



SLAGELSE
KOMMUNE

HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1184

KORSØR BYMIDTE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

OKTOBER 2018

HVAD ER EN HVIDBOG

Når Slagelse Kommune laver lokalplaner, har borgerne mulighed for at fremsende bemærkninger til indholdet. Det sker i høringsperioden, der finder sted, når lokalplanforslaget er blevet vedtaget af byrådet.

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Der er registreret i alt 5 bemærkninger inden for høringsfristen.

Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1184, Korsør bymidte, samt den tilhørende vejledning om bymiljø og bygnin-ger. Planforslaget omfatter området, der er markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. juni 2018 til den 10. august 2018.



KORSØR BYMIDTE

OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Roskilde Stiftsøvrighed
Palæet, Stændertorvet 3 A, 4000 Roskilde
2. Morten Seeger
Algade 20A, 4220 Korsør
3. Niels Thun-Rasmussen
Havnepladsen 3, 4220 Korsør
4. Aase Jepsen
Slottensgade 5, 4220 Korsør
5. Lise Sjørsløv Jensen på vegne af beboere i Blindeport 8 og Slottensgade 9
Blindeport 8, st., 4220 Korsør

SAMMENFATNING

Herunder er bemærkningerne gengivet i resumé og med Slagelse Kommunes kommentarer til bemærkningerne vist til venstre. Nummeret refererer til oversigten over afsendere.

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Slagelse Kommune har i en mail til Roskilde Stiftsøvrighed bekræftet, at lokalplanforslaget vil blive tilrettet i overensstemmelse med stiftsøvrighedens indsigelse. Efterfølgende har Slagelse Kommune modtaget tilbagemelding om, at Roskilde Stiftsøvrighed på grundlag af denne tilbagemelding ikke længe finder anledning til at gøre indsigelse mod planforslaget (mail er vedlagt hvidbogen som bilag sammen med høringssvaret).

Planafdelingen indstiller: 1) at der i bemærkningsfeltet til venstre for de relevante bestemmelser gøres opmærksom på, at Skt. Povls Kirke er beskyttet af den kirkelige lovgivning. Relevante bestemmelser er jf. indsigelsesbrevet: § 6.1 - § 6.4, § 7.3 - § 7.6, § 8, § 9 og § 10.3. Eksempel på tilføjelse af bemærkning til bestemmelse:

”Ad 6.1-6.4

Skt. Povls Kirke er beskyttet af kirkelig lovgivning, herunder Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.”

2) at der i redegørelsen under afsnittet ”Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder” (s. 47) tilføjes:

”Kirkeministeriet

Skt. Povls Kirke er beskyttet af kirkelig lovgivning, herunder Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.”

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. ROSKILDE STIFTSØVRIGHED

Roskilde Stiftsøvrighed finder det positivt, at der udarbejdes en lokalplan med det formål bl.a. at værne om byhistoriske og bygningskulturelle værdier. Dog ser stiftsøvrigheden sig nødsaget til at nedlægge indsigelse med vetovirkning overfor visse bestemmelser, som i forslaget er formuleret, så reguleringen omfatter Skt. Povls Kirke. Der gøres opmærksom på, at kirkebygningen er beskyttet af reglerne i den kirkelige lovgivning.

Lokalplanforslaget fastlægger, at der skal søges tilladelse hos Slagelse Kommune forud for evt. nedrivning af eller udvendige ændringer på eksisterende bebyggelse (§§ 8.1 og 8.2). Dette gælder også ved opsætning af skilte eller markiser (§ 9.1). I sagsbehandlingen af byggeansøgninger vil der blive foretaget konkrete og faglige vurderinger i hvert enkelt tilfælde.

For at give indblik i de forhold, der kan indgå i vurderingerne, er der i vid udstrækning gjort brug af noter, som forklarer og illustrerer bestemmelserne om bebyggelsens bevaring og udseende (§ 8) og om skilte og markiser (§ 9). Vejledningshæftet om bymiljø og bygninger har på samme måde et beskrivende og forklarende sigte. Noterne og vejledningshæftets beskrivelser er ikke bindende som lokalplanbestemmelser. Det er dog aldrig hensigtsmæssigt, hvis formuleringer i noter eller vejledning kan skabe tvivl om betydningen af lokalplanens bestemmelser.

Planafdelingen indstiller, at der i den endelige lokalplan generelt foretages sproglige præciseringer i noter og vejledningstekst med henblik på at sikre ensartede, objektive formuleringer.

Lokalplanforslaget fastsætter bebyggelsesprocenter for delområder i § 7.3 og etageantal i § 7.4. I delområde 1 er bebyggelsesprocenten 90 for de enkelte ejendomme, og bebyggelsen skal generelt opføres i 1 ½ etage, dog skal forhuse på de centrale gader opføres i 2 ½ etage. Matr. nr. 12a (Algade 29) er hjørnegrunden over for Stapels Gård, hvor den eksisterende bebyggelse mod gade tidligere har været anvendt som dagligvarebutik.

Lokalplanforslaget fastlægger ikke konkrete byggemuligheder på den nævnte matrikel. I forbindelse med et evt. projekt vil det blive vurderet, hvad der kan lade sig gøre inden for lokalplanens rammer, og om der er forhold, som forudsætter dispensation. Om der kan dispenseres afhænger af, om den ansøgte afvigelse kan rummes inden for lokalplanens formål og principper.

2. MORTEN SEEGER (MS)

Morten Seeger (MS) gør bemærkninger til flere formuleringer i både lokalplanforslag og vejledning, hvor han finder det uklart, hvorvidt afgørelser i enkeltsager vil være afhængige af personlig holdning og smag hos den enkelte sagsbehandler:

- Note til § 8.15 om tagvinduer: "I tagflader over gadefacader er kviste generelt at foretrække (...)"
- Redegørelsens afsnit om skilte og markiser (s. 41): "Slagelse Kommune står til rådighed med gode råd og vejledning (...)"
- Vejledningen – flere forskellige afsnit, f.eks.: "et forhold, som generelt helst ses undgået", "bør repareres", "anbefales", "vil se forkert ud" mv.

MS stiller forslag om, at bebyggelsesprocent for matr. 12a, beliggende i delområde 1, sættes til 120, og at der for samme matrikel gives mulighed for 2 ½ etage på den bagerste del af grunden.

