

7. Endelig vedtagelse af Lokalplan 1245 Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte (B)

Sagsnr.: 20-137211K

Åbent

Kompetence

Byrådet

Beslutningstema

Byrådet kan på baggrund af indstilling fra Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget beslutte, om forslag til lokalplan 1245, bevarende lokalplan for Skælskør bymidte, med tilhørende baggrundsanalyse skal vedtages endeligt, med de ændringer der fremgår af vedlagte hvidbog (bilag 3).

Indstilling

Miljø-, Plan- og Teknikchefen indstiller,

1. at Byrådet beslutter, at Lokalplan 1245, Bevarende lokalplan for Skælskør bymidte vedtages endeligt med de ændringsforslag der fremgår af vedlagte hvidbog (bilag 3).

Sagens indhold

Byrådet besluttede den 31. januar 2022, at sende Forslag til Lokalplan LP 1245 i offentlig høring. I beslutningen lå også en anmodning fra Teknik-, Plan-, og Landdistriktsudvalget, at der med afsæt i lokalplanlægningen og til fremtidig brug blev udarbejdet et bæredygtighedsnotat (bilag 4).

Med lokalplanen vil Skælskør bymidte blive omfattet af en samlet lokalplan. Alle på nær 2 af de eksisterende 17 lokalplaner aflyses, såfremt lokalplan 1245 vedtages endeligt.

Lokalplan 1245 skal sikre, at byen fortsat kan udvikle sig, herunder at der fortsat kan tilføres ny bebyggelse. Det er samtidig vigtigt, at lokalplanen sikrer, at nybyggeri samt ændrede anvendelser sker under hensyntagen til byen som helhed og i overensstemmelse med byens bebyggelsesstruktur og mange bevaringsværdige bygninger.

Skælskør bys særlige landskabelige og geografiske placering er beskrevet i baggrundsanalysen: Kulturhistorisk - arkitektonisk kortlægning af Skælskør bymidte (bilag 2) Det er en formålsbestemmelse i lokalplanen, at disse sjældne kvaliteter fastholdes. Det samme gælder byens bebyggelsesstruktur der også fremstår meget oprindeligt og som er typisk i købstæder. Bebyggelsesstrukturen er sammen med byens miljø, der består i en blanding af forretning, erhverv og beboelse, rig beplantning og mange grønne frirum samt stiforløb vigtige, at bevare i sin helhed.

Høringssvarene fremgår af den vedlagte hvidbog. De bemærkninger der er fremsendt spænder bredt, men der er mange der har bemærkninger til lokalplanindholdet i relation til forsyning (særlig varme og elladestander), lokalplanens opdeling i delområder (anvendelse og bebyggelsesprocent), materialer (særlig fils). Der er også mange bemærkninger til vinduer. Alle høringssvar er opsummeret og vedlagt som bilag i vedlagte hvidbog (bilag 3).

Med baggrund i høringssvar, arbejds møder i den nedsatte følgegruppe samt bæredygtighedsnotat er lokalplanforslaget blevet præciseret og udvidet med supplerende tekst i paragraffer og redigørelsesdel.

Udover præciseringer mm. er der foretaget ændringer i lokalplanen, herunder er bl.a. delområderne blevet udvidet fra 5 til 8. Der er også tilføjet uddybende tekst og der er foretaget rettelser i kortbilag 4 vedr. byggefelter, parkering (anlagt og udlagt), samt stier.

Dertil udgår parkeringsarealet i Søndergårds Have 1. P-arealet er fjernet da der er tale om privat ejendom som tilmed er lokalplanlagt til en boligbebyggelse.

Derudover er § 6.3 ændret og udvidet til 2 paragraffer (bestemmelser om varmepumper)

Bebyggelsesprocenterne er præciseret og de er ændret i Strandgade, herunder er bebyggelsesprocenten hævet således den stemmer overens med de reelle forhold.

Byggefelterne er ikke kun vist i bilag, men fremgår nu også af paragrafferne. Bygningshøjderne er ligeledes præciseret. Det er også præciseret hvor der må opføres ny bebyggelse, udover almindelige udvidelser af den enkelte bolig samt tilførsel af udhus mv.

Høringssvarene har også medført nogen lempelser i lokalplanens bestemmelser vedr. bygningsdele, bl.a. vinduer, kviste og altaner.

Flere bygningsejere er desuden kommet med bemærkninger til deres bygningers SAVE-vurderinger. Her rettes vurderingerne, såfremt det eksterne rådgivningsfirma finder fejl. Lokalplanen har SAVE-vurderingernes samlede bevaringsværdier i bilag 5. Her er en enkelt bygning nedklassificeret til SAVE 6 (Stationsvej 3A)

Retligt grundlag

Lokalplaner tilvejebringes efter planlovens kapitel 5.

Handlemuligheder

Byrådet har følgende handlemuligheder:

- A. Byrådet kan vælge at vedtage Lokalplan 1245 med de ændringsforslag der fremgår af vedlagte hvidbog.
- B. Byrådet har også mulighed for at foretage mindre justeringer af lokalplanen, som en del af den endelige vedtagelse.
- C. Byrådet kan vælge ikke at vedtage Lokalplan 1245. Det vil betyde, at byen vil blive reguleret af de 17 eksisterende lokalplaner der eksisterer i dag.

Vurdering

Administrationen anbefaler, at lokalplanen vedtages (bilag 1). Med lokalplanen bliver det muligt at sikre en mere tydelig og sammenhængende regulering, herunder med særligt fokus på:

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

Flere borgere har i fremsendte bemærkninger skrevet om at lokalplanforslaget på flere punkter var for stramt. Lokalplanen er på den baggrund blevet udvidet i sit indhold og tekst. Flere bestemmelser er blevet lempet og vedlagte lokalplan er rettet ind på en måde således byens bevaringsværdier og den samlet udvikling sikres mod utilsigtede tiltag.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Tværgående konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Sagens videre forløb

Hvis lokalplan vedtages endeligt, vil lokalplanen sammen med Lokalplan 131 og 1109 være gældende fremadrettet for ejendomme beliggende indenfor lokalplan 1245's afgrænsning.

Administrative bemærkninger pr. 06. marts 2023:

Udvalget havde spørgsmål til sagen vedrørende muligheder for fils på facader og opsætning af varmepumper og ladestandere. Svar på disse er tilsendt udvalget som mail og vedlagt som Bilag 5.

Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 25. januar 2023

Fraværende: Unnie L. B. Oldenburg (A), Henrik Brodersen (O)

Udvalget afventer svar på spørgsmål til fils, varmepumper og ladestandere.

Sagen udsat til næste udvalgsmøde.

Beslutning i Teknik-, Plan- og Landdistriktsudvalget den 6. marts 2023

Fraværende: Henrik Brodersen (O)

At 1: Indstilles til Byrådets godkendelse. Med bemærkning om, at det tilføjes til lokalplanens punkt 8.4, at det er tilladt at filse, så længe bygningen fremstår i de farver, der fremgår jævnfør lokalplanens punkt 8.6.

Beslutning i Byrådet den 27. marts 2023

Fraværende: Ali Yavuz (A), John Dyrby Paulsen (A)

At 1: Godkendt med bemærkning om, at det tilføjes til lokalplanens punkt 8.4, at det er tilladt at filse, så længe bygningen fremstår i de farver, der fremgår jævnfør lokalplanens punkt 8.6.

Bilag

20-137211K-241	Bilag 2 - Baggrundsanalyse
20-137211K-244	Bilag 4 - Notat om bevaring og bæredygtighed
20-137211K-246	Bilag 3 - Hvidbog med bemærkninger
20-137211K-245	Bilag 1 - Lokalplan 1245
20-137211K-247	Bilag 5 - svar på afklarende spørgsmål