

SKÆLSKØR KOMMUNE



MARTS 1991

LOKALPLAN NR. 62

RAMMELOKALPLAN FOR SKÆLSKØR
BYMIDTE

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse herunder materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- afskærmende beplantninger,
- fællesanlæg,
- overførsel af områder til byzone eller sommerhusområde.

Ifølge lov om planlægning **skal** der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang.

Endvidere **skal** der laves en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse.

Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Borgerne har således mulighed for at være med til at påvirke indholdet og kvaliteten af den endelige plan.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene indenfor planens område.

LOKALPLAN NR. 62

Bevarende rammelokalplan for Skælskør bymidte.

INDHOLD:

Fremlæggelsesperiode.

REDEGØRELSE

Indledning.
Lokalplanens baggrund.
Lokalplanens formål og indhold.
Forholdet til anden planlægning.
Lokalplanens retsvirkninger.

LOKALPLAN NR. 62

Bestemmelser § 1 - 7.
Kortbilag nr. 1 - Områdeplan
Kortbilag nr. 2 - Bevaringsværdige træer

Lokalplanen er udarbejdet af
Skælskør Kommune, februar - april 1990.

F R E M L Æ G G E L S E S P E R I O D E

Nærværende lokalplan har været fremlagt til offentligt gennemsyn i perioden fra den 27. juni 1990 til den 21. september 1990.

Nærmere oplysninger om lokalplanen kan fås ved henvendelse til Fysisk forvaltning, Rådhuset, telefon 53 - 59 01 00 lokal 2531.

Breve adresseres til:

Skælskør Kommune, Næstvedvej 15, 4230 Skælskør.

R E D E G Ø R E L S E

Indledning

Denne lokalplan omfatter de ældre dele af Skælskør bymidte.

Bymidten er karakteristisk ved det særligt sammensatte købstadsmiljø med tæt, sluttet bebyggelse og med et blandet indhold af boliger, erhverv m.v. og med centerfunktionerne samlet omkring centrale strøg.

Den gamle bymidte rummer adskillige bygninger, der må betegnes som bevaringsværdige.

Ganske vist er der kun få enkelthuse med høj, arkitektonisk eller historisk værdi i sig selv, idet de fleste huse har en anonym og beskedent udformning.

Men husene har en række fællestræk, der får byen til at virke som en helhed, og er på den måde med til at danne de værdifulde og bevaringsværdige gadebilleder.

Lokalplanens baggrund.

Baggrunden for denne lokalplan er, at Skælskør byråd ønsker at fastholde og/eller forbedre det eksisterende købstadsmiljø i den indre by.

Mange steder i byen ses der eksempler på, at man ved ombygninger har ændret meget væsentligt på bygningernes oprindelige udseende.

Det kan skyldes faktorer som:

- behov for større udstillingsvinduer,
- behov for fornyelse ved butiksdrift,
- behov for prisbillige løsninger ved vedligeholdelse og udskiftning af bygningsdele, o.s.v.

Nogle af de ændringer af bygningers udseende man kan se rundt omkring i byen, er blevet gode forbedringer udført i harmoni med bygningens oprindelige arkitektur. Andre ombygninger er desværre ikke tilsvarende skånsomme.

Man kan finde mange eksempler på bygninger, hvor stueetagen er et stort glasparti, således at bygningen ikke opfattes som havende "jordforbindelse."

Mange fine snedkerpartier ved vinduer og døre er i årenes løb blevet udskiftet med forsimplede bygningsdele. Smukke murværksdetaljer er blevet fjernet, pudset over, eller beklædt med et for bygningen fremmed materiale.

Opsætning af skiltning i forbindelse med forretninger har ligeledes medført ændringer i bygningernes facadeudtryk.

De bygninger, som oprindeligt var opført til at indeholde butikker, var ofte udformet således, at der kunne indpasses et skilt direkte i vinduesnichen, eller der kunne opsættes et mindre udhængsskilt. Skiltningen blev opsat som oplysning til kunderne og de forbipasserende, i harmoni med bygningens karakter.

I butiksindehavernes konkurrence om at tiltrække sig de forbipasserendes opmærksomhed har skiltningen imidlertid fået et større og større omfang, ligesom stærkere farver og anvendelse af lysskilte har vundet indpas. Skiltningen opsættes og har et sådant omfang, at den derved fremstår i indbyrdes konkurrence forretningerne imellem.

Det kan i denne forbindelse nævnes, at der i 1971 blev foretaget en interviewundersøgelse i Helsingør blandt kunder til en udvalgt gruppe af butikker, og det gav til resultat, at det ikke var gadernes store aggressive skiltning, man lagde mærke til, men derimod de enkelte vinduesudstillinger varer og priser.

