



LOKALPLAN NR. 1245 FORSLAG

BEVARENDE LOKALPLAN FOR SKÆLSKØR BYMIDTE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1245 er udarbejdet med baggrund i analysen, Kulturhistorisk –arkitektonisk kortlægning af Skælskør bymidte og de eksisterende lokalplaner med tillæg og vejledninger samt Skælskør Masterplan.

Lokalplanen omfatter den centrale del af Skælskør bymidte, der rummer både boliger, erhverv og detailhandel i et sammenhængende, historisk bymiljø. Lokalplanen har til formål at sikre bebyggelsesstrukturen samt, at værne om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer og bygninger udvikles og fornyes.

Den udarbejdede analyse er en vejledning til lokalplanen da den går i dybden med Skælskør by historiske bymiljø samt bymidtens bebyggelsesmønster. Analysen belyser bevaringsværdier og kommer desuden med anbefalinger til vedligeholdelse af ældre bygninger.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget fremlægges i offentlig høring i perioden fra den 1. februar 2022 til den 29. marts 2022.

Indsigelser eller kommentarer skal være kommunen i hænde senest den 29. marts 2022.

Materialet skal sendes til:

Slagelse Kommune, Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse
E-mail: plan@slagelse.dk



INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	11
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	11
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	13
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	14
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	16
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	30
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	35
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	36
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	36
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	37
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1245.....	40
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	41
BILAG 1: MATRIKELKORT	73
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	74
BILAG 3: VEJ, PARKERING MV.	75
BILAG 4: UDBYGNING OG BYUDVIKLING.. ..	
BILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	75
BILAG 6: BEVARENDE BEPLANTNING.....	75
BILAG 7: PORTE	
BILAG 8: TRÆARTER	81

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

Lokalplaner udarbejdes for at sikre den fremtidige udvikling i et lokalt område samt for at give borgerne indsigt og mulighed for indflydelse på den planlægning, der foregår i kommunen. I en lokalplan fastsætter byrådet bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Bestemmelserne uddyber, hvordan arealer, nye bygninger, beplantning, veje, stier, parkering mv. skal placeres og udformes inden for et bestemt område.

HVORNÅR 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 også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

HVAD GØR MAN, NÅR MAN ØNSKER AT FÅ UDARBEJDET EN LOKALPLAN?

Ønskes det at opføre et større byggeri eller ændre på anvendelsen af en eller flere ejendomme, skal der indledes drøftelser med Slagelse Kommunes planafdeling, Plan. Hvis det igennem drøftelserne afklares, at der er behov for en lokalplan forud for gennemførelse af det ønskede projekt, forelægges sagen for Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse af projektet. Miljø-, Plan- og Landdistriktsudvalget afgør, om en udarbejdelse af lokalplanen skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som i denne lokalplan er opstillet sideløbende med lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser. Det betyder, at tekst i kursiv ikke betragtes som lokalplanbestemmelser og derfor ikke er bindende.

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort, samt bilag 3, 4, 5 og 6 er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplan skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet, og om gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.



Sådan ser området ud i dag (oktober 2021).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som er beskrevet i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til formål, der understøtter bymidtens karakter og byliv,
- 1.2 at sikre, at eksisterende bevaringsværdig bebyggelse bevares,
- 1.3 at fastholde købstadsmiljøets bevaringsværdige bebyggelsesstruktur, herunder de markante terrænspring, hvor husene underordner sig landskabet og de lange matrikler,
- 1.4 at sikre, at bevaringsværdige bygningers arkitektoniske, stilmæssige og håndværksmæssige særpræg fastholdes,
- 1.5 at sikre, at eksisterende bygninger renoveres, om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,
- 1.6 at fastlægge principper for facadeændringer, herunder bl.a. facadebehandling, farvesætning, udskiftning af døre og vinduer samt opsætning af skilte og markiser, der sikrer en tilpasning til den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk, samt tilpasning i gadebilledet,
- 1.7 at åbne mulighed for opførelse af nye bygninger, herunder tilbygning til eksisterende,
- 1.8 at sikre, at nybyggeri tilpasses bymidtens bebyggelsesstruktur og byggeskik ved valg af placering, omfang, proportioner, materialer og farvevalg,
- 1.9 at fastlægge retningslinjer for skiltning.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist på bilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

3, 4, 5, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 32, 37, 40, 43, 45, 46, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 58, 59, 62, 66, 69, 70, 71, 72, 73, 75, 76, 77, 78, 80, 81, 86, 88, 92, 93, 96, 99, 107, 111, 112, 113, 117, 118, 120, 121, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 132, 133, 134, 137, 145, 154, 160, 161, 164, 165, 166, 176, 205, 206, 207, 208, 100a, 100c, 100d, 100e, 100f, 100g, 101a, 101b, 101c, 101d, 102a, 102b, 103a, 105a, 105b, 106a, 106b, 108a, 108b, 109a, 109b, 110b, 110c, 115a, 115b, 115c, 115d, 119a, 122a, 122d, 122e, 122f, 122g, 122h, 122i, 122k, 12a, 12c, 130a, 130b, 130c, 130d, 130e, 130f, 130h, 130k, 130l, 130n, 130q, 131a, 131b, 131c, 135a, 135b, 135c, 136a, 136b, 138a, 138b, 139a, 13a, 13b, 13c, 13e, 140a, 141a, 142b, 143a, 143c, 146a, 146b, 147a, 147c, 14a, 14b, 150a, 150b, 150d, 150e, 150f, 152b, 152g, 153a, 153ab, 153b, 153c, 153d, 153f, 153l, 153n, 153o, 153p, 153q, 153r, 153t, 153u, 153v, 153x, 153y, 153z, 153æ, 153ø, 153aa, 155a, 155c, 155e, 155g, 155h, 155n, 155o, 155p, 155q, 155s, 155t, 155u, 156b, 156c, 156d, 156e, 156f, 157c, 157d, 157e, 157f, 157g, 157k, 158c, 158d, 158e, 158f, 158g, 158h, 158i, 158n, 158o, 158p, 158r, 158s, 159ao, 159b, 159bf, 159bq, 159bt, 159cp, 159d, 159f, 159h, 159m, 159n, 159o, 162a, 163a, 163b, 163c, 167d, 167e, 167f, 175a, 175b, 175c, 175d, 175e, 175i, 182a, 182b, 182c, 182d, 187d, 187g, 21a, 21b, 21c, 26a, 26b, 27a, 27b, 31a, 31c, 33a, 33b, 42a, 42c, 42d, 44a, 44b, 47a, 47b, 47c, 54a, 57a, 57b, 60a, 60c, 60e, 60g, 60l, 60m, 61a, 61d, 61e, 61f, 63a, 63b, 64a, 64b, 65a, 65b, 65c, 65d, 65e, 68d, 68e, 7000a, 7000ab, 7000ac, 7000ad, 7000ae, 7000af, 7000ah, 7000ai, 7000ak, 7000an, 7000ao, 7000ap, 7000aq, 7000ar, 7000as, 7000d, 7000e, 7000o, 7000p, 7000q, 7000s, 7000v, 7000x, 74a, 74b, 87a, 90a, 90b, 91a, 91b, 95a, 95b, 97a **Skælskør Bygrunde.**

Del af matrikelnummer 119b, 122m, 159l, 7000c, 7000g, 7000r, 7000ag, 7000al **Skælskør Bygrunde.**

141f, 145b, 145f, 247a, 247b, 247e, 247f, 247g, 247h, 247i, 247k, 247l, 247m, 247n, 247o, 247p, 248ac, 248ad, 248ae, 248af, 248ah, 248ai, 248ak, 248al, 248an, 248as, 248d, 248e, 248f, 248g, 248l, 248m, 248n, 248o, 248p, 248s, 253c, 253d, 253e, 253f, 253i, 256, 257, 262, 272, 274a, 274b, 274c, 281, 7000ah, 7000g, 7000s, 7000y Skælskør Markjorder.

Del af matrikelnummer 38a, 141a, 141c, 248a, 248b, 7000r Skælskør Markjorder.

Ad 2.2

Delområderne opdeles i forhold til den anvendelse og de aktiviteter, de må indrettes med. Dertil kommer de udbygningsmuligheder samt begrænsninger heri, der er begrundet i, at sikre Skælskør bys bebyggelsesstruktur, samt købstadens kendetegn, herunder byens lange smalle matrikler, kik gennem porte og støjninger på tværs af byen, huses materialevalg samt farvesætning. I den forbindelse henvises der til lokalplanens redegørelsesdel og lokalplanens baggrundanalyse: "Kulturhistorisk-arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte 2021".

Ad 3.1



samt alle parceller, der efter lokalplanens endelige vedtagelse udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4 og 5 som vist i bilag 2.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Skal anvendes til centerformål, herunder:

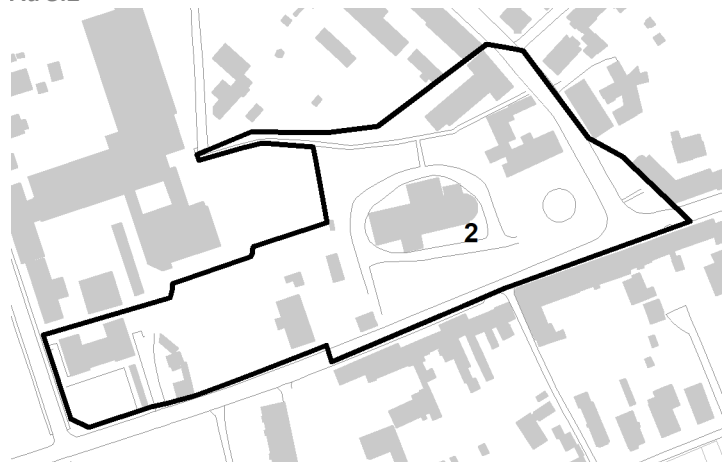
Boliger, butikker, caféer, restauranter, serviceerhverv, kontorer, kultur- og fritidsformål, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne genepåvirkning.

Randbebyggelsens stueetage i Algade samt på Nytorv og Svanetorvet må ikke anvendes til boliger.

Delområde 1 omfatter: Algade, Havnevej, Havnestræde, den nordlige del af Strandgade, Bakkenborgvej og del af Jernbanevej, Pistolstræde, Brænderigården, den nordvestlige del af Carl Medingsvej, samt Nytorv og Svanetorvet.

De 2 torve rummer i dag enkelte bygninger med beboelse i stueetagen. Da der er tale om eksisterende forhold, er det lovlig anvendelse.

Ad 3.2



Delområde 2 omfatter: Gammel Torv, del af Skælskør skole, Det gamle rådhus, Sankt Nicolai Kirke samt flere bygninger underlagt kirken og dens formål. Området indeholder vejene, Gammeltorv, Gammelgade og den sydlige del af Skovvej.

Ad 3.3

3.2 Anvendelse, delområde 2

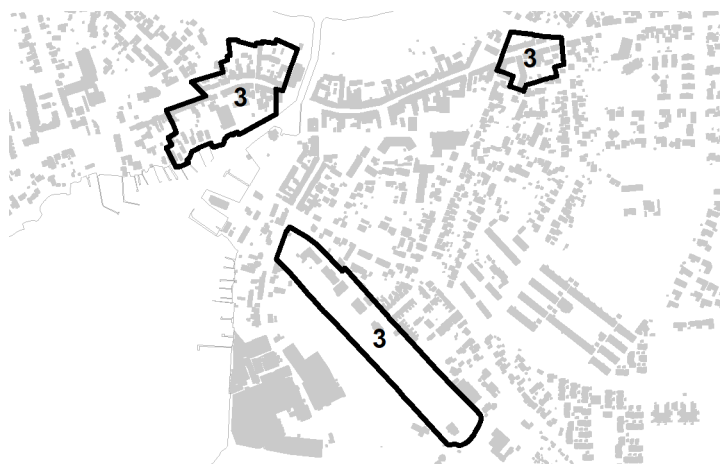
Skal anvendes til offentlige formål, herunder:

Offentlige formål, kontorer og serviceerhverv og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i området.

3.3 Anvendelse, delområde 3

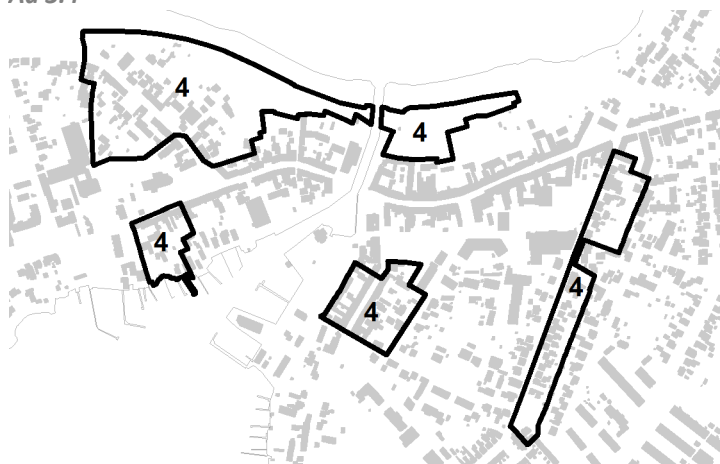
Skal anvendes til blandet bolig og erhverv, herunder:

Boliger, service- og liberalerhverv, kontorer, møde-, undervisnings-, trænings- og aktivitetslokaler, teatersal, klubrum. Der må indgå offentlige aktiviteter som f.eks. samlingssted for børn og unge, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne genepåvirkning.



Delområde 3 omfatter: Vestergade, Smedestræde, Fiskerstræde, Poppelstræde og Kajgade, Østergade, den sydlige del af Stationsvej. Området rummer bl.a. det tidligere stationsområde, der vil egne sig som bypark. En bypark vil kunne medføre et løft til området og sikre rekreative kvaliteter og samtidig være et grønt samlingssted. Dertil vil en brug og istandsættelse af de bevaringsværdige bygninger medføre et kæmpe løft for det samlede stationsområde. Sammen med havnen, vil området kunne være samlingssted for mange af byens borgere samt gæster.

Ad 3.4

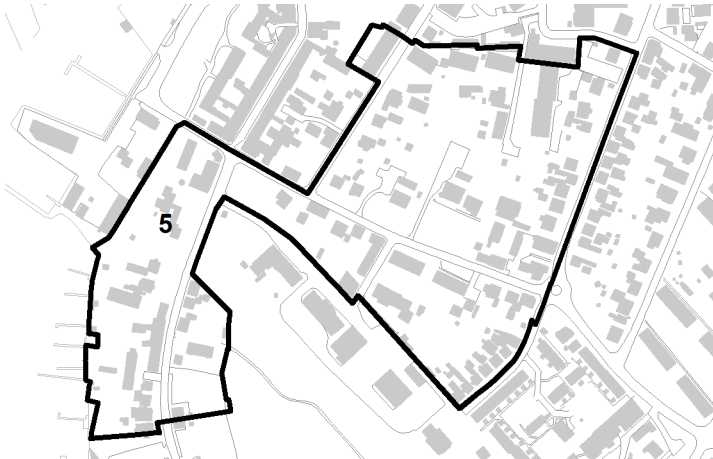


3.4 Anvendelse, delområde 4

Skal anvendes til boligformål.

Delområde 4 omfatter: den sydligste del af Strandgade, Skovvej, Harboes Vænge, Hovedgårdsstræde, den nordlige del af Havnevej, den østlige del af Carl Medingsvej.

Ad 3.5



Delområde 5 omfatter: den sydlige del af Bakkenborgvej, den sydvestlige del af Carl Medingsvej, Marie Kirkegårdsvej, del af Havnevej, del af Jernbanevej og Spegerborgvej.

Ad 3.6

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål i henhold til Slagelse Kommuneplan 2021 omfatter, rammeområde 3.1C1

Ad 3.7

De maksimal bruttoetagearealer fastsættes i Slagelse Kommuneplan 2021.

3.5 Anvendelse, delområde 5

Skal anvendes til boligformål.

3.6 Butikksformål, samlet bruttoetageareal

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 15.000 m²

3.7 Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker

Den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 5.000 m².

3.8 Butikksformål, mindre bygninger

Der må inden for lokalplanområdet placeres mindre bygninger som kundevognsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt anlæg til teknisk forsyning. Ingen bygninger eller tekniske anlæg må placeres i vejareal.

§ 4 Udstykning

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme. Der må arealoverføres.

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Byudviklingsprojekter kræver udarbejdelse af en detaillokalplan. Nærværende lokalplan vil i den henseende virke som rammelokalplan.

Eventuelle nye lokalplaner skal tage udgangspunkt i vigtigheden af at sikre den bebyggelsesstruktur, der er købstadens kendetegn, herunder byens lange smalle matrikler, kik gennem porte og stiføringer på tværs af byen mv.

Ad 5.1

Træer skal sikres plads til god udvikling af såvel krone som rodnet. Et bytræ skal sikres et areal på minimum 10 m² med enten muldbed eller indbygget vækstjord i belagte arealer samt tilstrækkelig plads i belægningen til udvikling af stamme.

4.1 Udstykning

Der må ikke udstykkes. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades.

Undtaget er, de fortætningsmuligheder lokalplanen udstikker for området, jf. bilag 4, samt eventuelle byudviklingsprojekter der skal tilvejebringes med lokalplan på følgende matrikler:

- 103a, Skælskør bygrunde, beliggende Kajgade 10.
- 105a, Skælskør bygrunde, beliggende Vestergade 15.
- 274a, Skælskør markjorder, beliggende Spegerborgvej 34.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje, gader og stræder

Vejadgangen til ejendomme i lokalplanområdet skal ske via det eksisterende gadenet. Veje, gader og stræder skal bevares i deres nuværende placering og udstrækning, jf. bilag 3.

Der skal sikres velegnede kørearealer for bløde- og almindelige trafikanter.

I forbindelse med etablering af ny belægning på gader, stræder og torve skal der, hvor det er muligt, sikres plads til velplacerede træer og grønne elementer.

STIER

Ad 5.2

Eksisterende stier og passager gør det allerede nemt at færdes til fods mellem bymidtens forskellige områder og funktioner, f.eks. mellem Algade og dagligvarebutikkerne. Der er dog steder, hvor der med fordel kan etableres nye forbindelser, og lokalplanen understøtter dette.

Ad 5.3

Denne lokalplan regulerer ikke udformning og anvendelse af vej-, fortovs- og torvearealer inden for planområdet. Områdets kørebanearer er således underlagt bestemmelserne i vejlovgivningen og Færdselsloven.

Ad 5.4



Eksempel med bordursten

Ad 5.5-5.6

Ved nybyggeri og anvendelsesændringer i eksisterende bebyggelse fastsættes krav til parkeringspladser (antal, størrelse) i forbindelse med byggetilladelse. I vurderingen af parkeringsbehovet indgår Slagelse Kommunes vejledende parkeringsnormer sammen

5.2 Stier

Eksisterende stier skal bevares og kan suppleres med nye, jf. bilag 3.

Slagelse Kommune kan tillade, at der etableres yderligere stier eller passager, hvis det udvider og/eller styrker det eksisterende fodgængernet.

BEFÆSTELSE

5.3 Befæstelse, torve, fortovs- og gadebelægning

Arealerne skal generelt udføres i materialer, der er tilpasset det bevaringsværdige miljø og færdselsarealer skal befæstes med belægninger som understøtter den givne færdsel.

5.4 Befæstelse gårdmiljøer

Eksisterende pigstens- og brostensbelægninger skal bevares under hensyntagen til, at der skal sikres tilgængelighed for alle, herunder skal eventuelle ganglinjer udføres med bordursten.

PARKERING

5.5 Parkering

Parkeringsarealer til biler skal etableres på egen matrikel eller disse kan tinglyses på anden ejendom i nærheden.

Parkeringsbåse anlægges i bredde af min. 2,5 m og længde af min. 5 m.

med den konkrete anvendelse og placering, omgivelsernes karakter mm.

Ad 5.7

Udlæg af større parkeringsanlæg i bymidten er fastlagt i forbindelse med tidligere lokalplanlægning. Disse udlæg fastholdes, af dem er flere parkeringsanlæg i dag anlagt.



Anlagt parkeringsareal i forlængelse af Nytorv

Etablering af nye overkørsler, flytning af eksisterende overkørsler mv. må kun ske med tilladelse fra Slagelse Kommunes vejmyndighed.

5.6 Parkering, butiksmål

Der skal som minimum anlægges 1 parkeringsbås pr. 25 m² bruttoetageareal til butiksmål.

5.7 Parkering, større parkeringsanlæg

Større parkeringsanlæg skal placeres som vist i bilag 3.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

Ledninger, kabler mv., som fremføres til bebyggelse, må kun fremføres som jordkabler. Udvendig ledningsføring på bebyggelse er ikke tilladt.

6.2 Antenner og paraboler

Individuelle antenner og paraboler (på bebyggelse eller fritstående) må ikke være synlige fra omgivelserne.

Ad 6.3

Det anbefales, at aftræk fra mekanisk ventilation f.eks. i et badeværelse føres gennem eksisterende skorsten eller ventilationskanal over tag (eventuelt med tudsten eller hætte), så ventilationsåbninger, riste mv. undgås i ydermure.

Hvis beregninger af støj viser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkilderne.

Ad 6.4

Hvis beregninger af støj efterviser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjkilderne.

Ad 6.6

Et særligt karakteristisk og bevaringsværdigt træk i Skælskør bymidte er de røde tegltage, som på grund af de landskabelige forhold med relativt store terrænspring opleves som en homogen og harmonisk helhed. Helhedsoplevelsen er dog sårbar og kan let forstyrres af selv små ændringer, f.eks. placering af solcelleanlæg mv. på tagflader. Derfor er lokalplanen restriktiv overfor disse anlæg.

6.3 Tekniske installationer i bebyggelse

Tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærmes eller integreres med/i bebyggelsen, så de ikke er synlige fra offentlig vej, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

Aftræk fra ventilation må ikke føres ud gennem facader mod offentlig vej, sti eller byrum.

Varmepumper skal placeres mindst 2,5 meter fra naboskel.

6.4 Tekniske bygningsdele, butiksmål

Tekniske bygningsdele og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilation mv. skal indarbejdes i selve bygningen eller afskærmes, således at de ikke er synlige fra offentlig vej og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.

6.5 Affaldshåndtering

Ved nybyggeri eller anvendelsesændringer i eksisterende byggeri skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer.

6.6 Solcelle- og solvarmeanlæg

Solfangere og solceller må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi SAVE 1 til 4 eller på arealer, hvor de er synlige fra offentlig vej, sti eller opholdsarealer.

De bevaringsværdige bygninger fremgår af bilag 5.

6.7 Kloakering og regnvand

Ny bebyggelse skal tilsluttes den offentlige spildevandskloak. Ved tilslutning skal Slagelse kommune spildevandsplan overholdes.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

I tilknytning til bestemmelserne i lokalplanens § 7 henvises til analysen, "Kulturhistorisk –arkitektonisk kortlægning af Skælskør By-midte 2021", hvor bebyggelsesstrukturen for de enkelte områder beskrives nærmere.

