

Forslag til retningslinjer til

## **Forslag til KOMMUNEPLAN 2021**

Tema:

### **Byudvikling**

- **1.1 Byer og lokalsamfund**
- **1.2 Boliger**
- **1.3 Erhverv**
- **1.4 Detailhandel**

*Alle temaer præsenteres på de følgende sider med forslag til redegørelse samt forslag til retningslinjer. Tekst der er slettet i forhold til Kommuneplan 2017 er overstreget og markeret med rød, mens tekst der er tilføjet er markeret med gul. I tabeloversigten over retningslinjer indgår både retningslinjer for Kommuneplan 2017 og forslag til retningslinjer for Kommuneplan 2021, så man ved hjælp af farverne kan se, om der er sket ændringer.*

# 1. BYUDVIKLING BYER

I Slagelse Kommune er vi glade for forskelligheden i vores byer. Vi har 3 vidt forskellige købstæder, 9 lokalbyer, 30 større landsbyer og et utal af mindre landsbyer. Tilsammen og hver for sig er byerne et stort aktiv, der ikke er alle kommuner forundt. I Slagelse Kommune tør vi italesætte denne forskellighed og udnytte den som løftestang, når vi planlægger udviklingen af vores byer.

Byerne skal i sig selv være mangfoldige. Planlægningen skal derfor sikre en fortsat blandet arealanvendelse, og at udviklingen sker med respekt for byernes skala, struktur, kulturarv og identitet. Byvækst skal ske inde fra og ud, så omgivende landområder påvirkes mindst muligt – og på en måde, så grænsen mellem by og land fremstår så tydelig som muligt.

Inde i byerne sker udviklingen i høj grad gennem forandring. Det kan være omdannelse af udtjente erhvervsområder til nye byfunktioner, f.eks. boligbebyggelse, eller det kan være fornyelse af eksisterende grunde eller kvarterer med en fastholdelse af den primære anvendelse. Generelt skal vi også planlægge for en fortætning af visse dele af byerne, f.eks. ved at give mulighed for at bygge højere de steder, hvor det kan indpasses med respekt for omgivelserne.

Slagelse Kommune skal planlægge med tanke på bæredygtighed, når vi udvikler vores byer. Planlægningen skal sikre, at alle bidrager til løsninger, der reducerer energiforbruget, øger genanvendelsen, sikrer biodiversiteten og mindsker miljøbelastningen. Også klimasikring i forhold til øget nedbør og vandstandstigninger skal gøres til et aktiv for byernes udvikling.

Gennem en bevidst og proaktiv planlægningsindsats skal der også ske byudvikling, der sikrer gunstige vækstvilkår for byernes erhverv. I de større byer skal der være fokus på at styrke detailhandlen bedst muligt i bymidterne, og samtidig skabe udviklingsmuligheder for andre og mere pladskrævende virksomhedstyper i byernes periferi og tæt på de store færdselsårer.

Byudviklingen skal ske på baggrund af en afvejning af forholdet mellem kvantitet og kvalitet med afsæt i, at det skal være attraktivt at bo og arbejde i Slagelse Kommune. Der er ofte en tendens til, at udvikling bliver synonym med vækst, og kvantitet bliver nøgleordet frem for kvalitet. I Slagelse Kommune skal den fremtidige planlægning af vores byer bygge på en fælles bevidsthed om, at kvalitet vejer mindst lige så tungt som kvantitet. I den kommende planperiode vil Slagelse Kommune derfor skabe en fælles platform for dialog om byernes kvalitet, f.eks. gennem udarbejdelse af en arkitekturpolitik.

Under dette tema er der retningslinjer for:

- 1.1 Byer og lokalsamfund
- 1.2 Boliger
- 1.3 Erhverv
- 1.4 Detailhandel

Bemærk, at retningslinjer for landsbyer er beskrevet under "7.1 Landsbyer".

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

~~Der skal fortsat sættes på byomdannelse, herunder omdannelse af udtjente erhvervsområder til blandede byområder med boliger, erhverv, institutioner, centerfunktioner og rekreative arealer. Målet er, at behovet for at inddrage nye arealer i byzonen reduceres. Samtidig er det hensigten, at~~

byomdannelsen er med til at revitalisere den eksisterende by. Genanvendelse og fortætning skal dog afbalanceres med grønne rum i byen og boligområder med lys og luft og rekreative udfoldelsesmuligheder samt tilgængelighed for bløde trafikanter og handicappede.

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

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

Under dette tema er der retningslinjer for:

1.1 Byudvikling

1.2 Boliger

1.3 Erhverv

1.4 Detailhandel

# Byer og lokalsamfund



## 1.1 Byer og lokalsamfund **Byudvikling**

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

### Forslag til retningslinjer:

KP17	KP21	Bemærkning
1.1.1 Byområder er vist på kortbilag 1.1.	1.1.1 Byområder er vist på kortbilag 1.1.	Ingen ændringer.
1.1.2 Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.	<del>1.1.2 Byområder er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.</del>	Retningslinje slettes, da det blot er en konstatering.
1.1.3 Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra.	1.1.2 <sup>3</sup> Byudvikling kan kun finde sted inden for byområderne under hensyntagen til infrastrukturen, herunder kollektiv trafikbetjening og vejes funktion som sikre færdselsårer. Arealer til byudvikling skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra. Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt før nye arealer inddrages til byzone.	Den nye retningslinje 1.1.2 er en sammenskrivning af en række retningslinjer.
1.1.4 Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt før nye arealer inddrages til byzone. Der kan kun udlægges nye arealer til byformål på baggrund af en dokumentation af behovet i planperioden.	<del>1.1.4 Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt før nye arealer inddrages til byzone. Der kan kun udlægges nye arealer til byformål på baggrund af en dokumentation af behovet i planperioden.</del>	Indgår i retningslinje 1.1.2.
1.1.5 Der udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – herunder butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold.	<del>1.1.5 Der udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten – herunder butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold.</del>	Ikke længere aktuelt. Slagelse Megacentrum blev udpeget som aflastningsområde ved sidste revision af kommuneplanen. Denne status fastholdes, og der er behov for yderligere udpegninger andre steder i kommunen. Et aflastningsområde må kun udpeges i byer med over 30.000 indbyggere.
1.1.6 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.	<del>1.1.6 Der skal være klare grænser for byerne, så der sikres forskel mellem by og land. Ny, spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.</del>	Det sikrer rammerne, hvorfor retningslinjen slettes.
1.1.7 Byudvikling skal planlægges under	<del>1.1.7 Byudvikling skal planlægges under</del>	Indgår i retningslinje 1.1.2.

hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.	<del>hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.</del>	
1.1.8 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer.	<del>1.1.8 Byudvikling skal planlægges under hensyntagen til de overordnede vejes funktion som sikre færdselsårer.</del>	Indgår i retningslinje 1.1.2.
1.1.9 Udlæg af nye byudviklingsområder, og ændringer af eksisterende, skal baseres på en afvejning af interesserne. På den ene side skal der tages hensyn til en hensigtsmæssig byudvikling, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, fordelingen af byvæksten mellem kommunens byer, og på den anden side skal der tages hensyn til de overordnede interesser i det åbne land, herunder rekreative interesser, kvalitet i landskabet, vandindvindings- og råstofinteresserne samt produktions- og strukturforhold mv. i jordbrugserhvervet.	<del>1.1.9 Udlæg af nye byudviklingsområder, og ændringer af eksisterende, skal baseres på en afvejning af interesserne. På den ene side skal der tages hensyn til en hensigtsmæssig byudvikling, virksomheder med særlige beliggenhedskrav, fordelingen af byvæksten mellem kommunens byer, og på den anden side skal der tages hensyn til de overordnede interesser i det åbne land, herunder rekreative interesser, kvalitet i landskabet, vandindvindings- og råstofinteresserne samt produktions- og strukturforhold mv. i jordbrugserhvervet.</del>	Indlysende. Indgår som almindelig praksis, hvorfor retningslinjen slettes.
1.1.10 Nye arealudlæg kan ikke ske i en beskyttelseszone langs statsveje. I det åbne land omfatter beskyttelseszonen arealerne i en afstand af mindst 300 m fra vejmidte af eksisterende eller planlagte motorveje og mindst 150 m fra vejmidte af øvrige eksisterende eller planlagte statsveje. Inden for byområde nedsættes beskyttelseszonen til 30 m fra vejmidte.	<del>1.1.10 Nye arealudlæg kan ikke ske i en beskyttelseszone langs statsveje. I det åbne land omfatter beskyttelseszonen arealerne i en afstand af mindst 300 m fra vejmidte af eksisterende eller planlagte motorveje og mindst 150 m fra vejmidte af øvrige eksisterende eller planlagte statsveje. Inden for byområde nedsættes beskyttelseszonen til 30 m fra vejmidte.</del>	Ikke i overensstemmelse med almindelig praksis. Retningslinje slettes.
	1.1.3 Byfortætning skal hovedsageligt finde sted inden for de stationsnære områder med god kollektiv trafikbetjening eller i områder, hvor fortætning vil bidrage positivt til en variation af boligmassen. Der skal i byfortætning foretages en vurdering af, hvorledes parkeringsforhold kan bære den øgede fortætning, og om der er tilstrækkelig plads til at sikre attraktive opholdsarealer.	Ny retningslinje med fokus på byfortætning og de forhold, der skal vurderes.

