



HVIDBOG

OFFENTLIG HØRING

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 1
AFLASTNINGSOMRÅDE – SLAGELSE MEGACENTER

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver planforslag, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når planforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

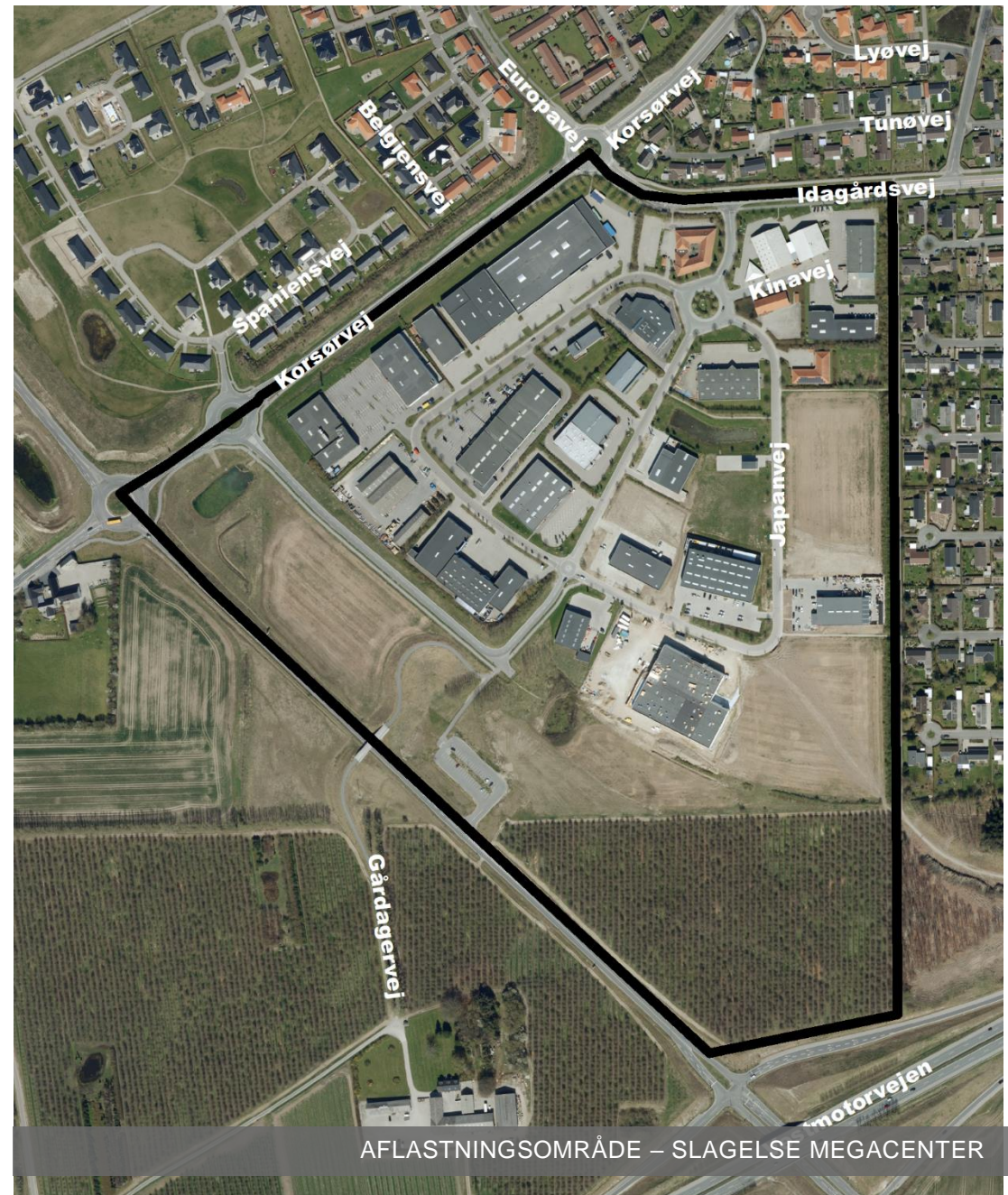
For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret to bemærkninger inden for høringsfristen.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører den offentlige høring af Forslag til kommuneplantillæg nr. 1, Aflastningsområde – Slagelse Megacenter. Planforslaget omfatter området markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været i offentlig høring fra den 29. juni 2018 til den 24. august 2018.



AFLASTNINGSOMRÅDE – SLAGELSE MEGACENTER

OVERSIGT

Slagelse Kommune har modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Dansk Gas Distribution v/Jeff Jakobsen
Merløsevej 1B, 4296 Nyrup
2. De Samvirkende Købmænd v/Jytte Tandrup
Islands Brygge 26, 2300 København S

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Slagelse Kommune vil ved udarbejdelse af lokalplan for området indarbejde Dansk Gas Distributions bemærkning om placering af stålglasledning således, at det sikres, at den omtalte servitut respekteres.

Slagelse Kommune har i forbindelse med den tidligere høringsperiode behandlet indkomne høringsvar og forholdt sig til blandt andre bemærkningerne fremsendt af De Samvirkende Købmænd. Det har givet anledning til det reviderede planforslag, som har været i fornyet høring fra den 29. juni – 24. august 2018. Denne hvidbog forholder sig til de indkomne høringsvar i den fornyede høringsperiode.

E-handel

Slagelse Kommune har i redegørelsen foretaget en vurdering af den forventede påvirkning af e-handelen inden for udvalgsvarerforbruget. Af redegørelsen fremgår det:

”På nationalt plan er der sket en betydelig fremgang i e-handlen. E-handlen er næsten blevet fordoblet fra 2012 til 2016. Det vil sige, at en del af butikkernes markedsandele flyttes til nethandel. Men en del af nethandlen drejer sig også om ikke-fysiske varer

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. Dansk Gas Distribution v/Jeff Jakobsen

Dansk Gas Distribution (DGD) gør opmærksom på, at de har en stålglasledning i beskyttet servitut inden for området. For servitutten gælder, at der inden for et bælte på 2 x 5m omkring ledningens midte ikke må bebygges eller plantes træer med dybtgående rødder, og der må ikke placeres hegnspæle og lignende i dybde over 60 cm. Grøftegravning, påfyldning eller afgravning af jord eller anlæg af nye veje må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra Dansk Gas Distribution. Endvidere må ejer, bruger eller tredjemand ikke grave eller bore med mekaniske redskaber uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af Dansk Gas Distribution.

2. De Samvirkende Købmænd v/Jytte Tandrup

Indledningsvist påpeger De Samvirkende Købmænd (DSK), at forslaget tidligere har været i høring, hvor DSK også kom med et høringsvar. DSK konstaterer, at nogle af de forhold, de påpegede i det tidligere høringsvar, er blevet ændret i det reviderede planforslag, mens andre forhold er uændrede. DSK henviser i den anledning til tidligere fremsendte høringsvar.

DSK er glade for at se, at Slagelse Kommune har opdateret datagrundlaget, men mener fortsat, at der er en række punkter, der ikke er fyldestgørende.

E-handel

DSK påpeger, at Slagelse Kommune ikke retvisende og fyldestgørende forholder sig til e-handelens påvirkning, når Slagelse Kommune vurderer, at nethandlen vil udgøre 10 % af det stigende forbrug. DSK henviser til ICP's vurdering, der siger, at e-handlen i 2030 vil udgøre 30 % af udvalgsvarerforbruget.

som rejser, flybilletter og underholdning, hvorfor det kun er noget af e-handlen, der påvirker byernes fysiske butikker. Endvidere er e-handlen meget brancheafhængig, hvilket vil sige, at ikke alle typer af butikker oplever samme konsekvens af stigende e-handel. E-handlen berører hovedsageligt udvalgsvarerbutikker og særligt forbrugerelektronik og bøger, mens det i mindre grad berører dagligvarebutikkerne.

Udviklingstendenserne inden for e-handel er dog usikre, da markedet inden for detailhandel konstant udvikles. Der er flere forskellige meninger om prognoser og mulig påvirkning af e-handlen, der beror på den historiske udvikling, men hvorvidt denne fortsætter er ikke til at spå om. Eksempelvis kan der opstå nye måder at handle fysisk på, herunder nye konkurrencedygtige butikskoncepter. Det er også muligt at fysiske butikker får flere funktioner og åbner fysiske webshops, der skal få flere borgere til at bruge byen.

I Slagelse Kommune forventes en forholdsvis beskeden vækst i e-handlen. Slagelse har altid været en handelsby med et stærkt centrum med mulighed for både at shoppe langs handelsstrøg og i butikscener kombineret med besøg på diverse cafeer og restauranter. Med et fokus på at forskønne og opgradere Slagelses torve og byrum, vurderer Slagelse Kommune, at et fortsat attraktivt bymiljø kan fastholde og tiltrække handlende, så effekten af e-handlen minimeres.”

