



nordfyns
kommune

LOKALPLAN NR. 2007-6
Bevarende lokalplan for Bogense

Lokalplan 2007-6

Bevarende lokalplan for Bogense Bymidte

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvor Kommunalbestyrelsen kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om:

Anvendelse, udstykning, vej- og stiforhold, placering og udformning af bebyggelsen samt materialer, bevaring af bygninger og landskabstræk, sikring af friarealer og fællesanlæg

Ifølge Lov om planlægning skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Desuden skal der udarbejdes lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse.

Herudover kan kommunalbestyrelsen altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

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

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

Offentlighedsperioden

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 21.08.2007 til den 17.10.2007.

Indsigelser, ændringsforslag eller andre synspunkter vedrørende lokalplanforslaget skal sendes til:

Nordfyns Kommune
Teknik og Miljø
Østergade 23
5400 Bogense

Indsigelser skal være kommunen i hænde senest den 17.10.2007. Lokalplanforslaget kan ses på kommunens bibliotek og hos Teknik og Miljø.

Denne lokalplan er udarbejdet af Nordfyns Kommune, Teknik og Miljø, i samarbejde med Årstiderne Arkitekter A/S, Papirfabrikken 24, 8600 Silkeborg.

Lokalplan nr. 2007-6

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens baggrund	Side 4
Lokalplanområdet	Side 5
Lokalplanens formål	Side 6
Lokalplanens indhold	Side 7
Historisk udvikling	Side 8
Bebyggelsens ydre fremtræden	Side 10
Bevaring af bebyggelse og pladser	Side 15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	Side 17
Lokalplan	Side 19
Forsyningsforhold	Side 19
Trafikplanlægning	Side 19
Kystnærhedszonen	Side 19
Naturbeskyttelsesloven	Side 20
Affaldsdepoter	Side 21
Arkæologiske interesser	Side 21
Indledende miljøvurdering	Side 21
Lokalplanens retsvirkninger	Side 22

Lokalplanens bestemmelser:

§ 1 Lokalplanens formål	Side 25
§ 2 Område og zonestatus	Side 25
§ 3 Områdets anvendelse	Side 27
§ 4 Udstykning	Side 30
§ 5 Bevaring af bebyggelse	Side 31
§ 6 Bebyggelsens omfang, udformning og placering	Side 32
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	Side 37
§ 8 Ubebyggede arealer	Side 43
§ 9 Bevaring af haver, træer og belægningsarealer	Side 44
§ 10 Gade, sti- og parkeringsarealer	Side 45
§ 11 Opholdsarealer	Side 45
§ 12 Ophævelse af lokalplan	Side 46
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	Side 46
§ 14 Påtaleret	Side 47

Vedtagelsespåtegning	Side 48
----------------------	---------

- Kortbilag 1: Matrikelkort
- Kortbilag 2: Lokalplankort
- Kortbilag 3: Kort med bebyggelsesprocenter
- Bilag: Vejledning om huse, facader, vinduer...
- Bilag: Indledende miljøvurdering

Redegørelse til lokalplan nr. 2007-6 Bevarende lokalplan for Bogense Bymidte

Lokalplanen er opdelt i to dele - en redegørelsesdel og en del, der rummer lokalplanens bestemmelser. Lokalplanredøgørelsen er en beskrivelse af de eksisterende forhold, formålet med lokalplanen og dennes indhold samt de forventede virkninger. Redegørelsen indeholder desuden en beskrivelse af lokalplanens forhold til kommuneplanen og anden planlægning.

Lokalplanredøgørelsen er en orientering til grundejere, lejere og andre interesserede borgere, mens lokalplanens bestemmelser udgør den lovmæssige del af planen.

Lokalplanens baggrund

Bogenses gamle bymidte har en usædvanlig klar og smuk byform, der med gadernes bevarede forløb og de forholdsvist uberørte ældre huse giver bymidten mange meget værdifulde træk.



Adelgade



Adelgade



Adelgade i dag



Torvegade i dag

Bybilledet bærer den dag i dag tydeligt præg af den rige handelsperiode i første halvdel af 1800-tallet, da korn og tømmer fra oplandet blev udskibet fra Bogense, og de mange store købmandsgårde kom til. Senere stagnerede udviklingen i Bogense, og da der således ikke var behov for nybyggerier, forblev bybilledet nogenlunde uforandret helt frem til vore dage. Bogense rummer derfor stadig store byarkitektoniske værdier og er en af landets

smukkeste købstæder.

Det karakterfulde og velbevarede købstadsmiljø er med til at gøre Bogense til en smuk og oplevelsesrig handelsby samt et yndet udflugtsmål for besøgende og turister. Kommunalbestyrelsen ønsker derfor at sikre bevaring af bymidtens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier.

Bymidten er i dag omfattet af en bevarende lokalplan nr. 1-125. Den eksisterende lokalplan sikrer dog ikke, at boliger kun må anvendes til helårsbeboelse. Kommunalbestyrelsen har derfor besluttet at udarbejde en ny bevarende lokalplan for bymidten, og i denne forbindelse tydeliggøre lokalplanens redegørelse og bestemmelser.

Gennem den bevarende lokalplan håber Kommunalbestyrelsen på, at der vil blive skabt en tæt dialog mellem de enkelte husejere, håndværkere og rådgivere, der hjælper med istandsættelse og nybyggeri og Teknik og Miljø, som gerne er behjælpelig med råd og vejledning.



Lokalplanområdets afgrænsning

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter den historiske bymidte med karreeerne omkring Adelgade, Østergade, Sct. Annagade, Torvegade, Torvet og Jernbanegade.

Områdets afgrænsning defineres af en linie langs følgende gader: Teglgårdsvej, Skovvej, Østre Engvej, Adelgade, Vestergade og Kirkestræde.

Lokalplanen omfatter dog ikke en række større ejendomme med nyere bebyggelse på nordsiden af Vestergade, ligesom den heller ikke omfatter et areal på hjørnet af Vestergade og Strandvej. Området karakteriseres af en række klart definerede karréer, hvor der i gadelinien er placeret sammenhængende typiske byhuse i 1½ til 2½ etage. Områdets gader og veje følger det gamle gademønster med hovedgade og Torv samt en række sidegader, stræder og gyder. Endelig gennemskæres bymidten af Bybækken, der løber langs bagskellet af ejendommene syd for Adelgade.

Lokalplanens formål

Danmark har en næsten tusindårig kulturarv og i dag eksisterer stilarter, elementer og traditioner fra hele dette tidsrum side om side. Dette gælder i særlig grad for vores fysiske omgivelser. Hurtige og uigennemtænkte løsninger eller manglende kendskab til kulturhistoriske spor og byggestil kan ved moderniseringer, nyindretninger og ombygninger i værste fald betyde, at meget vigtige dele af kulturarven, i dette tilfælde byens rumlige kvaliteter, smukke byrum og bevaringsværdige bygninger eller bygningselementer går tabt.



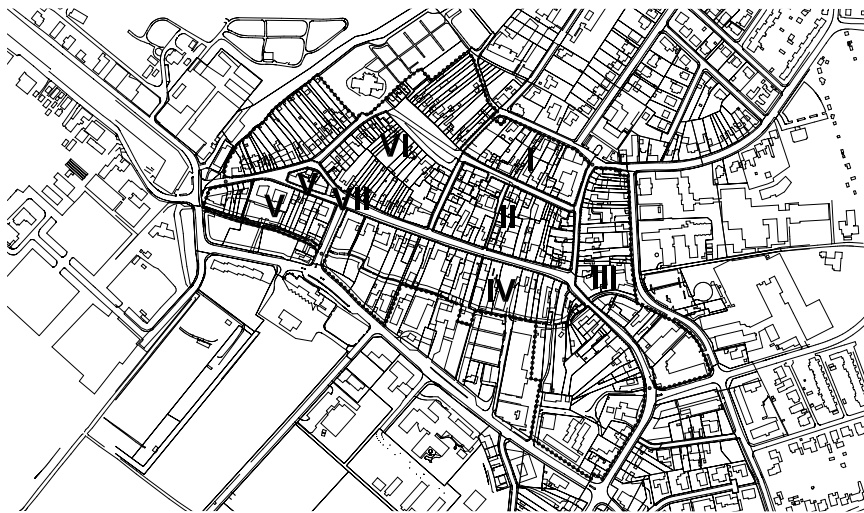
Eksempel på uheldig og god bygningsstandsættelse

Kommunalbestyrelsens udgangspunkt for lokalplanarbejdet er erkendelsen af, at en lang række bygninger og bystrukturer i bymidten har så stor kvalitet og kulturhistorisk betydning for ikke blot grundejerne og brugerne men også for almenheden og eftertiden, at de bør sikres bevaret. Lokalplanens overordnede formål er således, at sikre beskyttelse af de bevaringsværdige by- og bygningsstrukturer i bymidten herunder at renovering og ombygning sker i respekt for den oprindelige byggestil, og at nybyggeri udformes i harmoni med den omgivende bebyggelse.

Lokalplanen har samtidig til formål at afløse den for bymidten hidtil gældende bevarende lokalplan for området.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeler bymidten i 7 delområder, svarende til den eksisterende karrestruktur. Områdets anvendelse fastlægges for de enkelte delområder til centerformål i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Ejendomme langs handelsgaderne må i hovedsagen anvendes til butikker, kontorer, liberale erhverv og anden servicevirksomhed, restauranter, offentlige parkeringspladser og i begrænset omfang offentlige formål i form af institutioner og offentlig service. For ejendomme i den ydre del af bymidten er anvendelsen i hovedsagen fastsat til helårsbeboelse samt i begrænset omfang til offentlige formål så som institutioner og erhvervstyper, som kan indpasses uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.



Lokalplanområdet med delområder

En vigtig del af lokalplanen er bestemmelser vedrørende bevaring af bebyggelse. Nedrivning, ændring, ombygning og renovering af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse må således kun foretages med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse. Der gælder et generelt forbud imod nedrivning inden for lokalplanområdet.

Ved opførelse af ny bebyggelse skal denne opføres i gadelinie og fra skel til skel med fastlagte husdybder på 8,5 m. eller 10 m., afhængig af beliggenheden. På samme måde er der af hensyn til bevaring af bygningsstrukturen fastsat bestemmelser vedrørende etageantal og bygningshøjder, der sikrer harmoni med den omliggende bebyggelse.

Bymidtens huse har det til fælles, at de er opført i traditionel dansk håndværkstradition, hvad enten det er et ældre bindingsværkshus eller et nyere grundmuret hus, hvor udformning af bygningsdele,

bygningsdetaljer, materiale- og farvevalg spiller en afgørende rolle for husets fremtræden. Derfor foreskriver lokalplanen udformning af tage, kviste, vinduer, dør- og portåbninger, skiltning og markiser samt materiale- og farvevalg, der skal sikre et harmonisk gadebillede samt bevarelse af værdifuld bebyggelse i respekt for den oprindelige byggestil.

Endelig indeholder lokalplanen en række bestemmelser om anvendelse og udformning af gader, stræder, torve og pladser med henblik på at fastholde bymidtens smukke gadebilleder samtidig med at gaderne anvendes til den nødvendige trafikafvikling og parkering i centret.

Særlige forhold, som vil kunne stille krav om helt specielle løsninger, der ikke umiddelbart er foreskrevet ifølge lokalplanen vil kræve at Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde tager stilling til, om der i forhold til den aktuelle bygning kan meddeles dispensation fra lokalplanen. Dispensation vil dog som udgangspunkt kun kunne meddeles, såfremt den ansøgte løsning udgør et arkitektonisk acceptabelt og godt alternativ til lokalplanens anvisninger. Forud for meddelelse af dispensation skal der ske skriftlig høring af berørte parter i mindst to uger. Dispensation kan påklages til Naturklage-nævnet af enhver med interesse i sagen.

Historisk udvikling

Bogenses gamle bydel har som tidligere nævnt en meget klar og letopfattelig byform. Liggende på sin halvø hæver byen sig i kontrast til de helt flade omgivelser.



Ældre luftfoto af Bogense

Ved byens fod løber Bybækken, der tidligere hed "Bag haverne", i kanten af Vestre Enge, og mod Lillebælt ligger byen helt ud til kystskræntens top. Torvet ligger på bakkens højeste punkt med Kirken som et sømærke helt ude ved skrænten.

Strøggaden Adelgade løber halvt nede ad bakken i et let bevæget forløb mellem kysten og byens "port" mod land – broen over Bybækken og Adelgades krumme stykke.

Østergade stiger i et levende forløb op mod Rådhuset, der ligger lige uden for den gamle by.

Sct. Annagade og stræderne stiger op mod Torvet, og stræderne og vandgangene ligger som et tværsnit gennem byen og fortæller om terrænformen og byens opbygning: De "stenede" gader og karréernes frodige, grønne indre.

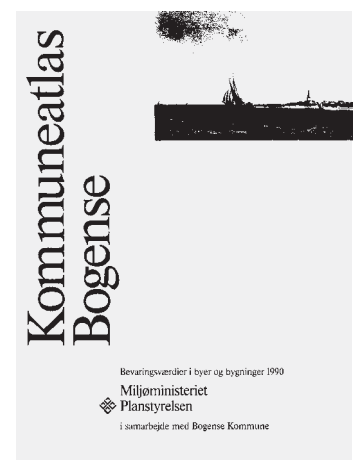
Bybilledet bærer den dag i dag tydeligt præg af den rige handelsperiode i første halvdel af 1800-tallet som bl.a. medførte opførelse af flere store købmandsgårde i byen.



Ældre istandsatte bebyggelser

Den efterfølgende stagnation i byen har betydet, at bybilledet er forblevet nogenlunde uforandret frem til vore dage. Udviklingen har dog sløret nogle af de oprindelige træk, men Bogense rummer stadig store byarkitektoniske værdier, der gør den til en af landets bedst bevarede købstæder. Det er vigtigt at være opmærksom på en række vigtige hovedtræk ved bymidten i forbindelse med fremtidige byggerier, anlægsarbejder og omdannelser m.v. Især må byens silhuet søges bevares uforstyrret. Det er vigtigt, at ny bebyggelse i og ved bykernen ikke skyder sig op over den eksisterende bebyggelse. Det er også vigtigt at røde tegl stadig præger taglandskabet, og at kirken fortsat er byens tyngdepunkt, uanset fra hvilken side byen opleves.

I 1989 udarbejdede Bogense Kommune i samarbejde med Planstyrelsen et kommuneatlas for Bogense. Kommuneatlasset, som kan ses på Biblioteket eller ved henvendelse til Teknik og Miljø, skulle hjælpe med til at skabe en større forståelse for bevarings-



værdierne i kommunen og fungere som et grundlag for den bevarende lokalplanlægning. Baggrunden for atlasset var en grundig kortlægning og registrering af udvalgte by- og landsbymiljøer i kommunen og af samtlige huse fra før 1940. En detaljeret beskrivelse af byens udvikling, dens særlige struktur og karaktertræk samt værdifulde bygninger og bygningstræk er indeholdt i atlasset.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at bevare strukturen og sammenhængen i den ældste del af Bogense er der nogle forhold, der er nødvendige at overholde. I byen er bl.a. langt de fleste huse opført i gadelinjen og bygget sammen med nabohusene.



Sammenbyggede huse i Adelgade



Sammenbyggede huse i Adelgade

Alle bygninger har desuden en tidstypisk opbygning af facaderne og detaljeringer fra tidspunktet for deres opførelse. Ofte er de ældre bygninger ikke bygget i en specifik arkitektonisk stil, men er i stedet opført på baggrund af generationers håndværkstraditioner. Det har været med til at sikre så meget kvalitet og robusthed i bebyggelsen, at mange bygninger ikke er forandret meget i forhold til opførelsestidspunktet.



Bindingsværkstavl under reparation



Fint udformet port

Den gode håndværksmæssige udførelse af istandsættelser og forandringer bør fortsættes, så Bogense fortsat fremstår som en sammenhængende by med store bygningsmæssige kvaliteter.

Facader

I Bogense fremstår de fleste facader pudsede og malede eller kalkede i lyse farver. Enkelte huse står i blank mur eller bindingsværk med pudsede tavli. Husene skal også fremover fremstå pudsede for at sikre homogeniteten i bebyggelsen.

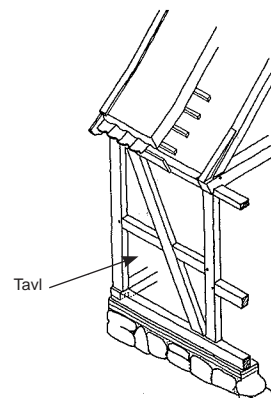
Når man istandsætter sit hus, er det vigtigt at tage udgangspunkt i husets oprindelige opbygning, og respektere denne, både med hensyn til dør- og vinduesåbningers størrelser og placeringer og detaljer som sokkel, gesims, tagrender, porte, murbånd og andre murværksdetaljer. Det er med til at give en god forståelse for husets oprindelse og sikrer sammenhængen i byens bebyggelse.



Hus der er fornyet uden hensyn til husets oprindelige opbygning



Hus der er nænsomt sat i stand med respekt for husets detaljer



Yderdøre

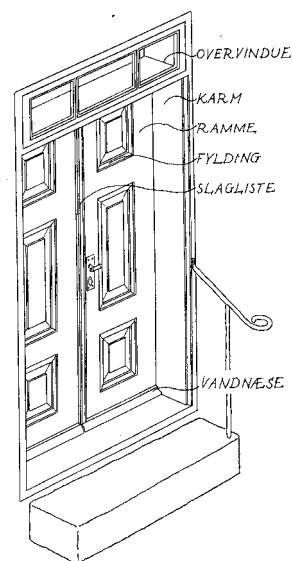
Der er ofte gjort meget ud af ældre yderdøre, da de markerer indgangen til huset og derfor har en repræsentativ betydning. Typisk er de ældre døre symmetrisk opbygget som enkelt- eller dobbeltfløjede døre, undertiden indrammet af en indfatning i træ. Over døren sidder ofte et overvindue, så man kan få lys ind i forstuen. Der er dog ikke isat glas i selve døren. Ved isætning af nye døre, er det vigtigt at døren opbygges symmetrisk og at metallister og synlige tætningslister mellem fyldningerne undgås. Hvis der isættes glas i dørene, skal det sættes i dørens øverste fyldninger for at sikre, at dørene primært er opbygget traditionelt med træ og derved fortsat fremtræder repræsentative og så det bagvedliggende rum opretholdes som privat uden direkte indkik fra gaden.



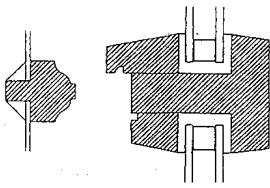
Usymmetrisk yderdør med synlige tætningslister



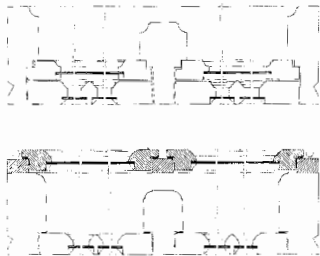
Eksempel på fint bevaret yderdør



Traditionelt opbygget yderdør



Vinduessprosser med hhv. enkeltglas og termorude. Sprossevinduer som forsynes med termoglas ændrer helt karakter, idet rudens tykkelse og vægt kræver langt større sprosser end enkelt-glas ruder.



Snit i vinduer med koblede rammer (øverst) og med forsatsruder (nederst)

Vinduer

Ligesom med yderdørene, er der ofte gjort meget ud af vinduerne i de ældre huse, der ved husenes opførelse blev tilpasset husets stil. Både af kulturhistoriske og æstetiske årsager skal nye vinduer derfor som hovedregel have samme udformning som de oprindelige vinduer.

Siden 1960'erne har det været normalt at udskifte vinduer med store termovinduer. Nogle gange er der blevet sat "bondehusvinduer" med buede glas og brede sprosser i i et forsøg på at få huset til at se gammelt ud. Andre har udskiftet de oprindelige vinduer med hvide bredrammede indadgående plastvinduer.

Disse vinduestyper har ikke medvirket til en forskønnelse af bygningerne.



Buede glas i "bondehusvinduer" giver uheldige spejlinger og passer dårligt ind i sammenhængen med nabohusene.



Plastvinduer med brede indadgående rammer virker meget fremmede i facaden på en ældre bygning.

Den bedste og billigste løsning er oftest ikke at udskifte vinduerne, men i stedet at istandsætte og vedligeholde de eksisterende.

For at sikre en god isolering af vinduerne kan man montere koblede rammer eller forsatsruder, således at det eksisterende vindue med smalle rammer og sprosser kan bevares.



Eksempel på hvor stor indvirkning vinduernes opdeling har for en bygnings udtryk. Husene er næsten ens, men huset til venstre fremstår med fine velproportionerede vinduer mens huset til højre har mørke huller, der er for store i forhold til husets proportioner.



Sprosser, der er sat udenpå vinduet giver en uheldig skyggevirkning og bør ikke opsættes.

De ældre vinduers kittfals er med til at sikre, at vinduet fremstår med meget smallere sprosser, og dermed bedre mulighed for lysindfald, end moderne termoruder.

Bundglaslister i aluminium må ikke isættes, hverken i nye eller ældre vinduer.



Eksempel på vinduer med kittede sprosser og forsatsruder



Eksempel på hvor stor betydning farver på døre og vinduer kan have for en bygnings udseende.

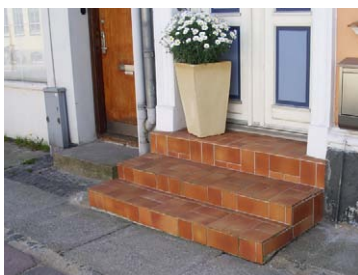
Vinduer skal altid males med en dækkende maling. Farvevalget skal ske under hensyntagen til facaden og det bevaringsværdige bymiljø. Nordfyns Kommune har vedtaget en farveskala, som træværk skal males i. Farveskalaen kan ses her i lokalplanen på s. 39 eller hos Teknik og Miljø. Dog kan malet træværk vedligeholdes i eksisterende farver, også hvis disse ikke er optaget i ovennævnte farveskala.

Ved ændringer af vinduer eller isætning af nye, skal der indhentes tilladelse fra kommunen.

Trapper

Udendørs trapper er vigtige elementer i bybilledet. Traditionelt er trapperne udført i granit, sandsten eller støbejern. Det er nogle materialer der kan tåle mange års slid og som ældes smukt. Samtidig danner de en fin overgang mellem gaderummets hårdere brug og boligens indre.

Undlad galvaniserede riste, klinker eller anden belægning. Det er et parcelhustræk, der ikke hører hjemme i ældre bebyggelser. Klinker, mursten og lignende kan desuden være glatte og farlige belægninger på en trappe.



Uheldigt materialevalg



Traditionelt udført trappe

Tage

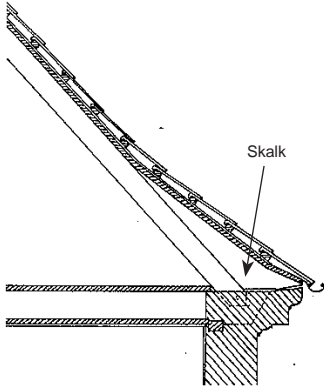
Med få undtagelser er der lagt røde vingetegls i et middelstort format på tagene i Bogense bymidte. Det er med til at give et meget harmonisk og sammenhængende bybillede.

For at bevare helheden, er det vigtigt at beholde den traditionelle tagbeklædning, både ved istandsættelser og nybyggeri.

Detaljerne ved overgangene mellem taget og husets andre elementer er også af stor betydning, og her gælder det om at tage hensyn til bygningens oprindelige arkitektur.

Som hovedregel skal rygningsten oplægges uden synlige underkanter og udhæng ved gavle og facader skal undgås. Desuden skal taget ved overgangen til facaden gives et lille svaj, en såkaldt opskalkning. Det udførtes traditionelt for at lede regnvandet væk fra spærenderne, og bidrager til, at give taget lethed og en naturlig sammenkobling med facaden.

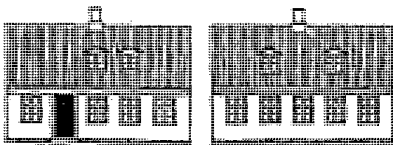
Tage på mindre fritliggende bygninger kan dækkes med røde vingetegls, tagpap eller zink.



Uheldigt tagudhæng



Traditionel tagafslutning uden udhæng



Balance



Ubalance

Kviste

En del huse har fra opførelsen haft udnyttet tagetage med kviste som mindre rumudvidelser.

Kviste kan udføres på mange måder. Hvis man vælger at sætte en eller flere kviste op, er det derfor vigtigt at se på huset som helhed, både hvad angår placeringer, størrelser og materialer. Det er vigtigt, at kvistene placeres symmetrisk i tagfladen og ikke er for store i forhold til den resterende del af huset.

Vær opmærksom på, at flunkerne, kvistens sider, ikke bliver for kraftige, og at der ikke sættes glas i dem.



Husene synes voldsomt trykkede af gavlkvistenes alt for store tyngde



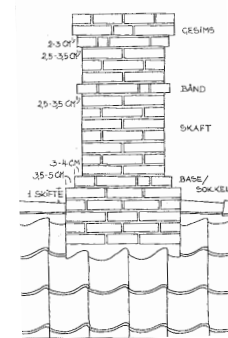
Fint proportionerede og symmetrisk placerede kviste

Skorstene

Skorstenen er et vigtigt arkitektonisk element, der fortæller om husets oprindelige brug og antal lejligheder.

For at sikre en sammenhæng med den øvrige del af huset, er det vigtigt, at skorstenspipen har den samme overfladebehandling som resten af huset. Skorstenens afslutning over taget skal altid udføres som en traditionel skorstenspipe i mursten med sokkel, skaft og gesims.

Skorstenspiber der ikke længere er i brug til deres oprindelige anvendelse, kan med fordel anvendes til udluftningskanal fra f.eks. badeværelse og køkken. Hvis det bliver nødvendigt at opsætte metalskorstene og ventilationsafkast skal de placeres på den tagflade, der vender bort fra vejarealet.



Eksempel på traditionelt opmuret skorsten



Fint udførte skorstene

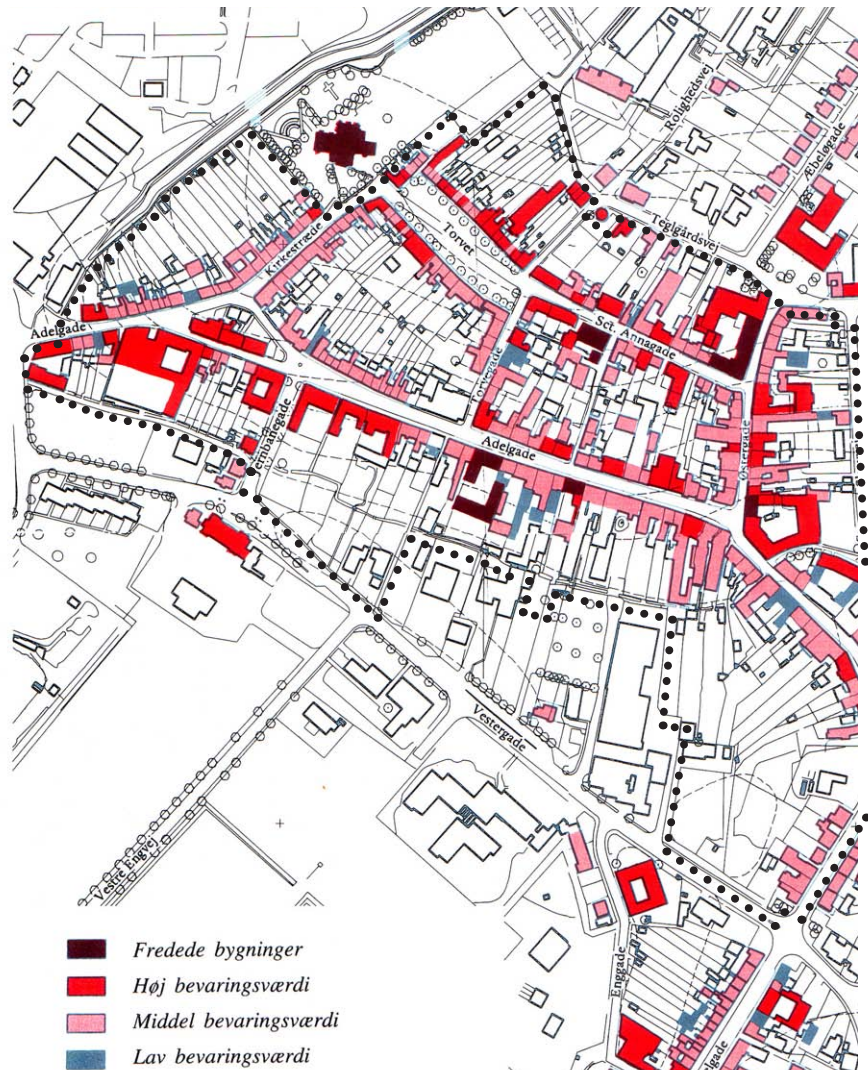


Metalskorsten placeret bag rygningen

Bevaring af bebyggelse og pladser

Hovedparten af forhusene i bymidten er bevaringsværdige, både på grund af husenes egne kvaliteter og deres betydning i samspillet med omgivelserne. En særlig høj andel af huse i kategorien "høj bevaringsværdi" finder man på Torvet, i Adelgade, Sct. Annagade og Torvegade, men i alle gader finder man mange gode huse. Yderligere en lang række af de huse, der nu er placeret i den mellemste kategori, ville være at finde blandt de bedste, dersom de igen blev forsynet med døre, vinduer eller tagmaterialer, der passede til husets oprindelige stilpræg. Kun ganske få huse har fået prædikatet "lav bevaringsværdi", og de ligger spredt, hvilket får bymidten til at fremtræde som særdeles smuk og helstøbt. Af illustrationen på næste side fremgår det, hvilke bygninger der i Kommuneatlas Bogense er klassificeret som fredede og/eller bevaringsværdige.

For at sikre bymiljøet i den gamle del af Bogense bør bygninger med middel bevaringsværdi tilstræbes ført tilbage til det oprindelige stilpræg.



Kommuneatlas Bogense

Illustration af bevaringsværdierne for bymidtens huse

Torvet er fredet i henhold til Naturbeskyttelsesloven, ligesom lokalplanområdet omfatter flere fredede bygninger:

- Ejendommen Østergade 19 og 19c, den gamle købmandsgård (matr. nr. 133, forhus med sidehus).
- Ejendommen Sct. Annagade 4, Bogense gamle Rådhus (matr. nr. 162 og 163, forhuset, vognhuset mod Rådhusstræde samt den forbindende mur med port).
- Ejendommen Østergade 2, Landbohjemmet (matr. nr. 86b).
- Ejendommen Adelgade 44 og 44a, Bryggergården (matr. nr. 27a, både forhus og baghus).
- Ejendommen Adelgade 54 (matr. nr. 31a, forhuset).

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanlægning

Amterne blev nedlagt pr. 1. januar 2007. Indtil kommunerne har vedtaget et nyt plangrundlag for de områder, som hidtil har været administreret af amterne, er de eksisterende regionplaner fortsat gældende, og administreres af henholdsvis Statens Miljøcentre og kommunerne, alt efter hvilket plantema, det drejer sig om.

I Regionplan 2005- for Fyns Amt er lokalplanområdet beliggende inden for eksisterende byzone og i det udpegede byområde. Ifølge regionplanen er Bogense udpeget som regional bymønsterby og lokalplanområdet er beliggende inden for det afgrænsede centerområde til butikformål.

Den sydlige del af lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser. Ifølge lokalplanen kan området alene anvendes til centerformål, som ikke vil udgøre nogen risiko i forhold til disse grundvandsinteresser.

Lokalplanen er således i overensstemmelse med regionplanen.

Detailhandelsplanlægning

Bogense er i Regionplan 2005 for Fyns Amt udnævnt til at være en større udvalgsvarerby. I regionplanen er det fastsat, at det maksimale bruttoetageareal for den enkelte dagligvarebutik ikke må overstige 3.000 m² og for den enkelte udvalgsvarerbutik ikke må overstige 1.500 m². Endelig er den samlede arealramme for nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for det afgrænsede centerområde i Bogense fastsat til 6.500 m², hvilket betyder, at det samlede bruttoetageareal til butikker inden for det afgrænsede bymidtecenter ikke må overstige 21.500 m².

Siden fastsættelsen af regionplanens retningslinier er detailhandelsarealet i bymidten forandret, således at arealrammen til nybyggeri og omdannelse til butikformål inden for det nuværende afgrænsede bymidtecenter er på 3.466 m².

Større butiksenheder vil vanskeligt kunne etableres inden for den eksisterende bygningsmasse i det afgrænsede centerområdet uden at tilsidesætte bevaringshensynene i bymidten. Lokalplanen fastsætter derfor, at den enkelte dagligvarebutik ikke må overstige 1.000 m² og for den enkelte udvalgsvarerbutik ikke må overstige 500 m². Dog kan der indenfor delområde III være en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 1.500 m². Samtidig sikrer lokalplanen at det samlede bruttoetageareal til butikformål inden for lokalplanområdet ikke må overstige 17.000 m². Den resterende arealramme op til 21.500 m² reserveres til den øvrige del af det

afgrænsede centerområde og det nye centerområde ved Vester-
gade og Vestre Engvej.

Kommuneplanen

I kommuneplan 2001-2013 er lokalplanområdet omfattet af flg.

Rammeområder:

B1, B3 og del af B4, C1, C2, C4 og del af C3, fordelt på flg. vis for
de enkelte delområder:

Delområde I er omfattet af:

B4 mod nord, C4 mod syd og C1 mod øst

Delområde II er omfattet af:

C4 mod nord og C1 mod øst og syd

Delområde III er omfattet af:

C1

Delområde IV er omfattet af:

C1 og C3 mod sydvest

Delområde V er omfattet af:

C2 mod nord og B3 mod syd

Delområde VI er omfattet af:

B1 og C1 mod sydøst

Delområde VII er omfattet af:

C1, C2 og C4.

Lokalplanens bestemmelser er for hvert enkelt delområde ensly-
dende eller skærpet i forhold til kommuneplanens rammebestem-
melser. For område C1 og C3 og B3 er der langs med Bybækken
udlagt en byggelinje på 5 m fra Bybækken, samt mulighed for ud-
matrikulering, så der med tiden kan etableres en offentlig sti langs
Bybækken. Dette er i overensstemmelse med Kommuneplanens
intentioner for planlægning af Bogense bymidte.

I bilag til Kommuneplan 2001 – 2013 for Bogense Kommune er
der opstillet en vejledning om hvorledes Bogense kan blive en
endnu smukkere by. Bilaget giver vejledning om huse, facader,
vinduer, døre, skilte, belysning, markiser, tyverisikring m.v. Denne
vejledning har dannet grundlag for lokalplanen og der henvises til
bilaget ved reovering, ombygning og nybyggeri inden for lokal-
planområdet. Vejledningen er vedhæftet som bilag til nærværende
lokalplan.

Lokalplan

Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 1-125, der blev endeligt godkendt d. 14.12.2006.

Forsyningsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af den godkendte spildevandsplan for Gl. Bogense Kommune.

Vandforsyning sker fra Bogense Forsyningsselskab.

Bebyggelse i området skal ifølge Nordfyns Kommunes Varmeforsyningsplan tilsluttes fjernvarmenettet.

Trafikplanlægning

Med lokalplanen fastholdes den nuværende vej- og gadestruktur i bymidten. Der lægges ikke op til nogen ændring af gadernes forløb eller status.

Langs Bybækken åbnes der mulighed for etablering af den i kommuneplanen planlagte sti langs sydsiden af Adelgadeejendommene.

Rutebilstationen ligger for enden af Jernbanegade, og der er således let adgang til bymidten med kollektiv trafik.

Parkering vil fortsat kunne ske i gaderne på samme måde som i dag. I udkanten af bymidten og umiddelbart uden for lokalplanområdet ved de større bygader findes en række større offentlige og private parkeringspladser, som tjener til dækning af parkeringsbehovet i bymidten.

Kystnærhedszonen

Ifølge planloven skelnes der mellem kystnærhedszoner, som omfatter det åbne land, sommerhusområder og kystnære dele af byzonen.

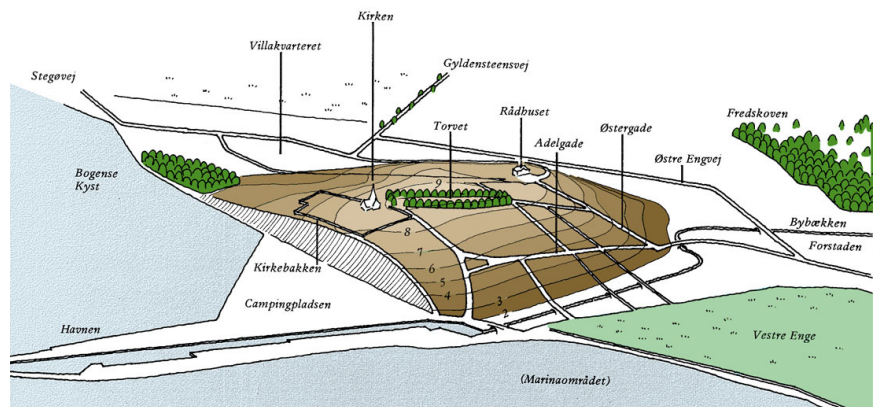
Området i nærværende lokalplan er beliggende i byzone og er derfor omfattet af bestemmelserne i planlovens §5a stk. 4.

Bestemmelserne indebærer, at Kommunalbestyrelsen, for de kystnære dele af byzonerne, skal vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på indpasning i kystlandskabet, bystruktur, naturinteresser, nødvendige infrastrukturanlæg og offentlighedens adgang til kysten.

I redegørelserne til lokalplanforslag for anlæg, der vil komme til at påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for virkningen. Hvis

bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives begrundelse herfor.

Lokalplanens bestemmelser vedrørende byggeri i området sikrer, at bebyggelsens højde ikke afviger fra de eksisterende bygningshøjder. Med lokalplanen bevares byens profil og de eksisterende bygninger. Derudover pålægger lokalplanen restriktioner i forhold til ny bebyggelse, herunder restriktioner for bygningers udseende og højde, så disse ikke afviger væsentligt fra de eksisterende bevaringsværdige bygninger.



Terrænmodel af Bogense By

Bogenses gamle bydel ligger på en halvø og hæver sig over byen i kontrast til de flade omgivelser. Torvet ligger på bakkens højeste punkt, med kirken som et sømærke helt ude ved skrænten. Med lokalplanens bestemmelser vil dette bybillede ikke blive ændret og byens profil i forhold til kystområdet fastholdes, hvilket er et af lokalplanens formål.

Naturbeskyttelsesloven

Torvet i delområde VI, i den nordvestlige del af lokalplanområdet, er fredet i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Det betyder at der er tinglyst en fredningskendelse på området. Denne fredning opretholdes. Det betyder også, at træerne på pladsen ikke må fældes og at der må ikke ske ændringer på pladsen uden Skov- og Naturstyrelsens godkendelse heraf.

I den sydlige del af lokalplanområdet løber Bybækken i øst/vestgående retning gennem flg. delområder: III, IV og V. Bybækken er et beskyttet §3-vandløb i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Det betyder at tilstanden i vandløbet ikke må ændres. Nordfyns Kommune kan dog i særlige tilfælde give dispensation, hvis ændringerne forbedrer naturforholdene.

Affaldsdepoter

Sct. Annagade 9 er registreret som affaldsdepot (Se kortbilag nr. 2). Registreringen er foretaget af Fyns Amt og Bogense Kommune. En ændret anvendelse af ejendommen må ikke ske før Nordfyns kommune har givet tilladelse hertil jf. Lov om jordforurening.

Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejder opstår mistanke om jordforurening i området, skal arbejdet standses og anmeldelse indgives til Nordfyns Kommune, Teknik og Miljø.

Arkæologiske interesser

Lokalplanområdet omfatter den ældste del af Bogense By, hvor der findes rester af tidligere tiders bosættelse og bebyggelse m.v. Det anbefales derfor, at der i forbindelse med jord- og anlægsarbejder tages kontakt til Odense Bys Museer med henblik på afklaring af hvorvidt der findes oldsager, fortidsminder, kulturlag eller lignende på ejendommen.

Hvis der ved anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder, bo- og gravpladser, kulturlag eller lignende, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Odense Bys Museer, jf. Museumslovens § 27.

Indledende miljøvurdering

Ifølge *Lov nr. 316 af 05/05/2004* Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal planer og programmer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder, vurderes med henblik på behovet for en konkret miljøvurdering for den pågældende plan eller program. Lokalplanen fastholder områdets nuværende anvendelse og fastsætter en række bevaringsbestemmelser, der sikrer fastholdelse af det kulturhistoriske og arkitektonisk bevaringsværdige miljø. Lokalplanen fastholder endvidere den nuværende vej-/gadestruktur og byens profil i forhold til det omgivende kystlandskab.

Ved en indledende screening af lokalplanforslaget vurderes det derfor ikke sandsynligt, at lokalplanen vil have væsentlig indvirkning på miljøet, herunder den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder og landskaber og det indbyrdes forhold mellem samtlige disse faktorer. Kulturarven, herunder kirkens omgivelser samt den arkitektoniske og arkæologiske arv i området, sikres med lokalplanen.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3 stk. 1 nr. 1, § 4 stk. 2 og bilag nr. 2 vurderes det, at lokalplanforslaget ikke er omfattet af behovet for en miljøvurdering.

Klagevejledning til miljøvurdering

Afgørelsen om at der ikke skal foretages en miljøvurdering, kan påklages. Det er kun retlige spørgsmål der kan påklages. Klage skal indgives til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på mail til nkn@nkn.dk inden 4 uger fra datoen for offentliggørelse af lokalplanforslaget dvs. den 21.08.2007. Det koster 500 kr. at få behandlet en klage. Gebyret tilbagebetales, hvis der gives helt eller delvis medhold i klagen. Ønskes afgørelsen indbragt for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra den offentliggjorte bekendtgørelse.

Lokalplanens retsvirkninger

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen. Kommunalbestyrelsen 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 (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Bygge- og i Planloven.

Lokalplan 2007-6

Bevarende lokalplan for Bogense Bymidte.

Lokalplanens bestemmelser:

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1 Lokalplanens formål

Den bevarende lokalplan har til formål at:

- sikre bymiljøet i den gamle del af Bogense by således, at ændringer i lokalplanområdet fastholder købstadspræget og fremhæver de bevaringsværdige bygninger og byrum,
- fastholde byens profil set fra kystområdet,
- sikre, at al vedligeholdelse, ombygning og fornyelse af bebyggelsen sker i overensstemmelse med bygningernes byggestil, materialer og historiske sammenhæng,
- sikre, at nybyggeri udformes i harmoni med den omgivende bebyggelse,
- sikre, at boliger anvendes til helårsbeboelse
- ophæve gældende lokalplan indenfor lokalplanområdet

§ 2 Område og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses af følgende veje og stier som vist på kortbilag nr. 1: Teglgårdsvej, del af Skovvej, del af Adalgade, del af Vestergade, del af Kirkestien, del af Kirkestræde, del af Torvet samt passage og vej med litranr. "a" nord og vest for matr. numrene, som er beliggende på den nordlige side af Torvet. Lokalplanområdet omfatter følgende ejendomme som vist på kortbilag nr. 1:

Delområde I

Matr. nr.: 133, 134, 135a, 135b, 136, 137a, 137b, 138, 139a, 139b, 140a, 140b, 141a, 141b, 141c, 141d, 142, 143, 144a, 144b

samt del af 145a, Bogense Bygrunde,

Delområde II

Matr. nr.: 102, 103b, 103c, 104, 105, 106, 107a, 108a, 108b, 108c, 108e, 108f, 109a, 109b, 110, 111, 112, 113, 114a, 114b, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122a, 122b, 122c, 123, 124a, 128, 129, 130, 131, 132, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157a, 158, 159, 161a, 161b, 162, 163, 164a, 164c, 164d Bogense Bygrunde samt litranummer "æ".

Delområde III

Matr. nr.: 79a, 80a, 81, 82, 83a, 83b, 84, 85a, 85b, 86a, 86b, 86c, 87a, 87b, 88a, 88b, 89, 90, 91, 92a, 92b, 93a, 93b, 94, 95, 96, 97a, 97b, 98, 99, 100, 101 Bogense Bygrunde samt litranummer "ø" (Ved Bybækken).

Delområde IV

Matr. nr.: 19, 20, 295, 290, 21a, 21b, 22a, 22b, 23a, 23b, 24a, 25a, 26, 27a, 27b, 28a, 28b, 29a, 30a, 31a, 296, 32b, 33k, 34, 35, 36, 37a, 38a, 38b, 39a, 39b, 40, 42a, 42b, 44, 46, 48, 49a, 49b, 49c, 49d, 49e, 49f, 297, 50a, 50b, 51, 52, 53b, 53c, 53d, 53e, 53f, 53g, 53h, 53m, 53l, 53r, 53t, 53æ, 53ø, 53ab, 53ad, 53af Bogense Bygrunde samt litranummer "ab".

Delområde V

Matr.nr.: 2b, 2c, 4, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 299, 11a, 11b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b, 18c, 216, 217, 218 Bogense Bygrunde samt litranummer "s".

Delområde VI

Matr. nr.: 219, 220, 221, 222a, 222b, 223, 224, 225, 226a, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235a, 235b, 236a, 236b, 236c, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 165, 166, 167, 171a, 171b, 176a, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187a, 187b, 189, 190, 191a, 191b, 192b, 193a, 193b, 194, 195, 196, 198, 199, 200a, 200b, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214a, 243, 244, 245, 247, 248, 255a, 255c, 256a, 257a, 258a, 259a, 261a, 262a, 263a, 265a, 266a, 267b, 268a, 269a, 269b, 270a, 270c, 271a, 271c Bogense Bygrunde samt litranumrene "t", "u" og del af "a".

Delområde VII

Umatrikulerede Litranumre: "y", "z", "v", "g" og del af litranumre "p", "q" og "x".

samt alle parceller, der efter den 21.05.2007 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

§2.2

Lokalplanen opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI og VII som vist på kortbilag nr. 1.

§2.3

Lokalplanens område er beliggende i byzone og forbliver i byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Områdets anvendelse

§3.1

Indenfor lokalplanområdet må bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik ikke overstige 1.000 m² og 500 m² for den enkelte udvalgsvarebutik, med mindre andet står skrevet i bestemmelserne.

Det samlede bruttoetageareal til butikformål må ikke overstige 17.000 m².

Delområde I

§3.2.a

Den nordlige del af delområde I mod Teglgårdsvej

(Markeret med gråt på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- primær anvendelse til helårsbeboelse.
- i begrænset omfang kan området anvendes til offentlige formål, såsom institutioner og offentlig service, samt erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne, eksempelvis mindre kontorer, liberale erhverv som revisions-, ingeniør-, advokatvirksomheder og anden servicevirksomhed, dog ikke butikker, hoteller og restauranter.

§3.2.b

Den sydlige del af delområde I mod Sct. Annagade

(Markeret med brunt på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- visse centerformål, dvs. helårsboliger, mindre kontorer, liberale erhverv som revisions-, ingeniør-, advokatvirksomheder og anden servicevirksomhed, eksempelvis frisører og fotografer – dog ikke butikker, hoteller og restauranter.

§3.2.c

Den østlige del af delområde I mod Østergade

(Markeret med grønt på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- centerformål, herunder helårsboliger, butikker, kontorer, liberale

erhverv som revisions-, ingeniør-, advokatvirksomheder og anden servicevirksomhed, eksempelvis frisører og fotografer, samt hoteller og restauranter. Dog må det ikke give anledning til væsentlige gener for helårsboliger i den pågældende ejendom eller i nabo- og genboejendomme.

Delområde II

§3.3.a

Den nordlige del af delområde II mod Torvegade og Sct. Annagade

(Markeret med brunt på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- visse centerformål, dvs. helårsboliger, mindre kontorer, liberale erhverv som revisions-, ingeniør-, advokatvirksomheder og anden servicevirksomhed, eksempelvis frisører og fotografer – dog ikke butikker, hoteller og restauranter.

§3.3.b

Den sydlige del af delområde II mod Adelgade og Østergade

(Markeret med grønt på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- centerformål, herunder helårsboliger, butikker, kontorer, liberale erhverv og anden servicevirksomhed, hoteller og restauranter. Dog må det ikke give anledning til væsentlige gener for helårsboliger i den pågældende ejendom eller i nabo- og genboejendomme.

Delområde III og IV

§3.4.a

Delområde III og IV må kun anvendes til:

- centerformål, herunder helårsboliger, butikker, kontorer, liberale erhverv og anden servicevirksomhed, hoteller og restauranter. Dog må der ikke etableres selvstændig engros- eller detailhandel eller funktioner, der giver anledning til væsentlige gener for helårsboliger i den pågældende ejendom eller i nabo- og genboejendomme. Undtaget fra ovenstående er den vestlige del af delområde IV, markeret med lys grøn signatur på kortbilag nr. 3, som primært må anvendes til helårsboliger.
- offentlige parkeringsarealer samt lignende funktioner, der efter Kommunalbestyrelsens skøn har betydning for bycentret,
- området må i begrænset omfang anvendes til offentlige formål

dvs. institutioner og offentlig service.

I området må der være én butik til dagligvarer med en butiksstørrelse, der ikke overstiger 1.500 m² bruttoareal.

Delområde V

§3.5.a

Området nord for Adelgade

(Markeret med blå på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- Centerformål, herunder helårsboliger, butikker, kontorer, liberale erhverv og anden servicevirksomhed, samt almindelige spiserestauranter som ikke giver anledning til væsentlige nabogener - diskoteker, natklubber, værtshuse og lignende forlystelsessteder må ikke etableres i området.
- Mindre, ikke-generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker, så som glaspusteri.
- Bebyggelse til offentlige formål, dvs. institutioner og offentlig service, eksempelvis turistbureau.

§3.5.b

Området syd for Adelgade

(Markeret med brunt på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- Helårsboligformål
- I begrænset omfang bebyggelse til offentlige formål samt mindre butikker eller andre anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Butiksstørrelse må ikke overstige 100 m² bruttoareal.

Delområde VI

§3.6

(Markeret med gult på kortbilag nr. 3) må kun anvendes til:

- Helårsboligformål
- I begrænset omfang bebyggelse til offentlige formål så som institutioner, samt andre anlæg eller erhvervstyper, der kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne eksempelvis kontor og erhverv som revisions -,

ingeniør-, advokatvirksomheder og anden servicevirksomhed.

Delområde VII

§3.7

Området må kun anvendes til offentlige veje, torve, pladser og stræder m.v.

§ 4 Udstykning

§4.1

Udstykning og arealoverførsler må kun ske med kommunalbestyrelsens tilladelse.

Delområde IV

§4.2.a

Der kan udstykkes grunde i delområde IV, hvor en matrikel gennemskæres af Bybækken. Udstykningen skal udføres således, at der samtidig langs bybækken udmatrikuleres et areal på den sydlige del af bybækken, på en bredde af 3 m. fra Bybækkens kant, så der kan etableres en offentlig sti langs Bybækken.

§4.2.b

I området nord for Vestergade, omkring matr. nr. 53ø, kan nye parceller udstykkes til helårsboligbebyggelse. Udstykning og bebyggelse må kun ske på grundlag af en samlet plan, hvori der skal fastlægges et byggefelt, bebyggelseskarakter, husdybde og tilkørsel til parcellerne.

Delområde VI

§4.3

I karreen nord for Torvet kan nye parceller udstykkes til bebyggelse med facade mod stien i Teglgårdsvejs forlængelse, som vist på kortbilag nr. 2.

Udstykning og bebyggelse må kun ske på grundlag af en samlet plan, hvori der skal fastlægges et byggefelt, bebyggelseskarakter, husdybde og tilkørsel til parcellerne.

§ 5 Bevaring af bebyggelse

§5.1

I tilfælde af brand kan bebyggelsen genopføres med uændret højde og etageareal, når dette efter Kommunalbestyrelsens skøn er af betydning for bybilledet.

§5.2

Ejendomme kan tillades sammenlagt. Dog skal bygningerne i det ydre fortsat fremtræde som enkeltejendomme.

§5.3

Ændringer samt nedrivning af bag- og sidehuse, der i kommuneatlasset er registreret med høj bevaringsværdi, må kun ske med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§5.4

Ejendomme, der i kommuneatlasset er klassificerede med "middel og høj bevaringsværdi", må ikke nedrives og ændringer må kun ske med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Delområde III

§5.5

Langs Østergade, Teglgårdsvej/Gyldensteensvej og passagen ved Bybækken midt i delområde III må ingen forhuse nedrives på nær bebyggelsen på hjørnet at Skovvej og passagen ved Bybækken (den østlige del af matr. nr 86c).

Hvis denne bebyggelse (den østlige del af matr.nr. 86c) nedrives, skal ny bebyggelse opføres langs passagen ved Bybækken, fra skel til skel i gadelinje, således at passagens forløb fortsat vil fremstå som en smal passage.

Delområde IV og V

§5.6

Ingen forhuse mod Adelgade må nedrives.

§5.7

Bebyggelsen mod Jernbanegade samt bagbebyggelse mellem Adelgade og Bybækken må kun nedrives eller ændres med Kommunalbestyrelsens særlige tilladelse.

Delområde VI

§5.8

Ingen forhuse må nedrives.

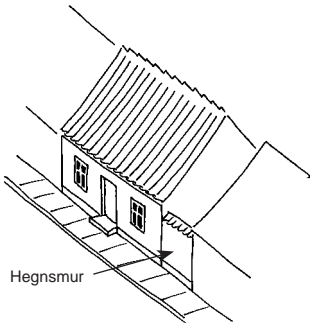
Undtaget herfra er ejendommen Adelgade 49, som er en bebyggelse af nyere dato.

§ 6 Bebyggelsens omfang, udformning og placering

§6.1

Såfremt en bebyggelse ikke udnytter den fulde bredde af matriklen, fra skel til skel, skal der opføres en hegnsmur i gadelinje på den resterende del, således at bygning og hegnsmur tilsammen udgør en bebyggelse fra skel til skel, så der ikke opstår "huller" i gadebilledets facaderække.

Hegnsmuren skal have en højde på 1,8 m. og afsluttes med skråtstillet vingetegl i middelformat (14 sten/m²). Endvidere må anden bebyggelse på grunden (udover forhuset), ikke opføres før forhuset er fuldt udbygget fra skel til skel.



§6.2

Der kan tillades portåbninger, så længe åbningens bredde og højde harmonerer med bygningens proportioner, således at bygningen stadig klart fremstår som bygning.

Delområde I

Generelt for hele delområde I:

§6.3

Baghuse må kun opføres i én etage og bygningshøjden må maksimalt være 6 m.

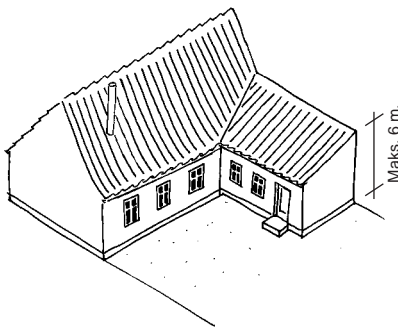
For ejendomme mod Teglgårdsvej og den nordlige del af Rolighedsvej (Markeret med gråt på kortbilag nr. 3):

§6.4.a

Forhuse mod Teglgårdsvej og Rolighedsvej skal opføres i gadelinje.