Ny bebyggelse skal tilpasses bymidtens oprindelige bebyggelsesstrukturer og må ikke påvirke den omkringliggende bebyggelse eller det eksisterende gade-/gårdrum negativt.

Sekundære bygninger, såsom garage, udhuse mv. skal som udgangspunkt placeres inde på grunden og bagved hovedhus/forhus. Såfremt en placering andre steder kan begrundes i bygningsens anvendelse vil kommunens bygningsmyndighed foretage en konkret vurdering, inden der tages stilling til, om en sekundær bygning kan tillades. Tilladelse gives i så fald som dispensation, hvilket betyder, at der foretages nabohøring, medmindre dispensationen vurderes at være af underordnet betydning for naboers interesse.

Ad 7.2

Eventuelle byudviklingsprojekter kræver udarbejdelse af en detail-lokalplan. Nærværende lokalplan vil i den henseende danne rammelokalplan. Matrikler med mulighed for byudviklingsprojekter fremgår af § 4.1.

Ad 7.3

Fortætning kan ske på baggrund af nærværende lokalplans bestemmelser (steder med mulighed for fortætning kan ses i bilag 4).

Tilbygning på ejendomme kan ske ved, at man fra forhus udbygger med sidehus og baghus (købstadsprincip). Dette dels for at indpasse en ny bebyggelse i den historiske bymidte, og dels for at ejendommen derved tilføjes nogle behagelige gårdrum. Desuden vil man med anvendelse af dette bygningsprincip få en rimelig samordning af - og derved bedst opnå indbyrdes harmoni mellem - nyt og gammelt.

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering

Opføres der nyt forhus/hovedhus skal dette placeres med samme afstand til skel mod vej/gade, som det tidligere forhus/hovedhus på grunden i princippet som vist i bilag 4.

På matrikler uden tidligere, lignende bebyggelser gælder: I gader med randbebyggelse skal huldudfyldning ske, så det nye hovedhus placeres i "hullet" mellem de eksisterende huse (gavl mod gavl). I gader med fritlæggende huse skal nyt hovedhus placeres tilbagetrækket med forhavs mod vejen.

Sekundære bygninger såsom garager, udhuse m.v. må ikke placeres tættere på vej end hovedbygningen på ejendommen.

7.2 Byudvikling

Byudvikling skal ske under hensyntagen til den historiske midtbys oprindelige gadenet samt matrikel- og bystruktur. Byudvikling forudsætter udarbejdelse af ny lokalplan.

Der kan alene ske byudvikling i områder, hvor det vurderes, at den bevaringsværdige bebyggelse og det historiske bymiljø ikke påvirkes negativt. Lokalplanens § 4.1 beskriver hvor der må ske byudvikling.

7.3 Byggefelter, fortætning i delområde 1, 2, 3, 4

Nye bygninger må kun opføres indenfor de i bilag 4 viste byggefelter, eller hvor en eksisterende bygning er placeret.

Dette gælder ikke tilbygninger eller mindre sekundære bygning på max. 50 m².

Ad 7.6

En kortere periode er under 1 uges varighed, f.eks. 2 til 5 dage. For længere perioder vil rammen for midlertidighed reguleres af bygge-loven.

Ad 7.7

Mange af bygningerne er opført i 1½ etage eller 2½ etage. Med ½ etage menes udnyttet tagetage.

Bygningshøjde måles fra terræn eller niveauplan fastsat for bygningen til overkant af tagryggen. Angivelsen af bygningshøjde er ekskl. skorstenspiber, tage/spir på hjørnetårne mv. Ingen trempelkonstruktion.

Ad 7.8

Bestemmelsen tilsidesætter ikke bygge-lovens bestemmelser med hensyn til bygge-lovens bestemmelser for beboelses- og forretningsforhold.

7.4 Byggefelter, delområde 5

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor de i bilag 4 viste byggefelter, eller hvor en eksisterende bygning er placeret, samt indenfor de eksisterende tomme matrikler.

Undtaget er tilbygninger og/eller mindre sekundære bygning på max. 50 m².

OMFANG

7.5 Bebyggelsesprocent

Delområde 1: Området som helhed må ikke overstige 100 %

Delområde 2: Området som helhed må ikke overstige 40 %

Delområde 3: Den enkelte ejendom må ikke overstige 40 %

Delområde 4: Den enkelte ejendom må ikke overstige 35 %

Delområde 5: Den enkelte ejendom må ikke overstige 35 %

7.6 Midlertidige telte, scener mv.

På matr. nr. 274a, Skælskør markjorder samt på byens torve og pladser må der i kortere perioder, såfremt det forinden er godkendt efter bygge-loven, opstilles telte, boder, scener mv. i tilknytning til handelsliv, kulturelle og/eller fritidsformål.

7.7 Etageantal og højde

Eksisterende bebyggelse må hverken øge etageantal eller bygningshøjde. I forbindelse med om- eller tilbygning af eksisterende bebyggelse må der ikke ske forøgelse af etageantal eller bygningshøjde. Ingen bebyggelse må overstige 12 meter målt fra terræn og op til tagryg.

Det er altid tilladt at udnytte en bebyggelses tagetage under forudsætning af, at husets etageantal ikke udvides.

7.8 Kælder

Der tillades bebyggelse i kælderplan under bygninger og udearealer. I kælderplan udenfor byggefelter forudsat, at kælder ikke hæves over naturligt terræn. Dog må ingen bebyggelse ny, om- eller tilbygning afstedkomme terrænregulering der overstiger 0,5 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

Ad 8.1

Bestemmelsen gælder som udgangspunkt, alle bygninger indenfor lokalplanområdet.

Ved vurdering om en eksisterende bygning kan om- eller tilbygges eller rives ned, vil bl.a. analysen, "Kulturhistorisk – arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte 2021", evt. SAVE-registrering samt kommuneatlas ligge til grund for kommunens vurdering af, om en ansøgning kan imødekommes.

Baggrundsmaterialet giver sammen med lokalplanens bestemmelser et vurderingsgrundlag for, om ansøgte ændringer respekterer den oprindelige byggeskik, samt hvorvidt bygninger bør tillades fjernet eller ombygget.

En række af bygninger er SAVE-vurderet, hvor denne vurdering ligeledes skal indgå i sagsbehandlingen.

Ad 8.2

18 bygninger i Skælskør bymidte er fredet efter bygningsfredningsloven. Lokalplanens bestemmelser regulerer ikke disse ejendomme, da myndighedsopgaven varetages af staten, herunder Slots- og Kulturstyrelsen.

Bevaringsværdige ejendomme er de bygninger som fremgår af lokalplanens bilag 5. Bevaringsværdige bygninger er SAVE-vurderet, hvor den enkelte bevaringsværdi ligger mellem 1 og 4.

En del af de ikke-bevaringsværdige bygninger er også SAVE-vurderet, men med en samlet bevaringsværdi mellem 5 og 9.

SAVE-vurderingerne og bevaringsværdien af de enkelte bygninger, fremgår af den statslige database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB).

Ad 8.3

Der skal sikres adgang ind på ejendommen for gående og kørende.

BEVARING

8.1 Bygningsbevaring generelt

Bygninger skal bevares, og derfor må ingen huse nedrives, renoveres eller ombygges udvendigt uden Slagelse Kommunes tilladelse.

Lokalplanen lægger vægt på, at restaurering, ydre fornyelser og nødvendige ændringer af gamle bygninger udføres i overensstemmelse med den oprindelige stil og byggeskik. Det påvirker bl.a. mulighederne for valg af materialer, farvesætning, facadeopdeling og tagdækning. Tilbygninger skal også tage hensyn til de gamle huses arkitektur og indpasses i den overordnede bebyggelsesstruktur.

8.2 Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger er vist i bilag 5. Håndhævelse og administration af lokalplanen tager udgangspunkt i den enkelte ejendoms SAVE-vurdering, der skal sammenholdes med lokalplanens bestemmelser.

Såfremt en bygning ikke er bevaringsværdig, skal en ombygning eller et erstatningsbyggeri sikre, at bygningens arkitektoniske kvalitet fastholdes eller højnes i forhold til indpasning, udformning og materialevalg.

8.3 Bevaring, brand eller anden ødelæggelse

Ad 8.4

Listen i bestemmelsen er ikke udtømmende, men nævner en række af de mere almindelige ændringer af bygningers ydre. Når der foretages udvendige ændringer og ombygninger, kan det udover at forandre udseendet af det enkelte hus også medføre en forandring i omgivelserne, f.eks. udseendet af en gade eller et byrum. Derfor skal der indhentes tilladelse fra Slagelse Kommune, før byggearbejdet påbegyndes.

Tilladelse til udvendig ombygning eller ændring gives som en dispensation fra lokalplanen. Som en del af sagsbehandlingen foretages nabo høring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboerne.

Ad 8.5

SAVE-vurderingerne og bevaringsværdien af de enkelte bygninger, fremgår af den statslige database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB database).

For bevaringsværdige bygninger, jf. § 8.2 gælder, at hvis det på grund af brand eller beskadigelse bliver nødvendigt at nedrive en bygning helt eller delvist, kan Slagelse Kommune kræve den nye bebyggelse opført med den samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne.

8.4 Bevaring, udvendige ændringer og ombygning

Udvendige ændringer og ombygninger må kun ske med tilladelse fra Slagelse Kommune. Det betyder, at der skal søges om tilladelse ved bl.a.:

- Udskiftning af tagdækning
- Opførelse af nye skorstene, brandkamme mv.
- Ændring af eksisterende skorstene, brandkamme mv.
- Etablering af nye kviste og ovenlysvinduer
- Ændring af størrelse eller udformning af eksisterende kviste og ovenlysvinduer
- Etablering af nye karnapper, hjørnetårne, udestuer mv.
- Ændring af eksisterende karnapper, hjørnetårne mv.
- Etablering af nye dør- og vinduesåbninger
- Ændring af størrelse eller udformning af eksisterende dør- og vinduesåbninger
- Ændring af facadebehandling, herunder opsætning af udvendig facadeisolering
- Ændring af bygningsdetaljer og facadeudsmykning, herunder gesimsbånd, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer, dekorative friser mv.
- Udskiftning af porte, døre og vinduer
- Ændring af farver på facade, porte, døre og vinduer
- Opsætning af skilte, reklamer, markiser og tekniske installationer på bebyggelse

8.5 Bevaring af bygningsdetaljer

Eksisterende udsmykning af facaden som friser, gesimsbånd, indfatninger, stik i murværk, markering af indgangspartier og vinduer samt pudsede områder med f.eks. refendfugning skal bevares.

Ved istandsættelser og ombygninger bør disse genskabes.

8.6 Bevaring, tekniske anlæg

På bevaringsværdige bygninger jf. § 8.2 må der ikke opsættes energianlæg (solfangere, varmepumper og lignende) på facader og tagflader.

Energianlæg må i øvrigt kun opsættes på bagbygninger som udhuse eller lignende i en maksimal højde på 2,5 m og må ikke være synlige fra veje, stier, fællesarealer eller fra nabogrunde.

Ad 8.7

Bybyggelsen i Skælskør bymidte fremtræder hovedsageligt i varme, røde og gule farver – et træk, som lokalplanen fastholder. Bybyggelsens farver er bestemt af materialernes naturlige farve eller dannet af hvid, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, italiensk rødt, engelsk rødt, dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Endvidere er flere bygninger behandlet med jernvitriol.

Soklen er oftest behandlet i mørke farver, mens gesimser, bånd og indfatninger kan være hvidmalede.

I forbindelse med byggeansøgning vil der i sagsbehandlingen indgå en vurdering af farverne både i relation til den enkelte bygning og til det samlede bymiljø.

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtypen og printer.



FARVER

8.7 Farver, facader

Facader må kun males eller kalkes i kridt hvid, okker, terra de sienna, umbra, italiensk rødt, engelsk rødt, dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Pudsede sokler skal holdes i en sort tjærefarve.

Gesimser, bånd og indfatninger der ikke fremstår i blank mur, sandsten, granit skal være hvidmalede.


Ad 8.8

Farver fra den klassiske farveskala på hovedyerdøre kan f.eks. være følgende:


Ad 8.9

Farvesætning af vinduer kan ske med den klassiske jordfarveskala, her vist vejledende.


8.8 Farver, døre og porte

Hoveddøren til beboelseshuset og porte skal holdes i en mørk farve. Der er ingen bestemmelser for ejendommens øvrige udvendige døre.

8.9 Farver, vinduer

Vinduer må males i en hvid dækkende farve eller fremstå med andre farver indenfor den klassiske jordfarveskala, jf. farveskalaen til venstre.

FACADER

Ad 8.11

Bestemmelserne for facader og tage lægger vægt på de grundlæggende træk i den arkitektur og byggeskik, som er dominerende i bymiljøer, hvor størstedelen af husene er opført før ca. 1930. Ydermure skal således udføres med fast fagdeling, hvor vinduer og døre fremtræder som murhuller adskilt af murpiller, og hvor sokler og etageadskillelser er markeret på facaden. I behandlingen af facademurene er der flere forskellige muligheder, som dog alle har udgangspunkt i traditionel byggeskik: Blank mur eller pudset mur der er kalket.

Såfremt en bygningsejer har planer om en gennemgående restaurering af sin ejendom over tid, er det vigtigt for bygningsmyndigheden at kende planerne på forhånd, således ombygningen kan vurderes i sin helhed. Bygningsmyndigheden vil ikke meddele tilladelser i etaper, uden på forhånd at kende planen for den endelige ombygning.

Ad 8.12

Nybyggeri i eksisterende husrækker bør ske med hensyntagen til de eksisterende bygninger. Bygningsmyndighederne vurderer hvert byggeri individuelt.

Eksisterende bygninger opført i blank murværk bør ikke pudses. Ved reparationer og udskiftning af enkelte sten, bør der anvendes gamle sten og samme mørtel af samme materialesammensætning og farve som den eksisterende.

8.10 Om- og tilbygning, samt ny bebyggelse

Ny bebyggelse og om- og tilbygninger skal tilpasses købstadsmiljøet. Kommunen kan dispensere i særlige tilfælde. Forudsat at nybyggeri overholder dette, kan nybyggeri opføres i et nutidigt formsprog, hvis projektet som helhed – efter kommunens vurdering – afspejler høj kvalitet og harmonerer med og respekterer den omkringliggende købstadsbebyggelse.

8.11 Facader, helhed og opdeling

Tilførsel af ny bebyggelse eller ændring af den bestående bebyggelse skal udføres efter et samlet projekt, der forinden er blevet godkendt af Slagelse Kommune.

Ydermurer skal udføres som en konstruktiv helhed fra terræn til tag. Facader skal fremtræde med en fast fagdeling, hvor vinduer og døre er etableret som murhuller adskilt af murpiller.

Ved anvendelse af flere ejendomme til samme formål og ved bebyggelse, der opføres henover matrikelskel, skal bebyggelsen på hver enkelt matrikel fremstå som en selvstændig bygning. Ved sammenlægning af matrikler skal de eksisterende bygninger forsat fremtræde som selvstændige bygninger.

Facader skal udføres med markeret sokkel.

Bebyggelse i mere end 1 etage skal udføres med markeret etageadskillelse, f.eks. i form af muret gesims.

Når det kommer til lange facader, såsom butiksfacader skal butiksfacaden udformes med ”visuelle brud”. Dette kan ske ved vertikale materiale-/farveskift, vinduer, indsnit eller udkragninger, så store monotone facadepartier undgås.

Sekundære bygninger er undtaget denne bestemmelse.

8.12 Facader, materialer og udformning

Facader skal fremstå i blank teglstensmur med blødstrøgen tegl i røde, rødbrune eller okkergule teglsten eller pudset murværk i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver indenfor den klassiske jordfarveskala, der fremgår af § 8.7. Det gælder også gavltrekanter.

Fils, vandskuring eller lign. må ikke foretages på beboelse, eller anden fra gaden synlig bygning.

I forbindelse med blank mur skal fuger fremstå med ufarvet mørtel.

Isolering bør arkitektonisk set ske indefra, dette gælder alle bygninger. Der bør ikke være nogen form for udvendig isolering eller anden form for beklædning på gadefacaden. Facaden bør således ikke skjules bag beklædning af trælistes, kunststofplader eller lignende.

Ad 8.13

Skælskør bys bygningsmasse er bl.a. de organiske materialer et særkende. Endvidere er det for de ældre huse, særligt vigtigt at anvende diffusionsåbne materialer, således fugt inde fra huset kan ledes ud.

Ad 8.17

Tagprofilet bør ikke ændres, f.eks. ved forhøjelse eller ny taghældning.

I forbindelse med udnyttelse af tagrum til beboelse, er det vigtigt at fastholde et symmetrisk sadeltag. En konkret ansøgning, skal

Ved nybyggeri skal facaderne tilpasses de omgivende bygningers proportioner, men kan gives et moderne arkitektonisk formsprog.

Facader i ny bebyggelse kan have større glasflader, forudsat at mindst 1/3 af bygningens samlede facadeareal fremtræder som murværk. Anvendelsen af tegl som blank mur kan nyfortolkes, men der skal tages udgangspunkt i en blødstrøgen tegl. Der kan frit varieres i stenenes formater, farver og benyttede forbandt, dog forudsat at der tages udgangspunkt i materialet lertegl. Dele af facaderne må endvidere fremstå som "grønne"/beplantede.

8.13 Facader, mindre facadepartier

Til mindre facadesektioner, gavle og karnapper på boliger, samt til udhuse, carporte og lignende, må der anvendes andre materialer og farver, når der efter bygningsmyndighedens vurdering opnås en pæn helhed.

Såfremt der vælges bræddestruktur, skal der anvendes materialet træ. Såfremt brædder er imprægneret, skal brædder fremstå med en dækkende farve, jf. § 8.7.

8.14 Facader, altaner

Der må ikke etableres altaner ud mod offentlige gader, stræder samt torve.

8.15 Facader, elevatorer og udvendige trappekonstruktioner, svalegange mv.

Udvendige elevatorer må ikke etableres mod offentlige færdselsarealer.

Udvendige trappekonstruktioner og svalegange må ikke opføres.

8.16 Sokler

Bygninger skal udføres med synlig sokkel i overensstemmelse med § 8.7.

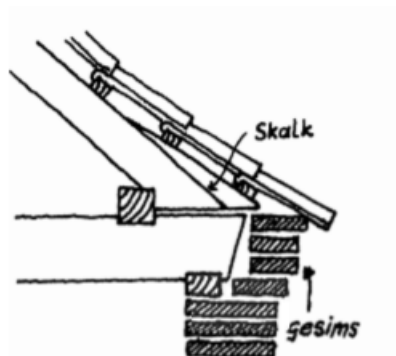
TAGE

8.17 Tagform og taghældning

Tages skal udføres som symmetrisk sadeltag, hvor hældning skal være mellem 40 og 45 grader. Sekundær bebyggelse under 30 m², kan opføres med anden hældning på tag.

I forbindelse med energiprojekter, efterisolering eller lignende tiltag, må en tagflade maksimalt forhøjes med 4 cm.

altid vurderes i forhold til bygningens arkitektur samt dens nabo-bygninger.



Princip for udformning af skæring mellem tagfod og facade og op-skalkning

Ad 8.18

Når man skal genskabe detaljer og bygningsdele der er gået tabt, kan der evt. hentes information i Lokalhistorisk Arkiv. Endvidere kan der hentes information og vejledning i Slots- og Kulturstyrelses mange vejledninger om byggeskik og vedligehold af bygningsdele.

Ad 8.19

Ved udskiftning af tag skal der bruges materialer, der passer til huset og omgivelserne. Tagmaterialet skal med andre ord passe til bygningens karakter.

Naturskifer skal udskiftes med samme materiale. Eventuelt genbruges den gamle naturskifer til gadesiden, mens eternitskifer kan benyttes mod gårdsiden.

Ad 8.20

Tage må ikke udføres med udhæng ved gavle og facader. Tagdækning med lertegl skal afsluttes med opskalkning.

Bebyggelse med facade mod offentlige vej skal have tagryg i bygningens fulde længde (dvs. ingen valm) og parallelt med vejen.

8.18 Tage, detaljer og bygningsdele

Brandkamme skal bevares og afdækkes med teglsten eller zink.

Tårne og spir skal bevares og må genetableres i tråd med traditionel udformning og med tagbeklædning og detaljer som bygningen oprindeligt er opført med.

Der må ikke etableres tagaltaner og/eller tagterrasser ud mod offentlige gader, stræder eller torve.

8.19 Tagmaterialer

Tagdækning skal bestå af det materiale som huset er opført med. Kendes det oprindelige tagmateriale ikke, skal tage dækkes med ubehandlede matte lertegl og i øvrigt udføres som det fremgår af § 8.20.

For bygninger under 50 m² kan der udover ovenstående tagmaterialer også anvendes sort pap, zink eller "grønt" tag, dvs. med voksende sukkulenter, græstørv, mosser o.lign.

8.20 Tagmaterialer, tegltage

Tagdækning på bebyggelse hvor oprindeligt tagmateriale ikke kendes, skal bestå af røde teglsten (ler) af typen vingetegl i middelformat (14 sten/m²), med dansk profil og uden overfladebehandling (mat).

LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG

Traditionelle danske vingetagsten er noget dybere i tværsnitprofil end tyske, hollandske og franske vingetagsten.



Kildeangivelse: Søren Vadstrup

Ad 8.21

Bestemmelsen omfatter også tagdækning med lertegl. Glansskalaen går fra 0 (helmat) til 100 (helblank).

Ad 8.22

Tagrender og tagnedløb bør udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur.

Ad 8.23

Efterisolering af kviste skal foretages indvendigt. Isoleringstykkelsen i flunke bør begrænses.

Ældre kviste er for det meste små og beherskede i deres arkitektoniske udtryk. Specielt har ældre kviste meget slanke sider og hjørner, fordi kvistvinduerne ofte er sat direkte i hjørnestolpen for at gøre kvisten ekstra elegant. Ældre kviste er altid bevidst proportioneret efter husets og tagets størrelse og ligeledes altid anbragt bevidst i forhold til facade og bygningskrop.

Ældre huses oprindelige vinduer, har oftest højformat. Der er tale om vindueshuller omgivet af murpille på hver side.

Rygning skal lægges i mørtel.

8.21 Tagmaterialer, genskin

Tagmaterialer må ikke være stærkt skinnende/reflekterende (maksimal glansværdi 10).

8.22 Tagrender og nedløb

Tagrender og nedløb skal udføres i zink.

Hvis huset har kobbertagrender og –nedløb, eller oprindeligt havde dette, bør de nye tagrender og nedløb udføres i kobber.

8.23 Kviste og tagterrasser

Kviste skal placeres i tagfladen og ingen del af kvisten må placeres mindre end 3 tagsten fra hovedtagets rygning, eller tagfod. Kviste skal placeres regelmæssigt og harmonisk i forhold til underliggende facader og deres samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.

Kviste må ikke anbringes tæt på andre kviste, tagryg, skotrender og andre sammenskæringer. Kvistene skal anbringes balanceret på taget, det vil sige ikke for tæt på gavlene, ikke kun i den ene ende af taget og ikke dybt inde i tagfladen.