	Byfortætning må ikke finde sted i åben-lav boligområder.	
1.1.11 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.	1.1.411 Befolkningens adgang til friluftsarealer skal fremmes. Grønne områder og forbindende stier skal være en del af byudlæggene.	
1.1.12 Nyudlæg af arealer skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet.	<del>1.1.12 Nyudlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet.</del>	Indgår i retningslinje 1.1.5.
1.1.13 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.	<del>1.1.513 Ved byudvikling er der behov for at udlægge de nødvendige arealer til etablering af regnvandsbassiner i overensstemmelse med spildevandsplanen. Der skal i lokalplanerne sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt, samtidig med at regnvandsbassinerne i størst muligt omfang bliver en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.</del> Udlæg af arealer til byudvikling skal ske under hensyntagen til, om det pågældende areal forventes påvirket af forøget havspejl eller øget nedbørsintensitet. Ved byudvikling skal det sikres, at håndtering af regnvand sker i overensstemmelse med spildevandsplanen, og at der udlægges de nødvendige arealer til anlæg til tilbageholdelse af regnvand. Ved lokalplanlægning skal sikres areal til, at overfladeafvandingen kan ske forsvarligt og i størst muligt omfang blive en naturmæssig og rekreativ kvalitet i området.	Omskrivning og uddybning af retningslinje.
	1.1.6 Ved lokalplanlægning for nye boligområder og større byområder skal der integreres løsninger til fremme af biodiversitet.	Ny retningslinje med fokus på biodiversitet i henhold til kommunens Bæredygtighedsstrategi.
1.1.14 Arealer, der endnu ikke er inddraget til byudvikling, skal administreres i overensstemmelse med retningslinjerne for de	<del>1.1.14 Arealer, der endnu ikke er inddraget til byudvikling, skal administreres i overensstemmelse med retningslinjerne for de</del>	Indgår som en del af administrationsgrundlaget for behandlinger af sager i landzone, hvorfor retningslinjen slettes.

tilgrænsende områder ud mod det åbne land.	<del>tilgrænsende områder ud mod det åbne land.</del>	
1.1.15 Ved byudvikling og ændret anvendelse af allerede kommuneplanlagte arealer skal der tages hensyn til drikkevandsinteresser, særligt i følsomme områder (NFI) og i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).	1.1.7 <del>15</del> Ved byudvikling og ændret anvendelse af allerede kommuneplanlagte arealer skal der tages hensyn til drikkevandsinteresser, særligt i <b>indsatsområder (IO)</b> <del>følsomme områder (NFI)</del> og i boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).	Præcisering.
	1.1.8 Ingen ny bygning i Slagelse må være højere end 90 meter over havet. Sct. Mikkel's Kirke skal fortsat stå som det mest markante bygningsværk i Slagelse by.	Ny retningslinje, som præciserer en maks. bygningshøjde.
	1.1.9 Boligområdet mellem Skovbrynet og Tidselbjerget i Slagelse øst (1.2B38, 1.2B39, 1.2B40 og 1.2B41) skal udvikles i henhold til rækkefølgebestemmelserne, der er fastlagt af nedenstående rækkefølgeplan (fig. 1.).	Ny retningslinje, der fastsætter en rækkefølge for udviklingen af det nye boligområde mellem Skovbrynet og Tidselbjerget i Slagelse øst.
	1.1.10 Boligområdet Tidselbjerget skal udvikles i henhold til rækkefølgebestemmelserne, der er fastlagt af nedenstående rækkefølgeplan (fig. 2.).	Ny retningslinje, der fastsætter en rækkefølge for den fortsatte udvikling af Tidselbjerget i Slagelse.

<b>Boligramme</b>	<b>2021 – 2024</b>	<b>2025 – 2028</b>	<b>2029 – 2032</b>
1.2B40	X		
1.2B41	X		
1.2B38		X	
1.2B39			X

Fig. 1.

<b>Boligramme</b>	<b>2021 – 2024</b>	<b>2025 – 2028</b>	<b>2029 – 2032</b>
1.2B15	X		
1.2B46		X	

Fig. 2.

### Forslag til redegørelse:

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

Byernes udvikling skal desuden ske på en måde, så infrastrukturen udnyttes bedst muligt og med hensyn til både kollektiv trafik og trafikikkerhed. **Retningslinjerne for bygningshøjder og fortætning**



skal fastholde de forskellige by- og boligmiljøers karakter og sikre, at tætheden er størst i de stationsnære byområder.

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

#### **Ad. 1.1.3**

Med fortætning menes omdannelse af områder, hvor bebyggelsesprocenten og boligantallet øges eksempelvis ved at udnytte en tagetage, erstatte eksisterende byggeri med et højere eller øge udnyttelsen af en eksisterende grund.

I forbindelse med fortætninger i og omkring købstædernes bymidter kan etableres tæt-lav bebyggelse, i form af byhuse i maks. 1½ plan med lodret skel, med grundstørrelser til hver boligenhed på min. 200 m<sup>2</sup> ekskl. eventuelt vejareal og inkl. eventuel andel af fællesareal. Det er en forudsætning, at fortætningen passer ind i omgivelserne og forholder sig til den omkringliggende bebyggelsesstruktur og typologi, og at der ikke er tale om en fortætning i et åben-lav boligområde. En fortætning af denne karakter vil altid afhænge af en konkret vurdering af et givent projekt.

#### **Ad. 1.1.5**

Der findes mange metoder til effektivt at tilbageholde regnvand. Der kan bl.a. anvendes åbne regnvandsbede og -bassiner, sedumtage, faskiner og nedgravede regnvandsbeholdere. I valget af løsning er de lokale forhold helt afgørende, herunder terrænet, jordbundens sammensætning samt forholdet mellem faste og grønne overflader. Mere information og kortlægning af særligt udsatte områder kan findes under kommuneplanens kapitel 4 "Klimatilpasning".

#### **Ad. 1.1.6**

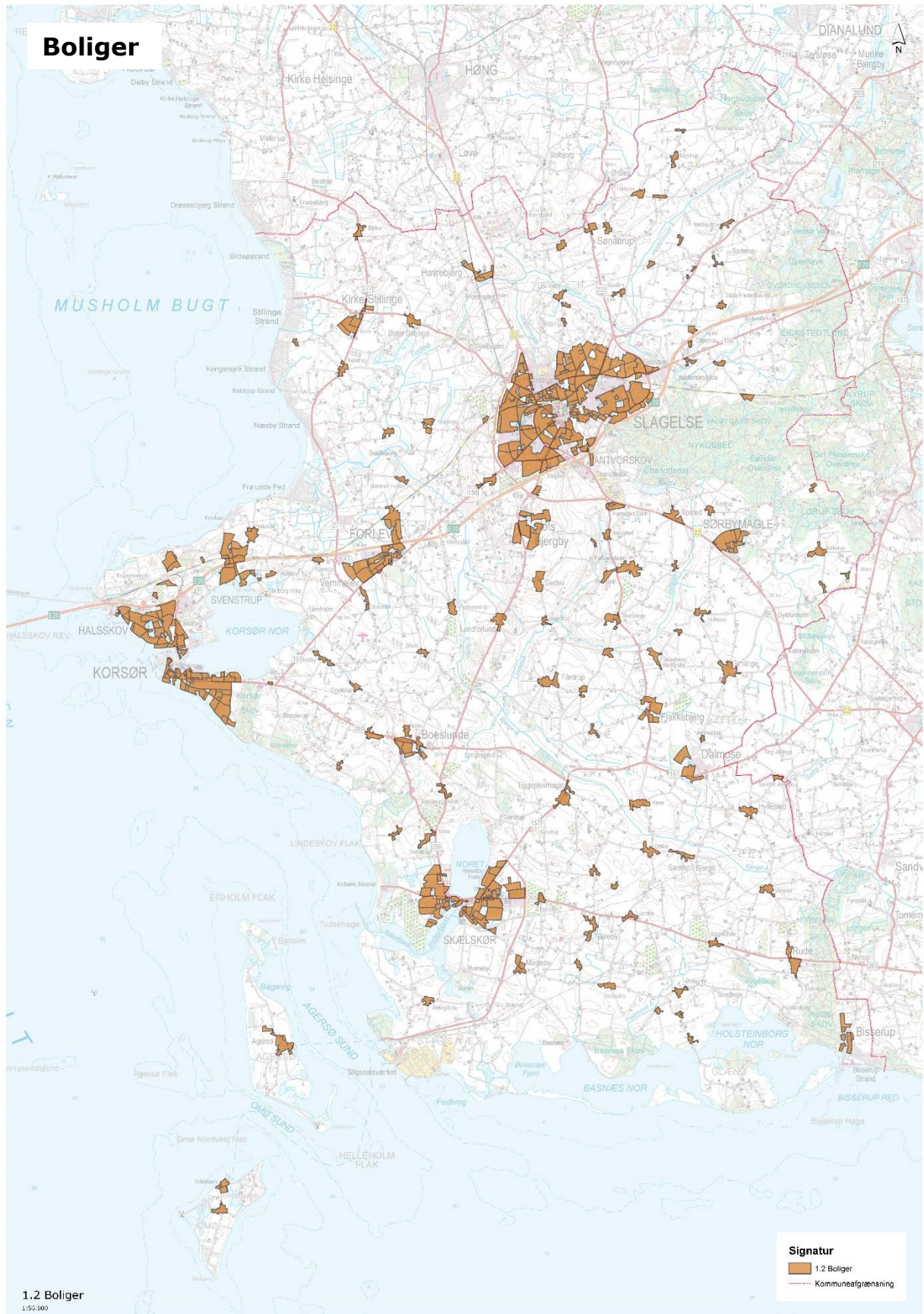
Med løsninger til fremme af biodiversitet menes konkrete tiltag, som vurderes at kompensere for forværringer eller som styrker og forbedrer tilstanden i lokale biotoper inden for eller i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet. Tiltag til fremme af biodiversitet kan være mange, hvorfor løsninger må komme an på det enkelte sted og den aktuelle kontekst. Det kan eksempelvis være:

- at forholde sig til, om der er beskyttet natur i forvejen,
- at undersøge, om der er potentielle korridorer eller andre grønne strukturer, som kan understøttes af nye, grønne rekreative arealer,
- at tage udgangspunkt i, hvad der i forvejen vokser på stedet og bruge hjemmehørende arter til at understøtte beplantning og indretning af grønne arealer,
- at undersøge jordbundsforholdene og udnytte terrænet i forhold til lavninger, vådområder og regnvandshåndtering,
- at tage stilling til et områdes plejeniveau – kan dele af områder fremstå som naturligt tilgroet, eller skal et område fremstå med højt plejeniveau,
- at forholde sig til områdets vegetationstype, herunder om der ønskes lund, krat, fælled eller eng samt eventuelle vådområder,
- at bruge eventuelle støjvolde som områder til spændende beplantning,
- fokus på grønne tage og facader.

#### **Ad. 1.1.9**

Området mellem Skovbrynet og Tidselbjerget, i Slagelse øst, udgør næste naturlige etape af boligudbygningen i Slagelse by. Slagelse Kommune opfører i planperioden en ny daginstitution centralt i området. Med rækkefølgebestemmelser har Slagelse Kommune mulighed for at styre, hvor væksten skal ske og med hvilken hastighed i forhold til udbygningen af infrastrukturen. Forud for lokalplanlægning af området vil der blive udarbejdet en masterplan for hele området, inklusiv perspektivområdet, der vil belyse, hvordan området kan udbygges i de anførte etaper med henblik på at skabe en overordnet struktur, hvad angår infrastruktur, byggemodning, regnvandshåndtering og grønne områder.

