



BILAG Tilpasning af rummelighed

Indhold

Boligrummelighed 2021	3
Erhvervsrummelighed 2021	4
Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov	5
Boligudlæg, der tilføjes, udgår eller ændrer anvendelse	7
Erhvervsudlæg, der tilføjes, udgår eller ændrer anvendelse	9
Kort over ændrede boligrammer	10
Kort over ændrede bolig- og erhvervsrammer	23
Kort over ændrede erhvervsrammer	24
Kort over ændrede rekreative rammer	26



Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk

Boligrummelighed 2021

Der er i Slagelse Kommunes Boligprogram 2021 udarbejdet en oversigt over rummeligheden i kommunens udlagte boligområder – både i forhold til rummeligheden i kommuneplanen og i forhold til restrummeligheden i vedtagne lokalplaner.

Forudsætningerne for udregning af antallet af boliger i de kommuneplanlagte områder er lavet ud fra en opmåling af eksisterende boligområder. Der er målt på områdernes størrelse, den gennemsnitlige grundstørrelse og størrelserne af de øvrige funktioner i området (f.eks. veje, grønne områder, regnvandsafledning).

Ifølge Boligprogram 2021 indeholder kommunens gældende planlægning i 2021 en rummelighed, der svarer til 5.067 boliger. Rummeligheden er overvejende fordelt på kommunens tre købstæder. Nedgangen i rummeligheden i Korsør skyldes hovedsagelig, at Korsør Erhvervspark tidligere var et område med mulighed for blandet bolig og erhverv.

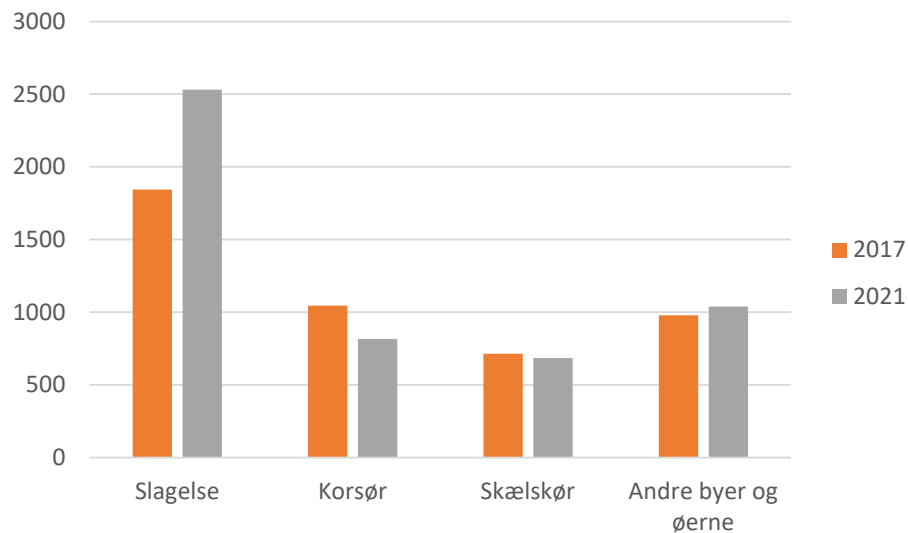


Fig. 1. Boligrummelighed efter gældende planlægning 2021

Erhvervsrummelighed 2021

Rummeligheden for erhvervsbyggeri måles ved etagearealet. Etagearealet for kommunens ubebyggede erhvervsområder er beregnet ud fra enten etagearealet, angivet for lokalplanlagte områder, eller den for området fastlagte maksimale bebyggelsesprocent.

I 2021 er rummeligheden i erhvervsområder, udlagt i tidligere planlægning, opgjort til 223 ha etageareal. Rummeligheden er hovedsageligt fordelt i Slagelse, Stignæs og langs Vestmotorvejen i Vemmelev. I nedenstående diagram hører Stignæs og Vemmelev ind under "Øvrige".

Den gældende planlægning giver mulighed for at etablere forskellige typer af erhverv på tværs af købstæder og byer i et sådan omfang, at det vurderes, at der ikke er behov for yderligere erhvervsudlæg i Kommuneplan 2021. I planperioden vil det være en prioritet at få lokalplanlagt og byggemodnet de mest attraktive erhvervsarealer, herunder Megacentrum Vest og området ved Skælskørvej (Marsk Stig) i Slagelse.

