

Bilag 8 – Mål og Strategi – rummelighed

Fra stilstand til vækst

Afgrænsningen af byområder i kommunen fastsættes ud fra overvejelser om byvækstens fordeling mellem kommunens enkelte byer, dvs. bymønstret, og det samlede areal til byformål i en 12-årig planperiode.

Det er vigtigt for kommunen at fastholde en tilstrækkelig rummelighed til en fleksibel byudvikling. Kommunen lægger vægt på, at både mindre og større byer skal have varierede muligheder for boligudvikling, der imødekommer flere forskellige målgrupper. Hvad angår erhverv, er tilstrækkelige arealreserver til de forskellige virksomhedstyper ligeledes en forudsætning for, at virksomhederne kan placeres rigtigt i forhold til hinanden og i forhold til omgivelserne. Rummeligheden skal derfor fordeles på mange byer. Ikke desto mindre ligger en væsentlig del af de resterende udlæg til byudvikling i tilknytning til kommunens tre store købstæder. Det skal naturligvis ses i sammenhæng med, at netop disse byer generelt har den største efterspørgsel efter nye bolig- og erhvervsområder og dermed også har det største behov for nye arealer de kommende år. Slagelse og Korsør ligger ved motorvej E20 og har stationer på banestrækningen mellem hovedstadsregion og Fyn/Jylland. Skælskør er ligeledes trafikalt meget tilgængelig. Derved imødekommer kommunen statens interesse i, at nye byudviklingsområder primært lokaliseres stationsnært og tæt på det overordnede vejnet.

I Kommuneplan 2013 blev der gennemført markante reduktioner af arealudlæggene på baggrund af en periode med negativ eller stærkt begrænset vækst. Nu er konjunkturkurven knækket, og Slagelse Kommune er inde i en vækstperiode med tilgang af både borgere, virksomheder og studerende. Derfor har Slagelse Byråd med Kommuneplan 2017 valgt at skabe rum for vækst, og der tilføres derfor nye, men dog begrænsede, arealudlæg for at imødekomme nye behov for bolig- og erhvervsudvikling.

Boligtilvækst

I følge Slagelse Kommunes Boligprogram 2016 indeholder kommunens gældende planlægning i 2016 en rummelighed, der svarer til 4485 boliger. I Slagelse by består en stor del af boligrummeligheden af flere hundrede etageboliger i forbindelse med byomdannelse i bymidten; en rummelighed, der er resultat af fortætning i stedet for nyudlæg. Boligprogrammet viser samtidig, at det forventede behov for nye boliger i kommunen i den kommende 12 års planperiode er 965 boliger. Det er en markant forøgelse i forhold til estimatet i Boligprogram 2012 og Kommuneplan 2013, hvor estimatet var 613 boliger.

Eksterne prognoser fra Dansk Byggeri og Danmarks Statistik peger på, at der et endnu større behov for at bygge nye boliger i Slagelse. De forudser en tilvækst på 1.940 boliger over de kommende 10 år. Analysemetoderne er meget forskelligartede, men som et mål i Kommuneplan 2017 fastsættes, at der skal planlægges for etablering af 1.500 nye boliger i Slagelse Kommune over de kommende 12 år – og heraf skal mindst halvdelen etableres i Slagelse by.

Det vurderes generelt, at denne tilvækst kan rummes inden for eksisterende arealudlæg, hvor den største udvikling forventes at ske i Slagelse, primært Tidselbjerg-området, i Byparken, i Ringbyen og på Kasernegrunden, og i Skælskør, primært Møllebakken og i Plantagekvarteret. Der forventes også en reel tilvækst i Vemmelev, Slots Bjergby og Sørbymagle. For øvrige udlæg forventes en mere begrænset udvikling.

