

BILAG Tilpasning af rummelighed

Indhold

Boligrummelighed 2021	3
Erhvervsrummelighed 2021	4
Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov	5
Boligudlæg, der tilføjes eller ændrer anvendelse	7
Boligudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse	8
Erhvervsudlæg, der tilføjes	9
Erhvervsudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse	9
Kort over ændrede rammer	10



Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk

Boligrummelighed 2021

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

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

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

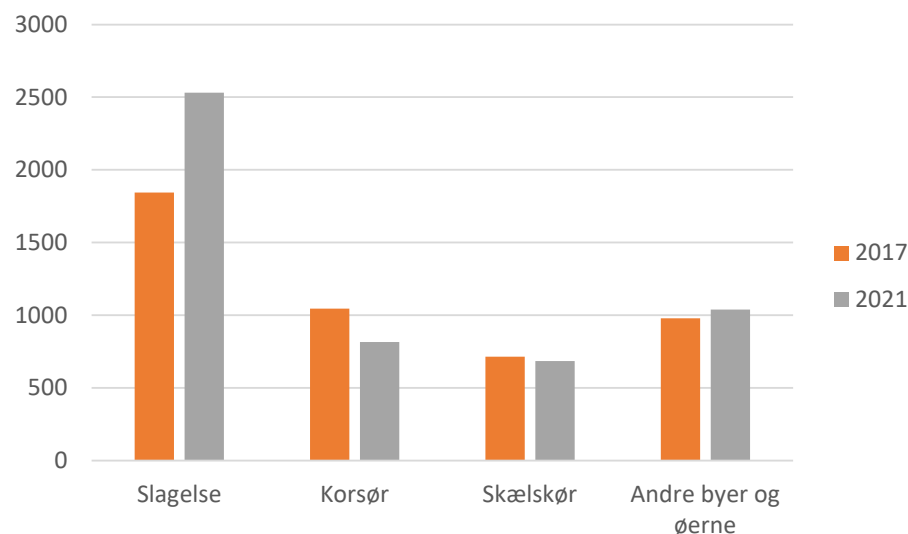


Fig. 1. Boligrummelighed efter gældende planlægning 2021

Erhvervsrummelighed 2021

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

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

I Kommuneplan 21 er der sket en omfordeling af erhvervsarealer i Slagelse. Øst for det nye boligområde, Skovbrynet, ændres et større område fra erhverv til boligformål med henblik på at udbygge boligområdet, Skovbrynet, mod øst. Det areal, der tages ud i Slagelse øst lægges til i Slagelse vest i tilknytning til Megacentrum vest og erhvervsområdet ved Skælskørvej. Begge områder er under udvikling til blandede erhvervsformål, og et erhvervsudlæg, i tilknytning til de to andre, der er forbeholdt transport- og logistikvirksomheder, vil kunne styrke områdets attraktivitet og gøre det muligt for flere brancher at lokalisere sig i Slagelse vest.

I Korsør og Skælskør samt i lokalbyerne giver den gældende planlægning mulighed for at etablere forskellige typer af erhverv i større og mindre områder, hvorfor det vurderes, at der ikke er behov for yderligere erhvervsudlæg her.

I planperioden vil det være en prioritet at få lokalplanlagt og bygge-modnet de mest attraktive erhvervsarealer, herunder Megacentrum Vest og området på begge sider af Omfartsvejen i Slagelse.

