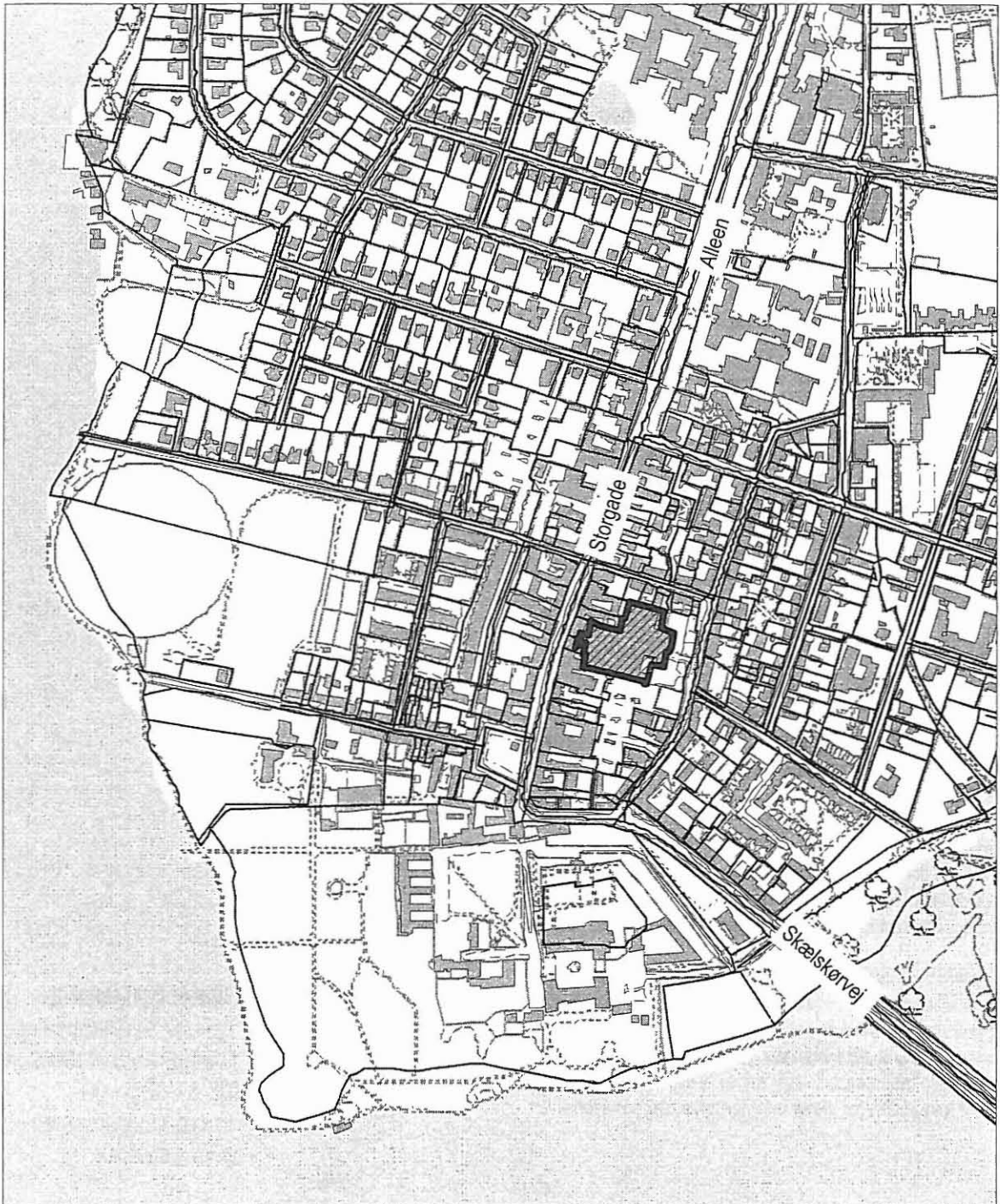


LOKALPLAN NR. 91 A

Juni 2003

Centerområde ved HolbergArkaden



Hvad er en lokalplan?

Tilvejebringelse

Byrådet står for tilvejebringelsen af lokalplaner, evt. i samarbejde med dem, der har interesse i at udføre anlægs- og byggearbejder for det pågældende område.

