

Slagelse den 20. marts 2023

Kulturmiljørådet i Slagelse Kommune har modtaget en intern høring af lokalplan 1281 og tilhørende miljøvurderingsscreening.

Miljøscreening:

Det er Kulturmiljørådets overbevisning, at udformningen af planområdet på den centrale placering i bymidten og på hovedindfaldsvejen har "væsentlig påvirkning" af områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge.

Lokalplanforslag 1281

Lokalplanforslaget håndterer bebyggelse på en vigtig placering i byen, og da byggeriet erstatter en markant bevaringsværdig bygning, og vi i planprocessen har set flere uheldige forarbejder, bør der være meget tydelige anvisninger i lokalplanen.

Til en start vil vi påpege det uhensigtsmæssige i at arealet fyldes til bristepunktet af småboliger og parkeringspladser. Redegørelsen henviser til at man i byen ønsker sig variation, men faktisk tillader man her det modsatte, nemlig en enklave af små lejligheder på en parkeringsplads. Ifølge formålsparagraf og redegørelse skal bebyggelsen passe ind i omgivelserne. De vandrette lejlighedsskel gør det modsatte, idet de store stålstrapper, bliver barrierer for både lys og bevægelse. Der mangler desværre tydelige tegninger af disse facader med trapper.

Gårdrummet fremstilles meget rummeligt i materialet, men de mange lovpligtige parkeringspladser som følger antallet af lejligheder, fylder så meget, at gården først og fremmest bliver til parkeringsplads.

Overholdes procentsatsen for fælles rekreative friarealer? Indkikket fra Algade, og gennemgangen til Baggensens Gade, skal på denne beliggenhed gerne afsløre et hyggeligt gårdrum med fx buske, bænke og brosten - og ikke en flisebelagt parkeringsplads.

Materialet mangler gennemgående tegninger af bebyggelsen – og tydelige tegninger. Mod Algade er vi i tvivl om detaljeringsgraden af den facadedekoration, som skal være med til at binde den nye bebyggelse sammen med den eksisterende. Både gesims, lisener og dørudformningen ser forkert ud. Gesimsen sidder underligt under vinduerne og lisenerne er løsrevet fra anden klassicisme. Det er et halvhjertet forsøg på at imødekomme paragraf 8.6. der anfører, at der skal være forskel på forhusenes facadeudtryk. Dørene er meget rodede med de mange forskellige vinduesflader. Omgivelserne har flere fine eksempler på fyldningsdøre/porte med overliggende vindue og topvindue, og lokalplanen burde ikke tillade det misforståede sideparti. Pudsede facader, ikke filtsing/tyndpuds, vil entydigt være den rette - men også dyrere løsning - på denne placering.

Kviste er meget bærende for helhedsudtrykket af bygningen. De skal, som teksten skriver, netop sidde i fast rytme i forhold til vinduerne i facaden og må ikke være bredere end disse, se paragraf 8.14. Tegningerne viser derimod tilfældigt placerede kviste, og kviste der er bredere end vinduet nedenunder. Taget savner yderligere en muret skorsten, så bygningen ikke bidrager til

Kulturmiljørådet for Slagelse Kommune
Høringsbevarelse iforbindelse med intern høring af lokalplanforslag 1281
Bebyggelsen Nylandsgaard

forfladigelse af den historiske gade. Ligeledes bør tagets rygning mures. Disse arkitektoniske detaljer gør om en bygning opleves som tilpasset eller ej.

Vedr. bygningen ud til Jens Baggesens Gade, så mangler der tegningsmateriale. Vi har tidligere set tegningsforslag uden dør mod gaden, hvilket er dårligt for oplevelsen af bymiljø. Det vandrette lejlighedsskel, som ses af trappe på oversigtsplanen, ligner en hel vindebro.

Det er formentlig svært at ændre den præmis, der er i overudnyttelsen af planområdet. Et/flere samlet parkeringsanlæg ville frigive plads til ophold, og det ville også skabe en bedre overgang mellem huse og vej, hvis der foran bebyggelsen, ned igennem hele matriklen, kunne anlægges bevoksede arealer i stedet for befæstede p-pladser.

Lokalplanen anfører ikke forslag til bebyggelsens navn. Måske den slet og ret skal hedde Nylandsgaard?

Venlig hilsen

Kulturmiljørådet i Slagelse Kommune

Helle Ålsbøl, formand
Jane Kjølbøye, Næstformand

Lokalplansforslag 1281 - i forhøring

Som formand for *Foreningen til bevarelse af gamle bygninger og miljøer i Korsør og Omegn* (Bevaringsforeningen for Korsør og Omegn) tillader jeg mig at indsende Bevaringsforeningens bestyrelses kommentarer til Lokalplansforslag 1281.