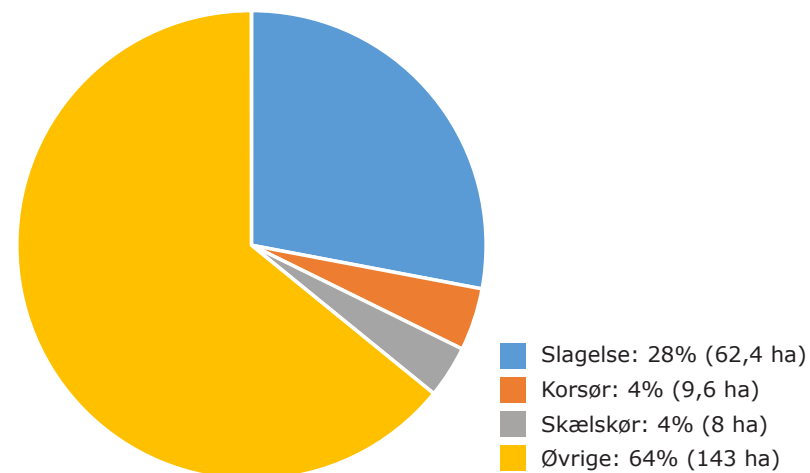


Fig. 2. Erhvervsrummelighed efter gældende planlægning 2021

Tilpasning af rummelighed og fremtidige behov

Boliger

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

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

Den øgede rummelighed i Kommuneplan 2021, som fremgår på side 8, skyldes, at der er sat gang i en række større projekter i Slagelse by, hvor eksisterende erhvervsejendomme og institutionsbygninger omdannes til etageboliger, hvoraf en del af disse er mindre ungdomsboliger. Endvidere vil der i Ringparken i Slagelse, som en del af hele omdannelsen af området frem mod 2030, ske en fortætning med flere boliger. De nye, større udlæg til boligformål, som taler ind i en langsigtet planlægning, begrænser sig til få, men større områder, herunder Bakkevejskvarteret i Slagelse.

Erhverv

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

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

Beregningerne viser, at det nuværende erhvervsetageareal i kommunen samlet set er på 167 ha. Det samlede etageareal i 2010 var ligeledes på 167 ha. Der har altså været et nogenlunde stabilt erhvervsniveau i kommunen over de seneste 12 år. Kigger man på erhvervstyperne individuelt, ses et fald i produktionsvirksomhed i kommunen, men en stigning i forhold til kontor-, handel- og lagervirksomhed. Tallene indikerer, at Slagelse Kommune ligesom resten af Danmark er påvirket af den igangværende globalisering.

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

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

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

Væksten må forventes primært at tilgå Slagelse og Korsør, mens Skælskør og de mindre byer i erhvervsmæssig forstand typisk vil fungere som lokalbyer, hvor erhvervet enten er lokalt, nichepræget eller fungerer som støtte og underleverandør for erhvervslivet i de større byer. Med en forventning om, at der kommer gang i en større udvikling af

Megacentrum Vest i Slagelse anslås det, at der i den kommende 12 års planperiode vil ske en tilvækst i erhvervsvirksomhed i kommunen.

Med en omfordeling af erhvervsudlæg fra Slagelse øst til Slagelse vest vurderes det, at erhvervsudlæggene i Kommuneplan 21 både har en tilpas attraktiv beliggenhed og rummelighed til at kunne muliggøre en sådan udvikling. Fokus er derfor rettet mod at lokalplanlægge og byggemodne disse arealer, så kommunen er parat, når virksomhederne melder sig.

Det samlede etageareal til erhverv i Kommuneplan 2021 er status quo i forhold til Kommuneplan 2017.

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

Principper ved ændring af arealudlæg

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

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

og der er lagt vægt på at fastholde erhvervsarealer ved de større og strategisk mest velbeliggende byer i kommunen. Desuden skal kommunen kunne tilbyde diverse arealer til forskellige erhvervstyper.

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

På side 7-9 er de bolig- og erhvervsområder, der er omfattet af planlægningsmæssige ændringer med denne kommuneplan, oplyst, og de fremgår med kortbilag fra side 10.

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

1.2B37:	Bakkevej nord, Slagelse
1.2B38:	Kløvervej, Slagelse
1.2B39:	Dalvang, Slagelse
2.2R8:	Skovåsen, rekreativt område, Korsør
11.R2:	Vrangsbjergvej, Agersø
L.R29:	Bildsø Camping øst, Bildsø
4.B7:	Bisserup Nord Øst, Bisserup
6.B1:	Liljevænget m.fl., Dalmose
1.2B40:	Bakkevej vest, Slagelse
1.2B41:	Bakkevej øst, Slagelse
1.2B49:	Skovbrynet etape 2, Slagelse
1.1B12:	Ford-grunden, Slagelse
1.2B2:	Instrumentkvarteret, Slagelse
1.2B44:	Ellevej m.fl., Slagelse
1.2B43:	Boliger ved Kalundborgvej, Slagelse
1.2B42:	Aavej, Slagelse
1.1B13:	Den gamle Brandstation, Slagelse
1.5B25:	Boliger Holmstrupv./Marielangsv., Slg.
1.2B48:	Boliger ved Valbyvej, Slagelse
1.3B26:	Boliger ved Holbækvej, Slagelse
1.5B8:	Strandvejen-Willemoesvej, Slagelse
1.2B45:	Ringparken Rækkehuse, Slagelse
1.2B8:	Ringparken, Slagelse
1.3B22:	Boliger ved Sverigesvej, Slagelse
1.1B11:	Børnehaveseminariet, Slagelse
1.2B46:	Tidselbjerget Nord, Slagelse
2.2B4:	Skovvej, Korsør
2.3B25:	Gammel Baneterræn/Bypark, Korsør
3.4B8:	Parkvænget, Skælskør
3.3B11:	Næstvedvej-Smidstrupvej, Skælskør