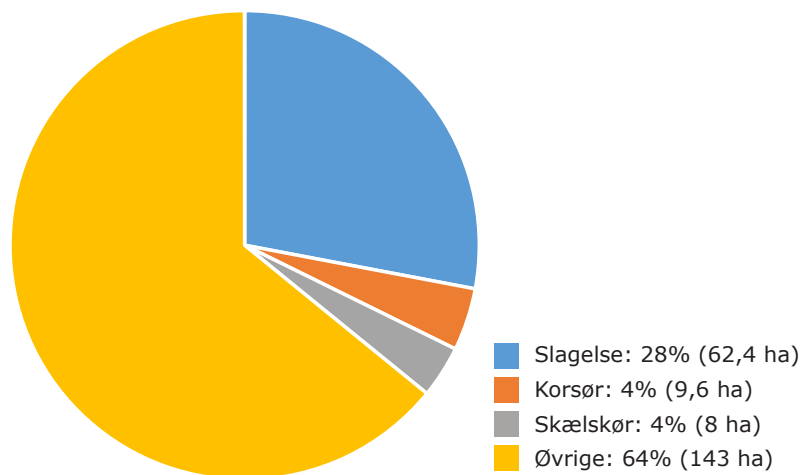


Fig. 2. Erhvervsrummelighed efter gældende planlægning 2021

Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov

Boliger

Slagelse Kommunes Befolkningsprognose 2021 viser, at der forventes en stigning i befolkningstallet frem til 2034 på 1.698 personer - fra 79.122 indbyggere i januar 2021 til 80.820 indbyggere i januar 2034. Det er overvejende den ældste del af befolkningen (de 65+ årige), der forventes øget.

På baggrund af befolkningsprognose og boligprogram skønnes, at der vil være et marked for etablering af **2.400 nye boliger** i Slagelse Kommune i løbet af de kommende 12 år, og at mindst halvdelen af disse koncentrerer i Slagelse by, hvor tilvæksten er størst.

Erhverv

Til beregning af det kommende arealforbrug til erhverv er taget udgangspunkt i Danmarks Statistiks opgørelse over Byggeri og boligforhold, herunder Bygningsbestandens areal (BYGB33 & BYGB34). Tabellerne fra Danmarks Statistik ser således ud:

Etageareal (m ²)	2010	2015	2021
Fabrikker, værksteder o.l.	659.000	653.000	528.000
El-,gas-,vand- og varmeværker	65.000	72.000	73.000
Anden bygning til produktion	83.000	68.000	23.000
Transport- eller garageanlæg	67.000	65.000	66.000
Kontor, handel, lager, off. adm. mv.	772.000	751.000	984.000
Uspec. transport og handel	32.000	32.000	1.000
I alt	1.678.000	1.641.000	1.675.000

Beregningerne viser, at det nuværende erhvervsetageareal i kommunen samlet set er på 167 ha. Det samlede etageareal i 2010 var ligeledes på 167 ha. Der har altså været et nogenlunde stabilt erhvervsniveau i kommunen over de seneste 12 år. Kigger man på

erhvervstyperne individuelt, ses et fald i produktionsvirksomhed i kommunen, men en stigning i forhold til kontor-, handel- og lagervirksomhed. Tallene indikerer, at Slagelse Kommune ligesom resten af Danmark er påvirket af den igangværende globalisering.

For fortsat at kunne bibeholde et stabilt erhvervsniveau med mulighed for vækst, bør de udlagte erhvervsarealer i Slagelse Kommune tale ind i den globale virkelighed med fokus på infrastruktur samt Danmarks styrke som vidensnation med kompetencer inden for både grøn omstilling, handel og specialproduktion.

Omfanget af arealudlæg skal fastlægges ud fra det forventede behov i den kommende 12 års planperiode. Der er grund til at tro, at Slagelse Kommunes placering som opland til Hovedstadsområdet og med forholdsmeæssigt lave grundpriser samt en attraktiv beliggenhed på både langs- og tværgående trafikkorridorer, vil medføre stadig øget interesse.

En mulig markedsmeæssig konsekvens af COVID-19 pandemien kan være, at der regionalt kan blive behov for større lager- og logistikvirksomheder til distribution af varer rundt omkring i Danmark. Med Slagelses, Korsørs og Vemmelevs optimale placering langs motorvejsnettet, vurderes det relevant at fastholde erhvervsudlæg og sætte skub i udviklingen af dem, særligt Megacentret Vest i Slagelse.

Væksten må forventes primært at tilgå Slagelse og Korsør, mens Skælskør og de mindre byer i erhvervsmeæssig forstand typisk vil fungere som lokalbyer, hvor erhvervet enten er lokalt, nichepræget eller fungerer som støtte og underleverandør for erhvervslivet i de større byer.

Med en forventning om, at der kommer gang i en større udvikling af Megacentret Vest i Slagelse anslås det, at der i den kommende 12 års planperiode vil ske en tilvækst i erhvervsvirksomhed i kommunen.

Det vurderes, at de nuværende erhvervsudlæg i kommunen både har en tilpas attraktiv beliggenhed og rummelighed til at kunne muliggøre en sådan udvikling. Fokus er derfor rettet mod at lokalplanlægge og byggemodne disse arealer, så kommunen er parat, når virksomhederne melder sig.

Det samlede etageareal til erhverv i Kommuneplan 2021 er nogenlunde status quo i forhold til Kommuneplan 2017. Dog ændres erhvervsområdet ved Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej til blandet bolig og erhvervsområde, som en del af udviklingen af den nye bydel Skovbrynet.

