

LOKALPLAN NR. 1184

KORSØR BYMIDTE

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1184 omfatter den centrale del af Korsør bymidte, som 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, f.eks. at handelslivet koncentrereres omkring de centrale hovedstrøg Algade og Nygade.

Til lokalplanen er udarbejdet en vejledning med beskrivelse af det historiske bymiljø og bymidtens bebyggelsesmønster samt anbefalinger til vedligeholdelse af ældre bygninger.

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. juni 2018 til den 10. august 2018. Slagelse Kommune har i offentlighedsperioden modtaget 5 høringssvar. Høringssvarene har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen:

- Tilføjelser i noter til relevante bestemmelser, som gør opmærksom på, at Skt. Povls Kirke er omfattet af kirkelig lovgivning, herunder Lov om folkekirkens bygninger og kirkegårde.
- Generel præcisering i noter til bestemmelser samt i vejledningen med henblik på at sikre ensartede, objektive formuleringer.
- Tilretning af bestemmelse vedrørende ubebyggede arealer og placering af byrumsinventar.
- Præcisering af muligheden for glaspartier i bestemmelsen om yderdøre.





INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	7
§ 4 Udstykning	8
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	9
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	10
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	11
§ 8 BEBYGGELSENS BEVARING OG UDSEENDE	14
§ 9 SKILTE OG MARKISER	21
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER	24
§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	26
§ 12 GRUNDEJERFORENINGER	28
§ 13 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER.....	28
§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	29
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1184	31
LOKALPLANENS REDEGØRELSE.....	32
BILAG 1A-C: MATRIKELKORT.....	56
BILAG 2: STRØGGADER OG ETAGEANTAL.....	59
BILAG 3A-B: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG TRÆER	50
BILAG 4: FARVER	63

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-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalget i form af en lokalplananmodning med tilhørende redegørelse for projektet. Miljø-, Planlægning- og Bæredygtighedsudvalget afgør, om udarbejdelse af en lokalplan skal sættes i gang.

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

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, mens alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Tekst i kursiv og billeder, som 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 er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Planens øvrige illustrationer viser kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

En lokalplans bestemmelser skal ledsages af en redegørelse, der beskriver baggrunden for, formålet med 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.



Facaderække i Algades østlige ende.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til planloven (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018) fastsættes herved følgende lokalplanbestemmelser for det område i Slagelse Kommune, som beskrives i lokalplanens § 2.

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at skabe grundlag for et godt samspil mellem fornyelse og bevaring i udviklingen af Korsør bymidte,
- 1.2 at fastholde områdets anvendelse til centerformål, boliger og erhverv samt styrke koncentrationen af detailhandel og centerfunktioner omkring de centrale gader Algade og Nygade,
- 1.3 at fastlægge principper for bebyggelsens placering og omfang med henblik på at bevare og styrke det overordnede bebyggelsesmønster,
- 1.4 at fastlægge principper for bebyggelsens udseende, der sikrer, at nybyggeri og udvendige ombygninger af eksisterende bygninger tager hensyn til arkitektur, facadeforløb og helhedsvirkning i den omgivende bebyggelse,
- 1.5 at fastlægge principper for facadeændringer, herunder bl.a. facadebehandling, farvesætning, udskiftning af døre og vinduer samt opsætning af skilte og markiser, som sikrer en tilpasning til den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

Lokalplanens område er vist i bilag 1A-C og omfatter følgende matrikelnumre:

Ejerlav: Korsør Bygrunde

4a, 4c, 4f, 5, 6a, 6b, 8a, 9a, 10a, 10b, 10h, 12a, 12b, 12c, 12f, 12g, 15a, 17, 18a, 19a, 20a, 22a, 23, 24a, 24b, 24c, 25, 26a, 26b, 26d, 28, 30a, 31, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 45, 46, 48, 49, 50a, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 61c, 61cl, 61d, 61e, 61f, 61g, 61h, 61i, 61k, 61l, 61o, 61p, 61r, 61s, 61t, 61u, 61v, 61ø, 66a, 66b, 66c, 67, 68a, 68b, 69a, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76a, 76b, 81a, 81b, 83, 84, 85a, 85b, 86a, 86b, 87, 88a, 88b, 89a, 89b, 90a, 90b, 91, 92a, 92c, 92d, 92e, 92f, 93, 95, 97a, 97b, 98, 99, 100, 103, 104, 105d, 111a, 111b, 111c, 112, 113a, 114, 116a, 116b, 116c, 118, 119, 120, 121a, 121b, 122a, 122b, 122c, 123, 124, 125, 126, 127, 128b, 129, 130, 131, 134, 135, 136, 138, 139, 140, 141a, 141b, 142a, 142d, 142e, 142f, 142g, 142h, 142i, 142k, 142l, 142m, 142n, 144a, 145, 146b, 147a, 147d, 148, 149a, 149b, 151a, 152a, 152b, 152c, 152d, 153a, 154a, 154b, 154c, 155a, 156a, 157a, 157b, 158b, 159a, 159b, 159c, 159e, 160b, 161a, 161b, 161c, 161d, 161e, 161f, 161g, 162a, 162b, 162c, 163a, 164a, 164d, 165a, 165b, 165d, 165e, 165h, 165i, 165k, 166a, 166b, 166c, 166d, 167a, 167c, 168a, 168b, 169a, 169b, 170a, 170c, 170d, 171, 172a, 172b, 173a, 173b, 173c, 174a, 174ab, 174b, 174c, 174e, 174g, 174h, 174m, 174n, 174o, 174p, 174q, 174r, 174s, 174t, 174u, 174v, 174x, 174y, 174z, 174æ, 174ø, 174aa, 180, 181a, 183a, 184a, 187, 189, 188a, 188b, 190a, 191a, 191c, 191d, 192, 193a, 193c, 193d, 194, 195a, 195b, 196a, 197, 198a, 198b, 199a, 199b, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 208, 209, 210, 211, 213, 214a, 214b, 215, 216, 217, 219, 220, 221, 223, 224, 225, 226a, 226b, 227a, 227b, 228, 229a, 229b, 229c, 230, 231a, 231b, 232a, 232b, 233b, 233c, 234a, 234c, 235a, 236a, 236c, 237a, 237b, 237c, 237d, 239, 240, 326, 7000af, 7000ag, 7000ah, 7000ai, 7000ak, 7000an, 7000ao, 7000ap, 7000aq, 7000ar, 7000au, 7000bm, 7000bn, 7000bo, 7000bq, 7000br, 7000bs, del af 7000ae, 7000al, 7000ba, 7000bd, 7000i, 7000p, 7000q, 7000u,

Ejerlav: Søbatteriet, Korsør Grunde

1f, del af 7000a,

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2018 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Ad 3.1

Centerformål er butikker og andre formål, der traditionelt er placeret centralt i en by eller bydel.

Ad 3.2 og 3.3

Blandede byområder skal anvendes til en blanding af boliger og øvrige byformål. Målet er at skabe et levende og mangfoldigt byliv. Etablering af erhverv i området skal overholde miljøbeskyttelsesloven i forhold til påvirkningen af omkringliggende boliger.

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 som vist i bilag 1A-C.

2.3 Zonforhold

Området ligger i byzone og fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Anvendelse, delområde 1

Delområdet udlægges til centerområde. Bebyggelsen må anvendes til centerformål, herunder:

- Butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed
- Boliger
- Kontorer og liberale erhverv
- Kultur- og serviceerhverv
- Café-, restaurant- og hotelvirksomhed
- Offentlige formål
- Institutioner

3.2 Anvendelse, delområde 2

Delområdet udlægges til blandet byområde. Bebyggelsen må anvendes til:

- Boliger
- Kontorer og liberale erhverv
- Kultur- og serviceerhverv
- Café-, restaurant- og hotelvirksomhed
- Offentlige formål
- Institutioner
- Offentligt grønt område

Ad 3.4 og 3.5

I boligområder er der mulighed for at drive virksomhed, hvis virksomheden kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne. Det forudsættes, at ejer bor i ejendommen, at ejendommen har karakter af beboelse, og at virksomheden ikke fremkalder behov for parkering, som kan opfyldes på ejendommen.

Ad 3.6

Publikumsorienterede og bylivsskabende funktioner er anvendelser, der særligt henvender sig til kunder eller gæster, og som bidrager til at tiltrække og skabe liv i byrummene. F.eks. med ind- og udgang fra gaden, vareudstillinger, aftenåbent, udeservering mv.

Ad 4.1

Udstykning betyder etablering af nye, selvstændige ejendomme og kræver altid tilladelse fra Slagelse Kommune.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Delområdet udlægges til blandet byområde. Bebyggelsen må anvendes til:

- Boliger
- Kontorer og liberale erhverv
- Kultur- og serviceerhverv
- Café-, restaurant- og hotelvirksomhed
- Offentlige formål
- Institutioner

3.4 Anvendelse, delområde 4

Delområdet udlægges til boligområde.

3.5 Anvendelse, delområde 5

Delområdet udlægges til boligområde.

3.6 Anvendelse, stueetager

Stueetager mod centrale strøggader og byrum, jf. markeringen på kortet i bilag 2, skal anvendes til publikumsorienterede og bylivsskabende funktioner som butikker, caféer og restauranter. Der må ikke indrettes boliger.

Kundeindgang og udstillingsvinduer for butikker, caféer, restauranter mm. i de centrale strøggader og byrum skal etableres i facade mod gaden.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE OG STIER

5.1 Veje og stier

Vejadgangen til ejendomme i lokalplanområdet skal ske via det eksisterende gadenet. Veje, gader, stræder, stier og passager skal bevares i deres nuværende placering og udstrækning, hvilket fremgår bl.a. af kortet i bilag 2.

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

PARKERING

5.2 Parkering, biler

Parkeringspladser til biler skal etableres på egen matrikel eller på anden ejendom i nærheden.

Etablering af nye overkørsler, flytning af eksisterende overkørsler mm. må kun ske med tilladelse fra Slagelse Kommune.

BEFÆSTELSE OG TILGÆNGELIGHED

5.3 Befæstelse

Kørebaner, fortove, stier og offentlige parkeringsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, der afspejler og afgrænser de forskellige arealers funktion. Undtaget er vejstrækninger og byrum med brolægning i hele gadens eller byrummets bredde.

5.4 Befæstelse, bevaring

Eksisterende brolægning må ikke fjernes eller ændres uden tilladelse fra Slagelse Kommune.

Ad 5.2

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 med den konkrete placering, omgivelsernes karakter mm.

Ad 5.3

Lokalplanen stiller ikke krav om, at der skal befæstes på en bestemt måde, men skal sikre, at valg af befæstelse sker i et helhedsperspektiv, hvor der tages hensyn til både trafiksikkerhed, tilgængelighed og det visuelle/æstetiske udtryk.

Ad 5.4

Brolægning af gader og stræder i Korsør skete fra starten af 1800-tallet. De vigtigste strækninger kan dog have været brolagte i længere tid. Brolægningen er bevaret eller reetableret helt eller delvist især i den vestlige del af bymidten, f.eks. i Slottensgade, Fiskergade og i stræderne omkring Kirkepladsen. Brolægningen er et væsentligt karaktergivende element i det historiske bymiljø.

Ad 5.5

For at opnå en god tilgængelighed skal en belægning være fast og jævn uden væsentlige niveauspring. Dette er en udfordring i f.eks. gader med brostensbelægning, som det ønskes at bevare, og der må i hvert enkelt tilfælde foretages en afvejning og prioritering af de forskellige interesser og hensyn. Ofte kan der findes løsninger, som både forbedrer tilgængeligheden og visuelt bevarer byrummenes karakter.

Ad 6.1-6.4

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

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.

5.5 Tilgængelighed

Veje, stier, parkeringsarealer og opholdsarealer skal udføres med lige tilgængelighed for alle.

Niveauforskelle i adgangsarealer skal udlignes i terræn eller ved rampe. I overgangs- og overkørselsarealer mod offentlig vej skal niveauforskelle som udgangspunkt udlignes på egen matrikel. På vejareal må niveauforskelle ikke udlignes eller ændres uden tilladelse fra Slagelse Kommune.

§ 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.

6.3 Tekniske installationer i bebyggelse

Tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg mv., skal indarbejdes i bebyggelsen eller afskærmes, 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.

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 støjkluderne.

Ad 6.4

Generelt bør det tilstræbes, at antal og omfang af kabelskabe og andre tekniske anlæg i gaderne begrænses mest muligt. Kabelskabe mv., som opstilles vedbygningsfacader, bør indpasses i facadens arkitektoniske udtryk og gadebilledet som helhed. Væsentlige bygningsdele, dekorative detaljer mm. skal så vidt muligt friholdes. Slagelse Kommune står til rådighed med råd og vejledning.

Ad 6.6

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Det vil sige, at regnvand og spildevand ledes til samme kloakledning.

Ad 7.1

Et karakteristisk træk i Korsør bymidte er den sluttede randbebyggelse, hvor forhusene er sammenbyggede gavl mod gavl med facade i skel mod vej. Den sluttede randbebyggelse er typisk i danske købstæder, og i Korsør forstærkes indtrykket yderligere af, at selv små huse med meget korte facadelængder som f.eks. i Fiskergade og stræderne omkring Kirkepladsen følger samme mønster.

Korsør bymidte er desuden kendetegnet ved en meget tæt bebyggelse, hvor side- og baghuse samt sekundære bygninger er opført i skel til naboejendommene. Tætheden er især høj i den vestlige del af bymidten, hvor grundene er meget små.

På enkelte gadestrækninger følger bebyggelsen ikke dette mønster. Der foretages en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde.

6.4 Tekniske anlæg til områdets forsyning

Kabelskabe og andre tekniske anlæg, som opsættes på eller synligt fra offentlig vej, sti eller byrum, skal placeres under hensyn til arkitektur, facadeforløb og helhedsvirkning i den omgivende bebyggelse.

6.5 Varmeplanlægning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Dog kan der dispenseres fra dette krav, såfremt der er tale om godkendt lavenergibyggeri.

6.6 Kloakering

Ny bebyggelse skal tilsluttes det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

PLACERING

7.1 Placering

Forhusbebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse med facade i skel mod vej.

Undtaget fra ovenstående er bebyggelse langs Batterivej, Jens Baggesens Gade (syd for Pakhusstræde), Sandvejsbanken og dele af Sylowsvej.