Byrådet skal tilvejebringe 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 dette offentliggøres sammen med oplysning om indsigelsesfrist, som skal være mindst 8 uger.

Samtidig skal Byrådet give skriftlig underretning herom til ejere, lejere og brugere af de ejendomme, som omfattes af planen, og til foreninger som ønsker underretning, samt til amtsråd, miljøministeren og andre, for hvem planen har særlig interesse.

Amtsrådet påser, at et forslag til lokalplan er i overensstemmelse med regionplanen og kommuneplanen.

Er der opnået enighed mellem amtsråd og byråd om evt. ændringer i planforslaget, kan Byrådet, hvis der ikke er kommet indsigelser efter udløbet af indsigelsesfristen, vedtage planen endeligt.

Efter vedtagelsen foretages offentlig bekendtgørelse af planen, og der fremsendes skriftlig underretning til ejere, til dem, der har fremsat indsigelser, samt til foreninger og myndigheder.

Indhold

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med planloven.

Lokalplaner kan f.eks. rumme bestemmelser om overførsler af arealer til byzone, om anvendelse og udstykningsforhold, om bebyggelsesplacering og udformning, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesarealer m.m.

Retsvirkninger

Når forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendommen, der er omfattet af planen, ikke anvendes eller bebygges 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 planen, efter at den er bekendtgjort.

Med henblik på at sikre planens gennemførelse kan Byrådet ekspropriere fast ejendom, når det er af væsentlig betydning. Byrådet kan, inden for visse rammer, give dispensationer.



SORØ KOMMUNE

Teknik- & Miljøafdelingen
Rådhusvej 8, 4180 Sorø
Tlf. 57 87 01 00
soroekom@soroe.dk
www.soroe.dk

Indhold:

Redegørelse:

Lokalplanens baggrund
Lokalplanområdets beliggenhed
Eksisterende forhold
Lokalplanens indhold
Forhold til anden planlægning

Lokalplanens bestemmelser:

- §1 Lokalplanens formål
- §2 Område og zonestatus
- §3 Områdets anvendelse
- §4 Skiltning
- §5 Ophævelse af bestemmelse i lokalplan
- §6 Servitutter
- §7 Midlertidige retsvirkninger
- §8 Vedtagelsespåtegning

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Oversigtskort – lokalplanområdet

Kortbilag 3 - Oversigtsplan, stueplan

Redegørelse

Lokalplanens baggrund

Byrådet ønsker at følge op på kommuneplanens mål om at fastholde og udvikle butiksmiljøet i Bymidten. Holberg-arkaden er beliggende i det centrale Sorø Midtby-område i direkte sammenhæng med Storgade og hovedgadens butiksliv.

Med vedtagelsen af lokalplan nr. 91 for området langs Storgade i januar 2002 har Sorø Byråd ønsket at præcisere anvendelsen af lokaler i stueetagen langs Storgade. I lokalplan nr. 91 er det bestemt, at randbebyggelsens stueetage - bortset fra nærmere definerede ejendomme - kun må anvendes til detailhandel.

HolbergArkaden er omfattet af lokalplan nr. 48 for Storgadekarréen. Her er anvendelsen af arkaden fastlagt til centerformål generelt. Som det fremgår af kommuneplanen og lokalplan nr. 48, er det Byrådets intention, at HolbergArkaden anvendes som butikssarkade.