For Korsør gælder det særlige, at undersøgelser i forbindelse med udarbejdelsen af Slagelse Kommunes arealudviklingsstrategi har vist, at der er en efterspørgsel på nye boliger, som ikke synes at kunne rummes inden for nuværende udlæg. Derfor tilføres en mindre boligramme som udvidelse af eksisterende bebyggelse i Musholmparken og Højbjergparken samt et mindre udlæg på 1,7 ha, der gør det administrativt enklere at godkende huludfyldninger i en eksisterende bebyggelse på Højbjergvej ved Svenstrup. De to bebyggelser tilsammen skønnes at kunne rumme op til ca. 25 boliger. I Halsskov kan der arbejdes for etablering af to mindre bebyggelser i Byparken, hhv. sydligt og nordligt.

[Link til [Boligprogram 2016](#)]

Erhvervstilvækst

Rummeligheden i erhvervsområder, udlagt i tidligere planlægning gældende i 2016, er på 270 ha etageareal. I 2012 udgjorde rummeligheden 274 ha. Der er således tale om en marginal reduktion.

Danmarks Statistiks opgørelse over Byggeri og boligforhold, herunder Bygningsbestandens areal, viser, at det nuværende erhvervsetageareal i kommunen samlet set er på 163 ha. Det samlede etageareal i 2004 var på 148 ha, hvilket svarer til en vækst på 15 ha etageareal over de sidste 12 års periode. Væksten i erhvervsetageareal, over planperioden på 12 år, forventes at være stigende, da Slagelse Kommune er inde i en vækstperiode. Der kalkuleres med en fordobling af tilvæksten, altså 30 ha, så der i 2029 vil være ikke under 193 ha etageareal i Slagelse Kommune.

Arealudviklingsstrategien peger på en stigende efterspørgsel på erhvervsarealer, primært i Slagelse. Slagelse Megacentrum ved Korsørvej er tæt på udbygget. Derimod har der ikke vist sig væsentlig interesse i Bakkevej-kvarteret i den østlige del af Slagelse. Derfor planlægges der i stedet for etablering af nyt erhvervsareal på ca. 44 ha vest for nuværende Slagelse Megacentrum, der giver mulighed for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper samt ikke forurenende virksomheder. Det skal danne rammen for en eventuelt større gruppe af butikker samt virksomheder inden for f.eks. fødevarer, der kan være med til at understøtte detailhandlen omkring Slagelse Megacentrum.

Der udlægges et nyt erhvervsområde ved Kongevejen ved Stop 39 på omkring 6 ha for at give plads til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Området ligger ud til motorvejen, og er derfor reserveret til transporttungt erhverv. Slagelse Kommune har imødekommet virksomheder til transporttungt erhverv i den øvrige del af Stop 39, hvorfor det vurderes at være hensigtsmæssigt at tage arealet i brug til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper.

Erhvervsområdet på 22 ha ved Bakkevej udgår af Kommuneplan 2017. Den faktiske nettotilvækst i Megacentrum Vest, altså udvidelsen af Slagelse Megacentrum på den anden side af Omfartsvejen, og ved Kongevejen (Stop 39) udgør således 28 ha areal, hvilket svarer til 11 ha etageareal. Endvidere konverteres 20 ha areal i Skovsø Erhvervspark fra erhverv til boligformål, grundet manglende efterspørgsel på erhvervsjord i området. Øvrige udlæg i Slagelse vurderes at være hensigtsmæssige.

Den store erhvervsrummelighed i andre byområder uden for Slagelse, Korsør og Skælskør består primært af udlæg på 39 ha i tilknytning til motorvejen ved Vemmelev. Udlæggets tilgængelighed til motorvejen skal forbedres i denne planperiode.

Erhvervsrummelighed ved Stignæs havn (67 ha) fastholdes ud fra regionale/nationale interesser; Stignæs særlige erhvervsområde er forbeholdt virksomheder med særlige beliggenhedskrav.

Ændringerne betyder, at det samlede areal udlagt til erhverv i Kommuneplan 2017 er nogenlunde status quo i forhold til Kommuneplan 2013.

Der er udarbejdet et bilag *Tilpasning af rummelighed*, der sammenfatter bolig- og erhvervsrummeligheden i Slagelse Kommune. [\[Link til bilag\]](#)