Slagelse Kommune fastholder denne vurdering. Slagelse Kommune er dog klar over, at der ligger en udfordring i de ændrede købsmønstre, hvorfor kommunen har fokus på detailhandel som emne, særligt hvad angår mulighederne i Slagelse, som er kommunens handelscentrum. Slagelse Kommune har derfor igangsat et arbejde med fokus på at højne den bymæssige oplevelse af Slagelse i form af en prioritering af opgradering af byens torve.

Omsætning

DSK påpeger, at der i planforslaget fra foråret var vurderet en omsætning på 677 mio. kr. i aflastningsområdet i horisontåret 2028. I det reviderede planforslag er omsætningen vurderet til 508 mio. kr. DSK mener ikke, at det er troværdigt, at man anvender et omsætnings-tal på 15.000 kr. pr. år/m², hvorfor DSK mangler en reel vurdering af, hvorfor denne nedjustering er sket. DSK påpeger endvidere, at kommunen med det lavere omsætningstal har ændret oplandseffekten fra at være væsentlig til blot at være til stede. Det virker ikke troværdigt, og DSK præciserer yderligere, at det er vigtigt at fastslå, om der er tale om en reel vurdering, eller om kommunen har ønsket at mindske synligheden af skadevirkningerne på de omkringliggende byer og kommuner.

Udvikling i Næstved Kommune

DSK bemærker, at Slagelse Kommune har vurderet, at aflastningsområderne i Næstved og Slagelse ikke er konkurrenter til hinanden. I den forbindelse henviser DSK til Næstved Kommunes planer om at udvide Næstved Nord. Af Næstved Kommunes Kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 fremgår det, at omsætningen i aflastningsområdet i Slagelse forventes at falde med 12 % ved en realisering af udvidelsen af Næstved Nord. DSK mener, at der ikke vil være behov for yderligere butiksarealer i Slagelse, såfremt Næstved Nord udvikles. DSK opfordrer derfor Slagelse Kommune til at gå i dialog med omkringliggende kommuner, så der ikke planlægges for butikker, der om få år vil stå tomme.

Andet

DSK pointerer, at der er forskel i vurderingen af den negative økonomiske i forhold til tidligere fremsendte planforslag. I det oprindelige forslag var den negative effekt opgjort til at være 54 mio. kr., mens der i det reviderede planforslag er tale om 194 mio. kr. DSK finder det bemærkelsesværdigt, at omsætningen i aflastningsområdet nedjusteres, mens den negative effekt øges med næsten faktor 4 uden, at teksten i afsnittet er blevet ændret.

DSK opfordrer slutteligt Slagelse Kommune til at redegøre fyldestgørende for indholdet, med henblik på en fornyet høringsperiode, inden der træffes endelig afgørelse.

ICP's vurdering på 30 % er et landsdækkende gennemsnit, hvilket vil sige, at der vil være byer, hvor e-handlen vil ligge både over og under de 30 %.

Omsætning

Meromsætningen på 508 mio. kr. er beregnet ud fra de nøgletal for omsætning, som er angivet i "Vejledning om detailhandelsplanlægning" af september 2017. Her er nøgletallet for køkkenudstyr, byggemarkeder, møbler, elektronik mv. på 15-35.000 kr. pr. år/m². I forhold til det tidligere forslag, hvor meromsætningen var vurderet til 677.000, var der regnet med en uændret omsætning på 20.000 kr. pr. år/m² for nye udvalgswarebutikker. Med en øget konkurrence vurderer Slagelse Kommune, at omsætnings-tallet vil ligge på 15.000 kr. pr. år/m², idet det gennemsnitlige forbrug i området forventes at aftage med udvidelsen af området hen imod horisontåret. Flytningen af omsætningen på 508 mio. kr. og vurderingen af denne fremgår af kommuneplantillæggets side 50.

Udvikling i Næstved Kommune

Slagelse Kommune har forholdt sig til Næstved Kommunes nyeste detailhandelsanalyse udarbejdet af ICP. Af redegørelsen i kommuneplantillægget fremgår følgende afsnit:

"Næstved Kommune har fået udarbejdet en detailhandelsanalyse i forbindelse med en planlagt udvidelse af Næstved Nord som aflastningsområde til bymidten. Der redegøres for en udvidelse af detailhandelsrammen på 60.000 m² bruttoetageareal til udvalgswarebutikker i aflastningsområdet. Det vurderes, at aflastningsområderne i Næstved og Slagelse ikke er konkurrenter til hinanden, da der er en forholdsvis stor afstand imellem dem. Begge butiksområder har eksisteret i mange år og har etableret hver deres faste kundeopland, hvor Slagelse primært betjener kunder fra det vestligste Vestsjælland, mens Næstved primært betjener kunder fra Syd- og Vestsjælland. Da der ses at være en efterspørgsel på grunde og dermed et behov for udvidelse af

begge butiksområder, tyder dette ligeledes på, at områderne ikke konkurrerer med hinanden på kunder eller udbud af varer.”

Slagelse Kommune fastholder ovenstående vurdering.

Andet

Der er i kommuneplantillægget redegjort for den ændrede negativ effekt fra 54 mio. kr. til 194 mio. kr. I det reviderede forslag er effekten for de eksisterende butikker i Slagelse Megacenter medregnet i oversigten over flytningen af omsætningen.

BILAG: BEMÆRKNINGER




on 08-08-2018 13:54


Jeff Jakobsen <JEFJA@danskgasdistribution.dk>


Kommentarer til Kommuneplantillæg nr. 1


Til Planhøring – officielle postkasse

 Du svarede på denne meddelelse den 09-08-2018 07:12.

 Meddelelse

 kommuneplantillaeg-nr-1-til-kommuneplan-2017-tilrettet-juni2018_samlet.pdf (5 MB)

 GIS_390387_request_1.pdf (416 KB)

 Ret5008.pdf (3 MB)

Med Hensyn til forslag om aflastningsområde, Slagelse Megacentrum.

Dansk Gasdistribution Ref.nr; INF-101656

Jeg må gøre opmærksom på at Dansk Gasdistribution har en stålglasledning i beskyttet servitut, i pågældende område. Se vedhæftet fil.

Ledningen er en $\varnothing 114,3$ mm stålledning med et tryk på 19 bar.

For pågældende servitut gælder følgende:

Indenfor et bælte på 2 x 5m omkring ledningens midte (serviturbæltet):

- Må arealet ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget, ej heller må der placeres hegnspæle og lignende i dybde over 60 cm.
- Grøftgravning, såvel uddybning af eksisterende som anlæg af nye, påfyldning eller afgravning af jord eller anlæg af nye veje må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra Dansk Gas Distribution A/S.
- Må ejer, bruger eller tredjemand ikke grave, bore mv. med mekaniske redskaber uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af Dansk Gas Distribution A/S.

