



Lokalplan nr. 87

Bevarende lokalplan for Kærby

August 2006



NØRRE AABY KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE LOKALPLAN NR. 87 NØRRE AABY KOMMUNE

Kærbys udvikling	2
Landsbystrukturen & bygningsmassen.....	3
LOKALPLANENS BESTEMMELSER.....	5
§ 1 Lokalplanens retsvirkninger	5
§ 2 Lokalplanens formål	5
§ 3 Lokalplanens område og zonestatus	6
§ 4 Områdets generelle anvendelse.....	6
§ 5 Udstykninger.....	7
§ 6 Vej- og stiforhold.....	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	7
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	8
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 11 Vedtagelsespåtegning	11
§ 12 Tinglysning	12
KORTBILAG.....	13
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	14
Indledning.....	14
Lokalplanens indhold.....	14
Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne	15
Miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer ...	15

Kærbys udvikling

Kærby er anlagt i middelalderen (ca. år 1000 - 1500) som en udflytterbebyggelse (torp) – sikkert udflyttet fra Båring. Senere er Korupgård og landsbyen Kærbyholm mod syd blevet udskilt fra Kærby.

På den tid blev en ny landsby udskilt, når moderbyen var vokset for stor. Så blev en del gårde flyttet ud på overdrevet ca. 2 km væk fra moderbyen. Den nye torp blev grundlagt et sted, hvor der var adgang til frisk vand, eng til græsning og tørvebrænde, skov til tømmer og ager til dyrkning. Alle fire betingelser var rigeligt tilstede omkring Kærby, der ligger godt placeret med åen og kæret på den ene side og bakken mod nordvest på den anden side. Oprindeligt har der også været en dam vest for smedjen.

Der er gjort en del historiske fund i området i form af flere urner (umiddelbart vest for Kærby og nord for vejen), offerfund i mosen, og 3 viking sølvvarmringe på en mark i den vestlige del af Kærby. En gammeltofte (rester af en vikingeboplads) fortæller desuden, at der har været beboelse her allerede i vikingetiden (ca. år 900-1150).

Som en naturlig følge af, at landsbyen har ligget samme sted siden middelalderen, kan der skjule sig mange gamle (800-1000 års) arkæologiske levn under nutidens bygninger. Derfor bør det lokale museum orienteres, når man agter at gennemføre entreprenørarbejder.

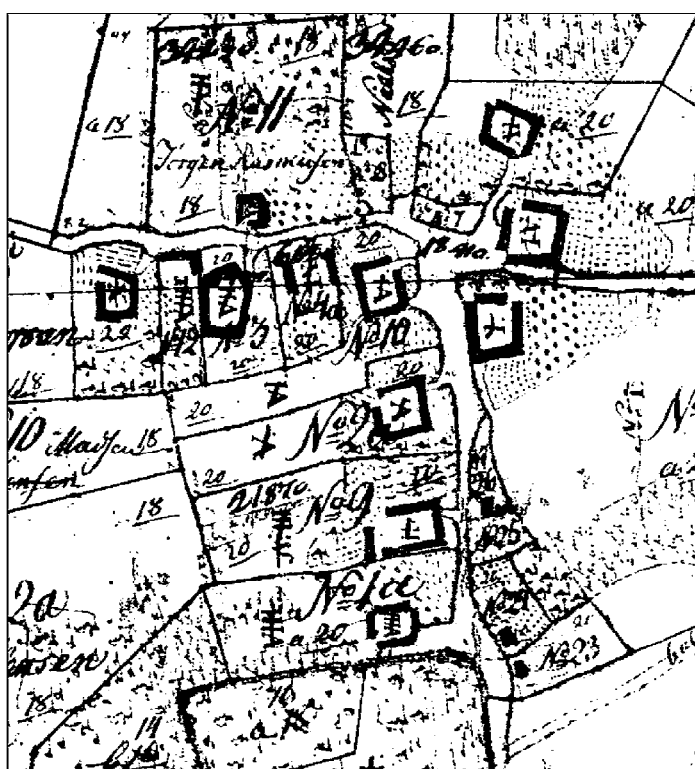
Omkring 1400 er Kærby benævnt som en vejforteby. Det er en landsbyplan, hvor landsbygaden udvider sig til en plads – forten, hvorom gårde og huse grupperer sig.