Yderligere vejledning

Hvis der måtte være spørgsmål til afklaring, ud over, hvad det til lokalplanen tilhørende bilag giver svar på, er man altid velkommen til at hente råd og vejledning, hos

Fysisk forvaltning,
Bygnings- og planafdelingen
Rådhuset,
Næstvedvej 15, 4230 Skælskør.

tlf. 53 59 01 00

Lokalplanens formål og indhold.

Denne lokalplan har som nævnt til formål at fastholde og/eller forbedre det eksisterende fysiske miljø i den indre by.

Lokalplanen indeholder derfor en bestemmelse om, at der i forbindelse med alle ændringer i en bebyggelses ydre udformning, herunder blandt andet opsætning af skiltning m.v. skal søges tilladelse hos Skælskør kommune i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen er suppleret med et bilag indeholdende nærmere retningslinier for udformning af facader m.v. Disse retningslinier vil i takt med behovet blive revideret.

Som et særligt emne omhandler lokalplanen bestemmelser for gavl- og facademalerier, idet byrådet ønsker konkrete retningslinier for, hvor i den ældre bydel sådanne bemalede facader kan indpasses.

Ud over hovedregler for facadeudformninger indeholder lokalplanen bestemmelser for eksisterende brølægninger og særlig betydningsfulde træer, der jo udgør en vigtig del af et bymiljø.

Lokalplanen har ikke til hensigt, at den "Indre by" skal omdannes til at være et "museums-kvarter", hvor der overhovedet ikke må foretages ændringer. Men nye ændringer bør ske i harmoni med den enkelte bygning og med gadebilledet som helhed.



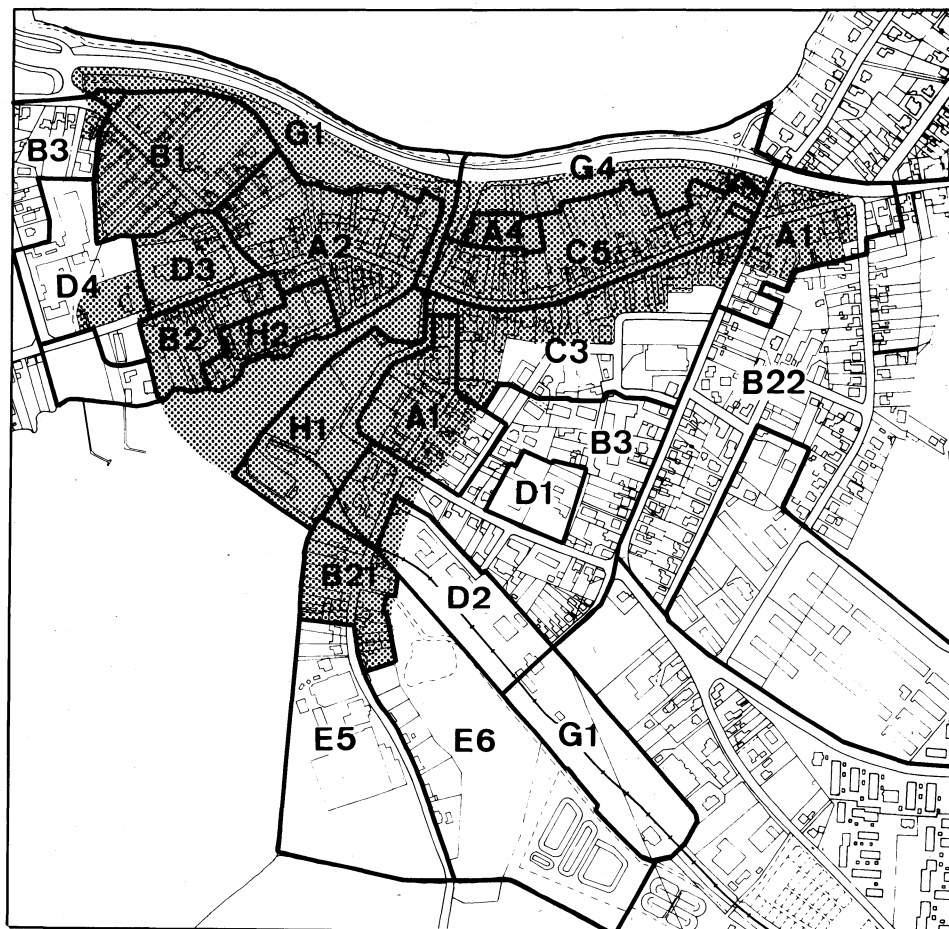
FORHOLDET TIL ANDEN PLANLÆGNING.

En lokalplan må ikke indeholde bestemmelser i strid med kommuneplanens rammer. I en lokalplan kan kommuneplanens rammebestemmelser skærpes, men ikke lempes.