§6.4.b

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30 % og etageantallet må maksimalt være 1½ etage, som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m. Husdybden på for-



huse må maksimalt være 8,5 m.

For ejendomme mod Sct. Annagade og den sydlige del af Rolighedsvej (Markeret med brunt på kortbilag nr. 3):

§6.4.c

Forhuse mod Sct. Annagade skal opføres i gadelinje. Forhuset på matr. nr. 141b må opføres med facade op til 3 m. fra gadelinjen.

§6.4.d

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 75 % og etageantallet må maksimalt være 1½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m. Husdybden på forhuse må maksimalt være 8,5 m.

Undtaget herfra er ejendommen på matr. nr. 141b, der kan opføres med et etageantal på maksimalt 2½ etage og en husdybde på maksimalt 10 m.

For ejendomme mod Østergade (Markeret med grønt på kortbilag nr. 3):

§6.4.e

Forhuse mod Østergade skal opføres i gadelinje.

§6.4.f

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 110% og etageantallet må maksimalt være 2½. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m. og husdybden på forhuse må maksimalt være 10 m, som vist på kortbilag nr. 2. Dog må husdybden i Østergade øges indtil 30 m målt fra gadelinjen, i tilfælde af butiklokaler i stueetagen.

Delområde II

Generelt for hele delområde II

§6.5

Baghuse må kun opføres i én etage og bygningshøjden for disse må maksimalt være 6 m.

§6.6

Forhuse mod Sct. Annagade, Torvegade, Adelgade, Østergade og Rådhusstræde skal opføres i gadelinje. Forhuset på matr. nr. 163 må opføres med facade op til 3 m. fra gadelinjen.

For ejendomme mod Sct. Annagade, den nordlige del af Torvegade og den nordlige del af Rådhustræde
(Markeret med brunt på kortbilag nr. 3):

§6.7.b

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 75 % og etageantallet må maksimalt være 1½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m. Husdybden på forhuse må maksimalt være 8,5 m.

Undtaget herfra er ejendommen på matr. nr. 163, der kan opføres med et etageantal på maksimalt 2½ etage og en husdybde på maksimalt 10 m.

For ejendomme mod Østergade, Adelgade, den sydlige del af Torvegade og den sydlige del af Rådhusstræde
(Markeret med grønt på kortbilag nr. 3):

§6.7.c

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 110% og etageantallet må maksimalt være 2½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3 .

Bygningshøjden må maksimalt være 12 m. og husdybden på forhuse må maksimalt være 10 m.

Dog må husdybden i hhv. Adelgade og Østergade øges med indtil 30 m. målt fra gadelinjen, i tilfælde af butikslokaler i stueetagen.

Delområde III

§6.8

Forhuse mod Østergade, Teglgårdsvej/Gyldensteensvej, Skovvej og passagen ved Bybækken midt i delområde III skal opføres i gadelinje.

Forhuse mod Adelgade må kun opføres som sluttet randbebyggelse – fra skel til skel i gadelinje.

§6.9

Baghuse må kun opføres i én etage og bygningshøjden må maksimalt være 6 m.

§6.10

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 110% og etageantallet må maksimalt være 2½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Bygningshøjden må maksimalt være 12 m. og husdybden

på forhuse må maksimalt være 10 m. Dog må husdybden i Østergade øges med indtil 30 m. målt fra gadelinjen, i tilfælde af butikslokaler i stueetagen.

Delområde IV

§6.11

Forhuse mod Adelgade og Jernbanegade må kun opføres som sluttet bebyggelse – fra skel til skel – i gadelinje.

§6.12

Ny bebyggelse skal placeres parallelt med de langsgående skel i en mindste afstand af 5 m. fra Vestergade og Bybækken, som vist med stiplede signatur på kortbilag nr. 2.

§6.13

Baghuse må kun opføres i 1½ etage og bygningshøjden må maksimalt være 6 m.

For ejendomme i den østlige del af delområde IV

(Markeret med grønt på kortbilag nr. 3):

§6.14.a

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 110% og etageantallet må maksimalt være 2½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Bygningshøjden må maksimalt være 12 m. og husdybden på forhuse må maksimalt være 10 m. Dog må husdybden i Adelgade øges med indtil 30 m. målt fra gadelinjen, i tilfælde af butiklokaler i stueetagen.

§6.14.b

Der etableres mulighed for ny bebyggelse omkring matr. nr. 53ø og de omgivende arealer, som vist på kortbilag nr. 2.

For ejendomme i den vestlige del af delområde IV

(Markeret med Lys grøn på kortbilag nr. 3):

§6.14.c

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 25% og etageantallet må maksimalt være 1½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3.

Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m. og husdybden på forhuse må maksimalt være 8,5 m.

Delområde V

For ejendomme syd for Adelgade

(Markeret med Brunt på kortbilag nr. 3):

§6.15.a

Forhuse mod Adelgade og Jernbanegade må kun opføres som sluttet bebyggelse – fra skel til skel – i gadelinje.

§6.15.b

Bebyggelse mod Vestergade skal opføres som sluttet randbebyggelse.

§6.15.c

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 75% og etageantallet må maksimalt være 2½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Bygningshøjden må maksimalt være 12 m. og husdybden på forhuse må maksimalt være 10 m.

§6.15.d

Baghuse må kun opføres i 1½ etage og bygningshøjden må maksimalt være 6 m.

For ejendomme nord for Adelgade

(Markeret med blå på kortbilag nr. 3):

§6.15.e

Facadebebyggelse mod Adelgade og Kirkestræde skal opføres i gadelinje.

§6.15.f

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 150% og etageantallet må mod Adelgade maksimalt være 2½, som vist på kortbilag nr. 2 og 3. Bygningshøjden må maksimalt være 12 m og husdybden må maksimalt være 10 m. Mod Kirkestræde må etageantallet maksimalt være 1½ og bygningshøjden må maksimalt være 6 m. Husdybden må maksimalt være 8,5 m.

Delområde VI**§6.16**

Forhuse mod Adelgade, Kirkestræde og Torvet må kun opføres som sluttet bebyggelse – fra skel til skel – i gadelinje.

§6.17

Bebyggelsesprocenten må maksimalt være 60% beregnet for hele området under ét. Etageantallet må maksimalt være 1½ og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m. Husdybden må maksimalt være 8,5 m, som vist på kortbilag nr. 2.

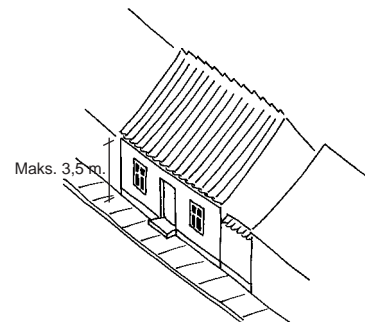
§6.18

Mod Torvet og Kirkestræde må bygningshøjden ikke overstige 3,5 m. målt fra terræn (niveauplan) til den linje, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). En eventuel kælder må ikke have loftet liggende mere end 0,5 m. over terræn.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7.1

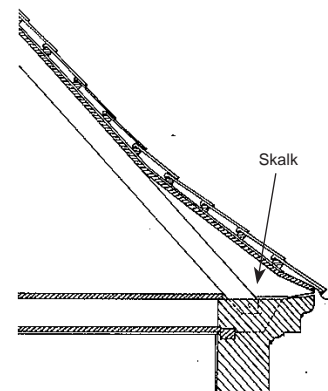
Ved nybyggeri og ved ændringer, som kræver byggetilladelse, samt ved ændring af taghældning og udskiftning af tagmateriale, døre og vinduer samt bemaling af facader og træværk på eksisterende bygninger, skal dette udføres i overensstemmelse med den aktuelle bygnings arkitektur og de øvrige bygningers arkitektur og byggeskik i området.



Tage: beboelse/erhverv, side- og baghuse

§7.2

Tage på forhuse skal udformes som ligesidede heltage med opskalkning, hvor huset oprindeligt er opført med skalk. Taghældningen skal være mellem 45 og 50 grader. Tage på side og baghuse, som opføres i skel, kan udformes som halvtage. Taghældningen på disse skal være mellem 20 og 50 grader*. Der kan kun afviges herfra, såfremt der er særlige arkitektoniske begrundelser herfor.



§7.3

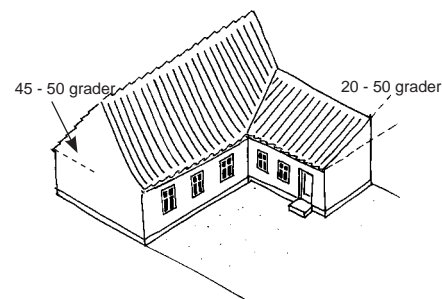
Tage skal dækkes med røde vingetegl i middelformat (14 sten/m²). Der må ikke forekomme reflekterende materiale, glaserede tegl eller solfangere.

§7.4

Rygningssten skal lægges uden synlige undersider.

§7.5

Tage må principielt ikke udføres med udhæng ved gavle og facader.



* Se redegørelsen s. 14

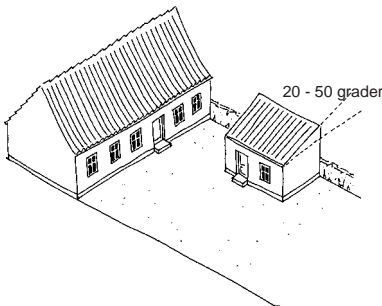
Tag: Fritliggende sekundære bygninger, udhuse, garager og carporte.

§7.6

Tag på mindre udhuse og lignende kan udformes som halvtage. Taghældningen på disse skal være mellem 20 og 50 grader.

§7.7

Tag skal dækkes med røde vingetegl i middelformat (14 sten/m²). Mindre udhuse og lignende kan dækkes med tagpap eller zink. Der må ikke forekomme reflekterende materiale, glaserede tegl eller solfangere.



§7.8

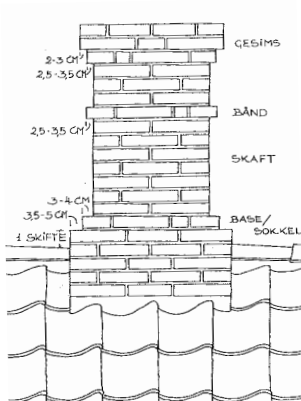
Tag må principielt ikke udføres med udhæng ved gavle og facader.

Tag: Skorstene, ventilationsafkast, solfangere og tagrender

§7.9

Skorstenspiber skal bevares i deres oprindelige udformning placeret symmetrisk i tagryggen.

Selvom skorstenen ikke bruges, må piben ikke fjernes. * Nye skorstenes afslutning over taget skal udføres som en traditionel skorstenspipe i mursten med sokkel, skaft og gesims. Skorstenspiberen skal have samme overfladebehandling som bygningen.



§7.10

Afkast fra ventilation og tekniske anlæg kan etableres i metal og skal placeres på den tagflade, der vender bort fra gadesiden.

§7.11

Solfangere må ikke opsættes.

§7.12

Tagrender og nedløbsrør skal udføres i zink. Nedløbsrør skal så vidt muligt placeres ved bygningsstel.

Vinduer i tage

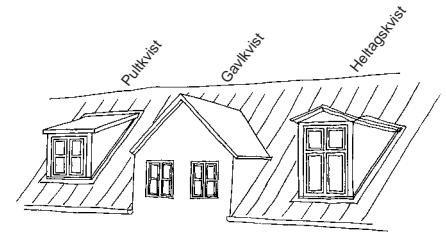
§7.13

Vinduer i tagflader skal udføres som enkeltstående tagvinduer eller som kviste, enten som gavlkviste, heltagskviste eller som pultkviste. Kviste skal placeres regelmæssigt mindst 3 tagsten over tagfoden og deres samlede bredde må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.

* Se redegørelsen s. 15

Bredden af den enkelte kvist må ikke overstige 1,5 m. Opføres kvistene som pultkviste skal skæringen mellem tagfladen og kvistens tag være mindst to tagsten under kippen. Alle kviste på en tagflade skal være ens.

Flunker skal udføres med udvendig beklædning af zink, og må ikke isættes glas. Flunker i gavlkviste kan dog mures og gives samme overfladebehandling som bygningens facader.



Vinduer til tagrum skal placeres som enkelsiddende tagvinduer. Det enkelte vindues bredde må ikke overstige 0,8 m. i en stil som f.eks. Velux GVO. Tagvinduer skal udføres i matsort stålkonstruktion eller i sortmalet støbejern.

Vinduer og vindueshuller

Generelt:

§ 7.14

Vinduer, døre og porte mv. i bygninger skal stryges med dækkende farver af oliemalingskarakter. Der må kun benyttes farver i overensstemmelse med farveskalaen, der er benævnt i marginen.

Dog kan malet træværk vedligeholdes i eksisterende farver, også hvis disse ikke er optaget i ovennævnte farveskala.

Prøver på farver findes hos Nordfyns Kommune, Teknik og Miljø.

§7.15

Ruder og vinduesåbninger må ikke overmales eller blændes. Ruder skal fremstå i klart, ufarvet plant glas. Mindre dele af en rude kan dog sandblæses.

Der må ikke opsættes skodder.

Facader mod lukkede gårdrum og private p-arealer er undtaget.

§7.16

Udstillingsvinduer må ikke afdækkes permanent eller beklædes med reklamebånd.

Facader mod lukkede gårdrum og private p-arealer er undtaget.

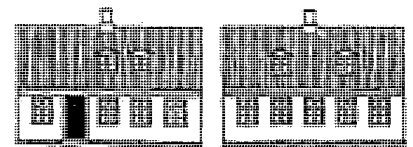
§7.17

Vinduesgitre til tyverisikring skal udføres diskret på rudernes inderside.

Eksisterende vinduer:

§7.18

Eksisterende kittede trævinduer skal så vidt muligt bevares med



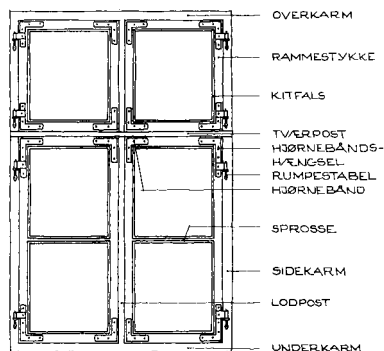
Balance



Ubalance

Træværk må males i farverne NCS nr.:

0300-N	5050-R
0500-N	7005-R20B
0502-Y	8020-R70B
0502-Y50R	7020-R90B
0502-R	6040-B
0502-R50B	5030-B50G
3050-Y30R	6030-B50G
1005-Y20R	7020-B50G
2005-Y20R	8010-B50G
4005-Y20R	6030-G10Y
5005-Y20R	7010-G10Y
6010-Y20R	8010-G10Y
8005-Y20R	6010-G90Y
5010-Y30R	6020-G90Y
3010-Y40R	3502-Y
5040-Y80R	4502-Y
6040-Y80R	6502-Y
8005-Y80R	7000-N
7010-Y90R	9000



* Se redegørelsen s. 12

originale opsprosnings, enkeltglas og kitfals i yderrammen. Efterisolering skal ske med forsatsvinduer eller koblede rammer. * Eksisterende vinduer med termoruder, i huse opført efter år 1900, kan repareres og eksisterende ruder i disse kan udskiftes med termoruder. Det skal dog i hvert enkelt tilfælde godkendes af Kommunalbestyrelsen. Sprosseopdeling skal udføres i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg.

Eksisterende vinduer skal males efter bestemmelserne i §7.14. Dog kan malet træværk vedligeholdes i eksisterende farver, også hvis disse ikke er optaget i ovennævnte farveskala.

Nye vinduer:

§7.19

Eksisterende originale vindueshuller og proportionering skal bevarer.

Ved nybyggeri skal vinduer tilpasses bygningens og de omgivende bygningers proportioner og overordnede arkitektoniske formsprog.

§7.20

Udstillingsvinduer skal placeres således, at de respekterer bygningens lodrette og vandrette opdeling, og de skal placeres, så de er tilbagetrukket nogle få centimeter i forhold til facaden.

§7.21

Vinduer må ikke være tophængte og vinduer der udskiftes, skal udføres med originale formater og sprosseinddelinger i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg.

§7.22

Vinduer skal udføres i træ med smalle rammer. Der må ikke isættes plast- eller aluminiumsvinduer. Vinduer skal udføres uden bundglaslister i aluminium.

Udstillingsvinduer skal som hovedregel udføres i træ, men kan udføres i metal, hvis der tages hensyn til bygningens overordnede arkitektoniske formsprog.

Døre, porte og murhuller

§7.23

Udvendige eksisterende fyldningsdøre skal så vidt muligt bevares. Udskiftes de, skal det ske med døre af samme type som den eksisterende dør.

§7.24

Udvendige døre mod gade til boliger skal udføres som traditionelt udformede fyldningsdøre. Hvis der isættes glas i døren, må dette kun isættes i fyldningerne i den øverste del af døren, og kun som klart plant glas.

Ved nybyggeri kan yderdøre tilpasses et nutidigt arkitektonisk formsprog.

§7.25

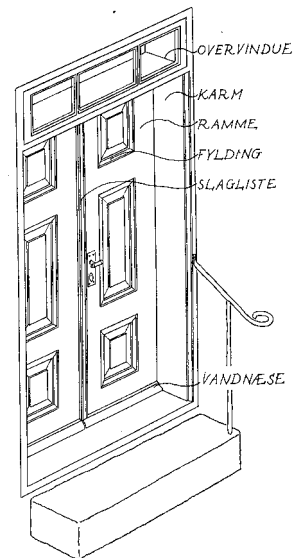
Det oprindelige murhul til døren skal bevares. Dørpartiet skal udfylde hele murhullet og være symmetrisk opbygget. *

§7.26

Udvendige døre skal males med dækkende farver, hvis kulør er i overensstemmelse med farveskalaen, j.f. §7.14. Dog kan malet træværk vedligeholdes i eksisterende farver, også hvis disse ikke er optaget i ovennævnte farveskala.

§7.27

Porte skal udføres af træ og skal tilpasses husets arkitektur og overfladebehandles i lighed med husets øvrige træværk.



* Se redegørelsen s. 11

Facader og gavle

§7.28

Facader og gavle skal fremstå i glat malet eller kalket puds. Udvendige vægflader og hegsmure, opført af gasbeton eller lign. skal altid fremtræde pudset.

Eksisterende murede ejendomme skal fortsat fremstå i blank mur, ligesom tilbygninger hertil skal opføres med samme facadeudtryk. Eksisterende ejendomme i bindingsværk skal fortsat fremstå i bindingsværk.

Farven på kalk eller maling skal være i overensstemmelse med farveskalaen, der er benævnt i marginen.