Side- og baghuse samt sekundære bygninger som garager, carporte, redskabsskure og cykelskure må opføres i naboskel og/eller bagskel.

Ad 7.3-7.6

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

Ad 7.3

Ved bebyggelsesprocenten forstås etagearealets procentvise andel af grundens areal. Jf. gældende bygningsreglement beregnes etagearealet ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende. Garager, carporte, udhuse, drivhuse, åbne overdækninger og lignende medregnes delvist i etagearealet alt efter hovedbebyggelsens karakter.

Tilladelse til overskridelse af bebyggelsesprocent gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandling af dispensationsansøgningen vurderes det bl.a., hvordan den ansøgte afvigelse påvirker omgivelserne. Som en del af sagsbehandlingen foretages der nabo høring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers interesse.

Ad 7.4

Bebyggelsen i Korsør bymidte er generelt i 1 etage, typisk med udnyttet tagetage (også kaldet 1 ½ etage). Som i andre købstæder er forhusene langs de centrale gader og byrum dog højere, typisk 2 etager, eventuelt med udnyttet tagetage (2 ½ etage). Et mindre antal huse er i 3 etager, herunder huse med mansardetage.

7.2 Placering, bevaring

Bevaringsværdige og fredede bygninger jf. bilag 3 må efter brand eller anden ødelæggelse genopføres med samme placering uanset eventuel afvigelse fra § 7.1.

OMFANG

7.3 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige følgende:

- Delområde 1: 90 %
- Delområde 2: 60 %
- Delområde 3: 60 %
- Delområde 4: 60 %
- Delområde 5: 60 %

Slagelse Kommune kan tillade en højere bebyggelsesprocent, f.eks. hvor der er tale om uforholdsmæssigt små grunde, og når helhedssynet taler for det. Eksempelvis hvis det vurderes at være nødvendigt for at fastholde en sluttet randbebyggelse.

7.4 Etageantal

Bebyggelse skal opføres i 1 ½ etage (1 etage og eventuelt udnyttet tagetage).

Langs de facadelinjer, som er markeret på kortet i bilag 2, skal forhusbebyggelsen opføres i 2 ½ etager (2 etager og eventuelt udnyttet tagetage).

7.5 Bygningshøjde

Bygningshøjder må ikke overstige følgende:

- Bebyggelse i 1 ½ etage: 8,5 m
- Bebyggelse i 2 ½ etager: 11,5 m

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

7.6 Husdybde

Husdybder må ikke overstige følgende:

- Bebyggelse i 1 ½ etage: 8 m
- Bebyggelse i 2 ½ etager: 10 m

Angivelsen af husdybde er ekskl. eventuelle bygningsfremspring som karnapper, altaner, altangange mv.

7.7 Omfang, bevaring

Bevaringsværdige og fredede bygninger jf. bilag 3 må efter brand eller anden ødelæggelse genopføres med samme omfang uanset eventuel afvigelse fra §§ 7.3-7.6.

§ 8 BEBYGGELSENS BEVARING OG UDSEENDE

Ad 8 – generel kommentar

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

Bygninger, der er fredede efter bygningsfredningsloven, kan kun nedrives, ændres eller ombygges, hvis det tillades af Slots- og Kulturstyrelsen.

Ad 8.1

Bymidstens særlige bebyggelsesmønster er på grund af den høje tæthed sårbart overfor forandring ved nedrivning af bygninger. Tilladelse til nedrivning gives som en dispensation fra lokalplanen.

Ad 8.2

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. indtrykket 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. I behandlingen af en dispensationsansøgning indgår en vurdering af, hvad den ønskede ændring betyder for bygningens arkitektoniske udtryk og helhedsvirkningen i omgivelserne. Herunder også eventuelt tildelt bevaringsværdi, muligheder for at højne den arkitektoniske kvalitet eller styrke sammenhængen i f.eks. gadebilledet. Som en del af sagsbehandlingen foretages nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboerne.

BEVARING

8.1 Bevaring, nedrivning

Eksisterende bygninger må hverken helt eller delvist nedrives uden tilladelse fra Slagelse Kommune.

Ved nedrivning af bygninger, der er en del af en sluttet randbebyggelse, skal der etableres et erstatningsbyggeri.

8.2 Bevaring, 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

Ad 8.3 og 8.4

Farveskala A og B, som vises i bilag 4, er en videreførelse af den farveskala, som blev lavet i forbindelse med den første lokalplan for Korsør bymidte i starten af 1980'erne. I farveskala A og B er den oprindelige farveskala "oversat" til NCS-farvekoder (Natural Colour System). Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning om farvesætning.

Ad 8.5

I ældre, muret byggeri er åbninger i ydermurene udført som huller i muren, dvs. adskilt af murpiller og i en begrænset højde og bredde. I en facade med fast fagdeling er åbninger til vindues- og dørhuller placeret regelmæssigt i en fast rytme. I stueetager har anvendelsen en betydning for størrelsen af vindueshullerne, f.eks. vil der typisk være ønske om større vinduer ved butikker end ved boliger. To eksempler på facader med fast fagdeling:



FARVER

8.3 Farver, facader

Farvesætning af kalkede eller malede facader samt hegn i skel mod vej skal ske efter farveskala A vist i bilag 4.

8.4 Farver, mindre bygningsdele

Farvesætning af mindre bygningsdele og facadedetaljer, herunder også porte, yderdøre og vinduer skal ske efter farveskala B vist i bilag 4.

FACADER

8.5 Facader, helhed og opdeling

Ydermure 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.

Facader skal udføres med markeret sokkel.

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

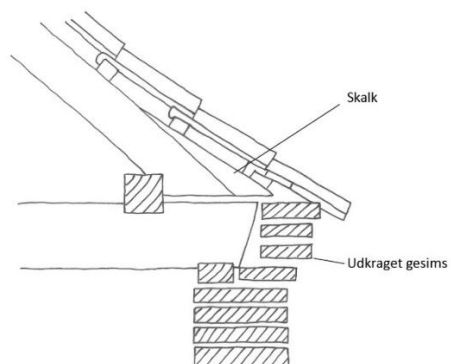
Sekundære bygninger med et grundareal på op til 25 m² er undtaget fra ovenstående.

Ad 8.7

På gamle huse kan et sadeltag være højt og stejlt med hældninger fra 40 grader til 60 grader. Jo stejlere, desto bedre ligger de traditionelle tagmaterialer som strå og tegl fast. Et højt, slankt sadeltag kaldes også et spidstag.

Ad 8.8

Principiel illustration (snittegning) af en tagkonstruktion med opskalkning og udkraget, muret gesims.


8.6 Facader, materialer og behandling

Ydermure skal fremtræde som blank mur i teglsten, vandskurede teglsten, fildsede teglsten eller glatpudset mur. Vandskuret, filtset eller glatpudset mur kan desuden kalkes eller males. Facadebeklædning, herunder skærmtegl, tillades ikke.

Eksisterende facadeudsmykning eller dekorative detaljer, f.eks. i murværk, skal bevares.

Bestemmelsen omfatter også murede hegn i skel mod vej og sekundære bygninger med facade i skel mod vej.

TAGE
8.7 Tagform

Taget skal udføres som symmetriske sadeltage med taghældning mellem 40 og 55 grader i forhold til det vandrette plan. Undtaget er bygninger, som oprindeligt er opført med andre tagformer, f.eks. mansardtag.

Taget på forhusbebyggelse skal udføres med rygning parallelt med gaden. Side- og baghuse skal udføres med tagrygning parallelt med længderetningen.

8.8 Tagudhæng

Tagudhæng over facader må kun udføres som muret gesims med synlig tagrende. Der må ikke være udhæng på gavle.

Eventuel opskalkning skal fastholdes og videreføres.

Ad 8.10

Fra 1500-tallet og et godt stykke op i 1900-tallet var det mest anvendte tagdækningsmateriale i Danmark de røde vingeteglsten. I midten af 1800-tallet begyndte andre teglstenstyper og materialer at vinde frem, heriblandt falstagsten og naturskifer.

I dag findes et væld af forskellige tagstenstyper på markedet. Ved valg af nye tagsten er det vigtigt at være opmærksom på, at forskelle i form, størrelse og farve vil have betydning for udseendet – f.eks. vil det mest harmoniske udtryk til et lille byhus opnås med tagsten i lille format, hvorimod en større etageejendom eller villa eventuelt kan "bære" en tagdækning med større tagsten.



Her ses henholdsvis røde vingeteglsten og naturskifer.

Ad 8.11

Sedumtage er beplantede tage, der både virker isolerende og opsuger en del regnvand, der således ikke skal bortledes på traditionel vis. Uanset de positive egenskaber er sedumtage fremmede for det generelle udtryk og gadebillederne i et historisk købstadsmiljø som i Korsør bymidte. Derfor kan sedumtage kun etableres på bygninger, der ikke er synlige fra offentlig vej mv.

8.9 Tagform, sekundære bygninger

Tage på forbindelses- og mellembygninger samt sekundære bygninger med et grundareal på op til 25 m² må udføres med andre tagformer og taghældninger, dog min. 10 grader i forhold til det vandrette plan.

8.10 Tagmaterialer

Tagdækning skal udføres som ubehandlede, røde vingeteglsten (model "gammel dansk").

Undtaget er bygninger med tagdækning af naturskifer. Tage på disse bygninger kan fortsat udføres som naturskifer.

Tage på mindre bygningsdele og tilbygninger som hjørnetårne, kviste, karnapper, udestuer, samt forbindelses- og mellembygninger må dækkes med andre materialer, f.eks. naturskifer, zink eller tagpap (sort/gråt). Udestuer samt forbindelses- og mellembygninger kan desuden have tag af glas. Plastik som tagmateriale er ikke tilladt.

8.11 Tagmaterialer, sekundære bygninger

Tage på sekundære bygninger med et grundareal på op til 25 m² kan dækkes med andre materialer end røde tegl, f.eks. tagpap (sort/gråt). Plastik som tagmateriale er ikke tilladt.

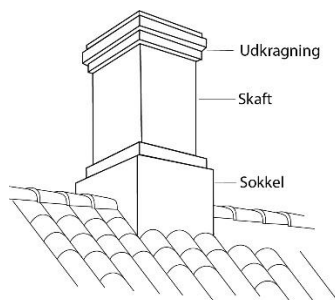
Sedumtage (grønne tage) må kun etableres på sekundære bygninger, der ikke er synlige fra offentlige vej, stier og byrum.

Ad 8.12

Ligesom sedumtage er solceller fremmede for det generelle udtryk og gadebillederne i et historisk bymiljø. Derfor tillades solceller kun, hvis de kan etableres på tagflader på sekundære bygninger, som ikke er synlige fra offentlig vej mv.

Ad 8.13

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.

8.12 Tagmaterialer, solceller

Solfangere og solcellepaneler må kun opsættes på tagflader på sekundære bygninger som udhuse, garager og lignende, der ikke er synlige fra offentlig vej, stier og byrum.

Solceller skal opsættes i samlede felter. Solceller skal monteres lige på og parallelt med tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer eller genboer.

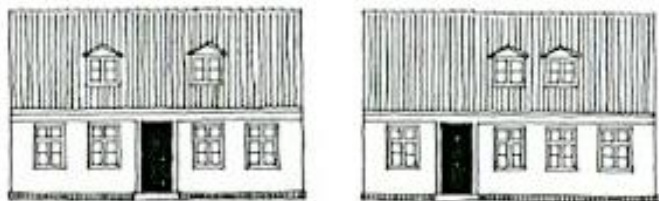
SKORSTENE, KVISTE, TAGVINDUER OG TAGTERRASSER
8.13 Skorstene

Skorstene skal placeres midt over tagryg.

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

Ad 8.14

En kvist er en tilføjelse til huset, som udover at give nye brugsmæssige muligheder også forandrer husets udseende. Valg af kvisttype, antal, placering, omfang, udformning og materialer bør derfor tage hensyn til bl.a. hustype og byggestil.



Her ses to eksempler på placering af kviste, som på hver deres måde giver balance i facadeudtrykket. Til venstre i kraft af symmetri om facadens midte, til højre ved at "tyngden" i facadeudtrykket er samlet midt for på facaden.

Ad 8.15

Et tagvindue eller ovenlys vil altid se ud som et hul i tagfladen. Især i ældre bygninger vil moderne tagvinduers relativt store, blanke overflader ikke harmonere med husets byggestil – og derfor heller ikke falde heldigt ind i et historisk bymiljø.

Minimumskrav til størrelsen af en redningsåbning jf. gældende bygningsreglement: Fri højde skal være mindst 60 cm. Fri bredde skal være mindst 50 cm. Fri højde plus fri bredde skal være mindst/præcis 150 cm.

Ad 8.16

Ved indeliggende tagterrasser forstås tagterrasser, som etableres inden for tagprofilen og som et hul i tagfladen.

8.14 Kviste

Kviste skal i antal, omfang, proportioner og udseende tilpasses bygningens arkitektoniske udtryk samt helhedsvirkningen i omgivelserne.

Kviste skal indpasses i forhold til opdeling og vinduestakt i underliggende facade. Kviste skal placeres mindst 2 tagsten oppe fra tagfoden.

8.15 Tagvinduer

Tagvinduer må ikke etableres i tagflader over gadefacader.

I øvrige tagflader skal tagvinduer udformes som enkeltstående tagvinduer og må i størrelse maks. svare til minimumskravene for en redningsåbning. Tagvinduer skal placeres mindst 2 tagsten fra rygning. Tagvinduers placering skal indpasses efter opdeling og vinduestakt i underliggende facade.

Tagvinduer skal monteres nedsænket i tagfladen, så vinduesglasset er i plan med teglstenene, og med skjulte inddækninger.

8.16 Tagterrasser

Tagterrasser, herunder indeliggende tagterrasser, tillades ikke.

Ad 8.17

Passager gennem bebyggelse, hvor der er offentlig færdselsret, må ikke lukkes eller spærres af. Det gælder f.eks. passagerne i karréen omkring Solens Plads, som forbinder de omkringliggende gader med byrummet i karréens indre.

Ad 8.18

Yderdøre (hovedindgangsdøre) har historisk været udført som fyldningsdøre i mere eller mindre kunstfærdige, håndværksmæssige udformninger. Fyldningsdøre er opbygget som en rammekonstruktion, hvor rammeopdelingen bestemmer antal og størrelse af fyldninger – og der findes et utal af variationsmuligheder. Rammeopdelingen og reliefvirkningen giver selv ved meget enkle fyldningsdøre en detaljeringsgrad, som passer ind i det overordnede facadeudtryk for de fleste ældre huse.