Boliger/ændring

45 åben-lav og 78 tæt-lav
50 åben-lav og 88 tæt-lav
40 åben-lav og 70 tæt-lav
0 boliger
0 boliger
0 boliger
6 åben-lav og 6 tæt-lav
4 åben-lav
30 åben-lav og 53 tæt-lav
33 åben-lav og 58 tæt-lav
50 åben-lav og 90 tæt-lav
80 etageboliger
0 boliger
0 boliger
0 boliger
0 boliger
40 etageboliger
20 etageboliger
55 etageboliger
2 åben-lav
4 tæt-lav
50 tæt-lav
200 etageboliger
120 etageboliger
20 etageboliger
22 åben-lav og 45 tæt-lav
2 tæt-lav
30 etageboliger
15 tæt-lav
3 åben-lav og 4 tæt-lav

Planlægningsmæssig ændring

Nyt udlæg
Nyt udlæg
Nyt udlæg
Nyt udlæg
Nyt udlæg
Nyt udlæg
Udvidelse
Udvidelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse (adm. ændring)
Ændret anvendelse (adm. ændring)
Ændret anvendelse (adm. ændring)
Ændret anvendelse (adm. ændring)
Ændret anvendelse (boligantallet øges)
Ændret anvendelse (boligantallet øges)
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse (adm. ændring)
Ændret bebyggelsesprocent og etageantal (adm. ændring)
Ændret bebyggelsesprocent og etageantal
Ændret bebyggelsesprocent og etageantal
Ny selvstændig ramme (før en del af 1.2B15)
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse (boligantallet øges)
Ændret anvendelse
Ændret anvendelse

Ramme (KP2021)

16.B2: Violvej, Svenstrup
Kløvervej nord, Slagelse

Landsbyrammer (+50.000 m²)

I alt:

Boliger/ændring

1 åben-lav og 2 tæt-lav
0 boliger

14 åben-lav og 12 tæt-lav

**300 åben-lav
577 tæt-lav
565 etageboliger**

Planlægningsmæssig ændring

Ændret anvendelse
Perspektivområde

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

3.3B6: Tjørnevej m.fl., Skælskør
1.3B18: Frederiksminde, Slagelse
1.2B15: Tidselbjerget, Slagelse
1.1D7: Campus vest, Slagelse
3.4B1: Nyvej m.v., Skælskør
16.BE1: Mælkevej/Vinkelvej, Svenstrup
71.E1: Teglværksvej materielgård, Svenstrup

I alt:

Boliger/ændring

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

**44 åben-lav
63 tæt-lav**

Planlægningsmæssig ændring

3.3B6 reduceres ved at 3.3B11 får sin selvstændige ramme
1.3B18 reduceres ved at et mindre område indgår i 1.3D14
1.2B15 reduceres ved at 1.2B46 får sin selvstændige ramme
1.1BE5 udgår og erstattes af 1.1D7 til offentlige formål
3.4B1 reduceres, da mindre område ændres til centerområde
16.BE1 reduceres ved at et mindre område indgår i 16.B2
71.B6 ændres fra boligområde til 71.E1 erhvervsområde

Boligudlæg, total

I alt:

**256 åben-lav
514 tæt-lav
565 etageboliger**

Erhvervsudlæg, der tilføjes

Ramme (KP2021)		Antal etagemeter (m²)	Planlægningsmæssig ændring
1.2E16:	Dalsvinget, Slagelse	0	Ændret rammeområde
1.2E15:	Byomdannelsesområde nord, Slagelse	0	Ændret anvendelse
71.E1:	Teglværksvej materielgård, Svenstrup	0	Ændret anvendelse (adm. ændring)
1.4E18	Vest for Skælskørvej	80.000	
I alt:		80.000	

Erhvervsudlæg, der reduceres eller ændrer anvendelse

Ramme (KP2021)		Antal etagemeter (m²)	Planlægningsmæssig ændring
1.1B12:	Ford	4.000	1.1E1 ændres fra erhvervsområde til boligområde (1.1B12)
1.2E4:	Elmedalsvej vest, Slagelse	0	Ændret anvendelse og afgrænsning (adm. ændring)
1.2B49:	Skovbrynet etape 2, Slagelse	72.000	1.2E6 ændres fra erhvervsområde til boligområde (1.2B49)
1.2E9:	Nordvej, Slagelse	0	Ændret anvendelse og afgrænsning (adm. ændring)
1.5B8:	Strandvejen-Willemoesvej, Slagelse	0	1.5E4 udgår, og området inddrages i boligramme 1.5B8
1.1D7:	Campus vest, Slagelse	2.000	1.1BE5 ændres fra blandet bolig og erhverv til offentlige formål
16.BE1:	Mælkevej/Vinkelvej, Svenstrup	2.000	Ændret anvendelse
I alt:		-80.000	