Venlig hilsen

Jeff Jakobsen

Senior driftssupporter

Anlæg og Kundesupport

+4525194704

JEFJA@danskgasdistribution.dk



Dansk Gas Distribution A/S

Merløsevej 1B

DK-4296 Nyrup

+4570213040

www.danskgasdistribution.dk



Dansk Gas Distribution A/S

Merløsevej 1B Kraftværksvej 53
4296 Nyrup Skærbæk
7000 Fredericia

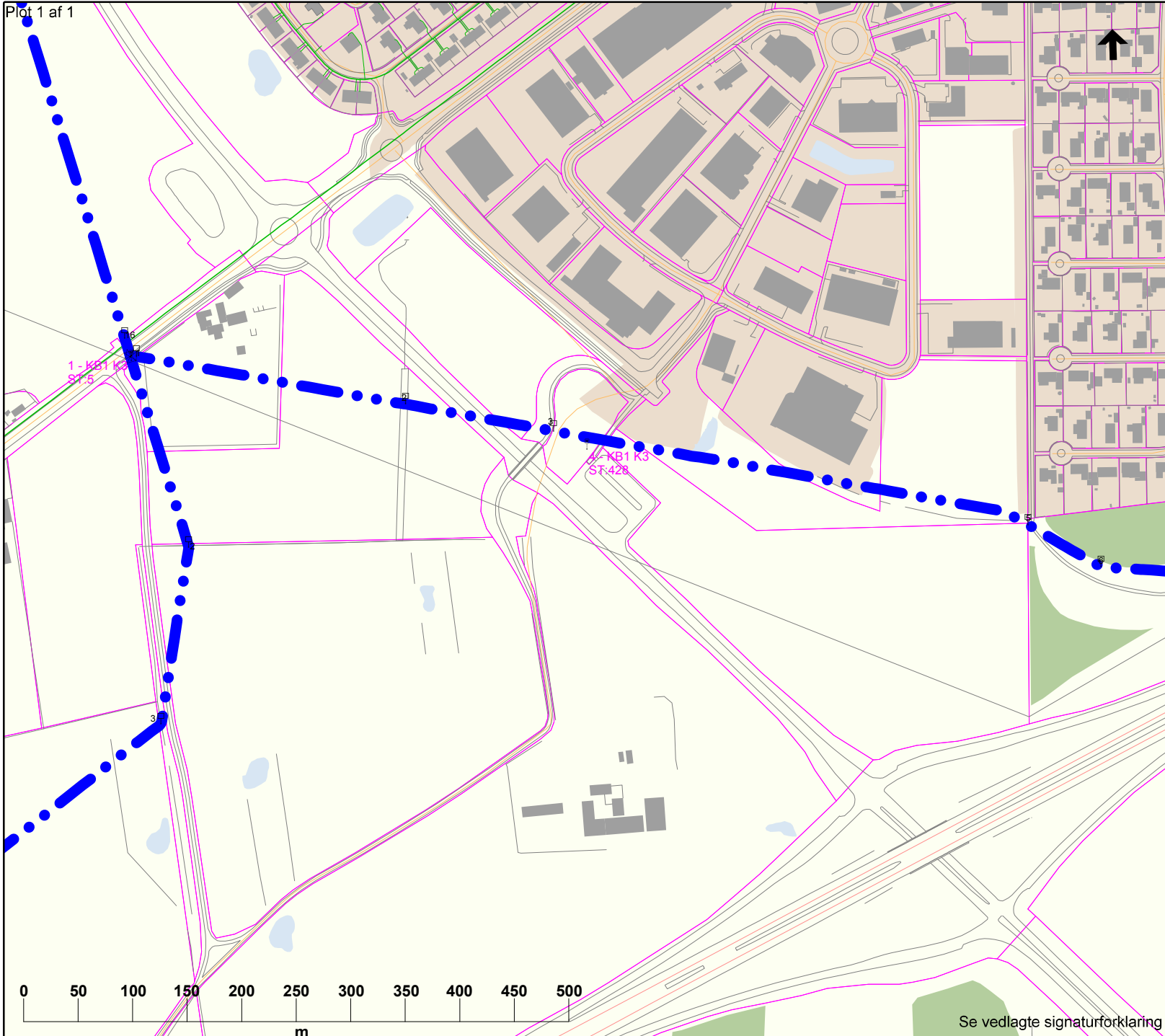
Kontakt Tlf: 7021 3046
Alarm GCC Tlf: 7536 3940

Kommune: Slagelse
Adresse:
Slagelse Megacenter

Bemærk:

Dato: 08-08-2018
Målförhold: 1:5.000
Operatør: Jeff Jakobsen

Modtager:
Intern brug



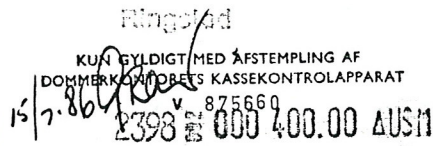
Se vedlagte signaturforklaring

333-3100
16.07.1986

Matr.nre. 9m m.fl.
Holmstrup,
Slagelse Jorder

Stempelfri i h.t. lov om varmforsyning
§ 25 stk. 2 jvf. lov om off. veje § 67.

STEMPELMÆRKE



Anmelder:
Slagelse kommune
4200 Slagelse
✓ LANDINSPEKTØRGRUPPEN
STORGADE 24B . 4180 SORØ . TLF. 03-632277

DEKLARATION om NATURGASLEDNING
(fordelingsledning)

På følgende ejendomme under

Holmstrup, Slagelse jorder:

matr.nre. 9m, 9l, 2a, 13b, 6a, 4af, 4ah, 9a, 9k, 4ag, 4ak,

Jernbjerg, Slagelse jorder:

matr.nre. 2b, 2t, 2s, 2r, 1a,

Ll. Valby, Slagelse Jorder:

matr.nre 11a, 11g,

Slagstrup, Slagelse jorder:

matr.nre. 9, 8a,

Slagelse markjorder:

matr.nre. 8a, 82a (tidl. 82), 1t, 1lp, 463, 464, 451,

Landsgrav, Slagelse jorder:

matr.nre. 7a, 10a, 9a, 6b, 6a, 6k, 2a, 1ex,

Hyllerup, Slagelse Jorder:

matr.nre. 5a, 4a, 3a, 2a,

Antvorskov Hgd., Slagelse jorder:

matr.nre. 4cx, 4a, 4ds, 1ci,

tinglyses bestemmelser om naturgasledning med tilbehør, således:

000099

For den på vedlagte rids viste ledning er den til enhver tid værende ejer af ejendommen pligtig at tåle:

1. at der inden for et 10 meter bredt bælte omkring ledningens midte skal respekteres tilstedeværelsen af nedgravet energiførende ledning med alt tilbehør med følgende bemærkninger:

a) arealet må ikke bebygges eller beplantes med træer med dybtgående rødder eller benyttes på anden måde, der kan være til gene for ledningsanlægget, ej heller må der placeres hegnspæle og lignende i dybde over 60 cm. Som undtagelse herfra gælder dog:

Læhegn kan plantes på tværs af servitutarealerne, men ikke inden for 2 m's afstand fra ledningsmidten.

På arealer med eksisterende skov, fredskovspligt eller plantage er det tilladt at foretage beplantning med dybtgående rødder indtil 2 m's afstand fra ledningsmidten.

På arealer, der senere måtte blive belagt med fredskovspligt eller arealer, der senere udlægges som skov eller plantage kan der foretages beplantning med dybtgående rødder, indtil 2 m's afstand fra ledningsmidten, forudsat at der opnås særlig tilladelse fra ledningsejeren.

b) drænledning, fjernvarmeledning, vandledning, kloak, elektriske kabler eller lignende må ikke nedlægges i arealet uden forudgående aftale med ledningsejeren herom. Grøftegravning, såvel uddybning af eksisterende grøfter som anlæg af nye, påfyldning eller afgravning af jord eller anlæg af nye veje må ikke finde sted uden særlig tilladelse fra ledningsejeren. Jorden må dyrkes i den udstrækning det er muligt uden at beskadige ledningen. Dog må jorden ikke bearbejdes dybere end 60 cm.

- c) ejer, bruger eller trediemand må ikke grave, bore m.v. med mekaniske redskaber nærmere end 5 m fra ledningsmidte uden særlig tilladelse fra og under tilsyn af ledningsejeren.
- d) ledningsejeren kan foretage eftersyn, udskiftninger og vedligeholdelse af ledning og tilbehør mod erstatning for derved forvoldt skade. I tilfælde af uenighed om erstatningens størrelse fastsættes denne ved voldgift.
- Hvor der i overensstemmelse med pkt. 1.a) findes træer med dybtgående rødder i en afstand indtil 2 m fra ledningsmidte, er ledningsejeren berettiget til på egen bekostning og uden yderligere erstatning at lade friholde et passagebælte på 4 m's bredde og indtil 5 m's højde.
2. at ledningsejeren kan lade anlægge supplerende ledninger og tilbehør hertil inden for det nævnte 10 m brede bælte mod særskilt erstatning herfor, herunder erstatning for eventuelle udvidelser af servitútbæltet, afgrødetab, strukturskade m.v.
3. Ledningsejeren er berettiget til at overdrage til trediemand de rettigheder og pligter, som følger af nærværende servitut.
4. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ledningsejer. På nuværende tidspunkt Naturgas Sjælland I/S.

Ovennævnte bestemmelser begæres tinglyst forud for al pantegæld i h.t. byrådets ekspropriationsbeslutning af 03.09.1984, tinglyst på ejendom den 04.10.1984.

Godkendelse i h.t. kommuneplanlovens § 36 er unødig jvf. samme lovs § 38.

Dato 9.6.1986

for Slagelse byråd:


Bambelsen / J. Bekjærgård

INDFØRT I DAGBOGEN

16.07.86 018903 ✓

SLAGELSE CIVILRET

LYST AKT: G 105

 HG
B. Bødker
r.ass.

SIGNATURER:



D.O.N.G.'S TRANSMISSIONSLEDNING
GASLEDNING



KRYDSENDE LEDNINGER



MÆRKEPÆL MED NUMMER

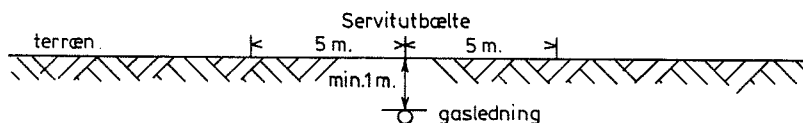
2335-10-426

LØBENUMMER

NOTE :

Serviturbæltet er ikke vist på planen; bredden i planens målforhold er som den her viste skitse : 

PRINCIPSNIT 1:250



Oplysning om ledningens nøjagtige placering og evt. påvisning :

NATURGAS SJÆLLAND I/S, ENERGIVEJ 3, 4180 SORØ. — TLF (03) 63 15 16.



RIDS I 1:4000, vedr.