På forten i Kærby var der et gammelt bystævne – dvs. en åben plads omgivet af lige så mange store sten, som der var bymænd i byen. Her blev der hver søndag kl. 10 holdt stævne, hvor bymændene i Kærby mødtes for at aftale det nødvendige for at drive den fælles landsby.

De gamle bystævnesten i Kærby blev fjernet i ca. 1855, og i dag er forten kun markeret ved vejforløbet, hvor Kærbyholmvej ender i Kærbyvej, og med det trekantede rosenbed med hvide kampesten omkring og en gammel oliepumpe, der blev rejst i 1992.

Landsbystrukturen & bygningsmassen

Kærby's landsbystruktur er velbevaret – landsbyens opbygning og gårdenes placering langs Kærbyvej og Kærbyholmvej er stort set ikke ændret, siden landsbyen fungerede i dyrkningsfællesskabets tid. Selv udstykningen i 1790 har ikke ændret nævneværdigt på Kærby's udformning, hvor gårdene i det øvrige Danmark ofte blev flyttet med ud.



Kopi af kort fra 1790 - Asperup-Rørslev Lokalhistoriske Arkiv.

Landsbyens bygninger er bygget indenfor de sidste 300 år med enkelte bindingsværksbygninger fra 1700 tallet og en del stuehuse fra starten af 1900 tallet.

Bindingsværksgårdene, der blev bygget op til slutningen af 1800-tallet, er bygget med portlængen ud mod vejen og stuehuset væk fra vejen. Bindingsværket ses i 4 bebyggelser i Kærby; en enkelt firlænget gård (længerne), et enkelt stuehus og i resterne af længerne på to oprindelige firlængede gårde. Der ud over er der 3 andre tre- og firlængede gårde med samme opbygning.

I starten af 1900-tallet vendes bebyggelserne om, med prydhaven mellem huset og vejen – gerne med direkte adgang fra huset til haven eller en lille muret terrasse, og stuehuset har en symmetrisk opbygning – ofte omkring en frontkvist eller –tårn.

Formen på disse 1900-tals bebyggelser er repræsenteret med tre forskellige stilarter; det klassicistiske stuehus (1 hus), det nationalromantisk stuehuse med mange detaljer som fx udskæringer i udhænget (2 stuehuse) og det enkle stuehus fra starten af 1900-tallet i bedre byggeskiksstil med fuldmuret rød mur og en enkel opbygning (5 stuehuse, hvor af 2 dog er blevet pudset). To forskellige hovedtyper kan godt være repræsenteret i en ejendom, hvor fx stuehuset er væsentligt yngre end længerne.

Bygningsmassen fremstår umiddelbart meget uhomogen og ændret i forhold til bygningernes oprindelige udseende. Bl.a. under indtryk af debatten på beboermødet har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der ikke skal laves nogen bevarende lokalplan for den eksisterende bebyggelse. Bygningsmassen er jo blevet udskiftet mange gange i landsbyens levetid, så det vigtigste i dag er, at der overhovedet står bygninger, der hvor de står.

Hovedparten af bebyggelsen ligger tæt ud til og langs vejen, og understreger derved vejens snoede forløb i terrænet. Så umiddelbart er det selve strukturen med bebyggelsen omkring vejforten og langs Kærbyvej og Kærbyholmvej, der udgør det meste bevaringsværdige i Kærby. Derfor bør vejstrukturen og bebyggelsens placering bevares. Derudover skal fremtidig byggeri tilpasses de få hovedtræk, som kan udtrages af den nuværende landsbys struktur. Dvs. bygges som længehuse med saddeltag (evt. halvvalmet) som kommuneplanens rammedel også foreskriver. Dertil kommer en præcisering af nybyggeriets udformning, så fx materialer og farvevalg tilpasses landsbyens nuværende struktur.

Er det nødvendigt at udvide landbrugets bygningsmasse, bør det sker på de enkelte gårdes tofter tæt på de nuværende bygninger, så der værnes om landsbyens struktur, uden gener for driften og uden at hæmme nutidens erhverv. At bygningernes udseende ydermere tilpasses og bringes i harmoni med omgivelserne er naturligvis ønskeligt.

Kærby ligger som navnet antyder ud til et gammelt kær, og dette område sydøst for Kærby er stadig friholdt for bebyggelse. Det bør fortsat friholdes, og enkelte store træer bør også bevares.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

NØRRE AABY KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 87 Bevarende lokalplan for Kærby

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for lokalplanområdet.