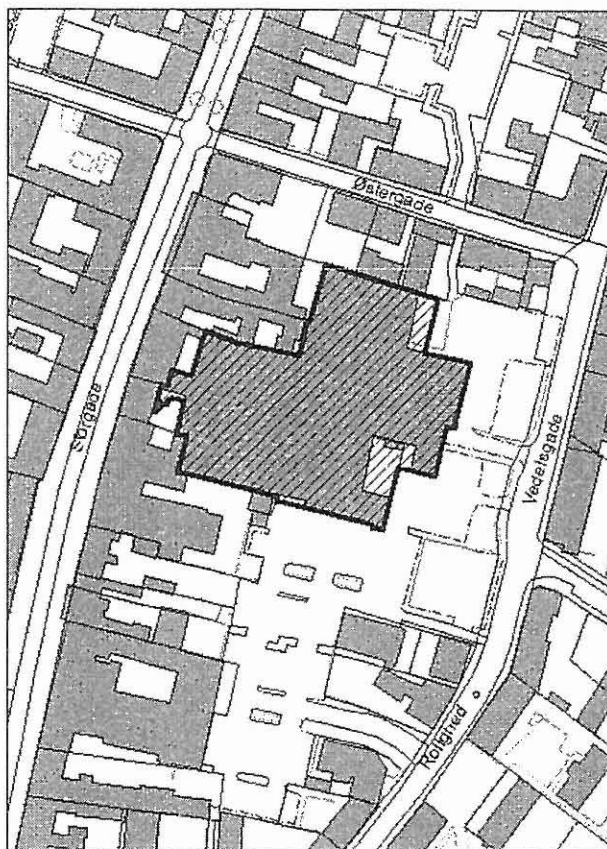


Indgang fra Storgade

Denne lokalplan nr. 91A kan ses i forlængelse af lokalplan nr. 91 for Storgade. Lokalplanen præciserer anvendelsen af HolbergArkaden, herunder benyttelse af bu-

tikslokalerne i arkadens stueetage til detailhandel. Herudover har Byrådet fundet anledning til at optage bestemmelser om adgang til butikkerne, benyttelse af udstillingszone i arkaden og om skiltning.

Lokalplanområdets beliggenhed



HolbergArkaden er beliggende centralt i Sorø Bymidte. Der er adgang til arkaden fra byens hovedgade, Storgade, samt fra parkeringspladsen ved Rolighed. Lokalplanens område omfatter bygninger, der indgår i Arkadecentrets bebyggelse, jf. lokalplanens kortbilag.

Eksisterende forhold

Arkadecentret blev taget i brug november 2001. HolbergArkaden rummer en udbygning af butiksfaciliteterne i Sorø Bymidte på i alt ca. 2200 m². Herudover indgår en allerede eksisterende dagligvarebutik på ca. 1500 m² i centerkomplekset. I bebyggelsen findes desuden 8 boliger og erhvervslejemål.

Redegørelse

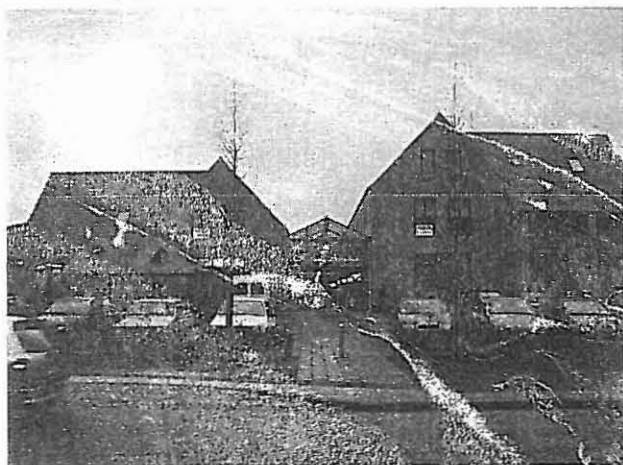
Med arkaden har Sorø fået et attraktivt overdækket handelsstrøg, der har direkte adgang fra Storgade.



Overdækket butikstorv

Arkaden markeres i Storgade ved to søjler og en glasoverdækning. Midt i arkaden findes et torv. Omkring torvet og langs den glasoverdækkede gade ligger der et antal mindre specialbutikker på 100 til 400 m².

Arkadens visuelle udtryk er udført i "Sorø arkitektur". Bygninger er opført i gulfilset murværk med tegltage i dimensioner tilpasset en Sorøskala. Arkadebebyggelsen fremtræder som enkelt



Indgang fra Vedelsgade

bygninger, der er kædet sammen af en let konstruktion med glaspartier, hvorved formiddelsen af åbent handelsstrøg bibeholdes. Bebyggelsen er opført i 2-2½ etage.

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at fastlægge anven-

delsen for centerbebyggelsen, jf. lokalplanområdets afgrænsning, samt at fastlægge bestemmelser for skiltning, adgangsforhold og brug af arkadens udstillingsareal.

Lokalplanen bestemmer, at bebyggelsens stueplan alene må anvendes til detailhandel. Ved detailhandel forstås udvalgs- og dagligvarebutikker, hvor salg af vareartikler er det helt dominerende formål.

