



LOKALPLAN NR. 1245

BEVARENDE LOKALPLAN FOR SKÆLSKØR BYMIDTE

SLAGELSE KOMMUNE | PLAN

JANUAR 2023

HER GÆLDER LOKALPLANEN >>>

DET HANDLER PLANEN OM

Lokalplan 1245 er udarbejdet på baggrund af en kortlægning af de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier i Skælskør bymidte, samt eksisterende lokalplaner og Skælskør Masterplan.

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

OFFENTLIG HØRING

Lokalplanen har været i offentlig høring i perioden fra den 1. februar 2022 til den 29. marts 2022.

Slagelse Kommune har modtaget 20 høringsvar. Udover disse er Følgegruppen kommet med forslag til bygninger og indhold i byen. Endelig har der været enkle henvendelser om private ejendomsforhold som ikke var indarbejdet i lokalplanforslaget. På baggrund af høringsvar samt øvrige bemærkninger er der lavet følgende ændringer i lokalplanen:

- Udvidelse med flere delområder,
- anvendelsesbestemmelser,
- byggefelter og bebyggelsesprocent,
- parkering (anlagt og udlagte arealer),
- stier (anlagte og udlagte arealer),
- bestemmelser vedr. bygningsdele, fx vinduer, kviste og altaner,
- varmepumper,
- SAVE-vurderinger,
- Bestemmelser, bilag og redegørelse er præciseret og udvidet.



SKÆLSKØR BYMIDTE

INDHOLD

DET HANDLER PLANEN OM	2
INDLEDNING.....	3
§ 1 FORMÅL	5
§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	6
§ 3 AREALANVENDELSE.....	8
§ 4 Udstykning	15
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING.....	15
§ 6 TEKNISKE ANLÆG	17
§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG	20
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING	22
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER	37
§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING	42
§ 11 GRUNDEJERFORENINGER.....	43
§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER	43
§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	45
VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1245.....	46
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	47
BILAG 1: MATRIKELKORT	86
BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT	87
BILAG 3: VEJ, PARKERING MV.	88
BILAG 4: UDBYGNING OG BYUDVIKLING.. ..	89
BILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER	90
BILAG 6: BEVARENDE BEPLANTNING.....	91
BILAG 7: PORTE.....	92
BILAG 8: TRÆARTER	93

INDLEDNING

HVAD ER EN LOKALPLAN?

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

HVORNÅR UDARBEJDES EN LOKALPLAN?

Der skal udarbejdes en lokalplan, før der udføres større anlægs- eller byggearbejder, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Byrådet kan også udarbejde en lokalplan, når det skønnes nødvendigt af andre hensyn.

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

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

HVORDAN ER EN LOKALPLAN OPBYGGET?

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

Lokalplanens bestemmelser

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

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

Lokalplanens kortbilag

Lokalplanens matrikel- og arealanvendelseskort, samt bilag 3, 4, 5, 6, 7 og 8 er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og er en del af bestemmelserne. Disse kort og tegninger har derfor bindende virkning. Derimod viser planens øvrige illustrationer kun eksempler på en mulig udformning af området i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Disse illustrationer har derfor ikke bindende virkning.

Lokalplanens redegørelse

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



Sådan ser området ud i dag (oktober 2021).

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

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

§ 1 FORMÅL

Det er lokalplanens formål:

- 1.1 at fastlægge områdets anvendelse til formål, der understøtter bymidtens karakter og liv,
- 1.2 at sikre, at bevaringsværdige bygninger bevares,
- 1.3 at sikre en udvikling af byen under hensyntagen til dens bebyggelsesstruktur og købstadsmiljø,
- 1.4 at de typiske træk i byens bebyggelsesstruktur videreføres ved placering af nye bygninger.
- 1.5 at fastholde de markante terrænspring, hvor husene underordner sig landskabet og de lange matrikler,
- 1.6 at værne om de bevaringsværdige bygningers arkitektoniske, stilmæssige og håndværksmæssige særpræg,
- 1.7 at fremme, at bygninger renoveres samt om- og tilbygges med respekt for deres oprindelige stil og kvaliteter,
- 1.8 at fastlægge retningslinjer for facadeændringer, herunder bl.a. facadebehandling, farvesætning, nye døre og vinduer samt for skilte og markiser,
- 1.9 at åbne mulighed for opførelse af nye bygninger og tilbygninger,
- 1.10 at sikre, at nybyggeri ved placering, omfang, proportioner, materialer og farvevalg harmonerer med omgivelserne,
- 1.11 at fastlægge retningslinjer for skiltning.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Matrikeloversigt

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

Hele matrikler, Skælskør bygrunde

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

Del af matrikler, Skælskør bygrunde

38a, 90a, 119b, 122m, 159l, 7000ab, 7000ag, 7000al, 7000c, 7000g, 7000r, 7000v

Hele matrikler Skælskør Markjorder

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

Dele af matrikler Skælskør Markjorder
141a, 141c, 248a, 248b, 248e, 248g, 7000r

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

Ad 2.2

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

2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområde 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 som vist i bilag 2.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i byzone og skal fastholdes i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

Ad 3.1

Funktioner der indrettes i stueetagerne skal have et publikumsorienteret formål.



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

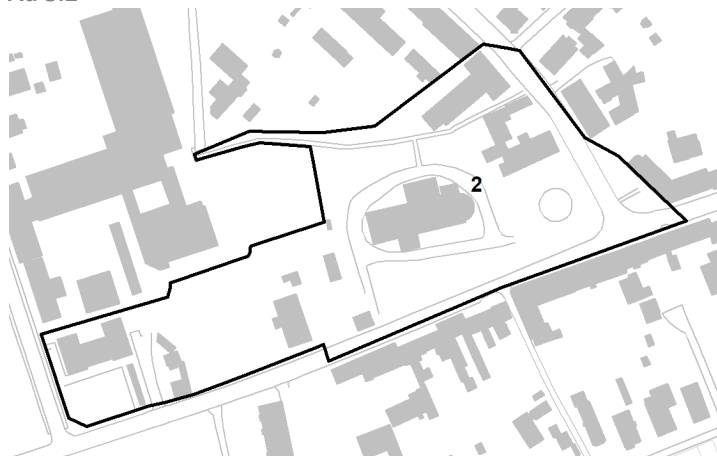
De 2 torve rummer i dag enkelte bygninger med beboelse i stueetagen hvilket kan fortsætte.

3.1 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.

Ad 3.2


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

3.2 Anvendelse, delområde 2

Området skal anvendes til offentlige formål, herunder: Kirke, skole, fritidsaktiviteter, kontorer, servicevirksomheder og lignende, der naturligt kan indpasses.

Ad 3.3


Delområde 3 omfatter: Vestergade, Smedestræde, Fiskerstræde, Poppelstræde, Kajgade og Østergade. Eksisterende erhverv i delområderne skal søges fastholdt da disse hver især bidrager positivt til bymiljøet. Et godt eksempel er værft og bådservice ved havnen i Poppelstræde.

3.3 Anvendelse, delområde 3

Området skal anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Der må indrettes boliger, service- og liberalerhverv, kontorer, møde-, undervisnings-, trænings- og aktivitetslokaler.

I Vestergade 15A må der være detailhandel eller andet centerformål.

Poppelstræde 4 kan fortsætte som skibsværft og bådservice med butik.

Ad 3.4

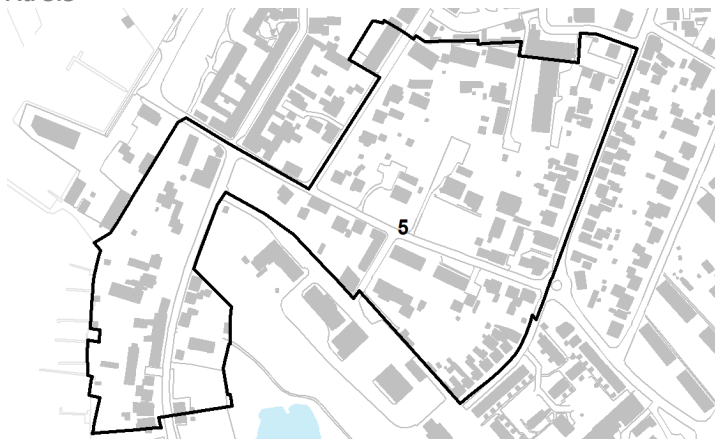

Delområde 4 omfatter: Skovvej, Harboes Vænge, Hovedgårdsstræde, den nordlige del af Havnevej, den østlige del af Carl Medingsvej.

Delområderne har flere eksisterende erhverv. Disse er at betragte som værende lovlige, hvorfor disse erhverv kan fortsætte uhindret ved vedtagelsen af denne lokalplan. 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.

3.4 Anvendelse, delområde 4

Området skal anvendes til boligformål.

Ad 3.5


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

Delområdet har flere eksisterende erhverv. Disse er at betragte som værende lovlige, hvorfor disse erhverv kan fortsætte uhindret ved vedtagelsen af denne lokalplan. Skulle disse erhverv overgå til en anden ejer, kan den eksisterende anvendelse eller en anvendelse, der er sammenlignelig med den eksisterende, fortsætte. Erhvervsbygningerne er ligeledes med til at tilføre bymiljøet en kvalitet som er vigtigt, at bevare.

3.5 Anvendelse, delområde 5

Området skal anvendes til boligformål.

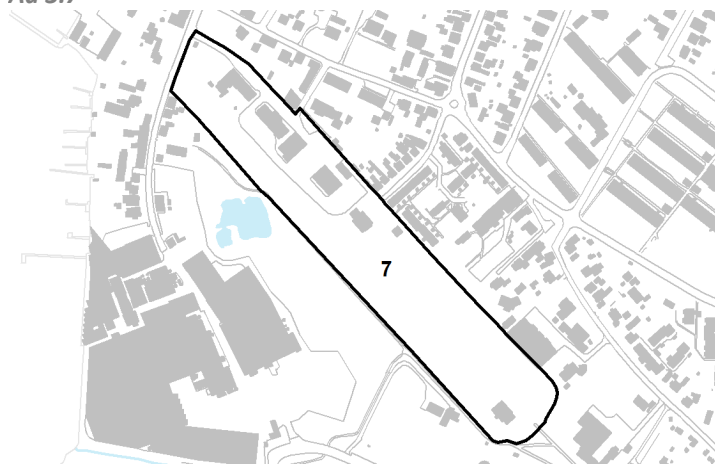
Ad 3.6


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.

3.6 Anvendelse, delområde 6

Området skal anvendes til boligformål.

Ad 3.7


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.

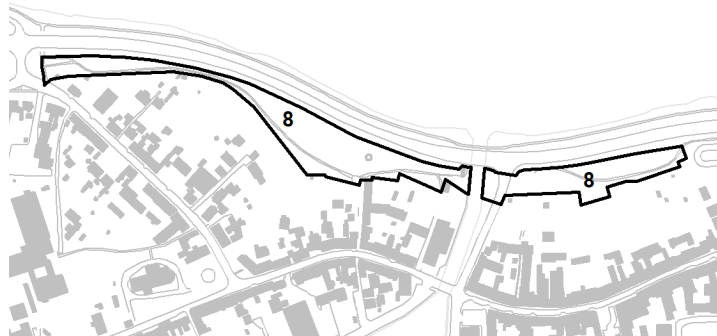
3.7 Anvendelse, delområde 7

Området skal anvendes til bolig- og erhvervsformål.

Der må indrettes 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.

Ad 3.8

Delområdet omfatter Lagunen der skal fastholdes som grønt og rekreativt byrum med stiforbindelse ind og ud af byen.

Ad 3.9

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

Ad 3.10

De maksimale bruttoetagearealer fastsættes i Slagelse Kommuneplan 2021.

Ad. 3.12

Dele af lokalplanområdet ligger indenfor risikoområde for oversvømmelse fra havet. I henhold til Slagelse Kommuneplan, må der ikke etableres bebyggelse og anlæg, der ikke er værnet mod oversvømmelser fra havet. I den forbindelse skal sikres til kote 2.

Såfremt der ønskes nybyggeri i risikoområde inden kystsikring er etableret, skal den enkelte grundejer sikre sin ejendom, så man samtidig sikrer at lokalplanens øvrige bærende og bevarende bestemmelser for bymiljøet som helhed og den enkelte bygning overholdes.

3.8 Anvendelse, delområde 8

Området skal anvendes til offentligt rekreativt formål. En del af området er til parkering. Området må ikke bebygges og det skal have en grøn karakter med græs og beplantning.

3.9 Butiksformål, samlet bruttoetageareal

I lokalplanområdet må bruttoetagearealet til butikformål ikke overstige 15.000 m².

3.10 Maksimalt bruttoetageareal for de enkelte butikker

En dagligvarebutik må højst være på 5.000 m².

3.11 Butiksformål, mindre bygninger

Der må placeres mindre bygninger som kundeavgangsskjul, cykelskure, udhuse og lignende, samt tekniske anlæg. Ingen bygninger eller tekniske anlæg må placeres i vejareal.

3.12 Højvandssikring 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.

§ 4 Udstykning

Ad 4.1

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

Lokalplanen fortrænger ikke byggelovgivningens bestemmelser om brandforhold.

Ad 4.2

Byudviklingsprojekter kræver udarbejdelse af en detaillokalplan. Nærværende lokalplan har i den henseende, status som rammelokalplan.

Eventuelle supplerende lokalplaner skal tillægge det stor betydning at udvikle med respekt for de typiske og kendetegnende træk i købstadens bebyggelsesstruktur, herunder byens lange smalle matrikler, kik gennem porte samt stiføringer på tværs af byen mv.