Jeg er desuden næstformand i Kulturmiljørådet og udtaler mig sammen med dette i deres mere detaljerede indsigelse.

Har Bevaringsforeningen ikke kompetence til at udtale sig i forhøringsperioden, bedes vores indsigelse overført til den almindelige høringsperiode.

Nyelands Gaard

Korsørs sidste købmandsgård i et bevaringsværdigt kulturmiljø, som ikke stod til at redde trods mange indsigelser. Med adresse i Algade, der er Korsørs ældste gade (1200-tallet) med start ved Bomhuset/Acisseboden og slut ved "det glemte torv", Torvet, med Ting- og Arresthuset (1850) og Kirkepladsen med Skt. Povls Kirke (1871). Algade var Korsørs hærvej og indfaldsvej til Korsør fra byens grundlæggelse i 1200-tallet.

Miljøet i Algade kendetegnes ved 25 meget bevaringsværdige ejendomme (SAVE 3 og 4) samt 5 fredede bygninger, heraf bl.a. genboen til Nyelands Gaard Kongegaarden (1761) med den meget lille bypark og Stapels Gaard (1667). Parallelgaden Jens Baggesens Gade var et sumpet terræn i kanten af Noret, men i 1826 var området efterhånden blevet fyldt så meget op, at det blev udlagt til bebyggelse. De første bygninger blev opført fra ca. 1850.

Når den højt bevaringsværdige købmandsgård Nyelands Gaard fra ca. 1770 nedrives, skal den naturligvis erstattes af et kvalitetsbyggeri, der tager udpræget hensyn til det omkringliggende kulturmiljø.

Bevaringsforeningen vil i den forbindelse udtrykke anerkendelse af rigtig mange gode takter over for byplanlægger Kristine Grue Understrup for det udarbejdede lokalplansforslag 1281. Så venligst se vores indsigelse som punkter, der forhåbentlig kan bidrage til at hæve lokalplansforslaget et par takter til - til glæde både for Korsørs borgere, men også for besøgende.

Der lå en købmandsgård

Vi taler om en købmandsgård og kunne derfor forestille os, at det nye byggeri skal give en reminiscens af, at vi stadig står i en købmandsgård. Derfor bør brosten – traditionelle materialer, som I selv fremhæver - foretrækkes som belægning i gården.

Jf. jeres tekst:

"Lokalplanen har til formål at sikre, at der værnes om byhistoriske og bygningskulturelle værdier, når bymidtens miljøer og bygninger udvikles og fornyes. Lokalplan 1281 er udarbejdet i overensstemmelse med den bevarende lokalplan."

Indkig fra Algade: En godt 4 m bred åbning giver et stort indkig i gården, og så er det altså uendeligt trist, at købmandsgårdens førstehåndindtryk er en P-plads – altså en gård fyldt med biler. P-pladserne er forkert placeret, og der levnes alt for lidt plads til et grønt indkig.

At P-politikken tilsiger 1 ½ P-plads pr. lejlighed sender utidssvarende signaler, og man kommer jo til at le over ½ plads til cykelparkering pr. lejlighed. Vi er i centrum af en lille bitte by, hvor afstand til større P-områder og offentlig transport er kort.

Jf. i øvrigt teksten:

"Gårdrummet planlægges indrettet med 3 mindre, fælles friarealer. På hvert friareal skal plantes et træ, for at give gårdrummet et grønt præg. Den øvrige del af gårdrummet planlægges anvendt til parkering, depotrum og renovationsplads."

Betyder det 3 grønne træer i den kæmpestore gård? Får gårdrummet et "grønt præg" af 3 træer?

Skal gården ikke også tjene som beboernes opholdsrum i det fri? Bænke-borde, børneleg osv.?

"Lokalplanområdet planlægges vejbetjent fra Algade. Antallet af boliger vil medføre en øget trafik på Algade." Skriver I. Vi vil blot påpege, at der kun er ubrudt fortov i den side af Algade med lige numre, og at der skrånede overfor ud for

Kongegaarden ikke er noget fortov. Her vælter besøgende og 2. klassers børn ud fra tegneundervisning direkte på kørebanen.

Det henstilles, at trafikken gøres ensrettet ud ad byen, og at hastigheden på vejstrækningen fra Nygade nedsættes til fx 25 km som i en "sivegade".