Det betyder, at der ikke vil blive givet tilladelser til anvendelse af nye lokaler til bankvirksomhed, forsikring, klinik, solcenter, motionscenter, ejendomsandel, restaurant, frisør, liberalt erhverv, undervisningsformål og beslægtet anvendelse i stueplanet. Disse og lignende erhverv må i fremtiden etablere sig i lokaler, der allerede benyttes til det aktuelle formål eller i lokaler uden for HolbergArkadens stueplan og Storgade, jf. lokalplan 91.

Bebyggelsens 1. etage kan anvendes til henholdsvis boligformål og centerformål (liberalt erhverv, klinik, solcenter, motionscenter, undervisningsformål og lignende) under hensyn til omgivelserne og de indretnings- og sikkerhedsmæssige krav. Der er selvstændig adgang til boligerne, der ligger placeret som en afgrænset enhed i den sydlige del af bebyggelsen. Boligerne er indrettet i 1. sals plan samt tagetage.

Eksisterende anvendelse kan fortsætte uændret og det enkelte lejemål kan overdrages til gældende formål.

Med sigte på at fastholde arkaden som et centralt strøg i midtbyen, er det væsentligt, at adgang til arkaden kun sker fra Storgade og P-pladsen ved Rolighed jf. kortbilag 2, samt at kundeadgang til butikkerne fastholdes fra arkaden. Lokalplanen indeholder bestemmelse herom. Sparekassen Sjælland, beliggende Storgade 26A, har tillige adgang fra Arkaden, hvilket lokalplanen ikke regulerer.

I henhold til planloven skal lokalplanen fastsætte den maksimale størrelse for de enkelte butikker og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikformål. Med udgangspunkt i de nuværende butiksstørrelser er det maksimale bruttoetageareal

Redegørelse

for udvalgsvarebutikker fastsat til 500 m² og det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål er fastsat til 4000 m². Det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker er fastsat til 1600 m², hvilket isoleret set ikke vil hindre en mindre tilbygning til den største af de eksisterende dagligvarebutikker.

For at sikre et tilstrækkeligt udbud af butikker i arkaden vil butiksenheder ikke kunne sammenlægges uden kommunens godkendelse.

Af hensyn til sikkerhed og passage i arkaden defineres en begrænset udstillingszone i arkadestregget. Udstillingszonen fastsættes til en 1 m bred zone, målt fra sokkel.

Inden for udstillingszonen kan der etableres udstilling af varer og opstilles caféborde og stole i forbindelse med udsækningsaktivitet. Uden for denne zone må der ikke opstilles nogle genstande, bortset fra arkadens centrale torveareal, hvor der i forbindelse med særlige arrangementer kan etableres udstillingsaktivitet.

Lokalplanen 48, der omfatter dette lokalplan område, indeholder ikke bestemmelser for skiltning i Holberg-Arkaden. Derfor er der i denne lokalplan optaget bestemmelser herom. Formålet med skiltebestemmelserne er at fastholde en linje og en vis visuel orden i måden der skiltes på. Skiltning skal derfor tilpasses bygningernes arkitektur og opsættes som løse bogstaver over den enkelte butiks vinduer og døre.

Der kan ikke opsættes markiser, udhængsskilte eller lignende (fx reklamebåndere) i Holberg-Arkaden. Flapskilte må alene placeres i arkadens udstillingszone, jf. ovenfor. Belysningen må ikke virke skæmmende eller dominerende for oplevelsen af bygningens udtryk.

Sorø Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, står til rådighed med råd og vejledning i disse spørgsmål.

Med lokalplanens endelige vedtagelse aflyses anvendelsesbestemmelserne i den gældende lokalplan 48 for Storgade-karréen - inden for denne lokalplans område .

Forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

Amtsrådet har i 2001 vedtaget et regionplantillæg for detailhandel.

Amtsrådet har som hovedmålsætning at:

- skabe mulighed for et varieret butiksudbud i mindre og mellemstore byer samt i de enkelte bydele i de større byer,
- skabe mulighed for, at områder til butiksformål kan udlægges, hvor der er god tilgængelighed for alle trafikanter, herunder især den gående, cyklende og kollektive trafik,
- skabe mulighed for, at dagligvareindkøb kan foregå lokalt, således at balancen mellem de enkelte områders og byers forbrug og omsætning opretholdes eller forbedres, og
- skabe mulighed for, at udvalgsvareindkøb, under hensyntagen til det lokale niveau, kan foregå på egnsniveau, således at balancen mellem forbrug og omsætning for udvalgsvarer i de enkelte egne og i amtet som helhed forbedres.