Rummeligheden til erhverv i Kommuneplan 2021 vurderes at være tilstrækkelig for planperioden 2021-2032.

Principper ved ændring af arealudlæg

Slagelse Kommune har i forbindelse med ændring af arealer til byvækst i vidt omfang taget hensyn til flere overordnede principper:

- Både mindre og større byer skal have mulighed for at vokse, men størrelsen af de udlagte arealer er tilpasset den forventede efterspørgsel, der vil være størst i de større byer.
- Der er lagt vægt på at fastholde velbeliggende arealer, der vil være attraktive steder at bo – enten for tilflyttere til kommunen eller borgere, som gerne vil have et nyt sted at bo inden for kommunen.
- I Slagelse er fokus rettet mod at planlægge et nyt, større boligområde, der kan skabe en sammenhæng mellem de to større områder Tidselbjerget mod vest og Skovbrynet mod øst. I planperioden vil der blive igangsat en masterplan for hele området, der vil belyse, hvordan området kan udbygges i etaper med henblik på at skabe en overordnet struktur.
- De særlige erhvervsudviklingsmuligheder i tilknytning til motorvej E20 og omfartsvejen omkring Slagelse (rute 22) skal udnyttes, og der er lagt vægt på at fastholde erhvervsarealer ved de større og strategisk mest velbeliggende byer i kommunen. Desuden skal

kommunen kunne tilbyde diverse arealer til forskellige erhvervstyper.

- Rummeligheden ved Stignæs havn (67 ha) fastholdes ud fra regionale/nationale interesser. Stignæs særlige erhvervsområde er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Området er udlagt til industri, som kan benytte spildvarmen fra den eksisterende industri, og til industri, som er afhængig af adgangen til dybt farvand eller til det centrale renseanlæg. Området er velegnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder. Området kan i øvrigt anvendes til støjende, luftforurenende og spildevandsudledende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet.
- Der er taget hensyn til det overordnede vejnet, forholdet med eksisterende byfunktioner og landbrug samt hensyn til natur og miljø i øvrigt.
- Byerne skal udvikle sig indefra og ud, og der prioriteres anvendelse af eksisterende byområder, hvor tidligere anvendelse er ophørt.
- I henhold til kommunens strategi for landsbyerne har udvalgte landsbyer, på baggrund af en række kriterier, fået tilpasset deres landsbyafgrænsninger. Det betyder, at der samlet set er tilføjet 50.000 m² grundareal til landsbyrammerne i Kommuneplan 2021.

På side 7-9 er de bolig- og erhvervsområder, der er omfattet af planlægningsmæssige ændringer med denne kommuneplan, oplistet.

Boligudlæg, der tilføjes eller ændrer anvendelse

Ramme (KP2021)	Boliger/ændring	Planlægningsmæssig ændring
1.2B2: Instrumentkvarteret, Slagelse	0	Ændret anvendelse (adm. ændring)
1.2B44: Ellevej m.fl., Slagelse	0	Ændret anvendelse (adm. ændring)
1.2B43: Boliger ved Kalundborgvej, Slagelse	0	Ændret anvendelse (adm. ændring)
1.2B42: Aavej, Slagelse	0	Ændret anvendelse (adm. ændring)
1.2B8: Ringparken, Slagelse	0	Ændret bebyggelsesprocent og etageantal
1.2B45: Ringparken Rækkehuse, Slagelse	50 tæt-lav	Ændret anvendelse
1.2B46: Tidselbjerget Nord, Slagelse	22 åben-lav og 45 tæt-lav	Ændret anvendelse
1.2B40: Bakkevej vest, Slagelse	30 åben-lav og 53 tæt-lav	Ændret anvendelse
1.2B41: Bakkevej øst, Slagelse	33 åben-lav og 58 tæt-lav	Ændret anvendelse
1.2B38: Kløvervej, Slagelse	50 åben-lav og 88 tæt-lav	Nyt udlæg
1.2B39: Dalvang, Slagelse	40 åben-lav og 70 tæt-lav	Nyt udlæg
1.2B37: Bakkevej nord, Slagelse	45 åben-lav og 78 tæt-lav	Nyt udlæg
1.5B8: Strandvejen-Willemoesvej, Slagelse	4 tæt-lav	Ændret anvendelse
2.2B4: Skovvej, Korsør	2 tæt-lav	Ændret anvendelse
L.B1: Stubager, Korsør	3 åben-lav og 6 tæt-lav	Nyt udlæg
2.4B4: Stibjergvej, Korsør	6 åben-lav	Nyt udlæg
3.3B11: Næstvedvej-Smidstrupvej, Skælskør	3 åben-lav og 4 tæt-lav	Ændret anvendelse
3.4B8: Parkvænget, Skælskør	15 tæt-lav	Ændret anvendelse
4.B7: Bisserup Nord Øst, Bisserup	4 åben-lav og 4 tæt-lav	Nyt udlæg/Udvidelse
6.B1: Liljevænget m.fl., Dalmose	4 åben-lav	Nyt udlæg/udvidelse
11.B3: Vrangsbjergvej/Egholmvej, Agersø	20 åben-lav og 25 tæt-lav	Nyt udlæg
16.B2: Violvej, Svenstrup	1 åben-lav og 2 tæt-lav	Ændret anvendelse
1.2BE7: Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej, Slg. Kløvervej nord	26 åben-lav og 45 tæt-lav 0	Ændret anvendelse Perspektivområde
Landsbyrammer (+50.000 m²)	14 åben-lav og 12 tæt-lav	
I alt:	301 åben-lav 561 tæt-lav	

Boligudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse**Ramme (KP2021)**

3.3B6:	Tjørnevej m.fl., Skælskør
1.3B18	Frederiksminde, Slagelse
1.2B15	Tidselbjerget
3.4B1:	Nyvej m.v., Skælskør
16.BE1:	Mælkevej/Vinkelvej, Svenstrup
71.B6:	Teglværksvej materielgård, Svenstrup

Boliger/ændring

5 åben-lav
7 tæt-lav
22 åben-lav og 45 tæt-lav
0
1 åben-lav
10 åben-lav og 11 tæt-lav

Planlægningsmæssig ændring

Ændret anvendelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse (adm. ændring)
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse (adm. ændring)

I alt:

38 åben-lav
63 tæt-lav

Boligudlæg, total**I alt:**

263 åben-lav
498 tæt-lav

Erhvervsudlæg, der tilføjes

Ramme (KP2021)		Antal etagemeter (m ²)	Planlægningsmæssig ændring
1.2BE7:	Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej, Slg.	36.000	Ændret anvendelse
1.2E16:	Dalsvinget, Slagelse	0	Ændret rammeområde
1.2E15:	Byomdannelsesområde nord, Slagelse	0	Ændret anvendelse
71.E1:	Teglværksvej materielgård, Svenstrup	0	Ændret anvendelse (adm. ændring)
	I alt:	36.000	

Erhvervsudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse

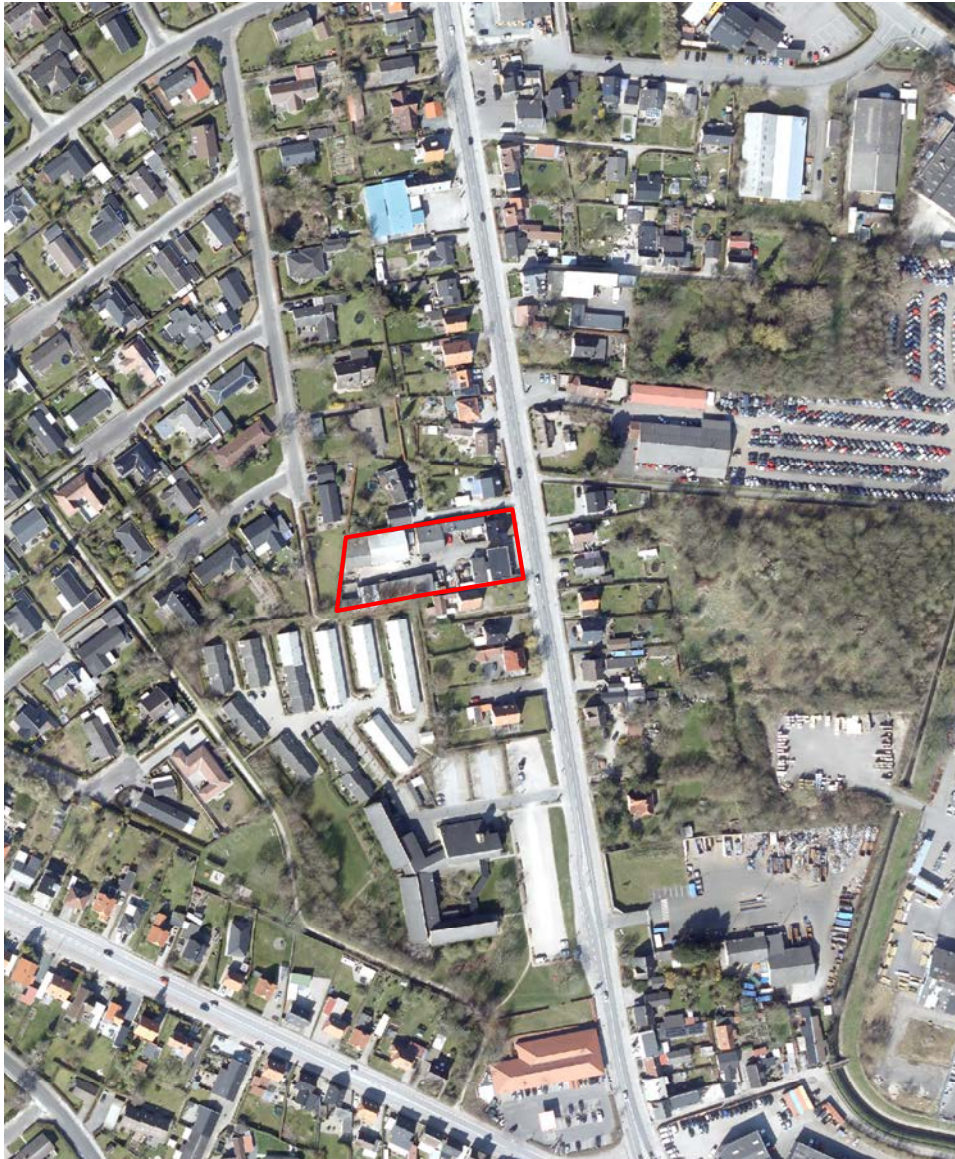
Ramme (KP2021)		Antal etagemeter (m ²)	Planlægningsmæssig ændring
1.2E4:	Elmedalsvej vest, Slagelse	0	Ændret anvendelse
1.2E6:	Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej, Slg.	72.000	Ændret anvendelse
1.2E9:	Nordvej, Slagelse	0	Ændret anvendelse (adm. ændring)
1.5E4:	Strandvej Øst, Slagelse	0	Ændret anvendelse
16.BE1:	Mælkevej/Vinkelvej, Svenstrup	2.000	Ændret anvendelse
	I alt:	-74.000	