Kommuneplan 1985-96.

Lokalplanområdet er beliggende indenfor følgende rammeområder:

- A - Blandet bolig og erhverv
- B - Boligområde
- C - Centerområde
- D - Offentlige formål
- G - Offentligt, grønt område
- H - Havneformål



Rammerne for ovennævnte områder indeholder bestemmelser angående anvendelsen, max. bebyggelsesprocent, max. etageantal, min. opholdsareal samt min. parkeringsareal.

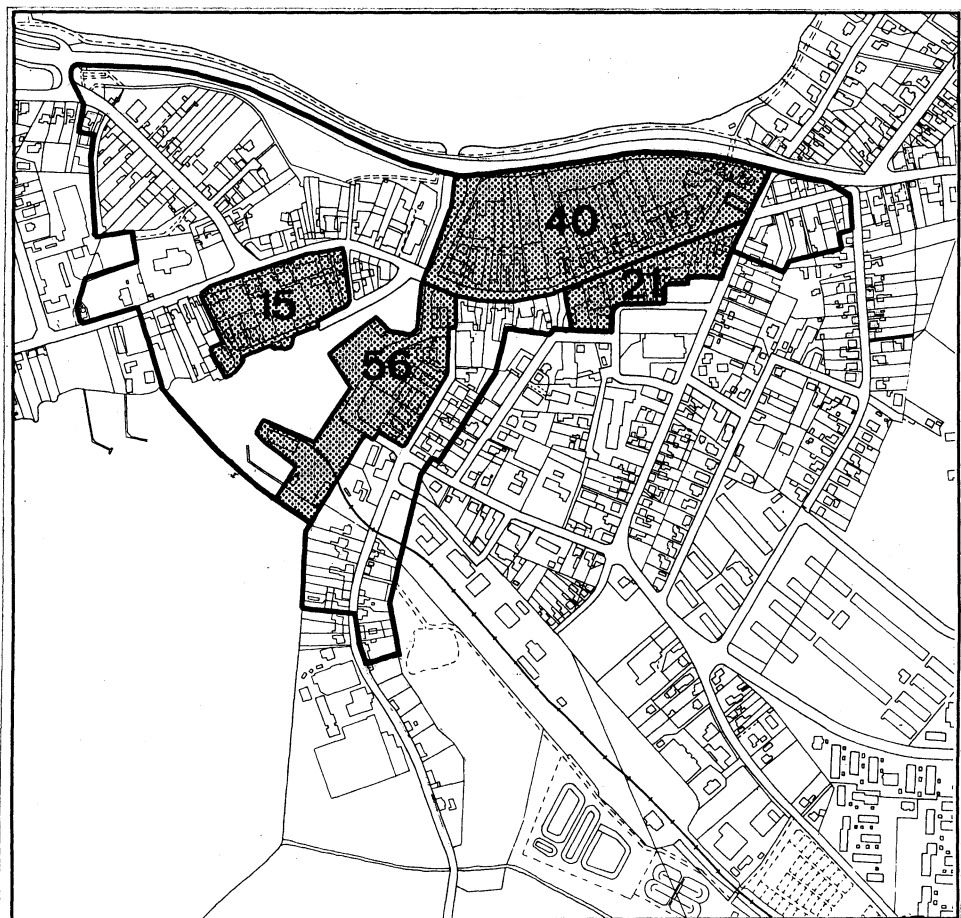
Nærværende lokalplan indeholder ingen af ovennævnte bestemmelser, men er i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner om at bevare det eksisterende købstadsmiljø.

Eksisterende lokalplaner.

Denne rammelokalplan er et supplement til de eksisterende lokalplaner indenfor området, d.v.s. lokalplanerne 15, 21, 40 og 56 (se kortbilag 1).