Forslaget til en ny lokalplan er udarbejdet for at sikre byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når Korsør bymidte udvikler og forandrer sig. I lokalplanforslaget er der arbejdet med både at tilpasse plangrundlaget til virkeligheden i dag og at sikre en vis fleksibilitet, så det også kan fungere de næste 30 år. Det er i den forbindelse administrationens vurdering, at hensynet til kulturarven bør gælde uanset, hvilken retning udviklingen går i.

Lokalplanforslagets § 5.3 om befæstelse af vejarealer, stier mv. stiller krav om, at arealer med forskellige funktioner hver for sig udføres med ensartet materialevalg, dog undtaget gadestrækninger med brolægning i hele gadens bredde. Dette vurderes at indeholde en fleksibilitet, som er nødvendig i en by, der hele tiden forandres og udvikler sig.

Med hensyn til retningslinjer for "byudstyr" eller byrumsinventar vurderer administrationens, at det i lokalplanen ikke vil være hensigtsmæssigt med specifikke krav til udformningen af byrumsinventar, da der også på dette område er behov for fleksibilitet over tid. Det bør overordnet sikres, at placering og udformning af nyt byrumsinventar tager hensyn til arkitektur og helhedsvirkning i omgivelserne. Det fremlagte lokalplanforslag indeholder en bestemmelse vedrørende belysningsanlæg (§ 10.3), men ikke byrumsinventar i øvrigt.

Planafdelingen indstiller, at den relevante bestemmelse omformuleres så den omfatter byrumsinventar mere generelt:

"§10.3 Belysning

Belysningsanlæg i byrum og på offentligt ejede arealer i øvrigt skal placeres under hensyn til arkitektur og helhedsvirkning i omgivelserne."

ændres til:

3. NIELS THUN-RASMUSSEN

Niels Thun-Rasmussen (NTR) har fremsendt et længere indlæg med både ros og kritik af forslaget til en ny lokalplan og har i øvrigt forholdt sig til de fleste af planforslagets bestemmelser (se bilag med det fulde hørings svar). I indlægget ser NTR på den ene side positivt på intentionerne bag lokalplanforslaget; på den anden side udtrykker han skepsis overfor dele af indholdet og det vidensgrundlag, der ligger bag, og spørger bl.a. til meningen med overhovedet at lave en ny lokalplan, når bymidten og dens forretningsliv er under stor forandring (afvikling).

NTR har bemærkninger til flere forhold vedrørende byrum, herunder at der ikke sættes begrænsninger for valg af materialer til befæstelse af vejarealer, og at lokalplanforslaget ikke beskriver udformning og placering af "byudstyr".

”10.3 Byrumsinventar

Placering og udformning af byrumsinventar på offentligt ejede arealer, herunder siddemøbler, affaldsspande, belysningsanlæg mm., skal ske under hensyn til arkitektur og helhedsvirkning i omgivelserne.”

Lokalplanforslagets § 6.1 omhandler ledninger, kabler mv. Kravet om at fremføre ledninger mv. som jordkabler og forbuddet mod udvendig ledningsføring på bygninger vil kun gøres gældende, når der er tale om helt nye ledninger mv. Det vil sige ved nybyggeri eller ved etablering af helt nye tekniske installationer. Det er desuden administrationens vurdering, at fremføring af ledninger som jordkabler er almindeligt brugt i dag, og at kravet godt kan efterleves i praksis.

Lokalplanforslaget stiller krav om, at tekniske installationer indarbejdes i bebyggelsen eller afskærmes, så de ikke er synlige fra offentlig vej eller fra naboejendomme (§ 6.3. Udedele til varmepumper, ventilationsanlæg mm. betragtes som tekniske installationer i bebyggelse, som kan reguleres efter ovennævnte bestemmelse. Der gives ikke tilladelse til opsætning af nye kondenserende gasfyr jf. varmeforsyningslovgivningen.

Korsør bymidte er udlagt til fjernvarmeforsyning. Lokalplanforslagets § 11.4 fastlægger som forudsætning for ibrugtagning, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektivt varmeforsyningsanlæg.

Administrationen vurderer, at det i eksisterende, tæt bebyggede byområder som Korsør bymidte vil være hensigtsmæssigt at tilslutte nye bygninger til kollektivt varmeforsyningsanlæg. Derfor gør lokalplanforslaget brug af planlovens mulighed for at stille krav om tilslutning til fællesanlæg som forudsætning for ibrugtagning (jf. planlovens § 15, stk. 2 nr. 12). Der kan i henhold til gældende lovgivning gives dispensation, bl.a. hvis ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse eller opvarmes med overskudsenergi mv.

NTR kommenterer på flere forskellige forhold vedrørende tekniske installationer og anlæg. Bl.a. mener han at det vil være vanskeligt at efterleve kravet om kun at fremføre ledninger mv. som jordkabler samt forbuddet mod udvendig ledningsføring på bygninger.

NTR fremsætter også synspunkter på forhold omkring placering og/eller udseende af tekniske installationer i bebyggelse. Herunder udedele til varmepumper, skorstene til kondenserende fyr (ligner udluftningskanaler) og ventilationsanlæg i gårdmiljøer ved boliger.

NTR peger på kravet om tilslutning til kollektiv varmeforsyning som en forudsætning for ibrugtagning, som han mener ikke er i overensstemmelse med varmeforsyningsloven.