Erhvervsudlæg, total

I alt: -38.000

1.2B2: Instrumentkvarteret, Slagelse

(Ændret anvendelse fra erhverv (1.2E4) til boligområde)

**1.2B44: Ellevej m.fl., Slagelse**

(Ændret anvendelse fra erhverv (1.2E4) til boligområde)



1.2B43: Boliger ved Kalundborgvej, Slagelse
(Ændret anvendelse fra erhverv (1.2E4) til boligområde)

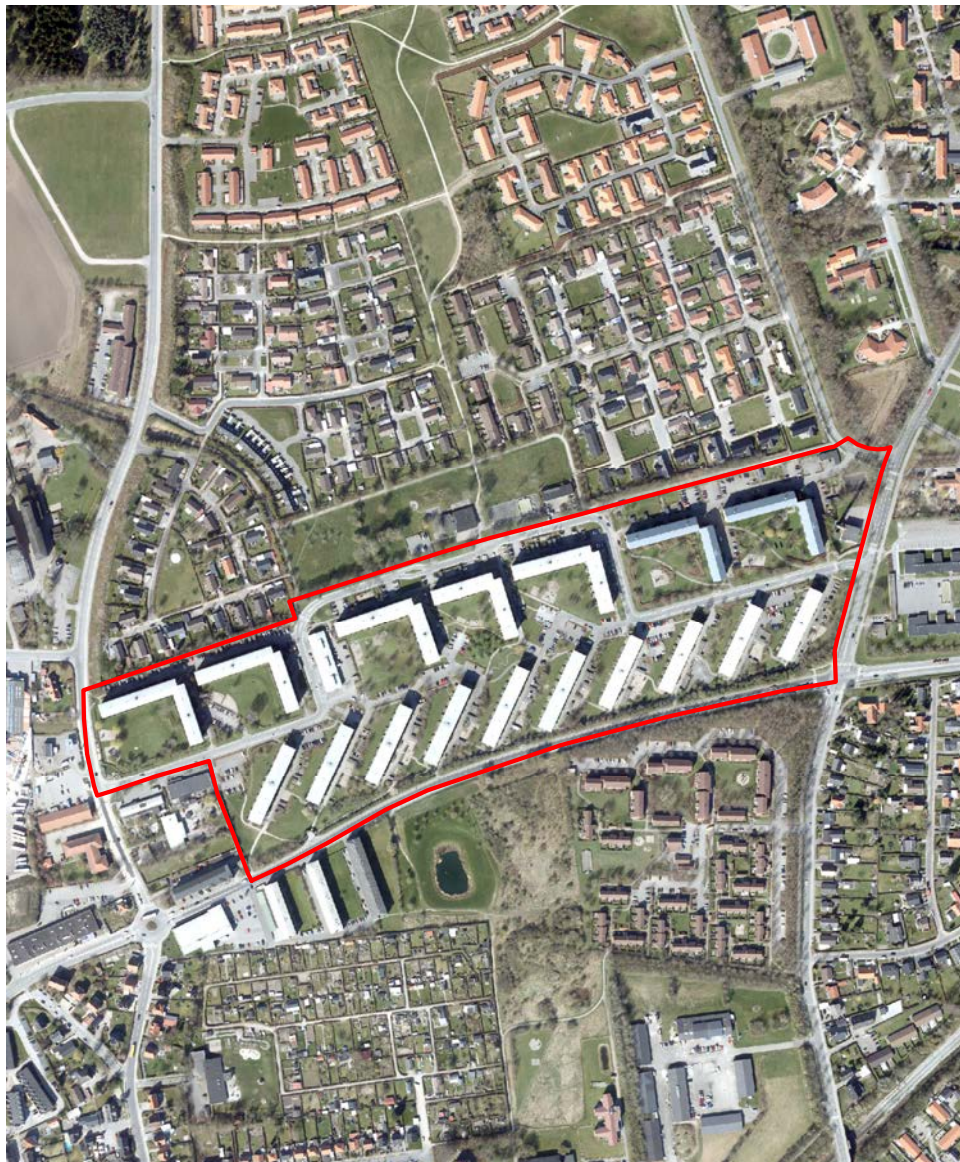


1.2B42: Aavej, Slagelse
(Ændret anvendelse fra erhverv (1.2E4) til boligområde)



