



HVIDBOG

LOKALPLAN NR. 1245

BEVARENDE LOKALPLAN FOR SKÆLSKØR BYMIDTE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

Januar 2023

HVAD ER EN HVIDBOG

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

For at skabe overblik over tilbagemeldingerne, samler Slagelse Kommune de indkomne bemærkninger sammen i en hvidbog. Bemærkningerne er gengivet på de næste sider i en forkortet version, men hovedbudskaberne er uændrede. Bemærkningernes fulde ordlyd ses bagest, hvor de er vedhæftet som bilag.

Hvidbogen forelægges byrådet, inden lokalplanen godkendes endeligt.

PLANFORSLAGET

Denne hvidbog vedrører forslag til lokalplan nr. 1245, bevarende lokalplan for Skælskør bymidte. Planforslaget omfatter området, markeret på kortet til højre.

Planforslaget har været fremlagt i offentlig høring fra den 1. februar 2022 til den 29. marts 2022.

Der er registreret i alt 20 bemærkninger inden for høringsfristen. I høringsperioden og efterfølgende er der flere borgere, primært bygningsejere der er kommet med bemærkninger til SAVE-vurderinger. Det er dog småfejl, primært indberetninger i BBR eller fotos mv. Der er også bygningsejere som har haft bemærkninger til deres ejendoms bygningsmasse, dvs. oplysninger om bygninger som er eksisterende. Endvidere er lokalplanen blevet præciseret. Det vedr. særligt paragrafferne, men redegørelsen er også uddybet.



OVERSIGT

Slagelse Kommune har rettidigt modtaget bemærkninger fra følgende afsendere:

1. Keolis Ejendomme ApS, v. Michael Brandt-Nielsen (KE)
Naverland 4, 1., 2600 Glostrup
2. Bertil de Waal og Karen Tommerup Jensen (BDW og KTJ)
Strandgade 20, 4230 Skælskør
3. Rikke Bonne (RB)
Skovvej 26, 4230 Skælskør
4. Anja Kiersgaard (AK)
Strandgade 15A og B, 4230 Skælskør
5. Lene Gammelgaard Nielsen (LGN)
Havnevej 22, 4230 Skælskør
6. John Ulrich Pedersen (JUP)
Algade 7.1, 4230 Skælskør
7. Claus Møller Christensen (CMC)
Sct. Jørgensgade 15, 4200 Slagelse
8. INVEX ApS v. Tove Hald Jeppesen (IV)
Fiskerstræde 2, 4230 Skælskør
9. Ejendomsselskabet X ApS (EX)
Grøftevej 4B, Grøfte, 4180 Sorø
10. Museum Vestsjælland (MV)
Forten 10, 4300 Holbæk

11. Michael Käsner (MK)
Kajgade 20, 4230 Skælskør
12. Michelle Maria (MM)
Vestergade 13, 4230 Skælskør
- 12b Kelly Langkilde (KL)
Vestergade 13, 4230 Skælskør
13. Thomas Karlsen (TK)
Skovvej 17, 4230 Skælskør
14. Claus Grell (CG)
Strandgade 17, 4230 Skælskør
15. Ejerforeningen Vestergade 15 (EV)
Vestergade 15, 4230 Skælskør
16. Lillian Wallin Kristensen (LWK)
Skovvej 25A, 4230 Skælskør
17. Johnny Gaarn (JG)
Fiskerstræde 3 og 5, 4230 Skælskør
18. Skælskør Bevaringsforening v. Mette Lund Jørgensen (SB)
Skovvej 6, 4230 Skælskør
19. Brian Mortensen (BM)
Hårslevvej 6, 4262 Sandved

SAMMENFATNING

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

SLAGELSE KOMMUNES KOMMENTARER:

Lokalplanforslaget er udarbejdet med baggrund i Slagelse Kommuneplans gældende rammer for Skælskør bymidte. Det betyder, at Stationsområdet udover, at være et trafikalt knudepunkt også kan indrettes med både boliger, offentlige aktiviteter, publikumsorienterede serviceerhverv og øvrige lettere erhvervsaktiviteter.

I den gamle Stationsbygning kan der indrettes en kiosk, café eller lign. til stationsområdets daglige drift mht. kundebetjening. Administrationen har med baggrund i høringsvaret været inde og se på lignende lokationer i andre byer.

Planafdelingen indstiller, at stationsområdet får sit eget delområde 7 og at anvendelsesbestemmelsen lyder:

Anvendelse, delområde 7

Skal anvendes til bolig- og erhvervsformål, herunder: Boliger, service- og liberalerhverv, kontorer, møde-, undervisnings-, trænings- og aktivitetslokaler, teater, klubrum. Der må indgå offentlige aktiviteter som f.eks. samlingssted for børn og unge, samt lignende funktioner, der kan indpasses med respekt for stedets miljø og historie som stationsområde.

Den tidligere stationsbygning kan anvendes til stationsrelaterede formål, liberale erhverv, kulturelle formål samt kundeorienteret virksomhed som f.eks. en café, kiosk eller lign. (For at kunne betjene buspassagerer er der mulighed for at etablere en mindre café eller butik fx en kiosk, så længe butikken ikke udgør den primære servicefunktion)

Tagetagen/ 1. sal må desuden anvendes til boliger.

RESUMÉ AF AFSENDERENS BEMÆRKNINGER TIL PLANFORSLAGET:

1. KEOLIS EJENDOMME APS (KE)

(KE) orienterer om, at de ejer matr.nr. 274c, beliggende Stationsvej 3C. De støtter fuldt op om intentionerne i lokalplanforslaget og glæder sig over, at de gamle stationsbygninger er med i SAVE-vurderingerne. De oplever hærværk af forskellig art, bl.a. på grund af bygningernes dårlige stand og plader for vinduerne. Den nuværende situation gør det utrygt at opholde sig på stedet, der tjener som knudepunkt for byens kollektive trafik.

(KE)'s ønske er, at stationsbygningen sættes i stand og at der etableres "sunde aktiviteter" med en lang åbningstid, således der kommer mere liv på stedet. "Sunde aktiviteter" kunne fx være supermarked, kiosk, café, 7-eleven butik, restaurant, bibliotek eller lignende. En bypark som nærmeste nabo vil ikke i sig selv skabe tryghed i områdets mørke timer.

(KE) foreslår at teksten for Plannummer: 3.1BE1 specifikt nævner, at området fortsat skal tjene som trafikknudepunkt for den offentlige trafik.

Og **planafdelingen indstiller**, at der tilføjes en 3.7 Ad-bestemmelse:
Delområdet omfatter den sydlige del af Stationsvej. Området rummer bl.a. det tidligere stationsområde, der fortsat og fremad skal indgå som trafikalt trafikknudepunkt.

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

I området vil der eventuelt kunne bygges nogle punkthuse som led i en bypark. Dertil vil en brug og istandsættelse af de bevaringsværdige bygninger medføre et kæmpe løft for det samlede stationsområde. Sammen med havnen, vil området kunne være samlingssted for mange af byens borgere samt gæster.

Endeligt **indstiller planafdelingen**, at lokalplanens redegørelsesdel på side 55 og 56 udvides med en beskrivelse af stationsområdet som sit eget delområde 7 med følgende tekst:

Delområde 7 omfatter Stationsområdet og må indrettes med boliger, service- og liberalerhverv, kontorer, møde-, undervisnings-, trænings- og aktivitetslokaler. Der må indgå offentlige aktiviteter som f.eks. samlingssted for børn og unge, offentlige formål og lignende funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne genepåvirkning.

Delområdet rummer flere eksisterende erhvervsjendomme. En stor del af bygningsmassen er tidligere bygninger til jernbanen, hvor også stationsbygningen i dag står tom. Bygningerne er af høj bevaringsværdig og området som helhed rummer stort potentiale, både i kraft af sin bygningsmasse men også med sine udearealer der med fordel vil kunne anvendes som bypark. Arealerne er så rummelige, at man med en detaillokalplan også kan udvide bygningsmassen f.eks. med en punkthusbebyggelse med boliger.

Lokalplanen bør ikke gå ind og sætte detaljeret bestemmelser og krav for de eksisterende veje fordi lokalplanen nemt vil kunne konflikte med vejloven. Et trafikprojekt for f.eks. Algade skal detailprojekteres i henhold til vejlov. Lokalplanen går derfor kun ind overordnet i forhold til at have en bestemmelse der sikrer at fremtidigt anlægsarbejde udføres i en karakter så det passer til bymidten. Dvs. at f.eks. et cykelstiprojekt kan realiseres uden, at lokalplanen spænder ben, men dog vil hjælpe til med, at projekt indpasses i forhold til byens karakteristika.

Planafdelingen indstiller, at bestemmelsernes nuværende ordlyd fastholdes således lokalplanen ikke hindre kommende anlægsopgaver på veje- og gadestrækninger.

I henhold til planloven kan lokalplanen ikke påkræve ejendomssejere en forsyningspligt til f.eks. fjernvarme. I henhold til loven gælder individuel forsyning. Dvs. at ejendomssejer er fri til at vælge den forsyningsform som han/hun ønsker.

Skælskør by er som størstedelen af kommunen, naturgasforsynet. Administrationen kan ikke på nuværende tidspunkt sige hvornår fjernvarme bliver muligt. Dog og såfremt fjernvarme bliver muligt, vil det med den nugældende planlov fortsat være den enkelte ejendomssejer frit, hvorvidt de vil kobles på fjernvarmenettet.

Lokalplanens nuværende bestemmelse om, at tekniske anlæg såsom varmepumper skal placeres mindst 2,5 m fra skel og ikke må være synlige fra vej, og orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme kan blive en udfordring på flere ejendomme. Endvidere vil det enkelte steder blive umuligt da flere grunde er relativt små.

Adskillige undersøgelser og fakta omkring eldrevne varmepumper peger på, at anlæggene kan give udfordringer for nabo og omkringboende særligt pga. støjgener, men også at det kan være svært at forudse hvor lang en afstand tekniske anlæg med lyd skal placeres fra en nabo. Planafdelingen anbefaler her, at der tages udgangspunkt i beregningsmodel fra Energistyrelsen.

2. BERTIL DE WAAL OG KAREN TOMMERUP JENSEN (BDW OG KTJ)

(BDW OG KTJ) henviser til lokalplanforslagets § 5.3 og pointerer, at ordlyden er uklar, og i en vis forstand i direkte konflikt med de eksisterende forhold på Algade. De skriver, at det i praksis er umuligt at cykle lovligt på Algade. De er begge nødt til at cykle på fortov for at undgå, at ødelægge cykler og evt. vælte.

De ønsker tekst i paragraf ændret og i øvrigt gadebelægningen ændret, så det er muligt at cykle overalt i byen.

(BDW og KTJ) bemærker til lokalplanforslagets § 6.3 og 6.4, at de er glade for ordlyden. De pågældende installationer er både støjende og grimme (varmepumper og solcelleanlæg). Men punkterne rejser et nyt problem, som lokalplanforslaget slet ikke beskæftiger sig med. Parcellerne i den centrale del af Skælskør er relativ små og når nu man regner med at udfase oliefy og naturgas, så er der kun elektriske radiatorer eller fjernvarme tilbage som mulige varmekilder.

Ejerne bemærker, at lokalplanforslaget ikke skriver noget om fjernvarme? Ejerne opfordrer til, at kommunen udarbejder planer for fjernvarmeforsyning i Skælskør.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanforslagets regulering af tekniske anlæg, jf. § 6.3 ændres til:

Tekniske installationer i bebyggelse

Placering af tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærms eller integreres med/i bebyggelsen, så det så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje og naboejendomme.

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

Varmepumper skal placeres og afskærms under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjklidene placeres i en minimumsafstand af den afstand som Energistyrelsens støjberegner angiver.

Varmepumper må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger.

Og **planafdelingen indstiller**, at der indsættes en ny paragraf (§ 6.4):

Varmepumper må kun placeres efter godkendelse af Slagelse Kommune.

Planafdelingen indstiller, at §6.3 og 6.4 suppleres med en udvidelse af Ad-bestemmelsen:

Ad 6.3 og 6.4

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

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

Hver sag behandles individuelt og bygningsmyndigheden tager konkret stilling efter vurdering i forhold til æstetik og støj.

Der kan være forhold, der gør, at der på en ejendom ikke kan placeres en varmepumpe uden at den er synlig fra vej. Hvis dette er tilfældet, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af anlæggets placering, i forhold til omgivelserne. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til at placere et teknisk anlæg orienteret mod vejskel.

Den ejendomsejer, der overvejer at opsætte en varmepumpe bør afklare støjkonsekvenser med udgangspunkt i Energistyrelsens støjberedner, samt at ejendomsejer tager kontakt til uvildig rådgivning, jf. redegørelsens side 54 og 55.

Planafdelingen indstiller, at § 8.6 i Forslag til Lokalplan 1245 slettes da bestemmelsen også ligger i § 6.7.

(RB)'s bolig på Skovvej 26 er opført i nyere tid. Endvidere er alle husets facader og tagflader synlige fra offentlig vej. Den konkrete bolig samt enkelte andre bygninger er udfordret med bl.a. tilførsel af altan.

Planafdelingen indstiller med baggrund i høringssvaret, at § 8.13 ændres til:

Facader, altaner

Der må ikke etableres altaner på bevaringsværdige bygninger eller på facader mod byens torve samt mod Skovvej, Algade, Vestergade, Strandgade og Gammelgade.

Nærværende lokalplan er udarbejdet i henhold til den proces som loven foreskriver. Derudover har kommunen forud for lokalplanarbejdet, udarbejdet en baggrundsanalyse samt opdateret Skælskør bys bygningers SAVE-vurderinger. I den sammenhæng har nogen bygninger mistet sin bevaringsværdi men der er også bygninger som er blevet udpeget som bevaringsværdige. Alt udarbejdet materiale viser, at Skælskør by er vigtigt at bevare. Særligt den udarbejdede baggrundsanalyse fremhæver Skælskør bys potentiale og karakteristika samt vigtige sammenhænge i byen.

3. RIKKE BONNE (RB)

Bemærker at hendes bolig der ligger på Skovvej 26 har synlige facader mod offentlig vej. Hun har derfor ingen mulighed for at etablere en ståltan der er stor nok til ophold og som hun i øvrigt har ønsket i mange år.

4. ANJA KIERSGAARD (AK)

(AK)'s ejendom Strandgade 15A og B er en del af lokalplanforslagets delområde 4. For- og baghus er klassificeret med bevaringsværdi 3.

(AK) har indsendt et detaljeret høringssvar med mange bemærkninger til indholdet i lokalplanforslaget (Høringssvar er vedlagt som bilag). I høringssvaret er det tydeligt, at (AK) mener, at afsættet er forkert og at lokalplanforslaget har et forkert indhold og et u hensigtsmæssigt fokus, når det kommer til byens egne borgere. Lokalplanen har fokus på turisme og er besøgs

Lokalplanindholdet har baggrund i analysen, men også i tidligere og gældende lokalplaner. Kommunens intention er, at lokalplanen skal sikre at Skælskør by som den ses i dag, også bevares som den ser ud i dag, samtidig med at der kan ske udvikling i byen. Det er håbet, at lokalplanen fremadrettet vil styrke byen, både i forhold til udvikling, samt sikring af byens bygningsmasse.

Når det kommer til et anlægsarbejde i relation til f.eks. et torv eller en plads er lokalplanens hensigt ikke at spænde ben for en udvikling, men sikre at nye anlæg tilpasses med et udseende og i en form der passer til Skælskør.

Mht. kommunens overordnede planlægning, strategier mv. er alle planrelaterede opgaver som regel bundet op i offentlige høringer. Netop nu er Kommuneplan 2022 i høring. Derudover forsøger kommunen at inddrage borgere i det omfang det giver mening. Endvidere har kommunens politikere nedsat en bymidtegruppe der netop skal "varetage" Skælskør bys interesser, således at kommunen tager de fornødne hensyn, når for eksempel en lokalplan udarbejdes eller der skal ske anden tilpasning i byen.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer.

Med hensyn til lokalplanens anvendelsesbestemmelser. Administrationen fastholder kommuneplanens struktur om, at centerområdet er koncentreret omkring Algade, den nordlige del af Strandgade, de centrale torve og pladser der ligger i tilknytning til hovedstrøget. Men det fremlagte lokalplanforslag har ikke været bearbejdet nok, når det kommer til hvad der naturligt kan foregå i f.eks. et boligområde. Dertil kommer, at eksisterende erhverv, herunder bygninger med butik eller anden form for salg er eksisterende og lovlige forhold i planlovsregi.

Et evt. liberalt erhverv der indrettes i én bolig vil altid kunne lade sig gøre. Dvs. at en bygningsejer der bebor sin bopæl kan indrette 1 til 2 værelser med sit eget selvstændige erhverv.

Til anvendelsesbestemmelserne knytter sig også de tilladelige bebyg-

orienteret.

(AK) har bemærkninger til bl.a.:

- Manglende inddragelse af borgere,
- Fokus på de forkerte emner,
- Lokalplanforslaget hindrer udvikling og fleksibilitet,
- Lokalplanforslagets opdeling af delområder og deres anvendelse,
- Etageantal og bebyggelsesprocent,
- Udseende og materialevalg,
- De økonomiske aspekter.

(AK) anmoder om, at flere af lokalplanforslagets paragraffer ændres i forhold til ovenstående emner. (AK) begrundet hvert emne med tilførte opmærksomhedspunkter, jf. kopi af vedlagte høringssvar.

gelsesprocenter. Lokalplanforslaget har for Strandgade fastsat en bebyggelsesprocent på 35 %. Administrationen giver (AK) ret i, at satsen er for lav. Med baggrund i høringsvar og gennemgang af eksisterende bygningers data, skal bebyggelsesprocenten op i Strandgade.

Ændring af bebyggelsesprocent får den konsekvens, at Strandgade skal have sit eget delområde.

Planafdelingen indstiller, at den sydlige del af Strandgade der er placeret i delområde 4 får sit eget delområde 6.

Og **planafdelingen indstiller**, at der indarbejdes en § 3.6:
Anvendelse, delområde 6
Skal anvendes til boligformål.

Og **planafdelingen indstiller**, at § 3.6 suppleres med en Ad 3.6:
Delområde 6 omfatter den sydlige del af Strandgade. Bebyggelsen indeholder i dag overvejende boliger. Tidligere har det været en livlig gade ved havnen med handel i småbutikker samt to hoteller og et par værtshuse mv. Delområdet har i dag flere erhvervsvirksomheder, der i planlovs forstand betragtes som lovlige. Det vedr. dele af ejendommene: Strandgade 9, Strandgade 10B, Strandgade 14A, Strandgade 16 og Strandgade 25. På disse ejendomme kan der fortsat drives erhverv. Skulle disse erhverv overgå til en anden ejer, kan den eksisterende anvendelse eller en anvendelse, der er sammenlignelig med den eksisterende, fortsætte.

Fra de øvrige ejendomme kan der sammen med opretholdelse af bolig, drives liberalt erhverv. Liberale erhverv er erhvervsfunktioner hvor ejer/beboer af en given ejendom, selv driver erhvervet. Der er desuden tale om en erhvervstype som ikke generer øvrige beboere ved ikke at optage p-pladser, medføre støj, have et større antal kunder samtidig etc.

Med baggrund i (AJ's) fremsendte bemærkninger til lokalplanforslagets bestemmelse § 7.4, bebyggelsesprocent og etageantal. **Planafdelingen indstiller**, at lokalplanens § 7.4 præciseres:

Etageantal

Eksisterende ejendomme:

Forhusbebyggelsens etageantal skal bevares. Det gælder også såfremt der er tale om et erstatningsbyggeri. Trempelløsninger eller lignende er ikke tilladt.

Nye bygninger, udvidelser, udhuse og lignende bygninger må maksimalt opføres i 1½ etager.

Og **planafdelingen indstiller**, at § 7.5 ændres til:

Bebyggelsesprocent

Delområde 1: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100

Delområde 2: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40

Delområde 3: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40

Delområde 4: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35

Delområde 5: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35

Delområde 6: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 110

Delområde 7: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40

Og **planafdelingen indstiller** at § 7.7 ændres til en § 7.8:

Etageantal og højde

Ingen bebyggelses højde må overstige 12 meter.

Såfremt et hus skal genopføres skal nyt hus bygges i et omfang svarende til det eksisterende hus, jf. § 7.4

Bygninger opført i 2½ etage må maksimalt have højde på 12 meter.

Bygninger opført i 1½ etage må maksimalt have højde på 8 meter.

Tagetager i eksisterende bygninger må herudover udnyttes.

Planafdelingen indstiller også, at lokalplanens redegørelsesdel på side 55 udvides med en anvendelsesbeskrivelse af Strandgade og med bebyggelsesomfang, beskrevet på side 59, hvor det bl.a. fremgår at Strandgade har en høj bebyggelsesprocent.

Administrationen er enig i mange af (AK's) synspunkter f.eks., at alle bygninger der er opført i 1940 og tidligere, skal istandsættes og vedligeholdes med diffusionsåbne materialer.

Lokalplanens paragraffer er udformet efter planlovens § 15, stk. 2., herunder lokalplanens bestemmelser om udseende af bygninger og materialevalg.

Planloven giver ikke hjemmel til at lokalplanen kan kræve, at en ejendoms ejer anvender f.eks. en kalkbaseret mørtel eller at, en facade skal kalkes på trods af, at dette vil være sundest, både set i lyset af økonomi, holdbarhed og æstetik. Planafdelingen er 100 % enig i, at kommunen burde orientere og være oplysende i forhold til materiale virkning, når det kommer til vedligehold. I så fald skal der udarbejdes vejledning, således det ikke er krav.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer.

Men med baggrund i høringsvaret fra (AK) vedr. vinduer, er administrationen blevet gjort opmærksom på en fejl. I planloven har vi ikke hjemmel til at kræve, at eksisterende vinduer skal bevares.

Udover (AK's) fremsendte bemærkninger har flere indsendt bemærkninger på for stramme bestemmelser på vinduer. På den baggrund anbefaler administrationen ændringer vedr. 2 bestemmelser under afsnittet vinduer og døre. Endvidere at hele afsnittet bør rykkes op under øvrige bygningsdetaljer.

Planafdelingen indstiller, følgende ændring af § 8.25:

Vinduer, på bevaringsværdige bygninger

Vinduesrammer, karme og sprosser skal være af træ.

De originale vinduer skal så vidt muligt bevares. Nye vinduer skal være

af træ i overensstemmelse med den oprindelige stil, herunder med sprosseopdeling og kitfalsede ruder.

Vinduer må ikke være tophængte. Nye vinduer, skal udføres i de originale formater, med smalle sprosser, opdelinger mv. i overensstemmelse med den oprindelige stil.