Jf. tomtens lave beliggenhed i forhold til vandstand og de gentagne oversvømmelser i Korsørs gamle bymidte, så burde bebyggelsen have en fornuftig sokkelhøjde.

Bygherres tegningsmateriale forekommer meget mangelfuldt. Dels opfylder det ikke de allerede eksisterende krav om arkitektoniske træk, fx vedr. kviste, vinduer, døre, skorstene osv. Dels er kun visse dele af bygningerne tegnet op, dels er der ikke, så vidt vi kan se ud af materialet, detaljerede mål på hverken lejligheder, udendørs arealer eller andet. Jo, P-pladserne har mål!

Bevaringsforeningen henviser også til, at med den særlige kulturhistoriske beliggenhed i Korsørs attraktive bymidte, så bør man i en særligt udarbejdet lokalplan kunne stille særlige krav til gennemsnitsstørrelsen af boligerne. Vi henviser her til, at Kommunen i Slagelse by vil tilstræbe en gennemsnitsstørrelse på 90 m², som vi også gerne ser gennemført i Nyelands Gaard. På den måde lægges op til, at bebyggelsen vil blive beboet af beboere med varieret familiestørrelse. Og man skal jo ikke glemme, at borgerne generelt har behov for mere plads i dag end tidligere.

Vil man være bygherre i et særligt kulturmiljø, medfølger flere forpligtelser både mht. byggeæstetik og materialevalg: Jf. teksten:

"Bebyggelsen mod Algade skal erstatte den nu nedrevne købmandsgård. Både historikken i at følge efter en bevaringsværdig og markant bebyggelse og beliggenheden i Algade kræver høj arkitektonisk kvalitet og anvendelse af traditionelle materialer. Andet vil både forringe bevaringsværdierne for de omkringliggende bygninger og oplevelsen af en gammel købstad/stabelstad."

På vegne af Bevaringsforeningen for Korsør og Omegn,

Jane Kjølbbye
Formand

Slottensgade 16
4220 Korsør
Mail: jane@kjolbye.dk
Mobil: +45 20141446

18. marts 2023



Slagelse kommune, Center for Miljø Plan og Teknik, Plan
Rådhuspladsen 11, 4200 Slagelse
Kristine Grue Understrup
krund@slagelse.dk

Holbæk d. 17 03 2023
J.nr. MVE.P01561

Udtalelse om kulturhistoriske interesser vedr. miljøscreening og intern høring af lokalplanforslag 1281 - Boliger ved Algade/Jens Baggensens Gade, Korsør i henhold til museumsloven §23.

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

Bemærkninger til Miljøvurderingsscreening:

Museum Vestsjælland argumenterer for, at lokalplanforslaget har væsentlig påvirkning af områdets bevaringsværdige bygninger og bevaringsværdige sammenhænge, da planområdet ligger centralt i bykernen på den eneste hovedindfaldsvej. Det bemærkes derfor som huller i tandrækken, når bygningsdetaljer, kvalitet og materialevalg stikker af fra det omgivende byggeri.

Nyere tids interesser vedr. lokalplanforslaget (17 03 2023):

Museum Vestsjælland henstiller til at museets høringssvar bliver bragt i sin helhed. I foreliggende høring er kun en del af svaret gengivet.

Overordnet bemærkes det at lokalplanforslaget på vigtige punkter er mangelfuldt, hvilket er særligt problematisk, når byggeriet erstatter en markant bevaringsværdig bygning på et historisk strøg i byens centrum.

Museum Vestsjælland bemærker at lokalplanforslaget ikke angiver lejlighedsstørrelse. Umiddelbart virker det som en meget tæt bebyggelse, og opdeling i vandrette lejlighedsskel giver nogle arkitektonisk kedelige og meget pladsoptagende trapper, som slet ikke passer ind i områdets byggeskik (jf. formålsparagraf 1.3 og punkt 5.1.6 i redegørelsen). Det bemærkes også at der i høringforslaget mangler opstalter af området B5 - både foran og bagved, og at der desuden mangler opstalter af bagsiden for B1 og B2, hvor disse omtalte trapper ville kunne ses.

Visualiseringer af gårdrummet viser meget få biler, til trods for at størstedelen af planområdet er udlagt til parkering og færdsel. Overholdes procentsatsen for fælles rekreative friarealer? Indkikket fra Algade skal for bymiljøets skyld afsløre et attraktivt gårdrum med opholdsmuligheder, beplantning og brosten – men en flisebelagt parkeringsplads er faktisk hvad der møder øjet.