Ad 5.1

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

4.1 Udstykning

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

4.2 Udstykning, undtagelser

Undtaget er, de ejendomme, hvor der jf. bilag 4 er fortætningsmuligheder.

Undtaget er også eventuelle byudviklingsprojekter der skal tilvejebringes med lokalplan på følgende matrikler:

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

Samt matr.nr. 131a, Skælskør bygrunde (Søndergårds Have 1) som er omfattet af Lokalplan 131 og lokalplan 1109. Udstykning, arealoverførsler mv. håndteres efter disse lokalplaner.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

VEJE

5.1 Veje, gader og stræder

Trafikal adgang til området ejendomme skal ske fra det eksisterende vej- og gadenet. Veje, gader og stræder skal bevares i deres nuværende form, herunder med deres placering og udstrækning, jf. bilag 3.

Færdselsarealer skal sikre gode forhold for alle typer af trafikanter.

Ved fornyelser på veje, gader, i stræder og på torve skal der, sikres plads til træer og anden beplantning.

Ad 5.2

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

Ad 5.3

Denne lokalplan regulerer ikke udformning og anvendelse af vej-, fortovs- og torvearealer. Kørebanearealer er underlagt bestemmelserne i vejlovgivningen og Færdselsloven.

Ad 5.4



Eksempel med bordursten

STIER

5.2 Stier

Eksisterende stier skal bevares.

Der må anlægges nye stier og passager for at forbedre forholdene for bløde trafikanter. På bilag 3 ses eksempler på nye stiforløb som er væsentlig at sikre mulighed for at gennemføre/anlægge.

BEFÆSTELSE

5.3 Befæstelse på torve, fortove og gader

Arealerne skal udføres med materialer, der passer godt i det bevaringsværdige miljø samtidig med, at valg af belægninger skal fremme gode forhold for de forskellige færdselstyper.

5.4 Befæstelse gårdmiljøer

Eksisterende pigstens- og brostensbelægninger skal bevares under hensyntagen til, at der skal sikres god tilgængelighed for alle. Væsentlige ganglinjer må belægges med bordurgranitsten eller anden sten med jævn overflade.

Ad 5.5-5.6

Ved nybyggeri og anvendelsesændringer af bebyggelse fastsættes krav til parkeringspladser (antal, størrelse) i forbindelse med byggetilladelse. I vurderingen af parkeringsbehovet indgår Slagelse Kommunes vejledende parkeringsnormer sammen med den konkrete anvendelse og placering, omgivelsernes karakter mm.

Ad 5.7



Anlagt parkeringsareal i forlængelse af Nytorv

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.

PARKERING

5.5 Parkering

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

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

Der skal være god tilgængelighed for alle.

5.6 Parkering, butikformål

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

5.7 Parkering, større parkeringsanlæg

Større parkeringsanlæg skal placeres som vist i bilag 3.

OVERKØRSLER

5.8 Etablering og flytning af overkørsler skal godkendes af Slagelse Kommunes vejmyndighed.

§ 6 TEKNISKE ANLÆG

6.1 Ledninger, kabler mv.

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

Ad 6.2

En eventuel tilladelse til opsætning med synlig placering gives som en dispensation fra lokalplanen. Ved behandlingen af dispensationen vil det blive vurderet, hvordan den ønskede antenne/teknik vil kunne forenes med karakteren i nærområdet. Der bliver foretaget nabohøring, medmindre dispensationen skønnes at være af helt underordnet betydning for naboers, relevante foreninger eller de omkringboendes interesse.

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 støjkluderne.

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 støjberegner, samt at ejendomsejer tager kontakt til uvildig rådgivning, jf. redegørelsens side 55.

6.2 Antenner og parabler

Individuelle antenner og parabler (på bebyggelse eller fritstående) må så vidt det er muligt, ikke være synlige fra omgivelserne.

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 afskærms under hensyntagen til naboer og offentlige arealer, således at de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det anbefales, at støjkluderne 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.

Ad 6.5

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

Ad 6.7

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

6.5 Tekniske anlæg, butiksfornål

Placering af tekniske anlæg og støjgivende maskiner, herunder køleanlæg/kondensatorer, ventilatorer og lign. skal så vidt muligt integreres i dens tilknyttede bygning eller afskærmes ude, så de ikke er synlige fra offentlig vej. Sådanne anlæg må ikke være orienteret direkte mod tilstødende ejendomme.

6.6 Affaldshåndtering

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

6.7 Solcelle- og solvarmeanlæg

Solfangere og solceller må ikke placeres på bevaringsværdige bygninger eller på arealer, hvor de er synlige fra offentlig vej, sti eller offentlige opholdsarealer.

De bevaringsværdige bygninger fremgår af bilag 5.

6.8 Kloakering og regnvand

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

§ 7 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Ad 7.1

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

Tilbygning på ejendomme kan ske ved, at man fra forhus udbygger med sidehus og baghus (købstatsprincip). Dette for dels at indpasse ny bebyggelse i bymidten, dels for at ejendommen derved tilføres nogle gode gårdrum. Med dette bygningsprincip kan opnås en samordning og harmoni mellem - nyt og gammelt.

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

Ad 7.2

Bebyggelsesprocent, etageareal og bygningshøjde mm. skal overholdes uanset byggemuligheder i bilag 4.

PLACERING

7.1 Bebyggelsens placering

Hvis et forhus/hovedhus erstattes af et nyt, skal det nye hus placeres som det gamle.

På matrikler uden tidligere, forhus/hovedhus gælder:

- A) I gader med randbebyggelse skal nyt hovedhus placeres i "hullet" mellem de tilgrænsende huse (gavl mod gavl).
- B) I gader med fritliggende huse skal nyt hovedhus placeres 4 meter fra vej. Arealet imellem skel og hus skal indrettes som forhavs med beplantning. Såfremt særlige forhold taler for det, kan en anden placering tillades efter kommunens særlige godkendelse.

Tilbygninger, anneks mv., samt sekundære bygninger som garager, udhuse m.v. må ikke placeres tættere på offentlig vej end hovedhuset på ejendommen.

7.2 Opførelser af ny bebyggelse

Ny bebyggelse skal tage hensyn til byens gadenet og de fremherskende træk i matrikel- og bebyggelsesstruktur.

Der må kun opføres ny bebyggelse, hvor kommunen vurderer, at bevaringsværdig bebyggelse og det historiske bymiljø ikke påvirkes negativt. Eksempler på hvor der må bygges kan ses i bilag 4.

I Vestergade og Algade skal nye selvstændige bygninger placeres som baghuse parallelt med forhus/hovedhus, adskilt af en gård. Der kan eventuelt suppleres med en sidebygning, ex. når der er tale om udvidelse af bolig/erhverv.

Ad 7.3

Eventuelle byudviklingsprojekter kræver udarbejdelse af en detail-lokalplan. Nærværende lokalplan vil i den henseende danne rammelokalplan. Matrikler med mulighed for byudviklingsprojekter fremgår af § 4.2.

Ad 7.4

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

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

Ad 7.5

Grundlaget for fastsættelse af bebyggelsesprocenterne indenfor de enkelte delområder har ophæng i Slagelse Kommuneplan.

Ad 7.6

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

Tilbygninger, udvidelser mm. samt baghuse og sidehuse må ikke være højere end forhuset/hovedhuset på ejendommen.

7.3 Opførelser af ny bebyggelse med supplerende lokalplan

Bebyggelse på de i § 4.2 angivne ejendomme forudsætter en supplerende lokalplan for det pågældende areal.

Lokalplan 131 og 1109 er gældende for matr.nr. 131a, Skælskør bygrunde, beliggende Søndergårds Have 1.

7.4 Etageantal

Eksisterende ejendomme:

- Forhusbebyggelsens etageantal og volumen 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.

OMFANG

7.5 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

7.6 Midlertidige telte, scener mv.

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

Ad 7.8

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

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

Ad 7.9

Bestemmelsen tilsidesætter ikke byggelovens bestemmelser for beboelses- og forretningsforhold.

Ad 8.1

Bestemmelsen gælder som udgangspunkt, alle bygninger indenfor lokalplanområdet. Facadedetaljer fremgår af FBB (statens database for fredede og bevaringsværdige bygninger)

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

7.7 Bygningsdybde

For nye huse gælder en maksimal bygningsdybde på 10 m.

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 pkt. 1.

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.

7.9 Kælder

Der må være kælder under bygninger og udearealer. Kælder udenfor byggefelter må ikke hæves over naturligt terræn. Ingen bebyggelse, eller om- eller tilbygning må afstedkomme terrænregulering over 0,5 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE OG BEVARING

BEVARING

8.1 Bygningsbevaring generelt

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

Der skal lægges vægt på, at restaurering, ydre fornyelser og nødvendige ændringer af disse huse udføres i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik og stil. Dette krav påvirker bl.a. valg af materialer og farver samt facader og tagets karakter.

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

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

Ad 8.2

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

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

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

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

Ad 8.3

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

Tilbygninger skal tage hensyn til de gamle huses arkitektur og skal indpasses harmonisk i forhold til disse.

8.2 Bevaringsværdige bygninger

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

Hvis en bygning ikke er bevaringsværdig, skal en ombygning eller et erstatningsbyggeri udformes, så bygningens arkitektoniske kvalitet fastholdes eller forbedres.

8.3 Bevaring, brand eller anden ødelæggelse

Hvis det på grund af brand eller beskadigelse bliver nødvendigt at nedrive en bygning helt eller delvist, kan Slagelse Kommune kræve ny bebyggelse opført med den samme beliggenhed og hovedform som den nedrevne.

Ad 8.4

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

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

Ad 8.5

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

8.4 Bevaring, udvendige ændringer og ombygninger

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

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

8.5 Bevaring af bygningsdetaljer

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

Ved istandsættelser og ombygninger kan det kræves, at sådanne elementer reetableres.

Ad 8.6

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

Soklen er oftest behandlet i mørke farver, mens gesimser, bånd og indfatninger ofte er hvide.

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

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



FARVER

8.6 Farver, facader

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

Pudsede sokler skal være overfladebehandlet i sort eller mørkegrå farve, som f.eks. sort tjærefarve.

Gesimser, bånd og indfatninger, der ikke fremstår i blank mur, sandsten eller i granit skal være hvide (malet eller kalket).


Ad 8.7

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


Ad 8.8

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.

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


8.7 Farver for døre og porte

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

8.8 Farver, vinduer

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

Ad 8.10

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

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

Ad 8.11

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

Eksisterende bygninger opført i blankmurværk bør ikke pudses. Ved reparationer og udskiftning af enkelte sten, bør der anvendes

FACADER

8.9 Om- og tilbygning, samt ny bebyggelse

Ny bebyggelse og om- og tilbygninger skal tilpasses købstadsmiljøet. Kommunen kan dispensere i særlige tilfælde. Forudsat at et nybyggeri indpasses respektfuldt, må det arkitektonisk være i et nutidigt formsprog.

8.10 Facader, helhed og opdeling

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

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

Ved anvendelse af flere ejendomme til samme formål og ved bebyggelse, der ligger over matrikelskel, skal bebyggelsen på hver matrikel fremstå med et selvstændigt præg. Ved sammenlægning af matrikler skal de eksisterende bygninger forsat fremtræde med hver sin karakter.

Facader skal udføres med markeret sokkel.

Bygninger i 2 etager skal i facaden have markeret etageadskillelse, f.eks. i form af en kordongesims eller lignende.

Langs gade skal facader med længde over 20 meter, udformes med ”visuelle brud”, så lange monotone facader undgås.

Sekundære bygninger er undtaget ovenstående krav.

8.11 Facader, materialer og udformning

Facader skal fremstå i blank teglstensmur med blødstrøgen tegl i røde, rødbrune eller okkergule teglsten eller med pudset murværk i farver dannet af hvid, sort eller jordfarver indenfor den klassiske jordfarveskala, der fremgår af § 8.6. Det gælder også gavltrekanter.

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

gamle sten og samme mørtel, materialesammensætning og farve som den eksisterende.

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 gedefacaden. Facaden bør således ikke skjules bag beklædning af f.eks. trælistor, kunststofplader eller lignende.

Ad 8.12

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

Blank mur skal have fuger af ufarvet mørtel.

Nye bygningers facader og tage skal tilpasses de omgivende bygningers proportioner og form, men kan gives et moderne arkitektonisk formsprog.

Mindst 1/3 af en bygnings facadeareal skal være murværk af lertegl. Anvendelsen af tegl som blank mur kan nyfortolkes, men der skal tages udgangspunkt i en blødstrøgen tegl. Der kan varieres i stenedes formater, farver og forbandt. Dele af facaderne må være ”grønne”/beplantede.

8.12 Facader, mindre facadepartier

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

Til let beklædning skal anvendes træ. Imprægnerede brædder skal overfladebehandles med dækkende farve, jf. § 8.6.

8.13 Facader, altaner

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

8.14 Facader, elevatorer og udvendige trappekonstruktioner, svalegange mv.

Udvendige elevatorer må ikke etableres mod offentlige færdselsarealer.

Udvendige trapper skal undgås. Udvendige trappekonstruktioner med svalegange må ikke opføres.

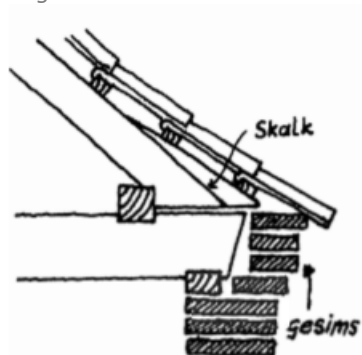
8.15 Sokler

Bygninger skal have synlig sokkel med farve i overensstemmelse med § 8.6.

Ad 8.16

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

I forbindelse med udnyttelse af tagrum til beboelse, er det vigtigt at fastholde et symmetrisk sadeltag. En konkret ansøgning, skal altid vurderes i forhold til bygningens arkitektur samt dens nabo-bygninger.



Princip for udformning af skæring mellem tagfod og facade og opskalkning

Ad 8.17

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

TAGE
8.16 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 bygningens fulde længde, parallelt med vejen.

8.17 Tage, detaljer og bygningsdele

Brandkammer skal bevares og afdækkes med teglsten eller zink.

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

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

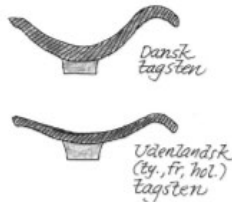
Ad 8.18

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

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

Ad 8.19

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



Kildeangivelse: Søren Vadstrup

Ad 8.20

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

Ad 8.21

Tagrender og tagnedløb bør udføres i overensstemmelse med bygningens arkitektur.

Ad 8.22

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

8.18 Tagmaterialer

Tagdækning skal være af det materiale, som huset oprindeligt er opført med.

Kendes det oprindelige tagmateriale ikke, skal taget dækkes med ubehandlede røde matte lertegl og i øvrigt udføres som det fremgår af § 8.19.

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

8.19 Tagmaterialer, tegltage

Til tagdækning på bebyggelse, hvor det oprindelige tagmateriale ikke kendes, skal vælges røde lerteglsten af typen vingetegl i middelformat (14 sten/m²), med dansk profil og uden overfladebehandling (mat).

Rygning skal lægges i mørtel.

8.20 Tagmaterialer, genskin

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

8.21 Tagrender og nedløbsrør

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink.

Hvis huset har kobbertagrender og nedløbsrør, eller oprindeligt havde dette, skal de nye tagrender og nedløbsrør udføres i kobber. Nedløbsrør placeret mod og ud til offentlige arealer kan udføres i stål fra terræn og 2 meter op.

8.22 Kviste og tagterrasser

Kviste skal placeres i tagfladen. Ingen del af kvisten må placeres mindre end 3 tagsten fra hovedtagets rygning, eller tagfod. Kviste skal placeres regelmæssigt og harmonisk i forhold til underliggende facader, jf. § 8.10. Deres samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagets længde.

Kviste må ikke anbringes tæt på andre kviste, tagryg, skotrender og andre sammenskæringer.

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

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

Ad 8.23

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

Kvistene skal anbringes balanceret på taget, det vil sige ikke tæt på gavlene, ikke kun i den ene ende af taget og ikke dybt inde i tagfladen.

Flunke skal udføres zinkbeklædt. Saddeltagskviste med frontvinduer op til 1,5 m² må have sideruder tilpasset flunkens form, dog med lukket flunke i hver ende af en kvistrække. Flunke i gavlkviste kan mures og gives samme overfladebehandling som bygningens facader. Isoleringstykkelsen i kvistflunke skal begrænses.

Et kvistvindue må ikke være bredere eller højere end vinduerne i facaden. Der må højst være 20 cm mellem kvistvinduets karm og hjørnet på kvistflunkene.

Kvistaltaner skal tilpasses bygningens arkitektur. Kvistaltaners rækværk skal holdes bag facadeplanet. Husets tagfod og hovedgesims må ikke gennemskæres/fjernes.

Tagterrasser må kun etableres på eksisterende flade tage.

8.23 Tagvinduer/ovenlysvinduer

Tagvinduer skal placeres i tagfladen. Et vindues bredde må ikke overstige 0,8 m og vinduet skal være i en stil som f.eks. Velux GVO.

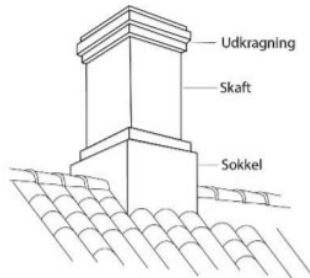
Karm og rammers ydre skal være i metal, malet sort, mørkegrøn eller mørkegrå.

Der må ikke opsættes rytterlys (vinduer i tagryg).

Ad 8.24

Skorstene bør istandsættes eller føres tilbage til deres oprindelige udformning.

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



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

Skorsten udformet på en ejendom hvor tagdækning består af lertegl.

Ad 8.25

Det er få huse, der er så privilegeret, at de fortsat har de originale og oprindelige vinduer. SAVE-vurderingerne der fremgår af den statslige database over fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB) beskriver såfremt et hus har oprindelige vinduer.

8.24 Skorstene

Skorstene skal placeres midt over tagryg.

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

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

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.



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

Ad 8.26

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

Vinduer af plast må ikke sættes i ejendomme.

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

Ad 8.27

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

Bestemmelsen gælder alle tildækning, inkl. foliedækning og reklame.

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.

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.

8.27 Vinduer, generelt

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

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

Udstillingsvinduer må ikke afdækkes eller beklædes med reklamer.

Ad 8.28

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

Tilgængelighed for alle skal sikres gennem dispensation med krav til udformning af f.eks. rampeløsning eller lign.

Ad 8.29

Passager gennem bebyggelse, hvor der er offentlig færdselsret, må ikke lukkes eller spærres af, jf. bilag 3.

Ad 8.30

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

For øvrige bygninger er Slagelse Kommune myndighed.

Ad 8.31

Regler for skiltning skal fremme en pæn og harmonisk tilpasning af butiksskilte til den enkelte bygning. Det er særligt vigtigt, at alt skiltning holdes inde på facaden og at skiltningen underordner sig bygningens facade samt fremtoning som helhed.

Vinduesgitre til tyverisikring skal udføres på rudernes inderside.

8.28 Hoveddør og dør mod gade for boliger

Døråbninger og døre må ikke ændres uden tilladelse. Ved udskiftning af yderdøre skal der i valg af dørtype tages hensyn til bygningens stil.

Yderdøre skal udføres i træ som fyldningsdøre og males med en dækkende maling, jf. § 8.7. Eventuelle sidepartier skal udføres i træ. Der må isættes glas som overvinduer eller i fyldninger, dog kun i øverste tredjedel af dør/sideparti.

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

PORTE
8.29 Porte

Portgennemgange og porte i forhuse skal bevares og må ikke ændres uden tilladelse. Nye porte skal udføres i træ og males med en dækkende maling, jf. § 8.7.

SKILTE
8.30 Skilte, generelt

Firma- og reklameskiltning må kun opsættes med tilladelse fra Slagelse Kommune.

Sådanne skilte skal holdes på den ejendom, hvor virksomheden har adresse, og der må kun skiltes for virksomheden på adressen.

På bygninger, der alene anvendes til beboelse, må der kun opsættes almindelige navne- og nummerskilte.

8.31 Skilte, placering

Skiltning må kun opsættes på facader mod offentlig vej, gade eller byrum. Ingen dele af et skilt må række ud over facade og tagfod. Skilte på tag er ikke tilladt.

LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG

Ad 8.32

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

Ad 8.33

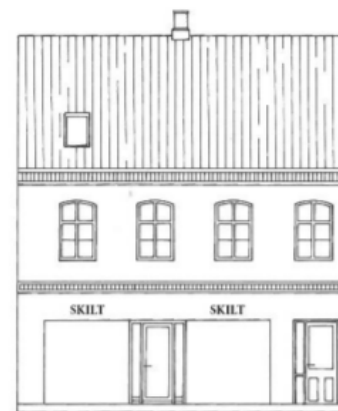
Facadeskilte er skilte, der er sat op parallelt med facaden. Vejledende principper for placering af facadeskilte: a) På murpiller i stueetagen fra sokkel til overkant af vindue, dør eller port. b) I port-, dør- eller vinduesåbninger foroven. I vinduesåbninger også forneden. c) På muren umiddelbart over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

8.32 Skilte, arkitektonisk

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

8.33 Facadeskilte

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



Ad 8.34

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

Ad 8.35

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

Ad 8.38

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

8.34 Henvisningsskilte

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

8.35 Udhængsskilte

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

Lysskilte og belysning af skilte

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

Dynamiske skilte og lydeffekter

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

MARKISER
Markiser, generelt

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

Markiser, placering

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

8.40 Markiser, arkitektoniske hensyn

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

8.41 Markiser mod veje eller stier, udformning

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

Der må ikke opsættes markisevægge og sidemarkiser. Markiser skal være af stof eller have stoflignende karakter. Markisedugen skal være ensfarvet og den samme for alle markiser på facaden. Eventuel tekst og grafik må dække op til maks. 20 % af markisedugens areal og må kun gøre reklame for virksomheden i den pågældende bygning.

Faste baldakiner, udhængstage og lignende overdækninger er ikke tilladt.

Bestemmelserne gælder ikke enfamiliehuse.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

BEPLANTNING, BEVARING

9.1 Bevaringsværdige træer

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

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

Ad 9.1

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

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

Ad 9.2

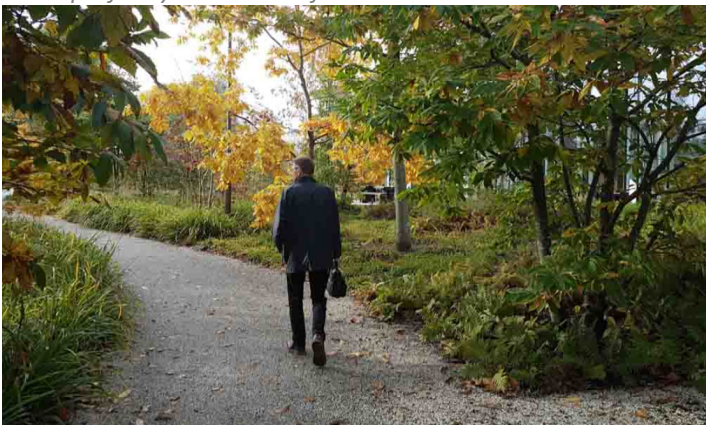
I forbindelse med gader og pladser, hvor der kan være trange forhold for rodnet, kan følgende arter med fordel anvendes: Bredbladet røn, tjørn, løn, bærmispel og tretorn.



Bredbladet røn er plantet i Algade

Ad 9.4

Eksempel fra byhaveniebeltoft.dk



BEPLANTNING

9.2 Nye træer

Forslag til nye træer er markeret på bilag 6.

Nærværende lokalplan forhindrer ikke yderligere ny beplantning end den der fremgår af bilag 6. Der kan flere steder etableres gode opholdsarealer, med ny beplantning, belægninger og byrumsinventar.

9.3 Forarealer imellem vej og tilbagetrukne bygninger skal være grønt haveanlæg med beplantning.

9.4 Beplantning af fælles parkeringsarealer

Parkeringsarealer skal have et grønt præg med opstammede træer og busketter. Beplantning skal etableres i 10 % af et parkeringsareal. De 10 % beregnes i anlægsfladen (Overkant terræn).

Bede vil kunne afhjælpe mod overfladevand. Anlægsarbejder skal udføres på baggrund af et samlet anlægsprojekt for det enkelte parkeringsareal.

Ad 9.6

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

Ad 9.7

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

HEGN**9.5 Hegn, skel mod naboer**

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

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

9.6 Hegn i skel mod offentlige og private veje

Såfremt afskærmning opsættes må dette kun være i form af hækbeplantning.

Beplantning skal placeres mindst 30 cm inde på egen grund.

TERRÆNREGULERING**9.7 Terrænregulering**

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

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

9.8 Terrænregulering, handicap

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

Niveauforskelle i adgangsarealet skal udlignes på egen matrikel i terræn eller ved rampe. Bemærk dog, at trappesten jf. § 8.28 skal bevares.

Ad 9.9

Bro- eller pigstensbelagte gårdrum har stor betydning for bygningsmiljøet.

Ad 9.10

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

BELÆGNING I GÅRDE

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

UBEBYGGEDE AREALER
9.10 Opholdsarealer, torve, Havnepladsen og stationsområdet

Gammeltorv, Nytorv og Svanetorv skal fortsat have gode opholdsarealer.

På Havnepladsen mellem Algade og den Gl. Toldbod kan der skabes bedre opholdsarealer.

Pladserne kan lejlighedsvis rumme scene og boder mv. der forbedrer bymidtens kvaliteter som samlingssted.

Endvidere, kan der etableres en bypark i området ved de gamle stationsbygninger.

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

9.11 Vedligeholdelse

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

9.12 Oplag

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

Salgsudstillinger ved butikker er undtaget.

Ad 9.13

Skælskør by er omfattet af Designmanual, Byens inventar.

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

Ad 9.14

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

Ad 9.16

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

Ad 9.17

Regnvandsafstrømningen skal følge spildevandsplanen.

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

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

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

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

Bestemmelsen gælder ikke for privat ejendom.

9.14 Renovation

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

9.15 Renovation, butiksfornål

Containerplads for/ved dagligvarebutikker, skal integreres i bygningsmassen eller ligge afskærmet.

9.16 Regnvand

Afledning af regnvand skal ske i henhold til kommunens spildevandsplan.

9.17 Regnvand, parkering

Parkeringsarealer skal befæstes med materiale, der giver mulighed for nedsivning af regnvand.

§ 10 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING

Generel kommentar

Jf. byggelovens § 4 må en bebyggelse først tages i brug når der er:

- a. adgang til vej, som er i overensstemmelse med vejlovgivningen,
- b. afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen,
- c. drikkevandsforsyning, som er i overensstemmelse med vandforsynings- og miljøbeskyttelseslovgivningen, og
- d. forsvarlig mulighed for brandslukning i overensstemmelse med beredskabsloven.

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

10.1 Kloakering

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet offentlig eller privat kloak.

10.2 Støj

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

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

10.3 Vejadgang

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret de godkendte færdsels- og parkeringsarealer.

10.4 Regnvand

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

§ 11 GRUNDEJERFORENINGER

Ad 11.1

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

Ad 11.2

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

Nærværende lokalplan ophæver ikke eksisterende servitutter, eller andre forpligtelser.

11.1 Medlemspligt

Grundejerforeninger der er etableret i henhold til tidligere lokalplaner skal fastholdes, og enhver ejer indenfor det pågældende område er pligtig til medlemskab af den respektive forening.

11.2 Opgaver

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

§ 12 OPHÆVELSE AF SERVITUTTER OG LOKALPLANER

LOKALPLANER

12.1 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

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

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

Lokalplaner, der ophæves:

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

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

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

Lokalplan 40, For byfornyelsesområdet mellem Algade og Norgejen, tinglyst 9. februar 1989
Tillæg 1 til Lokalplan 56, Hotel Postgården, tinglyst 22. september 2005
Lokalplan 62, Rammelokalplan for Skælskør bymidte, tinglyst 27. marts 1991
Tillæg 1 til Lokalplan 62, Bevaring af Skælskør Bymidte, tinglyst 18. august 2021
Lokalplan 85, Algade syd - Byfornyelse, tinglyst 21. august 1997
Lokalplan 90, Anvendelsesbestemmelser for stueetagerne mod Algade og en del af Nytorv, tinglyst 18. september 1996
Lokalplan 130, Brænderigården – Centerområde ved Jernbanevej, tinglyst 18. august 2004
Lokalplan 133, For et område til bibliotek og andre offentlige og kulturelle formål ved Vestergade, tinglyst 25. februar 2021
Lokalplan 1002, Det gamle bibliotek og omkringliggende ældre byområde i Skælskør, tinglyst 27. august 2007
Lokalplan 1053, Dagligvarebutik/boliger ved Bakkenborgvej i Skælskør, tinglyst 27. april 2009

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

SERVITUTTER

12.3 Ophævelse af servitutter

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

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Ad 13.1

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

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

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

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

13.1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

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

VEDTAGELSE, LOKALPLAN 1245

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

Lokalplan 1245 er i henhold til planlovens § 27 endeligt vedtaget af Slagelse Byråd den 30. januar 2023.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

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

HVAD BETYDER EN LOKALPLAN FOR BORGERNE?

Lokalplanforslaget

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

Den endelige lokalplan

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

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

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

LOKALPLAN 1245'S BAGGRUND, FORMÅL OG INDHOLD

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

Baggrund

Lokalplan 1245 for Skælskør bymidte er udarbejdet på baggrund af et politisk ønske om et opdateret administrationsgrundlag for Skælskør bymidte. Lokalplan for Skælskør bymidte erstatter, på nær to, indenfor dens afgrænsning eksisterende lokalplaner. Lokalplanen skal sikre en mere tydelig og sammenhængende regulering, herunder med særligt fokus på at:

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

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

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

Kildehenvisning: Realdania om Bygningsbevaring som en ressource



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

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

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

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

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

Forud for lokalplanen er der udarbejdet en baggrundsanalyse: "Kulturhistorisk – arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte 2021", der beskriver, hvilke indgreb bymidten er særlig sårbar over for. Analysen kommer desuden med en række anbefalinger for bevaring af de forskellige gader og miljøer i bymidten. Endelig konkluderer analysen særlige bymæssige træk, der er vigtige at bevare, bl.a. den middelalderlige bebyggelsesstruktur omkring forløbet Algade-Vestergade. Sammen med baggrundsanalysen er der foretaget en bygningsregistrering med henblik på at opdatere bevaringsværdierne for bymidtens enkeltbygninger.

Bygningsregistreringen og værdisætningen er foretaget efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment), som er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. SAVE-vurderingen af de enkelte bygninger kan ses i Slots- og Kulturstyrelsens database: FBB (Fredede og Bevaringsværdige bygninger). Både baggrundsanalyse og bygningsregistrering er udarbejdet af det private rådgivningsfirma Arkitekturet ApS, med speciale i bl.a. at indtænke kulturarv og bevaring ind i f.eks. kommunernes planlægning.

Indholdet i baggrundsanalyse og lokalplan er tilvejebragt i samarbejde med en nedsat følgegruppe, der har bidraget til udarbejdelsen og leveret indhold til analyse og lokalplan. Følgegruppen består af lokale aktører fra Skælskørområdet: Skælskør Bevaringsforening, Skælskør Erhvervsforening, Skælskør Lokalråd, Museum Vestsjælland, Skælskør Lokalarkiv, samt kommunens Center for Teknik, Miljø og Plan.

Formål

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

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

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

Lokalplanområdet afgrænses af Norvej, en mindre del af Heilmannsvej, Carl Medingsvej, Slagterivejs vestlige bebyggelse, Stationsvej, Spegerborgvej, Strandgade, Havnevej, Kajgade, Vestergade, en mindre del af Lovsøvej, Hovgårdsstræde, Skovvej samt de tre torve, Nytorv, Svanetorvet og Gammeltorv.



Værkstedbygning ved bådværft

Afgrænsningen af lokalplan 1245 svarer i store træk til den oprindelige afgrænsning af lokalplan 62 rammelokalplan for Skælskør bymidte, der i 1991 blev vedtaget som den første samlede lokalplan for bymidten. Før og efter lokalplan 62 er der udarbejdet lokalplaner for mindre dele af bymidten. Med lokalplan 1245 samles den tidligere planlægning, og de hidtil gældende lokalplaner ophæves på nær Lokalplan 1109 og Lokalplan 131 der begge gælder for Søndergårds Have. Begge lokalplaner detailplanlægger et byudviklingsprojekt med primær boligbebyggelse, men sikrer passage fra Jernbanevej og ned til Strandgade. Særligt Lokalplan 131 kræver dog flere mageskifter grundejerne i mellem og såfremt disse ikke bliver mulige at gennemføre, vil kommunen være positivt indstillet overfor en ny lokalplanlægning med ophæng i Lokalplan 1245.

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

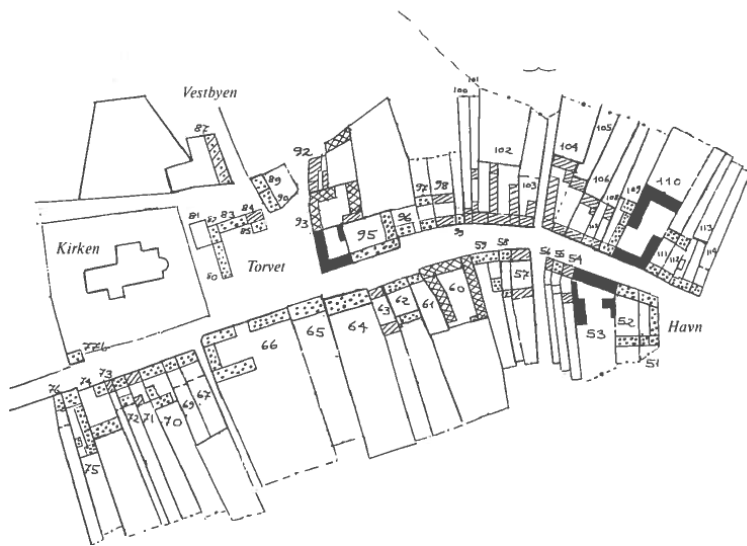
Bymiljøet

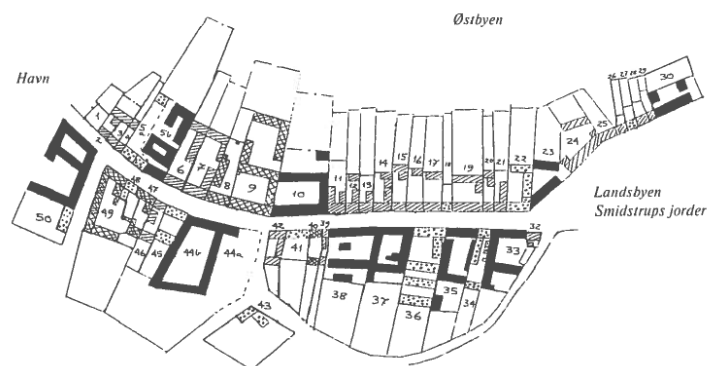
I Skælskør bykerne skaber samspillet mellem topografi og bebyggelse en række meget karakterfulde kanter mod omgivelserne, dels mod Skælskør Fjord og havnen, dels mod Skælskør Nor. Byens mest spektakulære "ansigt" udgøres af skråningen syd for Vestergade fra fjordkanten til kirken øverst på bakken. Fra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

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

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

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





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

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

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

Skælskør var et naturligt handelssted for det sydvestlige Sjælland, og i begyndelsen af 1700-tallet kom mange håndværkere og købmænd til byen. Købmandsgårdene lå alle ved den lange hovedgade, de fleste i Algade. Handelslivet var oprindeligt knyttet til Gammeltorv i vestbyen, men det mistede efterhånden sin centrale placering og betydning til fordel for østbyen. Nytorv, der var større end i dag, lå bedre for handlen. Selve gaden mellem de to torve og Havnepladsen blev også brugt ved de regelmæssige afholdte markeder.

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

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

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

Arealmæssigt har Skælskør udviklet sig med behersket fart. Skovvej, der blev tilbygget i 1860'erne, var den første rene boligvej uden for middelalderbyen. En større udvikling startede da jernbanen blev anlagt. I årene 1892 til 1960 blev byen omkring Jernbanevej og Havnevej udbygget. Vejene dannede grundlag for et industriområde mod syd i tilknytning til baneterrænet, og her opstod blandt andet slagteri, værksteder, auto- og maskinforhandlere samt en ny



Byhus med hjørnetårn, Algade 1



Den oprindelige store dampmølle, Vestergade 1

teknisk skole. Særligt den sydlige del af Jernbanevej har stadig den oprindelige bebyggelsesstruktur for de små værksteder der udgør en vigtig del af det særlige bymiljø der er vigtigt at fastholde.

En af de største forandringer, skete i 1977-78, hvor der langs Noret blev anlagt en ny vej med adgang til Nytorv, Gammeltorv og havnen.

Bygningerne

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

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

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

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

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

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

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

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

Fælles for alle vejstrækninger er, at de er rige på antallet af bevaringsværdige bygninger. Parallelt med lokalplanlægningen er der sket en opdatering af områdets bevaringsværdige bygninger. Alle har fået en SAVE-Vurdering hvori den enkelte bygnings særlige karakteristika fremgår, endvidere hvilke opmærksomhedspunkter i et bevaringsregi der særligt skal beskyttes.

Lokalt Kulturmiljøråd har i perioden 2018 til 2021 ved formand Mette Lund Jørgensen udarbejdet en bevaringsguide med særlig fokus på sikring af kommunens bevaringsværdige og fredede bygninger. Guiden hedder: "Bevar mig vel – om bevaringsværdige huse i Slagelse Kommune" der er særlig myntet til ejendomsejere til de bevaringsværdige bygninger, men er brugbar for alle ejendomsejere til ældre huse.

Guiden kan med fordel anvendes som opslagsværk, når det kommer til nærmere forklaring på hvad det vil sige, at bygningen er bevaringsværdig og hvordan en bygning skal vedligeholdes og hvilke særlige forhold man skal undersøge.

Samtidig kommer guiden med henvisninger til hvor borgeren kan finde viden og få hjælp til fx et håndværk, energiforbedringer mm. Guiden forklarer hvad det vil sige at bo i et ældre hus, hvor det er særligt vigtigt, at istandsættelsesarbejde sker med de rigtige materialer og er derfor god for den enkelte bygningsejer, at navigere efter når man går med tanker om tilbygning, fornyelse og istandsættelser.

Desuden kommer guiden med vejledning til hvor bygningssejer kan henvende sig, inden der skal ske vedligeholdelse, fornyelse, ombygning eller andet.

Indhold

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

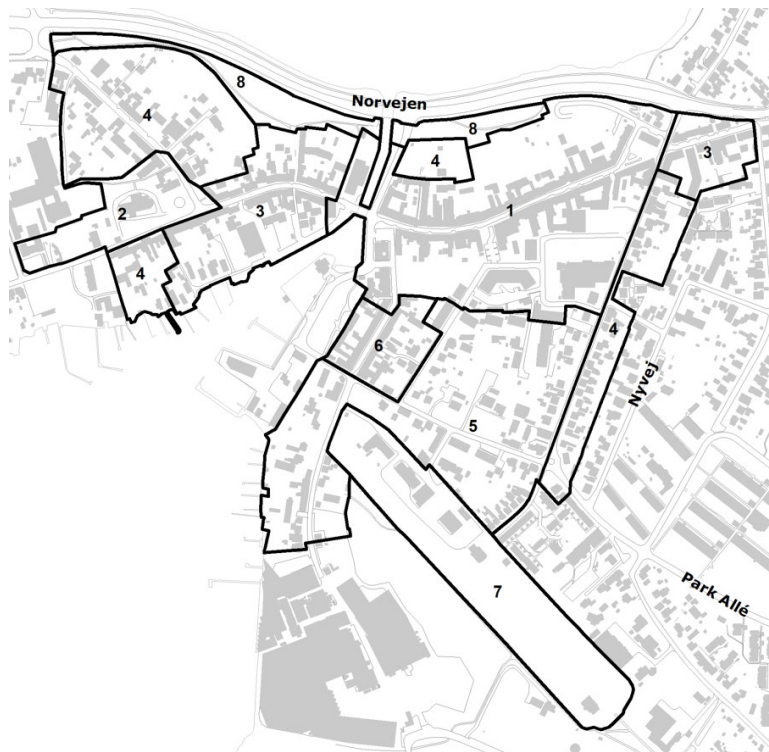
Områdets anvendelse

Bymidten er ramme om mange forskellige typer af anvendelser, som tilsammen er med til at sikre et levende bymiljø med et varieret udbud af oplevelser og aktiviteter. I den sammenhæng eksisterer flere forretninger, butikker og småerhverv spredt ud i den samlede by og sammen er disse erhverv med til at give byen sit særlige bymiljø. Forretningerne er eksisterende og lovlige i planlovmæssig forstand og skal søges bevaret. Lokalplanen fastholder, at nye butikker nu og i fremtiden skal koncentreres i og omkring Algade. Lokalplanen forstærker dette yderligere ved at fastholde, at stueetager i dette område (lokalplanens delområde 1) skal anvendes til publikumsorienterede og bylivsskabende funktioner. Det vil sige anvendelser, som er særligt orienteret mod kunder eller gæster, og som bidrager til at tiltrække og skabe liv i byrummene. F.eks. butikker, caféer og restauranter med ind- og udgang fra gaden, vareudstillinger, udeservering mv.

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

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

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



Lokalplanens delområder



Eksisterende træer er vigtige at bevare når nyopførelser påtænkes opført (Foto: Haven ved det gamle bibliotek har flere bevaringsværdige træer)

Delområde 3 omfatter to vigtige områder i byen. Fælles for områderne er, at de udover boligbebyggelse også må indrettes med lettere erhverv. Der er allerede etableret erhverv som er vigtige for byens identitet og vigtige at bevare, f.eks. bådservicevirksomheden på Poppelstræde 4. Delområde 3 må indrettes med boliger, service- og liberalerhverv, kontorer, møde-, undervisnings-, trænings- og aktivitetslokaler. Delområderne er udover boliger til funktioner, der naturligt kan indpasses i det historiske bymiljø uden at medføre omgivelserne genepåvirkning.

Delområde 4 og delområde 5, skal primært anvendes til boligformål samt eventuelt et tilkøbt liberalt erhverv. Indenfor begge delområder findes i dag små butikker og værksteder der er med til at give byens miljø en berigelse både hvad angår bygningsmasse men i høj grad også bymæssigt sikre at områderne har puls og ikke ligger øde hen. Særligt delområde 5, herunder Jernbanenevjs sydlige del har flere små værksteder som kulturhistorisk er vigtige at bevare og som skal søges fastholdt.

Delområde 6, omfatter Strandgade der er karakteriseret ved en tæt sluttet købstadsbebyggelse i 1½ - 2½ etager. Bebyggelsen indeholder i dag overvejende boliger. I tidligere tider har det været en livlig gade ved havnen med handel i småbutikker samt to hoteller og et par værtshuse m.v.

I dag er der fortsat flere eksisterende erhverv og/eller kombineret bolig og erhverv i delområdet. Lokalplanen har ikke til hensigt at ændre på dette forhold og eksisterende erhverv kan fortsætte som hidtil.

Endvidere og uanset om en bolig har erhverv i dag, vil der altid kunne indrettes et liberalt erhverv til den eksisterende boligenhed.

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 erhvervsejendomme. 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.



Byens overordnede stinet mod landområde

Arealerne er så rummelige, at man med en detaillokalplan også kan udvide bygningsmassen f.eks. med en punkthusbebyggelse med boliger.

Delområde 8 omfatter Lagunen der er et af Skælskørs vigtigste rekreative og grønne byrum, der forbinder byen med større naturområder udenfor byens grænser. Området skal fastholdes som rekreativt med gode stiforbindelse. Området kan ikke bebygges.

Udstykning

Lokalplanen stiller forbud mod udstykning. Bymidten har en meget velbevaret matrikel- og bebyggelsesstruktur, fordi man tidligere har undgået udstykninger i relation til fortætninger. Lokalplanen giver på den baggrund kun lov til udstykning på særlige lokationer, hvor bebyggelsesstrukturen og de bymæssige værdier kan forstærkes med mere bebyggelse til boliger, butiksføremål og/eller kulturelle formål.

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

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

Kun i Søndergårds Have skal eventuelle fremtidige udstykninger ske med ophæng i eksisterende lokalplan 1109 og 131. Hvis ejer ønsker en anden bebyggelse skal der tilvejebringes en ny lokalplan på samme niveau som for byudviklingsprojekterne, der nævnes herunder.

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

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

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



Poppelstræde med adgang til Kajgade

Veje og stier

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

Mulige udbygninger der skal indarbejdes i eventuelle fremtidig lokalplanlægninger skal ske indenfor delområde 7, hvor en eventuel fremtidig punktbebyggelse skal disponeres så det samtidig sikres en stiforbindelse af det gamle banetrace.

I delområde 3 skal der ligeledes sammen med et eventuelt fremtidig byudviklingsprojekt på Vestergade 15 og Kajgade 10 etableres stiadgang mellem by og vand.

Parkering

Parkeringspladser skal etableres på egen matrikel eller på anden ejendom i nærheden. Ved nybyggeri og anvendelsesændringer i eksisterende bebyggelse fastsættes krav til parkeringspladser (antal og størrelse) i forbindelse med byggetilladelse. I vurderingen af parkeringsbehovet indgår Slagelse Kommunes vejledende parkeringsnormer sammen med den konkrete placering og omgivelsernes karakter.

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

Tekniske anlæg

Lokalplanens bestemmelser for tekniske anlæg skal sikre, at den visuelle oplevelse af bygningsfacader og gadeforløb ikke skæmmes af installationer, der placeres eller udformes uhensigtsmæssigt i forhold til arkitektur og helhedsvirkning. Derfor er udvendig ledningsføring ikke tilladt, ligesom individuelle antenner og paraboler (på bebyggelse og fritstående) skal placeres, så de ikke er synlige fra omgivelserne. Tekniske installationer i bebyggelse, f.eks. køleanlæg og



Parkeringsareal i forlængelse af Nytorv

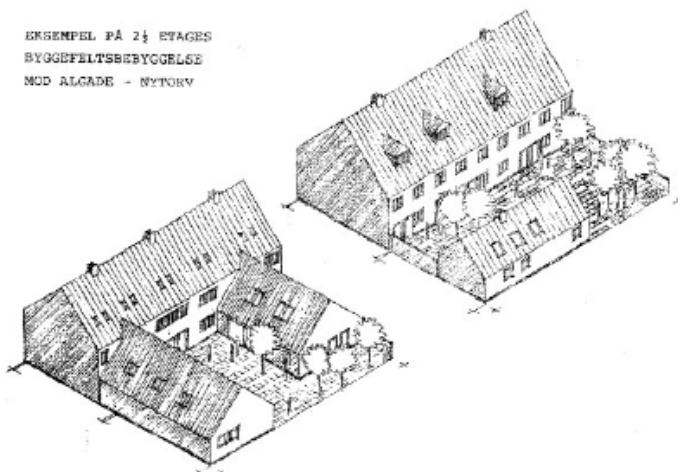
ventilationsanlæg, hvor en del af anlægget er placeret udvendigt på bygningen, skal indarbejdes eller afskærmes. Aftræk fra ventilation må ikke føres ud gennem gadefacader. Kabelskabe og andre anlæg, som er nødvendige for områdets forsyning, skal placeres under hensyn til arkitektur, facadeforløb og helhedsvirkning i den omgivende bebyggelse.

I huse bruges energi dels til opvarmning, dels til belysning og drift af elektrisk udstyr. I disse år er den kollektive forsyningskilde gas under pres. Generelt er en kollektiv opvarmning at foretrække, både ud fra en miljømæssig og en økonomisk betragtning. Skælskør by er kollektivt energiforsynet med naturgas og fordi priserne eskalerer og der samtidig stilles spørgsmål til hvorvidt landet kan få leveret gas, får det den konsekvens, at stadig flere har fokus på alternative energiformer. F.eks. opvarmning ved hjælp af solenergi (solfangere) og forskellige former for varmepumper.

Skælskør by har dog et indbyggertal, et bygningsomfang, samt en tæthed der gør, at der med sikkerhed sker en fornyelse med en ny kollektiv energiforsyning. Hvilken form samt den efterfølgende etablering kan dog tage nogen år. Derfor kan lokalplanen ikke kræve et totalt forbud mod opsætning af synlige energianlæg såsom varmepumper og/eller solfanger anlæg. Lokalplanen har derfor forholdsvis restriktive bestemmelser om disse anlæg, men bestemmelserne er blødt en smule op i forhold til det offentliggjorte lokalplanforslag. Endelig stiller lokalplanen overordnet set forbud mod solcelleanlæg og varmepumper på de bevaringsværdige bygninger samt bygninger eller steder, der er synlige fra offentlige arealer, såsom gader og pladser.

Et hvert anlæg skal dog altid overvejes nøje og det må derfor på det kraftigste anbefales at søge kompetent – og uvildig! – rådgivning, såfremt man overvejer at ændre sit varmesystem. Ligeledes bør der eventuelt tænkes en samdrift, fx hvor et delområde går sammen om en fælles kollektiv løsning.

EKSEMPEL PÅ 2½ ETAGES
BYGGEFELTSBEBYGGELSE
MOD ALGADE - NYTORV



Skitse fra lokalplan 21 der viser den typiske bebyggelsesstruktur med forhus og lavere baghus og eventuelt sidehus

Bebyggelsens placering og omfang

Lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens placering og omfang fastholder de overordnede træk, som er karakteristiske for bebyggelsesmønstret og bygningstyperne i Skælskør bymidte, herunder er Algade, Vestergade og Strandgade: En sluttet randbebyggelse i 1½ - 2½ etager med facader i skel mod vej, med sidehuse, baghuse (købstadsbebyggelse) opført i naboskel og/eller bagskel. Forhusene har primært facadelængder på mellem 12 – 25 m og husdybden ligger overvejende mellem 8 og 10 m.

Særligt Strandgade er karakteriseret ved et stort etageantal i forhold til grundarealet med en høj bebyggelsesprocent til følge.

Bebyggelserne langs vejstrækningerne Skovvej, Jernbanevej og Spegerborgsvej kendetegnes ved, at husene er opført fritliggende og eventuelt tilbagetrukket på grunden i forhold til vejskel. Især Skovvej har også byhuse med facader i skel til vej.

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

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 elevator-skakte medregnes dog for hver etage.

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



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

Nedrivning og ombygning af eksisterende bebyggelse

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

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

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

De enkelte delområder består alle af en varierede bygningsmasse og der er flere forskellige stilarter og mange bevaringsværdige bygninger. I guiden: ”Bevar mig vel - om bevaringsværdige huse i Slagelse Kommune”, kan der hentes meget information, uanset hvilken bygning man har planer for.

Farver

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

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

Facader og tage

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

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

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

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

Tagvinduer, kviste og tagterrasser

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

Porte, døre og vinduer

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

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

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

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

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

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

Skilte og markiser

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

Hegn og beplantning

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

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

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

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

Kommuneplan 2021

Kommuneplanens retningslinjer

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

Detailhandelsplanlægning

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

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

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

Maksimal butiksstørrelse for dagligvarer udgør 5.000 m².

Det samlede maksimale bruttoetageareal til butikformål udgør 15.000 m².

Udenfor detailhandelsstrukturen kan der placeres enkeltstående butikker, der alene tjener til lokalområdets daglige forsyning.

Kulturhistorie

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

Klimatilpasning

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

Biodiversitet

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

Ressourcer og cirkulær økonomi

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

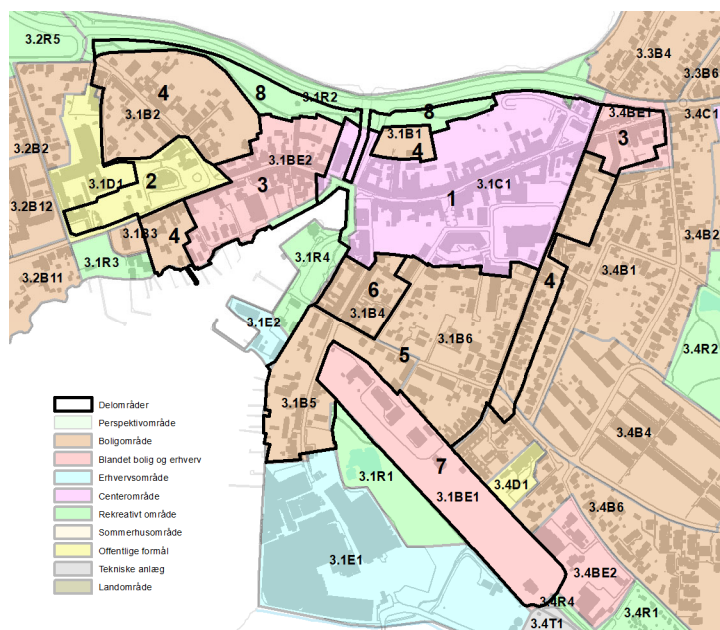
Masterplan for Skælskør by

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

Lokalplan 1245 er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og masterplan.

Kommuneplanens rammedel

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



Kort over gældende rammeområder med lokalplanens delområder

Plannummer: 3.1C1

Rammenavn: Algade

Anvendelse generelt: Centerområde

Anvendelse specifik: Bymidte

Bebyggelsesprocent: 100 % beregnet ud fra området som helhed.

Maks. etageantal: 3,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.1D1

Rammenavn: Gammelgade

Anvendelse generelt: Område til offentlige formål

Anvendelse specifik: Område til offentlige formål

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed

Max. antal etager: 2,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.1B1

Rammenavn: Skælskør by, Bykernen - Lagunen

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Tæt lav boligbebyggelse

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed

Max antal etager: 1,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.1B2

Rammenavn: Skælskør by, Bykernen - Skovvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 35 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. antal etager: 1,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Øvrige bestemmelser: Der kan opføres bebyggelse i 2½ etager ud mod Skovvej. Ved planlægning for byudvikling, særlige tekniske anlæg og ændret arealanvendelse inden for området, skal den mulige risiko for oversvømmelse og erosion vurderes med henblik på at afgøre, om der er behov for at etablere afværgeforanstaltninger, der sikrer nye bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1B3

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Gammelgade

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 35 % regnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.1B4

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Strandgade

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde

Bebyggelsesprocent: 110 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal: 2½

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.1B5

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Spegerborgvej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde, konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder.

Bebyggelsesprocent: 35 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 1,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.1B6

Rammenavn: Skælskør by, Bykernen - Havnevej

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Boligområde, konsekvensområde omkring produktionsvirksomheder.

Bebyggelsesprocent: 35 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. antal etager: 2

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.4B1

Rammenavn: Nyvej mv.

Anvendelse generelt: Boligområde

Anvendelse specifik: Åben lav boligbebyggelse og Tæt lav boligbebyggelse

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

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

Fremtidig zonestatus: Byzone

Maks. antal etager: 1,5

Minimum udstykningsstørrelse: 700 m² for åben lav boligbebyggelse.

Plannummer: 3.4BE1

Rammenavn: Østergade Skælskør

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Erhvervsområde - Boligområde

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra den enkelte ejendom

Maks. etageantal og højde: 2,5

Fremtidig zonestatus: Byzone

Min. miljøklasse: 1

Max. miljøklasse: 2

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

bebyggelser og anlæg, jf. kortbilag og retningslinjer under retningslinjetemaet 4 Klimatilpasning.

Plannummer: 3.1BE1

Rammenavn: Stationen

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

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

Bebyggelsesprocent: 40 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

Plannummer: 3.1BE2

Rammenavn: Skælskør by, bykernen - Vestergade

Anvendelse generelt: Blandet bolig og erhverv

Anvendelse specifik: Kontor og serviceerhverv - Boligområde

Bebyggelsesprocent: 80 % beregnet ud fra området som helhed

Maks. etageantal og højde: 2½

Fremtidig zonestatus: Byzone

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

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

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

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

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

Lokalplan 1245 er i overensstemmelse med kommuneplanrammerne.

Lokalplaner

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

Lokalplaner der ophæves:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

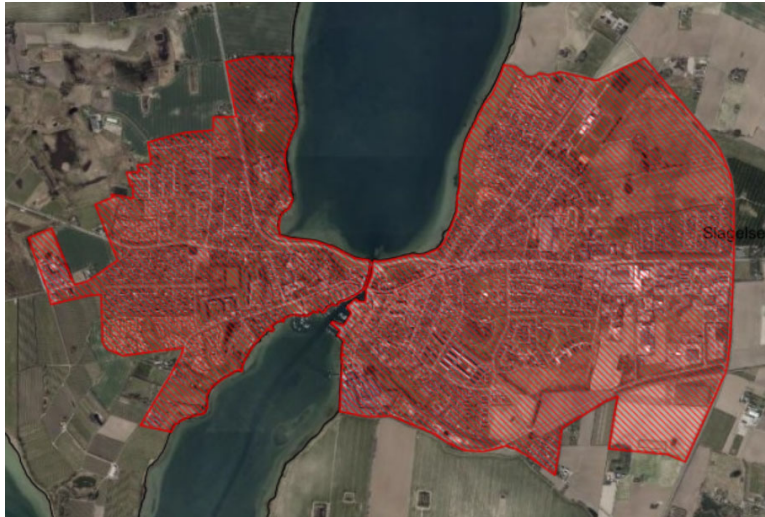
Del af Tillæg 2 til Lokalplan 56, Søndre Mole m.v., tinglyst 22. juni 2006

Lokalplaner der fortsat er gældende sammen med 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 2021.

ZONEFORHOLD



Zonekort fra Plandata

Lokalplanområdet fastholdes i byzone.

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Slots- og Kulturstyrelsen

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

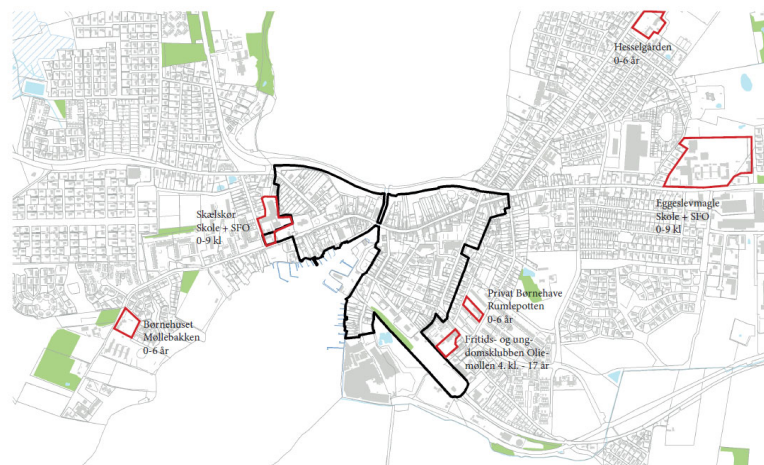
Kirkeministeriet

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

Museum Vestsjælland

For at sikre kulturarven er der jf. Museumslovens § 8 et samarbejde kommune og museum imellem.

EKSISTERENDE FORHOLD



Kort over institutioner

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

Eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet omfatter et stort og centralt område af Skælskør by. Området betragtes stort set som fuldt udbygget. En nøjere og mere detaljeret beskrivelse af bymiljø og bebyggelse findes i den udarbejdede baggrundsanalyse, "Kulturhistorisk –arkitektonisk kortlægning af Skælskør bymidte 2021" til lokalplanen.

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

Trafikale forhold

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

Kollektiv trafikbetjening

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

Det tidligere Stationsområde er bibeholdt som trafikalt knudepunkt for den kollektive busdrift.

Skoler og institutioner

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

Landskabelige og rekreative forhold

Den nord-syd gående tunneldal løber lige igennem Skælskør by. Byen er anlagt tværs over tunneldalen, hvor den er smallest, på to markante fremspring i terrænet. Det vestlige fremspring



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

er en bakke med ret stejle sider, der fortsætter ud langs fjorden. Det østlige er bredere med et jævner fald, især mod syd. Begge når en højde omkring 10 meter.

Servitutter

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

BUTIKKER OG PLANLOVENS § 16, STK. 6

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

Butikkers påvirkning af bymiljøet

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

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

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

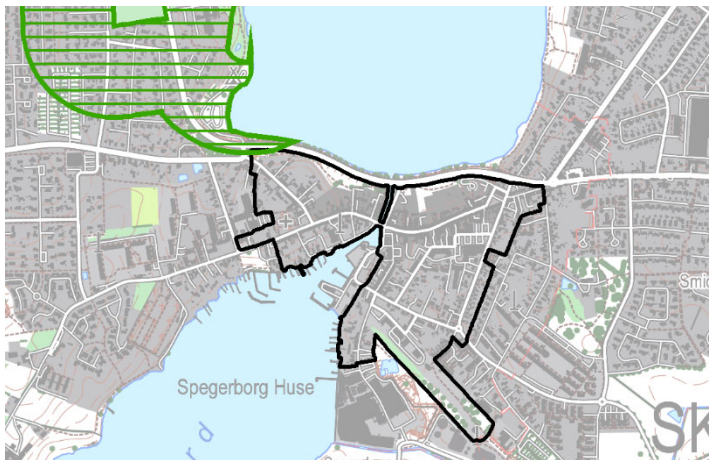
Trafikale forhold

Adgang til butikker sker af eksisterende gade- og vejnet.

Rekreative arealer

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

TILLADELSE ELLER DISPENSATIONER FRA KOMMUNEN EFTER ANDEN LOVGIVNING



Skovbyggelinje

Lov om naturbeskyttelse

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

BEVARING

Skælskør by

Forud for lokalplanarbejdet er baggrundsanalysen Kulturhistorisk – arkitektonisk kortlægning af Skælskør Bymidte udarbejdet. Analysen viser, at byens mange bevaringsværdier udgør et aktiv for bymidten. Sammenhængen og dybden i den historiske bygningsmasse giver byen dens særlige karakter, og gør den attraktiv. Selv bygninger uden store selvstændige værdier kan derfor være vigtige, fordi de spiller en rolle i sammenhængen.

Analysen peger også på en række sårbarheder, samt en række anbefalinger, som nærværende lokalplan har fået indarbejdet i bestemmelserne. Dog er det enkelte steder blot blevet anbefalinger. Ligeledes udvider og beskriver lokalplanens redegørelsesdel særlige opmærksomhedspunkter.

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 bygnings ydre dele: skorsten, tag, ydermur, vinduer, kviste, 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.



I SAVE-vurderingen af en bygning indgår følgende fem parametre:

1. Arkitektonisk værdi (bygningens form, proportioner, facaderytme og materialer mm.)
2. Kulturhistorisk værdi (lokal byggeskik, særlig stilperiode, håndværksmæssig kvalitet mm.)
3. Miljømæssig værdi (hvordan passer bygningen ind i omgivelserne?)
4. Originalitet
5. Tilstand

De fem værdiparametre samles i én bevaringsværdi, der angives på skala fra 1-9, hvor 1 er den højeste værdi. Hovedvægten i den samlede vurdering vil ofte ligge på den arkitektoniske, den kulturhistoriske og den miljømæssige værdi.

SAVE 1

er ofte lig med en fredning, men man kan også vurdere en særligt værdifuld bygning til SAVE 1, uden at bygningen nødvendigvis er fredet.

SAVE 2-4

betegner bevaringsværdige bygninger, hvis arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fine eksempler inden for deres kategori.

SAVE 5-6

betegner jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og/eller ombygninger trækker ned i karakteren.

SAVE 7-9

betegner bygninger uden arkitektoniske kvaliteter eller historisk betydning. Det kan også betegne bygninger, der er så forbyggede, at man ikke længere kan skelne den originale bygning.

Fra bevaringsguiden, "Bevar mig vel – om bevaringsværdige huse i Slagelse Kommune, udarbejdet af Lokalt Kulturmiljøråd 2018-2021

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

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 metode, 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 "Bevar mig vel – om bevaringsværdige huse i Slagelse Kommune samt i baggrundsanalysen "Kulturhistorisk –arkitektonisk kortlægning af Skælskør bymidte 2021", side 7.

NATUR- OG MILJØFORHOLD

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

Kystforhold og klimatilpasning

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

En del af lokalplanområdet indgår desuden i et område, der har risiko for oversvømmelse ved vandstandsstigning i Storebælt. Ved nybyggeri og anlæg skal der sikres mod oversvømmelse fra havet. I den forbindelse skal der sikres til kote 2.

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

Klimahensyn

En bevaring af den eksisterende bebyggelse er CO₂ reducerende i forhold til at skulle bygge nyt. LCA-forskning af Akademiet og DTU slår fast: Restaurering af bindingsværkshuse er mere klimavenligt end renovering eller nybyggeri trods varmetab.

Livscyklusanalyser (LCA'er) der vinder stadig større udbredelse indenfor byggeriet, hvor de også indarbejdes i lovgivningen på området.

Den primære CO₂ udledning for nybyggeri, knytter sig til byggeriets etablering. Hvorimod hoveddelen af udledning for den ældre bebyggelse er drift, herunder særligt opvarmning. I Skælskør by er der 2 vigtige parameter i spil for at nedbringe den ældre bygningsmasses klimabelastning: At minimere energiforbruget til opvarmning og at etablere en bæredygtig energiforsyning i kommunen.

Forurening

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

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

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

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

Grundvand

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

Udpegningsgrundlag for Habitatområde nr. 143

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

Udpegningsgrundlag for habitatområde i planperioden 2016-2021

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

Beskyttet natur

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

Natura 2000

Ifølge habitatbekendtgørelsen må kommunen ikke vedtage planer eller projekter, som kan påvirke et Natura 2000 områdes udpegningsgrundlag. Arealet som skal lokalplanlægges, ligger på grænsen til Natura 2000 område nr. 162 "Skælskør Fjord og havet og kysten mellem Agersø og Glænø". Natura 2000 områdets afgrænsning, er begrænset til at omfatte vandet. Da Natura 2000 områdernes udpegningsgrundlag pt. er under revision, skal habitatvurderinger gennemføres ud fra det gældende udpegningsgrundlag og det reviderede udpegningsgrundlag indtil Kommissionen har accepteret det reviderede udpegningsgrundlag.

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

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

Bilag IV-arter

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

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

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

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

Udpegningsgrundlag for habitatområde i planperiode 2022-2027

STØJFORHOLD

store træer, som potentielt kan være egnede som mulige yngle- eller rasteområder for flagermus.

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

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

Generelt

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

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

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

TEKNISK FORSYNING

Her gennemgås lokalplanområdets tekniske forsyning.

LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG

Kloakplanlægning

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

Regnvandshåndtering

Regnvandsafstrømningen skal følge spildevandsplanen.

Vandforsyning

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

Renovation

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

Belysning

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

BYGGELOVGIVNINGEN

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeoven og bygningsreglementet. Byggeslovgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen.

Handicaptilgængelighed

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

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

Etageareal og bebyggelsesprocent

Udregning af etageareal og bebyggelsesprocent sker efter de til enhver tid gældende regler i bygningsreglementet.

MUSEUMSLOVEN

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

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

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.

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

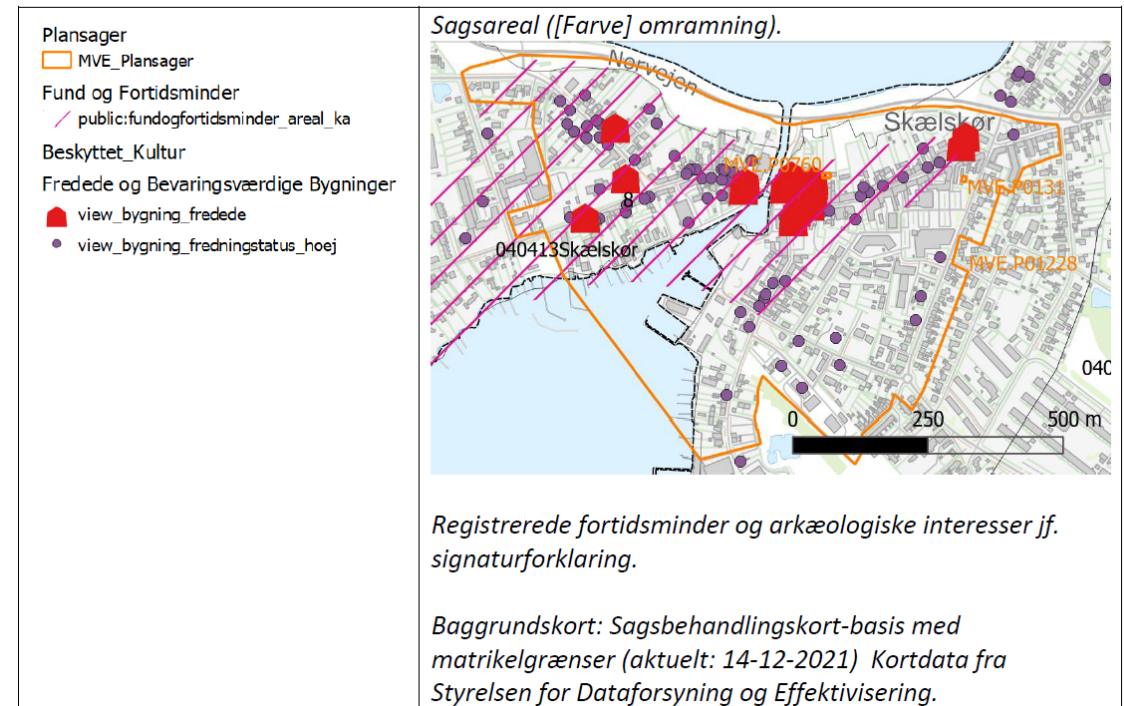
Nyere tids interesser:

Museet giver udtryk for, at 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.

Arkæologiske interesser

Det anbefales at indhente museets udtalelse, jf. museumslovens § 25, forud for jordarbejder for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne, jf. museumslovens § 27.

Kortbilag til MVE.P1228



Henvendelser vedrørende spørgsmål eller fund skal rettes til:

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

MILJØVURDERING

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

LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG

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

Ved vurderingen tages udgangspunkt i lovens § 8, stk. 1, nr. 3 og § 8, stk.2, jf. kriterierne i lovens bilag 3. Hvis byrådet på baggrund af screeningen ikke finder, at der er grund til at udarbejde nærmere miljørapport og -vurdering, skal evt. andre berørte myndigheder høres, inden der træffes endelig afgørelse.

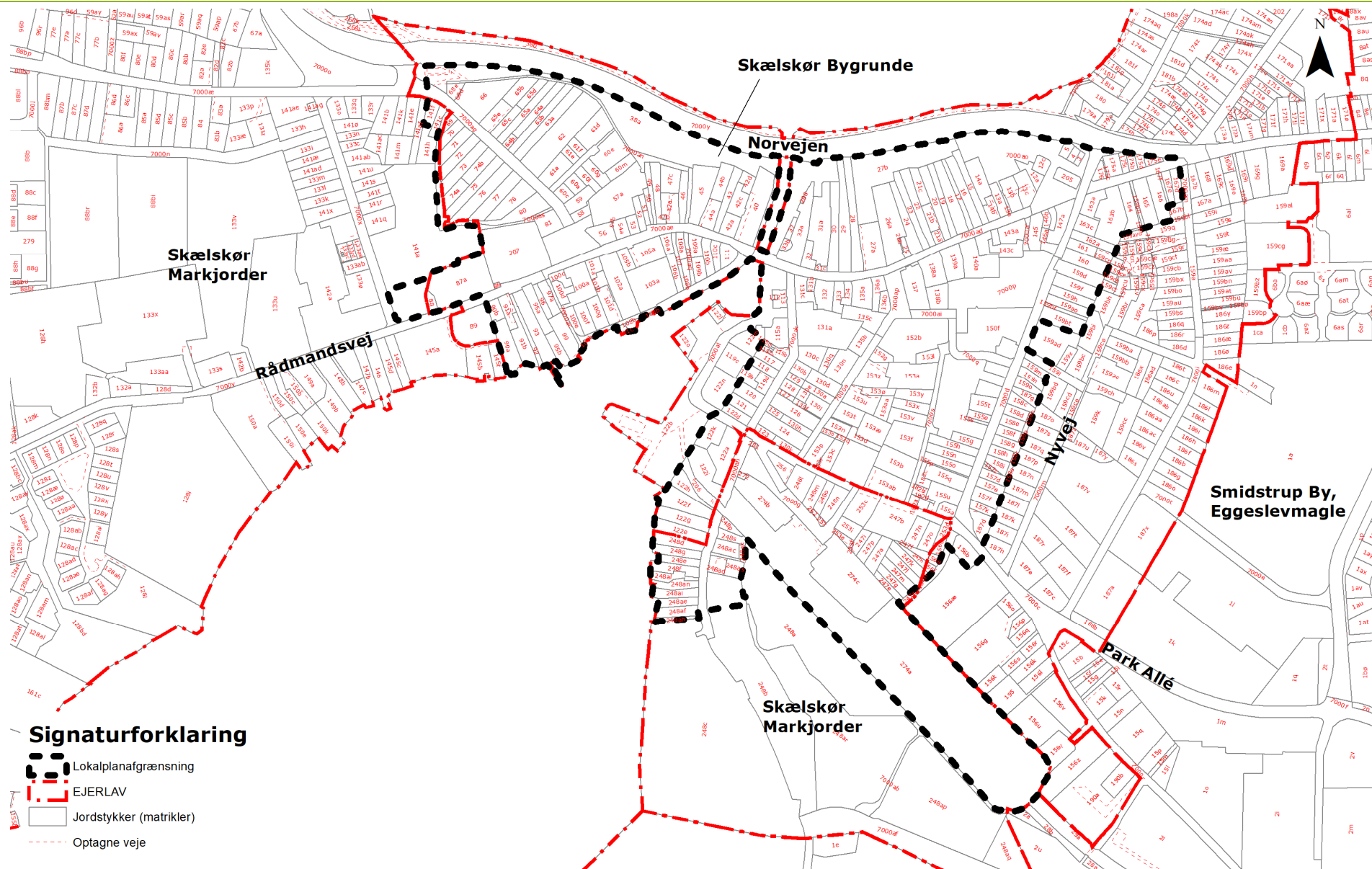
Hvis byrådet derimod finder, at der kan være væsentlige virkninger på miljøforhold, skal en nærmere miljørapport og -vurdering gennemføres. Samlet set vurderes der ikke at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningsrapporten kan rekvireres ved henvendelse til Slagelse Kommune.

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

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

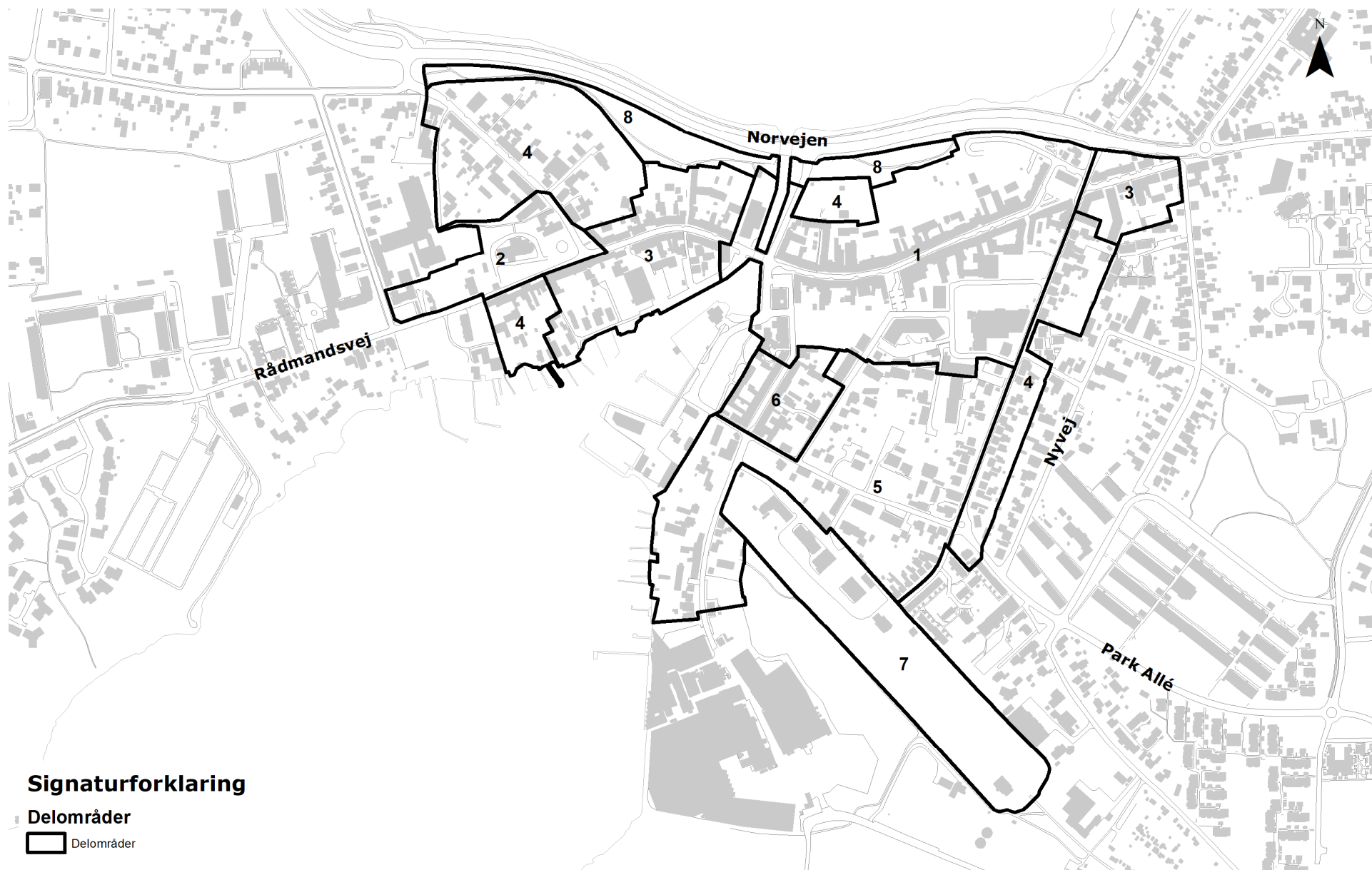
En ny lokalplan skal på en gang formidle bymidtens bevaringsværdier og arkitektoniske kvaliteter for ejere og borgere og skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området.