For Sorø bymidte gælder følgende retningslinier i regionplanen:

- Maksimal størrelse for dagligvarebutikker fastsættes til 3000 m².
- Maksimal størrelse for udvalgsvarebutikker fastsættes til 1000 m² og 1 x 1500 m².
- Ramme for nybyggeri og omdannelse fastsættes til 4000 m².

Denne lokalplan er på alle punkter i fuld overensstemmelse med retningslinier og intentioner i regionplanen.

Det eksisterende bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanens område er ca. 3700 bruttoetagemeter.

Redegørelse

Kommuneplanlægning

Hovedstruktur.

Sorø Kommune har i forbindelse med kommuneplanrevisionerne i 1993 - 2002 og 1997-2008 konsekvent arbejdet på at sikre bymidtens anvendelse til detailhandel og kulturelt samlingspunkt.

Sorø ligger tæt på større centre og er derfor udsat for betydelig konkurrence indenfor detailhandelsområdet.

Byrådet har derfor igennem 90'erne gennemført store byfornyelsesprojekter og understøttet bymidten gennem opførelse af mere end 200 nye boliger. Desuden er der gennemført en ombygning af bymidtens gader specielt med henblik på at sikre et bedre og mere attraktivt handelsmiljø.

Byrådets politik har i perioden sikret offentlige og private investeringer i bymidten på over 300 millioner kr. Herudover har man bl.a. virket for en realisering af lokalplanområdets centerbebyggelse, HolbergArkaden.

Byrådet har med disse tiltag et ønske om en yderligere styrkelse af bymidtens konkurrenceevne.

Rammer for lokalplanlægning

I kommuneplanens rammedel omfattes lokalplanen af retningslinierne for område SO-C2, C3, C4, C7 og C8, der alle fastlægger områdets anvendelse til centerformål.

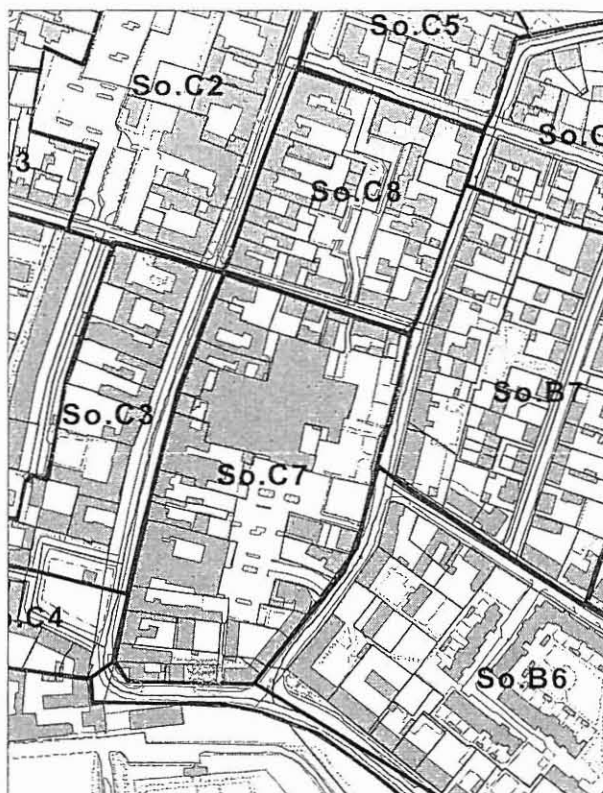
Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Anden lokalplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 48-Storgadekarreen.

Inden for lokalplanens område erstatter den anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 48. Anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 48 aflyses derfor inden for lokalplan nr. 91 A ved den endelige ved-

tagelse af lokalplanen



Anden planlægning

Da lokalplanen alene omfatter en fastlæggelse og præcisering af anvendelse i eksisterende byggeri, der er omfattet af en gældende lokalplan, indeholder lokalplanen ikke redegørelse for kloakforhold, forurening, byøkologiske betragtninger eller trafikforhold.