Erhvervsudlæg, total

I alt: **0**

1.2B37: Bakkevej nord, Slagelse

(Nyt udlæg til boligformål)



1.2B38: Kløvervej, Slagelse

(Nyt udlæg boligformål)



1.2B39: Dalvang, Slagelse

(Nyt udlæg til boligformål)



1.4E18: Vest for Skælskørvej, Slagelse

(Nyt udlæg til erhvervsformål)



2.2R8: Skovåsen, rekreativt område, Korsør

(Nyt udlæg til rekreative formål)

**L.R29: Bildsø Camping øst, Bildsø**

(Nyt udlæg til rekreative formål)



11.R2: Vrangsbjergvej, Agersø

(Nyt udlæg til rekreative formål)



4.B7: Boligområde Bisserup Nord, Bisserup

(Udvidelse af boligramme 4.B7)



6.B1: Liljevænget m.fl., Dalmose

(Udvidelse af boligramme 6.B1)



1.2B40: Bakkevej vest, Slagelse

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

**1.2B41: Bakkevej øst, Slagelse**

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



1.2B49: Skovbrynet etape 2, Slagelse

(Ændret anvendelse fra erhverv (1.2E6) til boligområde)

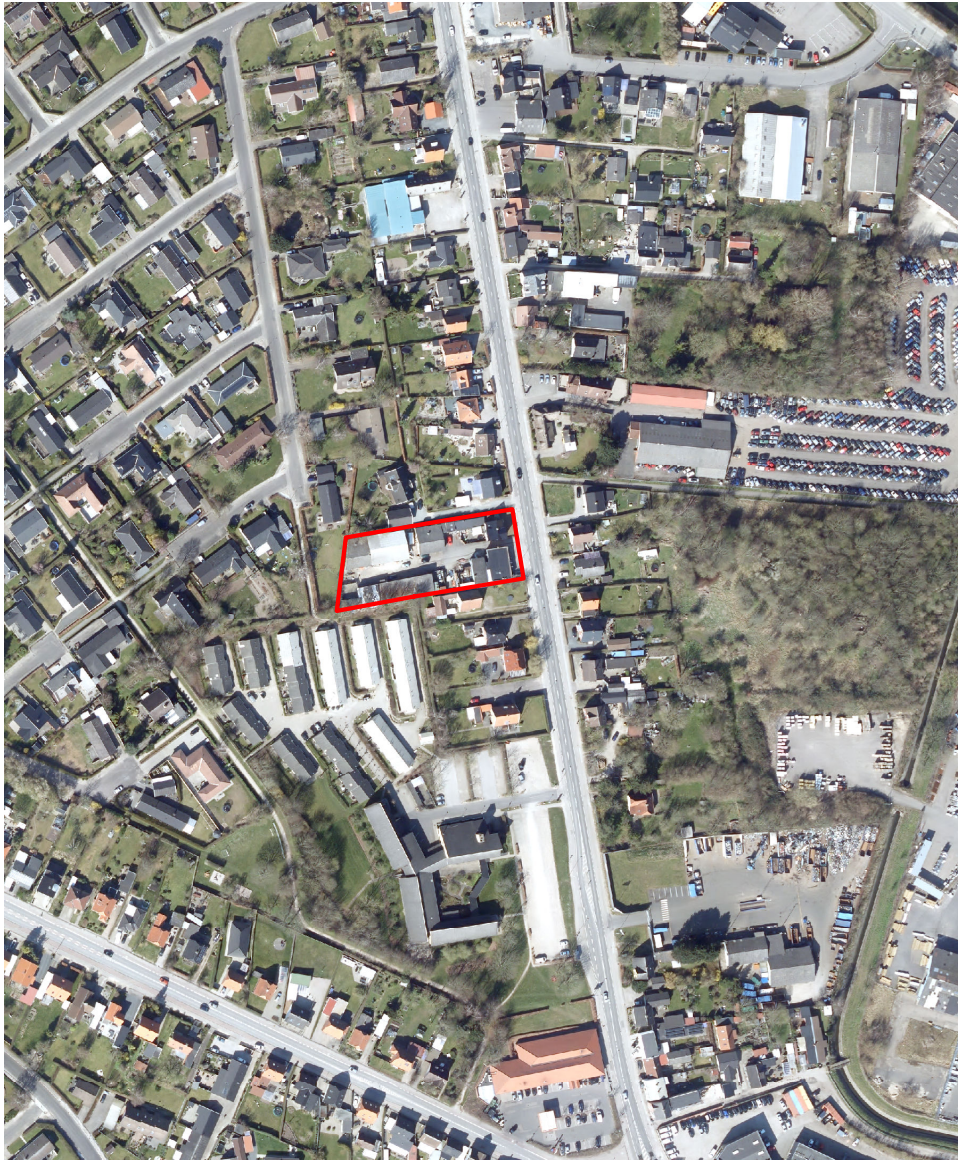
**1.1B12: Ford-grunden**

(Ændret anvendelse fra erhvervsområde (1.1E1) til boligområde)



