker, heraf er 69 % udvalgswarebutikker. Butikkerne i Korsør bymidte er koncentreret i sivegaderne Nygade og Algade samt i Havnearkaderne.

I Skælskør bymidte er der 38 butikker, som er koncentreret i Algade. Omkring 68 % af disse er udvalgswarebutikker.

¹⁵ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt kommunens egne oplysninger

Det vurderes, at udviklingen i detailhandelen siden 2012 nogenlunde er status quo. Dog er der kommet enkelte nye udvalgswarebutikker i Slagelse Megacenter (aflastningsområdet) samt enkelte dagligvarebutikker både i Slagelse og Korsør. De nye udvalgswarebutikker i aflastningsområdet består primært af større kæder som bl.a. Harald Nyborg, Biltema og Jem og Fix. De nye dagligvarebutikker er placeret ved indfaldsvejene til Slagelse (bl.a. ved Sorøvej og Korsørvej) og Korsør (bl.a. ved Tårnborgevej og Skovvej).

Tabellen nedenfor viser bruttoetagearealet fordelt på brancher i 2011 i Slagelse Kommune. Bruttoetagearealerne er opgjort efter butikens hovedbranche¹⁶. Aflastningsområdet ligger i Slagelse Syd.

TABEL 9 – BRUTTOETAGEAREALET FORDELT PÅ BRANCHER I 2011

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|------------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Bymidte | 19.100 | 35.100 | 16.700 | 8.700 | 9.700 | 54.200 |
| Slagelse Nord | 6.500 | 4.000 | - | 1.600 | 2.400 | 10.500 |
| Slagelse Syd | 19.800 | 33.000 | 1.100 | 23.700 | 8.200 | 52.800 |
| Slagelse Vest | 3.200 | 3.200 | - | 500 | 2.700 | 6.400 |
| Slagelse Øst | 5.900 | 9.700 | - | 5.500 | 4.200 | 15.600 |
| Slagelse Land | 2.000 | 3.000 | - | 2.100 | 900 | 5.000 |
| Slagelse i alt | 56.500 | 88.000 | 17.800 | 42.100 | 28.100 | 144.500 |
| Korsør Bymidte | 6.100 | 6.200 | 1.600 | 3.200 | 1.400 | 12.300 |
| Halsskov | 1.300 | 1.300 | 500 | 600 | 200 | 2.600 |
| Korsør by i øvrigt | 9.500 | 7.200 | 250 | 4.300 | 2.800 | 16.700 |
| Korsør i alt | 16.900 | 14.700 | 2.350 | 8.100 | 4.400 | 31.750 |
| Skælskør Bymidte | 5.000 | 4.400 | 1.400 | 1.200 | 1.800 | 9.400 |
| Skælskør by i øvrigt | 6.200 | 1.200 | - | 900 | 300 | 7.400 |
| Skælskør i alt | 11.200 | 5.600 | 1.400 | 2.100 | 2.100 | 16.800 |
| Dalmose-området i alt | 2.500 | 2.100 | 600 | 1.500 | - | 4.600 |
| I alt | 87.100 | 110.400 | 22.000 | 53.800 | 34.600 | 197.500 |

Der var i alt 197.500 m² eksisterende bruttoetageareal til detailhandel i Slagelse Kommune i 2011. Tallene i tabellen er et udtryk for det samlede bruttoetageareal for eksisterende butikker både i centerområder og i andre rammeområder i kommunen. Slagelse Kommune vurderer ikke, at der er sket væsentlige ændringer andre steder i kommunen end i Slagelse Syd, hvor Slagelse Megacenter (aflastningsområdet) siden 2011 er vokset med 10.773 m². Så det eksisterende bruttoetageareal til detailhandel i Slagelse Kommune i 2017 er 208.273 m². Heraf er 58 %, svarende til 121.173 m²,

¹⁶ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt kommunens egne oplysninger

disponeret til udvalgswarebutikker. I Slagelse bymidte er der ca. 54.000 m² bruttoetageareal til butikker, hvoraf 64 % er disponeret til udvalgswarebutikker.

Inden for dagligvarer er bruttoetagearealet i hele Slagelse Kommune steget i perioden 2007 til 2017 med ca. 10.000 m². Dette skal ses i lyset af, at antallet af dagligvarebutikker i samme periode er faldet. Omvendt er der ved indfaldsvejene til byerne i denne periode etableret en del større discountbutikker.

Bruttoetagearealet til udvalgsvarer er steget siden 2011, og langt størstedelen af dette bruttoetageareal er placeret i aflastningsområdet i perioden. Dette betyder også, at især Slagelse Nord har mistet udvalgswareareal, mens Slagelse Syd har fået 10.773 m² yderligere bruttoetageareal til udvalgsvarer i aflastningsområdet.

Tabellen nedenfor viser omsætningen i 2010 fordelt på områder og brancher (mio. kr. inkl. moms) i løbende priser¹⁷.

TABEL 10 – OMSÆTNINGEN I 2010 FORDELT PÅ OMRÅDER OG BRANCHER

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|-----------------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Bymidte | 417 | 860 | * | * | * | 1.277 |
| Slagelse Nord | 176 | 104 | - | * | * | 280 |
| Slagelse Syd | 766 | 993 | * | * | * | 1.683 |
| Slagelse Vest | | | - | * | * | |
| Slagelse Øst | | | * | * | * | |
| Slagelse Land | | | * | * | * | |
| Dalmose-området | | | * | * | - | |
| Slagelse i alt | 1.359 | 1.957 | 547 | 1.003 | 407 | 3.316 |
| Korsør Bymidte | 205 | 147 | * | * | * | 352 |
| Halsskov | * | * | * | * | * | 42 |
| Korsør by i øvrigt | 205 | 85 | * | * | * | 341 |
| Korsør i alt | 483 | 253 | * | 147 | * | 736 |
| Skælskør Bymidte | 166 | 65 | * | * | * | 231 |
| Skælskør by i øvrigt | 151 | 29 | * | * | * | 180 |
| Skælskør i alt | 317 | 94 | * | * | * | 411 |
| I alt | 2.159 | 2.304 | 619 | 1.203 | 484 | 4.463 |

*) kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

¹⁷ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt kommunens egne oplysninger

Den samlede dagligvareomsætning for Slagelse Kommune var ca. 2,2 mia. kr. i 2010, mens den samlede udvalgsvareomsætning var 2,3 mia. kr. Det vil sige, at der var en samlet omsætning på 4,5 mia. kr. i Slagelse Kommune i 2010.

Udvalgsvareomsætningen i Slagelse bymidte udgør ca. 37 % af den samlede udvalgsvareomsætning i kommunen, mens dagligvareomsætningen i Slagelse bymidte udgør ca. 19 % af den samlede dagligvareomsætning. I alt blev der omsat for knap 1,3 mia. kr. i Slagelse bymidte, mens den samlede omsætning i Slagelse-området i alt var godt 3,3 mia. kr. i 2010.

I Korsør var den samlede omsætning 736 mio. kr., heraf var knap halvdelen af omsætningen i butikkerne i Korsør bymidte.

I Skælskør var den samlede omsætning 411 mio. kr. i 2010, heraf udgjorde omsætningen i Skælskør bymidte 56 %.

I Korsør udgjorde dagligvareomsætningen 66 % af den samlede omsætning i byen. I Skælskør udgjorde dagligvareomsætningen ca. 77 % af den samlede omsætning i byen. Til sammenligning udgjorde dagligvareomsætningen ca. 41 % af den samlede omsætning i Slagelse Kommune.

I 2013 er den samlede omsætning 4,3 mia. kr. i alt i Slagelse Kommune. Dog har kommunen ikke de mere detaljerede tal, der viser omsætningen for de enkelte brancher. Faldet fra 4,5 mia. kr. i 2010 skyldes formodentlig efterdønningerne af finanskrisen og den deraf følgende periode med lavkonjunktur.

Slagelse Kommune vurderer på baggrund af den højkonjunktur, der har været siden 2013, samt stigende indbyggertal og efterspørgsel/udbygning af nye grunde i Slagelse Megacenter (aflastningsområdet), at omsætningen i 2017 ca. er på niveau med tallene i 2010. Nyeste analyser viser desuden, at Slagelse har styrket sin position som detailhandelscentrum i Vestsjælland over de seneste 2 år. I Slagelse Megacenter er der bygget yderligere 10.773 m² større udvalgsvarebutikker (køkkentekstiler, byggemarkeder, møbler, elektronik mv.), hvilket giver en meromsætning på ca. 215 mio. kr. om året, når der regnes med nøgletallet 20.000 kr. pr. år/m² for denne type af butikker.

Tabellen nedenfor viser derfor fordelingen i omsætningen i kommunen i mio. kr. i 2016¹⁸, når de 215 mio. kr. indsættes under udvalgsvarer i Slagelse Syd.

TABEL 11 – OMSÆTNINGEN I SLAGELSE KOMMUNE I 2016

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|-----------------------|--------------|--------------|------------|--------------|---------------------|--------------------|
| Slagelse Bymidte | 417 | 860 | * | * | * | 1.277 |
| Slagelse Nord | 176 | 104 | - | * | * | 280 |
| Slagelse Syd | 766 | 1208 | * | * | * | 1.974 |
| Slagelse Vest | | | - | * | * | |
| Slagelse Øst | | | * | * | * | |
| Slagelse Land | | | * | * | * | |
| Dalmose-området | | | * | * | * | |
| Slagelse i alt | 1.359 | 2.172 | 568 | 1.089 | 515 | 3.607 |
| Korsør Bymidte | 205 | 147 | * | * | * | 352 |
| Halskov | * | * | * | * | * | 42 |
| Korsør by i øvrigt | 205 | 85 | * | * | * | 341 |
| Korsør i alt | 483 | 253 | * | 147 | * | 736 |
| Skælskør Bymidte | 166 | 65 | * | * | * | 231 |
| Skælskør by i øvrigt | 151 | 29 | * | * | * | 180 |
| Skælskør i alt | 317 | 94 | * | * | * | 411 |
| I alt | 2.159 | 2.519 | * | * | * | 4.754 |

*) kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

ÆKSISTERENDE BUTIKSAREALER OG OMSÆTNING I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

Tabellen nedenfor viser antallet af detailhandelsbutikker fordelt på brancher i 2012 i Næstved Kommune (Fuglebjerg-området) og i 2014 i Kalundborg Kommune (Høng- og Gørlev-området)¹⁹.