Byrådet kan afvise at udarbejde en lokalplan for et område, hvis det strider mod rækkefølgebestemmelserne.



## 1.2 Boliger

Slagelse Kommune ønsker at udvikle en bred vifte af attraktive boligområder, der har det til fælles, at de er rare at være i for dem, der bor der og for dem, der besøger. Der skal være plads til bevægelse og til fællesskabet, til køretøjet, om det er bil eller cykel, og til bygningen, der fortætter bymidten, og til huset med udsigt til det åbne land.

Der arbejdes ud fra følgende generelle retningslinjer:

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

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

Følgende generelle retningslinjer omhandler hele kommunen.

### Forslag til retningslinjer:

KP17	KP21	Bemærkning
1.2.1 Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer.	1.2.1 Nye boliger kan opføres i byområder, lokalplanlagte landsbyer og afgrænsede landsbyer som vist på kortbilag 1.2.	Henvielse til kort.
1.2.2 Der kan kun planlægges for husbåde til helårsbeboelse i byzonehavne.	<del>1.2.2 Der kan kun planlægges for husbåde til helårsbeboelse i byzonehavne.</del>	Det er ikke længere en mulighed, hvorfor retningslinjen slettes.
1.2.3 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.	1.2.23 Nye boligområder skal være tilgængelige i forhold til skoler og daginstitutioner, arbejdspladser, butikker, fritidsaktiviteter og grønne og rekreative områder samt til de omgivende landskaber.	Ændring af nummerering.
	1.2.3 Nye lokalplaner for boliger skal sikre et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser. Bofællesskaber og andre fællesskabsorienterede boformer skal tilgodeses.	Ny retningslinje med fokus på at skabe variation i boligtyper.
1.2.4 Mindst 10 % af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.	1.2.4 <del>Mindst 10 % af nye områder til åben-lav boligbebyggelse og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal anvendes til opholds- og friarealer for området.</del> I nye boligområder skal adgangen til udendørs opholdsarealer prioriteres højt. Ved nye områder til åben-lav boliger skal 10 % af arealet som udgangspunkt udlægges	Omformulering og uddykning i forhold til krav om sammenhængende friarealer og tilføjelse af krav til friarealer ved etablering af etageboliger.

	<p>som sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til tæt-lav boligbyggeri skal mindst 15 % af områdets samlede grundareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer. Ved nye områder til etageboliger skal 20 % af det samlede etageareal udlægges til sammenhængende fælles rekreative friarealer.</p>	
<p>1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye boligområder.</p>	<p>1.2.5 Udnyttelse af overfladevand skal indgå som et rekreativt element i nye, større boligområder.</p>	<p>Præcisering.</p>
<p>1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.</p>	<p><del>1.2.6 I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og ressourcebesparende byggeri fremmes. Kravene til byggeriets ressourceforbrug skal sammentænkes med varmeplanlægningen.</del></p>	<p>Uaktuel. Bygningsreglementet regulerer krav til byggeri.</p>

### Forslag til redegørelse:

Formålet med retningslinjerne for boliger er at præcisere, at boliger kun kan opføres der, hvor der er areal til det, og at lokalplanlægning skal sikre varierede og attraktive boliger. Derudover skal retningslinjerne definere nogle overordnede krav til bebyggelserne, herunder at der afsættes passende areal til opholdsarealer, og at der indtænkes løsninger for udnyttelse af overfladevand for at undgå unødigt belastning af kloaksystemerne.

Attraktive boligområder tiltrækker borgere, som kan bidrage til liv og aktiviteter i deres lokalområde og med arbejdskraft til de lokale virksomheder. Slagelse Kommune arbejder for, at der opføres gode boliger til dem, som allerede bor i kommunen og til dem, vi gerne vil tiltrække. Slagelse Kommune arbejder for, at der skabes et solidt boligudbud for seniorer, for hvem f.eks. seniorbofællesskaber kan være en oplagt boligform, men også for studerende, der flytter til Slagelse for at studere og måske bosætter sig i kommunen efter endt uddannelse. Slagelse Kommune skal ligeledes tilbyde attraktive boligmuligheder for børnefamilier, hvad enten de ønsker at bosætte sig i én af kommunens tre købstæder eller i kommunens lokalbyer, landsbyer eller landområder.

Det kræver, at Slagelse Kommune tilbyder et attraktivt og varieret udbud af boliger. Der skal være fokus på at skabe større variation i ejerformer, boligtyper og boligstørrelser, så den studerende, børnefamilien og senioren får de boligrammer, der giver dem mulighed for at tage del i de mange muligheder Slagelse Kommune har at byde på.

#### Ad. 1.2.4

Ved planlægningen af nye boligområder skal det sikres, at der udlægges fælles opholdsarealer af tilfredsstillende kvalitet og i tilstrækkeligt omfang. Ved nye områder til etageboliger og tæt-lav boliger er det særligt vigtigt, at der er gode fælles opholdsarealer, der indbyder til ophold og leg. Altaner indgår ikke som fælles friarealer. Tagterrasser indgår som udgangspunkt heller ikke i opgørelsen over fælles rekreative friarealer med mindre, at der er tale om mindre omdannelsesprojekter i købstædernes bymidter, hvor en anvendelse fra erhverv til boligformål på mindre grunde ikke muliggør andre løsninger end at inddrage taget til brug til fælles friareal.

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

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

### **1: Unge under uddannelse**

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

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

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

### **3: Børnefamilier med flere børn og mellemindkomst**

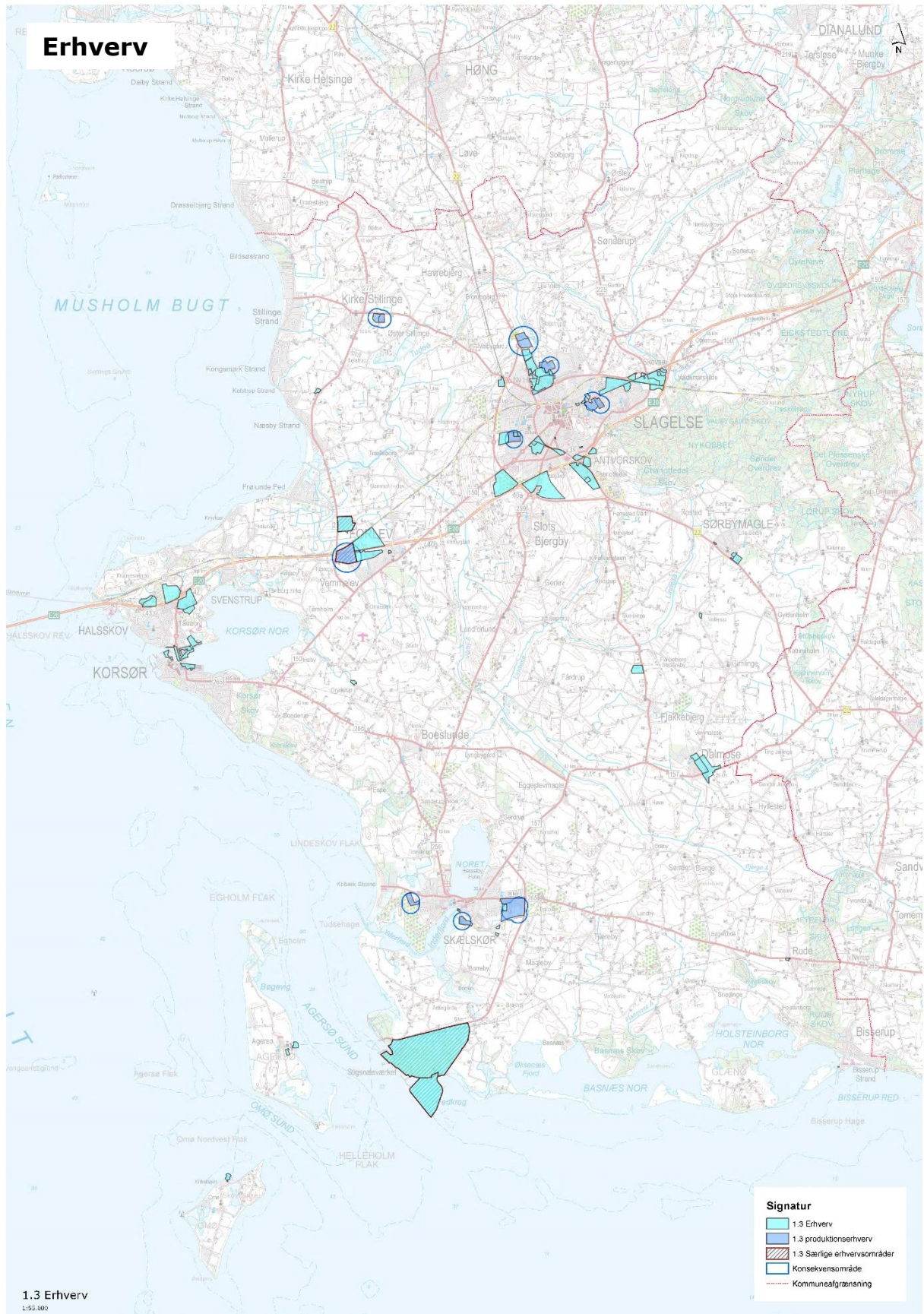
—er oftest lidt ældre, fra sidst i 30'erne til først i 50'erne, og måske med sammenbragte børn. Det stiller krav til boligens størrelse og fleksibilitet, men til gengæld stiller de ikke helt så høje krav til beliggenheden. De foretrækker villaer og rækkehuse, både som ejer- eller andelsbolig. Også de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

### **4: De etablerede uden børn**

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

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

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



## 1.3 Erhverv

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

Slagelse Kommune ønsker at fastholde eksisterende virksomheder, støtte op omkring udvikling af nye og eksisterende virksomheder samt tiltrække nye virksomheder og uddannelsesinstitutioner.

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

Følgende generelle retningslinjer omhandler hele kommunen.