Ad 8.19

Når der skal vælges vinduer til et ældre hus, er husets alder, bygningstype og byggestil en god "guide" til at finde den rette type. Hvis der i et ældre hus findes gamle trævinduer med slanke rammer/sprosser og kitfals, bør disse bevares. Ofte er vinduerne lavet af gode materialer, som med den rette vedligeholdelse kan holde i flere hundrede år. Forsatsruder eller koblede rammer er løsninger, der både bevarer det gamle vindue og mindsker varmetabet gennem ruder og vindueskonstruktion.

PORTE, DØRE OG VINDUER
8.17 Porte

Eksisterende portåbninger og porte i forhusbebyggelse skal bevares og må ikke ændres uden tilladelse. Ved opsætning og udskiftning af porte skal der tages hensyn til bygningens arkitektur og facadeudtrykket som helhed.

Nye porte skal udføres i træ og males med en dækkende maling, jf. § 8.4.

8.18 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. § 8.4. 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. Opsætning af halvtag over yderdøre mod vej er ikke tilladt.

8.19 Vinduer

Eksisterende vindueshuller må ikke ændres uden tilladelse. Ved udskiftning af vinduer skal der tages hensyn til bygningens arkitektur og facadeudtrykket som helhed, f.eks. i valg af vinduesstype, vinduets opdeling (opsprossning) og dimensionering af karme, rammer, sprosser mv.

Vinduer skal udføres i træ og males med en dækkende maling, jf. § 8.4. Beslag skal males i samme farve som træværket.

Ruder skal fremstå i klart (ufarvet) og plant glas. Ruder og vinduesåbninger må ikke være overmalede eller blændede.

Sålbænke og dekorative detaljer omkring vindueshuller skal bevares.

§ 9 SKILTE OG MARKISER

Ad 9 – generel kommentar

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

Skiltning på bygninger, der er fredede efter bygningsfredningsloven, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Ad 9.1

Slagelse Kommune vil gerne i dialog med grundejere, inden skilte udformes og sættes op. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø, hvis man ønsker opsætning af skilte.

Der gælder særlige retningslinjer for opstilling og placering af fritstående reklameskilte, vareudstillinger mm. Kommunen opfordrer til, at man kontakter Center for Teknik og Miljø for yderligere information.

Ad 9.3

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.

SKILTE

9.1 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.

9.2 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.

9.3 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.

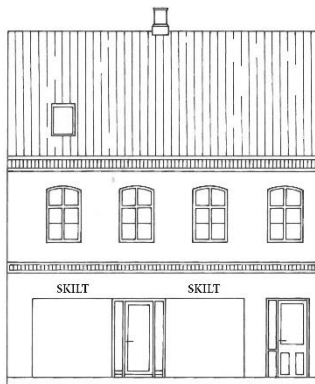
Skiltning for flere virksomheder på samme facade skal i placering og udformning samordnes for at opnå en god helhedsvirkning.

Ad 9.4

Facadeskilte er skilte, der er sat op parallelt med facaden. Vejledende principper for placering af facadeskilte:

- På murpiller i stueetagen fra sokkel til overkant af vindue, dør eller port.
- I port-, dør- eller vinduesåbninger foroven. I vinduesåbninger også forneden.
- 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.



Ad 9.5

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

9.4 Facadeskilte

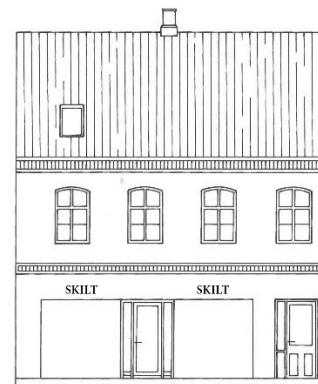
Facadeskilte skal placeres i stueetage og i tilknytning til indgangsdør og vinduesåbninger.

Facadeskilte må 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.



9.5 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.

Ad 9.6

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.

Ad 9.10

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.

9.6 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.

9.7 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 forbipasserende eller naboer.

9.8 Dynamiske skilte og lydeffekter

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

MARKISER

9.9 Markiser, generelt

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

9.10 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. Slagelse Kommune kan kræve, at markiser samordnes med eller tilpasses markiser på nabobygninger for at opnå et harmonisk gadebillede.

9.11 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, vinduer, gesimser, indfatninger, pilastre, murværksdetaljer, facadeudsmykning mm.

9.12 Markiser, 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.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER

UBEBYGGEDE AREALER

10.1 Opholdsarealer

Ubebyggede arealer på den enkelte ejendom, som ikke benyttes til parkering, indkørsel og lignende, skal anlægges som opholdsarealer.

10.2 Oplag

Oplagring af varer, emballage, affald, containere mm. må kun finde sted i bygninger eller på dertil indrettede og visuelt afskærmede arealer.

Ad 10.3

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

Ad 10.4

Hegn i skel mod vej er vis, som indgår i en sluttet randbebyggelse, vil ofte være udført som relativt høje mure eller plankeværker. Tremmestakitter anvendes typisk inde på grundene eller i skel mod vej ved ejendomme med forhave eller lignende.

Ad 10.5

Fældning af træer, der er udpeget som bevaringsværdige, skal godkendes på en forudgående besigtigelse af Slagelse Kommune. Typisk skal træer eller grene udgøre en sikkerhedsrisiko for bygninger eller færdsel, før der kan opnås tilladelse.

10.3 Byrumsinventar

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

HEGN**10.4 Hegn i skel mod vej**

Hegn i skel mod vej, som indgår i en sluttet randbebyggelse, skal udføres som mur eller plankeværk. Mur og plankeværk skal have en højde på min. 1,2 m.

Murede hegn skal udføres som facademur jf. § 8.6 og farvesættes jf. § 8.3. Afdækning af hegnsmure skal foretages med ubehandlede, røde teglsten (model "gammel dansk").

Hegn, der udføres som plankeværk, skal udføres som enkelt bræddehegn, dobbelt bræddehegn eller med beklædning "1 på 2".

Ved ejendomme med forhave eller lignende skal hegn udføres som tremmestakit i en højde på min. 0,7 og maks. 1,2 m.

Plankeværk og tremmestakit skal være i træ og males i en dækkende farve jf. §§ 8.3 og 8.4.

BEPLANTNING**10.5 Beplantning, bevaring**

Træer, der er udpeget som bevaringsværdige, jf. kortet i bilag 3A, må ikke fældes eller beskæres udover almindelig vedligeholdelse uden tilladelse fra Slagelse Kommune.

Slagelse Kommune kan ved fældning af bevaringsværdige træer stille krav om nyplantning på samme eller anden placering.

Ad 10.6

Der gælder forskellige regulativer for husholdningsaffald og erhvervsaffald. Regulativerne kan ses på Slagelse Kommunes hjemmeside.

Ad 10.7

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Afledning af overfladevand fra tag og befæstede arealer kan tilsluttes, men skal ifølge Slagelse Kommunes spildevandsplan reduceres til 2 l/s/ha, inden det kobles på det eksisterende net.

Ad 11.2

Lokalplanområdet er fælleskloakeret. Det vil sige, at regnvand og spildevand ledes til samme kloakledning.

Ad 11.4

Jf. planlovens § 19, stk. 4, skal kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når en bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse. Lavenergibebyggelse forstås som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse opfylder de energirammer for

RENOVATION OG REGNVANDSHÅNDTERING

10.6 Renovation

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.

10.7 Regnvandshåndtering

Afledning af regnvand fra bygninger og befæstede arealer skal ske på egen grund eller ledes til det til enhver tid gældende kloaknet.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

11.1 Vejadgang

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

11.2 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet det til enhver tid gældende kloaksystem.

11.3 Regnvand

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret løsninger til afledning af regnvand.

11.4 Varme

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg.

energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

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.

11.5 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.

§ 12 GRUNDEJERFORENINGER

12.1 Grundejerforeninger

Ingen bestemmelser.

§ 13 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

13.1 Lokalplaner, ophævelse

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 1184 ophæves følgende lokalplaner i deres helhed:

- Lokalplan 20, Korsør bymidte, tinglyst 25. maj 1983
- Lokalplan 36, Karréen Havnegade, Nygade, Algade, Brogade, tinglyst 17. september 1985
- Lokalplan 38, Torvet og Algade vest for Nygade (anvendelsesregulering af stueetagen i ejendomme med facade mod Torvet og Algade), tinglyst 20. december 1985
- Lokalplan 41, Ny bebyggelse i den nordvestlige del af karréen Jens Baggesens Gade, Nygade, Algade og Sandvejsbanken, tinglyst 28. september 1989
- Lokalplan 102, City-parkeringen, tinglyst 28. august 1997

SERVITUTTER

13.3 Servitutter, ophævelse

Der ophæves ingen servitutter.

Ad 14.1

I indsigelsesperioden, som er på mindst 8 uger, 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 14.2

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. 16, 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.

§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

LOKALPLANFORSLAGETS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

14.1 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. 50 af 19. januar 2018).

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. juni 2018 og til forslaget er endeligt vedtaget, dog højst indtil den 1. juni 2019.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.2 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. 50 af 19. januar 2018).

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.

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.

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 1184

Lokalplan 1184 er i henhold til planlovens § 24 vedtaget som forslag af Slagelse Byråd den 28. maj 2018.

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 i mindst 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.

LOKALPLANENS BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund

Lokalplan 1184 for Korsør bymidte er udarbejdet på baggrund af et ønske om et opdateret administrationsgrundlag for plan- og byggesager, som er mere gennemskueligt og retvisende for områdets husejere, og som er tidssvarende og langtidsholdbart i forhold til Korsørs udvikling.

Den nye lokalplan er en samlet plan for den ældste og mest centrale del af Korsør bymidte. Området har siden starten af 1980'erne været reguleret af flere forskellige lokalplaner, hvoraf den ældste og mest omfattende var lokalplan 20. De tidligere lokalplaner har alle haft til hensigt



Byen møder vandet. Udviklingsplanen "Byen møder vandet" er udarbejdet af et § 17, stk. 4-udvalg, som blev nedsat af Byrådet i 2014. Udviklingsplanen indeholder en langsigtet strategi sammen med en vurdering af udvalgte, konkrete projekter. Udvalget besluttede i processen at fokusere på omdannelse af Halsskov Færgehavn til vandsportscenter.



Solens Plads. Foto fra indvielsesdagen i september 2017. Tidligere blev byrummet i karreens indre kun brugt til parkering. I dag er der også mulighed for ophold og leg for alle aldersgrupper.

at skabe grundlag for et aktivt handels- og byliv og samtidigt sikre bevaring af det historiske bymiljø. Efter 30-35 år er tiden løbet fra lokalplan 20 og de andre lokalplaner for bymidten. Dels på grund af de store strukturelle og samfundsmæssige forandringer, der er sket i og omkring Korsør – ikke mindst med etableringen af Storebæltbroen og ophøret af færgeoverfarten mellem Korsør/Halsskov og Nyborg/Knudshoved i 1997-1998 – dels på grund af ændringer i administrationspraksis og lovgivning inden for fysisk planlægning.

Byen møder vandet: Bymidstens udviklingspotentiale

Korsør bymidte er ét af 10 fokusområder i den udviklingsplan for Korsør, som blev godkendt af Byrådet i efteråret 2017. Det gennemgående tema i udviklingsplanen er, at Korsørs særlige beliggenhed ved vandet og mellem bælt og nor i højere grad skal udnyttes som den styrke og kvalitet, det er. For bymidten peges der på et udviklingspotentiale i at styrke sammenhængen mellem by og havnefront, og der lægges op til, at der i fremtiden arbejdes videre med en helhedsplan for arealerne på havnen og med projekter, der kan styrke de tværgående forbindelser. Fornyelsen af byrummet i det indre af karreen Havnegade-Nygade-Algade-Brogade – Solens Plads – er et eksempel på netop sådan et projekt.

Den nye lokalplan fokuserer på bymiljø og bygninger inden for Havnegade, Batterivej og Sylowsvej og vil i en strategisk sammenhæng kunne indgå i et samspil med en fremtidig plan for havnearealernes udvikling og kobling med byen. Bymidstens koncentration af butikker omkring de centrale handlgader og byrum er et godt udgangspunkt for et aktivt byliv. Dette kan støttes og styrkes af, at gaderne og byrummene er trygge at færdes i, at der er mulighed for flere forskellige aktiviteter, og at bebyggelsen opleves varieret, men harmonisk. Det velbevarede historiske bymiljø er med til at give oplevelsen af tidsmæssig forankring og en særlig, stedsbestemt identitet, som udspringer af det konkrete bebyggelsesmønster, den velbalancerede skala i rummene mellem husene, og de historiske bygningers særlige arkitektur og byggestil.

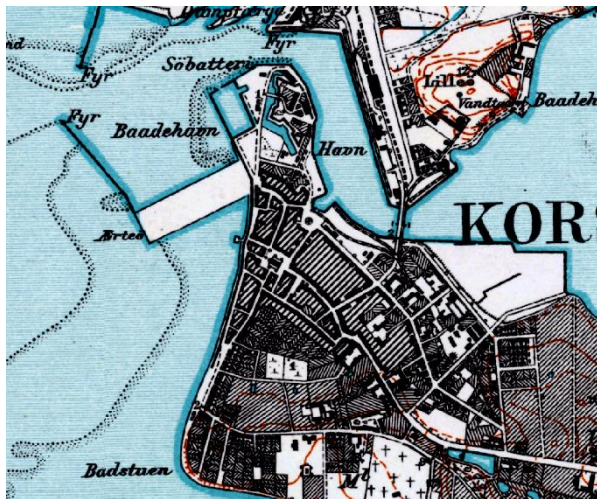
Kulturarv i planlægningen

Ansvar for bevaringsværdige bygninger og miljøer ligger hos kommunerne. Fredede ejendomme og bygninger er Statens ansvar og administreres af Slots- og Kulturstyrelsen. Både bevaringsværdige og fredede bygninger indgår i mange tilfælde (som i Korsør bymidte) i et bevaringsværdigt miljø og har stor "støtteværdi" for omgivelserne.

