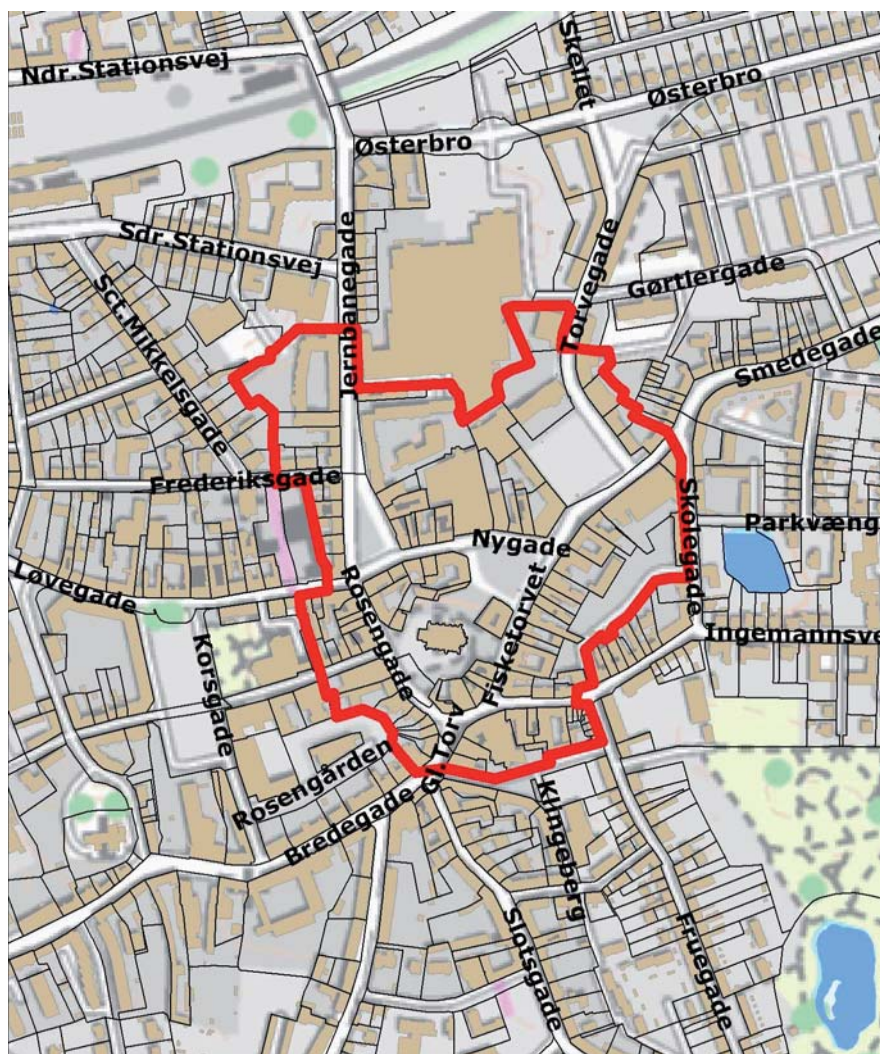


# Lokalplan nr. 1093

Bymidten i Slagelse –  
anvendelse af stueetager



## HVAD ER EN LOKALPLAN?

### **Tilvejebringelse.**

Bestemmelserne om lokalplaner findes i lov om planlægning. Byrådene har ifølge loven ansvaret for, at der udarbejdes lokalplaner.

Der skal tilvejebringes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der påtænkes større anlægs og byggearbejder. Byrådet kan tilvejebringe lokalplaner for en række andre forhold.

### **Offentliggørelse.**

Når byrådet har vedtaget et forslag til lokalplan, skal det offentliggøres sammen med oplysninger om indsigelsesfristen, som mindst skal vare 8 uger.

Samtidig skal byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, samt foreninger der ønsker underretning, til regionale miljøcenter, miljøministeriet og andre for hvem planen har særlig interesse.

De regionale miljøcentre påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med lands- og kommuneplanlægning.