Flunke skal udføres med udvendig beklædning af zink, og må ikke isættes glas. Flunke i gavlkviste kan desuden mures og gives samme overfladebehandling som bygningens facader. Isoleringstykkelsen i kvistflunke skal begrænses.

Kvistvinduet må ikke være bredere end husets øvrige, oprindelige vinduer i facaden og kun 2/3 af højden (højformat). Der må være højst 20 cm mellem kvistvinduets karm og hjørnet på kvistflunkene.

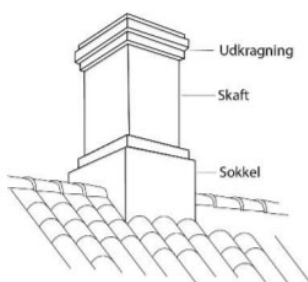
Ad 8.24

Tagvinduer med store glasflader kan virke meget dominerende i en tagflade, og for både kviste og tagvinduer gælder, at det er bedre med få og små, som efterlader en sammenhængende tagflade.

Ad 8.25

Skorstene bør istandsættes eller føres tilbage til deres oprindelige udformning.

Skorstenspiber i traditionel udformning er opbygget efter følgende, overordnede principper: Placering midt over tagryggen, kvadratisk tværsnit og tre led: sokkel, skaft og udkragning/gesims.



Eksisterende skorstene, som ikke længere benyttes til det oprindelige formål, kan ofte anvendes som aftræk ved f.eks. mekanisk ventilation eller som udluftningskanal ved naturlig ventilation.

Eventuelle nye kvistaltaner må kun placeres mod gårdsiden og skal tilpasses bygningens arkitektur. Kvistaltaner skal placeres således, at rækværket holdes bag facadeflugten. Tagfod og hovedgesims må ikke gennemskæres.

Eventuelle nye tagterrasser vurderes individuelt og skal tilpasses husets arkitektur.

8.24 Tagvinduer

Tagvinduer skal placeres i tagfladen, udføres i metal og skal udformes som enkeltstående. Det enkelte vindues bredde må ikke overstige 0,8 m og skal være i en stil som f.eks. Velux GVO.

Tagvinduer skal udføres i mørk mat stålkonstruktion i farve som sort, grøn eller mørk grå. Alternativt i sortmalet støbejern.

Der må ikke opsættes rytterlys i tagrygningen.

8.25 Skorstene

Skorstene skal placeres midt over tagryg.

Såfremt skorstenspiber nedtages, skal de erstattes af ny skorstenspibe udformet med sokkel, skaft og udkragning.

Ældre skorstenspiber i traditionel udformning med sokkel, skaft og udkragning/gesims skal bevares. Ved reparationer, ommuring, eller genopførelse skal denne udformning fastholdes.

Skorsten udformet på en ejendom hvor tagdækning består af lertegl.

Ad 8.26

Skilte og anden reklamering på bygninger, der er fredede, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

For øvrige bygninger er Slagelse Kommune myndighed.

Ad 8.27

Regler for skiltning skal fremme en pæn og harmonisk tilpasning af butiksskilte til den enkelte bygning.

Ad 8.28

Skiltning og reklamering er underordnet facadens arkitektoniske udtryk, når man – uanset skiltningen – kan se og opfatte facaden som en konstruktiv og arkitektonisk helhed fra terræn til tagfod. Dette kan opnås ved at tilpasse skilte til facadens proportioner og fagdeling, og ved at der f.eks. er synlig fri mur mellem de enkelte skilte og mellem skilte og arkitektoniske elementer.

Ad 8.29

Facadeskilte er skilte, der er sat op parallelt med facaden. Vejledende principper for placering af facadeskilte: a) På murpiller i stueetagen fra sokkel til overkant af vindue, dør eller port. b) I port-, dør- eller vinduesåbninger foroven. I vinduesåbninger også forned. c) På muren umiddelbart over port-, dør- eller vinduesåbninger i stueetagen, men under gesims (eller etageadskillelse) og med synlig fri mur mellem skiltning og gesims. Nedenfor vises forskellige eksempler på placering af facadeskilte. Ved ønske om opsætning af skilte foretages altid konkrete vurderinger i de enkelte tilfælde.

SKILTE

8.26 Skilte, generelt

Skilte og anden reklamering må kun opsættes med tilladelse fra Slagelse Kommune.

Skiltning og reklamering for virksomheder må kun ske på den ejendom, hvor virksomheden har adresse, og der må kun skiltes for egen virksomhed.

I boligområder og på bygninger, der alene anvendes til beboelse, må skiltning og reklamering udover almindelig navne- og husnummerskiltning ikke finde sted.

8.27 Skilte, placering

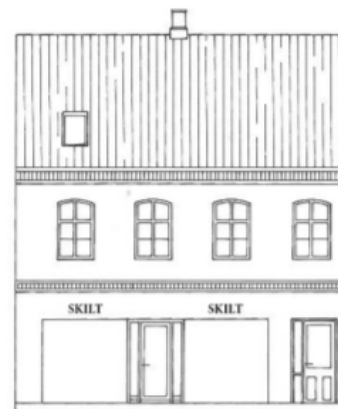
Skilte og reklamer må kun opsættes på hovedfacade mod offentlig vej, gade eller byrum. Skilte må ikke gå ud over facade og tagfod. Skilte på tag er ikke tilladt.

8.28 Skilte, arkitektonisk

Skilte og reklamer skal tilpasses områdets karakter og i placering, størrelse og udformning underordne sig både den enkelte facades arkitektoniske udtryk og det samlede gadebillede. Skilte og reklamer må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som døre, vinduer, gesimser, indfatninger, pilastre, murværksdetaljer, facadeudsmykning mm. Skiltning for flere virksomheder på samme facade skal i placering og udformning samordnes for at opnå en god helhedsvirkning.

8.29 Facadeskilte

Facadeskilte skal placeres i stueetage og i tilknytning til indgangsdør og vinduesåbninger. Facadeskilte må kun udformes som løse bogstaver, bemaling direkte på facade eller pladeskilte. Der må ikke opsættes bannere på facaden. Facadeskilte må uanset placering og udformning have en højde på maks. 40 cm og en dybde på maks. 5 cm. Facadeskilte må ikke være sammenhængende i hele facadens længde eller have karakter af facadebeklædning. Skiltning på murpiller må i bredden optage maks. 2/3 af murpillens bredde. Skilte i vinduesåbninger og folie på vinduesruder må dække op til maks. 20 % af rudens areal.



Ad 8.30

Et henvisningsskilt kan være nødvendigt, hvis en virksomhed ønsker at være synlig, men ikke har facade mod gaden eller er beliggende over stueetage.

Ad 8.31

Udhængsskilte er skilte, der er sat op vinkelret på facaden. Virksomheder i bygninger med facade til 2 sider (f.eks. en butik på et gadehjørne) må opsætte et udhængsskilt på hver facade. Vejledende principper for placering af udhængsskilte: a) På muren under gesims (eller etageadskillelse). b) Indrykket på facade i forhold til naboskel og bygningshjørner.

8.30 Henvisningsskilte

Henvisningsskilte på facader placeres ved indgangsdør eller port, der fører ind til virksomheden. Henvisning til flere virksomheder skal så vidt muligt samles, enten på samme skilt eller ved at placere flere mindre skilte samlet. Henvisningsskilte må ikke være større end 0,25 m².

8.31 Udhængsskilte

Udhængsskilte Der må maks. placeres 1 udhængsskilt pr. virksomhed pr. facade. Flag og flagstang på facade regnes for et udhængsskilt. Et udhængsskilt må have et fremspring fra facaden på maks. 0,8 m, og yderkanten skal være min. 1 m fra kantstensforkant (eller tilsvarende) mod kørebane eller cykelsti. Fra gadeniveau til udhængsskiltets underkant skal der være en frihøjde på min. 2,2 m. Udhængsskilte må ikke være større end 0,4 m².

8.32 Lysskilte og belysning af skilte

Tekst og logo i skilte må være indvendigt belyst eller belyses med bagudrettet lys på facaden. Indvendigt belyste skilte eller løse bogstaver skal udformes, så der kun er lys i skiltets front. Lysskilte og skiltebelysning må ikke give blændingsgener for forbigående eller naboer.

8.33 Dynamiske skilte og lydeffekter

Der må ikke opsættes dynamiske, digitale reklameskilte som f.eks. lysaviser eller animerede film. Skiltning og anden reklamering må ikke ledsages af lydeffekter.

Ad 8.35

Markiser kan placeres i eller over hver enkelt dør- og vinduesåbning i facaden eller gennemgående over 2 eller flere vinduesåbninger, hvis det vurderes at være hensigtsmæssigt for at opnå en god helhedsvirkning. Gennemgående markiser i hele facadens længde kan ikke forventes tilladt.

Ad 8.38

Det er få huse, der er så privilegeret, at de fortsat har de originale og oprindelige vinduer. SAVE-vurderingerne der fremgår af den

MARKISER

8.34 Markiser, generelt

På facader mod offentlig vej, gade og byrum, herunder stier og opholdsarealer, må der kun opsættes markiser med tilladelse fra Slagelse Kommune.

8.35 Markiser, placering

Markiser må kun placeres i stueetage og skal monteres i eller over dør- og vinduesåbninger. Flere markiser på samme facade skal samordnes for at opnå en god helhedsvirkning.

8.36 Markiser, arkitektonisk

Markiser skal i størrelser og udformning underordne sig facadens arkitektoniske udtryk, herunder facadens proportionering og fagdeling. Markiser må hverken helt eller delvist dække arkitektoniske elementer som døre, gesimser, indfatninger, pilastre, murværksdetaljer, facadeudsmykning mm.

8.37 Markiser mod veje eller stier, udformning

En markise må have et fremspring fra facaden på maks. 2 m, og yderkanten skal være min. 1 m fra kantstensforkant (eller tilsvarende) mod kørebane eller cykelsti. Fra gadeniveau til markisens underkant skal der være en frihøjde på min. 2,5 m. Markiserne skal kunne rulles ind eller udføres som sammenklappelige konstruktioner.

Faste baldakiner, udhængstage og lignende overdækninger er ikke tilladt. Der må ikke opsættes markisevægge og sidemarkiser. Markiser skal være af stof eller have stoflignende karakter. Markisedugen skal være ensfarvet og den samme for alle markiser på facaden. Eventuel tekst og grafik må dække op til maks. 20 % af markisedugens areal og må kun gøre reklame for egen virksomhed.

Bestemmelserne gælder ikke enfamiliehuse.

VINDUER OG DØRE

8.38 Vinduer, på ældre huse (opført før 1960)

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ eller jern.

statslige database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB) beskriver såfremt et hus har oprindelige vinduer.



Havnevej 67 er et fint eksempel på et hus der har bevaret de gamle vinduer.

Ad 8.39

Nye vinduer bør have de samme formater og opdelinger som de oprindelige, afpasset efter bygningens øvrige udformning. De nye vinduer bør endvidere have samme oplukningsmåde som de oprindelige (sidehængslet og udadgående).

Vinduer af plast må ikke sættes i ejendomme. Der bør ikke bruges vinduer med snydesprosser. Vinduer kan udskiftes til vinduer med en kombination af træ og metal, såfremt bygningens arkitektoniske værdier respekteres.

Farven på karme og rammer bør afpasses facadens farver og nabobygningerne. Sålænke bør være i tegl, puds, skifer eller beton.

Ad 8.40

Oprindelige vinduer skal bevares. Vinduer skal være af træ og fremstå med kitfals og sprosseopdeling skal udføres i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg.

Vinduer må ikke være tophængte, og vinduer, der udskiftes, skal udføres med originale formater og sprosseinddelinger, samt originale vinduesprofiler i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg.

Udstillingsvinduer kan udover træ udføres i metal, men skal placeres, så de respekterer bygningens lodrette og vandrette opdeling, og de skal placeres så de er tilbagetrukket nogle få centimeter i forhold til facaden. Udstillingsvinduer må kun etableres over en brystning på mindst 30 cm over terræn. Vinduer i metal skal males i en dækkende farve, jf. § 8.9.

8.39 Vinduer, nyere huse (opført efter 1960)

Vinduesrammer og karme skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. Såfremt der anvendes aluminium, skal det males med en dækkende mat farve, jf. § 8.9.

Ved nybyggeri skal vinduer tilpasses bygningens og de omgivende bygningers proportioner og overordnede arkitektoniske formsprog.

8.40 Vinduer, generelt

Ruder og vinduesåbninger må ikke overmales eller blændes. Ruder skal fremstå i klart, ufarvet plant glas uden spejlende effekt/virkning.

Såfremt en funktion nødvendiggør afdækning af vinduer, må maksimalt 20 % af den enkelte rude være tildækket i overensstemmelse med bestemmelsen.

Bestemmelsen gælder alle tildækning,

Ad 8.41

En vigtig detalje i facaden er hoveddøren. Gennem tiderne har håndværkerne gjort meget ud af udformningen af gadedøren med dekorationer, farver m.v. De originale døre vidner om den tids håndværk og stil og har ofte været et led i bygningens dekoration. Hvor der stadig findes originale døre, bør man værne om dem, istandsætte og vedligeholde.

Ad 8.42

Passager gennem bebyggelse, hvor der er offentlig færdselsret, må ikke lukkes eller spærres af.

Højest 20 % af en rudes areal må tildækkes, sandblæses eller tilsvarende.

Mindre dele af en rude kan dog sandblæses.

Udstillingsvinduer må ikke afdækkes eller beklædes med reklamer.

Vinduesgitre til tyverisikring skal udføres på rudernes inderside.

8.41 Yderdøre

Eksisterende døråbninger og døre må ikke ændres uden tilladelse. Ved udskiftning af yderdøre skal der i valg af dørtype tages hensyn til bygningens arkitektur og facadeudtrykket som helhed.

Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med en dækkende maling, jf. § 8.8. Eventuelle sidepartier skal udføres i træ. Der må isættes glas som overvinduer eller i fyldninger, dog kun i øverste tredjedel af dør/sideparti.

Eksisterende trappe- og trædesten af natursten mod vej eller gade skal bevares eller genanvendes.

PORTE

8.42 Porte

Eksisterende portåbninger og porte i forhusbebyggelse skal bevares og må ikke ændres uden tilladelse. Der kan tillades portåbninger, så længe åbningens bredde og højde harmonerer med bygningens proportioner. Nye porte skal udføres i træ og males med en dækkende maling, jf. § 8.8.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING, BEVARING

Ad 9.1

Slagelse Kommune vil foretage en konkret vurdering på grundlag af en ansøgning om dispensation, inden der tages stilling til, om et bevaringsværdigt træ kan fjernes.

Medmindre der er tale om ahorn, ægte kastanje, platan, akacie eller andre karakterskabende træer, skal nye træer bestå af hjemmehørende arter eller arter der er særlig egnede til lokationer, der er særligt udsat, jf. bilag 8.

Ad 9.2

I forbindelse med gader og pladser, hvor der kan være trænge forhold for rodnet, kan følgende arter med fordel anvendes: Bredbladet røn, tjørn, løn, bærmispel og tretorn.



Bredbladet røn er plantet i Algade

Ad 9.3

Området omkring de gamle stationsbygninger er oplagt for kulturelle formål- og samlingssteder for byens beboere og gæster.

9.1 Bevaringsværdige træer

Træer, der på bilag 6 er markeret bevaringsværdige, samt træer, der har en stammeomkreds på mere end 80 cm i en højde af 100 cm over terræn, er bevaringsværdige og må ikke fældes, topbeskæres eller på anden måde ændre udformning.

Syge eller døde træer kan normalt fjernes mod plantning af et nyt træ i en sort der svarer i sort eller type til trætypen, der var. Det nye vil på sigt blive et markant træ, som kan erstatte det fjernede træ.

BEPLANTNING

9.2 Beplantning ved torve og pladser

Forslag til ny beplantning ved torve og pladser fremgår af bilag 6.

Nærværende lokalplan forhindrer ikke yderligere ny beplantning end den der fremgår af bilag 6, da der med fordel og på baggrund af et detailprojekt kan etableres fine opholdsarealer hvor både beplantning, belægninger og byrumsinventar vil forbedre opholdsarealerne.

9.3 Beplantning, delområde 3, stationsområdet

Forslag til ny beplantning fremgår af bilag 6.

Nærværende lokalplan forhindrer ikke yderligere supplerende beplantning end den der fremgår af bilag 6, da området udover private foranstaltninger med fordel vil kunne indrettes til bypark.

Området vil på baggrund af en detaillokalplan også kunne rumme evt. nye punkthuse til boligformål, hvor planen skal sikre, at boliger placeres i eller ved en rekreativ bypark.

Ad 9.4

Eksempel fra byhaveniebeltoft.dk



Ad 9.6

Er der eksisterende løsninger, er disse lovlige og kan fortsættes.

9.4 Beplantning af fælles parkeringsarealer

Parkeringsarealerne skal gives et grønt præg og der skal indgå opstammede træer. Den samlede beplantning skal etableres i 10 % af det samlede areal. Beregningen er procentsatsen i anlægsfladen (Overkant terræn).

Træer og beplantning vil kunne afhjælpe mod overfladevand. Nye såvel eksisterende anlægsarbejde skal udføres på baggrund af et samlet anlægsprojekt for det enkelte parkeringsareal.

HEGN

9.5 Hegn, skel mod naboer

Hegn skal tilpasses det bevaringsværdige miljø og må ikke virke skæmmende. Hegn i skel må ikke være højere end 1,8 meter. Hegn skal opføres som enten murværk, hække eller i træ. Mure skal opføres og overfladebehandles som eksisterende murværk på den facade, som muren støder op til. Træværk skal fremstå malet i mørk grøn eller anden mørk nuance.

Et levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

9.6 Hegn, skel mod offentlige og private veje

Såfremt afskærmning opsættes må dette kun være i form af hækbeplantning og eksisterende stier eller passager må ikke afskærmes.

Beplantning skal placeres mindst 30 cm inde på egen grund.

Ad 9.7

Det betyder, at enhver terrænregulering, der overstiger 0,5 m (tillagt eller udgravet), kræver en dispensation ved Slagelse Kommune. En dispensation søges ved Center for Miljø, Plan og Teknik.

Ad 9.9

Bro- eller pigstensbelagte gårdrum har stor betydning for bygningsmiljøet.

Ad 9.10

Opholdsstederne er vigtige for byen og derfor nødvendige af fastholde, ikke kun på grund af deres bevaringsværdier. Det er også vigtigt for byen, at Havnepladsen udvikles og indrettes som opholdsplads for byen, således byen

TERRÆNREGULERING

9.7 Terrænregulering

Bebyggelsen skal tilpasses det naturlige terræn, så der undgås unødigt store/markante terrænreguleringer.

Terrænregulering over +/- 0,5 m skal godkendes af Slagelse Kommune.

9.8 Terrænregulering, handicap

Adgangs- og tilkørselsarealer skal udformes, så bebyggelsen kan benyttes af personer med handicap.

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes på eget areal og i terræn eller ved rampe. Bemærk dog, at trappesten jf. § 8.41 skal bevares.

GÅRDRUM

9.9 Flere ejendomme indenfor lokalplanområdet har gamle belægninger i form af brosten eller pigsten. Disse skal søges bevaret.

UBEBYGGEDE AREALER

9.10 Opholdsarealer, torve, Havnepladsen og stationsområdet

Gammeltorv, Nytorv og Svanetorv fastholdes som gode opholdsarealer for byen.

Opholdsarealerne kan lejlighedsvis have scene eller boder mv. der tjener den samlede bymidte for at blive samlingssted.

Endvidere, kan der etableres en bypark i området omkring stationsbygningerne. Endelig kan der opnås et godt opholdssted på Havnepladsen.

Lokalplanen regulerer ikke indretning, belægninger eller andet, da det er vigtigt at de enkelte opholdspladser anlægges efter en samlet plan og indrettes så de tilpasse byens behov.

9.11 Vedligeholdelse

Ad 9.13

Skælskør by er omfattet af Designmanual, Byens inventar.

Det er vigtigt, at ubebyggede arealer – fælles opholdsarealer – disponeres på en hensigtsmæssig måde, hvad angår terræn, indretning, beplantning, udstyr og belysning. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning.

Ad 9.14

Ejendommene er omfattet af Slagelse Kommunes regulativ for erhvervsaffald/husholdningsaffald.

Ad 9.16

Området er spildevandskloakeret og regnvand må ikke ledes til kloak. Regnvand skal derfor helt håndteres på egen grund. Til håndtering af regnvandet kan der anvendes regnvandsbede, -bassiner eller andre LAR-løsninger.

Ad 9.17

Regnvandsafstrømningen skal følge spildevandsplanen.

Bestemmelsen træder i kraft såfremt der sker omlægning eller der er tale om nye anlægsarbejder.

Alle ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græs eller lignende gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.

9.12 Oplag

Udendørs oplag må ikke virke skæmmende på hverken bebyggelsen eller bymiljøet. Oplag skal afskærmes og må kun forekomme i kortere intervaller.

Salgsudstillinger ved butikker er undtaget.

INVENTAR, RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING**9.13 Byrumsinventar, på kommunale arealer**

Byrumsinventar såsom gadelamper, bænke, affaldsbeholdere skal i gader, stræder og på torve tilpasses det historiske bymiljø og tilstræbes et ensartet udseende.

Lyskilders udseende, størrelse mv. skal overholde den til enhver tid gældende Designmanual.

Bestemmelsen gælder ikke for privat ejendom.

9.14 Renovation

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Slagelse Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

9.15 Renovation, butikformål

Containerplads, som etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, skal integreres i bygningsmassen eller som minimum afskærmes.

9.16 Regnvand

Afledning af regnvand skal ske i henhold til kommunens spildevand.

9.17 Regnvand, parkering

Parkeringsarealerne skal befæstes med græsarmering eller andet materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:
a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.

Hvis ikke ovennævnte er etableret, inden bebyggelsen påbegyndes, kan der stilles sikkerhed for, at det kan etableres efterfølgende og inden ibrugtagning.

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet offentlig eller privat kloaksystem.

10.2 Støj

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det er sikret ved støjberegning, at bebyggelsen og opholdsarealerne ikke belastes med trafikstøj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Endvidere og såfremt der efter kommunens vurdering indrettes med lettere støjende anvendelse, skal det ved måling eller beregning godtgøres, at de jf. miljølovens fastlagte miljøklasser respekteres.

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret godkendt vejadgang og færdselsarealer til betjening af bebyggelsen samt parkeringspladserne til biler.

10.4 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsning til regnvand.

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

Ad 11.1

Der kan være eksisterende grundejerforeninger der er stiftet uden forankring i en given lokalplan.

Ad 11.2

Da nærværende lokalplan ikke giver byggeret til større byudviklingsprojekter, men i princippet kun huludfyldninger, fastholder lokalplanen de tidligere lokalplaners pligt til etablering af grundejerforeninger og foreningernes normale pligter og opgaver.

Nærværende lokalplan ophæver ikke eksisterende servitutter, eller andre forpligtelser.