### Forslag til retningslinjer:

KP17	KP21	Bemærkning
	1.3.1 Erhvervsområder og erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder fremgår af kortbilag 1.3.	Henvisning til kortbilag.
1.3.1 Lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres.	1.3.2 <sup>±</sup> Lokalplanlægning skal sørge for, at nye erhvervsområder ikke påvirker omgivelserne markant. Lokalplaner skal bl.a. sikre, at bygninger og arealer langs de overordnede veje fremtræder i arkitektonisk høj kvalitet med grønne arealer, og at skiltning og flagning reguleres.	Ændring af nummerering.
1.3.2 Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres inden for byområdet ved større byer eller i de særlige erhvervsområder.	<del>1.3.2 Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres inden for byområdet ved større byer eller i de særlige erhvervsområder.</del>	Lidt uklart. Det virker mere hensigtsmæssigt at forholde sig til en konkret henvendelse. Retningslinjen slettes.
	1.3.3 Områder forbeholdt produktionsvirksomheder skal friholdes for anvendelser, der ikke har tilknytning til produktionsvirksomheder.	Ny retningslinje med fokus på produktionsvirksomheder.
	1.3.4 Der udlægges konsekvensområder omkring de udlagte områder forbeholdt produktionsvirksomheder som vist på kortbilag 1.3.	Ny retningslinje med fokus på produktionsvirksomheder.
	1.3.5 Inden for de udpegede konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, skal der, ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse, redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for	Ny retningslinje med fokus på produktionsvirksomheder.



	afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.	
1.3.3 Videnserhverv skal indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder for at understøtte et dynamisk bymiljø.	1.3.63 Videnserhverv skal indtænkes i udvikling af både nye og eksisterende byområder for at understøtte et dynamisk bymiljø.	Ændring af nummerering.
1.3.4 Virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne.	1.3.74 Virksomheder, der genererer tung lastbiltrafik, skal undgås i den centrale del af byområderne.	Ændring af nummerering.
1.3.5 Udlæg af nye arealer langs motorvejen skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.	<del>1.3.5 Udlæg af nye arealer langs motorvejen skal begrænses, og udlæg reserveres primært til transporttungt erhverv.</del>	Retningslinje slettes.
1.3.6 Der er i Slagelse Kommune udpeget to særlige erhvervsområder, som er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I disse områder må der ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders forurening. Etablering af særlig risikobetonet virksomhed, omfattende af risikobekendtgørelsen, vil blive vurderet i det konkrete tilfælde, da der er tale om meget forskelligartede virksomheder.  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vest for Vemmelev er der udlagt et område på ca. 48 ha til støjende, luftforurenende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Området er ikke egnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder.</li> <li>- Ved Stignæs er der udlagt et område på ca. 355 ha til industri, som kan benytte spildvarmen fra den eksisterende industri, og til industri, som er afhængig af adgangen til dybt farvand eller til det centrale renseanlæg. Desuden kan</li> </ul>	1.3.86 Der er i Slagelse Kommune udpeget to særlige erhvervsområder, som er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav. I disse områder må der ikke etableres typer af virksomheder, der er følsomme over for andre virksomheders forurening. Etablering af særlig risikobetonet virksomhed, omfattende af risikobekendtgørelsen, vil blive vurderet i det konkrete tilfælde, da der er tale om meget forskelligartede virksomheder.  <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vest for Vemmelev er der udlagt et område på ca. 48 ha til støjende, luftforurenende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Området er ikke egnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder.</li> <li>- Ved Stignæs er der udlagt et område på ca. 355 ha til industri, som kan benytte spildvarmen fra den eksisterende industri, og til industri, som er afhængig af adgangen til dybt farvand eller til det centrale renseanlæg. Desuden kan</li> </ul>	Ændring af nummerering.

<p>der placeres servicevirksomheder, som er nødvendige for ovennævnte virksomheder eller nødvendige for en erhvervshavn. Området er velegnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder. Området kan i øvrigt anvendes til støjende, luftforurenende og spildevandsudledende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Der skal ved lokalisering af virksomheder tages hensyn til de omkringliggende internationale naturbeskyttelsesområder og det eksisterende oplag af brandfarlige stoffer. Der er begrænsende muligheder for tilledning af kvælstof til Agersø Sund.</p>	<p>der placeres servicevirksomheder, som er nødvendige for ovennævnte virksomheder eller nødvendige for en erhvervshavn. Området er velegnet til at rumme særligt vandforbrugende virksomheder. Området kan i øvrigt anvendes til støjende, luftforurenende og spildevandsudledende virksomheder samt til virksomheder, der i tilfælde af uheld kan medføre en risiko for forurening af grundvandet. Der skal ved lokalisering af virksomheder tages hensyn til de omkringliggende internationale naturbeskyttelsesområder og det eksisterende oplag af brandfarlige stoffer. Der er begrænsende muligheder for tilledning af kvælstof til Agersø Sund.</p>	
<p>1.3.7 Det skal sikres, at der ved udlæg af arealer til forureningsfølsom anvendelse ikke opstår miljømæssige konflikter med de <i>særlige erhvervsområder</i>.</p>	<p>1.3.97 Det skal sikres, at der ved udlæg af arealer til forureningsfølsom anvendelse ikke opstår miljømæssige konflikter med de <i>særlige erhvervsområder</i>.</p>	Ændring af nummerering.

### Forslag til redegørelse:

Formålet med retningslinjerne for erhverv er ~~på samme tid~~ at sikre rimelige udviklingsmuligheder for erhvervslivet ~~og~~ **samtidig med, at der tages højde for** at sikre omgivelserne mod unødige gener fra virksomheder.

I generelle vendinger beskriver retningslinjerne, hvor virksomheder kan placeres.

**Med vedtagelsen af Kommuneplan 2017** blev der udpeget to nye erhvervsområder i Slagelse, **som fastholdes i Kommuneplan 2021**. Det ene, Megacentrum Vest, skal ses som en større udvidelse af Slagelse Megacentrum, der skal sikre, at eksempelvis større virksomheder inden for fødevarerproduktion og andre ikke forurenende virksomheder samt butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, tilbydes attraktive grunde med nem tilgængelighed og god synlighed. Et større udlæg i Megacentrum Vest vil sende et klart signal om, at Slagelse Kommune ønsker at sætte fokus på erhvervsfremme.

**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.**

Det andet udlæg ved Stop 39 foreslås på baggrund af en konkret henvendelse fra en større udbyder af byggematerialer og lignende. Områdets synlighed, gode tilgængelighed, nære afstand til det eksisterende Bilka og sammenhæng med trafik- og transportcentret ved Stop 39 kan ses som optimal til detailhandel med pladskrævende varegrupper.

#### **Ad. 1.3.3 – 1.3.5**

Slagelse Kommune har udpeget en række erhvervsområder, der er forbeholdt produktionsvirksomheder. For hvert erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder er der defineret et konsekvensområde i henhold til virksomhedernes miljøgodkendelser og vejledende afstande i Håndbog om Miljø og Planlægning. Konsekvensområderne er formet som cirkler med radius på enten 300 m eller 500 m og med centrum i midten af en produktionsvirksomheds bebyggelse eller område til udvikling.

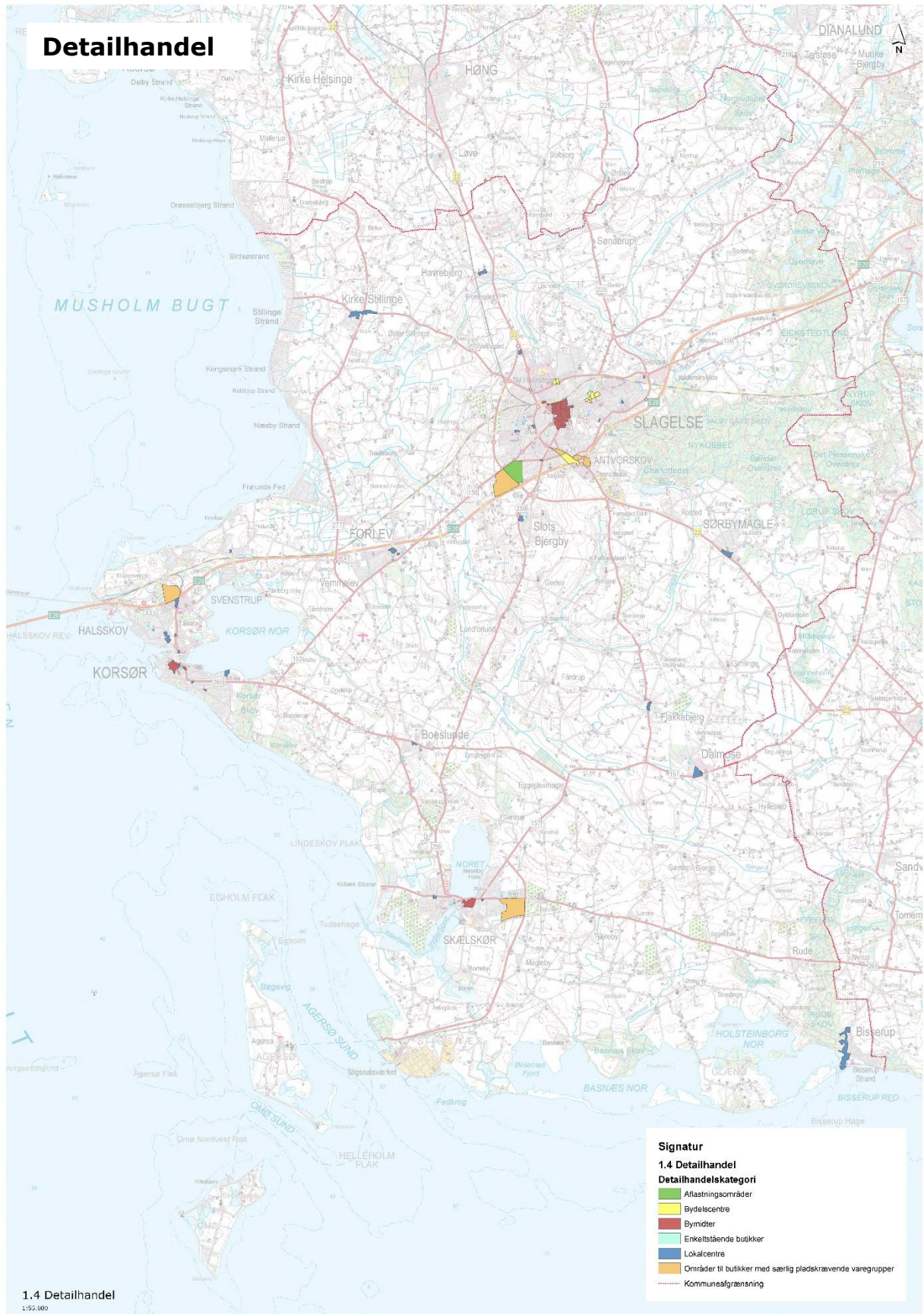
Konsekvensområderne skal sikre, at der tages højde for produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder således, at der ved fremtidig planlægning ikke opstår miljøkonflikter.