TINGLYSNING AF NATURGASLEDNING

Slagelse Markjorder
Li. Valby, Slagelse Jorder
Jernbjerg, Slagelse Jorder
Holmstrup, Slagelse Jorder
Valbygård Hdg., Slagelse Jorder

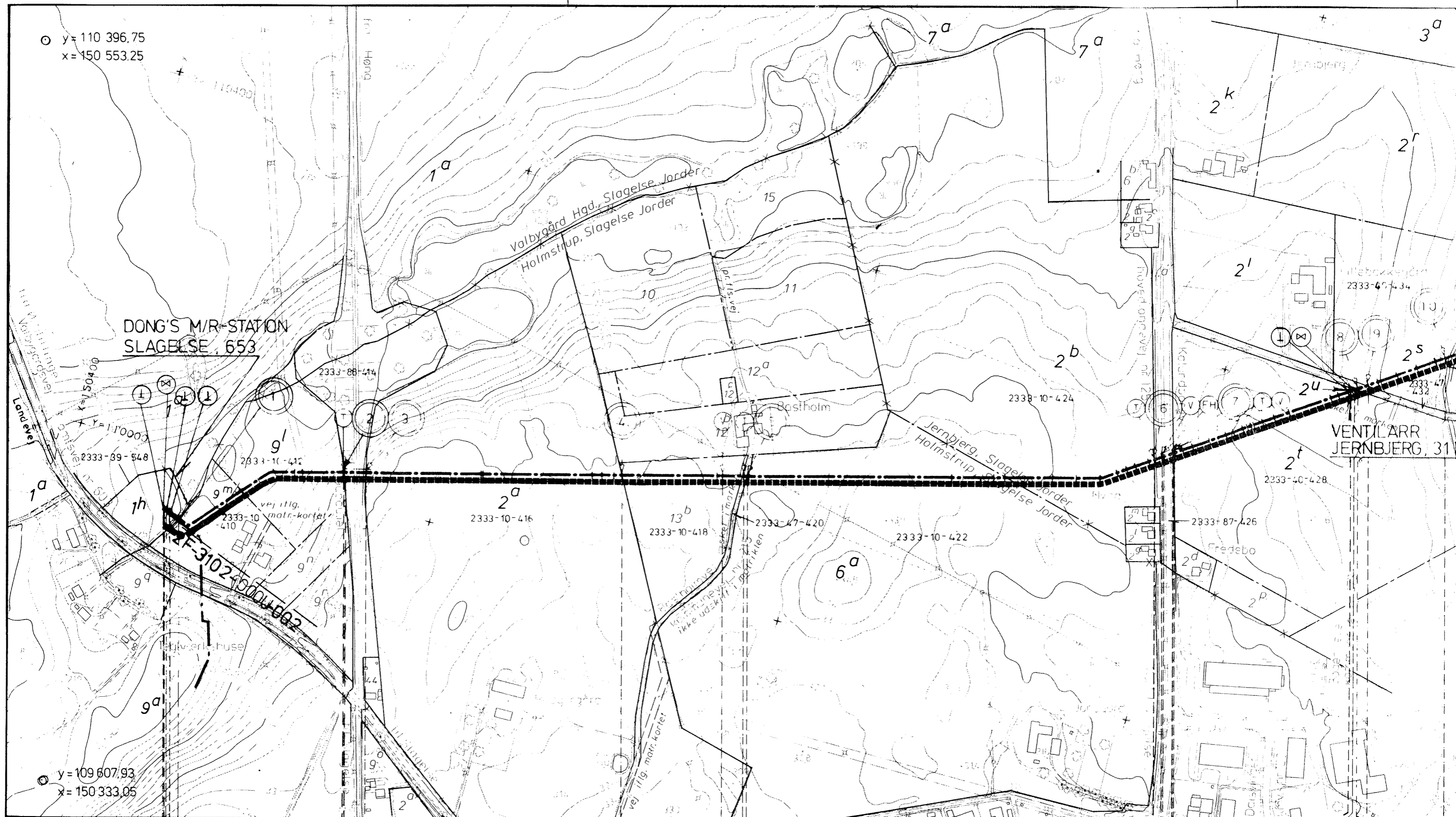
Udfærdiget i juni 1986.

LANDINSPEKTØR.



Landinspektørgruppen
Storgade 24 B 4180 Sorø Telefon (03) 63 22 77

○ y = 110 396,75
x = 150 553,25



○ y = 109 607,93
x = 150 333,05

0.00
2.41
4.55
9.77
21

221.17
223
247

530

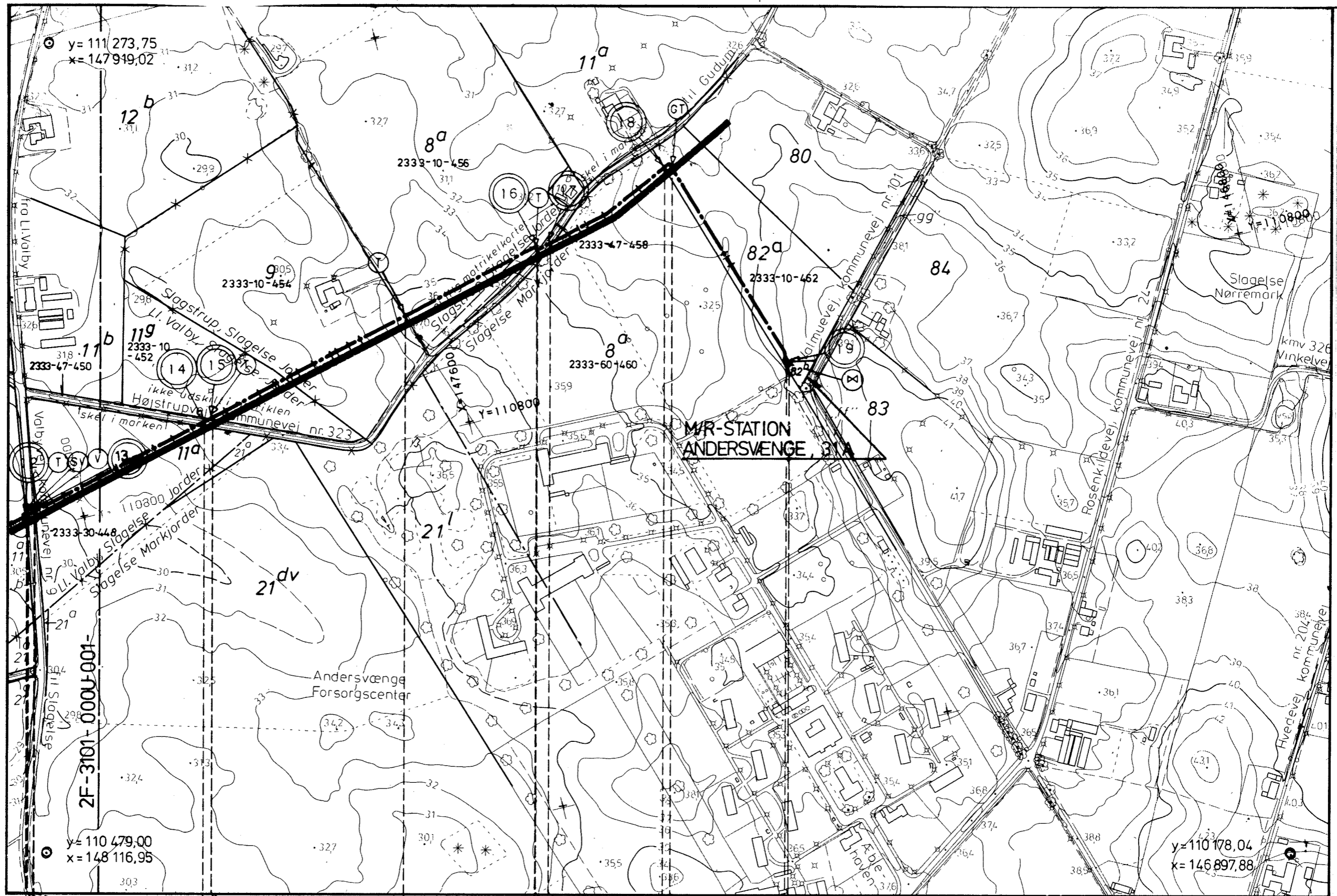
640.72
664.25
668

1121.39
1122
1130.36
1132.49
1143
1143.32
1145.07

1353.53
1356.08
1360
1372

1462

FRA DONG'S M/R-STATION SLAGELSE



2447
 2447.60
 2449.10
 2455.63
 2456
 2649
 2659
 2658.84
 2878.49
 3029
 3029.31
 3044
 3183
 3194.10
 3422
 3424.45
 FRA DONG'S M/R-STATION SLAGELSE

NGSJ - tegningsnummer på tilsvarende
 ledningsplan: 2F-3101-000U-002-1

SCANKORT I/S
 FOTOGRAMMETRISK FIRMA
 Kirkevej 8 2630 Tåstrup Telf. (02) *997722
 Luftfoto af 8.5.81
 System: G1 1934 / DNN
 Bygninger angivet ved tagudhæng
 DS 198 J.nr. 830-83M
 1:4000

SIGNATURER :



GASLEDNING



KRYDSENDE LEDNINGER



MÆRKEPÆL MED NUMMER

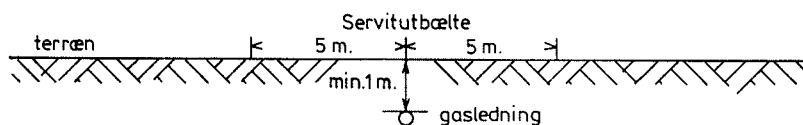
2335-10-426

LØBENUMMER

NOTE :

Serviturbæltet er ikke vist på planen; bredden i planens målforhold er som den her viste skitse : 

PRINCIPSNIT 1:250



Oplysning om ledningens nøjagtige placering og evt. påvisning:
NATURGAS SJÆLLAND I/S, ENERGIVEJ 3, 4180 SORØ. — TLF. (03) 63 15 16.