11.1 Medlemspligt

Eksisterende grundejerforeninger etableret i relation til tidligere lokalplanlægninger skal fastholdes, og enhver ejer indenfor det pågældende område er pligtig til medlemskab af den respektive forening.

11.2 Opgaver

De opgaver, der allerede ligger hos de respektive grundejerforeninger, såsom f.eks. drift og vedligeholdelse af vej, fællesarealer og grønne områder, herunder beplantning, vej, belysning, fællesanlæg og stier, skal fortsat afholdes af foreningerne.

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 Aflysning af lokalplan uden aflysning af grundejerforening (for eksisterende boligområde)

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan 1245 ophæves nedestående lokalplaner helt eller delvist, på alle punkter med undtagelse af eksisterende lokalplaners bestemmelser om grundejerforeninger.

Lokalplaner, der ophæves:

Lokalplan 15, For karréen Poppelstræde, Gl. Torv mm., tinglyst 29. marts 1982

Lokalplan 21, For karréen Algade - Nytorv, tinglyst 24. januar 1984

Tillæg til Lokalplan 21, Benzinanlæg ved Super Brugsen, tinglyst 18. juni 1998

Lokalplan 40, For byfornyelsesområdet mellem Algade og Norvejen, tinglyst 9. februar 1989

Tillæg 1 til Lokalplan 56, Hotel Postgården, tinglyst 22. september 2005

Lokalplan 62, Rammelokalplan for Skælskør bymidte, tinglyst 27. marts 1991
 Tillæg 1 til Lokalplan 62, Bevaring af Skælskør Bymidte, tinglyst 18. august 2021
 Lokalplan 85, Algade syd - Byfornyelse, tinglyst 21. august 1997
 Lokalplan 90, Anvendelsesbestemmelser for stueetagerne mod Algade og en del af Nytorv, tinglyst 18. september 1996
 Lokalplan 130, Brænderigården – Centerområde ved Jernbanevej, tinglyst 18. august 2004
 Lokalplan 131, Nyt boligbyggeri – Søndergårdens Have, tinglyst 22. juni 2006
 Lokalplan 133, For et område til bibliotek og andre offentlige og kulturelle formål ved Vestergade, tinglyst 25. februar 2021
 Lokalplan 1002, Det gamle bibliotek og omkringliggende ældre byområde i Skælskør, tinglyst 27. august 2007
 Lokalplan 1053, Dagligvarebutik/boliger ved Bakkenborgvej i Skælskør, tinglyst 27. april 2009
 Lokalplan 1109, Hotel- og anden bebyggelse på Fordgrunden i Skælskør, tinglyst 25. marts 2021.

Lokalplaner hvor den del der ligger indenfor lokalplan 1245 afgrænsning aflyses:
 Del af Lokalplan 56, For havneområde og del af Strandgade, tinglyst 20. december 1989
 Del af Tillæg 2 til Lokalplan 56, Søndre Mole m.v., tinglyst 22. juni 2006

SERVITUTTER

12.2 Ophævelse af servitutter

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1245 ophæves de tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

13.1 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. planlovens § 17, stk. 1 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Ad 13.1

I indsigelsesperioden er adgangen til at udnytte ejendomme, der er omfattet af forslaget, således meget begrænset. Når indsigelsesperioden er udløbet, og byrådet kender eventuelle indsigelser og ændringsforslag, lempes disse midlertidige retsvirkninger.

Ad 13.2

Lokalplanen gælder for alle byggerier og anlæg uanset om disse kræver byggetilladelse eller anmeldelse efter byggelovgivningen. Kræver byggeriet eller anlægget særlig tilladelse eller dispensation efter anden lovgivning, kan en sådan tilladelse eller dispensation kun udnyttes, hvis byggeriet eller anlægget ikke strider mod lokalplanens bestemmelser.

Det følger af planlovens § 18, at private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens indhold, fortrænges af planen. Private tilstandsservitutter, der alene er uforenelige med planens formål, ophæves af lokalplanen, når dette i medfør af planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, udtrykkeligt er anført i lokalplanen.

Principperne i planen er anvendelsesbestemmelser, der er fastsat ud fra formålet med planen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun meddeles i meget begrænset omfang. Derimod har byrådet som hovedregel mulighed for at dispensere fra bestemmelser, der mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang og placering, med mindre de detaljerede bestemmelser netop er udformet for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen. Ved ansøgning om dispensation foretager byrådet en konkret vurdering på baggrund af lokalplanens formål.

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 1. februar 2022 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 1. februar 2023.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.2 Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre den bebyggelse mv., der er indeholdt i planen.

Ligeledes må eksisterende, lovlige forhold fortsætte som hidtil. Men ved ændringen af anvendelsen af bygninger eller ubebyggede arealer, ved opførelse af ny bebyggelse eller nye anlæg samt ved større om- og tilbygninger og nedrivninger træder lokalplanen i kraft over for den enkelte, jf. planlovens § 18 (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020).

Byrådet har mulighed for at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, medmindre der er tale om fravigelser, der vil stride mod principperne i planen. Sådanne fravigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan, jf. planlovens § 19.

Som hovedregel kan byrådet først meddele dispensation, efter at byrådet ved orientering af naboer m.fl. har givet disse mulighed for at udtale sig om dispensationsønsket, jf. planlovens § 20.

Byrådet kan ekspropriere private ejendomme eller private rettigheder over ejendomme, når ekspropriation er nødvendig for at sikre virkeliggørelsen af en lokalplan, jf. planlovens § 47.

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1245

Lokalplan 1245 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 31. januar 2022.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Redegørelsen er en uddybende beskrivelse af lokalplanens bestemmelser. Indholdet er en forklarende tekst og eventuelle illustrationer, der i sig selv ikke er bindende.

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

Når byrådet har udarbejdet et lokalplanforslag, offentliggøres det som udgangspunkt i 8 uger. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når offentlighedsperioden er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning man vil imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag. Alle bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag samles i en hvidbog, hvor hver indkommen henvendelse besvares. Herefter tager byrådet stilling til, om planen skal vedtages endeligt.

Den endelige lokalplan

Når byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt og bekendtgjort den offentligt, er den bindende for de ejendomme, der ligger inden for lokalplanens område. Det betyder, at der ikke må etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før lokalplanforslaget blev offentliggjort, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen – også efter ejerskifte.

Lokalplanen medfører ikke pligt til at gennemføre de bebyggelser eller anlæg, der er beskrevet i planen.

LOKALPLAN 1245's BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Fra Realdania om Bygningsbevaring som en ressource.

En velbevaret bygningsarv er af stor værdi og en aktiv ressource. Erfaringer har vist, at det betaler sig at planlægge for bevaring af kulturarven, men erfaringerne viser også, at det kræver handling, før det er for sent. En rig bygningskulturarv er et vigtigt redskab i det arbejde, der omhandler at fastholde og tiltrække værdi til kommunen.

Baggrund

Lokalplan 1245 for Skælskør bymidte er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om et opdateret administrationsgrundlag for Skælskør bymidte. En ny lokalplan for Skælskør bymidte skal erstatte de eksisterende lokalplaner og i øvrigt sikre en mere tydelig og sammenhængende regulering, herunder med særligt fokus på at:

- Sikre bevaringen af købstadsmiljøet som helhed samt bevaringen af kulturhistorisk og arkitektonisk værdifulde enkelt bygninger,

Private virksomheder promoverer sig i stigende grad på basis af unikke lokaliteter – til at rekruttere medarbejdere, til attraktive arbejdsmiljøer og som markedsføring for produkter, hvor en særlig lokalitet er et kvalitetsstempel. Vi ved også, at en velbevaret købstad vejer tungt på vægtskålen, når private investorer kigger sig om efter nye investeringsobjekter, ligesom stilbevidste renoveringer smitter af på velviljen til at sikre fælles værdier. At satse på en velbevaret bygningskultur er at satse på historier, som mennesker kan investere i.

Det er ikke nyt, at danskernes interesse for bevaring af kulturarven er stor. Historiske bymiljøer bliver gang på gang fremhævet som trækplastre for turisme og bosætning. Tilstedeværelsen af intakte bymiljøer og historiske bygninger er meget ofte afgørende for, hvor turiststrømmen fører hen, og hvor virksomheder og borgere slår sig ned. En velbevaret bygningskultur er altså en ressource, som tilfører byen værdi, og dermed bliver et begreb som bevaringsværdig med ét meget konkret. Bevarende lokalplaner er ikke statiske fastfrysninger, der siger at her må intet ske – tværtimod – de er planer for udvikling, hvor man samtidigt sikrer de bærende værdier for fremtiden.



Foto af forside til analyse "Kulturhistorisk – arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte 2021"

- regulere udformningen af butiksfacader, særligt med henblik på vinduespartier og skilting,
- nybyggeri skal tilpasses det eksisterende bymiljø,
- sikre, at ældre og traditionelle bygningsdetaljer ikke forsvinder under modernisering (murværksdetaljer, snedkererede vinduer og døre mm.)
- præcisere mulighederne for huludfyldning og fortætning.

En ny lokalplan skal på en gang formidle bymidtens bevaringsværdier og arkitektoniske kvaliteter for ejere og borgere og skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området. Det er også væsentligt med en ny lokalplan at sikre, at de mange ressourcer, som ejere af bymidtens ejendomme allerede har investeret i vedligeholdelse og restaurering, respekteres fremadrettet. På den baggrund er ovenstående punkter indarbejdet i bestemmelserne, således at lokalplanen beskytter mod utilsigtede indgreb i bymidten.

Skælskør by rummer en række enkeltstående bygninger, som i sig selv har høj bevaringsværdi, og som er vigtige at beskytte. Samtidig rummer byen mange bygninger, som ikke i sig selv er enestående, men som indgår i og har betydning for en større helhed. Et gennemgående træk er de mange gode eksempler på godt og gedigent bygningshåndværk og en særlig værdifuld historie om den gamle købstadsarkitektur. Endelig fremstår bymidtens historiske bebyggelsesstruktur meget intakt.

Bymidten særlige bymiljø er til gavn for både borgere, erhvervsdrivende, turister og andre besøgende. Imidlertid må ønsket om bevaring ikke betyde, at "tiden går i stå", og at der ikke kan om- og tilbygges. Derfor afspejler denne lokalplans indhold en afvejning mellem bevaringsinteresser og de behov for bygningsmæssige tilpasninger, som også i nutid og fremtid skal sikre at bymidten kan danne ramme om både boliger, erhverv og forretningsliv.

Til lokalplanen er udarbejdet en baggrundsanalyse: "Kulturhistorisk – arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte 2021", der beskriver, hvilke indgreb bymidten er særlig sårbar over for. Analysen kommer desuden med en række anbefalinger for bevaring af de forskellige gader og miljøer i bymidten, da bymidten i analysen er inddelt i delområder i forhold til bebyggelsens alder samt delområdets kulturhistoriske karakteristika og betydning. Endelig konkluderer analysen særlige bymæssige træk, der er vigtige at bevare, bl.a. den middelalderlige bebyggelsesstruktur omkring forløbet Algade-Vestergade. Udover baggrundsanalysen er der foretaget en bygningsregistrering med henblik på at opdatere bevaringsværdierne for bymidtens enkeltbygninger. Bygningsregistreringen og værdisætningen er foretaget efter SAVE-metoden (Survey of

Architectural Values in the Environment), som er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. SAVE-vurderingen af de enkelte bygninger kan ses i Slots- og Kulturstyrelsens database: FBB, Fredede og Bevaringsværdige bygninger.

Formål

Lokalplan 1245 omfatter den centrale del af Skælskør bymidte, der rummer både boliger, erhverv og detailhandel i et sammenhængende historisk bymiljø. Lokalplanen har til formål at sikre, at der værnes om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer og bygninger udvikles og fornyes. Samtidigt skal lokalplanen fastholde og styrke bymidtens anvendelser, herunder at handelslivet er koncentreret omkring Algade, Pistolstræde, Svane- og Nytorv, Bakkenborgvej og Brænderigården.

Lokalplanen vil sammen med den ovennævnte baggrundsanalyse og SAVE-vurderingerne på bygningsniveau danne grundlaget for de kommende års administration af de bebyggelses-, miljø- og bevaringsmæssige forhold i Skælskørs bymidte.

Afgrænsningen af lokalplan 1245 omfatter de ældste dele af Skælskør by, herunder købstaden i den udstrækning, den havde frem til industrialiseringens start i midten af 1800-tallet samt købstadsudvidelsen fra 1850 til omkring 1960, hvor købstaden udbygges med villabebyggelse på Carl Medingsvej, Skovvej og Spegerborgvej.

Lokalplanområdet afgrænses af Norvej, en mindre del af Heilmannsvej, Carl Medingsvej, Slagterivejs vestlige bebyggelse, Stationsvej, Spegerborgvej, Strandgade, Havnevej, Kajgade, Vestergade, en mindre del af Lovsøvej, Hovedgårdsstræde, Skovvej samt de tre torve, Nytorv, Svane- og Gammeltorv. Havnepladsen sammen med Toldboden og det eneste område af de sydlige havnearealer som lokalplanen medtager.

Afgrænsningen af lokalplan 1245 svarer i store træk til den oprindelige afgrænsning af lokalplan 62 rammelokalplan for Skælskør bymidte, der i 1991 blev vedtaget som den første samlede lokalplan for bymidten. Før og efter lokalplan 62 er der udarbejdet lokalplaner for mindre dele i bymidten. Med lokalplan 1245 samles den tidligere planlægning, og de hidtil gældende lokalplaner ophæves (se oversigten i § 12.1).

Det samlede lokalplanområde omfatter matriklerne jævnfør § 2 i lokalplanens bestemmelser.



Værkstedbygning ved bådværft

Bymiljøet

I Skælskør bykerne skaber samspillet mellem topografi og bebyggelse en række meget karakterfulde kanter mod omgivelserne, dels mod Skælskør Fjord og havnen, dels mod Skælskør Nor. Byens mest spektakulære "ansigt" udgøres af skråningen syd for Vestergade fra fjordkanten til kirken øverst på bakken. Fra havnen ser man tagene på bebyggelsen i Vestergade og foran disse en gruppe gavlhuse. Bebyggelsen er en blanding af gammelt og nyt, men hovedindtrykket er bygninger i varme farver med grønt imellem.

Algade og Vestergade har et flot slynget forløb fra havnen op ad de to høje til hver sin plads, Gammeltorv og Nytorv. Husrækkens kant er rykket lidt frem, og Nytorv er egentlig en senere udvidelse mod øst, men ellers er gadeforløbet det samme som i middelalderen.

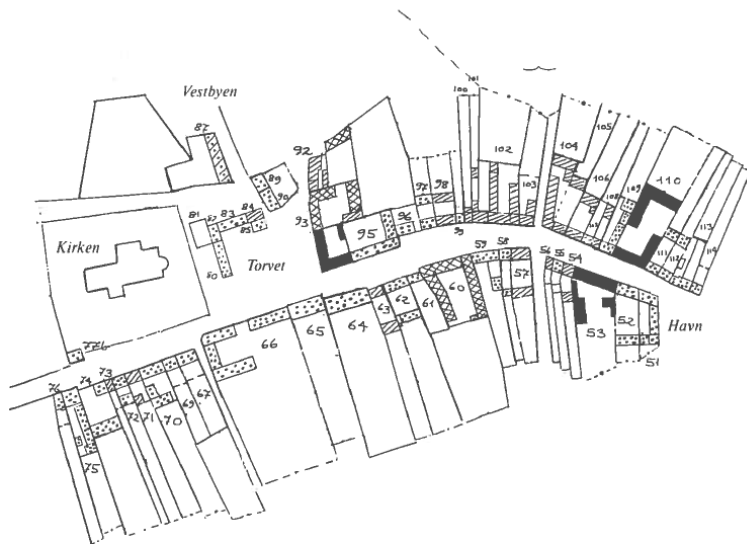
Skælskør har ved sin beliggenhed ved fjorden, fra Storebælt haft både fiskeri, skibsfart og handel som vigtige forudsætninger for sin opståen og senere etablering som købstad. Byen er anlagt i den sidste del af 1100-årene.

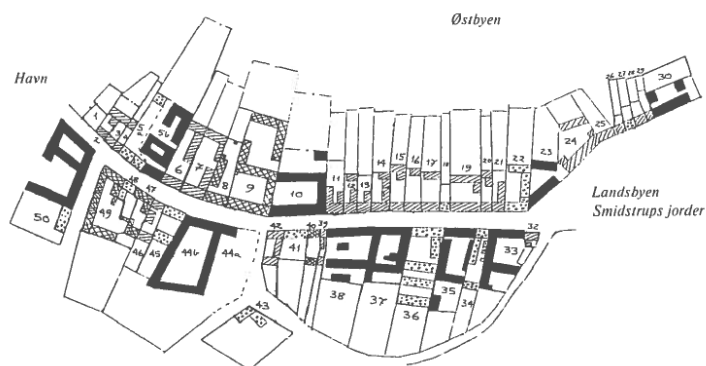
I middelalderen bestod Skælskør mere tydeligt af to bydele. Kirken og torvet lå på toppen af bakken vest for løbet mellem nor og fjord som nu, og byens kloster lå øst herfor. Alt tyder på, at Skælskør anlagdes på den vestlige fremspring, og derpå tidligt bredte sig til den anden side af fjordens indsnævring til noret.

De to bydele udvikledes forskelligt. Ved middelalderens slutning var bebyggelsen i vestbyen hovedsagelig småkårs bebyggelse, og helt op i 1700-tallet var en stor del af forhusene i vestbyen lerklinede og stråtækte. Med byens betydning som handelsby udvikledes østbyen mest.

Endnu i 1700-tallet omfattede Skælskør by kun én lang hovedgade, Algade. Den vestlige del fik senere sit nuværende navn, Vestergade. Mellem de to bydele lå havnepladsen ved broen over indsnævringen mellem nor og fjord. Fra hovedgaden udgik enkelte små stræder som forbindelsesveje til oplandet. Byen voksede langsomt og uden voldsomme ændringer, og endnu i dag er den middelalderlige byplan stadig stort set intakt.

Skælskør var et naturligt handelssted for det sydvestlige Sjælland, og i begyndelsen af 1700-tallet kom mange håndværkere og købmænd til byen. Købmandsgårdene lå alle ved den lange hovedgade, de fleste i Algade. Handelslivet var oprindeligt knyttet til Gammeltorv i vestbyen, men det mistede efterhånden sin centrale placering og betydning til fordel for østbyen. Nytorv,





De to kort viser placeringen af købmandsgårde langs Algade – Vestergade i 1761 efter rekonstruktion af Jørgen Mikkelsen, Årbog for historisk samfund for Sorø Amt, 1986.

der var større end i dag, lå bedre for handlen. Selve gaden mellem de to torve og Havnepladsen blev også brugt ved de regelmæssige afholdte markeder.

Algade var præget af de mange købmandsgårde, mens der i Vestergade og Gammelgade var og er en mere blandet bebyggelse. Her findes f.eks. en del ældre huse med lille facadebredde. De ligger i flere tilfælde tilbage ved den gamle gadelinje, mens de nyere huse er fremrykkede på gadejorden.

Det meste af baghusbebyggelsen lå ved de store købmands- og embedsmændsgårde i den østlige bydel. På de smalle parceller i vestbyen og også på en del af den nordlige side af Algade var der oftest ingen eller kun en enkelt parallelt liggende bagbygning.

I de bydele, der blev anlagt omkring århundredskiftet, er bebyggelsen meget blandet. Villaer og to-etages udlejningsejendomme blander sig i mængden af småhuse på bl.a. Carl Medingsvej, Rådmandsvej og Spegerborgvej. Heilmannsvej, som blev bebygget omkring 1910, indeholder ligeledes en blandet bebyggelse, men med et ensartet stort og solidt præg.

Arealmæssigt har Skælskør udviklet sig med behersket fart. Skovvej, der blev tilbygget i 1860'erne, var den første rene boligvej uden for middelalderbyen. En af de største forandringer, skete i 1977-78, hvor der langs Noret blev anlagt en ny vej med adgang til Nytorv, Gammeltorv og havnen.

Bygningerne

Ved havnen ligger to store bygninger, den store dampmølle og et byhus med hjørnetårn, Dams ejendom. De markerer byens midte ved havnepladsen. De største bygninger i øvrigt ligger i Algade, byens handelsmæssige midtpunkt. Omkring Gammeltorv og Nytorv består bebyggelsen hovedsagelig af to-etages huse.

Vestergade er karakteristisk ved at de mindste og ældste af husene ligger tilbage på grundene i små rækker på to eller tre. Gadebilledet er mere varieret end i Algade, hvor alle bygninger er fremrykkede til en fortløbende facaderække.

Gammeltorv er et udstrakt pladsrum, der ligger øverst på bakken ved adgangen til byen fra vest og nord. Den mest dominerende bygning er Rådhuset, der ligger ved den nordlige side. Kirken ligger vest for torvet på den gamle kirkegård. Gammeltorv har været byens rådhusplads siden 1400-tallet. Mindst fire forskellige rådhusbygninger har ligget her.

LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG



Byhus med hjørnetårn, Algade 1



Den oprindelige store dampmølle, Vestergade 1

Strandgade består af to lige strækninger, der stort set følger den gamle strandlinje fra før udbygningen af havnen. På den sydlige længste strækning findes en sluttet homogen bebyggelse, der ligger helt ude i gadelinjen, og som har en klar bymæssig karakter. Bygningerne veksler højdemæssigt, men medvirkende til gadens homogene karakter er de store gavlkviste på flere af de mindre huse.

Husene er prunkløse bygninger, enkelte af dem med klassicistiske træk. Et af gaden mest markante huse, nr. 15, er opført af Rasmus Harboe i 1886. Det har særlige tydelige klassicistiske træk, en stærk symmetrisk opbygning med siderisalitter, fremspringende partier i de to yderste fag. Lige i knækket ligger to ret ydmyge huse, nr. 9 og nr. 11, der har en stor betydning rent visuelt.

Skovvej er en flot beliggende gade med en karakterfuld bebyggelse og et særligt bebyggelsesmønster. De fleste huse er fra midten af 1800-tallet. Skovvej er den først udvidelse af middelalderbyen med bygninger beregnet udelukkende til boliger. Parcellerne er lange og smalle som i middelalderbyen, og de fleste af bygningerne er, som i Vestergade og Algade, byhuse bygget i skel. Enkelte af parcellerne blev dog bebygget med villaer.

Hovedparten af bygningerne på Skovvej ligger i gadelinjen, mens et mindre antal er trukket tilbage på grunden. Hvor husene er trukket tilbage, danner den kraftige beplantning kant mod gaden.

Bygningerne er enkle længehuse i en etage. Enkelte er i to. Hovedparten står i pudset mur, hvide eller gule. Det enkle stiludtryk er varieret med fine empiredetaljer på husene. Der er savsnitsgesimsers, vinduesbånd, ofte er vinduerne trukket tilbage, så de lodrette murpiller fremhæves. Mange af husene på vestsiden har tilbagetrukne brystninger under vinduerne.