Kommuneplan 21 stiller derfor krav om, at der i forbindelse med lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse (kontorer, boliger, institutioner) eller ved ansøgning om landzonetilladelse inden for konsekvensområderne skal foretages en udredning af eventuelle miljøkonflikter.

Udredningen skal foretages på baggrund af en vurdering af støj-, luft- og lugtforurening i området. Støjforholdene kortlægges ved en "Miljømåling - ekstern støj" og lugt- og luftforureningen ud fra Luftvejledningens anvisninger, f.eks. ved OML-beregninger. Udredningen skal samtidigt forholde sig til, om miljøkonflikterne kan afhjælpes ved, at der foretages afskærmning, zonerings eller stilles afstandskrav i lokalplan eller landzonetilladelse.

Det påhviler bygherre at fremskaffe de nødvendige oplysninger til kommunens udredninger og vurderinger af eventuelle miljøkonflikter.

# Detailhandel



## **1.4 Detailhandel**

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

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er, at arealudlæg skal styrke handelen i centerområderne i Slagelse, Korsør og Skælskør. Udvalgsvarebutikker skal fremadrettet primært etableres i de tre købstæders bymidter samt i Slagelse Megacentrum ~~og i butiksområdet ved Idagårdsvej/Søndre Ringgade. , der i planperioden udvides i takt med den stigende efterspørgsel.~~ Købstædernes bymidter skal desuden styrkes ved, at der gives udvidelsesmuligheder for eksisterende dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

En grundlæggende forudsætning for at løfte detailhandlen i Slagelse Kommune er, at en fælles vision omkring detailhandlen gøres til en mere iboende del af væksten af Slagelse Kommune. Visionen skal etableres på tværs af kommunen og på tværs af aktører, og den skal baseres på en fælles forståelse af detailhandelns bredere betydning for vækst, bosætning, byliv mv. ~~Coronakrisen har udfordret detailhandlen, og de langsigtede konsekvenser er fortsat ikke klare. Fokus på detailhandelns udvikling er således særlig vigtig i den kommende tid. På trods af udfordringerne er der en stærk tro på, at detailhandlen fortsat vil tilbyde gode og varierede oplevelser bredt i kommunen.~~

Slagelse bymidte skal fortsat være kommunens naturlige og entydige detailhandelsmæssige centrum. Slagelse bys position som regionalt center for detailhandel skal styrkes ved, at der gives mulighed for flere store butikker i bymidten. Der er fortsat mulighed for en udvidelse af Vestsjællandscentret ~~og City 3.~~ På det fysiske plan er det centralt i endnu højere grad at udnytte potentialet i torvene i Slagelse bymidte. ~~Med afsæt i masterplanen "De 12 Torve" for udviklingen af bymidten i Slagelse, skal der arbejdes strategisk med omdannelsen af bymidten. Byrummene skal bidrage positivt til detailhandelsoplevelsen, når man bevæger sig rundt i bymidten. Hvert torv skal have en klart defineret rolle og bidrage til at binde bymidten endnu bedre sammen. Torvene skal danne ramme for nye aktiviteter og oplevelser for alle – herunder med et særligt fokus på både de studerende og på de stadigt flere seniorer i byen. Med omdannelsen af Fisketorvet er der allerede taget hul på arbejdet som skal fortsættes i de kommende år.~~

~~Projekt "Slagelse Ny By", som blev igangsat i 2004 med en omdannelse af Schweizerpladsen, og som omfatter i alt 8 torve og gadestrækninger i bymidten, skal nu videreføres og færdiggøres. De kan være med til at binde byen sammen som bindeled mellem bymidtens mange shopping- og spisemuligheder. Torvene kan være omdrejningspunkt for nye aktiviteter og i den anledning være tiltrækningskraft for de studerende på Campus Slagelse.~~

~~Slagelse Megacentrum i den sydvestlige del af byen skal udvides og give plads til flere, større udvalgsvarebutikker, der ikke umiddelbart kan finde plads i bymidten. I det sydlige Slagelse skal butiksområdet ved Idagårdsvej/Søndre Ringgade og Slagelse Megacentrum, der dog er tæt på fuldt udbygget, give plads til større udvalgsvarebutikker, der ikke umiddelbart kan findes plads til i bymidten.~~

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

I Korsør bør der fortsat arbejdes på at knytte bymidten, Havnearkaden og kajkanten sammen, så der skabes en forbindelse fra gaden med udvalgsvarebutikker henover den byforskønnede Solens Plads med multipladsen og det naturlige ophold, ind i Havnearkaden og videre langs kajkanten, hvor der kan være en cafe med udeservering. ~~En forestående højvandsikring af Korsør kan være med til at binde byen og kajkanten bedre sammen ved at skabe oplevelser og opholdsrum.~~ Endvidere skal der arbejdes på at forstærke den fysiske og mentale forbindelse mellem Korsør Lystbådehavn og bymidten med eksempelvis Fiskergade som bindeled.

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

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

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

Hvad angår butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper, bør nye butikker generelt ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst. I den kommende planperiode skal der arbejdes for realiseringen af Megacentre Vest. Området i det sydvestlige Slagelse skal blandt andet give mulighed for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, på en særlig attraktiv placering. Megacentre Vest rummer de kvaliteter omkring synlighed og tilgængelighed, som efterspørges af forhandlere af særlige pladskrævende varegrupper. Der er desuden mulighed for, at der kan skabes en synergieffekt med Slagelse Megacentre, hvor der i dag findes mange større udvalgsvarebutikker.

#### Forslag til retningslinjer:

KP17	KP21	Bemærkninger
1.4.1 Den overordnede detailhandelsstruktur fremgår af kortbilag 1.4.	1.4.1 Den overordnede detailhandelsstruktur fremgår af kortbilag 1.4.	Ingen ændringer.
1.4.2 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksmål i de enkelte områder, det eksisterende bruttoetageareal til butiksmål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksmål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af <a href="#">Tabel 1.4.1.</a>	1.4.2 Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksmål i de enkelte områder, det eksisterende bruttoetageareal til butiksmål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksmål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af <del>Tabel 1.4.1.</del> <a href="#">Tabel Detailhandel</a>	Tabel 1.4.1 er blevet revideret og omdøbt.
1.4.3 Der er afgrænset bymidte i Slagelse, Korsør og Skælskør. I bymidterne planlægges der for en bred vifte af dagligvarer og udvalgsvarer samt andre	1.4.3 Der er afgrænset bymidte i Slagelse, Korsør og Skælskør. I bymidterne planlægges der for en bred vifte af dagligvarer og udvalgsvarer samt andre	Ingen ændringer.

funktioner, der naturligt lokaliseres i bymidter.	funktioner, der naturligt lokaliseres i bymidter.	
<p>1.4.4 De eksisterende bydelscentre i Slagelse by opretholdes; bruttoetagearealet i bydelscentrene i Slagelse by fremgår af tabel 1.4.1.</p> <p>Eksisterende lovlige butikker i bydelscenter Slagelse syd (1.4C1 – Bilka-området) kan fortsætte.</p>	<p>1.4.4 De eksisterende bydelscentre i Slagelse by opretholdes; bruttoetagearealet i bydelscentrene i Slagelse by fremgår af <del>tabel 1.4.1.</del> <b>Tabel Detailhandel.</b></p> <p>Eksisterende lovlige butikker i bydelscenter Slagelse syd (1.4C1 – Bilka-området) kan fortsætte.</p>	Ændring af tabel.
<p>1.4.5 I Slagelse udpeges tre bydelscentre; Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3), Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) og Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1).</p> <p>Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Nord må maksimalt være 5500 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Øst må maksimalt være 33.550 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Syd må maksimalt være 16.400 m<sup>2</sup>.</p>	<p>1.4.5 I Slagelse udpeges tre bydelscentre; Bydelscenter Slagelse Nord (1.2C1, 1.2C2, 1.2C3), Bydelscenter Slagelse Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) og Bydelscenter Slagelse Syd (1.4C1).</p> <p>Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Nord må maksimalt være 5500 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Øst må maksimalt være 33.550 m<sup>2</sup>. Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i bydelscenter Slagelse Syd må maksimalt være <del>16.400</del> <b>24.200</b> m<sup>2</sup>.</p>	Ændring af ramme for Bydelscenter Slagelse Syd i henhold til lokalplan 1198.
<p>1.4.6 De eksisterende lokalcentre i Slagelse Kommune opretholdes; bruttoetagearealet i lokalcentrene i Slagelse Kommune må maksimalt være på 3.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Eksisterende lovlige butikker i lokalcenter Tårnborgevej-Motalavej (2.3C6) kan fortsætte.</p>	<p>1.4.6 De eksisterende lokalcentre i Slagelse Kommune opretholdes; bruttoetagearealet i lokalcentrene i Slagelse Kommune må maksimalt være på 3.000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Eksisterende lovlige butikker i lokalcenter Tårnborgevej-Motalavej (2.3C6) kan fortsætte.</p>	Ingen ændringer.
<p>1.4.7 I Slagelse by udpeges 1.2C4 - Lokalcenter ved omfartsvej nord, 1.2C5 - Område til butikksformål, Valbygårdsvej, 1.3C1 – Byskovcentret, 1.3C6 – Skovsøviadukten, 1.3C8 – Butiksområde Skovvejen, 1.4C6 – Idagårdsvej/Skælskørvej,</p>	<p><del>1.4.7 I Slagelse by udpeges 1.2C4 – Lokalcenter ved omfartsvej nord, 1.2C5 – Område til butikksformål, Valbygårdsvej, 1.3C1 – Byskovcentret, 1.3C6 – Skovsøviadukten, 1.3C8 – Butiksområde Skovvejen, 1.4C6 – Idagårdsvej/Skælskørvej,</del></p>	Omskrivning og præcisering.