[Faint, illegible text]

Bestemmelser

Lokalplan nr. 91 A Centerområde ved HolbergArkaden

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge præcise bestemmelser for anvendelse af centerkomplekset ved HolbergArkaden.
- at fastlægge bestemmelser for skiltning, adgangsforskel og udstillingszone i arkaden.

§ 2. Lokalplanområdet og zonestatus

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 13 a og 13 l, Sorø Bygrunde.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1
Området fastlægges som helhed til centerformål.

3.2
Bebyggelsens stueplan må alene anvendes til butikker til detailhandel.

Ved detailhandel forstås udvalgsvarer- og dagligvarebutikker, hvor salg af vareartikler er det helt dominerende formål.

Der kan ikke tillades nyindretning til følgende og beslægtede anvendelser:

- Bank og forsikring
- Klinikker/ solcentre
- Ejendomshandel
- Restauranter/ cafeer

- Frisør
- Motionscentre
- Liberale erhverv og undervisningsformål

Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil. Det enkelte lejemål kan sælges eller overdrages til nuværende formål.

3.3
Bebyggelsens 1. plan kan anvendes til henholdsvis boligformål (inkl. tagetage) og centerformål (liberalt erhverv, klinik, solcenter, motionscenter, frisør, undervisningsformål og lignende).

Lejligheder beliggende Rolighed 19A-I kan kun anvendes til boligformål.

3.4
Dagligvarebutikker kan ikke etableres med et bruttoetageareal over 1600 m². Det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarerbutikker fastsættes til 500 m². Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butikformål inden for lokalplanens område fastsættes til 4000m².

3.5
Butiksenheder kan ikke sammenlægges uden kommunens godkendelse.

3.6
Adgang til arkaden kan kun foregå ad eksisterende indgange ved Storgade og Rolighed/ Vedelsgade. Kunde adgang til butikkerne kan kun foregå fra arkaden.

3.7
Langs butikkernes facader kan der etableres udstilling af varer i en 1 m bred zone regnet fra sokkel. Inden for denne zone kan der også opstilles caféborde og stole i forbindelse med udsænkingsaktivitet.

Af hensyn til fremkommeligheden i arkaden, herunder sikkerhedsmæssige hensyn, må der ikke opstilles nogen genstande uden for udstillingszonen.

På arkadens centrale torv kan der i forbindelse

Bestemmelser

med særlig arrangementer etableres udstillingsaktivitet mv. under hensyn til de sikkerhedsmæssige krav.

§ 4 Skiltning

4.1

Skiltning skal placeres som løse bogstaver umiddelbart over den enkelte butiks vinduer og døre. Desuden kan der i begrænset omfang opsættes logo og lignende på butikkens udstillingsvinduer.

4.2

Der kan ikke opsættes markiser, udhængsskilte eller reklamer på bygningerne. Flapskilte må alene placeres i udstillingszone langs bygningernes sokkel, og der må kun opstilles ét flapskilt pr. butik. Flapskilte må maksimalt måle 120 x 60 cm.

4.3

Skiltning skal i udformning, størrelse og farveholdning tilpasses bygningens dimensioner og arkitektur. Skilte må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske elementer.

Belysning, herunder belysning af skilte, må ikke virke skæmmende eller dominerende.

Sorø Kommune skal godkende skiltning og belysning i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 Ophævelse af bestemmelse i lokalplan.

Inden for denne lokalplans område erstatter lokalplanen anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 48 (lokalplan 48, § 3). Lokalplan 48 for Storgade karréen er vedtaget af Sorø den 19.04.2000.

Nævnte bestemmelse aflyses inden for denne lokalplans område i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 6 Servitutter

Privatretlige byggeservitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelig med lokalpla-

nens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Byrådet har foretaget offentlig bekendtgørelse om lokalplanens endelige vedtagelse.

Måtte nogen på ejendommene lyste servitutter vise sig at være til hinder for eller vanskeliggøre gennemførelse af lokalplanen, må der forhandles med vedkommende påtaleberettigede om ændring af forholdene, eller servitutterne må eksproprieres i henhold til planlovens § 47.

§ 7 Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelsen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planloven kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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

I henhold til planloven kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

§ 8 Vedtagelsespåtegning

Lokalplanen er vedtaget på byrådets møde den 21. maj 2003.


Ivan Hansen
Borgmester


Ole Bay
Teknisk Chef