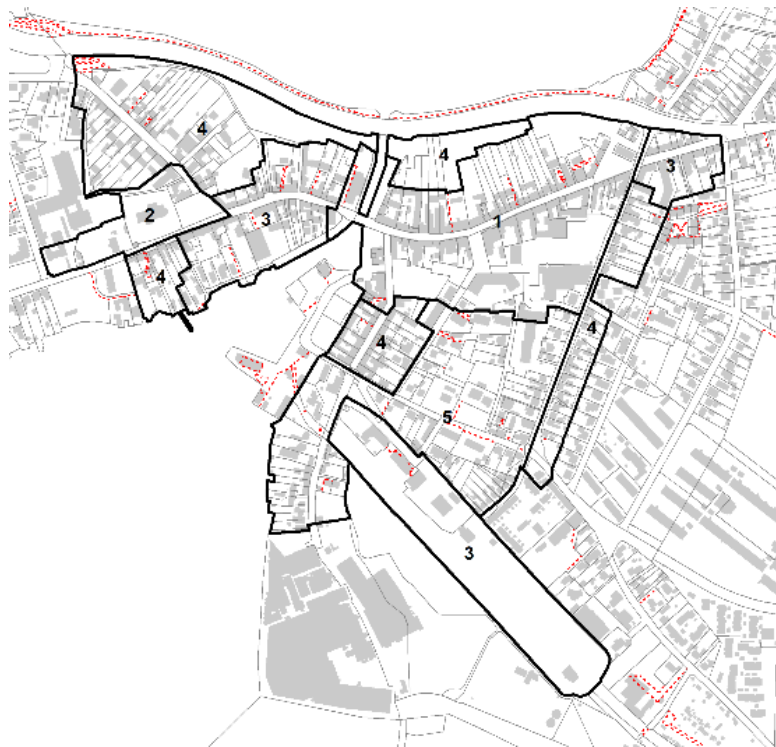
Indhold

Lokalplanen indeholder anvendelses-, udstyknings- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, der skal sikre gode forudsætninger for en udvikling af Skælskør bymidte, som tager hensyn til og bygger videre på de mange synlige lag af byens historie. Heri indgår på overordnet niveau en fastholdelse af byens bebyggelsesstruktur (med bl.a. forbud mod udstykning), muligheder for indpasning af nybyggeri og bevaring af bygninger og bygningsdele af væsentlige kulturhistoriske og arkitektoniske værdi.

Områdets anvendelse

Bymidten er ramme om mange forskellige typer af anvendelser, som tilsammen er med til at sikre et levende bymiljø med et varieret udbud af oplevelser og aktiviteter. Lokalplanen fastholder, at butikker er koncentreret i og omkring Algade, og forstærker dette yderligere ved at fastholde, at stueetager i dette område (lokalplanens delområde 1) skal anvendes til publikumsorienterede og bylivsskabende funktioner. Det vil sige anvendelser, som er særligt orienteret mod kunder eller gæster, og som bidrager til at tiltrække og skabe liv i byrummene. F.eks. butikker, caféer og restauranter med ind- og udgang fra gaden, vareudstillinger, udeservering mv.

Lokalplanområdet er inddelt i fem delområder der fremgår af bilag 2. Et mindre oversigtskort kan ses til venstre.



Lokalplanens delområder

Delområde 1 udlægges som tidligere nævnt til centerformål. Her må indrettes med boliger, butikker, caféer, restauranter, serviceerhverv, kontorer, kultur- og fritidsformål, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne genepåvirkning.

Delområde 2 er udlagt til offentlige formål. Delområdet er fuldt udbygget med bl.a. Sankt Nikolai Kirke, bygninger til kirken, det tidligere rådhus og Skælskør skole.

Delområde 3 omfatter tre vigtige områder i byen. Fælles for områderne er, at de udover boligbebyggelse også må indrettes med erhverv. Der er allerede etableret erhverv, der er vigtige for byens identitet og vigtige at bevare, f.eks. Skælskør Bådværft. Delområde 3 må indrettes med boliger, service- og liberalerhverv, kontorer, møde-, undervisnings-, trænings- og aktivitetslokaler, teatersal, klubrum. Der må indgå offentlige aktiviteter som f.eks. samlingssted for børn og unge, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne genepåvirkning.

Delområde 4 og delområde 5, skal primært anvendes til boligformål samt eventuelt et tilkøbt liberalt erhverv.

Udstykning

Lokalplanen stiller forbud mod udstykning. Bymidten har en meget velbevaret matrikel- og byggesesstruktur, fordi man tidligere har undgået fortætninger. Lokalplanen giver på den bag-

grund kun lov til udstykning på særlige lokationer, hvor bebyggelsesstrukturen og de bymæssige værdier kan forstærkes med mere bebyggelse til boliger, butiksmål og/eller kulturelle formål.

Udover fortætning giver lokalplanen også – på udvalgte steder - muligheder for byudviklingsprojekter. Disse kræver dog i alle tilfælde at der udarbejdes en projektlokalplan med specifikke retningslinjer for det enkelte byggeri. Her vil nærværende lokalplan være at betragte som en rammelokalplan.

Lokalplanens bilag 4 viser de steder hvor byen kan tåle fortætning med en eventuel efterfølgende udstykning. Derudover må der ikke udstykkes indenfor lokalplanens afgrænsning. Dog kan mindre skelreguleringer samt matrikulære sammenlægninger tillades. Ligeledes arealoverførelser.

Byudviklingsprojekter, herunder udbygningsmuligheder med baggrund i ny lokalplanlægning, kan ske på følgende matrikler:

- 103a, Skælskør bygrunde,
- 105a, Skælskør bygrunde,
- 274a, Skælskør markjorder.

Særligt matr. nr. 274a, Skælskør markjorder rummer stort udviklingspotentiale.

Veje og stier

Vejadgang i området skal ske via det nuværende gadenet. Gadenettet er som nævnt et velbevarede træk i bymidtens bebyggelsesmønster, og veje, stræder, stier og passager må derfor ikke ændres i forhold til deres nuværende placering og udstrækning. Området har gode forhold for fodgængere, som nemt og trygt kan gå på kryds og tværs mellem gader og byrum. Fra Algade, hvor byens forretninger ligger, er der flere stier, stræder og vejføringer, som gør det muligt og nemt at skyde genvej. Et særtræk er de mange passager, portåbninger gennem forhusbebyggelsen langs Algade, som giver kik til Noret og mange steder samtidig adgang til og fra gaden.

Parkering

Parkeringspladser skal etableres på egen matrikel eller på anden ejendom i nærheden. Ved nybyggeri og anvendelsesændringer i eksisterende bebyggelse fastsættes krav til parkeringspladser (antal og størrelse) i forbindelse med byggetilladelse. I vurderingen af parkeringsbehovet



Parkeringsareal i forlængelse af Nytorv

indgår Slagelse Kommunes vejledende parkeringsnormer sammen med den konkrete placering og omgivelsernes karakter.

På baggrund af de eksisterende lokalplaner har byen desuden flere udlagte arealer til parkering. Nærværende lokalplan fastholder arealerne til parkering og der vil med fordel kunne indrettes og anlægges fælles parkeringspladser til gavn for byens gæster, beboere og forretningsdrivende.

Tekniske anlæg

Lokalplanens bestemmelser for tekniske anlæg skal sikre, at den visuelle oplevelse af bygningsfacader og gadeforløb ikke skæmmes af installationer, der placeres eller udformes uhensigtsmæssigt i forhold til arkitektur og helhedsvirkning. Derfor er udvendig ledningsføring ikke tilladt, ligesom individuelle antenner og paraboler (på bebyggelse og fritstående) skal placeres, så de ikke er synlige fra omgivelserne. Tekniske installationer i bebyggelse, f.eks. køleanlæg og ventilationsanlæg, hvor en del af anlægget er placeret udvendigt på bygningen, skal indarbejdes eller afskærmes. Aftræk fra ventilation må ikke føres ud gennem gedefacader. Kabelskabe og andre anlæg, som er nødvendige for området forsyning, skal placeres under hensyn til arkitektur, facadeforløb og helhedsvirkning i den omgivende bebyggelse.

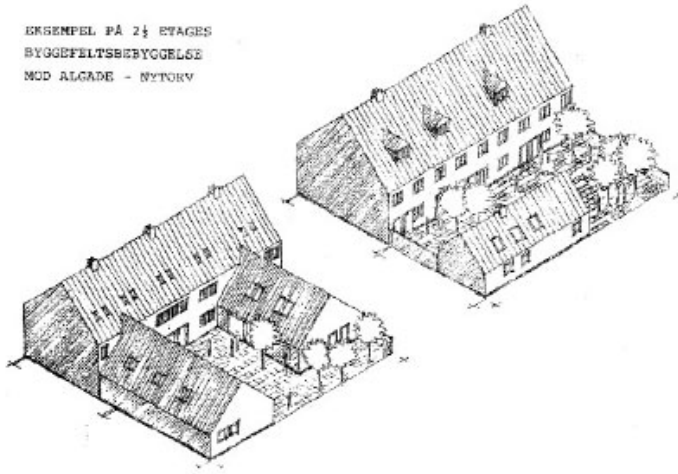
Endelig stiller lokalplanen overordnet set forbud mod solcelleanlæg på bevaringsværdige bygninger samt bygninger eller steder, der er synlige fra offentlige arealer, såsom gader og pladser.

Bebyggelsens placering og omfang

Bestemmelserne for bebyggelsens placering og omfang fastholder de overordnede træk, som er karakteristiske for bebyggelsesmønstret og bygningstyperne i Skælskør bymidtes, herunder er Algade, Vestergade og Strandgade: En sluttet randbebyggelse med facader i skel mod vej, med sidehuse, baghuse (købstadsbebyggelse) opført i naboskel og/eller bagskel, og byhuse/gadehuse i 1-2½ etager og varierende husdybde mellem 8 og 10 m. Bebyggelse langs vejstrækningerne Skovvej, Jernbanevej, Spegerborgsvej kendetegnes ved, at husene er opført fritliggende og eventuelt tilbagetrukket på grunden i forhold til vejskel. Især Skovvej har også byhuse med facader i skel til vej.

Lokalplanen giver af hensyn til bevaring af bebyggelsesstrukturen mulighed for, at bevaringsværdige og fredede huse, som ødelægges ved brand eller lignende, kan genopføres på samme placering og i samme omfang, også selvom dette eventuelt afviger fra de generelle bestemmelser.

EKSEMPEL PÅ 2½ ETAGES
BYGGEFELTSBEBYGGELSE
MOD ALGADE - NYTORV



Skitse fra lokalplan 21, som viser den typiske bebyggelsesstruktur med forhus og lavere baghuse som tilsammen danner de fine gårdrum

Nedrivning og ombygning af eksisterende bebyggelse

Byens særlige bebyggelsesmønster er sårbart overfor forandring gennem nedrivning af bygninger, og derfor må eksisterende bebyggelse hverken helt eller delvist nedrives uden tilladelse fra Slagelse Kommune. Ved nedrivning af bygninger, som er en del af en sluttet randbebyggelse, skal der etableres et erstatningsbyggeri, så bebyggelsesmønsteret opretholdes. Udvendige ændringer og ombygninger på eksisterende bebyggelse kræver ligeledes tilladelse fra Slagelse Kommune. Generelt skal udvendige ændringer og ombygninger ske under hensyn til arkitektur, byggeskik og facadeudtryk for den enkelte bygning, ligesom der også skal tages hensyn til helhedsvirkningen i omgivelserne. Selvom det enkelte hus måske ikke er bemærkelsesværdigt i sig selv, er det med til at skabe rammen om gaden. Det gælder om at bevare de arkitektoniske kvaliteter, som de traditionelle miljøer og bygninger repræsenterer.

Det er ikke alle huse, der nødvendigvis skal bevares uændrede. Der kan være behov for at forny en bygning, for at den kan leve op til nye funktionskrav. Det er her vigtigt, at ændringerne tilføjer bygningen nye arkitektoniske kvaliteter. Facaden er husets ansigt og kan være fuld af detaljer, et vidnesbyrd om håndværkeres duelighed og forståelse for traditionen og respekt for omgivelserne.

En god strategi er at rense al overflødig „støj“ af facaden. F.eks. fjerne store skilte og facadebeklædning og søge at få bygningen til at fremstå som en helhed, skabe harmoni mellem etagerne og få huset til at „stå på jorden“. Det kan være nødvendigt at føje nyt til, og ny arkitektur kan sagtens indpasses i et gammelt bybillede, når det gøres med respekt for gadebilledets skala, farver og materialetradition.

Farver

Bebyggelsen i Skælskør bymidte fremtræder hovedsageligt i varme, røde og gule farver – et træk, som lokalplanen fastholder. Bebyggelsens farver er bestemt af materialernes naturlige farve eller dannet af hvid, sort eller jordfarverne okker, terra de sienna, umbra, italiensk rødt, engelsk rødt, dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Endvidere er flere bygninger behandlet med jernvitriol.

Lokalplanen stiller også krav om at sokler, vinduer, porte og døre holdes i farver, der kendetegner disse bygningsdele og i øvrigt stemmer overens med de ældre byggetraditioner, som generelt kan aflæses i bymidtens bebyggelse.

Facader og tage

Bestemmelserne for facader og tage lægger vægt på de grundlæggende træk i den arkitektur og byggeskik, som er dominerende i bymiljøer, hvor størstedelen af husene er opført før ca. 1930. Ydermure skal således udføres med fast fagdeling, hvor vinduer og døre fremtræder som murhuller adskilt af murpiller, og hvor sokler og etageadskillelser er markeret på facaden. I behandlingen af facademurene er der flere forskellige muligheder, som dog alle har udgangspunkt i traditionel byggeskik: Blank mur eller pudset mur der er kalket. Tage skal være symmetriske og "høje" sadeltage med taghældninger mellem 40 og 55 grader og uden andet udhæng end muret gesims. Tagdækning skal udføres med ubehandlede, røde teglsten (model "gammel dansk").

Bebyggelse i form af ny eller ombygning skal indpasses, så bygningshøjder og facadetakt ikke er fremmede for omgivelserne. Facadeforløbet skal her opdeles i smalle lodrette partier/fag, der i sine overordnede proportioner er beslægtede med den omkringliggende købstadsbebyggelse. Den lodrette opdeling i særskilte facadepartier etableres ved eksempelvis indsnit/udkragninger, (forsætninger), bygningsdetaljer, udsmykning, materiale- og farveskift eller lignende.

Ved udskiftninger af tagrender og nedløb på bygninger skal de nye udføres af zink og må for eksempel ikke være af plastik, stål eller aluminium.

Ved udskiftning af tagrender og nedløb skal den nye udformning være præcis som den gamle/oprindelige, især med hensyn til de skarpt faldede eller sammenloddede knæk, der ikke må udføres som runde maskinbøjninger, samles med popnitter eller lignende.

Tagvinduer, kviste og tagterrasser

På huse med symmetriske og høje sadeltage er tagfladerne relativt store i forhold til den underliggende "huskrop" og generelt meget synlige, især på de lave 1-2 etages huse. I bymiljøer, hvor tagfladerne fremstår forholdsvis ubrudte og ensartede i materialer og farver, er fladevirkningen og gentagelsen en betagende oplevelse, som også medvirker til at skabe sammenhæng i en bebyggelse, hvor de enkelte huse måske er meget forskellige. Tagenes fladevirkning kan let "slås i stykker" ved uhensigtsmæssig opsætning af tagvinduer, tagterrasser og kviste, og derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der regulerer disse forhold.

Porte, døre og vinduer

Porte, døre og vinduer er blandt de bygningsdele, som oftest skiftes ud, og som i udtryk rummer flest variationsmuligheder. Samtidigt er det også bygningsdele, som man i særlig grad lægger mærke til, da det er disse, man er i direkte berøring med, når man går ind og ud, åbner vinduer for at lufte ud osv. Især porte og yderdøre har historisk været betragtet og behandlet som særligt væsentlige arkitektoniske elementer i en facade – bl.a. fordi man i udformningen af porten eller døren kunne signalere status, f.eks. ved at følge nyeste stilmode eller med særligt håndværksmæssige og måske kunstneriske detaljer. Lokalplanen fastlægger, at eksisterende porte, yderdøre og vinduer ikke må ændres uden tilladelse fra Slagelse Kommune. Dette gælder både åbningerne i facaden og selve porten, døren eller vinduet. Intentionen er ikke, at alle eksisterende porte, yderdøre og vinduer skal bevares, men at sikre, at der ved udskiftning af disse bygningsdele tages hensyn til den pågældende bygnings arkitektur og facadeudtryk. Der stilles krav om, at porte, yderdøre og vinduer skal udføres i træ og males med en dækkende maling, hvilket er i tråd med den byggetekniske og håndværksmæssige tradition, der var fremherskende langt op i 1900-tallet – og som de fleste bygninger i Skælskør bymidte er opført efter. Der stilles ikke detaljerede målspecifikke krav til dimensionering og udseende af karme, rammer og sprosser, men gives mulighed for individuel tilpasning og anvendelse af de efterhånden mange forskellige typer af konstruktioner, der findes – også for vinduer, der kan indpasses i ældre og eventuelt bevaringsværdige huse.

Ved udskiftning af hoveddøren bør den nye udføres som den oprindelige eller som en nyfortolkning, så den passer til ejendommens stil og arkitektur. Originale låse, greb, brevindkast m.v. bør bevares og istandsættes. Nyt udstyr tilføjes i et enkelt design. Dørtelefon og navneskilt bør tilpasses den enkelte dørs stil.

Ved udformning af nye hoveddøre og ændrede adgangsforhold kan der hentes stor inspiration og vejledning i gamle bygningstegninger og historiske fotos.

Nødvendig belysning ved en gadedør bør være enkel og tilpasset dørens stil. Belysningsarmaturer, der er udformet i sammenhæng med dørpartiet, bør bevares.

Såfremt bygningen fortsat har vinduer produceret før 1960 anbefales det, at restaurerer vinduerne da materialet er hårdt kernetræ. Der anbefales en istandsættelse, da trækvaliteten er bedre end ved moderne vinduer, og de gamle vinduer er mere harmoniske i deres udformning.

Koblede ruder direkte indvendigt på vinduerne bevarer vinduernes oprindelige lethed. Ved reovering bør beslag, hjørnebånd og hængsler bevares eller udskiftes med tilsvarende.

Skilte og markiser

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser for skiltning og opsætning af markiser. Der skal indhentes tilladelse forud for opsætning af skilte, og Slagelse Kommune står til rådighed med råd og vejledning til udformningen af skilte mv. Der er i bestemmelserne lagt vægt på, at omfang, placering og udseende af skilte indpasses under hensyn til det historiske bymiljø. Det vil sige både de enkelte bygningers arkitektur og helhedsvirkningen i omgivelserne, f.eks. i gabilledet.

Hegn og beplantning

Hegn skal tilpasses det bevaringsværdige miljø og må ikke virke skæmmende. Såfremt afskærmning opsættes må dette kun være i form af hækbeplantning.

Generelt anbefales beplantning i skel, dog tillader lokalplanen mod naboer, at evt. hegn kun må opsættes hegn i skel og hegnet må ikke være højere end 1,8 meter. Hegn skal opføres som enten murværk, hække eller i træ. Mure skal opføres som eksisterende murværk på den facade, som muren støder op til. Træværk skal fremstå malede i mørk grøn eller anden mørk nuance.

Et levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn fuldt udvokset, dog maks. 1,8 m.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, kulturhistorie og klimatilpasning. Kommuneplan 2021 indeholder desuden en masterplan for Skælskør by, der er en plan for, hvordan byen med fordel kan udvikles med henblik på sikring af Skælskør bys mange bevaringsværdier og samtidig sikre, at der kan ske udvikling og omdannelser indenfor lokalplanområdet.

Detailhandelsplanlægning

Inden for dele af lokalplanområdet må der etableres detailhandelsbutikker. Der er i kommuneplanen fastlagt bestemmelser for bruttoetagearealet til butiksformål. Lokalplanen ændrer ikke på detailhandelsmulighederne inden for området.

I Skælskør skal koncentrationen af detailhandlen omkring Algade og dagligvaretorvet fastholdes og understøttes yderligere. For at skabe synergi mellem dagligvarehandlen ved Jernbanevej/Bakkenborgvej og Algade, hvor udvalgsvarehandlen er fokuseret, kan der arbejdes på at skabe bedre forbindelse i både byrum og i de eksisterende passager således, at de handlende guides til at bruge hele området, når de foretager indkøb. Det samme gør sig gældende for Pistolstræde, der er bindeled mellem parkeringspladserne ved dagligvarebutikkerne og Algades møde med Nytorv. I forbindelse med en fase to af byforskønnelsen af Skælskør, bør der kigges på, hvordan Svanetorvet kan understøtte handelsoplevelsen på en mere aktiv og inddragende måde.

I henhold til kommuneplanens rammebestemmelser for enkeltområderne inden for bymidteafgrænsningen gælder følgende:

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarer udgør 5.000 m².

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål udgør 15.000 m².

Kulturhistorie

Kommuneplanen sikrer, at der i den fysiske planlægning og byudvikling tages hensyn til kulturhistoriske spor og bevaringsværdige miljøer. Retningslinjerne for de mange bevaringsværdige bygninger afspejler forskellige tiders byggeskik og er på den måde en væsentlig del af kommunens kulturarv inden for arkitektur og kulturhistorie. Bevaringsværdige bygninger er værdifulde som enkeltbygninger, men ofte har de også en betydning for oplevelsen af omgivelserne, dvs. de gadestræk, byrum, bymiljøer eller landsbymiljøer, de er en del af.

Klimatilpasning

Der skal reducere CO₂-udledningen fra kommunens geografiske område i 2030 med 70 %, og i 2050 med en netto-nul udledning. Kommunen arbejder med indsatser inden for energiområdet, transport og landbrug. Endvidere udfases fossile biler og materiel, der etableres el-ladestandere, omstille energiforsyningen til CO₂-neutral, arbejde med energibesparelser i boliger, skovrejsning og fremme cykling. Indsatserne vil blive fremmet gennem blandt andet DK2020-projektet.

Biodiversitet

Slagelse Kommune ønsker at fremme biodiversiteten og beskytte truede dyr, planter og naturmiljøer. Det vil vi f.eks. gøre ved at skabe nye levesteder til naturen i byens parker og grønne områder, i landsbyer og ved institutioner samt i det åbne land.



Skælskør tidligere bibliotek er i dag indrettet med flere lejligheder. Bygningen og dens baghus har høj bevaringsværdi.

Ressourcer og cirkulær økonomi

For at mindske ressourceforbrug og fremme den cirkulære økonomi sætter vi særligt fokus på indsatser inden for indkøb, byggeri, fødevarer samt affald og genanvendelse. Vi vil f.eks. mindske affald og genanvende materialer, når vi river ned og bygger nyt, vi vil efterspørge og støtte bæredygtige leverancer hos de lokale virksomheder og opbygge viden og nye vaner hos stor- skralsindsamlere, ejendomsfunktionærer og borgerne.