Bygningsudtrykket mod den historiske Algade, er af stor vigtighed. Tegningsmaterialet i lokalplanforslaget stemmer ikke med beskrivelsen, da de viste kviste hverken passer i opdeling

eller vinduestakt. Desuden er de store kviste bredere end vindueshullerne nedenfor, og det er også i strid med lokalplanforslagets tekst (jf paragraf 8.14). Små ruder kalder på smalle sprosser.

Opstalterne af forhusene er desværre utydelige, og følges ikke af beskrivelser - den lave gesims på forhuset mod nord er en misforståelse af arkitektoniske greb, når der ikke er to fulde etager, og er der faktisk lisener? Er der karnap på forhuset mod syd? Dekorationen opfylder knapt lokalplankravet i paragraf 8.6. om at forhusene skal have forskellige facader. Adgangsdøren skimtes (er den ens på begge bygninger?) – og viser, at man har set, at der i gaden findes døre med overliggende vindue, men i kombination med sidevindue og fyldningsvindue bliver det igen et misforstået arkitektonisk greb, som ikke passer ind i omgivelserne. Taget mangler skorsten, og det er desværre uvist hvordan rygningen lægges. Begge dele kan i rækken af detaljer trække bygningen i den gale retning, så det historiske præg i gaden udviskes.

Vedr. facaden mod Jens Baggesens Gade, så har der i planprocessen været fremlagt opstalter uden gadedør mod vejen, hvilket er dårligt for oplevelsen af bymiljø. Høringsforslaget kaster ikke lys over dette, men det er klart, at bygninger på centrale gader skal have en dør, der relaterer sig til gaden.

27 10 2022 Nyere tids interesser:

Arealet dækker tidligere udtalelse til lokalplanforarbejde mod vest på matrikel 180 (MVE.P1282) og udtalelser/dokumentationer af de nedrevne forhuse (MVE.P1278, MVE.P1281)

Bemærkninger til forslag: Det forventes at det arkitektonisk udtryk samt materialevalg for den store bebyggelse i gården også bliver del af høringen før beslutningerne falder.

Bebyggelsen mod Algade skal erstatte den nu nedrevne købmandsgård. Både historikken i at følge efter en bevaringsværdig og markant bebyggelse og beliggenheden i Algade kræver høj arkitektonisk kvalitet og anvendelse af traditionelle materialer. Andet vil både forringe bevaringsværdierne for de omkringliggende bygninger og oplevelsen af en gammel købstad/stabelstad.

Lokalplanen foreskriver at bebyggelsen mod gaden fremstår som to huse, og at taget lægges med røde vingetegl, model "gammel dansk". Det er godt. Udtrykket opleves dog uharmonisk, da kviste og vinduer springer. Spidskvistene opleves lidt dominerende, materialerne er uvisse, og små ruder bør have tilsvarende smalle sprosser. I facaden bør vinduerne have taktfasthed, og måske ikke sidde så lavt. De vandrette bånd i det gule hus, der måske er tænkt som videreførelse fra det nedrevne forhus, mister lidt ide, når de ikke står i kontrast til fx en frontispice, for båndene mimer tunge bygningssten. Det er lidt uklart, om der er tale om lisener ved hjørnerne i samme bygning, i så fald bør de nok ikke farvefremhæves. Det er godt, at der er adgang til huset fra gaden, men de skitserede døre må gå om. En klassisk fyldningsdør med eller uden overliggende glasparti, som det ses i gaden, anbefales. Ifølge lokalplan skal døres sidepartier udføres i træ. På oversigtsplanen vises trapper på bagsiden af forhuset, men disse ses ikke på opstalten af forhuset.

Bebyggelsen i gården kan ikke erkendes ud fra skitsen, da der mangler opstalter. Dog er det tydeligt at port-kikket fra Algade vil være domineret af biler. Parkeringen bør ikke være det

centrale element i gården. Opholdsareal og plads til beplantning savnes. Bebyggelsen bør i materialevalg og arkitektur trække tydelige linjer til forhuset.

Bebyggelsen mod Jens Baggesens Gade er præget af bygninger med historicistiske træk. Naboen, biografen, er undtagelsen der bekræfter reglen. Den kommende bygning bør som den nedrevne ligge i gadelinjen. Der bør være indgang i huset fra gaden, og en løsning med lodrette lejlighedsskel vil være at foretrække, da trappen på bagsiden virker meget stor. Det påbudte gesimsbånd i midten bliver mast af altanen. Vinduerne på første sal bør ikke være i kontakt med topgesimsen. Ifølge lokalplanen må indgangsdøre kun have glas i den øverste del. Ifølge lokalplanen skal der være tydelig sokkel på huset.

