

HVIDEBÆK KOMMUNE

OKTOBER 2003



LOKALPLAN NR. 1.16 **for Hovedgaden og det øvrige** **gamle byområde i Ubby**

Udarbejdet af:
Hvidebæk Kommune, Teknisk Forvaltning
Oktober 2003

INDHOLDSOVERSIGT

INDLEDNING	4
DE NUVÆRENDE FORHOLD	5
OM LOKALPLANENS INDHOLD	8
FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	10
RETSVIRKNINGER	12
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	13
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	13
§ 2 PLANOMRÅDET, DELOMRÅDER OG ZONESTATUS	13
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.....	14
§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD	14
§ 5 VEJFORHOLD OG LASTBILPARKERING	14
§ 6 GODKENDELSE AF BYGNINGSÆNDRINGER OG NEDRIVNING	14
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	15
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN.....	18
§ 10 ANTENNER OG TEKNISKE ANLÆG	19
§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.....	20
§ 12 AFLYSNING AF LOKALPLAN	20
VEDTAGELSESPÅTEGNING	21

BILAG TIL LOKALPLANEN

BILAG 1 - Lokalplanområdets afgrænsning, delområder og matrikler.

INDLEDNING

Lokalplan for byforbedring

Denne lokalplan ses som et overordnet og væsentligt grundlag for at fremme en tiltrængt byfornyelse i de kommende år. Planen indeholder mål og retningslinier af betydning for både private og kommunale initiativer.

Kommunalbestyrelsen ønsker et godt samarbejde med borgerne om forbedring af det gamle bykvarters kvaliteter, bl.a. ved nødvendig sanering og en forskønnelse af mange bygningers fremtræden til gavn for det samlede miljø.

Planens overordnede karakter betyder, at det kan blive nødvendigt med supplerende lokalplanlægning, bl.a. som forudsætning for indpasning af væsentligt nybyggeri, herunder butiksareal af væsentligt omfang.

Støtte til fornyelser

Med *Lov om byfornyelse og boligforbedringer* kan renoveringer og fornyelser fremmes, og kommunalbestyrelsen er indstillet på at gøre brug af disse muligheder.

Loven har betydet, at der er afsat offentlige tilskudsmidler til visse typer bygnings- og friarealforbedringer. Der gives også mulighed for enkle og fordelagtige finansieringsordninger. De konkrete behov skal drøftes med interesserede grundejere og lejere.

Kommunalbestyrelsen vil lægge vægt på at byfornyelsesmidler anvendes til at opnå en bedre standard i ringe boliger, og at tage, facader, vinduer mv. renoveres i overensstemmelse med den oprindelige byggeskik.

Et godt vejmiljø

Lokalplanen skal ses som et supplement og videreførelse af initiativerne for vej- og miljøforbedringer i Hovedgaden.

DE NUVÆRENDE FORHOLD

Planområdets omfang og anvendelse

Planen omfatter ejendomme langs Hovedgaden og størstedelen af byen nord for landevejen, i alt ca. 140 ejendomme. Afgrænsningen ses på kortbilaget bag i hæftet. Området indeholder ca. 175 boliger og langs Hovedgaden er butikker, tankstation, grillbar, et par små virksomheder, forsamlingshus, bibliotek, rådhus m.v.

Bydelens udvikling, byggestil og materialer

Bydelen har udgangspunkt i en gammel landsby på og ved kirkebakken. Enkelte huse med en meget tidlig oprindelse er stadig bevaret og noget af vejstrukturen er intakt. Det skrå terræn flader ud langs Hovedgaden, hvor byen udvikledes særligt omkring 1900.

Byggestilen er gennemgående enkel og beskeden, men udtrykker selvfølgelig varierede arkitektoniske normer på opførelsestidspunktet, hvis det ikke senere er blevet ændret.

Mange huse i Hovedgaden blev bygget til erhverv med boliger på 1. sal. Størstedelen af randbebyggelsen er fra første halvdel af 1900-tallet. Yderligt i byen ligger 1½ etages villaer fra 1950'erne og 1-plans parcelhuse fra 1960/70'erne.

Der er overvejende længehuse med sadeltage og høj rejsning. Tagmaterialer og farver er blevet stadig mere varieret, og det giver bybilledet et uharmonisk præg mange steder. Der ses bl.a. eternitskifer, mange forskellige typer profilerede jernplader, samt røde tegl og nye cementtagsten. Eternitplader har ofte afløst cementtagsten, som var meget brugt. Ved flere tagfornyelser er der tilført store udhæng, der dækker gesimsen og passer dårligt til husenes arkitektur. Tagrender af zink er på mange huse fornyet med plastrender.



FOTO 1: Hovedgaden med lav og høj bebyggelse - ud for Kæret og Birkevej.

Gode og dårlige istandsættelser

Nogle bygninger fremtræder stadig tæt på det originale præg. Istandsættelser er udført med respekt for den oprindelige arkitektur.

Der ses desværre også mange huse, hvor facadeændringer, vinduer og tage er fornyet uden hensyn til den oprindelige byggestil. Nogle huse er direkte præget af forfald.

Heldigvis er mange af de "uheldige" istandsættelser ikke uoprettelige. Et stort antal bygninger kan ved næste renovering - med omtanke og kvalificeret rådgivning - ændres til det bedre såvel til glæde for ejer og beboere, som til gavn for et bedre bymiljø.