1.2B2: Instrumentkvarteret, Slagelse

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

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

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



1.2B43: Boliger ved Kalundborgvej, Slagelse

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



1.2B42: Aavej, Slagelse

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



1.1B13: Den gamle brandstation, Slagelse

(Ændret anvendelse fra centerområde (1.1C26) og rekreativt område (1.1R3) til boligområde)

**1.5B25: Boliger krydset Holmstrupvej/Marievangsvej**

(Ændret anvendelse fra centerområde (1.5C1) til boligområde)



1.2B48: Boliger ved Valbyvej, Slagelse

(Ændret anvendelse fra område til offentlige formål (1.2D5) til boligområde)

**1.3B26: Boliger ved Holbækvej, Slagelse**

(Ændret anvendelse fra område til offentlige formål (1.3D2) til boligområde)



1.3D14: Daginstitution Østervang, Slagelse

(Ændret anvendelse fra boligområde (1.3B18) til offentlige formål)

**1.5B8: Strandvejen-Willemoesvej, Slagelse**

(Ændret anvendelse fra erhverv (1.5E4) til boligområde)

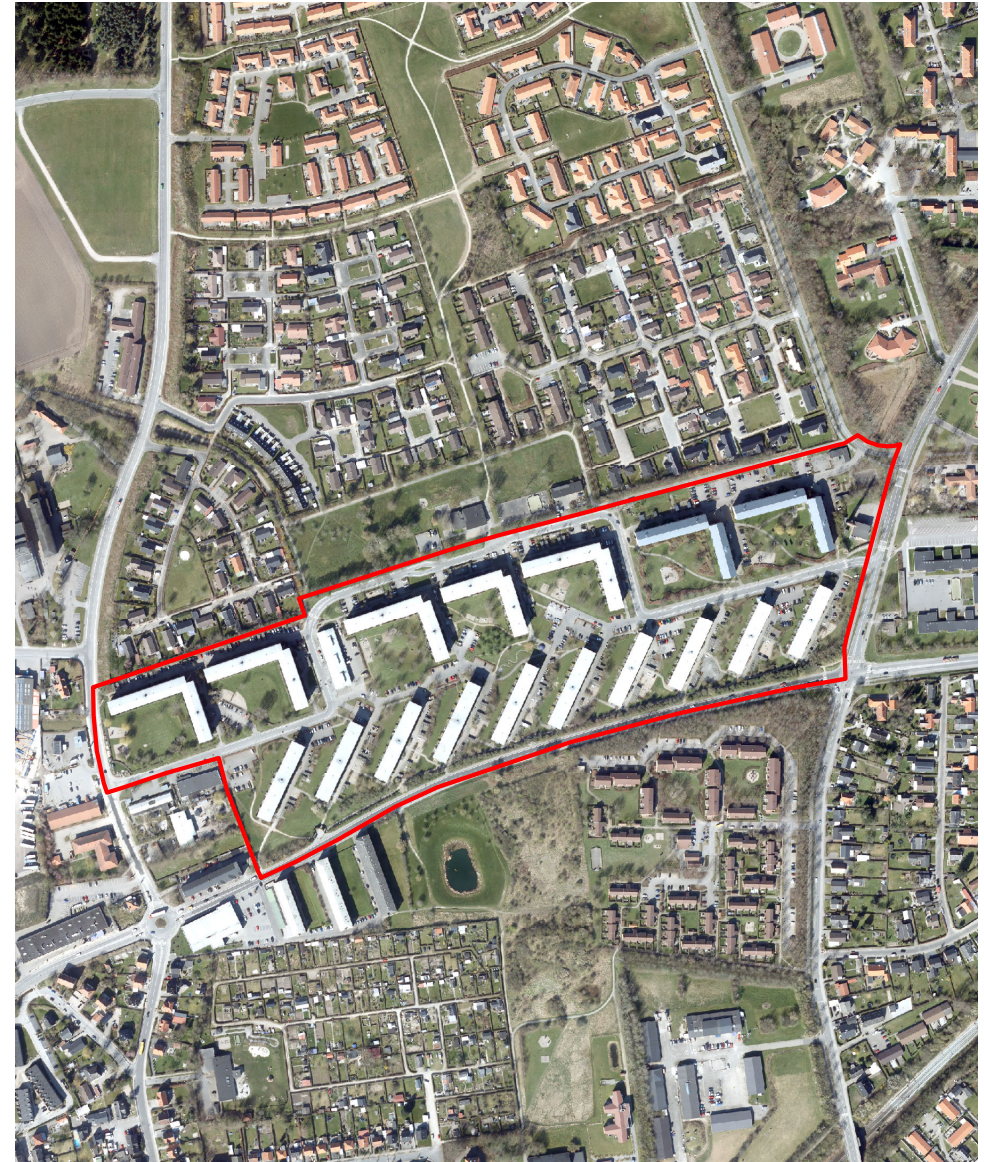


1.2B45: Ringparken Rækkehuse, Slagelse

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

**1.2B8: Ringparken, Slagelse**

(Ændret bebyggelsesprocent og etageantal)

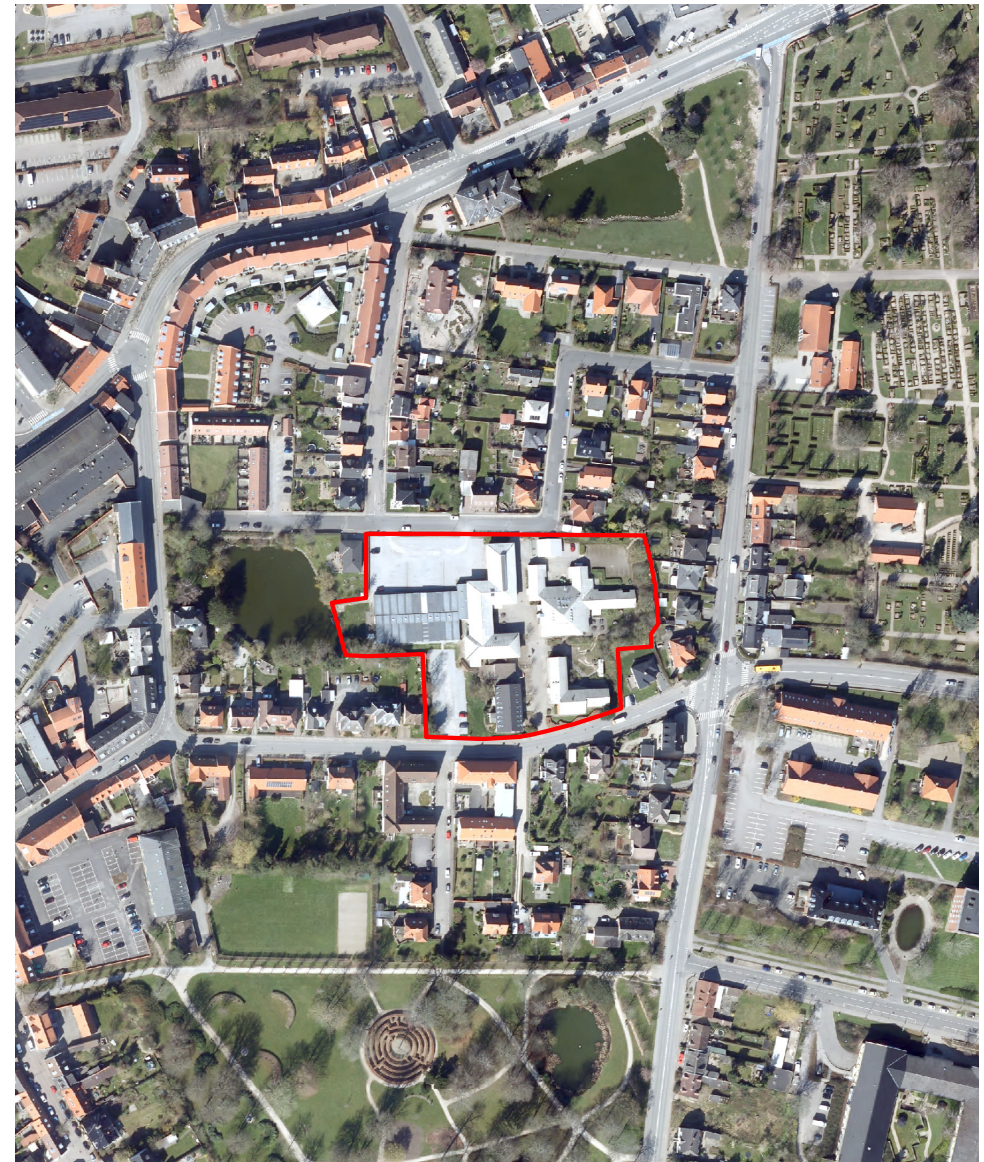


1.3B22: Boligområde ved Sverigesvej, Slagelse

(Ændret bebyggelsesprocent og etageantal)

**1.1B11: Børnehaveseminariet**

(Ændret bebyggelsesprocent og etageantal)



1.2B15: Tidselbjerget Nord, Slagelse

(Rammen reduceres)

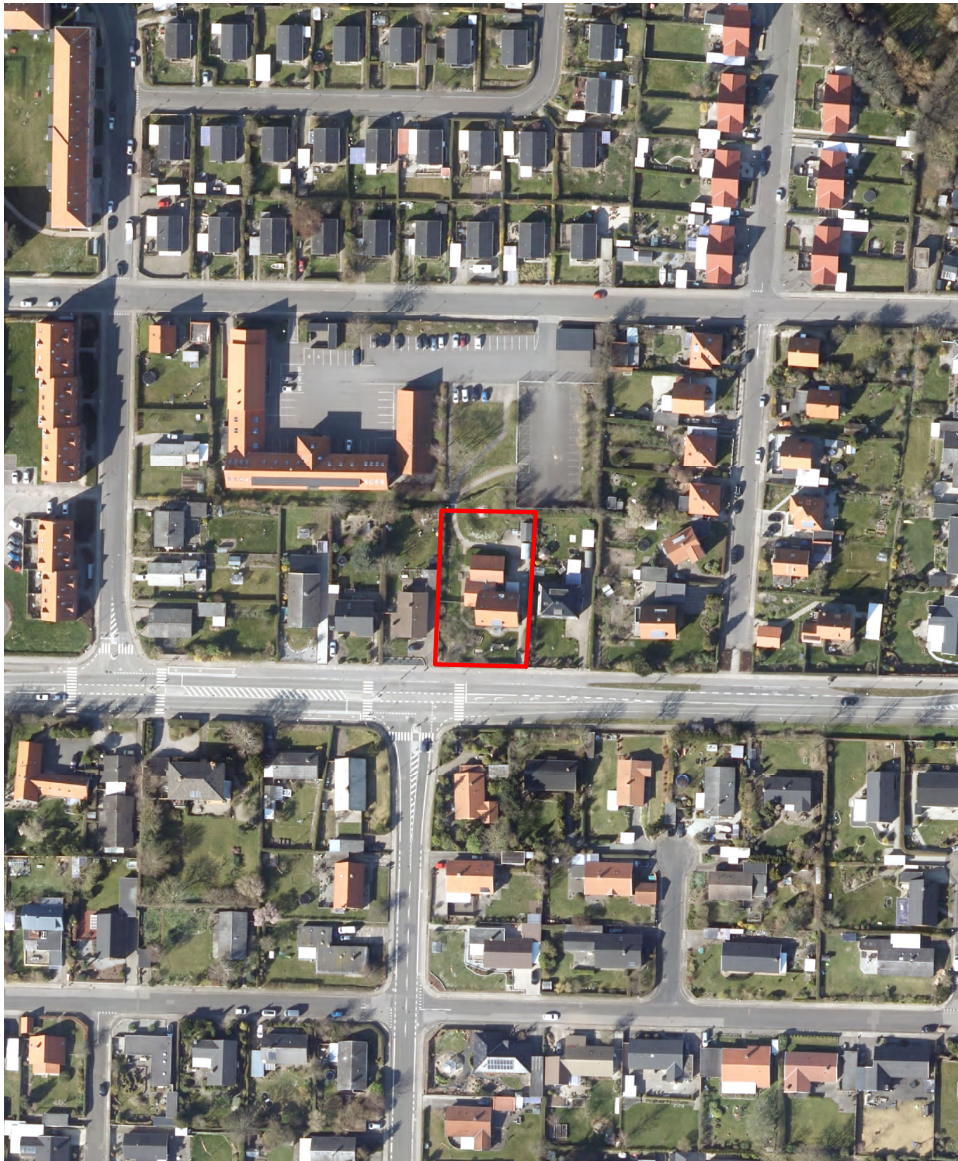
**1.2B46: Tidselbjerget Nord, Slagelse**

(Ny selvstændig ramme. Tidligere en del af 1.2B15)



2.2B4: Skovvej, Korsør

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

**2.3B25: Gammel baneterræn, Bypark, Korsør**

(Ændret anvendelse fra åben-lav til tæt-lav og etageboliger)



3.4B8: Parkvænget, Skælskør

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

**3.3B11: Næstvedvej-Smidstrupvej, Skælskør**

(Ændret anvendelse fra åben-lav (3.3B6) til åben-lav og tæt-lav)



3.4C1: Nyvej m.v., Skælskør

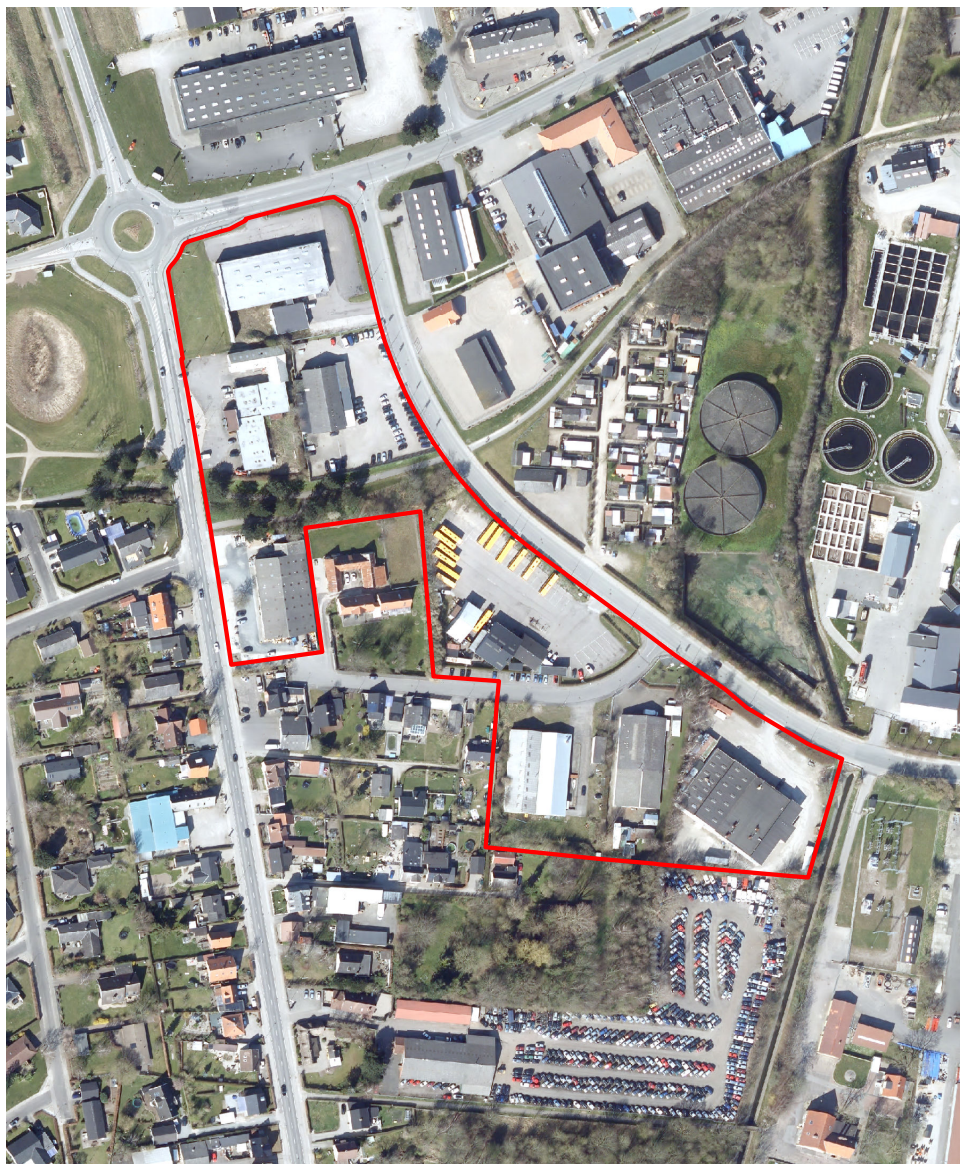
(Ændret anvendelse fra boligområde (3.4B1) til centerformål)

**16.B2: Violvej, Svenstrup**

(Ændret anvendelse fra bolig og erhverv (16.BE1) til boligområde)



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



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



1.1D7: Campus Vest, Slagelse

(ændret anvendelse fra blandet bolig og erhverv (1.1BE5) til området til offentlige formål)

**71.E1: Teglværksvej materielgård, Svenstrup**

(Ændret anvendelse fra boligområde (71.B6) til erhverv)



Kløvervej nord, Slagelse

(Perspektivområde)





Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

58 57 36 00

plan@slagelse.dk
www.slagelse.dk