1.2B8: Ringparken, Slagelse

(Ændret bebyggelsesprocent og etageantal)

**1.2B45: Ringparken Rækkehuse, Slagelse**

(Ændret anvendelse fra rekreativt område (1.2R9) til boligområde)



1.2B46: Tidselbjerget Nord, Slagelse
(Ny selvstændig ramme. Tidligere en del af 1.2B15)



1.2B40: Bakkevej vest, Slagelse

(Ændret anvendelse fra offentlige formål (1.2D10) til boligområde)

**1.2B41: Bakkevej øst, Slagelse**

(Ændret anvendelse fra offentlige formål (1.2D9) til boligområde)



1.2B38: Kløvervej, Slagelse
(Nyt udlæg)



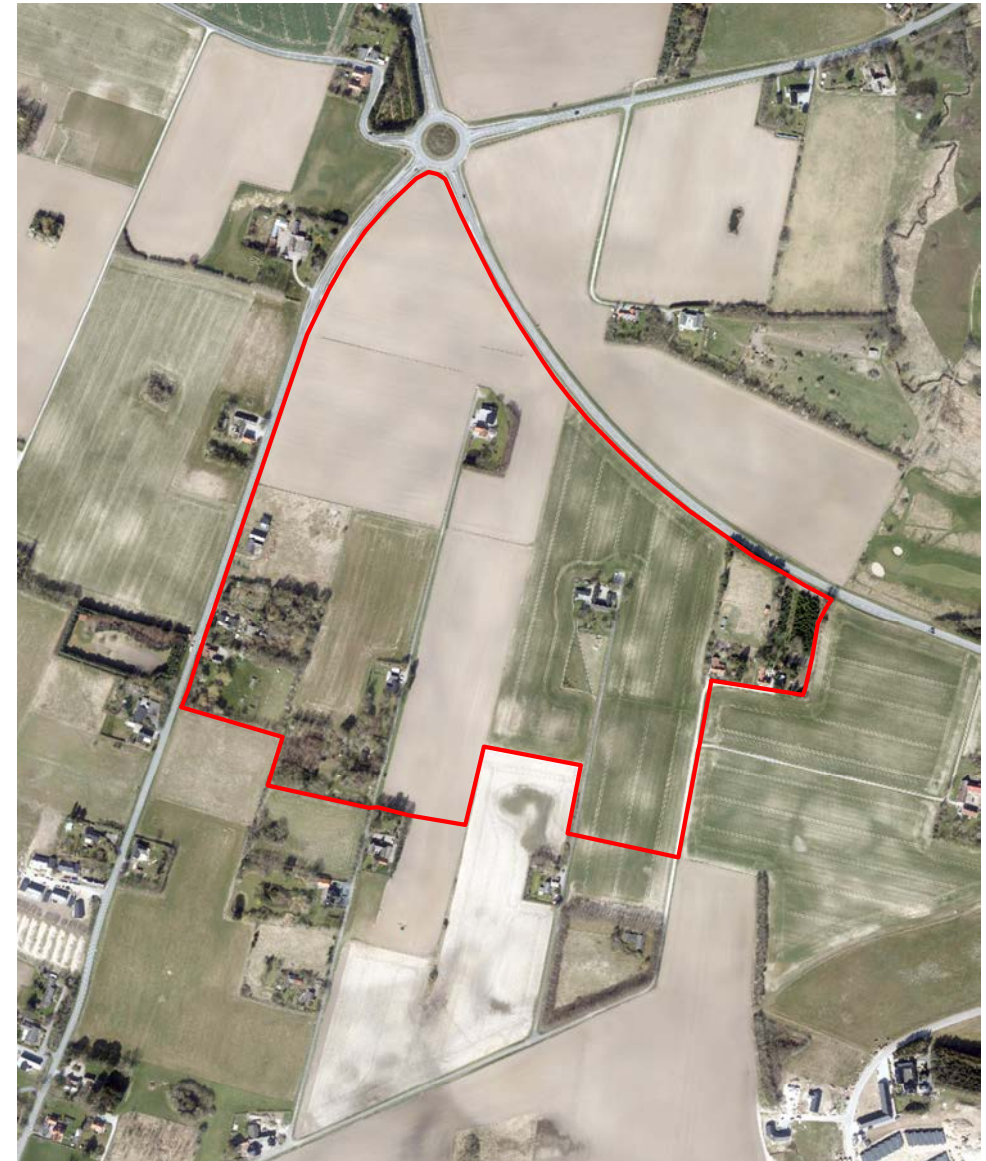
1.2B39: Dalvang, Slagelse
(Nyt udlæg)