Bevaringsværdier

Nogle ejendomme ved kirkegården er pålagt særlige hensyn til kirkeområdet, men Ubby har ingen fredede bygninger med baggrund i bygningsfredningsloven. Antallet af huse med stor bevaringsværdi er ret beskedent. Imidlertid har mange bygninger kvaliteter som bør bevares eller genoprettes. Det kan bl.a. være fordi de har arkitektonisk og/eller kulturhistorisk værdi, eller er væsentlige at bevare som led i bybilledet.

Nær kirken ses huse med oprindelse i 1700-tallet. Det er smalle længehuse, nogle med facader i bindingsværk. Det gamle foto øverst på næste side vidner om en by med hvidkalkede, stråtækte huse. Det tidligere "kommunehus", Kirkestien 1, blev opført i 1877 og har bevaret en del originale træk. Fremover kan de gamle huse ved nænsom restaurering få større originalitet og herved berige kirkehøjen.

En markant, velholdt bygning, og eksempel på en fornyelse af den gamle landsbys gårde, er Møllegårdens flotte stuehus fra 1825 (Møllevej 2).

Hovedgaden 47, Skrænten 2A og Klovbyvej 9 (den gl. lægebolig) er alle velbevarede huse og er gode eksempler på byggestilen omkring 1900.

En fin og intakt bygning med arkitektonisk kvalitet er forsamlingshuset fra 1920. Der ses også andre arkitektonisk veldisponerede huse fra første halvdel af 1900-tallet, f.eks. Hovedgaden 6, bygget i 1935.

Fra samme år er den lave gulstensvilla med lavt pyramidetag på Hovedgaden 16 (v. indkørslen til gartneriet). Det er områdets eneste tydeligt funkis-inspirerede hus.

Veje og stier

Hovedgaden er landevej med en del gennemkørsel, i alt en trafik på ca. 3500 biler pr. døgn. Vejen har i hovedtræk en 7 m bred kørebane og 2-3 m brede fortove, overvejende flankeret af randbebyggelse på strækningen mellem forsamlingshuset og rådhuset.

Af de andre veje har Klovbyvej og Møllevej en vis overordnet karakter. De øvrige er smalle landsbygader og stræder, flere steder uden fortove og med huse tæt på vejskel.

Friarealer og grønne træk

Områdets grønne træk kommer først og fremmest til udtryk på de private ejendomme, mest markant langs Hovedgadens østlige og vestlige del. Mere beplantning vil kunne berige by- og gademiljøet.



FOTO 2: Ældre foto samt bevaret smalt længehus (Kirkestien 1).



FOTO 3: Bevaringsværdig offentlig bygning - Forsamlingshuset i Hovedgaden.



FOTO 4: Den gl. lægebolig, Klovbyvej 9.

OM LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen supplerer byggeloven og bygningsreglementet. I det følgende beskrives kortfattet lokalplanens mål og hovedtræk. Det juridisk gældende fremgår af afsnittet Lokalplanens bestemmelser.

Planens mål

Det er væsentligt at fornyelser udføres, så de bidrager til at forbedre områdets kvalitet og fysiske miljø. Derfor skal der lægges vægt på god byggeskik og hensyn til sammenhæng og helhed i bybilledet. Planen skal tilgodese, at der fortsat kan være en blanding af erhverv, butikker, boliger og offentlige formål.

Bygningsstruktur og nye muligheder

Langs gaderne skal de enkelte strækningers fremherskende bygningsstruktur fastholdes. Der skal sættes ind for at bevare og genskabe arkitektoniske væsentlige træk.

Bebyggelse på ledige grundarealer skal udføres med kvalitet og efter en bebyggelsesplan fastlagt i den konkrete sag. Nogle steder kan det være oplagt med fælles løsninger for flere ejendomme for at opnå kvalificerede fornyelser og en god grundudnyttelse.

Der lægges vægt på at nye huse indpasses godt og udføres med arkitektonisk omtanke og talent. De må naturligvis gerne signalere vor tid, men hovedreglen er, at de i det ydre skal harmonere med de ældre byhuse.

Der må højst bygges i 2 etager inden for visse nærmere fastsatte areal- og højdegrænser.

Bygningsrestaurering med bevaringshensyn

Mange huse i området kan forbedres og forskønnes. Restaureringer skal som hovedregel tage hensyn til den oprindelige bygningsarkitektur, f.eks. ved valg af tagbelægning, udskiftning af vinduer, disponering af facader og farvevalg.

I huse med overflødige butikslokaler skal der ved ændring til boliger isættes mindre vinduer, som er normalt for boliger.

Kommunen skal forelægges projekter for ydre bygningsændringer til godkendelse, så der sikres en fælles linie og god standard til gavn for helheden.

På næste side ses eksempler på facaderenoveringer. De skal ses som idéforslag udført i samklang med de nævnte hensyn, og til inspiration.

Lokalplanen udelukker ikke, at der kan udføres bygningsfornyelser, som bryder med den oprindelige arkitektur. Sådanne projekter skal, som forudsætning for byggetilladelse, være godt belyst, bl.a. med facadeillustration og visualisering af indpasningen i gadebilledet, så der foreligger et godt bedømmelsesgrundlag.