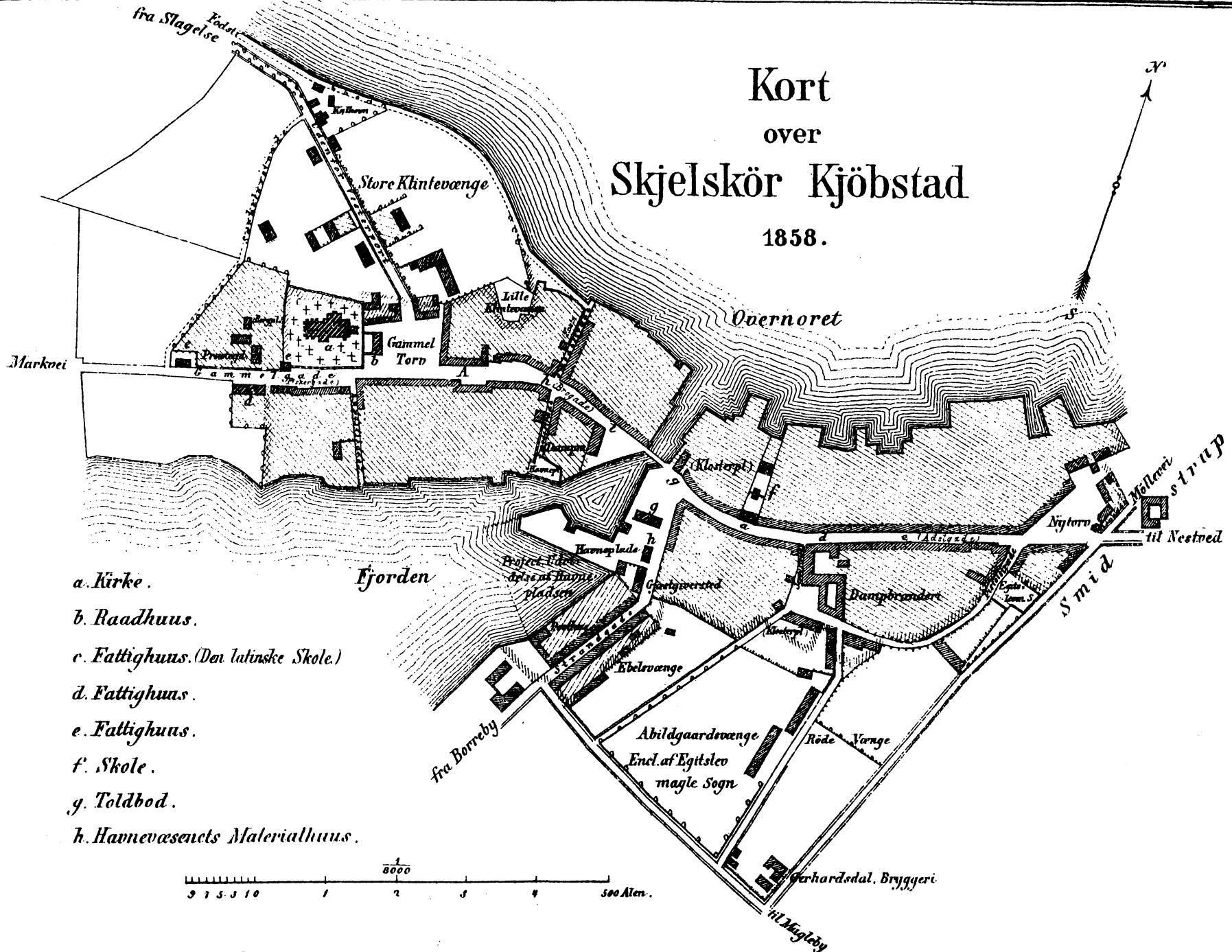
Disse lokalplaner vil således fortsat være gældende bortset fra visse bestemmelser, der er behandlet i denne plan.

Lokalplan nr. 62 er rammebetonet, men dog tilstrækkelig til byggesagsbehandling i mange tilfælde. I andre tilfælde - ved større byggearbejder eller lign. - vil der senere blive udarbejdet mere detaljerede lokalplaner for enkeltområder indenfor planen.

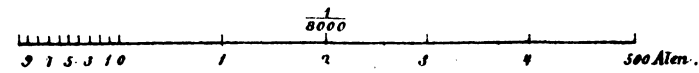


Kort over Skjelskør Kjøbstad

1858.



- a. Kirke .
- b. Raadhuus .
- c. Fattighuus. (Den latinske Skole.)
- d. Fattighuus .
- e. Fattighuus .
- f. Skole .
- g. Toldbod .
- h. Havnvæsenets Materialhuus .



Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan dog fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Lokalplanen indeholder i § 4 bestemmelse om, at bebyggelse i området ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 33 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning.

LOKALPLAN NR. 62

for Skælskør midtby.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 391 af 22. juli 1985) fastsættes herved følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme:

§ 1. Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er

- at sikre bykernens bevaringsværdige miljøer, bebyggelse, gårdrum, pladser og større træer gennem bevaringsbestemmelser,
- at sikre attraktive handelsgader,
- at sikre, at ny bebyggelse samt bygninger der ændres ved om- og tilbygning, får en placering, udformning og et materialevalg, som er i harmoni med den oprindelige byggetradition, samt
- at fastlægge på hvilke bygninger, der kan udføres gavlmalerier, med eller uden reklamer.

§ 2. Område og zonestatus.

