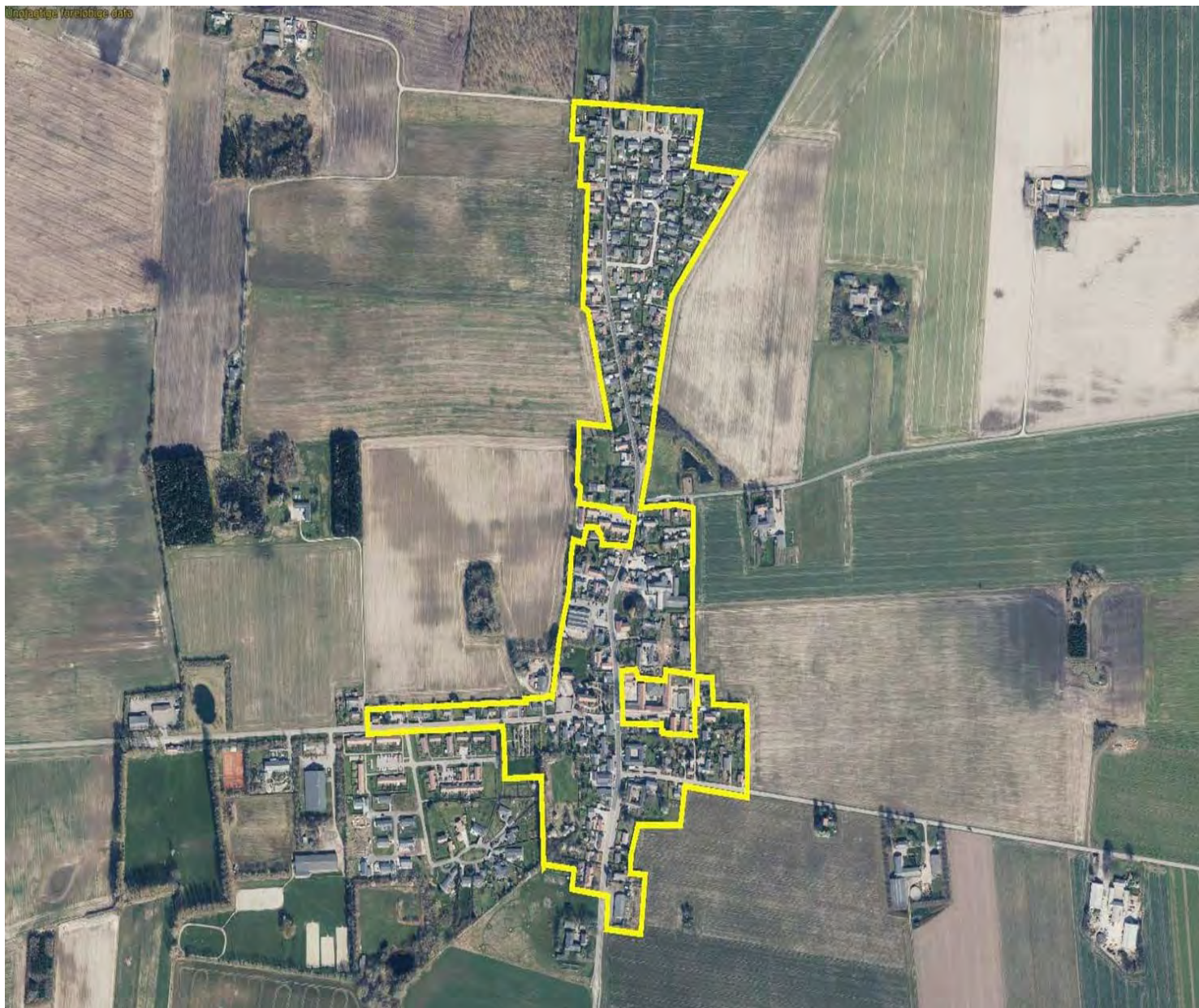


Lokalplan nr. 5.09

Udby - Bevarende Lokalplan for Udby, Tuse
Næs



Uopdaterede flyfoto



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 04. maj 2021
Høringsperioden slut: 01. juni 2021
Vedtagelsesdato: 25. august 2021
Ikrafttrædelsesdato: 01. oktober 2021

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

Baggrund og formål

Planlægningen har til formål at gennemgå byens bevaringsværdier og sikre at ny bebyggelse indpasses i konteksten. Planlægningen er igangsat på baggrund af to projekter for nye rækkehuse i Udby. Planlægningen vil samtidig overføre størstedelen af Udby til byzone.

Udby udgør et bevaringsværdigt kulturmiljø i form af en landsby med spor fra før udskiftningen ifm. landboreformerne, andelstiden og med væsentlige bygninger fra tiden omkring bedre byggeskik.

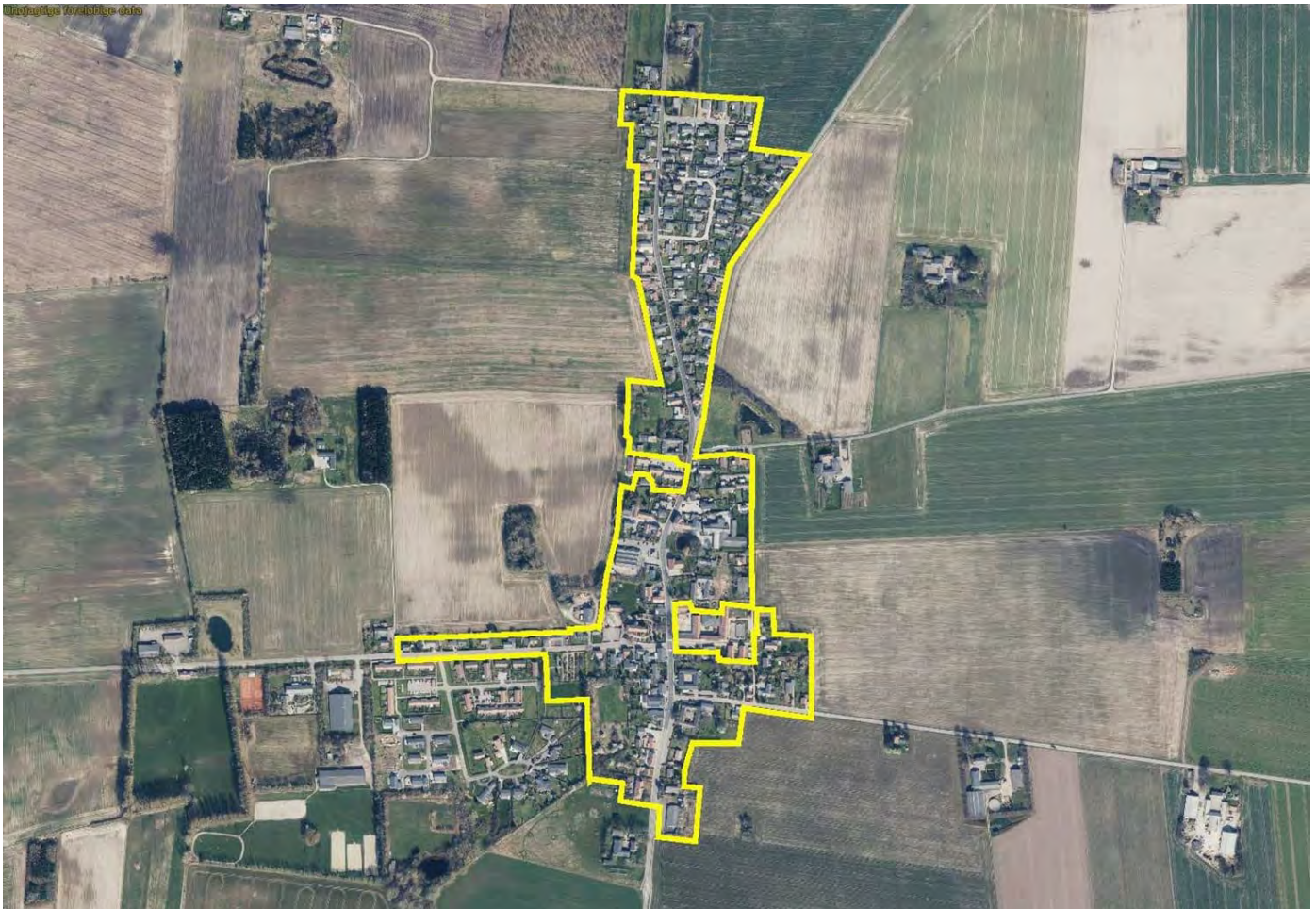
15. april 2020 besluttede Økonomiudvalget at igangsætte planlægning for 12 nye rækkehuse i Udby, samt at der i samme lokalplan kan indarbejdes bevaringsbestemmelser for de bevaringsværdige bygninger og sammenhænge i Udby.

19. august 2020 besluttede Økonomiudvalget at inddrage et projekt for 17 nye rækkehuse samt at udvide området således at det nordlige boligområde også bliver omfattet af planlægningen.

Holbæk Kommune har en ambition om at udvikle sig til at være en bæredygtig kommune i overensstemmelse med FN's Verdensmål og den strategiske energiplan, som kommunen vedtog i 2020. Kommunen oplever samtidig en stor interesse for at bygge nyt og bosætte sig i Holbæk Kommune. Således er nærværende lokalplanforslag et udtryk for dette. Kommunen forventer at bygherrerne og borgerne i denne og kommende lokalplaner vil implementere de nyeste forskrifter for energivenligt byggeri, når det kommer til materialevalg og opvarmning af huse og lejligheder. Kun på denne måde vil den fortsatte udbygning af Holbæk Kommune kunne bidrage til implementeringen af såvel den kommunale som den nationale klimastrategi.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et 28 ha stort område i ejerlav Udby by, Udby. Lokalplanområdet omfatter de dele af byen som ikke i forvejen er lokalplanlagt.



Landskab

Udby er en smal by som orienterer sig mod Udbyvej. Imellem bygningerne er der kig ud over det smukke landskab ned mod fjorden. Udby ligger højt i landskabet på halvøen Tuse Næs. Tuse Næs er som helhed et interessant landskab, med vand på tre sider og en stor variation i udsigten. Tuse Næs fremstår hovedsageligt som landbrugsland, som har bibeholdt den klassiske struktur med landsbyerne og de spredte gårde. Udby Vig, som ligger øst for Udby, er udpeget som Natura 2000 og dermed beskyttet.



Udbys Vejstruktur

Byen består af en hovedgade, *Udbyvej* og en indfaldsvej *Udby kirkevej* mod vest som forbinder byen trafikalt til Holbæk. Mod Nord deler hovedgaden sig i to: *Løserupvej* mod Løserup og *Kisserupvej* mod Kisserup samt to indfaldsveje mod øst: *Staslundevej* og *Minkemarksvej* som forbinder til landejendomme mod øst ned mod fjorden. Parallelt med Udbyvej findes Bagvej. Krydset mellem Udbyvej og Udby Kirkevej definerer et centrum i byen, hvor man i nærhed hertil finder byens kirke, skole og dagligvarebutik, forsamlingshus, gadekær og kulturhus.

Udby har et karakteristisk snoet gadeforløb med gårdække på begge sider af den lange nord-syd-gående bygade med det lille gadekær ca. midtvejs. På kortene ses hvordan udviklingen omkring Udbyvej er sket fra tiden lige efter udskiftningen og frem til midten af 1900-tallet, hvor man stadig havde flere landsbygårde langs gadeforløbet.



Første kort viser Udby umiddelbart efter udskiftningen. Andet kort viser Udby 1842 - 1899 hvor man blandt andet kan se stien som løber i Udbys vestlige skel og helt ud til den mergelgrav som i dag ligger på kirkens jord.

Kulturmiljø

Udby er beliggende på Tuse Næs og er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. Udby er en tætbebygget kirkelandsby med en del stationsbyelementer med spor tilbage fra udskiftningen, andelstiden og med gode bygninger fra tiden omkring Bedre Byggeskik. Udskiftningen betegner ny-fordelingen af landbrugsjorden under Landboreformerne i 1700 til 1850, hvor gårdene flyttede ud af landsbyen. Hvad der særligt kendetegner Udby er, at en del af Udbys gårde blev i Udby og der ligger stadig 4 af landsbyens gårde (20 gårde i 1682) langs Udbyvej. En af disse er Rugtvedgaard (som nu er nedrevet), der med nærværende planlægning står til at blive erstattet af rækkehuse. Byen har en del bygninger og elementer fra andelstiden, såsom forsamlingshus fra 1897, brugsforening, korn- og foderstofforretning, andelsbager og elværk. De fleste af disse har en anden anvendelse i dag. Centralt i byen omkring kirken, skolen og en tidligere smedje ligger flere huse bygget i stilen Bedre Byggeskik.



Bedre Byggeskikhuse i Udby

Gode eksempler på Bedre Byggeskik i Udby er Aldersdomhjemmet, Udbyvej 27A, som er tegnet af Frederik Vilhelm Olsen og Præstegården, Udby Kirkevej 2, der er tegnet af Marius Pedersen.

Bedre Byggeskik-foreningens arbejde for at højne bygningskulturen på landet gennem bedre uddannelsesmuligheder for håndværkere førte til, at højskoler udvidede deres program med håndværkerundervisning. Bygmesterhøjskolen i Holbæk blev oprettet i 1915 som en videreudvikling af de idéer der lå til grund for håndværkerskolen ved Vallekilde højskole.

Karakteristisk for Bedre Byggeskik-husene er den enkle hovedform og den faste rytme i facaden, som fagdelingen giver. Udformningen af gesims, vinduer og kviste er gennemdyrket og forfinet og er af afgørende betydning for husets kvaliteter.

I forbindelse med SAVE - registrering fra 1993 er det kun få huse som bliver karakteriseret som værende Bedre Byggeskik. Dog synes der at være flere gode villaer som med det knappe tagudhæng, kvartvalm og muret gesims som synes at være inspireret af Bedre Byggeskik.



De fire bygninger som i SAVE registreringerne fra 1993 kategoriseres som Bedre Byggeskik. Aldersdomhjemmet, Udbyvej 27A; Præstegården, Udby Kirkevej 2; Udby Kirkevej 3 og Kisserupvej 10.

Inspiration fra Vallekilde Højskole

I Udby ligger også bygninger med smukke facadeudsmykninger. Disse har formodentligt fundet inspiration i den såkaldte Vallekildestil.

Som optakt og senere parallelt med Bedre Byggeskiks arbejde opstod der omkring midten af 1900-tallet nye uddannelsesformer for håndværkere. Med centrum i Nordvestsjælland blev de første skridt taget til en egentlig bygmesteruddannelse i 1865, hvor Vallekilde Højskole blev dannet. Vallekilde var et kraftcenter i denne udvikling med bygmesteren Andreas Bendtsen som leder. Vallekildes bygninger var præget af et nordisk mytologisk historiesyn og man taler derfor om en særlig Vallekildestil.

Bygmesterhuse med inspiration fra Vallekilde

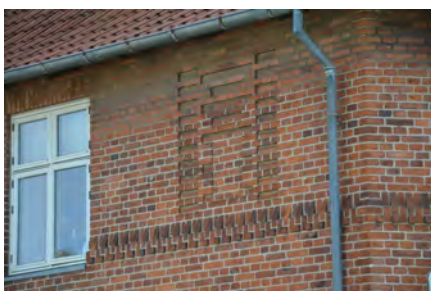
Bygmesterhuse med inspiration fra Vallekilde fremstår med velproportionerede bygningskroppe med symmetrisk gavlkvist som indgangsparti og murværksdetaljer omkring vinduer. Bygningernes tage har en 45 graders taghældning med udhæng og flot udskårne spær-ender.



Gode eksempler på bygninger med inspiration fra Vallekildestilen er Udbyvej 25, Hvidegård; Udby Kirkevej 12a og Kisserupvej 6.

Detaljer

På mange bygninger i Udby er der tydelige bygningsdetaljer, hvorigennem man kan aflæse historien om de forskellige bygmestre. De har hver især haft deres egen måde at udføre forbander, gavle, gesimser og tagfødder med eller uden udhæng.



Gadejord og grønne områder

I Udby ligger et område som såkaldt gadejord. Gadejord er arealer til fælles brug for medlemmerne af en by. Betegnelsen stammer fra udskiftningen i slutningen af 1700-tallet, hvor man ved omfordeling af jorden (udskiftningen) gjorde en række arealer i byerne fælles eje. I Udby består gadejordsarealet af Udbyvej nord for Udby Kirkevej og gadekærret.

På bagsiden af bebyggelsen mod Udbyvej og Udby Kirkevej ligger den gamle ridebane, som i dag fungerer som et grønt rekreativt område i byen.



Fra venstre ses fotos af gadejorden set fra syd og ved gadekærret. Til højre ses den gamle ridebane.

Lokalplanens indhold

Den bevarende lokalplan for Udby, Tuse Næs har som hovedformål at sikre det bevaringsværdige kulturmiljø i Udby. Lokalplanen har samtidig til formål at muliggøre to nye rækkehusbebyggelser som indpasses i det bevaringsværdige landsbymiljø.

Bevarende lokalplan for Udby, Tuse Næs

Den bevarende lokalplan fastlægger et samlende og helhedspræget planmæssigt grundlag for at bevare og understøtte landsbyens kvaliteter og særpræg, herunder landsbyens bevaringsværdige bygninger, landsbyens ejendoms- og bebyggelsesmønster, gadenettet, grønninger, gadekæret og karakteristisk beplantning.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en gen-registrering af alle SAVE-registrerede bygninger i Udby. SAVE er en metode til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. Med SAVE metoden vurderes bygninger ud fra en gennemgang af bygningens arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitetsværdi og tilstandsværdi. Lokalplanen sikrer de bevaringsværdige bygninger imod nedrivning og stiller krav til at de genopføres i samme form og placering hvis de skulle forfalde eller brænde.

Holbæk Kommunes registrering af bevaringsværdige bygninger er baseret på Slots- og Kulturstyrelsens vejledning. Find hele vejledningen på www.slks.dk. Registreringen indberettes til den nationale database for fredede og bevaringsværdige bygninger på www.kulturarv.dk/fbb.

Lokalplanens delområder

I lokalplanen inddeles området i en række delområder, som angivet på kortbilag 5.

Delområde A, der indeholder den ældste del af Udby og det udpegede kulturmiljø ligger herindenfor.

Delområde B, der indeholder Udbys landsbygårde.

Delområde C, der rummer dagligvareforretningen på Udbyvej 57.

Delområde D, for rækkehusbebyggelse på Udbyvej 28.

Delområde E, for rækkehusbebyggelse på Udbyvej 79.

Delområde F, der rummer Udbys nordligste del omkring Kisserupvej og Løserupvej.

Overførsel til byzone

Stort set hele Udby er omfattet af kommuneplanrammer, som indeholder den forudsætning at arealerne skal overgå til byzone, når der gennemføres mere detaljeret planlægning i form af lokalplanlægning. En del af landsbyen er allerede overført til byzone ved lokalplanlægning, dette er sket i etaper som følge af lokalplanpligt for de enkelte udbygninger og ombygninger. Ved at gennemføre lokalplanlægning for hele området kan byzoneområderne i Udby blive mere sammenhængende. Overførsel til byzone betyder også, at der ikke længere skal søges landzonetilladelse til byggeri og anvendelsesændringer.

I lokalplanprocessen er det vurderet at det er hensigtsmæssigt at bevare enkelte gårde i landzone. Det drejer sig om gårde som enten har tilhørende jord eller mulighed for at erhverve sig det. Det er vurderet at muligheden for dyrehold, vil styrke karakteren af landsbyens karaktertræk.

Mulighed for udvidelse af dagligvareforretning - Delområde C

Der gives med planlægningen mulighed for at udvide den tilbageværende dagligvareforretning i Udby. Dagligvarebutik kan udvides eller nyopføres op til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter. Der gives yderligere mulighed for at opføre en butik til dagligvareformål (eks. bager eller apotek) eller et serviceerhverv på maks. 200 m² i tilknytning til den primære dagligvarebutik.

Vejforsyning

Området vejforsynes fra Udbyvej. Der kan indenfor delområdet etableres parkering.

Stier

Der udlægges offentlig stiforbindelse til sti langs delområdet vestlige skel mod de åbne marker på bagsiden af dagligvareforretningen.

Nye rækkehuse Udbyvej 28 - Delområde D.

Planlægningen for 12 nye rækkehuse på adressen Udbyvej 28, sker på baggrund af et konkret projektønske. Adressen er Udbys sydligste grund mod øst og vil udgøre et visuelt pejlemærke fra syd. Den eksisterende tomme dagligvarebutik ønskes nedrevet.

Vejforsyning

Området vejforsynes fra Udbyvej. Parkering etableres i den nordlige del af grunden.

Tilpasning til kulturmiljø

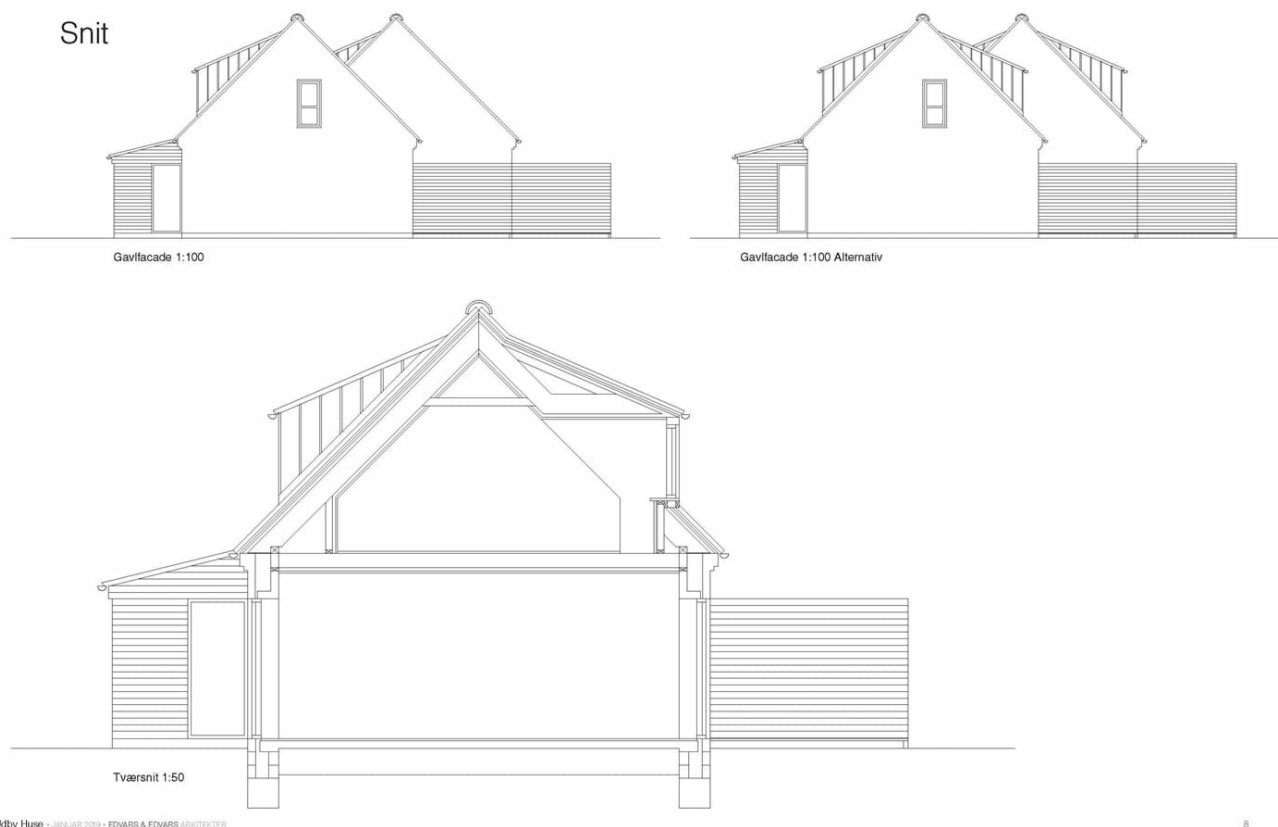
Med regulerende bestemmelser om bygningernes placering og udtryk søges bebyggelsen udformet, så den giver en harmonisk oplevelse af Udby når man ankommer fra syd. Arkitekturen og husenes profil vil med den høje taghældning fremstå tilpasset Udbys bevaringsværdige kulturmiljø. Arkitektonisk fremstår bebyggelsen pudset i enten hvid, gul eller rød jf. bilag 12, med gesimsbånd, røde tegltage med 45 graders taghældning. Bebyggelsen planlægges som étplansboliger med mulighed for at udnytte tagetagen som et udnyttet potentiale for fremtidig udvidelse.

Facader



Skitseforslag til ny bebyggelse Udbyvej 28. Bebyggelse set fra hhv. øst og vest.

□



Skitseforslag til ny bebyggelse Udbyvej 28, Bebyggelse set fra hhv. syd og nord.

Beplantning

Beplantning i det sydlige skel i form af spidsløn og ahorn bevares. I skel mod marker kan grupper af f.eks. tjørn, hylde, hæg, hassel og mirabel på række etableres som en overgang til det åbne land. I de fælles friarealer kan der plantes æbletræer og hække i form af bøg, avnbøg, navr eller tjørn.

Stier

I skel mod syd og øst etableres trampesti for at forbinde bebyggelsen til det omkringliggende landskab.

Kommuneplantillæg

Det vil kræve et kommuneplantillæg at muliggøre rækkehuse på denne placering, da den eksisterende kommuneplanramme specifikt kun giver mulighed for åben/lav bebyggelse og en bebyggelsesprocent på 40. Med et kommuneplantillæg tilføjes muligheden for tæt/lav byggeri med en tilsvarende bebyggelsesprocent på 40.

Nye seniorvenlige rækkehuse Udbyvej 79 - delområde E

Planlægningen for 17 nye rækkehuse på adressen Udbyvej 79, også kaldet Rugtvedgaard, sker på baggrund af et konkret projektønske. Projektudvikler ønsker at etablere seniorvenlige lejeboliger i form af mindre rækkehuse i ét plan og med fælles opholdsarealer.

Vejforsyning

Området vil få vejadgang fra Udbyvej via Lillegårdsvej og parkering udlægges som fællesparkering intent i området.

Rugtvedgaard

Den tidligere bebyggelse på ejendommen, Rugtvedgaard, er i dag nedrevet. Rugtvedgaard bestod af en bevaringsværdig firelænget landbrugsejendom, driftsbygninger samt en have. Ejendommen er blevet vurderet til at være i dårlig stand, der er blev givet nedrivningstilladelse og bygningerne er blevet nedrevet.

Tilpasning til kulturmiljø

De firelængede gårde udgør en særlig del af Udbys historie og bevaringsværdige kulturmiljø. Rugtvedgård var en af Udbys sidste landsbygårde, men blev desværre vurderet til ikke at være til at bevare på grund af dårlig stand. Spor fra gården ønskes bevaret i den kommende rækkehusbebyggelse.

Bebyggelsen disponeres derfor således, at den former sig som en trelænget gård med opholdsareal på en fælles "gårdsplads" i midten, samt en port ud mod Udbyvej.

Arkitekturen på rækkehusene søges tilpasset området med røde sadeltage med knapt tag (uden tagudhæng).

I det foreliggende projekt ønsker grundejer at opføre rækkehusbebyggelsen i 1 plan med en taghældning på mellem 25 og 40 grader. Der ønskes en maksimal bygningshøjde for rækkehusene på 8,5 meter.

Udbyvej 79 - "Rugtvedgård"



Facade mod Udbyvej



Facade mod gårdmiljø

Skitseforslag til ny bebyggelse Udbyvej 79. Øverst illustreres bebyggelsen ud mod Udbyvej. Nederst illustreres bebyggelsen set fra gårdrummet.

Beplantning

Beplantningen vil, i videst mulig omfang, bevares eller genplantes med udgangspunkt i den beplantning som er klassisk for Udby i form af æbletræer i æblehave, tjørnehæk mod Udbyvej og grupper af træer i skel mod vest.

Stier

Sti langs områdets nordlige skel vil blive genetableret som en trampesti som forbinder området til det omkringliggende landskab og til trampesti i lokalplanområdets vestlige afgrænsning.

Kommuneplantillæg

Det vil kræve et kommuneplantillæg at muliggøre rækkehuse på denne placering, da den eksisterende kommuneplanramme specifikt kun giver mulighed for åben/lav bebyggelse og en bebyggelsesprocent på 30. Med et kommuneplantillæg tilføjes muligheden for tæt/lav byggeri med en tilsvarende bebyggelsesprocent på 40.

Borgerinddragelse

Fordebat

Der har været afholdt forfase med borgermøde den 21. september 2020. Der har i lokalplanarbejdet været kontakt til lokalforum. Der er indkommet i alt 5 høringsvar i fordebatten. Læs de samlede kommentarer her.

Resumé af fordebat

Følgende emner blev drøftet i forbindelse med fordebatten: overførsel til byzone, bevaring af Rugtvedgaard samt indpasning af nyt projekt til konteksten og trafikale forhold omkring Udbyvej 28.

Bevaring af Rugtvedgaard samt indpasning i konteksten

Vestsjællands museum samt en enkelt borger beklager at der er givet nedrivningstilladelse til Rugtvedgaard. Vestsjællands museum beklager tilpasningen af den nye rækkehusbebyggelse ved Rugtvedgaard. For at imødekomme kommentaren og tilpasse projektet til konteksten stilles krav til lodrette gavle, røde sadeltage med knapt tagudhæng, blødstrøgne teglsten og genetablering af port ud mod Udbyvej.

Høringsvarene har givet anledning til en drøftelse af en højere taghældning ud mod Udbyvej samt krav til tegltag, gesimsbånd og murede stik over vinduerne, men dette ligger udenfor de økonomiske rammer af projektet hvorfor det ikke er stillet som krav på denne ejendom.

Trafikale forhold Udbyvej 28

En borger udtrykker bekymring angående udsigtsforhold omkring cykelstien Udbyvej 28. Denne kommentar har givet anledning til at rykke sekundære bygninger til affaldssortering længere ind på grunde for at give bedre oversigtsforhold. Holbæk Kommunes vejmyndighed vurderer at oversigtsforholdene er gode.

Overførsel til Landzone

I et samlet hørings svar fra ejerne af Udbyvej 36 og Staslundevej 4 argumenteres for at disse to ejendomme forbliver i landzone. Ønsket om at blive i landzone begrundes med et argument om at modvirke yderligere boligudlæg til Udby. Der er ingen sammenhæng mellem overførsel til byzone og udlæg af nye boligudlæg. Til gengæld nedsættes bebyggelsesprocenten fra 45 til 30 når en ejendom overgår til byzone.

Staslundevej 4 er en mindre parcelhusgrund på 600 m² og det vurderes samlet set, at der ikke er frembragt tilstrækkelige argumenter for at bibeholde denne ejendom i landzone. Administrationen foreslår dermed at Staslundevej 4, som kommuneplanen angiver, overføres til byzone med resten af byen.

Udbyvej 36 er en firelænget gård på 4850 m². For denne ejendom frembringes tilmed argumentet, at den ene længe er blevet løbende vedligeholdt for at muliggøre anvendelse til hestestald. Da der for ejendomme, beliggende i landzone i bymæssig kontekst, muliggøres "ikke-erhvervs mæssigt" dyrehold, vurderes det samlet set, at Udbyvej 36 vil have fordel af at forblive i landzone.

Administrationen vurderer endvidere at Udbyvej 46, hvortil der i dag er landbrugspligt og jord ligeledes administreres bedst, hvis den forbliver i landzone.

Høring

Der har været afholdt offentlig høring fra den 4. maj - 1. juni 2021. Der blev afholdt udendørs borgermøde mandag den 17. maj 2021 klokken 19 - 21, som en walk and talk på gården igennem byen.

I forbindelse med den offentlige høring er der indkommet 5 skriftlige høringsvar. Læs de indkomne høringsvar samt administrationens behandling heraf her.

Resumé af høring

Følgende emner blev drøftet i forbindelse med den offentlige høring: Parkeringsareal Udbyvej 28, gavlkviste samt trafikforhold omkring krydset Udbyvej og Udby Kirkevej.

Parkeringsareal Udbyvej 28

Der har, i høringsperioden, været dialog mellem projektudvikler og nabo og at parterne har nået til enighed om et forslag om en ny indretning af parkeringspladsen samt at det faste lave hegn etableres som en kalket mur i én meters højde med teglafdækning.

Gavlkviste

Lokalforum har i høringsbrevet udtrykt ønske om at gavlkviste muliggøres for eksisterende ejendomme. Dette forslag er blevet delvis imødekommet således at den endelige plan også muliggør gavlkviste for nye og ikke bevaringsværdige bygninger i delområde A, C og F samt for bevaringsværdige bygninger i SAVE - kategori 5 - 6.

Trafiksikkerhed ved krydset Udbyvej / Udby Kirkevej

Lokalforum og ejer af ejendommen Udby Kirkevej 1 har gjort opmærksom på problemstilling omkring trafikforhold i krydset Udbyvej / Udby Kirkevej. Udby Kirkevej 1 er flere gange blevet påkørt af lastbiler og fortovene på Udby Kirkevej er meget smalle. Høringsvaret foreslår en løsning, som indebærer at de bevaringsværdige smedje nedrives for at give plads til trafikken. Den tidligere smedje er i lokalplanen blevet vurderet som særlig bevaringsværdig jf. kortbilag 6. I vurderingen er der særligt lagt vægt på bygningens betydning for det omkringliggende miljø nær kirken. Det vurderes at den i kraft af sin placering er umistelige for en helhed og den kan derfor ikke indgå i en løsning af ovenstående problemstilling.

Administrationen har i høringsfasen drøftet denne problemstilling og foreslår, med udgangspunkt i Trafikplan for Udby fra 2018, tiltag som omdirigering af lastbiler samt etablering af en såkaldt kiss- and ride ved Udbyvej 36. Afsnit om trafiksikkerhed og mulige løsninger er tilføjet lokalplanens redegørelse på baggrund af Trafikplan for Udby fra 2018.

Statslig og regional planlægning

Kommuneatlas Holbæk

Lokalplanen er udarbejdet på grundlag af skov- og naturstyrelsens (tidl. planstyrelsens) kortlægning: *Kommuneatlas Holbæk, bevaringsværdier i byer og bygninger 1993*. Heri beskrives Tuse Næs og Udby:

I den østlige del af Tuse Næs findes landsbyerne Udby, Kisserup, Løserup og Bognæs. Udby er den største og den fungerer som oplandsby med forretninger, kro, skole og forsamlingshus. Udby bærer præg af betydende byudvikling i begyndelsen af dette århundrede, og har mange bygninger af høj kvalitet fra denne periode, f.eks. præstegården og alderdomshjemmet. Udby er den største landsby på Næsset. Byen er ret tæt med mange markante bygninger. Ved landsbygaden Udbyvej i midten af byen ligger solide huse fra dette århundrede side om side, som man finder det i byer der er opstået omkring en station. Udby udviklede sig særlig kraftigt i andelsbevægelsens tid, og en del af bygningerne langs Udbyvej er typiske elementer fra tiden omkring århundredeskiftet, mejeri, elværk, brugsforening, forsamlingshus, andelsbageri mv. Vejen igennem Udby har et svagt slynget forløb. Bymidten markeres af et vejkryds, hvor skolen, kirken, andelsbageriet og smedjen ligger. I den sydlige del af byen ligger to firlængede gårde med hvidkalkede gavle der står frem i gadebilledet.

Natura 2000

Natura 2000-områder er et nationalt hensyn, som skal varetages i den kommunale planlægning. Natura 2000-områderne er et netværk af beskyttede naturområder i EU. Områderne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Området ligger som opland til Natura 2000-området Udby Vig, der ligger ca. 1,5 km mod øst. Natura 2000-området er kategoriseret som et meget sårbart Natura 2000 område. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området vurderes ikke at blive påvirket af nærværende planlægning.

Kommuneplan 2017

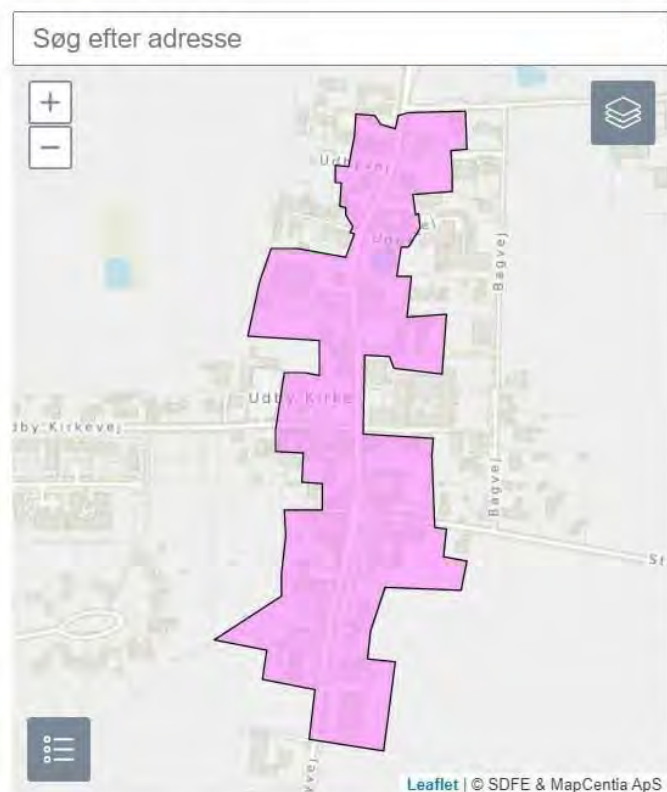
Kommuneplan 2017 indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer.

Kommuneplanens specifikke bestemmelser

Kommuneplanramme 5.C01 - Udby

En stor del af Udby, herunder Udbyvej 28 - delområde D, Udbyvej 57 - delområde C er omfattet af kommuneplanramme 5.C01, der udlægger området til centerområde for lokalcenteret. Rammen angiver en max. bebyggelsesprocent på 40 og giver mulighed for bebyggelse i to etager, i max. højde på 8,5 m. Centerrammen giver mulighed for placering af virksomheder i miljøklasse 1-3, ligesom der er mulighed for detailhandel. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg, som muliggør boligbebyggelse i form af tæt-lav.

5.C01 - Udby

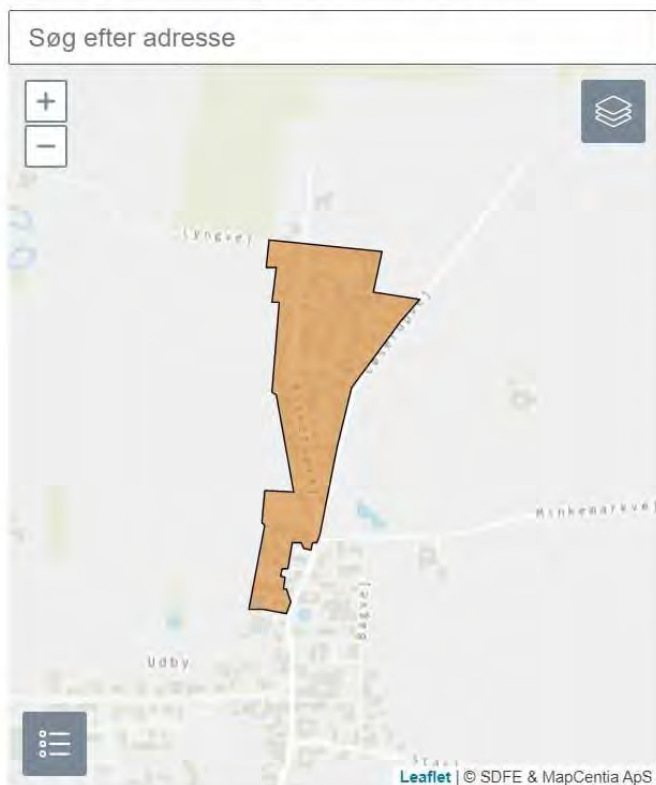


Bestemmelser	
Omr. nr.	5.C01
Generel anvendelse	Centerområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	40%
Max. antal etager	2
Max. højde (m)	8.5
Mindst tilladte miljøklasse	1
Maksimalt tilladte miljøklasse	3
Særlige bebyggelsesforhold	Åben/lav: maks. bebyggelsesprocent 30
Øvrige forhold	Der kan tillades bolig med tilknytning til den enkelte institution. Der skal etableres beplantning omkring skolens idrætsareal.
Detailhandel	Mulighed for detailhandel , jf. retningslinjerne
Specifik anvendelse	Lokalcenter
Generelle rammer	Link

Kommuneplanramme 5.B01 - Kisserup, Løserup

Udbyvej 79 - delområde E er omfattet af kommuneplanramme 5.B01, der udlægger området til åben-lav boligbebyggelse med en max. bebyggelsesprocent på 30, max. 1,5 etager og en bygningshøjde på max. 8,5 m. Der skal udarbejdes et kommuneplantillæg som muliggør boligbebyggelse i form af tæt-lav.

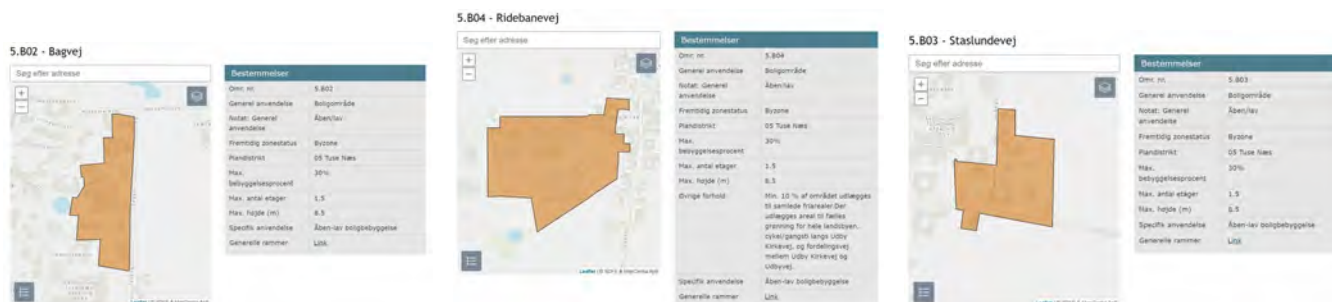
5.B01 - Kisserupvej, Løserupvej



Bestemmelser	
Omr. nr.	5.B01
Generel anvendelse	Boligområde
Notat: Generel anvendelse	Åben/lav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Plandistrikt	05 Tuse Næs
Max. bebyggelsesprocent	30%
Max. antal etager	1.5
Max. højde (m)	8.5
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Generelle rammer	Link

Derudover ligger der en række andre kommuneplanrammer indenfor lokalplanområdet. Da der ikke er udviklingsprojekter i disse områder er de ikke beskrevet nærmere her, men præsenteres herunder.

Øvrige Kommuneplanrammer for lokalplanområdet



Kommuneplanens generelle retningslinjer

Bebyggelsens omfang, placering og udtryk

Ny bebyggelse, som opføres i allerede udbyggede områder, skal som hovedregel tilpasses facadelinjer, husdybder, etageantal, gesimshøjder, tagform og materialevalg ved den omgivende bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog opføres med anden udformning og materialevalg, hvis dette efter en nærmere konkret vurdering skønnes at kunne bidrage positivt til det samlede bymiljø.

Parkeringsnormer

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der minimum sikres følgende antal p-pladser:

2 p-pladser per bolig åben-lav.

1,5 p-plads per bolig for tæt-lav.

1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal dagligvarebutik.

1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal udvalgsvarerbutik.

Opholds- og legearealer

I nye boligområder skal der som udgangspunkt udlægges minimum 10 % af det samlede grundareal til fælles friarealer. I områder til tæt-lav boliger er det særligt vigtigt, at der er friarealer, som har kvalitet i forhold til at fungere til ophold og leg. Det vil sige opholdsarealerne skal kunne indbyde til fysisk aktivitet og fungere som sociale rum for områdets beboere samt anlægges med god tilgængelighed, gerne med (sti)forbindelser til andre grønne områder.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 i henhold til SAVE-registrering skal søges bevaret og må ikke nedrives uden en nærmere vurdering og tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter.

Smukke indfaldsveje

Indfaldsvejene til Holbæk by og de 17 lokalområdebyer skal fremstå som en æstetisk helhed. Helheden skal skabes gennem en regulering af bygningsfacaderne, ved at undgå dominerende reklamer, skiltning, oplag og hegning samt ved en samlet planlægning for beplantning mv. langs vejene.

Diverse udpegninger

Særlige værdifuldt landbrugsområde (Skov og Landbrug)

Byen ligger i et område for særlig værdifuldt landbrugsområde og der hører landbrugspligt med til ejendommene Udbyvej 46 og Udbyvej 79.

Skovrejsningsområde (Skov og Landbrug)

Nord for Udby Kirkevej på matr.nr. 1a, Udby By, Udby ligger et område udpeget til muligt skovrejsningsområde.

Værdifuldt kulturmiljø (Landsby og Kulturmiljø)

Udby udgør et af Holbæk Kommunes vigtige kulturmiljøer.

Kulturhistorisk bevaringsværdi (Landsby og Kulturmiljø)

Udby Kirkes kirkeomgivelser skal udformes med særlig nænsomhed og der må ikke bygges på en måde så indblikket til kirken forringes.

Kirkeomgivelser

Udby Kirke ligger højt i landskabet og kan ses fra lang afstand ude i landskabet.

Større sammenhængende landskab (Natur og Landskab)

Øst for Udby ligger et større sammenhængende landskab ned mod Natura 2000 området mod Fjorden.

Bevaringsværdigt landskab

Umiddelbart nord og øst for byen ligger et bevaringsværdigt landskab.

Detailhandel (Erhverv og Detailhandel)

Byens kerne udgør et af Holbæk Kommunes lokalcentre. De maksimale bruttoetagearealer og butiksstørrelser for de enkelte butikker i lokalcenteret er fastsat i kommuneplanen. I Udby er der mulighed for max. butiksstørrelse på 1200 m² og et max. brutto-etageareal på 2083m².

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Udby kerne ligger i et centerområde med restrummelighed i detailhandelsrammen. Med lokalplanen fjernes den bygning som tidligere husede en sparkøbmand og der er således kun en dagligvarebutik tilbage i form af en Dagli Brugs på knap 1000 m² med dertilhørende 31 parkeringspladser og 2 handicap-parkeringspladser.

Lokalplanen udlægger et delområde for byens, nu eneste supermarked, med mulighed for at udvide eller bygge nyt som tilpasses den bymæssige kontekst. Det forventes ikke at en udvidelse af den tilbageværende dagligvarebutik vil påvirke bymiljøet væsentligt.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Da Udby ligger højt er der fra den østlige side af Udbyvej stedvis kig mod fjorden og deraf vil bebyggelserne også kunne ses i kystlandskabet. De to projekter for nye rækkehusbebyggelser indpasses i byens struktur med bygninger i en etage og med sadeltag i 25 - 45 graders hældning.

Temaplaner

Boligstrategien

Planlægningen er i god overensstemmelse med Holbæk Kommunes boligstrategi, der blev vedtaget i 2020. Som beskrevet i boligstrategien er der bl.a. stor efterspørgsel på mindre boliger og rækkehuse i Holbæk Kommune.

Landskabsplan

Landskabsplanen, der blev vedtaget i 2014, danner grundlag for anden planlægning i kommuneplanen, hvor landskabelige forhold har været væsentlige. Det drejer sig bl.a. om placering af byudvikling.

Lokalplanområdet er beliggende i landskabsområde 5, Tuse Næs, der kan beskrives som forholdsvis roligt landbrugsland, med mange ens elementer som landsbyer, småplantninger, rørskov og kyst. Udby ligger i den centrale del af området, der fremstår som et højereliggende plateau, hvilket giver en særlig visuel kontakt til kysten på tre af næssets sider. Dog forhindrer sommerhusområderne i nord og skovene i øst til dels denne kontakt til kysten. Det vurderes ikke at planlægningen påvirker landskabet i væsentlig grad.

Stiplan for Holbæk Kommune

Stiplanen, der blev vedtaget i 2009 er en langsigtet plan, der både skal sikre eksisterende stier og give mulighed for at gennemføre de nye stistrækninger, som er angivet i planen. Formålet med stiplanen er at få skabt sikre stier til skoler og stationer samt at få skabt bedre mulighed for at komme til at færdes i det åbne land.

På Tuse Næs er der siden 2009 gennemført en række af de foreslåede stier. I forbindelse med skolen i Udby er der lokale ønsker om en mere sikker forbindelse ad Udby Kirkevej.

Strategisk varmeplan

Planlægning for varmforsyningen i Holbæk Kommune indgår som et vigtigt element i den overordnede strategiske energiplan for hele kommunen. Kommunen har i samarbejde med Holbæk Forsyning A/S og andre berørte parter gennemført en varmeplanlægning for hele kommunen. Målet er at opnå en fornuftig udfasning af brugen af fossile brændsler i varmforsyningen inden 2035 og at danne beslutningsgrundlag for fremtidens detailplanlægning af nye varmeløsninger i kommunen. Målet er således en varmforsyning, som spiller godt sammen med det øvrige energisystem, og som bygger på de bedste erfaringer og nyeste teknologier. Strategien handler således om de konkrete tiltag på kort sigt og skitserer, hvad der skal arbejdes med for at opnå målet frem til 2035.

Spildevandsplan 2020-2030

Spildevandsplanen beskriver, hvordan Holbæk Kommune ønsker at håndtere spildevandet i Holbæk Kommune. Planen er besluttet af politikerne og anvendes af kommunens administration og af kloakforsyningen (Fors A/S). Samtidig giver planen borgene et indblik i, hvad Holbæk Kommune allerede har sat i værk for at beskytte naturen og miljøet og ikke mindst, hvad der agtes at gøre i fremtiden. I spildevandsplanen fremgår en række generelle retningslinjer om at klimatilpasning skal indarbejdes i planlægningen i hele kommunen og at regnvand som udgangspunkt skal indgå i det naturlige kredsløb og være synligt i bybilledet og naturen.

Det fremgår desuden at befæstelsesgraden ved planlægning af nye byområder, nybyggeri og anlæg ikke må overstige følgende værdier: 30 % ved åben lav byggeri, 50 % ved tæt lav byggeri, 70 % ved butik- og erhvervsbyggeri.

Ved ny planlægning skal det sikres at tilstødende arealer ikke udsættes for yderligere væsentlig risiko som følge af disse ændringer.

Vandforsyningsplan 2012-2021

Vandforsyningsplanen er kommunens og vandværkernes plan, der skal sikre borgerne rent og sundt drikkevand i tilstrækkelige mængder. Vandforsyningsplanen skal sikre, at indvindingen af drikkevand planlægges således, at indvindingen ikke påvirker vandløb, søer og naturområder negativt i områder, hvor plante og dyrelivet er afhængig af grundvand. Det er Tuse Næs vandværk, der leverer vand til området.

Trafikplan for Udby

Holbæk Kommune fik i 2018 udarbejdet en trafikal undersøgelse for Udby, med det formål at vurdere trafikikkerhed og fremkommelighed i Udby.

Trafikundersøgelsen omhandlede en bekymring omkring krydset Udbyvej / Udby Kirkevej samt mulige løsninger på bedre trafikikkerhed. Vurderingerne foretaget af COWI og administrationens vejmyndighed er baseret på trafik- og hastighedstællinger, uheld, borgerhenvendelser og en besigtigelse af området. Trafikundersøgelsen har vurderet potentialet i en mulig lukning eller ensretning af T-krydset Udbyvej / Udby Udbyvej samt en mulig forlængelse af Ridebanevej, såfremt der skulle blive behov herfor.

Administrationens vejmyndighed foreslår i dag en etablering af en såkaldt kys og kør plads syd for Stadslundevej for derved at undgå afsætning af skolebørn i T-krydset Udbyvej / Udby Kirkevej og således skabe bedre fremkommelighed og mere sikkerhed i spidsbelastningstidspunkter.

Se trafikplanen her.

Eksisterende lokalplaner

Området er ikke omfattet af lokalplan i dag og planlægningen har til formål at lave en samlet lokalplan for et ikke planlagt lokalplanområde.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Planlægning og udbygning af området vil ikke påvirke nabokommuner.

Diverse udpegninger beskyttet af anden lovgivning

§3 beskyttet natur

Landsbyens gadekær er udpeget til §3 beskyttet sø, som hører under Naturbeskyttelsesloven.

Fredede områder

Området omkring kirken og præstegården er fredet og hører under Slots- og Kulturstyrelsen.

Bygge- og beskyttelseslinjer

Skovbyggelinje på 300 meter

Byens nordlige del er omfattet af skovbyggelinje. Området udgør halvdelen af delområde F. Jævnfør Naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 3 gælder forbuddet mod byggeri inden for skovbyggelinjen ikke de steder, hvor der i forvejen ligger en væsentlig, lovlig bebyggelse inden for linjen. Dermed vurderes skovbyggelinjen ikke at være gældende for lokalplanområdet.

Skovbyggelinjen gælder for alle offentlige skove samt for en eller flere private skove med et sammenhængende areal på mindst 20 ha., jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Bestemmelsens formål er at sikre skovens værdi som landskabsэлемент samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet og beskytte skovene mod blæst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, herunder skure, master, campingvogne og lignende.

Kirkebyggelinje på 300 meter

Bestemmelsens formål er at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet mod, at der opføres bebyggelse på over 8,5 m, som virker skæmmende på kirken. Bestemmelsen omfatter således ikke kirker, hvor der er bebyggelse hele vejen rundt inden for byggelinjen.

Energi og forsyning

Der forekommer gasledning, regnvandsafledning og spildevandsafledning i området, disse er indtegnet på kortbilag 2.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

Området ligger inden for et kollektivt varmforsyningsområde for naturgas.

Der er ikke tinglyst tilslutningspligt for Udbyvej 28 og 79. Der planlægges for individueller varmepumper i begge områder.

Bygningsopvarmning kan etableres som individuel opvarmning og i henhold til den enhver tid gældende strategiske varmeplan for Holbæk Kommune.

Forbud

Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Der må, jf. varmforsyningsloven, ikke etableres elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning. Dette forbud gælder dog ikke vedvarende energikilder.

Note:* Jf. planlovens §19 stk. 4 skal Kommunalbestyrelsen dispensere fra en lokalplans bestemmelser om tilslutning til et kollektivt varmforsyningsanlæg som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

*Note**:* Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Tuse Næs Vandværk, og ny bebyggelse forudsætter tilslutning til ovennævnte vandværk.

Regn- og spildevand

Lokalplanområdet er separatkloakeret. Ved lokalplanområdet er der etableret regn- og spildevandsledning. Afløbskoefficienten fastsættes jf. Spildevandsplan 2020-2030 for Holbæk Kommune til 0,5 for tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse. Der henvises til spildevandsplanens regler, når et områdes benyttelse ændres til et andet formål.

Udbyvej 28

Området ligger i en centerramme og har tidligere været anvendt som købmandsbutik med en befæstelsesgrad på omkring 50.

Udbyvej 79

Området har tidligere hørt under et område udlagt til åben-lav byggeri og har jf. spildevandsplanens regler i forhold til ændret anvendelse fortsat en afløbskoefficient på 0,25.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet blevet redegjort for afløbskoefficienten. Afløbskoefficienten for området som helhed ligger på 0,42. Udvikler har redegjort for, hvordan det overskydende volumen, jf. spildevandsplanen, beregnet til 35 m³ regnvand kan tilbageholdes på egen grund eller ledes til nærliggende regnvandssø efter aftale med FORS Spildevand Holbæk A/S som ejer arealet.

Information om spildevand og afløbskoefficient

Afløbskoefficienten angiver, hvor meget overfladevand, der direkte må afledes til regnvandsledningen. Hvis afløbskoefficienten overskrides, skal der anvendes andre metoder til håndtering af den vandmængde, der er større end den tilladte. Disse regnvandsmængder skal håndteres / forsinkes på egen grund, før eventuel afledning til regnvandsledning. Håndteringen /forsinkelsen kan ske ved forskellige LAR-løsninger eksempelvis ved underjordiske regnvandsfaskiner.

Det anbefales at regnvand nedsives på egen grund, hvis jordbundsforholdene og grundvandspejlet tillader det. Nedsivningsanlægget skal udformes og placeres så vand kan ledes væk uden ulempe for terræn, installationer, bygninger og naboer. Ved ekstrem regnhændelser kan ledningssystemet og LAR-løsninger ikke bortlede alt vand, derfor er det vigtigt, at ejendomme og områder indrettes sådan, at vandet samler sig i lavninger, hvor der ikke er bygninger, infrastruktur og andre værdifulde anlæg, der kan tage skade.

Der skal søges om nedsivningstilladelse hos Holbæk Kommune.

Bæredygtighed

Planlægningen muliggør opførelsen af 29 nye rækkehuse som indpasses i Udbys eksisterende struktur. De nye rækkehuse vil indpasses sig i den bevaringsværdige kontekst og vil hente sin identitet fra Udbys bevaringsværdige karaktertræk. Ved at fortætte de eksisterende bystruktur understøttes den eksisterende trafik-, forsynings- og servicestrukturer, og medfører et mindre behov for udlæg af nye områder til boligudvikling.

Bymiljø og lokale værdier

En central del af nærværende planlægning er at udpege og udarbejde bestemmelser for bevaringsværdier i Udby. Formålet med dette er sikre byens eksisterende kvaliteter og skabe de planmæssige rammer for at bevare dem fremover. Ved at indpasse ny bebyggelse i konteksten giver man projekterne en arkitektonisk identitet, hvilket er et bæredygtigt kriterie. Ifølge DGNB bæredygtige kriterier:

Ved at gøre brug af eksisterende strukturer er det muligt at spare ressourcer i udviklingen, men det er også en måde at tilføje et nyt byområde kvaliteter, der ellers er svære at skabe fra grunden. Integrationen og anvendelsen af eksisterende strukturer i byområdet kan dermed spille en vigtig rolle i udviklingen af byliv og byrum. I dette kriterium ses på, hvilke eksisterende strukturer, der findes i området, herunder byggeri, transportelementer, naturelementer og abstrakte og historiske elementer, og hvordan disse elementer bruges til at tilføje det nye byområde identitet. Også midlertidige ændringer af eksisterende strukturer tages i betragtning.

Udby er et beskrevet Kulturmiljø med spor tilbage til før udskiftningen i form af en række tilbageværende firelængede gårde samt spor fra tiden omkring bedre byggeskik og andelstiden. De nye boligområder trækker på inspiration herfra i forhold til disponering af bebyggelse med forbindelse ud mod det åbne land, husform og traditionelle byggematerialer.

Transport

Der er bus til Holbæk hver time og bussen stopper ud for Udbyvej 28, Udbyvej 42 (Katrinedalskolen) og Udbyvej 79.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling

Regnvand

Udbyvej 79

Lokalplanen leder overskudsvand til nærmeste regnvands-sø efter aftale med FORS Spildevand Holbæk A/S som ejer arealet.

Udbyvej 28

Lokalplanen muliggør løsninger til lokal afledning af regnvand.

Natur

Områdets beplantning søges, så vidt muligt bevaret eller genetableret til fordel for en større biodiversitet. Der planlægges for stiforbindelser, så det i højere grad bliver muligt at opleve landskabet. Stierne kan forbindes til nærliggende naturområder.

Social og sundhed

Lokalplanen udlægger i alt 29 rækkehuse i Udby. Ved at bygge rækkehuse muliggøres det for f.eks. ældre at blive boende i Udby hvilket vil styrke diversiteten og bymiljøet. De nye beboere i rækkehusene vil understøtte eksisterende trafik-, forsynings- og servicestrukturer. Da rækkehusene udvikles inden for byens eksisterende struktur undgås det at tage inddrage nye områder til boligudvikling, hvilket er fordelagtigt i forhold til at mindske menneskers klimamæssige fodaftryk.

I de områder, der i lokalplanen udlægges til rækkehuse, udlægges minimum 15 % til fælles opholdsareal for de kommende beboere.

Ved at anlægge og forbinde stier gøres vandring mere attraktivt for beboerne i Udby, hvilket øger folkesundheden. Lokalplanen udlægger stier som forbinder Udbyvej til stier langs byens ydre afgrænsning, ud over markerne og langs de bevaringsværdige jord- og stendiger. Herved etableres blandt andet en forbindelse fra Udbyvej 79 til Dagli Brugsen bag om byen.

Miljø

Støj

Området ligger ikke i nærheden af større veje, baner eller støjende virksomheder og der er derfor ikke blevet redegjort for støjbelastningen. Efter § 10, stk. 3, i samlebekendtgørelsen skal der fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. i lokalplanen, hvis støjbelastede arealer udlægges til støjfølsom anvendelse.

Støj fra Udbyvej

For Udbyvej 28 og 79 må der dog alligevel forventes en vis støjbelastning fra trafikken på Udbyvej. I lokalplanen 5.06 for Udbyvej 77 fra 2006 er der foretaget en modelberegning på baggrund af 1.870 biler. Modelberegningen viser, at udearealer nærmere end 15 meter fra midten af Udbyvej vil få en støjbelastning på ca. 55 dB eller mere. De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj i boligområder er 58 dB. Nye trafikmålinger viser at vejtrafikken er steget med 10 % siden 2006. Det vurderes derfor at være hensigtsmæssigt fortrinsvis at placere udendørs opholdsarealer væk fra Udbyvej.

Udbyvej 28

For rækkehusbebyggelsen på Udbyvej 28, placeres de udendørs opholdsarealer hovedsageligt mod øst, hvor de skærmes for vejtrafikstøj af længen ud mod Udbyvej.

Udbyvej 79

For rækkehusbebyggelsen på Udbyvej 79 placeres de udendørs opholdsarealer hovedsageligt mod vest, hvor de skærmes for vejtrafikstøj af længen ud mod Udbyvej.

Jordforurening

Der er registreret jordforurening på følgende steder:

Udbyvej 56 A - H

Matrikel 15 b, Udbyvej 56 A - H, er kortlagt efter lov om forurenede jord. Der vil ikke blive udlagt yderligere byggefelt på denne matrikel. For at bygge på grunden eller ændre arealanvendelsen, skal Holbæk Kommune tage stilling til, om der skal gives tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Kontakt jord@holb.dk for yderligere information.

Udbyvej 79 - delområde E

Luftfoto viser, at der kan have været virksomhed på Udbyvej 79, som kan have medført forurening af overfladejorden. Dette forhold bør afklares inden der gives byggetilladelse, da det jf. jordforureningslovens § 72b skal sikre at den øverste ½ meter jord er ren.

Det øvrige lokalplanområde

For det resterende lokalplanområdet er der ikke registreret jordforurening. Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette godkendes af Holbæk Kommune, som kan kontaktes på jord@holb.dk

Fund og fortidsminder

Fortidsminde og fortidsmindeareal.

Arkæologi/jordfund

Landsbyen fremstår som en lang "gadeby" med gårdene placeret i to rækker langs den nord-syd-løbende vej, der er lidt bredere i den nordlige del. Landsbyen formodes at have været omlagt betydeligt, hvilket formentlig sket i forbindelse med udflytning af en del gårde. Landsbyen har været forholdsvis stor og tæt bebygget med gårde, der endnu har bygninger på samme placeringer. Der kan være bevaret arkæologiske interesser på ubebyggede arealer i landsbyen og under ældre huse, der ikke har været ombygget væsentligt siden udskiftningen.

Udbyvej 28 - delområde D

Placeringen af rækkehuse på Udbyvej 28 ligger udenfor den ældre landsby. Her er næppe bevaret væsentlige arkæologiske interesser.

Udbyvej 79 - delområde E

Placeringen af rækkehuse på Udbyvej 79, ligger delvis indenfor landsbyens ældre afgrænsning. Her kan være bevaret væsentlige elementer af arkæologiske interesse og det anbefales at indhente museets udtalelse jf. museumslovens §25 forud for jordarbejder der.

Landsbyen som helhed

Museet anbefaler at bygherrer indhenter museets udtalelse jf. museumslovens §25 forud for større jordarbejder, renoveringer med jordarbejder og nybyggerier indenfor den ældre landsbys afgrænsning jf. nedenstående ramme om mulighederne.

Museumslovens § 25 og § 27

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.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af planforslagenes miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til planforslaget.

Ifølge lovens § 8, stk. 2 skal der gennemføres en vurdering af, om planer og programmer kan få en væsentlig indvirkning på miljøet, når disse

1) er omfattet af stk. 1, nr. 1, og kun fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer i sådanne planer eller programmer eller

2) i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Efter § 8, stk. 2, nr. 2 skal planer dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Beskriv her i hvorfor planen vurderes til ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis det ikke er muligt, skal der udarbejdes miljøvurdering.

Forslag til lokalplan nr. 5.09 og kommuneplantillæg 33 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Realisering af boligbebyggelse indplaceres indenfor strukturen af en større landsby.
- Lokalplanen stiller krav til bygningens indpasning til det bevaringsværdige kulturmiljø ved at stille krav til bygningernes placering, form og byggematerialer.
- Der udlægges ikke nye veje eller trafik anlæg, da bebyggelsen betjenes af eksisterende vejadgange.
- Området vurderes ikke at indskrænke eller begrænse områdets særlige naturværdier, herunder såvel dyre- som planteliv.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med planforslaget.

Bilag IV-arter

Planlægning skal ske i overensstemmelse med beskyttelseshensyn og bestemmelser for de internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter, herunder varetagelsen af forbuddet mod at beskadige eller ødelægge bilag IV-dyrearters yngle og rasteområder, samt bilag IV-plantearternes voksesteder.

I forbindelse med planlægningen har Holbæk Kommune besigtiget lokalplanområdets delområder hvori der planlægges for nyt byggeri.

For projektområdet ved Udbyvej 28, er der i skel en række træer, som kan være levested for flagermus. Der skal derfor tages hensyn hertil. Trærækken foreslås bevaret, men lokalplanen muliggør udtynding. Fældning af enkelte træer bør først ske efter aftale og ikke i vinterperioden.

For projektområdet ved Udbyvej 79, er der efter at træer er fældet og bygninger nedrevet ikke formodning om bilag IV-arter på arealet.

[Link til besigtigelsesnotat her.](#)

Servitutter

Der er redegjort for servitutter for de områder, hvori der planlægges for nybyggeri. Da den øvrige plan fortrinsvis har bevarende karakter er der ikke udarbejdet en servitutredegørelse for delområde A, B, C og F.

Servitutredegørelse - delområde D, Udby Syd

Servitutter lyst på ejendommen matr.nr. 360, Udby By, Udby.

1

11.11.1111-913792-21 - Oldtidsminder er forbeholdt det offentlige.

Bestemmelser om, at såfremt der findes oldtidsminder på ejendommen, er de forbeholdt det offentlige. Servituten har ingen betydning ift. lokalplanlægning af ejendommen og det påtænkte projekt.

2

23.02.1978-5358-21 - *Dok om etablering og vedligeholdelse af en 3 m bred beplantning i skel og særlige bestemmelser om henstillen af emballage mv, Prioritet forud for pantegæld.*

Betingelser ifbm. udstykning af 360 fra matr.nr. 36a, at der skal etableres en 3 m bred beplantning bestående af løvfældende, og på stedet naturligt forekommende træer og buske, langs parcellens syd- og østskel, som med tiden opnår en minimumshøjde på hhv 5 og 2 m, samt betingelse om, at emballage m.v. ikke henstilles i stabler højere end 2 m - og kun på en hertil indrettet og med fast hegn afskærmet plads.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune.

Tilstandsservitut. Det bemærkes at udstykningen matr.nr. 360 dengang omfattede såvel nuværende 360 som den nordlige parcel 36p, ligesom der senere er arealoverført arealer mod øst og syd ind til matr.nr. 360, hvorfor daværende syd- og østskel ikke er det samme som ejendommens nuværende afgrænsning. Servitutens bestemmelser vedr. 3 m bredt beplantningsbælte er i strid med det ønskede projekt på ejendommen.

Servituten er i modstrid med lokalplanen og bortfalder jf. planlovens §18 med godkendelse af lokalplanen.

3

08.02.1979-4522-21 - *Dok om forsynings-/afledninger mv.*

Deklaration om placering af højspændingskabel. Respektzone på 1m hvor der ikke må opføres bygninger og ikke må plantes træer som vil få større rodnet over kablet.

Påtaleberettiget er forsyningssselskabet.

Ledningen er beliggende langs Udbyvej gående fra syd og op til en transformerstation beliggende i det sydlige skel på matr.nr. 360. jf. omtrentlig placering på kortbilag 2.

Ledningen skal påses ifm. projektet og ledningsejer kontaktes såfremt ledning er til hinder for projektets realisering.

4

25.06.1981-14717-21 - *Dok om forsynings-/afledninger mv.*

Påtaleberettiget er Forsyningssselskabet.

Deklaration om placering af højspændingskabel. Ledningen er beliggende i Udbyvej gående fra nord forbi 360 og drejer ind til transformerstation beliggende i det sydlige skel på matr.nr. 360. Ledningen skal påses ifm. projektet og ledningsejer kontaktes såfremt ledning er til hinder for projektets realisering.

5

14.11.2000-20763-21 - *Dekl. om friholdelse for bebyggelse.*

Betingelser ifbm. arealoverførsel af del af matr.nr. 36a til matr.nr. 360, at et nærmere specificeret areal skal holdes fri for bebyggelse.

Påtaleberettiget: Den til enhver tid værende ejer af den del af matr.nr. 36a Udby By, Udby, hvorpå beboelsen er beliggende.

Privatretlig tilstandsservitut. Bestemmelsen er til hinder for den påtænkte bebyggelse indenfor det pågældende servitutareal jf. trekantsareal i det sydøstlige hjørne af parcellen på 32m x 32 m markeret på kortbilag 2. Servituten er i strid med lokalplanen og skal efter aftale med påtaleberettiget aflyses før lokalplanen kan realiseres.

Servituten er i modstrid med lokalplanen og bortfalder jf. planlovens §18 med godkendelse af lokalplanen.

6

14.09.2004-26489-21 - *Dekl. overfor NVE ang transformerstation og/eller kabler.*

Deklaration vedr. transformerstation, kabler mm. Ved arbejder i nærheden af anlægget, f.eks. opførelse af bygninger og de dermed forbundne jordarbejder, hvorved der kan være fare for en beskadigelse af anlæggene, skal foretages anmeldelse til selskabet om arbejdet mindst 8 arbejdsdage før dets påbegyndelse.

Påtaleberettiget er Forsyningssselskabet.

Transformerstation er placeret på matr.nr. 360 ved det sydlige skel jf. omtrentlig placering på kortbilag 2.

Transformerstationen skal påses ifm. projektet og forsyningssselskabet kontaktes såfremt transformerstation er til hinder for projektets realisering.

7

21.05.2014-1005360809 - *Forbud mod salg af dagligvarer.*

Det er ikke tilladt at sælge dagligvarer fra ejendommen matr.nr. 36o, herunder at drive virksomhed med salg af dagligvarer fra ejendommen.

Påtaleberettiget COOP Danmark A/S, CVR: 26 25 94 95.

Da projektområdet skal bebygges til beboelse er servituten ikke til hinder for projektet.

Servitutredegørelse - delområde E, Rugtvedgaard

Servitutter lyst på ejendommen matr.nr. 3-a, Udby By, Udby.

Nedenstående servitutter aflyses ikke af lokalplanen. Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse servitutter i nødvendigt omfang.

1

01.02.1984 Dok om færdselsret mv.

Servituten omhandler færdselsret over matr.nr. 3-a til fordel for matr.nr. 3-ak og 3-a.

Påtaleret: Matr.nr. 3-a og 3-ak.

Vedrører ikke lokalplanområdet.

2

18.01.1995 Dok om forsynings-/afledninger mv.

Servituten omhandler ret til at have telekabler liggende i jorden i trace.

Påtaleret: Daværende Københavns Telefon Aktieselskab (KTAS).

Vedrører lokalplanområdet, men er ikke til hinder for lokalplanens realisering. Kabel tracéet skal muligvis omlægges og det anbefales at der hentes LER oplysninger inden projektering.

3

14.09.2004 Dok. over NVE ang. transformerstation og/eller kabler.

Servituten omhandler ret til at have kabler liggende i jorden i trace.

Påtaleret: NVE Net A/S.

Vedrører ikke lokalplanområdet.

4

24.11.204 Dok overfor NVE ang. transformerstation og/eller kabler.

Servituten omhandler ret til at have kabler liggende i jorden i trace.

Påtaleret: NVE Net A/S.

Vedrører ikke lokalplanområdet.

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

Udbyvej 79 er i dag udlagt til landbrugsformål og forudsættes at landbrugspligten ophævet. For at den i lokalplanen beskrevne anvendelse kan realiseres, kræver dette en tilladelse efter landbrugslovens § 7.

Lokalplanens gennemførelse

Områderne til etablering af ny rækkehusbebyggelse er privatejede, og realisering af den del af lokalplanens indhold vil ske på privat foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 1157 af 01. juli 2020 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 Formål

Det er formålet med lokalplanen:

1.1 at fastlægge et samlende og helhedspræget planmæssigt grundlag for at bevare og understøtte landsbyens kvaliteter og særpræg, herunder landsbyens bevaringsværdige bygninger, landsbyens ejendoms- og bebyggelsesmønster, gadenettet, grønninger, gadekæret og karakteristisk beplantning.

1.2 at eksisterende karakteristisk og bevaringsværdig bebyggelse med tilhørende omgivelser samt bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi bevares.

1.3 at sikre offentlige stiforbindelser ud i det åbne land.

1.4 at sikre, at ny bebyggelse får en placering, udformning og ydre fremtræden, som er i overensstemmelse med det eksisterende bevaringsværdige landsbymiljø og den lokale byggetradition.

1.5 at skabe mulighed for ny bebyggelse, som kan understøtte livsvilkårene for landsbyen og erhvervslivet i området.

§2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanens område er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter jf. matrikelkortet følgende matrikelnumre; 45, 48, 49, 50, 15b, 15d, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1al, 1h, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1x, 1y, 1æ, 1ø, 1aa, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 2c, 2m, 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 33b, 33c, 33e, 34a, 34d, 34f, 34g, 34h, 34k, 34m, 34s, 35c, 35e, 35g, 35h, 35k, 36c, 36d, 36g, 36h, 36i, 36k, 36l, 36m, 36o, 36p, 37a, 37d, 38b, 38g, 38i, 39c, 39e, 39f, 39h, 3ab, 3ac, 3ad, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3b, 3ba, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3c, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ci, 3ck, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3l, 3m, 3n, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3æ, 40c, 41a, 41b, 41c, 41d, 41e, 42a, 42b, 42c, 42e, 43a, 43d, 4c, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5m, 5n, 6c, 6e, 6f, 7b, 7c, 7d, 7e, alle Udby By, Udby samt del af matriklerne 1a, 33a, 35a, 35f, 36q, 3a, 4d, 4e og vejmatrilerne; 7000a, 7000c og 7000f, alle Udby By, Udby samt alle parceller der efter den endelige vedtagelse af lokalplanen udstykkes i lokalplanområdet.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Størstedelen af området overføres til byzone som angivet på kortbilag 4 - område- og matrikelkort

Følgende matrikler overføres til byzone:

matr. 45, 48, 49, 50, 15b, 15d, 1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1al, 1h, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1x, 1y, 1æ, 1ø, 1aa, 28b, 28c, 28d, 28e, 28f, 28g, 2c, 2m, 31a, 31b, 31c, 31d, 31e, 31f, 33c, 33e, 34a, 34d, 34f, 34g, 34h, 34k, 34m, 34s, 35c, 35e, 35g, 35h, 35k, 36c, 36d, 36g, 36h, 36i, 36k, 36l, 36m, 36o, 36p, 37d, 38b, 38g, 38i, 39c, 39e, 39f, 39h, 3ab, 3ac, 3ad, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3am, 3an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3b, 3ba, 3bc, 3bd, 3be, 3bf, 3bg, 3bh, 3bi, 3bk, 3bl, 3bm, 3bn, 3bo, 3bp, 3bq, 3br, 3bs, 3bt, 3bu, 3bv, 3bx, 3by, 3bz, 3bæ, 3bø, 3c, 3ca, 3cb, 3cc, 3cd, 3ce, 3cf, 3cg, 3ci, 3ck, 3d, 3e, 3f, 3g, 3h, 3i, 3l, 3m, 3n, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3æ, 41a, 41b, 41c, 41d, 41e, 42a, 42b, 42c, 42e, 43a, 43d, 4c, 5c, 5d, 5e, 5f, 5g, 5h, 5m, 5n, 6c, 6e, 6f, 7b, 7c, 7d, 7e, alle Udby By, Udby samt del af matriklerne 1a, 35a, 35f, 36q, 3a, 4d, 4e og vejmatrilerne; 7000a, 7000c og 7000f, alle Udby By, Udby, samt alle parceller der efter den endelige vedtagelse af lokalplanen udstykkes i lokalplanområdet.

Følgende matrikler forbliver i landzone

33b, 37a, 39f, 40c samt del af 33a forbliver i landzone

2.3 Fastlæggelse af delområde A, B, C, D, E og F

§3 Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i seks delområder jf. kortbilag 5 - delområder

For delområde A gælder

3.1 Må kun anvendes til helårsbeboelse samt butikker, mindre offentlige og private servicefunktioner som landsbykirke, kirkegård, forsamlingshus, lokalmuseum, bypark, kulturelle aktiviteter, cafeer, restauranter og lignende samt mindre liberalt erhverv såsom fysioterapi, frisør, psykolog, bedemand indenfor miljøklasse 1 der ikke er til gene eller bryder med landsbyens karakter.

3.2 Landsbyens gadejord (matr. nr. 48), omfattende gadekær, grønning mv., og vejarealer skal anvendes som fælles rekreativt areal.

3.3 Den gamle ridebane/ Udby Kvarterpark skal anvendes som fælles rekreativt areal.

For delområde B gælder

3.3 Ejendomme med landbrugspligt må anvendes til landbrugsformål jf. landbrugslovens regler

3.4 For ejendomme i landzone må overflødiggjorte bygninger kun anvendes til aktiviteter som ikke overskrider miljøklasse1

3.5 Der kan gives landzonetilladelse til opførelse af mindre bygninger til hobbydyrehold

3.6 Området kan desuden indeholde en gårdbutik.

For Delområde C gælder

3.7 Området må kun anvendes til detailhandel, tankanlæg, vaskehal, med tilhørende parkering med mulighed for udvidelse af eksisterende dagligvarebutik jf. §5.1 - 5.2

For Delområde D og E gælder

3.8 Området må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav

For delområde F gælder

3.9 Området må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav

§4 Butiksarealer

4.1 Det samlede bruttoareal til butiksformål indenfor lokalplanområdet er maksimalt 2083 m²

4.2 Dagligvarebutik kan udvides eller nyopføres op til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter indenfor byggefelt B1 på kortbilag 9

4.3 Der kan opføres en yderligere butik til dagligvareformål (eks. bager eller apotek) eller serviceerhverv på maks. 200 m² i tilknytning til den primære dagligvarebutik

4.4 Der kan i relation til dagligvarebutikken indenfor delområde C etableres parkering, tekniske anlæg, tankstation og vaskehal

§5 Udstykninger

5.1 Delområde C, D og E må kun udstykkes i henhold til principperne vist på kortbilag 9 - 11

5.2 Rækkehuse skal have en minimumgrundstørrelse på 150

5.3 Ny bebyggelse skal i delområde A, B, C og F placeres med en afstand på min 2,5 meter til skel.

5.4 I hele planområdet kan der ske mindre udstykninger til tekniske anlæg

§6 Bebyggelsens omfang og placering

For alle delområder gælder

6.1 Hvis de særligt bevaringsværdige bygninger, som er markeret på kortbilag 6, brænder eller forfalder skal nye bygninger opføres i samme placering, hovedform og tag-materiale som den nuværende bebyggelse.

6.2 Hvis bevaringsværdige bygninger, som markeret på kortbilag 7, brænder eller forfalder skal nye bygninger opføres i en omtrentlig placering og skala som den eksisterende.

6.3 Den tidligere firelængede gård, Udbyvej 46, skal ved nybygning, udvidelse og/eller ved tilbygning placeres, så den oprindelige firlænget gård genskabes jf. byggefeltet på kortbilag 6.

Delområde A - center

6.4 Indenfor delområde A er bebyggelsesprocenten maksimalt 30 for den enkelte matrikel

6.5 Ny bebyggelse i delområdet må maksimalt opføres i 2 etager med en taghældning på 45 - 50 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn jf. højdekoter på kortbilag 2. Facadehøjden, målt som højden fra sokkelkant til facadens skæring med tagfladen, må ikke overstige 3,2 meter. Bygninger der oprindeligt er opført i tre etager eller højere end de 8,5 meter kan genopføres som sådan.

Delområde B - landzone

6.6 Bebyggelsesprocenten for delområde B må maksimalt være 45 % beregnet for den enkelte matrikel

6.7 Bestemmelserne i lokalplanen er ikke til hinder for at man kan opføre nødvendige bygninger til landbrugsformål på ejendomme med landbrugspligt

6.8 Ny bebyggelse i delområdet må maksimalt opføres i 2 etager med en taghældning på 45 - 50 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn jf. højdekoter på kortbilag 2. Facadehøjden, målt som højden fra sokkelkant til facadens skæring med

tagfladen, må ikke overstige 3,2 meter. Bygninger der oprindeligt er højere end de 8,5 meter kan genopføres som sådan.

Delområde C - Dagligvare

6.9 Den maksimale bebyggelsesprocent for delområde C som helhed fastsættes til 40 %

6.10 Bebyggelse skal placeres indenfor byggefeltet som angivet på kortbilag 9 undtagen herfor er mindre bygninger til områdets tekniske forsyning og drift f.eks. kundevognsskjul og lignende.

6.11 Ny bebyggelse i delområdet må maksimalt opføres i 2 etager med en taghældning på 45 - 50 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn jf. højdekoter på kortbilag 2. Facadehøjden, målt som højden fra sokkelkant til facadens skæring med tagfladen, må ikke overstige 3,2 meter.

Delområde D - Udby Syd

6.12 Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 % beregnet for delområdet som helhed som i alt er 3600 m²

6.13 Bebyggelse må have en maksimal dybde på 8 meter og skal placeres indenfor byggefelterne som angivet på kortbilag 10.

6.14 Ny bebyggelse i delområdet må maksimalt opføres i 2 etager med en taghældning på 45 - 50 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn jf. højdekoter på kortbilag 2. Facadehøjden, målt som højden fra sokkelkant til facadens skæring med tagfladen, må ikke overstige 3,2 meter.

6.15 Synlige sokler skal være mellem 16 - 30 cm over byggemodnet terræn.

6.16 Der kan per bolig opføres maksimalt 8 m² skur eller drivhus uden for byggefeltet.

Delområde E - Rugtvedgaard

6.17 bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastsættes til 40 % beregnet for området som helhed som er i alt 8700 m²

6.18 Boligbebyggelse må have en maksimal dybde på 8,6 meter og skal placeres indenfor byggefelterne som angivet på kortbilag 11

6.19 Nye bebyggelse i delområdet må maksimalt opføres i 2 etager med en taghældning mellem 25 - 50 grader. Facadehøjden, målt som højden fra sokkelkant til facadens skæring med tagfladen, må ikke overstige 3,2 meter. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn.

6.20 Synlige sokler skal være mellem 16 - 30 cm over byggemodnet terræn.

Delområde F

6.21 Den maksimale bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom må ikke overskride 30 % beregnet for den enkelte matrikel

6.21 Nye bebyggelse i delområdet må maksimalt opføres i 2 etager med en taghældning mellem 25 - 50 grader. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må være højere end 8,5 m over terræn. Facadehøjden, målt som højden fra sokkelkant til facadens skæring med tagfladen, må ikke overstige 3,2 meter.



Illustration 1: Husdybde, Facadehøjde, Bygningshøjde og taghældning

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde A gælder

7.1 *Hustype, nye boliger opført efter lokalplanens vedtagelse.*

7.1.1 Ny bebyggelse skal opføres som traditionelle længehuse efter følgende principper:

- Husdybden må maks. være 8 m
- facader afsluttes med gesims
- ingen tagudhæng

- symmetrisk tagkonstruktion
- vinduer og døre skal placeres med en fast facaderytme

7.2 Facader

- 7.2.1 Facader skal fremstå i teglsten af blank mur eller fremstå med filtset eller pudset overflade og afsluttes med hovedgesims i 2-3 skifter
- 7.2.2 Pudsede og vandskurede facader skal holdes i farver dannet af hvid (kridt) eller jordfarver indenfor skalaen okker nuancer jf. illustration 2
- 7.2.3 Murværk skal, hvis det fremstår som blank mur, fremstå i blødstrøgne teglsten i røde og gule nuancer i krydsforband, blokforband eller halvstensforband jf. illustration 3, 4 og 5. Ved facader i blank mur skal fuger fremstå med ufarvet mørtel.
- 7.2.4 Hvis murværk fremstår i blank mur skal det detaljeres med inspiration fra Udbys bevaringsværdige bygninger med murværksdetaljer som f.eks. i form af murede stik over vinduesåbninger eller tilsvarende.
- 7.2.5 Gavle skal fremstå i samme materiale som resten af facaden.
- 7.2.6 Glansværdien for materialer skal være på 20 eller derunder.

7.3 Tage

- 7.3.1 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med lodrette gavle uden valm med en taghældning på mellem 45 - 50 grader.
- 7.3.2 Tagene skal være uden egentlig tagudhæng, og de skal dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, strå, skifereternit eller bølgeplader. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.
- 7.3.3 Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage.
- 7.3.4 Der kan tillades opsat ikke-reflekterende solfangere / solceller på en mindre del af tagfladerne som ikke er synlige fra vejen. Undtagen herfor er de særligt bevaringsværdige bygninger som udpeget på kortbilag 6.

7.4 Vinduer og kviste

- 7.4.1 Vinduer i tagfladen skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste og tagvinduer må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem. Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.
- 7.4.2 Kviste skal udføres som heltagskviste (rytterkviste) jf. illustration 6 eller som taskekviste jf. illustration 7 eller som gavlkviste jf. illustration 8. Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.
- 7.4.3 For heltagskviste og taskekviste gælder at den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.
- 7.4.4 Gavlkviste skal udformes således, at gavlkvistens front ligger i plan med facaden som vist på illustrationen. Gavlkviste skal fremstå med knapt tagudhæng som resten af taget.
- 7.4.5 Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Bredden af vinduesglasset må ikke overstige højden. Vinduer og yderdøre skal passe til husets arkitektur. Vinduer skal være tofags vinduer, tofags bondehusvinduer eller tofags dannebrogsvinduer som vist på illustration 8, 9 og 10. De huse som oprindeligt fremstår med en anden fag- og sprosseinddeling kan genetableres med en sådan. Vindues- og dørkarme og rammer skal være af træ eller aluminium. Vinduesglas må ikke være buet.

7.5 Øvrige bygninger og bygningsdele

- 7.5.1 Udhuse, carporte, garager samt mindre bygningsdele skal opføres i træ med en taghældning på 25-50 grader eller fladt tag og dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, med tagpap, stråtag eller eternittage. Drivhuse, orangerier og lysthuse kan opføres i glas og med tag af glas.
- 7.5.2 Vinduesrammer, døre, udhuse, carporte, garager og mindre bygningsdele skal fremstå i nuancer af jordfarver som angivet på illustration 2 øvrige bygningsdele eller som på anden vis kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala. , fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013).

For delområde B

7.6 Facader

- 7.6.1 Facader skal fremstå med filtset eller pudset overflade. Pudsede og vandskurede facader skal holdes i farver dannet af hvid (kridt) eller jordfarver indenfor skalaen okker nuancer jf. illustration 2.
- 7.6.2 Gavle skal fremstå i samme materiale som resten af facaden.
- 7.6.3 Nødvendige bygninger til landbrugsformål på ejendomme med landbrugspligt kan desuden opføres i træ eller stål i farver som er tilpasset ejendommens øvrige bygninger

7.7 Tage

- 7.7.1 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med lodrette gavle uden valm med en taghældning på mellem 45 - 50 grader.
- 7.7.2 Tagene skal være uden egentlig tagudhæng, og de skal dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, strå, skifereternit eller bølgeplader. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.
- 7.7.3 Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage.

7.7.4 Der kan tillades opsat ikke-reflekterende solfangere / solceller på en mindre del af tagfladerne som ikke er synlige fra vejen. Undtagen herfor er de særligt bevaringsværdige bygninger som udpeget på kortbilag 6.

7.8 Vinduer

7.8.1 Vinduer i tagfladen skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste og tagvinduer må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem. Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

7.8.2 Kviste skal udføres som heltagskviste (rytterkviste) jf. illustration 6 eller som taskekviste jf. illustration 7. Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.

7.8.3 Den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.

7.8.5 Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Bredden af vinduesglasset må ikke overstige højden. Vinduer og yderdøre skal passe til husets arkitektur. Vinduer skal være tofags vinduer, tofags bondehusvinduer eller tofags dannebrogsvinduer som vist på illustration 8, 9 og 10. De bevaringsværdige huse som i dag fremstår med en anden fag- og sprosseinddeling kan genetableres jf. § 8. Vindues- og dørkarme og rammer skal være af træ eller aluminium. Vinduesglas må ikke være buet.

7.9 Øvrige bygninger og bygningsdele

7.9.1 Udhuse, carporte, garager samt mindre bygningsdele skal opføres i træ med en taghældning på 25-50 grader eller fladt tag og dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, med tagpap, stråtag eller eternittage. Drivhuse, orangerier og lysthuse kan opføres i glas og med tag af glas.

7.9.2 Vinduesrammer, døre, udhuse, carporte, garager og mindre bygningsdele skal fremstå i nuancer af jordfarver som angivet på illustration 2 øvrige bygningsdele eller som på anden vis kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala. , fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013).

For delområde C gælder

7.10 Facader

7.10.1 Facader skal fremstå med filtset eller pudset overflade. Pudsede og vandskurede facader skal holdes i farver dannet af hvid (kridt) eller jordfarver indenfor skalaen okker nuancer jf. illustration 2.

7.10.2 Gavle skal fremstå i samme materiale som resten af facaden.

7.11 Tage

7.11.1 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med lodrette gavle uden valm med en taghældning på mellem 45 - 50 grader.

7.11.2 Tagene skal være uden egentlig tagudhæng, og de skal dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, strå, skifereternit eller bølgeplader. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.

7.11.3 Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage.

7.11.4 Der kan tillades opsat ikke-reflekterende solfangere / solceller på en mindre del af tagfladerne som ikke er synlige fra vejen.

7.12 Vinduer

7.12.1 Vinduer i tagfladen skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste og tagvinduer må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem. Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

7.12.2 Kviste skal udføres som heltagskviste (rytterkviste) jf. illustration 6 eller som taskekviste jf. illustration 7 eller som gavlkviste jf. illustration 8. Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.

7.12.3 For heltagskviste og taskekviste gælder at den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.

7.12.4 Gavlkviste skal udformes således at gavlkvistens front ligger i plan med facaden som vist på illustrationen. Gavlkviste skal fremstå med knapt tagudhæng som resten af taget.

7.12.5 Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Bredden af vinduesglasset må ikke overstige højden. Vinduer og yderdøre skal passe til husets arkitektur. Vinduer skal være tofags vinduer, tofags bondehusvinduer eller tofags dannebrogsvinduer som vist på illustration 8, 9 og 10. Vindues- og dørkarme og rammer skal være af træ eller aluminium. Vinduesglas må ikke være buet.

Delområde D - Udby Syd

7.13 Facader

7.13.1 Facader skal fremstå med filtset eller pudset overflade. Pudsede og vandskurede facader skal holdes i farver dannet af hvid (kridt) eller jordfarver indenfor skalaen okker nuancer i rød, gul eller hvid jf. illustration 2

7.13.2 Facaden afsluttes med hovedgesims i 2-3 skifter

7.13.3 Gavle skal fremstå i samme materiale som resten af facaden.

7.14 Tage

7.14.1 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med lodrette gavle uden valm med en taghældning på mellem 45 - 50 grader.

7.14.2 Tagene skal være uden egentlig tagudhæng, og de skal dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.

7.14.3 Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage.

7.14.4 Der kan tillades opsat ikke-reflekterende solfangere / solceller på en mindre del af tagfladerne som ikke er synlige fra vejen.

7.15 Vinduer

7.15.1 Vinduer i tagfladen skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste og tagvinduer må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem. Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

7.15.2 Kviste skal udføres som heltagskviste (rytterkviste) jf. illustration 6 eller som taskekviste jf. illustration 7. Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.

7.15.3 Den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.

7.15.4 Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Bredden af vinduesglasset må ikke overstige højden. Vinduer og yderdøre skal passe til husets arkitektur. Vinduer skal være tofags vinduer, tofags bondehusvinduer eller tofags dannebrogsvinduer som vist på illustration 8, 9 og 10. Vindues- og dørkarme og rammer skal være af træ eller aluminium. Vinduesglas må ikke være buet.

7.16 Øvrige bygninger og bygningsdele

7.16.1 Udhuse, carporte, garager samt mindre bygningsdele skal opføres i træ med en taghældning på 25-50 grader eller fladt tag og dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, med tagpap, stråtag eller eternittage. Drivhuse, orangerier og lysthuse kan opføres i glas og med tag af glas.

7.16.2 Vinduesrammer, døre, udhuse, carporte, garager og mindre bygningsdele skal fremstå i nuancer af jordfarver som angivet på illustration 2 øvrige bygningsdele eller på som anden vis kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala. , fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013).

For delområde E gælder - Rugtvedgaard

7.17 *Hustype, nye boliger opført efter lokalplanens vedtagelse.*

7.17.1 Ny bebyggelse skal opføres som traditionelle længehuse efter følgende principper:

- ingen tagudhæng
- symmetrisk tagkonstruktion
- vinduer og døre skal placeres med en fast facaderytme

7.18 Facader

7.18.1 Facader skal fremstå i teglsten af blank mur eller fremstå med filtset eller pudset overflade.

7.18.2 Pudsede og vandskurede facader skal holdes i farver dannet af hvid (kridt) eller jordfarver indenfor skalaen okker nuancer jf. illustration 2

7.18.3 Murværk skal, hvis det fremstår som blank mur, fremstå i blødstrøgne teglsten i røde, gule og bleggule (beige) nuancer i krydsforbandt, blokforbandt eller halvstensforbandt jf. illustration 3, 4 og 5. Ved facader i blank mur skal fuger fremstå med ufarvet mørtel.

7.18.4 Gavle skal fremstå i samme materiale som resten af facaden.

7.19 Tage

7.19.1 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med lodrette gavle uden valm med en taghældning på mellem 25 - 50 grader.

7.19.2 Tagene skal være uden egentlig tagudhæng, og de skal dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton. Glansværdien for materialer skal være på 10 eller derunder.

7.19.3 Der må ikke etableres udvendige altaner, balkoner og lignende på eller ved bygningernes tagetager eller tage.

7.19.4 Der kan tillades opsat ikke-reflekterende solfangere / solceller på en mindre del af tagfladerne som ikke er synlige fra vejen.

7.20 Vinduer

7.20.1 Vinduer i tagfladen skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste og tagvinduer må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem. Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

7.20.2 Kviste skal udføres som heltagskviste (rytterkviste) jf. illustration 6 eller som taskekviste jf. illustration 7. Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.

7.20.3 Den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.

7.20.4 Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Bredden af vinduesglasset må ikke overstige højden. Vinduer og yderdøre skal passe til husets arkitektur. Vinduer skal være tofags vinduer, tofags bondehusvinduer eller tofags dannebrogsvinduer som vist på illustration 8, 9 og 10. Vindues- og dørkarme og rammer skal være af træ eller aluminium. Vinduesglas må ikke være buet. Illustration af mulig facadekomposition fremgår af lokalplanens redegørelse.

7.21 Øvrige bygninger og bygningsdele

7.21.1 Udhuse, carporte, garager samt mindre bygningsdele skal opføres i træ med en taghældning på 25-50 grader eller fladt tag og dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, med tagpap, stråtag eller eternittage. Drivhuse, orangerier og lysthuse kan opføres i glas og med tag af glas.

7.21.2 Vinduesrammer, døre, udhuse, carporte, garager og mindre bygningsdele skal fremstå i nuancer af jordfarver som angivet på illustration 2 øvrige bygningsdele eller som på anden vis kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala. , fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013)

For delområde F gælder

7.22 Facader

7.22.1 Bebyggelsen skal fremstå af teglsten af blank mur eller fremstå med filtset eller pudset overflade, der er kalket eller malet hvid, gul eller rød som angivet på illustration 2 - farveskala.

7.23 Tage

7.23.1 Tagene skal udføres som symmetriske sadeltage med lodrette gavle uden valm

7.23.2 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af vinduer og mindre glaspartier. Glansværdien for materialer skal være på 20 eller derunder.

7.24 Vinduer

7.24.1 Vinduer i tagfladen skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens længde. Kviste og tagvinduer må ikke flugte med gavlens facadeplan, men skal placeres med en afstand på minimum 50 cm fra gavl, så det symmetriske sadeltags tagprofil træder tydeligt frem. Ovenlysvinduer skal fremstå i en mørk neutral farve eller i samme farve som tagmaterialet.

7.24.2 Kviste skal udføres som heltagskviste (rytterkviste) jf. illustration 6 eller som taskekviste jf. illustration 7 eller som gavlkviste jf. illustration 8. Kvistenes flunker (sider) skal beklædes med et materiale, så de fremstår glatte og i samme farve som facaden eller i zink.

7.24.3 For heltagskviste og taskekviste gælder, at den enkelte kvists bredde skal svare til det tilsvarende vindues bredde i facaden.

7.24.4 Gavlkviste skal udformes således, at gavlkvistens front ligger i plan med facaden som vist på illustrationen. Gavlkviste skal fremstå med knapt tagudhæng som resten af taget.

7.24.5 Vindues- og døråbninger i ydervægge skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Bredden af vinduesglasset må ikke overstige højden. Vinduer og yderdøre skal passe til husets arkitektur. Vinduer skal være tofags vinduer, tofags bondehusvinduer eller tofags dannebrogsvinduer som vist på illustration 8, 9 og 10. Vindues- og dørkarme og rammer skal være af træ eller aluminium. Vinduesglas må ikke være buet.

7.25 Øvrige bygninger og bygningsdele

7.25.1 Udhuse, carporte, garager samt mindre bygningsdele skal opføres i træ med en taghældning på 25-50 grader eller fladt tag og dækkes med ikke skinnende røde tagsten af tegl eller beton, med tagpap, stråtag eller eternittage. Drivhuse, orangerier og lysthuse kan opføres i glas og med tag af glas.

7.25.2 Vinduesrammer, døre, udhuse, carporte, garager og mindre bygningsdele skal fremstå i nuancer af jordfarver som angivet på illustration 2 øvrige bygningsdele eller på anden vis kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala. , fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013)

Facadefarver



Farver på øvrige bygningsdele

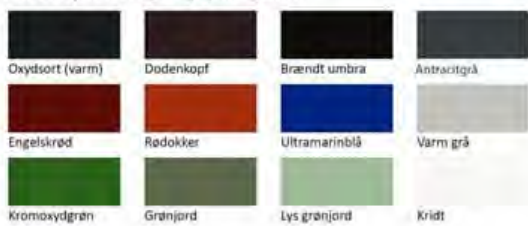


Illustration 2: Facadefarver / farver på øvrige bygningsdele

Forbandter

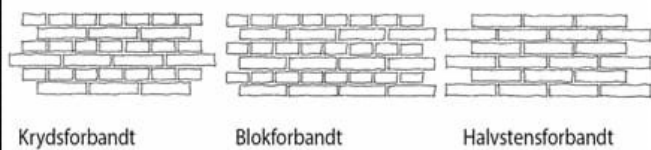


Illustration 3, 4 og 5 Krydsforbandt, Blokforbandt og Halvstensforbandt

Kviste

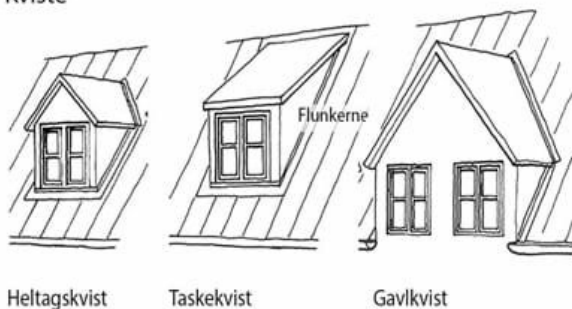


Illustration 6, 7 og 8: Rytterkvist / Heltagskvist, Taskekvist, Gavkvist

Vinduers opsporsning

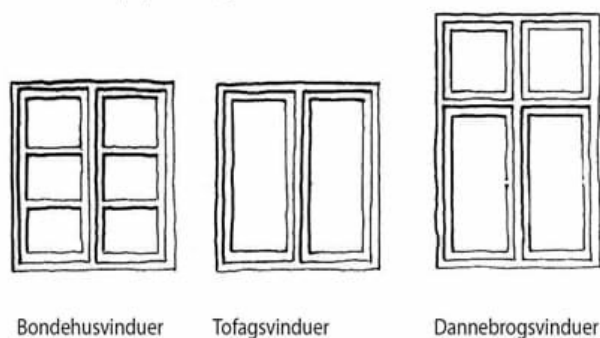


Illustration 8, 9 og 10: Tofagsvindue, Bondehusvindue og Dannebrogsvindue

§8 Bevaring af bebyggelse

For alle bevaringsværdige bygninger* (SAVE - værdi 1-6) gælder:

8.1 Bygninger markeret på kortbilag 6 eller 7 skal søges bevaret og må ikke nedrives, ombygges eller omdannes uden en nærmere vurdering og tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, jf. gældende lovgivning i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

8.2 Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg:

- Bygninger som fremstår i byggestilen Bedre Byggeskik skal søge at bevare dette karaktertræk jf. redegørelsens afsnit om Bedre Byggeskik herunder knapt tag uden tagudhæng med skalk.
- Bygninger som fremstår i Vallekildestil jf. redegørelsens afsnit herom, med eksempelvis synlige spærender, skal bevare dette karaktertræk.
- Murværksdetaljer som gesimsbånd, særlige gavldekorationer, stik over vinduer skal bevares ifm. med istandsættelse jf. redegørelsens afsnit om murværksdetaljer.
- Sekundære bygninger skal bevares.

8.3 Ved nedrivning af nyere tilbygning skal facaden på det oprindelige hus reetableres i overensstemmelse med husets øvrige facadeudtryk.

8.4 Åbninger i facaden må ikke ændres væsentligt. Eksisterende symmetri skal bevares. Ved udskiftning af vinduer skal nye vinduesrammer udføres i træ eller aluminium. Vinduesglas skal være plant

8.5 Huse som på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse optræder med facade i blankt murværk må ikke pudses og males, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse hertil.

Følgende bevaringsbestemmelser gælder tilmed for bygninger markeret med en særlig signatur på kortbilag 6 (SAVE - værdi 1 - 4)

8.6 Originale vinduer skal, så vidt det er muligt, bevares og sætte i stand.

8.7 Ved udskiftning af vinduer skal disse erstattes af vinduer, som svarer til de oprindelige m.h.t. lod- og tværpost, samt sprosser. Sprosser skal være gennemgående og ikke påklistrede.

8.8 Ved udskiftning af tag skal dette erstattes af et tilsvarende tag i forhold til taghældning, halv- eller kvartvalm, skalk og udhæng.

- Huse som på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse optræder med knapt tag (uden tagudhæng) skal ved tagudskiftning genetablere husets tagprofil med knapt udhæng. Hvis bygningen fremtræder med skalk skal dette genetableres ved udskiftning af tag se illustration
- Huse som på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse optræder med synlige spær-ender skal ved tagudskiftning genetablere husets tagprofil med synlige spær-ender.

8.9 På tagfladen mod gade må ikke etableres kviste eller tagvinduer. Originale kviste og tagvinduer må dog genetableres i samme form som nuværende.

8.10 Kviste til den side der vender væk fra gaden kan opføres som heltagskviste eller taskekvist jf. illustration 6 og 7 og i henhold til bestemmelser omkring placering og udformning af kviste i §7.8.1, §7.8.2 og §7.8.3. Nye kviste skal tilpasses husets oprindelige arkitektur f.eks. skal nye kviste på bygninger i byggestilen Bedre Byggeskik fremstå med knapt tagudhæng og tilpasses tagudformningen således at den ikke når helt op til tagryggen men holdes mindst tre tagsten under rygning.

8.11 Oprindelige skorstene bevares.

8.12 Der må ikke opsættes solceller.

8.13 Tilbygninger skal tilpasses husets oprindelige arkitektur jf. redegørelsens beskrivelser herom. Tilbygninger og udestuer må som udgangspunkt ikke opføres indenfor et område som angivet på bilag 12. Det er dog tilladt at opføre overdækninger og terrasser i let konstruktion på husets bagside udenfor området angivet bilag 12, såfremt de tilbygges således at de kan fjernes uden at ændre på den bevaringsværdige bygning.

8.14 Udendørs antenner må ikke opsættes på tag, facader og skorstene, der er synlige fra bebyggelsens gadesider. Parabolantener må ikke placeres synlige fra vej, og ikke i en højde over 1,8 m over terrænet.

Følgende bevaringsbestemmelser gælder for bygninger markeret med en særlig signatur på kortbilag 7 (SAVE værdi 5 - 6)

8.15 Solceller må ikke opsættes ud mod gaden og skal fremstå i samme farve som tagmaterialet.

8.16 Nye kviste kan udføres som rytterkviste, taskekviste eller gavlkviste jf. illustration 6, 7 og 8. og i henhold til bestemmelser omkring placering og udformning af kviste jf. §7.4.1, §7.4.2 og §7.4.3.

8.17 Nye kviste skal tilpasses husets oprindelige arkitektur f.eks. skal nye kviste på bygninger i byggestilen Bedre Byggeskik fremstå med knapt tagudhæng og tilpasses tagudformningen således at den ikke når helt op til tagryggen men holdes mindst tre tagsten under rygning.

8.18 Gavlkviste skal udformes således, at gavlkvistens front ligger i plan med facaden, som vist på illustrationen. Gavlkviste skal fremstå med knapt tagudhæng som resten af taget.

8.19 Kviste må samlet set maksimalt udgøre 1/3 af tagfladen.

8.20 Oprindelige vinduers underdeling med tværpost og lodpost skal bevares.

8.21 Tilbygninger skal tilpasses husets oprindelige arkitektur. Tilbygninger og udestuer må som udgangspunkt ikke opføres mellem vej og gadefacade indenfor et område angivet på bilag 13

*Note: for fredede bygninger udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen, gælder styrelsens regler for bygningsbevaring forud for lokalplanens bestemmelser.

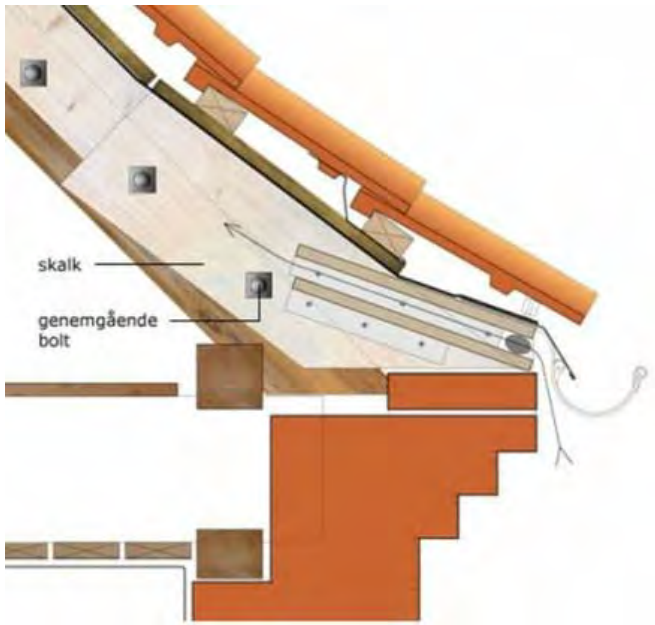


Illustration 11: Tegltag med gesims og opskalkning

Opskalkning (eller skalk) er et let svaj nederst på taget ved tagfoden. Det opnås ved, at der nederst på spærenes yderside er påsat kileformede træstykker (skalke). Deres kileform presser taget så meget ud, at det f.eks. kan passere over en gesims.

§9 Vej, sti og parkeringsforhold

Delområde C

- 9.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Udbyvej.
- 9.2 Vej, sti og parkering anlægges i princippet som vist på kortbilag 9.
- 9.3 Der skal sikres offentlig stiforbindelse til sti langs Udbys vestlige skel
- 9.4 i forbindelse med anlæg af parkeringsareal skal der etableres et lavt fast hegn for at modvirke gener fra lyskegler ind mod naboen mod nord som angivet på kortbilag 9.
- 9.5 Der skal udlægges parkering svarende til 1 antal parkeringspladser pr. 25 m² dagligvarebutik.

Delområde D - Udby Syd

- 9.6 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Udbyvej.
- 9.7 Vej, sti og parkering anlægges i princippet som vist på kortbilag 10.
- 9.8 Stier udlægges i 1,5 m bredde med belægning af slotsgrus eller fliser.
- 9.9 Der skal anlægges en offentlig trampesti langs det sydlige og vestlige skel af ejendommen som angivet på kortbilag 10.
- 9.10 I forbindelse med anlæg af parkeringsareal skal der etableres en kalket mur med teglafdækning i en meters højde i farveskala jf. illustration 2 for at modvirke gener fra lyskegler ind mod naboen mod nord som angivet på kortbilag 10.
- 9.11 Der skal udlægges parkering svarende til 1,5 parkeringspladser pr. bolig hvoraf 1 etableres som handicapparkeringsplads med plads til handicappus.
- 9.12 Fællesparkering udformes som flisebelægning eller som græsarmering. Ved nedsivning skal der sikres imod jordforurening.

Delområde E - Rugtvedgaard

- 9.13 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Udbyvej via Lillegårdsvej
- 9.14 Vej, sti og parkering udlægges i princippet som vist på kortbilag 11.
- 9.15 Adgangsvej A - A udlægges i 5,5 m bredde.
- 9.16 Stier udlægges i 1,5 m bredde med belægning af slotsgrus eller fliser.
- 9.17 Der skal anlægges en offentlig stiforbindelse (trampesti) på minimum 1,5 meters bredde i den nordlige del af ejendommen som angivet på kortbilag 11
- 9.18 I forbindelse med anlæg af parkeringsareal skal der etableres et lavt fast hegn for at modvirke gener fra lyskegler ved parkeringsareal som angivet på kortbilag 11.

9.19 Der skal udlægges parkering svarende til 1,5 parkeringspladser pr. bolig hvoraf 2 etableres som handicapparkeringsplads hvoraf én kan rumme en handicappbus.

9.20 Fællesparkering og vejareal udformes som fast belægning i form af asfalt eller flisebelægning.

§10 Skiltning

10.1. Generelt om skiltning gælder

- Skiltning skal respektere facadens opdeling med døre, vinduer materialer og farvesætning. Skiltning må således ikke gennemføres sammenhængende i hele facadelængder uden hensyntagen til døre, vinduer og facaderytme. Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.
- Facadeskiltning kan ske ved bemaling direkte på facaden, i felter, mindre skiltebånd eller med enkeltbogstaver / reliefbogstaver. Bogstavhøjden må generelt ikke overstige 50 cm. Facadeskilte skal begrænses til stueetagen, og skal samordnes med den øvrige skiltning inden for samme facade.
- I centerområdet skal facadeskiltning udføres med skiltebogstaver/ reliefbogstaver fremfor pladeskilte.
- Belysningen af skilte skal være afdæmpet og må ikke blænde, pulsere, blinke eller skifte farve.
- Udstillingsvinduer må ikke blændes af eller ved skiltning/ opklæbning dækkes mere end maksimalt 25%. Skiltning må ske ved opklæbning af løse bogstaver og logo på udstillingsvinduer.

10.2 For beboelsesejendomme må skiltning og reklamer, udover navne- og nummerskiltning, ikke finde sted.

10.3. For butikker, virksomheder, serviceerhverv og offentlige funktioner gælder, at skiltning, reklamer, facadebelysning, lysinstallationer, markiser, solafskærmning og andet facadeudstyr skal med hensyn til placering, omfang, materialer, farver, skrifttyper og lignende udformes således, at der opnås en god helhedsvirkning i forhold til bygningens arkitektoniske karakter i bybilledet jf. 10.1

10.4. Reklamer, som ikke har tilknytning til bebyggelsens anvendelse, er ikke tilladt.

10.5 For delområde c muliggøres tre flagstænger med en højde på maksimalt 8 meter og én pylon i en maksimal højde af 3 meter.



Huset på Næsset er et eksempel på en skiltning som er tilpasset husets arkitektur med et frithængende skilt over døren og to informationsskilte til højre for døren.

§11 Terræn

For alle delområder gælder

11.1 Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 meter.

Der må på grønninger og fællesområder foretages de terrænreguleringer, der er nødvendige for at anlægge regnvandssøer og render til afledning af regnvand.

§12 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

For alle delområder gælder

12.1 De, på kortbilag 8, udpegede træer og beplantninger af høj værdi er udpegede pga. deres karaktergivende og kulturhistoriske værdi i gadeforløbet og byen. Disse træer og beplantninger må ikke fældes.

12.2 De, på kortbilag 8, udpegede træer og beplantninger af lav værdi er udpegede pga. deres karaktergivende værdi i gadeforløbet. Disse træer og beplantninger skal som udgangspunkt søges bevaret

12.3 I tilfælde af at udpegede træer vurderes af fagkyndige til at være risikotræer og udgøre en fare for omgivelserne, må disse fældes. Efterfølgende skal den fjernede beplantning erstattes af ny, tilsvarende beplantning der over tid kan vokse til samme karaktergivende beplantning, som den der er blevet fjernet.

12.4 De, på kortbilag 8, udpegede hække er udpegede pga. deres rumlige og visuelle betydning i gaderummet. Der skal fortsat være hæk de udpegede steder. Hække kan fornyes/udskiftes med følgende arter, der er karakteristiske for hække i Udby og har en kulturhistoriske værdi; bøg, avnbøg, tjørn, liguster, navr, berberis.

For delområde D, Udby syd, gælder

12.5 Minimum 15 % af grundarealet skal udlægges til fælles friareal

12.6 Eksisterende række af spidsløn, seljerøn og ahorn, som afgrænser projektområdet mod syd, skal bevares som en grøn afgrænsning af boligområdet ved ankomsten til byen af landevejen fra syd. Der kan laves enkelte åbninger i rækken for at sikre delvis sol til boliger og haver nordfor. Træer må ikke fældes mellem november og september af hensyn til yngle og overvintringsperioder for flagermus.

12.7 Eksisterende beplantning af gamle mirabeltræer skal søges indarbejdet i boligområdets fælles friarealer.

12.8 Der skal etableres grupper af træer på lige linje i skel mod øst som vist på kortbilag 10. Rækken skal sikre bebyggelsens tilpasning til landskabet og overgangen til det åbne land. Trægrupperne skal bestå af arter som ofte forekommer i skel i det åbne land, og som er stedstypiske. For at sikre det bedste lysindfald til bebyggelsen, bruges arter som Hvidtjørn, kræge, mirabel, surkirsebær, hassel, hyld.

12.9 Hække som markeret på kortbilag 10 skal etableres som de hække som er karakteristiske for Udby og har en kulturhistoriske værdi; bøg, tjørn, liguster, navr, berberris. Hække skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,2 meter. Hække opføres i maksimalt 1,5 meter.

12.10 Det fælles friareal skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning jf. principperne vist på kortbilag 10 med angivelse af en omtrentlig placering for beplantning, legeplads og terrasser. Legepladsen etableres som bord med bænke, sandkasse og to øvrige legeplads redskaber som f.eks. gyng og vippehøne. Fællesarealer skal beplantes med frugttræer og bærbuske.

For delområde E, Rugtvedgaard, gælder

12.11 Minimum 15 % af grundarealet skal udlægges til fælles friareal

12.12 Den eksisterende bevaringsværdige hæk kan tilpasses det nye boligområde, således at hækken afkortes ved portåbning og ved sti ind i bebyggelsen. Der skal etableres tilsvarende hæk (hvidtjørn) som afgrænsning mod vejen, syd for portåbningen.

12.13 Der skal etableres en æblehave nord for bebyggelsen, langs offentlig sti til det åbne land. Æblehaven skal bestå af gode spiselige sorter og kan indgå i 'Æblerovsruten'.

12.14 Der skal etableres grupper af træer på lige linje i skel mod vest således at beplantningen fremstår som en række i skel med åbninger, som i princippet vist på kortbilag 11. Rækken skal sikre bebyggelsens tilpasning til landskabet og overgangen til det åbne land. Trægrupperne skal bestå af max 3 forskellige arter som ofte forekommer i skel i det åbne land, og som er stedstypiske: Hvidtjørn, kræge, mirabel, surkirsebær, hassel, hyld, stynet pil eller poppel.

12.15 Fælles friareal herunder legeplads, som er udpeget på kortbilag 11, skal fremstå grøn med mindre grupper af træer, gerne spiselige og blomstrende, f.eks. forskellige frugttræer og bærbuske og stauder, som er karakteristiske for landbohaven der tidligere har været på stedet. Der skal på arealet være plads til ophold og fælles arrangementer, samt legefaciliteter i form af to - tre faste legeredskaber plus en bænk, således at området bliver et sted man mødes og har lyst til at være.

12.16 Hække som markeret på kortbilag 11 skal etableres som de hække som er karakteristiske for Udby og har en kulturhistoriske værdi; bøg, avnbøg tjørn, liguster, navr, berberris. Hække skal plantes på egen grund 30 cm fra skel, således at beplantningen til enhver tid kan holdes inde på egen grund, hække imellem to rækkehuse skal dog placeres i skel. Levende hegn kan suppleres med et let trådhegn på indvendig side med højst samme højde som det levende hegn, dog maks. 1,2 meter. Hække opføres i maksimalt 1,5 meter.

12.17 Forhaver som markeret på kortbilag 11 skal etableres som primært grønne arealer med varieret stedstypisk beplantning.

§13 Byrum / offentlige rum

13.1 Landsbyens gadejord (matr. nr. 48), omfattende gadekær, grønning mv., og vejarealer og skal fastholdes som et offentligt tilgængeligt areal skal anvendes som fælles rekreativt areal for byen.

13.2 Området omkring gadekæret skal fremstå som grønt areal og skal afskærmes mod Udbyvej med en fysisk afgrænsende beplantning som stadig tillader indsyn til gadekæret så gadekæret stadig opleves som en del af gademiljøet.

13.3 'Ridebanen', den store grønning beliggende på matr. 35 f skal fremstå som et grønt område med et naturligt tilgroet udtryk, med buske og træer der er naturligt forekommende i det åbne land, som f.eks. vilde roser, hvidtjørn, mirabel, hyld, hæg, seljerøn. Den nordlige del af området skal have en åben karakter, så der er plads til pladskrævende rekreative aktiviteter. I den sydlige del fastholdes en tættere tilgroet karakter, ligeledes til glæde for rekreative aktiviteter, samt dyrelivet i området.

13.4 Rækken af popler langs 'Ridebanen's vestlige skel kan nedskæres, og skal ikke genetableres.

13.5 Der skal sikres en rekreativ forbindelse igennem 'Ridebanen', som forbinder kernen af Udby med den sydvestlige del af byen vist på kortbilag 3 - illustrationsplanen.

§14 Belysning

14.1 Facadebelysning, reklameskiltning og lignende samt belysning af ubebyggede arealer må ikke være til gene for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets karakter og bygningens arkitektoniske udtryk.

For delområde D - Udby Syd

14.2 Parkeringsområde og hoved-stier skal belyses med lavt, nedadgående lys. Disse skal suppleres med tre lygtepæle med nedadrettet afskærmet lys af maksimalt 3 meters højde som placeres på begge sider af indkørslen og ved legepladsen.

For delområde E - Rugtvedgaard

14.3 Adgangsvej og parkeringsområde skal belyses med lavt, nedadgående lys. Disse skal suppleres med lygtepæle med nedadrettet afskærmet lys af maksimalt 3 meters højde langs adgangsvej A - A

§15 Tekniske anlæg

14.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og varmepumper samt ventilation skal være integreret i arkitekturen eller indkapslede i trækonstruktion bemalet som de øvrige sekundære bygningsdele. Transformestationer skal indpasses i området under hensyn til at de bliver så lidt synlige som muligt og placeres under hensyntagen til nabobebyggelse.

14.2 Ledninger skal føres i jorden.

14.3 Området skal forsynes med fælles antenneanlæg, kabelnet og lignende signalanlæg. Der må som udgangspunkt ikke opsættes tv - og radioantenner, herunder parabolantener på bygninger. Parabolantener med en diameter mindre end 1 m kan dog tillades opstillet på terræn efter nærmere anvisning.

§16 Grundejerforening

For delområde D

16.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle ejere inden for delområdet

16.2 Grundejerforeningen skal oprettes på sælgers foranledning senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt eller når der er tale om mere end én ejer.

16.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af belysning, anlæg til lokal af ledning af regnvand, vej, stier og parkeringspladser, jf. § 9.

16.4 Det påhviler foreningen selv at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen

For delområde E

16.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle ejere inden for delområdet

16.2 De to grundejerforeninger skal oprettes på sælgers foranledning senest når 75% af de udstykkede grunde er solgt eller når der er tale om mere end én ejer.

16.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af belysning, anlæg til lokal af ledning af regnvand, vej, stier og parkeringspladser, jf. § 9.

16.4 Det påhviler foreningen selv at udarbejde sine vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen

§17 Forudsætninger for ibrugtagen

17.1 Inden ibrugtagning af bebyggelse skal parkeringsarealer, veje, stier og fælles friarealer være anlagt og beplantede herunder etablering af legeplads og et fast lavt hegn ind mod nabo jf. §9.4 og §9.10

17.2 Bebyggelsen skal ligeledes være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for regn og spildevand.

§18 Aflysning af servitutter

18.1 Servitut 23.02.1978-5358-21 aflyses i sin helhed for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 2.

18.2 Servitut 14.11.2000-20763-21 aflyses i sin helhed / for så vidt angår denne lokalplans område som anført i § 2.

§19 Lokalplanens retsvirkninger

19.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

19.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v. der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til Plandata.dk.

19.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

19.4 Lokalplanen udlægger et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren efter planlovens § 48 under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. (kun når lokalplanen udlægger arealer til offentlige formål)

§20 Vedtagelsespåtegning

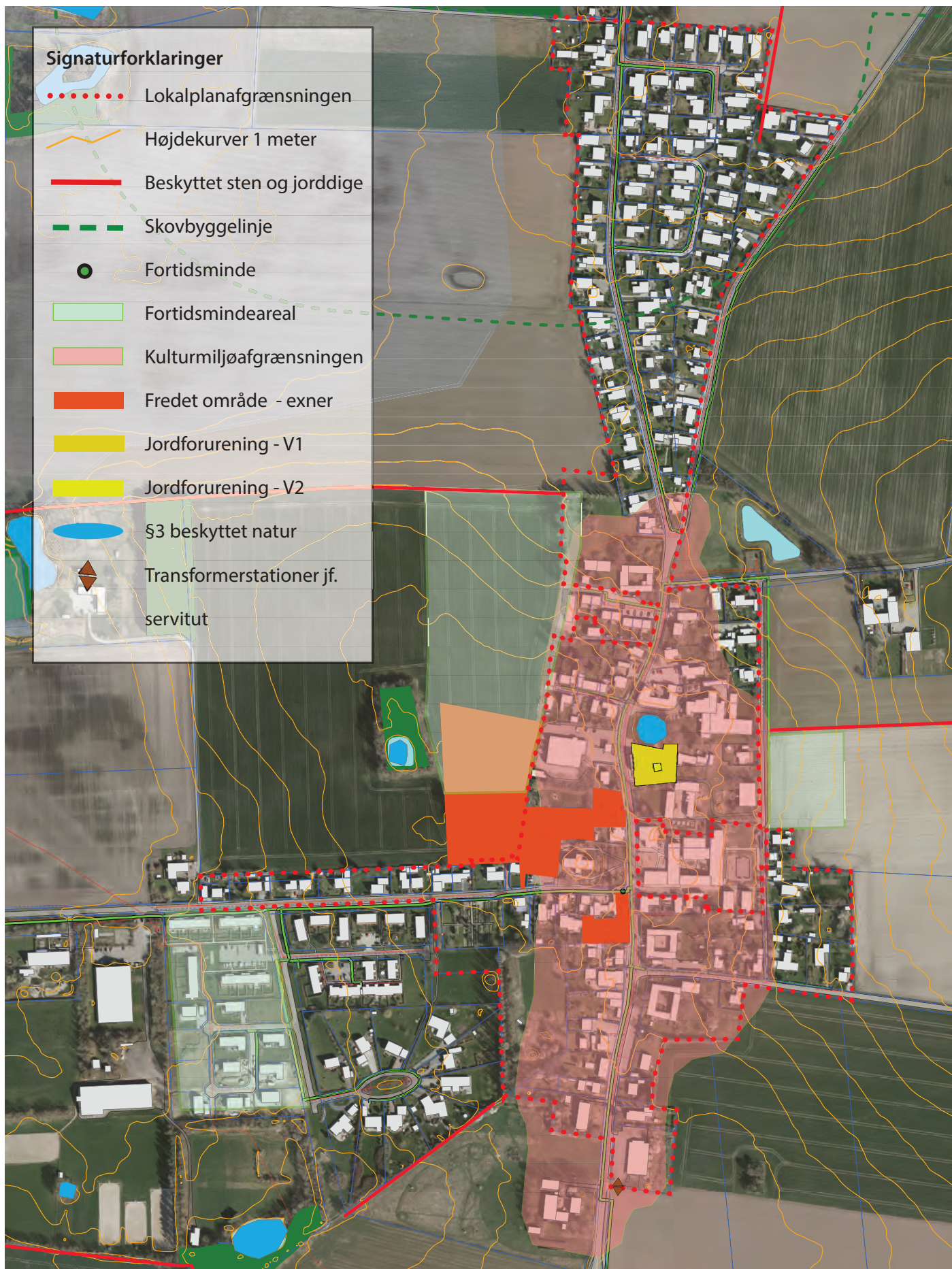
20.1 Forslag til lokalplan 5.09 - Bevarende lokalplan for Udby, Tuse Næs er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25.8.2021

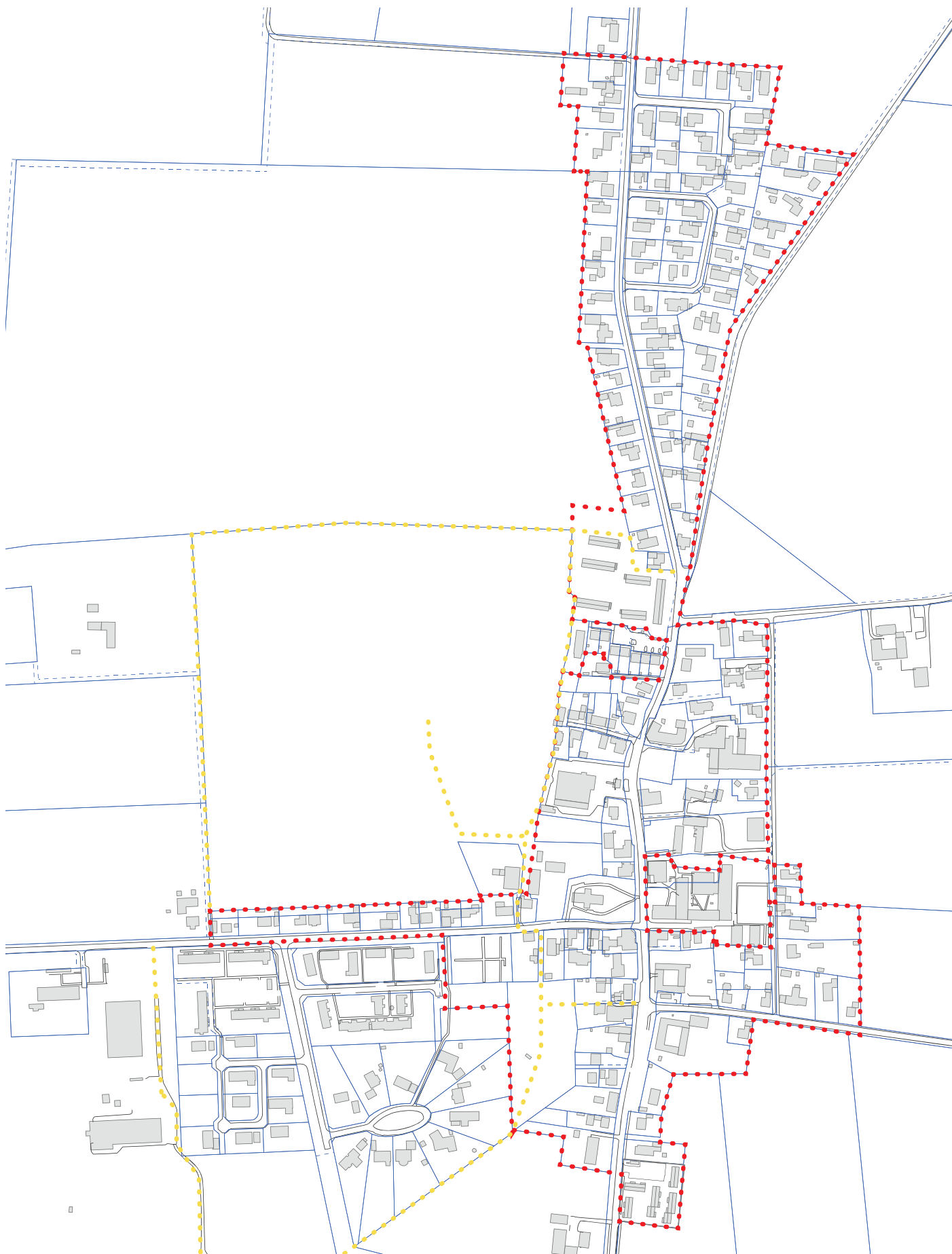


..... Lokalplanafgrænsningen

Kortbilag 1 Luftfoto 1:5000





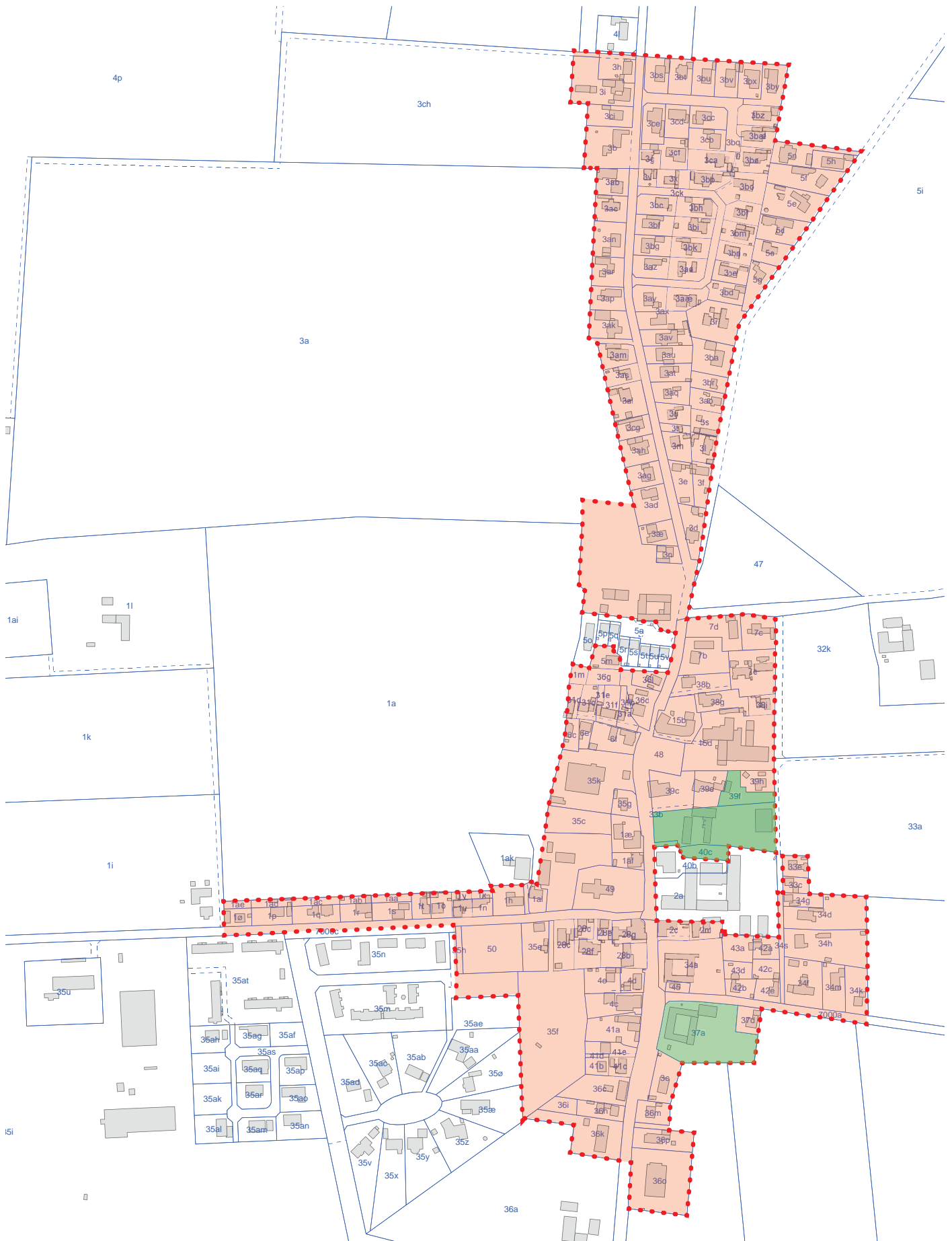


..... Lokalplanafgrænsningen

..... Stiforbindelser til/i det åbne land

Kortbilag 3 Illustrationsplan 1:5000





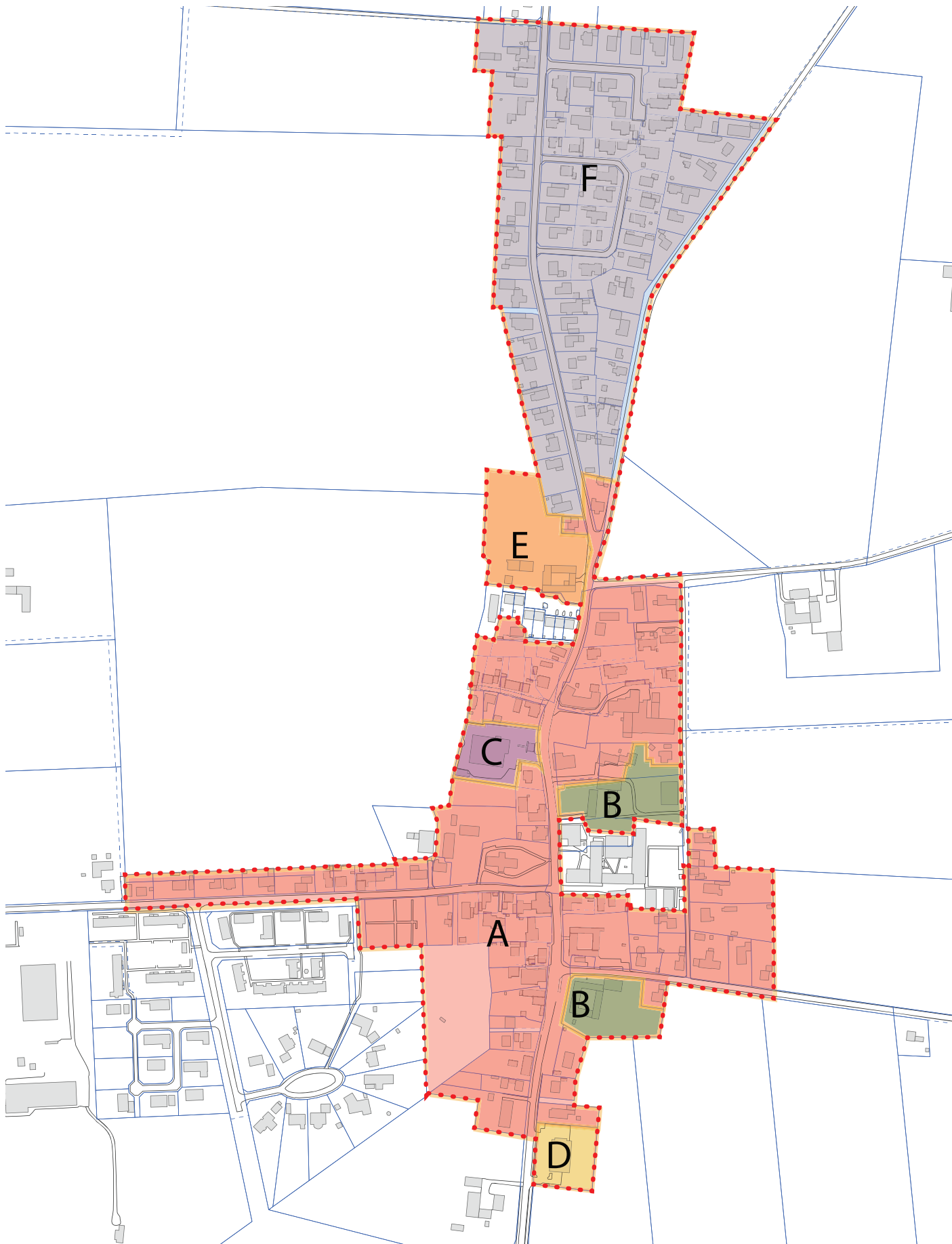
..... Lokalplanafgrænsningen

Område som overføres til byzone

Område som forbliver landzone

Kortbilag 4 Område- og matrikelkort 1:5000

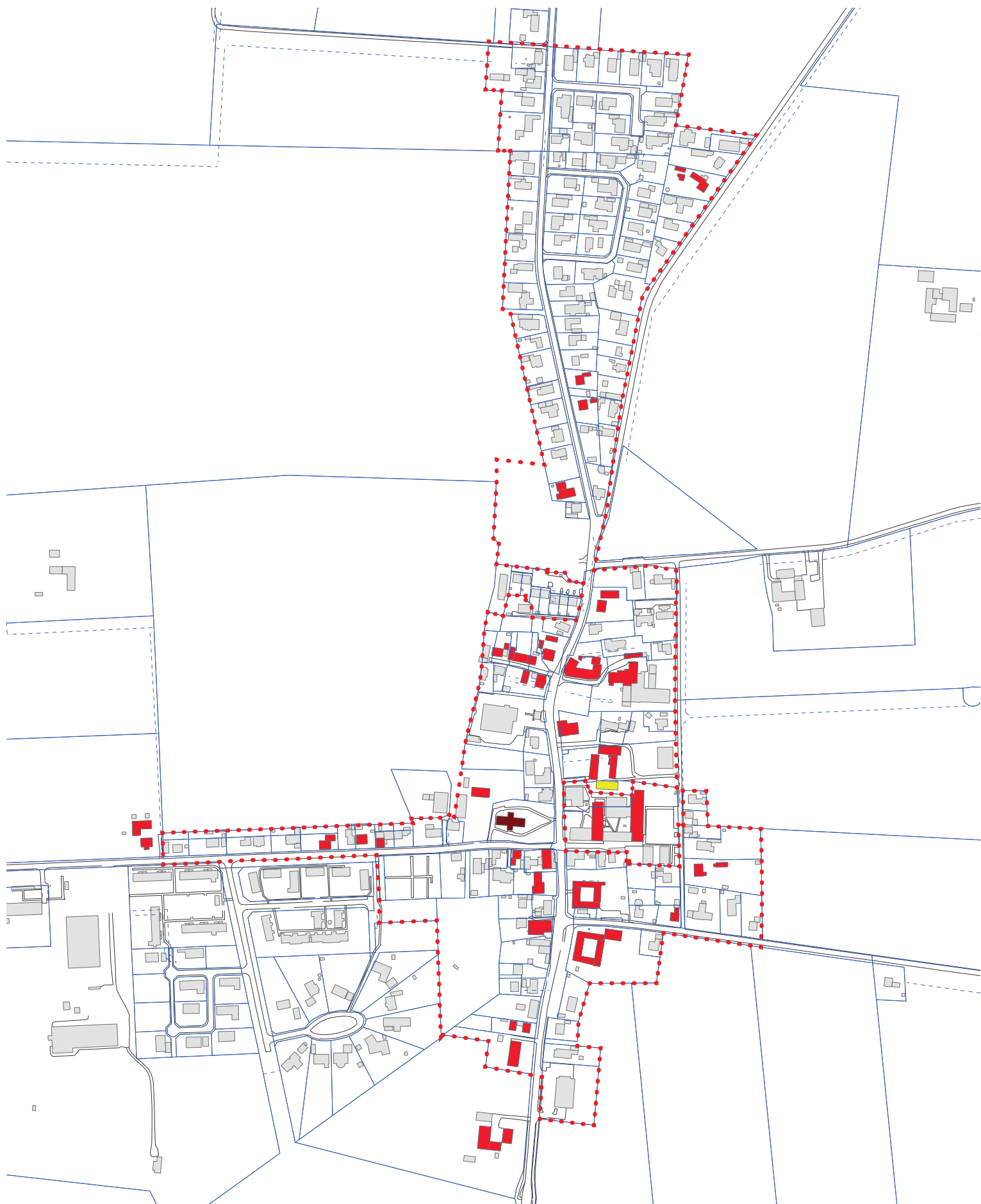




..... Lokalplanafgrænsningen

Kortbilag 5 Delområder 1:5000





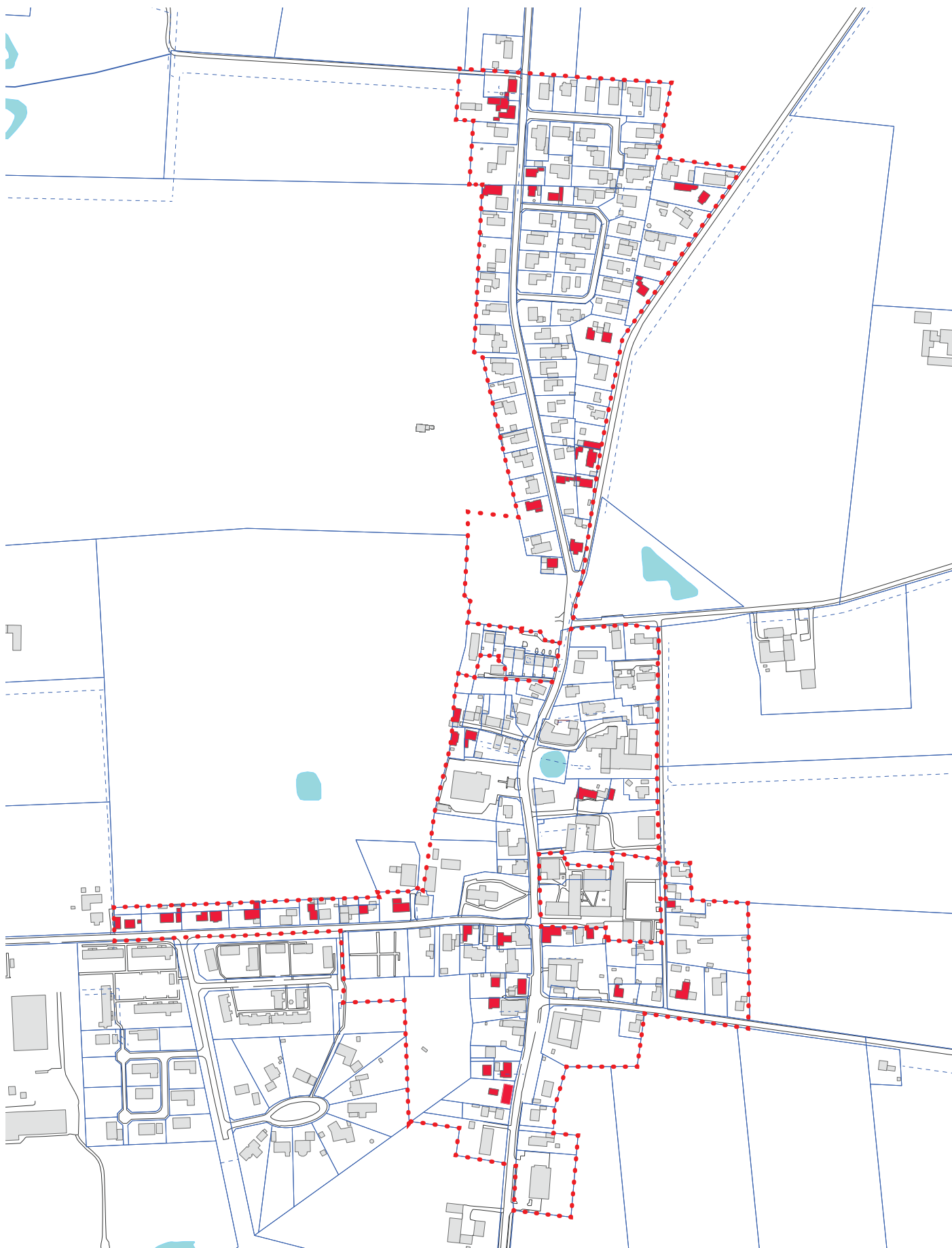
..... Lokalplanafgrænsningen

■ Særligt bevaringsværdige bygninger SAVE - værdi 1 - 4

■ Byggefelt jf. § 6.3

Kortbilag 6 Særligt bevaringsværdige bygninger

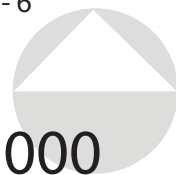




..... Lokalplanafgrænsningen

■ Bevaringsværdige bygninger SAVE - værdi 5 - 6

Kortbilag 7 Bevaringsværdige bygninger 1:5000



• • • Lokalplanafgrænsning



Offentligt tilgængelige grønne områder i byen, bl.a. gadekæret, kirkegården mv.

— Hække med betydning i gadeforløbet, som skal bevares som hæk. Arter der er karakteristiske for hække i Udby: bøg, hvidtjørn, berberis, navr, avnbøg, liguster.

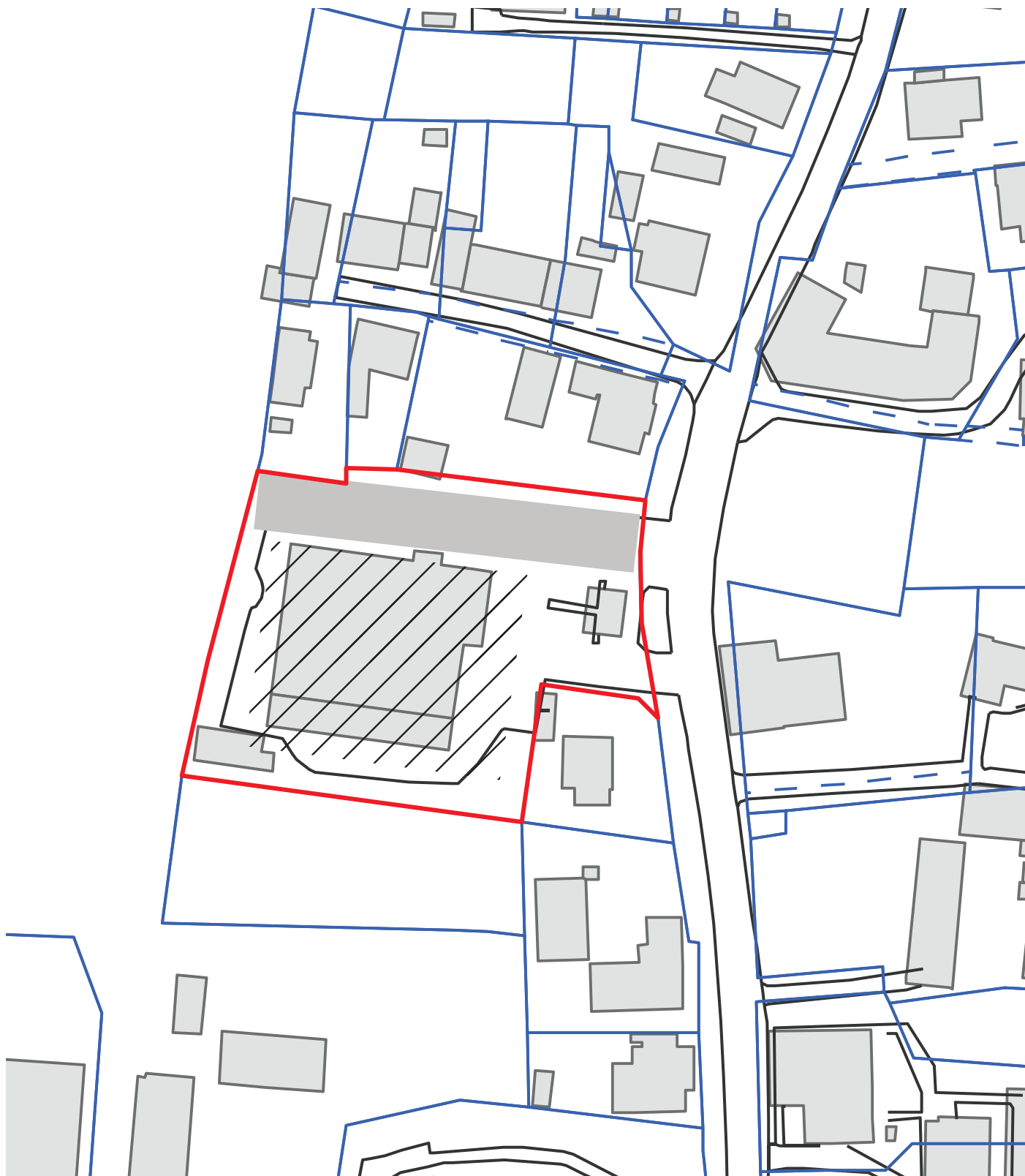
Bevaringsværdig beplantning med høj værdi (udfyldt cirkel signatur):

- Seljørøn- tæt enrækket hegn langs kirkegård
- Stilkeg- gammelt karakterfuldt træ ved kirken
- Lind- flere eksempler på karaktergivende lindetræer i byen, bl.a på kirkegården ved kirken og langs Udbyvej centralt i byen og ved gårdene, samt ved gadekæret.
- Robinie - karakterfulde eksotiske træer ved kirken og præstegården
- Hassel- tæt hasselhegn langs præstegårdens have
- frugttræer- æble. Nyplantede æbletræer på 'æblerovsruten'
- Hvidpil- typisk og karakterfuldt træ ved gadekæret
- Hestekastanje- karakterfuldt træ bag gadekæret
- Platan - stynet eksotisk træ bag gadekæret
- Navr- to karakterfulde træer ved indgangsport til firlænget gård
- Bøg- karakterfuldt træ i haven til det tidligere alderdomshjem, samt bag gadekæret
- Spidsløn og ahorn- række af mellemstore træer som grøn afgrænsning af byen (desuden seljørøn imellem)

Bevaringsværdig beplantning med lav værdi (omkreds cirkel signatur):

- Hæg- gruppe af mellemstore træer ved dagligvarebutik
- Birk- mellemstore træer i forhave og ved firlænget gård
- Kirsebær - mindre kirsebær i forhave uden hæk og ved firlænget gård
- Seljepil- mellemstore træer ved firlænget gård, der kan give karakter i ny bebyggelse
- Frugttræer (æble) - gammel æblehave ved firlænget gård/landbohave
- Japansk lærk- stort træ ved vejforgrening
- Rødbøg- stort træ i have ved firlænget gård. Krone synlig og karakterfuld i gaden
- Ceder- stort eksotisk træ i forhave
- Mirabel- gl. enrækket læhegn der kan give karakter i ny bebyggelse





////// Byggefelt

■ Parkering

— Delområdeafgrænsning

Kortbilag 9 Anvendelsesplan - delområde C 1:1000






 Delområdeafgrænsning

 Byggefelt

 Bygninger

 Fælles friareal

 Mur m. teglafdækning

 Parkeringsareal

 Stier

 Legeplads


 Hække / udstykning

 Miljøstation

 Bevaringsværdig læhegn jf. kb 8


 Æblerovs æbletræer jf. kb 8

 Æbletræer og buske

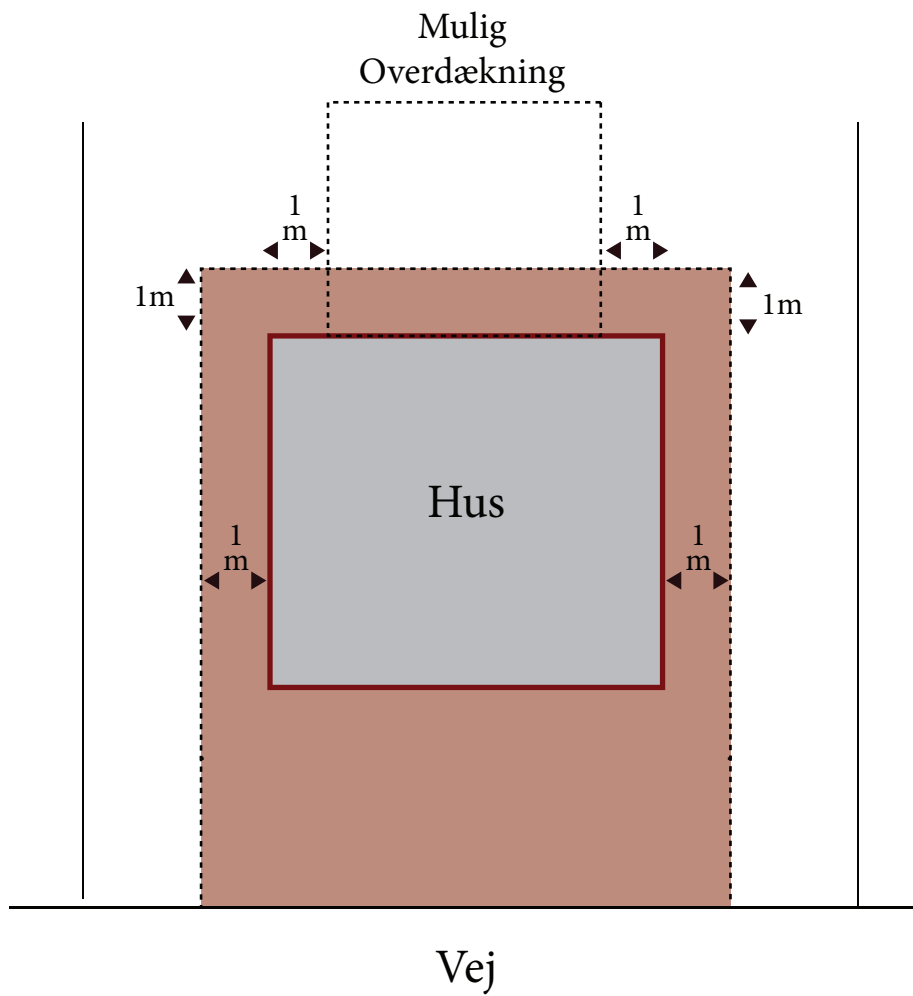
 Etablering af hegn i skel





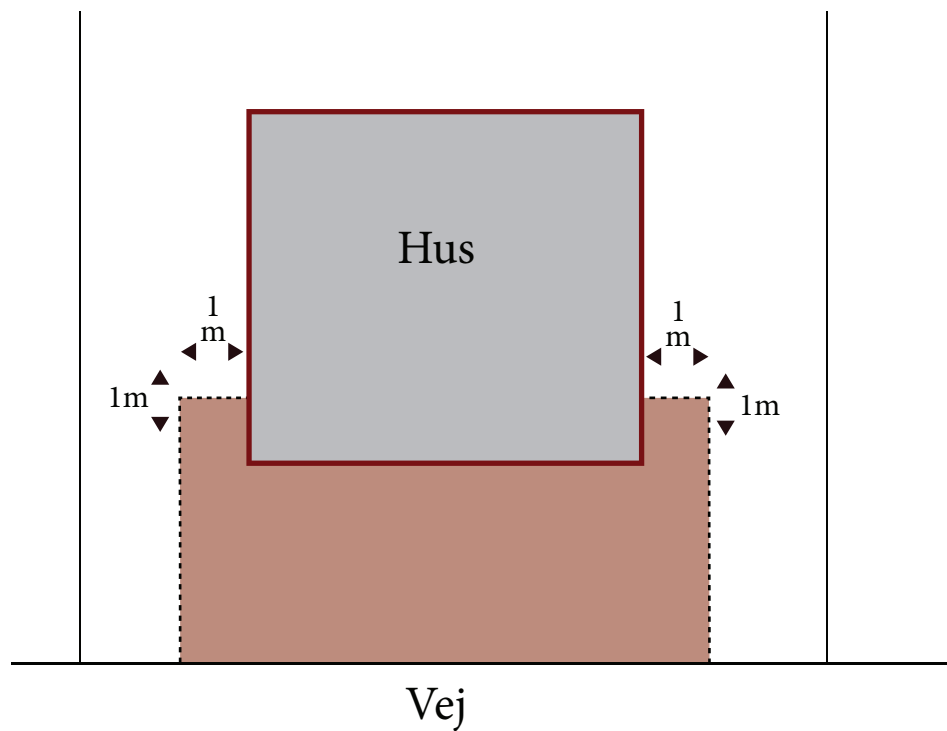
- | | | | | | |
|--|--------------------------------|---|---------------------|---|--------------------------------|
|  | Delområdeafgrænsning |  | Adgangsvej A - A |  | Bevaringsværdig træer jf. kb 8 |
|  | Byggefelt |  | Stier |  | Bevaringsværdig hæk |
|  | Bygninger |  | Trampesti |  | Æbletræer / æblegård |
|  | Fælles friareal |  | Hække/udstyknig |  | Etablering af hegn i skel |
|  | Legeplads omtrentlig placering |  | Begrønnede forhaver |  | Forbindelser til stier |
|  | Miljøstation og fællesskure |  | Fast lavt hegn | | |







- Zone uden mulighed for tilbygning
- Hus





-  Zone uden mulighed for tilbygning
-  Hus





Kortbilag 14 Murværksdetaljer