1.2B37: Bakkevej nord, Slagelse
(Nyt udlæg)



Kløvervej nord, Slagelse
(Perspektivområde)



1.3D14: Dageinstitution Østervang, Slagelse
(Ændret anvendelse fra boligområde (1.3B18) til offentlige formål)

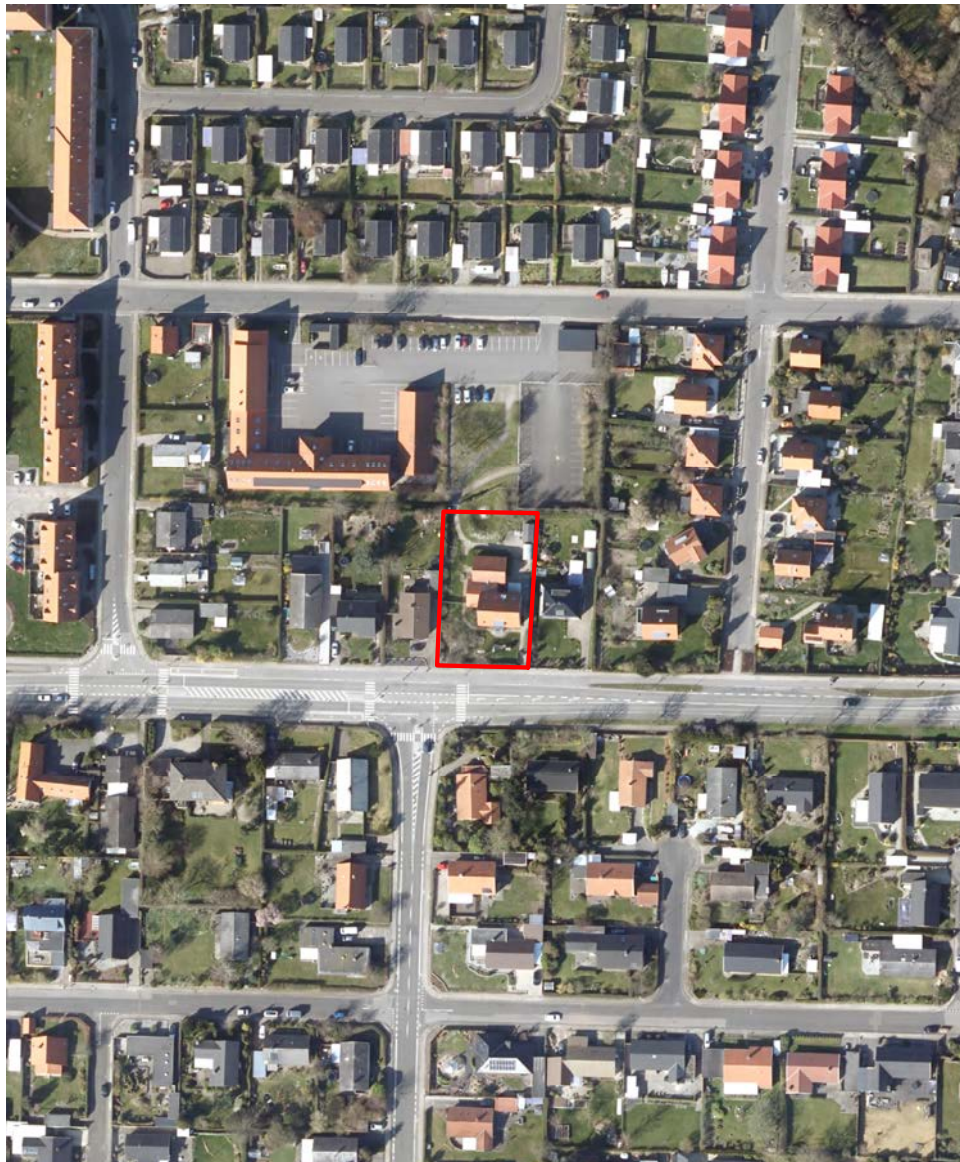


1.5B8: Strandvejen-Willemoesvej, Slagelse
(Ændret anvendelse fra erhverv (1.5E4) til boligområde)



2.2B4: Skovvej, Korsør

(Ændret anvendelse fra offentlige formål (2.2D1) til boligområde)

**L.B1: Stubager, Korsør**

(Nyt udlæg)



2.4B4: Stibjergvej, Korsør (Nyt udlæg)



3.3B11: Næstvedvej-Smidstrupvej, Skælskør (ændret anvendelse fra åben-lav (3.3B6) til åben-lav og tæt-lav)



3.4C1: Nyvej m.v., Skælskør

(Ændret anvendelse fra boligområde (3.4B1) til centerformål)

**3.4B8: Parkvænget, Skælskør**

(ændret anvendelse fra rekreativt område (3.4R3) til boligområde)