Det er rigtigt, at den eksisterende bebyggelse på mange ejendomme i bymidten har en bebyggelsesprocent, der ligger over det, der angives i lokalplanforslagets § 7.3. Det beskrives i bestemmelsen, at Slagelse Kommune kan tillade en højere bebyggelsesprocent, f.eks. hvor der er tale om uforholdsmæssigt små grunde, og når helhedssynet taler for det. Dette gælder ved nybyggeri (herunder tilbygninger), og der vil blive foretaget konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Farvesætning fastlægges i lokalplanforslagets §§ 8.3 og 8.4 med henvisning til farveskalaerne vist i bilag 4. I bilaget vises farveskalaer for hhv. facader/større murflader og mindre bygningsdele. Disse er en videreførelse af den farveskala, som blev udarbejdet i starten af 1980'erne til lokalplan 20 (vejledningshæfte nr. 2). Den oprindelige farveskala byggede på Københavns Mallerlaugs "Nye farveprøver" fra 1970, men blev senere "oversat" til NCS-farvekoderne af hensyn til anvendeligheden i praksis. I den forbindelse skete en vis forenkling i forhold til antallet af forskellige kulører, men det stadig er denne "oversættelse", der er videreført, herunder også brugen af både NCS-farvekoder og farvebetegnelser. Farveskalaen til facadefarver indeholder (udover hvid) overvejende lyse gule og grå farvetoner – en farvesammensætning, som man i forarbejdet til lokalplan 20 mente tog hensyn dels til en viden om, hvilke farver der var almindeligt anvendt i den tid, bykernen var under udbygning, dels til de farver der var fremherskende i samtiden.

En lokalplan medfører ikke handlepligt, og et hus, som i dag lovligt er udført i en anden farve end det viste i farveskalaen, kan beholde sin farve, indtil ejer ønsker at ændre den. Dokumentation af ældre eller måske oprindelig farvesætning kan indgå som en del af materialet ved dispensationsansøgning.

I lokalplanforslaget lægges der en særlig vægt på bevaring af bebyggelsesmønsteret og helheden i bymiljøet – og her er alle bygninger i udgangspunktet lige vigtige. Når bestemmelserne

Vedrørende bebyggelsens omfang påpeger NTR, at mange bygninger har en højere bebyggelsesprocent end det angivne, og at der mangler en beskrivelse af, hvilke retningslinjer der gælder.

NTR kommenterer grundigt på lokalplanforslagets bestemmelser for farver: NTR peger bl.a. på, at den fremlagte farveskala mangler flere væsentlige farver fra den beskrivelse, der er i lokalplan 20, og gør opmærksom på, at traditionelle farver, der bygningshistorisk er anvendt i Danmark, er beskrevet i en udgivelse fra Center for Bygningsbevaring. NTR mener, at den farveskala, der vises i lokalplanforslaget generelt er farve- og udtryksløs og vil resultere i et trist bybillede. NTR kommenterer desuden på flere forhold omkring brugen af NCS-systemet, f.eks. at farveskalaen både har NCS-farvekoder og farvebetegnelser.

NTR mener herudover, at den fremlagte farveskala ikke vil fremme bevaring af det eksisterende og henviser til, at der findes huse i røde, gule og grønne farver, der ikke er på farveskalaen, men som har haft disse farver oprindeligt. NTR bemærker i den forbindelse, at fredede og bevaringsværdige bygninger ikke er beskrevet i farveskalaen og henviser til den traditionelle jordfarveskala.

NTR savner beskrivelse af, hvad det er, man ønsker for fremtiden, f.eks. om bevaringsværdige huse skal tilbageføres til det oprindelige udtryk.

for bebyggelsens bevaring og udseende (§ 8) gælder for alle eksisterende bygninger uden at skelne mellem forskellige "grader" af bevaringsværdi, er det desuden muligt at tage de individuelle hensyn, som er nødvendige i en bygningsmasse, hvor de enkelte bygninger i stor udstrækning er bygget om. Hensynet kan gøres gældende, både når der er tale om en bygning med mange velbevarede træk i både helhed og detaljer – og når der ikke er. Muligheden for at højne den arkitektoniske kvalitet vil i behandlingen af konkrete byggesager indgå som ét af flere parametre. I nogle tilfælde vil tilbageføring være en egnet løsning, i andre vil kvaliteten også kunne findes gennem nyfortolkning.

Kviste reguleres af lokalplanforslagets § 8.14. Et ønske om opsætning af en kvist hænger typisk sammen med en ny eller bedre indretning af en tagetage. Det vurderes, at det i langt de fleste tilfælde vil være muligt at finde en løsning, der både opfylder det funktionelle behov og sikrer balance i det arkitektoniske udtryk.

Bestemmelsen om tagvinduer (§ 8.15) gælder ved isætning af helt nye tagvinduer. Det er administrationens vurdering, at der er tale om et i dag almindeligt krav, som bl.a. ofte ses ved regulering af bebyggelsen i ældre byområder, og at det er muligt at vælge vinduer, der opfylder kravet.

Fyldningsdøre kan se ud på mange måder og f.eks. have overvinduer eller glas i de øverste fyldninger, hvilket beskrives i vejledningshæftet om bymiljø og bygninger. Høringssvaret tyder dog på, at mulighederne for glaspazier i yderdøre ikke fremgår tydeligt af bestemmelsen (§ 8.18).

Planafdelingen indstiller, at der foretages en tilføjelse i § 8.18, 2. afsnit, som fastlægger muligheden for glaspazier. Det vil sige, at der foretages følgende ændring:

"Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med

NTR bemærker, at placering af kviste følger oftest husets indretning og ikke nødvendigvis kan ramme en bestemt facadetakt.

Til bestemmelsen om tagvinduer påpeger NTR, at almindelige ovenlys har glasniveau over tagfladen og mener derfor, at kravet om, at glasset skal være i plan med teglstenene er urealistisk.

Vedrørende bestemmelsen om yderdøre bemærker NTR, at der er mange yderdøre i bevaringsværdige huse, der ikke er fyldningsdøre, men som har side og overpartier i glas.

en dækkende maling, jf. § 8.4. Eventuelle sidepartier skal udføres i træ.”

ændres til:

”Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med en dækkende maling, jf. § 8.4. Eventuelle sidepartier skal udføres i træ. Der må isættes glas som overvinduer eller i fyldninger, dog kun i øverste tredjedel af dør/sideparti.”

Krav vedrørende vinduer fastlægges i lokalplanforslagets § 8.19. Administrationen vurderer, at bestemmelsen indeholder muligheden for, at en bygherre vil kunne finde løsninger, der både opfylder bygningsreglementets energikrav og kravet til udseende. Det bemærkes i den forbindelse, at der er mulighed for at søge dispensation fra bygningsreglementets §§ 274-282 om energikrav ved ombygning og udskiftning af bygningsdele, når der er tale om bygninger og eksisterende bygninger omfattet af bevarende bestemmelser i en lokalplan.