I dag er det almindeligt at se bevaringsværdige bygninger og miljøer som en ressource og en medvirkende kraft til at fremme bosætning, erhvervsudvikling og turisme. Historiske gadeforløb, byrum og huse er "kulturbærende" og medvirker til at forankre historien i vores bevidsthed



Efter 1880. Havnearealerne ved indsejlingen til noret er anlagt på opfyldt areal. Der er jernbane fra havnen over broen til stationen på Halskovsiden.



1930'erne. Yderligere udbygning af havnen, også mod Storebælt. Ved Havnepladsen ses endnu det gamle havnebassin.

og i vores tilknytning til stedet. Det er også dokumenteret, at bevaringsværdige bygninger og miljøer har en positiv betydning for udvikling og fastholdelse af økonomisk værdi i omgivelserne – både målt direkte på ejendomspriser og i den afledte værdi i form af øgede indtægter fra turisme og flere jobs.

Staten stiller krav til kommunerne om, f.eks. gennem kommuneplanerne, at understøtte og sikre hensynet til den fælles kulturarv i form af bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer og kirkeomgivelser. Kommuneplanens rammer og retningslinjer er styrende for udarbejdelsen af lokalplaner, som med juridisk bindende bestemmelser kan regulere udviklingen i et givent område – og som dermed er et redskab til at sikre bevaring af bygninger og miljøer.

Bevaring i praksis er afhængig af ejere og brugeres engagement. En lokalplan er i den sammenhæng også et oplagt formidlingsredskab, som kan give indsigt i den historiske fortælling og den analyse og værdisætning, der ligger bag bestemmelserne. I arbejdet med lokalplanen for Korsør bymidte har der derfor været fokus på muligheden for at udbrede kendskabet til de by- og bygningsmæssige kvaliteter og bevaringsværdier – og på den måde at skabe grobund for en styrket interesse og nysgerrighed blandt ejere, lejere, brugere og borgere generelt.

Formål

Lokalplan 1184 omfatter den centrale del af Korsør bymidte, som 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 de centrale hovedstrøg Algade og Nygade.

Til lokalplanen er udarbejdet en vejledning, som indeholder en uddybende beskrivelse af det historiske bymiljø og bymidtens bebyggelsesmønster samt beskrivelser af og anbefalinger til vedligeholdelse af ældre bygninger.

Område

Området for lokalplan 1184 svarer i store træk til byens udstrækning frem til midten af 1800-tallet. Mod vest, nord og øst afgrænses lokalplanområdet naturligt af veje: Sylowsvej, Batterivej, Havnegade, Jens Baggesens Gade og Sandvejsbanken. Mod syd går områdets grænse i skel til ejendomme langs henholdsvis Fiskergade, Baggade, Algade og Sandvejsbanken. Lokalplanens område udgør ca. 19 ha.



1970'erne. Flådestation Korsør etableres fra 1960 på opfyldt vest for Sylowsvej. Grevsensgade er endnu ikke ført helt igennem. Broen til Halskov er flyttet til den nuværende placering.



Korsør bymidte i dag. Lystbådehavnen blev med anlæggelse og udvidelse af flådestationen flyttet sydpå – og afskar den sidste del af Sylowsvej fra den direkte adgang til vandet.

Frem til midten af 1800-tallet lå bebyggelsen i Korsør by helt ud til kysten. Fra ca. 1850 og frem tog industrialiseringen for alvor fart i Korsør, og udbygningen af havnen på opfyldte arealer har med tiden rykket kystlinjen længere og længere mod nord og vest. I dag består bymidten således af en ældre bykerne omgivet af havnearealer til flere forskellige formål: Lystbådehavn, flådestation, fiskerihavn og de mere bynære havnearealer med center- og boligbebyggelsen Havnearkaderne. Mod syd og øst ligger boligkvarterer, som blev opført som en del af den byvækst, der også fulgte med industrialiseringen, med nye bebyggelsesmønstre og bygningstyper: Fritliggende villaer med haver fra første halvdel af 1900-tallet ved Fladskan, Parkvej, Møllebjergvej, stokbebyggelse fra 1940'erne og 1950'erne ved Nygade og Grevsensgade, og igen fritliggende villaer fra starten af 1900-tallet i området omkring Dyrhaugesvej.

Afgrænsningen af lokalplan 1184 svarer i store træk til den oprindelige afgrænsning af lokalplan 20, som i 1983 blev vedtaget som den første lokalplan for bymidten (den historiske bykerne) og som en samlet plan for hele området. Efterfølgende blev der udarbejdet lokalplaner for mindre dele af området med mere specifikke formål – f.eks. lokalplan 36 for karréen Havnegade, Brogade, Algade og Nygade. Med lokalplan 1184 samles planlægningen igen, og de hidtil gældende lokalplaner ophæves (se oversigten i § 13.1).

Bymiljøet

Korsør menes at være grundlagt i 1300-tallet efter opførelsen af Korsør fæstning og slot på spidsen af landtangen mellem Storebælt og Korsør Nor. En stor del af gadenettet er stort set uændret fra Middelalderen til i dag, og bebyggelsesmønsteret bærer præg af byens historie som fæstningsby, købstad og knudepunkt for søfart, handel og overfarten over Storebælt. Korsør bymidte ligner på mange måder bymidten i andre danske købstæder. Langs gaderne ses f.eks. sluttet randbebyggelse med huse i 1-3 etager, hvor den høje bebyggelse er koncentreret omkring de centrale handeleggader og byrum. Bebyggelsesmønsteret og variationen i husenes størrelser og arkitektur afspejler den opdeling i sociale klasser, som historisk fandtes i byen.

I den østlige del af området langs Algade, som var byens hovedindfartsvej og handeleggade, lå købmandsgårdene. Det var store ejendomme med forhuse integreret i randbebyggelsen mod gaden og bagvedliggende bygninger på udstrakte grunde. Grundene i den østligste del af Algade strakte sig helt ned til den sumpede strandbred ved noret, som oprindeligt lå, hvor Jens Baggesens Gade ligger i dag. Baggade parallelt med Algade var den mindre fine gade, og beboerne her var bl.a. håndværksmestre. Forhusene i Baggade er mindre, og inde på grundene kunne der være indtil flere småbygninger, f.eks. med værksteder.



Husrække i Kirkestræde. De små byhuse har facadelængder på helt ned til 3 fag. Bindingsværkshusene Kirkestræde 1-3 er nogle af de ældste huse i Korsør.



Store ejendomme med statelige forhuse i Algade ved Kongegården.

En endnu større tæthed findes i Fiskergade og stræderne syd og vest for Kirkepladsen. Her boede f.eks. håndværkere, søfolk, daglejere og vognmænd i meget små huse på smalle grunde. I dag ses stadig huse med kun 3 fag og facadelængder ned til 4 m. Omkring Kirkepladsen, i Brogade og i Slottensgade er bebyggelsen mere varieret. Grundene og husene er lidt større, hvilket afspejler, at her boede de velstillede skippere, skibshåndværkere og andre håndværkere samt officerer (med tilknytning til slottet og fæstningen) og embedsmænd. De ydre gader – Sylowsvej, Batterivej, Havnegade, Jens Baggesens Gade og Sandvejsbanken – er anlagt og bebygget i takt med opfyldningen af havnearealerne, som begyndte i midten af 1800-tallet.

Af større ændringer i det middelalderlige gadenet kan nævnes forlængelsen af Nygade og gadegennembruddet Grevsensgade. Forlængelsen af Nygade er sket i to etaper: Første gang omkring 1860, hvor delvis nedrivning af et større hus i Algade gjorde det muligt at udvide det smalle stræde, Kasernestræde, der lå i forlængelse af den daværende Nygade. Anden gang var i 1930'erne, hvor Nygade blev forlænget helt til Møllebjergvej. Grevsensgade er anlagt i 1970'erne i forbindelse med de store udbygninger af Flådestationen, som skete i samme årti. For at kunne føre gaden igennem måtte der nedrives huse i Fiskergade, som derved blev til vejstrækninger adskilt af Grevsensgade.

I dag er noget af det helt særlige for Korsør bymidte netop sammenhængen mellem byens udviklingshistorie og den måde, som byen er bygget på. Denne sammenhæng kan aflæses på overordnet niveau i matrikelstrukturen og bebyggelsesmønsteret, men opleves også i "gadeniveau" i bymiljøet og i de mange både fællestræk og forskelle, der ses i bygningstyper, facadeudtryk og bygningsdetaljer.

Bygningerne

Den gennemgående bygningstype inden for lokalplanområdet er byhuse med højt tegltag, facader i blank eller kalket/malet mur og fast fagdeling. Husene er generelt længehuse, hvor det er den lange facade, der er hovedfacaden mod gaden (modsat gavlhuse). I Korsør bymidte findes der bygninger, som er opført i 1600-tallet og 1700-tallet, men langt de fleste er opført eller ombygget til deres nuværende udtryk i sidste halvdel af 1800-tallet og senere. Mange af de nuværende bygninger er opført samme sted som en ældre bebyggelse eller indeholder bygningsdele fra det hus, der før stod på grunden. I nogle huse kan ældre bygningsdele stadig ses, f.eks. i facader mod gården og i portåbninger. I det hele taget ses en stor variation i byggestil og facadeudtryk. Nogle huse fremstår som udprægede eksempler på en særlig arkitektonisk stil eller en særlig byggeskik, andre er mere anonyme i deres udtryk, og de fleste rummer en blanding af træk fra flere forskellige stilarter og tidsperioder.

Bygningsregistrering efter SAVE-metoden. SAVE er en forkortelse for *Survey of Architectural Values in the Environment* og en metode til registrering og vurdering af bygningers og bymiljøers bevaringsværdier. Vurderingen sker ud fra fem parametre: Arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi (støtteværdi i omgivelserne), originalitet og tilstand. Vurderingen afsluttes typisk med tildeling af en samlet bevaringsværdi efter en skala fra 1-9.

Bevaringsværdien udtrykker, hvor på skalaen huset ligger på registreringstidspunktet – og er således ikke en vurdering af husets ”endelige tilstand”. Senere ændringer ved reovering, ombygning, udskiftning af bygningsdele mv. kan betyde, at huset flytter sig på skalaen. Om bevaringsværdien falder eller stiger afhænger af, i hvor høj grad der tages hensyn til husets oprindelige udtryk, arkitektur og byggestil.

SAVE-værdi 1 (høj): Oftest, men ikke altid, fredede bygninger eller f.eks. folkekirker.

SAVE værdi 2, 3 (høj) og 4 (middel): Bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistoriske betydning og håndværksmæssige udførelse er særligt fremtrædende eksempler inden for deres slags og/eller umistelige for en helhed.

SAVE-værdi 5 og 6 (middel): Jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i værdisætningen.

SAVE-værdi 7, 8 og 9 (lav): Bygninger uden særligt arkitektonisk udtryk eller væsentlig historisk betydning – eller som er så ombyggede, at de har mistet deres oprindelighed.

Lige knap en fjerdedel af alle bygninger inden for lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdige med høj eller middel bevaringsværdi (se oversigtskort og adresseliste i bilag 3A-B). Inden for området findes desuden 6 bygninger, som er omfattet af bygningsfredning. Udpegnin-gen af bevaringsværdige bygninger er resultatet af en bygningsregistrering, som Slagelse Kom-mune foretog i 2012-2013. Registreringen omfattede med få undtagelser kun forhusbebyggelse inden for området for den tidligere lokalplan 20 og kun bygninger opført før 1940. Der er kun udpeget bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1-4 (tildelt efter SAVE-metoden), hvilket svarer til den kategori, som er optaget i kommuneplanen.

De øvrige bygninger har enten ikke kunnet tildeles en bevaringsværdi inden for den nævnte kategori eller har slet ikke været omfattet af bygningsregistreringen, fordi de ikke er en del af forhusbebyggelsen, eller fordi de er opført efter 1940. Men selvom disse bygninger ikke på nu-værende tidspunkt er registreret og udpeget som bevaringsværdige enkeltbygninger, er det væsentligt i forhold til udvikling og bevaring af bymiljøet i Korsør bymidte at se på alle bygninger som dele af det historiske bebyggelsesmønster.

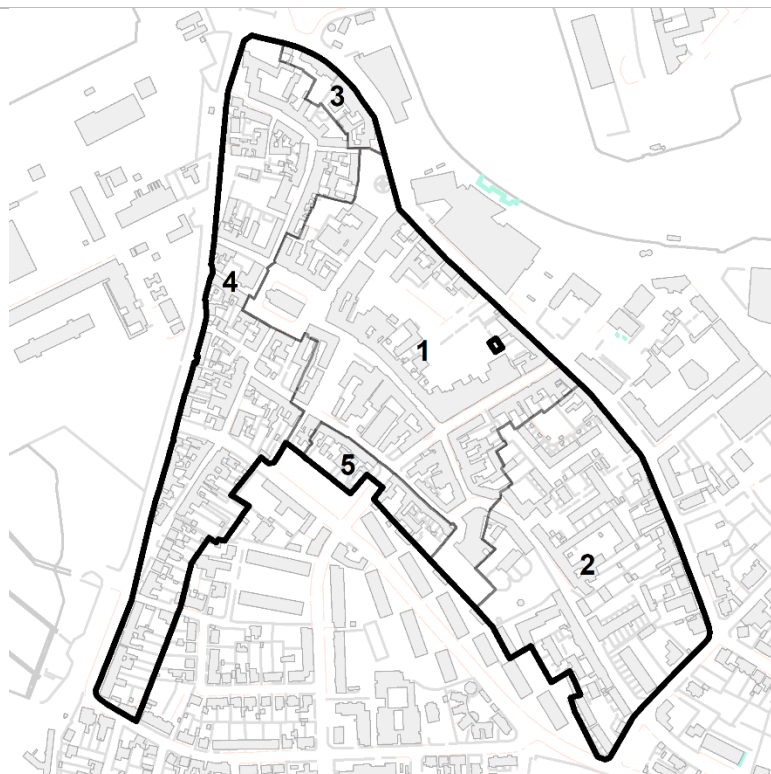
Mange huse i bymidten vil have mulighed for – hvis der ved både større og mindre ændringer arbejdes bevidst med det – at ”finde tilbage” til eller nærme sig deres oprindelige arkitektur og facadeudtryk igen. Enkelte bygninger er ombygget, tilbygget og forandret i en sådan grad, at oprindelig arkitektur eller facadeudtryk kan være svært at finde. Alligevel har de i kraft af deres placering, volumen og overordnede udtryk betydning for f.eks. helhedsvirkningen i en gade eller et byrum.

Indhold

Lokalplan 1184 indeholder anvendelses- og bebyggelsesregulerende bestemmelser, som skal sikre gode forudsætninger for udvikling af bymidtens bebyggelse, herunder indpasning af ny-byggeri og bevaring af væsentlige kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

Områdets anvendelse

Gennem anvendelsesbestemmelserne fastholder lokalplanen, at 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 også, at butikkerne og handelslivet er koncentreret i den centrale del af bymidten, og forstærker dette yderligere ved at fastlægge, at stueetager mod de centrale strøggader og byrum skal anvendes til publi-kumsorienterede og bylivsskabende funktioner. Det vil sige anvendelser, som er særligt orien-teret mod kunder eller gæster, og som bidrager til at tiltrække og skabe liv i byrummene. F.eks.



Lokalplanområdet. Oversigt over inddelingen i delområder.

butikker, caféer og restauranter som har ind- og udgang fra gaden, vareudstillinger, aftenåbent, udeservering mv.

Lokalplanområdet inddeles i 5 delområder som vist i bilag 1A-C og på oversigtskortet til venstre.

Det centralt beliggende delområde 1 udlægges til centerformål. Her må bebyggelsen anvendes til butikker, kontorer og liberale erhverv, kultur- og serviceerhverv, caféer, restauranter og hotelvirksomhed, offentlige formål, institutioner samt boliger. I delområde 1 er dele af Algade og Nygade samt Torvet udpeget som de centrale strøggader og byrum.

Delområde 2 og 3 udlægges begge til blandet byområde. Bebyggelsen må anvendes til boliger og andre byformål som kontorer og liberale erhverv, kultur- og serviceerhverv, caféer, restauranter og hotelvirksomhed, offentlige formål og institutioner. Det grønne område Kongegårdshaven er beliggende i delområde 2.

Delområde 4 og 5 udlægges til boligområder. Bebyggelsen må kun anvendes til boliger. Der er mulighed for erhverv, hvis det kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne, og under forudsætning af, at ejer bor ejendommen, som skal have karakter af beboelse.

Udstykning

Lokalplanen indeholder ingen særlige bestemmelser vedrørende udstykning af nye, selvstændige ejendomme. Da Korsør bymidte betragtes som fuldt udbygget, forventes opdeling (eller sammenlægning) af eksisterende grunde kun at ske i meget begrænset omfang. Ændring af matrikulære forhold kræver altid tilladelse fra Slagelse Kommune.

Veje og stier

Vejadgang i området skal ske via det nuværende gadenet. Gadenettet er et af de ældste og mest 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. Algade mellem Nygade og Torvet er udlagt som gågade, og flere steder findes stier og passager, som gør det muligt at skyde genvej, f.eks. mellem Torvet/Baggade og Grevsensgade og mellem Nygade og Pakhusstræde. Et særtræk er passagerne gennem forhusbebyggelsen langs Algade og Nygade, som giver adgang til og fra Solens Plads i karréens indre.



Passage mellem Algade og Solens Plads gennem portåbninger i for- og baghusbebyggelse (Algade 52 over for Ting- og arresthuset).



Brolægning i Rosenstræde. Særligt karakteristisk er her bevaringen af vandrenden/rendestenen i midten af 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 indgår Slagelse Kommunes vejledende parkeringsnormer sammen med den konkrete placering og omgivelsernes karakter.

Kravet om at etablere parkering på egen matrikel eller på anden ejendom i nærheden kan især i de vestlige og centrale dele af bymidten være vanskeligt at opfylde på grund af de små grunde, den høje udnyttelse og friarealer uden direkte adgang fra vej. For et afgrænset område i bymidten er der parkeringsfond, som finder anvendelse, når der ved nybyggeri eller anvendelsesændringer i eksisterende bebyggelse ikke kan tilvejebringes tilstrækkelig parkering på egen matrikel eller på anden egnet ejendom i nærheden. I sådanne tilfælde skal der indbetales for etablering af parkeringspladser til parkeringsfonden, hvorefter fonden inden for 5 år skal etablere parkeringspladserne.

Befæstelse og tilgængelighed

Valg af befæstelse skal ske i et helhedsperspektiv, hvor der tages hensyn til både trafiksikkerhed, tilgængelighed og det æstetiske udtryk. Kørebåner, fortove, stier og offentlige parkeringsarealer skal hver for sig udføres med ensartet materialevalg, som medvirker til at afgrænse de forskellige arealer og deres funktioner. Undtaget fra dette er vejstrækninger og byrum med brolægning i hele gadens eller byrummets bredde.

Brolægning af gader og stræder skete i Korsør fra starten af 1800-tallet, dog kan de vigtigste strækninger have været brolagte i længere tid. Brolægning med granitsten har været almindeligt i større købstæder og byer og er et væsentligt karaktergivende element i det historiske bymiljø. Brolægningen er bevaret eller reetableret helt eller delvist især i den vestlige del af bymidten, f.eks. i Slottensgade, Fiskergade og i stræderne omkring Kirkepladsen.

Brolægning kan give udfordringer i forhold til tilgængelighed. God tilgængelighed opnås ved at en belægning er fast og jævn uden væsentlige niveauspring. Da der på den måde er forskellige og undertiden modsatrettede interesser på spil, må der i tilfælde af f.eks. reovering af gadebelægninger foretages en afvejning og prioritering af de forskellige hensyn. Ofte kan der findes løsninger, som både forbedrer tilgængeligheden og visuelt bevarer eller reetablerer byrummets karakter.



Sluttet randbebyggelse i 1 etage i Baggade.



Sluttet randbebyggelse i 2-3 etager i Algade ved Torvet (nederst).

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 gadefacader. Kabelskabe og andre anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning, skal placeres under hensyn til arkitektur, facadeforløb og helhedsvirkning i den omgivende bebyggelse.

Bebyggelsens placering og omfang

Bestemmelserne for bebyggelsens placering og omfang fastholder de overordnede træk, som er karakteristiske for bebyggelsesmønsteret og bygningstyperne i Korsør bymidte: Den sluttete randbebyggelse med facader i skel mod vej, en høj tæthed med sidehuse, baghuse og sekundære småbygninger opført i naboskel og/eller bagskel, og byhuse/gadehuse i 1-3 etager og varierende husdybde mellem 8 og 10 m.

Bebyggelse langs enkelte vejstrækninger i kanten af lokalplanområdet er undtaget fra kravet om sluttet randbebyggelse, da husene her er opført fritliggende og eventuelt tilbagetrukket på grunden i forhold til vejskel: Batterivej, Jens Baggesens Gade syd for Pakhusstræde, Sandvejsbanken og dele af Sylowsvej.

Lokalplanen giver 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.

Nedrivning og ombygning af eksisterende bebyggelse

Bymidstens 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

Tilladelse til nedrivning og ombygning. Tilladelse til nedrivning og til udvendig ombygning eller ændring gives som en dispensation fra lokalplanen. I behandlingen af en dispensationsansøgning indgår en vurdering af, hvad den ønskede ændring betyder for bygningens arkitektoniske udtryk og helhedsvirkningen i omgivelserne. Herunder også eventuelt tildelt bevaringsværdi, muligheder for at højne den arkitektoniske kvalitet eller styrke sammenhængen i f.eks. gadebilledet. Som en del af sagsbehandlingen foretages nabohøring, med mindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboerne.

Ved byggearbejder, som kræver byggetilladelse, skal der søges tilladelse hos Slagelse Kommune, før arbejdet påbegyndes. Slagelse Kommune bistår gerne med råd og vejledning.

Bygninger, der er fredede efter bygningsfredningsloven, kan kun ændres eller ombygges, hvis det også tillades af Slots- og Kulturstyrelsen.



Batterivej 1: Et stort forhus med symmetrisk facadeopdeling og taktfast vinduesplacering. Den store tagflade over gedefacaden er dækket af røde teglsten og brydes af to tagvinduer – et forhold som generelt helst set undgået i fremtiden, selvom de her i placering i nogen grad er tilpasset facadens opdeling.

til arkitektur, byggeskik og facadeudtryk for den enkelte bygning, ligesom der også skal tages hensyn til helhedsvirkningen i omgivelserne.

Farver

Farveskala A og B, som vises i bilag 4, er en videreførelse af den farveskala, som blev lavet i forbindelse med den første lokalplan for Korsør bymidte i starten af 1980'erne. Farveskalaen bestod af to serier med angivelse af både kulør og farvestyrke: Normalserien til større flader, facader mv. og effektserien til mindre bygningsdele som vinduer, døre mv. I farveskala A og B er den oprindelige farveskala "oversat" til NCS-farvekoder. NCS står for "Natural Color System" og er en betegnelse for det farvesystem, der i dag er det mest udbredte, når det handler om at identificere farver og farvenuancer. Slagelse Kommune står gerne til rådighed med råd og vejledning om farvesætning af facader mm.

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, vandskuret eller filtset mur, glatpudset mur, eventuelt kalket og malet. 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").

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 Korsør 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.



Rundt om i Korsør bymidte ses relativt høje hegn i skel mod vej. Hegnene er typisk udført som mur eller plankeværk og medvirker til at binde bebyggelsen sammen. Her ses en hegnsmur i blank mur i Snukkerupgade.

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 gadebilledet.

Byrumsinventar, hegn og beplantning

Lokalplanens bestemmelser for ubebyggede arealer omfatter nogle af de elementer, som ikke er bygninger, men som funktionelt og visuelt er væsentlige for oplevelsen af bymiljøet: Byrumsinventar, hegn i skel mod vej og bevaringsværdige træer.

For byrumsinventar fastlægger lokalplanen overordnet, at der i placering og udformning af nyt inventar til offentligt ejede arealer – herunder siddemøbler, affaldsspande, belyningsanlæg mm. – tages hensyn til arkitektur og helhedsvirkning i omgivelserne. Der stilles ikke specifikke krav til type eller udseende, da der vil være behov for fleksibilitet over tid og overfor f.eks. eventuelle nye regler eller ny teknologi.



Hegn i skel mod Grevsensgade udført som et plankeværk (enkelt bræddehegn). Over hegnet er der kig til haver og gårde med beplantning og forskellige småbygninger.

I sluttet randbebyggelse af forhusenes facader dannes de enkelte ejendommers afgrænsning mod vej af forhusenes facader. Der findes steder og ejendomme, hvor der på forskellige måder er "slip" i husrækken, og hvor de ubebyggede arealer mod vej (have/gård) er afgrænset med et hegn. Disse hegn har ligesom facaderne på de enkelte forhuse betydning for helhedsvirkningen i omgivelserne, f.eks. oplevelsen af sammenhæng i en facaderække eller et gadebillede. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der regulerer omfang og udseende af hegn i skel mod vej, og som viderefører de typer af hegn, som typisk ses i historiske bymiljøer, det vil sige murede hegn, som behandles og farvesættes som facademur, eller plankeværk/stakit i træ og i forskellige, traditionelle udformninger. Plankeværk/stakit har historisk ofte været anvendt "bagtil" i skel mellem de forskellige ejendommers haver/gårde og mellem have og gårdsplads inde på den enkelte ejendom, mens hegnsmure har været anvendt mod gade eller vej. Levende hegn, herunder klippet hæk, ses kun i de mere åbne og "nyere" dele af bymidten, f.eks. ved villabebyggelsen langs Sandvejsbanken og Jens Baggesens Gades sydligste del.

Et antal træer på både offentlig og privat grund er i lokalplanen udpeget som bevaringsværdige. Der er i de fleste tilfælde tale om større, solitære træer, som er karakteristiske for oplevelsen af gader og byrum, f.eks. som fikspunkter eller som overgang mellem bebyggelse og byrum. Et bevaringsværdigt træ, må ikke fældes eller beskæres uden tilladelse fra Slagelse Kommune. I forbindelse med en tilladelse til fældning kan der stilles krav om nyplantning på samme eller anden placering.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2017

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for detailhandel, kulturhistorie og klimatilpasning. Kommuneplan 2017 indeholder desuden en masterplan for Korsør by, som er en plan for, hvordan byen kan udvikles og omdannes rent fysisk.

Detailhandel

Slagelse Kommunes overordnede målsætning for detailhandelens udvikling er at styrke handelen i købstædernes centerområder. I Korsør by prioriteres detailhandelsudvikling i Korsør bymidte frem for Halsskov. For Korsør bymidte vil der fortsat være fokus på at knytte bymidten, Havnearkaden og kajkanten sammen, så der skabes en forbindelse fra gaderne med udvalgsva-rebutikker henover Solens Plads, ind i Havnearkaden og videre langs kajkanten.

Kulturhistorie

Kommuneplanen sikrer, at der i den fysiske planlægning og byudvikling tages hensyn til kulturhistoriske spor og bevaringsværdige miljøer. Opmærksomheden gælder både stor og lille skala, det ekstraordinære såvel som "hverdagslandskaberne". Retningslinjerne for bevaringsværdige bygninger skal bl.a. sikre, at udpegede bevaringsværdige bygninger ikke kan nedrives uden tilladelse fra Slagelse Kommune, og at der i forbindelse med plan- og byggesager tages hensyn til bevaringsværdig bebyggelse ved ombygninger og nybyggeri.

Klimatilpasning – oversvømmelse kystvande

En stor del af Korsør bymidte ligger meget lavt og er omfattet af både Slagelse Kommunes udpegning af klimazone og statens udpegning af risikoområder. Kommuneplanens retningslinjer sikrer, at den fysiske planlægning tager højde for oversvømmelsesrisikoen fra kystvande.

Masterplan for Korsør

Masterplanen lægger vægt på, at der fremadrettet skal arbejdes på at udvikle de styrker, Korsør allerede har. De rationelle fordele ved at ligge tæt på tog- og motorvejsforbindelsen kombineret med de herlighedsværdier, naturen tilbyder, er åbenlyse kvaliteter, der skal fremhæves i forhold til bolig- og erhvervsudvikling og i forbindelse med satsninger inden for oplevelser for både borgere og turister. Det er vigtigt, at Korsør bymidte tilbyder gode rammer, der kan understøtte den samlede oplevelse af at besøge og/eller handle i byen – et mål, som understøttes af f.eks. byforskønnelsesprojektet for Solens Plads, hvor en del af den centralt placerede parkeringsplads, City-parkeringen, er konverteret til en multifunktionsplads.