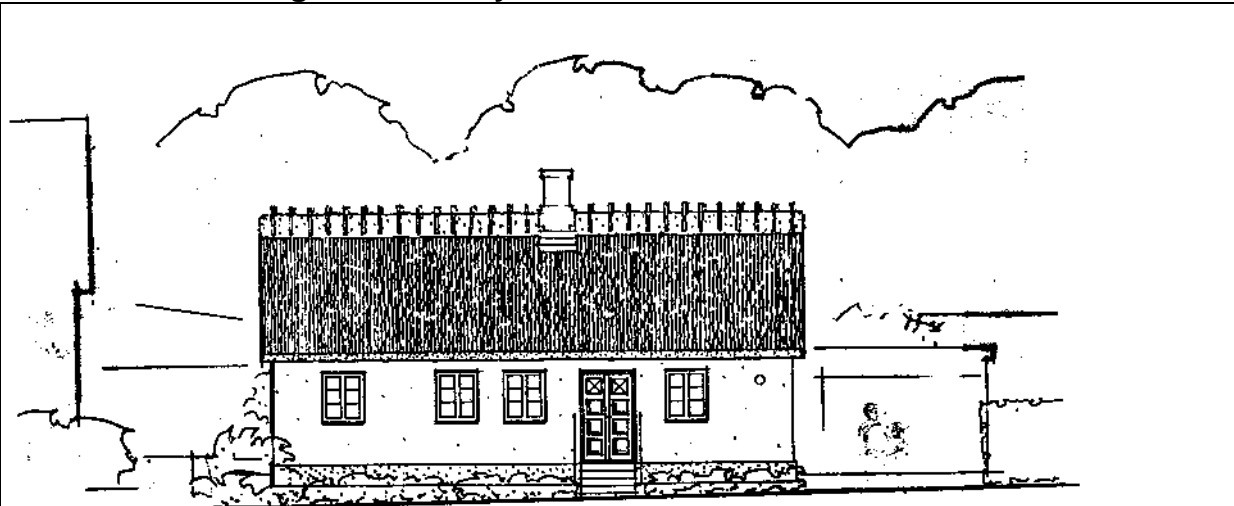
Bedre friarealer

Når der foretages væsentlige fornyelser på ejendommene, stilles der krav til disponeringen af friarealerne med sigte på at opnå optimale vilkår for ophold og parkering. Lokalplanen fastlægger retningslinier for hegning m.v. Der sigter mod at hegn ved veje som hovedregel udføres som hæk.

Gennem vejrenoveringen i Hovedgaden vil byens grønne træk blive styrket med en del vejtræer. De grønne træk kan også med værdi forstærkes andre steder i planområdet.

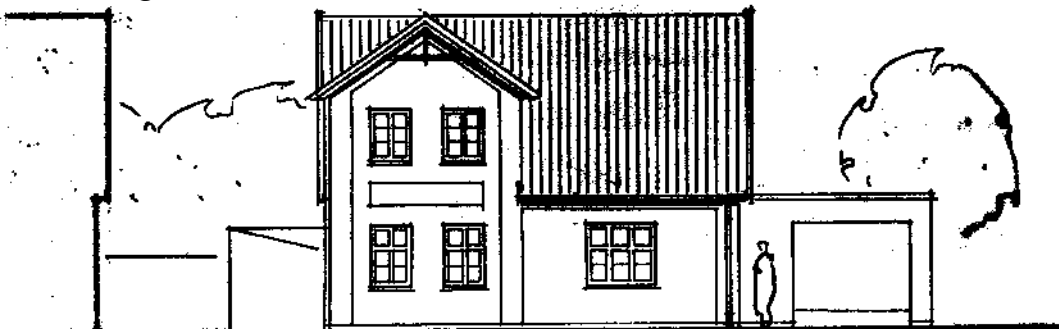
Eksempler på ydre bygningsrenovering

Kæret 13 - et af de gamle landsbyhuse



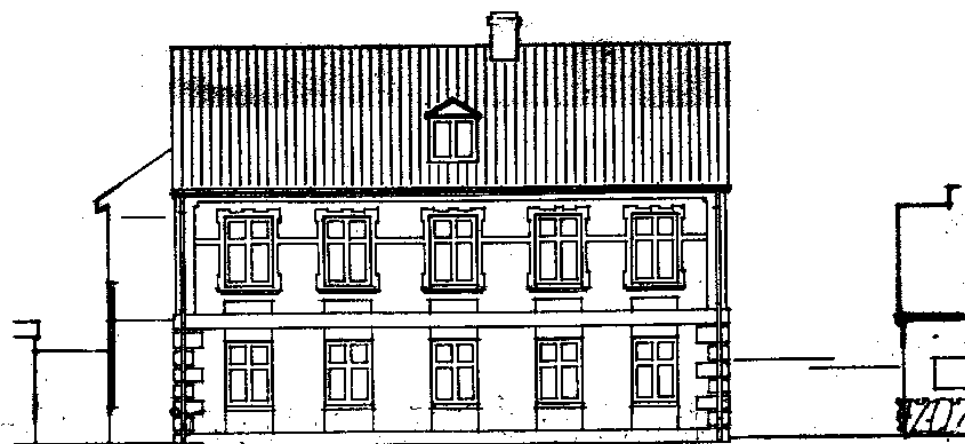
Huset bør have 2-fagsvinduer med smalle sprosser og gerne en tofløjet hoveddør med fyldinger. Kan nødvendig brandsikring opnås vil det være optimalt at udskifte tagets eternit med stråtekning.

Hovedgaden 36



Renovering med stiltilpassede vinduer inklusiv ny lysning til 3-fags vindueparti i lav facadedel. Tagfornyelse til tegl, ny vindske der og "let" stern, samt zinktagrende som oprindeligt.

Hovedgaden 48



Facaderenovering bl.a. med hvide dannebrogsvinduer og ændrede vindueslysninger i stueplan. Eternitplader udskiftet med røde teglsten og plastrende fornyet med zinkrende og nye nedløb.

FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

REGIONPLAN 2001-2012 M.V.

Lokalplanens område A (se kortbilag) omfatter areal, der delvist ligger inden for regionplanens detailhandelsområde nr. 9.1 for Ubby-Jerslev afgrænset af Hovedgaden, Hovvej og Torvet. Inden for dette område er det maksimale bruttoetageareal for butikker fastsat til 3000 m² for dagligvarebutikker og 1000 m² for udvalgsvarebutikker.

Uden for det afgrænsede detailhandelsområde (resten af område A), kan der planlægges for lokale dagligvare- og udsalgsvarebutikker med et maksimalt bruttoetageareal på op til henholdsvis 500 m² og 200 m².

Såfremt der kan godtgøres et særligt behov, kan undtagelsesvis planlægges for dagligvarebutikker på op til 750 m².

KOMMUNEPLAN 1994-2004

Lokalplanen omfatter arealer, som i kommuneplanen betegnes *Boligområde 1.B.1, 1.B.2, 1.B.3 og 1.B.6, Blandet byområde 1.BL.1* samt *Offentligt område 1.O.1*. Samtidig med lokalplangodkendelse af lokalplan 1.15 er vedtaget Kommuneplantillæg nr. 7, der ændrer og præciserer rammeområdernes afgrænsning og justerer rammebestemmelserne.

LOKALPLANER

For dele af det gamle bykvarter foreligger Lokalplan nr. 1.8 for rækkehuse Hovedgaden 44, Lokalplan nr. 1.13 for boliger ved Hovedgaden/Jomfrustræde (Kæret 6), og Lokalplan nr. 1.14 for boliger på ejendommen med den gl. skole (Becksvej 1). Nærværende lokalplan overlapper ikke disse lokalplaner.

FREDNING AF KIRKEOMGIVELSER

Der er i 1952 tinglyst fredningsoverenskomst for ejendomme ved kirkegården. I lokalplanområdet gælder overenskomsten for matr.nr. 1d, 2b, 2c, 74, 39b og 86c samt del af vejarealet matr.nr. 7000c alle Ubby By, Ubby. Bl.a. beplantning og fornyelser må ikke skæmme eller hindre for udsigten til og fra kirken. Ny- og ombygninger skal i ydre passe bedst mulig til omgivelserne og godkendes af fredningsmyndigheden.

FORSYNINGANLÆG M.V.

Fjernvarme: Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet for Hvidebæk Varmeværk, og for ejendomme i området er der tilslutningspligt til fjernvarme i henhold til gældende regler. Installation af el-varmeanlæg er ikke tilladt.

Vandforsyning: Området vandforsynes fra Ubby Vandværk.

El-forsyning og gadebelysning: Planområdet har elektricitetsforsyning fra NVE.

Tele-kommunikation: TeleDanmark har fastledningsnet i byen.

Fællesantenne: Alle ejendomme kan tilsluttes fællesantenne fra Ubby-Jerslev Antenneforening.

Spildevandsafledning: Ny bebyggelse kan tilsluttes det eksisterende kloaksystem, som i 2000 er renoveret i Hovedgaden.

FORURENEDE GRUNDE

I lokalplanområdet er der på flere matrikler registreret affaldsdepoter. Oplysninger herom kan fås ved henvendelse til Vestsjællands amt (www.vestamt.dk).

Hvis der på en ejendom konstateres jordforurening eller affaldsdeponering skal det anmeldes og undersøges efter gældende regler. Henvendelse skal ske til kommunens tekniske forvaltning.

RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge § 18 i Lov om planlægning, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de fornyelser, der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan efter § 19 i Lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Skønnes en dispensation at have mere end underordnet betydning for naboer o.a., skal disse orienteres før endelig stillingtagen til dispensation.

Videregående afvigelser fra planen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

For alle ejendomme i lokalplanområdet fortrænges privatretslige servitutter, som er i strid med lokalplanen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 518 af 11. juni 2000) fastlægges følgende bestemmelser for de i § 2 nævnte ejendomme.

Tekst i kursivskrift er uddybende information til forståelse af bestemmelserne.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanen fastlægger retningslinier for områdets anvendelse, bebyggelse og friarealer m.v. hvorved der tilsigtes:

- at** opnå et godt bymiljø med attraktive bykvaliteter,
- at** der i Hovedgaden skal være gode muligheder for butikker og servicefunktioner,
- at** opnå et godt visuelt miljø ved bygningsrestaurering og beplantning,
- at** sikre bygningsfornyelser og renoveringer udført med hensyntagen til den oprindelige byggeskik og med arkitektonisk kvalitet, og
- at** fremme ny bebyggelse udføres harmonisk og under hensyn til omgivelserne.

§ 2 PLANOMRÅDET, DELOMRÅDER OG ZONESTATUS

2.1 Afgrænsning og matrikler

Lokalplanområdet afgrænses som vist på BILAG 1. Området består af offentligt vejareal og følgende matrikelnumre, alle af Ubby By, Ubby: 7f, 7h, 31b, 7i, 7m, 8p, 8l, 7r, 7q, 7o, 7p, 6bu, 7b, 27e, 11o, 27f, 11n, 27b, 11q, 27d, 11h, 27c, 11s, 27h, 27g, 5c, 70a, 33b, 34e, 67, 35a, 68, 35d, 25n, 79a, 6c, 79f, 80c, 80a, 11p, 91c, 11l, 84b, 29b, 84a, 85, 79c, 79b, 35e, 79e, 35f, 92b, 34c, 1f, 3b, 73, 36b, 5k, 46b, 5i, 43a, 5o, 45b, 5q, 5p, 41i, 5g, 41b, 5an, 5l, 34d, 34b, 41h, 78b, 37c, 7l, 95a, 37a, 80d, 9, 93, 10a, 28c, 10q, 10e, 10s, 10o, 10r, 28d, 37d, 5r, 91a, 87c, 91b, 38e, 11d, 86c, 1d, 39b, 41c, 5t, 88a, 88b, 70b, 75b, 1ad, 3h, 1h, 2f, 2au, 3e, 2u, 2d, 2i, 2x, 2h, 2v, 2e, 2t, 2n, 77a, 74, 42d, 63b, 42b, 63a, 76a, 78a, 2ag, 41f, 2b, 2c, 89, 48, 2ao, 2ap, 2s, 2aq, 2ab, 1e, 3y, 1af, 3r, 1ac, 3o, 1ab, 8a, 35c, 5u, 5v, 81, 79d, 65, 41g, 11t, 98, 10n, 10p, 46d, 77b, 63c, 63d, 63e, 2at, 2as, 2ø, 1aa, 1ø, 1æ, 1ae, 3ab, 3t, 36c, 2am, 2ar, 2z, 7d, 7dv, 95b, 11u, 11r, 63b, 3d, 7v, 2av, samt matrikler der efter den 01.11.2003 udstykkes fra disse ejendomme.

2.2 Lokalplanområdets opdeling

Lokalplanområdet opdeles i delområderne:

- A Ejendomme langs Hovedgaden mellem Forsamlingshuset og Rådhuset.
- B Øvrige ejendomme.

2.3 Zonestatus

Hele lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Delområde A må anvendes til boliger og erhvervsvirksomhed (undtagen industri), herunder butikker, handels- og servicevirksomhed, samt offentlige formål.
- 3.2 Delområde B må anvendes til boligformål. Der må udøves liberalt erhverv, skolevirksomhed o. lign. i en bolig, såfremt ejendommen ikke ændrer karakter af bolig. Der kan tillades anden mindre erhvervsvirksomhed og andre aktiviteter, såfremt kommunalbestyrelsen vurderer at de er af et omfang og karakter som kan indgå uden gene for omgivelserne.
- 3.3 I lokalområdet som helhed må der ikke være virksomhed, som med støj, rystelser og udseende, eller på anden måde, efter kommunalbestyrelsens skøn, er til væsentlig ulempe for beboere og andre i området.

§ 4 MATRIKULÆRE FORHOLD

- 4.1 Kommunalbestyrelsen kan tillade udstykning og skelregulering, som ikke strider mod lokalplanens intentioner.
- 4.2 Med baggrund i en samlet bebyggelsesplan for en ejendom til tæt-lavt byggeri, kan tillades opdeling i små basisparceller (f.eks. bolig med haveareal), når der er tilknyttet et fællesareal.
- 4.3 Ejendomme til parcelhuse må ikke have grundstørrelse under 400 m².

§ 5 VEJFORHOLD OG LASTBILPARKERING

5.1 Vejfornyelser

Der må gennemføres vejfornyelser for bedre forhold for trafikanter, trafiksikkerhedsforanstaltninger, vejforsknelse, ny belysning og træplantning. Fornyelser skal udføres med god helhedsvirkning og under hensyn til det konkrete gademiljø.

5.2 Begrænset lastbilkøring

Hjemmeparkering af lastbiler, busser og lignende med vægt over 3,5 t er ikke tilladt på vejareal.

Ved evt. erhvervsvirksomhed med behov til dag- og natparkering af store køretøjer skal kommunen godkende placering af p-areal for disse køretøjer.

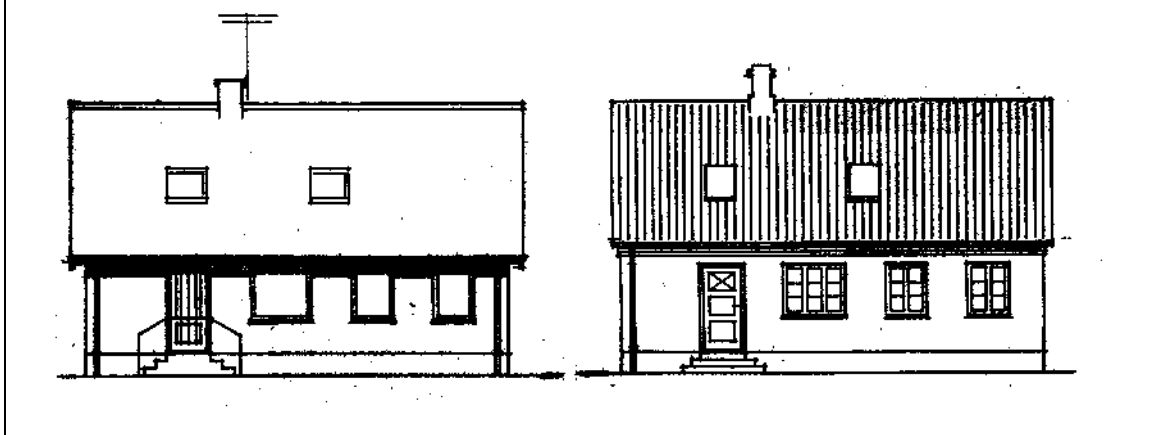
§ 6 GODKENDELSE AF BYGNINGSÆNDRINGER OG NEDRIVNING

- 6.1 Ud over hvad der kræver tilladelse efter byggeloven, skal der indhentes tilladelse til ydre ændringer af bygninger, dog ikke for carporte, mindre udhuse og lignende.

Ydre bygningsændringer kan være ny tagbelægning og kviste, facadeombygning og ny farver, vindues- og dørudskiftning, samt fast skiltning og lignende. Godkendelsen skal sikre at restaurering og fornyelse udføres med respekt for den oprindelige byggestil og at der opnås resultater til gavn for bymiljøet.

- 6.2 Bygninger må ikke nedrives uden kommunens godkendelse og vurdering af bygningens bevaringsværdi, herunder kulturhistoriske og miljømæssige betydning. Der skal lægges vægt på at bevare bygninger med arkitektonisk kvalitet og som har - og kan få - en positiv værdi i bybilledet. Det skal dog undgås at der pålægges urimelige bevaringskrav, som vil hindre velindpasset nybyggeri.

Renovering med respekt for den oprindelige byggestil



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Bebyggelsesprocent

I delområde A kan generelt tillades en bebyggelsesprocent på 40.

I delområde B tillades en bebyggelsesprocent på 25 for ejendomme med parcelhuse og en max. bebyggelsesprocent på 35 for tæt-lav bebyggelse / rækkehuse o. lign.

For begge delområder kan kommunalbestyrelsen gå over de nævnte rammer og tillade en bebyggelsesprocent op til 50, hvis forholdene i den konkrete sag taler for det. Det forudsætter at lokalplanens intentioner respekteres, eller en supplerende lokalplan sikrer at væsentlige miljøkvaliteter opnås.

På grund af planområdets varierede anvendelse, grunddimensioner og bygningshøjder m.v. vil stillingtagen til omfang af bebyggelse på en ejendom bero på en vurdering af den enkelte sag og lægge vægt på en funktionel og miljømæssig god løsning for ejendom og omgivelser.

7.2 Bygningsplacering og udformning

Generelt skal ny bebyggelse udføres i overensstemmelse med en af kommunen godkendt bebyggelsesplan, som skal sikre at fornyelserne passer godt på ejendommen og vil indgå harmonisk i forhold til omgivelserne.

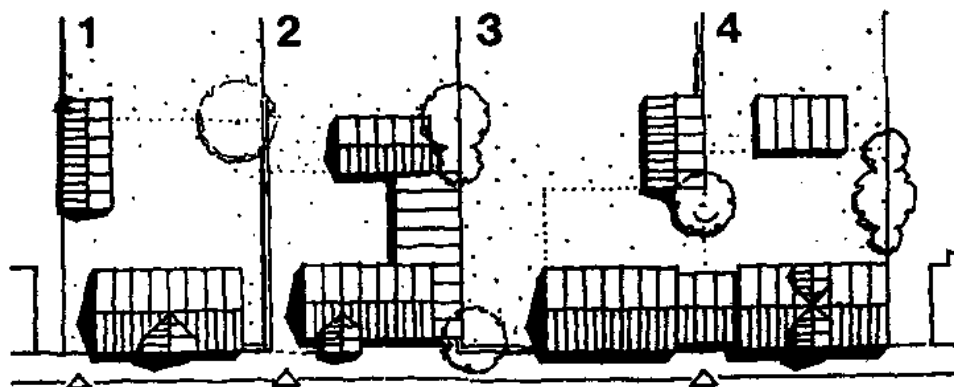
I delområde A skal ny randbebyggelse disponeres så områdets bygningsstruktur respekteres, som hovedregel med gadefacaden nær vejskel i god overensstemmelse med nabobygningerne.

Bygninger mod gaden skal som hovedregel være lænehuse med 7-10 meters bredde, med tagryg parallel med gaden, og udført med bygningsproportioner som ikke afviger væsentligt fra randbebyggelsen i øvrigt.

Hvis bebyggelsens disponering og forholdene på stedet taler for det, kan kommunalbestyrelsen afgøre, at bebyggelse må eller skal opføres med mindre afstand end 2,5 m - evt. med gavplacering i skel.

Tilladelse til - eller krav om - reduceret afstand påregnes primært for smalle parceller i Hovedgaden. Som forudsætning for en lille skelafstand kan der forlanges tinglyst en bebyggelsesplan for den pågældende og tilgrænsende ejendom, hvorved bl.a. lovmæssige krav vedrørende brandforhold kan sikres.

Eksempler om bygningers afstand til skel



Forhuset på **grund 1** overholder de normalt gældende 2,5 m til naboskel. Udhuse, carporte og lignende, med max. længde jf. bygningsreglementet, må ligge i naboskel.

Bebyggelsen på **grund 2** er tilladt opført i naboskel, da der er tilpas afstand mellem husene og da der ikke vil være væsentlige skyggegener på nabogrund. Herved undgås der et smalt "spildareal" ud for husets ene gavl.

Der kan tillades sammenbygning i skel, som det ses på **grund 3 og grund 4** - her med fælles adgang gennem en port. Tilladelse til sammenbygning kan også være begrundet i at undgå tætliggende, lukkede gavle med et kedeligt præg.