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre samt alle parceller, der efter den 1. marts 1990 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

| | | | | | |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 3 | 4 | 5 | 12 ^a | 12 ^b | 13 ^a |
| 13 ^b | 13 ^c | 14 ^a | 14 ^b | 15 | 16 |
| 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 |
| 23 | 24 | 25 | 26 ^a | 26 ^b | 27 ^a |
| 27 ^b | 28 | 29 | 30 | 31 ^a | 31 ^b |
| 32 | 33 ^a | 33 ^b | 37 | 38 | 40 |
| 42 ^a | 42 ^c | 43 | 44 | 45 | 46 |
| 47 ^a | 47 ^b | 48 | 49 | 50 | 51 |
| 52 | 53 | 54 ^a | 56 | 57 ^a | 57 ^b |
| 58 | 59 | 60 ^a | 60 ^c | 60 ^e | 60 ^g |
| 60 ⁱ | 60 ^l | 61 ^a | 61 ^d | 61 ^e | 61 ^f |
| 62 | 63 ^a | 63 ^b | 64 | 65 ^a | 65 ^b |
| 65 ^c | 65 ^d | 65 ^e | 66 | 68 ^d | 68 ^e |
| 69 | 70 | 71 | 72 | 73 | 74 ^a |
| 74 ^b | 75 | 76 | 77 | 78 | 80 |
| 81 | 83 | 84 | 86 | 87 ^a | 88 |
| 90 | 91 | 92 | 93 | 95 ^a | 95 ^b |
| 96 | 97 ^a | 97 ^b | 99 | 100 ^a | 100 ^c |
| 100 ^d | 100 ^e | 100 ^f | 100 ^g | 100 ^h | 101 ^a |
| 101 ^b | 102 | 103 | 105 ^a | 105 ^b | 106 ^a |
| 106 ^b | 107 | 108 ^a | 108 ^b | 109 ^a | 109 ^b |
| 110 ^b | 110 ^c | 111 | 112 | 113 | 115 ^a |
| 115 ^b | 117 | 118 | 119 ^a | 119 ^b | 120 |

| | | | | | |
|------------------|----------------------------------|-------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
| 121 | 122 ^a | 122 ^b | 122 ^d | 122 ^e | 122 ^f |
| 122 ^g | 122 ^h | 122 ⁱ | 122 ^k | 122 ^l | 123 |
| del af 124 | | 125 | del af 126 | | 127 |
| 128 | 129 | del af 130 ^a | | 130 ^b | 130 ^c |
| 130 ^d | 130 ^e | del af 130 ^f | | del af 130 ^h | |
| 130 ^q | 131 ^a | 131 ^b | 131 ^c | 131 ^d | 132 |
| 133 | 134 | 135 ^a | 136 ^a | 136 ^b | 137 |
| 138 ^a | 138 ^b | 139 ^a | 140 ^a | 141 | 142 ^b |
| 143 ^a | 143 ^c | 145 | 146 ^a | 146 ^b | 147 ^a |
| 147 ^c | 159 ^b | 159 ^{bq} | 163 ^a | 163 ^b | 163 ^c |
| 164 | 165 | 166 | 167 ^d | 167 ^e | 167 ^f |
| 175 ^a | 175 ^b | 175 ^c | 175 ^d | 175 ^e | 175 ⁱ |
| 176 | 205 alle Skælskør Bygrunde, samt | | | | |

| | | | | | |
|---------------------------|------------------|-------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 141 ^f | 141 ^c | del af 141 ^h | | | |
| 272 | 248 ^p | 248 ^s | 248 ^{ac} | 248 ^{ak} | |
| del af 248 ^a | | 248 ^{ad} | 248 ^{ag} | 248 ^{ao} | 248 ^k |
| 248 ^u | 248 ⁱ | 248 ^v | 248 ^h | 248 ^d | 248 ^g |
| 248 ^e | 248 ^f | 248 ^{al} | 248 ^{an} | del af 274 | |
| alle Skælskør Markjorder. | | | | | |

2.2. Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3. Bebyggelsens ydre fremtræden.

3.1. I forbindelse med ændringer i den eksisterende bebyggelses ydre fremtræden skal søges tilladelse hos kommunen i hvert enkelt tilfælde. Eksempelvis kræves således godkendelse forinden:

- udskiftning af tagdækning,
- udskiftning af vinduer, udvendige døre og porte,
- ændring af facadebehandling (f.eks. bemaling, vandskuring o.lign.),
- ændring af materialeanvendelse på facader (f.eks. beklædninger),
- nedrivning/ændring af kviste tårne, altaner o.lign.,
- ændring af bygningsdetaljer (f.eks. afhugning af gesims),
- nyopsætning eller ændring af skilte, belysning o.lign.,
- opsætning af markiser,
- opsætning af reklameflag,
- påmaling af gavl- eller facadereklamer,
- ændring eller nedrivning af skorstene.

Undtaget fra godkendelsespligten er f.eks.:

- opsætning af husnumre, postkasser m.v. af almindeligt omfang,
- farvevalg til døre, vinduer, porte, udhæng, vindsceder og andre mindre træpartier,
- opmaling af facader med uændrede farver.

De nærmere retningslinier for udformning af skilte og facader vil fremgå af et bilag til lokalplanen.

Disse retningslinier vil i takt med behovet blive revideret.

- 3.2. Bestemmelserne i § 3.1. omfatter ikke Skælskør kirke og kirkegård.
- 3.3. Nye bygninger skal gives en placering, udformning og et materialevalg, som er i harmoni med den oprindelige byggetradition, jfr. bilag til lokalplanen.

§ 4. Bevaring af bebyggelse, træer og belægnings-

- 4.1. Bygninger må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets tilladelse.

Dog er bygninger der kan udføres, tages i brug og nedrives uden tilladelse efter bygge-loven og bygningsreglementet undtaget fra bestemmelsen.

- 4.2. Ubebyggede arealer skal bevares som gårdspladser og haver.
Oplagring af emballage affald m.m. uden for bygninger eller uden for dertil indrettede tæt hegnede gårdsarealer må ikke finde sted.
- 4.3. De på kortbilag nr. 2 angivne træer må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.
- 4.4. Brolægning må ikke fjernes eller ændres uden byrådets tilladelse.
- 4.5. Bestemmelserne i § 4.1 til § 4.4. omfatter ikke Skælskør kirke og kirkegård.

§ 5. Gavlmalerier.

- 5.1. Gavlmalerier må kun udføres med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
Byrådet vil ved sin bedømmelse lægge vægt på, at der er tale om gavlmalerier af en vis kunstnerisk kvalitet, der ved deres udformning kan tilføre Skælskør by nye oplevelser uden at ødelægge de gamle bevaringsværdige gadebilleder.
- 5.2. Indenfor lokalplanområdet kan normalt kun forventes tilladelse til gavlmalerier på følgende ejendomme:

| | |
|--------------------|---------------|
| Skovvej 22 | gavl mod nord |
| Gammeltorv 12 | gavl mod nord |
| Kajgade 10 - Falck | gavl mod nord |
| Spegerborgvej 3 | gavl mod nord |
| Algade 20 | gavl mod vest |
| Algade 26 - baghus | gavl mod syd |
| Algade 43 | gavl mod vest |
| Algade 45D | gavl mod vest |
| Nytorv 19 | gavl mod øst |
| Østergade 11 | gavl mod øst |

Af disse gavle er følgende forbeholdt gavl-
malerier uden reklamer:

| | |
|------------|---------------|
| Algade 45D | gavl mod vest |
| Nytorv 19 | gavl mod øst. |

§ 6. Lednings- og antenneanlæg.

- 6.1. Lednings- og kabelanlæg skal udføres som jordkabler.
- 6.2. Opsætning af udendørs antenneanlæg (herunder paraboler o.lign.) er ikke tilladt. (Tilslutning til fællesantenneanlæg er sikret.)

Opsætning af særlige antenneanlæg kan dog tillades med byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde og under forudsætning af, at anlægget ikke placeres, så det virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

§ 7. Forhold til andre lokalplaner.

- 7.1. Ved denne lokalplans endelige bekendtgørelse fortrænges visse afsnit i de eksisterende lokalplaner, der ligger indenfor lokalplanområde nr. 62 (se kortbilag 1).

Lokalplan nr. 15:

- for kareén Poppelstræde, Gl. Torv, Vestergade, Fiskerstræde samt del af havnen, ophæves for så vidt angår:

§ 5.1. omhandlende bevaring af bebyggelse, træer og belægnings, dog således at paragraffens sidste afsnit vedrørende bevaring af gårdspladser og mure fortsat er gældende, samt

§ 8.3. omhandlende bevaring af træer.

Lokalplan nr. 21:

- for kareén Algade, Nytorv, Carl Medingsvej, Bakkenborgvej, Pistolstræde og Jernbanevej, ophæves for så vidt angår:

§ 5. omhandlende bevaring af bebyggelse,

§ 7.2. omhandlende ydervægges materialer (gule teglsten, moccasten m.v. kan ikke forventes tilladt i h.t. lokalplan nr. 62), dog således at paragraffens bestemmelse vedrørende afdækning af hegnsmure fortsat er gældende, samt

§ 8.3. vedrørende bevaring af træer.

Lokalplan nr. 40:

- for byfornyelsesområdet ved Norvejen og Algade ophæves for så vidt angår:

§ 6.3. omhandlende bevaring af træer og

§ 8.2.9. omhandlende antenner.

Bilaget til lokalplan nr. 62 indeholder de retningslinier, der flere steder i lokalplan nr. 40 er henvist til.

Lokalplan nr. 56:

- for havneområdet og del af Strandgade.