Lokalplan 1184 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og masterplan.

Kommuneplanens rammedel

Lokalplanen omhandler følgende rammeområder i Kommuneplan 2017:

Plannummer: 2.1B5

Rammenavn: Fiskergade – Slottensgade

Anvendelse generelt: Boligområde

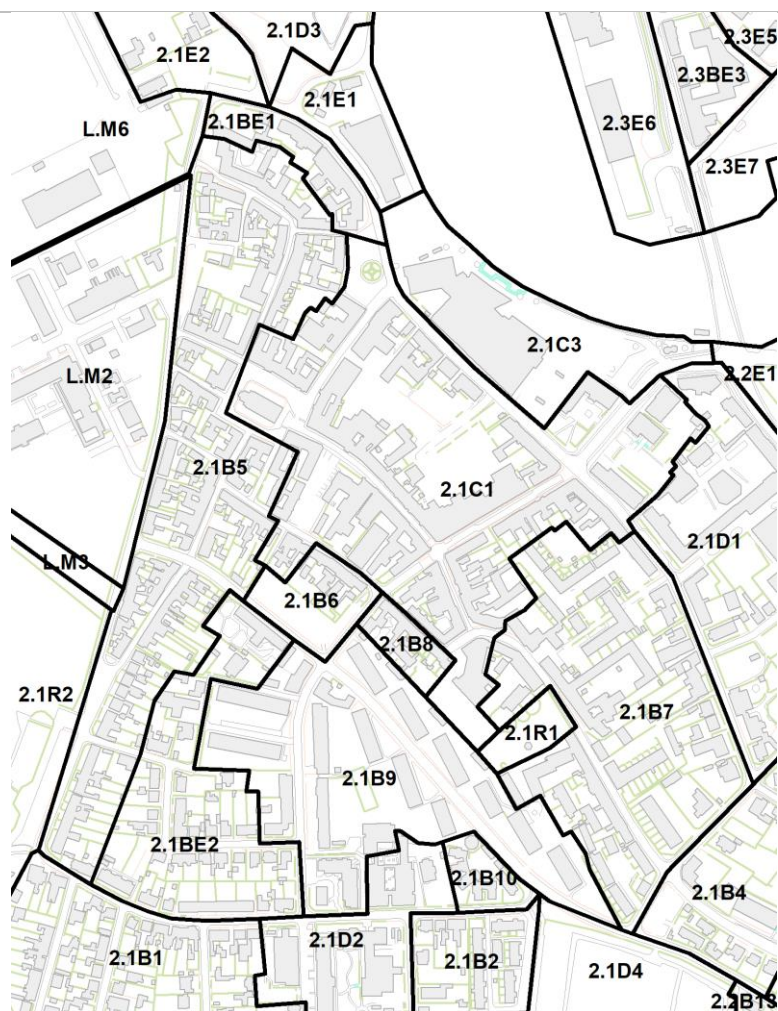
Anvendelse specifik: Blandet boligområde

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal: 2 ½ etage



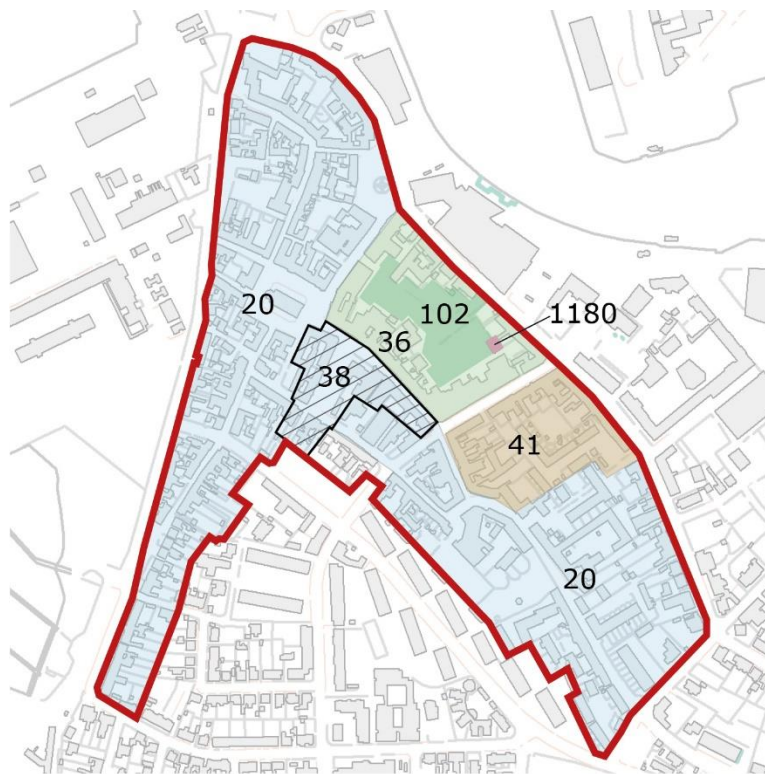
Kommuneplan 2017. Rammeområder i Korsør bymidte

Plannummer: 2.1B6
 Rammenavn: Grevsensgade – Baggade
 Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Etagebolig
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal: 2 ½ etage

Plannummer: 2.1B7
 Rammenavn: Algade – Pakhusstræde
 Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Blandet boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal: 2 ½ etage

Plannummer: 2.1B8
 Rammenavn: Baggade
 Anvendelse generelt: Boligområde
 Anvendelse specifik: Blandet boligområde
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal: 2 ½ etage

Plannummer: 2.1BE1
 Rammenavn: Batterivej
 Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv
 Anvendelse specifik: Blandet bolig og erhverv
 Zonestatus: Byzone
 Fremtidig zonestatus: Byzone
 Bebyggelsesprocent: 60 for den enkelte ejendom
 Maks. etageantal: 2 ½ etage



— Lokalplan nr. 1184

Tidligere og nuværende lokalplaner. Med vedtagelsen af lokalplan 1184 ophæves 5 lokalplaner: 20, 36, 38, 41 og 102. Lokalplan 1180 ophæves ikke.

Plannummer: 2.1C1

Rammenavn: Korsør City

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bycenter

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Bebyggelsesprocent: 90 for den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2 ½ etage og 12,5 m.

Øvrige bestemmelser: Samlet maksimalt bruttoetageareal til butikformål: 13500 m². Maks. butiksstørrelse: dagligvarer 5000 m², udvalgsvarer 13500 m². Maks. bruttoetageareal for omdannelse/nybyggeri: dagligvarer 3000 m², udvalgsvarer 5644 m².

Plannummer: 2.1R1

Rammenavn: Kongegården

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Anvendelse specifik: Rekreativt område

Zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Lokalplan 1184 er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Lokalplaner

Med lokalplan 1184 samles og opdateres planlægningen for den centrale del af Korsør bymidte. Området har hidtil været reguleret af flere forskellige ældre lokalplaner, hvoraf lokalplan 20 er den mest omfattende. De øvrige fire af de ældre lokalplaner er udarbejdet for mindre områder og mere specifikke formål, f.eks. opførelse af rækkehusene ved Pakhusstræde (lokalplan 41).

I januar 2018 har Byrådet vedtaget en lokalplan, der muliggør nedrivning af et baghus på Solens Plads. Denne lokalplan er fortsat gældende.

Med vedtagelsen af lokalplan 1184 ophæves 5 lokalplaner i deres helhed:

- Lokalplan 20, Korsør bymidte, tinglyst 25. maj 1983
- Lokalplan 36, Karréen Havnegade, Nygade, Algade, Brogade, tinglyst 17. september 1985

- Lokalplan 38, Torvet og Algade vest for Nygade (anvendelsesregulering af stueetagen i ejendomme med facade mod Torvet og Algade), tinglyst 20. december 1985
- Lokalplan 41, Ny bebyggelse i den nordvestlige del af karréen Jens Baggesens Gade, Nygade, Algade og Sandvejsbanken, tinglyst 28. september 1989
- Lokalplan 102, City-parkeringen, tinglyst 28. august 1997

1 lokalplan ophæves ikke:

- Lokalplan 1180, Nedrivning af baghus Solens Plads 3, tinglyst 29. januar 2018

ZONEFORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende 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

Skt. Povls 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

Lokalplanområdet er et centralt beliggende område i eksisterende bymæssig bebyggelse. Området betragtes som fuldt udbygget. Bymiljø og bebyggelse er beskrevet i afsnittet om lokalplanens område på s. 33-36 samt i vejledningen til lokalplanen. En oversigt over bevaringsværdige og fredede bygninger findes i lokalplanens bilag 3A-B.

Området grænser mod nordøst op til de bynære arealer af Korsør Havn. Havnekajen fra Fiske-rihavnen og Fæstningen hen til Halsskovbroen betragtes som den rekreative havnefront.



Kig mod bymidten fra lystbådehavnen.



Algade vest for Nygade er i dag udlagt som gågade efter et forsøg, hvor strækningen var sivegade (foto oktober 2017).

Mod vest grænser lokalplanområde op til arealerne for Flådestation Korsør og til Korsør Lystbådehavn. Flådestationens areal er militært område uden offentlig adgang. Lystbådehavnen indgår som et fokusområde i den strategiske udviklingsplan "Byen møder vandet", hvor der peges på muligheder for dels at styrke miljøet i og omkring lystbådehavnen, dels at arbejde med en bedre sammenbinding af by og havn.

Mod syd grænser området op til eksisterende boligkvarterer.

Trafikale forhold

Hovedtrafikårene for den kørende trafik til og fra bymidten er Skovvej og Tårnborgevej. Det overordnede gadenet i bymidten og lokalplanområdet består af Jens Baggesens Gade, Havnegade, Algade og Grevsensgade. Her fra nås både boligområderne og de centralt beliggende offentlige parkeringspladser omkring handelsstrøgene.

Nygade og Algade vest for Nygade er udlagt som sivegader, dvs. vejstrækninger hvor biler kun må køre med stærkt nedsat hastighed og under hensyntagen til cyklister og fodgængere. Algade mellem Nygade og Kirkepladsen er udlagt som gågade. For fodgængere findes der passager og stier flere steder i bymidten, som giver gode muligheder for at skyde genvej og at benytte en rute uden biltrafik.

Kollektiv trafikbetjening

Lokalplanområdet har busforbindelse til Korsør Station, Slagelse, Skælskør og Stignæs. Alle buslinjer har stoppested ved Caspar Brandts Plads ca. 300 m fra Algade. En enkelt buslinje kører "rundt om" bymidten og har stoppesteder på bl.a. Havnegade, Sylowsvej og Grevsensgade. Korsør Station er en InterCity-station og ligger ca. 3 km nord for bymidten.

Skoler og institutioner

Lokalplanområdet ligger i skoledistriktet for Baggesensskolen, som dækker hele Korsør Syd samt den østlige del af Halsskov. I bymidten findes også privatskolen Helms Skole på Dahlsvej.

Der findes to offentlige daginstitutioner i umiddelbar nærhed til lokalplanområdet: Børnehuset Smørblomsten på Jens Baggesens Gade og Børnehaven Mariehønen på Grevsensgade. Herudover er der flere private børnepasningstilbud inden for og i umiddelbar nærhed til området.

Syd for lokalplanområdet og i en afstand af ca. 500 m findes to af Slagelse Kommunes plejecentre: Quistgården og Lützensvej.



Mellem bælt og nor. Korsør bymidtes placering med vand til tre sider er en stor kvalitet i sig selv. Nederst i billedet ses havnefronten med Havnearkaderne til venstre. Havnen ligger i indsejlingen til noret. Bag ved byen ses Storebælt.

Landskabelige og rekreative forhold

Korsør bymidte ligger på en landtange med vand til tre sider: Storebælt, Korsør Nor og den smalle indsejling fra bælt til nor. Adgangen til vandet er i sig selv en stor kvalitet for byen og giver mulighed for mange forskellige rekreative aktiviteter og oplevelser. Vandet er desuden omdrejningspunktet i udviklingen af turismen i og omkring Korsør, herunder kystturisme, maritim turisme og senest også Special Interest Tourism (SIT) med vandsportscentret i den tidligere Halskov færgehavn.

Kystlandskabet omkring Korsør er varieret, og inden for en radius af 5 km fra lokalplanområdet kan man opleve bymæssig bebyggelse, erhvervshavn, lystbådehavn/marina, strand, skov og det åbne landskab med udsigt over marker og nor. Flere vandreruter og stier går igennem eller forbi Korsør, bl.a. Sjællandsleden, Lagunestien og de afmærkede Kløverstier.

Inden for lokalplanområdet er der forskellige muligheder for rekreativt ophold og bevægelse i bymidtens byrum. Torvet, Havnepladsen og Kirkepladsen er traditionelle byrum, som anvendes til både trafik, parkering og ophold. Solens Plads er et stort byrum i det indre af karréen Havnegade-Nygade-Algade-Brogade, som tidligere blev anvendt udelukkende til trafik og parkering (City-parkeringen). En del af Solens Plads er i 2017 omdannet og rummer nu mulighed for ophold, leg og bevægelse.

Kongegårdshaven, som er beliggende ved Kongegården i Algade, er det eneste grønne byrum inden for lokalplanområdet. Inden for relativt kort afstand findes dog flere grønne anlæg af forskellig karakter, f.eks. Stejlepladsen og fæstningsvolden ved Søbatteriet, Lovsøanlægget og Korsør Bypark. Særligt i det østlige Halskov findes desuden flere anlæg til sports- og fritidsaktiviteter, herunder stadion, atletikanlæg, skydebane, idrætshal, golfbane mm.

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, gasledninger og spildevandsledninger.

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

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 5

I henhold til planlovens § 16, stk. 5 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 Korsør bymidte og har til formål at fastholde koncentrationen af detailhandlen i og omkring de centrale handelsstrøg (Algade og Nygade). Etablering af butikker er kun muligt i delområde 1, som i Kommuneplan 2017 er udlagt som centerområde.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

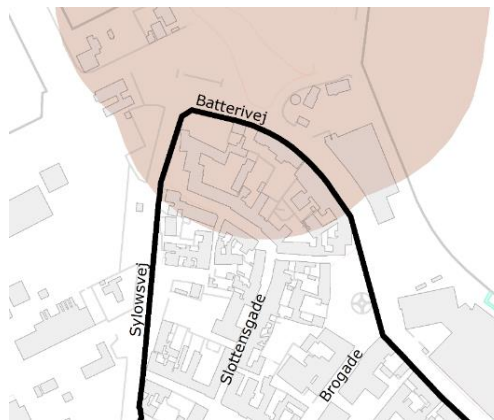
Lokalplanen giver ikke særlige muligheder for nybyggeri til butiksformål, da området betragtes som fuldt udbygget. Butikker i eksisterende bygninger skal indpasses under hensyn til det historiske bymiljø og de enkelte bygningers arkitektur og udtryk. Dette sikres gennem bestemmelser om bebyggelsens udseende og detaljerede bestemmelser for skiltning og markiser.