7.3 Etageantal, bygnings- og facadehøjder

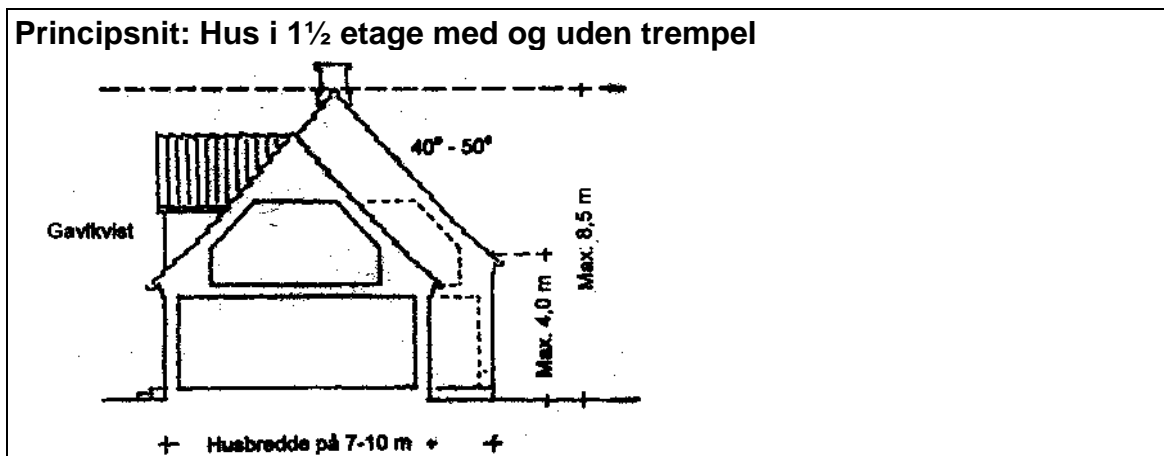
Ny bebyggelse må som hovedregel opføres i 1½ etage med en max. bygningshøjde på 8,5 m og max. facadehøjde på 4 m.

Kommunalbestyrelsen kan i en konkret byggesag ved bedømmelse af stedets forhold til omgivelserne begrænse bygningshøjden til 6 m og facadehøjden til 3 m.

Gavlkviste og lignende er undtaget reglerne om størst facadehøjde. Den samlede bredde af gavlkviste og andre kviste må ikke overstige halvdelen af husets længde.

Den særlige højdebegrænsning forudsætter at væsentlige nabohensyn og/eller hensyn til områdets bygningsmæssige karakter og helhed taler for det.

Når forholdene taler for det og ved overensstemmelse med lokalplanens intentioner vil kommunalbestyrelsen være åben for at dispensere fra bygningsreglementets bestemmelser om bygningers højde og afstand i forhold til vej og sti.



7.4 Tagform og gavle

Tag på nye bygninger skal som hovedregel have rygningstag (sadeltag) med 40-50 graders hældning og i øvrigt udføres, så det passer godt ind i området.

Baghuse, udhuse, garager kviste, karnapper og lignede må udføres med anden tagform og må have mindre taghældning.

Valmet tag tillades kun, hvor der i forvejen på ejendommen er bygninger med denne tagform, eller hvor det er nødvendigt for at genskabe husets oprindelige stil.

Tagfornyelse skal udføres med løsninger, som svarer til - eller harmonerer godt med - den oprindelige udførelse af taget. Større **tagudhæng** skal undgås på huse, som ikke er "født" med udhæng eller som kun har beskedne udhæng over gavle. Se illustration i § 6 og krav til tagbelægning i § 8.2.

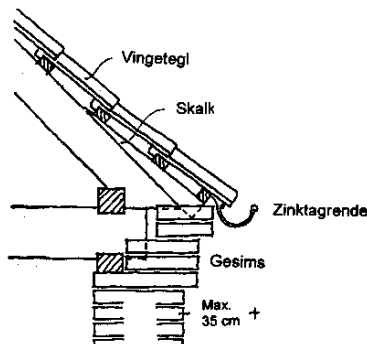
Facader på ny randbebyggelse langs Hovedgaden skal som hovedregel afsluttes med gesims ved tagkant.

Gavle på disse bygninger skal som hovedregel føres muret til tagkant/vindskede. Træbeklædte gavle bør kun anvendes og bevares på bygninger og bygningstyper med tradition herfor.

Opmurede gavle skal bevares på de eksisterende bygninger.

Tagrender skal udføres af zink på forhusbebyggelse i Hovedgaden samt på huse i det gamle landsbyområde: Kæret, Kirkestien, Jomfrustræde, Klovbyvej, Skrænten, Smediestræde og Møllevej.

**Tegltag
med skalk
og tagrende
over murgesims**



7.5 Dæmpning for trafikstøj

Ved byggesager for ejendomme langs Hovedgaden kan stilles krav til om nye vinduer og bygningsudførelse skal tilgodes særlige krav til støjdemning, så påvirkningen af trafikstøj ikke overskrider de af Miljøstyrelsen fastlagte grænser.

§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Facadematerialer og farver

Facader skal fremstå i teglmursten i jordfarverne (gule og røde nuancer), være filtset/berappet/vandskuret eller stå som pudset mur.

Facadefarve må være hvid/lysegrå, okker nuancer eller røde/rødbrune jordfarver. Anvendelse af andre farver skal særligt vurderes og må kun anvendes med kommunalbestyrelsens godkendelse.

8.2 Tagbelægning

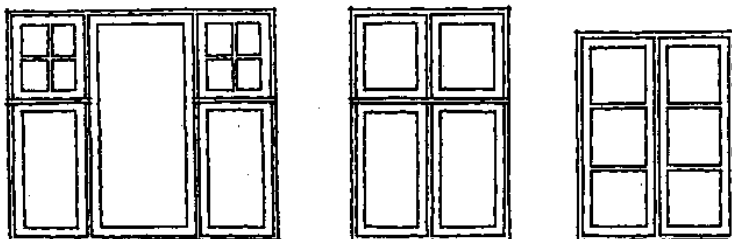
Til tagdækning skal der som udgangspunkt anvendes røde, sorte eller brune teglsten (type vingetegl). Alternativt kan der også anvendes betontagsten og eternitplader i farverne rød, sort eller brun, ligesom der er mulighed for at anvende stråtag. Kommunalbestyrelsen kan også gøre undtagelse for reglen om tagdækningen for huse, der er opført med andet end dette materiale hvis særlige forhold taler for det.