**Naturgas
Sjælland NG**

RIDS I 1:4000, vedr.

TINGLYSNING AF NATURGASLEDNING

Holmstrup, Slagelse Jorder

Hyllerup, Slagelse Jorder

Landsgrav, Slagelse Jorder

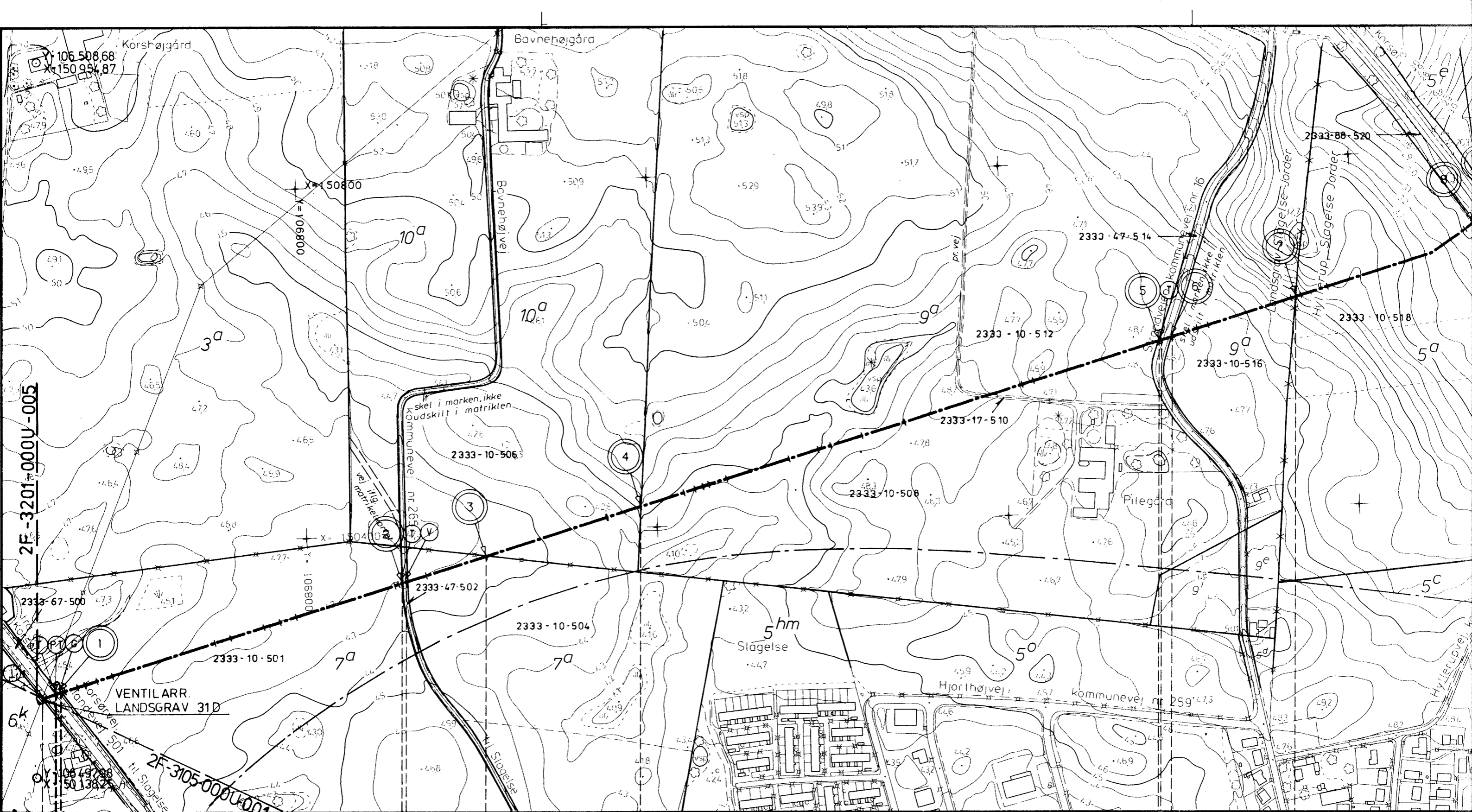
Udfærdiget i juni 1986.

LANDINSPEKTØR.