Sokkel skal fremtræde enten i natursten, i sort eller i en af farverne benævnt i marginen.

Disse bestemmelser gælder også ved udvendige vedligeholdelsesarbejder, hvor andre farver og materialer hidtil har været anvendt.

§7.29

Facader skal udformes således, at de udgør en helhed fra sokkel til tag.

Facader må males i farverne NCS nr.:

3020-Y10R	3010-Y50R
0010-Y20R	3030-Y50R
0020-Y20R	5040-Y80R
1005-Y20R	6020-Y80R
1030-Y20R	1005-Y90R
1040-Y20R	3020-Y90R
2040-Y20R	3030-Y90R
3040-Y20R	3040-Y90R
4005-Y20R	4040-Y90R
5005-Y20R	7010-Y90R
6010-Y20R	2010-R10B
5010-Y30R	3010-R10B
1010-Y40R	4020-R10B
2030-Y40R	5020-R10B
3010-Y40R	4030-R90B
4030-Y40R	4020-G90Y
1005-Y50R	6020-G90Y
1020-Y50R	2010-R80B
2010-Y50R	3502-Y
2020-Y50R	4502-Y
2030-Y50R	6502-Y
	7000-N

Sokler må males i farverne NCS nr.:

2502-Y	3502-B
8010-Y10R	4502-B
8005-Y80R	7005-R90B
8010-R10B	9000

§7.30

Ved nybyggeri skal facaderne tilpasses de omgivende bygningers proportioner, men kan gives et moderne arkitektonisk formsprog.

§7.31

Ved om- og tilbygning skal facadernes oprindelige stilpræg respekteres eller genskabes. Dette gælder både vinduesrytme og vinduesformater, murpiller, eventuelle fremhævede side- og midterpartier og elementer som bånd og gesimser. *

§7.32

Beklædning af facader tillades ikke. Dette gælder også opsætning af fliser, klinker, trælistes, plader og lignende.

* Se redegørelsen s. 11

§7.33

Indbygning af glasbyggesten i facader tillades ikke.

§7.34

Bebyggelse, der bygges hen over tidligere matrikelskel, skal opføres, således at bebyggelsen på hver enkelt matrikel fremstår som selvstændige bygningskroppe eller facader.

Skiltning, markiser og baldakiner

§7.35

Skiltning skal følge den vedtagne skiltepolitik i tidl. Bogense Kommune som gengivet i Kommuneplan 2001 – 2013, side 66, se vedhæftede bilag.

§7.36

Markiser skal tilpasses husets farver og arkitektur. Markiser må ikke gives en større bredde end svarende til det enkelte vindues- eller dørhul.

§7.37

Markiser skal kunne rulles sammen og være fremstillet af sejldug eller tilsvarende tekstillignende materiale.

§7.38

Faste baldakiner må ikke opsættes.

Altaner og terrasser

§7.39

Altaner, tagterrasser eller franske altaner må ikke etableres i

tagkonstruktionen eller på facader.

§7.40

Der må kun etableres terrasser på terræn.

Andet

§7.41

Udvendige elevatorer og udvendige trappekonstruktioner må ikke etableres imod gade.

§7.42

Udvendige antenneanlæg, herunder paraboler, må ikke opsættes på facader og tag mod vej. Såfremt der opsættes antenneanlæg eller paraboler mod gårdsiden, må de ikke placeres højere end tagfoden.

§7.43

Plankeværker med videre må kun udføres i træ. Plankeværket må kun fremstå i natur eller i en farve fra farveskalaen, j.f. § 7.9.a. Dog kan malet træværk vedligeholdes i eksisterende farver, også hvis disse ikke er optaget i ovennævnte farveskala.

§7.44

Nybyggerier skal overholde hovedreglerne i denne lokalplan, men kan opføres i et nutidigt formsprog.

§ 8 Ubebyggede arealer

Generelt

§ 8.1

Eksisterende fortove skal bibeholdes. Fortove langs Adelgade, Østergade og Torvegade skal markeres med belægningsskift og må ikke markeres ved niveauskift, således at de omtalte gader fremstår som sivegader.

§8.2

Ubebyggede arealer skal fremstå ryddelige og ordentlige.

§8.3

Gadeudstyr, møbler, boder, flag og lignende må ikke midlertidigt eller fast placeres på offentlige arealer uden godkendelse fra Kommunalbestyrelsen.

§8.4

Opbevaring og henstilling af campingvogne, både, trailere og lastbiler er ikke tilladt indenfor lokalplanområdet.

§8.5

Udvendig kabelføring skal nedfældes i fortov.

§8.6

Gadebelysning og gadeinventar skal etableres efter en samlet plan for den enkelte gade eller torv.

§8.7

Der må ikke opsættes belysning højere end 3 m.

Delområde IV og V

§8.8

Passager fra Adelgade i sydgående retning må ikke belægges med asfalt, men skal være befæstet med mindre sten/fliser eksempelvis brosten.

§8.9

Hvis der etableres en sti langs Bybækken, skal den være befæstet med grus eller mindre sten/fliser eksempelvis brosten og må ikke belægges med asfalt. Såfremt stien langs Bybækken etableres, skal der samtidig opstilles belysning i overensstemmelse med den i §8.6 beskrevet belysningsplan.

Delområde VI

§8.10

Torvet må kun asfalteres på 20 % af sit overfladeareal.

§8.11

Torvet må ikke ved belægning, opbygning eller inventar forhindre mulighed for at opstille studepladser.

§9 Bevaring af haver, træer og belægninger

Delområde I

§9.1

Træer på hjørnet af Østergade og Teglgårdsvej og i gården på Østergade 19 skal bevares. Ved fald genplantes med Kejslerind.

Delområde II

§9.2

Belægningen i Rådhusstræde skal forblive brostensbelagt, så gaden bevarer sit udtryk som privat passage.

Delområde III

§9.3.a

Belægningen i passagen ved Bybækken mellem Adelgade og Skovvej skal forblive brostensbelagt, så passagen bevarer sit udtryk som mere privat passage.

§ 9.3.b

Der må ikke etableres beplantning af væsentlig karakter på den nordlige side af Bybækken.

§9.3.c

Broer, som krydser Bybækken, må ikke overdækkes og skal bevares med værn som i sin udformning fremstår transparent, eksempelvis smedejern.

Delområde VI

§9.4

Træer på Torvet skal bevares. Ved fald skal der genplantes med Kejslerind, som opstammes så højt at husene ses uforstyrret.

§10 Gade, sti- og parkeringsarealer

§10.1

Hvor ikke andet er anført i rammebestemmelserne for det enkelte område, skal der ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse udlægges parkeringsareal i et efter Byrådets skøn tilstrækkeligt omfang, jf. bygningsreglementet (BR 2.1.3).

Som hovedregel vil der blive krævet 2 bilpladser pr. bolig i åben og tæt-lav bebyggelse, mindst 1 bilplads pr. bolig i andre former for boligbebyggelse, 1 bilplads pr. 50 m² etageareal til erhverv og 1 bilplads pr. 25 m² butiksareal.

Kommunalbestyrelsen kan kræve parkeringsbehovet dækket på fælles og/eller offentlige parkeringspladser.

§10.2

Parkeringspladser langs gader og på matrikler ved større butikker og deslige skal markeres med belægningsskift og må ikke markeres ved bemaling.

§10.3

Parkeringspladser på Torvet må hverken markeres ved bemaling eller belægningsskift.

§11 Opholdsarealer

§11.1

Der skal ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse tilvejebringes opholdsarealer i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet (BR 2.1.2). Arealerne kan være fælles for flere ejendomme (jf. BR 2.11, stk 2).

§ 12 Ophævelse af lokalplan

§12.1

Med denne lokalplans endelige godkendelse ophæves lokalplan nr. 1-125 for matr. nr. 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 4, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 11a, 11b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b, 18c, 19, 20, 21a, 21b, 22a, 22b, 23a, 23b, 24a, 25a, 26, 27a, 27b, 28a, 28b, 29a, 30a, 31a, 296, 32b, 33k, 34, 35, 36, 37a, 38a, 38b, 39a, 39b, 40, 42a, 42b, 44, 46, 48, 49a, 49b, 49c, 49d, 49e, 49f, 297, 50a, 50b, 51, 52, 53b, 53c, 53d, 53e, 53f, 53g, 53h, 53m, 53l, 53r, 53t, 53æ, 53ø, 53ab, 53ad, 53af 79a, 80a, 81, 82, 83a, 83b, 84, 85a, 85b, 86a, 86b, 86c, 87a, 87b, 88a, 88b, 89, 90, 91, 92a, 92b, 93a, 93b, 94, 95, 96, 97a, 97b, 98, 99, 100, 101, 102, 103b, 103c, 104, 105, 106, 107a, 108a, 108b, 108c, 108e, 108f, 109a, 109b, 110, 111, 112, 113, 114a, 114b, 115, 116, 118, 119, 120, 121, 122a, 122b, 122c, 123, 124a, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135a, 135b, 136, 137a, 137b, 138, 139a, 139b, 140a, 140b, 141a, 141b, 141c, 141d, 142, 143, 144a, 144b, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157a, 158, 159, 161a, 161b, 162, 163, 164a, 164c, 164d, 165, 166, 167, 171a, 171b, 176a, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187a, 187b, 189, 190, 191a, 191b, 192b, 193a, 193b, 194, 195, 196, 198, 199, 200a, 200b, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214a, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222a, 222b, 223, 224, 225, 226a, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235a, 235b, 236a, 236b, 236c, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 247, 248, 255a, 255c, 256a, 257a, 258a, 259a, 261a, 262a, 263a, 265a, 266a, 267b, 268a, 269a, 269b, 270a, 270c, 271a, 271c, 290, 295, 299 samt del af matr. nr. 145a Bogense Bygrunde, umatrikulerede litranumre: "t", "u", "y", "z", "v", "g", "æ" (ved Bybækken), samt del af litranumre "x", "p", "a", tinglyst d. 22. januar 2007.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

§13.1

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger:

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, som er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige lokalplan.

Der gælder ifølge planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen af ejendomme, som er omfattet af forslaget.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil. Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan der evt. ifølge planlovens §17, stk. 2, opnås tilladelse til at udnytte en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra den 21.08.2007 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, - dog højst indtil den 21.08.2008.

§13.2

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. planlovens § 18 ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte uændret.

§13.3

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Dispensation kan kun gives efter forudgående skriftlig orientering af naboer og evt. interessegrupper, medmindre Kommunalbestyrelsen skønner, at dispensationen ikke er af væsentlig betydning for de pågældende (jfr. Planlovens §19 og 20).

§13.4

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

§13.5

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

§14 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af bestemmelserne i denne lokalplan har alene Nordfyns Kommune.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til lokalplan 2007-6 således vedtaget af Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den 16.08.2007.

Bent Dyssemark
Borgmester

/

Jes K. Hansen
Konstitueret Kommunaldirektør

Forslaget til lokalplan er bekendtgjort den 21.08.2007

I henhold til § 27 i Lov om planlægning vedtages foranstående lokalplan endeligt.

Nordfyns Kommunalbestyrelse, Bogense den 13.12 2008

Bent Dyssemark
Borgmester

/

Jes K. Hansen
Konstitueret Kommunaldirektør

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 18.12 2008

Tinglysning

Nærværende lokalplan nr. 2007-6 begæres tinglyst på matr. nr.

Delområde I

Matr. nr.: 133, 134, 135a, 135b, 136, 137a, 137b, 138, 139a, 139b, 140a, 140b, 141a, 141b, 141c, 141d, 142, 143, 144a, 144b samt del af 145a, Bogense Bygrunde,

Delområde II

Matr. nr.: 102, 103b, 103c, 104, 105, 106, 107a, 108a, 108b, 108c, 108e, 108f, 109a, 109b, 110, 111, 112, 113, 114a, 114b, 115, 116,

118, 119, 120, 121, 122a, 122b, 122c, 123, 124a, 128, 129, 130, 131, 132, 146, 147, 148, 149, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157a, 158, 159, 161a, 161b, 162, 163, 164a, 164c, 164d Bogense Bygrunde samt litranummer "æ".

Delområde III

Matr. nr.: 79a, 80a, 81, 82, 83a, 83b, 84, 85a, 85b, 86a, 86b, 86c, 87a, 87b, 88a, 88b, 89, 90, 91, 92a, 92b, 93a, 93b, 94, 95, 96, 97a, 97b, 98, 99, 100, 101 Bogense Bygrunde samt litranummer "ø" (Ved Bybækken).

Delområde IV

Matr. nr.: 19, 20, 295, 290, 21a, 21b, 22a, 22b, 23a, 23b, 24a, 25a, 26, 27a, 27b, 28a, 28b, 29a, 30a, 31a, 296, 32b, 33k, 34, 35, 36, 37a, 38a, 38b, 39a, 39b, 40, 42a, 42b, 44, 46, 48, 49a, 49b, 49c, 49d, 49e, 49f, 297, 50a, 50b, 51, 52, 53b, 53c, 53d, 53e, 53f, 53g, 53h, 53m, 53l, 53r, 53t, 53æ, 53ø, 53ab, 53ad, 53af Bogense Bygrunde samt litranummer "ab".

Delområde V

Matr.nr.: 2b, 2c, 4, 5, 6a, 6b, 7a, 7b, 299, 11a, 11b, 14, 15, 16, 17, 18a, 18b, 18c, 216, 217, 218 Bogense Bygrunde samt litranummer "s".

Delområde VI

Matr. nr.: 219, 220, 221, 222a, 222b, 223, 224, 225, 226a, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235a, 235b, 236a, 236b, 236c, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 165, 166, 167, 171a, 171b, 176a, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187a, 187b, 189, 190, 191a, 191b, 192b, 193a, 193b, 194, 195, 196, 198, 199, 200a, 200b, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214a, 243, 244, 245, 247, 248, 255a, 255c, 256a, 257a, 258a, 259a, 261a, 262a, 263a, 265a, 266a, 267b, 268a, 269a, 269b, 270a, 270c, 271a, 271c Bogense Bygrunde samt litranumrene "t", "u" og del af "a".

Delområde VII

Umatrulerede Litranumre: "y", "z", "v", "g" og del af litranumre "p", "q" og "x".

Idet bemærkes, at der ikke er sket udstykning efter bekendtgørelsen. Lokalplan nr. 1-125 aflyses samtidig på alle matr. nr.

Bogense, den 13.12 2008

Signatur

●●●●● Lokalplanområde

..... Delområde

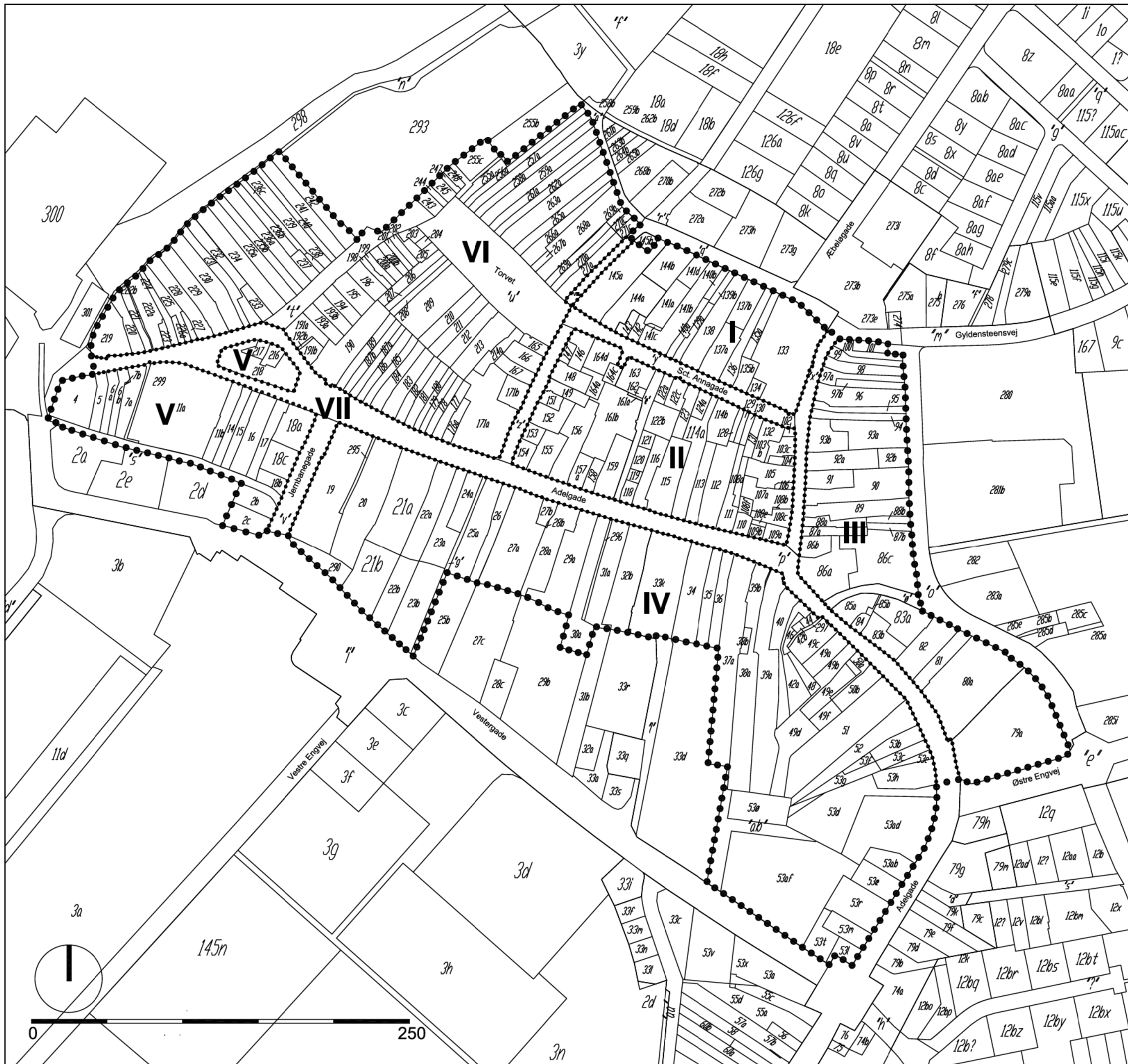
- I delområde I
- II delområde II
- III delområde III
- IV delområde IV
- V delområde V
- VI delområde VI
- VII delområde VII

91

Matrikelinddeling og matr. nr.