8.3 Vinduer og døre

Vinduer og døre skal placeres, proportioneres og i øvrigt udføres, så de er godt tilpasset husets byggestil og fagdeling.

Ved ændring og renovering af ældre huse skal nye vinduer (butiksvinduer undtaget) som udgangspunkt udføres af træ som dannebrogfag eller anden oprindelig vinduestype. Alternativt kan anvendes vinduer af træ/aluminium og plast.

Typiske vinduestyper til de ældre huse



Såfremt butikks- og erhvervslokaler skal ombygges til bolig eller andet formål uden behov for store vinduer, skal der udskiftes til små/mindre vinduesfag med en opdeling og af en type der harmonerer med bygningen.

8.4 Skiltning og baldakiner

På facader må forretningskilte og faste virksomheds- og reklameskilte, samt markiser, kun opsættes i omfang og udførelse godkendt af kommunalbestyrelsen.

Udformning og placering skal tage hensyn til den enkelte bygnings arkitektur og omgivelserne, så der opnås et tiltalende præg uden dominerende skiltning m.v.

§ 9 DE UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Indretning og omfang

Ved nybyggeri og væsentlige brugsændringer på ejendomme med mere end 2 ejerforhold eller med mere end 2 udlejningsboliger, skal friarealerne udføres efter en af kommunen godkendt anlægsplan. Friarealerne skal tilgodese velegnet plads til udeophold for beboere og ansatte, samt areal til parkering i et omfang kommunalbestyrelsen vurderer som nødvendig for ejendommen.

Krav til en samlet plan for friarealer gælder også, hvor flere ejendomme indgår i en fælles eller koordineret løsning.

9.2 Oplagring

Oplagring uden for bygninger eller uden for dertil indrettet, tæt hegnet areal, må ikke finde sted.

9.3 Hegning

Mod offentlige vejarealer skal hegning udføres med hæk, evt. suppleret med lavt trådhegn. Såfremt fast hegn ønskes mod offentlig vej skal udformning godkendes af kommunen inden opsætning.

§ 10 ANTENNER OG TEKNISKE ANLÆG

10.1 Antenner / parabler

Udendørs antenner må ikke opsættes uden kommunalbestyrelsens godkendelse, og skal så vidt mulig undgås, da alle ejendomme kan tilsluttes fællesantenne. Antenner og parabler skal placeres, så de ikke skæmmer omgivelserne. Der må ikke opsættes parabler på bygningsfacade mod offentlig vej.

10.2 Ledninger

El-ledninger og andre tekniske installationer skal fremføres i jorden.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1 Friareal

Før ny bebyggelse eller væsentlige brugsændringer færdigmeldes skal friarealerne være anlagt i overensstemmelse med den godkendte anlægsplan jf. § 9.1

11.2 Fjernvarme

Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarme. (Elvarme må ikke etableres.)

§ 12 AFLYSNING AF LOKALPLAN

For matr. nr.: 7f, 7h, 31b, 7i, 7m, 8p, 8l, 7r, 7q, 7o, 7p, 6bu, 7b, 27e, 11o, 27f, 11n, 27b, 11q, 27d, 11h, 27c, 11s, 27h, 27g, 5c, 70a, 33b, 34e, 67, 35a, 68, 35d, 25n, 79a, 6c, 79f, 80c, 80a, 11p, 91c, 11l, 84b, 29b, 84a, 85, 79c, 79b, 35e, 79e, 35f, 92b, 34c, 1f, 3b, 73, 36b, 5k, 46b, 5i, 43a, 5o, 45b, 5q, 5p, 41i, 5g, 41b, 5an, 5l, 34d, 34b, 41h, 78b, 37c, 7l, 95a, 37a, 80d, 9, 93, 10a, 28c, 10q, 10e, 10s, 10o, 10r, 28d, 37d, 5r, 91a, 87c, 91b, 38e, 11d, 86c, 1d, 39b, 41c, 5t, 88a, 88b, 70b, 75b, 1ad, 3h, 1h, 2f, 2au, 3e, 2u, 2d, 2i, 2x, 2h, 2v, 2e, 2t, 2n, 77a, 74, 42d, 63b, 42b, 63a, 76a, 78a, 2ag, 41f, 2b, 2c, 89, 48, 2ao, 2ap, 2s, 2aq, 2ab, 1e, 3y, 1af, 3r, 1ac, 3o, 1ab, 8a, 35c, 5u, 5v, 81, 79d, 65, 41g, 11t, 98, 10n, 10p, 46d, 77b, 63c, 63d, 63e, 2at, 2as, 2ø, 1aa, 1ø, 1æ, 1ae, 3ab, 3t, 36c, 2am, 2ar, 2z, 7d, 7dv, 95b, 11u, 11r, 63b, 3d, 7v, 2av, alle af Ubby By, Ubby aflyses Lokalplan nr. 1.15. *Nærværende lokalplan vil fremover gælde for disse ejendomme.*

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Hvidebæk kommunalbestyrelse har den 13.04.2004, i henhold til Lov om planlægning endeligt vedtaget nærværende lokalplan.

For kommunalbestyrelsen:

..... /

Borgmester Henning Foug

Kommunaldirektør Per Bjørn Hansen

Kortbilag 1
Lokalplan nr. 1.16

Oversigtskort

Lokalplanområdets afgrænsning, delområder og matrikler

Oktober 2003

Kortet er ikke målfast