<p>1.5C1 – Strandvejscentret og 1.5C2 – Vestre Ringgadecentret til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 3.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	<p><del>1.5C1 – Strandvejscentret og 1.5C2 – Vestre Ringgadecentret til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 3.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</del></p> <p>1.4.7 I Slagelse by udpeges lokalcentre med mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker; Lokalcenter Nord (1.2C4), Lokalcentre Øst (1.3C1, 1.3C6, 1.3C8), Lokalcenter Syd (1.4C6) og Lokalcentre Vest (1.5C1, 1.5C2).</p> <p>Ved ny lokalplanlægning kan der planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 3.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	
<p>1.4.8 I Korsør by planlægges der for detailhandelsudvikling i Korsør bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3) frem for Halssskov.</p>	<p>1.4.8 I Korsør by planlægges der for detailhandelsudvikling i Korsør bymidte (2.1C1, 2.1C2, 2.1C3). <del>frem for Halssskov.</del></p>	<p>Ikke nødvendigt at nævne Halssskov i denne sammenhæng.</p>
<p>1.4.9 I Korsør by udpeges 2.2C2 – Kjærsvej-Lilleskovvej, 2.2C3 – Svømmehal/center, 2.2C4 – Dagligvarebutik Skovvej, 2.3C2 – Halssskov bymidte, 2.3C4 – Kongebroen/Tårnborgvej, 2.3C5 – Tårnborgvej-Møllevangen og 2.3C6 – Tårnborgvej/Motalavej til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og for udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>.</p>	<p><del>1.4.9 I Korsør by udpeges 2.2C2 – Kjærsvej-Lilleskovvej, 2.2C3 – Svømmehal/center, 2.2C4 – Dagligvarebutik Skovvej, 2.3C2 – Halssskov bymidte, 2.3C4 – Kongebroen/Tårnborgvej, 2.3C5 – Tårnborgvej-Møllevangen og 2.3C6 – Tårnborgvej/Motalavej til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og for udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m<sup>2</sup>.</del></p> <p>1.4.9 I Korsør by udpeges tre lokalcentre (2.2C2, 2.2C3,</p>	<p>Omskrivning og præcisering.</p>



	<p>2.2C4) med mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.</p> <p>På Halsskov udpeges fire lokalcentre (2.3C2, 2.3C4, 2.3C5, 2.3C6) med mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker;</p> <p>Ved ny lokalplanlægning kan der planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 3.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	
1.4.10 I Skælskør by planlægges der for detailhandelsudvikling i bymidten langs Algade (3.1C1) frem for Kongeåsen.	1.4.10 I Skælskør by planlægges der for detailhandelsudvikling i bymidten langs Algade (3.1C1). <del>frem for Kongeåsen.</del>	Ikke nødvendigt at nævne Kongeåsen i denne sammenhæng.
1.4.11 I Skælskør by udpeges 3.2C1 – Kongeåsen til lokalcenter med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m <sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ubegrænset for udvalgswarebutikker.	<p><del>1.4.11 I Skælskør by udpeges 3.2C1 – Kongeåsen til lokalcenter med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og ubegrænset for udvalgswarebutikker.</del></p> <p>1.4.11 I Skælskør by udpeges to lokalcentre (3.2C1, 3.4C1) med mulighed for at etablere dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.</p> <p>Ved ny lokalplanlægning kan der planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker på 1.200 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 3.000 m<sup>2</sup> for udvalgswarebutikker.</p>	Omskrivning og præcisering. Tilføjelse af Lokalcenter Skælskør Øst, der rummer REMA 1000.
1.4.12 De øvrige bysamfund Bisserup (4.C1), Boeslunde (5.C1), Dalmose (6.C1, 6.C2), Havrebjerg (7.C1), Kirke Stillinge (8.C1), Slots Bjergby (9.C1), Sørbymagle (10.C1), Flakkebjerg (12.C1), Svenstrup (16.C1) og	1.4.12 I <del>De de</del> øvrige bysamfund; Bisserup (4.C1), Boeslunde (5.C1), Dalmose (6.C1, 6.C2), Havrebjerg (7.C1), Kirke Stillinge (8.C1), Slots Bjergby (9.C1), Sørbymagle (10.C1), Flakkebjerg (12.C1),	Præcisering.

Vemmelev (17.C1, 17.C3) udpeges til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Der kan der planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m <sup>2</sup> for de enkelte dagligvarebutikker og 3.000 m <sup>2</sup> for de enkelte udvalgswarebutikker.	Svenstrup (16.C1) og Vemmelev (17.C1, 17.C3) udpeges til lokalcentre med mulighed for dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Ved ny lokalplanlægning Der kan der planlægges for butikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m <sup>2</sup> for de enkelte dagligvarebutikker og 3.000 m <sup>2</sup> for de enkelte udvalgswarebutikker.	
1.4.13 I byområder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til den enkelte virksomhed tillades mindre butikker til salg af egne produkter. Butikkernes størrelse må normalt ikke overstige 20 % af virksomhedens samlede etageareal og må maksimalt være 250 m <sup>2</sup> . Butikker i erhvervsområder kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.	1.4.13 I byområder, hvor der kan placeres produktionserhverv, kan der i tilknytning til den enkelte virksomhed tillades mindre butikker til salg af egne produkter. Butikkernes størrelse må normalt ikke overstige 20 % af virksomhedens samlede etageareal og må maksimalt være 250 m <sup>2</sup> . Butikker i erhvervsområder kræver byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.	Ingen ændringer.
1.4.14 Der kan etableres enkeltstående butikker til lokalområdet daglige forsyning. Der kan planlægges for dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m <sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m <sup>2</sup> .	1.4.14 Der kan etableres enkeltstående butikker til lokalområdet daglige forsyning. Der kan planlægges for dagligvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 1.200 m <sup>2</sup> og for udvalgswarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på 3.000 m <sup>2</sup> .	Ingen ændringer.
1.4.15 Der må, i henhold til planlovens § 37, uden landzonetilladelse etableres mindre butikker på op til 250 m <sup>2</sup> i overflødiggjorte bygninger i landzone. Butikken skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentlig omfang, og de overflødiggjorte bygninger må ikke være opført inden for de seneste 5 år eller være beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.	1.4.15 Der må, i henhold til planlovens § 37, uden landzonetilladelse etableres mindre butikker på op til 250 m <sup>2</sup> i overflødiggjorte bygninger i landzone. Butikken skal etableres i bestående bygninger, der ikke om- eller tilbygges i væsentlig omfang, og de overflødiggjorte bygninger må ikke være opført inden for de seneste 5 år eller være beliggende inden for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen eller i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder.	Ingen ændringer.
<b>Særlig pladskrævende varegrupper</b>	<b>Særlig pladskrævende varegrupper</b>	Dele af retningslinjen slettes, da det ikke er nødvendigt at

<p>1.4.16 Butikker med særlig pladskrævende varegrupper placeres i områder udlagt til dette formål. Områderne fremgår af kortbilag 1.4.</p> <p>Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af <a href="#">Tabel 1.4.1.</a></p>	<p>1.4.16 Butikker med særlig pladskrævende varegrupper placeres i områder udlagt til dette formål. Områderne fremgår af kortbilag 1.4.</p> <p><del>Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, det eksisterende bruttoetageareal til butikksformål i de enkelte områder, det maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butikksformål i de enkelte områder og maksimale bruttoetageareal for de enkelte butikker i de enkelte områder fremgår af Tabel 1.4.1.</del></p>	<p>gentage den del. Det står under retningslinje 1.4.2.</p>
<p>1.4.17 Butikker med særlig pladskrævende varegrupper omfatter butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbler som pladskrævende varegruppe forudsætter en redegørelse for, hvorfor placering i bymidten eller bydelscenter ikke kan lade sig gøre.</p>	<p>1.4.17 Butikker med særlig pladskrævende varegrupper omfatter butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer. Disse kan f.eks. være: motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler, samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende. <del>biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Møbler som pladskrævende varegruppe forudsætter en redegørelse for, hvorfor placering i bymidten eller bydelscenter ikke kan lade sig gøre.</del></p>	<p>Omskrivning og præcisering på baggrund af en ændring af listen af pladskrævende varegrupper.</p>
<p>1.4.18. Der udpeges følgende områder til særligt pladskrævende varegrupper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Idagårdsvej/Sdr. Ringgade (1.4E9) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 10.500 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 10.500 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>1.4.18. Der udpeges følgende områder til særligt pladskrævende varegrupper:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Idagårdsvej/Sdr. Ringgade (1.4E9) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 10.500 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 10.500 m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Tilføjelse af ramme ved Sdr. Ringgade/Kongevejen. Faktuel rettelse af ramme i Skælskør.</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hunsballe (1.4E11) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 12.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 12.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Megacenter Vest (1.4E14) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 170.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 50.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Korsør Erhvervspark (2.4E3) i Korsør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 7.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 7.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Industrivej (3.4E1) i Skælskør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 148.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 50.000 m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hunsballe (1.4E11) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 12.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 12.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Megacenter Vest (1.4E14) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 170.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 50.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Erhvervsområde ved Sdr. Ringgade (1.4E17) i Slagelse med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 25.980 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 25.980 m<sup>2</sup></li> <li>• Korsør Erhvervspark (2.4E3) i Korsør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 7.000 m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 7.000 m<sup>2</sup></li> <li>• Industrivej (3.4E1) i Skælskør med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butikksformål på 69.500 <del>148.000</del> m<sup>2</sup> og en maksimal butiksstørrelse på 50.000 m<sup>2</sup></li> </ul>	
--	--	--