4.B7: Boligområde Bisserup Nord, Bisserup
(Nyt udlæg/udvidelse af 4.B7)



6.B1: Liljevænget m.fl., Dalmose
(Nyt udlæg/udvidelse af 6.B1)



11.B3: Vrangsbjergvej/Egholmvej, Agersø
(Nyt udlæg)



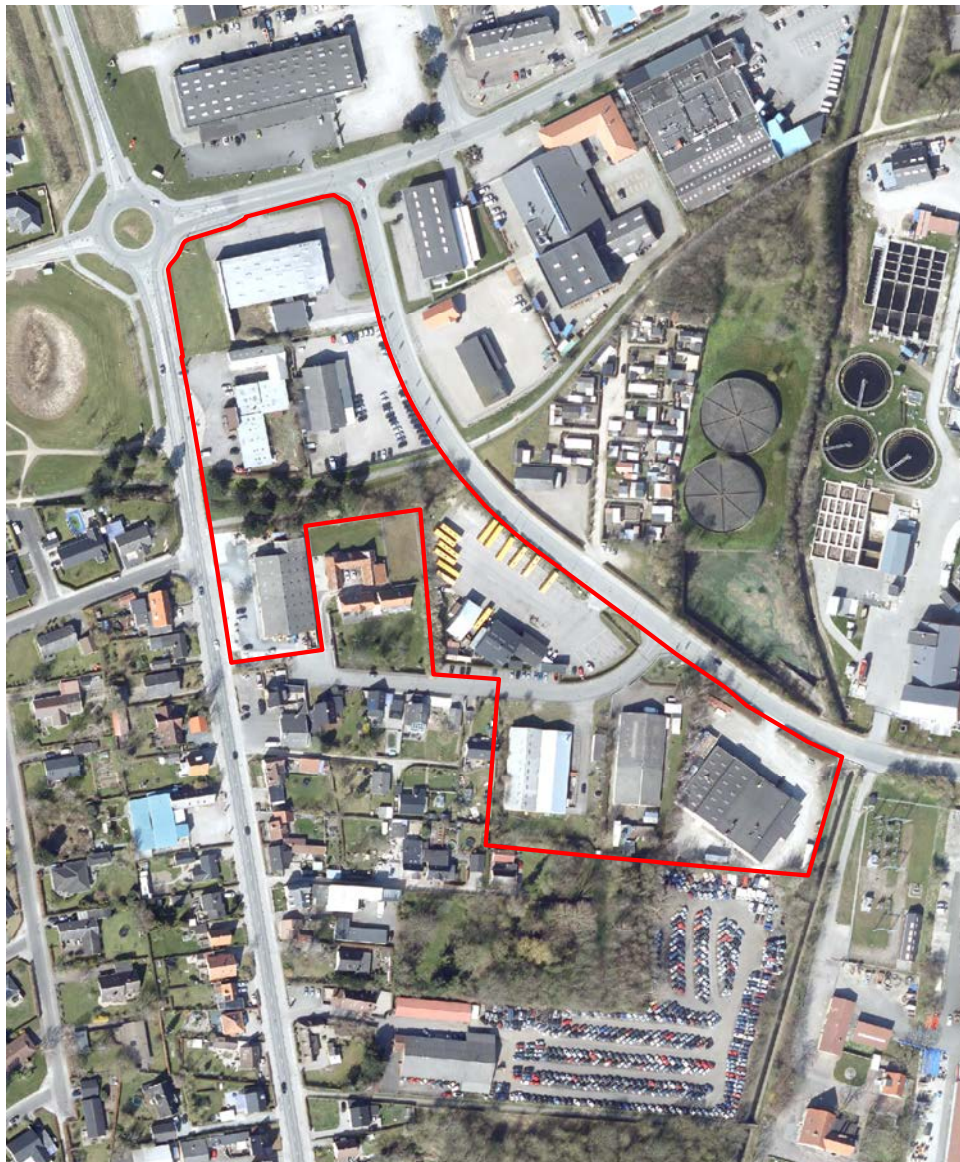
16.B2: Violvej, Svenstrup
(Ændret anvendelse fra bolig og erhverv (16.BE1) til boligområde)



1.2BE7: Ndr. Ringgade/Nykøbing Landevej, Slagelse
(Ændret anvendelse fra erhverv (1.2E6) til blandet bolig og erhverv)



1.2E16: Dalsvinget, Slagelse
 (Ændret rammeområde (tidl. 1.2E4 og 1.2E9))



1.2E15: Byomdannelsesområde nord, Slagelse
 (Ændret rammeområde (tidl. 1.2E4 og 1.2E9) - udpeges til byomdannelse)



71.E1: Teglværksvej materielgård, Svenstrup
(Ændret anvendelse fra boligområde (71.B6) til erhverv)



2.4R7: Korsør Station Nord, Korsør
(Nyt udlæg)



11.R2: Vrangsbjergvej, Agersø
(Nyt udlæg)



L.R5: Drøsselbjergvej, Bildsø
(Udvidelse af L.R5)





Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk