

# Opførelse af nyt besøgscenter ved Harboe, Spegerborgvej 34, 4230 Skælskør (B)

## Sagsfremstilling

### 12. Opførelse af nyt besøgscenter ved Harboe, Spegerborgvej 34, 4230 Skælskør (B)

Sagsnr.: 330-2015-29842

Dok.nr.: 330-2015-240595

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

#### Beslutningstema

Harboe ønsker at opføre et nyt besøgscenter ved deres bryggeri i Skælskør. Idet bygningen ikke overholder lokalplanen med hensyn til bygningshøjde, tagmateriale og taghældning, skal der tages stilling til, om kommunen vil godkende den arkitektoniske udformning og meddele dispensation fra disse bestemmelser.

#### Baggrund

Harboe har i flere år haft planer om at opføre en ny administrationsbygning til deres bryggeri på Spegerborgvej i Skælskør. Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 125 for Harboes Bryggeri, iflg. hvilken ny bebyggelse mod fjorden skal opføres i højst 2 etager med en facadehøjde på maks. 7,0 m og med en maksimal bygningshøjde på 10 m. Taghældningen skal være mellem 30° og 45°, og taget skal belægges med traditionelle røde eller blådæmpede teglsten. Bygningen mod fjorden skal opføres hovedsagligt som smalle gavlvendte huse, som angivet i lokalplanens visualiseringer, med en materiale- og farveholdning, som tager hensyn til fjordlandskabet og den gamle købstad.

Udvalget for Teknik og Miljø godkendte den 07. februar 2011 den arkitektoniske udformning af et skitseprojekt til en administrationsbygning i 2 fulde etager og med skifer på taget.

Harboe er nu i april 2015 kommet med et nyt skitseforslag med en lidt mindre bygning i ét plan. I forhold til lokalplanen overskrides projektets facadehøjde enkelte steder med 0,5 m til en højde af 7,5 meter, taghældningen for ca. 20% af tagfladen er reduceret til mellem 15° og 30°, og tagbelægning ønskes udført i zink eller aluminium. Skitseprojektet kan ses i bilag 1.

Som det fremgår af skitseprojektets side 8, ønsker Harboe herudover at sætte et stort skilt med Harboes Logo på den nye bygning. Harboe har tidligere beskrevet skiltet som et blikfang for enden af Spegerborgvej.

Nødvendig naboorientering er iværksat med frist til den 23. maj 2015. Resultatet af naboorienteringen forelægges på mødet.

#### Retligt grundlag

Planlovens § 18, stk. 1, siger, at der ikke retligt eller faktisk må etableres forhold i strid med en lokalplan, med mindre dispensation meddeles efter reglerne i §§ 5u, 19, eller 40.

Lokalplan 125 for Harboes Bryggeri. Byggeriet kræver dispensation eller behandling i forhold til følgende bestemmelser:

- § 7.6, der siger, at facadehøjden højst må være 7 meter
- § 7.7, der siger, at skiltning skal godkendes af kommunen
- § 8.4, der siger, at tage skal belægges med tegl og have en hældning på mellem 30 og 45 grader.

#### Handlemuligheder

Udvalget kan vælge;

1. At meddele dispensation fra lokalplanens §§ 7.6 og 8.4 til en facadehøjde på 7,5 meter med tagmateriale af zink eller aluminium og en taghældning, der for en del af taget er mindre end 30 grader, eller
2. Ikke at imødekomme de ønskede dispensationer, eller

3. At meddele, at kommunen vil give en eller to af dispensationerne, hvis de øvrige dele af projektet tilrettes efter lokalplanens bestemmelser.

Med hensyn til det ansøgte skilt kan udvalget vælge;

4. At godkende skiltet, eller

5. At meddele afslag til skiltet, evt. med tilkendegivelse af hvilket skilt kommunen ville kunne godkende.

### **Vurdering**

Projektet til et nyt Harboe Besøgscenter er placeret i det nordvestlige hjørne af Harboe Bryggeris areal og grænser således direkte op til boligområdet, som er omfattet af den bevarende lokalplan for Skælskør Bymidte. Da det nye besøgscenter samtidig ligger i facadeflugten, direkte ud mod fjorden, vil bygningen optræde meget markant og være synlig fra store dele af Skælskør by, hvorfor der stilles særlige krav til bygningens arkitektur.

Besøgscentret indpasses mellem de eksisterende bygninger, og kobler sig til den øverste del af produktionshallens facade, ved at lade samme materiale fortsætte videre som tagbeklædning på den nye bygning. Bygningen fremstår let med store glasfacader og et geometrisk kantet tag, bestående af 3 sadeltage, der som sejl rejser sig ud mod fjordens maritime miljø.

Administrationen vurderer, at det store kontorvolumen, som knyttes op mod "gæstestuen" og saftkælderen", gennem sin opdeling i lette gavlhuse og markante tagform, giver en indpasning, som samlet set er i overensstemmelse med byens proportioner. De fremsendte visualiseringer af byggeriet, set fra fjorden, vurderes således overordnet at respektere lokalplanens intentioner.

Sammenfattende vurderer administrationen, at besøgscentret med udstillingsområdet bag åbne glaspartier, vil bidrage positivt til områdets maritime karakter og udgøre en arkitektonisk hensigtsmæssig overgang mellem bolig- og erhvervsområde. Administrationen vurderer derfor samlet set, at der bør gives de nødvendige dispensationer til projektet.

I forhold til det ansøgte skilt vurderer administrationen, at skiltets størrelse og udformning passer udmærket til bygningen og området, og kommunen vurderer derfor, at der bør meddeles tilladelse til skiltet. Eventuel belysning af skiltet er ikke nævnt i projektet, og en eventuel belysning af eller i skiltet skal derfor godkendes særskilt af kommunen.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Ingen bemærkninger.

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ingen bemærkninger.

### **Indstilling**

Centerchef for Teknik og Miljø indstiller,

1. at der meddeles dispensation til det konkrete projekt fra lokalplanens §§ 7.6 og 8.4 til en facadehøjde på 7,5 meter, et tagmateriale af zink eller aluminium og en taghældning, der for en del af taget er mindre end 30 grader.
2. at det ansøgte skilt godkendes i henhold til lokalplanens § 7.7 på betingelse af, at eventuel lysætning skal særskilt godkendes.

### **Bilag**

330-2015-240837

Bilag 1 - skitseprojekt

**Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 1. juni 2015:**

**Fraværende:**

Godkendt.

Ali Yavuz (A), Flemming Erichsen (A) og Steen Olsen (A) ønsker at udvalget forelægges skilt/lyssætning, jf. andet "at", til godkendelse.