TABEL 12 – ANTALLET AF DETAILHANDELSBUTIKKER I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|--------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Fuglebjerg-området | 10 | 20 | 2 | 3 | 15 | 30 |
| Høng-området | 11 | 18 | 6 | 2 | 10 | 29 |
| Gørlev-området | 7 | 9 | 1 | 1 | 7 | 16 |

¹⁸ Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012. Bruttoetagearealets forøgelse i aflastningsområdet siden 2010 er hentet fra BBR

¹⁹ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

| | | | | | | |
|--------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|
| I alt | 28 | 47 | 9 | 6 | 32 | 75 |
|--------------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|

Der var i alt 75 butikker i oplandet uden for Slagelse Kommune i henholdsvis 2012 og 2014, heraf er ca. 63 % af butikkerne udvalgswarebutikker.

Tabellen nedenfor viser bruttoetagearealet (m²) fordelt på brancher i 2012 i Næstved Kommune og i 2014 i Kalundborg Kommune²⁰.

TABEL 13 – BRUTTOETAGEAREALET FORDELT PÅ BRANCHER I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|--------------|---------------------|--------------------|
| Fuglebjerg-området | 4.500 | 1.900 | 1.200 | 0 | 700 | 6.400 |
| Høng-området | 6.700 | 5.100 | 1.600 | 900 | 2.600 | 11.800 |
| Gørlev-området | 5.100 | 3.600 | 300 | 1.600 | 1.700 | 8.700 |
| I alt | 16.300 | 10.600 | 3.100 | 2.500 | 5.000 | 26.900 |

Der var i alt 26.900 m² eksisterende bruttoetageareal til detailhandel i oplandet uden for Slagelse Kommune i henholdsvis 2012 og 2014. Tallene i tabellen er et udtryk for det samlede bruttoetageareal for eksisterende butikker både i centerområder og i andre rammeområder i kommunen.

Tabellen nedenfor viser omsætningen fordelt på brancher i 2012 i Næstved Kommune og i 2014 i Kalundborg Kommune i mio. kr.²¹

TABEL 14 – OMSÆTNINGEN FORDELT FOR BRANCHER I 2012 I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|--------------------|----------------|----------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Fuglebjerg-området | * | * | * | * | * | 152 |
| Høng-området | 167 | 59 | 22 | * | 28 | 227 |
| Gørlev-området | 138 | 45 | * | 23 | 20 | 183 |
| I alt | Ca. 420 | Ca. 142 | * | * | * | 562 |

*) kan af anonymitetshensyn ikke oplyses

Den samlede dagligvareomsætning for oplandet uden for Slagelse Kommune var ca. 420 mio. kr. i henholdsvis 2012 og 2014, mens den samlede udvalgswareomsætning var ca. 142 mio. kr. Det vil sige, at der var en samlet detailhandelsvareomsætning på ca. 562 mio. kr.

²⁰ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

²¹ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

1.4 Vurdering af nuværende handelsbalance og oplandseffekt

Ved at sætte den realiserede omsætning i butikkerne i Slagelse Kommune i forhold til forbruget i kommunen fås et udtryk for handelsbalancen i 2016.

1.4.1 Handelsbalance

Byens handelsbalance udtrykker forholdet mellem omsætningen i byens butikker og det samlede forbrug af byens indbyggere.

Tabellen nedenfor viser handelsbalancen i procent for Slagelse Kommune i årene 2006, 2010²² og 2016²³.

TABEL 15 – HANDELSBALANCEN I SLAGELSE KOMMUNE I 2006, 2010 OG 2016

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| 2006 | 106 | 125 | 131 | 127 | 113 | 115 |
| 2010 | 108 | 122 | 128 | 122 | 114 | 115 |
| 2016 | 107 | 132 | * | * | * | 120 |

*) Det har ikke været muligt at finde oplysninger på forbruget fordelt på de forskellige hovedbrancher inden for udvalgsvarer i 2016.

Handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse Kommune er 107 %, mens den for udvalgsvarer er 132 % i 2016.

Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Slagelse Kommune er 7 % højere end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Udvalgsvareomsætningen er ca. 32 % højere end det samlede udvalgsvareforbrug i kommunen, hvilket betyder, at kommunen har et betydeligt opland – også uden for Slagelse Kommune.

Den samlede handelsbalance i Slagelse Kommune findes ved gennemsnittet af handelsbalancen for dagligvarer og udvalgsvarer. Dette giver en handelsbalance på 120 %.

Tabellen nedenfor viser handelsbalancen for oplandet uden for Slagelse Kommune i 2013²⁴.

TABEL 16 – HANDELSBALANCEN I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2013

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|------------------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| Næstved Kommune* | 112 | 141 | * | * | * | 127 |
| Høng-området | 91 | * | 63 | * | 30 | 67 |

²² Slagelse Kommunes Detailhandelsanalyse af 6. februar 2012 samt ændring i handelsbalancen i 2016, da aflastningsområdet er udbygget siden 2012

²³ Beregnet ved hjælp af formelen for "Byens handelsbalance" i *Vejledning om detailhandelsplanlægning* af september 2017

²⁴ Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af foråret 2014 og Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013

| | | | | | | |
|----------------|-----|---|---|---|----|----|
| Gørlev-området | 107 | * | * | * | 54 | 79 |
|----------------|-----|---|---|---|----|----|

*) Der eksisterer ikke tal udelukkende for Fuglebjerg-området, så tallene i tabellen er de generelle tal for Næstved Kommune

Næstved Kommune havde en samlet handelsbalance på 127 % i 2013. Det har ikke været muligt at finde tallene for handelsbalancen udelukkende i Fuglebjerg-området. Men da Fuglebjerg-området ligger midt imellem Slagelse og Næstved og ikke har større udvalgswarebutikker selv, må det antages, at forbrugerne i dette område handler udvalgsvarer andetsteds. Dette betyder, at handelsbalancen for udvalgsvarer i Fuglebjerg-området antages at ligge under 100 %. Dette understøtter Slagelse Kommunes vurdering af, at Fuglebjerg-området er en del af oplandet til aflastningsområdet i Slagelse.

I Høng var der et handelsunderskud på -115 mio. kr. i 2013, og i Gørlev var der et handelsunderskud på -50 mio. kr. i 2013²⁵. Handelsbalancerne lå på henholdsvis 67 % og 79 %, hvilket betyder, at omsætningen i butikkerne i disse områder er henholdsvis 33 % og 21 % mindre end det samlede forbrug i kommunen. Dette viser, at borgerne i disse områder altså handler uden for kommunen, hvilket understøtter Slagelse Kommunes vurdering af, at de er en del af oplandet til aflastningsområdet "Slagelse Megacentre".

1.4.2 Oplandseffekt

For at vurdere, hvordan aflastningsområdet forventes at påvirke Slagelse bys samlede oplandseffekt i forhold til resten af kommunen og nabokommunerne, er det nødvendigt at kende byens nuværende og fremtidige handelsbalance.

Tabellen nedenfor viser handelsbalancen i 2017 og den forventede handelsbalance i horisontåret 2028 i Slagelse by, hvor aflastningsområdet "Slagelse Megacentre" er placeret²⁶.

TABEL 17 – NUVÆRENDE OG FORVENTET HANDELSBALANCE I SLAGELSE BY

| | Dagligvarer | Udvalgsvarer | Beklædning | Boligudstyr | Øvrige udvalgsvarer | Detailhandel i alt |
|------|-------------|--------------|------------|-------------|---------------------|--------------------|
| 2017 | 154 | 256 | * | * | * | 205 |
| 2028 | 154 | 274 | * | * | * | 214 |

*) Der eksisterer ikke oplysninger på forbruget fordelt på de forskellige hovedbrancher inden for udvalgsvarer

Den nuværende handelsbalance er beregnet til 205 % for Slagelse by i 2017.

På baggrund af den næsten uændrede handelsbalance for dagligvareforbruget i Slagelse Kommune i 2006, 2010 og 2017, som fremgår af Tabel 15, vurderes det, at handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse by heller ikke vil ændres væsentligt frem til horisontåret og altså fortsat være omkring 154 % i 2028.

²⁵ Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af 2014

²⁶ Beregnet for 2017 og 2028 ud fra oplysninger i Tabel 11, Tabel 18, Figur 15 og Figur 16

Handelsbalancen for udvalgsvarer i Slagelse by er beregnet til 256 % i 2017 og 274 % i 2028.

Den samlede handelsbalance for Slagelse by efter den fulde udbygning af aflastningsområdet i 2028 findes ved gennemsnittet af handelsbalancen for daglig- og udvalgswareforbruget. Handelsbalancen i 2028 forventes dermed at ligge på ca. 214 % mod 205 % i 2017.