Byrådet kan vedtage planen endeligt, hvis der ikke er kommet indsigelser, når indsigelsesfristen er udløbet. Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejerne og de der har fremsat indsigelser samt til foreninger og myndigheder.

### **Indhold.**

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser, som strider mod en kommuneplan.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller bestemmelser om overførsel af arealer til byzone eller sommerhusområde, om placering af udformning af bebyggelse, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg m.m.

Når en lokalplan omfatter et område, der overføres til byzone eller sommerhusområde **skal** den indeholde bestemmelser om områdets anvendelse og udstykning samt om vej- og stiforhold.

En lokalplan skal ledsages af en beskrivelse af planens formål og dens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

### **Retsvirkninger.**

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må der ikke opføres bebyggelse eller ændres anvendelse på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Lokalplanen tinglyses på de enkelte ejendomme, der er omfattet af planen, og der må ikke etableres forhold, som strider mod lokalplanen, efter at den er bekendtgjort.

Byrådet kan ifølge planlovens § 14 nedlægge forbud mod, at der etableres sådanne forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbudet kan nedlægges for indtil 1 år.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse, kan byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan indenfor visse rammer give dispensation fra lokalplaner.



## LOKALPLAN NR. 1093

### Bymidten i Slagelse – anvendelse af stueetager



Lokalplanen har været fremlagt i offentlig høring i perioden fra **den 28. august 2010 til den 23. oktober 2010.**

# **LOKALPLAN NR. 1093**

## **Bymidten i Slagelse – anvendelse af stueetager**

### **INDHOLD**

#### **Redegørelse**

Indledning  
Forhold til anden planlægning  
Lokalplanens indhold  
Baggrund for lokalplanen  
Lokalplanens retsvirkninger

#### **Lokalplan nr. 1093**

Bestemmelser

Kortbilag - Område- og anvendelse

20. december 2010

# REDEGØRELSE

## INDLEDNING

Planen er en revision af eks. lokalplan 164, vedtaget i 2002. Der er alene tale om en ændring af planens § 3.6, som omhandler eks. stueplan beliggende kontor- og servicevirksomheders mulighed for at flytte til en anden placering indenfor lokalplanområdet.

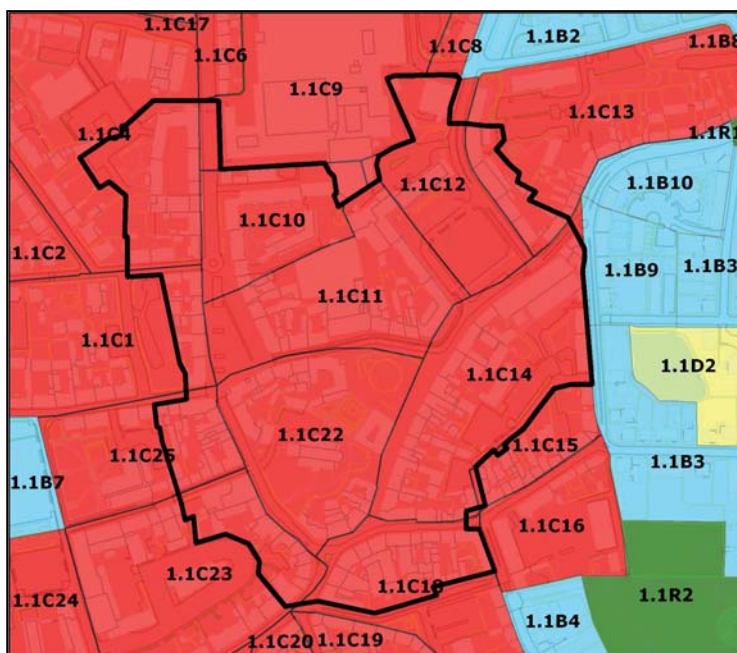
Planen indeholder således fortsat begrænsninger for etablering af kontor- og servicevirksomheder i stueplan med henblik på at forbeholde stueetagerne i de centrale strøggader til detailhandel, restaurationer og lign.