Landinspektørgruppen

Storgade 24 B 4180 Sorø Telefon (03) 63 22 77



2F-3201-000U-005

2F-3105-000U-001

0.00
10.11
11.07
16.33
17

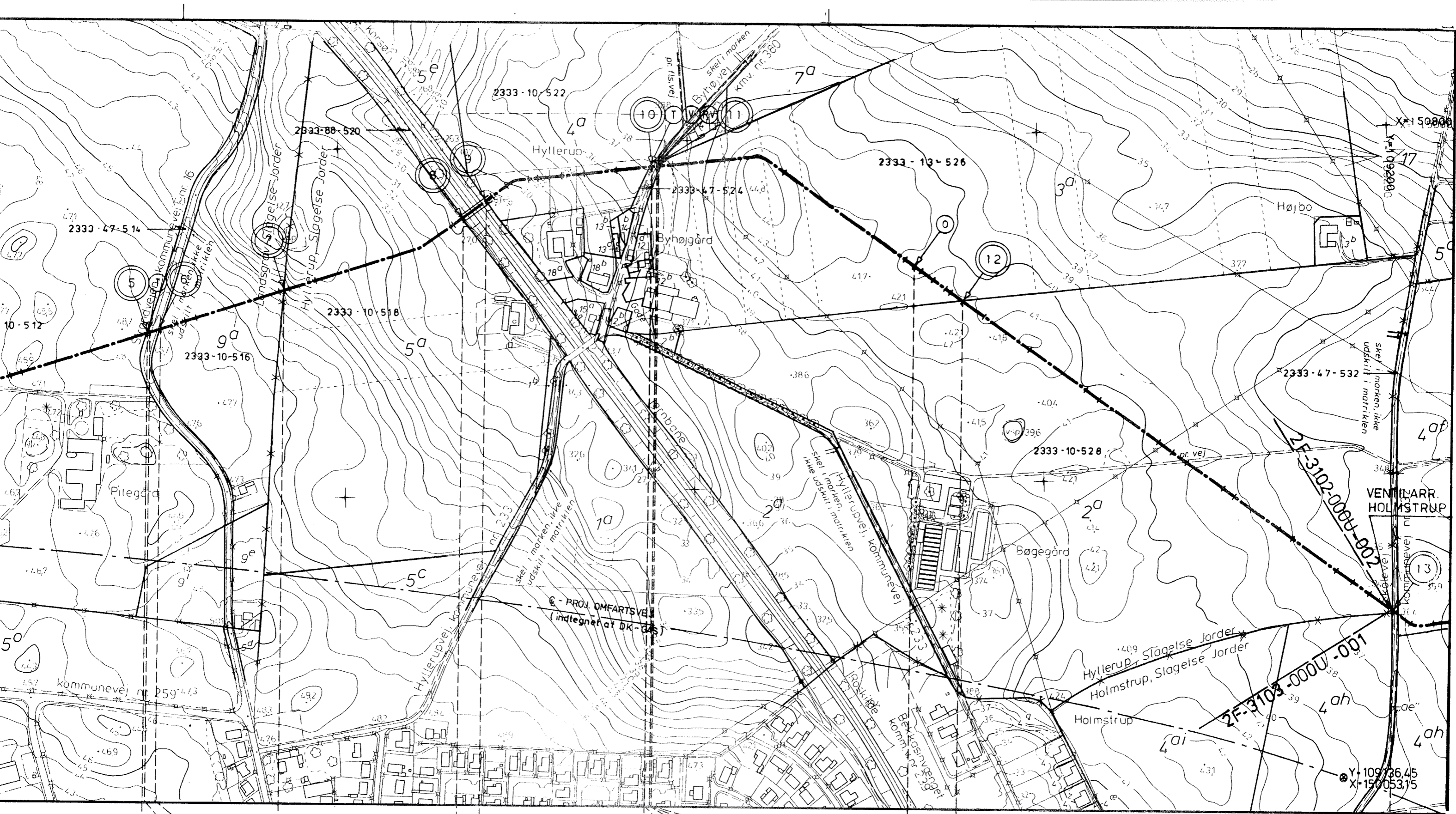
425
425.59
430.56
526

712

1331
1333.87
1346

1495

FRA VENTILARR. LANDSGRAV



1331
1333.87
1346

1495

1719
1751

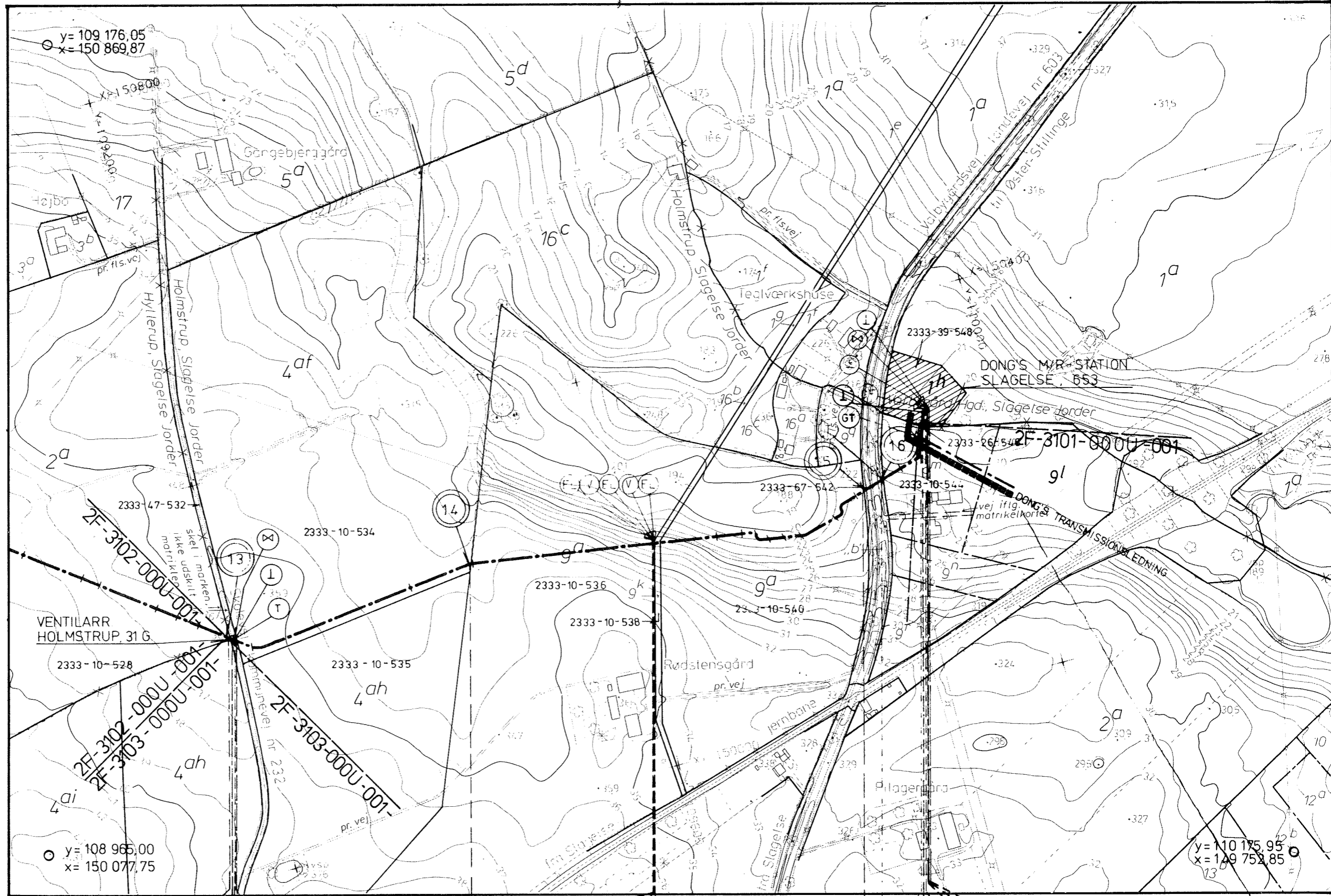
1948
1948.78
1954.43
1954.96
1957

2289.86
2359

2966

NGSJ - tegningsnummer på tilsvarende ledningsplan: 2F-3102-000U-001-0

SCANKORT I/S
FOTOGRAMMETRISK FIRMA
Kirkevej 8 2630 Tåstrup Telf. (02) *997722
Luftfoto af 8-5-81
System: GI 1934/DNN
Bygninger angivet ved tagudhæng
DS 198 J.nr. 830-83M
1:4000



forhold

(03) 63 15, 16.

FRA VENTILARR.
31G LANDSGRAV

2966
2967.98
2969.01
2971.92

3226

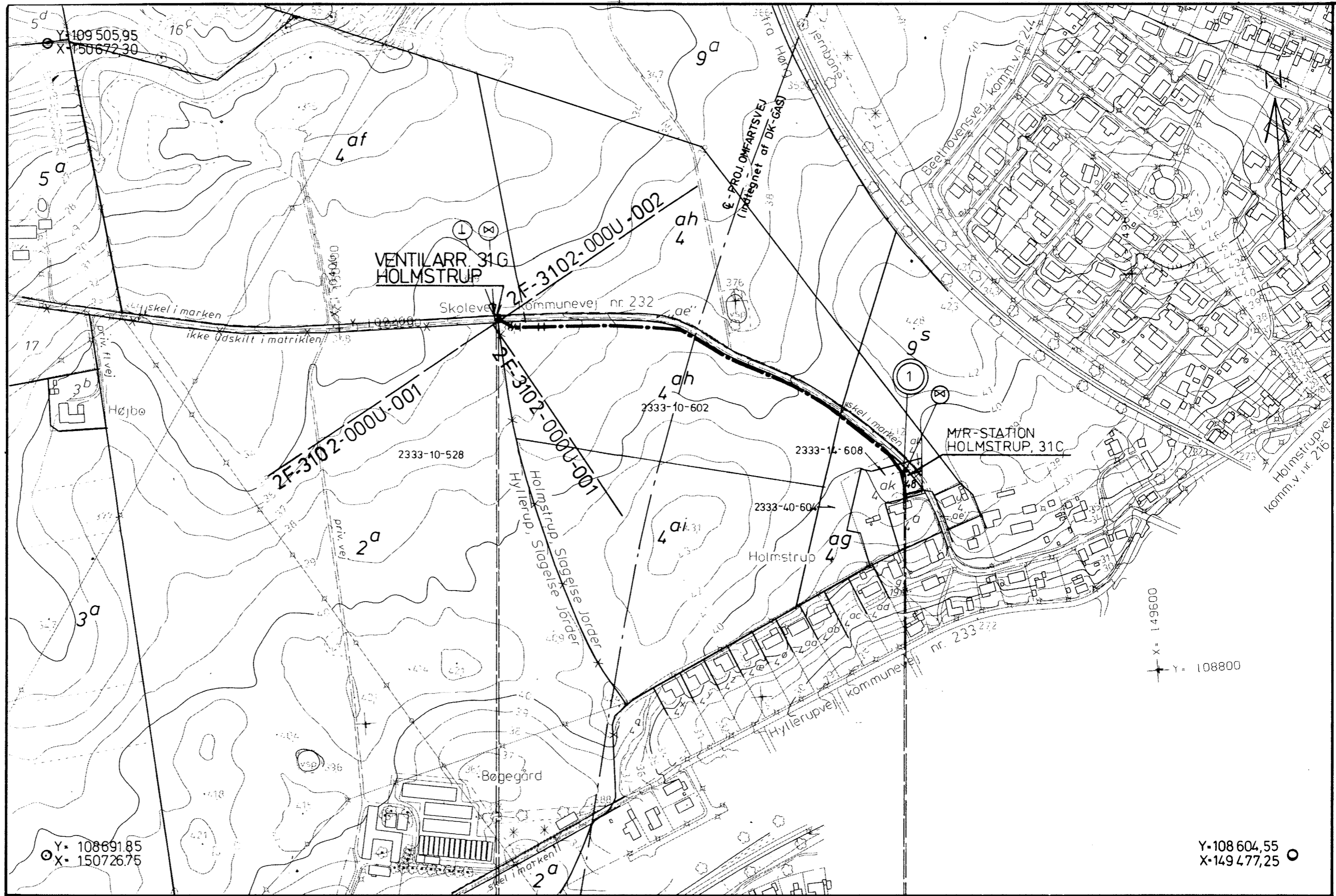
3411.64
3411.85
3413.06
3413.61
3414.10

Lyre

3648
3669.95
3670
3730.18
3760.66
3764.71
3766.91
3768.01
3769.93

NGSJ - tegningsnummer på tilsvarende
ledningsplan: 2F - 3102 - 000U - 002 - 1

SCANKORT I/S
FOTOGRAMMETRISK FIRMA
Kirkevej 8 2630 Tåstrup Telf. (02) *997722
Luftfoto af 8-5-81
System: GI 1934/DNN
Bygninger angivet ved tagudhæng
DS 198 J.nr. 830-83-M
1:4000



rhold

(03) 63 15 16.