<p>1.4.19 I Slagelse udpeges 1.4C8 – Slagelse Megacentrum til aflastningsområde til Slagelse bymidte med mulighed for udvalgsvarerbutikker. Der kan planlægges for butikker med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 77.289 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgsvarerbutik er fastsat til 50.000 m<sup>2</sup>. Den minimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgsvarerbutik er fastsat til 800 m<sup>2</sup>. Det er ikke tilladt at planlægge for dagligvarerbutikker i aflastningsområdet.</p> <p>Der må i henhold til gældende lokalplanlægning:</p> <p>a) etableres en møbelbutik på op til 8.000 m<sup>2</sup> ved Idagårdsvej/Sdr. Ringgade i Slagelse by (1.4E9).</p> <p>b) etableres en møbelbutik på op til 12.000 m<sup>2</sup> ved Hunsballe i Slagelse by (1.4E11).</p>	<p>1.4.19 I Slagelse udpeges 1.4C8 – Slagelse Megacentrum til aflastningsområde til Slagelse bymidte med mulighed for udvalgsvarerbutikker. Der kan planlægges for butikker med et samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål på 77.289 m<sup>2</sup>. Den maksimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgsvarerbutik er fastsat til 50.000 m<sup>2</sup>. Den minimale butiksstørrelse for den enkelte udvalgsvarerbutik er fastsat til 800 m<sup>2</sup>. Det er ikke tilladt at planlægge for dagligvarerbutikker i aflastningsområdet.</p> <p><del>Der må i henhold til gældende lokalplanlægning:</del></p> <p><del>a) etableres en møbelbutik på op til 8.000 m<sup>2</sup> ved Idagårdsvej/Sdr. Ringgade i Slagelse by (1.4E9).</del></p> <p><del>b) etableres en møbelbutik på op til 12.000 m<sup>2</sup> ved Hunsballe i Slagelse by (1.4E11).</del></p>	<p>Sidste del af retningslinjen slettes, da det er irrelevant at nævne.</p>
--	---	---

### Forslag til redegørelse:

I ultimo 2018 var der 388 butikker i Slagelse kommune, heraf var 63 % udvalgsvarerbutikker. Den største koncentration af butikker fandtes i Slagelse by, hvor omkring 57 % af kommunens butikker var placeret. I Korsør lå 67 butikker, svarende til omkring 17 % af butikkerne i kommunen, mens der i Skælskør lå ca. 12 % af det samlede antal butikker.

~~I 2018 er der 374 butikker i Slagelse kommune, hvoraf 68 % er udvalgsvarerbutikker. Den største koncentration af butikker findes i Slagelse, hvor omkring 64 % af kommunens butikker er placeret. I Korsør ligger der omkring 77 butikker, svarende til 21 % af butikkerne i kommunen, mens der i Skælskør ligger 13 % af det samlede antal butikker.~~

I Slagelse bymidte var der i alt 137 butikker, heraf var 72 % udvalgsvarerbutikker. Butikkerne i Slagelse bymidte var primært koncentreret i Vestsjællandscentret og på Nytorv, Schweizerpladsen, Rådhuspladsen og Jernbanegade. I Korsør bymidte var der 37 butikker, heraf var 62 % udvalgsvarerbutikker. Butikkerne i Korsør bymidte var koncentreret i sivegaden Nygade, Algade samt i Havnearkaderne. I Skælskør bymidte var der 36 butikker, som var koncentreret i Algade. Omkring 72 % af butikkerne var udvalgsvarerbutikker.

~~I Slagelse bymidte er der i alt omkring 150 butikker, heraf er 76 % udvalgsvarerbutikker. Butikkerne i Slagelse bymidte er primært koncentreret i Vestsjællandscentret og på Nytorv, Schweizerpladsen, Rådhuspladsen og Jernbanegade. I Korsør bymidte er der omkring 39 butikker, heraf er 69 % udvalgsvarerbutikker. Butikkerne i Korsør bymidte er koncentreret i sivegaden Nygade, Algade samt~~

Havnearkaderne. I Skælskør bymidte er der omkring 41 butikker, som er koncentreret i Algade. Omkring 71 % af butikkerne er udvalgswarebutikker.

Detailhandelsomsætningen ligger rimelig stabilt, hvis man sammenholder med tallene fra 2010 og 2006. I 2018 var den samlede årlige detailhandelsomsætning på ca. 4,48 mia. kr. mod 4,45 mia. kr. i 2010 og 4,25 mia. kr. i 2006.

Omsætningen er gået lidt tilbage, hvis man sammenholder med tallene fra 2010 og 2006. I 2017 var den samlede årlige detailhandelsomsætning på ca. 4,37 mia. kr. mod 4,45 mia. kr. i 2010 og 4,25 mia. kr. i 2006.

Dog ligger detailhandelsomsætningen pr. indbygger i Slagelse Kommune højt, da der i 2017 er omsat for mere end 55.000 kr. pr. indbygger, hvilket er godt 3.000 kr. over landsgennemsnittet og knap 5.000 kr. højere end omsætningen pr. indbygger i Region Sjælland.

Det samlede dagligvareforbrug i Slagelse Kommune i 2017 er beregnet til 2,2 2,02 mia. kr., mens udvalgsvareforbruget er beregnet til 1,93 1,95 mia. kr. Sammenlignet med forbrugsberegningerne gennemført i 2010, er dagligvareforbruget steget ca. 14 % 1,5 %, mens udvalgsvareforbruget er steget ca. 2 3 %. Udviklingen i det private forbrug har været stigende siden 2010.

Forbrugsudviklingen igennem de seneste 5 år ikke været så kraftig som i perioder med højkonjunktur. Tal fra Danmarks Statistik viser, at borgerne i Slagelse Kommune i gennemsnit har øget deres disponible indkomst med mere end ca. 50 % i perioden fra 2003 til 2018 2000 til 2014. Men selvom borgerne i gennemsnit har øget deres disponible indkomst, så er den generelle tendens i regionen, at husstandenes årlige forbrug har været nogenlunde stabilt er faldet siden 2010. Det gennemsnitlige forbrug i Region Sjælland ligger højere end det samlede gennemsnit for alle regioner. , men der er dog sket et procentvis større fald i Region Sjælland siden 2010 end for resten af regionerne.

Det kan hænge sammen med, at beskæftigelsen i regionen, inklusiv Slagelse Kommune, på trods af en positiv udvikling siden 2013, endnu ikke har nået samme niveau som før finanskrisen i 2007/2008.

Prognoser frem mod 2034 peger på, at indbyggertallet i Slagelse Kommune forventes at fortsætte med at stige. Der forventes en stigning i antallet af borgere på 2,1 % fra 79.122 borgere i 2021 til 80.820 borgere frem mod 2034. Dette forventes at have en afsmittende effekt på både dagligvareforbruget og udvalgsvareforbruget. Det må dog påpeges, at den fysiske detailhandel næppe kan forvente at opsuge hele denne vækst, da internethandelen fortsat forventes at øge sin betydning. Denne tendens gør det endnu mere relevant og vigtigt at have fokus på at sikre levende bymidter med attraktive byrum og gode rammer og betingelser for helhedsoplevelser.

Prognoser frem mod 2030 peger på, at Slagelse Kommune også i fremtiden kan forvente at vokse. Der forventes en forøgelse af antallet af borgere på 1,7 % fra 78.140 borgere i 2016 til ca. 81.270 borgere frem mod 2030. Dette forventes at have en afsmittende effekt på både dagligvareforbruget og udvalgsvareforbruget. Der skal dog knyttes den kommentar hertil, at den fysiske detailhandel næppe kan forvente at opsuge hele denne vækst, da internethandelen forventes fortsat at øge sin betydning.

Handelsbalancen er forholdet mellem den realiserede omsætning, og det samlede forbrug i kommunen. Handelsbalancen for dagligvarer i Slagelse Kommune var i 2017 104 % 103%, mens den for udvalgsvarer er 114 %. 118 %. Det vil sige, at dagligvareomsætningen i butikkerne i Slagelse Kommune er 4 % 3 % højere, end det samlede dagligvareforbrug i kommunen. Udvalgsvareomsætningen er ca. 14 % 18 % højere, end det samlede udvalgsvareforbrug i kommunen. Hermed må forbrugerne uden for Slagelse Kommune, især i den sydlige del af Kalundborg Kommune, få dækket en del af deres vareforbrug ved køb i butikkerne i Slagelse Kommune.

## Udvikling af detailhandel i Slagelse Kommune

Frem til 2028 ventes det, at forbruget i Slagelse Kommune vil stige med ca. 5 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 18 % for udvalgsvarer. Samlet set forventes detailhandelsforbruget at stige med 11 % frem mod 2028. Tager man alene højde for ovenstående, forventes der i 2028 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m<sup>2</sup> og til udvalgsvarer på ca. 20.000 m<sup>2</sup> i hele kommunen.

~~Frem til 2020 ventes det, at forbruget i Slagelse Kommune vil stige med ca. 3 % for så vidt angår dagligvarer, mens det forventes at stige ca. 13 % for udvalgsvarer. Tager man alene højde for ovenstående, er der i 2020 et behov for yderligere bruttoareal til dagligvarer på ca. 4.000 m<sup>2</sup> og til udvalgsvarer på ca. 16.000 m<sup>2</sup> i hele kommunen.~~

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

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

Med ændringen af planloven, som blev vedtaget i juni 2017, blev der givet nye muligheder inden for detailhandel. ~~Den nye planlov, som er vedtaget i juni 2017, giver overordnet set nye muligheder inden for detailhandel.~~ Ud over bymidter og bydelscentre kan der udlægges arealer til aflastningsområder i byer, hvor der er tilstrækkeligt kundegrundlag, bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. I byer med mere end 20.000 indbyggere kan kommunalbestyrelsen fastsætte det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for det enkelte bydelscenter. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre blev ændret ændres fra 3.500 m<sup>2</sup> til 5.000 m<sup>2</sup>, den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i lokalcentre samt enkeltstående butikker blev ændret ændres fra 1.000 m<sup>2</sup> til 1.200 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker i aflastningsområder blev ændret ændres fra 3.500 m<sup>2</sup> til 3.900 m<sup>2</sup>.

Slagelse Kommune har valgt at tage planlovens størrelsesbegrænsninger for dagligvarebutikker og føre dem direkte over i kommuneplanrammerne. Dette betyder, at det maksimale bruttoetageareal for de enkelte dagligvarebutikker i Slagelse Kommunes bymidte, bydelscentre, lokalcentre, enkeltstående butikker samt aflastningsområder er fastsat efter lovens maksimum. Der fastsættes følgende maks. butiksstørrelser for dagligvarebutikker i de forskellige områder:

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

Muligheden for at planlægge for dagligvarebutikker på helt op til 5.000 m<sup>2</sup> vurderes dog ikke at være aktuel i hverken Slagelse, Korsør eller Skælskør, da dette ikke kan rummes inden for de fysiske rammer. Det, der rent praktisk kan rummes inden for de fysiske rammer, fremgår af det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål for hvert rammeområde, jf. **Tabel Detailhandel tabel 1.4.1**. Det samlede maksimale bruttoetageareal til butiksformål udgøres af den enkelte rammes eksisterende areal til butiksformål samt det udlagte maksimale bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri til butiksformål. På denne måde fås et reelt billede af, hvor meget der fysisk kan rummes i de enkelte rammer.