§ 1 Lokalplanens retsvirkninger

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

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

Kommunalbestyrelsen kan efter Planlovens § 19 meddele dispensation fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 2 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at fastlægge områdets anvendelse til åben lav helårsbebyggelse som bolig og bebyggelse til landbrug.
- at sikre, at ny bebyggelse i området kommer til at harmonere med områdets landsbykarakter.

- at opretholde Kærby's landsbystruktur med bygninger langs begge sider af Kærbyvej og vest for Kærbyholmvej.
- at erstatte nødvendige tilladelser efter Planloven, § 35, stk. 1 til opførelse af bebyggelse og udstykning inden for lokalplanområdet.

§ 3 Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilaget.

Lokalplanområdet omfatter følgende matrikler; 1e, 2d, 3e, 4a, 4f, 10a, 12a, 28, 32a, 32b, 32c, 32d, 7000e, 7000h, Kærby By, Asperup.

Samt del af matrikel nr. 1a, 5b, 6a, 7a, 7f, 8a, 11a, 12b, 23, 7000b, 7000d, Kærby By, Asperup.

Lokalplanområdet bevares i landzone.

§ 4 Områdets generelle anvendelse

1. Området udlægges til bolig- (åben lav helårsbebyggelse) og landbrugsformål.
2. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af,
 - a. at virksomheden drives af den, der bor på den pågældende ejendom,
 - b. at virksomheden efter Kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af boligejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
 - c. at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,

- d. at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.
3. Indenfor lokalplanområdet må der ikke placeres virksomheder, der indebærer risiko for forurening af grundvandet.

§ 5 Udstykninger

Omfanget af udstykninger til ny bebyggelse er yderst begrænset. Der kan dog tillades en udstykning til boligformål på hver side af Kærbyvej 43 fra matrikel 11a, Kærby By, Asperup.

§ 6 Vej- og stiforhold

1. Vejforten skal holdes enkel og overskuelig.
2. Stengærder langs Kærbyholmvej og ud mod fortens skal bevares.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

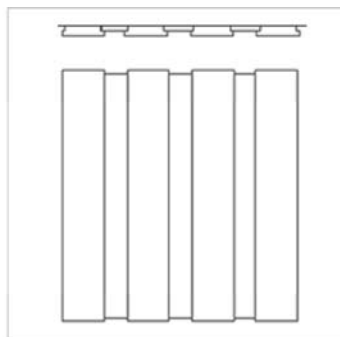
1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for boliger og 40 for erhvervsejendomme.
2. Bebyggelsen må højst udføres med 1 etage med udnyttelig/udnyttet tagetage.
3. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter målt i forhold til laveste naturligt terræn ved sokkel.
4. Terrænregulering på mere end ½ meter må kun foretages med kommunalbestyrelsens tilladelse.
5. Bygninger skal opføres som længehuse (længde mindst 1,5 x bredde). Bygningers bredde (husdybden) må ikke overstige 8,5 m.
6. Tage skal være symmetriske sadeltage, og tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40 grader og 50 grader.



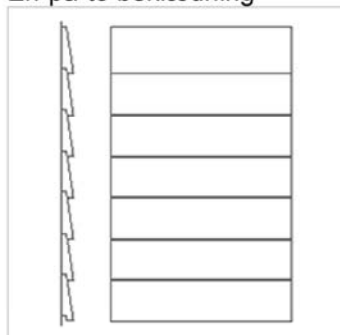
7. Garager, udhuse og lignende kan udføres med lavere taghældning end angivet i pkt. 6.
8. Boligbebyggelse kan bygges med en frontkvist.
9. Bebyggelsen skal placeres parallel med vejen, så der er min 5 meter og max 10 meter fra vejskel til hovedhusets facade, så bebyggelsen er med til at understrege vejforløbet.
10. Ved genopbygning efter fx brand kan der på Kærbyvej 8, 10 og 51 samt Kærbyholmvej 1 og 2 dispenseres fra placeringen af hovedhuset langs vejen, hvis en del eller nogle af de nuværende længer langs vejen ligeledes genopbygges.
11. Bebyggelsen på Kærbyvej 49 er ligeledes undtaget for § 7, pkt. 9 ang. placering langs Kærbyvej, men skal bibeholde samme placering som den nuværende firlængede gård på matriklen.
12. Der kan dog gøres undtagelser jf. § 7, stk. 2-11 for landbrugets avls- og driftsbygninger, når der er særlige begrundelser herfor.
13. Landbrugets avls- og driftsbygninger skal placeres bag hovedbebyggelsen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