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

Planafdelingen indstiller, ændring af § 8.26:

Vinduer, øvrige bygninger

Vinduesrammer og karme på bygninger der ikke er registreret som bevaringsværdige skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. Vinduer skal være malet med en dækkende mat farve.

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

De økonomiske aspekter og hvilken betydning en bevarende lokalplan kan have for en by. Der er foretaget undersøgelser på hvilken konsekvens en sikring af fredede og bevaringsværdige ejendomme har. Endvidere på hvilken betydning en bevarende lokalplan kan have for en by.

Det økonomiske Konsulenthus Incentive har tidligere udarbejdet et bud på en værdisætning, og i publikationen Vores fælles skatkammer – Bygningsarven er penge værd, udgivet i 2015 under Realdania ved daværende direktør Hans Peter Svendler.

Publikationen peger blandt andet på hvordan fredede og bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer rummer en betydelig økonomisk merværdi i forhold til den jævne bygningsmasse. Og at det samtidig betaler sig – også økonomisk – at gøre en indsats for at sikre og udvikle den bedste del af vores historiske bygninger og kulturmiljøer. Målt

I høringssvaret gøres opmærksomt på flere økonomiske aspekter:

- Hvad betyder en bevarende lokalplan generelt for salgspriserne på de enkelte ejendomme?
- Hvad betyder det, når ejendommen skal sælges for lavt, fordi markedet er for lille?
- Hvad betyder lokalplanen for drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne for ejendommene i lokalplansområderne?

på bundlinjen skaber bygningsarven værdi, for eksempel ved at tiltrække turister og skabe arbejdspladser.

Mht. bevarende lokalplanlægning er Hasseris – ”Bevar mig vel” et kendt eksempel. En sammenligning af prisudviklingen i Hasseris før og efter tiltaget med udviklingen i forhold til resten af Aalborg viser, at boligpriserne før tiltaget i gennemsnit var 20% højere i Hasseris end i resten af Aalborg. Efter tiltaget er boligpriserne i Hasseris 31% højere.

Administrationen har lempet på flere af det offentligt fremlagte lokalplanforslags paragraffer. Samtidig har det dog været vigtigt, at lokalplanen fastholder stramme bestemmelser, når det kommer til sikring af byens miljø og bevaringsværdier.

Udover præciseringer og de ændringsforslag der fremgår af hvidbogen i øvrigt **indstiller planafdelingen**, ingen ændringer.

Planafdelingen har sendt høringssvaret over til kommunens vejmyndighed da anlægget har ophæng der.

Pullerter, kameraer eller andet ”gadeudstyr” reguleres ikke af lokalplanen. Det er administrationens vurdering at inventar, udstyr og løse skilte placeret på offentlige veje, bør reguleres i et regulativ der tager hensyn til lokalplanens overordnet bevaringshensyn, men i detaljen er udarbejdet i henhold til vejlov.

Såfremt der er tale om overvågning i det offentlige rum, skal regler og love på området i øvrigt overholdes. Lokalplanens hensigt er, at bevare Skælskør by som den er i dag, men sikre at byen fortsat kan udvikles i tråd med tiden under hensyntagen til de bevaringsværdige bygninger samt bymiljøer som byen består af.

Planafdelingen indstiller, ingen ændringer af lokalplanindholdet.

5. LENE GAMMELGAARD (LG)

(LG) bemærker, at der er opsat overvågningskameraer i Skælskør og beder om, at kommunen sender beslutningsgrundlag, lokal lovhjemmel for denne krænkende disposition. Endvidere begrundelse og dokumentation for proportionaliteten i denne krænkelse af borgernes ret til at færdes frit og uovervåget.

(LG) bemærker desuden, at i henhold til eksisterende undersøgelser, kan det ikke dokumenteres, at overvågningskameraer i det offentlige rum nedbringer kriminalitet.

Det er bevidst, at pullerter, kameraer og andet gadeudstyr ikke reguleres af lokalplanen. Det er administrationens vurdering at inventar, udstyr og løse skilte placeret på offentlige veje, bør reguleres i et regulativ der tager hensyn til lokalplanens overordnet bevaringshensyn, men i detaljen udarbejdes i henhold til gældende vejlove.

Lokalplanforslaget har ingen forbud mod el-ladestander. Men administrationens vurdering er, at der er behov for en uddybning.

Planafdelingen indstiller, at § 6.1 suppleres med en ad-bestemmelse herunder:

Ad 6.1, Stationære og permanent forankrede ledninger til f.eks. El-ladestander skal som øvrige ledninger fremføres skjult. Dette er ikke kun af æstetiske grunde men også pga. sikkerhed.

Mht. varmepumper og andet bygningsrelateret udstyr er lokalplanforslagets nuværende bestemmelse om, at varmepumper skal placeres mindst 2,5 m fra skel og ikke må være synlige fra vej eller orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme blevet meget stram og konsekvensen vil blive, at mange ejendomme ikke kan installere en varmepumpe. Endvidere har centret parallelt med lokalplanlægningen undersøgt bæredygtige tiltag såsom varmepumper (notat vedlagt sagsfremstilling).

*Med baggrund i notat samt hørings svar **indstiller planafdelingen**, at § 6.3 ændres til:*

Tekniske installationer i bebyggelse

Placering af tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærms eller integreres med/i bebyggelsen, så det så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje og naboejendomme.

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

Varmepumper skal placeres og afskærms under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjklidene placeres i en minimumsafstand af den afstand som Energistyrelsens

6. JOHN ULRICH PEDERSEN (JUP)

(JUP) fortæller at han deltog i borgermødet, hvor det bl.a. blev nævnt, at nogen ejendomme ikke må sætte varmepumper eller el-opladere uden på huset. Hvad så med den 15-20 mio. kr. istandsatte Algade? Der er pullerter midt i gaden og eltavlen der styrer dette, er anbragt midt på kørebanen ved siden af et parkeringsskilt.

På gavlen til museet er der en el-tavle i forvejen, hvorfor anbringes den nye el-tavle ikke ved siden af i stedet for på kørebanen?

(JUP) mener ikke at administrationen tænker og udøver særligt fornuftigt.

støjberegner angiver.

Varmepumper må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger.

Og **planafdelingen indstiller**, at der indsættes en ny § 6.4:

Varmepumper må kun placeres efter godkendelse af Slagelse Kommune.

Og at bestemmelserne suppleres med, Ad 6.3 og 6.4:

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

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

Hver sag behandles individuelt og bygningsmyndigheden tager konkret stilling efter vurdering i forhold til æstetik og støj.

Der kan være forhold, der gør, at der på en ejendom ikke kan placere en varmepumpe uden at den er synlig fra vej. Hvis dette er tilfældet, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af anlæggets placering, i forhold til omgivelserne. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til at placere en varmepumpe eller et andet teknisk anlæg orienteret mod vejskel.

Den ejendomsejer, der overvejer at opsætte en varmepumpe bør afklare støjkonsekvenser med udgangspunkt i Energistyrelsens støjberegner. Endvidere bør ejendomsejer tage kontakt til en uvildig rådgiver, jf. redegørelsens side 57 og 58.

Parallelt med lokalplanudarbejdelsen er langt størstedelen af bygningerne indenfor lokalplanens afgrænsning blevet gennemgået og revideret i forhold til hvorvidt bygningerne er bevaringsværdige. De bevaringsværdige bygninger fremgår af lokalplanens bilag 5 (SAVE 1-4).

Stationsvej 3A er opført i 1925, men fremstår i en meget ringe stand.

7. CLAUD MØLLER CHRISTENSEN (CMC)

Ejer af ejendommen Stationsvej 3A henviser til lokalplanforslagets bilag 5 hvor det fremgår, at ejendommen vurderes med en bevaringsværdig 4. Dette gør (CMC) indsigelse mod. Bygningen har i dag en bevaringsværdig 7 i henhold til FBB.

Ejendommen fremstår i en meget ringe stand og ikke i original stand. Ejendommen er netop handlet til en pris af 1 kr. der netop tager højde for ejendommens ringe stand. Dertil er origi-

Administrationen har forelagt rådgiver på SAVE udarbejdelse det fremsendte høringssvar.

Der har været tale om en fejlnotering mht. bygningens samlede bevaringsværdig og bygnings SAVE vurdering er ændret. Bygningens samlede bevaringsværdi er 6.



Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 5 tilrettes. Dvs. at bygningen ikke er klassificeret som bevaringsværdig. Den samlede SAVE-vurdering er også rettet og vil kunne ses af FBB's database, såfremt lokalplanen endeligt vedtages.

Lokalplanforslaget har ingen bestemmelser om hvordan et offentligt torv eller plads skal indrettes. Lokalplanen går kun overordnet ind og sætter bestemmelse om, at arealerne skal fastholdes i deres nuværende form og skal udføres med belægninger og i materialer der er tilpasset det bevaringsværdige bymiljø.

Lokalplanen har derfor kun bestemmelser der sikrer, at et fremtidigt anlægsarbejde udføres med en karakter så det passer til bymidten.

Lokalplanen forhindrer derfor på ingen måder en fin sanering af Havnepladsen, hvor der positivt vil kunne ske indretning af en egentlig plads der fremstår med beplantning og belægninger, indrettet med

naliteten på ingen måder bevaret og kan ikke genskabes. Desuden er antallet af ombygninger usikkert og der er minimum tale om 1 tilbygning. Dertil er der flere af tidligere ombygninger som har medført, at bygningen på ingen måder fremstår oprindelig.

(CMC) ønsker, at bevaringsværdig 7 fastholdes.

8. INVEX APS (IV)

Virksomheden ejer Strandgade 2A (den tidligere Toldbod). (IV) har brugt over 1½ år på en gennemgribende restaurering af bygningen og en modernisering af stueetagens forretningslokaler til en café eller et spisested. I den forbindelse er der behov for udeservering.

(IV) bemærker hertil, at ejendommen med sin placering, synlighed samt kulturhistoriske vigtighed, vil bidrage positivt til byen. Og såfremt Havnepladsen vil tage hensyn til dette og i øvrigt blive indrettet som byens plads der indbyder til ophold og forskellige aktiviteter til bylivet vil dette bidrage positivt til såvel (IV's) ejendom, den fredede museumsbygning, hvor bygningernes facader sammen med en saneret Havneplads vil kunne blive en "fin adgang", til byen. (IV) har vedlagt skitser, der kommer med forslag til selve udeserverings areal foran den tidl. Toldbods facade.

plads til ophold og samtidig udgøre en fin ankomst til byen.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer.

Nedenstående kort viser de byggemuligheder som de 2 gældende lokalplaner muliggør på ejendommen Søndergårds Have 1.



Administrationen har ved nærmere gennemgang af de to gældende lokalplaner for byggeri i Søndergårds Have vurderet på de to gældende lokalplaners intentioner set i forhold til lokalplanforslaget. Lokalplan 131 er udarbejdet i 2006 og Lokalplan 1109 i 2013. Begge lokalplaner går meget minutiøst til værks mht. regulering af nyt byggeri på matrikel nr. 131a, Skælskør Bygrunde.

En realisering af byggeriet vil kræve, at ejer af matr.nr. 131a tager dialog med tilstødende naboer fordi nybyggeriet vil kræve noget mageskift og evt. efterfølgende tinglyste privatretslige servitutter. Begge dele er noget som kommunen som myndighed, ikke må blande sig i.

Begge lokalplaner har dog fornuftige og indpassede byggefeltter, hvor der også tillades hotel mod Strandgade. Disponering samt regler om,

9. EJENDOMSELSKABET X ApS (EX)

(EX) er ejer af Søndergårds Have 1 (den tidligere fordgrund). (EX) bemærker at ejendommen i dag er omfattet af lokalplan 131 og 1109. I plangrundlagene er der mulighed for opførelse af 36 boliger med en gennemsnitlig boligstørrelse på 80 m². En bebyggelse i op til 2½ etage. Der til giver lokalplan 1109 mulighed for en randbebyggelse mod Strandgade der må anvendes til både bolig og hotelvirksomhed.

(EX) ønsker at fastholde sin byggeret i de gældende lokalplaner, således der kan udføres et større boligprojekt, eventuelt suppleret med hotelvirksomhed i randbebyggelsen mod Strandgade.

at der skal sikres adgang fra Jernbanevej og ned gennem bebyggelsen og ud til Strandgade går meget fint overens med Lokalplan 1245 og dens baggrundsanalyse.

Administrationen anbefaler at begge lokalplaner fortsat skal gælde efter vedtagelsen af Lokalplan 1245 og således agere projektlokalplaner for Søndergårds Have 1.

Planafdelingen indstiller, at Lokalplan 131 og Lokalplan 1109 fortsat skal være gældende. Det betyder en mindre justering i § 3.1, delområde 1 der nu også indeholder hotelvirksomhed:

Anvendelse, delområde 1

Området må som centerområde anvendes til:

Butikker, caféer, restauranter, hotelvirksomhed, serviceerhverv, kontorer, kultur- og fritidsaktiviteter, boliger, offentlige formål og lignende funktioner.

Randbebyggelsens stueetage i Algade, på Nytorv og langs Svanetorvets opholdsplads må ikke anvendes til boliger.

Planafdelingen indstiller, at der indsættes en ny § 12.1:

Lokalplaner der fortsat er gældende efter vedtagelse af Lokalplan 1245

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

Lokalplan 1109, Hotel- og anden bebyggelse på Fordgrunden i Skælskør, tinglyst 25. marts 2013.

Endeligt **indstiller planafdelingen**, at bilag 3 rettes. Ejendommens vestlige del har et parkeringsudlæg. Dette er ikke korrekt, ejendommen er privat og evt. fremtidig parkering vil skulle anvendes af beboere og brugere af ejendommen. Administrationen anbefaler på den baggrund, at skravering med Parkering udlagt, udgår.

Dog skal det bemærkes, at følgegruppen og erhvervsforeningen klart har udtrykt, at byen har behov for arealet til parkering. Såfremt dette skal være en mulighed, skal kommunen eller en anden interesseret købe ejendommen. Følgegruppen har i forbindelse med ejendommen pointeret vigtigheden af parkeringsmulighed og en sikring af adgang

fra Jernbanevej og ned til Strandgade. Endelig mener følgegruppen, at kommunen skal være åbne overfor såfremt ejendoms ejer ønsker at nedjusterer bebyggelsens m² antal. Og at kommunen på den baggrund skal være imødekommende overfor en eventuel ny planlægning på ejendommen, der udover bolig, hotel mv. også tilgodeser nogen af byens behov. Kommunen bør fortsat overveje evt. at købe en del af ejendommen, således et mindre antal parkeringspladser sikres til byens brugere.

Lokalplan 1245 "freder" de bevaringsværdige bygninger og disse må derfor ikke nedrives. Hvis en bevaringsværdig bygning skal nedrives pga. brand eller anden ødelæggelse, vil det være op til administrationen eventuelt at stille krav om en istandsættelse eller en genopførelse i evt. en tro kopi af tidligere bygning. Dette vurderes i hvert enkelt tilfælde og uanset vurdering, kræver enhver ændring (genopførelse eller istandsættelse) en dispensation fra Lokalplan 1245.

Det vil således være den meddelte dispensation der evt. stiller krav om genopførelse af eks. en nedbrændt bygning.

En lokalplan kan udformes, således der f.eks. kræves en tro kopi af en given bygning. Administrationens vurdering er, at en sådan bestemmelse kan være uhensigtsmæssig og at det er bedre at vurdere i hver enkelt sag med baggrund i et konkret projekt. Alternativt bør der udarbejdes ny lokalplan for det konkrete projekt.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer i lokalplanen.

Afgrænsningen af lokalplanområdet er sket med baggrund i analysen Kulturhistorisk-arkitektonisk kortlægning af Skælskør bymidte, de eksisterende lokalplaner samt gældende kommuneplanrammer i byen. I kommuneplanen er anvendelseskategorierne for havnearealer noget anderledes mod sydvest, end de er for den nordøstlige del (Kajgade), hvor rammen også muliggør beboelse. Kajgades blanding med beboelse og erhverv samt forretningsliv har medvirket til at Kajgade skulle med i lokalplanen.

Stationsområdet adskiller sig i forhold til Kajgade og Vestergade. Ikke

10. MUSEUM VESTSJÆLLAND (MV)

Museet bemærker, at de har deltaget i følgegruppens arbejde og derigennem bidraget til øget opmærksomhed på bl.a. baggårdsmiljøer. Lokalplanforslaget har gode bevaringsbestemmelser og (MV) har ikke yderligere at tilføje.

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

(MV) spørger om det er muligt såfremt en bevaringsværdig bygning for nedrivningstilladelse at, kræve den genopført? En paragraf udformet som § 8.3.

(MV) vedlægger deres kortlægning for arkæologi/jordfund.

11. MICHAEL KÄSZNER (MK)

Ejer af Kajgade 20 mener det er godt, at gældende lokalplaner nu foreslås samlet til én bevarende lokalplan.

(MK) Anvendelsesbestemmelserne for delområde 3 ved havnen bør ikke have samme bestemmelse som delområde 3 ved stationsområdet. Anvendelsen: undervisning, træning og aktivitetslokaler, teatersal, klubrum mv. er fint at placere i stationsområdet bl.a. i eksisterende bevaringsværdige bygninger. Derimod synes ejer, at det vil være unaturligt og risikabelt at have de samme anvendelsesbestemmelser ved havnen.

kun på grund af anvendelsesmuligheder, men også med sin bykarakter. Stationsområdet fremstår mindre bebygget og bebyggelsen her er spredt. De tidligere stationsbygninger er af høj bevaringsværdi. Stationsområdet har desuden større grønne arealer og fremstår meget åbent. Dette er en karakter der bør fastholdes. Lokalplan 1245 udpeger de væsentlige bygninger og muliggør yderligere byudvikling i form af en punkthusbebyggelse, der dog skal udarbejdes med baggrund i en detaillokalplan. I delområde 3 er der også muligheder for fortætning, herunder byudvikling med baggrund i en deltalokalplanlægning.

Planafdelingen indstiller med baggrund i høringsvar at Stationsområdet får sit eget delområde 7.

*Planafdelingen er enig i, at taghældning på 40 til 50 grader er almindelig i købstadsbyggeri og på den baggrund **indstiller planafdelingen** at § 8.16 ændres til:*

Tagform og taghældning

Forhuse og andre væsentlige bygninger skal have symmetrisk sadeltag, med hældning imellem 40 og 50 grader. Sidehuse må have ensidig taghældning, hvor det passer godt til stedet.

Sekundær bebyggelse under 30 m², må opføres med anden taghældning.

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

Bygninger med facade langs offentlig vej skal have tagryg i bygnings fulde længde, parallelt med vejen.

Søren Vadstrup har udarbejdet adskillige vejledningsblade til istandsættelse og vedligeholdelse af bevaringsværdige og ældre bygninger. Vadstrup skriver mht. overfladebehandling af murværk og, når det kommer til bl.a. bevaringsværdige bygninger, er tyndpuds (fils, vandskuring o. lign.) en svær disciplin og en teknisk svær opgave, såfremt at resultatet skal være vellykket i flere år frem og uden unødigt meget vedligeholdelse. Dertil anbefales det ikke at anvende disse metoder, i

(MK) mener, at hele havneområdet, på begge sider af havnen, indgår i et fælles delområde i lokalplanen med tilpasset blandet anvendelse til havneområdet. Men synes at det er fint, at der kræves særskilt lokalplan tilvejebragt ved udstykning af de nævnte matrikler i § 4.

(MK) er uforstående overfor lokalplanforslagets bestemmelse om at fils ikke må ske på facader mod gade/vej. Og mener også at taghældning bør ændres til 40 – 50 grader.

(MK) foreslår, at lokalplanen tillader filsede/vandskurede facader mod gaden og at § 8.12 ændres. Også lokalplanforslagets § 8.17, mht. taghældninger bør ændres til 40-50 grader, da det vil give et mere "levende tagbillede". Endvidere vil det medføre bedre udnyttelsesmuligheder af tagetager i smalle bygninger.

kystnære områder.

Der kan også være en risiko for at huse i blank mur filses, hvilket oftest er en fejl. På den baggrund fastholder administrationen lokalplanens indhold mht. forbud mod firs også fordi lokalplanens § 8.11 kun stiller forbud på beboelser og synlige bygninger mod vej.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer.

Lokalplanen skal fastholde købstadsmiljøet, de bevaringsværdige bygninger og byens markante terrænspring.

Lokalplanen kan ikke regulere trafik og bilisme. Området sorterer under politiet. Hvis der er tale om en offentlig vejstrækning som Vestergade, skal der i første omgang rettes henvendelse til kommunens vejafdeling, hvorefter I sammen med kommune arbejder videre med at få dæmpet farten i form af ansøgning hos politiet.

Det er fantastisk, at I er flyttet til og at (MM) både tager fat på egen ejendom og samtidig rækker ud til også at "løfte" Skælskør by som helhed. Det er også dejligt, at (MM) gerne indgår i arbejdsgrupper der skal styrke oplevelser og byplanlægning fremadrettet.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer i lokalplanen.

12. MICHELLE MARIA (MM)

(MM) fortæller at hun har en stor kærlighed til hendes 1800-tals hus og solskinsbyen Skælskør.

(MM) bemærker, at uanset om man er turist, besøgende eller bosiddende, bør vi hjælpe til med at skabe oplevelsen af, at man færdes i en lille, rolig, kunstnerisk og kulturel sfære.

Som tilstanden er lige nu, så kører bilerne på Vestergade stærkt. Stærk bilkørsel bidrager ikke til den unikke stemning og følelse, der bør være i en skøn by som Skælskør. De oplever til stadighed farer for ældre og børn, at kæledyr køres ned og at trafikken generere med støj, især hårde opbremsninger.

(MM) bemærker, at kulturen sløres og Skælskør by sløres, når man blot møder en befærdet vej. Hun selv, der påtænker at få børn, mener ikke at Vestergade er attraktiv for børnefamilier på trods af, at man ved relativt få midler vil kunne skabe en fantastisk, rolig og tryk gade mod Algade.

(MM) er flyttet til og har investeret en del penge på at forbedre de ting, der ikke var i god stand og med respekt for det eksisterende. Men hun forstår godt, at det er svært at tiltrække folk til de boliger der står tomme og at andre ejere ikke lægger ret mange penge i renoveringsarbejde.

(MM) synes det er skønt, at kommunen med lokalplanforslaget er på sagen og ejer vil meget gerne gøre sit til, at Skælskør kommer på Danmarkskortet. (MM) stiller sig til rådighed til at tale tiltag, oplevelsesmæssig byplanlægning og/eller tager gerne en snak over en kop kaffe, - og ellers glæder hun sig til at se hvordan det hele udvikler sig.