Planloven fastsætter ikke længere størrelsesbegrænsninger for udvalgswarebutikker i hverken bymidter, bydelscentre, lokalcentre, enkeltstående butikker og i aflastningsområder. Den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer er derfor fastsat efter det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål for hvert rammeområde. Denne fremgår af de enkelte rammer, jf. Tabel Detailhandel.

~~I den nye planlov ophæves størrelsesbegrænsningen for udvalgswarebutikker i både bymidter, bydelscentre, lokalcentre, enkeltstående butikker og i aflastningsområder. Der fastsættes følgende maks. butiksstørrelser i de forskellige områder:~~

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

~~Det, der rent praktisk kan rummes inden for de fysiske rammer, fremgår af det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål i tabel 1.4.1 fordelt på dagligvarer og udvalgsvarer for hver enkel ramme.~~

Slagelse Kommune vurderer, at der kun findes et mindre behov for nye dagligvarebutikker i kommunens tre købstæder. Arealudlæg til nye dagligvarebutikker i Slagelse, Korsør og Skælskør er derfor begrænset i **Kommuneplan 2021** ~~Kommuneplan 2017~~. For at styrke eksisterende dagligvarebutikker i bydels- og lokalcentre er der dog stadig udvidelsesmuligheder for visse eksisterende dagligvarebutikker. Ansøgninger om nye dagligvarebutikker i områder uden for bymidterne i købstæderne vurderes enkeltvis i forhold til opland, kundegrundlag og mulighed for at fremme omdannelse og forskønnelse til gavn for det omkringliggende område.

I Slagelse Kommune er der i alt plads til ca. **109.000** ~~106.000~~ m<sup>2</sup> til dagligvarehandel og ca. **212.000** ~~260.000~~ m<sup>2</sup> til udvalgsvaredetailhandel. Heraf er ca. **79.000** ~~74.000~~ m<sup>2</sup> dagligvarehandel allerede eksisterende i kommunen, og de resterende ca. **30.000** ~~32.000~~ m<sup>2</sup> er udlagt til omdannelse eller nybyggeri. I forhold til udvalgsvaredetailhandel eksisterer der ca. **109.000** ~~129.000~~ m<sup>2</sup> i kommunen, og de resterende ca. **103.000** ~~131.000~~ m<sup>2</sup> er udlagt til omdannelse eller nybyggeri.

Hvad angår butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper, bør nye butikker generelt ligge, hvor de styrker det eksisterende udbud bedst. Der er i dag omkring **31** ~~35~~ butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer i Slagelse Kommune. Den trafikale tilgængelighed vurderes fremover at blive meget væsentlig for disse butikstyper, da de oftest har et stort opland. Herudover er det vigtigt, at man arbejder på at koncentrere de særligt pladskrævende butikker, da især bilforhandlere har en god synergieffekt af at være placeret tæt på hinanden. Arealudlægget til særligt pladskrævende varegrupper er baseret på et skøn over, hvilke butikstyper der kan være interesserede i at etablere sig i kommunen. Det er kommunens vurdering, at **udlægget nyudlægget** til særligt pladskrævende varegrupper minimum skal være **ca. 250.000** ~~170.000~~ m<sup>2</sup> i perioden frem til **2033** ~~2029~~. Med Kommuneplan 2021 fastholdes de eksisterende udlæg til butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper.

### **Ændringer i detailhandelsstrukturen i Slagelse Kommune**

Der er med Kommuneplan 2021 alene gennemført begrænsede ændringer af kommunens detailhandelsstruktur. Der er foretaget få justeringer af det maksimale areal til butikareal i enkelte rammer for at sikre, at rammerne kan rumme fremtidige justeringer af detailhandlen. Dette er tilfældet i Skælskør Bymidte (3.1C1), hvor det maksimale areal til butikareal øges fra 11.300 m<sup>2</sup> til 15.000 m<sup>2</sup> for at give mulighed for tilpasninger af bymidtens eksisterende detailhandel. Der er desuden foretaget en justering af det maksimale bruttoareal til butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper i rammen Industrivej (3.4E1). Med justeringen reduceres det maksimale areal til butikareal i rammen fra 148.000 m<sup>2</sup> til 69.500 m<sup>2</sup>. Dette skal sikre, at



rammens rummelighed er bedre tilpasset til efterspørgslen, mens der på samme tid ikke fastsættes unødige arealmæssige begrænsninger.

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

Slagelse Megacentrum har gennem de seneste to år oplevet en kraftig udbygning af området på i alt 10.000 m<sup>2</sup> etageareal fordelt på fire større udvalgs varebutikker. Det gør, at der ultimo 2016 kun er 40.000 m<sup>2</sup> grundareal, svarende til omkring 24.000 m<sup>2</sup> etageareal, til rådighed fordelt på tre grunde. Slagelse Kommune er nu inde i en vækstperiode og forventer, på baggrund af den stigende efterspørgsel der er på grunde, at området vil fortsætte samme udvikling, som der er oplevet gennem de sidste to år, hvilket vil svare til en udbygning af området på 60.000 m<sup>2</sup> etageareal. Det er derfor afgørende at udvide rammerne, så der skabes plads til fortsat vækst.

Slagelse Megacentrum (1.4C8) udvides og udpeges derfor som aflastningsområde til Slagelse bymidte, så der i kommende planperiode er plads til yderligere 33.849 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til udvalgs varebutikker.

Slagelse Bydelscenter Øst (1.3C2, 1.3C3, 1.3C4, 1.3C5, 1.3C9, 1.3C10) udvides, da området i de seneste år har oplevet tilvækst og efterspørgsel på både dagligvare og udvalgs vareområdet. Bydelscenteret udvides med et areal på ca. 53.000 m<sup>2</sup>. Dette betyder, at der i den kommende planperiode er plads til ca. 24.000 m<sup>2</sup> etageareal.

I Slagelse udpeges et nyt område til særligt pladskrævende varegrupper; Megacentrum Vest (1.4E14). Da der forventes en fortsat stigende efterspørgsel blandt større butikker, der ønsker at placere sig inden for de udpegede områder, er det afgørende at udlægge nye arealer, så der skabes plads til fortsat vækst.

I Korsør udpeges et nyt område til særligt pladskrævende varegrupper; Energipark Korsør (2.4E3). Det er vurderingen, at butikkerne i dette område vil betjene hele Korsør og nærliggende bysamfund, som umiddelbart er sommerhusområderne nordøst for Korsør (Svenstrup og Frølunde), til dels Vemmelev samt de mindre bysamfund i nærområdet, da det giver mulighed for butikker, der forhandler særlige udvalgsvarer, som ikke eksisterer i området i forvejen.

### **Redegørelse for udpegningsområde – Slagelse Megacentrum**

Slagelse Megacentrum er et storbutiksområde på omkring 35 ha placeret i Slagelses sydvestlige hjørne beliggende ud til omfartsvejen og tæt på Vestmotorvejen. Området rummer større udvalgs varebutikker, herunder blandt andre Harald Nyborg, Jem og Fix, BR, JYSK, Elgiganten, Biltema og Sejs Dyner. Slagelse Megacentrum blev udpeget som aflastningsområde til Slagelse bymidte i 2018 gennem Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017. Udpegningsområdet fastholdes i Kommuneplan 2021.

Redegørelse for udpegningsområdet Slagelse Megacentrum findes via dette link.

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

Redegørelse for udpegningsområdet Slagelse Megacentrum findes via dette link.

### **Redegørelse for udvidelse af Slagelse Bydelscenter Øst**

Bydelscenter Slagelse Øst er omgivet af eksisterende boligområder, og det har et naturligt opland på ca. 7.000 personer inden for en radius af ca. 1 km. Bydelscenterets primære opland ligger syd og nord for området. Bydelscenter Slagelse Øst blev udvidet i 2019 ved Kommuneplantillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017. Bydelscenter Slagelse Østs størrelse fastholdes i Kommuneplan 2021.

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

Udvidelsen af bydelscenteret blev vurderet nødvendig, da kommunen oplevede en stigende efterspørgsel på arealer blandt større butikker, der ønskede at placere sig langs de større indfaldsveje pga. den gode tilgængelighed for alle trafikarter. Det område, der blev inddraget i bydelscenteret, var et erhvervsområde, placeret langs Sorøvej, og hvor der i forvejen eksisterede enkelte udvalgswarebutikker. Det tilføjede areal lå i naturlig tilknytning til det eksisterende bydelscenter, og en udvikling af dette vil derfor passe naturligt ind i området. En udvikling af området til detailhandel vil desuden give området et løft og skabe mere liv i bydelen, hvilket kan have en dominoeffekt på resten af området, så der samlet set opleves et løft langs Sorøvej.

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

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

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

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

Områdets placering ud til en af Slagelses indfaldsveje – Sorøvej – giver bydelscenteret en god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder gående, cyklende og kollektiv trafik. Dette forventes at betyde, at bydelscenteret udover at henvende sig til det nære lokalområde også vil kunne tiltrække andre kunder, som passerer butikken eksempelvis til og fra arbejde. Selvom trafikken øges lokalt, forventes den samlede trafikbelastning i Slagelse by i forbindelse med indkøb at stige meget begrænset, fordi mulighederne for at købe ind lokalt styrkes. Slagelse Kommune planlægger parkering ud fra en parkeringsnorm for detailhandel, der tilskriver et parkeringsareal på minimum 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bruttoetageareal for butikker. Dette princip forventes opretholdt for hele bydelscenteret, og det vurderes derfor, at parkeringsforholdene i bydelscenteret vil være optimale.

Udvidelsen af bydelscenteret opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber grundlaget for et mere varieret butiksudbud i den østlige del af byen. Det er kommunens samlede vurdering, at udvidelsen af bydelscenteret vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i byen.

~~Udvidelsen af bydelscenteret opfylder planlovens formålsbestemmelse for planlægning til butiksformål, idet det skaber et grundlagt for mere varieret butiksudbud i den østlige del af byen. Det er kommunens samlede vurdering, at en udvidelse af bydelscenteret vil styrke området og forbedre hverdagens indkøbsmuligheder for forbrugerne i byen.~~