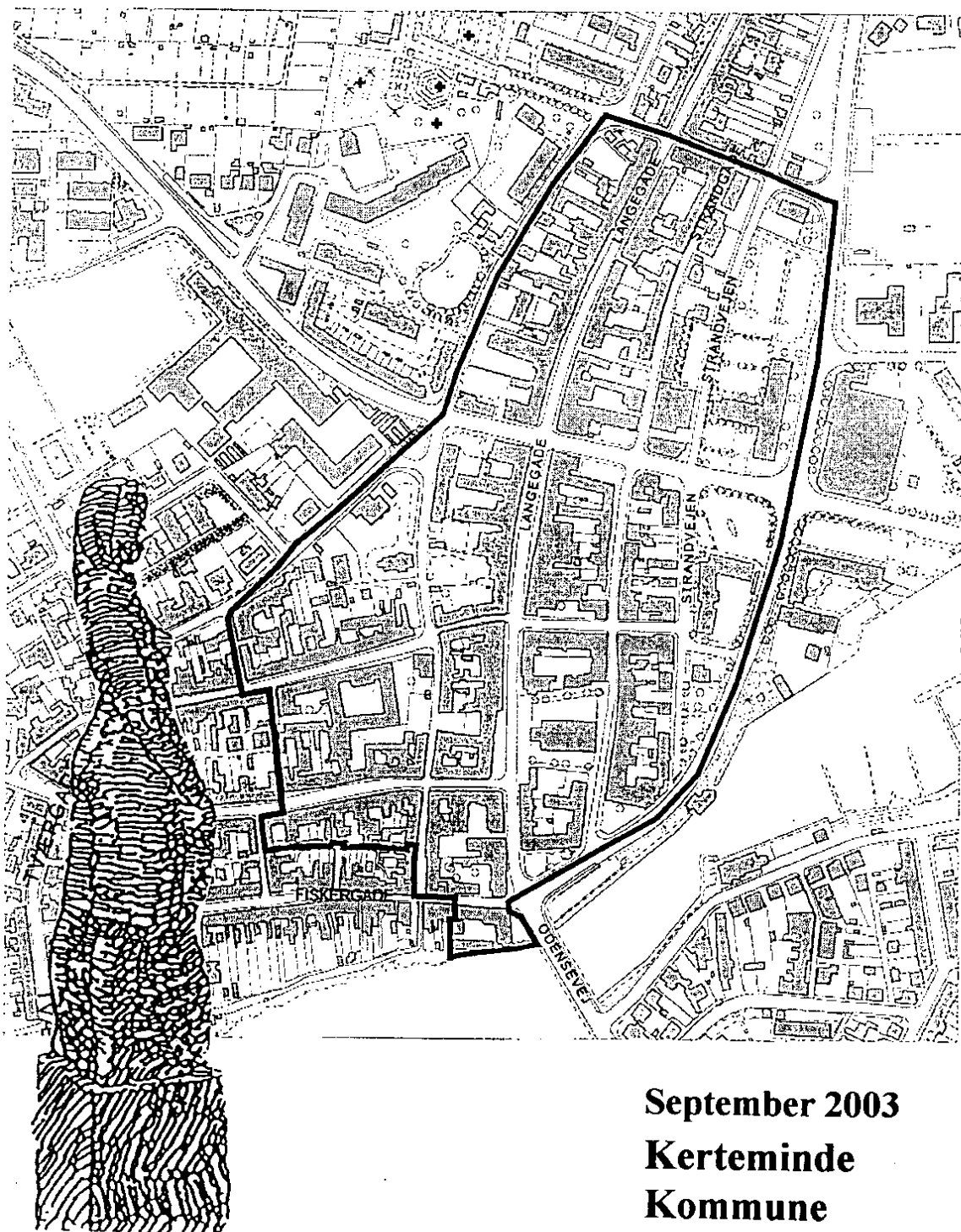


Bevarende Lokalplan nr. 80

Kerteminde Bymidte



September 2003
Kerteminde
Kommune

Bevarende Lokalplan nr. 80 - Kerteminde Bymidte

Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan kan siges at være en lokal lov, der fastsætter bindende regler for anvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, placering og udformning af bebyggelse, hvilke materialer der skal bruges m.m., bevaring og fællesarealer m. v. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Lokalplanen medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende, lovlig anvendelse af en ejendom. Men skal der foretages ændringer i de eksisterende forhold, f.eks. ved nybyggeri eller større ombygninger, må det kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. Lokalplanen medfører altså ingen handlepligt for den enkelte grundejer.

Ud over de nødvendige bestemmelser i §-form in-

deholder lokalplanen altid et eller flere kortbilag, der anskueliggør planens bestemmelser.

Lokalplanen tinglyses på de ejendomme, der omfattes af den. Derfor kan man altid få kendskab til planens eksistens ved at undersøge ejendommens blad i tingbogen.

Det er et grundlæggende princip i lokalplanlægningen, at offentligheden inddrages, før der vedtages en plan. Et forslag til lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger, før den kan vedtages endeligt.

Lovens hovedidé er altså, at byrådets beslutning skal træffes i størst mulig offentlighed. Til gengæld er den vedtagne lokalplan juridisk bindende for den enkelte grundejer.



Lokalplanområdet set fra inderhavnen.

Indholdsfortegnelse

	Side		Side
Lokalplanens redegørelse			
Hvad er en lokalplan?	02	§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
Lokalplanens baggrund	04	For hele lokalplanområdet gælder	24
Lokalplanområdet	05	Stk. 1, Generelle bestemmelser	
Lokalplanens indhold	09	Område 1, 2 og 3 samt matr nr. 1 a i område 5:	24
Forhold til anden planlægning	13	Stk. 2, Eksisterende bebyggelse må ikke ændres uden tilladelse	24
Tilladelser fra andre myndigheder	17	Stk. 3, Tage og gesimser	25
Lokalplanens bestemmelser		Stk. 4, Gavle	25
§1 Formål	18	Stk. 5, Skorstene og tekniske anlæg	25
§2 Område- og zonestatus	18	Stk. 6, Kviste og tagvinduer	25
§3 Anvendelse	19	Stk. 7, Facader	26
Område 1: Bevarings- og centerområdet omkring Langedgade og Vestergade	19	Stk. 8, Baldakiner og Markiser	26
Stk. 1, Centerfunktioner og boliger		Stk. 9, Skilte belysning og facadeudstyr	26
Område 1A: Omkring Kerteminde Kirke	20	Stk. 10, Porte	27
Stk. 2, Særlige centerfunktioner		Stk. 11, Vinduer og yderdøre	27
Område 2: Nyere centerområde (Nettokarreen)	20	Stk. 12, Butiksfacader og facader for erhverv	27
Stk. 3, Boliger butikker og publikumsorienteret service		Stk. 13, Altaner, tagterrasser, elevatorer, udv. trapper og svalegange	27
Område 3: Bevaringsområdets haveboligområde	20	Stk. 14, Udhuse, garager, carporte, overdækninger o.l.	28
Stk. 4, Haveboliger		Stk. 15, Farver	28
Område 4: Rådhusområdet	20	Område 4 og 5	
Stk. 5, Offentlige og private institutioner, parkering m.v.		Stk. 16, Bestemmelser om tilpasning af bebyggelse, hus dybde og tagform m.v.	28
Område 5: Trafikpladsområdet	20	§10 Ubebyggede arealer	28
Stk. 5, Offentlige og private institutioner, parkering m.v.		For hele lokalplanområdet gælder	
§ 4 Detailhandel	20	Stk. 1, Generelle bestemmelser	28
§ 5 Udstykning	20	Område 1 og 2	
§ 6 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20	Stk. 2, Særlige bestemmelser	28
§ 7 Bevaring af bebyggelse	21	Stk. 3, Særlige bestemmelser Kerteminde Kirke og Torv	29
§ 8 Bebyggelsens omfang og placering	22	Område 4 og 5	
Område 1: Bevarings- og centerområdet omkring Langedgade og Vestergade	22	Stk. 4, Særlige bestemmelser	29
Stk. 1-7, Generelle byggebestemmelser	22	§ 11 Ledningsanlæg	29
Stk. 8-12, Forhusbebyggelse	23	§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen	29
Stk. 13, Bebyggelse ved Ndr. Kirkerist	23	§ 13 Miljø	30
Stk. 14, Baghusbebyggelse	23	§ 14 Jordforurening	30
Område 2: Nyere centerområde (Nettokarreen)	24	§ 15 Ophævelser af servitutter	30
Stk. 15, Byggebestemmelser	24	§ 16 Ophævelser af byplaner og lokalplaner	30
Område 3: Bevaringsområdets haveboligområde	24	§ 17 Tilladelser fra andre Myndigheder	30
Stk. 16, Byggebestemmelser	24	§ 18 Lokalplanens retsvirkninger	30
Område 4: Rådhusområdet	24	§ 16 Vedtagelsespåtegning	31
Stk. 17, Byggebestemmelser	24		
Område 5: Trafikpladsområdet	24		
Stk. 18, Byggebestemmelser	24		
		Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 1995 - 2007	31
		Kortbilag	
		Kortbilag 1 – Matrikulære forhold	
		Kortbilag 2 – Lokalplankort	
		Kortbilag 3 – Bevaringsforhold	
		Kortbilag 4 – Bebyggelsesforhold for område 1	
		Kortbilag 5 – Vejledende illustrationsplan Torveområdet	
		Kortbilag 6 – Trafikale forhold	

Redegørelse:

Lokalplanens baggrund

Det overordnede mål med lokalplanen er at sikre bymidtens handelsmiljø samtidig med at ændringer i lokalplanområdet skal fastholde købstadspræget og fremhæve de bevaringsværdige bygninger og byrum. Kerteminde bymidte er gennem de senere år blevet forskønnet med om- og tilbygninger samt restauration og byfornyelse. En analyse af detailhandelen fra 1999 peger på, at byens varierede butiksliv er sårbart. Det er målet, at konsolidere bymidtens rolle som center med et varieret butiksliv.

Bevaringsdeklarationen har sikret de vigtigste træk, men der er ikke klare regler for, hvorledes der kan ske ændringer af butiksbebyggelse bag forhuse o. lign.

Lokalplanen skal være det administrationsgrundlag, som også kan inspirere og vejlede ejere og bygherrer, således at bymiljøet til stadighed kan forbedres til glæde for borgerne og byens gæster.

Bevaringsdeklaration og bevaringsvejledning

I 1976 vedtog Kerteminde Byråd, at tinglyse en bevaringsdeklaration på de omkring 500 ejendomme, som udgør den gamle, historiske bykerne. Deklarationen betyder, at bebyggelsens ydre fremtræden ikke må ændres uden tilladelse fra Byrådet.

I 1983 udkom den første bevaringsvejledning "Gamle huse – nye tider" med gennemgang af de vigtigste hensyn, der skal tages for at bevare bebyggelsens præg ved renovering og andre ændringer.

Som yderligere støtte for bestræbelserne for at bevare bygningernes oprindelige præg, som ofte var blevet sløret gennem ændringer, som det især skete i 60'erne, udgav Kerteminde Museum en registrant "Historiske huse i Kerteminde" i 1989.

I 2001 udkom en revideret bevaringsvejledning, hvor fotos af vellykkede renoveringer i bevaringsområdet viste, hvorledes Kertemindes særlige byggetradition kunne bevares.

Vejledningen er ligesom den første vejledning udar-

bejdet i samarbejde mellem Kerteminde Miljø- og Bevaringsforening, Museet og Teknisk Forvaltning. Principperne for renovering er godkendt af Teknik- og Miljøudvalget som udgangspunkt for kommunens administration.

Alle ejere af ejendomme inden for bevaringsområdet har fået - og nye ejere får - tilsendt bevaringsvejledningen.

Helhedsorienteret byfornyelse

Bevaringsvejledningen fra 2001 indgår som et del af et projekt for helhedsorienteret byfornyelse, som er støttet af Erhvervsministeriets Boligstyrelse.

Formålet er en helhedsorienteret gennemførelse af forbedringer af bykernens byrum og opholds- og færdselsmuligheder, kulturelle og boligsociale tilbud samt forbedringer af ejendommenes standard og vedligeholdelse.

En helhedsorienteret gennemførelse af forbedringer betyder, at alle tiltag understøtter den helhed, som er bevaringsområdets særkende. Samtidig belyses mulighederne for at løse områdets forskellige typer problemer med trafik, færdsel, handel, behov for udendørs friarealer og en forbedring af det vigtigste byrum torve- og kirkepladsen.

Med udarbejdelse af en lokalplan sikres det, at fremtidige ændringer ses i et helhedsperspektiv. Samtidig sikrer lokalplanprocessen, at alle ejere, lejere og brugere samt interesseorganisationer, foreninger, partier m. fl. inddrages i de vigtige spørgsmål.

En arbejdsgruppe nedsat af Teknisk Udvalg har i en længere periode arbejdet med løsninger til trafikal fredeliggørelse af Kerteminde Bymidte. Arbejdsgruppen - med repræsentanter fra Handelsstandsforening, Menighedsråd, Kertemindeegnens Museer, Eldreråd, Erhvervs- og Turistforening, Kerteminde Bevarings- og Miljøforening og indtil 2003 for beboerne. Arbejdsgruppen har gennemført trafikforsøg og har stået for udarbejdelse af en overordnet skitse til omlægning af Torvet omkring kirken.

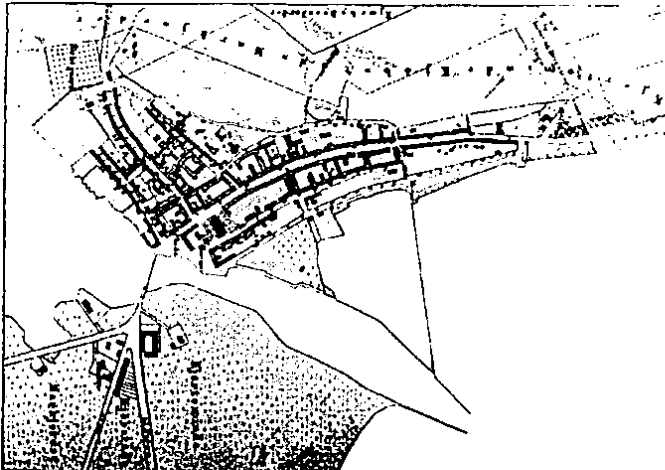
På et borgermøde den 21. januar 2003 præsente-

rede arbejdsgruppen lokalplanens principper, som ved den efterfølgende politiske behandling er blevet tilpasset en fleksibel administration.

Lokalplanområdet

Kort om bygningshistorien

Kerteminde fik købstadsrettigheder i 1413 og byens historie er indgående beskrevet i Museets trebinds værk "Kerteminde Bys Historie".



Kortet fra 1860'erne med byens grænser, som omtrent svarer til bevaringsområdet.

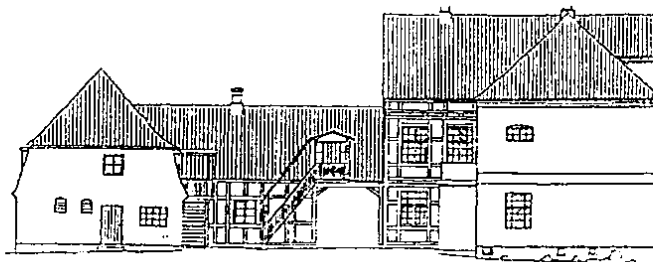
Indtil midten af 1800-tallet var langt størstedelen af Kertemindes huse opført som én-etages, sammenbyggede ejendomme. Dog fandtes der, især i Lange-gade, en del større to-etages bygninger, oftest opført som købmandsgårde. Fra omkring 1850 voksede byen såvel i omfang som i højde, idet mange af byens gamle forhuse fik påbygget en etage. Bygninger på mere end to etager hører til undtagelsen i Kerteminde. De mest markante er opført i forbindelse med anlæggelsen af Trollegade i år 1900.

Det grundmurede byggeri slog sent igennem i Kerteminde. Gennem et par århundreder var Strandgade 3 (Toldboden) den eneste bygning i grundmur - bortset fra kirken. I begyndelsen af 1800-tallet fik de første forhuse gadefacaden omsat i grundmur. Først i midten af århundredet blev det almindeligt at opføre nye huse i grundmur. Nybyggeriet fremtrådte oftest i hvide og grå nuancer.

I 1800-tallets klassicisme kom bindingsværket på mange måder i miskredit. Det var ikke velset, at en bygnings konstruktive skelet stod blottet, og stolper og tavler blev derfor påført et pudslag, der fik facaden til at ligne det grundmurede byggeri. På ma-

lerier fra datiden fremstår Kertemindes gader som brede, lave rum med kalkede vægge i dæmpede farver. Fra slutningen af 1800-tallet får mange af de nybyggede huse lov at stå i blankmur, hvor lerets blanding afgør murstenenes farve.

I byens midte er en stor del af ejendommene oprindeligt opført som købmandsgårde, der ofte senere er blevet udstykket og ombygget. I de to-etages forhuse var der en forretning i stueetagen og beboelse på 1. sal, mens alle øvrige funktioner var samlet i side- og baghuse. I sidehusene var der oftest køkken og bryggers samt pige- og karlekamre. De øvrige baghuse tjente som pakhuse, vognporte, lader og stalde. En del af baghusene har tidligere været benyttet til erhvervsformål, bl.a. som værksteder for håndværksmestre.



Fra Andresens Gårds indre. Tegning i forbindelse med restaureringsforslag.

Lokalplanområdet er Kommunecenter, bycenter og turistcenter

Lokalplanområdet rummer de vigtigste byfunktioner i kommunen såsom hovedparten af butikker og service, bibliotek, kirker, museum, rutebilstation, posthus og rådhus m.v.

Der er ikke etableret større butikker over 1000 m² i bykernen, idet byens største dagligvarebutik - Super-Brugsen på ca. 3000 m² - er lokaliseret mellem havnen og den gamle bykerne. Bymidstens butikker er centralt beliggende i forhold til kollektiv og privat trafik.

Befolkningssammensætningen er mere sammensat end i de øvrige dele af kommunen, idet der er mange ældre, enlige og unge. Indenfor området er der ca. 300 boliger.

I sommerperioden præges byen af de mange sommerhusbeboere og turister, idet byens nuværende indbyggere på ca. 6.000 fordobles i højsæsonen bl.a. med sommerhusgæster, sejlere fra marinaen, campister og gæster på hoteller og vandrehjem.

Bymidstens problemer

I programmet for helhedsorienteret byfornyelse fra juni 2001 beskrives problemerne i bymidten således:

Problemer med trafikafvikling på grund af områdets mange funktioner som bycenter, handelsstrøg, hovefærdselsåre og boligområde.

Problemer med utilstrækkelige udendørs opholdsmuligheder i byrum og i grønne områder.

Problemer med forskellige typer "svage grupper" indendørs opholdsmuligheder, og hvor der i den pågældende periode var problemer med misbrugere i ventesalen på rutebilstationen indenfor projektområdet.

Problemer med at vedligeholde købstadshusene på en måde der understreger de bevaringsværdige træk, og problemer med at sikre en tidssvarende standard for ældre udlejningsejendomme.

Det blev også blevet nævnt, at der er behov for fællesrum indendørs, men siden er der etableret en Samlingsstue i Andresens Gård, som kan lejes til fester og andre arrangementer, med en begrænset overnatningsmulighed.

Lokalplanens bestemmelser beskriver de rammer, som fremtidige ændringer i området skal overholde. Lokalplanen kan sikre, at ændringer, nybyggeri og anlæg administreres ud fra lokalplanen, men lokalplanen er ikke i sig selv en løsning på de opridsede problemer, da lokalplanen ikke medfører handlepligt.

Status for trafikløsning med trafikdæmpet Torv

Konklusionen på den gennemførte debat om trafikale løsninger i bymidten, som er beskrevet i rapporten "Forudsætninger og trafikplan for Kerteminde Midtby," fra 2001, var, at der skal ske en færdiggørelse af sivegadeløsningen med etablering af et trafikdæmpende torv. Torvet forudsættes gennemført på baggrund af nærværende lokalplan.

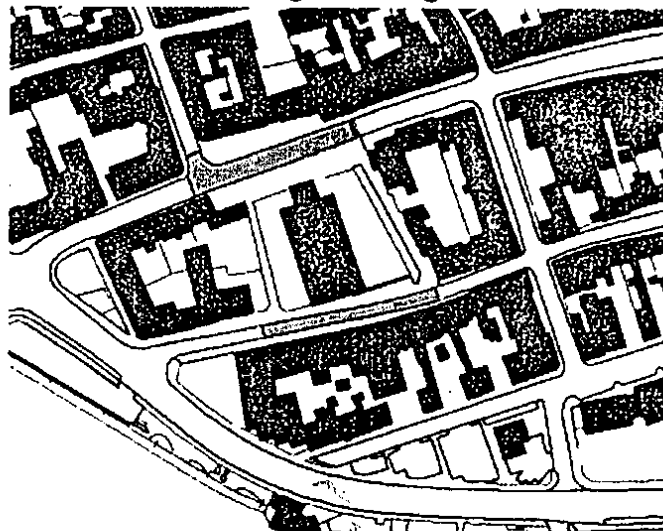
Trafikafviklingen i bymidten forudsættes fredeliggjort ved etablering af et trafikdæmpende torveområde, der spænder ud over Langedgade og Strandgade ud for Torvet og ind i Vestergade.

Kørebanearealet ud for Torvet trafikdæmpes på torvebelægningen - uden bump. Der forudsættes, at arealet omdannes til 15 km/t zone. Konsulenten har vurderet, at effekten vil være en nedsættelse af gennemsnitshastigheden og en reduktion af biltrafikken

på 15 - 25 %. Reduktionen af biltrafikken kan opnås ved, at biltrafik uden ærinde i bymidten i langt større udstrækning forventes at vælge Hans Schacksvej og Hindsholmvej, samt ved at parkeringspladserne udnyttes optimalt.

Såfremt en trafiktælling - efter etablering af et trafikdæmpet torv - viser, at trafikhastighed og fremkommelighed for fodgængere og cyklister ikke er forbedret tilstrækkeligt, forudsættes det, at det vil blive aktuelt at indføre færdselsmæssige restriktioner. En restriktion, som ville være oplagt, er at forbeholde Langedgade for ærindekørsel med et skilt „ÆRINDEKØRSEL TILLADT“. Politiet skal godkende alle færdselsmæssige ændringer.

En omlægning af Torvet som et trafikdæmpende torveområde kan efter behov inddrages i en gågade-løsning, som det også hidtil er sket ved Handelsstandsforeningens arrangementer.



Torv med trafikdæmpende foranstaltninger på en del af Langedgade og Strandgade. Se også kortbilag 5

Parkeringskonsekvenser ved torveomlægning

Der er etableret udvidelser af parkeringsarealet omkring Rådhuset gennem de senere år, hvor behovet for parkeringspladser er steget. Afstanden fra Torveområdet til parkeringspladserne foran og bag Rådhuset er ca. 2 - 400 m og en del af disse P-pladser udnyttes på hverdage indtil omkring kl. 16 af rådhusets ansatte, og resten af dagen og i weekenden kan alle pladser benyttes af borgere og besøgende, der handler eller bruger byens tilbud.

Alle offentlige ledige arealer er blevet inddraget til parkering, se kortbilag 6.

I rapporten om trafikplan er det opgjort, at såfremt alle nuværende P-pladser nedlægges på Torvet og i Strandgade ved torveomlægningen, vil det medføre en reduktion af 39 offentlige P-pladser. På Torvet omkring Langegade (24) og bag kirken i Strandgade (15).

De 24 P-pladser omkring Langegade må ikke bruges på to formiddage på hverdage, hvor arealet bruges til torvehandel, hvilket ikke har givet større trafikafviklingsproblemer, end hvad der i dag kendes i de fleste attraktive byer.

Antallet af p-pladser tæt ved Torvet søges retableret. Parkeringsarealet skal dog ikke reduceres på den vestlige side af Torvet og bag kirken i Strandgade bevares de fleste på sigt.

Der er større P-pladser bag de to banker på Langegades vestside, som er forbeholdt bankens kunder.



Kort fra rapporten om trafik med angivelse af parkeringspladser. En mulig parkering ved Valgmenighedskirken er markeret med en *

I umiddelbar nærhed af bymidten er der ikke ledige arealer, der kan indrettes til parkering. Der er i lokalplanen taget højde for, at der kan indrettes offentlig parkering på Rutebilstationens og Posthusets parkeringsplads, hvis disse funktioner skulle flytte eller indskrænke.

Der er i lokalplanens bestemmelser givet mulighed for at Rutebilstationen kan indrettes på en del af det nordligste parkeringsareal bag Rådhuset. En flytning ville forbedre parkeringsarealernes placering i forhold til bymidten, selv om det ikke ville medføre en forøgelse af parkeringspladserne.

Et forslag - som ville indfri målet om en forøgelse af p-pladserne og dermed erstatte nedlagte pladser på Torvet - er etablering af en parkeringsplads centralt i Skolegade ved Valgmenighedskirken.

Ved indretning af flere centrale P-pladser ville Langegade og baggaderne blive befriet for en del af den parkeringssøgende trafik.

Kirketorv som bymidtens centrale byrum

Lokalplanen fastlægger rammer for en ombygning af et udvidet Torv, der omspænder kirken og forudsætter en mindre reduktion af kirkens grønne omgivelser langs Nordre Kirkerist.

Torvet vil, som det ses på kortbilag 5, inddrage Langegade og Strandgade og give adgang til Museumshaven, Toldbodhaven og Andresens Gård.

Principperne for en udvidelse af torvearealet og en forbedring af byrummet er beskrevet med forskellige løsningsprincipper i rapporten "Forslag til nyt kirketorv i Kerteminde" fra 2001 samt i kommunens forslag til „Bedre Byrum“ udpeget til støtte af Realdania-fonden marts 2003.

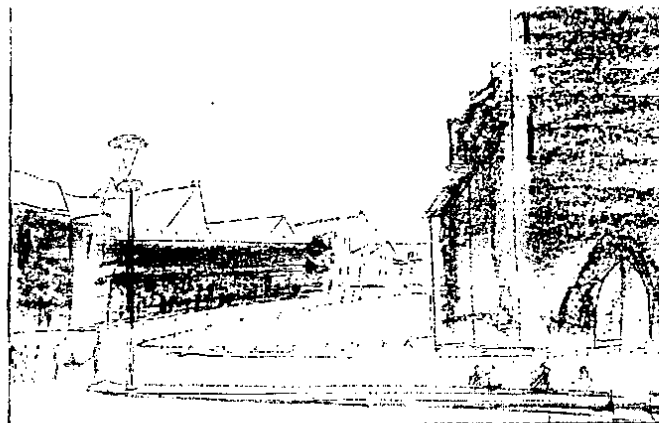


Illustration fra forslaget til „Bedre Byrum“ med „Kirkebænken“ langs Nordre Kirkerist, set fra Langegade

Lokalplanen fastlægger området omkring Torvet – inklusiv det forhenværende rådhus, Museet, Toldboden og en del af matr.nr. 45 Kerteminde Bygrunde ved "Benner's Kiosk" – som et område, der forbeholdes rekreative og kulturelle funktioner. Bestemmelsen, om at områdets anvendelse primært skal være til offentlige, rekreative formål, betyder, at private kan forlange, at kommunen overtager ejendommen eller dele heraf under visse omstændigheder, og at kommunen tilsvarende kan overtage ejendommen.

Det skal understreges, at eksisterende lovlig anvendelse af denne og andre ejendomme kan fortsætte som hidtil, da lokalplanens bestemmelser ikke medfører handlepligt.

Forbedring af byrummet med ny mur med indbygget bænke langs Nordre Kirkerist

Byrummet omkring Torvet og Kirken er langs Langegade præget af velproportionerede facader i 2½ etage samt en mur langs Søndre Kirkerist, som danner et smukt afgrænset byrum. Derimod består facaderne mod Nordre Kirkerist af en række lave meget, uensartede bygninger, der danner en usammenhængende facade, som domineres af "Trollegården's" 3-etages gårdfacade, som arkitektonisk set er udformet som en bagside. En ændring af facaderne langs Nordre Kirkerist er afgørende for et helstøbt byrum omkring kirken.

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres en sammenhængende smal bygning med karakter af en teglstensmur indrettet med bænke langs Nordre Kirkerist, som afslutter byrummet. Muren giver - via en port - adgang til Museumshaven, og giver adgang til en ny toiletbygning, og til cykelskure etc. Lokalplanen fastlægger en maximal højde på bygningen på 6 m fra terræn til teglstensafslutning.

En udvidelse af Nordre Kirkerist vil muliggøre en flytning af torvehandlen fra placeringen foran kirken til Nordre Kirkerist.

Sammenhæng mellem Bymidte og havn

Der indgår bestemmelser om, at sikre sammenhængen mellem bymidten og havneområdet ved at det fastlægges, at der langs Hans Schacksvej mellem Strandvejen og Hindsholmvej ikke må opføres bebyggelse, som reducerer udsigten til havnen fra bymidten. Herved bevares udsigten fra bymidten til havneområdet. Lokalplanen indeholder også en bestemmelse, som muliggør, at Trollegade kan forlænges til Hindsholmvej, for at muliggøre en visuel forbindelse til havnen.

Behovet for byfornyelse og renovering

Der er gennemført 4-5 byfornyelser med byfornyelsesstøtte til forbedring af bymidtens ejendomme i Strandgade og Langegade, og endelig er Andresens Gård og Muusgården blevet restaureret.

Det vurderes, at enkelte ejendomme med lejeboliger kunne have behov for byfornyelse.

Herudover fremtræder bebyggelsen meget velholdt, og der er specielt i de senere år gennemført mange bevarende tiltag.



Eksempel på en vellykket renovering af en butiksfacade i Langegade

Der er sket en udvidelse af boligantallet ved private renoveringer og tilbygninger gennem de senere år.

Der er behov for en renovering af biblioteket, der er lokaliseret ved Torvet. Denne placering er meget central. Ejendommen, som rummer bibliotek og flere offentlige funktioner, er en karakteristisk bygning med et tårn, som afslutter den brede torvedel ud for Kerteminde Kirke midt på Langegade. Bygningen er opført som Rådhus efter en arkitektkonkurrence i 1907. Oprindeligt var der en arrest mod Langegade, som er nedrevet og har efterladt et hul mod Kattestræde.

Lokalplanen fastlægger, at der må opføres en mur mod Kattestræde og en begrænset udvidelse af bebyggelsen. Der er udarbejdet et projekt til en bibliotekshave i gårdarealet.

Nuværende bebyggelsesforhold

De fleste ejendomme i handelsgaden Langegade, samt Trollegade, er ret intensivt udnyttede i dag. Kun i Skolegade og på de smalle matrikler på de nordlige ejendomme mod Strandvejen består bebyggelsen i dag af fritliggende bygninger.

Flere af de centrale ejendomme har en bebyggelsesprocent på omkring 200.

Bebyggelsesprincippet i handelsgaderne med butikstilbygninger i stueplan bag forhusbebyggelsen har medført, at ejendommene har vanskeligt ved at indfri krav til friareal og parkering.

Kommunens undersøgelse af bebyggelsens etagearealer viser, at der indenfor lokalplanens bevaringsområde dvs. vest for Strandvejen er en gennemsnitlig bebyggelsesprocent på ca. 80. Det samlede etageareal er på ca. 57.500 m² - heraf udgør erhvervsetagearealet ca. 27.500 m² svarende til 48% af etagearealet, mens de 52% er boligetageareal med en gennemsnitlig boligstørrelse på 87 m².

For alle ejendomme omkring Langegade er den gennemsnitlige bebyggelsesprocent godt 100. Det samlede etageareal ca. 34.500 m² hvoraf 17.200 m² er erhverv svarende til 50% af etagearealet.

Behovet for udvidelse af butiksarealet i Bymidten og andre ændringer

Amtets analyse af detailhandelen fra 1999 konkluderer, at Kertemindes detailhandelsareal ikke er intensivt udnyttet. Der er en tilsvarende situation i de øvrige købstadsbyer på Fyn.

Ifølge rapporten er der ikke umiddelbart mangel på arealer til udvidelse af detailhandelen.

Der kan først og fremmest forventes ønsker om at ændre butiksindretninger herunder ved ombygninger og anvendesskift, hvor formålet med lokalplanen er at angive grundlaget for ændringer.

En vurdering af den bevaringsværdige bymidte viser, at der ikke umiddelbart er mulighed for at placere eksempelvis en større dagligvarebutik på omkring 1000 m² bruttoareal med tilhørende parkeringspladser.

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter den centrale del af Kerteminde by med størstedelen af bycenterfunktionerne afgrænset af Hindsholmvej, som i princippet er en omfartsvej i forhold til handelsgaden Langegade.

Lokalplanområdet opdeles, som vist på kortbilag 2

Område 1 Bevarings- og centerområdet omkring Langegade og Vestergade

Område 2 Nyere centerområde med bevaringshensyn (Netto-karreer).

Område 3 Bevaringsområdets haveboligområde.

Område 4 Rådhusområdet

Område 5 Trafikpladsområdet

Lokalplanen erstatter byplanvedtægter, lokalplaner samt bevaringsdeklarationen m.v., som hidtil har været udgangspunkt for administrationen af området. Lokalplanen viderefører de hidtidige bestemmelser, som er relevante, og supplerer med nye bestemmelser om bl.a. detailhandel.

I forhold til de ældre lokalplaner indeholder denne lokalplan ajourførte regler for ombygninger.

Bevaring

Lokalplanen fastlægger, at næsten hele lokalplanens bebyggelse langs de gamle gader skal bevares og ikke må nedrives, enten fordi bygningerne i sig selv har høj bevaringsværdi, eller fordi de understøtter den bevaringsværdige helhed og gadebilledet.

For lokalplanens karreer med blandet, ældre købstadsbebyggelse er lokalplanens bestemmelser en fortsættelse af hidtidig administrationspraksis. Ved at erstatte bevaringsdeklarationen med en lokalplan opnås mere tidssvarende juridiske spilleregler.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om, at ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden og nybyggeri skal ske i overensstemmelse med den stedlige byggetradition med hensyn til udformning og materialevalg samt med hensyntagen til gadebilledet. De enkelte bestemmelser svarer til anbefalingerne i „Bevaringsvejledningen“ fra 2001.

Anvendelse af Centerområder (område 1, 2 og 3)

Bestemmelserne om anvendelse skal sikre bykernen som et centerområde med helårsboliger.

Centerfunktioner, der kan etableres uden Byrådets særlige tilladelse, er: detailhandel (herunder torvehandel), publikumsorienteret offentlig service, her-

under bibliotek, kirke, museum, udstillings- og mødelokaler, publikumsorienteret mindre håndværk og kunsthåndværk (som miljømæssigt ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne) samt parkering og friarealer.

For at sikre, at en tilstrækkelig andel af arealerne forbeholdes ovenstående, må følgende kun etableres med Byrådets særlige godkendelse: bank- og forsikringsvirksomhed, hoteller- og lignende overnatningsfaciliteter, restauranter og cafeer, biograf, klinikker samt privat service som eksempelvis advokat, revisor og ejendomsmægler.

Ved godkendelsen vil Byrådet lægge vægt på, at virksomheden i sin helhed passer ind i det traditionelle købstadsmiljø og harmonerer med anvendelsen til boligformål. Eksempelvis vil spillehaller ikke harmonere hermed.

Lokalplanen fastlægger, at stueetagen bør anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service langs Langegade, for at denne gadestrækning kan opretholdes som handelsgade med et varieret udbud af butikker og andre publikumsorienterede serviceerhverv. Det muliggøres at 1. sal kan anvendes til detailhandel.

Anvendelse af området omkring Torvet

For at fastlægge retningslinierne for en omlægning af Torvet omkring Kerteminde Kirke, som fremhæver kirken og forbedrer opholdsmulighederne, viser kortbilag 5 en skitse med forslag, som udvider Nordre Kirkerist, således at den nuværende torvehandel omkring kirken kan flyttes til Nordre Kirkerist. Endvidere muliggør lokalplanen, at der kan ske en forbedring af byrummet omkring Nordre Kirkerist ved opførelse af en ny mur langs Nordre Kirkerist. Muren kan udvides til en overdækket bæk. Muren skal give adgang til museumshaven og en ny toiletbygning.

Endelig muliggør lokalplanen, at et ubebygget privat friareal ved Søndre Kirkerist inddrages i det offentlige areal i sammenhæng med den tilgrænsende have ved Toldboden, som er offentlig ejet.

Anvendelse af områderne til offentlige formål mellem Strandvejen og Hindsholmvej

Byens nyere del mellem Strandvejen og Hindsholm-

vej (område 4 og 5) fastlægges til parkering med rutebilstation, offentlige formål såsom administration, offentlig og privat service og institutioner. Ved større byggeprojekter forudsættes der udarbejdet supplerende lokalplan.

Fredet og bevaringsværdig bebyggelse

Bestemmelserne fra bevaringsdeklarationen om at bebyggelsen og dens omgivelser skal bevares indgår i et afsnit om bevaring af bebyggelse inden for bevaringsområdet.

Der er på kortbilag 3 en oversigt over lokalplanområdets bygningers bevaringsværdi med nedenstående opdeling af bebyggelsen:

- Kirker (efter særlig lovgivning),
- Fredet bebyggelse,
- Bygninger med høj bevaringsværdi,
- Bevaringsværdige bygninger, som understøtter gadebilledet.

For enkelte ejendomme er både forhuse, baghuse og/eller sidehuse bevaringsværdige, men det er overvejende forhusbebyggelsen, som er vurderet bevaringsværdig og markeret på kortbilaget med^{net} bevaringsværdier.

Der er enkelte bevaringsværdige gårdmiljøer, vist på kortbilag 3, som er pålagt bestemmelse om bevaring.

Det er især den typiske „ikke-tilpassede bebyggelse fra 60'erne“ og frem, som ikke er pålagt bevaringsbestemmelser.

Bestemmelserne i lokalplanens afsnit om bebyggelsens ydre fremtræden er meget detaljerede, fordi selv mindre ændringer kan skade de enkelte bygningers arkitektoniske udtryk og virke uheldig i det samlede gadebillede.

Lokalplanen fastlægger, at for bebyggelse af høj bevaringsværdi skal ændringer af bebyggelsen være i overensstemmelse med bygningens oprindelige udseende. For øvrige bygninger skal ændringer overholde lokalplanens bestemmelser.

- Bevaringsvejledningen ”Gamle huse – nye tider, råd og vink om restaurering af gamle Kertemindehuse” indeholder mere detaljerede beskrivelser af de forhold, der bør vurderes ved ombygning og vedligeholdelse, mens lokalplanen opsamler det administrations

grundlag, som gælder ved ændringer af bebyggelsens ydre og ved nyt byggeri eller ved ændret anvendelse m.v.

- I Kerteminde Byhistoriske Arkiv, Strandgade 5, er der mulighed for at søge oplysninger om en bygnings tidligere udseende.

Bebyggelsens omfang og placering

For Bevarings- og centerområdet (område 1) fastlægger lokalplanen:

For ejendomme langs Langedgade, Trollegades sydlige side, Pal. Mullers Plads, samt den sydlige ejendom på Strandgade (matr. nr. 42 Kerteminde Bygrunde), Odensevej, og Hans Schacksvej, som vist på kortbilag 4, må ny bebyggelse højst opføres bebyggelse i 2 ½ etage med en max. højde på 13 m fra terræn til tagkrop.

For ovennævnte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100.



Eksempel på en gennemført ombygning af bevaringsværdig bebyggelse i Langedgade nord for Hans Schacksvej

For de fredede bygninger i Andresens Gård og Muusgården gælder det at bebyggelsen skal fastholdes i sin nuværende udstrækning, idet der også er en bestemmelse om at der kan tillades genopførelse af fredet bebyggelse.

For ejendomme langs Strandgade, Strandvejen, Vestergade, Fiskergade, Sønderstræde, Kattestæde, Skolegade, Peter Møllerstræde, Præstegårdsstræde, Rebslagerstræde, Præstegade, Bødkerstræde og Nørregade, som vist på kortbilag 4, må ny bebyggelse højst opføres i 1 ½ etage med en max. højde på 8,5 m fra terræn til tagkrop. For ovennævnte ejendomme må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70.

For ejendomme som er beliggende mellem to gader, med forskellig byggemulighed, f.eks. Langedgade og Strandgade, gælder en maximal etagehøjde på 2½ etage mod Langedgade og 1½ etage mod Strandgade. Hele ejendommen er omfattet af be-

byggelsen om en maksimal bebyggelsesprocent på 100.

Såfremt der tillades en udstykning i to ejendomme mod henholdsvis Langedgade og Strandgade får ejendommen mod Strandgade en maximal bebyggelsesprocent på 70.

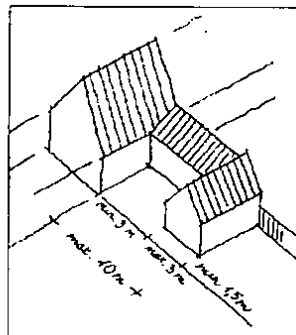
Ved hjørnebebyggelser fastholdes dog en maximal bebyggelsesprocent på 100.

Det fastlægges, at der uanset bebyggelsesprocent kan tillades indretning af boliger i eksisterende ikke-udnyttede tagetager, når der mindst findes et friareal svarende til de eksisterende boligers behov på 25% af boligetagearealet.

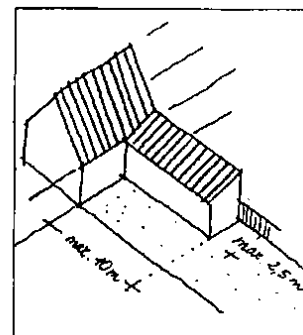
Variationen på gadestrækningerne fastholdes, da de fleste af de bygninger i Langedgade, der er i 1½ etage, er vurderet som bevaringsværdige, og derfor forudsættes bevaret.

Bymidtens velbevarede bebyggelsesmønster med lange, smalle karreer omkring Langedgade skal fastholdes.

Udbygning af bevaringsværdig forhusbebyggelse kan ske ved at tilføje lavere mellembygning og/eller baghus. Der forudsættes ved baghusbebyggelse en samlet bebyggelsesplan for ejendommen.



Baghusbebyggelse kan opføres som sidehus med baghus og som sidehus



For ejendomme på den sydlige side af Vestergade mellem Sønderstræde og Præstegårdsstræde, samt på den nordlige side af Præstegade mellem Skolegade og Bødkerstræde skal baghusbebyggelse placeres inden for en linie i max. 10 m's afstand fra forhusets gårdfacade.

For ejendomme langs Langedgade muliggøres en mere intensiv udbygning til butikker og anden publikumsorienteret service i stueplan mod gård-

siden. Der skal dog friholdes mindst 2,5 m af forhusets bagfacade, for at der kan gives adgang til forhuset fra gårdsiden bl.a. af hensyn til brandredning m.v.

Ved ombygninger langs Langegade og Hans Schacksvej af bebyggelse, som ikke jf. kortbilag 3 er bevaringsværdig og er markeret med 2½ etage på kortbilag 4 muliggøres der arkitektoniske variationer, som harmonerer med gadebilledet ved f.eks. opførelse af tårne o.l. med en højde på 15 m, der således overstiger den normale maximale højde på 13 m.

For alle ejendomme er det overordnede princip, at hovedbebyggelsen placeres i gadelinien som sluttet bebyggelse gavl mod gavl.

I Nettokarreen - område 2, må der kun opføres erhvervsbebyggelse i 1 etage og boligbebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage med en max. bebyggelsesprocent på 90 for området som helhed.

I haveboligområdet - område 3, må der kun opføres åben lav bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage med en max. bebyggelsesprocent på 35.

I Rådhus-området - område 4, må der opføres bebyggelse i 2 etager med en udnyttet tagetage, og bebyggelsens højde må ikke overstige 13 m.

I Trafikpladsområdet - område 5, må der opføres bebyggelse i 1 etage med en udnyttet tagetage, og bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

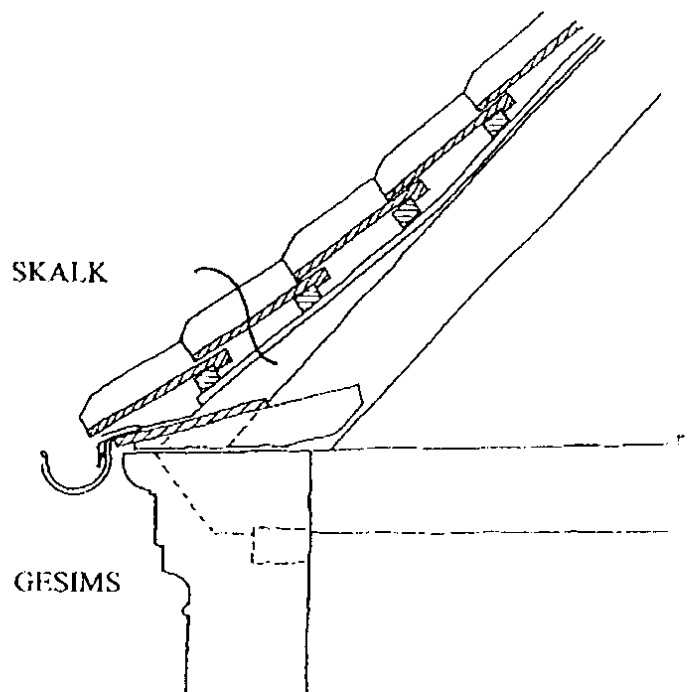
Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden sigter på at angive, hvorledes de bevaringsværdige træk bevares ved ombygninger og nybyggeri samt ved skiltning m.v., indenfor område 1, 2 og 3, som har været omfattet af bevaringsdeklarationen.

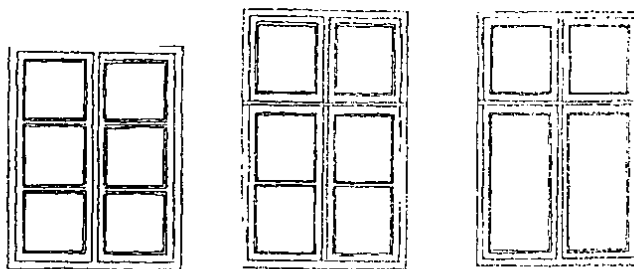
Der er i lokalplanens § 9 bestemmelser om at der til tagdækning på forhusbebyggelse kun må anvendes røde, uglaserede vingeteg, som er karakteristiske træk for Kerteminde By.

For område 1, 2 og 3 er der bestemmelser der sikrer bebyggelsens købstadspræg med hensyn til:

- Tage og Gesimser,
- Gavle,
- Skorstene og tekniske anlæg,
- Kviste og tagvinduer,
- Facader, Baldakiner og markiser,
- Skilte belysning og facadeudstyr,
- Porte,
- Vinduer og yderdøre,
- Butiksfacader og facader for erhverv,
- Altaner, tagterrasser, elevatorer, udvendige trapper og svalegange, og
- Farver.



Tage skal dækkes med røde vingeteg og i området vest for Strandvejen skal de opskalkes, så de får et svaj.



Eksempler på traditionelle sprossevinduer

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, om at der skal tilstræbes et grønt præg i lokalplanområdet. Dette sikres ved at bevare træer i videst muligt omfang og ved plantning af opstammede bytræer samt ved at indrette parkeringsområder med et grønt præg.

Udendørs opholdsarealer og parkeringsanlæg bør

anlægges som fællesanlæg, hvor de enkelte ejendomme ikke indhegnes, hvilket muliggør placering af opholdsarealer med optimal solorientering m.v.

For Bevarings- og centerområdet (område 1) og det nyere centerområde med bevaringshensyn (Netto-karreen), fastlægger lokalplanen, at udendørs opholdsarealer eksklusiv tilkørsels- og parkeringsarealer skal udgøre mindst 25 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet. I Rådhus- og trafikpladsområdet (område 4 og 5) skal det udgøre mindst 25 % af etagearealet.

Med hensyn til parkering skal der indenfor området anlægges en parkeringsplads pr. bolig og parkeringspladser til erhverv skal anlægges i henhold til Kerteminde Kommunes parkeringsregulativ.

Forhold til anden planlægning

Regionplan 2001 - 13 fastlægger bymidteafgrænsning for detailhandel og butiksstørrelser

I regionplanen er Kerteminde bymidte afgrænset til lokalplanområdet samt SuperBrugsen og en del af havneområdet, som på sigt eventuelt kan udgøre et potentielt område for detailhandel.

Regionplanen fastlægger maximale butiksstørrelser på 3.000 m² for dagligvarer, 1.000 m² for specialvarer, som ikke er aktuelt for lokalplanområdet, hvor store butiksenheder vil ødelægge bebyggelsesmønsteret.

Regionplan 2001 - 13 fastlægger et maksimalt bruttoetageareal til udvidelse af den eksisterende detailhandel for den samlede afgrænsede bymidte på 6.500 m².

Regionplanen fastlægger, at der skal føres et arealregnskab for rummeligheden for bruttoetageareal til detailhandel.

Analyse af detailhandelen i Kerteminde

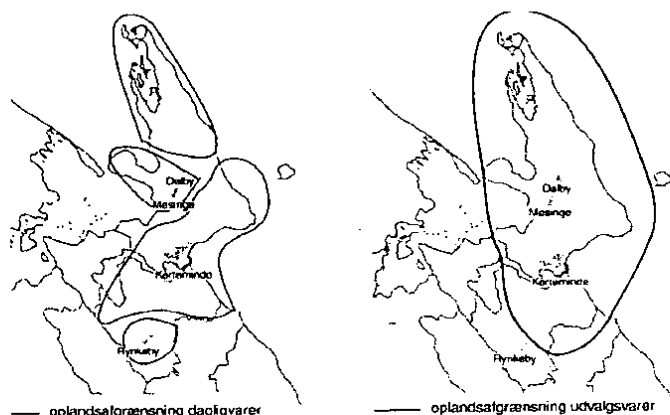
Kommune 1999 i forbindelse med Regionplanen

Analysen blev udarbejdet på samme grundlag for hele Fyn. For Kerteminde Bymidte er nedenstående uddrag af sammenfatningen af betydning for planlægningen:

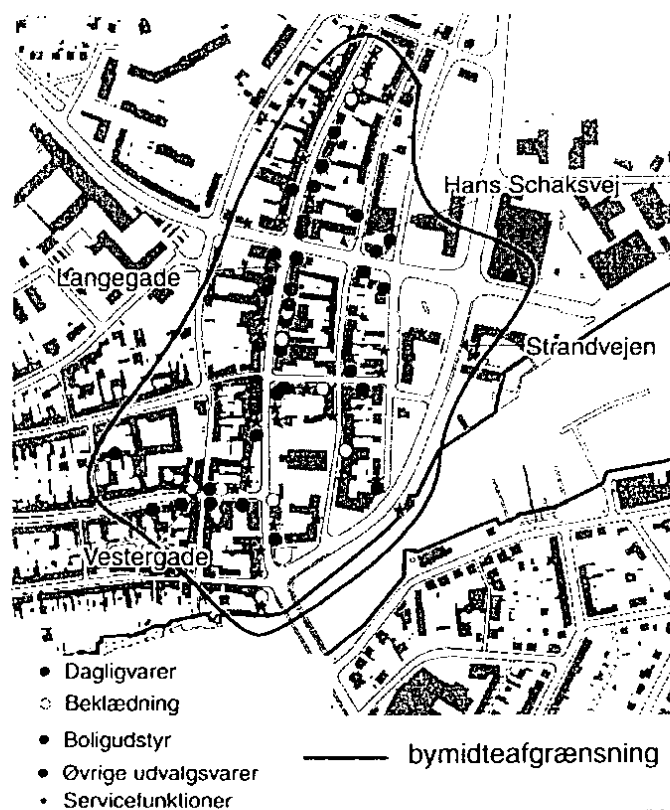
Der blev registreret 81 butikker i kommunen, hvoraf de 54 lå i Kerteminde by omfattende 38 udvalgs-

varebutikker. Vurderingen var, at Kerteminde by overordnet set er en attraktiv by med en række kvaliteter og en intim atmosfære med en god detailhandel med en række attraktive butikker.

Generelt blev det vurderet, at detailhandelen i Kerteminde har et vist niveau. Med en afstand på omkring 15 - 20 km til det større udbud i Odense har Kerteminde bys detailhandel relativt mange forbrugere, der vælger detailhandelen her fremfor i Odense. Omvendt har man ikke noget nævneværdigt opland udenfor kommunen, da nabokommunerne ligger forholdsvist tæt på Odense.



Oplande for dagligvarer og udvalgsvarer



Opgørelsen af arealer i 1999 viste, at kommunens bruttoareal for detailhandel i alt var 21.700 hvoraf 13.400 m² var i Kerteminde Bymidte og hovedpar-

ten (ca. 9000 m²) indenfor lokalplanområdet. I den efterfølgende gennemgang af detailhandelen i Regionplanen konkluderes det, at bymidtens detailhandel er meget udsat på grund af beliggenheden så tæt ved Odense bymidte og dens aflastningscenter ved Rosengården.

Kommuneplan 1995-2007 og kommuneplantillæg nr. 11

Kommuneplanen fastlægger, at der i område 1 ikke må indrettes eller opføres dagligvarebutikker med et større salgsareal end 250 m². Dette er i modstrid med Byrådets mål om at der skal sikres et koncentreret og varieret handelscenter og være mulighed for udskiftning af nuværende butikker eller etablering af nye.

I kommuneplantillægget fastlægges det max. bruttoetageareal for dagligvarebutikker til 1000 m² og 500 m² for udvalgswarebutikker inden for den bevaringsværdige bymidte.

Formålet med kommuneplantillægget er at konsolidere byens rolle som center for handel og service med mere fleksible rammer for udskiftning og udvikelse af centerfunktioner. Samtidig skal alle ændringer bygge videre på Kerteminde bys særlige kvaliteter som en velbevaret købstadsby, hvor ændringer i bymidten skal respektere byens og bygningernes karakteristika og skala.

Kommuneplantillæg nr. 11 udvider målene for bymidtens udvikling i kommuneplanens hovedstruktur med bestemmelser om detailhandel. Tillægget indeholder ændringer af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen for Kerteminde Centerområde vedrørende det maximale bruttoetageareal for butikker, bestemmelserne om bygningshøjde for arkitektoniske bygningsdetaljer såsom tårne ved nybyggeri, og muliggør at tagetager kan indrettes til boliger uanset bebyggelsesprocent. Endelig muliggøres etablering af detailhandel over stueetagen på 1. sal.

Kommuneplantillægget sikrer, at lokalplanforslaget bringes i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg nr. 11 er vist på gult papir bagest i lokalplanen.

Helhedsorienteret byfornyelse og bygningsfornyelse

Størstedelen af lokalplanområdet svarer til projektområdet for helhedsorienteret byfornyelse. Der har i den sammenhæng været en offentlig debat om bymidten gennem flere år. Der er løbende foretaget bygningsfornyelse af enkelt-ejendomme med renoveringsbehov omkring Langegade.

Byplanvedtægter og lokalplaner og deklarationer

Gældende byplanvedtægter, lokalplaner og bevaringsdeklarationen ophæves og deres indhold indgår i lokalplanen i den udstrækning bestemmelserne stadig er relevante. De ældre byplanvedtægter nr. 1, 3 og 4 er ikke længere aktuelle, og en del af bestemmelserne i lokalplan nr. 10 for Rutebilstationen ændres. Der er relevante bestemmelser i lokalplan nr. 26 for Andresens Gård, Lokalplan nr. 27 for bl.a. Netto og for lokalplan nr. 24 for bl.a. Muus Gården, som overføres til denne lokalplan.

Bevaringsdeklarationen af 1976 lyder således: Det bestemmes i overensstemmelse med bygningsvedtægtens § 13 stk. 4, jfr. stk. 3, at den ydre fremtræden af bebyggelsen, herunder tagdækningen med røde teglsten, inden for det i § 1 nævnte område skal bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således at ændringer i disse forhold kun må udføres med byrådets forudgående godkendelse

Zoneforhold

Lokalplanens område er beliggende i byzone bortset fra et opskyllet areal langs kysten som overføres til byzone med lokalplanen. Lokalplanområdet skal forblive i byzone.

Vej- sti- og parkeringsforhold

Lokalplanområdet omfatter kommunens vigtigste overordnede veje - se kortbilag 6. Der er forbindelse til nord- og sydkommunen samt til nabokommuner og til Odense og Nyborg via amtsvejene Hans Schacksvej og Hindsholmvej, der via Langebro giver forbindelse til Odensevej. Det er amtet der er vejmyndighed for disse veje.

Lokalplanrådets øvrige vejnet består af kommu-

nale veje, private fællesveje, private passager, stier og pladser ligeledes vist på kortbilag 6.

Det største trafikale problem i området er, at mange bilister bruger byens vigtigste handelsstrøg – Lange-gade - til gennemkørsel i stedet for amtsvejen Hinds-holmvej, som er velegnet som omfartsvej, samt at Langebro trafikalt er en flaskehals, da den er den eneste forbindelse mellem nord- og sydkommunen indenfor kommunen.

Trafikale ændringer, som ikke medfører markante ændringer af det fysiske miljø kan gennemføres uden lokalplan, når vejmyndighed og politi kan godkende omlægninger af trafikken. Som tidligere nævnt, er den væsentligste ændring af trafikforholdene i lokalplanen at Torvet i Langelgade etableres som et trafikdæmpende Torv ved en fortsættelse af Langelgades renovering.

Det historiske gadenet med smalle gader vanskeliggør færdsel for ældre og gangbesværede på de smalle fortove, som findes på strækninger af Vestergade, Præstegade, Kattestrande og Fiskergade. Der er gennemført forbedringer af ramper mellem fortov og gade og tilgængeligheden indgår som en del af de seneste års trafikale omlægninger.

Ombygningen af Torvet skal efter planen tage hensyn til tilgængelighed for gangbesværede.

De store trafikårer gennem og omkring lokalplanområdet er en barriere mellem bydelene omkring amtsvejene, som kommunen ønsker at mindske i **samarbejde med amtet.**

En igangsat trafiksikkerhedsplan samt en forestående planlægning for havneområdet øst for Hinds-holmvej forventes at medføre forslag til forbedringer.

Lokalplanen muliggør en forlængelse af Trollegade til Hindsholmvej, som ville kunne skabe visuel kontakt til havnen fra Langelgade og Trollegade.

I lokalplanen opretholdes passagemulighed mellem Langelgade og Rådhuset, og gennem de gamle Købmandsgårde fra Langelgade til Vestergade via Andresens Gård og gennem Kattestrande til Præstegade. Planen eller Vestergade via Muusgården.

Endelig er det målet at give passage fra porten udfor Torvet til Kattestrande. Lokalplanens bestemmelser sigter på at bevare og reetablere porte. Offentlige og private, større parkeringspladser er vist på kortbilag 6.

Kollektiv trafik og Rutebilstationen

Lokalplanområdet er et knudepunkt for lokal og regional kollektiv trafik, som udgår fra rutebilstationen i krydset mellem Hans Schacksvej og Hindsholmvej. Bymidten er betjent af regionale busforbindelser til Odense og Nyborg med 2 -3 afgange pr. time samt med 7 lokale ruter til kommunens øvrige bysamfund på hverdage og telebus om aftenen og i weekenden.

Da selve rutebilstationens areal er meget centralt beliggende i forhold til det centrale butiksstrøg i Langelgade og Torvet kunne en flytning - ligesom det er sket i de fleste andre byer - overvejes i **samarbejde med Amtet.** Lokalplanen er ikke til hinder herfor. I givet fald bør der etableres et busstop centralt for bymidten.

Planlægning i kystzone

Lokalplanområdet, er beliggende i et fuldt udbygget byområde i byzone og den sydøstlige del af området er beliggende ud til havneløbet. Bydelens højeste bygninger ligger ud mod havneløbet.

Det er formålet med lokalplanen, at fastholde bevaringsområdets bebyggelse og bymønster samt at forbedre den visuelle forbindelse og adgang til havnen. Dette sikres bl.a. med en bestemmelse om, at der ikke må bebygges i en afstand af 15 - 20 m fra Hans Schacksvejs vejmidte, hvor ny bebyggelse vil kunne hindre udsynet fra bymidten til havnen.

De bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen muliggør, vil ikke markere sig mere end allerede eksisterende bebyggelse i området, set fra havneløbet og fjorden.

Byrådet vurderer derfor, at nærværende lokalplan er i overensstemmelse med planlovens intentioner for et kystnært areal.

Naturbeskyttelse

Kerteminde Fjord og dermed en mindre del af lokalplanområdet er omfattet af Naturbeskyttelseslovens

bestemmelser om kystnære arealer. Det betyder, at der ikke må etableres broer, hegn o.lign., som forhindrer offentlig adgang langs kysten.

Friarealer

Lokalplanområdets offentlige friarealer omfatter byrummene på Torvet omkring kirken, museums-haven, Paludan Mullers Plads og forpladsen ved Rådhuset. Områderne er vist på kortbilag 6, her vises også en udvidet plads omkring Valgmenighedskirken ved Skolegade.

Flere af lokalplanområdets ejendomme har gårdanlæg og haver, som set fra gadearealerne giver området et grønt præg.

Der er via Sønderstræde adgang til fiskermiljøet ved Lillestranden og herfra videre til offentlige friarealer langs Kerteminde Fjord ved Longen.

Der er omkring lokalplanområdet varierede friarealer som havnekajen og forpladsen ved Fjord- og Bæltcenteret, havnepromenaden, Nord- og Sydstranden samt parkanlægget på Feden og plænen ved roklubben.

Spildevand

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kerteminde bys offentlige kloaksystem, og ny bebyggelse skal tilsluttes dette.

Vandforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kerteminde Kommunale Vandforsyningsområde, og der er tilslutningspligt til forsyningsledningsnettet.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er beliggende inden for Kerteminde Kommunale Varmeforsyningsområde, og der er ved nybyggeri tilslutningspligt til fjernvarmenettet.

Affaldshåndtering

Affald skal kildesorteres og bortskaffes i overensstemmelse med kommunens regulativer for affaldshåndtering af bl.a. dagrenovation, erhvervsaffald og bygningsaffald.

Trafikstøj

Lokalplanområdet gennemskæres og afgrænses af

amtslandevejene Hans Schacksvej og Hindsholmvej.

Hans Schacksvej inden for lokalplanområdet

Døgntrafik i h.t. Fyns Amts opgørelse (maj 03) udgør 3.602 personbiler og 151 lastbiler, total 3.753 biler.

Hastighed 50 km/t.

Den angivne trafikmængde og hastighed vil give en støjbelastning på 62,3 db., hvilket vil betyde en byggeafstand på 25 m fra vejmidten for at overholde 55 db., og 20 m fra vejmidten for at overholde 60 db.

Hindsholmvej inden for lokalplanområdet

Døgntrafik i h.t. Fyns Amts opgørelse (maj 03) udgør 5.028 personbiler og 253 lastbiler, total 5.281 biler.

Hastighed 50 km./t.

Den angivne trafikmængde og hastighed vil give en støjbelastning på 62,1 db., hvilket vil betyde en byggeafstand på 25 m fra vejmidten for at overholde 55 db., og 20 m fra vejmidten for at overholde 60 db.

Langegade inden for lokalplanområdet før gennemførelse af trafikdæmpning

Døgntrafik i h.t. trafikanalyse fra sommeren 1999 (før trafikdæmpning) udgør total

5.100 biler, hvoraf 5% anslås som tung trafik.

Hastighed 40 km/t.

Den angivne trafikmængde og hastighed vil give en støjbelastning på 60,1db., hvilket vil betyde en byggeafstand på 30 m fra vejmidten. for at overholde 55 db.

Langegade inden for lokalplanområdet efter gennemførelse af trafikdæmpning

Døgntrafik i h.t. trafikanalyse fra sommeren 1999 (efter trafikdæmpning) udgør total

3.825 til 4.335 biler.

Hastighed 15 km/t.

Den angivne trafikmængde og hastighed vil give en støjbelastning på 59,3 db., hvilket vil betyde en byggeafstand på 27 m fra vejmidten for at overholde 55 db.

Ifølge Regionplan 2001 - 2013, retningslinje 5.1.7 om lempede støjkrav ved sammenhængende byfornyelse / huludfyldning, skal det sikres, at generne fra trafikstøj minimeres mest muligt, herunder at trafikstøjbelastningen ved mindst een af de nærmest beliggende boligfacader samt ved primære opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A) og at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

I byområder kan støjkonsekvenserne være afhængige af den foranliggende bebyggelse, der kan fungere som støjskærm.

Det fastlægges i lokalplanen, at det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse til boligformål, at mindst én af boligens facader er under 55 dB(A) i forhold til vejstøj, og at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A). For liberale erhverv er kravet 60 dB(A) målt i facaden.

Byrådet skønner, at lokalplanens bestemmelser vedrørende støjforhold sikrer overensstemmelse med regionplanens og kommuneplanens bestemmelser om støjforhold.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordforurening

Lokalplanområdet har i tidens løb været anvendt til mange typer erhverv og bl.a. har benzin- og oliesalg og renserier medført jordforurening.

Fyns Amt har kortlagt nedenstående ejendomme som forurenede areal på vidensniveau 2:

Strandgade 31 a og Langegade 38 (matr. nr. 64 c og 65) som forurenede areal på vidensniveau 2.

Ved ændringer af arealernes anvendelse eller ved anlægsarbejde skal der søges godkendelse hos Fyns Amt efter § 8 i jordforureningsloven.

Arkæologiske interesser

Inden for lokalplanområdet kan der ved det kommende jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der kan medføre arkæologiske undersøgelser/registreringer i henhold til § 25 – 27 i Lov 473 af 7. juni 2001 om museer m.v.

Bygherrer og entreprenører skal derfor være opmærksomme på eventuelle fortidsminder og underrette Kerteminde Museum om sådanne iagttagelser. Dette skal ske i så god tid forud for anlægsarbejdets igangsættelse som muligt.

Opmærksomheden henledes på, at lokalplanområdets areal vest for Strandvejen udgør det ældste byområde med stor sandsynlighed for fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg.

Bygherren kan før igangsættelse af anlæg, der kræver udgravning, indhente en vejledende udtalelse fra Kertemindeegnens Museer.

Kerteminde kirkes omgivelser

Kerteminde kirkes omgivelser er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, hvorefter der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra kirken uden dispensation fra amtsrådet i henhold til lovens § 65 stk. 2.

Ændringer af Kerteminde kirkes arealer er omfattet af særlig lovgivning

I henhold til fredningsbestemmelse af 5.12.1953 for arealerne omkring Kerteminde Kirke (matr. nr. 419 Kerteminde Bygrunde) kan der ikke uden godkendelse fra de kirkelige myndigheder (Stiftsøvrigheden) permanent eller midlertidigt foretages plantning eller bebyggelse eller opsætning af tekniske installationer, boder o.lign.

Ændringer af Nordre Kirkerist ved afståelse af jord fra kirkens areal til udvidelse af Nordre Kirkerist kan ikke ske uden godkendelse af Stiftsøvrigheden, jf. bl.a. cirkulære 162 af 17. oktober 1980 om vejplanlægning i forhold til kirker og kirkegårde. Ændringer på kirkens areal afgøres af de kirkelige myndigheder, inden for lokalplanens rammer. Væsentlige ændringer på kommunens areal Nordre og Søndre Kirkerist kræver godkendelse fra Stiftsøvrigheden og må kun ske inden for lokalplanens rammer. Uvæsentlige ændringer af Nordre og Søndre Kirkerist, som f.eks. ny skiltning, kræver forudgående høring af Stiftsøvrigheden og skal respektere de særlige forhold for Kerteminde Kirke og dennes virke.

Lokalplanens bestemmelser

Bevarende lokalplan nr. 80 - Kerteminde Bymidte

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

at sikre en attraktiv bymidte med butiksgader med forskellig service og samtidig fastholde bygningers og byrums købstadspræg og gadestruktur, samt at fremhæve det karakterfulde Torv med centrale uden-dørs opholdsarealer omkring Kerteminde Kirke,

at sikre bykernens anvendelse vest for Strandvejen til helårsboliger og centerformål, som harmonerer med anvendelsen til boliger og købstadsmiljøet; såsom detailhandel og publikumsorienteret privat og offentlig service, kulturinstitutioner, administration og mindre erhverv der kan indpasses uden gener samt friarealer og parkering,

at fastholde den nyere del øst for Strandvejen til offentlige og private institutioner såsom administration, offentlig og private service og parkering,

at muliggøre udvidelser og etableringer af butikker med et bruttoetageareal for dagligvarebutikker på op til 1000 m² og for udvalgswarebutikker på op til 500 m² bruttoetageareal,

at skabe mulighed for en trafikal fredeliggørelse ved at fastlægge områder for parkering,

at sikre den visuelle sammenhæng mellem bymidten og havneområdet,

at overføre bestemmelserne om bevaring for købstadsbebyggelsen fra bevaringsdeklarationen ved at fastlægge bestemmelser om bevaring af bebyggelse og omgivelser af kulturhistorisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi,

at sikre at ændringer af købstadsbebyggelsens fa-

cader sker under hensyntagen til gadebilledet og den arkitektoniske fremtræden af den enkelte bygning,

at sikre det traditionelle bebyggelsesmønster med sluttet bebyggelse i gadelinie og den traditionelle bebyggelsesstruktur, hvor forhuse kan udvide på gårdsiden med lavere sidehuse og/eller baghuse, og

at muliggøre udvidelser og forbedret adgang til udendørs opholdsarealer for beboere, brugere og turister.

§ 2 Område- og zonestatus

1

Lokalplanen afgrænses af Peter Møllerstræde, Hindsholmvej, Pal. Mullers Plads, Odensevej, havneløbet, østskellet langs matr. nr. 402, Kerteminde Bygrunde, Fiskergade, Sønderstræde, nordskellet langs matr. nr. 202, Kerteminde Bygrunde, bagvejen mellem Fiskergade og Vestergade, Præstegårdsstræde, Vestergade, Rebslagerstræde, Præstegade, Bødkerstræde, Nørregade og Skolegade, som vist på kortbilag 1.

2

Lokalplanens område vist på kortbilag 1 omfatter følgende matrikler:

5

17, 18,

29,

30, 32, 37, 38, 39,

42, 46, 48,

50, 51, 52, 53, 55, 57, 58, 59,

61, 63, 65, 69

70, 72, 73, 77

137, 138,

140, 141, 142, 143, 144, 145, 148, 149,

151, 153, 157, 158

160, 161, 162, 164, 166, 169,

172, 173, 175, 179,

180, 181, 185, 188, 189,

190, 193, 197,

217,

220, 221, 222, 223, 224, 225, 227, 228, 229,

230, 233, 234, 235, 237, 239,

240, 241, 242, 243, 246, 249,

250, 252, 259,
 260, 265, 267,
 402, 403, 415, 419,
 1 a, 4 a, 4 b, 4 d, 6 a, 6 b, 7 a, 7 b, 7 c, 7 e, 7 f, 8 a,
 8 b,
 10 a, 13 a, 13 b, 14 a, 15 a, 15 b, 16 b, 19 a, 19 b,
 20 a, 20 b, 21 a, 21 b, 22 a, 23 a,
 31 a, 31 b, 33 a, 33 b,
 45 a, 45 b, 45 c, 47 a, 47 c,
 54 a, 56 a,
 60 a, 60 b, 64 a, 64 b, 64 c, 66 a, 66 b, 66 d, 68 a, 68
 c, 68 d,
 139 a, 139 b, 139 c, 139 d,
 146 b, 147 a, 147 b,
 150 b, 152 a, 152 b, 155 a, 155 b,
 165 a, 165 b, 167 b, 167 c, 168 a,
 170 a, 174 b,
 183 a, 183 b, 184 a, 184 b, 187 b,
 194 a, 194 b, 196 a, 196 b,
 226 a, 226 b,
 231 a, 231 b, 236 a, 236 b, 238 b,
 244 a, 244 b, 245 b, 248 a,
 251 a, 251 b, 251 e, 253 a, 253 b, 254 a, 256 a, 256
 b, 258 a,
 261 a, 261 b, 261 c, 262 b, 262 c, 262 d, 264 a, 264
 d, 266 a,
 414 a Kerteminde Bygrunde,
 umatrikulerede vej- og torvearealer, dele af
 umatrikulerede vejarealer samt umatrikuleret kyst-
 areal på lokalplanområdets strækning langs kysten,
 afgrænset af den til enhver tid gældende kystlinje,
 samt alle arealer som efter den 1.02.2003 udstyk-
 kes fra ovennævnte ejendomme.

3.

I forbindelse med Byrådets offentlige bekendtgø-
 relse overføres det på kortbilag 1 skraverede om-
 råde til byzone.

Resten af lokalplanområdet er og skal forblive i
 byzone.

4

Lokalplanen opdeles i følgende delområder, som vist
 på kortbilag 2.:

Område 1 Bevarings- og centerområdet omkring
 Langedgade og Vestergade.

Område 2 Nyere centerområde med bevarings-
 hensyn (Netto-karreen).

Område 3 Bevaringsområdets haveboligområde.

Område 4 Rådhusområdet.

Område 5 Trafikpladsområdet.

§ 3 *Anvendelse*

1

Område 1 *Bevarings- og centerområdet omkring
 Langedgade og Vestergade:*

a) Område 1 skal bruges til en blanding af center-
 funktioner og helårsboliger.

De centerfunktioner, der kan etableres uden Byrå-
 dets særlige tilladelse, er: detailhandel (herunder
 torvehandel), publikumsorienteret offentlig service,
 herunder bibliotek, kirke, museum, udstillings- og
 mødelokaler, publikumsorienteret mindre håndværk
 og kunsthåndværk (som miljømæssigt ikke giver
 anledning til nævneværdig påvirkning af omgivel-
 serne) samt parkering og friarealer.

For at sikre, at en tilstrækkelig andel af arealerne
 forbeholdes ovenstående, må følgende kun etable-
 res med Byrådets særlige godkendelse: bank- og
 forsikringsvirksomhed, hoteller- og lignende
 overnatningsfaciliteter, restauranter og cafeer, bio-
 graf, klinikker samt privat service som eksempelvis
 advokat, revisor og ejendomsmægler.

Ved godkendelsen vil Byrådet lægge vægt på, at
 virksomheden i sin helhed passer ind i det traditio-
 nelle købstadsmiljø og harmonerer med anvendel-
 sen til boligformål. Eksempelvis harmonerer en
 spillehal ikke hermed.

b) Stueetagen i Langedgade bør fortrinsvis anvendes
 til butikker og publikumsorienteret service.

c) Der må ikke placeres erhverv i etager over boli-
 ger.

2

a) Det på kortbilag 2 markerede område 1 A om-
 kring Kerteminde Kirke skal forbeholdes kulturelle,
 administrative og rekreative centerfunktioner såsom
 museum, museumshave udstillingsvirksomhed,
 kirke, bibliotek, møderum, politikontor og andre
 publikumsorienterede, administrative center-
 funktioner, samt til friarealer med torve- og have-

karakter.

b) Indenfor område 1 A må der foregå torvehandel på de ubebyggede arealer. Torvehandel må foregå fra mobile salgssteder og salgsvogne, som dog ikke må placeres på Kirkens friareal og omkring kirkens indgang.

c) Friarealerne indenfor område 1 A skal anvendes til udendørs ophold og arrangementer. *Note

*Torvehandel og anvendelsen af friarealer forudsættes reguleret via et regulativ for henholdsvis torvehandel og for gadearealers, torvearealers og haveanlægs anvendelse.

3

Område 2 Nyere centerområde med bevaringshensyn (Netto-karreen):

Området skal anvendes til helårsboliger samt butikker og publikumsorienteret service. Dog må facadebebyggelsen mod Hans Schacksvej på matr. Nr. 10 a, Kerteminde Bygrunde, ikke anvendes til boligformål.

4

Område 3 Bevaringsområdets haveboligområde:

Området skal anvendes til haveboliger som åben lav bebyggelse.

5

Område 4 Rådhusområdet:

Området skal anvendes til publikumsorienterede offentlige og private institutioner af almennyttig karakter såsom Rådhus, friarealer og parkering og terminal for kollektiv trafik.

6

Område 5 Trafikpladsområdet:

Området skal anvendes til publikumsorienterede offentlige og private institutioner af almennyttig karakter såsom posthus, parkering og til trafikplads med terminal for kollektiv trafik.

§ 4 Detailhandel

a) Dagligvarebutikkers bruttoetageareal må ikke

overstige 1000 m².

b) Udvalgsvarebutikkers bruttoetageareal må ikke overstige 500 m².

c) Der må ikke etableres butikker, der bryder den matrikulære struktur.

d) Detailhandel bør fortrinsvis indrettes i stueetagen, men kan tillades på 1. sal i tilslutning til stueetagens detailhandel.

f) Det samlede maximale bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 12.000 m² indenfor lokalplanområdet.

§ 5 Udstykninger

Matrikulær udstykning og arealoverførsel til udvidelse eller opdeling af eksisterende matrikel tillades under forudsætning af, at bebyggelsen ikke ændrer karakter (f.eks. ved ændrede adgangsforhold o.l.). Nye skel skal respektere lokalplanens bestemmelser om bebyggelsesprocent friarealer/adgangsforhold og hegning. * Note

*Note: Der tinglyses på ejers bekostning en servitut, som sikrer de nævnte forhold.

§ 6 Vej- sti og parkeringsforhold

1

Lokalplanområdets amtslandeveje, kommunale veje og stier vist på kortbilag 6, må ikke nedlægges.

2

Den private fællesvej langs den sydlige side af Valgmenighedskirken, som giver vejadgang til matr. nr. 253 b, Kerteminde Bygrunde må inddrages i pladsen omkring Valgmenighedskirken, som vist på kortbilag 6.

3

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. bolig. Se note. *

* Såfremt det fornødne parkeringsareal ikke kan etableres helt eller delvist på grunden kan Byrådet i visse tilfælde tillade, at der som kompensation i stedet betales til Kerteminde Kommunes Parkeringsfond i overensstemmelse med fondens bestemmelser

- 4
Parkeringsareal/pladser til erhverv skal anlægges i henhold til Kerteminde Kommunes Parkeringsregulativ under hensyn til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering.
- 5
Ved nybyggeri, ændret anvendelse og udstykning skal der etableres parkeringspladser i henhold til Kerteminde Kommunes Parkeringsregulativ.
- 6
Områder, som bør fastholdes til parkeringspladser, er vist på kortbilag 6, hvor der også vises et areal som tillades ændret til parkering ved Valgmenighedskirken i Skolegade.
Parkering bag kirken ud for kirkegårdsarealet i Strandgade og på Torvet ved biblioteket skal fastholdes. Parkeringsarealet skal ikke reduceres på den vestlige side af Torvet. Antallet af p-pladser tæt ved Torvet søges reetableret (se muligheder for parkering på kortbilag 6).
- 7
Parkeringsarealer skal anlægges med et grønt præg enten med en beplantet indhegning af lave hække og/eller indrammet af vejtræer. Parkeringspladserne kan tilsvarende opdeles af lave hække og/eller solitærtræer.
- 8
Der skal etableres et trafikdæmpende Torv omfattende dele af Langedgade, Vestergade og Strandgade, som vist i princippet på den vejledende illustrationsplan kortbilag 5 og på kortbilag 6.
- 9
Nordre Kirkerist og Søndre Kirkerist skal anlægges som en del af Torvet omkring Kerteminde Kirke som vist på den vejledende illustrationsplan kortbilag 5.
- 10
Nordre Kirkerist skal udvides, således at dens bredde inklusiv mur med udbygning bliver ca. 10 m, af hensyn til torvehandlen, som vist i princippet på den vejledende illustrationsplan kortbilag 5 og på kortbilag 6.
- 11
Der skal være offentlig passagemulighed, som vist på kortbilag 6 :
mellem Hindsholmvej og Strandvejen,
mellem Strandvejen, Strandgade og Langedgade via Lindholms Passage,
mellem Langedgade og Skolegade på matr. nr. 55 b Kerteminde Bygrunde(Fakta),
mellem Langedgade og Vestergade gennem Andresens Gård,
mellem Vestergade, Kattestræde, Planen og Præstegade gennem Muus Gården, og i videst muligt omfang mellem Kattestræde og Langedgade via det forhenværende Rådhus matr. nr. 187 b og 184 a Kerteminde Bygrunde.
- 12
Der må ikke etableres udkørsler til amtsvejene Hans Schacksvej og Hindsholmvej fra tilgrænsende ejendomme uden tilladelse fra Fyns Amt.
13.
Mellem Strandvejen og Hindsholmvej må der langs Hans Schacksvej ikke opføres bebyggelse i en afstand af 15 - 20 m fra Hans Schacksvejs vejmidte, såfremt ny bebyggelse vil hindre udsynet fra bymidten til havnen.
- 14
Parkeringsarealer skal ved befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende og vedligeholdes på passende vis.
- 15
Gader og torvets byudstyr såsom belysning, bænke, affaldskurve skal have en bymæssig karakter og møbleringen skal ske efter en samlet plan.
- 16
Anvendelse og indretning af gadearealer kan reguleres mere detaljeret i reglementer.* Note
*For Langedgade mellem Hans Schacksvej og Torvet er der vedtaget et reglement i 1995.
- 17
Der må ikke etableres parkering på Nordre Kirkerist.
- 18
Gadebelægning med naturstensbelægning såsom

brosten og chausséen skal i videst muligt omfang bevares.

§ 7 Bevaring af bebyggelse

1

a) Eksisterende bebyggelse markeret som fredet eller med bevaringsværdi på kortbilag 3 må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse.

b) Ændringer af facaderne såsom skiltning, reklamering, belysning, maling og andet facadeudstyr skal ske i overensstemmelse med bestemmelserne i § 9 om bebyggelsens ydre fremtræden.

c) Ændringer af fredet bebyggelse kræver tilladelse fra kulturarvstyrelsen

2

For bebyggelse med højeste bevaringsværdi angivet på kortbilag 3, tillades kun ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden, når det medfører, at ejendommens dokumenterede, oprindelige træk rekonstrueres, og når ændringen samtidig indgår harmonisk i forhold til nabobebyggelse og områdets bevaringsværdige helhed.

3

For øvrig bebyggelse med bevaringsværdi angivet på kortbilag 3, tillades ændringer af bebyggelsen, når ændringen indgår harmonisk i forhold til nabobebyggelse og områdets bevaringsværdige helhed jf. nedenstående § 9 om bebyggelsens ydre fremtræden.

4

Ny forhusbebyggelse og ny bebyggelse bag eksisterende forhusbebyggelse i område 1 skal indordnes sig den eksisterende bebyggelse med hensyn til højde, taghældning, materialevalg og facader.

5

Ved bevaringsværdig bebyggelse skal det i tilfælde af brand eller lignende uanset lokalplanens bestemmelser være muligt at genopføre bebyggelsen i dens hidtidige omfang, karakter og dens oprindelige ydre fremtræden.

6

Ved ombygning og renovering af bevaringsværdig

bebyggelse skal der, såfremt det viser sig, at de bærende konstruktioner på grund af råd ikke vurderes som mulig at bevare - fremlægges dokumentation herfor ved ansøgning om tilladelse til nedrivning og genopførelse af bebyggelse.

7

På kortbilag 3 er angivet fredet bebyggelse samt kirken, hvor ændringer kræver tilladelser hos overordnede myndigheder, som angivet i afsnittet om tilladelser fra andre myndigheder § 17.

- Som vejledning i forbindelse med ændringer henvises til den til enhver tid aktuelle bevaringsvejledning p.t. "Gamle huse – nye tider, råd og vink om restaurering af gamle Kertemindehuse", udgivet 2001.

- Som vejledning for bebyggelsens oprindelige træk henvises til "Historiske huse i Kerteminde", udgivet af Kerteminde Museum i 1989. Alle bygninger inden for lokalplanområdet er gennemgået mht. bygningshistorie i denne registrant.

§ 8 Bebyggelsens omfang og placering

1

Område 1 Bevarings- og centerområdet omkring Langedgade og Vestergade:

a) Ved ny bebyggelse må der højst opføres bebyggelse i 2 ½ etage med en max. Højde på 13 m fra terræn til tagkip for ejendomme langs Langedgade, Trollegades sydlige side, Pal. Mullers Plads, samt den sydligste ejendom på Strandgade (matr. nr. 42 Kerteminde Bygrunde), Odensevej og Hans Schacksvej, som vist på kortbilag 4.

b) For ovennævnte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100.

c) For de fredede bygninger i Andresens Gård og Muusgården gælder det, at bebyggelsen skal fastholdes i sin nuværende udstrækning jf. § 7, stk. 5 (om genopførelse).

2

a) Ved ny bebyggelse må der højst opføres bebyggelse i 1 ½ etage med en max. højde på 8,5 m fra terræn til tagkip for ejendomme langs Strandgade, Strandvejen, Sønderstræde, Kattestræde, Vestergade, Skolegade, Peter Møllerstræde, Præstegårdsstræde, Rebslagerstræde, Præstegade, Bødgers-

træde, Nørregade, som vist på kortbilag 4.

b) For ovennævnte ejendomme, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70.

3

For hjørnebebyggelser gælder en maximal bebyggelsesprocent på 100.

4

For ejendommen matr. nr. 185 Kerteminde Bygrunde (biblioteket) må bebyggelsen, uanset ovenstående bestemmelser udvides med en begrænset bebyggelse svarende til 10 % i forhold til det nuværende etageareal i 2003.

5

Der tillades indretning af boliger i eksisterende tagetager i forhusbebyggelse, selv om bebyggelsesprocenten dermed overskrides; under forudsætning af, at der er etableret det til de eksisterende boliger hørende friareal på 25 % af etagearealet.

6

Bebyggelse herunder carporte, udhuse o.l. må opføres nærmere naboskel, sti, offentlig vej og offentlige friarealer end 2,5 m., da der i området må opføres sluttet bebyggelse.

7

Lokalplanens bestemmelser om højde og afstandsf forhold går forud for byggelovens/bygningsreglementets bestemmelser.

8

For forhusbebyggelse gælder:

Al forhusbebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse med forhusets facade i vejskel.

9

De slip mod gaden der er mellem bevaringsværdige bygninger skal respekteres som miljømæssige karakteristika. Korte slip mellem bebyggelser i gadelinje kan ændres til portåbninger.

10

Der skal ved ombygninger og nybyggeri sikres passage gennem forhusbebyggelse til gårdsiden via en port i en passende højde, såfremt der ikke kan etableres port skal der sikres, at der indenfor ejendom-

men er anden adgang for parkering, renovation m.v. til gårdsiden.

11

a) Forhuses husdybde skal være mellem 6 og 10 m for bebyggelse i 2½ etage.

b) Forhuses husdybde skal være mellem 6 og 8 m for bebyggelse i 1½ etage.

c) Forhuses længderetning skal være parallel med vejskel/byggelinie

12

Ved ny bebyggelse som må opføres i 2 ½ etage mod Hans Schacksvej og Langegade (se kortbilag 4) kan der, såfremt det indgår harmonisk i gadebilledet indpasses arkitektoniske detaljer, som f.eks. tårne o.l. i en højde på max. 15 m fra terræn.

13

For område 1 A (se kortbilag 2) gælder:

a) Langs nordsiden af Nordre Kirkerist må der i en linje, som vist i princippet på kortbilag 5 opføres en sammenhængende mur med en indgang til museumshaven.

b) Der må uanset ovenstående regler om bebyggelsesprocent og bestemmelsen om Nordre Kirkerists inddragelse i Torvearealet opføres en bygning langs muren med en bredde på max 1,4 m regnet fra murens inderkant ved indretning af overdækkede siddepladser.

c) Murens højde i forhold til terræn må ikke overskride 6 m langs Nordre Kirkerist, men mod Langegade kan afslutningen føres op til underkant af taget på hjørnejendommen på matr. nr. 47 a Kerteminde Bygrunde.

d) Vedrørende tilladelser i forhold til kirkeomgivelser m.v. henvises til § 17.

e) Der må uanset ovenstående regler om bebyggelsesprocent opføres en toiletbygning på max 40 m² med en max højde fra terræn til tagoverkant på 3 m i tilknytning til ovennævnte mur eller som selvstændig bygning ved en indgangen til museumshaven fra Nordre Kirkerist, som vist på kortbilag 5.

For baghusbebyggelse gælder:

a) På den enkelte ejendom kan der opføres side- eller/og baghusbebyggelse under forudsætning af, at lokalplanens bestemmelser om adgangsforhold, friarealer og parkering kan opfyldes, og at baghusbebyggelsen tilpasses nabobebyggelsen med hensyn til placering, højde og taghældning m.v. Opførelse af side eller/og baghusbebyggelse forudsætter en samlet plan for matrikens bebyggelse.

b) Baghusbebyggelse til butikker og publikumsorienteret service langs Langedgade må opføres langs forhuses gårdfacade såfremt der friholdes 2,5 m af facaden for baghusbebyggelse. Bestemmelsen gælder ikke for bebyggelse, som på kortbilag 3 er markeret som bygning med høj bevaringsværdi.

c) Side- og baghusbebyggelse må ikke være højere end forhuset og højden på facaden (målt til skæring mellem facade og tag) må ikke overstige 3 m.

d) Sidehusbebyggelse skal opføres langs naboskel med en maximal højde i naboskel på 2,5 m og husbredden må ikke overstige 6 m eller udgøre mere end 50% af grundens bredde.

e) For ejendomme på den sydlige side af den del af Vestergade, der er beliggende mellem Sønderstræde og Præstegårdsstræde samt på den nordlige side af Præstegade mellem Skolegade og Bødkerstræde skal baghusbebyggelse placeres inden for en linie i max. 10 m's afstand fra forhusets gårdfacade.

f) Der kan opføres mindre garager, carporte og skure, såfremt de ikke placeres ud til gade og i en afstand af mindst 5 m fra vejskel.

Område 2 Nyere centerområde med bevaringshensyn (Netto-karreen).

a) Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 90.

b) Forhusbebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage og bygningshøjden fra terræn til tagkip må ikke overstige 8,5 m.

c) Husdybden på forhusbebyggelse må ikke overstige 7,5 m.

d) For butiksbebyggelse må bebyggelsen mellem Strandgade og Strandvejen sammenbygges.

Område 3 Bevaringsområdets haveboligområde.

a) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.

b) Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1 etage med udnyttet tagetage.

c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

Område 4 Rådhusområdet

a) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

b) Bebyggelse må ikke opføres med mere end 2 etager med en udvidet tagetage med tagterrasse.

c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 13 m.

Område 5 Trafikpladsområdet

a) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 20.

b) Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 ½ etage.

c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

§ 9 Bebyggelsens ydre fremtræden

For hele lokalplanområdet gælder:

a) Til tagdækning må der på forhusbebyggelse kun anvendes røde, uglaserede, umalede vingetagsten af tegl som traditionel dansk vingetegl.

b) Kviste og lignende mindre bygningsdele kan tilledes dækket med zink eller tagpap.

c) Til tagdækning på side- og baghuse samt skure, garager o.l. skal anvendes røde, uglaserede vingetagsten af tegl eller listedækket tagpap. Tage på udhuse, carporte o.l. kan tillades dækket med andet sort gennemfarvet tagmateriale.

d) Tage skal afsluttes med synlige tagrender og nedløb af zink.

e) Bygningers ydervægge skal opføres af teglsten og være pudsede eller vandskurede og kalkede/malede eller stå som blank mur.

Bygninger må opføres som fynsk bindingsværkskonstruktion med synligt malet bindingsværk.

2

Område 1, 2 og 3 samt matr. nr. 1 a Kerteminde Bygrunde i område 5

a) Eksisterende bebyggelse må ikke, ombygges eller på anden måde ændres uden Byrådets tilladelse. Det gælder også mindre ændringer af facaderne såsom skiltning, reklamering, belysning, maling og opsætning af facadeudstyr, som er synligt fra offentlig vej, sti eller fra offentlige områder, idet det tilstræbes, at ændringer harmonerer med bebyggelsens arkitektoniske præg og byrummenes kulturhistoriske træk.

b) For bebyggelse med højeste bevaringsværdi angivet på kortbilag 3, skal ændringer af bebyggelsens ydre fremtræden samt om- og tilbygning ske med særlig hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur.

c) For øvrig bebyggelse med bevaringsværdi angivet på kortbilag 3, tillades ændringer af bebyggelse, når ændringen indgår harmonisk i forhold til nabo-bebyggelse og områdets bevaringsværdige helhed samt er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

d) På kortbilag 3 er angivet fredet bebyggelse samt kirker, hvor ændringer kræver tilladelser hos overordnede myndigheder, som angivet i §17 om tilladelser fra andre myndigheder.

3

Tage og gesimser:

a) Tage på forhusbebyggelse skal være symmetriske sadeltage og vinklen med det vandrette plan skal være mellem 40 og 50 grader.

b) Tage på forhusbebyggelse skal opskalkes, og skalken skal udføres over min. 3 tagstens længde med et jævnt svaj.

c) Tagudhæng må ikke overstige 0,25 m og skal opføres med muret gesims, som maksimalt må springe 25 cm frem fra facaden.

d) Bortset fra karreeerne med Andresens Gård og Muus Gården kan der for baghusbebyggelse tillades at tage udformes med trempel på max 1,2 m.

Tage på hjørnebebyggelse kan opføres med valmet hjørne mod gadeareal.

e) Tage må kun opføres med halv- eller helvalm, når det er i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektoniske helhed.

f) Tage på sidehuse, som er sammenbyggede med forhuse, skal opføres som symmetriske sadeltage eller med ensidig taghældning og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 15 og 45 grader.

g) Tage på baghusbebyggelse til udvidelse af stueetagen til butikker og publikumsorienteret service langs forhuses gårdfacader i eet plan må opføres med en taghældning på mellem 15 og 5 grader.

h) Baghuse sammenbygget med sidehuse eller opført som selvstændige bygninger skal opføres med symmetrisk sadeltag og tagfladens vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 45 grader.

i) *For butiksbebyggelse i Område 2 - Nyere centerområde med bevaringshensyn (Netto-karreen).* må forhusbebyggelserne mod Strandgade og Strandvejen sammenbygges til butiksbebyggelse i 1 etage med fladt tag.

j) Der må ikke opsættes solfangere synlig fra offentlig vej og fra nabobebyggelse.

4

Gavle

a) Gavle i naboskel er brandgavle, som skal fremstå som selvstændig facademur uden vinduesåbninger bortset fra gavlene på ejendommen på matr. nr. 72 Kerteminde Bygrunde. *Note

*Det er herfra Johannes Larsen har fået inspiration og har malet nogle af sine bymotiver.

b) Gavle placeret i vejskel skal fremstå som øvrig forhusfacade med vinduesåbninger etc.

Skorstene og tekniske anlæg

a) Skorstene må ikke nedrives.

b) Skorstene skal udføres med sokkel og gesims og et skaft med udvendigt mål 47 x 47 cm og placeres symmetrisk på tagrygningen.

c) På bygninger med pudsede eller vandskurede facader bør skorstenspipecorer pudses.

d) Tage og facader mod gaderum skal friholdes for ventilationsanlæg, afkastør, tekniskabe og andre tekniske installationer. På øvrige bygningssider skal tekniske installationer udføres diskret i mindst mulig størrelse og omfang.

6

Kviste og tagvinduer

a) I forhusbebyggelse må der etableres kviste i tagfladen. Kviste skal udformes med eet- to- eller tre-rammet kvistvindue med sidehængte rammer og en samlet maximal bredde på 1,20 m. Kvistvinduets højde må ikke overstige facadevinduernes højde. Den samlede bredde af facadens kviste må ikke overstige halvdelen af tagfladens bredde.

b) Kvistes placering skal harmonere med placering af facadens vinduer og dør. Kvistvinduets opsporsning skal harmonere med facadevinduernes.

c) Kviste skal placeres min. tre tagsten højere end tagets afslutning og min. tre tagsten fra gavle.

d) Kviste skal primært udføres som sadeltagskvist i den klassicistiske tradition med lavt zinkdækket eller tagpapdækket sadeltag og et lille udhæng. Trekanten over vinduet markeres med en gesims af profilerede lister, der føres hen ad kvistens flunke (sider).

e) På bygninger - hvor der oprindeligt har været taskekviste eller andre kvistformer - kan kviste udføres efter disse forbilleder. Taskekviste skal udføres med tag, der dækkes med vingetegl uden udhæng.

f) Flunke skal udføres beklædt med zink eller med glat træbeklædning eller som bindingsværk.

g) Flunke må ikke udformes som vinduer i et gennemsigtigt materiale eller være oplukkelige.

h) I forhusbebyggelse må der i tagflader mod gaden

ikke etableres ovenlysvinduer bortset fra fredningstagvinduer og støbejernstagvinduer.

i) I tagflade mod have/gård må der etableres ovenlysvinduer på max. 140 x 80 cm.

7

Facader

a) Facaderne skal inddeles i enheder af højst 30 meters længde.

b) Facader skal udformes med en harmonisk fagdeling, hvor døre og vinduer herunder udstillingsvinduer i butiksfacader o.l. fremtræder med en regelmæssig placering og proportionering horisontalt og vertikalt med murpiller og murhuller i samme takt.

c) Frie gavle skal behandles som facader og forsynes med vinduer.

d) Arkitektoniske detaljer såsom vindues- og dørindfatning, gesimser, bånd og dekoration i øvrigt skal udformes/bevares under hensyntagen til facadens udtryk.

e) Forhuses, og baghuses ydervægge herunder brystningspartier skal udføres som muret byggeri og fremstå som blank mur eller med pudsede eller vandskurede murflader, der må males eller kalkes i jordfarver.

f) Sidehuse og udhuse kan udformes som trækonstruktion. Træbeklædning skal udføres med regulære brædder. Pløjede krydsfinerplader tillades ikke.

g) Murede facader og bindingsværksfacader og ydervægge må ikke beklædes med eternit, kunststof, metal, plastik, træ eller lignende facadebeklædning.

8

Baldakiner og markiser

a) Der må ikke opsættes baldakiner.

b) Opsætning af optrækkelige/sammenklappelige markiser over offentlig vej som beskyttelse mod solindfald ved forretninger o.l., kræver kommunens godkendelse i hvert tilfælde, idet markiser skal tilpasses bygningens arkitektur herunder dens fagdeling samt vindues- og dørformater. Almindeligvis

må markiser ikke have større bredde end vinduet eller døren.

c) Markisen skal holdes mindst 2,20 m over fortov og markisens forkant mindst 50 cm fra kantsten og udfald må ikke overstige 2 m.

9

Skilte, belysning og facadeudstyr

a) Opsætning af skilte og belysning kræver kommunens godkendelse i hvert tilfælde. Skilte må kun opsættes i stueetagen og må kun reklamere for den enkelte forretnings navn eller varegruppe ikke varemærker. Skiltning for kædeforretninger skal tilpasses byens målestok.

b) Skiltning må ikke dække gesimser og andre facadedetaljer.

c) Facadeskiltning må ikke overstige 40 cm i højden og underkanten skal holdes mindst 2,20 m over fortov.

d) Udhængsskiltes størrelse må ikke overstige 80 x 80 cm. Fremspring fra facaden må max være 85 cm.

e) Belysning af skiltning kan ske ved indvendig belysning. Ved skilte belyst med spotlight skal lysarmaturet være udformet diskret.

f) Der tillades ikke opsætning af blinkende skilte, lysviser, signboards o.l.

g) Facade- og reklamebelysning må ikke ved blænding, reflekser, farver eller ved sit udseende være til ulempe for omgivelserne eller virke skæmmende i forhold til gadebilledets særlige karakter og den pågældende bygnings arkitektoniske udtryk.

h) På facader må der ikke opsættes reklameflag, o.l., solfangere, udvendige antenner eller parabolantennener.

i) Opsætning af udhængsskabe og andet facadeudstyr skal godkendes af kommunen, udhængsskabe skal udformes i diskrete proportioner.

j) Bannere flagguirlander o. lign. Må kun opsættes på facader over gadearealer ved særlige lejligheder dvs. at de ikke må ophænges f.eks. i hele sommerperioden.

10

Porte

Oprindelige og eksisterende porte skal bevares og i forbindelse med bygningsændringer søges retableret.

11

Vinduer og yderdøre

a) Oprindelige vinduer skal i videst muligt omfang bevares. Ved vinduesudskiftning skal vinduer godkendes af kommunen.

Der tillades kun ensartet vinduesudformning for hele facaden, bortset fra at der i butiksstrøg tillades ændring af butiksvinduer uafhængigt af de overliggende etager.

b) Vinduesudformning skal være i overensstemmelse med facadens bygningsstil. Vinduer skal udformes som sidehængte torammede eller trerammede vinduer eller dannebrogsvinduer.

c) Opdeling af ruder med sprosser, skal harmonere med facadens øvrige arkitektoniske præg.

d) Nye sprossevinduer skal udformes med spinkle sprosser med det karakteristiske v-profil. Der tillades ikke udvendige "snydesprosser".

e) Vinduer, yderdøre og kvistvinduer skal udføres af glas og træ. Der må ikke anvendes plastik og metal bortset fra støbejerns tagvinduer.

f) Vinduesrammer, døre og sprosser skal males med dækkende farve.

g) Der må ikke isættes buede ruder i sprossevinduer.

h) Eksisterende traditionelle yderdøre skal i videst muligt omfang bevares.

i) Yderdøre til boliger skal opsættes ved gadefacaden og yderdøre skal udformes som traditionel tofløjet fyldningsdør, når den oprindelige døråbning har bredden dertil. Ved almindelig dørbredde skal der isættes en enfløjet fyldningsdør.

12

Butiksfacader og facader for erhverv

a) Ved facader for butikker og publikumsorienteret service skal vindues- og dørpartier udformes med større faste udstillingsvinduer/glaspartier med spros-

ser, der harmonerer med husets facade. Vinduer må ikke etableres som sammenhængende glaspartier.

b) Butiksfacader skal fremtræde med udstillingsvinduer svarende til mindst 50 % af facadelængden.

c) Butiksindgange skal etableres fra gadefacaden.

d) For facader for øvrige erhverv skal der være vinduer, som ikke må afblændes.

e) For alle vinduer gælder, at de ikke må blændes ved tilklæbning og lignende, således at det får karakter af facadebeklædning.

f) Sikringsgitre i forbindelse med tyverisikring skal normalt placeres indvendigt eller monteres som løse gitre direkte på rammen, tilpasset vinduets/dørens bredde. Byrådet kan i særlige tilfælde tillade tyverisikring foran facader. Udformningen skal være i harmoni med husets facade og gadens øvrige udstyr.

13

Altaner, tagterrasser, elevatorer, udvendige trapper og svalegange

a) Der må ikke etableres altaner, tagterrasser eller franske altaner i tagkonstruktioner. Franske altaner, der udformes som sadeltagskviste med en brystning på mindst 3 teglsten og en tilbagerykning herfra på max. 35 cm, kan dog tillades.

b) Der må kun etableres altaner på facademur, mod gårdsiden af bebyggelsen og over baghusbebyggelse, når det ikke medfører forøget indblik i umiddelbart tilgrænsende boliger og boligernes primære opholdsarealer, og under forudsætning af at udformningen af altaner er i harmoni med bebyggelsen.

c) Udvendige elevatorer, trappekonstruktioner mod gårdsiden kan tillades såfremt udformning, materialer og forhold til nabobebyggelse er udformet til fredsstillende.

14

Udhuse, garager, carporte, overdækninger o.l.

a) Udhuse, garager, carporte, overdækninger o.l. skal godkendes i hvert tilfælde.

b) Tage skal udformes med ensidig taghældning eller som sadeltag med en udformning tilpasset i forhold til omgivelserne.

c) Taget skal dækkes med tagpap på underlag eller med røde, uglaserede vingetegl.

d) Taghældningen skal være min. 10 grader ved tagpapdækket tag og mellem 25 og 45 grader ved tegldækket tag.

e) Vægge skal udføres i en let trækonstruktion eller som blankmur af teglsten evt. pudset.

f) Træbeklædning skal udføres af brædder opsat som 1 på 1 eller 1 på 2 eller på klink. Synlige bygningsdele må ikke udføres i krydsfiner, træfiberplade, plast eller lignende materialer.

15

Farver

a) Udvendige vægflader, hegnsmure o.l. skal enten males eller kalkes i farven hvid eller en farve dannet af hvid, sort eller en jordfarve. Farven skal holdes i grålige og blege gule og røde toner. Andre mørkere jordfarver kan også anvendes. Ved valg af farve skal der også tages hensyn til farverne på naboejendomme.

Blank mur skal fastholdes, hvor det er den oprindelige overflade, og tillades, hvor det harmonerer, ved opførelse af ny bebyggelse.

b) Gesimser og andre dekorative elementer på facaden skal være hvide eller umalede.

c) Udvendigt træværk skal males med en heldækkende farve dannet af jordfarver og sort og hvid. Der er tradition for farverne svenskrød, grå, mørkeblå og, frem for alt hvid.

* Note: Som vejledning i forbindelse med ændringer henvises til den til enhver tid aktuelle bevaringsvejledning p.t. "Gamle huse – nye tider, råd og vink om restaurering af gamle Kertemindehuse", udgivet 2001.

16

Område 4 Rådhusområdet og Område 5 Trafikpladsområdet:

a) Bebyggelsen skal tilpasses den karakteristiske købstadsbebyggelse.

b) Husdybden må ikke overstige 12 m.

c) Tage skal udformes som symmetriske sadeltage

eller anden tagform som markerer bygningen som en enkel form.

§ 10 Ubebyggede arealer

1

For hele området gælder:

a) Der skal tilstræbes et grønt præg på ubebyggede arealer ved beplantning med løvfældende opstammede bytræer, som skal holdes i en højde der tillader regelmæssig beskæring.

Træer skal i videst muligt omfang bevares.

b) Ubebyggede udendørs opholdsarealer og parkeringsanlæg skal i videst muligt omfang anlægges som fællesanlæg for flere ejendomme uden indhegning af enkeltmatrikler. Opholdsarealer skal anlægges med opholds- og legearealer optimalt for solorientering.

c) Ubebyggede private arealer skal indhegnes mod offentlig vej af beplantning som levende hegn evt. med opstammede træer eller med en facademur afsluttet med vingetagsten, der afvandes på egen grund.

d) Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende og vedligeholdes.

e) Facadeudstyr, skiltning, møbler, boder, flag og andre genstande må ikke midlertidigt eller fast placeres på gader og offentlige arealer uden godkendelse, med mindre de er anbragt i overensstemmelse med et gældende reglement for gaden.

f) Udendørs oplagring må ikke have permanent karakter.

g) Opbevaring og henstilling af campingvogne, både, trailere og lastbiler er ikke tilladt inden for lokalplanområdet.

h) Hegning skal efter nærmere godkendelse udformes som facademur opført af teglsten dækket med uglaserede, røde vingetagsten.

i) Hegning kan også etableres som levende hegn med trådnæt eller som opstammede træer.

j) Belysning af færdsels- og parkeringsarealer skal

med hensyn til armaturtyper og placering udføres efter en samlet plan.

k) Der må ikke opsættes paraboler, antenner o. l., synlig fra offentlig vej sti eller friareal.

l) Udvendige kabelføringer, luftledninger og kabelskabe for el, telefon og antenne m.v. skal indpasses i facadebilledet eller vejens miljø på en måde, så de virker som en naturlig del af omgivelserne. Dette kan eventuelt ske ved indbygning i vægge - som en passende del af bænke, papirkurve, elmastere eller ved nedfældning i fortov og vej på samme måde, som installationer for vand, afløb og fjernvarme.

2

Område 1 Bevarings- og centerområdet omkring Løngade og Vestergade og Område 2 Nyere centerområde med bevaringshensyn (Netto-karreer):

a) Ubebyggede arealer skal primært anvendes som opholdsareal for den enkelte ejendom.

b) De på kortbilag 3 markerede gårdanlæg skal i videst muligt omfang bevares.

c) Det udendørs opholdsareal eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal skal mindst udgøre 25 % af bolig-etagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet.

d) Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringsarealet.

e) Beplantninger, gårdanlæg og brostensbelægninger i Andresens Gård og Muus Gården må ikke ændres væsentligt med hensyn til bevoksning befæstelse, hegning, belysning og terrænregulering, idet det skal tilstræbes, at arealerne udformes med hensyn til bykernens kulturhistoriske træk.

f) Der skal muliggøres en adgang for renovation via en sti eksempelvis dannet af bordursten af granit. Der skal for fredede gårdanlæg indhentes tilladelse hertil fra Kulturarvsstyrelsen jf. § 17, stk. 1, pkt. 6.

g) Hegnsmure i skel skal opføres i pudset teglsten afsluttet med røde vingetagsten.

For område 1 A omkring ved Kerteminde Kirke og Torv gælder:

a) Befæstelse og beplantning i område skal danne en helhed, der muliggør etablering af sammenhængende udendørs opholdsarealer omkring Torvet, således at det kan fungere som et opholdsareal i sammenhæng med kirkeomgivelserne, tilgrænsende offentlige arealer i Museumshaven og haven ved Toldboden.

b) På kortbilag 5 er vist en vejledende illustrationsplan, som dog kun er en skematisk oversigt, der viser arealet, der forudsættes befæstet efter en sammenhængende plan vist som en grov tern samt viser de tilgrænsende havearealer.

Område 4 Rådhusområdet og Område 5 Trafikpladsområdet:

Det udendørs opholdsareal eksklusiv parkerings- og tilkørselsareal skal mindst udgøre 25 % af etagearealet.

§ 11 Ledningsanlæg

El-ledninger herunder ledninger til belysning af færdselsarealer må kun udføres som jordkabler.

§ 12 Forudsætninger for ibrugtagen af bebyggelse

a) Ny bebyggelse eller renoverede og ombyggede bygninger må ikke tages i brug, før de er tilsluttet fjernvarme- og vandforsyningen.

b) Ny bebyggelse eller renoverede og ombyggede bygninger må ikke tages i brug, før der er etableret de til bebyggelsen hørende udendørs opholdsarealer og parkering.

c) Ny bebyggelse til boligformål må ikke tages i brug, før det er dokumenteret, at mindst én af boligens facader og boligernes primære opholdsarealer er placeret med sikkerhed for, at støjniveauet er under 55 dB(A) i forhold til vejstøj, og at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

§ 13 Miljø

I forbindelse med ombygning af eksisterende bebyggelse i henhold til lov om byfornyelse og boligforbedring kan kommunen stille krav om at eksisterende boligbebyggelse isoleres mod støj.

§ 14 Jordforurening

a) Fyns Amt har kortlagt nedenstående ejendomme som forurenede areal på vidensniveau 2: Strandgade 31 a og Langedgade 38 (matr. nr. ne 64 c og 65).

b) Ved ændringer af arealernes anvendelse eller ved anlægsarbejde skal der søges godkendelse hos Fyns Amt efter § 8 i jordforureningsloven

§ 15 Ophævelse af servitutter

Bevaringsdeklaration for Kerteminde Kommune, lyst den 02.06.1976 med ændring lyst den 10.01.1978 ophæves inden for lokalplanens område.

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

§ 16 Ophævelse af byplaner, og lokalplaner

Byplanvedtægt nr. 1, ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt nr. 3, ophæves i sin helhed.

Byplanvedtægt nr. 4, ophæves for lokalplanens område .

Lokalplan nr. 10, ophæves i sin helhed.

Lokalplan nr. 24, ophæves i sin helhed.

Lokalplan nr. 26, ophæves i sin helhed.

Lokalplan nr. 27, ophæves i sin helhed

§ 17 Tilladelser fra andre myndigheder

1

a) Fredede bygninger og fredede bygningsomgivelser må ikke ændres uden tilladelse fra Kulturministeriet (Kulturarvsstyrelsen).

b) Eksisterende belægning m.v. i gårdanlægget ved Andresens Gård, må kun omlægges jf. § 10 stk. 2, såfremt der opnås tilladelse fra fredningsmyndighederne.

2

I henhold til fredningsbestemmelse af 5.12.1953 for arealerne omkring Kerteminde Kirke (matr. nr. 419 Kerteminde Bygrunde) kan der ikke uden godkendelse fra de kirkelige myndigheder (Stiftsøvrigheden) permanent eller midlertidigt foretages plantning eller bebyggelse eller opsættes tekniske installationer, boder o.l.

3

Ændringer af Nordre Kirkerist ved afståelse af jord fra kirkens areal til udvidelse af Nordre Kirkerist kan ikke ske uden godkendelse af Stiftsøvrigheden, jf. bl.a. cirkulære 162 af 17. oktober 1980 om vejplanlægning i forhold til kirker og kirkegårde.

Ændringer på kirkens areal afgøres af de kirkelige myndigheder, inden for lokalplanens rammer.

Væsentlige ændringer på kommunens areal Nordre og Søndre Kirkerist kræver godkendelse fra Stiftsøvrigheden og må kun ske inden for lokalplanens rammer. Uvæsentlige ændringer af Nordre og Søndre Kirkerist, som f.eks. ny skiltning, kræver forudgående høring af Stiftsøvrigheden og skal respektere de særlige forhold for Kerteminde Kirke og dennes virke."

4

Inden for lokalplanområdet kan der ved jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg, der kan medføre arkæologiske undersøgelser/registreringer. I henhold til § 25 – 27 i lov 473 af 7. juni 2001 i lov om Museer (beskyttelse af jordfaste fortidsminder), kan arbejder der forudsætter udgravning i grunden medføre påbud om midlertidig standsning, og anlægsarbejder, som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Kertemindeegnens Museer.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

1. Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

2. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

3. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt og fastholdt ved lokalplanen.

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

5. Lokalplanen indeholder i § 4 bestemmelser om at bygninger ikke må nedrives, ombygges eller ændres uden byrådets tilladelse. Bestemmelsen har hjemmel i planlovens § 15 stk. 2, nr. 14. Hvis en tilladelse til nedrivning (via dispensation efter planlovens § 19) nægtes af byrådet kan ejeren efter Planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et forbud mod nedrivning.

6. Flere matrikler inden for lokalplanens område er udlagt til offentlige formål. Når en lokalplan forbeholder en ejendom til et offentligt formål kan ejeren i henhold til § 48 i planloven forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis lokalplanen kun forbeholder en del af en ejendom til et offentligt formål kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis restejeendommen ikke kan udnyttes på en rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk forsvarlig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omkringliggende ejendomme.

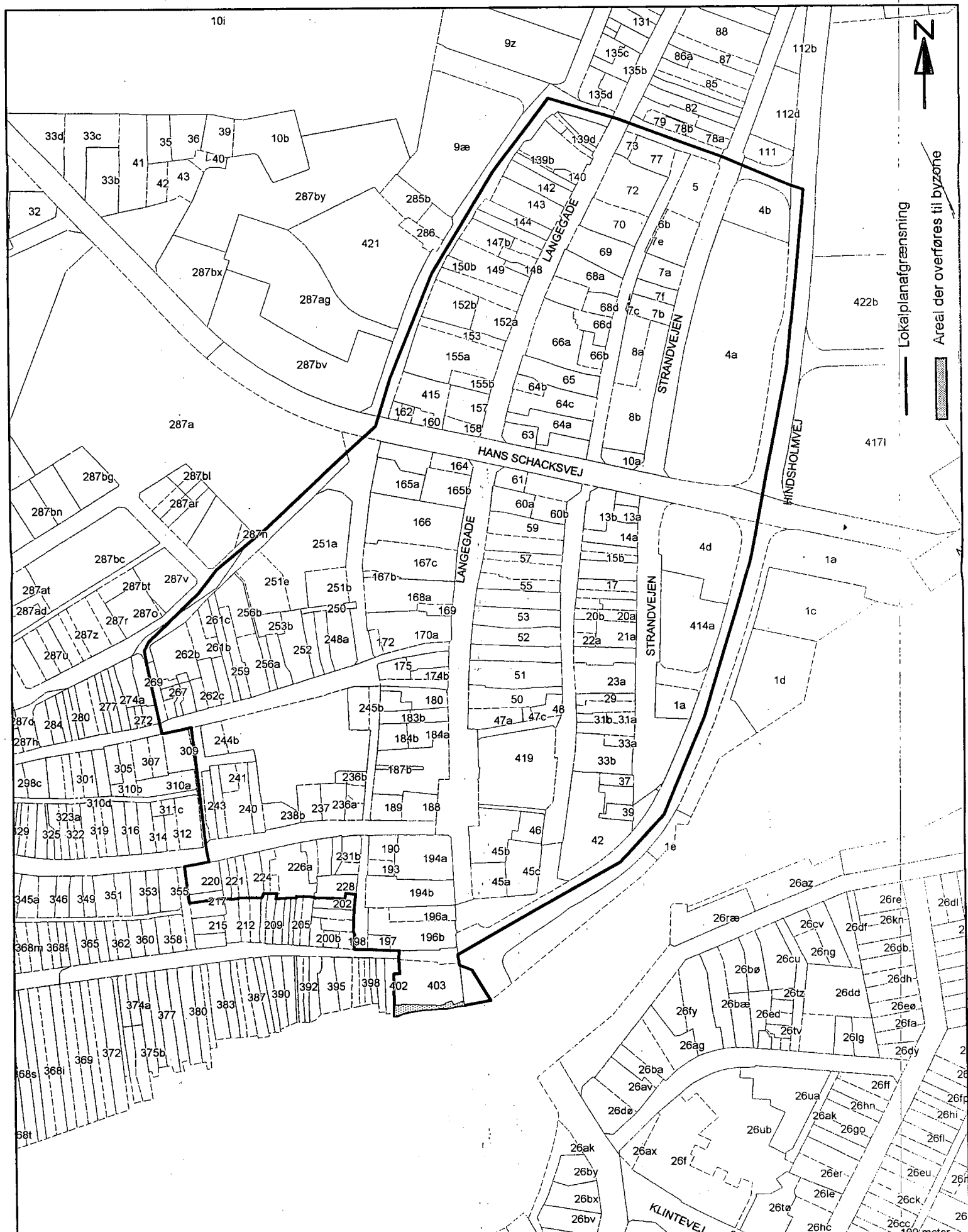
§ 19 Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Kerteminde Byråd, den 18. september 2003.

P.b.v.

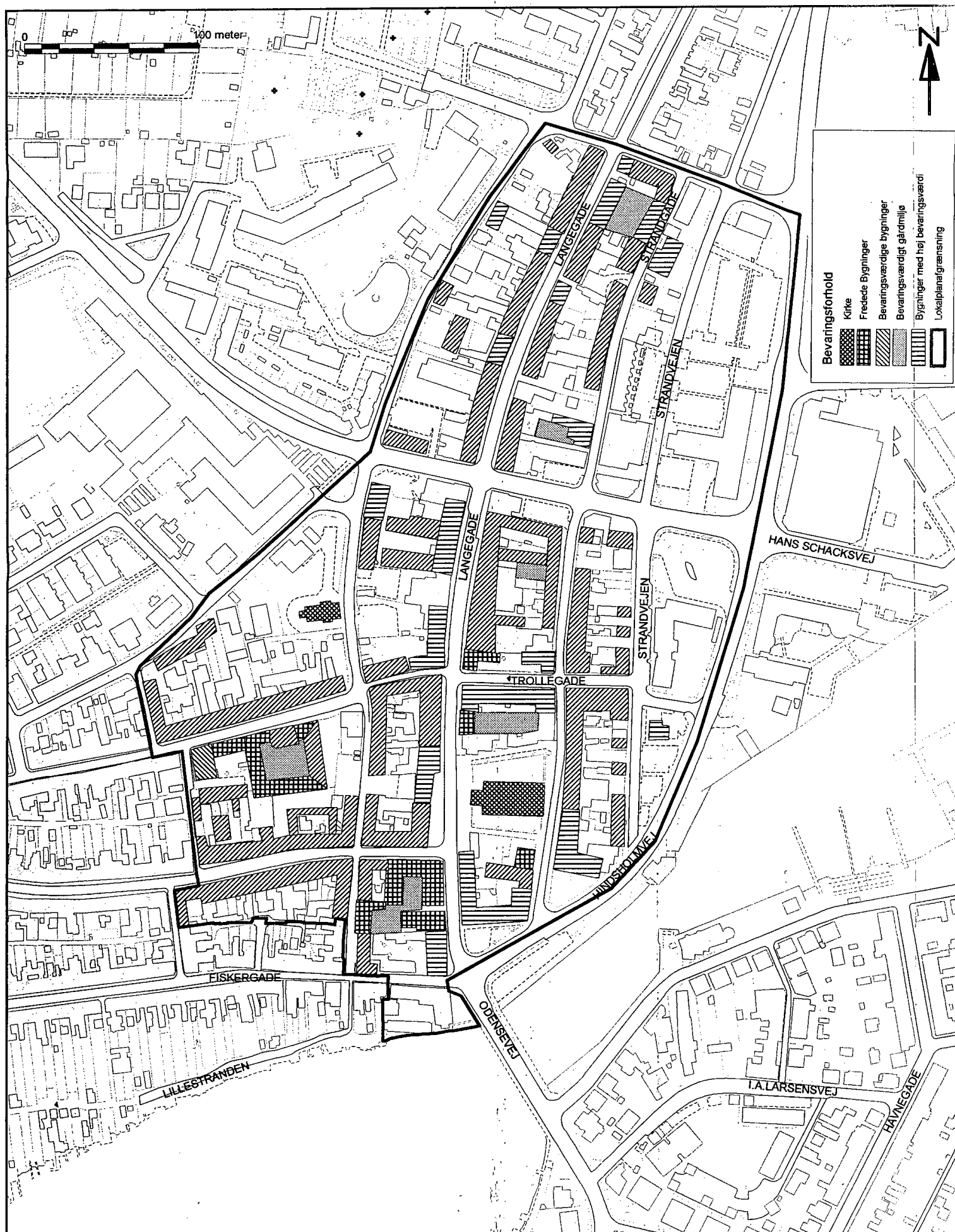

Else Møller
Borgmester


Ronald Stelmer
Kommunaldirektør





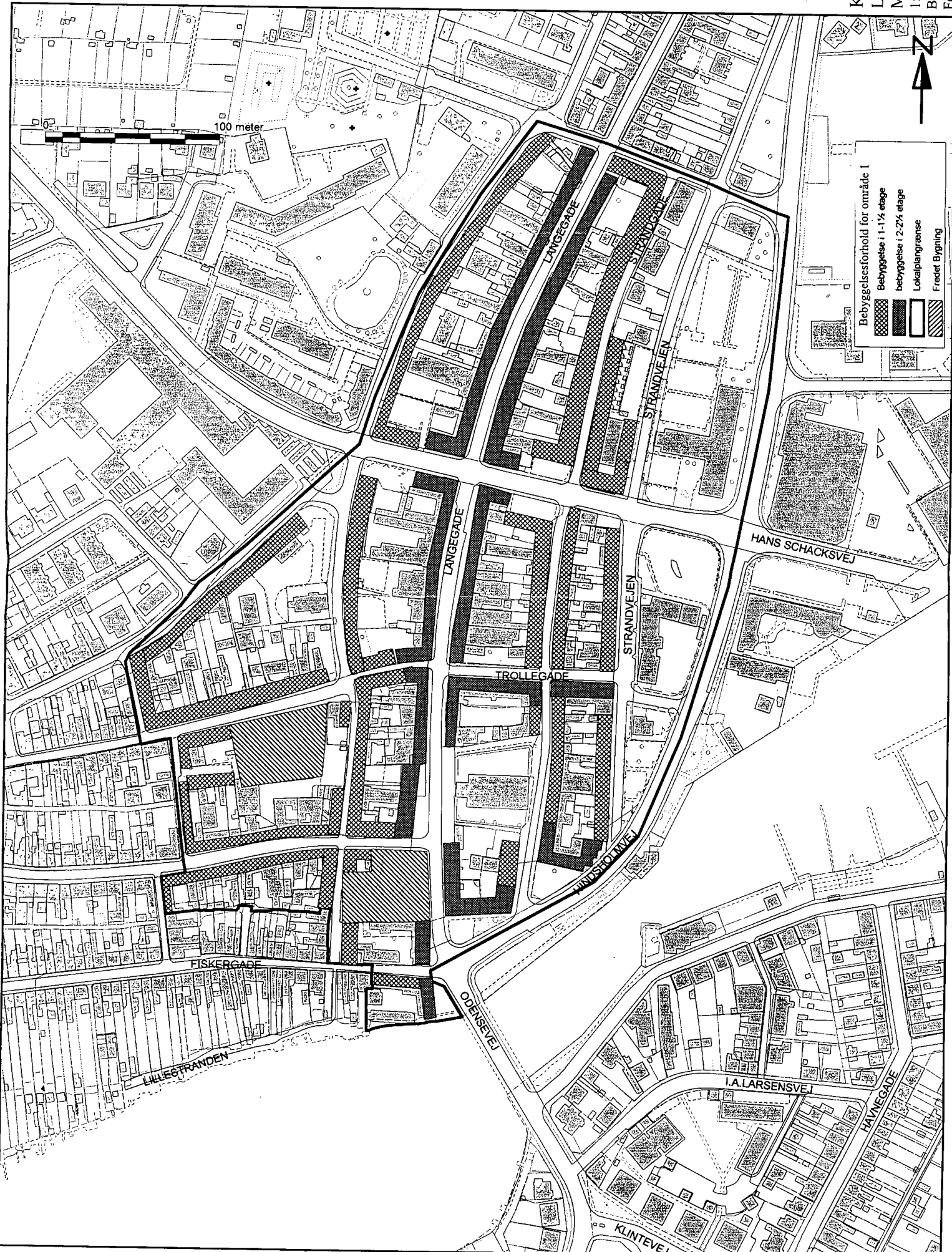
- Område 1 Centerformål med boliger primært bevaringsområde
Område 1a Område med offentlige centerfunktioner
Område 3 Haveboligområde med bevarings hensyn
Område 4 Offentlige formål
Område 5 Offentlige formål

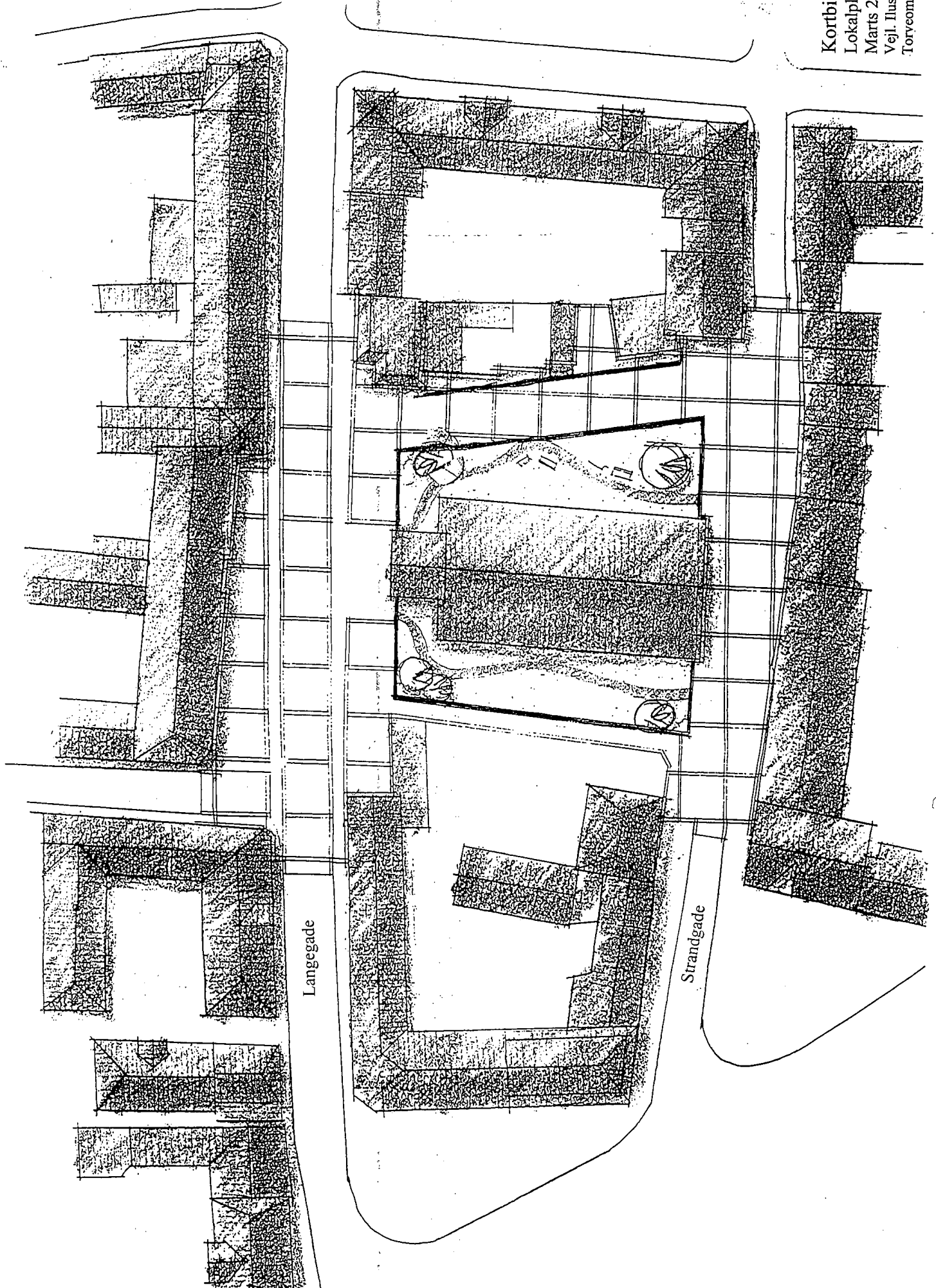




100 meter

- Bebyggelsesforhold for område I
- Bebyggelse i 1-1½ etage
 - bebyggelse i 2-2½ etage
 - Lokalplangrænse
 - Fredet Bygning







Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 1995-2007

1. Udvidelse af hovedstrukturens mål

I den gældende kommuneplan indgår nedenstående mål for udviklingen i "Den indre by" i kommuneplanens hovedstruktur. Det understregede forudsættes ændret i kommuneplantillægget, da det er i modstrid med bestemmelserne i lokalplan nr. 80:

- Antallet af boliger i den indre by skal opretholdes, ikke mindst i centerområdet, da boliger er en nødvendig forudsætning for, at der også er liv, når forretningerne er lukket.
- Alle boliger i den indre by skal opretholdes som helårsboliger.
- Al detailhandel skal placeres i bygningerne stueetage.
- Renoveringen af Langegade og Torvet skal færdiggøres, og gennemkørende og uvedkommende trafik i Langegade skal så vidt muligt undgås.
- Byrådet vil arbejde for en generel højnelse af den indre bys arkitektoniske-, miljømæssige-, og bevaringsmæssige kvaliteter, herunder forretningsfacader, skiltning, byinventar m.v.
- Der skal udarbejdes lokalplaner for hele den indre by, som sikrer en ensartet behandling af om- og tilbygninger samt rimelige vilkår for de erhvervsdrivende, så bymidten bevarer sit særpræg.
- Det skal sikre at den indre by kan imødekomme de fremtidige krav til en attraktiv turistby, herunder et til enhver tid tilstrækkeligt antal offentlige parkeringspladser, under hensyntagen til bymiljøet.
- Der skal skabes mulighed for udvidelse af biblioteket, evt. ved en delvis inddragelse af bagarealerne ved Kattestrande.

Herudover er der målsætninger om Kerteminde bys rolle som kommunens overordnede center i afsnittet om "Centerstruktur" og i øvrigt mål om bevaring af Kertemines købstadspræg m.v. i afsnittet om "Byfornyelse og bevaring":

Kommuneplanens bestemmelse om at der ikke må indrettes eller opføres dagligvarebutikker med et større salgsareal end 250 m², er i modstrid med Byrådets mål, om at der skal sikres et koncentreret og varieret handelscenter, hvilket indebærer, at der

skal være mulighed for udskiftning af nuværende butikker eller etablering af nye.

I kommuneplantillægget fastlægges det max. bruttoetageareal for dagligvarebutikker inden for den bevaringsværdige del af bymidten (område 2 C 1) til 1000 m² og 500 m² for udvalgsvarerbutikker.

Der sikres endvidere mulighed for at detailhandel også kan placeres over stueetagen.

Formålet med kommuneplantillægget er, at konsolidere byens rolle som center for handel og service med mere fleksible rammer for udskiftning og udvidelse af centerfunktioner. Alle ændringer skal bygge videre på Kerteminde bys særlige kvaliteter som en velbevaret købstadsby, hvor ændringer i bymidten skal respektere byens og bygningernes karakteristika og skala.

Kommuneplantillægget sikrer, at lokalplanforslaget bringes i overensstemmelse med kommuneplanen.

2. Ændring af Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen

Lokalplanens område omfatter hele kommuneplanens rammeområde - Centerområdet 2C1 og hele rammeområdet 2D1 Offentlige områder, Rådhuset m.m.

I kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen er der fastsat nedenstående rammer for lokalplanlægningen. De bestemmelser som er understreget i Centerområdet 2C1 forudsættes ændret af hensyn til at en hensigtsmæssig udvikling med hensyn til omplacerings- og udvidelsesmuligheder for detailhandel og offentlig og privat service jf. ovenstående tilføjelser til Byrådets mål.

Rammebestemmelser i „Kommuneplan 1995 - 2007“ for Centerområdet 2C1 og område 2D1
Det understregede er ændret i kommuneplantillæg nr. 11.

Fremtidig anvendelse

Centerområdet er fastlagt til centerområde i byzone med boliger og detailhandel, offentlig og privat service, samt erhverv som naturligt hører til i kommunens og egnens hovedcenter. Der må ikke opføres eller indrettes dagligvarebutikker med et større salgs-

areal end 250 m²

Bebyggelsens art

Bebyggelse skal være sluttet bebyggelse i gadelinie. Eksisterende bebyggelse må ikke fjernes uden byrådets tilladelse. Al detailhandel skal ligge i bebyggelsens stueetage.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100. Der skal dog skabes mulighed for udvidelse af biblioteket evt. ved inddragelse af bagarealerne mod Kattestræde.

Bebyggelse skal opføres i gadelinie med en husdybde mellem 6 og 10 m.

Bebyggelsens etageantal og højde

Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2½ etage og højere end 13 m. Sidehus- og baghusbebyggelse må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden ikke ændres uden Byrådets tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende, karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facade m.v.

Opholds- og friarealer

Opholdsarealet til den enkelte ejendom skal mindst svare til 25% af etagearealet. Byrådet kan stille krav om fælles opholdsarealer.

Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Rammeområde 2D1- Offentligt område, Rådhus m.m.

Fremtidig anvendelse

Område til offentlige og private funktioner af almennyttig karakter, parkerings- og friarealer. Byzone.

Bebyggelsens art

Sluttet bebyggelse i gadelinie og fritliggende bebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

Bebyggelsens etageantal og højde

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2½ etage og højere end 13 m. Bygningshøjden kan fraviges med Byrådets tilladelse, hvor bygningernes anvendelse gør det nødvendigt.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen skal i sin fremtræden indordne sig den karakteristiske købstadsbebyggelse i centerområdet.

Opholds- og friarealer

Opholdsarealet skal udgøre mindst 25 % af etagearealet.

3. Oversigt over indholdet i kommuneplantillæg nr. 19

Kommuneplantillæg nr.11 udvider målene for bymidtens udvikling i hovedstrukturen i Kommuneplan 1995 - 2007 med bestemmelser om detailhandel og medfører ændringer af kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen for Kerteminde Centerområde (område 2C1).

Ændringerne vedrører det maximale bruttoetageareal for butikker, mulighed for en bygningshøjde på 15 m ved ny bebyggelse i forbindelse med arkitektonisk begrundede bygningsdele f. eks. tårne, samt muliggør indretning af boliger i tagetager uanset bebyggelsesprocent. Endvidere muliggøres detailhandel placeret over stueplan. Endelig reduceres kravet til udendørs opholdsareal for erhverv fra 25 til 10 % af bebyggelsens etageareal.

Forudsætningen - for indretning af boliger i eksisterende tagetager, selv om bebyggelsesprocenten dermed overskrides - er, at der er etableret det til de eksisterende boliger hørende friareal på 25 % af etagearealet

Tilføjelserne til hovedstrukturens mål og rammer forudsætter dette kommuneplantillæg for at bringe lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter ændringer af kommuneplanen, som der ikke endnu er truffet beslutning om i en strategi. Før udarbejdelsen af sådanne forslag til kommuneplantillæg, skal Byrådet ifølge planlovens § 23 c indkalde ideer og forslag m.v. med henblik på planlægningsarbejdet. Der er afholdt en høring om ovennævnte ændringer af kommuneplanen i slutningen af 2002.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget af Kerteminde Byråd, den 18. september 2003.

P.b.v.


Else Møller
Borgmester


Ronald Stelmer
Kommunaldirektør

Kommuneplantillæg nr. 11 til hovedstruktur og rammer for lokalplanlægningen

Tilføjelser til mål i Kommuneplan 1995 - 2007 vedrørende kommuneplanens hovedstruktur i afsnittet om Kerteminde by, Afsnit 2. Den indre by (se kommuneplanen side 42).

- *Da de overordnede analyser af bymidtens detailhandel peger på, at bycenterets status er sårbar på grund af tendenserne til koncentration af detailhandel og service i større centre, såsom de nærliggende regionale handelscentre i Odense city og Rosengårdscenteret, er det meget vigtigt at sikre bymidtens handelsmiljø. Det tilstræbes at stueetagen på bebyggelse langs Langegade anvendes til detailhandel og publikumsorienteret service.*
- *Der skal endvidere sikres mulighed for at butikker kan udvides eller ændres, og at der kan etableres nye butikker samtidig med at det bevaringsværdige miljø respekteres.*
- *Detailhandel skal fortrinsvis placeres i bygningerne stueetage.*
- *Kerteminde bymidte afgrænses omkring handegaderne og omfatter en del af havnearealet, hvor kommunens største dagligvarebutik allerede er placeret. Det maximale etageareal areal til nybyggeri og omdannelse til butiksformål inden for dette afgrænsede område er 6.500 m² i henhold til Regionplan 2001 - 2013. På baggrund af en vurdering af ud- og ombygningsmulighederne, som er begrænsede i den bevaringsværdige bymidte reserveres der kun 2 - 3.000 m² yderligere etageareal til detailhandel i Kerteminde Bymidte vest for Strandvejen, som reserve i en lang årrække.*
- *Den maximale butiksstørrelse er efter Regionplan 2001 - 2013 og planloven 3000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker. For udvalgs- varebutikker er den maximale butiksstørrelse 1000 m² bruttoetageareal efter Regionplan 2001 - 2013 og 1500 m² efter planloven. I den bevaringsværdige bymidte fastsættes den maximale butiksstørrelse for dagligvarebutikker til 1000 m² bruttoetageareal. Den maximale butiksstørrelse for udvalgs- varebutikker fastsættes til 500 m² bruttoetageareal*

Ændringer af rammerne for lokalplanlægning for centerområde 2C1 City:

Det understregede er ændringer:

Centerområde 2C1 City:

Fremtidig anvendelse

Centerområdet er fastlagt til centerområde i byzone med boliger og detailhandel, offentlig og privat service, samt erhverv som naturligt hører til i kommunens og egnens hovedcenter. Der må ikke opføres eller indrettes dagligvarebutikker med et større bruttoetageareal end 1000 m² og der må ikke indrettes specialbutikker med et større bruttoetageareal end 500 m²

Bebyggelsens art

Bebyggelse skal være sluttet bebyggelse i gadelinie. Eksisterende bebyggelse må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

Detailhandel skal fortrinsvis placeres i bebyggelsens stueetage.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 100.

Der tillades indretning af boliger i eksisterende tagetager i forhusbebyggelse, selv om bebyggelsesprocenten dermed overskrides; under forudsætning af, at der er etableret det til de eksisterende boliger hørende friareal på 25 % af etagearealet.

Der skal skabes mulighed for udvidelse af biblioteket evt. ved inddragelse af bagarealerne mod Kattestræde

Bebyggelse skal opføres i gadelinie med en husdybde mellem 6 og 10 m.

Bebyggelsens etageantal og højde

Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2½ etage og højere end 13 m. Ved opførelse af bygninger med særlige arkitektoniske bygningsdetaljer som f.eks. tårne må disse opføres med en max. højde på 15 m. Side- og baghusbebyggelse må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen.

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden ikke ændres uden Byrådets tilladelse. Ny bebyggelse skal ind-

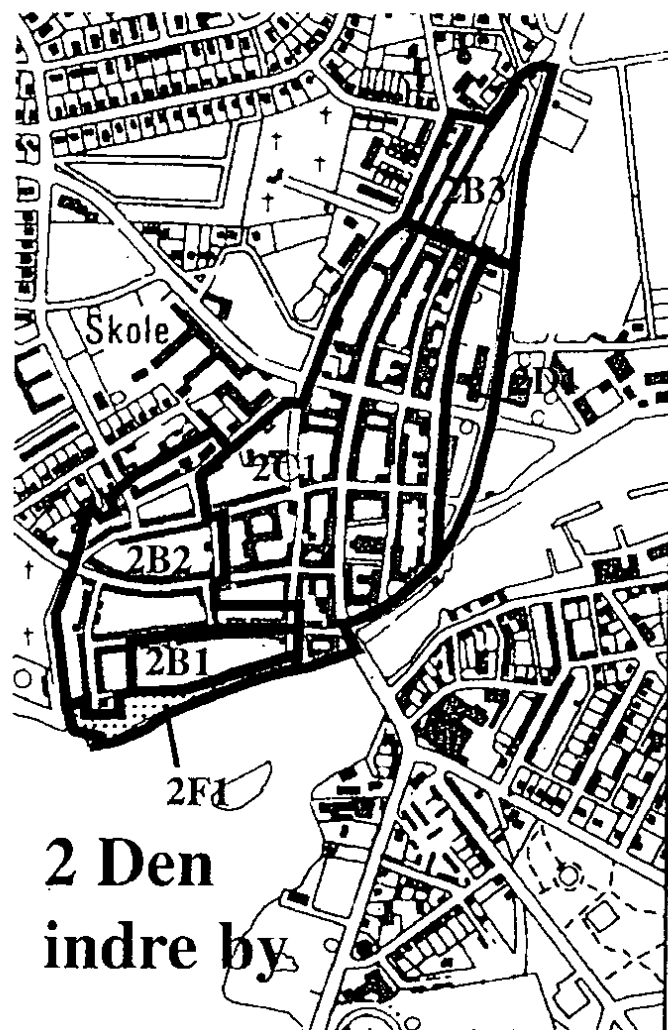
ordne sig den eksisterende, karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facade m.v.

Opholds- og friarealer

Opholdsarealet på den enkelte ejendom skal mindst svare til 25% af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet.

Byrådet kan stille krav om fælles opholdsarealer.

Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.



Rammeafgrænsning for område 2C1