I henhold til lokalplanforslagets § 8.2 (Bevaring, ombygning) vil reetablering af vindueshuller kræve tilladelse fra Slagelse Kommune. Dokumentation af placeringen af tidligere vindueshuller kan indgå i ansøgningsmaterialet.

Lokalplanforslagets bestemmelser for tagform (§§ 8.7, 8.8 og 8.9) og tagmaterialer (§§ 8.10, 8.11 og 8.12) forhindrer ikke løsninger, der inkluderer evt. nye, fremtidige teknologier, men stiller netop krav til placering, udformning og udseende. Dette omfatter også solceller eller sedumtage/grønne tage.

Bestemmelsen om regnvandshåndtering (§ 10.7) fastlægger, at regnvand skal afledes på egen grund, hvilket også inkluderer evt. opsamling og/eller forsinkelse via sedumtag/grønt tag.

I forhold til bestemmelsen om vinduer mener NTR, at energikrav til nye døre og vinduer kan være i modstrid med lokalplanforslagets krav til vinduernes udformning. NTR mener også, at det i facader, hvor vindueshuller tidligere har været ændrede, bør være muligt at bringe dem til syne igen.

NTR påpeger, at fremtidige energikrav formentlig vil gøre det nødvendigt at indarbejde krav til udseende til tagformer og -materialer og henviser til, at der forskes meget indenfor området. NTR bemærker også i forhold til bestemmelsen om regnvandshåndtering, at sedumtage/grønne tage i fremtiden kan blive nødvendige for at opsamle regnvand mm.

I lokalplanforslaget fastlægges ingen bestemmelser for grundejerforeninger (§ 12), da det ikke vurderes at være relevant i forhold til planlægningens formål og område. Eksisterende grundejerforeninger inden for området påvirkes ikke af dette, ligesom der ikke er hindringer for, at grundejere på eget initiativ kan stifte en forening. Med hensyn til opgaver og pligter forholder Slagelse Kommune sig kun til en grundejerforenings vedtægter i det omfang, de vedrører forhold, der reguleres gennem planlov, vejlov eller andet.

Se ovenstående bemærkning vedrørende byrumsinventar.

Lokalplanforslagets § 5.2 fastlægger, at parkeringspladser skal etableres på egen matrikel eller på anden ejendom i nærheden. Dette krav kan især i de vestlige og centrale dele af bymidten – herunder Slottensgade – være vanskeligt at opfylde på grund af de små grunde, den høje udnyttelse og friarealer uden direkte adgang fra vej. Derfor benyttes kantstensparkering i den udstrækning, det er tilladt. Spørgsmål om parkeringsforhold skal rettes til vejmyndigheden i Center for Teknik og Miljø, som i samarbejde med politiet fastlægger parkeringsmulighederne. Høringssvaret er videresendt til Center for Teknik og Miljø.

Som en del af Slagelse Kommunes nye affaldsordning har de fleste husstande fået to nye større beholdere. Det er de enkelte ejeres ansvar at sørge for en standplads på egen matrikel og at sikre adgang til beholderne i forbindelse med tømning. Affaldsbeholderne må i henhold til vejloven ikke henstilles på vejareal (hvilket også omfatter evt. fortov). Slagelse Kommune er klar over, at det mange steder i Korsør bymidte er vanskeligt at give adgang til beholderne på anden måde end ved at stille dem på vejareal – og der gøres opmærksom på, at det også er ejers ansvar, at beholderne bliver fjernet igen umiddelbart efter tømning. Spørgsmål vedrørende affaldsordning og vejarealer rettes

NTR bemærker, at det vil være formålstjenstligt for byen med gadeforeninger eller grundejerforeninger, som kunne forestå f.eks. flagning, renholdelse, vedligeholdelsespligt, fælles planter, bænke osv.

4. AASE JEPSEN

Aase Jepsen (AAJ) mener, at der er lavet en fin lokalplan, men fremsætter ønske om, at de gamle gadelygter opstilles igen.

5. BEBOERE I BLINDEPORT 8 OG SLOTTENSGADE 9 v/ LISE SJØRSLEV JENSEN

Lise Sjørsløv Jensen (LSJ) fremsender bemærkninger på vegne af en gruppe beboere i ejendommene Blindeport 8 og Slottensgade 9, som er meget tilfredse med, at der i Slottensgade mellem Blindeport og Sylowsvej er ”parkering forbudt” i vejsiden med ulige husnumre. Andre beboere i ejendommene er dog imod dette og har henvendt sig til politiet for at få skiltningen fjernet.

LSJ m. fl. mener, at det bl.a. af sikkerhedsmæssige grunde (brand og lign.) er vigtigt at bibeholde ”parkering forbudt” og at det går ud over de gamle gaders charme, hvis gaderne plastes til med biler. LSJ m. fl. ser gerne, at der gøres indsigelse overfor rette instanser.

Som en supplerende bemærkning nævner LSJ de nye skraldespande, som hun mener heller ikke pynter i gaden.

til Center for Teknik og Miljø.

Slagelse Kommune
Plan og Udvikling
(plan@slagelse.dk)

Slagelse Kommunes Forslag til Lokalplan 1184 Korsør Bymidte - veto i medfør af planlovens § 29, stk. 3

Roskilde Stiftsøvrighed har modtaget ovennævnte forslag til lokalplan med oplysning om, at lokalplanforslaget er sendt i offentlig høring i perioden 1. juni 2018 – 10. august 2018. Der henvises til kommunens brev af 30. maj 2018 til Roskilde Stiftsøvrighed.

Skt. Povls Kirke (Kirkepladsen 16, 4220 Korsør, matr.nr. 326, Korsør Bygrunde) er beliggende indenfor lokalplanområdet, nærmere bestemt delområde 1.

Indledningsvis skal stiftsøvrigheden bemærke, at vi finder det positivt, at der udarbejdes en bevarende lokalplan med det formål bl.a. at værne om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer udvikles og fornyes.

Men som lokalplanens bestemmelser er formuleret, er vi imidlertid af den opfattelse, at der i planen fastsættes bestemmelser, der regulerer Sankt Povls Kirke. I tilknytning hertil skal vi bemærke, at Sankt Povls Kirke er beskyttet af reglerne i den kirkelige lovgivning. Der henvises til side 109 ff. i vejledning nr. 187 af 14. november 1996 om planloven.