Adelgade

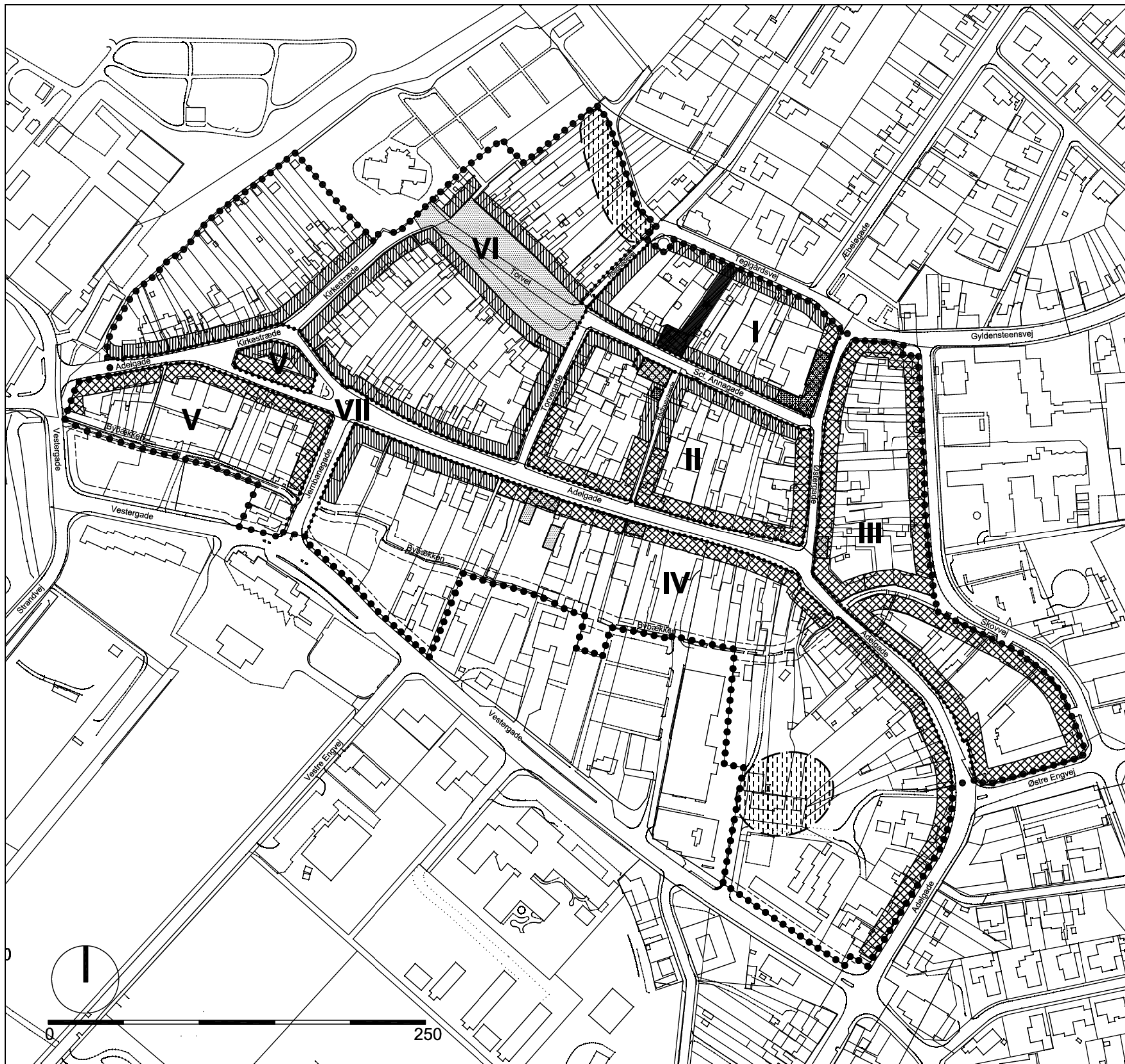
Vej og vejnavn



Lokalplan 2007-6
Bevarende Lokalplan Bogense

Kortbilag nr. 1
Matrikelkort 1:2.500

Juni 2007



Signatur

- Lokalplanområde
- Delområde
- I delområde I
- II delområde II
- III delområde III
- IV delområde IV
- V delområde V
- VI delområde VI
- VII delområde VII
- Matrikelinddeling
- Adelgade
- Vej og vejnavn
- Bygninger
- ▨ Primært byggefelt.
husdybde 10 m - maks. 2½ etage
- ▩ Primært byggefelt.
Husdybde 8,5 m - maks. 1½ etage
- ▤ Fredede Bygninger og Torv
- - - Byggelinje
- Kortlagt areal for forurening
- ★ Kortlagt forurening
- ▨ Område for kommende byudvikling

**Lokalplan 2007- 6
Bevarende Lokalplan Bogense**

**Kortbilag nr. 2
Lokalplankort 1:2.500**

Juni 2007

Signatur

●●●●● Lokalplanområde

..... Delområde

- I delområde I
- II delområde II
- III delområde III
- IV delområde IV
- V delområde V
- VI delområde VI
- VII delområde VII

▭ Matrikelinddeling

— Adelgade Vej og vejnavn

▭ Bygninger

- - - Byggelinje

25 - 150 Bebyggelsesprocenter



Lokalplan nr. 2007-6
Bevarende Lokalplan Bogense

Kortblag nr. 3
Kort med bebyggelsesprocenter 1:2.500

Juni 2007

*Vejledning
om
huse
facader
vinduer og døre
skilte
belysning
markiser
tyverisikring
...*

*En vejledning
om hvorledes
Bogense
kan blive
en endnu
smukkere by*

Bilag til Kommuneplan 2001-2013 for Bogense Kommune

Bybilledet og husene

Ligesom man inde i en stue har vægge, der standser blikket og danner det lukkede rum, danner husene i en gammel bydel vægge om gaderummene, og gaden, man færdes på, er byrummets gulv. Sine steder kan der også være tilløb til et loft over byrummet – hvor store træer, markiser el. lign. breder sig ud over gaden.

Det er således især disse få elementer, der tilsammen danner bybilledet – og er afgørende for, om byen opleves som harmonisk, eller den fremtræder usammenhængende og uskøn.

I Bogense er en række af de vigtigste gader i bymidten nu forsynet med en ny 'væg-til-væg' gadebelægning, som har skabt et smukkere og mere helt bybillede, og som er med til at fremhæve Bogenses særlige karakter: Bogense ligner ikke en hvilken som helst anden by.

Men væggene i byrummet, husene, er mindst lige så vigtige som gulvet. Til en smuk gadebelægning bør også svare smukt behandlede facader, og der ses da også allerede nu eksempler på, at gaderenoveringen har en afsmittende effekt, idet huse sættes i stand, så de præsenterer sig lige så smukt som gaderne.

Spørgsmålet er blot, hvad der er den rigtige form for istandsættelse. Hvori består de karakteristiske træk i Bogenses huse? Det fortælles der om på de følgende sider.

Husenes form og størrelse

Husene i bymidten er naturligvis forskellige i alder og byggestil, men alligevel går bestemte træk igen i så mange huse, at hele bymidten har et fællespræg, der er særegent for Bogense. *Kommuneatlas Bogense, 1990* giver i kapitlet *Bogenses bygninger* en udførlig beskrivelse med mange illustrationer af de forskellige tidsaldres bygninger.

Husene ligger i gadelinien, og de er bygget sammen med nabohusene, så husrækkerne danner vægge i gaderummet. Det er enkle huse med et 45-50° opskalket tegltag. (At taget er opskalket vil sige, at taget for neden har en let opadkrumning, således at de nederste rækker tagsten ligger lidt mindre stejlt end det øvrige tag).

I strøggaderne er de fleste huse i to etager, eventuelt med en kvistetage. Facadelængden er meget varierende – langs sydsiden af Adelgade typisk 15-20 m, medens facadelængden gennemgående er kortere på den modsatte side af gaden og i Østergade. De gamle købmandsgårde giver sig dog til kende i gadebilledet med større facadelængder.

I sidegaderne og på Torvet er husene oftest i én etage, i mange tilfælde med en gavlkvist. Facadelængden er ofte meget lille, på Torvet og i Kirkestræde mange steder helt nede på 4-5 m.

Det er vigtigt for helhedsbilledet, at disse typiske højder og facadelængder fastholdes, når der sker nybyggeri eller større ombygninger. I tilfælde, hvor to eksisterende nabohuse udnyttes under ét, skal de således stadig fremtræde som enkelthuse – og hvis to eller flere nabogrunde bebygges samtidig, skal de oprindelige facadelængder stadig kunne aflæses af facadeinddelingen.

Facadernes udformning, materialer og farver

Tre stilperioder præger bybilledet

De ældste huse i bymidten er fra 1600-tallet, og de nyeste er fra 1900-tallet. De har meget til fælles, men har også hver for sig tidstypiske træk. Der kan peges på tre karakteristiske stilperioder:



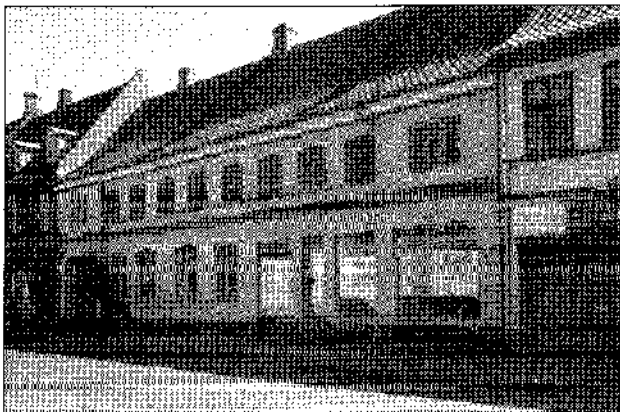
Adelgade 54, dateret til 1772. Bindingsværkets faste fagdeling danner en levende, men samtidig enkel og klar facade. De 2-rammede vinduer underordner sig bindingsværket.

Husdybden er også vigtig. Bygges der fx et nyt hus med væsentlig større husdybde end nabohusene, vil det få en uforholdsmæssig stor tagflade.

Hovedregler for husenes form og størrelse

1. Husene skal opføres i gadelinien og skal bygges sammen med nabohusene.
2. Taget skal være et sadeltag dækket med røde vingetegl og med en hældning på 45-50°.
3. Ved nybyggeri og væsentlig ombygning skal bebyggelsen udformes i harmoni med den omgivende bebyggelse. Dette gælder både højde, etageantal, facadelængde og husdybde.
4. Nybygninger skal overholde hovedreglerne i denne vejledning, men kan opføres i et nutidigt formsprog. Det vil i almindelighed virke kunstigt, hvis et nyt hus fremtræder med ældretiders stilpræg.

1. *De ældste huse*, som er bygget i bindingsværk, og hvor vinduer, døre og porte helt retter sig efter bindingsværkskonstruktionens faste rytme.
2. *Købstadklassicismen*, som udgør det store flertal af huse i bymidten. Facaderne er pudsede og malede



Bryggergården, Adelgade 44, opf. 1827, er en typisk repræsentant for strøggadens købstadklassicisme. Den faste vinduesrytme og symmetrien, der tydeliggøres af de let fremspringende siderisalitter, er karakteristiske træk.

eller kalkede i lyse farver. Dørene og de ensartede vinduer sidder i en fast rytme og fremtræder som præcise huller i murfladen. Husene er ofte symmetriske med fremhævede side- eller midterpartier. Facaderne har enkle dekorationer, typisk i form af tandsnitgesimser under taget, vandrette bånd mellem etagerne og lignende svagt fremspringende eller tilbageliggende murværksdetaljer. Trods det svage facaderelief opstår der dermed et smukt spil med tydelig kontrast mellem de solbelyste flader og partier der ligger i skygge.

3. Historicismen og nationalromantikken (efter ca. 1870).

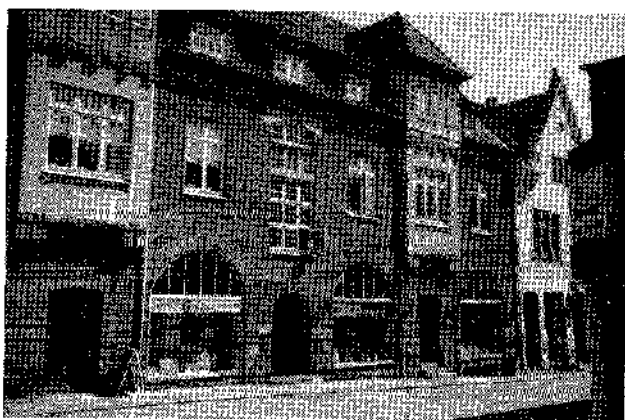
Husene står oftest i teglstenens naturlige farve uden puds og i nogle tilfælde med en rigere detaljering i særligt formede teglsten, sandsten eller lignende. Der optræder typisk forskellige vinduestyper og -størrelser i den samme facade, men husene præges stadig i deres hovedform af symmetri og en fast vinduesrytme.

Facadernes hovedtræk

Det følger af sig selv, at *et bindingsværkshus fra 1600-tallet* skal beholde sin oprindelige karakter, men huse fra de efterfølgende perioder rummer lige så store bevaringsværdier. Når facaden skal istandsættes eller ombygges, gælder det derfor om at fastholde, evt. genskabe dens oprindelige karakter. *Klassicistiske huse*, der er født med pudsede facader, skal stadig fremstå med de oprindelige facadematerialer. Det samme gælder den faste vinduesrytme og vindueshullernes ensartede størrelse – indsættes der enkelte større vinduer, eller bliver rytmen brudt på anden måde, skæmmes hele huset stærkt. Husene fra *historicismens og nationalromantikkens* tidsalder rummer påvirkninger fra mange stilperioder. Sådanne huse må istandsættes og ombygges med respekt for det oprindelige stilpræg, og reparationer mv. må udføres med teglsten, natursten etc. af samme type som de oprindelige.

Facadernes detaljer og farver

Facadens oprindelige detaljer og profilering må fastholdes. En facade vil virke nøgen og fattig, hvis detaljer som gesimser, murbånd o.l. fjernes, fordi det fine spil af sollys og skygge forsvinder. De klassicistiske



Østergade 16, opført i 1907 i nationalromantisk stil. Den levende facade har vidt forskellige vindues- og dørformater, og facadens forskellige materialer og former er komponeret sammen til en frodig helhed.



Facaden er sammenhængende fra sokkel til tag, og den oprindelige vinduesrytme er bibeholdt. Butikkens facadeskiltning ligger inden for vindueshullerne og er suppleret med et fint, let udhængsskilt. (Helsingør)

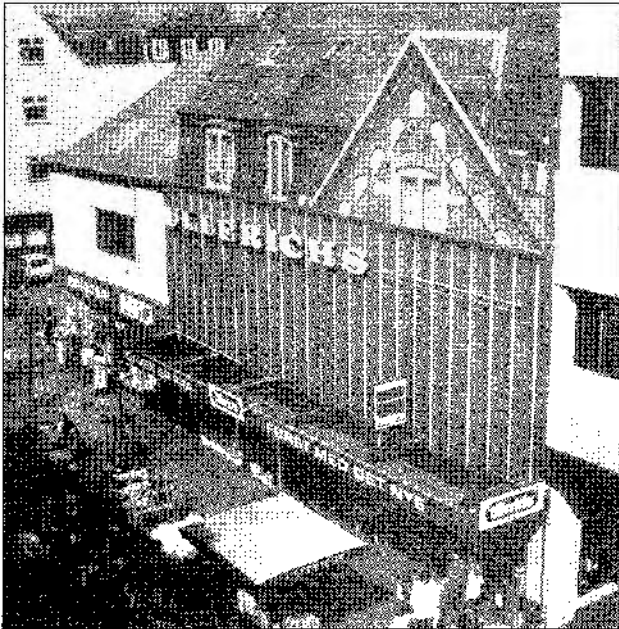
huse har ofte meget fine taggesimser med tandsnit, og på de større huse kan findes side- eller midterpartier, som springer nogle få centimeter frem i forhold til den øvrige murflade og dermed understreger facadens symmetri. Historicismens og nationalromantikkens huse har detaljer i mønstermurværk, særlige formsten o.l., og sådanne detaljer må ligeledes bevares eller genskabes.

De pudsede og malede eller kalkede huse i Bogense står traditionelt i lyse farvetoner. Der findes undtagelser, men de er få, og de gennemgående lyse facader, der præger bybilledet, er et værdifuldt træk. Selv lyse farver er dog et vidt begreb. Visse nye vægfarver har således en skarp og temmelig kunstig tone, der virker forkert på et gammelt købstadhus. Kommunen har derfor fremstillet prøver af farver, der umiddelbart kan benyttes, medens ønsker om andre farver kræver kommunens særlige godkendelse.

Butiksejendomme

De fleste butikker er ombygget flere gange gennem årene, og udstillingsvinduerne er blevet større. Det har ført til store ændringer af husenes facader – butiksvinduerne sidder ofte tilfældigt og skævt i forhold til l. salsvinduerne, og i en del tilfælde er stueetagen så stærkt gennembrudt af store butiksvinduer og indgangspartier, at det ser ud, som om husets øvre etager svæver frit i luften.

Store udstillingsvinduer i sig selv behøver ikke at være skæmmende, men ved udformningen af butiksetagen må man være opmærksom på, at hele facaden fra terræn og op til taggesimsen skal opleves som



Således bør man ikke behandle et oprindeligt smukt hus. Beklædningen dækker hele facaden og skærer hen over vinduet i den ellers smukt dekorerede gavlkøisi. Også den dominerende baldakin, der er yderligere grim set ovenfra, og den helt gennembrudte stueetage er med til at fjerne ethvert spor af husets oprindelige, tidskarakteristiske arkitektur. (Herning)



Her er der på en utraditionel måde opnået et harmonisk samspil mellem bygningsfacade og butik. Bag den tidsstypiske og velbevarede facade findes en helt moderne butiksfacade. Nichekarakteren skaber en meget spændende virkning, og i den smalle gade signalerer kringlen tilstrækkelig tydeligt, hvor butikken ligger. (Østergade, Bogense)

sammenhængende. Dette kan fx opnås ved, at murpillerne mellem butiksvinduerne og omkring indgangsdørene ligger i plan med den øvrige del af husets facade, og at vinduesrytmen i de øvre etager ikke brydes af en anden rytme i butiksetagen – eksempelvis kan hver anden murpille føres ned til terræn, så bredden af et butiksvindue svarer til to almindelige vinduesbredder + den mellemliggende murpille. Men butiksetagen kan med godt resultat formes på mange måder – nogle butikker kan klare sig med vinduesformater, der ikke er bredere end 1. salens, og butikkerne kan endda få et særligt eksklusivt præg på denne måde.

Det anbefales at søge vejledning hos kommunens tekniske forvaltning, før projektering af en ombygning påbegyndes.

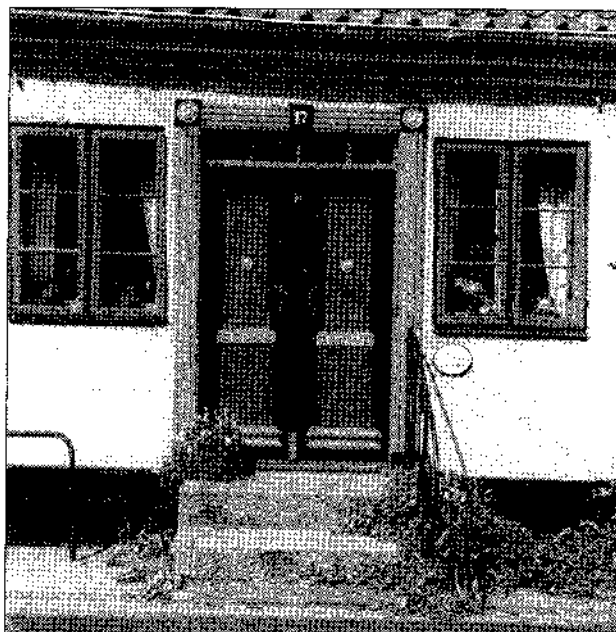
Beklædninger

Facadebeklædning med træ, klinker, fliser, plast- eller metalplader bør i almindelighed undgås. Beklædningen skjuler husets oprindelige facade og skærer huset lige så meget over som store gennembrydninger.

Når man fjerner beklædninger, finder man ofte fine, gemte murværksdetaljer og dekorationer, som er værd at vise frem, men også den enkle, udekorerede murflade er smukkere end en beklædning, der er fremmed for huset. Man får et langt smukkere hus ved at lade facadens egen, oprindelige karakter komme til sin ret.

Hovedregler for facadernes udformning, materialer og farver

1. Ved nybyggeri og ombygning skal facadernes udformes, således at de udgør en helhed fra sokkel til tag. Butiksvinduer skal mht. størrelse og placering underordne sig dette hensyn.
2. Ved ombygning skal facadernes oprindelige stilpræg respekteres/genskabes. Dette gælder både vinduesrytme og -formater, murpiller, eventuelle fremhævede side- eller midterpartier og elementer som bånd og gesimsset.
3. Facadematerialer, som er karakteristiske for den givne stilperiode, skal fastholdes. Der må således ikke foretages skalmuring eller beklædning af en oprindelig pudset facade, ligesom en facade, der oprindeligt er opført i blank mur, ikke må pudses eller males.
4. Ved maling eller kalkning af facader må kun anvendes de farver, der er tradition for at benytte i Bogense. Farveprøver med oplysning om deres benævnelse og sammensætning findes i kommunens tekniske forvaltning og på biblioteket.
5. Vinduer og døre skal males i farven, der er afstemt med den øvrige bygnings farver og materialer. Malingen skal være af oliemalingskarakter og skal være dækkende.



De ældste huse har 2-rammede vinduer med små ruder, og den fint dekorerede fyldningsdør er husets visitkort. Billedet viser et særlig smukt eksempel. Udskiftes vinduer og døre til 'moderne' typer, mister et sådant hus helt sin karakter. Ved restaurering skal de oprindelige vindues- og dørtypen bevares eller genskabes. (Sct. Annagade, Bogense)

Vinduer og døre

Det er ikke blot vinduesrytmen, men også *vinduesformaterne* og selve *vinduets udformning*, der må svare til den oprindelige byggeskik.

Vinduesformaterne, dvs. forholdet mellem højde og bredde, er så at sige typiserede i de enkelte stilperioder, og det gælder også bredden af vinduespillerne (murværket mellem vinduerne). Skal man fx restaurere et klassicistisk hus, som på et tidspunkt er blevet forsynet med vinduer i uoriginale formater, kan man ofte benytte et vel bevaret hus fra samme periode som forbillede.

Tidligere kunne vinduesglas kun fremstilles i mindre rudestørrelser. Derfor havde husene 2- eller 4-rammede vinduer med sprosseopdeling, og sådanne vinduer tilfører facaden en langt smukkere detaljrighed end store uopdelte glasflader, der giver vinduet et mærkeligt tomt og stirrende udtryk. Når vinduerne i et ældre hus skal fornyes, må man derfor benytte de oprindelige vinduestyper. En smuk løsning på varmeisoleringsproblemet er iøvrigt indvendige for-

satsrammer, der giver en lige så god isolering som de mere klodset udseende termoruder.

Man må passe på misforståede forsøg på at få huset til at se 'romantisk' ud. Buede vinduesruder og



Dannebrogsvinduerne er 4-rammede. I klassicismen er de nederste rammer delt i to eller tre ruder af tværsprosser.

skodder er ikke oprindelige træk i Bogense, og de ser helt forkerte ud på et ellers pænt, gammelt hus.

Plastvinduer kan forekomme fristende af vedligeholdelsesmæssige grunde. De typer, der findes på markedet, er imidlertid fortsat så klodsede i sprossedimensioner og afvigende i materialekarakter, at de ikke bør benyttes i ældre huse.

Oventlysvinduer kan virke meget dominerende og må normalt kun placeres i den tagflade, der vender bort fra gaden.

Yderdøren er lige så betydende for husets karakter som vinduerne. Der findes stadig mange eksempler på gamle, smukt malede og detaljerede fyldingsdøre i Bogense, og sådanne døre må bevares og restaureres, når huset sættes i stand, ligesom 'moderne' døre bør erstattes af døre, der svarer til husets byggeskik.

Butiksbygninger må ikke fremtræde med lukkede facader mod gade eller vej, men skal have udstillingsvinduer i disse facader. Udstillingsvinduerne må ikke afdækkes permanent med plakater eller anden lukket afskærmning, herunder uigennemsigtigt glas.

Hovedregler vedr. vinduer og døre

1. Nye vinduer skal udføres med originale former og sprosseinddetinger i overensstemmelse med husets oprindelige stilpræg. Plastvinduer må ikke benyttes. Der må ikke opsættes skodder.
2. Glasrunder skal være af klart glas. Buede, tintede, farvede eller særligt reflekterende glastyper må ikke benyttes.
3. Udstillingsvinduer må ikke afdækkes permanent.
4. Yderdøre mod gade skal udføres i harmoni med husets arkitektur og bør i almindelighed udføres som fyldingsdøre.

Skilte



Et gammelt billede, der viser hvorledes en dominerende skiltning kan skæmme et karakterfuldt hus. Skiltet skærer hen over vinduerne i begge etager, skriften er stor og klodset, og den store, plane skilteflade respekterer ikke facadens relief. Netop facadernes svage, men tydelige relief er meget karakteristisk for strøgejendommene i Bogense. Her ses mange fine eksempler på profilerede gesimser og bånd, svagt fremspringende sidefelter (som på det viste hus) og andre elementer, der hyppigt understreger facadernes symmetri. Sådanne træk bør skiltningen respektere – og det luder sig udmærket gøre, uden at det går ud over skiltens reklameværdi. (Gammelt billede, Adelgade, Bogense)

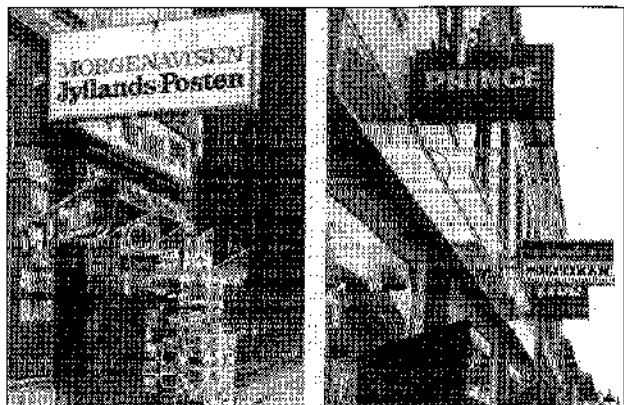
Skiltene på butikker og andre virksomheder har stor betydning for bybilledet. I strøggader kan de mange skilte tilsammen blive så dominerende, at man næppe lægger mærke til husene, men også i sidegader med ganske få virksomheder kan blot ét dårligt tilpasset skilt helt forstyrre et ellers harmonisk gadebillede.

Imidlertid har butikken eller virksomheden behov

for at skilte. Derfor gælder det om at give skiltningen en form, der på samme tid opfylder skiltebehovet og tager rimelige hensyn til husene og til bybilledet.

Inde i en by opleves skiltningen med den gæendes lave hastighed. Derfor er der ikke samme behov for store og iøjnefaldende skilte som ved bilveje, hvor man i større fart skal nå at opfange budskabet. Når det kommer til stykket, er der ikke engang sikkert, at store skilte i skrigende farver bliver opfattet, hvis der er mange af dem. Det kan man se ved store byers indfartsveje, hvor de mange store skilte forsøger at overdøve hinanden, således at den forbigående kun oplever et kulørt kaos i stedet for den tilsigtede reklameeffekt.

Netop det, at skiltningen i bygaden opleves med fodgængerhastighed, giver den enkelte butik eller virksomhed nogle særlige muligheder. Den gående



De mange standardskilte i flok bekræfter hinanden. Det går både ud over skiltens reklameværdi – og over gadebilledet, der kommer til at virke spraglet og forvirrende.

ser kun et enkelt eller nogle få huse ad gangen og kan tiltrækkes – eller frastødes – af den enkelte butiks skiltning og øvrige fremtræden. En smuk skiltning, som er i harmoni med huset og med butikkens karakter, kan i høj grad være prestigeskabende, medens en grim og dårligt tilpasset skiltning måske kunne efterlade det indtryk, at også butikkens varer er af tvivlsom kvalitet.

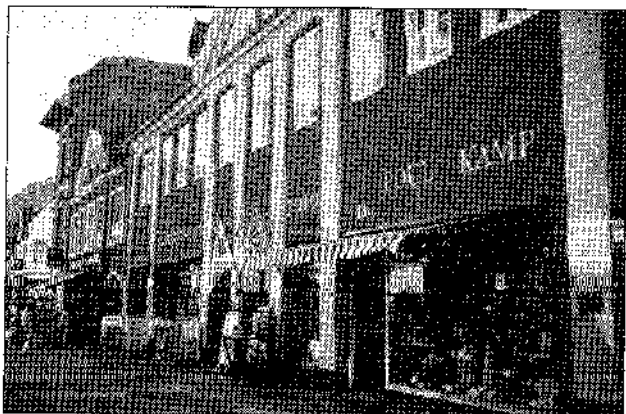
Alt for megen tekst kan være svær at opfatte. Det er en god regel, at man blot skal skilte med butikkens navn og/eller branche og eventuelle bomærke eller brancheskilt. Standard-mærkevaerskilte bør derimod undgås (bestemte dagblade, cigaretmærker osv.), fordi de er ens over alt i landet og dermed bidrager til at gøre byen anonym. Desuden er mange af standard-skiltene dominerende og grimme – formålet med dem er tydeligvis at overdøve omgivelserne.

Butikskæder, som er repræsenteret i mange byer, har ofte standardskilte, som ønskes benyttet overalt og dermed på vidt forskellige bygninger. Der er dog gode eksempler på, at standardskilte og logoer er blevet tilpasset den enkelte ejendom under bevaring af såvel husets som forretningens identitet. I Bogenses meget smukke bybillede er det af største vigtighed, at der sker en sådan tilpasning.

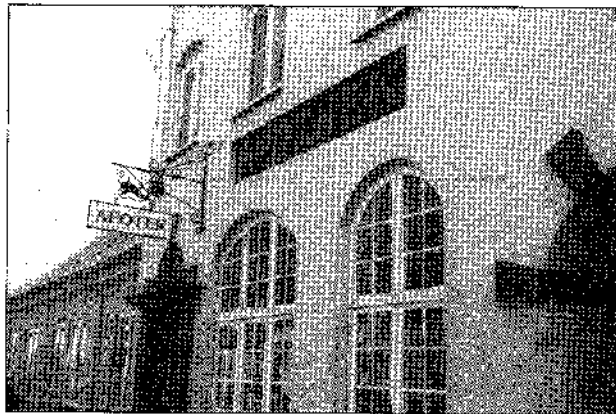
På de næste sider omtales de almindelige skilte-typer: *Facadeskiltet, udhængsskiltet og henvisningsskiltet*. For hver af typerne fortælles om, hvorledes man opnår det smukkeste og mest virkningsfulde resultat.

Facadeskilte

Skilte skal passe til huset og bør ikke skjule facaden. Nogle skiltetyper fremtræder som store plade- eller elementkonstruktioner, som skjuler – og skæmmer – facaden lige så meget som egentlige facadebeklædninger. Et smukt skilt skal naturligvis have smukt formede bogstaver og symboler, men det må også underordne sig facadens mål, vinduesbredder o.l. Bedst er det, hvis større skilte består af enkeltbogstaver og symboler opsat direkte på facaden – hvilket



Facadeskiltet er her malet direkte på facaden på traditionel måde og er afpasset efter husets facadeinddeling. Billedet stammer fra Helsingør, hvor kommunen gennem en række år har gjort en indsats for at forbedre skiltningen og behandlingen af facaderne i bymidten. Bemærk, hvorledes de lyse piller får lov at gå ubrudt igennem helt ned til sokkelen, så facadens felt-inddeling tydeliggøres.



På det gamle apotek var facadeskiltet ikke kun en tilføjelse til facaden. Det indgik direkte som et vigtigt dekorativt led og blev en del af den fine facade. (Adelgade, Bogense)

ikke udelukker indlagt lys i bogstaverne. Bogstaverne kan også på traditionel vis males direkte på facaden, således som der fx ses smukke eksempler på i Helsingør, og endelig kan skiltningen ske på selve butiksrunderne. Alle disse anvisninger har til formål at gøre skiltene til en del af huset, ikke et fremmedelement.

Hovedregler for facadeskilte

1. Facadeskilte bør placeres over butiksvinduer og døre. Skiltning på 1. sal eller derover vil normalt ikke kunne tillades.
2. Skilte skal afstemmes efter husets arkitektur. De må ikke dække gesnuser, lisener og andre vigtige facadeelementer.
3. Der kan benyttes løse skiltebogstaver, bogstaver malet direkte på facaden eller enkeltskilte i bredde svarende til vinduer og døre. Sammenhængende skiltning kan tillades, hvor det er foreneligt med husets arkitektur, men skiltningen må dog ikke spænde ud over hele facaden.
4. Skiltning på murpiller må undgås. Den kan dog tillades, hvor denne placering stemmer bedre med husets arkitektur end anden facade-skiltning og træder i stedet for denne.
5. Når en ejendom rummer flere butikker eller virksomheder, bør disses skiltning samordnes, så der opnås en god helhed.

Udhængsskilte mv.

Oplevet fra fortovet, ikke mindst i smallere gader, fanger udhængsskilte i højere grad blikket end facadeskilte, fordi de ses på afstand. Det er dog vigtigt, at der sker en vis samordning, så skiltene ikke dækker hinanden.

Ligesom facadeskiltene må udhængsskiltene passe til huset, både mht. placering og stil. Skiltene må således ikke placeres, så bæringerne skæmmer karakteristiske facadedetaljer.

Den traditionelle skilteform, hvor der spilles på spinkle detaljer og på silhouetvirkningen, fortjener en renæssance. Der findes gode og stadig brugelige eksempler blandt de gamle laugsskilte, fx det velkendte barberskilt. Derimod kan meget store og kompakte udhængsskilte skæmme huset lige så meget som en forkert udformet facadeskiltning.

Hovedregler for udhængsskilte

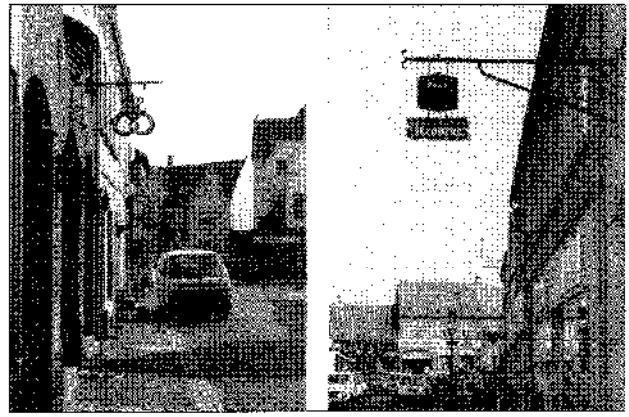
1. Udhængsskilte skal mht. udformning og størrelse tilpasses husets arkitektur, dets farve og facadeskiltning, og skilte på samme facade for forskellige virksomheder bør samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

2. Udhængsskiltets placering skal samordnes med udhængsskilte på naboejendomme, så der opnås en god helhedsvirkning, og skiltene ikke dækker hinanden.

3. Udhængsskilte skal i almindelighed placeres inden for virksomhedens facadeafsnit og ikke højere end underkanten af 1. sals vinduer.

4. Opsætning af flag på eller ved en ejendom må kun finde sted med kommunens tilladelse. Dette gælder både permanent opsatte flag, vimpler, flagstænger o.l. og periodisk opsatte flag, der indgår som en del af virksomhedens skiltning. Undtaget fra denne bestemmelse er flagaller o.l. i forbindelse med festdage og lignende kortvarige begivenheder.

5. Opsætning af andre genstande som fx vognhjul, vinfade o.l. på eller ved en ejendom kræver ligeledes kommunens forudgående tilladelse.



Udhængsskilte er bedst, når de har en karakteristisk silhouet og ikke er for kompakte. De gamle laugsskilte som fx bagerkringlen er både smukke og identificerer butikken tydeligt. (Østergade og Adelgade, Bogense)

Henvisningsskilte og anden skiltning

Enkelte virksomheder ligger i bagbygninger o.l. og kan dermed have behov for et henvisningsskilt ved porten eller indgangsdøren, der fører ind til virksomheden. For disse skilte gælder, ligesom for alle andre skilte, at de må tilpasses stedet og husets arkitektur.

Andre former for skiltning forekommer i bybilledet, ofte i form af midlertidige skilte, plakater o.l. Det kan til tider være svært at afgrænse, hvornår der er



Udhængsskilte kan ofte fange opmærksomheden bedre end facadeskilte, fordi de lettere ses af de gående på fortovet. På dette nyrestaurerede hus er der kun udhængsskilte, og alligevel er butikkerne ikke blevet anonyme. (Herning)



Henviingsskilte kan opsættes i porten eller ved hoveddøren mod gaden, men et udhængsskilt ved porten er også en mulighed.

tale om en del af en vinduesudstilling, som ikke er omfattet af denne vejledning, og faste eller midlertidige reklame- og skiltepladser, som kan være mindst lige så iøjnefaldende som facadeskilte.