Masterplan for Skælskør by

Masterplanen for Skælskør by er en plan for, hvordan byen kan udvikles og omdannes rent fysisk. Masterplanen indeholder de overordnede principper for byens udvikling og en række projektforslag til udpegede fokusområder, herunder bl.a. udarbejdelse af nærværende lokalplan.

Lokalplan 1245 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og masterplan.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler følgende rammeområder i Slagelse Kommuneplan 2021, hvorom gælder:

Plannummer: 3.1C1

Rammenavn: Algade

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bymidte

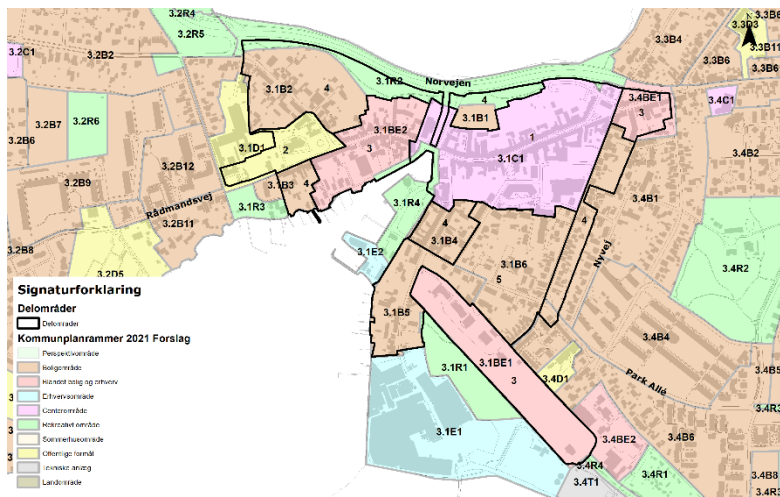
Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal: 3,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butiksformål: 15.000 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5.000 m², udvalgsvarer 15.000 m². Maks. Bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 1.000 m², udvalgsvarer 2.600 m². Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1D1



Kort over gældende rammeområder med lokalplanens delområder

Rammenavn: Gammelgade

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed

Max. antal etager: 2,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1B1

Rammenavn: Skælskør by, Bykernen - Lagunen

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager: 1,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ny bebyggelse skal udformes i arkitektonisk harmoni med områdets ældre købstadsbebyggelse. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1B2

Rammenavn: Skælskør by, Bykernen - Skovvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 35 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager: 1,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Der kan opføres bebyggelse i 2½ etager ud mod Skovvej. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er

behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1B3

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Gammelgade

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 35 % regnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1B4

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Strandgade

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 110 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 2½

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1B5

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Spegerborgvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde, konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder.

Bebyggelsesprocent: 35 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 1,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1B6

Rammenavn: Skælskør by, Bykernen - Havnevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde, konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder.

Bebyggelsesprocent: 35 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.4B1

Rammenavn: Nyvej mv.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben lav boligbebyggelse og Tæt lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent, tæt lav: 40 % beregnet ud fra området som helhed

Bebyggelsesprocent, åben lav: 30 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. antal etager: 1,5

Minimum udstykningsstørrelse: 700 m² for åben lav boligbebyggelse.

Plannummer: 3.4BE1

Rammenavn: Østergade Skælskør

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Erhvervsområde - Boligområde

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

Øvrige bestemmelser: Miljøklasse 1-2. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1BE1

Rammenavn: Stationen

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Boligområde, Kontor- og serviceerhverv, Konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Området ligger inden for et udpeget konsekvensområde. Ved lokalplanlægning for forureningsfølsom anvendelse eller ved ændret anvendelse skal der redegøres for planens/projektets virkning på omkringliggende produktionsvirksomheder, og der skal foretages en konkret vurdering af behov for afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder, jf. retningslinjerne under 1.3 Erhverv. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1BE2

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Vestergade
 Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
 Anvendelse specifik: Kontor og serviceerhverv - Boligområde
 Bebyggelsesprocent: 80 % beregnet ud fra området som helhed
 Maks. etageantal og højde: 2½
 Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1R2
 Rammenavn: Lagunen
 Anvendelse generelt: Rekreativt område
 Anvendelse specifik: Større rekreativt område
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1R4
 Rammenavn: Havnen Skælskør
 Anvendelse generelt: Rekreativt område
 Anvendelse specifik: Lystbådehavn, - Større rekreativt område
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed
 Maks. antal etager: 2
 Maks. etageantal og højde: 8,5
 Øvrige bestemmelser: Rekreativt område

Øvrige bestemmelser: Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Lokalplan 1245 er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Lokalplaner

Med lokalplan 1245 samles og opdateres planlægningen for den centrale del af Skælskør bymidte. Området har hidtil været reguleret af flere forskellige lokalplaner. Med vedtagelsen af lokalplan 1245 ophæves samtlige lokalplaner indenfor lokalplan 1245 afgrænsning i deres helhed:

Lokalplaner der ophæves:

Lokalplan 15, For karréen Poppelstræde, Gl. Torv mm., tinglyst 29. marts 1982

Lokalplan 21, For karréen Algade - Nytorv, tinglyst 24. januar 1984

Tillæg til Lokalplan 21, Benzinanlæg ved Super Brugsen, tinglyst 18. juni 1998

Lokalplan 40, For byfornyelsesområdet mellem Algade og Norvejen, tinglyst 9. februar 1989

Tillæg 1 til Lokalplan 56, Hotel Postgården, tinglyst 22. september 2005

Lokalplan 62, Rammelokalplan for Skælskør bymidte, tinglyst 27. marts 1991

Tillæg 1 til Lokalplan 62, Bevaring af Skælskør Bymidte, tinglyst 18. august 2021

Lokalplan 85, Algade syd - Byfornyelse, tinglyst 21. august 1997

Lokalplan 90, Anvendelsesbestemmelser for stueetagerne mod Algade og en del af Nytorv, tinglyst 18. september 1996

Lokalplan 130, Brænderigården – Centerområde ved Jernbanevej, tinglyst 18. august 2004

Lokalplan 131, Nyt boligbyggeri – Søndergårdens Have, tinglyst 22. juni 2006

Lokalplan 133, For et område til bibliotek og andre offentlige og kulturelle formål ved Vestergade, tinglyst 25. februar 2021

Lokalplan 1002, Det gamle bibliotek og omkringliggende ældre byområde i Skælskør, tinglyst 27. august 2007

Lokalplan 1053, Dagligvarebutik/boliger ved Bakkenborgvej i Skælskør, tinglyst 27. april 2009

Lokalplan 1109, Hotel- og anden bebyggelse på Fordgrunden i Skælskør, tinglyst 25. marts 2021.

Lokalplaner hvor den del der ligger indenfor lokalplan 1245 afgrænsning aflyses:

Del af Lokalplan 56, For havneområde og del af Strandgade, tinglyst 20. december 1989

Del af Tillæg 2 til Lokalplan 56, Søndre Mole m.v., tinglyst 22. juni 2006

ZONEFORHOLD



Zonekort fra Plandata

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Slots- og Kulturstyrelsen

Alle ændringer i og på bygninger, som er fredet efter bygningsfredningsloven, skal godkendes af Slots- og Kulturstyrelsen. Tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen er en forudsætning for at kunne søge byggetilladelse hos Slagelse Kommune.

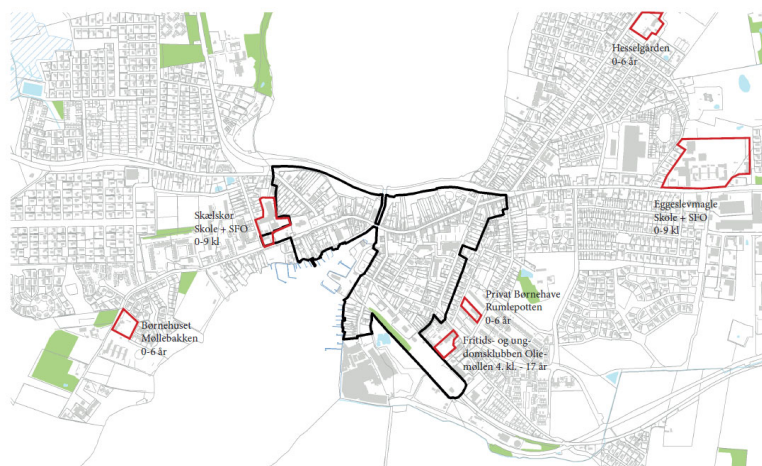
Kirkeministeriet

Sankt Nicolai Kirke er beskyttet af kirkelig lovgivning, herunder Lov om folkekirkens kirkebygninger og kirkegårde.

EKSISTERENDE FORHOLD

I dette afsnit gennemgås de eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse



Kort over institutioner

Lokalplanområdet omfatter et stort og centralt område af Skælskør by. Området betragtes stort set som fuldt udbygget. Bymiljø og bebyggelse er beskrevet i afsnittet om lokalplanens område på s. 40 samt den udarbejdede baggrundsanalyse, "Kulturhistorisk –arkitektonisk kortlægning af Skælskør bymidte 2021" til lokalplanen.

Et oversigtskort over bevaringsværdige og fredede bygninger findes i lokalplanens bilag 5.

Trafikale forhold

Hovedtrafikårene for den kørende trafik til og fra bymidten er Norvej, Skovvej, Havnevej og Carl Medingsvej. Herfra når både boligområderne og de centralt beliggende fælles parkeringspladser i og omkring bymidten. For fodgængere og cyklister findes der flere passager og stiforløb, der giver gode muligheder for at skyde genvej og at benytte en rute uden biltrafik eller som en smutvej mellem en fælles parkering og til et konkret sted i bymidten.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet har for nuværende busforbindelse til følgende større og mindre byer samt færgehavn: Korsør, Slagelse, Næstved, Boeslunde, Rude, Bisserup, Dalmoose, Flakkebjerg og Stignæs (færgeforbindelse til Agersø og Omø)

Skoler og institutioner

Skælskør Skole og SFO. Der ligger desuden flere institutioner umiddelbart udenfor lokalplanens afgrænsning.

Landskabelige og rekreative forhold

Den nord-syd gående tunneldal løber lige igennem Skælskør by. Byen er anlagt tværs over tunneldalen, hvor den er smallest, på to markante fremspring i terrænet. Det vestlige fremspring er en bakke med ret stejle sider, der fortsætter ud langs fjorden. Det østlige er bredere med et jævner fald, i sær mod syd. Begge når en højde omkring 10 meter.

Servitutter

Der er ved udarbejdelsen af lokalplanen ikke foretaget en samlet servitutopgørelse. Ejere og bygherrer må selv sikre sig et overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om el-kabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger,



Kort 1:16.000. Skælskør bykernes beliggenhed ved tunneldalens indsnævring. Vest- og østbyen ligger på to ca. 10 m høje fremspring.

gasledninger og spildevandsledninger. Slagelse Kommune kan oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen omfatter den centrale del af Skælskør bymidte og har til formål at fastholde koncentrationen af detailhandlen i og omkring de centrale handelsstrøg (Algade, Svanetorvet, Nytorv og Bakkenborgvej via Pistolstræde). Etablering af butikker er kun muligt i delområde 1, som i Kommuneplan 2021 er udlagt som centerområde.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Lokalplanen giver stort set ikke særlige muligheder for nybyggeri til butiksformål, da området betragtes som fuldt udbygget. Mindre tilbygninger kan etableres. Hvor der kan ske fortætninger fremgår af bilag 4. Butikker i eksisterende bygninger skal indpasses under hensyn til det historiske bymiljø og de enkelte bygningers arkitektur og udtryk. Dette sikres gennem bestemmelser om bebyggelsens udseende og detaljerede bestemmelser for skiltning og markiser.

Trafikale forhold

Adgang til butikker sker af eksisterende gade- og vejnet.

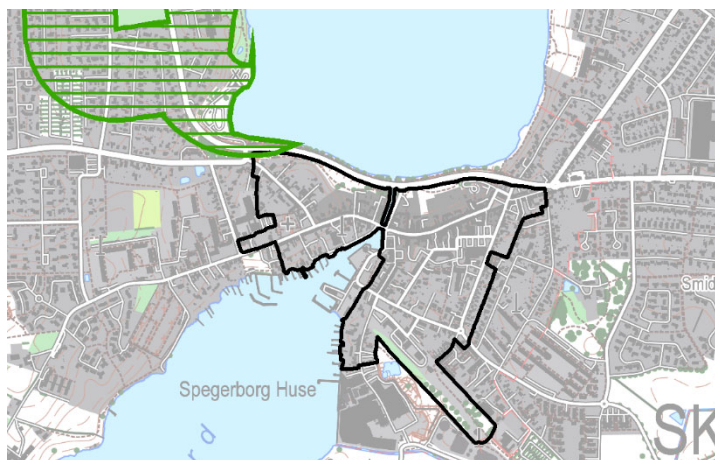
Rekreative arealer

Lagunen og Noret er sammen med havnen Skælskørs vigtigste rekreative og grønne byrum, der lige som fodsporet forbinder byen med større naturområder uden for byens grænser. I lokalplanområdet mødes alle disse forbindelser, og det er centralt for planen at fastholde og styrke disse forbindelser. Et muligt nyt rekreativt areal i byen er f.eks. en udvikling af stationsområdet, herunder etablering af Bypark.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING

Lov om naturbeskyttelse

Skovbyggelinje fra Skælskør Lystskov er indeholdt i det yderste af lokalplanens afgrænsning mod nordvest. Lokalplan muliggør ingen byggeri.



Skovbyggelinje

NATUR- OG MILJØFORHOLD

Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.

Kystforhold og klimatilpasning

En del af lokalplanområdet er kystnært areal i byzonen jf. planlovens § 16, stk. 4. Lokalplanen omfatter den centrale del af bymidten, som er fuldt udbygget, og sikrer bl.a., at det eksisterende bebyggelsesmønster fastholdes. Eventuelt nybyggeri (herunder om- og tilbygning) vil kun blive tilladt i dimensioner og materialer, der er tilpasset den eksisterende bebyggelse. Der gives således ikke mulighed for arealudvikling, bebyggelse eller anlæg, der i væsentlig grad kan forandre den visuelle oplevelse af kysten. Dele af lokalplanområdet er kortlagt og udpeget som klimazone. Klimazonen omfatter arealer, der ligger under kote 3, og som derfor er særligt udsatte for oversvømmelse fra kystvande.

En del af lokalplanområdet indgår desuden i et område, der af staten er udpeget som særligt udsat i forhold til oversvømmelse ved vandstandsstigning i Storebælt.

Slagelse Kommune har igangsat et kystsikringsprojekt, der med en høj grad af borgerinddragelse undersøger i hvilket omfang og med hvilke tiltag vandet skal og kan forhindres i at nå ind i bykernen.

Forurening

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 143

Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)	
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)	
	Rev (1170)	Strandvold med flerårige planter (1220)	
	Kystkint/klippe (1230)	NY	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)		Forklit (2110)
	Hvid klit (2120)	NY	Grå/grøn klit (2130)
	Klithede* (2140)		Sobred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)		Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)		Vandløb (3260)
	Tør hede (4030)	NY	Kalkoverdrev* (6210) NY
	Surt overdrev* (6230)		Tidvis våd eng (6410) NY
	Urtebræmme (6430)		Hængesæk (7140) NY
	Bøg på mor (9110)		Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)		Vinteregeskov (9170)
	Elle- og askeskov* (91E0)		
Arter:	Stor vandsalamander (1166)	Klokkefrø (1188)	

Udpegningsgrundlag for habitatområde i planperioden 2016-2021

I forbindelse med udvikling af området skal ejer sikre, at jordforureningslovens § 72b overholdes (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017):

Ved ændring af areal til følsom arealanvendelse, som boliger, børneinstitutioner, skoler, offentlige legepladser, kolonihaver og lignende, skal ejer/bruger sikre, at den øverste ½ meter på ube-fæstede arealer består af rene materialer (jord, sand, grus el. lign.) eller varig fast belægning, jf. Jordforureningsloven § 72 b (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017).

Hvis det rene jordlag eller den faste belægning senere skal fjernes, skal ejer/bruger på ny sikre, at den øverste ½ meter består af rene materialer eller der udlægges varig fast belægning.

Området er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Bortskaffelse og håndtering af jorden skal være i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen. Jordflytninger fra ejendommen skal forinden anmeldes til Slagelse Kommune i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen, jf. § 2 (Bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015).

Grundvand

Lokalplanområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men indenfor indvindingsoplandet til SK Vand A/S – Venstre Vandværk. Lokalplanområdet er ikke omfattet af indsatsområde for grundvandsbeskyttelse eller af boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Lokalplanen ændre ikke anvendelsen til en mere grundvandstruende anvendelse end eksisterende planlægning. Lokalplanen er derfor ikke i konflikt med reglerne for planlægning i indvindingsoplande til almene vandforsyninger og i BNBO.

Beskyttet natur

Der er ikke registreret beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens §3 indenfor det lokalplanlagte område. Kommunen vurderer derfor, at planen ikke ændrer tilstanden i beskyttede naturtyper.

Natura 2000

Ifølge habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter, som kan påvirke et Natura 2000 områdes udpegningsgrundlag. Arealet som skal lokalplanlægges, ligger på grænsen til Natura 2000 område nr. 162 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø". Natura 2000 områdets afgrænsning, er begrænset til at omfattet vandet. Da Natura

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 143		
Naturtyper:	Sandbanke (1110)	Vadeflade (1140)
	Lagune* (1150)	Bugt (1160)
	Rev (1170)	Strandvold med flerårige planter (1220)
	Kystklint/klippe (1230)	Enårig strandengsvegetation (1310)
	Strandeng (1330)	Forklit (2110)
	Hvid klit (2120)	Grå/grøn klit* (2130)
	Klitthede* (2140)	Søbred med småurter (3130)
	Kransnålalge-sø (3140)	Næringsrig sø (3150)
	Brunvandet sø (3160)	Vandløb (3260)
	Tør hede (4030)	Kalkoverdrev* (6210)
	Surt overdrev* (6230)	Tidvis våd eng (6410)
	Urtebræmme (6430)	Hængesæk (7140)
	Bøg på mor (9110)	Bøg på muld (9130)
	Ege-blandskov (9160)	Vinteregeskov (9170)
	Elle- og askeskov* (91E0)	
Arter:	Klokkefrø (1188)	Stor vandsalamander (1166)
	Marsvin (1351)	

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 95		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Grågås (T)
	Troldand (T)	Rørhøg (Y)
	Blishøne (T)	Klyde (Y)
	Dværgterne (Y)	Fjordterne (Y)

Udpegningsgrundlag for Fuglebeskyttelsesområde nr. 96		
Fugle:	Rørdrum (Y)	Knopsvane (T)
	Sangsvane (T)	Grågås (T)
	Sædgås (T)	Bramgås (T)
	Spidsand (T)	Skeand (T)
	Edderfugl (T)	Havørn (TY)
	Rørhøg (Y)	Blishøne (T)
	Klyde (Y)	Dværgterne (Y)
	Splitterne (Y)	Havterne (Y)

Udpegningsgrundlag for habitatområde i planperiode 2022-2027

2000 områdernes udpegningsgrundlaget pt. er under revision, skal habitatvurderinger gennemføres ud fra det gældende udpegningsgrundlag og det reviderede udpegningsgrundlag indtil Kommissionen har accepteret det reviderede udpegningsgrundlag.

Arealet som skal lokalplanlægges, er på nuværende tidspunkt udlagt som byzone og er omfattet af en gældende lokalplan. Nærmeste kortlagte terrestriske naturtype (strandeng) ligger ca. 1 km fra grænsen af området der skal lokalplanlægges. Hele noret er kortlagt som kystlagune, som er en prioriteret naturtype. Der er flere forskellige fuglearter på udpegningsgrundlaget blandt andet troldand, grågås og blishøne som trækfugle og rørdrum, rørhøg og forskellige arter af terner som ynglefugle.

Den bevarende lokalplan søger at lave rammer for byudviklingen i Skælskør by, dermed vil lokalplanen ikke påvirke udpegningsgrundlagene for natura 2000 området. Der er på nuværende tidspunkt ikke andre ansøgninger om planer eller projekter for området, som skal vurderes i kumulation med lokalplanen. Det er derfor kommunens vurdering, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter vil påvirke arter eller naturtyper på natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.

Bilag IV-arter

Kommunen har foretaget en besigtigelse inden for afgrænsningen af lokalplansområdet for at screene, om der er egnede yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter på arealet hvor lokalplanen skal laves. Kommunen kan konstatere, at langt de fleste træer i byrummet, er unge sunde træer og dermed ikke egnede som yngle- eller rasteområde for flagermus. Der er dog enkelte store træer, som potentielt kan være egnede som mulige yngle- eller rasteområder for flagermus.

Der bliver i forbindelse med lokalplanens tilblivelse foretaget en vurdering af bevaringsværdige træer. Hvis der i forbindelse med realisering af planen, skal fældes træer, vil kommunen vurdere hvorvidt de enkelte træer er egnede som yngle eller raste-områder for flagermus. Hvis træerne vurderes som egnede yngle- eller rasteområder, skal det sikres at den økologiske funktionalitet for den pågældende art kan opretholdes.

Det er kommunens vurdering, at byrummet hvor lokalplanen skal gælde, ikke indeholder yngle- eller rasteområde, som er egnede for andre bilag IV-arter. Dermed er det samlet set vurderingen, at lokalplanen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.

Generelt

I forhold til at tilgodese biodiversitet, bør det indtænkes i planen, at der plantes naturligt hjemmehørende og egnskarakteristiske træer på offentlige plader i Skælskør.

Kanalen igennem byen er kortlagt som habitatområde. Lokalplanen regulerer ikke forhold i og nær kanal eller havn.

STØJFORHOLD

I Bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, benyttet til overnatning, og deres installationer skal udformes, så de, der opholder sig i bygningerne, ikke generes af lyd fra rum i tilgrænsende bolig- og erhvervsenheder, fra bygningens installationer samt fra nærliggende veje og jernbaner.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

Afledning af spildevand inden for lokalplanområdet varetages af SK Forsyning A/S. Lokalplanområdet er fælleskloakeret, hvilket betyder, at regnvand og spildevand ledes til samme kloakledning. Fælleskloakering og en høj grad af befæstelse betyder, at der i lokalplanområdet løber store mængder regnvand i spildevandssystemet, hvilket medfører en høj belastning af ledningsnettet. I forbindelse med fremtidige projekter for kloakreoveringer skal det sikres, at løsningerne medvirker til bedre håndtering af udfordringen med øgede mængder regnvand.

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal følge spildevandsplanen.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Belysning

Slagelse Kommunes belysningspolitik omfatter belysning på offentlige veje, pladser og stier samt private fællesveje, hvor Slagelse Kommune står for drift og vedligeholdelse af vejbelysningsanlægget. Vejbelysningen skal understøtte, at der er en rimelig jævn og ensartet belysning, og det skal tilstræbes, at denne ikke virker blændende. Der kan i særlige tilfælde være behov for, at vejbelysningen understøtter en særlig "identitet" for en vej eller et område for at opnå et bestemt arkitektonisk og æstetisk udtryk, f.eks. i et historisk bymiljø. Designmanual, Byens Inventar vil også lægge til grund for et givent projekt.