Ingen bestemmelser ophæves.

§ 8. Tilladelser fra andre myndigheder.

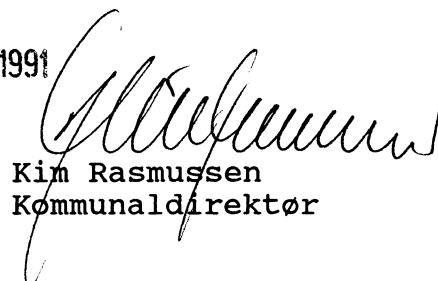
Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages reguleringer af forhold vedrørende kirke, kirkegård og præstegård uden vedkommende Kirkelige Myndigheds tilladelse i henhold til den kirkelige lovgivning.

Således endeligt vedtaget i h.t. kommuneplanlovens § 27.

Skælskør Byråd, den 27 MRS. 1991



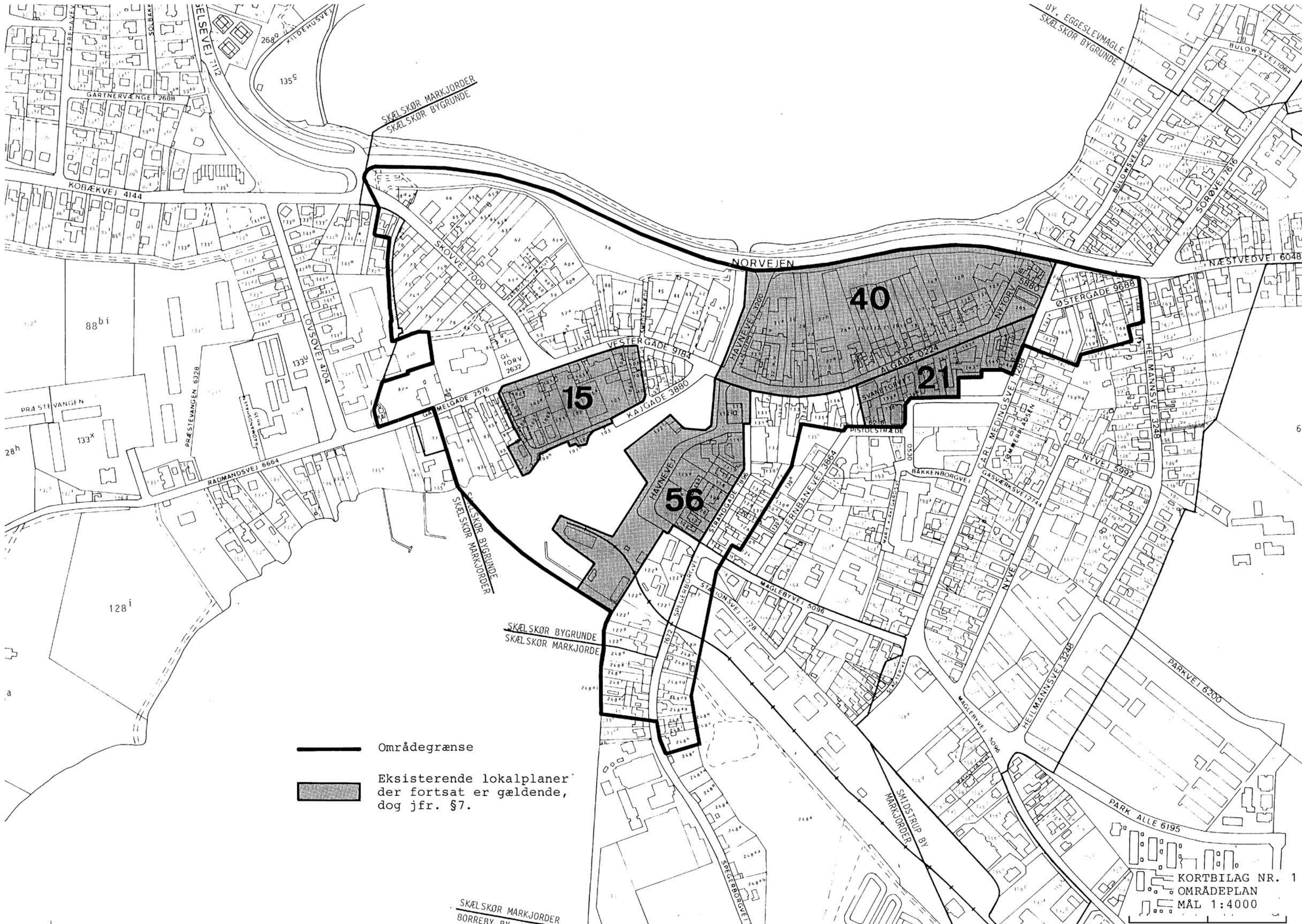
Søren Clausen
Borgmester





Kim Rasmussen
Kommunaldirektør

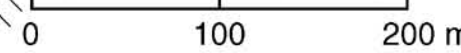
I henhold til § 30 i lov om kommuneplanlægning er byrådets endelige vedtagelse af foranstående lokalplan offentligt bekendtgjort den 23 APR. 1991