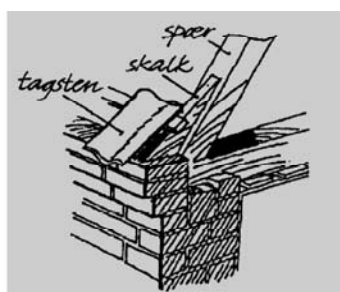
1. Indenfor lokalplanområdet skal om- og tilbygninger tilpasses den pågældende bebyggelses oprindelige form og udseende, og bygningsændringer og ny bebyggelse skal i øvrigt udformes i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
2. Ydermure skal opføres i tegl, der fremstår i rød blank mur, pudset eller vandskuret og evt. kalket. Ydervæggene skal som kalkede fremstå hvide evt. med okkergule stik.
3. Alternativt kan ydermuren beklædes med træ, der står ubehandlet (cedertræ), oliebehandlet eller



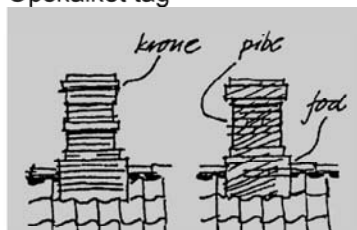
Én-på-to beklædning



Klynke beklædning



Opskalket tag



Eksempler på udformning af skorstenspiber.

malet hvid, okkergul eller rød som røde mursten. Træbeklædningen udføres som én-på-to eller klynkebeklædning. (se ill. t.v.)

4. Tage skal dækkes med røde uglaserede teglsten, tagrør, grå (eternit-)skiffer, røde eller grå cementtagsten eller sort tagpap. Hvor det oprindelige tag var opskalket, skal nyt tag ligeledes opskalkes, og rygninger og grater lægges i mørtel.
5. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Solfangeranlæg og lignende kan etableres i maksimalt 25 % af den enkelte tagflade.
6. Skorstenspiber skal placeres midt over rygningen og mindst 2 meter fra gavl. De skal så vidt muligt gives samme overfladebehandling som husets facade.
7. Vinduer i tagfladen skal placeres symmetrisk og regelmæssigt som enkeltstående tagvinduer eller kviste, hvis samlede bredde ikke må overstige 1/3 af tagfladens samlede længde.
8. Stuehuse skal opbygges med en fast mur - vinduestakt.
9. Vinduernes udformning skal fremstå ens i hele ydervæggen.
10. Udestuer, udhuse, garager, carporte og lign. mindre bygninger som ikke er driftsbygninger skal udføres med samme ydervægsmateriale som den øvrige bebyggelse på ejendommen eller i en enkel trækonstruktion med træbeklædning.
11. I forbindelse med udvidelse af eksisterende bygninger kan der dog bruges samme materiale, som det eksisterende byggeri, og tilbygninger skal udformes på en måde, der harmonerer med den bestående bebyggelse.

12. Ved genopførsel fx efter brand kan der dispenseres fra § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden, hvis bebyggelsen opføres som den oprindelige bebyggelse.

13. Skiltning og reklamering må kun finde sted med Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

1. Hegn i nabo- og vejskel må kun etableres som levende hegn.

2. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, have eller til landbrug, og skal med beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.

§ 11 Vedtagelsespåtegning

Forslaget til lokalplan nr. 87 er godkendt af Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 22. marts 2006.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

I henhold til Lov om planlægning har Nørre Aaby Kommunalbestyrelse den 30. august 2006 vedtaget lokalplan nr. 87 endeligt.

Hanne R. Christensen
Borgmester

/ Vibeke Nørby
Forvaltningschef

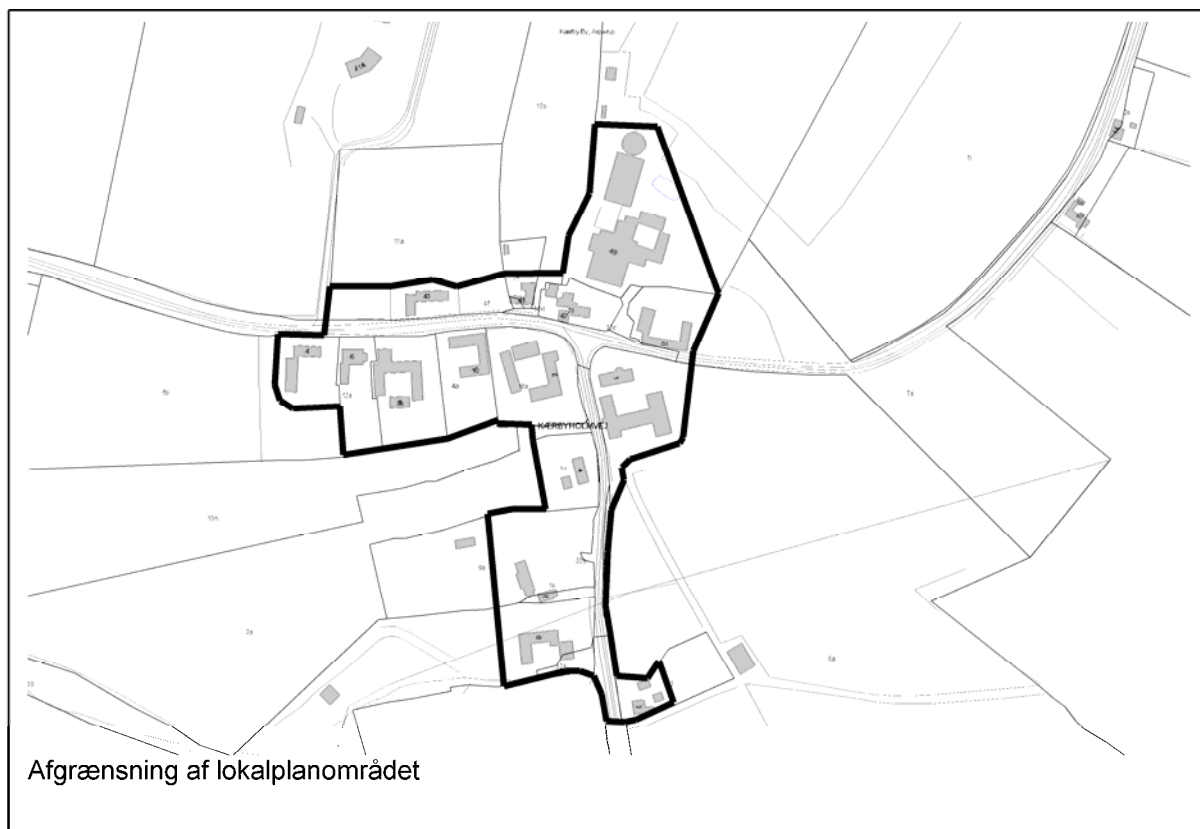
Dato for Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan.

Dato: 12. september 2006



§ 12 Tinglysning

KORTBILAG



LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning

Fyns Amt har i 1992 beskrevet Kærby som en bevaringsværdig landsby.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om områdets anvendelse til boligformål.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

- | | |
|---------------------------|--|
| a. Regionplanen | Lokalplanområdet ligger inden for kystzonen i et større sammenhængende landskabsområde. |
| b. Kommuneplanen | Lokalplanområdet er i Kommuneplan 1998 tillagt boligområde B.3.1. |
| c. Spildevandsplan | Området vil blive omfattet af spildevandsplanen med offentlig kloakering. Spildevandet vil blive afledt til Nørre Aaby Renseanlæg. |
| d. Vandforsyning | Lokalplanområdet ligger inden for Føns og Omegns Vandværks forsyningsområde. |
| e. Varmeforsyning | Lokalplanområdet er med individuel opvarmning. |

Lokalplanens visuelle påvirkning af omgivelserne

Del af området er beliggende inden for kystnærhedszonen, og derfor skal evt. fremtidig nyudstyknings af ejendomme inden for lokalplanområdet vurderes i forhold til det åbne landskab.

De to udpegede muligheder for en fremtidig udstykning vil have karakter af huludfyldning i og afrunding af den eksisterende husrække på den nordlige side af Kærbyvej. Der er ligeledes bebygget på den sydlige side af vejen, så en evt. fremtidig bebyggelse på de to udpegede områder indenfor lokalplanområdet vil derfor ikke have nævneværdig betydning for de landskabelige værdier i området.

Miljøvurdering i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen antages ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der er derfor ikke udarbejdet en miljøvurdering af lokalplanforslaget.