## Slagelse Kommuneplan 2009-2020

### FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

I Slagelse Kommuneplan 2009-2020 er lokalplanområdet beliggende indenfor følgende centerrammeområder:

1.1C11, 1.1C12, 1.1C14, 1.1C22 samt dele af områderne 1.1C1, 1.1C4, 1.1C10, 1.1C13, 1.1C18, 1.1C23 og 1.1C25.



#### Eksisterende lokalplaner

Denne lokalplan erstatter lokalplan 164, Bymidstens anvendelse, og udgør et supplement til de eksisterende lokalplaner indenfor området, d.v.s. lokalplanerne 14, 72, 74, 101, 112, 132, 134, 160, 233 og 263, som regulerer forskellige bebyggelsesforhold, parkeringstilvejebringelse, facader og skilting.

#### Parkerings- og opholdsarealvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af vedtægt for anlæg af parkerings- og opholdsarealer i Slagelse bymidte.

#### Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanen. Det vurderes med baggrund i denne miljøvurderingsscreening, at der ikke skal udarbejdes en egentlig såkaldt miljøvurderingsrapport.

## LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan er alene en revision af lokalplan 164, Bymidstens anvendelse, som blev vedtaget af Slagelse byråd i 2002.

Lokalplanen har således været gældende i ca. 8 år og har til formål at hindre nyetablering eller udvidelse af banker, spa-rekasser, forsikringskontorer, liberale erhverv og lign. kontor- og servicevirksomheder i de centrale stueetager i bymidstens strøggader, med det formål at fremme detailhandlen i Slagelse bymidte.

I nærværende lokalplanrevision er disse begrænsninger fastholdt, alene er der tale om at § 3.6 i lokalplan 164 ændres således:

### **Eksisterende bestemmelse:**

Eksisterende virksomheder, som falder ind under beskrivelsen i § 3.3, kan i virksomhedens helhed flyttes til en anden placering indenfor lokalplanområdet under forudsætning af:

at facadelængden ikke øges  
at anvendelsen er den samme  
at flytningen alene sker til en samlet placering  
at det fraflyttede anvendes til detailhandel, restauration og lign.

### **Revideret bestemmelse:**

Eksisterende virksomheder, som falder ind under beskrivelsen i § 3.3, kan i virksomhedens helhed flyttes til en anden placering indenfor lokalplanområdet under forudsætning af:

at facadelængden ikke øges med mindre dette sker som led i et samlet byomdannelsesprojekt, der omfatter hele ejendommen eller en væsentlig del af denne  
at anvendelsen er den samme  
at flytningen alene sker til en samlet placering



## BYMIDTENS STRØGGADER ANVENDELSE AF STUE- ETAGER

I den historiske bymidtes centrale strøggader skal sikres optimale muligheder for fortættede, bymæssige kvaliteter, som virker samlende og skaber et levende, homogent bycentrum.

For at fastholde og give muligheder for forbedring af det eksisterende købstads- og handelsmiljø ønsker Slagelse Byråd at indføre et stop for nyetablering af liberale erhverv i de centrale strøggaders stueetager.

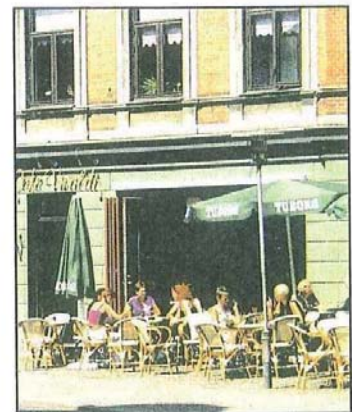
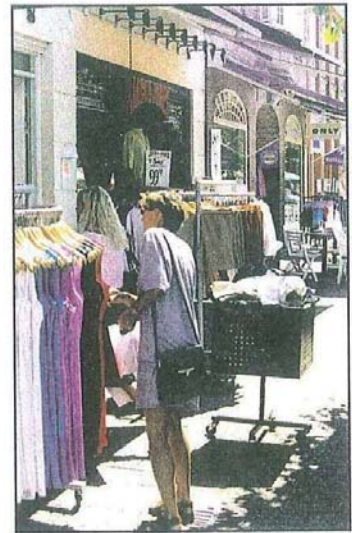
Bymidtens centrale strøggader defineres som de gader, der omkranser de 4 torve – Schweizerpladsen, Gl. Torv, Nytorv og Rådhuspladsen. For dette område vil der blive udarbejdet lokalplan

Anvendelsen af stueetagen i strøggaderne bestemmer i høj grad, hvordan byen bruges. Det er målet at fremme handel og ophold (bylivet) ved at prioritere egentlige butikker og publikumsorienterede serviceerhverv som restauranter og lign. Derfor skal det eksisterende indhold af liberale erhverv i stueetagerne ikke øges (bank, ejendomsmæglervirksomhed, forsikringselskab, klinik m.v.).

Strøggaderne skal virke tiltrækkende på kunder og besøgende med spændende, varierede vareudbud og udstillingsvinduer. Det vil derfor være hensigtsmæssigt at placere fremtidige kontorvirksomheder og lign. på 1. sal

eller i områder udenfor strøggaderne. På denne måde kan butikkerne bevare dominansen i gadebilledet og Slagelse vil blive styrket som handelsby.

Det er af stor vigtighed, at området med de centrale strøggader omkring Sct. Mikkels Kirke er nært forbundet med Casinotorvet som videre adgang til/fra Vestsjællandscentret. De 3 passager – Cityarkaden, Rådhuspassagen og adgangen fra Jernbanegade, som alle peger mod Casinotorvet, er således vigtige forbindelser til at sikre denne sammenhæng.





## KOMMUNEPLAN HOVEDSTRUKTUR

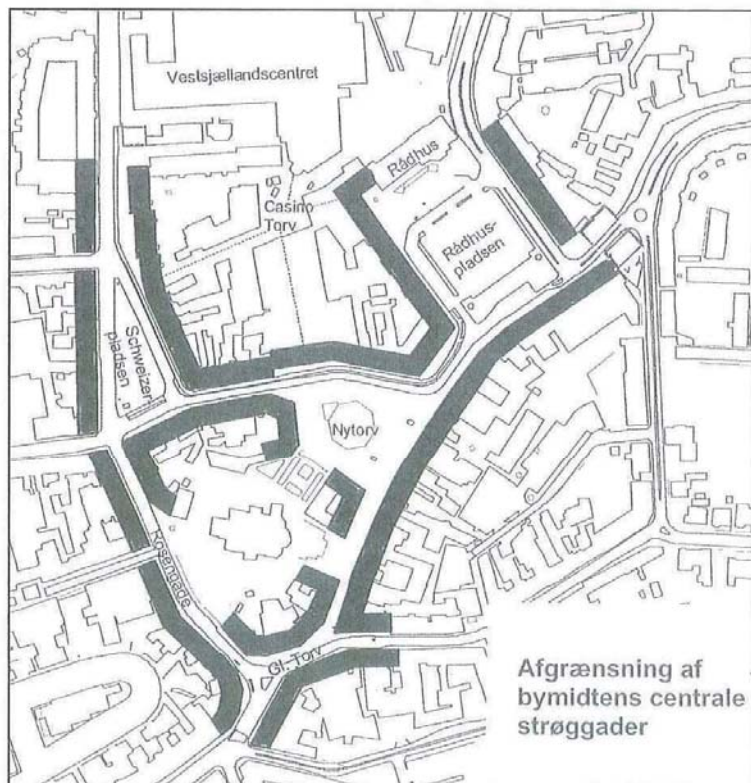


Den ret enestående situation i Slagelse er sammensmeltningen af den historiske bymidte med det moderne Vestsjællandscenter. Via Casinotorvet og den nyere udbygning på Vestsjællandscentret, er dette koblet helt tæt op på den historiske bymidte. Dette har skabt "tvillingecentret" med gensidig synenergieffekt.

Bygningernes stuefacader mod de centrale strøggader skal, hvad angår materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter, og eksisterende bebyggelse skal i nævnte henseender ændres med varsomhed.

Facadeændringer skal udføres således, at der tilvejebringes en god helhedsvirkning i forhold til den pågældende gadefacades arkitektoniske særpræg. Arkitektoniske detaljer, såsom vinduer, gesimser, bånd, vindues- og dørindfatninger og lign. skal udformes under hensyntagen til det overordnede facadeudtryk.

Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer. Vinduer må ikke blændes ved tildækning og lign., således at de får karakter af facadebeklædning. Skiltning, facadebelysning, opsætning af markiser og andet facadeudstyr skal ligeledes vurderes arkitektonisk.



## **LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER**

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

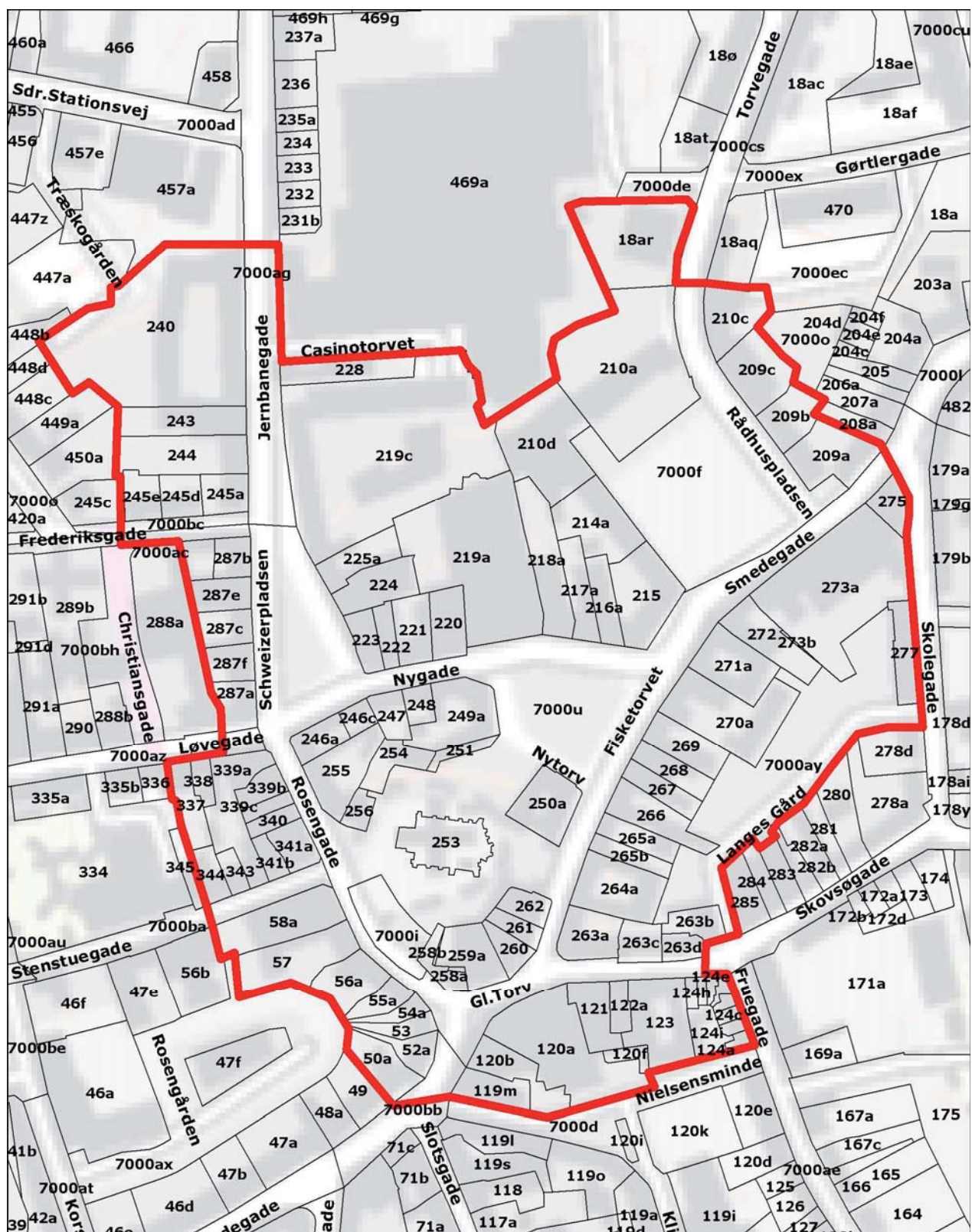
Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil.

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

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.







**MATRIKELKORT MED  
OMRÅDEAFGRÆNSNING**



# **LOKALPLAN NR. 1093**

## **BESTEMMELSER**

I henhold til lov om planlægning (bekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes flg. bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

1.1 Lokalplanen har til formål:

**at** fremme detailhandelsudviklingen i Slagelse bymidte,

**at** hindre, i stueetagen i bymidtes strøggader, ny-etablering samt udvidelse af eksisterende kontor- og servicevirksomhed (banker, sparekasser, forsikringskontorer, foreningskontorer, ejendomsmæglervirksomheder og lign. kontor- og servicevirksomheder).

### **§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS**

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på matrikelkortet og omfatter følgende matr. nr. af Slagelse bygrunde:

50a, 52a, 53, 54a, 55a, 56a, 57, 58a, 119m, 120a, 120b, 120 f, 121, 122a, 123, 124a, 124b, 124c, 124d, 124e, 124f, 124g, 124h, 124i, 209a, 209b, 209c, 210a, 210c, 210d, 214a, 215, 216a, 217a, 218a, 219a, 219c, 220, 221, 222, 223, 224, 225a, 228, 240, 243, 244, 245a, 245d, 245e, 246a, 246c, 247, 248, 249a, 250a, 251, 253, 254, 255, 256, 258a, 259a, 258b, 259b, 260, 261, 262, 263a, 263b, 263c, 263d, 264a, 265a, 265b, 266, 267, 268, 269, 270a, 271a, 272, 273b, 273a, 275, 277, 287a, 287b, 287c, 287e, 287f, 337, 338, 339a, 339c, 339b, 340, 341a, 341b, 343, 344.

samt matr. nr. af Slagelse markjorder:

18ar.

samt alle parceller der efter den 1.8.2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **3 OMRÅDETS ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål (butikker, banker, forsikringskontorer, liberale erhverv m.v. samt mindre, ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikkerne), boligformål og offentlige formål.
- 3.2 I de på kortbilaget markerede gadestrækninger i 10 m's dybde må forhusenes stueetager kun anvendes til detailhandelsforretninger, restaurationer og lign.
- 3.3 I de på kortbilaget markerede gadestrækninger i 10 m's dybde må der ikke etableres nye samt udvides eksisterende banker, sparekasser, forsikringskontorer, foreningskontorer, ejendomsmæglervirksomheder, spilleforretninger, liberale erhverv og lign. kontor- og servicevirksomheder.
- 3.4 Der kan i en bredde på maks. 3 m etableres adgange til de under § 3.1 nævnte anvendelsesformål.
- 3.5 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>.
- 3.6 Eksisterende virksomheder, som falder ind under beskrivelsen i § 3.3, kan i virksomhedens helhed flyttes til en anden placering indenfor lokalplanområdet under forudsætning af:

at facadelængden ikke øges med mindre dette sker som led i et samlet byomdannelsesprojekt, der omfatter hele ejendommen eller en væsentlig del af denne

at anvendelsen er den samme

at flytningen alene sker til en samlet placering.