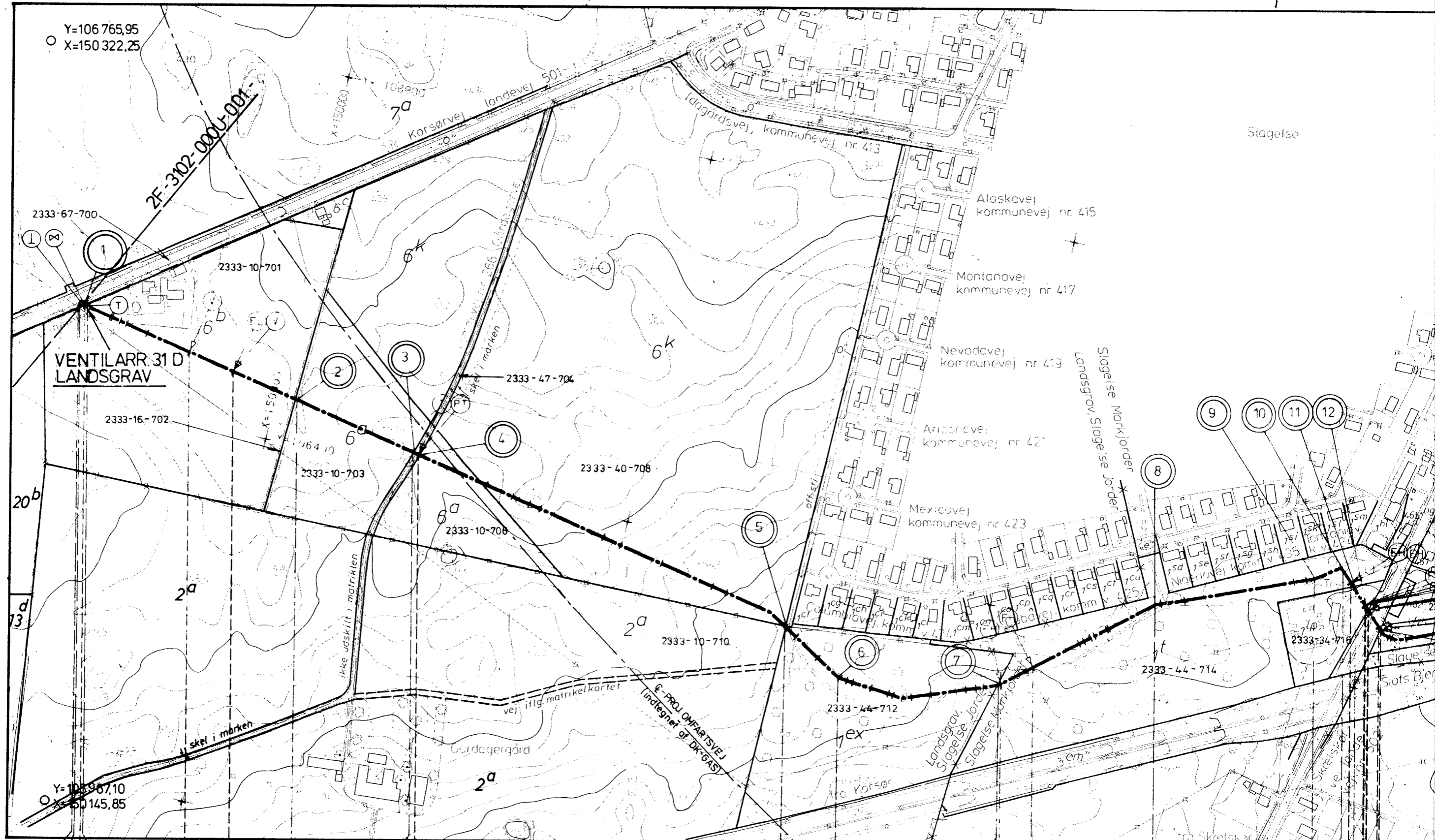
FRA VENTILARR.31G,HOLMSTRUP

0.99

454
459.04

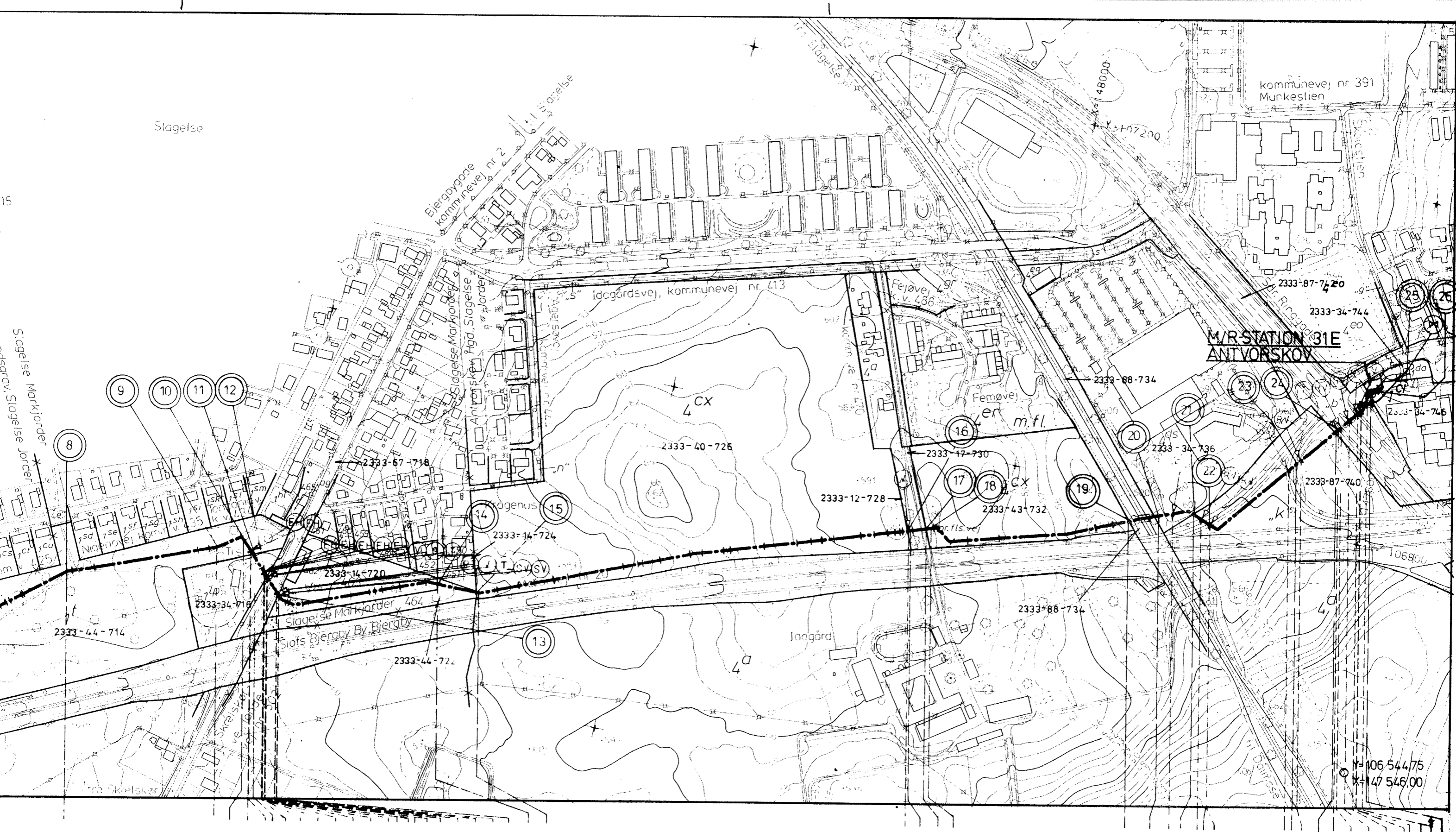
NGSJ - tegningsnummer på tilsvarende ledningsplan: 2F - 3103 - 000U - 001-0

SCANKORT I/S
 FOTOGRAMMETRISK FIRMA
 Kirkevej 8 2630 Tåstrup Telf. (02) *997722
 Luftfoto af 8-5-81
 System: GI 1934 / DNN
 Bygninger angivet ved tagudhæng
 DS 198 J.nr. 830-83-M
 1:4000