Vi ser os derfor nødsaget til i medfør af planlovens § 29, stk. 3, at nedlægge indsigelse med vetovirkning mod lokalplanen, idet omfang nedennævnte bestemmelser vedrører Sankt Povls Kirke:

Planforslagets § 6.1 – § 6.4, § 7.3 – § 7.6, § 8, § 9 og § 10.3.

Vi beder oplyst, hvad der passerer i sagen, idet vi for en god ordens skyld skal henlede kommunens opmærksomhed på planlovens § 28.

Med venlig hilsen



Ida Normann
chefkonsulent

Kopi til:
Skt. Povls Sogns Menighedsråd (7348@sogn.dk)
Slagelse Provstiudvalg
Kgl. bygningsinspektør, arkitekt m.a.a. Camilla Løntoft Nybye

Signe Marie Rohde

Fra: Roskilde Stift <KMROS@KM.DK>
Sendt: 14. september 2018 14:06
Til: Signe Marie Rohde
Emne: Til Slagelse Kommune: Frafalder indsigelse - Forslag til Lokalplan 1184 Korsør Bymidte (STPR F2: 197291)

Opfølgningsflag: Opfølgning
Flagstatus: Afmærket

Til Slagelse Kommune, att.: byplanarkitekt Signe Marie Rohde

Slagelse Kommunes Forslag til Lokalplan 1184 Korsør Bymidte - bekræftelse på frafald af veto

Stiftsøvrigheden skal hermed formelt skriftligt bekræfte det under telefonsamtalen af 12. september 2018 oplyste, nemlig at vi frafalder indsigelsen i brev af 26. juli 2018, under forudsætning af at forslaget til lokalplan ændres som foreslået af kommunen, jf. nedenfor i e-mail af 31. august 2018 med bilag.

Med venlig hilsen
Ida Normann
Chefkonsulent

Roskilde Stiftskontor
Stændertorvet 3A
4000 Roskilde
Tlf. 4638 1920
kmros@km.dk
www.roskilde.stift.dk



Denne e-mail kan indeholde fortroligt materiale. Hvis du ikke er rette modtager, beder vi dig venligst kontakte os på e-mail kmros@km.dk eller på telefonnr. 46 38 19 20. Desuden beder vi dig slette e-mailen og eventuelle vedhæftede dokumenter. Misbrug, offentliggørelse eller videregivelse af e-mailens indhold er ikke lovligt.

Til: Roskilde Stift (KMROS@KM.DK)
Fra: Signe Marie Rohde (siroh@slagelse.dk)
Titel: Fra Slagelse Kommune: Ændringer til forslag til lokalplan for Korsør bymidte
E-mailtitel: Vedr. indsigelse med vetovirkning - Slagelse Kommune lokalplan for Korsør bymidte
Sendt: 31-08-2018 09:38:04

Til Ida Normann, chefkonsulent ved Roskilde Stift

Slagelse Kommunes planafdeling har modtaget bemærkninger fra stiftsøvrigheden til lokalplan 1184 for Korsør bymidte – en indsigelse med vetovirkning. I indsigelsen gøres der opmærksom på, at lokalplanen indeholder bestemmelser, der regulerer Skt. Povls Kirke, og at det ikke er i overensstemmelse med det forhold, at kirkebygningen er beskyttet af reglerne i den kirkelige lovgivning.

Som nævnt i telefonen tidligere denne uge, er der tale om uopmærksomhed fra vores side, og vi er selvfølgelig indstillet på at foretage de nødvendige ændringer i lokalplanen.

Vi foreslår følgende:

1) At der i bemærkningsfeltet til venstre for de relevante bestemmelser gøres opmærksom på, at Skt. Povls Kirke er beskyttet af den kirkelig lovgivning, herunder Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde. Se vedhæftede eksempler (ændring er markeret med gul overstregning). Relevante bestemmelser er som angivet i indsigelsesbrevet:

- § 6.1 - § 6.4
- § 7.3 - § 7.6
- § 8
- § 9
- § 10.3

2) At det i redegørelsen under afsnittet "Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder" på samme måde tilføjes, at Skt. Povls Kirke er beskyttet af den kirkelige lovgivning. Se vedhæftet eksempel (ændring er markeret med gul overstregning).

Hvis der er ønske om yderligere tilføjelser eller rettelser, ser jeg frem til at høre fra jer: siroh@slagelse.dk, direkte tlf. 58 57 92 08

Venlig hilsen

Signe Marie Rohde

Byplanarkitekt



Center for Miljø Plan og Teknik
Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse



Direkte telefon : 58 57 92 08

EAN : 5798007391850

TEAM DANMARK
ELITEKOMMUNE

Signe Marie Rohde

Fra: Morten Seeger - ArkiDesign <ms@arkidesign.dk>
Sendt: 7. august 2018 16:15
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Vedr. lokalplan forslag 1184
Vedhæftede filer: Vedr. Lokalplan nr. 1184.pdf

Hermed fremsendes kommentarer og ændringsforslag til lokalplan forslag 1184 og tilhørende vejledning.

Med venlig hilsen

Morten SEEGER
Arkitekt / Bygningskonstruktør
Beskikket Bygnings sagkyndig / Energikonsulent

 Arkitektfirmaet
ARKIdesign ApS
Algade 20A, 4220 Korsør
CVR 29 79 31 31

Tlf. 58 37 27 77

| Mob. 29 90 27 77

| ms@arkidesign.dk

| www.arkidesign.dk



VEDRØRENDE:

Lokalplan nr. 1184 FORSLAG, Korsør Bymidte

Ad. 8.15

I tagflader over gadefacader er kviste generelt at **foretrække** frem.... AFHÆNGIG AF SAGSBEHANDLER??

Under skilte og markiser:

Slagelse Kommune står til rådighed med **GODE** råd og vejledning til udformningen af skilte mv.

Hvem mener det er: gode råd??? Mener dette skal slettes som i resten af forslaget da det ellers vil afhænge af den enkelte sagsbehandlers smag og skøn og ikke som et samlet udtryk for området.

Side 12

7.2

Bebyggelsesprocent for delområde 1 matr. 12a med mulighed for 120% og op til 2½ etage dog ikke hvor bygninger har facade imod gade, men bagvedliggende som tilstøder eksisterende 3 etageres byggeri bag.

VEDRØRENDE:

Vejledning til lokalplan nr. 1184 for Korsør bymidte.

Side 20. Bygningsdele, Batterivej 1:

Tagfladen brydes af to tagvinduer – et forhold som generelt **HELST SET** undgået i fremtiden.

Igen her AFHÆNGIG AF SAGSBEHANDLER og individuel vurdering og helhedsvurdering.??

Side 21. Facader.

1 afsnit, linie 2-3

En facade med blank murværk **BØR REPARERES** fremfor at blive pudset....

Igen her AFHÆNGIG AF SAGSBEHANDLER??

Side 27. Facader.

2 afsnit, linie 4

, da man nu **kan sagtens** fremstille større ruder,...

Bør ændres til nu **sagtens kan**.....

Side 28. Porte og yderdøre.

4 afsnit, første og sidste linie.

... i ændre huse **anbefales** det at vælge massive trædøre.....

... med glas typisk vil **se forkert** ud.....

Igen her AFHÆNGIG AF SAGSBEHANDLER?? Og hvordan ser man på det energimæssige, det er ingen fordel med massive døre.

Side 28. Porte.

2 afsnit, sidste linie.

Port med en ny **kan beslag eventuelt** overflyttes.

Igen her AFHÆNGIG AF SAGSBEHANDLER??

Side 29. Facader.

Sidste afsnit, anden sidste linie.

.... Af revledøre **kan man eventuelt** kopiere.....

Igen her AFHÆNGIG AF SAGSBEHANDLER??

Side 30 Facader.

1 afsnit, sidste linie

....() **bør** dette princip fastholdes.

Igen her AFHÆNGIG AF SAGSBEHANDLER??

Generelt ses bør og hvis områder at være lagt ud til afgørelse af sagsbehandlere, hvor der ikke kan forventes en uvildig og helhedsvurdering af sagen, men typisk afgøres af personlige holdninger og smag hvilket også er tilfældet med nuværende plan 20 og vejledninger.

Signe Marie Rohde

Fra: Niels Thun-Rasmussen <nithu@holb.dk>
Sendt: 10. august 2018 16:06
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Indsigelse og kommentarer til lokalplan 1184, forslag, Korsør bymidte

Indsigelse og kommentarer til nyt lokalplan forslag for Korsør bymidte.

Forslaget til den nye lokalplan er som udgangspunkt et fint og velbeskrevet værk der har mange intentioner om forbedringer. Der vil altid være forskellige meninger og holdninger, når det offentlige ønsker at regulere borgernes ønsker om byens udseende, specielt på de punkter hvor den enkeltes interesse ikke synes tilgodeset eller beskrevet. Forståeligt nok, - det er jo borgerne der skal betale. Værst er det når der beskrives tiltag som ikke passer til byen, eller tiltag der gør tingene værre. Korsørs gamle bydel kommer ikke til at få et ensartet særpræg som, eks. Dragør eller Skagen. Allerværst er det når vi forsøger at beskrive farver, og blander numre med kaldenavn, - Skagensgul findes i mindst 20-30 forskellige nuancer, helt afhængigt af produkt, materialetype, glans. Uforståeligt bliver det når man i den anden ende af byen tillader en gul-orange pladebeklædning af tilbygningen på en 100 år gammel skole, eller den rød/hvide kæmpebadering med tilhørende fyrtårn midt imellem byens gamle huse, eller nye futuristiske LED gadebelysning i den gamle del af byen, - dog kønnere end de tidligere "Korsørblå" gadelamper.

Grundlæggende har den gamle del af byen ændret udseende og bærer præg af ændringer der er sket i takt med nye materialer er kommet på mode, - men det er for alvor sket 40-70 år siden og siden i er der ikke tilført væsentligt nyt. Lokalplan 20 indeholder allerede mange af de bevarende tiltag, - de som får skiftet vinduer, får nye hvide vinduer med sprosser, (uanset om det så var sådan husene så ud fra starten eller ej). Farverne er beskrevet som jordfarver, der passer til den byggestil fra middelalderen og frem til efter anden verdenskrig. De fleste huse var oprindeligt opført i materialer der enten ikke skulle vedligeholdes eller kunne vedligeholdes med billige materialer, det er først fra starten af halvtredserne hvor materialerne for alvor har forandret sig.

På den anden side. Arkitekturen har altid ændret sig i den tid der bygges i, - bindingsværk og nyklassicisme har jo ikke det samme bygningsmæssige udtryk. De kan sagtens klæde hinanden. Hvilken stilart ønsker man så der skal bygges i, dag? Det er at sætte begrænsninger i den arkitektoniske frihed.

Byen er gået i stå. Forretningerne er lukket på stribe. Vi har haft for mange alt for store kædebutikker i bykernen, der dræner det lille lokale forretningsliv. Føtex der har indgang overfor det naturlige torv trækker kunder væk fra strøget. Arkaden er død. Brugsen lidt afsides, men med loyale kunder, - ikke nok til at Fakta kunne overleve. Aldi flyttede ud af centrum, der er kommet noget der ligner boliger i den gamle bygning, ude af trit med lokalplan 20. Netto, flyttede ud til Brugsen, så den ende af byen er også død. Lidl, Rema osv. trækker kunder ud af centrum. At der kun må være butikker i stueetagerne er logisk nok, men de skulle helst være fyldt med butikker. Den lokale handelsstandsforeninger er magtfuld og det præger og gennemsyrrer forretningslivet for de små og resulterer i tomme forretninger.

Ingen liv og ingen grund til at lave en ny bevarende lokalplan, for der er ingen til at betale for at bevare den gamle by.

Kommentarer til punkterne i lokalplanen

5.3

Der er ingen begrænsninger i materialevalg, hvem sikre helheden?

6.1

Vanskelig at efterkomme i praksis.

6.3

Der mangler en regulering af placering af varepumpers udedele, samt afskærmning af eks. ventilation anlæg synlige fra boligens gårdmiljøer.

6.4

Der savnes en beskrivelse af "Byudstyrs" udformning, farve og størrelse og placering.

6.5

Giver anledning til misforståelse, - der er mange nye tiltag fra vedvarende energiformer der vil være mere rentable set i forhold til at de bygninger der opføres nu, min. skal opfylde BR 18 krav.

Man kunne sætte krav til udformning, - eks. at solceller har form og farve som tegl, placering mv.

7.3

Mange bygninger har en højere bebyggelsesprocent, - der mangler en beskrivelse hvilke retningslinjer der gælder., eks. nedrivningskrav.

8.3 og 8.4

Den fremlagte farveskala mangler flere væsentlige farver fra den beskrivelse der er i lokalplan 20. Traditionelle farver der bygningshistorik er anvendt i Danmark, er beskrevet i bilaget fra Center for bygningsbevaring. Det fremlagte mangler væsentlige kulører.

Farveskalaen er generelt farve og udtryksløs og vil resultere i et trist bybillede.

Farveskalaen beskriver NCS koder og har samtidig en farvebetegnelse. Det er den største kilde til fejlfortolkning. Farvebetegnelsen henviser til de gamle farver fra før 1950, disse bruges i flæng af alle malingsproducenter, - en Dodenkop herefter kan sagtens have 20 nuancer.

Farvesammensætningen i forhold til NCS systemet, er uensartet i forhold til valør, kulørthed og tone.

Farvesætningen som den er beskrevet giver anledning til at få en disharmoni i de forskellige bygningsudtryk og er ude af trit med de traditionelle farver og farvesammensætninger.

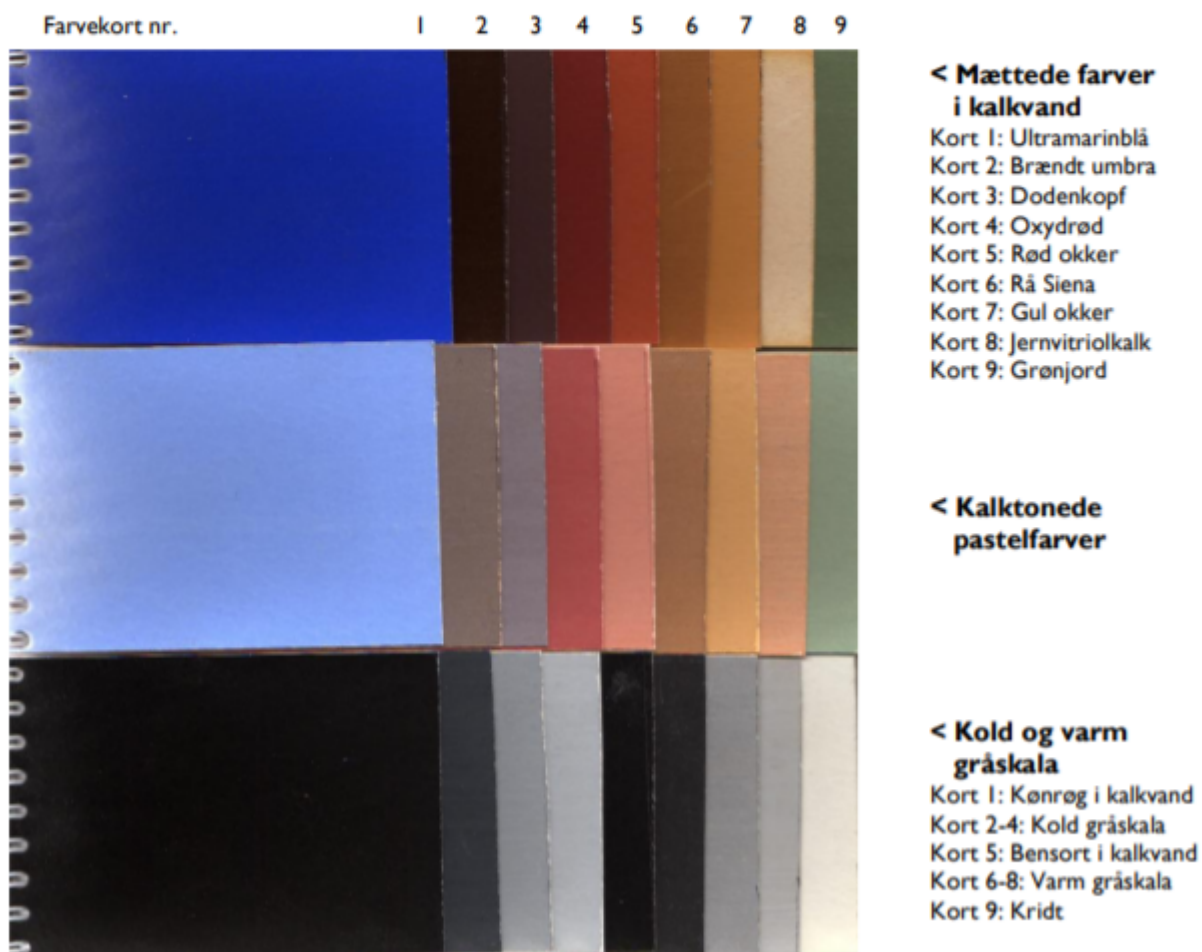
Farvesammensætningen er ude af orden i forhold "NCS farvefamilier" og mangler en beskrivelse omkring valg af kontraster til bygningsdetaljer.

Farveplanen mangler at forholde sig til det individuelle og sammenhængende bybillede. Den fremlagte plan giver mere en ændring end en bevaring af det eksisterende. Der er eksempelvis røde, gule og grønne huse, der ikke er på farveplanen, men som har haft disse farver oprindeligt. Hvordan ønsker man at det skal bevares. Må to gule huse ligge ved siden af et rødt eller skal de alle være grå i fremtiden?

Fredede og bevaringsværdige bygninger er ikke beskrevet i farveskalaen. Det er traditionelt de farvenuancer der er vist nedenfor.

Valg af farver: De klassiske jordfarver/pigmenter til facadefarver

I dag er udvalget af farver til facader enormt - og registeret af uhyre fantasifulde "salgsnavne" ligeså, men det har det ikke altid været. Fra middelalderen til omkring 1950 fandtes der en ret begrænset farveskala, kaldt *den klassiske jordfarve-skala til facadefarver*, bestående af cirka 8 farver/pigmenter direkte fra naturen. Disse 8 farver kunne blandes med hvidt til h.h.v. 8 mættede farver og 8 hvidtonede pastel-farver. Hertil kom en kold og en varm grå-skala.



De 8 klassiske pigmenter til facadefarver + jernvitriolkalk, fremstillet af Raadvad-Centeret som 6 x 10 cm store prøver, håndmalet i kalkteknik. Som som en hjælp til farvesætning af historiske bygninger og byområder.

Der savnes en større sammenhæng og beskrivelse af hvad det er man ønsker for fremtiden. Det fremlagte mangler faglig forståelse og indsigt. Vi har en bykerne hvor husene er klassificeret efter bevaringsværdighed, de fleste har fået ødelagt detaljer og farver, - skal noget bevares, så det fremtidigt er fremtidigt er fredningsværdigt må man nødvendigvis tilbageføre til det oprindelige, eller så tæt på det kan komme.

8.10

Med fremtidige energikrav vil det nok blive nødvendigt at indarbejde krav til udseende til tagformer og materialer. Tagskifer kunne i større grad anvendes til solceller, der forskes en hel del heri.

8.11

Sedumtage og tilsvarende grønne tage kan i fremtiden blive nødvendige for opsamle regnvand og retablere CO2.

8.12

Se også punkt 8.10, der udvikles en del i disse år. Der er modstridende interesser, - placering af solfanger og solceller kan evt. indbygges i hele tagflader, i størrelse ligne ovenlys og lign.

8.13

Nye skorstene fra kondenserende fyr ligner en udluftning.

Skorstenen udformes oftest efter varmekilden, og de kan ikke alle se ens ud. Ved bevaring bør det være den oprindelige form der bevares frem for en ny, - enig i at det er den traditionelle form der fastholdes, eksemplet i hart vist er fra en tidsperiode, det er vel den der skal bevares.

8.14

Placering af kviste følger oftest husets indretning, placering kan ikke nødvendigvis ramme en facadetakt.

8.15

Almindelige ovenlys har glassniveau over tagfladen. Krav er urealistisk.

8.16

Der er mange yderdøre i bevaringsværdige huser der ikke er fyldningsdøre. Der er mange der havde side og overpartier i glas. Bør omformuleres.

8.19

Der stille krav til energi for nye døre og vinduer. Det kan være i modstrid med krav til vinduernes form.

Hvor vindueshullerne er ændrede bør disse vel ved renovering også bringes til syne igen.

Der er huse der oprindeligt har haft et blændet felt, hvor vinduesforme er bibeholdt af hensyn til arkitekturen.

10.7

Er lidt i konflikt med teksten andre steder, se kommentar under sedumtag.

11.4

Er lidt i strid med varmforsyningsloven.

12.1

Det vil være formålstjenstligt for byen at der var lokale gadeforeninger eller grundejerforeninger, eks. flagning, renholdelse, vedligeholdelsespligt, fælles planter, bænke osv.

Med venlig hilsen

[Niels Thun-Rasmussen](#)

Havnepladsen 3

4220 Korsør

Telefon: 72 36 13 62

E-mail: nithu@holb.dk

Signe Marie Rohde

Fra: Aase Jepsen <aasejepsen@pc.dk>
Sendt: 27. juni 2018 11:52
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Lokalplan 1184

Tak for et fint møde om lokalplan 1184. Jeg ville meget gerne have at i brugt og håndhævet lokal plan 20 noget mere, det er en fin ny plan i har lavet og jeg var en af dem der ville have dig gamle gade lygter tilbage jeg var selv med til køben da jeg var byrådsmedlem i Korsør nvh Aase Jepsen

Sendt fra min iPad

Signe Marie Rohde

Fra: Signe Marie Rohde
Sendt: 19. september 2018 14:13
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Kommentartil lokalplanforslag 1184.

Fra: Lise Sjørlev Jensen [mailto:famo@dukamail.dk]
Sendt: 7. juli 2018 18:05
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Kommentartil lokalplanforslag 1184.

Vedr. lokalplanforslag 1184,
Korsør bymidte, Slagelse Kommune.

Den 26.06.18. deltog vi nogle beboere i Blindeport/Slottensgade i mødet vedr. lokalplanen 1184. Gennemgangen var meget grundig og oplysende, og det fremgik, at der er lagt et stort arbejde i forslaget til retningslinjer for gadernes og husenes udseende og vedligeholdelse.

I Slottensgade er der "parkering forbudt" i siden med lige numre fra Blindeport til Sylowsvej. Dette er vi nogle, som er meget tilfredse med og andre, flest nyttilflyttere, imod. Sidstnævnte har henvendt sig til politiet for at få P-forbudt-skiltet fjernet. I den resterende ende af Slottensgade parkeres der kun udfor lige husnumre.

Vi mener det af sikkerhedsmæssige grunde (brand o.l.) er vigtigt at bibeholde P.forbudt. Ydermere synes vi, der værdsætter de gamle gaders charme, at lokalplanen er mere eller mindre spildt, hvis gaderne plastres til med biler. Dersom det ville være praktisk muligt, skulle der ikke være parkering i de gamle gader, men det er ikke muligt.

Vi ved godt, at lokalplanen ikke kan sætte regler for parkering, men vi ser gerne, at der gøres insigelse overfor rette instanser.

Med venlig hilsen
beboere fra Blindeport 8 og Slottensgade 9.

Lise Sjørlev Jensen.

07.07.18.

Signe Marie Rohde

Fra: Signe Marie Rohde
Sendt: 19. september 2018 14:12
Til: Signe Marie Rohde
Emne: VS: Tillæg til lokalplan.

Fra: Lise Sjørsløv Jensen [mailto:famo@dukamail.dk]
Sendt: 7. juli 2018 20:41
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Tillæg til lokalplan.

Vedr. lokalplanforslag 1184.

Rettelse:

Den 07.07.18. afsendte undertegnede kommentar til lokalplan. Desværre skrev jeg, da jeg kommenterede parkeringen i Slottensgade, at den er forbudt ud for lige numre, men det er udfordret af ulige numre i den del, der går fra Blindeport til Sylowsvej.

Udover problemet med biler er dertil kommet problemet med skraldespande, som bestemt ikke pynter.

Venlig hilsen
Lise Sjørsløv Jensen.