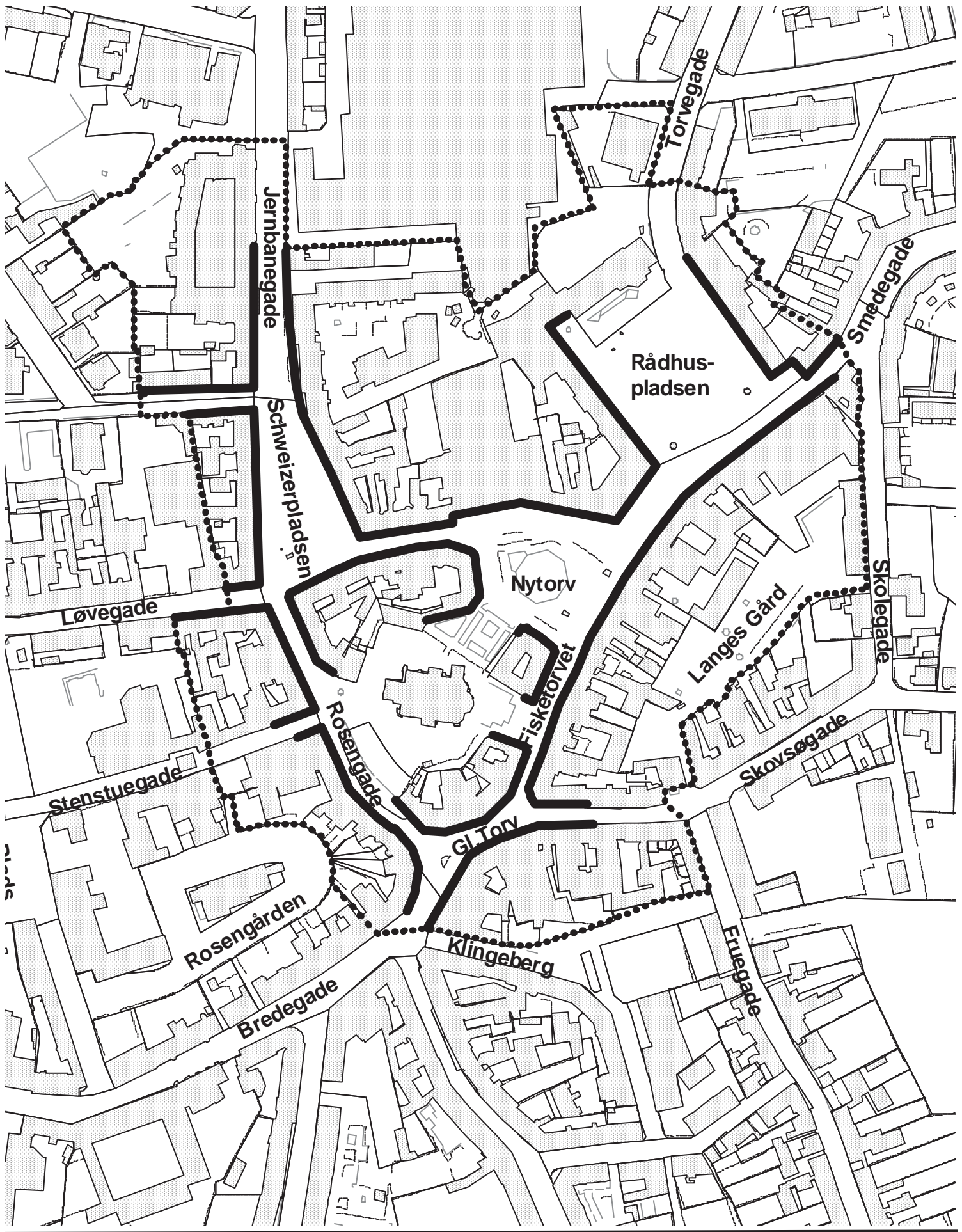
### **§ 4 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN**

- 4.1 Med vedtagelsen af nærværende lokalplan, ophæves lokalplan 164, Bymidstens anvendelse, vedtaget af Slagelse byråd den 18.11.2002.









**SIGNATUR**

- ..... Områdefrænsning
- Gadestrækninger med begrænsninger i anvendelsen af forhusenes stueetage

**OMRÅDE OG ANVENDELSE**







**Slagelse Kommune**

Planlægning  
 Casper Brands Plads 6  
 4220 Korsør

[www.slagelse.dk](http://www.slagelse.dk)