0.00	1.35	6	6.81	129.80	181.47	181.67	257	395	397.82	399.89	401	839	917	1093	1096.13	1134.86	1281	1455	1487	1504.93	1505.73	1514	1534.06	1534.34	1534.64
------	------	---	------	--------	--------	--------	-----	-----	--------	--------	-----	-----	-----	------	---------	---------	------	------	------	---------	---------	------	---------	---------	---------

FRA VENTILARR. LANDSGRAV



1281

- 1455
- 1487
- 1504.93
- 1505.73
- 1514
- 1534.06
- 1534.34
- 1534.64
- 1535.03
- 1535.22
- 1540.41
- 1540.79
- 1541.36
- 1542
- 1561.66
- 1561.66
- 1561.73
- 1565.65
- 1565.20
- 1568
- 1555
- 1801

- 2297.83
- 2299
- 2324
- 2359

- 2561
- 2593
- 2609.62
- 2636
- 2655.31
- 2656
- 2656.31

- 2771.25
- 2786
- 2789.74
- 2844
- 2844.45
- 2848.74
- 2860.73
- 2872.68
- 2877.40
- 2877.85
- 2881
- 2881.4
- 2886.13
- 2903

NGSJ - tegningsnummer på tilsvarende ledningsplan: 2F - 3105 - 000U - 001-0

SCANKORT I/S
 FOTOGRAFMETRISK FIRMA
 Kirkevej 8 2630 Tåstrup Telf. (02) 997722
 Luftfoto af 1-5-83
 System: GI 1934/DNN
 Bygninger angivet ved tagudhæng
 DS 198 J.nr. 830-83-N
 1:4000

Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
Sendt pr. mail til:
plan@slagelse.dk

København, den 16. august 2018

Vedr.: Indsigelse vedrørende kommuneplantillæg nr. 1 – etablering af aflastningsområdet Slagelse Megacentrum

Slagelse kommune har den 27. juni 2018 sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 1 i fornyet høring frem til den 24. august 2018. Forslaget har tidligere været i høring med frist for indsigelser den 13. april 2018. De Samvirkende Købmænd afgav i den forbindelse en indsigelse den 4. april 2018, og vi kan se, at nogle af de forhold, vi påpegede, er der ændret på, mens andre fortsat er uændrede i det reviderede planforslag, og vi skal derfor henvise til vores indsigelse af 4. april 2018.

Det er imidlertid glædeligt at se, at kommunen har opdateret alle tal, så der nu ikke længere redegøres på baggrund af tal fra 2012 og 2013, men der er dog fortsat en række forhold i planforslaget, hvor det er vores opfattelse, at kommunen enten ikke redegør fyldestgørende, eller at redegørelsen er misvisende.

Udvikling i e-handel

Det fremgår på redegørelsens side 7, at Slagelse kommune på baggrund af en forventet vækst i befolkningen forventer en øget omsætning i både dagligvareforbruget og udvalgsforbruget, men at den fysiske detailhandel ikke kan opsuge hele denne vækst, da internethandlen forventes fortsat at øge sin betydning.

Denne formulering står i kontrast til redegørelsens side 39, hvor det forudsættes, at nethandlen vil udgøre 10% af det stigende forbrug i 2028, svarende til 29 mio. kr.

Redegørelsen forholder sig slet ikke til realiteterne om den stigende e-handel, hvilket vi også påpegede i vores tidligere høringssvar. Det fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om detailhandelsplanlægning, at der i kommunens vurdering skal indgå hensynet til en forventet stigning i e-handlen. Det fremgår direkte af vejledningen, at bl.a. ICP har opstillet en konservativ vurdering af e-handlen i 2030 til at udgøre 30% for udvalgsvarer.

Slagelse kommune foretager dermed heller ikke i den fornyede redegørelse en reel vurdering af betydningen af en stigende e-handel – og ikke mindst hvilken indflydelse denne stigning vil få for behovet for butikskvadratmeter.

Den forventede udvikling i omsætningen i det kommende aflastningsområde

Da Slagelse kommune sendte kommuneplantillægget i høring i foråret, forventede kommunen, at aflastningsområdet i horisontåret 2028 ville få en udvalgsvareomsætning på 677 mio. kr. årligt på grund af de nye butikker i området. I den nye redegørelse er dette tal nedjusteret til 508 mio. kr., men der mangler en reel vurdering af, hvorfor denne nedjustering er sket, og om den er realistisk. Det fremgår ganske vist på redegørelsens side 6, at man vurderer omsætningstallene i de kommende udvalgsvarebutikker til 15.000 kr. pr. år/m². Man anfører også, at Erhvervsstyrelsens vejledning angiver et omsætningsinterval på 15.000 – 35.000 kr. pr. år/m². Det forekommer derfor ikke troværdigt, når Slagelse kommune konsekvent anvender den lavest mulige omsætningsgrænse uden at forholde sig eksplicit til, hvorfor dette gøres, når det til med medfører så stor en reduktion i den forventede omsætning i horisontåret.

Denne konsekvent lavt anslåede omsætning pr. m² medfører endvidere, at man ændrer oplandseffekten fra i den første udgave af kommuneplantillægget fra at have været "væsentlig" til nu blot at konstatere, at der vil være en oplandseffekt.

Det er i vores optik ikke troværdigt, når kommunen blot ved konsekvent at anvende den lavest mulige beregningsfaktor for omsætningen pr. m² når frem til en reduceret omsætning i området og dermed også en reduceret oplandseffekt.

Det er naturligt, at med en mindre omsætning, vil effekterne på oplandet også blive tilsvarende mindre. Det er imidlertid vigtigt at fastslå, om der er tale om en reel vurdering, eller om kommunen blot har ønsket at mindske synligheden af skadevirkningerne på de omkringliggende byer og kommuner. Og da Slagelse kommune – og i særdeleshed Slagelse by – allerede i dag har meget høje dækningsgrader på detailhandelsindekset, vil en væsentlig del af den forventede omsætning komme fra nabo-kommuner og kommunens mindre byer.

Fremtidig butiksstruktur

Det fremgår under dette punkt, at man vurderer, at aflastningsområderne i Næstved og Slagelse ikke er konkurrenter til hinanden, da der er en forholdsvis stor afstand imellem dem, og Slagelse primært betjener kunder fra det vestligste Vestsjælland, mens Næstved primært betjener kunder fra Syd- og Vestsjælland.

Det er korrekt, at Næstved også planlægger med en større udvidelse, og vi skal anbefale Slagelse kommune at nærlæse disse planer. Det fremgår således af detailhandelsplanen for Næstved kommune – tillæg nr. 1 til kommuneplan 2017 – der var i høring frem til 15. maj i år, at Næstved kommune forventer, at en ønsket udvidelse af Næstved Nord vil få en øget koncentrationstendens, og at man vurderer, at omsætningen i aflastningsområdet i Slagelse forventes at falde med 12 procent.

Der kan ikke herske tvivl om, at både Næstved og Slagelse ikke begge kan have ret i de opstillede forudsætninger, og hvis planerne i Næstved gennemføres, vil der ikke blive behov for yderligere butiksarealer i Slagelse – tværtimod.

Vi skal på den baggrund opfordre Slagelse kommune til at indgå i en tæt dialog med de omkringliggende kommuner, så der ikke etableres mange tusinde butikskvadratmeter, som om ganske få år må forventes at stå tomme hen – og som desværre allerede inden dette tidspunkt vil have udhulet bymidterne yderligere.

Sammenfattende vurdering

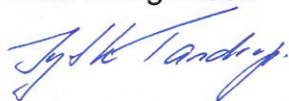
Det fremgår i den sammenfattende vurdering, at de påtænkte planer om etablering af og udvidelse af aflastningsområdet vil have en negativ effekt på 194 mio. kr. i 2028 på butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og i landdistrikterne. I den oprindelige høring var dette beløb kun en negativ effekt på 54 mio. kr.

For det første vil en mistet omsætning på 194 mio. kr. i bymidten og oplandet have katastrofale følger for butiksforsyningen i de pågældende områder. Men det er derudover bemærkelsesværdigt, at selv om meromsætningen nedjusteres fra 677 mio. kr. til 508 mio. kr. i aflastningsområdet, så opjusteres den negative effekt næsten med en faktor 4 fra 54 mio. kr. til 194 mio. kr. Dette er sket, uden der er ændret på teksten i samme afsnit, og uden at der er kommenteret på den voldsomme ændring af effekterne.

Vi skal derfor opfordre Slagelse kommune til at redegøre fyldestgørende for, hvordan disse beløb er fremkommet, og hvorfor for der er sket denne store ændring i forudsætningerne – uden at det har påvirket forklaringen herpå.

Vi skal på denne baggrund opfordre Slagelse kommune til endnu en gang at udbygge redegørelsen for kommuneplantillægget i en fornyet høringsrunde, så der tilvejebringes et fyldestgørende beslutningsgrundlag, inden kommunen træffer så afgørende beslutninger.

Med venlig hilsen



Jytte Tandrup