Hensigten med lokalplanen er at byen bevarer sit særpræg, fine bygninger, grønne islæt og en købstad med høje bevaringsværdier. Fartdæmpning kan ske uden lokalplanens indvirkning. Sidste del skal tages med kommunens vejmyndighed og politiet.

Administrationen kan se, at forklaring på bevaringsværdige bygninger og forklaring på hvorledes SAVE metoden skal læses mangler i lokalplanens redegørelsesdel.

Planafdelingen indstiller, at følgende afsnit sættes ind i redegørelsens del side 77 og 78:

Bevaringsværdig bygning

For at en bygning i juridisk forstand er bevaringsværdi skal bygningen optages i enten kommuneplan eller en lokalplan.

At en bygning er registreret som bevaringsværdig vil sige, at dens ydre ikke må ændres, men principielt skal vedligeholdes i overensstemmelse med de oprindelige former, farver, materialer og byggetekniske metoder mm.

Danmarks godt 300.000 registrerede bevaringsværdige bygninger hører ind under den kommunale forvaltning. Det vil sige, at en bevaringsværdig bygning ydre dele: skorsten, tag, ydermur, vinduer, kvieste, døre, sokkel, udvendige trapper og eventuelle dekorative elementer (gesimser, murmønstre, konsoller mm.) ikke må fjernes eller ændres uden tilladelse fra kommunens forvaltning. En bevaringsværdig bygning må ikke rives ned uden forudgående tilladelse.

De bygninger der er SAVE registreret og udpeges med Lokalplan 1245 kan søges frem i Slots- og Kulturstyrelsens database FBB – (Link)

SAVE-metode

Kommunerne har metodefrihed når det kommer til registrering af bevaringsværdige bygninger. En metode er SAVE-registrering og denne metode er valgt forud for lokalplanens udarbejdelse.

SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er en meto-

12b. KELLY LANGKILDE (KL)

Ejer er tilflyttet i juli 2021. De har oplevet byen som en køn by med venlige og imødekommende mennesker. De er fortsat i gang med at med at forbedre husets stand. De er altid interesseret i at indgå i en dialog mhp. at området bevarer sit særlige præg.

(KL) har spørgsmål og bemærkninger til SAVE-vurderinger og lokalplanforslaget. I høringssvaret har hun spørgsmål til SAVE-Vurderingerne på deres bygninger.

(KL) anbefaler at lokalplanen samler området Vestergade, Gl. Torv og Gammelgade med dets oprindelige bygninger som en turistmæssig/kulturhistorisk attraktiv del af det gamle Skælskør der samtidig skal udgøre et stilleområde (trafikmæssigt). (KL) bemærker, at hastigheden på Vestergade som minimum skal nedsættes til 30 km/timen. (KL) henviser til de elektriske busser der er et fint eksempel på fornuftig og stille kørsel. Det bør overvejes at opsætte en stærkasse hvor Vestergade svinger, så fodgængere uden fare for deres liv og helbred kan krydse vejen.

(KL) vil gerne indgå i dialog omkring det videre forløb.

de, der er blevet anvendt siden 1990'erne til at kortlægge en kommunes bygninger og bygningsmiljøer. Formålet med SAVE-registreringerne var fra starten – og er fortsat – at skabe et grundlag for, at bygningernes bevaringsværdi kan indgå i lokal- og kommuneplaner.

En SAVE-undersøgelse kan dermed bidrage til en kortlægning af arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier i kommunen, således at der tages hensyn til kommunens kulturarv i den kommunale planlægning.

En nøjere beskrivelse af metoden findes i bevaringsguiden der er udgivet af Lokalt Kulturmiljøråd samt i baggrundsanalysen Kulturhistorisk arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte, side 7.

(KL) har sendt bemærkninger vedr. SAVE-vurderingen på Vestergade. Rådgivningsfirmaet Arkitekturet ApS der foretog gennemgang af bevaringsværdige bygninger i Skælskør by har foretaget rettelser men bygningernes samlede bevaringsværdier fastholdes.

Trafikforhold, herunder hastighed. Planloven giver ikke hjemmel til at sænke hastighed og/eller udfører trafikale tiltag i lokalplaner. Området sorterer under vej- og færdselslov. Borgerne skal gå i dialog med kommunens vejmyndighed og politiet.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag.

Administrationen har indarbejdet de gamle registreringer af bevaringsværdige træer fra eksisterende lokalplaner. Desuden er området gået igennem af både Arkitekturet ApS, Skælskør Bevaringsforening og administrationen.

Bevaringsværdige træer fremgår af bilag 6.

I det offentliggjorte lokalplanforslag § 9.2 fremgår det, hvor der med fordel kan plantes træer der vil styrke byens byrum og gadeforløb.

13. THOMAS KARLSEN (TK)

Ejer har læst lokalplanforslaget og fremsender følgende bemærkninger:

Det vil styrke forslaget i højere grad at medtænke den grønne dimension, herunder beplantning/genbeplantning af byens gader og pladser. Der er gennem årenes løb forsvundet en række træer fra bybilledet. Og det vil styrke byen, at man genplanter der hvor træer er gået ud og/eller fjernet. Særlig parkeringspladserne ved Superbrugsen og Skælskør skole, samt Vestergade, Skovvej.

Det er svært at læse i lokalplanen hvorvidt træer skal vokse vildt eller fremstå stynede. (TK)

Dette forhindrer lokalplanforslaget ikke, at der kan plantes træer andre steder. På den baggrund mener planafdelingen ikke, at der skal ske ændringer da lokalplanen tillader at plante træer, hvor TK foreslår.

De i lokalplanen udpegede bevaringsværdige træer skal bevares med deres nuværende udseende. Dette er ikke kun af æstetiske hensyn, men også fordi nogen træarter ikke er egnede til beskæring, styning eller lignende indgreb.

Lokalplanen går ikke ind og forhindrer en eventuel plejeplan der sikrer dyr- og planteliv. Administrationens vurdering er, at en eventuel plejeplan, kun vil styrke lokalplanens intentioner og at en plejeplan med fordel vil kunne udarbejdes.

*Med baggrund i høringsvaret anbefaler og **indstiller planafdelingen at:** Eksisterende træer i Algade markeres som bevaringsværdige i lokalplanens bilag 6. Endvidere at bilag 6 udvides med flere nye træer (grøn cirkel).*

Formålet med lokalplanen er, at byens bevaringsværdige bebyggelse og byens karakter og byliv bevares. Men byen skal samtidig kunne udvikles. I den sammenhæng er det også vigtigt, at bygningsejere kan forsynes og at dette sker hensigtsmæssigt i forhold til klima og CO₂ reduktion.

Parallelt med lokalplanudarbejdelsen har centret med opfordring fra politikerne undersøgt bæredygtighedsbegrebet bredt, men dog så konkret, at det kan anvendes i forhold til Skælskør by. Undersøgelserne er lagt i notat, der er tænkt som vejledende for den almindelige borger, samt et redskab til brug i udarbejdelse af lokalplaner. Notatet er vedlagt i bilag til sagsfremstillingen for Lokalplan 1245.

Helt overordnet er det administrationens vurdering, at når lokalplanens hovedformål er at sikre Skælskør bys bygningskultur, vil det i sig selv være et reduktionshensyn i forhold til en CO₂ udledning. Dette fordi det er billigere for samfundet, at bevare eksisterende bygnings-

mener de skal fremtræde ens, stynede. Desuden bør bevaringsværdige træer blive registreret og ejerne bør orienteres om deres betydning.

(TK) henviser til Noret og, at kommunen bør vedtage en plejeplan, der vil sikre området mod invasive arter, således de ikke dominerer kystlinjen. Desuden bør Laguneområdet på den bynære side af Norvejen, hvor der også er offentlig sti, ligeledes plejes mht. invasive arter. (TK) henviser også til, at vilde dyr er med til at tegne lydbilledet af en dansk provinsby. Hvor det er muligt, bør kommunen fremme forhold, der medvirker til at fremme bestandene af de "positive arter", f.eks. rede muligheder.

Der er tidligere investeret i flot gadebelysning, der er med til at skabe en hyggelig stemning. Den bør med jævne mellemrum rengøres.

14. Claus Grell (CG)

Ejer af Strandgade 17 mener, at lokalplanen vægter byens arkitektoniske udtryk meget højt. I en grad der synes at virke bremsende for områdets udvikling. Det handler ikke om nybyggeri, men bymidtens mulighed for at reducere sit klimaaftryk.

(CG) påpeger, at lokalplanforslaget har meget stramme restriktioner om opsætning af solpaneler og varmepumper, der i praksis vil betyde, at det vil være umuligt. Dertil kommer opsætning af luft-til-vandsystemer, skal ske mindst 2,5 m fra skel. Mange af grundene er smalle, kun lige i ejendommens bredde. (CG) eget hus er 6 meter bredt, hvilket giver en meter til opsætning af en sådan. Det er midt på (CG) terrasse og desuden synligt for naboen, så det vil ikke være muligt.

Når naturgas udfases, bør lokalplanforslaget ændres, således at installation af alternative opvarmningsmuligheder lettes væsentligt. Alternativt, at kommunen forpligter sig til at indlægge fjernvarme i det område som lokalplanforslaget dækker i takt med at naturgassen udfases.

masse, end at bygge nyt.

Når det kommer til driften af bygningerne, herunder eks. varme er det en anden sag og her vil en kollektiv løsning være langt den bedste. Det er et spørgsmål om hvornår der etableres en kollektiv forsyning og inden da, kan der være behov for alternative energiformer. F.eks. varmepumper. Med baggrund i denne problematik er lokalplanforslaget lempet en smule. Lokalplanen stiller dog fortsat forbud mod både opsætning af varmepumper og solcelleanlæg på de bevaringsværdige bygninger.

I forhold til Skælskør by, hvor det er vigtigt, at bevare bymiljøet som det er i dag, og fordi byen er forholdsvis tæt bebygget, er kravene til varmepumper kun lempet en smule fordi anlæggene kan være meget skæmmende visuelt, og medfører støjgener.

Planafdelingen indstiller med baggrund i høringsvar, at § 6.3 ændres til:

Tekniske installationer i bebyggelse

Placering af tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærms eller integreres med/i bebyggelsen, så det så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje og naboejendomme.

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

Varmepumper skal placeres og afskærms under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjkilderne placeres i en minimumsafstand af den afstand som Energistyrelsens støjberegner angiver.

Varmepumper må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger.

Og **planafdelingen indstiller**, at der indarbejdes en ny paragraf 6.4:

Varmepumper må kun placeres efter godkendelse af Slagelse Kommune.

Planafdelingen indstiller, en omskrivning af ad bestemmelsen Ad 6.3 og 6.4:

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

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

Hver sag behandles individuelt og bygningsmyndigheden tager konkret stilling efter vurdering i forhold til æstetik og støj.

Der kan være forhold, der gør, at der på en ejendom ikke kan placere en varmepumpe uden at den er synlig fra vej. Hvis dette er tilfældet, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af anlæggets placering, i forhold til omgivelserne. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til at placere et teknisk anlæg orienteret mod vejskel.

Den ejendomsejer, der overvejer at opsætte en varmepumpe bør afklare støjkonsekvenser med udgangspunkt i Energistyrelsens støjbe-regner, samt at ejendomsejer tager kontakt til uvildig rådgivning, jf. redegørelsens side 58.

Lokalplanens bestemmelser om farver har udgangspunkt i baggrunds-analysen og de eksisterende lokalplaner. En af analysens konklusioner er, at farver er et fremtrædende element i Skælskør by og noget der er vigtigt, at bevare.

De huse, porte og andre bygningsdele der har andre farver end dem lokalplanen foreskriver, er lovlige og eksisterende forhold. Lokalplanen blander sig ikke i eksisterende forhold. Det er først i forbindelse med, at en ejendomsejer ønsker farven på sin bygning eller port ændret, at lokalplanen kræver en bestemt farve, jf. §§ 8.6 - 8.9.

Planafdelingen indstiller ingen ændringer mht. lokalplanens regule-

(CG) mener ikke at lokalplanen skal fastlægge eller godkende farver på porte eller vægge. Det er at pålægge grundejerne en restriktion, der ikke synes at tilgodese noget formål. Ejer henviser til eksisterende forhold og bemærker at et forslag om farvekoder, næppe vil nå nogen i øjenfaldende effekt, i de næste mange år. Dernæst vil det pålægge kommunen et tilsyn, som (CG) vurderer tvivlsomt i forhold til ressource samt vilje til at gennemfører.

(CG) opfordrer til at farvekoder ikke pålægges, men anbefales.

Slutteligt kvitterer (CG) for det omfattende arbejde og er sikker på, at lokalplanen med fore-slåede ændringer, vil være et godt fundament for bymidtens bevaring og samtidige udvikling.

ring af farver.

Administrationen henviser til kommentering ovenover (14. CG's) hørings svar), hvor planafdelingen redegør for hvorfor lokalplanen har restriktive bestemmelser når det kommer til bæredygtige energianlæg der er synlige i bebyggelse og bymiljø. Endvidere henvises der til det udarbejdede notat, der redegør nærmere for de overvejelser den enkelte bygningsejer bør tænke igennem, inden man etablerer alternative energikilder.

Det er dog administrationens vurdering, at lokalplanen ikke spænder ben for modernisering, vedligeholdelse eller udvidelser, men gennem bestemmelserne pålægger ejerne, at tiltagene sker i tråd med et bebyggelsesmønster der ses i købstaden. Endvidere at diverse tekniske installationer søges indpasset så de syner mindst muligt i omgivelserne.

Planafdelingen indstiller, at følgende paragraffer ændres:

§ 6.3:

Tekniske installationer i bebyggelse

Placering af tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærmes eller integreres med/i bebyggelsen, så det så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje og naboejendomme.

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

Varmepumper skal placeres og afskærmes under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjkilderne placeres i en minimumsafstand af den afstand som Energistyrelsens støjberegner angiver.

Varmepumper må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger.

15. Ejerforeningen Vestergade 15, 4230 Skælskør (EV)

(EV) fortæller at de overordnet er glade for at der nu udarbejdes en bevarende lokalplan for Skælskør bymidte. Dog mener de, at der er stor forskel på at ønske at bevare et historisk udtryk i en moderne tid eller bede beboere om at skulle leve på et frilandsmuseum.

I lokalplanforslaget er der mange gode tanker og ønsker om bevaring, men de oplever, at en del af de ønsker er svært forenelige med et moderne samfund hvor der skal tages højde for privatøkonomi samt behov for bæredygtige energikilder.

Til § 8.6 bemærker ejerne, at når de bor så tæt som tilfældet er, vil det være umuligt at have andet end naturgas (eller fjernvarme når det bliver tilgængeligt). Ejerne vil have bestemmelsen lempet, så det bliver muligt at anvende alternative energikilder.

§ 6.4:

Varmepumper må kun placeres efter godkendelse af Slagelse Kommune.

Planafdelingen indstiller, at de to paragraffer suppleres med en fælles ad-bestemmelse:

Ad 6.3 og 6.4

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

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

Hver sag behandles individuelt og bygningsmyndigheden tager konkret stilling efter vurdering i forhold til æstetik og støj.

Der kan være forhold, der gør, at der på en ejendom ikke kan placere en varmepumpe uden at den er synlig fra vej. Hvis dette er tilfældet, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af anlæggets placering, i forhold til omgivelserne. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til at placere et teknisk anlæg orienteret mod vejskel.

Den ejendomsejer, der overvejer at opsætte en varmepumpe bør afklare støjkonsekvenser med udgangspunkt i Energistyrelsens støjbe-regner, samt at ejendomsejer tager kontakt til uvildig rådgivning, jf. redegørelsens side 55.

§ 8.4 udgår da bestemmelsen er indarbejdet i § 6.7.

Vedr. stianlæg. Planafdelingen erkender, at adgang over matr.nr. 105a er en rådighedsservitut imellem to naboejendomme. På den baggrund anbefaler planafdelingen, at Bilag 3 stiforløb det pågældende sted ændres således, at stiforløbet ikke vil kunne gennemføres uden

(EV) har desuden kommentarer til enkelte paragraffer. Bl.a. § 5.1 og 5.2 samt bilag 3. (EV) henviser deres matr.nr. 105a og at lokalplanforslaget viser et eksisterende offentligt stiforløb, samt et ønske om at etablere et nyt stiforløb langs deres naboejendom på matr.nr. 103b.

ejendomsejers medvirken samt en detaillokalplan hvor ejendomsejer af Vestergade 15 er bygherre.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens bilag 3 rettes.

Flere borgere har bemærkninger til lokalplanforslagets vinduesbestemmelser. Dette har medført, at administrationen sammen med den nedsatte følgegruppe har drøftet og vurderet på bestemmelserne.

Det har betydet, at paragraf 8.38 er ændret og blevet knapt så restriktiv. Dog anbefaler planafdelingen stadig kitfals på bevaringsværdige bygninger. Dette på trods af at (EV) meget præcist skriver prisforskelle samt holdning til området.

Planafdelingen anbefaler at bestemmelsen rykkes frem i lokalplanen og at der sker følgende ændringer af tidligere § 8.38:

*§ 8.25, Vinduer på bevaringsværdige bygninger
Vinduesrammer, karme og sprosser skal være af træ.*

De originale vinduer skal så vidt muligt bevares. Nye vinduer skal være af træ i overensstemmelse med den oprindelige stil, herunder med sprosseopdeling og kitfalsede ruder.

Vinduer må ikke være tophængte. Nye vinduer, skal udføres i de originale formater, med smalle sprosser, opdelinger mv. i overensstemmelse med den oprindelige stil.

Udstillingsvinduer kan udover træ udføres i metal. Vinduerne skal placeres, så de respekterer bygningens lodrette og vandrette opdeling, tilbagetrukket få centimeter i forhold til facadeplanet. Udstillingsvinduer må kun etableres over en mindst 30 cm høj brystning. Vinduer i metal skal males i en dækkende farve, jf. § 8.8.

Det mener (EV) er dybt kritisabelt da der ikke er offentlig adgang til deres grund. Der er tinglyst en privatretslig aftale om, at udrykningskøretøjer fra Falck (matr.nr. 103b) har udkørselsret over deres grund. De har altid haft skilte der signalerer, at der er tale om privat grund. At kommunen ønsker at gøre deres grund offentlig tilgængelig, er de på ingen måder interesseret i, og at anlægge et stiforløb vil være sikkerhedsmæssigt uforsvarligt da der kører udrykningskøretøjer på strækningen. Der har tidligere været uheld med forbipasserende der ikke har forstået alvoren af at der køres stærkt. De ønsker at bilag 3 opdateres så det afspejler virkeligheden.

Til lokalplanforslagets bestemmelse vedr. vinduer på ældre huse. At vinduer skal være fremstillet af træ, er de enige i. Men at de skal udføres med kitfals, synes at falde i med frilandsmuseet. Omkostning til anskaffelse og vedligeholdelse vil blive uforholdsmæssig stor. I dag har deres bolig standard termo vinduer og 1 stk. koster 40.000 kr. Udgiften hertil er derfor allerede i dag stor. Denne pris vil stige, når vinduet skal specialfremstilles med kitfals og med enten koblede eller fortsatsruder. Det mener de ikke er rimeligt.

Mht. at vinduer skal ligne originale vinduer mht. sprossebredde og andre dimensioner, er de enige.

§ 8.26:

Vinduesrammer og karme på bygninger der ikke er registreret som bevaringsværdige skal udføres af træ, metal eller som en kombination af disse. Vinduer skal være malet med en dækkende mat farve.

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

At store dele af havnen er udeladt af lokalplanens afgrænsning skyldes ikke kun, at kommunen i andet regi er i gang med forundersøgelser, der skal afdække eventuelle muligheder for en højvandssikring af Skælskør by, men også fordi arealerne er mere erhvervsrelateret end den øvrige bymidte.

Sammen med lokalplanudarbejdelsen er der udarbejdet en analyse over Skælskør bys kulturhistoriske- og arkitektoniske kvaliteter. Analysen beskriver bl.a. sammenhængen mellem havn og by og kvaliteten ved, at have vandet og havnemiljøet som en del af byen. Planafdelingen har på den baggrund svært ved at forestille sig, at man i et givent projekt ikke vil tage udgangspunkt i et sådant hensyn.

Stort set udstikker nærværende lokalplan ikke større eller strengere krav end de eksisterende lokalplaner gør. Administrationen har forsøgt, at præcisere flere bestemmelser således de eksisterende lokalplaners hensigter fortsat kan gælde og disse er lagt over i lokalplanen. Flere af de eksisterende lokalplaner er af ældre dato og derfor har f.eks. varmepumper ikke været reguleret og solcelleanlæg har heller ikke været reguleret i de helt gamle lokalplaner.

Med baggrund i (LWK's) høringssvar **indstiller planafdelingen**, at § 6.1 suppleres med en Ad-bestemmelse:

Ad 6.1

Stationære og permanent forankrede ledninger til f.eks. El-ladestander

16. Lillian Wallin Kristensen (LWK)

(LWK) mener overordnet, at lokalplanforslaget er et godt arbejde. (LWK) henviser til borgermødet og siger, at til stor overraskelse for mange, var havneområdet ikke med, og der var ikke redegjort for planer vedrørende højvandssikring. Flere udtrykte bekymring for, at såfremt Lokalplan 1245 vedtages, så kunne sluse-projektet tages væk, og i stedet vil der blive opført mure rundt om havnen.

Ud fra hæfterne kan det være svært at få et større overblik over konsekvenserne i fremtiden. Men (LWK) forstod, at der ikke må opsættes solfangere på taget, og varmepumper, hvis de kan ses fra vej, sti, fællesarealer og nabo. Man må heller ikke opsætte opladere til elbiler på huse ud til gaden. Hvad skal bilisterne så gøre, når mange af husene er bygget sammen, og der ikke er ladere i miles omkreds? Beboere må ikke engang have terrasser, balkoner og lignende ud til gaden. Det sidste har (LWK) nu heller ikke lyst til pga. trafikstøj der er blevet meget generende.

(LWK) henviser til at i fremtiden vil der komme flere affaldsbeholdere. Er disse kønnere end solfangere og varmepumper? Og i hvilken farve? I øjeblikket er de nogle store sorte skrumler der lyser op i gadebilledet.

skal som øvrige ledninger fremføres skjult. Dette er ikke kun af æstetiske grunde men også pga. sikkerhed.

Og på baggrund af høringsvaret og flere andre anbefaler og **indstiller planafdelingen**, at § 6.3 justeres til:

Tekniske installationer i bebyggelse

Placering af tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærmes eller integreres med/i bebyggelsen, så det så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje og naboejendomme.

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

Varmepumper skal placeres og afskærms under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjklidene placeres i en minimumsafstand af den afstand som Energistyrelsens støjberegner angiver.

Varmepumper må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger.

At der indsættes ny § 6.4:

Varmepumper må kun placeres efter godkendelse af Slagelse Kommune.

Planafdelingen indstiller, at lokalplanens § 8.13 justeres til:

Facader, altaner

Der må ikke etableres altaner på bevaringsværdige bygninger eller på facader mod byens torve samt mod Skovvej, Algade, Vestergade, Strandgade og Gammelgade.

Algade udgør en del af lokalplanens delområde 1. Indenfor området må der etableres en lang række anvendelser.

Udover at lokalplanen skal være et håndhævelsesværktøj for myndigheden, skal lokalplanen også være præcis med de juridiske bestemmelser der til en vis grad suppleres med vejledning. Med baggrund i

På mødet blev der efterlyst et visionært helikopterperspektiv. Det bakker (LWK) fuldt op om. Udsæt lokalplan 1245, få havneområdet med og højvandsikring, få også fremtids klimaløsninger med. (LWK) runder af med, at hun ser frem til et nyt stormøde i fremtiden og ønsker administrationen god arbejdslyst.

17. Johnny Gaarn (JG)

(JG) bemærker til lokalplanforslagets § 3.1 at der ikke bør være forbud mod anvendelse til beboelse i Algade da udviklingen går mod butikslukning. (JG) foreslår, at ombygning til beboelse kan foregå med hensyn til bestående bygninger. Og til § 3.4 påpeges, at der i forvejen er erhverv og boliger i området så en opblødning til at der kan være liberalt erhverv og bierhverv vil ikke skæmme området og gøre det mere fleksibelt.

høringsvaret anbefaler administrationen, at lokalplanens § 3.1 præciseres og suppleres med en Ad. 3.1

*Planafdelingen indstiller at der indsættes en Ad 3.1:
Funktioner der indrettes i stueetagerne skal have et publikumsorienterede formål.*

*Og **planafdelingen indstiller**, at § 3.1 justeres til (dog ikke med formål om at tillade bolig i stueetagerne):*

*Området må som centerområde anvendes til:
Butikker, caféer, restauranter, hotelvirksomhed, serviceerhverv, kontorer, kultur- og fritidsaktiviteter, boliger, offentlige formål og lignende funktioner.*

Randbebyggelsens stueetage i Algade, på Nytorv og langs Svanetorvets opholdsplads må ikke anvendes til boliger.

(JG) kommenterer som mange andre på alternative energikilder. I den forbindelse henviser planafdelingen til tidligere kommentering af paragraffer der berører emnet.

***Planafdelingen indstiller**, at følgende paragraffer ændres og udvides med en ad bestemmelse, herunder:*

*Ad 6.1:
Stationære og permanent forankrede ledninger til f.eks. El-ladestander skal som øvrige ledninger fremføres skjult. Dette er ikke kun af æstetiske grunde men også pga. sikkerhed.*

*§ 6.3:
Tekniske installationer i bebyggelse
Placering af tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærmes eller integreres med/i bebyggelsen, så det så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje og naboejendomme.*

Mht. bæredygtighed og energitiltag i sin helhed og i forhold til tiden vi lever i påpeger (JG) konflikterne i lokalplanforslagets § 6.1, § 6.3 og § 6.6.

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

Varmepumper skal placeres og afskærms under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjkilderne placeres i en minimumsafstand af den afstand som Energistyrelsens støjberegner angiver.

Varmepumper må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger.

§ 6.4:

Varmepumper må kun placeres efter godkendelse af Slagelse Kommune.

Til paragrafferne tilføjes en Ad 6.3 og 6.4:

Ad 6.3 og 6.4

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

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

Hver sag behandles individuelt og bygningsmyndigheden tager konkret stilling efter vurdering i forhold til æstetik og støj.

Der kan være forhold, der gør, at der på en ejendom ikke kan placere en varmepumpe uden at den er synlig fra vej. Hvis dette er tilfældet, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af anlæggets placering, i forhold til omgivelserne. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til at placerer et teknisk anlæg orienteret mod vejskel.

Den ejendomsejer, der overvejer at opsætte en varmepumpe bør afklare støjkonsekvenser med udgangspunkt i Energistyrelsens støjberegner, samt at ejendomsejer tager kontakt til uvildig rådgivning, jf. redegørelsens side 55.

Mht. lokalplanforslagets § 6.6 (solcelleanlæg) der nu er § 6.7 anbefaler administrationen, at denne fastholdes i sin nuværende ordlyd og mening. Dvs. at anlæggene ikke må placeres på bevaringsværdige bygninger, eller hvor anlæggene er synlige fra offentlig vej, sti eller opholdsarealer.

Administrationen har fået flere spørgsmål til hvordan bebyggelsesprocent samt etageareal udregnes. Bestemmelsen er præciseret og på baggrund af høringssvaret **indstiller planafdelingen**, at lokalplanens redegørelsesdel udbygges med følgende afsnit på side 59:

Bebyggelsesprocent og etageareal

Bebyggelsesprocenten beregnes på baggrund af etagearealets procentvise andel af grundens areal.

Etageareal beregnes ved sammenlægning af bruttoarealerne af samtlige etager, herunder kældre og udnyttelige tagetager samt altanlukninger, udestuer, forbindelsesgange og lignende.

Rum, der går gennem flere etager, medregnes kun til den etage, i hvilken gulvet er beliggende. Både udvendige og indvendige trapper, trapperum, altangange, installationsskakte og elevatorskakte medregnes dog for hver etage.

Der er arealer som ikke medregnes, hvor en nøjere gennemgang skal læses i bygningsreglementet.

Mht. lokalplanforslagets bestemmelse mod fils. Denne bestemmelse fastholdes og ligger nu i § 8.11. Planafdelingen henviser til tidligere kommentering på (11. MK's) høringssvar og administrationen bemærker, at bestemmelsen kun gælder facader der er synlige mod offentlige gader. Det samme gælder farver på facaderne. Farverne er vigtige for

(JG) henviser til § 7.5 og efterlyser et eksempel på hvordan en bebyggelsesprocent beregnes. Det vil hjælpe beboerne til at finde ud af om det er muligt at bebygge på matriklen.

(JG) bemærker at § 8.7 bør ændres så det bliver muligt med fils. Endvidere §§ 8.8, 8.9 og 8.12 mht. regulering af farver. Og endelig § 8.38, bevaring af vinduer og dermed hindring i forhold til udskiftning til mere energirigtige vinduer.

byen og henvises også til tidligere kommentering på (14.CG's) hørings-svar samt til den udarbejdede baggrundsanalyse.

Administrationen har ved gennemlæsning af høringssvar kunnet konstatere, at flere mener at lokalplanforslaget er reguleret for stramt. Derfor er lokalplanen blevet præciseret og enkelte paragraffer blødt op. Der er tilføjet mere redegørelse og flere ad bestemmelser, således bestemmelserne giver mere mening efter planafdelingens vurdering.

(JG's) SAVE vurderinger er opdateret i overensstemmelse med hørings-svaret.

Det er administrationens vurdering, at det offentliggjorte lokalplanforslag muliggør en udvikling på den enkelte ejendom samt i den samlede by. Lokalplanen tillader som minimum, at hver enkel ejendom kan opføre et udhus og/eller at der kan ske udvidelse af beboelsen. Dette forudsætter dog, at bebyggelsesprocent samt øvrige bebyggelsesregulerende bestemmelser overholdes. Det er administrationens vurdering, at lokalplanen ikke spænder ben for en udvikling, men gennem lokalplanens bestemmelser pålægger ejerne, at udvidelser sker i tråd med et bebyggelsesmønster der ses i købstaden.

På baggrund af høringssvaret samt øvrige høringssvar, og med hjælp fra følgegruppen er lokalplanens paragraffer præciseret. Der er også sket en udbygning af redegørelsen således lokalplanen er nemmere at læse og forstå.

Planafdelingen er blevet gjort opmærksom på, at flere af lokalplanforslagets bestemmelser mangler præcision og/eller en supplerende vejledning.

Indretning af torve og byens plads er dog fortsat udeladt. Her henvises til planafdelingens kommentering af (8. IV's) høringssvar.

Det samme mht. den del af havnen som ikke er medtaget i lokalplan-

(JG) har også rettelse til SAVE vurderinger mht. bygningerne på Fiskerstræde 3 og 5.

(JG) mener at lokalplanen går for langt og, at ovenstående bemærkninger viser, at nogle områder vil være svære at bo i, så det kun er museumsfolkene der vil bo der.

18. Skælskør Bevaringsforening v. Mette Lund Jørgensen (SB)

Bevaringsforeningen bemærker at det er vigtigt, at lokalplanen rummer let forståelige og klare retningslinjer for bevaring og fremme af bygningshistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Opdelingen i områder efter historisk funktion og forskellig karakter er en væsentlig side af planen.

I flere af delområderne beskrives anvendelserne snævert som "boligformål", her bør lokalplanen muliggøre erhverv, hvor dette er oplagt.

afgrænsningen, herunder klimasikring. Her henvises til kommenteringen på (16. LWK's) høringssvar.

Skælskør bevaringsforening har indgået i følgegruppen og gennem hele planprocessens forløb bidraget væsentligt og idérigt til lokalplanindholdet.

Med baggrund i bevaringsforeningens fremsendte høringssvar samt efterfølgende møder i den nedsatte følgegruppe er lokalplanen justeret til. Endvidere er der indsat supplerende paragraffer og tilføjet en del mere redegørelsestekst end i det oprindeligt offentliggjorte lokalplanforslag.

Planafdelingen har anvendt (18. SB's) forslag til forbedringer i det omfang det giver mening, samt konkluderet i følgegruppen. Størstedelen af (18. SB's) fremsendte forslag til justeringer er derfor overført i lokalplanen.

Planafdelingen medgiver, at flere fotos og illustrationer vil kunne bidrage til en nemmere og lettere forståelig lokalplan. Dette gælder også vejledningen der er bilag til lokalplan nr. 62 der ligger som bilag til Lokalplan nr. 62.

Planafdelingen indstiller med baggrund i høringssvaret, at lokalplanforslaget generelt er opdateret og præciseret. Der er dog ikke umiddelbart fra administrationens side lagt op til en samlende og illustreret vejledning, selvom dette vil gavne Skælskør by.

I kommuneplanen er der i henhold til retningslinjerne krav om, at der ved etablering af ny bebyggelse eller anlæg skal sikres til kote 2.

Dette har ikke været synligt i den fremlagte Forslag til lokalplan.

Planafdelingen indstiller på baggrund af høringssvaret, at lokalplanen udvides med en ny paragraf § 3.12:

Højvandsikring i forbindelse med nye boliger

Såfremt stueetagens gulvkote placeres under kote 2, skal der være etableret højvandsbeskyttelse af Skælskør bymidte. Alternativt skal der sikres mod oversvømmelse på den enkelte ejendom.

Udover de beskrevne krav til varetagelse af byens bymiljøer opfordres byrådet kraftigt til, at iværksætte forbedringer/fornyelser af torve og pladser, så både de private og offentlige initiativer kan gavne bymiljøet og forståelsen for et vigtigt samspil.

Endvidere og når der er afklaring for højvandssikring skal der udarbejdes bevarende lokalplan for havneområdet der udgør et væsentligt kulturmiljø.

(SB) kommer med bemærkninger, forslag til præcisering og rettelse af følgende paragraffer: §§ 2, 3, 4.1, 7, samt kortbilag. Høringssvaret er som øvrige vedlagt i bilag

Afslutningsvis bemærker (SB), at flere tekster bør strammes op, forenkles og tydeliggøres for at fremme forståelse. F.eks. bebyggelsesprocent, hvor det bør fremgå hvad grundlaget er for at fastsætte bebyggelsesprocenterne indenfor de enkelte delområder. Endvidere bør man være opmærksom på kvalitetene i den gamle vejledning (bilag til lokalplan nr. 62) der nu aflyses. SB håber at kommunen retter ind, da eksempler med fotos og illustrationer kan være til stor gavn i den praktiske hverdag, hvor fornyelser skal overvejes og aftales.

19. Brian Mortensen (BM)

(BM) bemærker at fordi man endnu ikke kender tidsplanen for hvornår der etableres højvandssikring, bør det i forbindelse med nybyggeri indbygges højvandssikring, dvs. at nye bygninger etableres i minimum kote 2,2.

I høringssvaret fremsender (BM) et eksempel på hvor han beskriver problemet i relation til proportionering af nyt byggeri i henhold til det fremlagte lokalplanforslag (vedlagt som bilag i hvidbogen).

Administrationen henviser til tidligere kommenteringer ovenfor og **planafdelingen indstiller**, at § 6.1 suppleres med en Ad bestemmelse,

Ad 6.1: Stationære og permanent forankrede ledninger til f.eks. El-ladestander skal som øvrige ledninger fremføres skjult. Dette er ikke kun af æstetiske grunde men også pga. sikkerhed.

Og **planafdelingen indstiller**, at paragraf 6.3 ændres til:

Tekniske installationer i bebyggelse

Placering af tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærms eller integreres med/i bebyggelsen, så det så vidt muligt sikres, at de ikke er synlige fra offentlige veje og naboejendomme.

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

Varmepumper skal placeres og afskærms under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjkilderne placeres i en minimumsafstand af den afstand som Energistyrelsens støjberegner angiver.

Varmepumper må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger.

Og **planafdelingen indstiller**, at der indsættes en ny § 6.4,

Varmepumper må kun placeres efter godkendelse af Slagelse Kommune.

Planafdelingen indstiller, at de to paragraffer understøttes med en Ad bestemmelse Ad § 6.3 og § 6.4:

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

Hvis beregninger af støj viser en overskridelse af Miljøstyrelsens vejle-

(BM) har ligeledes bemærkninger til lokalplanforslagets § 6.3, samt dens redegørelse på side 49 (Tekniske anlæg). (BM) henviser til, at der ikke er sammenhæng mellem forslagets indhold og det forslåede heri og klimatilpasningsambitionerne fordi, der ikke kan placeres elbiler på ejendomme i Skælskør bymidte. Endvidere er der ingen understøttelse af ambitionerne omkring den grønne omstilling, idet det reelt er umuligt at etablere solceller som samtidig overholder lokalplanforslagets forskrifter omkring (u)synlighed og krav om taghældninger. Endelig er varmepumper nærmest umuliggjort af kravene til skel og (u)synlighed.

dende grænseværdier, skal der etableres yderligere støjdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. yderligere inddækning af støjklenderne.

Hver sag behandles individuelt og bygningsmyndigheden tager konkret stilling efter vurdering i forhold til æstetik og støj.

Der kan være forhold, der gør, at der på en ejendom ikke kan placere en varmepumpe uden at den er synlig fra vej. Hvis dette er tilfældet, kan kommunens bygningsmyndighed foretage en vurdering af anlæggets placering, i forhold til omgivelserne. Det kan derfor ikke udelukkes, at man i visse tilfælde ville kunne få lov til at placere et teknisk anlæg orienteret mod vejskel.

Den ejendomsejer, der overvejer at opsætte en varmepumpe bør afklare støjkonsekvenser med udgangspunkt i Energistyrelsens støjbe-regner, samt at ejendomsejer tager kontakt til uvildig rådgivning, jf. redegørelsens side 57 og 58.

Administrationen har ikke samme holdning som (BM) når det kommer til udformning af bygninger det pågældende sted. Kajgade er netop karakteriseret ved gavlhuse opført med symmetrisk sadeltag der fremstår i Skælskørfarver. Udformning af fremtidige boliger skal tilpasses byens karakteristisk som baggrundsanalysen beskriver, er væsentligt at fastholde og som lokalplanens bestemmelser er udformet i overensstemmelse med. Dertil er den eksisterende lokalplan 15 også i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, når det kommer til udformning af byggeri.

Administrationens vurdering er, at på trods af at man evt. hæver terræn med 0,5 meter, fortsat vil kunne opføre et fornuftigt beboelseshus med en udnyttet tagetage (nye huse må opføres i 1½ etage i Kajgade)

Planafdelingen indstiller ingen ændringer i lokalplanen.

(BM) har konkrete ændringsforslag til lokalplanforslaget, herunder at lokalplanen skal give tilladelse til opførelse af huse i 2 plan uden krav om taghældning (fladt tag). BM bemærker, at indenfor rammeområde 3.1BE2 er der allerede adskillige huse med fladt tag og som dermed ikke overholder de nuværende regler omkring taghældning eller farve, bl.a. Kajgade 18, Falckbygningen, Solsikken, biblioteket. Et blik ud over området fra den sydlige havn (Harboesiden) – vil yderligere dokumentere at der i rammeområde 3.1BE2 er etableret mange bygninger med farver på tage, mure, vinduer, døre samt væsentligt at tagkonstruktioner i stor udstrækning ikke er udført som foreslået i lokalplanen.

(BM's) begrundelse for ændringsforslag er at muliggøre den nødvendige højvandssikring ved byggetilladelser udstedes i minimum kote 2,2. At muliggøre fuld udnyttelse af første sal samtidig med at overholde bygningshøjde på 7,5 m (accept af fladt tag). Endelig at imødekomme klimaambitionerne ved at tillade solceller på tage uden de er synlige fra veje og pladser.

Slagelse Kommune
Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

plan@slagelse.dk

Naverland, den 2. februar 2022

Forslaget til lokalplan 1245

Tak for det tilsendte lokalplanforslag. Som ejer af matrikel 274c støtter vi fuldt op om intentionerne i lokalplanforslaget. Vi glæder os over at de gamle stationsbygninger er med i SAVE-vurderingerne, idet den egentlige stationsbygning med plader for vinduerne og manglende vedligeholdelse igennem adskillige år desværre indbyder til yderligere hærværk af forskellig art. Den nuværende situation i området gør det utrygt at opholde sig på stedet, der jo fortsat tjener som knudepunkt for byens kollektive trafik.

Derfor så vi meget gerne at stationsbygningen snarest bliver sat grundigt i stand og at der på stedet etableres 'sunde aktiviteter' med en lang åbningstid, således at der kommer mere liv i området – især om aftenen. Med mere liv på stedet vil området blive mindre hjemsogt af sådanne grupper, som kunne finde på at udøve hærværk og begå grove drengestreger.

'Sunde aktiviteter' kunne fx være supermarked, kiosk, café, 7-Eleven butik, restaurant, bibliotek og lignende. En bypark som nærmeste nabo vil ikke i sig selv skabe tryghed i området i døgnets mørke timer.

Konkret om forslaget til text for **Plannummer: 3.1BE1** vil vi foreslå at det i beskrivelsen af den fremtidige anvendelse specifikt nævnes at området fortsat skal tjene som trafikknudepunkt for den offentlige trafik.

Med venlig hilsen

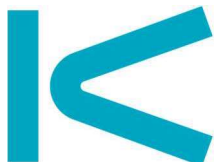
Michael Brandt-Nielsen

Michael Brandt-Nielsen

seniorkonsulent

(tlf (+45) 8817 1001, mail: Michael.Brandt-Nielsen@keolis.dk)

cc driftschef Jens Warnock, der er chef for vore aktiviteter i både Skælskør, Slagelse og Korsør (jens.warnock@keolis.dk)



Fra: Bertil de Waal <waal@stofanet.dk>
Sendt: 2. marts 2022 17:54
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: Lokalplan 1245

Kommentarer til "Forslag til Lokalplan Nr. 1245"

Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte

BEFÆSTELSE

5.3 Befæstelse, torve, fortovs- og gadebelægning

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

Ordlyden er uklar, og i en vis forstand i direkte konflikt med de eksisterende forhold på Algade. Vi har ingen bil, men klarer os til dagligt med at cykle rundt i Skælskør. På grund af den meget ujævne gadebelægning er det i praksis **umuligt** at cykle lovligt på Algade. Når vi en gang imellem er tvunget til at færdes på Algade, cykler vi konsekvent på fortovet for at undgå at få ødelagt cyklen (og for ikke at få slået plomberne ud af tænderne).

Den nuværende belægning på Algade understøtter ikke den givne færdsel men forhindrer den.

- **Vi opfordrer til at både tekst og gadebelægning ændres, så det bliver muligt at cykle overalt i byen.**

6.3 Tekniske installationer i bebyggelse

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

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

Varmepumper skal placeres mindst 2,5 meter fra naboskel.

6.6 Solcelle- og solvarmeanlæg

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

Vi er glade for ordlyden af pkt. 6.3 og pkt. 6.6. De pågældende installationer er både støjende og grimme. Men de to punkter rejser et nyt problem, som lokalplansforslaget slet ikke beskæftiger sig med. De enkelte parceller i den centrale del af Skælskør er relativt små, og er i de fleste tilfælde uegnede til jordvarmeanlæg. Hvis man regner med at udfase naturgasfyr og oliefyr i fremtiden, så er der kun elektriske radiatorer eller fjernvarme tilbage som mulige varmekilder. Som det ses nedenfor, er fjernvarme overhovedet ikke nævnt i forbindelse med Slagelse Kommunes Forsyningsvirksomhed.

- **Vi skal opfordre til, at Slagelse Kommune udarbejder planer for fjernvarmeforsyning i Skælskør**

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

Kloakplanlægning

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

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal følge spildevandsplanen.

Vandforsyning

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

Renovation

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

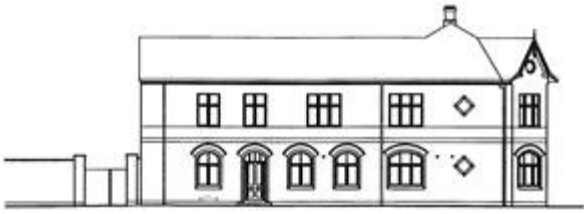
Belysning

Med venlig hilsen

Bertil de Waal
Karen Tommerup Jensen
Strandgade 20
4230 Skælskør

waal@stofanet.dk
kvj@stofanet.dk

KTJ: (+45) 21 68 31 19
BW: (+45) 93 87 53 25



Teknik og Miljø
Byggeri
Dahlsvej 3
4220 Korsør

IND
Plan & Byg
Teknik & Miljø

Skælskør
6. Juni 2014

Ved brev af 27.5.2014 er der fremsendt kommentarer og løsningsforslag på baggrund af mine bemærkninger i partshøringen angående afslag på opsætning af altan på Skovvej 26, 4230 Skælskør.

Jeg har nu læst disse kommentarer og takker for forslaget om opsætning af alternativ altan.

Jeg vil på nuværende tidspunkt gerne takke nej til dette.

Først vil jeg gerne understrege, at jeg stadig ikke forstår, at en ting/et hus kan have to forsider?

Jeg kan ikke finde nogen steder, hvor dette fænomen er defineret?

Endvidere vil jeg påpege at, grundet husets placering vil en altan på 1,2 meter kun være brugbar på et særdeles afgrænset tidspunkt af morgenen m.h.t. sollys-indfald.

Til sidst vil jeg gerne kommentere på jeres forslag om etablering af en alternativ altan. Jeg synes slet ikke, at det vil passe ind i husets arkitektur at etablere en lille, sort altan på en stor, lys, nybygget facade med god plads omkring. Jeg får straks associationer til en mørk baggård med meget begrænset plads. Men dette er jo et spørgsmål om øjnene, der ser. Ligesom det jo f.eks. også er en smagssag, om man synes Jens Baggesen skolen i Korsør passer ind i sin kontekst...

Jeg vil hermed, for nu, afslutte Davids kamp mod Goliat.

Med Venlig Hilsen



Rikke Bonne
Skovvej 26
4230 Skælskør

Høringssvar til lokalplan 1245 v. Anja Kiersgaard, Strandgade 15A og B, 4230 Skælskør

Hvorfor udformer en kommune en bevarende lokalplan?

Man kan styrke en pæn, levende by i sin egen ret, benyttet og befolket af byens egne brugere

Eller man kan bevirke en pyntet kulisser, der besøges af gennemrejsende og som en anden soveby leverer medarbejdere til ANDRE byer.

- Hvad er visionen for fremtidens Skælskør – hvad vil kommunen med denne her bevarende lokalplan?
- Burde i ikke have spurgt i Skælskør, hvad VI ønsker os for en by – før i kom for langt med lokalplanen?

Og Nej: det forudgående arbejde med kommuneplan opfatter jeg IKKE som borgerinddragelse. Der er i realiteten meget få borgere, som véd, hvor vigtigt det er at engagere sig og/eller har den fjerneste anelse om at arbejdet i gang. Den slags processer er ikke reelt inddragende.

Nu foreligger en lokalplan, som efter min bedste overbevisning er en ommer.

- Lokalplanen hindrer udvikling og fleksibilitet
- Lokalplanen påberåber sig at trække på historien, men tvinger fx den historiske handelsegade Strandgade til kun at kunne være til boliger.
- Lokalplanen foreskriver farver, men ikke materialer, hvilket ellers er det, som betyder allermost for gamle huse. Men farverne betyder noget for turisterne – i kulisserbyen.
- Den forvalter enten helt ned i detaljen (fx typen af tagvinduer eller farve på porte) eller overlader i brede penselstrøg til en tilfældig byggesagsbehandlers personlige smagsdommeri at bestemme på vegne af en bygningsejer.
- Og frem for alt foreskriver lokalplanen dyre løsninger!

Det er virkelig svært at finde konsistens!

I får ikke den by, som lokalplanen beskriver – en historisk korrekt kopi af fortiden, som i Christiansfeld, Gl Skagen eller Dragør. Det er alt for sent! Skælskør er alt for renoveret med alt for forkerte metoder i gennem alt for mange år. Der er i nutidens Skælskør alt for meget cementmørtel, thermovinduer og diffusionslukket maling til at opnå den by, i beskriver i lokalplanen.

Og der er på ingen måde den samme økonomi til stede som i de nævnte byer. På Vestsjælland er der ikke masser af luftkaptajner, velhavende storbyboere eller fondsmidler. Her er vi almindelige borgere med almindelige lønindtægter.

Er kommunen et stærkt forbillede for bevaring og en pæn by, som vedligeholder sine egne faciliteter lige så godt, som man ønsker for borgernes vegne? Jeg mener nej.

Magasinets facade skal pudses om for anden gang på 6 år, fordi man bruger forkerte materialer og i øvrigt salter fortovet alt, alt for meget – der ligger håndfulde af salt nogle gange. Det kan bygningerne ikke tåle.

Fortovene sejler afsted med knækkede fliser og dæksler både over og under niveau. Der er et væld af forskellige belægninger. Stier er hullede og dårligt dræned med huller og kæmpepytter. Der savnes gadelamper og lys om vinteren.

Kommunen beder borgerne punge ud til bygningerne, men følger ikke trop med det mellem husene.

En bevarende lokalplan kan være rigtig fin, men start forfra! Begynd med at involvere os borgere i at formulere visionen for fremtidens Skælskør og sæt barren for styring i lokalplanen ned til at omfatte byens skala og hovedgeometri – med forståelse for historiske træk og Skælskørs egenart.

Bevaring – hvad skal bevares og hvem skal bo indenfor lokalplansområdet?

En bevarende lokalplan medvirker til en generel forskønnelse af nogle områder til glæde for almenvellet. Men vejen dertil er brolagt med begrænsninger for de enkelte ejendomsjere indenfor lokalplanen.

Har kommunen en beregning på (eller overvejelse omkring), hvorvidt den generelle forskønnelse af hele området økonomisk opvejer begrænsningerne/omkostningerne på den enkelte ejendom? Med andre ord: hvad betyder en bevarende lokalplan generelt for salgspriserne på de ejendomme, som er omfattet af lokalplanen?

Og hvad betyder lokalplanen for drifts- og vedligeholdelsesomkostningerne for ejendommene i lokalplansområderne? Mange af lokalplanens krav til renoveringsarbejder er tidskrævende og dermed dyre at få udført eller der er kun få håndværkerfirmaer, som besidder de rigtige kompetencer og materialekendskab. Dermed er der begrænset konkurrence for udførelsen af arbejderne og det er også dyrt for ejerne.

I sidste ende: hvor mange fremtidige ejere har råd til at vedligeholde et ældre hus i lokalplanens område? Eller har lyst og viden til selv at afsætte tiden?

Jeg er nervøs for, at jeg når jeg skal flytte på plejehjem, må sælge huset til en for lav pris, fordi markedet bliver for lille og det er for bøvlet og dyrt at vedligeholde det.

Mine høringssvar afspejler dette fremtidssyn.

Privat for os i Strandgade 15

Lokalplanen betyder, at de præmisser efter hvilken jeg for 8 år siden købte netop dét hus i Strandgade – udvikling og fleksibilitet – nu ikke længere findes. Dermed tager lokalplanen noget meget vigtigt fra mig.

Lokalplanen kommer til at koste os i nr 15 en masse penge uden at give os noget igen. Og formentlig kommer den til at koste os en del potentielle købere, når engang vi er for gamle til at bo i huset og skal sælge.

- Vi kan ikke energirenovere, selvom vi kan benytte en metode, som kan blive rigtig fin - både arkitektonisk og effektmæssigt
- Vi er tvunget til at bruge hundredtusindvis af kroner på facaderenovering på en bestemt metode, som lokalplanen foreskriver, men som ikke sparer på varmeregningen
- Vi kan ikke udnytte en pt tom loftsetage, som ellers engang har været en del af lejligheden (og selvom vi har forvaltningens ord derpå)
- Vi kan ikke sælge huset til en familie, som vil bo på første og anden sal og have kontorerhverv i stueetagen.

- En ny køber skal bevare de oprindelige vinduer – men hvem pokker har lige kompetencer til at gøre det selv eller at betale sig fra det? Det tager 100-vis af timer og hvem siger, at det overhovedet er muligt? Og hvor mange oprindelige vinduer er der lige i Skælskør?

Det kan være rimeligt skræmmende for en køber at se alle de krav og begrænsninger uden at der følger penge med.

Hørings svar; paragraffer i selve lokalplanen:

Forudsætning: Strandgade 15 er en del af delområde 4 og bevaringsværdigt med et 3-tal

3.4: skal anvendes til boligformål. (Den gamle lokalplan: blandet bolig & erhverv)

Perspektiv: Hvorfor bruge en masse penge på en historisk udredning af byen, hvis den overhovedet ikke benyttes i Strandgade? Gaden har været en meget travl erhvervs-gade indtil for relativt nylig. Samtlige bygninger i gaden, på nær eet eneste, har igennem historien indeholdt blandet bolig og erhverv.

Privat: det ændrer aldeles på præmissen for hvilken jeg købte huset, nemlig at der er en fleksibilitet i blandet bolig og erhverv. Da jeg købte huset var der liberalt erhverv (arkitekttegnestue) i stueetage og bolig på 1.sal. Huset egner sig virkelig godt til at have kontor i stueetagen og at ejeren/den erhvervsdrivende bor ovenpå. Jeg kan nemt forestille mig købere fra fx København kunne se dette som et potentiale. Jeg har pt. registreret begge etager som bolig, men har absolut i tankerne at søge om registrering i givet fald en erhvervslejer melder sig og/eller at det vil have en positiv effekt på husets salgsværdi og størrelsen af markedet for huset, at det er muligt at kombinere bolig og erhverv.

Jeg anker dette punkt i lokalplanen kraftigt og opfordrer til at Strandgade kan have både boliger og erhverv.

7.5: OMFANG. Bebyggelsesprocent. Delområde 4: den enkelte ejendom må ikke overstige 35%.

(Den gamle lokalplan – ingen specifikation og dermed det dengang gældende bygningsreglement). I denne lokalplan omhandler det den sydlige del af Strandgade.

Der er formentlig ingen matrikler i Strandgade, som kan holde den lave %-sats. Vi selv har 52% i eksisterende, oprindelig ejendom og vi har én af de lavest bebyggede grunde. Det er umuligt at opnå 35% på matriklet og der har aldrig været det. Bebyggelsesprocenten bør kraftigt genovervejes og sættes op til noget som er opnåeligt og måske ovenikøbet inviterer til fortætning.

Privat: det ændrer aldeles på præmissen for hvilken jeg købte huset, nemlig, at der – som minimum - er mulighed for at inddrage det uudnyttede loft til bolig og derudover mulighed for yderligere småbygninger til fx værksted. Jeg har en mail fra forvaltningen fra 2013, hvoraf fremgår at jeg vil kunne inddrage loftet. Det har det været historisk (indtil mindst 1974) og det ville det kunne blive igen. Det vil nedsætte muligheden for salg af huset, hvis inddragelsen ikke kan forekomme, idet der pt. kun er to soveværelser i dén bolig, som vil kunne sammenlægges med loftet.

Jeg anker dette punkt i lokalplanen kraftigt og opfordrer til at bebyggelsesprocenten sættes op så den beskriver en tæt bebygget gade i en by – eller sættes fri. Der er rigeligt med andre hindringer, som vil holde bebyggelse nede.

7.7 Etageantal og højde.

Det er ikke FULDSTÆNDIG klart, hvordan der skelnes mellem at udnytte en bygnings eksisterende etager (f.eks. inddrage et ubenyttet tagrum) og at man ikke må forøge etagearealet? Dette skal stå meget præcist!

”Det er altid tilladt at udnytte en bebyggelses tagetage under forudsætning af, at husets etageantal ikke udvides”. Skal det forstås, som at man gerne må udnytte eksisterende (pt. ubenyttet, men benyttet til bolig indtil 1974) tagetage? Og at man dermed ikke udvider etageantallet? I givet fald: Jeg anker dette punkt i lokalplanen kraftigt.

Generelt: Der er stærkt brug for en begrebsforklaring af de forskellige ord: etageantal, bebyggelsesprocent oa begreber/ord. Og det duer ikke, at der er implicitte tilladelser i mellem linierne i lokalplanen. Den slags kender lægfolk ikke til. Når man som potentiel køber screener en by for købsemner og evt. tjekker lokalplaner, véd man ikke, at der kan ligge ”gemte” tilladelser – eller forbud – i teksten. Alt skal være helt tydeligt beskrevet – også hvorvidt evt. eksisterende loftsetager/-rum kan inddrages til bolig.

Specifikt: Mit hus har 2 fulde etager og et ubenyttet loft. Loftet har tidligere været benyttet til beboelse. Bl.a. derfor købte jeg dette hus.

Jeg anker jeg dette punkt i lokalplanen på det kraftigste, idet jeg opfordrer til at byen kan blive fortættet og som minimum udnytte eksisterende m2.

8.1: Bygningsbevaring generelt ingen huse må renoveres eller ombygges udvendigt uden ... kommunens tilladelse.

Hvad med bagfacader? Energirenovering? Vil det kunne blive tilladt at tilføje en udvendig, isolerende beklædning, hvis man benytter en traditionel byggeskik og byggeteknik (og dermed historisk) korrekte arkitektoniske detaljer? Selvom huset kommer til at fremstå anderledes end oprindeligt, men dog med tidstypiske detaljer (transformation)?

Privat: vores bagmur består af mursten i varierende kvalitet og farve. Murværket er meget slidt og porøst og dermed meget sårbart overfor slagregn og frostpassager. Fugerne smuldrer og gammel kalk og sækkeskuring drysser af. Facaden suger vand som en svamp. Det vil blive enormt dyrt at få murer-repareret facaden. Der er mange timers arbejde i at rense alle fugerne ud, fuge om, sækkeskure og kalke hele huset igen. Det ”eneste” vi får ud af omkostningerne (formentlig mindst 250.000 – 300.000 kr) er en tættere facade, som ser nydelig ud. Vi har ikke pengene. Facaden er en bagfacade, men kan ses fra Jernbanevej ude af sammenhæng med gadefacaden i Strandgade.

Et nemt alternativ kunne være at pudse facaden i en stærk cementmørtel og male den. Det er sket for langt de fleste bygninger i gaden og for rigtigt mange huse i Skælskør generelt. Det er vedligeholdelsesfrit – i hvert tilfælde i en lang årrække, men ikke historisk korrekt. Det forbyder lokalplanen dog ikke.

Et andet alternativ kunne være at isolere hele bagfacaden og beklæde med en traditionel træ-beklædning (fx tømmermandspanel med vandrette afbrydelser i form af vandrender, som efterligner gesimser og opstreger facadens geometri i forhold til vinduesflugter). Det er arbejde, som vi har råd til, som vi selv kan udføre og selv kan kontrollere kvaliteten af. Dertil vil det sikre facaden mod yderligere nedbrydning og samtidig hjælpe på varmeregningen og bidrage til den samlede nedsættelse af CO₂-udslip (jf EU-direktivet). Det er nemt at

vedligeholde og kan udføres med historisk korrekt geometri, detaljer og materialer, om end i et anderledes udseende end huset oprindeligt var.

Transformation snarere end bevaring: Jeg opfordrer til, at forvaltningen i lokalplanen indarbejder muligheden for at energireovering kan ske under hensyntagen til nogle bredere historiske hensyn end de snævre hensyn, som en regulær bevaring omfatter.

8.4 Bevaring, udvendige ændringer og ombygning

for både 8.1 og 8.4 er det aldeles umuligt at gennemskue, hvorledes sagsbehandlerens ramme for sagsbehandling vil blive fremover. Der står at der skal søges om tilladelse, men ikke efter hvilke præmisser man vil kunne få den.

Kan kommunen udfolde lidt om efter hvilke principper, der vil blive sagsbehandlet for alle de punkter der er nævnt under 8.1 og 8.4? Kan i beskrive, hvordan det sikres, at en tilladelse ikke beror på den til enhver tid siddende myndighedsperson og dennes personlige præferencer?

8.6 Bevaring, tekniske anlæg

Energianlæg må ikke kunne ses fra naboen eller fra veje osv. Det er dermed i praksis ikke muligt overhovedet i Delområde 4 – Strandgade sydlige del, at indvinde energi, selvom den er lydløs.

Privat: dermed mistede vi muligheden for at opsætte solfangere på baghusets tag. Endnu en fleksibilitet er inddraget.

Jeg anker ufleksibiliteten i dette punkt og foreslår, at man i særlige tilfælde vil kunne indvinde (lydløs) energi på egen grund efter aftale med naboer og at dette kan tinglyses.

8.7 Farver, facader

der udtrykkes holdninger til farverne, men ikke kvaliteten af malingen. Det er ikke en god idé. Farverne har en betydning for oplevelsen af noget oprindeligt, men det har i mindst lige så høj grad farvernes glans og patinering. Hvis der skal være bestemmelser om farver, bør der uddybes om overfladebehandlingens øvrige virkemidler. Farver med plastbindere er typisk blankere end traditionelle farver. Farver indlejret i cementholdige bindere patinerer ikke eller – i bedste fald – meget sent og anderledes end traditionelle farver.

Hvordan ser virkeligheden ud i Skælskør? Er det ikke for sent at lovgive om dette? Eller omvendt: de få af os som endnu ikke har pudset og malet vores huse skal til at spørge om lov – ikke alle dem som allerede har gjort det? Har kommunen tænkt sig efterfølgende at gennemgå lokalplanområderne og bede folk om at rette på miseren, hvis farver viser sig at være forkerte ift lokalplanen?

8.8 Farver, døre og porte

Der foreskrives mørke farver. Det er ikke historisk korrekt at døre og porte er mørke. Fx er det ene af de fire palæer i Amalienborg for nylig fået opmalet hoveddør og port i okker farve.

Jeg vil opfordre til at teksten ændres til noget i stil med 8.9 Farver, vinduer så man får en mørkere palette at arbejde med.

Privat: hos os kommer porten ikke til at blive malet mørk. Det vil visuelt "slå hul" i huset. Jeg har et foto af huset fra 1977, hvor porten står i en lys grå ligesom nu. Det klæder helheden.

Når hoveddøren og porten skal opmales på ny, bliver det i en lys gultonet grå i spejl og rammer med en lysere umbratonet opstregning af spejlene eller evt en lakering, så det ualmindeligt fine træ kan ses.

8.10 Om- og tilbygning, samt ny bebyggelse smlg med 8.8 Farver, døre og porte.

Der er et kæmpestort og uforståeligt spring i de to punkters begrænsninger – i det ene regulere man helt ned til farven på en dør og i det andet ”kan nybyggeri opføres i et nutidigt formsprog, hvis projektet som helhed – efter kommunens vurdering – afspejler høj kvalitet....”.

Jeg anker, at man i nogle punkter ønsker at detail-styre og i andre punkter opstiller mulighed for kommunalt smagsdommeri uden nærmere beskrivelser af udfaldskravene. Hvis vi i de eksisterende ejendomme ikke kan sætte solfangere op på baghuse eller male vores porte lysegrå eller isolere udvendigt, skal der være tilsvarende stramme bestemmelser or nybyggeri, så det ikke ødelægger dén helhed, som vi andre døjer med at bevare. Det er simpelthen noget rod.

8.12 Facader, materialer og udformning

der må ikke filtses, vandskures, sækkeskures eller berappes. Dette er ellers traditionelle metoder, som kan hjælpe en ujævnt muret (bag-)mur til at fremstå lidt mere jævn og dermed mere vandafvisende. Hvorfor ikke tillade de fire former, som alle tillader mursten og fuger at skinne igennem og snarere skelne mellem dem og en pudsning, som giver en meget glattere overflade?

Privat: Vores bagfacade er meget synlig fra Jernbanegade og er sækkeskuret/vandskuret oprindeligt og med mange lak kalk ovenpå. Dette er nødvendigt at gøre igen, hvis ikke jeg da får lov til at energirenovere med en traditionel træbeklædning.

Det er generelt problematisk for Strandgade-ejendommene, at der er så mange begrænsninger på områder, som kan ses fra vejen eller naboerne, for det kan man de fleste steder.

Ad. 8.12 s.21 øv.: ”Isolering bør arkitektonisk set ske indefra, dette gælder alle bygninger. Der bør ikke være nogen form for udvendig isolering eller anden form for beklædning på gadefacaden....”. Jeg kan være enig fsva. facader i den gade, som bygninger har adresse i. Men ikke for bagfacader, selvom de evt. kan ses fra andre gader eller naboer. Der skal det være muligt at efterisolere udvendigt. Man kan jo ikke se både for- og bagfacade samtidig og dermed forbinde byggeskikken i de to facader. Byggeteknik kan det i øvrigt være risikabelt, at efterisolere indvendigt. Der er er risiko for fugt – frost – afskalning og skimmelsvamp.

Jeg vil opfordre til at lokalplanen åbner for udvendig efterisolering på bagfacader – også selvom de kan ses fra andre gader/naboer.

Ad 8.13 ”Endvidere er det for de ældre huse særligt vigtigt at anvende diffusionsåbne materialer, således fugt inde fra huset kan ledes ud”

Opfordring: Fjern Ad.8.13.Det bør ikke stå i en lokalplan, da det kun er en meget lille del af en meget kompleks historie om fugtvandring og dugpunkter. Henvis generelt til solide kilder med gennemtestede metoder til renovering og udelad eksempler eller dele af historien, som forsimples helheden.

I øvrigt er det svært at forstå, hvorfor lokalplanen pludselig interesserer sig for diffusionsåbenhed hér, når man ikke interesserer sig for om nye vinduer sættes i med værk og mørtelfuge eller plastfuge inde og ude – samme fugt-problematik.

8.38 vinduer på ældre huse (opført før 1960)

I praksis vil det ikke være muligt at bevare de oprindelige vinduer evigt og det er voldsomt tidskrævende og derfor dyrt at hovedrenovere sine vinduer. En udskiftning til nye vinduer efter kravene i lokalplanen vil også blive dyrt. Kitfalsede, ét-lags-vinduer er ikke en standardvare hos vinduesfabrikkerne og der er ikke mange snedkerier tilbage, som kan udføre specialleverancer.

Privat: vi udfører pt. 2. hovedrenovering i husets levetid af de oprindelige vinduer på bagfacaden. Det er ikke sikkert, at der vil være træ tilbage til en 3.hovedrenovering til sin tid. Vi har selv i rimelig grad de håndværksmæssige forudsætninger for at udføre arbejdet. Hvis vi ikke havde haft det, havde vi været nødt til at udskifte til nye eller skrue vinduesrammerne fast så de ikke dratter ned når de bliver for dårlige.

Jeg opfordrer til at punktet omskrives til: Oprindelige vinduer skal *i videst muligt* omfang bevares.

8.42 Porte "...males med en dækkende maling."

Civil ulydighed vil kunne forekomme. Se 8.8.

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: memo@digitalpost.dk
Sendt: 22. marts 2022 09:59
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: {{PLAN}}Vs: Brev fra kommunen: offentlig høring Videresendt af Lene Gammelgaard Nielsen
Vedhæftede filer: Brev fra kommunen_ offentlig høring.pdf

Denne email er en videresendelse af en Digital Post meddelelse, med tilføjet note: Til Borgmesteren

Jeg konstaterer, at der pt er ved at blive opsat overvågnings kameraer i Skælskør

Venligst send lokal plan med høring for denne krænkende disposition

Beslutningsgrundlag

Lokal lovhjemmel

Begrundelse og dokumentation for proportionaliteten i denne krænkelse af borgernes ret til at færdes frit og uovervåget

I henhold til eksisterende undersøgelser, kan det ikke dokumenteres, , at overvågningskameraer i det offentlige rum nedbringer kriminalitet. Så HVAD SKER DER?

Lene Gammelgaard

cand jur.

Lene Gammelgaard Nielsen

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: john Ulrich Pedersen <juphag@gmail.com>
Sendt: 22. marts 2022 16:58
Til: Planhøring – officielle postkasse; Presse - Sjællandske (Slagelse); Miljø, Plan og Teknik
Emne: Algade Skælskør

Pullerter i Algade.

Jeg var med til mødet om lokalplan nr. 1245 den 22. februar 2022 på biblioteket i Skælskør, hvor det blandt andet blev nævnt at nogle ejendomme ikke måtte sætte hverken varmepumper eller oplader til deres elbil uden på huset. Hvad ser vi nu i den for 15-20 millioner istandsatte Algade (så den så mere oprindelig ud) ?

Vi ser anlæg af pullerter midt i gaden og eltavlen som skal styre det ,anbragt næsten midt på kørebanen ved siden af et parkeringsskilt, meget smukt!!!!!!!!!!!!!!

På gavlen af museet er der en el-tavle i forvejen, hvorfor anbringes den nye el-tavle ikke ved siden af i stedet ude på kørebanen.

Galimatias vil jeg sige, som skal kigge på det hver dag, men hvad med alle de andre beboere?

Hvis dette anlæg er permanent, er det åndsamøber der er ansat i planlægningen.

Så kig dog på det.

venligst

John Ulrich Pedersen

Algade 7.1

4230 Skælskør.

Slagelse Kommune, Plan

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Plan@slagelse.dk

Slagelse, den 23. marts 2022

Indsigelse til forslag om Lokalplan 1245, vedr. matrikel 253i Skælskør Markjorder

Ejendommen Stationsvej 3A, 4230 Skælskør, matrikel 253i Skælskør Markjorder er omfattet af den foreslåede lokalplan 1245. Ejendommen er beliggende i delområde 5, og indeholdt i plannummer 3.1B6.

Af bilag 5 fremgår det at ejendommen foreslås til SAVE Bevaringsstand 4, hvilket der hermed gøres indsigelser mod. Bygningen har i dag bevaringsstatus 7 i henhold til Slots og Kulturstyrelsens register (FBB).

Ejendommen fremstår i meget ringe stand og ikke original stand. Ejendommen er netop handlet til en handelspris som tager højde for ejendommens stand. Handelsprisen var kr. 1,00.

Originaliteten er på ingen måde bevaret og kan ikke genskabes, da der hverken foreligger dokumentation i form af tegninger, billeder af ejendomme, ligesom ejendommen kan konstateres ombygget siden opførelsen. Hvor mange ombygninger der er tale om, er usikkert, men der er minimum tale om 1 tilbygning og et antal ændringer af bygningen.

I Kulturhistorisk -arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte fra 2021, udarbejdet af arkitektureta ps omtales Stationsbyen fra side 36, men ejendommen Stationsvej 3a er ikke omtalt, hvorfor en højere bevaringsværdi end den nuværende ikke giver mening. Der omtales alene autoværksted på den vestlige side af Stationsvej samt Håndværkerforeningens bygning på Havnevej 46

Det kan ved en gennemgang af bygningen konkluderes, at ejendommen oprindeligt har bestået af den største del af bebyggelsen (garagebygningen) samt baghuset. Baghuset er måske endda den ældste del af ejendommens bebyggelse, hvor den store del af bygningen kan være opført efterfølgende.

Sidebygning på sydsiden er tydeligt opført senere. Den er bygget i gasbeton, som ikke anvendtes i 1925 som ejendommens opførelses år står til. Byggestilen minder ikke om resten af bygningen og tagfladen er vendt i forhold til de øvrige bygninger. Indvendigt er det tydeligt, at der er tale om en tilbygning, da det oprindelige udvendige fundament også ses indvendigt i rum i sidebygningen.

I den største del af bygningen er alle vinduesåbninger ændret. Det ses tydeligt på den side af bygningen, som vender mod Havnevej 46. Vinduer har tidligere været med bue foroven, hvilket ses af murstensforløb, mens der i bygningen nu er bredere rektangulære vinduer, som er større end de oprindelige må have været. Udseendet af de oprindelige vinduer kendes ikke ok kan derfor ikke genskabes.

Det må antages at det ikke er alle nuværende vinduer, som tidligere har været vinduer. Nogle må have været døråbninger. Der kan ses uregelmæssig forløb af murværkets skifter, hvilket antyder at døråbninger er muret til.

Portåbningerne er ikke originale. Dette ses også af forløbet og afslutningerne på mursten i portåbninger. Det er tydeligt at der er skåret i murværket. Dette viser at portåbninger i endegavle ikke er som oprindeligt, men oprindelig udseende kan ikke genskabes.

Der vedlægges en række fotos af bygningen, som viser stand og detaljer på murværk.

Bygningen accepteret holdt i samme bevaringsstatus som den nuværende – kategori 7, jf. FBB.

Med venlig hilsen

Claus Møller Christensen (ejer af ejendommen Stationsvej 3a, 4230 Skælskør)
Sct. Jørgensgade 15
4200 Slagelse



UDESERVERINGSAREAL TIL CAFÉ/RESTAURANT I DEN TIDLIGERE TOLDBOD
 FORSLAG AF 28.02.2022 FOR INVEX ApS, SKÆLSKØR (EJ FAST MÅLESTOK)



UDESERVERINGSAREAL TIL CAFÉ/RESTAURANT I DEN TIDLIGERE TOLDBOD
 FORSLAG AF 28.02.2022 FOR INVEX ApS, SKÆLSKØR (EJ FAST MÅLESTOK)

Sorø d.24 Marts 2022

Høringsvar vedr. Forslag til lokalplan 1245 Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte

Nærværende høringssvar vedrører Søndergårds Have, matrikel 131a Skælskør Bygrunde som undertegnede ejer.

Ejendommen er i dag omfattet af lokalplan 131 af Juni 2006 samt lokalplan 1109 af Marts 2013.

I gældende lokalplaner gives mulighed for opførelse af op til 36 boliger med en gennemsnitboligstørrelse på ca. 80 m². Bebyggelsen må opføres i indtil 2,5 etager. Derudover gives der i lokalplan 1109 mulighed for, at randbebyggelse mod Strandgade må anvendes som både bolig og hotelvirksomhed.

Ovennævnte byggeret fra lokalplanerne 131 og 1109 ønskes fastholdt på matriklen således, at der kan udføres et større boligprojekt på grunden, eventuelt suppleret med hotelvirksomhed i randbebyggelsen mod Strandgade.

Den fremtidige lokalplan 1245 skal være byggeretsgivende for matriklen ligesom plangrundlaget har været hidtil.

I supplement til ovenstående ønskes det ligeledes, at de eksisterende byggefelter fra lokalplan 131 og 1109 indføres i lokalplan 1245 Bilag 4.

Ovenstående bemærkninger om fastholdelse af nuværende byggeret er begrundet i, at området skal udvikles.

Jeg ønsker at blive orienteret om håndteringen af nærværkede høringssvar inden lokalplanen fremlægges i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget.

Med venlig hilsen
Kaj Jensen

Ejendomsselskabet X ApS
Grøftevej 4B, Grøfte
4180 Sorø
Tlf. 58 54 14 84



Slagelse Kommune
Planforvaltningen
Att. Else Marie Hedegaard Jensen

Holbæk d. 25 03 2022
J.nr. MVE.P1228

Udtalelse om kulturhistoriske interesser til lokalplanforslag 1245 Bevarende lokalplan for Skælskør Bymidte i henhold til museumsloven §23.

Museum Vestsjælland har modtaget høring af lokalplanforslaget og har gennemgået sagen.

Museum Vestsjælland har deltaget i følgegruppens arbejde og har derigennem bl.a. bidraget til øget opmærksomhed på de baggårdsmiljøer der er omfattet i lokalplanen. Lokalplanen har mange gode bevaringsbestemmelser. Vi har ikke yderligere at bemærke.

Nyere tids interesser: fremsendt 10-12-2021

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

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

Arkæologi/jordfund:

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.

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

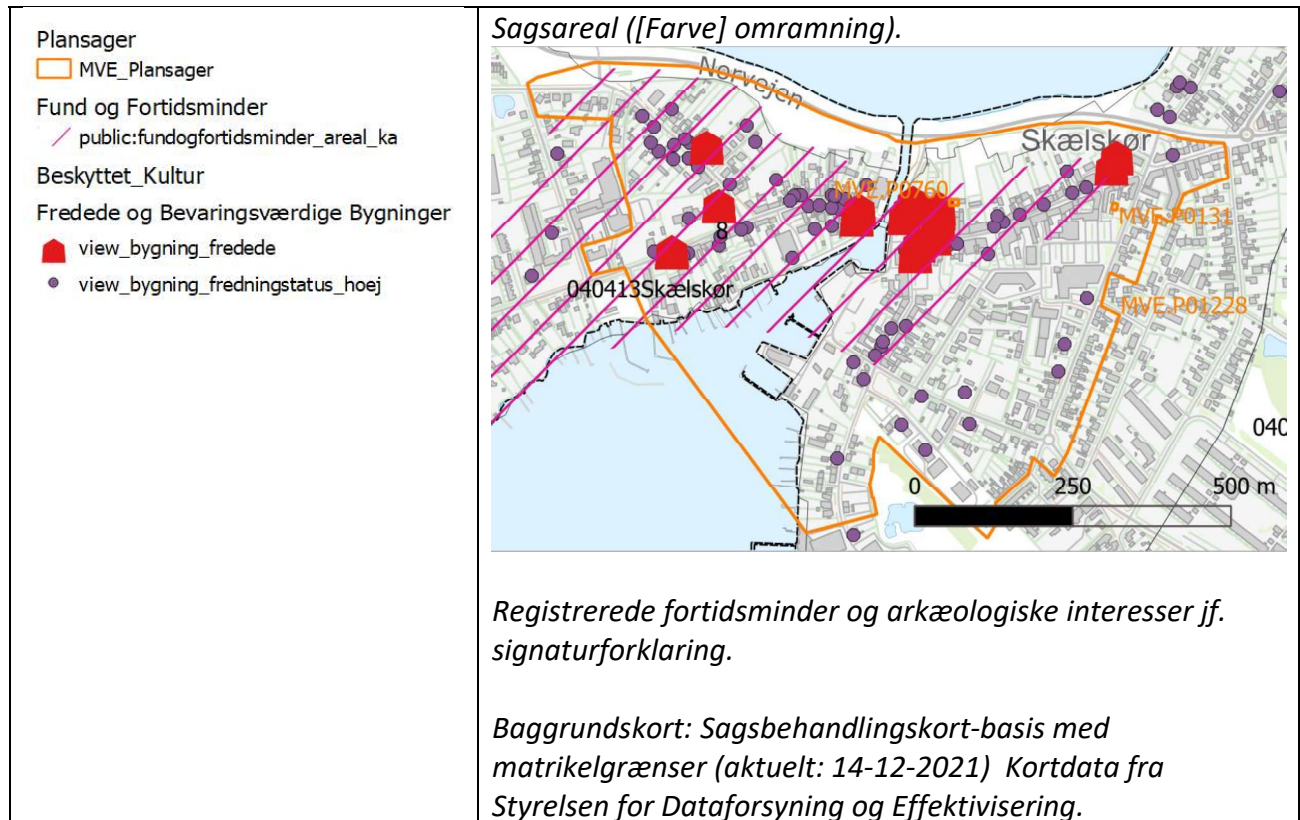
En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Vi 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.

Har De spørgsmål, er De velkommen til at henvende Dem til museet.

Med venlig hilsen
Helle Ålsbøl
Museumsinspektør, nyere tid

Kortbilag til MVE.P1228



Kommentarer til Lokalplanforslag 1245 - Bevarende lokalplan for Skælskør Bymidte.

Overordnet synes jeg at det er udmærket at de nuværende gældende lokalplaner i området nu foreslås samlet i én bevarende lokalplan.

Lokalplanforslaget er meget detaljeret og et godt værktøj til at bevare den særlige stemning i Skælskør som ved sin beliggenhed omkring Fjord og Nor er ganske unik.

Ad 3.3

Jeg mener at anvendelsesbestemmelserne i delområde 3 bør justeres, idet jeg synes at det ikke er naturligt, at delområde 3 ved havnen skal have nøjagtig de samme anvendelsesbestemmelser, som delområde 3 ved Stationsområdet.

Anvendelsen "*undervisnings, trænings og aktivitetslokaler, teatersal, klubrum. Der må indgå offentlige aktiviteter som f.eks. samlingssted for børn og unge, offentlige formål og lignende funktioner*" synes jeg fint kan placeres ved stationsområdet bl.a I nogle af de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Derimod synes jeg at det vil være unaturligt og måske risikabelt at have nøjagtig de samme anvendelsesmuligheder i delområde 3 – ved havnen, hvis nogen skulle få den ide, at placere nogle af disse ovennævnte funktioner der.

Jeg synes, at det vil være mere naturligt, hvis hele havneområdet, på begge sider af havnen, indgår i et fælles delområde i lokalplanen med tilpasset blandet anvendelse til havneområdet.

Jeg synes derimod, at det er fint og rigtigt, at der kræves særskilt lokalplan tilvejebragt ved udstykning af de nævnte matrikler i §4.

Ad. 8.12.

Jeg forstår ikke, hvis nybygninger ikke må udføres med filsede/vandskurede facader mod gaden?

Ad. 8.17.

Jeg synes at taghældninger bør ændres til 40-50 grader, da det vil give et mere "levende tagbillede" De vil endvidere give bedre udnyttelsesmuligheder af tagetager i smalle bygninger.

Marts 2022

Michael Käszner

Kajgade 20, 4230 Skælskør

Kære Else-Marie,

Tak fordi I giver muligheden for at mn kan gøre indsigelser, og hvor er det dejligt at være kommet til en ny by. Jeg er uddannet i Oplevelsesdesign og har stor kærlighed til mit nye 1800tals hus og forståelse for byplanlægning og det autentiske miljø, og vil derfor gerne give mit blik på solskinsbyen Skælskør og håber, du og dit team vil tage godt imod det.

Om man er turist, besøgende eller bosiddende i Skælskør bør vi hjælpe med at skabe oplevelsen af at man kan færdes i en lille, rolig, kunstnerisk og kulturel sfære.

Som det er lige nu kører bilerne på Vestergade stærkt; netop fordi bygningerne er gamle er de ikke bygget på samme måde som nye huse og derfor skaber den meget trafikerede vej et larmende og mindre charmerende kvarter, der ikke bidrager til den unikke stemning og følelse, der bør være i en skøn by som Skælskør. Det mener jeg, vi bør hjælpes ad med at gøre noget positivt ved.

Lige nu skal børn passe på om dagen når de går til og fra skole, om aftenen og natten fræser både biler og motorcykler forbi (som gør det svært at sove ubesværet i de gamle huse og færdes sikkert), beboernes husdyr bliver dræbt på vejen og ældre skal passe på når de krydser vejen og ikke går helt så stærkt som os andre. Jeg oplever ofte biler bremses hårdt op lige udenfor døren, og kører uhensigtsmæssigt.

Kulturen er ved at blive udbygget op ad Skovvej som er et virkelig positivt tillægsstykke til at skabe en særegen by, og Vestergade er så småt på vej mens miljøet mod kirken er helt unique -men man oplever som ny i byen slet ikke at kunsten og den smukke gamle kirke er der, fordi man oplevelsesmæssigt ikke ledes den vej naturligt. Man møder blot en befærdet vej, og bliver kun glædeligt overrasket hvis man kommer til kirken.

Jeg er, ligesom mange af de andre i aldersgruppen man må forvente man gerne vil tiltrække til byen for at kunne vækste, i en alder hvor jeg tænker på at få børn, og pt. er Vestergade ikke attraktiv for børnefamilier -på trods af der med få tiltag og for relativt få midler burde kunne skabes en fantastisk, rolig og tryk gade mod Algade.

Jeg er også i en periode, hvor jeg kan bidrage til kulturen som kunstner og butiksejer, der passer ind i miljøet, trækker på de lokale kræfter og kan levere autentiske varer, der passer til besøgende og til klientellet – vejen fra Kirken og ned langs Vestergade ligger helt naturligt ned til havnemiljøet og bymidten på Algade og virker helt oplagt som smeltet sammen, men hvordan skal man udvide og bidrage med nye tiltag og atmosfære på Vestergade, hvis ikke farten sænkes og de mennesker der opholder sig der, i nogen grad tilgodeses?

Jeg har valgt at flytte til byen og investere del penge på at få forbedret de ting, der ikke var i god stand og med respekt for det eksisterende. Jeg bruger en del penge på at skabe mit 'nye hjem', men jeg forstår godt det er svært at tiltrække mange til de boliger der står tomme og at andre beboere ikke lægger ret mange penge eller renovering i deres huse mod Vestergade på trods af de står fint og attraktivt ud mod vejen der kunne være en del af miljøet, fordi man skal have følelsen af at man gør en god investering og har lyst til at blive boende og hjælpe byen og lokalsamfundet med at gro og vækste.

Derfor er det virkelig skønt at I er på sagen til at tage disse overvejelser op, for jeg ved det er en stor opgave og jeg vil meget gerne gøre mit for at hjælpe med at gøre Skælskør til en by på Danmarkskortet, der vil stå frem som noget helt specielt, der giver andre lyst til at komme, besøge -og som vi alle sammen, ikke mindst, kan være glade for at bo i og stole af.

Har I lyst til at snakke om tiltag eller oplevelsesmæssig byplanlægning, tager jeg gerne en snak over en kop kaffe ved lejlighed -og ellers glæder jeg mig til at se hvordan det hele udvikler sig.

Mvh.,
Michelle Maria

d. 27.03.2022

Notat:

Til

Else-Marie Hedegaard Jensen.

Vi er flyttet til Skælskør, Vestergade 13 i juli 2021. Vi har oplevet byen som en køn by med venlige og imødekommende mennesker. Vi er fortsat i færd med at gøre husene bedre i stand, men det tager længere tid end vi havde forventet, grundet travlhed hos alle håndværkere. Vi er altid interesseret i at indgå i en dialog mhp. at området bevarer sit særlige præg.

Ang. Forslag til lokalplan 1245, Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte i offentlig høring.
Konkret ang. Vestergade 13, Skælskør og Kajgade 8, Skælskør.

Indsigelser, kommentarer og bemærkninger.

1. forslaget indeholder en SAVE vurdering. Hvordan er bevaringsværdien udregnet for de forskellige bygningsdele? = hvilken kategori (1-9 tilhører de enkelte bygningsdele?) – Og hvad er så den samlede værdi for henholdsvis matrikel 106a og 106b. (Er rubrikken: 'Bevaringsværdig værdi' den værdi bygningsdelen tildeles? – og hvordan er dette så udregnet?)
2. Vestergade 13, bygning 5. Under: Notat om omgivelser 'Deler gård med Kajgade 8. ' Der er tale om 2 matrikler - jf. matrikelkort: Matrikel 106a + 106b, Under rubrikken: ' Skælskør Bygrunde 106a' står opført 1100. Er vel næppe opført før tidligst 1840!
3. Vestergade 13, bygning 3. Under: Arkitektonisk vurdering: Der er kun tale om delvis kælder. Dette er opnået via en forhøjelse af den bagerste del af gulvarealet i stueetagen. Der er ikke ståhøjde i det såkaldte kælderrum. Under SAVE-vurderinger/ Originalitetsværdi: Hvad er en 'bygningkro'? Under Skælskør Bygrunde 106a står opført 1000. Er vel næppe opført før 1850!
4. Vestergade 13, bygning 2: Under: Arkitektoniskværdi: Der mangler IKKE skorsten. Denne ses inde fra gården. Under: Miljømæssig værdi: Huset er IKKE synligt fra havnen. Under: Bygningskonstruktion: Jeg ved ikke hvad der relateres til mht. dør/port + vindue + stilart?

5. Vestergade 13, bygning 1: Under: Kulturhistorisk værdi: Der henvises til indvendig skabsvæg med aflåselige fag indvendigt der indikerer at huset er ældre og har haft en særlig funktion. Huset er oprindeligt opført i 1850. Den nævnte skabsvæg inden i huset er en senere tilføjelse som den daværende ejer læge Ole Berg har skaffet fra et nonnekloster i Slagelse og fået indbygget i køkkenet. Under: Miljømæssig værdi: Omgivelser af særlig interesse: 'Belægning, fortov: Kajgade har ikke noget fortov foran haven. Under: Bygningskonstruktion. Dør/port: Der findes ikke en Revleport ud mod Kajgade.
6. Almene kommentar/bemærkninger: Det er en overvejelse værd at inkorporere området: Vestergade - Gl. Torv - Gammel Gade med dets oprindelige bygninger som en turistmæssig/kulturhistorisk attraktiv del af det gamle Skælskør. Bygninger som med det historiske præg kan udgøre et stilleområde der ligger i naturlig forlængelse af Algades forretningskvarter. I den forbindelse – og under alle omstændigheder - bør hastigheden på - i hvert fald på Vestergade - nedsættes til max 30 km/timen. Biler, motorcykler og knallerter kører meget hurtigt på Vestergade, hvor der udover turister bl.a. også færdes børn til og fra skole. De elektriske busser er et fint eksempel på fornuftig og stille kørsel. Det bør i den forbindelse overvejes, at opsætte en stærekasse hvor Vestergade svinger, og/eller som minimum etablere en fodgængerovergang umiddelbart før svinget, så fodgængere uden fare for deres liv og helbred kan krydse vejen.
7. Vi indgår gerne i en dialog om det videre forløb.

Med venlig hilsen

Kelly Langkilde

Vestergade 13

Skælskør

Mobil: 23 70 88 90

NB: Vi kunne desværre ikke være med til stormødet på Skælskør bibliotek.

Vestergade 13, bygning 3 (BBR ejendomsnr. 0)

Fotos



SKÆLSKØR BYGRUNDE 106a
Opført 1800 1840

Vurderingsdato: 1. november 2021

SAVE-vurderinger / værdi 1-9

Arkitektonisk værdi	Arkitektonisk vurdering	
6	Jævnt, gulpudset baghus langs skel med kældes. Sammenbygget med forhus. Gulpudset, lav taghældning	<i>delvis rum. uden stahoide.</i>
Kulturhistorisk værdi	Kulturhistorisk vurdering	
4	Eksempel på baggårdshus med udvendig kældernedgang	
Miljømessig værdi	Miljømessig vurdering	
4	Del af lukket, brostensbelagt gård	
Originalitetsværdi	Originalitetsvurdering	
<i>4</i>	Ombygget, men relativt bevaret bygningskro med udvendig kældernedgang	<i>?</i>
Tilstandsværdi	Tilstandsvurdering	
45	Sundt rustet	
Bevaringsmæssig værdi	Bevaringsmæssig vurdering	
<i>16</i>	Baghus med udvendig kældernedgang, del af gårdmiljø og karakteristisk for bebyggelsesmiljøet i den ældre købstad	<i>Ombygget baggårdsloelig.</i>

Bygningsomgivelser / forhold til andre bygninger (foranstillede tal refererer til BBR)

Indre forhold	Ydre forhold	
Notat om indre og ydre forhold (fritekst)	Omgivelser af særlig interesse	Omgivelser af særlig interesse
Omgivelser af særlig interesse		
Notat om omgivelser (fritekst)		
Bebyggelsesmiljø		
10 Købstad		

Bygningskonstruktion (fra tidligere registrering, foranstillede tal refererer til BBR)

Hovedplan	Sokkel	Ydermur	Tagkonstruktion
Gavlkonstruktion	Kvist	Gesims	Dør/Port
Vindue	Bygningsdel	Udsmykning	Stilart
Oprindelige funktion		Nuværende funktion	

Vestergade 13, bygning 2 (BBR ejendomsnr. 14161)

Fotos



SKÆLSKØR BYGRUNDE 106a
Opført 1840

Vurderingsdato: 1. november 2021

SAVE-vurderinger / værdi 1 - 9

Arkitektonisk værdi	Arkitektonisk vurdering
5	Jævnt gul-grøn kalket hus med rødt saddeltag. Seks vinduesfag med høj portbygning. Rødt saddeltag. Synligt bindingsværk i port. Mangler skorsten (Skorsten ses fra gård)
Kulturhistorisk værdi	Kulturhistorisk vurdering
4	Eksempel på 1800-tals købstadsgadehus med særpregede port
Miljømæssig værdi	Miljømæssig vurdering
4	Del af det markante by- og taglandskab langs Vestergade. Synligt fra havnen
Originalitetsværdi	Originalitetsvurdering
6	Relativ intakt med bevaret portåbning, kitfalsede vinduer
Tilstandsværdi	Tilstandsvurdering
5	Sundt med let efterslæb på vedligehold. Fugtskjolder under vinduer på gadeside.
Bevaringsmæssig værdi	Bevaringsmæssig vurdering
5	Karakteristisk 1800-tals købstadsgadehus med særpregede port mod Vestergade

Bygningsomgivelser / forhold til andre bygninger (foranstillede tal refererer til BBR)

Indre forhold	Ydre forhold
3 Fritliggende, tilknytning til andre bygninger på matriklen ikke angivet (tidligere 10)	16 Sammenbygget, tilknytning til andre bygninger uden for matriklen ikke angivet (tidligere 21)
Notat om indre og ydre forhold (fritekst)	
Omgivelser af særlig interesse	Omgivelser af særlig interesse
53 Gårdrum, gårdsplads	26 Belægning, fortov
Notat om omgivelser (fritekst)	
Brostensbelagt lukket, gård med flere sidehuse. Deler gård med Kajgade 8 -	
Bebyggelsesmiljø	
10 Købstad	

Bygningskonstruktion (fra tidligere registrering, foranstillede tal refererer til BBR)

Hovedplan	Sokkel	Ydermur	Tagkonstruktion
1 Enfløjet bygning	5 Markeret, puds eller maling	3 Puds, overfladebehandling	1 Saddeltag/heltag
Gavlkonstruktion	Kvist	Gesims	Dør/Port
1 Grundmuret gavl		9 Andet	10 Ny dør ?
			11 Ny port ?
Vindue	Bygningsdel	Udsmykning	Stilart
10 Nye vinduer ?			9 Anden stilart
1 Retkantet			
1 Retkantet			
Oprindelige funktion		Nuværende funktion	
130 Række-, kæde- eller dobbelthus			

Vestergade 13, bygning 1 (BBR ejendomsnr. 14161)

Fotos



SKÆLSKØR BYGRUNDE 106b
Opført 1850

Vurderingsdato: 1. november 2021

SAVE-vurderinger / værdi 1 - 9

Arkitektonisk værdi 7	Arkitektonisk vurdering Anonymt, ombygget, stort guldpuddet baghus med rodt saddeltag, pudset skorsten og stålkorsten.
Kulturhistorisk værdi 4	Kulturhistorisk vurdering Husets funktion er ukendt. Det rummer en skabsvæg med aflåselige fag indvendigt. Kan tyde på, at huset er ældre og har haft en særlig funktion, men udvendigt er der ingen umiddelbart synlige spor af et ældre hus.
Miljømæssig værdi 4	Miljømæssig vurdering Markant Beliggenhed på skråning ud mod havnen. Have mod havn, PT. Vællens brostensbelagt gård med Vestergade 13. Der er tale om to matrikler.
Originalitetsværdi 8	Originalitetsvurdering Totalombygget
Tilstandsværdi 4	Tilstandsvurdering Sundt
Bevaringsmæssig værdi 6	Bevaringsmæssig vurdering Ombygget baggårdsbolig, som danner fin gård med Vestergade 13.

Bygningsomgivelser / forhold til andre bygninger (foranstillede tal refererer til BBR)

Indre forhold	Ydre forhold
	16 Sammenbygget, tilknytning til andre bygninger uden for matriklen ikke angivet (tidligere 21)

Notat om indre og ydre forhold (fritekst)

Omgivelser af særlig interesse 26 Belægning, fortov → ingen fortov.	Omgivelser af særlig interesse 53 Gårdrum, gårdsplads	Omgivelser af særlig interesse
---	--	--------------------------------

Notat om omgivelser (fritekst)

~~Grøn have mod havn væsentlig for Skælskørs ansigt mod havnen~~ **Privat have med hegn og dørklæde.**

Bebyggelsesmiljø

10 Købstad

Bygningskonstruktion (fra tidligere registrering, foranstillede tal refererer til BBR)

Hovedplan 1 Enfløjet bygning	Sokkel 6 Pudset sokkel (materialet kan ikke erkendes)	Ydermur 2 Kalket/malet	Tagkonstruktion 1 Saddeltag/heltag
Gavlkonstruktion 1 Grundmuret gavl	Kvist	Gesims 3 Muret med puds/stuk	Dør/Port 7 Reviéport
Vindue 1 Retkantet	Bygningsdel 9 Andet	Udsmykning	Stilart 9 Anden stilart
Oprindelige funktion 130 Række-, kæde- eller dobbelthus		Nuværende funktion	



Opført 1100

Vurderingsdato: 1. november 2021

SAVE-vurderinger / værdi 1 - 9

Arkitektonisk værdi

4

Kulturhistorisk værdi

0

Miljømæssig værdi

4

Originalitetsværdi

0

Tilstandsværdi

45

Bevaringsmæssig værdi

5

Arkitektonisk vurdering

Langt, smalt halvtag med rødt vingetegtag

Kulturhistorisk vurdering

Miljømæssig vurdering

Fint tilpasset i dimensioner og materialer til gården

Originalitetsvurdering

Kan ikke bedømmes

Tilstandsvurdering

Sundt

Bevaringsmæssig vurdering

Halvtag med røde vingetegl

Bygningsomgivelser / forhold til andre bygninger (foranstillede tal refererer til BBR)

Indre forhold

Ydre forhold

Notat om indre og ydre forhold (fritekst)

Omgivelser af særlig interesse

Omgivelser af særlig interesse

Omgivelser af særlig interesse

53 Gårdrum, gårdsplads

Notat om omgivelser (fritekst)

Brostensbelagt lukket, gård med flere sidehuse. Deler gård med Kajgade 8

Bebyggelsesmiljø

10 Købstad

Bygningskonstruktion (fra tidligere registrering, foranstillede tal refererer til BBR)

Hovedplan

Sokkel

Ydermur

Tagkonstruktion

Gavlkonstruktion

Kvist

Gesims

Dør/Port

Vindue

Bygningsdel

Udsmykning

Stilart

Oprindelige funktion

Nuværende funktion

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: Ulla Otbo på vegne af Planhøring – officielle postkasse
Sendt: 29. marts 2022 09:06
Til: 'Thomas Karlsen'
Emne: SV: Bemærkninger til lokalplan 1245

Tak for dine bemærkninger, de vil indgå i det videre arbejde med planen.

Venlig hilsen

Ulla Otbo
Teknisk designer



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



Direkte telefon 58 57 45 77
:
EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Slagelse Kommune
- en del af touren

2. juli 2022



Fra: Thomas Karlsen <thomk@stofanet.dk>
Sendt: 28. marts 2022 17:34
Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>
Emne: Bemærkninger til lokalplan 1245

Til Slagelse byråd

Ang. forslag til bevarende lokalplan nr. 1245 for Skælskør bymidte

Efter at ha' gennemset forslaget ønsker jeg at fremkomme med følgende bemærkninger.

Det vil styrke forslaget i højere grad at medtænke den grønne dimension.

Beplantning/genbeplantning af byens gader og pladser

- Der er i årenes løb forsvundet en række træer fra bybilledet. Meget behændigt er parkeringspladser ikke omfattet af planen. Det ville efter min mening styrke oplevelsen af byområdet, hvis man genbeplantede de områder, hvor træer er gået ud eller fjernet (parkeringspladserne ved Superbrugsen og Skælskør skole).
- Vestergade og Skovvej. Også her er genbeplantning forsømt. Det er ikke til at se, om man mener træerne skal vokse vildt, eller om de skal stynes. Jeg vil anbefale, at alle træerne fremtræder ens, stynede.
- Bevaringsværdige træer bør registreres og ejerne bør orienteres om deres betydning.
- Stien langs Noret er til trods for sin placering uden for lokalplanområdet, en vigtig del af byens færdselsveje. Det er visse steder stadig en smuk oplevelse at ha' den vilde natur så tæt på bykernen, men en række invasive arter dominerer efterhånden plantelivet. Her bør vedtages en plejeplan, der vil sikre at planter som Rynket Rose, Bukketorn og Skovranke ikke dominerer kystlinien.
- Laguneområdet på den bynære side af Norvejen, hvor der også er en offentlig sti, bør ligeledes plejes m.h.t. Skovranke, der efterhånden dominerer/kvæler hækkene og beplantningen mod Norvejen.

De færreste er nok opmærksomme på det vilde dyreliv, der er med til at tegne lydbilledet af en dansk rovinsby. Skælskør har ikke storke på tagene (endnu), men måger i fiskerihavnen, svaler og mursejlere over byens tage og alliker og ugler i forladte skorstene samt, ikke at forglemme, flagermus. Hertil kommer en række andre fuglearter, der trives i byens haver. Der er også arter, der i lighed med invasive planter bør reguleres. Her tænker jeg på råger, der rettelig burde holde til i det åbne land, men i byen kan forpeste en ellers stille sommerdag/aften med deres evindelige skrigeri.

Hvor det er muligt, bør kommunen fremme forhold, der medvirker til at fremme bestandene af de "positive arter", f.eks. redemuligheder.

Den gamle Skælskør kommune investerede i en flot gadebelysning, der er med til at skabe en hyggelig stemning. Den bør med jævne mellemrum rengøres for spindelvæv mm. så den fremtræder mere appetitlig.

Med venlig hilsen

Thomas Karlsen

Skovvej 17

4230 Skælskør

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: Ulla Otbo på vegne af Planhøring – officielle postkasse
Sendt: 29. marts 2022 09:07
Til: 'Claus Grell'
Emne: SV: Høringssvar lokalplan 1245, Claus Grell, Strandgade 17, 4230 Skælskør

Tak for dine bemærkninger, de vil indgå i det videre arbejde med planen.

Venlig hilsen

Ulla Otbo
Teknisk designer



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



Direkte telefon 58 57 45 77

:

EAN : 5798007391850

[Slagelse Kommunes behandling af persondata](#)

Slagelse Kommune
- en del af touren

2. juli 2022



Fra: Claus Grell <clausgrell@gmail.com>

Sendt: 28. marts 2022 21:18

Til: Planhøring – officielle postkasse <plan@slagelse.dk>

Emne: Høringssvar lokalplan 1245, Claus Grell, Strandgade 17, 4230 Skælskør

Til

Slagelse kommune, Plan

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Fra

Claus Grell

Strandgade 17

4230 Skælskør

Emne:

Hørings svar lokalplan nr. 1245 – Bevarende lokalplan for Til

Slagelse kommune, Plan

Rådhuspladsen 11

4200 Slagelse

Fra

Claus Grell

Strandgade 17

4230 Skælskør

Emne:

Hørings svar lokalplan nr. 1245 – Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte.

Med henvisning til den på Slagelse kommunes uploadede bevarende lokalplan, skal jeg herved kommen med nedenstående kommentarer:

1. Helt grundlæggende syntes lokalplanen at vægte bymidtens arkitektoniske udtryk meget højt. Nærmest i en grad der synes at kunne virke bremsende for området udvikling. Her tænker jeg ikke på de restriktioner der er foreslået vedr. nybyggeri. Et nybygget stål- og glashøjhus på 10+ etager, vil entydigt virke skæmmende.

Derimod synes det iøjnefaldende, at planen virker begrænsende for bymidtens mulighed for at reducerer sit klimaaftryk.

Der er foreslået nogle meget stramme restriktioner omkring opsætning af solpaneler og varmepumper, der vil betyde, at opsætning af sådanne stort set vil være umuligt. Dertil kommer, at opsætningen af luft-til-vand systemer, skal ske mindst 2,5 meter fra skel. Mange af grundene er smalle, kun lige i ejendommens bredde. Mit eget hus er seks meter bredt, hvilket giver én meter til opsætning af en sådan. Dette er midt på min terrasse og desuden synlig for mine naboer, så det er heller ikke en mulighed.

Det må imødeses, såvel ud fra en sikkerhedspolitisk som en miljømæssig betragtning, at naturgas snart vil blive udfaset. Størsteparten af de berørte ejendomme er opvarmet netop med naturgas.

Når planen så, ud fra en arkitektonisk betragtning, i særlig grad begrænser alternative opvarmningsmuligheder, så syntes det nærmest kontraproduktivt, særligt ud fra en klimamæssig betragtning.

Jeg skal derfor opfordre til, at planen ændres, således at installation af alternative opvarmningsmuligheder lettes væsentligt.

Alternativt, at Slagelse kommune forpligter sig til at indlægge fjernvarme i det område, planen dækker, i takt med at naturgassen udfases.

2. Dernæst syntes planens fastlæggelse af godkendte farver, til såvel vægge og porte, at være fuldstændig unødvendig. Det er at pålægge ejerne en restriktion, der ikke syntes at tilgodese noget formål. Intervallet mellem maling af husene, ses at være langvarigt – mange steder. Derfor vil et sådant forslag omkring godkendte farvekoder, næppe nå nogen iøjnefaldende effekt, i de næste mange år.

Dernæst vil det pålægge kommunen et tilsyn, som det vurderes tvivlsomt om kommunen har såvel ressource endside vilje til at gennemføre.

Jeg skal derfor opfordre til, at farvekoderne ikke bliver pålæg, men derimod en opfordring.

Afslutningsvis vil jeg gerne kvittere for det meget omfattende og imponerende arbejde, der er gennemført, for at planen kunne udarbejdes. Jeg er sikker på, at planen, med ændringer, vil være et godt fundament for bymidtens bevaring og samtidige udvikling.

Med venlig hilsen

Claus Grell

**Høringssvar fra Vestergade 15, 4230 Skælskør, til høring vedr.
lokalplan nr. 1245 - forslag bevarende lokalplan for Skælskør
bymidte**

28. marts 2022

Høringssvar

Vi er overordnet rigtig glade for, at der bliver lavet en bevarende lokalplan for Skælskør bymidte. Vi mener at det er vigtigt at værne om byens historie og udtryk. Der er dog, i vores optik, stor forskel på at ønske at bevare et historisk udtryk i en moderne tid og bede beboere om at skulle leve på et frilandsmuseum.

I lokalplanen er der mange gode tanker og ønsker om bevaring, men vi oplever også at en del af de ønsker er svært forenelige med et moderne samfund hvor der skal tages højde for privatøkonomi samt behovet for bæredygtige energikilder.

Kommentarer jf. lokalplanens punkter

5.1 Veje

Veje, gader og stræder

Vejadgangen til ejendomme i lokalplanområdet skal ske via det eksisterende gadenet. Veje, gader og stræder skal bevares i deres nuværende placering og udstrækning, jf. bilag 3. Der skal sikres velegnede kørearealer for bløde- og almindelige trafikanter. I forbindelse med etablering af ny belægning på gader, stræder og torve skal der, hvor det er muligt, sikres plads til velplacerede træer og grønne elementer.

5.2 Stier

Eksisterende stier skal bevares og kan suppleres med nye, jf. bilag 3. Slagelse Kommune kan tillade, at der etableres yderligere stier eller passager, hvis det udvider og/eller styrker det eksisterende fodgængernet.

28. marts 2022

Høringssvar

Kommentar

I forslaget for den bevarende lokalplan forefindes et bilag der skal vise eksisterende vej, parkering og stier – bilag 3.

I dette bilag er der indtegnet at der på vores grund (matr. 105a) skulle forefindes et eksisterende offentligt stiforløb, samt et ønske om at etablere et nyt stiforløb langs vores naboejendom (matr. 103b)

Dette mener vi er dybt kritisabelt.

Der eksisterer ingen offentlig adgang til vores grund! Der er lavet en privatretslig aftale om, at udrykningskøretøjer fra Falck (matr. 103b) har udkørselsret over vores grund.

Der er, og har altid været, skilte på grunden der signalerer dette til offentligheden.

At kommunen ønsker at annektere vores baghave, er vi på ingen måde interesseret i, og at anlægge et sådan stiforløb vil ligeledes være sikkerhedsmæssigt uforsvarligt da der kører udrykningskøretøjer på strækningen. Der har tidligere været uheld med forbipasserende der ikke har forstået alvoren i at der køres stærkt og med brandslukning eller førstehjælp for øje frem for familien Danmarks slentretur forbi havnen.

28. marts 2022

Høringssvar

Vi ønsker at bilag 3 skal opdateres således det afspejler virkeligheden.

8.6 Bevaring, tekniske anlæg

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

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

Kommentar

Når man bor så tæt som vi på offentlig vej og naboer, som man naturligt gør i en bymidte, vil denne bestemmelse gøre det så godt som fuldstændig umuligt at have andet end naturgasfyr (eller fjernvarme skulle dette en dag blive tilgængeligt). Vores bygning er ikke egnet til at have eventuelle energianlæg på bagbygninger, og det efterlader således os alle i en situation hvor vi ikke har mulighed for at vælge alternative energikilder der både vil gavne pengepungen og miljøet, endvidere kan vi potentielt i fremtiden ikke kan leve op til energibestemmelser fra Folketinget.

Vi mener derfor at denne bestemmelse skal lempes således det bliver muligt at gøre brug af alternative energikilder, også i Skælskør Bymidte.

28. marts 2022

Høringssvar

8.38 Vinduer og døre

Vinduer, på ældre huse (opført før 1960) Vinduesrammer og karme skal udføres af træ eller jern

Oprindelige vinduer skal bevares. Vinduer skal være af træ og fremstå med kitfals og sprosse - opdeling skal udføres i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg. Vinduer må ikke være tophængte, og vinduer, der udskiftes, skal udføres med originale formater og sprosseinddelinger, samt originale vinduesprofiler i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg. Udstillingsvinduer kan udover træ udføres i metal, men skal placeres, så de respekterer bygningens lodrette og vandrette opdeling, og de skal placeres så de er tilbagetrukket nogle få centimeter i forhold til facaden.

Ejerforeningen Vestergade 15

Udstillingsvinduer må kun etableres over en brystning på mindst 30 cm over terræn. Vinduer i metal skal males i en dækkende farve, jf. § 8.9.

Kommentar

At vinduer skal være fremstillet af træ, kan vi godt støtte op om, men at disse skal være med kitfals, synes at falde i grøften med frilandsmuseet. Omkostninger til anskaffelse samt vedligeholdelse heraf vil pålægge ejerne en uforholdsmæssig stor udgift.

De (9) vinduer vi har på førstesalen af ejendommen, koster i dag (standard termo vinduer) pr. stk. i omegnen af 40.000, -. Det er derfor allerede en stor omkostning at skifte vinduer. Denne pris vil stige yderligere skal disse specialfremstilles med kitfals og med enten koblede vinduer eller forsatsruder, og dette mener vi ikke er rimeligt. Hvorvidt de skal ligne originale vinduer i forhold til sprossebredde og andre dimensioner, er vi enige i.

28. marts 2022

Høringssvar

Venlig hilsen
Bestyrelsen for
Ejerforeningen Vestergade 15, Skælskør

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: Lillian Wallin <lillianwallin666@gmail.com>
Sendt: 29. marts 2022 11:31
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: lokalplan 1245.

Kære Lokalplan-forvaltning.

Jeg har hæfterne omhandlende planen, det må have været et stort arbejde at lave den. Flot gjort!
Jeg var til mødet d. 22/2 på Skælskør bibliotek, hvor der var fuldt hus! Til manges overraskelse var havneområdet ikke med, der var ikke redegjort for planer vedrørende højvandssikring. Flere var nervøse for, at hvis plan 1245 blev vedtaget, så kunne sluse-projektet tages væk, og i stedet ville der blive opført mure rundt om havnen, uha, uha!!
Det lå lidt i luften, at forvaltningen hældede mest til den idé.

Ud fra hæfterne kan det være svært at få et større overblik over konsekvenserne i fremtiden. Men det jeg forstod var, at man må ikke sætte solfangere på taget, (der findes endda flere slags, og der er flere på "tegnebrættet"), Man må ikke sætte diverse varmepumper op, hvis de kan ses fra veje, stier, fællesområder og naboen, og de skal være i en vis afstand fra naboen. Man må heller ikke sætte opladere til elbiler på huse ud til gaden. Hvad skal bilisterne så gøre, når mange af husene er bygget sammen, og der ikke er ladere i miles omkreds? Man måtte ikke engang have terrasser, balkoner og lignende ud til gaden. Det sidste har jeg umiddelbart heller ikke lyst til, da der er kommet mere og mere trafikstøj, hvor jeg bor. Jeg har ladet forhaven gro vildt, da jeg alligevel aldrig sidder derude mere. Det er rigtig slemt!! Jeg sover bedst om vinteren, hvor vinduerne er lukkede om natten.

I fremtiden skal vi sortere affald meget mere. Så der vil blive stillet et større kompagni af beholdere op ved alle huse. Er det kønnere end solfangere og varmepumper??! Og hvilke farver vil de få? De nuværende er nogle store sorte skrumler. Det ville jo lyse lidt op i gadebilledet, hvis de fik alle regnbuens farver!

På mødet blev der efterlyst et visionært helikopter.perspektiv. Det kan jeg fuldt ud tilslutte mig. Udsæt Lokalplan 1245, få havneområdet med og højvandssikring, få også fremtids klimaløsninger med. Der er gjort mange nye opfindelser, og fundet løsninger. Mange visionære folk arbejder på højtryk. Desværre har der i årevis været mange "bremseklodser" fra forskellige sider i samfundet. Det må være slut nu.

Og så ser jeg frem til et nyt stormøde i fremtiden God arbejdslyst!

Venlig hilsen Lillian Wallin Kristensen

Skovvej 25 A, 4230 Skælskør

Else-Marie Hedegaard Jensen

Fra: johnny gaarn <gaarn@outlook.com>
Sendt: 29. marts 2022 13:22
Til: Planhøring – officielle postkasse
Emne: bemærkninger til lokalplan 1245

Paragraf 3.1 sidste bemærkning

Ved forbud mod ændring af anvendelse til beboelse er der er risiko for at Algade vil ser som en tom by idet udviklingen går mod lukning af butikker.

Forstår at der omformuleres således at ombygning til beboelse kan foregå med hensyn til bestående bygninger.

Paragraf 3.4 vedr. anvendelse

Der er i forvejen erhverv og boliger i områder så en opblødning til at der kunne være liberalt erhverv og bierhverv vil ikke skæmme området og gøre det mere fleksibelt.

Paragraf 6.1

Med denne paragraf udelukker man fremtidig udvikling i f. eks elbiler da der i området vil være steder hvor dette forbud ikke kan forenes med at opsætte ladestationer. Udviklingen går i denne retning og sådanne forbud stopper den udvikling som Danmark som helhed går i mod. Det er ikke nok at traditionelle biler kan parkere i byen, dem bliver der nemlig færre af.

Paragraf 6.3

Her bremser man også den udvikling der er imod mere grøn omstilling det virker tåbeligt at hindre beboer i at få blandt andet varmepumper og. Lign. Gas kul og olie udfases så de muligheder som der er tilbage hindres så, via en lokalplan.

Paragraf 6.6

Her tænkes heller ikke langt frem i tid og udvikling, hvis/når der kommer solceller som f. eks. ligner almindelig vingeteg, vil det ikke skæmme udseende og vil fremme den grønne omstilling

Paragraf 7.5

Et eks. på hvordan bebyggelses procenten beregnes, vil det hjælpe beboerne til at finde ud af om det er mulig at bebygge på matriklen.

Paragraf 8.7

I området omkring Fiskerstræde er flere af bygningerne filset med farvet fils herunder fiskertræde 3 og 5. Disse bygninger står i beskrivelserne som om de var kalket. Det har så ikke været muligt for eksperterne at se forskel. Udover dette er der minimal vedligeholdelse flere år frem og filsningen holder sig pænt i mange år. Eget hus er filset for mere end ti år siden og står stadig pænt. Forbuddet vil påføre arbejde og penge for boligejerne som er unødvendige. Det kan derfor ikke være rigtigt at filsning ikke er tilladt, og forbuddet giver ingen mening.

Paragraf 8.8 og 8.9

Paragrafferne giver ingen mening udover at tvinge beboerne til at skifte farve på døre og vinduer over tid. I dag er mange vinduer og døre hvide, 95% af vinduer fra fabrik er malet i en bestemt farve hvid. Her bør/skal man tænke på de beboer som bor i de berørte områder og de omkostninger det vil medføre samt beboernes utilfredshed med at skulle bo i huse hvor man ikke kan lide de farver som anføres. For eget vedkommende bliver døre og vinduer malet i samme farve som de har nu uanset bestemmelser.

Paragraf 8.12

Se ovenstående.

Paragraf 8.38

Bestemmelsen om bevarelse af gamle vinduer, hindrer ombygning af vinduer til mere energi venlige vinduer, selvom at nye energivinduer også fås i træ. Herudover har det også den virkning at der skal isættes et ekstra lag vinduer indvendig i karmen på gamle dårlig vinduer.

Save registrering:

Vedr. Fiskerstræde 3 bygning 2 beskrivelse af mur, muren er ikke kalket men filset med farvet fild. Soklen er udført af kampsten som er oppudset og malet.

Vedr. fiskerstræde 5 bygning 1 beskrivelse af mur, muren er ikke kalket men filset med farvet fild. Soklen er udført som i bygning 2 Fisker stræde 3 Vejbeskrivelse er ikke Kajvej men Kajgade

Som helhed betragtet er denne lokalplan i dens iver om at føre byen tilbage til fortiden gået alt for langt og er ikke særlig fremtidsorienteret. Byer som Skælskør risikerer at komme til at være museumsbyer hvor nogle områder vil være så besværlige at bo i, at det kun er museumsfolkene der vil bo der.

Mv.

Johnny Gaarn

Fiskerstræde 3 og 5

Sendt fra [Mail](#) til Windows

Slagelse Kommune - Plan
Rådhuspladsen 11
4200 Slagelse

Vedr.: Forslag til Lokalplan nr. 1245, Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte

Fra Skælskør Bevaringsforening skal tilkendegives stor anerkendelse af lokalplanforslaget, de tilknyttede udviklings- og bevaringsanalyser, samt af den gennemførte åbne borgerinddragende proces under udarbejdelse med møder og byvandring.

Foreningen anser det for vigtigt, at lokalplanen rummer let forståelige og klare retningslinjer for bevaring og fremme af bygningshistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Opdelingen i områder efter historisk funktion og forskellig karakter er en væsentlig side af planen.

Ud over de beskrevne krav til varetagelse af bevaring af de værdifulde bygningsmiljøer skal vi stærkt opfordre Byrådet til at iværksætte forbedringer/fornyelser af torve og pladser, så både de private og offentlige initiativer kan gavne bymiljøet og forståelsen for et vigtigt samspil.

Vi har forståelse for, at afklaringen om højvandssikring nødvendiggør udsættelse af en opdateret lokalplan for havneområdet. Men når det problem er afklaret, er det bydende nødvendigt med en bevarende lokalplan for dette væsentlige kulturmiljø. Det er naturligvis væsentligt, at der vælges en løsning, der ikke påvirker det bevaringsværdige købstadsmiljø uheldigt.

Med fokus på planforslagets bestemmelser har vi følgende kommentarer og forslag:

Vedr. § 2 og 3 - delområder og anvendelse

For flere af delområderne beskrives anvendelsen snævert som "boligformål".

Der bør være mulighed for alsidig anvendelse under hensyn til naboer. Muligheder for andet end boligformål bør fremgå af bestemmelserne med eksempler, evt. med krav om tilknytning til boliganvendelse, hvor det er oplagt.

Ældre butikslokaler bør kunne genvendes til salg/butik/service, selv om de ikke ligger i delområde 1. Strandgade - et delområde 4 - foreslås ændret til et delområde 3, hvor anvendelsesmulighederne er mere alsidige.

Nogle anvendelseseksempler som er beskrevet for delområde 3 synes mere oplagt i Stationsområdet. Det område er så specielt, at det bør defineres med eget nummer med egen karakteristik.

Vedr. § 4 - udstykning:

§ 4.1 kan virke stram. Lokalplanens redegørelse kan oplyse om, at afvigelser der ikke tilsidesætter planens formål, kan tilgodeses ved dispensation.

Det anbefales at lade matr.nr. 131a - overfor Hotel Postgården - være blandt dem, hvor § 4.1 kræver særskilt lokalplan. Grunden omfatter, ud over den grusbelagte p-plads ved Strandgade, også skråning og del af p-pladsen nær Jernbanevej.

For ejendommens areal nærmest Strandgade synes der at være en divergens mellem oplysninger på lokalplanens bilag 3 og bilag 4.

Vedr. 7.2 - Byudvikling

Teksten foreslås ændret til:

"7.2. Fornyelse med supplerende lokalplan

Fornyelser skal tage hensyn til byens oprindelige gadenet og de fremherskende træk i matrikel- og bebyggelsesstrukturen.

Der må kun fornyes, hvor kommunen vurderer, at bevaringsværdig bebyggelse og det historiske bymiljø ikke påvirkes negativt.

Væsentlige fornyelser på de i § 4.1 angivne ejendomme forudsætter en supplerende lokalplan for det pågældende areal."

Vedr. 7.1 – Bebyggelsens placering

Vedr. 7.3 – Byggefelter og fortætning i område 1, 2, 3 og 4

Vedr. 7.4 – Byggefelter i område 5

Teksterne er som udgangspunkt passende for at bevare hovedlinjerne i bebyggelsesstrukturen og anvise muligheder for supplerings/udfyldning med respekt.

Generelt er byggefelterne dog upræcise og uden målsætning.

Der bør være mulighed for erstatningsbyggeri, som ikke absolut mimer fortiden – f.eks. hvor en større bygningsdybde eller anden tilpasning til stedet er velbegrundet, løses harmonisk og ikke tilsidesætter planens mål.

Vedr. 7.5 – Bebyggelsesprocent

Der bør redegøres for, hvad grundlaget er for fastsættelse af maks. bebyggelsesprocenterne for delområderne 1, 3, 4 og 5.

I betragtning af de meget varierede matrikelstørrelser og store forskelle i omfang af bebyggelse på grundene, virker de angivne normer beskedne for de tætbyggede gader. Måske bør byggenormer fastlægges ud fra en maks. tilladt dybde af randbebyggelse, maks. tilladt etageantal samt andet.

Vedr. 7.7 – Etageantal og højde

Teksten i de sidste to linjer synes uklar og foreslås forenklet til:

”Det er tilladt at udnytte tagetager.”

Vedr. 8.1 – Bygningsbevaring generelt

Teksten foreslås justeret til:

”Områdets ældre og bevaringsværdige huse skal bevares. Derfor må ingen bygninger nedrives, renoveres eller ombygges i det ydre uden kommunens særlige tilladelse.

Der skal lægges vægt på, at restaurering, ydre fornyelser og nødvendige ændringer af disse huse udføres i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik og stiltræk. Dette krav påvirker bl.a. valg af materialer og farver samt facader og tages karakter. Tilbygninger skal tage hensyn til de gamle huses arkitektur og skal indpasses harmonisk.”

Vedr. 8.7 - Farver, facader

Teksten foreslås justeret til:

”Facader, der ikke fremstår i blank mur, må males eller kalkes på pudsede eller filtsede flader. Indfarvet filts skal undgås på huse med høj bevaringsværdi.

Farver som må anvendes er:

hvid, okker, terra de Siena, umbra, italiensk rød, engelsk rød, dodenkop eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Pudsede sokler skal være sorte eller mørkegrå.

Gesimser, bånd og indfatninger, der ikke er i blank mur, sandsten eller granit, skal være hvide.”

Vedr. 8.8 - Farver for døre og porte

Forslag til tekstjustering:

”Porte og hoveddøre (til boliger) mod offentlig vej skal males i samme mørke farve, så traditionen med en mørk kulør på døre og porte videreføres.”

Vedr. 8.9 - Farver på vinduer

Forslag til tekstjustering:

”Vinduer skal være malet i en hvid dækkende farve eller med en anden af de klassiske jordfarver jf. farveskalaen på denne side.”

Teksten i Ad 8.9 foreslås tilføjet:

”Den traditionelle bemaling med en mørk kulør på karme, tvær- og lodposte, samt en lys - ofte hvid - farve på rammerne, bør overvejes og kan berige husets karakter.”

Vedr. ad 8.11 og 8.12:

Det virker for rigoristisk at udelukke mure med fils. Det bør være tilladt, såvel med indfarvet mørtel som den almindelige grå med bemaling.

Vedr. 8.17 - Tagform og taghældning

Forslag til tekstjustering:

”Tage på forhuse og andre væsentlige bygninger skal udføres med symmetriske sadeltage med hældning imellem 40 og 50 grader. Sidehuse kan have ensidig taghældning, hvor det passer naturligt på stedet.

Sekundær bebyggelse under 30 m² må have taghældning under 40 grader.”

Vi undrer os over retningslinjen om maksimal højdetilvækst på 4 cm ved efterisolering.

Det væsentlige må være at opnå en løsning, som tilgodeser tagets visuelle udtryk, og at en nødvendig forhøjelse ikke virker påklistret.

Vedr. 8.23 – Kviste og tagrender

Der bør tillades vinduer i flunke på lave kviste, dvs. med vindueskarmhøjde i front under 1,2 m. Sidevinduer bør følge flunkenes geometri/form.

Vedr. 8.24 – Tagvinduer

Foreslås forenklet til:

”Tagvinduer skal fremstå i mat metal i farverne sort, mørkegrøn eller mørkegrå.”

Vedr. 8.38 – Vinduer på huse opført før 1960

Teksten foreslås justeret til:

”De oprindelige, gamle vinduer skal så vidt mulig bevares. Hvis det er nødvendigt med nye skal de være af træ eller træ/metal og fremstå med skrå false, have smalle sprosser og opdeling med respekt for vinduernes og husets oprindelige stil.”

Kommunen bør genoverveje kravet om vinduesprofiler som de originale, da det antagelig ofte vil kræve en dyr individuel produktion. Kravet kan evt. fokusere på huse med høj bevaringsværdi (1-3) eller hvor der kun skal fornyes enkelte vinduer i en bygning med karakterfulde, originale vinduer.

Kommunen - og reglerne - bør forholde sig til isoleringsproblematikken i skalaen mellem kitfalsede vinduer og flerlags termoruder med påklistrede sprosser. Der bør orienteres om muligheden for ved dispensation at fravige bygningsreglementets høje isoleringskrav hvor det tjener kulturarven.

I ad 8.39 står at ”snydesprosser” ikke **bør** bruges. De bør ikke tillades i den form der er indlagt imellem glas, så rudernes ydre er ubrudte.

Planen bør oplyse, om ”snydesprosser” kun er sprosser indlagt i rude, eller om påklistrede sprosser også er ”snydesprosser”.

Vedr. 8.41 – Yderdøre

Kravet i det 3. afsnit om bevaring af trappesten bør modereres under hensyntagen til tidens krav til tilgængelighed for handicappede.

Vedr. 9.2 – Beplantning på torve og pladser

Vi ser gerne af planteplanen suppleres med træerne i Algade og optager to nye træer i Vestergade, hhv. ved hjørnet af Smedestræde og omkring den østlige ende af Vestergade 15. De oprindelige plantehuller disse to steder vil herved blive genbrugt.

Andet

Generelt bør teksterne en del steder strammes op, forenkles, tydeliggøres og finkæmmes for at fremme bedre forståelse. Vi er klar over, at tidsfrist og det store arbejdspress med planudarbejdelsen har krævet en række valg og prioriteringer, herunder at udlade en illustreret vejledning. Med henseende til kvaliteterne i den gamle vejledning (Bilag til lokalplan nr. 62) der nu bliver afløst, er det en skam. Vi håber at der efterfølgende rettes op på det, da eksempler med fotos og illustrationer kan være til stor gavn i den praktiske hverdag, hvor fornyelser skal overvejes og aftales. Bevaringsforeningen ser frem til afrundingen af lokalplanarbejdet og er til rådighed for yderlig dialog, hvis det ønskes.

På vegne af Skælskør Bevaringsforenings bestyrelse,
venlig hilsen

Mette Lund Jørgensen, formand

Skovvej 6

4230 Skælskør

I forlængelse af orienterende møde på Skælskør Bibliotek d. 22. februar 2022 og fremsendte forslag til lokalplan, har jeg følgende bemærkninger.

Baggrund

Højt vandssikring af Skælskør bymidte / sikringskoter

Kilde:

<https://www.slagelse.dk/media/17105813/2020-01-24-rapport-ver1-hoejvandssikring-skaelskoer-webtil.pdf>

I den undersøgelse af højvandssikring af Skælskør Bymidte som der refereres til herover - foreslås følgende:

7.1 Sikringskoter

Der er forudsat, at der foretages en højvandssikring til kote +2,0, dog med nedenstående tillæg for forskellige strækninger/placeringer af sikringslinjen.

Der er alt efter konstruktionstype og placering af sikringslinjen tillagt et sikrings-tillæg for bølgehøjde.

- > for jorddiger som ligger i bølgelæ, er der regnet med en sikringskote på +2,50, der er således tillagt 0,50 m for at tage hensyn til fremtidige sætninger og mindre bølger.
- > for vægge som ligger lige ud til havet er der forudsat en sikringskote på +2,2 for at tage hensyn til mindre bølger i havnebassinet.

Mine kommentarer til højvandssikring

Da der ikke er sikkerhed for om eller hvornår der etableres højvandssikring af Skælskør Bymidte – bør der i forbindelse med nybyggerier ”indbygges” højvandssikring – dvs. at der som udgangspunkt gives tilladelse til at nye bygninger etableres i minimum kote 2.2.

Jeg er klar over at koter ikke har noget direkte at gøre med lokalplanen, men det har en afledt effekt.

Maksimal højde på bygninger

Da lokalplanen i høringen foreskriver en maksimal byggehøjde på 7,5 meter regnet fra niveauplan på 1,1 – betyder det reelt at nye huse langs havnen i Skælskør ikke kan have en højde på over 6,4 meter, hvis nyt byggeri afsættes i kote 2.2

Det kan således ikke lade sig gøre at både højt vandssikre og samtidigt opføre et nyt hus i halvandenplans-udformning (område 3.1BE2) hvis 1. salen skal have praktisk anvendelse når kravene til tagplanshældningen samtidigt skal overholdes.

Mere om det senere,

Baggrund – tekniske anlæg

Punkt 6.3 i forslag til lokalplan 1245 anføres – om tekniske anlæg

- Tekniske installationer og bygningsdele samt støjgivende maskiner, herunder køleanlæg, ventilationsanlæg, kompressorer, varmepumper mv., skal placeres og/eller afskærmes eller integreres med/i bebyggelsen, så de ikke er synlige fra offentlig vej, og må ikke være orienteret direkte mod tilstødende naboejendomme.
- Aftræk fra ventilation må ikke føres ud gennem facader mod offentlig vej, sti eller byrum.
- Varmepumper skal placeres mindst 2,5 meter fra naboskel.

Videre på side 49 i samme lokalplansforslag til lokalplan 1245 anføres

- endelig stiller lokalplanen overordnet set forbud mod solcelleanlæg på bevaringsværdige bygninger samt bygninger eller steder, der er synlige fra offentlige arealer, såsom gader og pladser
- Selvom det specifikt angives under "lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning" – "Klimatilpasning – side 54 i lokalplansforslaget"
 - o Der skal reduceres co2-udledning fra kommunens geografiske område i 2030 med 70% og i 2050 med en netto-nul-udledning
 - o Endvidere udfases fossile biler og der etableres el-ladestander, omstille energiforsyningen til co2-neutral, arbejde med energibesparelser i boliger

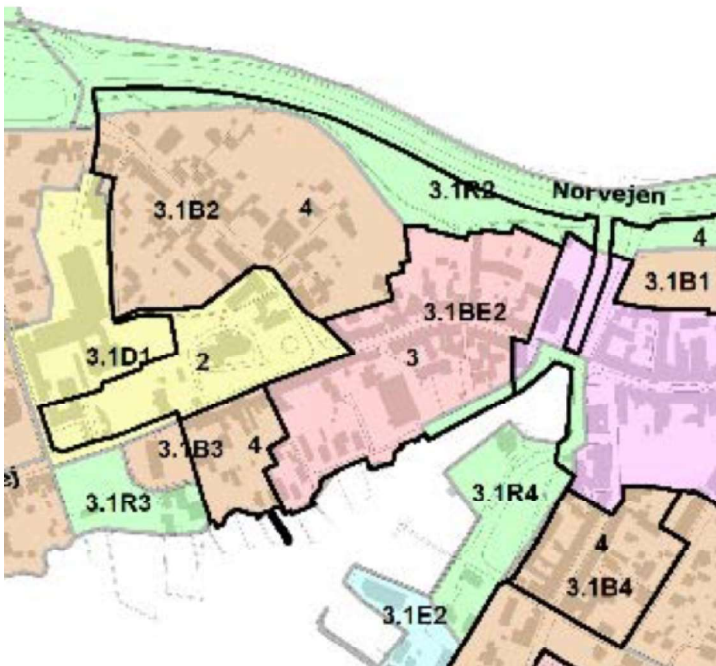
Mine kommentarer / konklusioner vedr. tekniske anlæg og sammenhængen til lokalplanen i høring.

- Der er ikke sammenhæng mellem lokalplansforslaget og det foreslåede heri og klimatilpasningsambitionerne idet
 - o Der ikke kan placeres ladere til elbiler på ejendomme i Skælskør Bymidte
 - o Der er ingen understøttelse af ambitionerne omkring den grønne omstilling idet det reelt set vil være umuligt at etablere solceller som samtidigt overholder lokalplansforslagets forskrifter omkring (u)synlighed og krav om taghældninger
 - o Placering af varmepumper vil næsten være umuliggjort af kravene til skel og (u)synlighed.

Konkrete ændringsforslag til lokalplan 1245 i høring

Det foreslås at der i lokalplanen giver tilladelse til opførsel af huse i 2 plan uden krav om taghældning (fladt tag) – således som der allerede er opført adskillige huse i samme område 3.1BE2 og dermed som ikke overholder de nuværende regler omkring taghældning eller farve

- Kajgade 18
- Falck-stationen
- Solsikken
- Biblioteket
- Et blik ud over området fra den sydlige havn (Harboe-siden) – vil yderligere dokumentere at der i område 3.1BE2 er etableret mange bygninger med andre farver på tage, mure, vinduer, døre samt væsentligt at tagkonstruktioner i stor udstrækning ikke er udført som foreslået i lokalplanen



Argumenter for ændringsforslagene vil

1. Muliggøre den nødvendige højvandssikring ved byggetilladelser udstedes i minimum kote 2.2
2. Muliggøre fuld udnyttelse af en første sal samtidigt med overholdesen af den maksimalt fastsatte totalhøjde på bygninger til under 7,5 meter (accept af fladt tag)
3. Imødekomme klimatilpasningsambitioner ved at
 - a. Muliggøre placering af solceller på taget (uden at være synlige fra veje og pladser)
 - b. Muliggøre placering af varmepumpe på taget (uden lydgener for naboer eller synlighed fra veje og pladser)

Hilsen
Brian Mortensen
Hårslevvej 6 - 4262 Sandved
bmo@indicia.dk
Tel.: 40302950

Grundejer af Kajgade 16 – 4230 Skælskør