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygge-loven og bygningsreglementet. Bygge-lovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

Indretning af bebyggelse og ubebyggede arealer skal opfylde bestemmelserne om tilgængelighed i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

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

MUSEUMSLOVEN

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologiske ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25.

Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren, jf. museumslovens § 27 stk. 5.

Der er for pågældende lokalplanområde indhentet en udtalelse fra Museum Vestsjælland i henhold til § 23 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 358 af 8. april 2014).

Nyere tids interesser:

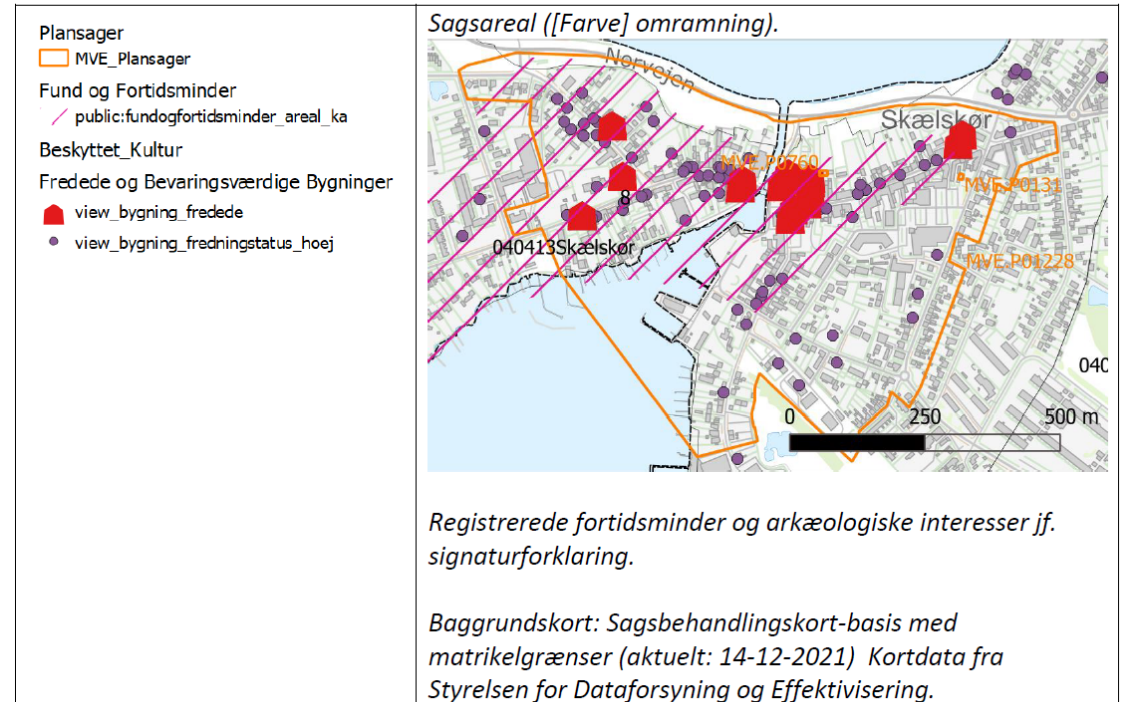
Det er godt at der skabes bedre overblik ved at reducere antallet af lokalplaner for bymidten og målrettet forbedre administrationsgrundlag for bevaring. Det er også et godt initiativ at eksisterende SAVE-vurderinger er blevet genvurderet og at spekteret for vurderingerne er udvidet.

Lokalplansforslaget anfører i afsnit 8.3. at en brandlidt bygning, der nyopføres pålægges en række krav. Vil det være muligt at iværksætte lignende krav, hvis bevaringsværdig bygning trods bevaringsbestemmelser opnår nedrivningstilladelse?

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

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.

Kortbilag til MVE.P1228



Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND
 Forten 10
 4300 Holbæk
 Tlf. 59 43 23 53
 Arkæologi tlf. 25 52 83 83
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020) skal myndigheder lade foretage miljøvurdering af planer.

Vurderingen skal indledes af en screening, hvor det vurderes, om der skal udarbejdes en nærmere miljørapport og -vurdering. Ved screeningen undersøges, om planen er omfattet af loven. Dertil skal det vurderes, om planen i øvrigt kan få væsentlig indvirkning på miljøforhold i bred forstand.

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3.

Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres.

Skemaet, der er vedhæftet lokalplanforslaget, viser resultatet af den foretagne screening. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

En eventuel klage skal fremsendes direkte til Planklagenævnet via den digitale klageportal, som findes på www.borger.dk eller www.virk.dk.

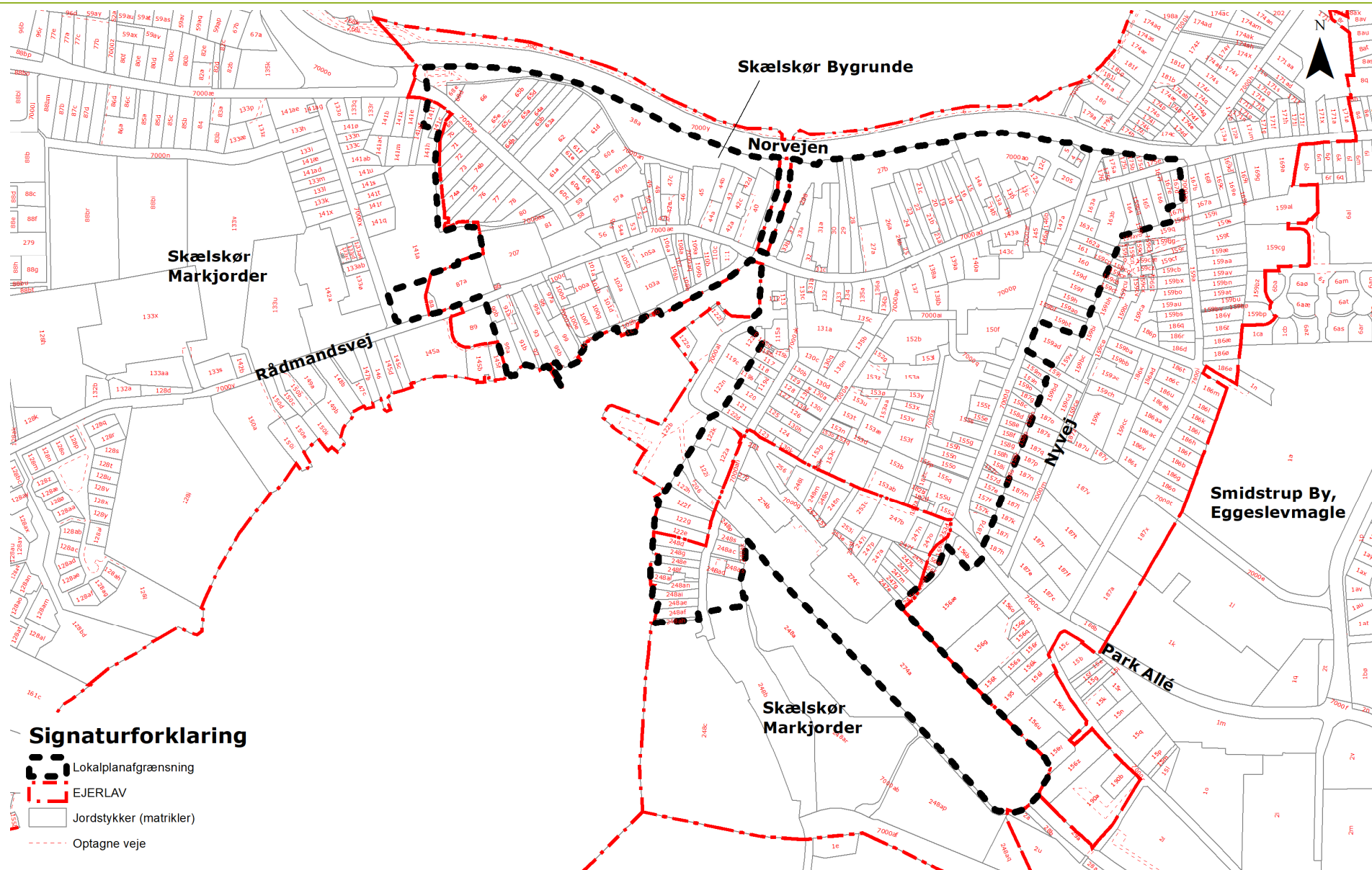
Lokalplanens vedtagelse vil medføre ét samlet administrationsgrundlag for Skælskør bymidte. En ny lokalplan for Skælskør bymidte skal erstatte de eksisterende lokalplaner og i øvrigt sikre en mere tydelig og sammenhængende regulering, herunder med særligt fokus på at:

- sikre bevaringen af købstadsmiljøet som helhed samt bevaringen af kulturhistorisk og arkitektonisk værdifulde enkelt bygninger,

- regulere udformningen af butiksfacader, særligt med henblik på vinduespartier og skiltning,
- nybyggeri skal tilpasses det eksisterende bymiljø,
- sikre, at ældre og traditionelle bygningsdetaljer ikke forsvinder under modernisering (murværksdetaljer, snedkererede vinduer og døre mm.)
- præcisere mulighederne for huludfyldning og fortætning.

En ny lokalplan skal på en gang formidle bymidtens bevaringsværdier og arkitektoniske kvaliteter for ejere og borgere og skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området.

BILAG 1: MATRIKELKORT






LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

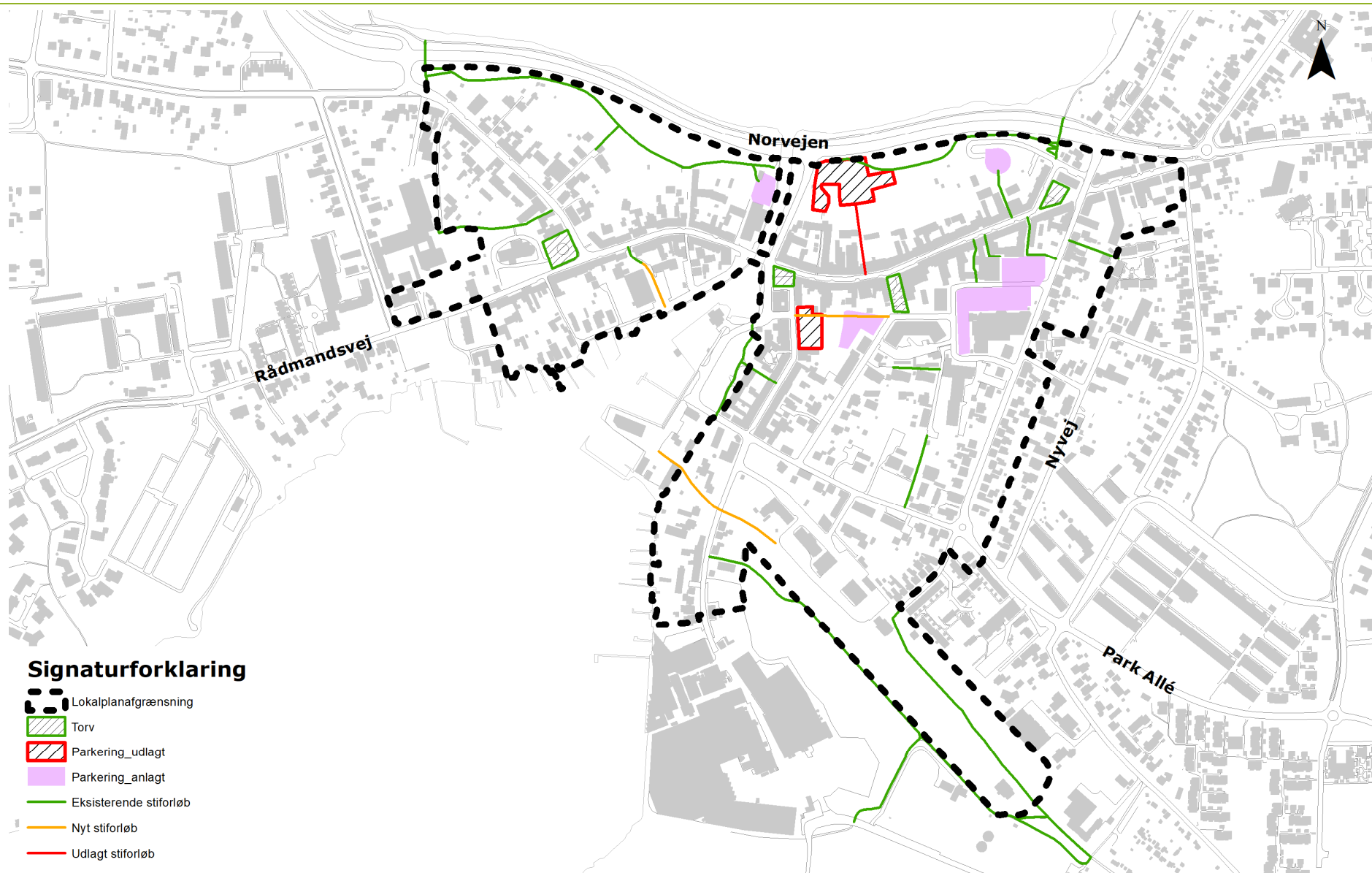


Signaturforklaring

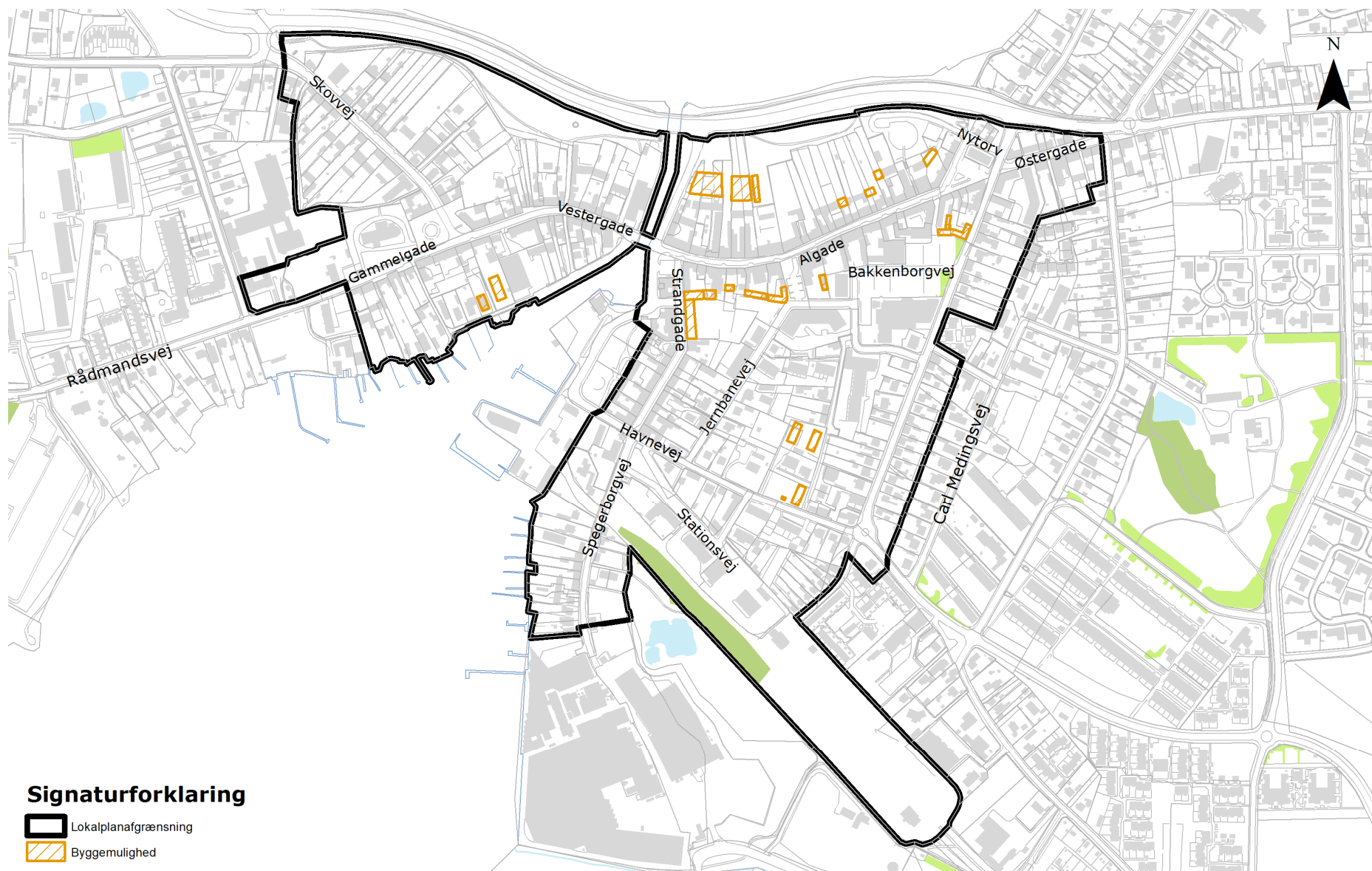
Delområder

-  Delområder
-  Jordstykker (matrikler)
-  Optagne veje
-  Bygning

BILAG 3: VEJ, PARKERING MV.



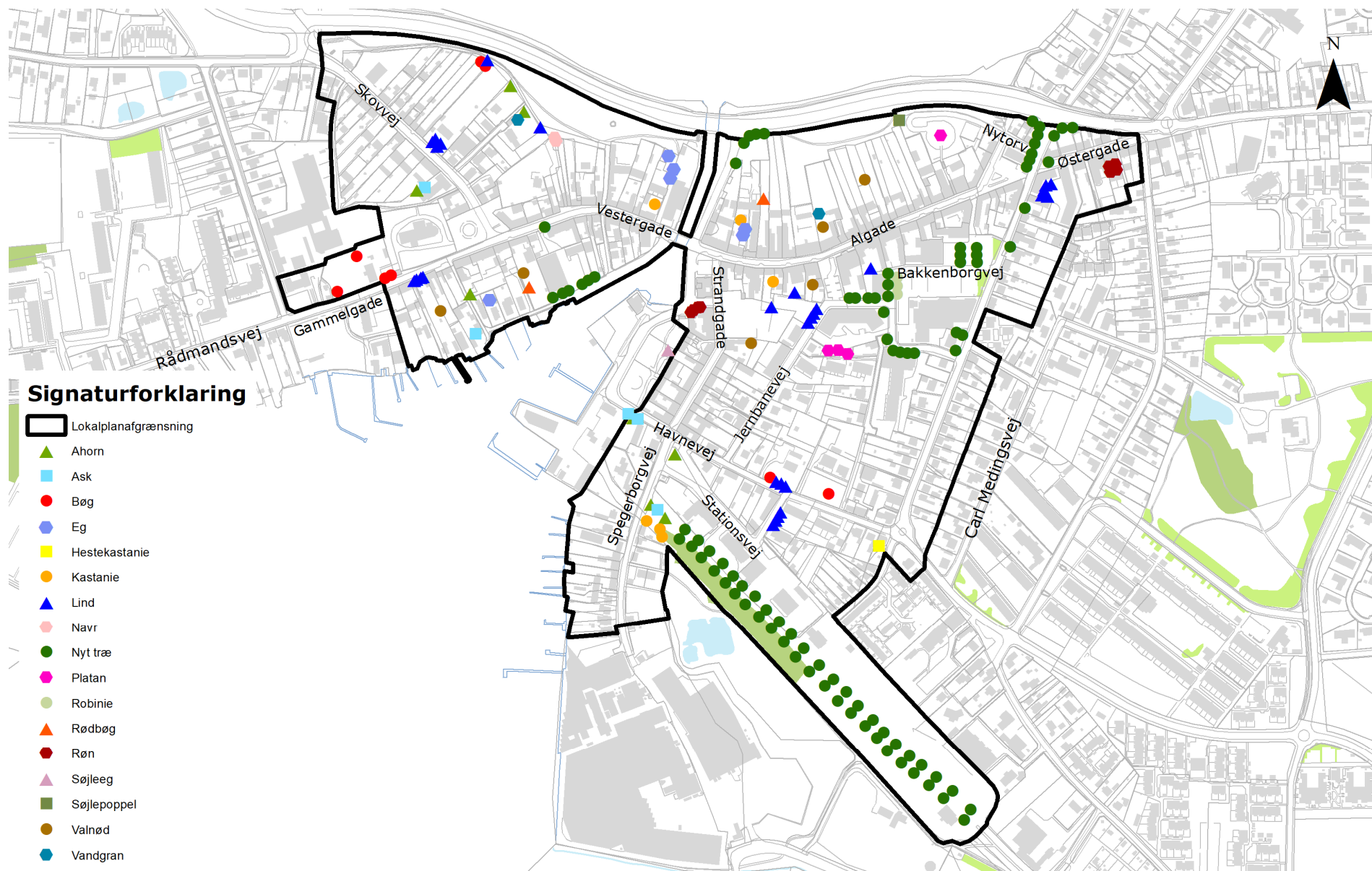
BILAG 4: UDBYGNING OG BYUDVIKLING



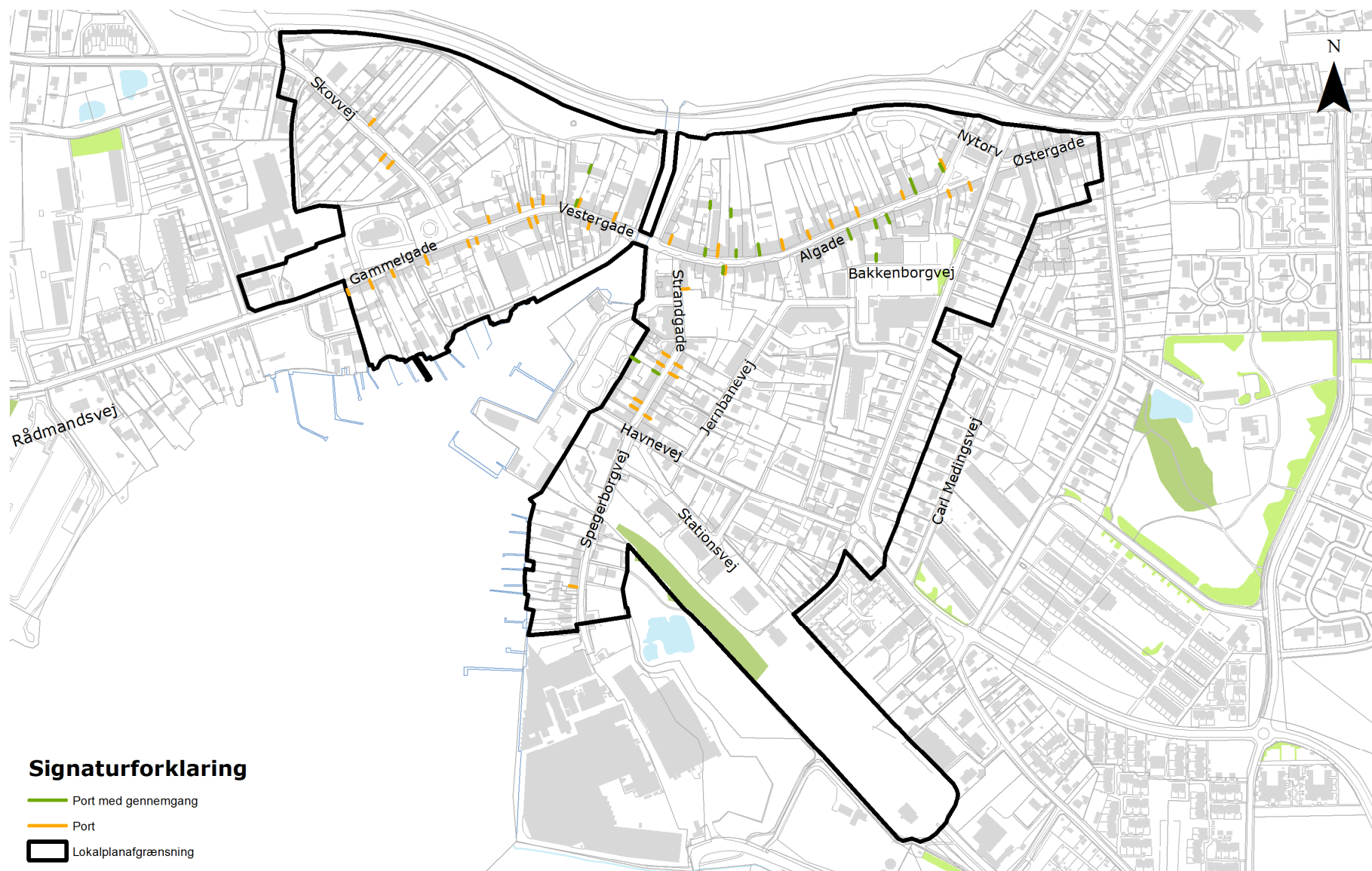
BILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER



BILAG 6: BEVARENDE BEPLANTNING



BILAG 7: PORTE



BILAG 8: TRÆARTER

Hjemmehørende og egnskarakteristiske træer og store buske			
Dansk navn	Lat insk navn	Dansk navn	Lat insk navn
Alm. hvidtjørn	Crataegus laevigata	Kvalkved	Viburnum opulus
Alm. hyl	Sambucus nigra	Rød kornel	Cornus sanguinea
Alm. hæg	Prunus padus	Rødel	Alnus glutinosa
Alm. røn	Sorbus aucuparia	Seljepil	Salix caprea
Ask	Fraxinus excelsior	Skovabild	Malus sylvestris
Benved	Euonymus europaeus	Skovfyr	Pinus sylvestris
Bævreasp	Populus tremula	Slåen	Prunus spinosa
Bøg	Fagus sylvatica	Småbladet lind	Tilia cordata
Dunbirk	Betula pubescens	Spidsløn	Acer platanoides
Dunet gedeblad	Lonicera xylosteum	Stilkeg	Quercus robur
Engriflet hvidtjørn	Crataegus monogyna	Storbladet lind	Tilia platyphyllos
Femhannet pil	Salix pentandra	Tørst	Frangula alnus
Fuglekirsebær	Prunus avium	Vortebirk	Betula pendula
Gråpil	Salix cinerea	Vrietorn	Rhamnus cathartica
Hassel	Corylus avellana	Æblerose	Rosa rubiginosa
Hunderose	Rosa canina	Naur	Acer Campestre
Koralhvidtjørn	Crataegus rhipidophylla	Øret pil	Salix aurita
Spidsløn	Acer plantanoides 'Farlakes Green'	Avnbøg	A.p. Olmsted
Carpinus betulus	Fraxinus pennsylvanica 'Zundert'	Bredbladet røn	Sorbus latifolia 'Astro'
Lind	Tilia cordata 'Greenspire'	Tretorn	T. platyphyllos 'Ørebro'
Storbladet elm	Ulmus glabra	Havtorn	Hippophaë rhamnoides
Blågrøn rose	Rosa dumalis	Kristorn	Ilex aquifolium



MILJØVURDERINGSSCREENING

LOKALPLAN 1245

BEVARENDE LOKALPLAN FOR SKÆLSKØR BYMIDTE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2022

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1245 er udarbejdet med baggrund i analysen, "Kulturhistorisk –arkitektonisk kortlægning af Skælskør bymidte 2021" og de eksisterende lokalplaner med tillæg og vejledninger samt Skælskør Masterplan.

Lokalplanen omfatter den centrale del af Skælskør bymidte, der rummer både boliger, erhverv og detailhandel i et sammenhængende, historisk bymiljø. Lokalplanen har til formål at sikre bebyggelsesstrukturen samt, at værne om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer og bygninger udvikles og fornyes

PROCEDURE FOR MV-SCREENING

I Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (*Lovbekendtgørelse nr. 973 af 25. juni 2020*) er der i Bilag 3 fastlagt kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om en plan eller program kan få betydning for indvirkning på miljøet. Som en del af vurderingen, høres berørte myndigheder. Proceduren er yderligere uddybet i vejledningen til loven (*Vejledning nr. 9664 af 18. juni 2006 – Vejledning om miljøvurdering af planer og programmer*).



SKÆLSKØR BYMIDTE

SKEMA 1 – PLANENS KARAKTERISTIKA

I skema 1 gennemgås planens karakteristika med udgangspunkt i lovens bilag 3. Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 1 – Planens karakteristika der navnlig skal tage hensyn til:

PLANENS KARAKTERISTIKA (JF. LOVENS BILAG 3, PKT. 1), IDET DER NAVNLIG TAGES HENSYN TIL:	RELEVANT IKKE	I MINDRE GRAD	I STØRRE GRAD	BEMÆRKNINGER
I hvilket omfang planen kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter mht. beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler.		X		Planlægning afløser tidligere lokalplan og omfatter arealer i byzone.
I hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer, herunder også planer, som indgår i et hierarki.		X		Lokalplanen erstatter eksisterende lokalplaner indenfor afgrænsningen og er desuden i overensstemmelse med Slagelse Kommuneplan 2021.
Hvorvidt planen har relevans for integreringen af miljøhensyn, specielt med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.	X			Der er tale om stort set eksisterende bebyggelse. Dertil tillader lokalplanen kun ny bebyggelse, hvor det er muligt på baggrund af gældende planlægning.
Hvorvidt der eksisterer miljøproblemer af relevans for planen.	X			
Hvorvidt planen eller programmet har relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).	X			

SKEMA 2 –INDVIRKNINGEN PÅ MILJØPARAMETRE

I skema 2 gennemgås planens indvirkning på relevante miljøparametre i det der navnlig tages hensyn til lovens bilag 3 pkt. 2:

- Indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet.
- Indvirkningens kumulative karakter.
- Indvirkningens grænseoverskridende karakter.
- Faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker).
- Indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt).
- Værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt, som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller-grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - Indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

Der er tilføjet bemærkninger, hvor forholdet har nødvendiggjort, at punktet uddybes.

Skema 2 – Kendetegn ved indvirkningen på relevante miljøparametre:

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
KULTURARV				
Beskyttelseslinje for synlige fortidsminder.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Beskyttelseszone (300 m) omkring landsbykirker.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Exner-fredninger af kirkeomgivelser.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Beskyttede sten- og jorddiger.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Beskyttede fortidsminder.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Kirkeomgivelser/-indsigt.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet, da Slagelse Kommune kun udpeger kirkeomgivelser på landet.
Kulturmiljø.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Kulturhistoriske landskabstræk.	X			Ingen udpegninger i lokalplanområdet.
ARKITEKTONISK ARV				
Fredede bygningsværker.		X		Der er 18 fredede bygninger indenfor lokalplanområdet. Lokalplanen udpeger bygningerne og henviser til bygningsfredningsloven (herunder at alle former for bygningsændringer kun kan ske med tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen).
Bevaringsværdige bygningsværker.			X	Der er ved lokalplanens opstart SAVE-registeret 73 bygninger med høj bevaringsværdi, 179 bygninger med medium bevaringsværdi og 13 med lav bevaringsværdi inden for lokalplan området. I forbindelse med lokalplanen foretages en genregistrering af alle bevaringsværdige bygninger, og der foretages nye udpegninger. Det er en del af lokalplanens formål at beskytte og formidle kulturarvsverdierne knyttet til de bevaringsværdige bygninger.
Bevaringsværdige sammenhænge.			X	Der bliver i forbindelse med lokalplanens tilblivelse foretaget en analyse af områdets bevaringsværdige sammenhænge. De bevaringsværdige helheder og sammenhænge skal formidles i lokalplanen herunder bymidtens bebyggelsesstruktur, gadeforløb, arkitektoniske fællestræk og lokale særpræg som farvesætning eller særligt byrumsinventar.
ARKÆOLOGISK ARV				

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Synlige og usynlige fortidsminder.		X		Der er i området et fredet fortidsminde i form af en Kilometersten (placeret på Havnepladsen) Dertil er der fundet 11 ikke fredede fund og fortidsminder i området. Desuden er en del af bymidten en udpegning af et kulturarvsareal for Skælskør by.
MATERIELLE GODER				
Steder med speciel social værdi: Forsamlingshus, gadekær o.lign.		X		Inden for lokalplanområdet findes en række vigtige mødesteder for Skælskør: Gammeltorv, Nytorv, Havnepladsen og Svanetorvet, samt de grønne områder mod noret herunder lagunen. Derudover ligger Skælskør kirke og biblioteket indenfor lokalplanområdet.
BEFOLKNINGEN				
Afstande til offentlig og privat service.		X		Skælskør købstad rummer bl.a. Skælskør Skole. Eggeslevmagle Skole ligger lidt uden for lokalplanens afgrænsning. Skælskør har også daginstitutioner, plejecenter og aktivitetscenter. Byens handelsegade Algade og primær dagligvare område ligger inden for lokalplan området.
Offentlige transportmuligheder.		X		Skælskør har ingen togstation men er forbundet til Korsør, Slagelse og Næstved via buslinjer. Dertil kommer lokale busruter samt buslinjer til Stignæs, hvorfra færgerne går til Agersø og Omø.
Opholdsarealer.		X		Byens torve – Gammeltorv, Nytorv, Svanetorvet og Havnepladsen ligger indenfor lokalplanområdet. Der findes også en række grønne byrum indenfor lokalplanområdet, som har en stor rekreativ værdi for byen – lagunen, stien ved noret og det grønne område ved stationen, som strækker sig ned til Fodsporet.
Tryghed, kriminalitet mv.		X		Lokalplanens formål er at styrke bygningsmassen i bymidten og bymiljøet som helhed. Dette skal være med til at fastholde og fremtidssikre en levende bymidte og derigennem også påvirke borgernes tryghed i byen positivt.
Friluftsliv – rekreative interesser.		X		Lagunen og Noret er sammen med havnen Skælskørs vigtigste rekreative og grønne byrum, der lige som fodsporet forbinder byen med større naturområder uden for byens grænser. I lokalplanområdet mødes alle disse forbindelser, og det er centralt for planen at fastholde og styrke disse forbindelser.
MENNESKERS SUNDHED				
Påvirkninger: Støj, vibrationer, lugt, skygger, refleksioner, lys mv.		X		Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter der giver anledning til gener fra støj, vibrationer og lugt, udover dem som må forekomme i etableringsfasen af mindre nybyggeri. Lokalplanens regulering af bebyggelsens udseende og omfang skal i relevant omfang sikre, at der ikke tillades forhold, som giver anledning til gener i form af skygge, refleksion, blænding mv.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Trafiksikkerhed.		X		Lokalplanen fastholder det eksisterende vejnet og anvendelse i området, og giver derfor ikke anledning til ændringer af de trafikale forhold eller sikkerheden.
Menneskers sundhed og sikkerhed: Brand, eksplosion, giftudslip, GMO, arbejdsmiljø mv.		X		Lokalplanen ændrer ikke på forhold i området, som kan medføre nogen øget risiko for menneskers sundhed og sikkerhed.
Grønne områder, skovrejsning				Lokalplanen fastholder en linje, der sikrer de grønne områder samt byens beplantning. Lokalplanen udpeger bevaringsværdig beplantning i bymidten, som ikke må fjernes uden tilladelse fra Slagelse Kommune.
Husdyrbrug: lugtgener	X			Lokalplanen ligger i byzone uden større husdyrbrug i nærheden.
LUFT				
Forurening: CO ₂ , SO ₂ , NO _x , partikler, VOC, støv, mm.		X		Lokalplanen giver ikke mulighed for anvendelser eller aktiviteter, som vil medføre forringelse af luftkvaliteten.
KLIMATISKE FAKTORER				
Mikroklima.				Lokalplanen ændrer ikke på området bebyggelsesstruktur og karakter i en grad, der kan påvirke bymidtens mikroklima.
Drivhuseffekt og ændret vandstand som følge af global opvarmning.				Dele af lokalplanområdet ligger i klimazonen. Det skal med lokalplanen sikres at evt. nybyggeri inden for klimazonen sikres mod oversvømmelser.
VAND				
Grundvand: Sårbarhed, potentiel risiko for forurening mv.		X		Lokalplanområdet må kun anvendes til bolig, centerformål og ikke forurenende erhverv. Derfor vurderes lokalplanen ikke at modstride grundvandsinteresser i området.
Afledning af overfladevand fra befæstede arealer.	X			Hver ejendom, skal håndtere overfladevand på ejendommen. Der må således ikke ledes til naboer, offentlige arealer eller lignende.
Recipientpåvirkning fra overfladevand.	X			
Afledning af spildevand og rensning.		X		Området er separat kloakeret.
Recipientpåvirkning fra spildevandsudledning.	X			
Havmiljø.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
JORDBUND				
Risiko for forurening af jord.		X		Lokalplanen giver ikke mulighed for aktiviteter, der indebærer en væsentlig risiko for jordforurening.
Forurenede grunde på vidensniveau 0, I og II samt områdeklassificering.		X		Slagelse Kommune har kendskab til 15 jordforureninger. Lokalplanen redegør for hvordan en evt. jordforurening skal håndteres ved nybyggeri eller ændret anvendelse.
Flytning af jord.		X		Lokalplanen giver ikke anledning til større behov for flytning af jord. Desuden skal alt ny bebyggelse, tage udgangspunkt i eksisterende terræn.
Deponering af jord.		X		Lokalplanen giver ikke anledning til større behov for deponi af jord.
Råstoffer.	X			
Deponi af affald.	X			
LANDSKAB				
Strandbeskyttelseslinje.		X		Dele af området omkring krydset ved Norvejen og Skovvej ligger indenfor Strandbeskyttelseslinjen. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse eller aktiviteter, som strider mod beskyttelsen.
Sø- og åbeskyttelseslinje.	X			Der er ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Skovbyggelinje.		X		Dele af området omkring krydset ved Norvejen og Skovvej ligger indenfor Skovbyggelinjen. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse eller aktiviteter, som strider mod beskyttelsen.
Klitfredede arealer.	X			Der er ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Kystnærhedszonen.	X			Lokalplan området ligger kystnært men i byzone.
Landskabsfredninger.	X			Der er ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Landskabskarakter.	X			Der er ingen udpegninger i lokalplanområdet.
Jordbalance i anlægsprojekter.	X			
Arealforbrug til byudvikling.		X		Området er i dag bebygget. Der gives mulighed for en vis fortætning af området med mulighed for nybyggeri på udpegede arealer, mindre huludfyldninger eller ved omdannelser af eksisterende bygningsmasse.
Skovrejsning/Ophævelse af fredskov.	X			

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ-PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
Visuel påvirkning.			X	Lokalplanen har fokus på bevaring af den historiske bymidte – herunder at fastholde og med tiden styrke den arkitektoniske, og æstetiske oplevelse af bymiljøet.
FAUNA, FLORA, BIOLOGISK MANGFOLDIGHED				
Beskyttede naturtyper iht. naturbeskyttelseslovens § 3 (søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge, overdrev mv.)		X		Der er ikke registreret beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens §3 indenfor det lokalplanlagte område. Vi vurderer derfor, at planen ikke ændrer tilstanden i beskyttede naturtyper.
Internationale naturbeskyttelsesområder (Natura2000, EF-Habitatområder, Ramsarområder og fuglebeskyttelsesområder).		X		<p>Ifølge habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter, som kan påvirke et Natura 2000 områdes udpegningsgrundlag. Arealet som skal lokalplanlægges, ligger på grænsen til Natura 2000 område nr. 162 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø". Natura 2000 områdets afgrænsning, er begrænset til at omfattet vandet. Da Natura 2000 områdenes udpegningsgrundlaget pt. er under revision, skal habitatvurderinger gennemføres ud fra det gældende udpegningsgrundlag og det reviderede udpegningsgrundlag indtil Kommissionen har accepteret det reviderede udpegningsgrundlag. (Begge udpegningsgrundlag er vedhæftet denne mail som et notat.)</p> <p>Arealet som skal lokalplanlægges, er på nuværende tidspunkt udlagt som byzone og er omfattet af en gældende lokalplan. Nærmeste kortlagte terrestriske naturtype (strandeng) ligger ca. 1 km fra grænsen af området der skal lokalplanlægges. Hele noret er kortlagt som kystlagune, som er en prioriteret naturtype. Der er flere forskellige fuglearter på udpegningsgrundlaget blandt andet troldand, grågås og blyshøne som trækfugle og rørdrum, rørhøg og forskellige arter af ternere som ynglefugle.</p> <p>Den bevarende lokalplan søger at lave rammer for byudviklingen i Skælskør by, dermed vil lokalplanen ikke påvirke udpegningsgrundlagene for natura 2000 området. Der er på nuværende tidspunkt ikke andre ansøgninger om planer eller projekter for området, som skal vurderes i kumulation med lokalplanen. Det er derfor vores vurdering, at lokalplanen ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer eller projekter vil påvirke arter eller naturtyper på natura 2000 områdets udpegningsgrundlag væsentligt.</p>
Rødlistede plante- og dyrearter samt bilag IV arter.		X		Kommunen har foretaget en besigtigelse inden for afgrænsningen af lokalplansområdet for at screene, om der er egnede yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter på arealet hvor lokalplanen skal laves. Kommunen kan konstatere, at langt de fleste træer i byrummet, er unge sunde træer og dermed ikke egnede som yngle- eller rasteområder for flagermus. Der er dog enkelte store træer, som potentielt kan være egnede som mulige yngle- eller rasteområder for flagermus.

INDVIRKNINGEN PÅ MILJØ- PARAMETRE JF. LOVENS § 1 STK.2 OG BILAG 3:	IKKE RELEVANT FOR PLANEN	IKKE VÆSENTLIG	VÆSENTLIG PÅVIRKNING	BEMÆRKNINGER
				<p>Der bliver i forbindelse med lokalplanens tilblivelse foretaget en vurdering af bevaringsværdige træer. Hvis der i forbindelse med realisering af planen, skal fældes træer, vil kommunen vurdere hvorvidt de enkelte træer er egnede som yngle eller raste-områder for flagermus. Hvis træerne vurderes som egnede yngle- eller rasteområder, skal det sikres at den økologiske funktionalitet for den pågældende art kan opretholdes.</p> <p>Det er kommunens vurdering, at byrummet hvor lokalplanen skal gælde, ikke indeholder yngle- eller rasteområde, som er egnede for andre bilag IV-arter. Dermed er det samlet set vurderingen, at lokalplanen ikke vil påvirke den økologiske funktionalitet for bilag IV-arter.</p>
Spredningskorridorer og barrierer herfor.	X			Der er ingen udpegninger i lokalplanområdet
Vildtreservater.				Skælskør Nor og fjord på begge sider af lokalplanområdet er udpeget som vildtreservat. Lokalplanen ændrer ikke på bebyggelsen eller andre forhold i et omfang, som kan have betydning for reservatet.

SAMMENFATNING AF MV-SCREENING FOR LOKALPLAN1245

Lokalplan 1245 for Skælskør bymidte er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om et opdateret administrationsgrundlag for Skælskør bymidte. En ny lokalplan for Skælskør bymidte skal erstatte de eksisterende lokalplaner og i øvrigt sikre en mere tydelig og sammenhængende regulering, herunder med særligt fokus på at:

- sikre bevaringen af købstadsmiljøet som helhed samt bevaringen af kulturhistorisk og arkitektonisk værdifulde enkelt bygninger,
- regulere udformningen af butiksfacader, særligt med henblik på vinduespartier og skiltning,
- nybyggeri skal tilpasses det eksisterende bymiljø,
- sikre, at ældre og traditionelle bygningsdetaljer ikke forsvinder under modernisering (murværksdetaljer, snedkererede vinduer og døre mm.)
- præcisere mulighederne for huludfyldning og fortætning.

En ny lokalplan skal på en gang formidle bymidtens bevaringsværdier og arkitektoniske kvaliteter for ejere og borgere og skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området.

AFGØRELSE

Vurderingen er resumeret i nedenstående samleskema:

PLANNUMMER OG -TITEL:		
Lokalplan 1245 Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte		
BESKRIVELSE AF PLANEN/PROJEKTET, DER SKAL SCREENES:		
Der er tale om en bestående bykontekst, hvor eventuelle større byggearbejde ikke er muligt.		
SCREENING AF PLANEN IHT. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER	JA	NEJ
1. Er planen omfattet af loven? (§ 2, stk. 1)	X	
2. Fastlægger planen rammerne for anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af bilag 1 og 2? (§ 8, stk. 1, nr. 1)	X	
3. Kan planen påvirke et udpeget internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt? (§ 8, stk. 1, nr. 2)		X

4. Fastlægger planen rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, som, myndigheden vurderer, kan få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 1, nr. 3 og stk. 2 nr. 2)		X
5. Fastlægger planen anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, eller indeholder den kun mindre ændringer af sådanne planer, og vurderes den samtidigt at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet? (§ 8, stk. 2 nr. 1)		X
SKAL PLANEN/PROJEKTET SÅLEDES MILJØVURDERES		
<p>Slagelse Kommune har foretaget en screening af Lokalplan 1245 – Bevarende lokalplan for Skælskør Bymidte – og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslaget. Afgørelsen begrundes med, at lokalplanen ikke giver tilladelse til nye og større bygge- anlægsarbejde, der ikke allerede er mulighed for i eksisterende lokalplaner. Endvidere er nærværende lokalplan en skærpelse af flere af de eksisterende lokalplaners bestemmelser, og vurderes ikke, at have en væsentlig indvirkning på miljøet.</p>		

Eftersom det samlet vurderes, at miljøpåvirkningen fra planforslaget ikke vil være væsentlig, er der ikke krav om udarbejdelse af en miljøvurdering iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

På ovenstående baggrund afgøres det iht. miljøvurderingslovens § 10 stk. 1, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering af Forslag til Lokalplan 1245 – Bevarende lokalplan for Skælskør Bymidte.

15. december 2021, Else-Marie Hedegaard Jensen, byplanlægger.