Trafikale forhold og friarealer

Adgang til butikker sker af eksisterende gade- og vejnet. Lokalplanen ændrer ikke eksisterende forhold omkring friarealer.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

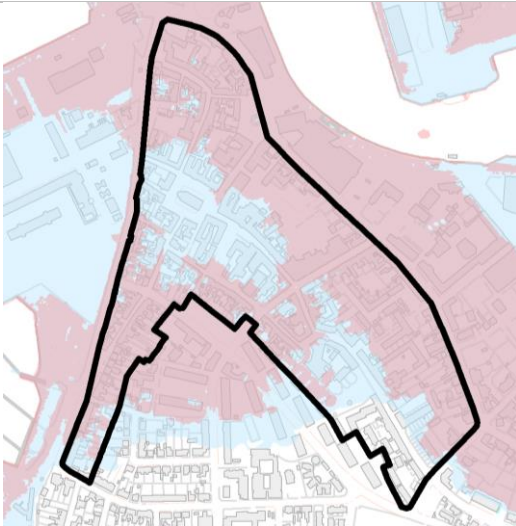
Her gennemgås de miljøforhold, som lokalplanen kommer til at berøre.



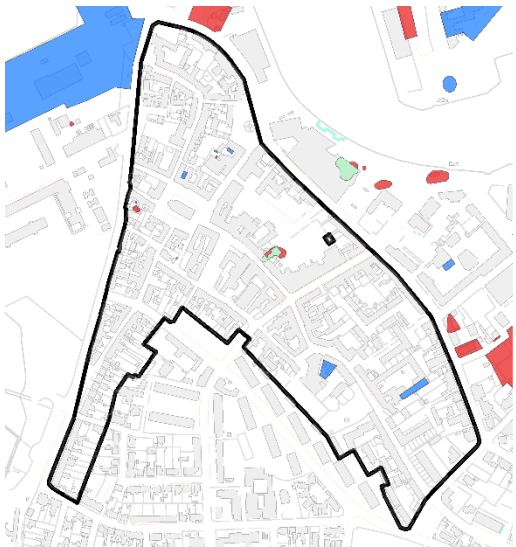
Fortidsmindebeskyttelse. En mindre del af lokalplanområdet inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning.

Fortidsmindebeskyttelse

Ved Batterivej og Slottensgade ligger en mindre del af lokalplanområdet inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring Korsør Fæstning. Fortidsmindebeskyttelseslinjer fastlægges i naturbeskyttelseslovens § 18 i en afstand af 100 meter omkring fortidsminder, der er beskyttet efter museumsloven, og skal medvirke til at sikre fortidsmindernes betydning og fremtræden, indsynet og udsynet fra fortidsminderne samt arkæologiske anlæg under jordoverfladen. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden af arealet inden for beskyttelseslinjen, f.eks. etablering af ny bebyggelse eller andre anlæg. Forbuddet gælder ikke almindelig vedligeholdelse på eksisterende bygninger. Slagelse Kommune kan i særlige tilfælde dispensere fra fortidsmindebeskyttelseslinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 3. Slots- og Kulturstyrelsen har klageret ved dispensationstilladelser.



Kystforhold og klimatilpasning. Oversigtskort over arealer indenfor klimazone (blå) og risikoområder (rød).



Forurening. Registreret jordforurening på vidensniveau I (blå) og II (rød) samt nuancering af vidensniveau II (grøn).

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 allerede er fuldt udbygget, og sikrer bl.a., at 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.

Næsten hele 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. Projektets område omfatter havnefronten mellem Halssskovbroen og Korsør Fæstning og hele strækningen langs med Sylowsvej og grænser således op til området for lokalplan 1184.

Forurening

På en del af matriklerne i lokalplanområdet er der registreret jordforurening på vidensniveau I og II efter jordforureningsloven (lovbekendtgørelse nr. 282 af 27. marts 2017). Det betyder, at der skal søges tilladelse hos Slagelse Kommune forud for eventuel ændring i arealanvendelsen til følsom anvendelse (f.eks. bolig, daginstitutioner for børn, skole eller offentlig legeplads) samt ved jordarbejder, jf. § 8 i jordforureningsloven.

Hele af lokalplanområdet er omfattet af kommunens områdeklassificering af lettere forurenede jord. Forud for bortskaffelse og håndtering af jord fra matrikler inden for området skal der ske anmeldelse til Slagelse Kommune jf. jordflytningsbekendtgørelsen (lovbekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015). Hvis der under jordarbejder konstateres uforudset forurening i jorden, skal arbejdet standses og Slagelse Kommune straks orienteres i henhold til jordforureningslovens § 71 og § 21 i miljøbeskyttelsesloven (lovbekendtgørelse nr. 966 af 23. juni 2017).

Ved ændret arealanvendelse til følsom anvendelse skal ejeren eller brugeren sikre, enten at det øverste jordlag (50 cm) af det ubebyggede areal ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig, fast belægning jf. § 72b i jordforureningsloven.

KULTURHISTORIE

Kulturmiljø

Umiddelbart nord for lokalplanområdet er et område udpeget som kulturmiljøet ”Korsør Færgenhavn”. Kulturmiljøet omfatter det historiske forsvarsanlæg Korsør Fæstning med voldanlæg og bygninger, en del af havnebassinet og den gamle færgedok for Storebæltsoverfarten mellem Korsør og Nyborg samt bygningen, der tidligere var jernbanestation og toldkammer (i dag Fødevarestyrelsen Korsør). Som helhed formidler kulturmiljøet Korsørs historie og centrale position som knudepunkt for både godstrafik og persontransport over Storebælt.

Kulturmiljøet er udpeget i Kommuneplan 2017. Udpegningen har betydning for arealer og bebyggelse inden for lokalplanområdet, idet der jf. kommuneplanens retningslinjer skal vises hensyn til den visuelle oplevelse af kulturmiljøet ved ændringer af fysiske forhold i omgivelserne til et udpeget kulturmiljø.

STØJFORHOLD

I bygningsreglementet er det et grundlæggende krav, at boliger og lignende bygninger, som benyttes til overnatning, samt 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 og fra nærliggende veje og jernbaner.

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning og regnvandshåndtering

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.

Vandforsyning

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

Renovation

Lokalplanområdet er omfattet af Slagelse Kommunes gældende regulativ for husholdningsaffald. Ved projektering af nybyggeri skal adgangsvej til affaldsbeholderstandplads godkendes af Slagelse Kommune.

Varmeplanlægning

Lokalplanområdet er udlagt til fjernvarmeforsyning.

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.

BYGGELOVEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeslovningens 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 skal 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 arkæologisk 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.

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

"Udtalelse om kulturhistoriske interesser til forslag for lokalplan 1184, Korsør bymidte, i henhold til museumslovens §23.

Museum Vestsjælland har sammen med planforvaltningen fortaget fælles besigtigelse af planområdet og har gennemgået sagen.

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

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.

Nyere tids interesser

Området har en tydelig nyere tids kulturarvsværdi som købstad, overfartsby, havneby, befæstnings- og flådeby. De bevaringsværdige interesser i området koncentrerer sig om oprindelige gadestrukturer og pladسدannelser, købstadshuse/byhuse, købmandsgårde, der ligger i ubrudte gadeforløb og med stor variation i facaders og tages volumener, hvilket afspejler købstadens forskellige sociale lag i historien. Gennemgange, hjørnebebyggelser med tårne, og bebyggelsens generelle tæthed understreger ligeledes købstadens historiske udtryk og funktion.

Arkæologi/jordfund

Museets kontrol i arkiverne viser, at Korsør er en by/købstad opstået i 1300-tallet "i læ" af Fæstningen og som afløser for bydannelsen ved Tårnborgh, da dybgangen på handels- og flådeskibe blev for stor til at besejle Korsø Nor.

Der er bevaret mange arkæologiske spor af middelalderbyens aktiviteter indenfor afgrænsningen af den middelalderlige by, der ikke udvides væsentligt før efter 1800. Der er tale om spor af gader, håndværk, handelsaktiviteter og mindst 1 nedlagt kirkegård, hvoraf væsentlige dele er bevaret. Under mange ældre og en hel del nyere bebyggelser og i gårdene bag er bevaret væsentlige arkæologiske interesser, der kan ødelægges ved jordarbejder.

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.

Museum Vestsjælland erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse."

Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

MUSEUM VESTSJÆLLAND
 Oldvejen 25C
 4300 Holbæk
 Tlf.: 25528383
 E-mail: plan@vestmuseum.dk

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

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

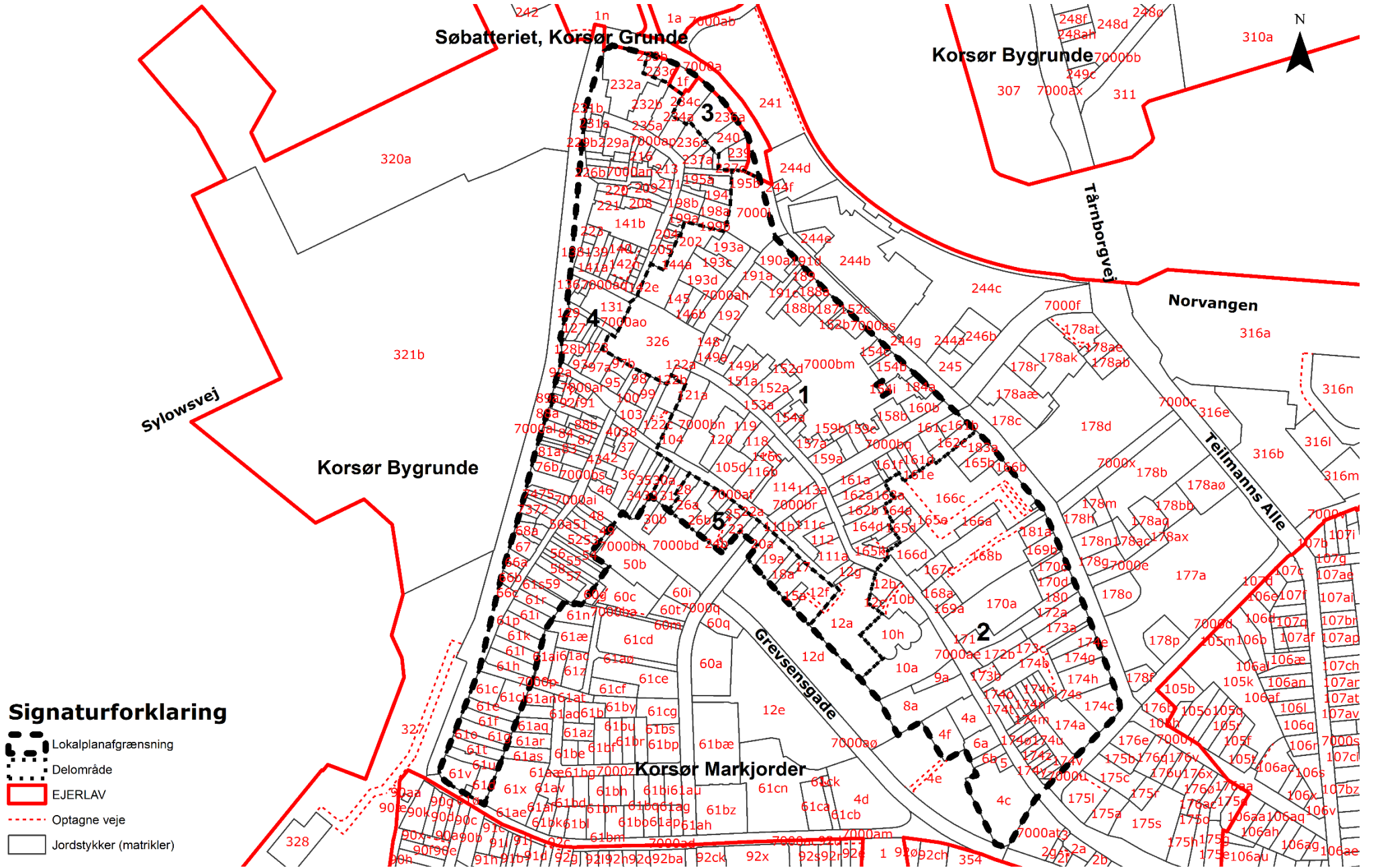
Der er tale om en lokalplanlægning for et eksisterende byområde, hvor planlægningen fastholder områdets anvendelser og har fokus på bevaring af det eksisterende bymiljø. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Screeningen som fremgår af tabel 1 og 2 har ikke påvist væsentlige konsekvenser for miljøet. Der er således ikke påvist væsentlige konsekvenser for de i lovens § 1 stk. 2 nævnte miljøfaktorer: Biologisk mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

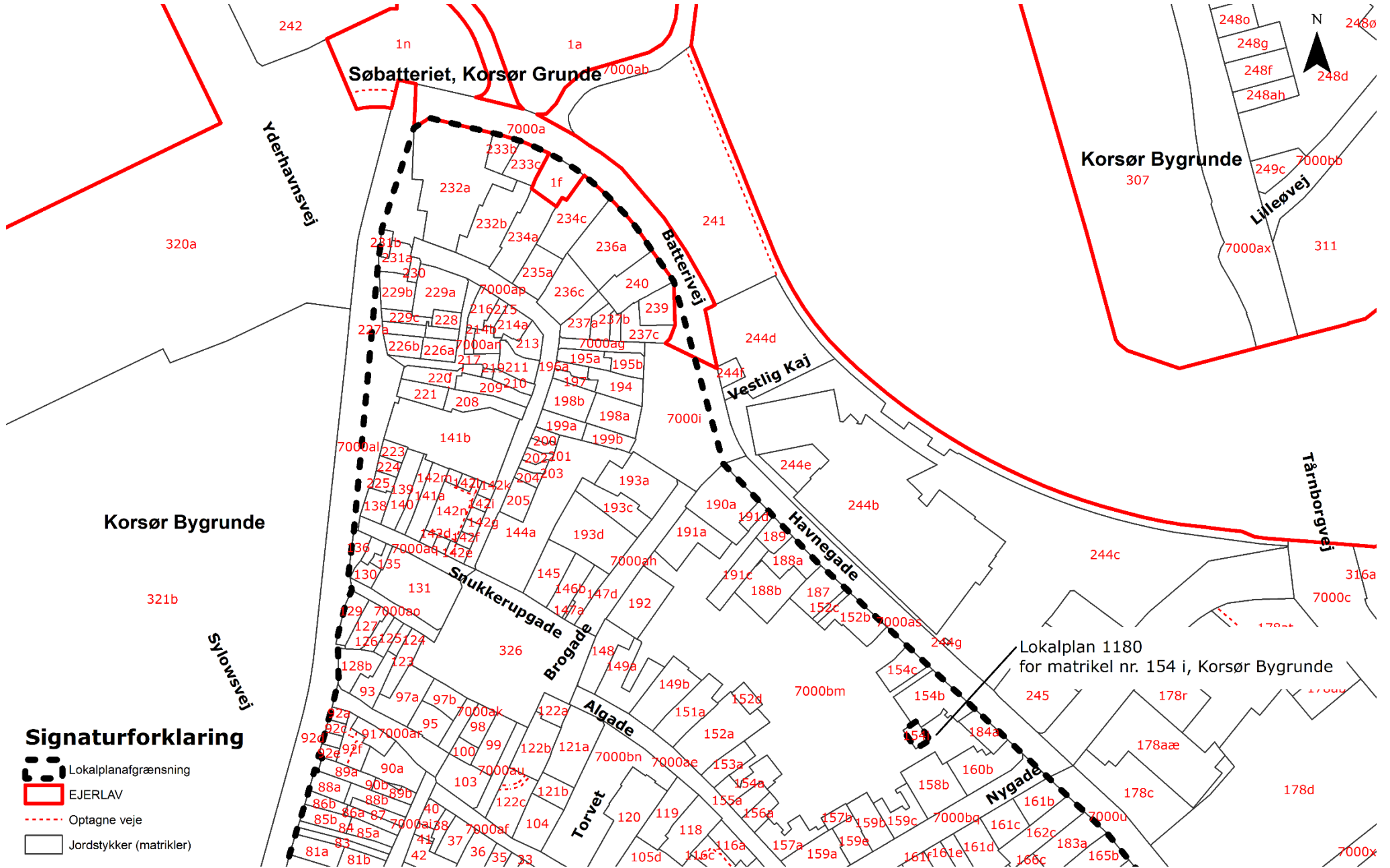
Retlige klager over afgørelsen kan påklages til Planklagenævnet inden fire uger fra offentliggørelsen. En retlig klage kan være, hvorvidt der er tale om en plan, der er omfattet af lovens miljøvurderingspligt, eller at procedurereglerne ikke er overholdt, jf. Lov om miljøvurdering af planer og programmer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

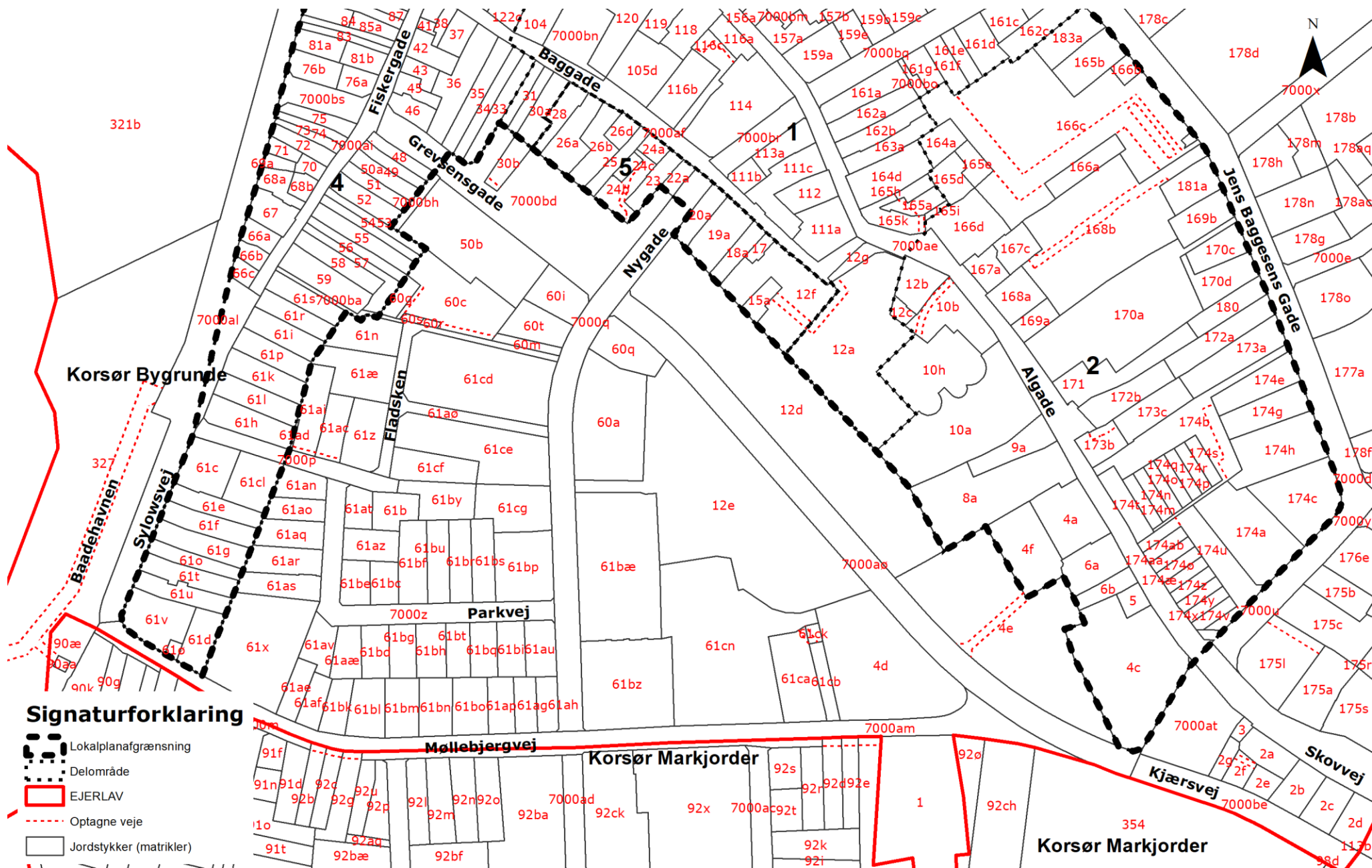
BILAG 1A: MATRIKELKORT



BILAG 1B: MATRIKELKORT (NORD)



BILAG 1C: MATRIKELKORT (SYD)



BILAG 2: STRØGGADER OG ETAGEANTAL



BILAG 3A: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG TRÆER



BILAG 3B: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER (ADRESSER)

Side 1 af 2

Oversigten angiver ejendomsadresse og bevaringsværdi tildelt efter SAVE-metoden.

Bemærk: I de fleste tilfælde omfatter bygningsregistreringen kun forhuset mod gaden. På enkelte ejendomme er flere bygninger omfattet. For det fulde overblik henvises til Slots- og Kulturstyrelsens register over Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark: www.fbb.dk

Algade	
Algade 6	3
Algade 7	3
Algade 8	4
Algade 9	4
Algade 10	4
Algade 14	3
Algade 15	3
Algade 16	4
Algade 18	Fredet
Algade 19	4
Algade 22	Fredet
Algade 24	4
Algade 25	Fredet
Algade 27	Fredet
Algade 28	4
Algade 30	4
Algade 31	Fredet

Algade 32	4
Algade 36	4
Algade 37	4
Algade 38	3
Algade 39	3
Algade 42	4
Algade 43	4
Algade 44	4
Algade 46	4
Algade 48	4
Algade 49	3
Algade 50	4
Algade 56	4
Baggade	
Baggade 15	4
Baggade 17	4
Baggade 25	4
Baggade 27	4
Baggade 29	4
Baggade 31	4
Baggade 33	4
Baggade 35	4
Baggade 49	4
Baggade 53	4
Batterivej	
Batterivej 1	3
Batterivej 13	4
Batterivej 17	2

Blindeport	
Blindeport 1	4
Blindeport 2	4
Blindeport 3	4
Blindeport 5	3
Blindeport 6	4
Blindeport 8	3
Brogade	
Brogade 1	4
Brogade 2	3
Brogade 4	4
Brogade 9	4
Fiskergade	
Fiskergade 6	3
Fiskergade 8	4
Fiskergade 21	4
Fiskergade 27	4
Fiskergade 33	4
Fiskergade 35	4
Fiskergade 37	4
Fiskergade 38	4
Fiskergade 39	4
Fiskergade 41	4
Fiskergade 43	4
Fiskergade 44	4
Fiskergade 51	4

Havnegade	
Havnegade 5	4
Havnegade 13	3
Havnegade 15	3
Havnepladsen	
Havnepladsen 1	3
Havnepladsen 1	3
Havnepladsen 7	4
Jens Baggesens Gade	
Jens Baggesens Gade 3	4
Jens Baggesens Gade 5	4
Jens Baggesens Gade 7	4
Jens Baggesens Gade 9	4
Jens Baggesens Gade 11	4
Jens Baggesens Gade 15	4
Jens Baggesens Gade 19	4
Jens Baggesens Gade 21	4
Jens Baggesens Gade 31	4
Jens Baggesens Gade 35	3
Kirkepladsen	
Kirkepladsen 2	4
Kirkepladsen 3	3
Kirkepladsen 7	3
Kirkepladsen 8	4
Kirkepladsen 12	2

BILAG 3B: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER (ADRESSE)

Side 2 af 2

Kirkestræde	
Kirkestræde 2	4
Kirkestræde 3	3
Kirkestræde 5	3
Kirkestræde 9	4
Møllebjergvej	
Møllebjergvej 42	4
Nygade	
Nygade 2	4
Nygade 3	4
Rosenstræde	
Rosenstræde 3	3
Rosenstræde 4	3
Rosenstræde 5	3
Rosenstræde 6	3
Rosenstræde 8	3
Sandvejsbanken	
Sandvejsbanken 17	4
Sct. Gertruds Stræde	
Sct. Gertruds Stræde 1	4
Sct. Gertruds Stræde 2	4
Slottensgade	
Slottensgade 1	3
Slottensgade 3	3

Slottensgade 5	3
Slottensgade 6	4
Slottensgade 7	3
Slottensgade 8	3
Slottensgade 9	2
Slottensgade 10	3
Slottensgade 12	4
Slottensgade 14	3
Slottensgade 16	3
Slottensgade 18	3
Slottensgade 19	4
Slottensgade 22	4
Slottensgade 24	4
Slottensgade 26	4
Slottensgade 28	3
Slottensgade 33	4
Snukkerupgade	
Snukkerupgade 3	3
Snukkerupgade 4	4
Snukkerupgade 6	3
Snukkerupgade 7	3
Snukkerupgade 8	4
Snukkerupgade 10	3
Solens Plads	
Solens Plads 6	3
Solens Plads 23	4

Strandstræde	
Strandstræde 4	4
Strandstræde 5	3
Sylowsvej	
Sylowsvej 23	4
Sylowsvej 33	4
Sylowsvej 37	4
Sylowsvej 39	4
Sylowsvej 49	4
Sylowsvej 51	3
Sylowsvej 55	4
Sylowsvej 57	4
Sylowsvej 59	4
Sylowsvej 61	3
Sylowsvej 65	3
Sylowsvej 69	4
Sylowsvej 73	4
Sylowsvej 75	4
Sylowsvej 79	4
Torvet	
Torvet 1	Fredet
Torvet 6	4
Torvet 8	4

BILAG 4: FARVER

FARVESKALA A

Til større murflader og lignende:

	NCS 0500-N	Hvid		NCS 0005-Y20R	Beige drap		NCS 4040-Y10R	(mellemtone)
	NCS 1002-Y	Grå (gullig)		NCS 1005-Y20R	Beige drap		NCS 2020-Y30R	Mørk okker udtonet med hvid
	NCS 1005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 2010-Y20R	Beige drap		NCS 2060-Y20R	Kraftig lys okker
	NCS 2005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 3010-Y20R	Beige drap		NCS 7010-Y10R	(mellemtone)
	NCS 3005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 3020-Y10R	Dæmpet gul		NCS 8010-Y10R	(mellemtone)
	NCS 4005-G80Y	Grå (gullig)		NCS 3030-Y	Dæmpet gul		NCS 5020-Y30R	(mellemtone)
	NCS 6502-Y	Grå (gullig)		NCS 6020-G90Y	(mellemtone)		NCS 7020-Y10R	(mellemtone)
	NCS 2005-B80G	Blågrå		NCS 7010-G70Y	Oliven		NCS 4010-Y30R	Drap
	NCS 3005-B80G	Blågrå		NCS 2040-Y10R	Korngul		NCS 6010-Y30R	Tobaksbrun
	NCS 7005-B20G	Blågrå		NCS 3040-Y10R	(mellemtone)		NCS 6020-Y70R	Dodenkop

Kun til detaljer:

	NCS 7010-Y70R	Mørk brun		NCS 9500-N	Ren sort
---	---------------	-----------	---	------------	----------


Bemærk: Farvernes gengivelse kan variere afhængigt af, om de ses på skærm eller i print.
Det anbefales at tale med en farvehandler, som kan fremstille en prøve på en given NCS-farve.

FARVESKALA B

Til mindre bygningsdele, vinduer, døre mm:

	NCS 0500-N	Hvid
	NCS 9500-N	Ren sort
	NCS 2040-Y10R	Korngul
	NCS 4050-Y80R	Pompeiansk rød
	NCS 6030-R10B	Mørk bordeauxrød
	NCS 7020-B10G	Mørk blå
	NCS 6030-B30G	Mørk turkis
	NCS 6020-B90G	Mellemgrøn
	NCS 7020-B90G	Mørk kromgrøn
	NCS 8010-B90G	Vogngrøn

Til inventar som f.eks. lamper og bænke:

	NCS 7030-R80B	"Korsør-blå"
---	---------------	--------------