BILAG 1: MATRIKELKORT



LOKALPLAN NR. 1245 || FORSLAG

BILAG 2: AREALANVENDELSESKORT

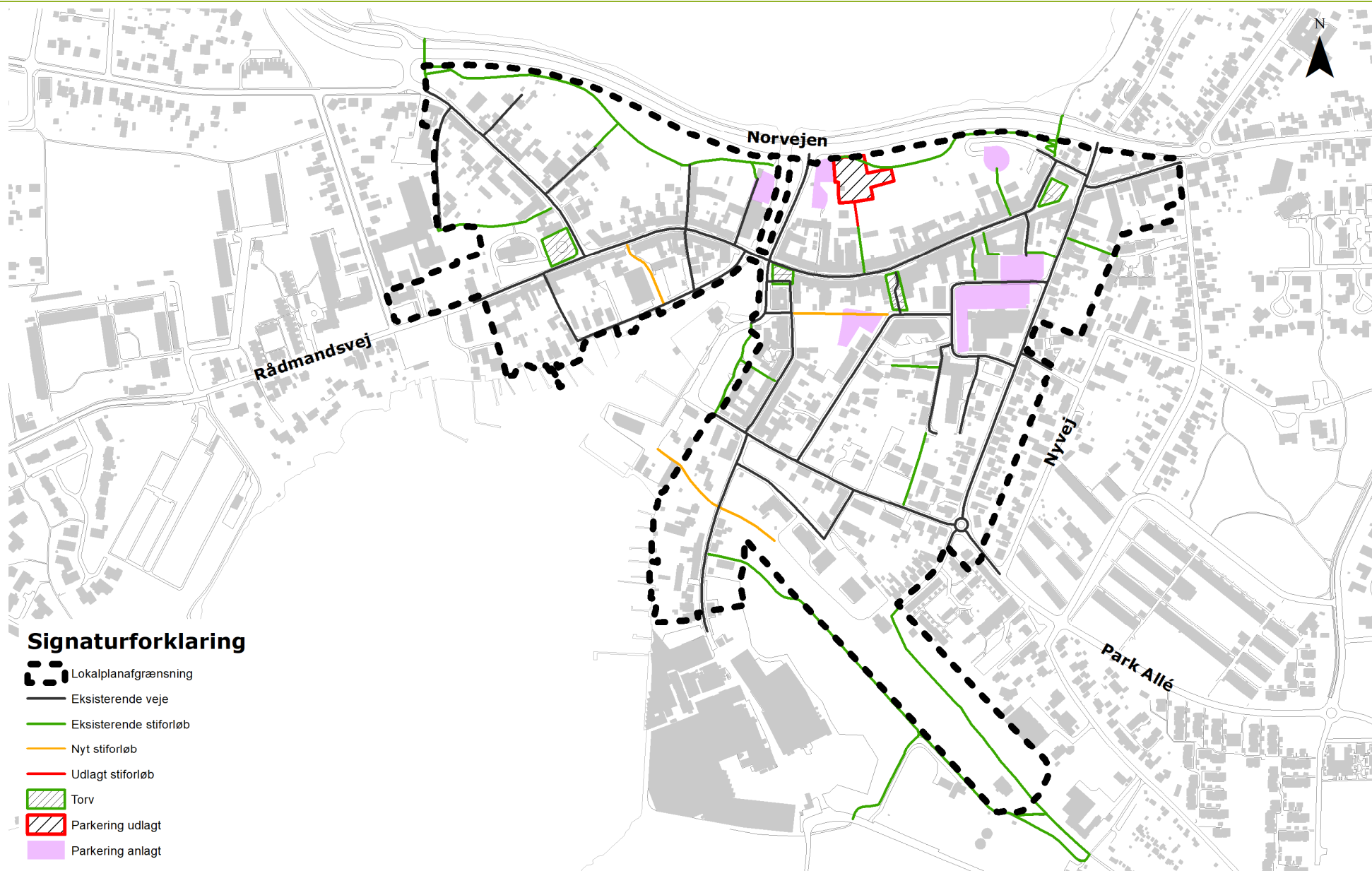


Signaturforklaring

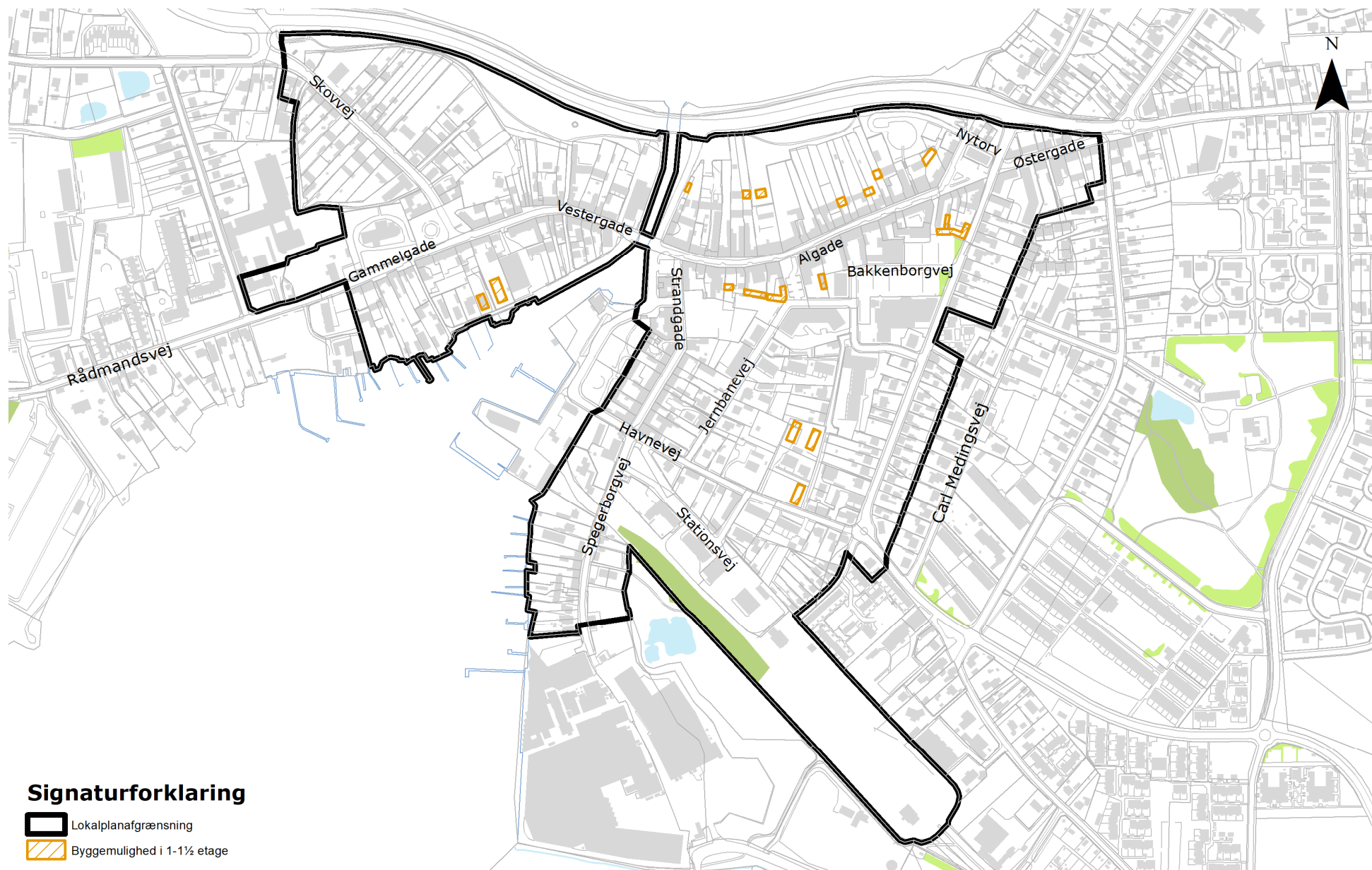
Delområder

Delområder

BILAG 3: VEJ, PARKERING MV.



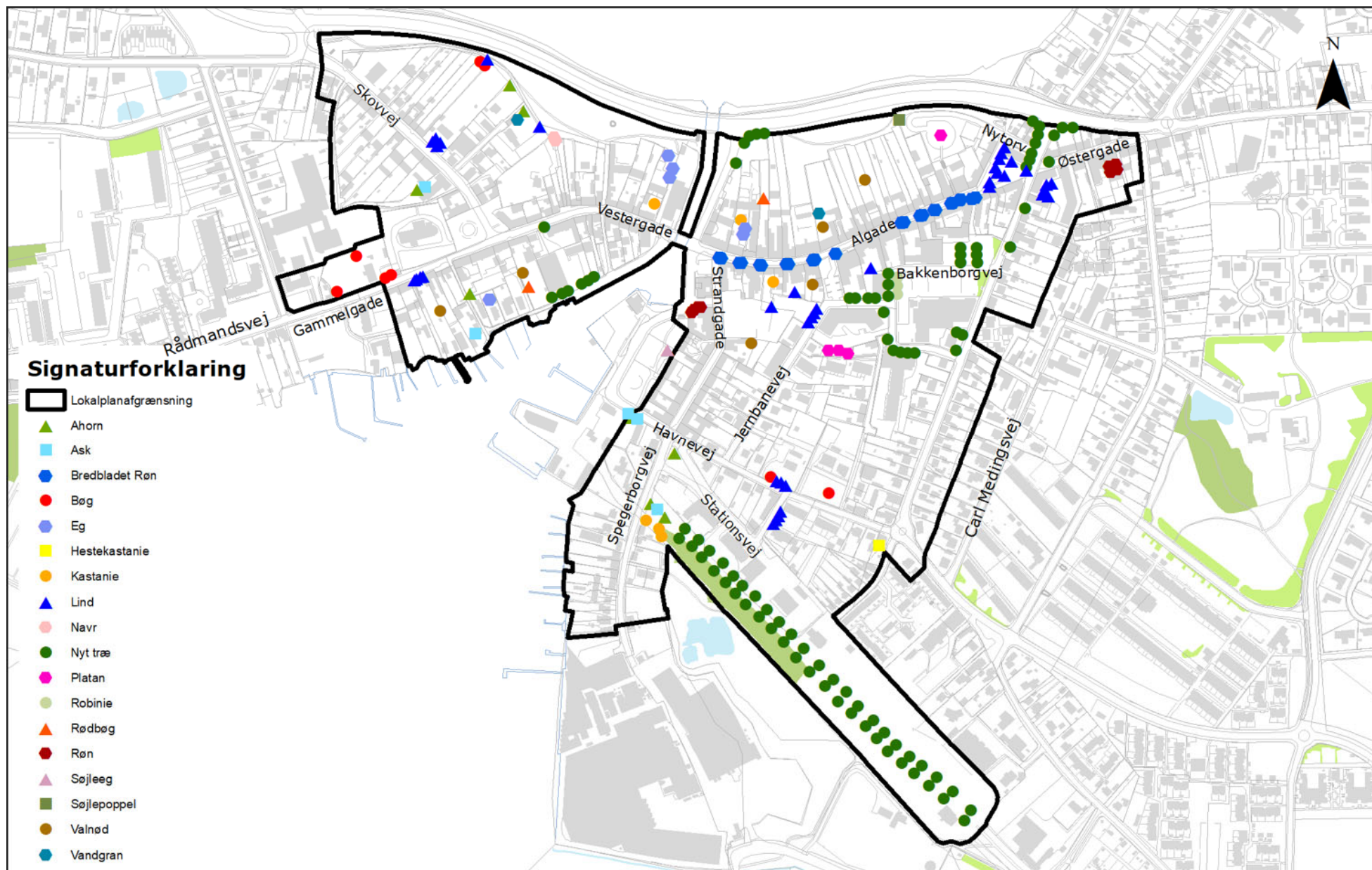
BILAG 4: UDBYGNING OG BYUDVIKLING



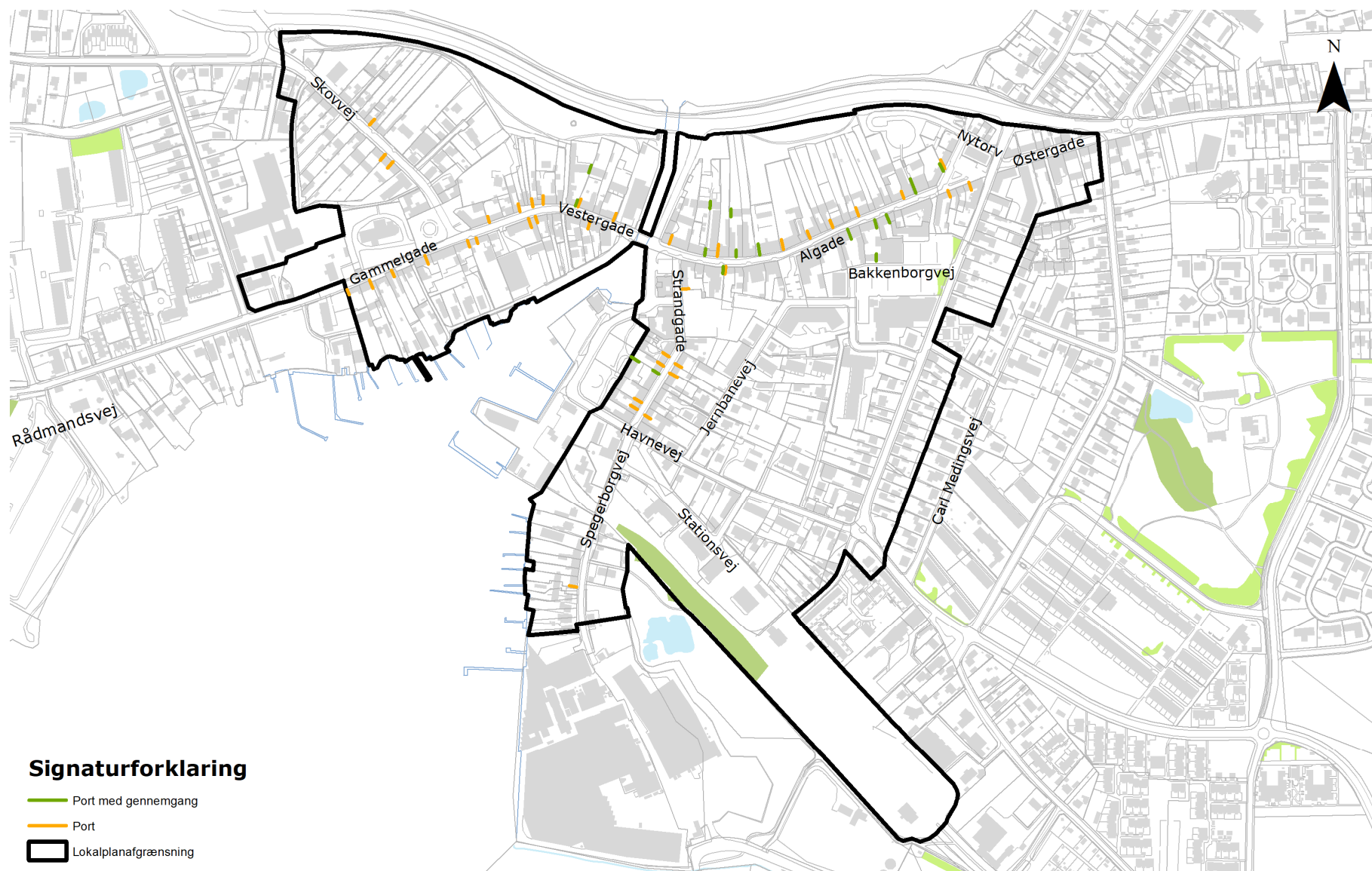
BILAG 5: BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER



BILAG 6: BEVARENDE BEPLANTNING



BILAG 7: PORTE



BILAG 8: TRÆARTER

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