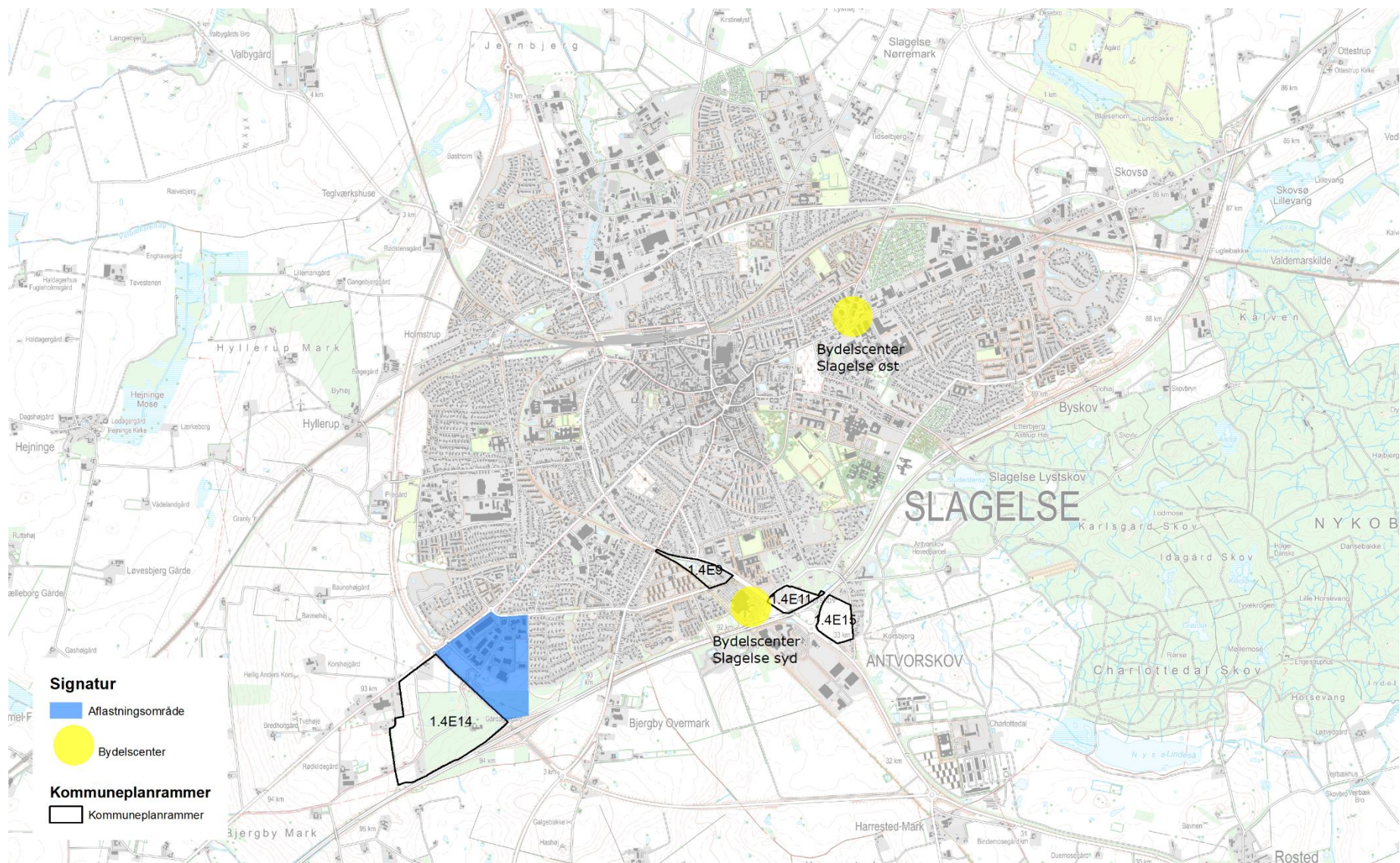
Udbygningen af aflastningsområdet vil dermed medføre en oplandseffekt på ca. 9 %.

Step 2

2.1 Fremtidig butiksstruktur

Slagelse Kommune har i Kommuneplan 2017 udvidet Slagelse Bydelscenter Øst og Slagelse Bydelscenter Syd. Bydelscenter Øst er udvidet, så der er givet mulighed for yderligere 7.000 m² dagligvarebutikker og 16.600 m² udvalgswarebutikker. Bydelscenter Syd er udvidet, så der er givet mulighed for 1.106 m² yderligere udvalgswarebutikker. Disse arealer giver til sammen mulighed for yderligere 24.706 m² bruttoetageareal i Bydelscenter Øst og Bydelscenter Syd. Sydvest for aflastningsområdet er der udlagt et areal til særlig pladskrævende varegrupper (1.4E14). Arealet giver mulighed for 170.000 m² bruttoetageareal. Desuden er der tre arealer til særlig pladskrævende varegrupper ved motorvejs til-/afkørslen i Slagelse Syd øst for aflastningsområdet, hvor der yderligere er mulighed for at etablere i alt 48.500 m² (1.49, 1.4E11 og 1.4E15).

Bydelscentrene samt de områder, der er udlagt til særligt pladskrævende varegrupper fremgår af Figur 13.



FIGUR 13 - KORTET VISER DE STEDER, HVOR DER ENDNU ER MULIGHED FOR UDVIDELSE AF DETAILHANDELEN I SLAGELSE BY. DE FIRE KOMMUNEPLANRAMMER GIVER MULIGHED FOR SÆRLIG PLADSKRÆVENDE VARER, MENS BYDELSCENTRENE GIVER MULIGHED FOR BL.A. UDVALGSVARER

Det vurderes, at udlæggene til særlig pladskrævende varegrupper ikke vil påvirke den overordnede konkurrencesituation i forhold til aflastningsområdet, da de har andre formål end aflastningsområdet.

I Slagelse Bydelscenter Øst eksisterer der 4.633 m² dagligvarebutikker og 4.470 m² udvalgswarebutikker. De eksisterende udvalgswarebutikker er præget af bilforhandlere, autorens samt forskellige typer af udvalgswarebutikker tilknyttet kontorvirksomheder. I Slagelse Bydelscenter Syd er der en eksisterende Bilka, som alene fylder næsten hele bydelscenterets bruttoetageareal. Herudover er der givet mulighed for 1.106 m² udvalgswarebutikker. Det vurderes, at dette udlæg ikke vil påvirke aflastningsområdet, da aflastningsområdet primært er præget af større udvalgswarebutikker til boligudstyr, beklædningsoutlets samt forskellige typer af byg-selv-butikker.

Udlægget til særlig pladskrævende varer sydvest for aflastningsområdet skal danne rammen for en eventuelt større gruppe af butikker samt virksomheder inden for f.eks. fødevarer. Det vurderes pga. områdets beliggenhed, at det først vil blive taget i brug, når aflastningsområdet er næsten helt udbygget. Derfor vil det være med til at understøtte detailhandlen omkring aflastningsområdet "Slagelse Megacenter".

De resterende udlæg til særlig pladskrævende varer (kommuneplanrammer 1.4E9, 1.4E11 og 1.4E15) ligger ud til motorvejen og lægger dermed naturligt op til transporterhverv. Der eksisterer i forvejen transporttungt erhverv i den øvrige del af området; Stop 39 (1.4E9). Det vurderes, at udlæggene ikke vil være konkurrenter til aflastningsområdet pga. deres forskellige funktioner i Slagelse.

Næstved Kommune er i gang med at få udarbejdet en detailhandelsanalyse, som endnu ikke er færdig. Denne skal bl.a. skal redegøre for en planlagt udvidelse af aflastningsområdet Hovedcenter Nord. Der lægges op til en udvidelse af detailhandelsrammen på 45.000 m² i aflastningsområdet. Næstved Kommune oplyser ikke om, hvor mange butikker der reelt bliver tale om i udvidelsen, men der lægges op til større butikker med en minimum størrelse på 1000 m² pr. butik. Det vurderes ikke, at aflastningsområderne i Næstved og Slagelse er konkurrenter til hinanden, da der er en forholdsvis stor afstand imellem dem. Begge butiksområder har eksisteret i mange år og har etableret hver deres faste kundeopland, hvor Slagelse primært betjener kunder fra det vestligste Vestsjælland, mens Næstved primært betjener kunder fra Syd- og Vestsjælland. Da der ses at være en efterspørgsel på grunde og dermed et behov for udvidelse af begge butiksområder, tyder dette ligeledes på, at områderne ikke konkurrerer med hinanden på kunder eller udbud af varer.

2.2 Forventninger til fremtidigt forbrug

For at belyse forventningerne til det fremtidige forbrug i aflastningsområdets opland, er det vigtigt først og fremmest at kigge på befolkningsudviklingen samt forbrugstendenserne i oplandet.

2.2.1 Befolkningsudvikling i Slagelse Kommune 2017-2028

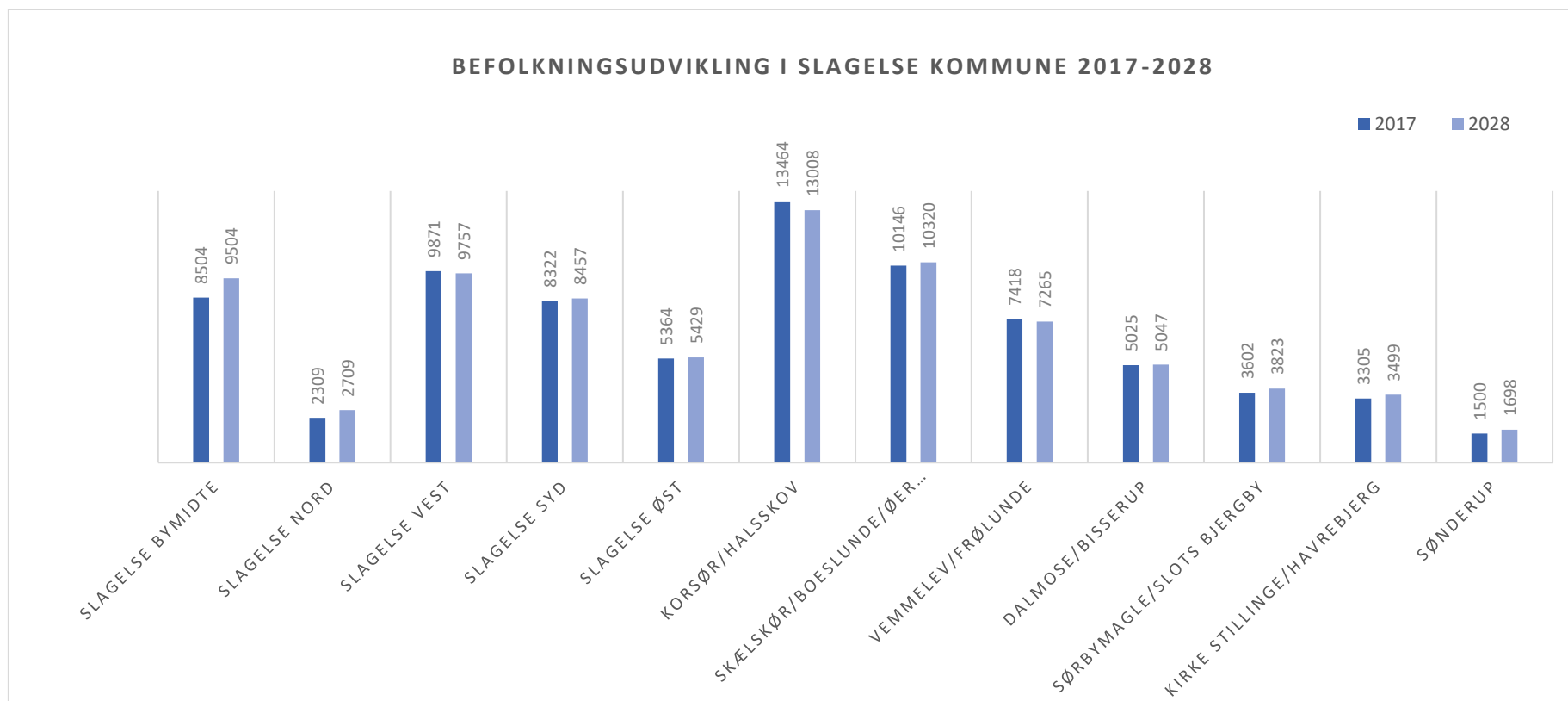
Der boede i alt 78.830 indbyggere i Slagelse Kommune i 2017²⁷. Samlet set forventes befolkningstallet ifølge Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031 at stige til ca. 80.516 indbyggere frem til 2028.

Der er stor forskel på befolkningsudviklingen i de enkelte områder. De største stigninger i befolkningsudviklingen forventes generelt i Slagelse by, mere specifikt i Slagelse bymidte og Slagelse Nord. I Slagelse bymidte forventes befolkningstallet at stige med ca. 11 % i perioden, og i Slagelse Nord forventes det at stige med ca. 17 % med udbygningen af den bæredygtige bydel Tidselbjerg, som allerede er under udvikling.

Diagrammet nedenfor viser den forventede udvikling i befolkningstallet i Slagelse Kommune (antal indbyggere) frem til 2028²⁸.

²⁷ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2017-2031

²⁸ Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2018-2031

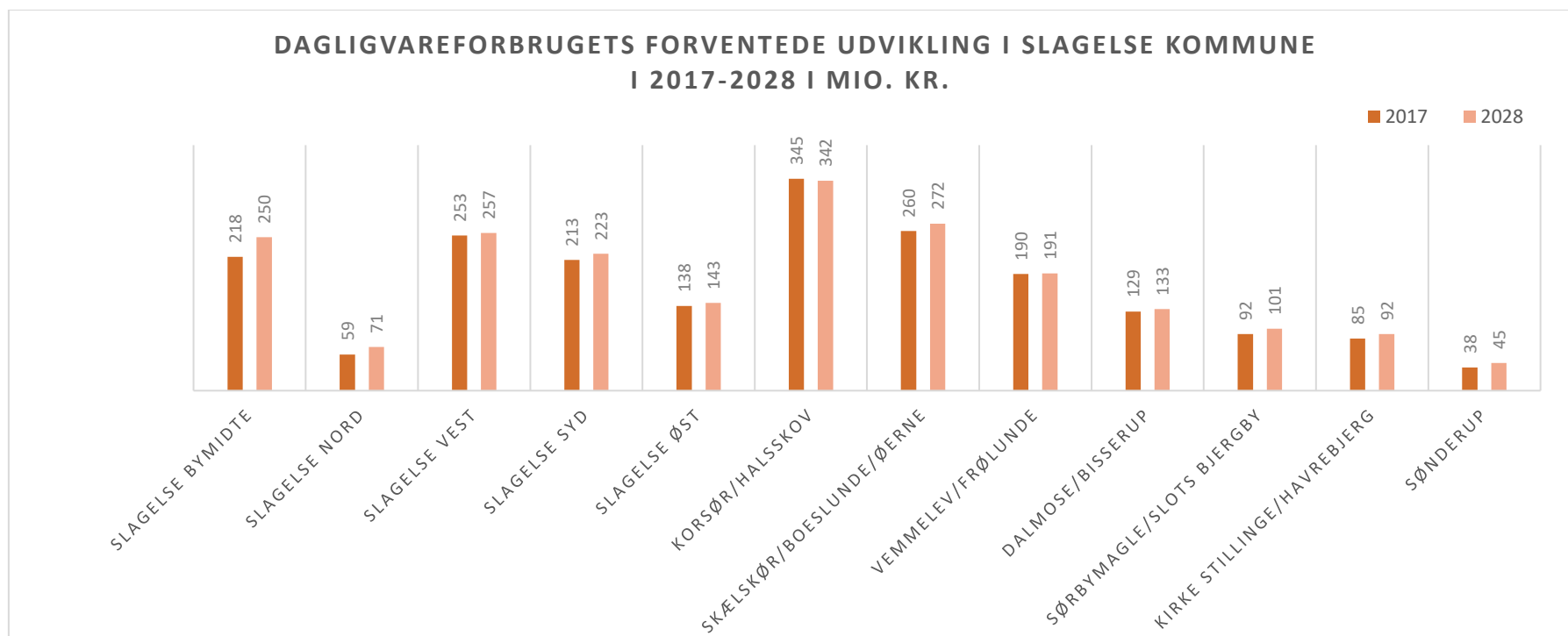


FIGUR 14 - BEFOLKNINGSUDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE I 2017-2028

2.2.2 Forventet udvikling i forbrug i Slagelse Kommune i 2017-2028

På baggrund af oplysninger om befolknings- og indkomstforhold samt specialtabeller fra Danmarks Statistiks forbrugerundersøgelse er forbruget af detailhandelsvarer for 2017 og 2028 beregnet i Slagelse Kommune i diagrammerne nedenfor²⁹.

²⁹ Slagelse Kommunes detailhandelsanalyse af februar 2012, Figur 4.4, side 63



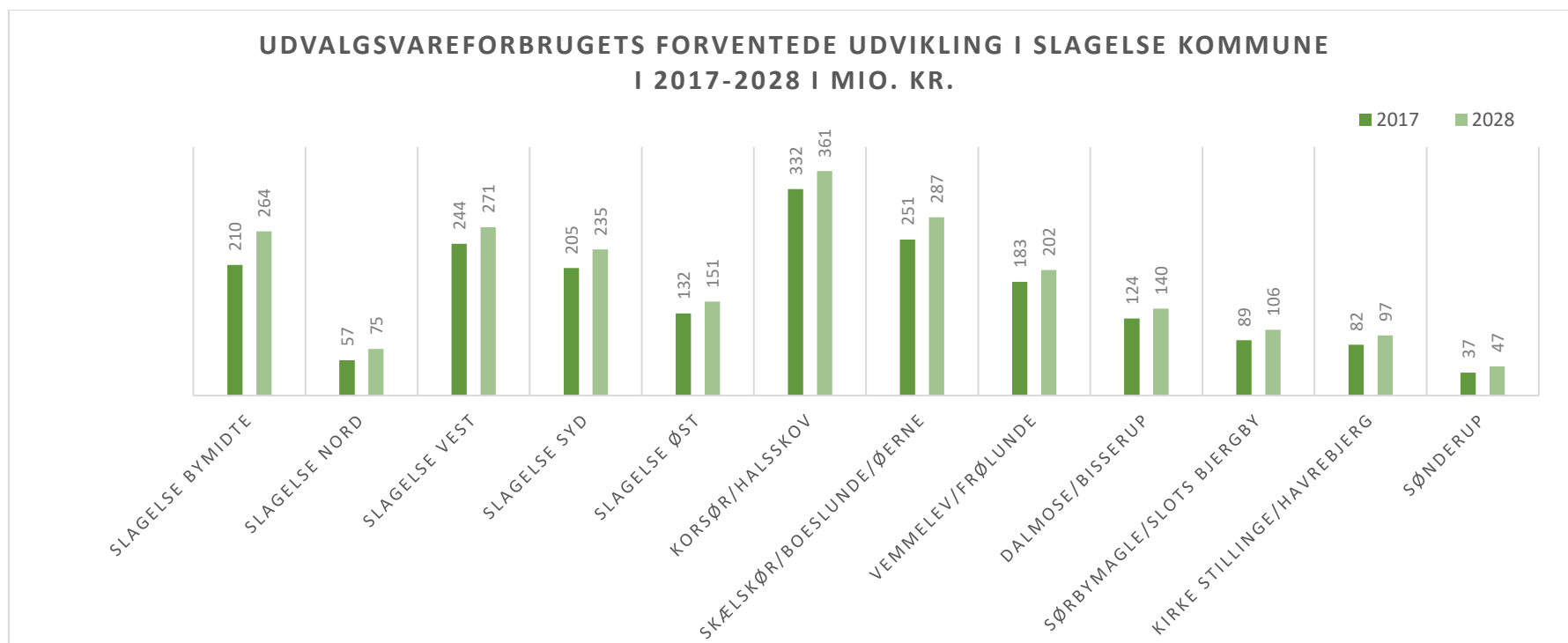
FIGUR 15 - DAGLIGVAREFORBRUGETS FORVENTEDE UDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE I 2017-2028

Det samlede dagligvareforbrug blandt husstandene i Slagelse Kommune er beregnet til 2,02 mia. kr. i 2017. Det forventes, at det samlede dagligvareforbrug i kommunen stiger med knap 5 % i perioden 2017 til 2028. Således forventes det samlede dagligvareforbrug i Slagelse Kommune at ligge på ca. 2,12 mia. kr. i 2028.

Den forventede udvikling i dagligvareforbruget forventes at variere i de forskellige områder, hvilket skyldes forskellene i udviklingen i befolkningstallet.

Dagligvareforbruget pr. person i 2017 er beregnet til ca. 25.600 kr.³⁰ På baggrund af stigningen i befolkningsudviklingen og i forbruget, er det beregnet, at dagligvareforbruget i 2028 vil være ca. 26.100 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,08 i Slagelse Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 54.300 kr. pr. husstand.

³⁰ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A



FIGUR 16 - UDVALGSVAREFORBRUGETS FORVENTEDE UDVIKLING I SLAGELSE KOMMUNE I 2017-2028

Forbruget af udvalgsvarer – dvs. hovedbranchegrupperne beklædning, boligudstyr og øvrige udvalgsvarer – er for 2017 beregnet til i alt ca. 1,95 mia. kr. i Slagelse Kommune. Det forventes, at udvalgsvarerforbruget vil være steget med 15 % til omkring 2,24 mia. kr. i 2028.

I Slagelse-området forventes udvalgsvarerforbruget at stige med ca. 15-20 % fra 848 mio. kr. i 2017 til 996 mio. kr. i 2028. I Slagelse Syd forventes udvalgsvarerforbruget at stige med ca. 10 % i perioden 2017 til 2028. Tallene er beregnet ud fra antallet af indbyggere i de pågældende områder.

I Korsør/Halsskov forventes udvalgsvarerforbruget at stige ca. 8 %, og i Skælskør/Boeslunde forventes en stigning på ca. 14 % i samme periode³¹.

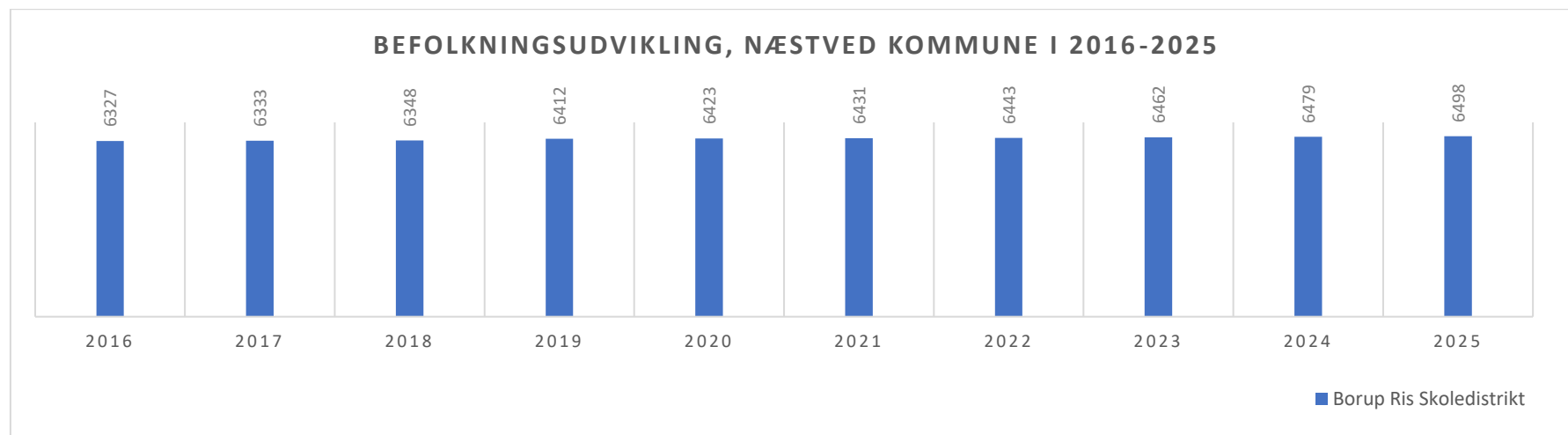
³¹ Slagelse Kommunes detailhandelsanalyse af februar 2012

Udvalgsvareforbruget pr. person i 2017 er beregnet til ca. 24.700 kr.³² På baggrund af stigningen i befolkningsudviklingen og især i forbruget, er det beregnet, at udvalgsvareforbruget i 2028 vil være steget til ca. 27.800 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,08 i Slagelse Kommune svarer dette til en et årligt dagligvareforbrug på ca. 57.800 kr. pr. husstand.

2.2.3 Befolkningsudvikling i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2017-2025 og 2017-2028

For at belyse forventningerne til det fremtidige forbrug i aflastningsområdets opland uden for Slagelse Kommunes grænser, er der kigget på Næstved Kommune og Kalundborg Kommunes befolkningsprognoser.

Nedenfor ses Næstved Kommunes befolkningsprognose for skoledistriktet Borup Ris Skole, som er vurderet som en del af aflastningsområdets opland.³³



FIGUR 17 - BEFOLKNINGSUDVIKLING I BORUP RIS SKOLEDISTRIKT I NÆSTVED KOMMUNE I 2016-2025

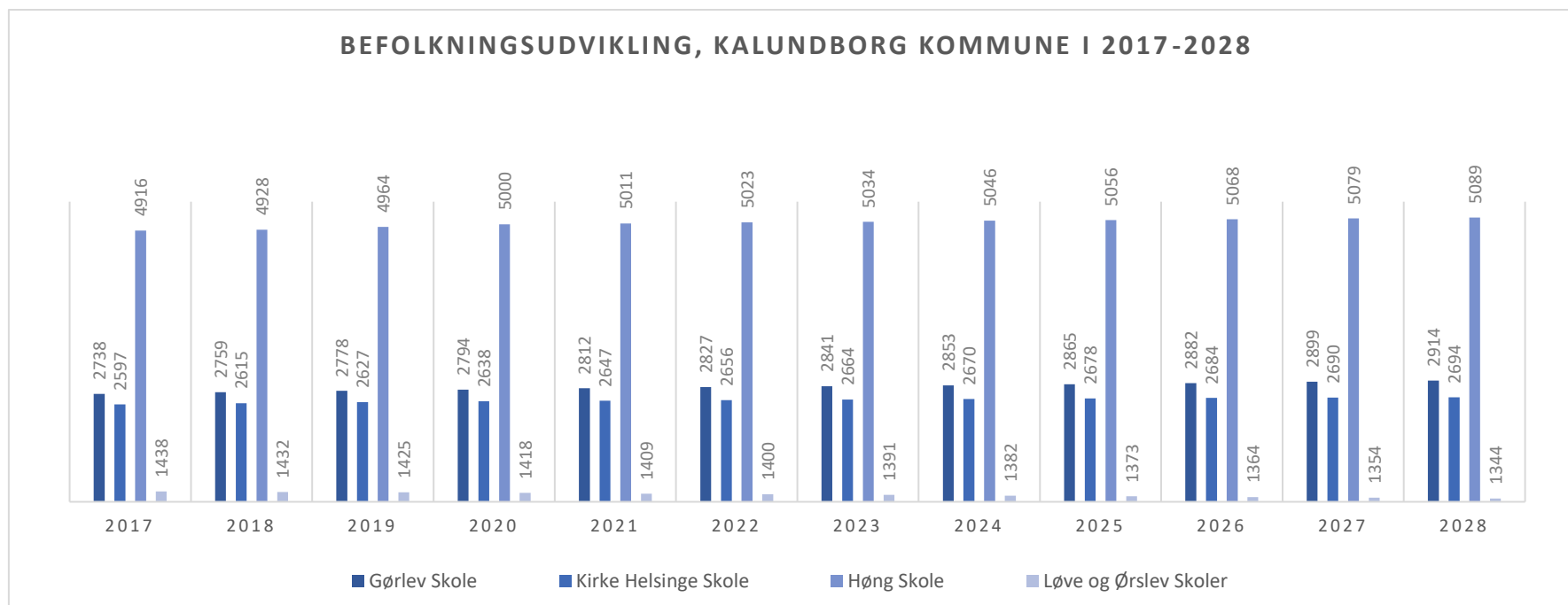
Det fremgår af prognosen, at indbyggertallet forventes at stige med næsten 3 % i Borup Ris skoledistrikt frem til 2025.

Nedenfor ses Kalundborg Kommunes befolkningsprognose for skoledistrikterne Gørlev Skole, Kirke Helsing Skole, Høng Skole samt Løve og Ørslev Skoler, som er vurderet som en del af aflastningsområdets opland.³⁴

³² Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

³³ Næstved Kommunes Befolkningsprognose 2016-2025

³⁴ Kalundborg Kommunes Befolkningsprognose 2017-2033



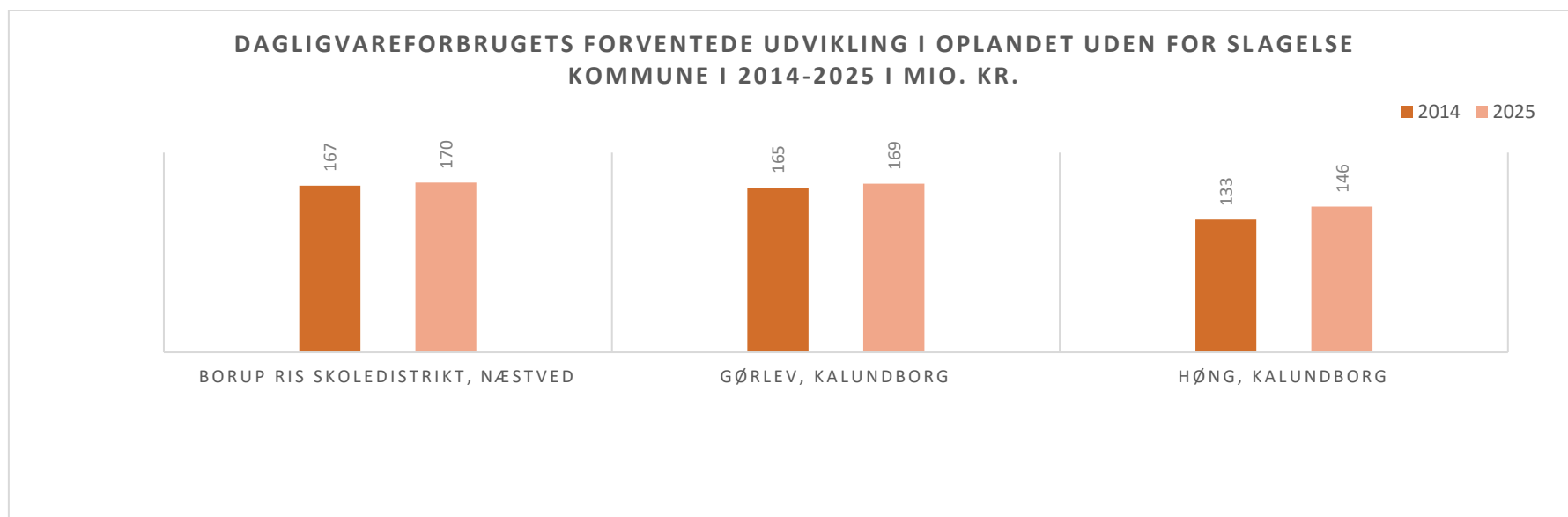
FIGUR 18 - BEFOLKNINGSUDVIKLING I OPLANDET I KALUNDBORG KOMMUNE I 2017-2028

Det fremgår af prognosen, at indbyggertallet forventes at stige i Gørlev, Høng og Kirke Helsinge, mens det forventes at falde i Løve og Ørslev. Dette giver en samlet forventet befolkningsstigning på 3 % i disse områder frem til 2028.

2.2.4 Forventet udvikling i forbrug i oplandet uden for Slagelse Kommune i 2014-2025

I diagrammerne nedenfor er dagligvare- og udvalgsvarerforbruget i oplandet uden for Slagelse Kommune beregnet for 2014 og 2025 angivet på baggrund af kommunernes detailhandelsanalyser³⁵ samt de forventede indbyggertal i diagrammerne ovenfor.

³⁵ Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013 samt Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af foråret 2014



FIGUR 19 - DAGLIGVAREFORBRUGETS FORVENTEDE UDVIKLING I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014-2025

I Borup Ris Skoledistrikt i Næstved Kommune er dagligvareforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 26.200 kr.³⁶ Da der både forventes en lille stigning i befolkningsudviklingen og i forbrugerudviklingen, er det beregnet, at dagligvareforbruget i 2025 stadig vil ligge på ca. 26.200 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,14 i Næstved Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 56.000 kr. pr. husstand.

I Gørlev i Kalundborg Kommune er dagligvareforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 26.200 kr.³⁷ Høng omfatter Høng samt Løve og Ørslev Skoledistrikter. På baggrund af det stigende indbyggertal i Høng og det faldende indbyggertal i Løve og Ørslev Skoledistrikter, er der beregnet en minimal stigning til 26.300 kr. pr. person i det årlige dagligvareforbrug i 2025. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 54.200 kr. pr. husstand.

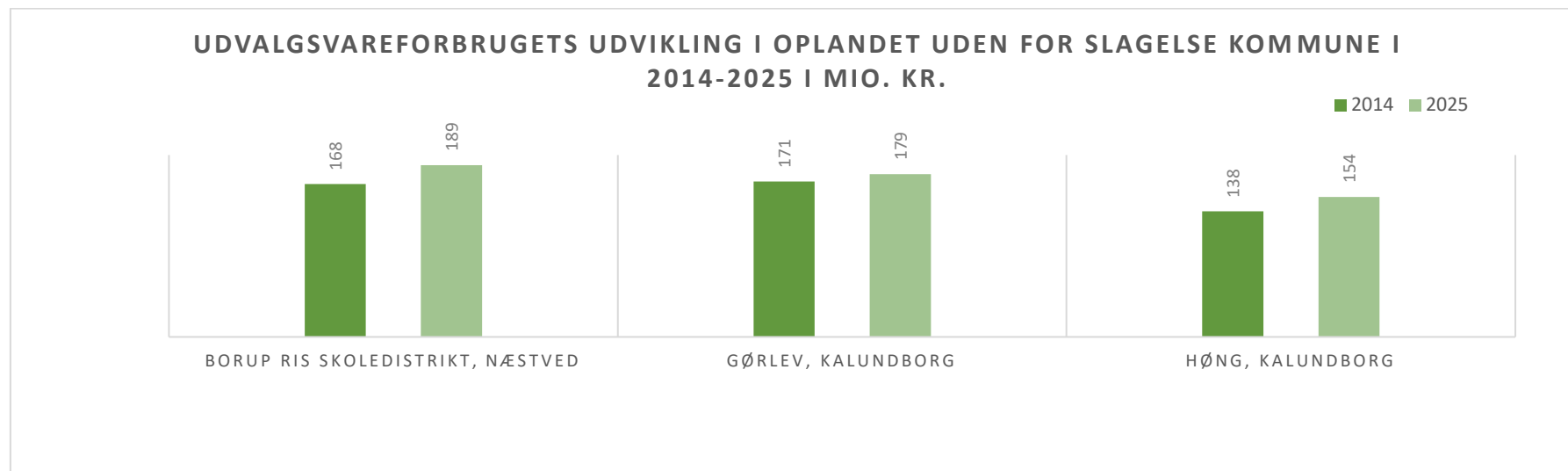
I Høng i Kalundborg Kommune er dagligvareforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 25.000 kr.³⁸ Gørlev omfatter Gørlev og Kirke Helsing Skoledistrikter. På baggrund af den forventede væsentligt stigende forbrugerudvikling i begge skoledistrikter, er det beregnet, at dagligvareforbruget i

³⁶ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

³⁷ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

³⁸ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

2025 vil være steget til 26.300 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt dagligvareforbrug på ca. 54.200 kr. pr. husstand.



FIGUR 20 - UDVALGSVAREFORBRUGETS UDVIKLING I OPLANDET UDEN FOR SLAGELSE KOMMUNE I 2014-2025

I Borup Ris Skoledistrikt i Næstved Kommune er udvalgsvarerforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 26.800 kr.³⁹ På baggrund af den stigende udvikling i indbyggertallet i Borup Ris Skoledistrikt og den kraftigt stigende forbrugerudvikling, er det beregnet, at udvalgsforbruget i 2025 vil stige til ca. 29.100 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,14 i Næstved Kommune svarer dette til en et årligt udvalgsvarerforbrug på ca. 62.300 kr. pr. husstand.

I Gørlev i Kalundborg Kommune er udvalgsvarerforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 27.200 kr.⁴⁰ Høng omfatter Høng samt Løve og Ørslev Skoledistrikter. På baggrund af det stigende indbyggertal i Høng og det faldende indbyggertal i Løve og Ørslev Skoledistrikter, er der beregnet en lille stigning til 27.800 kr. pr. person i det årlige udvalgsvarerforbrug i 2025. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt udvalgsvarerforbrug på ca. 57.300 kr. pr. husstand.

³⁹ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

⁴⁰ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

I Høng i Kalundborg Kommune er udvalgsvareforbruget pr. person i 2014 beregnet til ca. 25.900 kr.⁴¹ Gørlev omfatter Gørlev og Kirke Helsing Skoledistrikter. På baggrund af det forventede jævnt stigende indbyggertal og stigende forbrugerudvikling i begge skoledistrikter, er det beregnet, at udvalgsvareforbruget i 2025 vil være steget til 27.800 kr. pr. person pr. år. Med en gennemsnitlig husstandsstørrelse på 2,06 i Kalundborg Kommune svarer dette til et årligt udvalgsvareforbrug på ca. 57.300 kr. pr. husstand.

2.3 Flytning af omsætning

I aflastningsområdet er der kun givet mulighed for udvikling af udvalgsvarebutikker, hvorfor skemaet alene viser udvalgsvarehandel i de forskellige centerområder.

TABEL 18 – FLYTNING AF OMSÆTNING I FORBINDELSE MED ETABLERING AF AFLASTNINGSOMRÅDET

| Udvalgsvarehandel | Afstand til aflastningsområdet | Omsætning i centerområdet i dag | Eksisterende butiksarealer til udvalgsvarer | Tilgængelighed | Ændring i omsætning i horisontåret |
|---|--------------------------------|---------------------------------|---|-----------------------------------|------------------------------------|
| Aflastningsområdet | - | 867 mio. | 43.440 | Bil, let trafik, kollektiv trafik | + 608 mio. |
| Slagelse Bymidte | 3 km | 860 mio. | 35.138 | Bil, let trafik, kollektiv trafik | - 20 mio. |
| Slagelse Nord | | 104 mio. | 0 | Bil, let trafik, kollektiv trafik | 0 |
| Bydelscenter Slagelse Nord | 4 km | | 0 | | |
| 1.2C4 Lokalcenter ved omfartsvej nord | 4 km | | 0 | | |
| 1.2C5 Lokalcenter Valbygårdsvej | 3 km | | 0 | | |
| Slagelse Syd | | 176 mio. | 60 | Bil, let trafik, kollektiv trafik | - 10 mio. |
| Bydelscenter Slagelse Syd | 3 km | | 60 | | |
| 1.4C6 Lokalcenter Idagårdsvej/Skælskørvej | 1,5 km | | 0 | | |
| Slagelse Vest | | | 300 | | |
| 1.5C1 Lokalcenter Strandvejscenteret | 1,5 km | 300 | Bil, let trafik, kollektiv trafik | | |
| 1.5C2 Lokalcenter Vestre Ringgade | 2 km | 300 | | | |
| Slagelse Øst | | 4.470 | | | |
| Bydelscenter Slagelse Øst | 5,5 km | 4.470 | Bil, let trafik, kollektiv trafik | | |
| 1.3C1 Lokalcenter Byskovcenteret | 5,5 km | 0 | | | |
| 1.3C6 Lokalcenter Skovsøviadukten | 6 km | 0 | | | |
| 1.3C8 Lokalcenter Skovvejen | 5 km | 0 | | | |
| 1.3C11 Enkeltstående butik Jordbærvej | 6,5 km | 0 | | | |
| Slagelse Land og landsbyer | | | 3086 | Bil, kollektiv trafik | |

⁴¹ Danmarks Statistik, Folketal 2014, Tabel FOLK1A

| | | | | | | |
|--|---|----------------|-------------------|--------------|-----------------------|------------------|
| | 4.C1 Lokalcenter Bisserup | 28 km | | 400 | | |
| | 6.C1 Lokalcenter Dalmose 1 | 18 km | | 373 | | |
| | 6.C2 Lokalcenter Dalmose 2 | 18 km | | 0 | | |
| | 12.C1 Lokalcenter Flakkebjerg | 10 km | | 800 | | |
| | 5.C1 Lokalcenter Boeslunde | 13 km | | 0 | | |
| | 6.C1 Lokalcenter Vemmelev 1 | 6 km | | 373 | | |
| | 6.C2 Lokalcenter Vemmelev 2 | 6 km | | 0 | | |
| | 16.C1 Lokalcenter Svenstrup | 13 km | | 0 | | |
| | 7.C1 Lokalcenter Havrebjerg | 8,5 km | | 200 | | |
| | 8.C1 Lokalcenter Kirke Stillinge | 10,5 km | | 940 | | |
| | 9.C1 Lokalcenter Slots Bjergby | 3,5 km | | 0 | | |
| | 10.C1 Lokalcenter Sørbymagle | 9,5 km | | 0 | | |
| | Korsør Bymidte | 15,5 km | 147 mio. | 5.746 | Bil, kollektiv trafik | - 5 mio. |
| | Korsør/Halsskov i øvrigt | | | 6.200 | | |
| | 2.2C2 Lokalcenter Kjærsvej-Lilleskovvej | 14,5 km | | 0 | | |
| | 2.2C3 Lokalcenter Svømmehal | 14 km | | 0 | | |
| | 2.2C4 Lokalcenter Skovvej | 14,5 km | | 0 | | |
| | 2.3C2 Lokalcenter Halskov Bymidte | 15,5 km | 136 mio. | 1.200 | Bil, kollektiv trafik | - 5 mio. |
| | 2.3C4 Lokalcenter Kongebroen | 15 km | | 0 | | |
| | 2.3C5 Lokalcenter Møllevangen | 15,5 km | | 0 | | |
| | 2.3C6 Lokalcenter Motalavej | 14 km | | 5.000 | | |
| | Skælskør Bymidte | 18 km | 65 mio. | 3.828 | Bil, kollektiv trafik | - 3 mio. |
| | Skælskør i øvrigt | | | 0 | | |
| | 3.2C1 Lokalcenter Kongeåsen | 17 km | 29 mio. | 0 | Bil, kollektiv trafik | 0 |
| | Næstved Kommune⁴² | | | 2.000 | | |
| | Fuglebjerg-området | 20 km | 82 mio. | 2.000 | Bil, kollektiv trafik | - 3 mio. |
| | Kalundborg Kommune⁴³ | | | 6.200 | | |
| | Gørlev-området | 22 km | 64 mio. | 2.000 | Bil, kollektiv trafik | - 3 mio. |
| | Høng-området | 15 km | 93 mio. | 4.200 | | - 5 mio. |
| | I alt | | 2.623 mio. | | | - 54 mio. |

I forhold til ovenstående rammer findes der kun kulturtilbud, caféer mm. i de tre bymidter; Slagelse, Korsør og Skælskør. På den måde konkurrerer aflastningsområdet ikke med de tre købstæders funktioner som samlingssteder, da aflastningsområdet har en anden detailhandelsoplevelse end bymidterne.

⁴² Næstved Kommunes Detailhandelsanalyse af 23. april 2013

⁴³ Kalundborg Kommunes Detailhandelsanalyse af foråret 2014

På grund af aflastningsområdets relativt lille afstand på 3 km til Slagelse bymidte vurderes det, at nogle af de større udvalgswarebutikker, som ikke har udvidelsesmuligheder i bymidten, vil søge en placering i aflastningsområdet. Dette betyder, at der vurderes et fald i omsætningen på ca. 20 mio. kr. i bymidten. På baggrund af en forespørgsel hos Vestsjællandscenteret vurderes det dog, at aflastningsområdet ikke vil have en betydning for bymidstens omsætning inden for beklædnings- og specialbutikker, da aflastningsområdets eksisterende sammensætning af store udvalgswarebutikker ikke lægger op til denne type af erhverv.

Det vurderes, at aflastningsområdet ikke vil påvirke omsætningen af udvalgsvarer i centerområderne i Slagelse Nord, da der udelukkende eksisterer ældre udvalgswarebutikker, som er etableret i erhvervsområder uden for detailhandelsstrukturen. Der er her tale om enkelte bilforhandlere og forskellige forretninger, der forhandler hobby- og dyreartikler. Disse forventes ikke at blive påvirket af udvidelsen af aflastningsområdet.

I Slagelse Syd, Øst, Vest samt de mindre landsbyer omkring Slagelse by er det vurderet, at omsætningen vil falde med ca. 10 mio. kr. Dette er begrundet i aflastningsområdets nære beliggenhed til Omfartsvejen og Motorvej E20. Dette vil betyde, at aflastningsområdet for enkelte virksomheder vil virke mere attraktivt på grund af sin beliggenhed. Det vurderes, at aflastningsområdet ikke vil påvirke de små udvalgswarebutikker i landsbyerne i kommunen, da disse butikker primært anvendes af de lokale borgere, når de i forvejen foretager deres dagligvareindkøb i området.

Der forventes et minimalt fald i omsætningen på 5 mio. kr. i Korsør bymidte og 3 mio. kr. i Skælskør bymidte, da disse ligger forholdsvis langt væk fra aflastningsområdet og primært har mindre udvalgsware- og specialbutikker, som bruges af byens egne borgere og turister. Skælskør i øvrigt forventes ikke at blive påvirket, da der ikke eksisterer udvalgsvarer i området.

I Fuglebjerg-området i Næstved Kommune vurderes det, at omsætningen vil falde med ca. 3 mio. kr., i Gørlev-området i Kalundborg Kommune med ca. 3 mio. kr. og i Høng-området i Kalundborg Kommune med ca. 5 mio. kr. Disse fald i omsætningen er primært begrundet i aflastningsområdets attraktive beliggenhed med nærhed til motorvejsnettet og Omfartsvejen. Det vurderes, at mindre special- og beklædningsbutikker i oplandsområderne ikke vil blive påvirket, da de henvender sig til lokalbefolkningen.

I lyset af, at aflastningsområdet allerede har eksisteret siden 2000'erne, vurderes det ikke at medføre ligeså store konsekvenser for centerområderne i oplandet, som det ville have gjort, hvis det skulle anlægges helt fra start.

Step 3

3.1 Beregningsmodel

Et af formålene med udlæg af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser for forbrugerne.

For at vurdere dette forhold, er der brugt en beregningsmodel, som kan give en indikation af effekten på prisniveauet af et aflastningsområde, både i kraft af at et aflastningsområde forudsættes at bidrage til øget produktivitet og til mere effektiv konkurrence.

Da Slagelse Kommunes aflastningsområde kun giver mulighed for udvalgswarebutikker, er det kun den del af beregningsmodellen, der er anvendt. Det må derfor forventes, at prisniveauændringen for dagligvarebutikker er lig med 0 som følge af etableringen af aflastningsområdet.

I beregningsmodellen skal der bruges tre forskellige tal for at finde frem til, hvad prisniveauændringen kommer til at være som følge af udvidelsen af aflastningsområdet:

- Flytning af omsætning
- Gennemsnitlig forskel på butiksarealer
- Gennemsnitligt antal butikker pr. branche

3.1.1 Flytning af omsætning

Ud fra Tabel 17 i Step 2 er det beregnet, at ca. 2 % af omsætningen i oplandet forventes at flytte til aflastningsområdet.

3.1.2 Forskel på butiksstørrelser

I aflastningsområdet eksisterer der 30 udvalgswarebutikker fordelt på 43.440 m² bruttoetageareal i området. Dette giver en gennemsnitlig butiksstørrelse på 1.448 m², og det forventes, at de kommende butikker i aflastningsområdet får omtrent samme størrelse.

I aflastningsområdets opland er der i alt ca. 323 udvalgswarebutikker, og det samlede bruttoetageareal for disse er beregnet til 121.000 m². Dette giver en gennemsnitlig butiksstørrelse på 375 m².

Det betyder, at der er en forskel på 286 % i det gennemsnitlige butiksareal.

3.1.3 Antal butikker pr. branche

I oplandet er der 323 udvalgswarebutikker fordelt på 98 beklædningsbutikker, 94 butikker med boligudstyr og 141 øvrige udvalgswarebutikker. Dette giver et gennemsnit på 107,67 butikker pr. branche inden for udvalgsvarer.

3.1.4 E-handel

E-handel – især indenfor visse vareområder som bøger, elektronik, musik og foto – har taget en betragtelig del af markedet. Ifølge Danmarks Statistiks undersøgelse af e-handelen, fremgår det, at ca. 10 % af den samlede detailomsætning foregår via internettet⁴⁴.

3.1.5 Prisniveauændring

Når ovenstående tal tastes ind i beregningsmodellen, anslås det at give en *uvæsentlig* konkurrenceeffekt for forbrugerne. Nærmere forklaring på konkurrenceeffekten fremgår af Step 4.

⁴⁴ Artikel: "Danskernes e-handel runder 100 mia. kr." af den 20. juli 2016 af KTL

Step 4

4.1 Sammenfatning

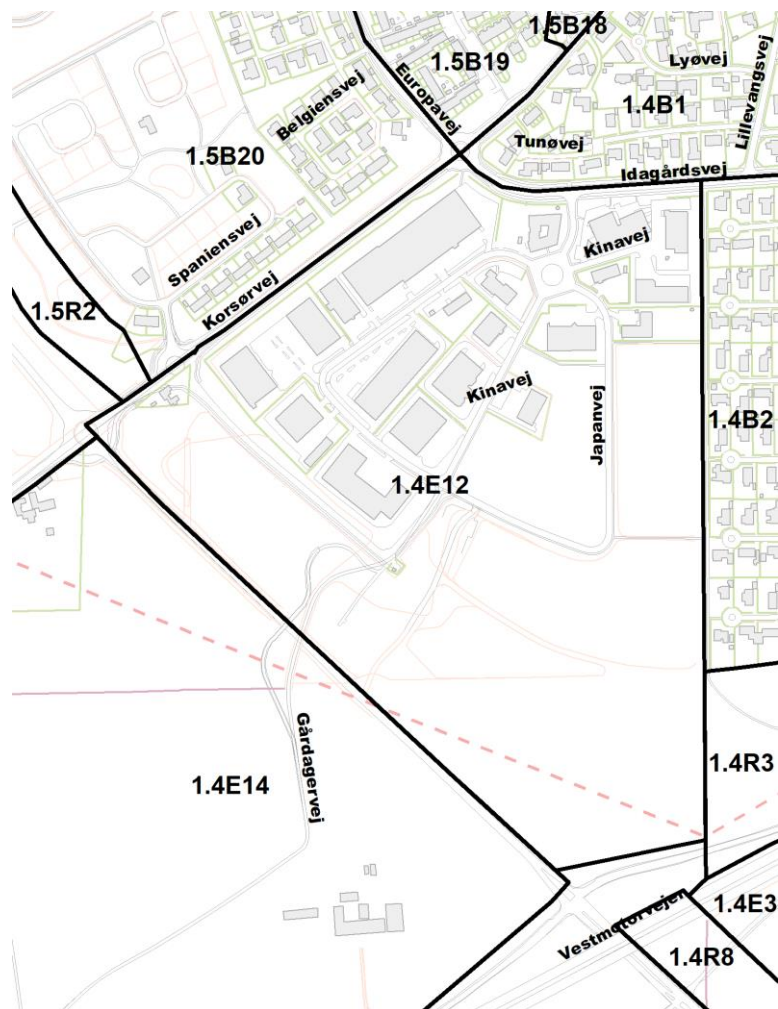
Detailhandelen i Slagelse er begunstiget af, at der er en forholdsvis lang afstand til de øvrige regionale konkurrenter Næstved og Holbæk. Holbæk, som ligger ca. 48 km fra Slagelse bymidte, og Næstved, som ligger ca. 37 km fra Slagelse bymidte, har ikke overordnet en detailhandel, som er væsentligt mere attraktiv end detailhandelen i Slagelse.

Da aflastningsområdet allerede eksisterer og er indkørt, tolker Slagelse Kommune horisontåret som værende det år, hvor området er fuldt udbygget. Det vil sige, at 2028 forventes at være horisontåret. For at vurdere konsekvenserne af aflastningsområdet på kort og langt sigt er der derfor kigget på årene 2020 og 2028 i Tabel 19.

TABEL 19 - KONKLUSIONSTABEL

| Hensyn | På kort sigt (2020) | På langt sigt (horisontåret 2028) |
|---|--|--|
| Styrket konkurrence til fordel for forbrugeren (step 3) | "Uvæsentlig". Aflastningsområdet eksisterer i forvejen, det har blot ikke været benævnt som et aflastningsområde i tidligere kommuneplaner. Det betyder derfor, at mere end 50 % af området allerede er udbygget, og de yderligere kvadratmeter, der er udlagt til butikformål, forventes derfor ikke at have en særlig væsentlig effekt på konkurrencen i kommunen. Dog giver aflastningsområdet mulighed for andre brancher end dem, der i forvejen er repræsenteret i kommunen, og dermed forventes det, at aflastningsområdet vil øge vareudbuddet for forbrugeren, uden at det har væsentlige konsekvenser for den eksisterende butiksmasse. | "Uvæsentlig". Aflastningsområdet eksisterer i forvejen, det har blot ikke været benævnt som et aflastningsområde i tidligere kommuneplaner. Det betyder derfor, at mere end 50 % af området allerede er udbygget, og de yderligere kvadratmeter, der er udlagt til butikformål, forventes derfor ikke at have en særlig væsentlig effekt på konkurrencen i kommunen. Dog giver aflastningsområdet mulighed for andre brancher end dem, der i forvejen er repræsenteret i kommunen, og dermed forventes det, at aflastningsområdet vil øge vareudbuddet for forbrugeren, uden at det har væsentlige konsekvenser for den eksisterende butiksmasse. |
| Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre | -15 mio. kr. | -54 mio. kr. |

| | | |
|--|--|--|
| <p>oplandsbyer og i landdistrikterne (step 2)</p> | <p>På kort sigt forventes det ikke, at der vil være den store ændring i omsætningen, da der er lagt op til, at der i aflastningsområdet etableres større udvalgswarebutikker og ingen servicefunktioner.</p> | <p>Aflastningsområdets forventes kun at hente en lille del af omsætningen fra Slagelse bymidte, da de to områder har forskellige funktioner i byen. Bymidten har ud over butikker også en bred vifte af andre kundeorienterede servicefunktioner. Servicefunktionerne tilbyder nogle hverdagsfunktioner, som kunderne efterspørger. Især spisestederne er med til at øge kundernes opholdstid i en bymidte eller et shoppingcenter væsentligt. Herudover er både Panorama Biografen, Det Røde Tårn og Slagelse Musikhus, som ligger i bymidten, med til at tiltrække kunder til bymidten. I aflastningsområdet er der ingen af disse servicefunktioner, og det er heller ikke planen, at der på sigt skal etableres andet end større udvalgswarebutikker. Aflastningsområdets funktion er dermed anderledes end bymidtens.</p> |
| <p>Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommuner (step 1)</p> | <p>-</p> | <p>Eksisterende handelsbalance for udvalgsvarer: 256 % Fremtidig handelsbalance for udvalgsvarer: 274 %</p> <p>Udbygningen af aflastningsområdet vil medføre en oplandseffekt på ca. 9 %. Dette er formentlig begrundet i, at der forventes et stigende forbrug i oplandet i horisontåret. De eksisterende butikker i aflastningsområdet har allerede etableret et opland, som ikke forventes at ændre sig væsentligt ved den fulde udbygning af området.</p> |



GÆLDENDE RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanens rammedel

Kommuneplantillægget omhandler rammeområde 1.4E12.

For 1.4E12 gælder:

Plannummer: 1.4E12

Rammenavn: Slagelse Megacenter

Anvendelse generelt: Erhvervsområde

Anvendelse specifik: Erhvervsområde

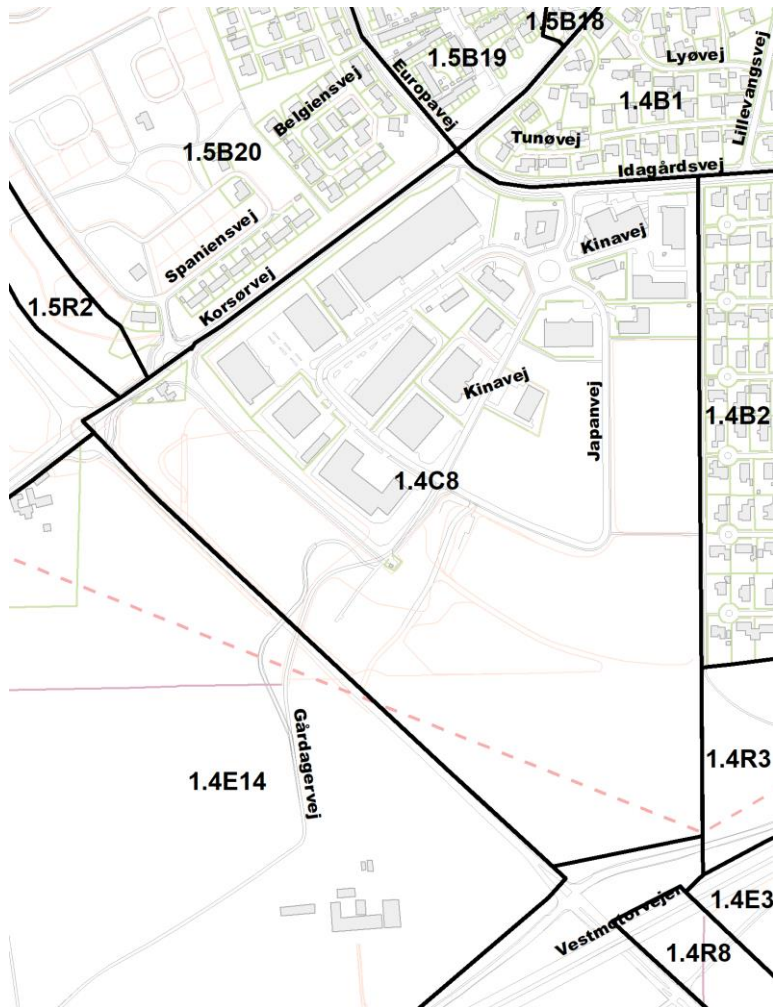
Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper



NYE RAMMEBESTEMMELSER

Der udlægges en ny kommuneplanramme til centerformål.

For 1.4C8 gælder:

Plannummer: 1.4C8

Rammenavn: Slagelse Megacentrum

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Område til butikformål

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 40 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 etager

Øvrige bestemmelser: Området er udpeget som aflastningsområde til Slagelse bymidte og anvendes til udvalgswarebutikker.

Samlet maks. bruttoetageareal til butikformål: 77.289 m²

Maks. butiksstørrelse for udvalgsvarer: Ubegrænset

Maks. butiksstørrelse for dagligvarer: 0 m²

Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: 33.849 m²

VEDTAGELSE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1

Kommuneplantillæg nr. 1 til Slagelse Kommuneplan 2017 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 29. januar 2018.