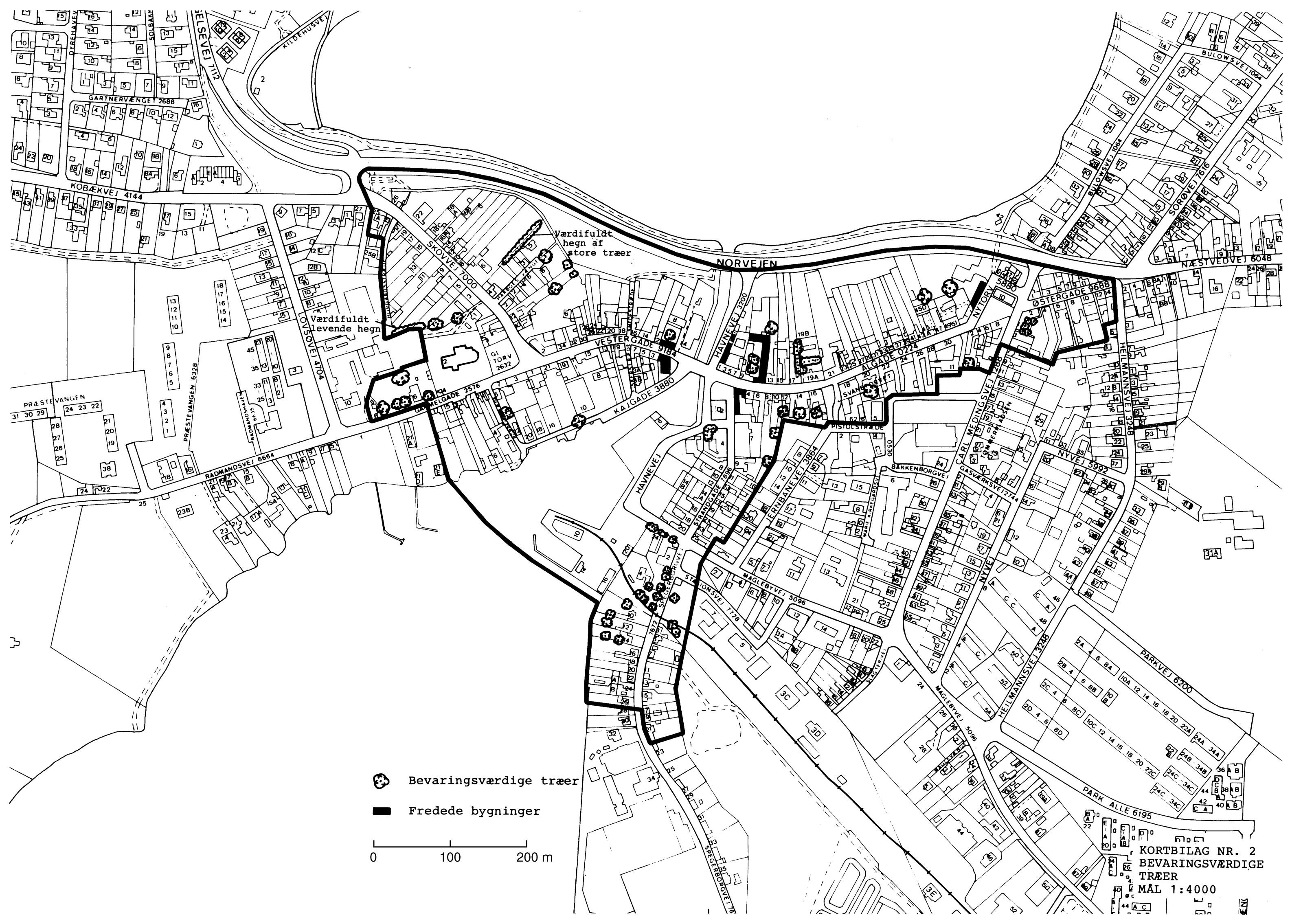
Lokalplanens retsvirkninger indtræder fra bekendtgørelsens dato.





-  Områdegrænse
-  Eksisterende lokalplaner der fortsat er gældende, dog jfr. §7.

KORTBILAG NR. 1
 OMRÅDEPLAN
 MÅL 1:4000





-  Bevaringsværdige træer
-  Fredede bygninger

0 100 200 m

KORTBILAG NR. 2
 BEVARINGSVÆRDIGE
 TRÆER
 MÅL 1:4000