Arkæologi/jordfund:

Vores kontrol i arkiver og kort viser, at arealet inkl. dele af grunden under det nordlige forhus er arkæologisk forundersøgt med fund af fundamentrester fra en tidligere bebyggelse fra 1700-tallet (jf. kortbilaget nr. 158). Det blev vurderet at området er uden væsentlige arkæologiske informationer bevaret og bygherre har fået udtalelse jf. museumslovens §25 herom.

Som tidligere udtalt til lokalplanforarbejde til matrikel 180 ligger områdets nordøstlige del på tidligere lavvandet havareal og er formodentlig sent bebygget efter opfyldning.

Bygherre/ejer har indhentet udtalelse jf. museumslovens §25 i god tid før jordarbejder og byggeri og dermed undgået uplanlagte udgifter og forsinkelser ved standsninger p.g.a. arkæologiske fund jf. nedenstående ramme.

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

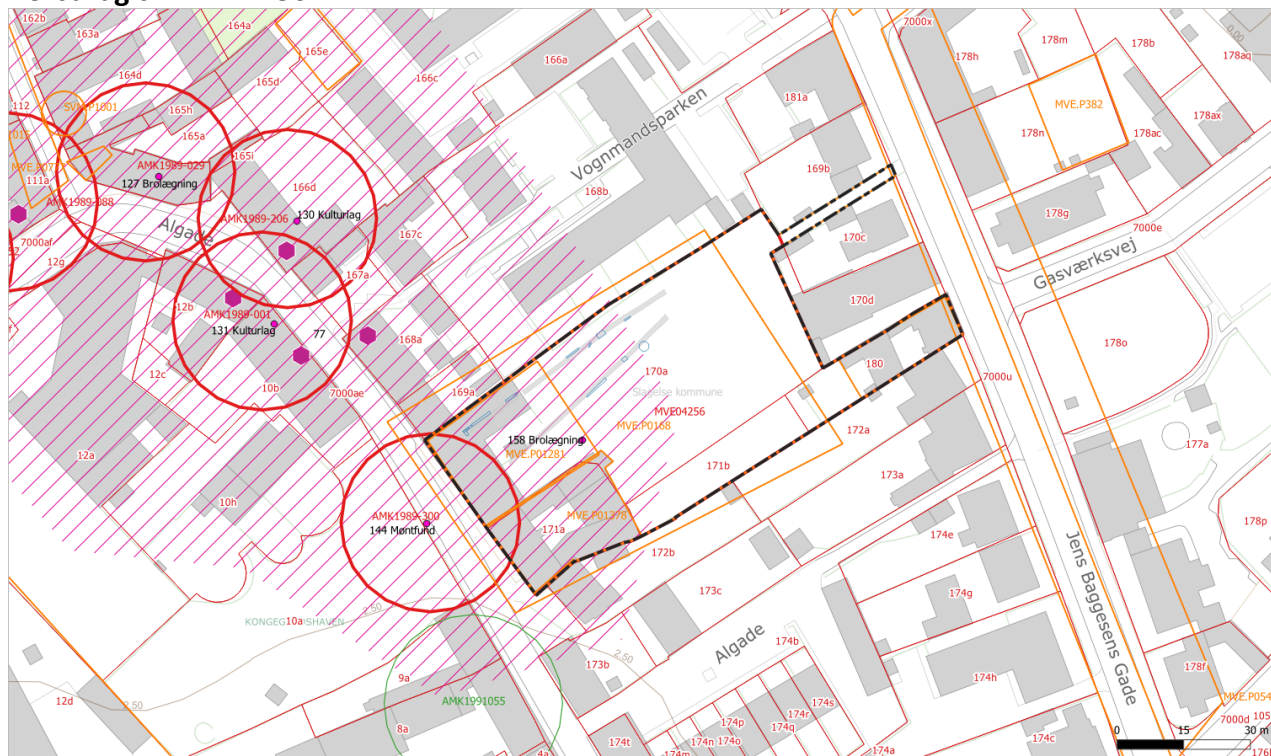
Helle Ålsbøl

Museumsinspektør, nyere tid

Hugo Hvid Sørensen

Museumsinspektør, arkæologi

Kortbilag til MVE.P1561



Sagsareal (sort, stipleet omramning).

Registrerede fortidsminder og arkæologiske interesser jf. signaturforklaring.

Baggrundskort: Sagsbehandlingskort-basis med matrikelgrænser (aktuelt: 18-10-2022) Kortdata fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering.