

Plan og Byg  
December 2014



# Lokalplan nr. 1138

For ejendom til centerformål, hjørnet  
Rosengade/ Stenstuegade, Slagelse

## FORSLAG

# Hvad er en lokalplan?

## HVAD ER EN LOKALPLAN ?

Lokalplaner skal sikre den fremtidige udvikling i et område samt give borgerne og byrådet mulighed for at vurdere konkrete tiltag i sammenhæng med planlægningen som helhed.

I en lokalplan fastsætter byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

## HVORNÅR KAN/SKAL DER UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

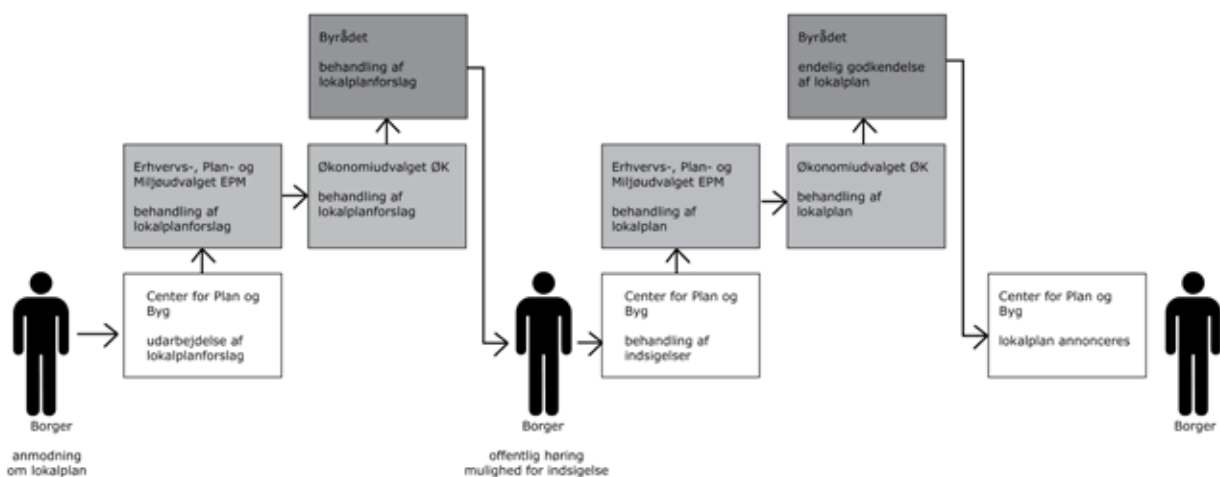
Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

## HVEM HENVENDER MAN SIG TIL NÅR MAN ØNSKER AT DER SKAL UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Når der ønskes opført et større byggeri eller ændret på anvendelsen af en eller flere ejendomme, indledes der først drøftelser med Planlægning.

Når behovet for en lokalplan er afklaret, og der er opnået enighed om et projekt, forelægges sagen for Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget i form af en redegørelse af byggeønske. Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget afgør om behandlingen af lokalplanen skal sættes i gang. Herefter bliver den forhandlede lokalplan behandlet i hhv. Økonomiudvalget og Byrådet.



## HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

- **Redegørelse**  
Baggrunden og formålet med lokalplanen beskrives, og der fortælles om lokalplanens indhold. Herudover redegøres der bl.a. også for de miljømæssige forhold, om hvordan lokalplanen forholder sig til anden planlægning, og om gennemførelse af lokalplanen kræver tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder.
- **Planbestemmelser**  
Er de bindende bestemmelser for områdets fremtidige anvendelse.
- **Matrikelkort**  
Viser afgrænsningen af pågældende område i forhold til skel.
- **Arealanvendelseskort**  
Viser hvordan området er disponeret. Kortet hænger sammen med lokalplanbestemmelserne og er bindende.
- **Illustrationsskitse**  
Viser eksempel på, hvordan bebyggelse og anlæg kan se ud. Illustrationsskitser er til vejledning og inspiration og er derfor ikke bindende.

## Offentliggørelse



Offentlig fremlæggelse:

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 30. januar 2015 til den 27. marts 2015.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 27. marts 2015.

Materialet skal sendes til:  
[plan@slagelse.dk](mailto:plan@slagelse.dk)



# Indholdsfortegnelse

---

## INDHOLD

Offentliggørelse .....	3
<b>Indledning</b> .....	<b>6</b>
Redegørelse .....	7
<b>Forhold til anden planlægning</b> .....	<b>7</b>
Kommuneplan 2013 .....	7
Lokalplan/Byplanvedtægt .....	8
<b>Miljøforhold</b> .....	<b>8</b>
<b>Tilladelse og dispensationer fra andre myndigheder</b> .....	<b>9</b>
<b>Forsyningsforhold</b> .....	<b>9</b>
<b>Eksisterende forhold</b> .....	<b>9</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger</b> .....	<b>11</b>
<b>Lokalplanens midlertidige retsvirkninger</b> .....	<b>11</b>
<b>Matrikelkort</b> .....	<b>12</b>
Bestemmelser .....	13
§ 1 Lokalplanens formål .....	13
§ 2 Område og zonestatus .....	13
§ 3 Områdets anvendelse .....	13
§ 4 Udstykning .....	13
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering .....	13
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	13
§ 8 Ubebyggede arealer .....	13
§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	14
§ 10 Ophævelse af lokalplan .....	14
Vedtagelsespåtegning .....	15
<b>Kortbilag 2 - Anvendelseskort</b> .....	<b>16</b>

# Redegørelse

---

## Indledning

Denne lokalplan er udarbejdet for at skabe grundlag for at etablere et pengeinstitut i stueetagen til den tidligere amtscentral. Bygningen udlægges i øvrigt til centerformål i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser.

## Beliggenhed

Lokalplanen gælder for et område beliggende Stenstuegade 1 i Slagelse og omfatter matr. nr. 58a, Slagelse Bygrunde. Området afgrænses af Stenstuegade og Rosengade.

## Areal

Lokalplanområdet dækker et areal på 1151 m<sup>2</sup>. Den eksisterende bygning har et bebygget areal på 1028 m<sup>2</sup>,



## Redegørelse

### Forhold til anden planlægning

#### Kommuneplan 2013

Øvrige bestemmelser: Max. butiksstørrelse: dagligvare 3500 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 1000 m<sup>2</sup>.  
Max. brutto for omdannelse/ nybyggeri: dagligvarer 150 m<sup>2</sup>, udvalgsvarer 500 m<sup>2</sup>.

#### Kommuneplanens retningslinjer

Området er udpeget i Kommuneplan 2013 som centerområde.

#### Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler rammeområde 1.1C23 - Rosengården, hvorom gælder:

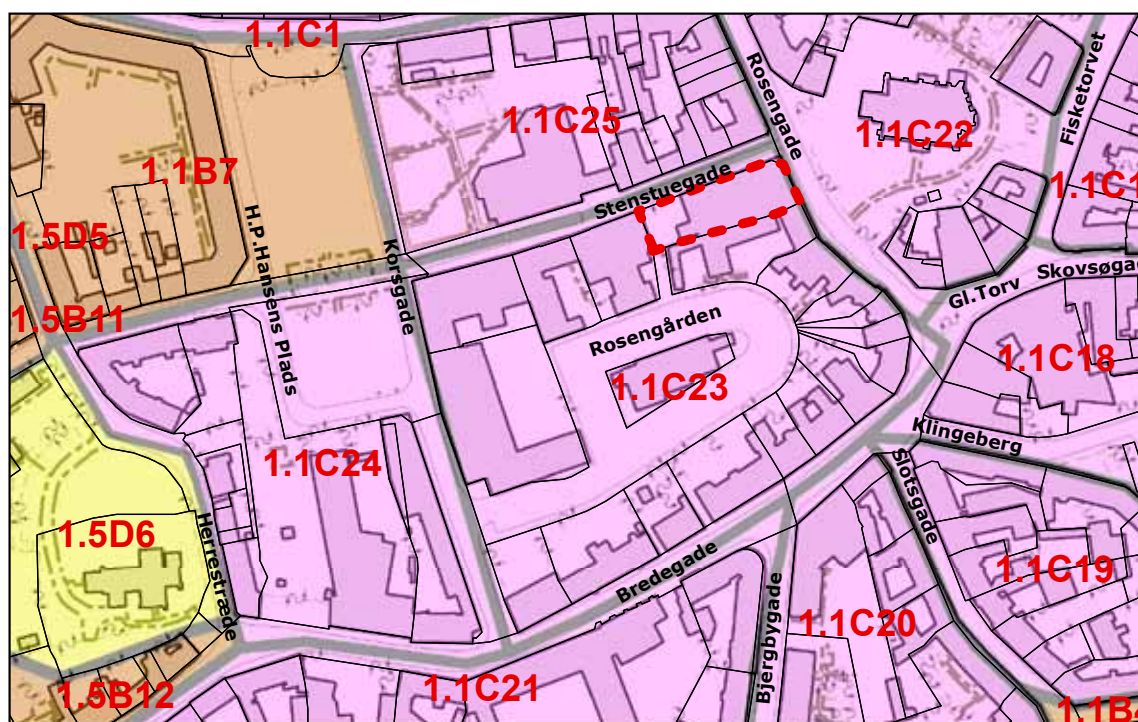
Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 175 for området som helhed

Max etageantal og højde: 3 og 2½ etage



Rammeområde 1.1C23 - Rosengården

# Redegørelse

---

## Lokalplan/Byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af følgende lokalplaner / byplanvedtægter:

- Byplanvedtægt nr. 14 for område mellem Rosengade, Bredegade, Korsgade og Stenstuegade
- Lokalplan nr. 160 Bymidstens udseende
- Lokalplan nr. 1093 Bymidten i Slagelse, anvendelse af stueetager

Med byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 1138 ophæves byplanvedtægt nr. 14 og lokalplan 1093 for så vidt angår denne lokalplans område.

## Miljøforhold

### Arkæologi

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 08.04.2014).

Museum Vestsjællands kontrol viser, at der i lokalområdet [beskriv].

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

Museum Vestsjælland, Arkæologi  
Klosterstræde 18  
4300 Holbæk  
Tlf. 59 43 23 53

Facade mod Rosengade



Facade mod Stenstuegade





## Forurening

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering. Jord som opgraves og flyttes fra matriklen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til Bekendtgørelse nr. 1479 af 12.12.2007 jf. § 2 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

I forbindelse med at ejer eller bruger udfører bygge- og anlægsarbejde på grunden, skal Jordforureningsloven § 72b overholdes.

## Miljøvurdering

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer, Lovbekendtgørelse 936 af 24. september 2009, skal der udarbejdes en miljøscreening når en myndighed i medfør af lovgivningen, tilvejebringer planer og programmer eller foretager ændringer, medmindre planen kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokal plan eller alene indeholder mindre ændringer. Der skal kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres hos Slagelse Kommune.

## Lavenergi

Nybyggeri skal, i det omfang det er omfattet af bygningsreglementets regler om lavenergi, etableres som lavenergibyggeri, jf. det til enhver tid gældende bygningsreglement. Undtaget er dog nybyggeri, der tilsluttes fjernvarme.

## Forsyningsforhold

### Kloakplanlægning/betjening

Ejendommen er beliggende på hjørnet af Stenstuegade og Rosengade.

Stenstuegade er fælleskloakeret og Rosengade er separatkloakeret.

Der må i øvrigt ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Forsyning skal til

enhver tid have adgang til reparationer af disse. Ændringer skal udføres af autoriseret el, vand og kloakmester og i samarbejde med SK Forsyning.

### Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af SK Vand A/S. Der må ikke bygges hen over forsyningsledninger, og SK Forsyning skal til enhver tid have adgang til reparationer af disse.

### Affald

Ejendommen er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald 2011.

### Tekniske anlæg

Eksisterende gadelys ejes i dag af SK Forsyning.

### Varmeplanlægning

Området er forsyningsområde for fjernvarme og skal tilsluttes hertil.

### Handicapforhold/tilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i bygningsreglementet (BR10).

Der sikres tilgængelighed for alle i området, så mennesker med og uden handicap skal have mulighed for at færdes uden forhindringer.

## Eksisterende forhold

### Eksisterende bebyggelse

Bygningen er oprindeligt opført til et varehus i 3 etager - IP-huset og efterfølgende Illum. Senere blev bygningen købt af Vestsjællands Amt og omdannet til amtscentral og fungeret til dette formål i en lang årrække frem til 2009.

Bygningen er nu planlagt omdannet til liberale erhverv med et pengeinstitut i stueetagen. Omdannelsen vil medføre, at der kommer en række nye arbejdspladser i området og stueetagen vil åbne sig ud mod Rosengade

# Redegørelse

og forbedre det samlede forretningsmiljø i gaden.

## Trafikale forhold

Ejendommen Stenstuegade 1 ligger centralt i Slagelse by.

Området trafikbetjenes fra Rosengården.

Den vestligste del af arealet op mod biblioteket fungerer som en offentlig stiforbindelse mellem Rosengården og Stenstuegade.

## Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet ligger i gåafstand til togstationen og busterminalen i Slagelse. Herudover betjenes området af Bus 901, 902, 903 og 905.

## Landskabelige og rekreative forhold

Lokalplanområdet har ikke nogen markante landskabelige træk.



## Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18 kun udnyttes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet må de arealer, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold, jf. lov om planlægning § 17 stk. 1.

Forbuddet omfatter også bebyggelse og anvendelse, der er i overensstemmelse med forslaget. Det skyldes, at forslaget kan blive ændret under processen. En byggetilladelse, der er udstedt før planforslaget bliver offentliggjort, berøres ikke.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet dog tillade, at en ejendom bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget, hvis visse forudsætninger er opfyldt.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 30.01.2015 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 30.01.2016.

# Matrikelkort



## Signaturforklaring

-  Optagne veje
-  lokalplanafgrænsning
-  Jordstykker (matrikler)
-  EJERLAV

## KORTBILAG 1

Matrikelkort  
Lokalplan nr. 1138

Mål 1:800

## Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse 587 af 27. maj 2013) fastsættes følgende lokalplanbestemmelser for det område, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

### § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

- 1.1 at området anvendes til centerformål,
- 1.2 at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

### § 2 Område og zonestatus

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. 58a, Slagelse Bygrunde samt alle parceller, der efter den 30.01 2015 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Det vil sige butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, offentlig og privat service, restauration og boliger.
- 3.2 Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker må ikke overstige 3500 m<sup>2</sup>, og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarebutikker må ikke overstige 1000 m<sup>2</sup>.

### § 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må ikke udstykkes yderligere.

### § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Området vejbetjenes fra Rosengården.
- 5.2 I områdets vestskel udlægges areal til en 2,5 m bred sti med offentlig adgang mellem Stenstuegade og Rosengården.
- 5.3 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

### § 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for ejendommen må ikke overstige 200 %.
- 6.2 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 3 etager inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

### § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Udvendige facader skal fremstå i glas eller som teglsten eller som vandskurede facader i jordfarver.
- 7.2 Bygningens transparente udtryk med sproder i antracitgrå skal fastholdes.
- 7.3 Bygningens etageadskillelse med de brede sternbånd skal fastholdes. Sternbåndet skal fremstå i diskrete jordfarver.
- 7.4 Skiltning må kun udføres med løse bogstaver, evt. kombineret med diskret indirekte belysning. Der må kun opsættes skiltning på sternbåndet over stueplan.
- 7.5 Der må ikke opsættes udhængsskilte.
- 7.6 Skiltningen skal følge Slagelse Kommunes regler for skiltning og skal særskilt godkendes af Slagelse Kommune.

### § 8 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal udføres med flisebelægning.

- 
- 8.2** Parkeringsanlægget skal langs Stenstuegade afgrænses af et 1 m bredt beplantningsbælte.

## **§ 9 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

- 9.1** Bebyggelsen skal varmforsynes i overensstemmelse med Slagelse Kommunes varmeplan, der udlægger området til forsyning med fjernvarme.

## **§ 10 Ophævelse af lokalplan**

- 10.1** Med byrådets endelige godkendelse af lokalplanen aflyses byplanvedtægt nr. 14, vedtaget 14. februar 1977 samt lokalplan 1093, vedtaget 20. december 2010 for lokalplanens område.

---

## **Vedtagelsespåtegning**

**Foreløbig vedtaget i Slagelse byråd i henhold til § 24 i lov om planlægning.**

**Den 26. januar 2015**

**Endeligt vedtaget af Slagelse byråd i henhold til § 27 i lov om planlægning.**

**Den**

**På byrådets vegne**

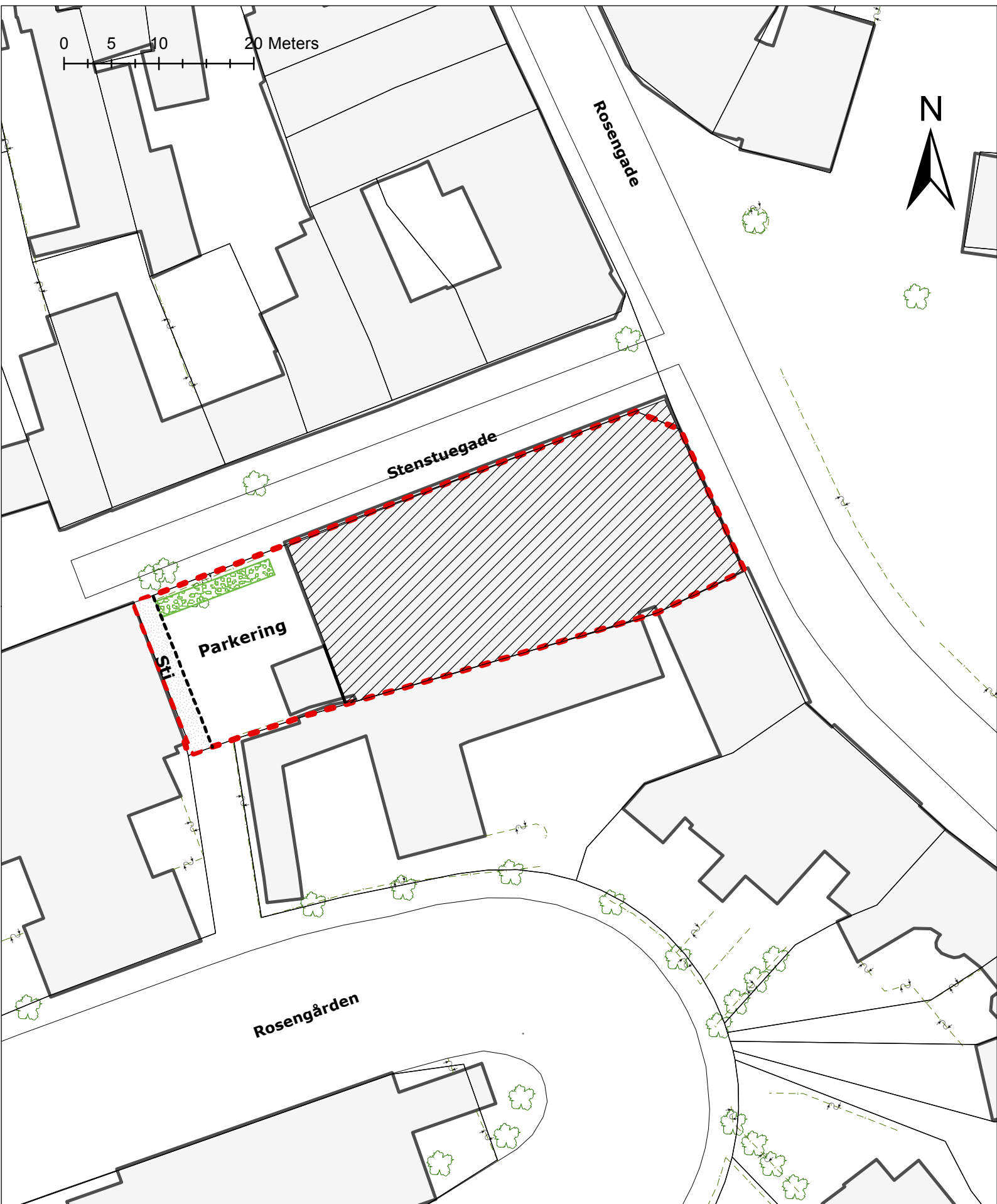
**Stén Knuth  
Borgmester**

**/**

**Søren Lund Hansen  
Kommunaldirektør**







### Signatur

-  lokalplanafgrensning
-  Jordstykker (matrikler)
-  Byggezone
-  Beplantning

**KORTBILAG 2**  
Arealanvendelse  
Lokalplan nr. 1138

Mål 1:500