Som hovedregel bør gælde, at permanente eller hyppigt benyttede reklame- og skiltepladser, fx i form af glasrammer eller plakativægge på vinduesløse facadeafsnit og støttemure, kræver kommunal tilladelse, og at der må stilles samme krav om tilpasning til huset og bybilledet, som ville blive stillet til en almindelig facadeskilting.

Gavlreklamer vil altid virke dominerende i bybilledet og må derfor undgås.

Hovedregler for henviingsskilte mv.

1. Henviingsskilte må kun opsættes af virksomheder, der ikke har facade mod gaden.
2. Henviingsskilte skal placeres på bygningen ved indgangen til virksomheden. Skiltet skal tilpasses husets arkitektur.
3. Henviingsskilte må ikke være større end 0,25 m².
4. Udhængsskabe, faste skiltepladser o.l. på facader og støttemure må kun opsættes med kommunens tilladelse.
5. Gavlreklamer vil ikke kunne godkendes.

Lysskilte og belysning

Det moderne, indvendigt oplyste lysskilt har ofte en meget stor lyseffekt, der helt kan dominere omgivelserne. Formes det som et gennemgående skiltebånd, vil det have tendens til at skære huset over. Hvor det



Skilte bestående af enkeltbogstaver vil i almindelighed passe bedst til facaden. Udformet som lysskilte kan enkeltbogstaver udføres med indvendig belysning eller med neonrør på forsiden. (Adelgade, Bogense)

benyttes som udhængsskilt, virker det desuden meget kompakt i dagtimerne. Man bør derfor være meget tilbageholdende med at benytte de stærkest lysende skilte af denne type i Bogenses karakterfulde bybillede. Mange af de standard-skilteelementer, der findes på markedet, er i øvrigt så store, at de også af denne grund vil være i disharmoni med de typiske facader i Bogense.

Andre former for lysskilte er bedre egnede, og man bør principielt vælge skiltetyper, hvor kun de enkelte bogstaver er belyst – indefra, forfra ved hjælp af en art spotlamper eller bagfra i en form for silhouetvirkning. De klassiske neonskilte af tynde, lysende glasrør er også en mulighed. Her skal man blot være opmærksom på skiltets udseende om dagen. Sættes neonrørene direkte på facaden, kan skiltet blive uforståeligt i dagslys, fordi kun de tilfældigt anbragte, sorte installationsdåser er synlige.

Der må advares mod belysning af hele facaden, fordi det enkelte hus da vil dominere uforholdsmæssigt i gadebilledet. Især vil facadebelysning nedefra have en uheldig virkning: Facadernes profilering er beregnet til at opleves i dagslys, som jo kommer oppefra, og ved belysning nedefra kan facaden på en



Neonrør direkte på facaden kan virke lette og elegante, når skiltet er tændt, men ved planlægningen må man også tænke på udseendet i dagtimerne. Skiltet bliver helt uforståeligt, hvis det kun er de mørke installationsdåser, der ses om dagen.

ejendommelig måde komme til at virke, som om den 'vender vrangen ud'.

Lamper ved indgangsdøre o.l. er derimod et naturligt tilbehør til huset. I denne forbindelse skal nævnes, at Bogense-lampen (den kommunale gadebelysning) også kan bruges af private, fx ved at to lamper på vægkonsol flankerer en særlig præsentabel indgangsdør. Denne lampe må altid gives den særlige blå farve, der er valgt som Bogenses kendemærke.

Lys fra udstillingsvinduer giver et tilskud til aftenbelysningen i strøggaderne, og det bør harmonere med gadebelysningen. En kold og alt for kraftig vinduesbelysning kan virke dominerende, hvorimod et lidt varmere lys afstemt med gaderummets belysning vil være en gevinst både for bybilledet og for opfattelsen af butikkens lødighed.

Hovedregler for lysskilte og belysning

Ud over de almindeligt gældende retningslinier for facade- og udhængsskilte gælder følgende særlige regler for lysskilte og belysninger:

1. Indvendigt oplyste skilte skal udformes således, at kun bogstaver, logoer mv. er lysende. Løse bogstaver o.l. kan belyses enten indefra, forfra eller bagfra. Ved anvendelse af spots skal lyskeglen være retningsbestemt, så kun skilten oplyses.

2. Lysarmaturkasser og lamper skal tilpasses facadens udtryk.

3. Lysstyrken i skilte og belysningsgen skal afpasses således, at den ikke virker dominerende i forhold til gadebelysningen.



Markiser er smukkeste, når de er så enkle som muligt. De må tilpasses vindueshullet, så facadeinddelingen ikke sløres i dagtimerne, og det indebærer også, at de er næsten 'usynlige', når de er rullet sammen.

af de fast monterede markiser, der ses i danske strøggader, hører til denne kategori.

Hovedregler vedr. markiser mv.

1. Markiser skal tilpasses husets farver og arkitektur.

2. Markiser må i almindelighed ikke gives større bredde end svarende til det enkelte vindues- eller dørhul.

3. Markiser skal kunne ruller eller foldes sammen og skal i almindelighed foldes sammen uden for butikstid.

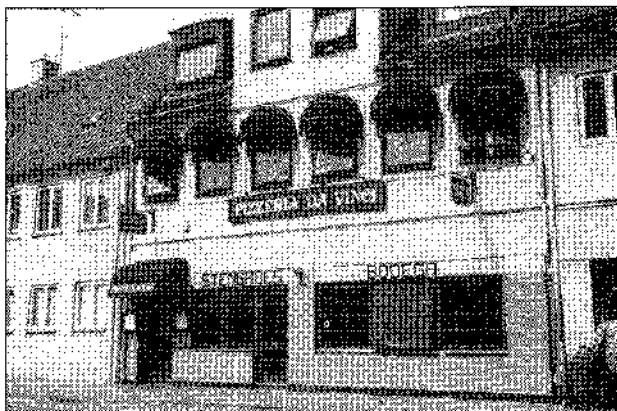
4. Markiser skal fremstilles af sejldug eller tilsvarende tekstillignende materialer.

5. Faste baldakiner må ikke opsættes.

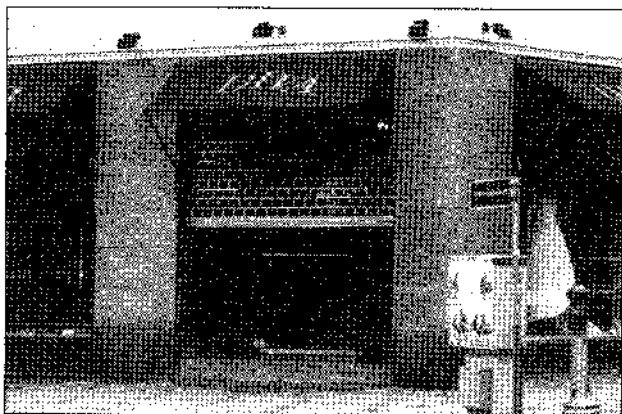
Markiser og baldakiner

Markiser er smukkere end faste baldakiner. Baldakiner er sjældne i Bogense, men i nogle byers strøggader er der baldakiner på mange huse, og her ser man særlig tydeligt, hvor skæmmende de virker. Ikke alene skærer de husene over, så den øverste del af facaderne dårligt ses fra gaden, men gaderummet får ofte et rodet, tunnelagtigt udseende, og set oppefra opleves baldakinerne som skidtsamlere.

Markiser er derimod en god, traditionel løsning, som man kan se på gamle fotografier. Markiserne må tilpasses vinduesformaterne, og de bør kunne ruller op eller foldes sammen, ligesom de bør udføres på traditionel måde af sejldug eller lignende naturmaterialer. Udført på denne måde kan markiserne være med til at fremhæve husets arkitektur. Derimod bør man undgå markiser, der med deres form, størrelse og materialer virker fremmede i forhold til huset. Mange



Standardmarkiser, der ikke passer til vinduesformaterne, vil altid virke påklistede. Særligt skæmmende er 'barnevognskalecher' med svulmende former, og markiser af blanke plastmaterialer o.l.



Udvendige tyverigitre bør være så diskrete som muligt. I dette tilfælde er gitteret farvemæssigt afstemt med facadens øvrige farver, det ligger helt inde i dør- og vindueshullerne og kan rulles op. På billedet er gitteret foran døren netop ved at blive hævet, og det ses, at der ikke er synlige spor af tyverisikringen i dagtimerne.

Tyverisikring

Tyverisikring af butiksruder og -døre må ventes at blive stadig mere udbredt. Gitre, rulleskodder o.l. kan enten monteres uden for ruden eller ved dennes inderside. Ved udvendig montering beskyttes både mod rudeknusning og tyveri, medens indvendig montering alene sikrer mod tyveri. Endelig kan tyverisikringen bestå i særligt brudsikkert glas, evt. med indlagte alarmtråde.

Da udvendigt placeret tyverisikring er et helt nyt element, der føjes til facaden, må det sikres, at husets arkitektur respekteres. Nogle af de systemer, der findes på markedet, vil virke dominerende og påklistrede på ældre huse. Det er derfor vigtigt, at der vælges en sikring, der kan monteres inde i vinduesfalsen uden at springe frem i forhold til facadeflugten, og at den kan fjernes eller rulles sammen, så den er meget lidt synlig i åbningstiden.

Sikkerhedsglas, tyverigitre el. lign., der placeres bag glasset, indebærer i almindelighed ikke æstetiske problemer.



Løse gitre med ramme kan give butikken et meget fængselsagtigt udseende, ikke mindst når det som her er lakeret i en lys farve, der bliver iøjnefaldende på baggrund af den mørke butiksrude.

Hovedregler vedr. tyverisikring

1. Tyverisikring, som udføres med sikkerhedsglas og alarmtråde, kan umiddelbart godkendes.
2. Udvendige løse gitre, rulleskodder o.l. bør monteres direkte på vindueskarmen og bør svare til vinduets opdeling. Løse gitre skal fjernes i åbningstiden. Udvendige gitre o.l. må ikke udføres som fastmontrede, sidehængte skodder.
3. Farven på løse gitre, rulleskodder o.l. skal være i harmoni med facadens øvrige farver og med interiøret i forretningen.

Gode råd er ikke dyre

Dette notat fortæller om noget af det, man skal tænke på, når man vil skabe en smukkere facade – og dermed bidrage til et smukkere bybillede.

Notatet handler mest om facaderne, men det er også vigtigt, at taget får den rigtige karakter – at der benyttes røde tagtegl, således som det er skik i Bogense, og at tagets opskalkning bevares. Også kviste og skorstenene samt andre bygningsdele må passe til husets karakter, men det vil føre for vidt at gå i dybden med alle disse spørgsmål i et notat om facaderne.

Det første og vigtigste råd til den, der tænker på at gå i gang med et nybyggeri eller en ombygning, er derfor: *Tag en samtale med kommunens tekniske forvaltning*, fortæl om de foreløbige tanker og ideer – og drag nytte af kommunens erfaringer og rådgivning. Det koster ikke noget at spørge på forhånd, men det kan derimod blive dyrt eller i hvert fald skuffende, hvis resultatet i den sidste ende ikke svarer til forventningerne – blot fordi sagen ikke blev tænkt tilstrækkelig grundigt igennem, før arbejdet blev sat i gang.

Der findes lokalplaner for de fleste karreer i bymidten. I lokalplanerne findes der en række bestemmelser om husenes udformning, materialer osv., men også i disse tilfælde vil det være nyttigt at tale med kommunen på forhånd, for en lokalplan sætter først og fremmest grænser for, hvad man må – den kan ikke på samme måde som en samtale med fagfolk udvikle ideer og give råd om de særlige muligheder, der er i det konkrete tilfælde.

Husk at søge tilladelse på forhånd

Der skal søges tilladelse hos kommunen, før man går i gang med nybyggeri, ombygning, ændring af facader, opsætning af skilte, facadebelysning, markiser o.l.

Adressen er *Bogense Kommune, teknisk forvaltning, Rådhuset, 5400 Bogense. Telefon 64 81 10 73.*

Er der tale om en fredet bygning, skal man også have tilladelse af *Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø. Telefon 39 47 20 00.*

Ansøgning og projektmateriale

Ved ansøgning til kommunen bør der vedlægges følgende:

1. Opmåling og fotografier, der viser husets nuværende udseende.
2. Facadetegning 1:100 visende de ønskede ændringer.
3. Lodret snit i facaden visende ændringen.
4. Detailtegning af ændringen med oplysning om materialer og farver.
5. Farve- og materialeprøver kan vedlægges ansøgningen.

Screening af planer og programmer

Titel : Bevarende lokalplan for Bogense Bymidte Udført af : Årstiderne Arkitekter Dato : 16. maj 2007 Sagsnr. : 07.2677	Ikke relevant	Ikke væsentlig	Indgår allerede	Bør undersøges	Bemærkninger Begrundelser for vurdering, henvisning til hvorledes vurdering allerede indgår, eksempelvis andre planer, lovgivning mv. og/eller uddybning af hvad der bør undersøges nærmere.
Bymiljø & landskab					
Grønne områder			x		Der er skabt mulighed for en sti langs Bybækken i den sydlige del af lokalplanområdet. Torvet er fredet og torvets træer skal bevares.
Landskabelig/byarkitektonisk værdi			x		Det visuelle indtryk i området i forhold til kystnærhed, samt byens beliggenhed i landskabet og i forhold til eksisterende bebyggelse bevares gennem lokalplanens bestemmelser.
Geologiske særpræg	x				
Skovrejsning/skovnedlæggelse	x				
Kulturhistoriske forhold			x		Det karakterfulde og velbevarede købstadsmiljø er bevaringsværdig og lokalplanen sikrer denne bevaring.
Friluftsliv/rekreative interesser			x		Der skal ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse tilvejebringes opholdsarealer i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet (BR 2.1.2). Arealerne kan være fælles for flere ejendomme (jf. BR 2.11, stk 2).
Dyre- og planteliv samt mangfoldighed	x				Da lokalplanen ikke åbner mulighed for væsentlige ændringer, skønnes det at lokalplanens virke ikke får betydning for dyre- og planteliv samt mangfoldighed.
Fredning og naturbeskyttelse			x		Torvet er fredet og der er 5 fredede ejendomme. Derudover er der en del bevaringsværdig bebyggelse. Lokalplanen sikrer bestemmelser herfor.
Forurening					
Støj og vibrationer	x				
Lys og/eller refleksioner	x				
Luft	x				
Jord			x		Der er registreret jordforurening og lokalplanen foreskriver, hvorledes eksisterende jordforurening i området skal håndteres.
Grundvand	x				Der er registreret jordforurening 1 sted indenfor lokalplanområdet.
Overfladevand		x			Øget afledning til rørlagt vandløb.
Udledning af spildevand	x				
Indvirkning ift. eksisterende forurening/miljøbelastning (f.eks. jordforurening, støjbelastning)	x				

Ressourceanvendelse					
Arealforbrug	x				
Energiforbrug	x				
Vandforbrug	x				
Produkter, materialer, råstoffer	x				
Kemikalier, miljøfremmede stoffer	x				
Affald, genanvendelse	x				
Befolkning og sikkerhed					
Arbejds miljø			x		Der skal ved ny bebyggelse eller ændret udnyttelse af eksisterende bebyggelse tilvejebringes opholdsarealer i overensstemmelse med reglerne i bygningsreglementet (BR 2.1.2). Arealerne kan være fælles for flere ejendomme (jf. BR 2.11, stk 2).
Svage grupper (f.eks. handicappede)			x		Bygningsreglement sikrer adgangsforhold, for ny bebyggelse.
Materielle goder	x				
Brand, eksplosion, giftpåvirkning	x				
Trafik					
Sikkerhed/tryghed	x				
Energiforbrug	x				
Trafikmønstre		x			Ifølge lokalplanens bestemmelser skal der etableres parkeringspladser ved nybyggeri. Jf. bygningsreglementet.
Støj	x				
Kommunens politikker					
Er planen i overensstemmelse med Agenda 21-strategien					Ja: Fremmer bæredygtig byudvikling/bevaring af eksisterende bymidte.

Miljøvurdering?	Ja	Nej	Bemærkninger
		x	

Uddybning af punkter i skema

Hjælpetekst til skema til screening (vejledende spørgsmål til de enkelte punkter)

Generelt gælder det at alle punkter skal vurderes ud fra følgende spørgsmål:

1. Er der tale om en ændring/påvirkning?
2. Hvad består denne ændring/påvirkning i?
3. Vurder om ændringen/påvirkningen af området er positiv/negativ/neutral? Herunder sammenlignet med en situation, hvor planen ikke gennemføres.

Bymiljø & landskab

Grønne områder (*Parkområder, græsarealer, skov, hegn, mark, og adgang til disse områder*)

Landskabelig/byarkitektonisk værdi (*Byspredning, terrænformer, gravhøje, bevaringsværdi bymiljø*)

Geologiske særpræg (*se Regionplanen / amtet*)

Skovrejsning/skovnedlæggelse (*Skabes eller nedlægges der skovarealer?*)

Kulturhistoriske forhold (*Kirkeområder, ældre bygninger*)

Friluftsliv/rekreative interesser (*Mulighed for udendørsaktiviteter f.eks. i grønne områder*)

Dyre- og planteliv samt mangfoldighed (*se Regionplanen / amtet*)

Fredning og naturbeskyttelse (*se Regionplanen / amtet*)

Forurening

Støj og vibrationer (*Maskin-, ventilationsstøj, transportstøj internt, støj fra børn*)

Lys og/eller refleksioner (*Påvirkning fra belysning, skilte, overflader, trafiklys, lys fra køretøjer*)

Luft (*Støv, vanddamp, aerosoler, lugt*)

Jord (*Er der registrere jordforureninger i området*)

Grundvand (*Afstand fra til vandforsyningsanlæg, vandboringer i øvrigt, drikkevandsinteresser*)

Overfladevand (*vand fra befæstede og tagarealer til søer, åer mv. Risiko for forurenende stoffer*)

Udledning af spildevand (*Hvordan håndteres spildevand, uden for eks. kloakpland*)

Ressourceanvendelse

Hvordan tager planen hensyn til forbruget af nedennævnte ressourcer, herunder undgåelse af spild og overforbrug?

Arealforbrug

Energiforbrug

Vandforbrug

Produkter, materialer, råstoffer

Kemikalier, miljøfremmede stoffer

Affald, genanvendelse

Befolkning

Sikkerhed og sundhed (*Er arbejdsmiljøet prioriteret i planen*)

Svage grupper (*f.eks. handicappede og adgangsforhold*)

Materielle goder (*f.eks. detailhandel, offentlig transport*)

Brand, eksplosion, giftpåvirkning (*Er risikoforhold vurderet?*)

Trafik

Sikkerhed/tryghed (*Påvirkes trafiksikkerheden, herunder oplevelsen af trygheden i trafikken?*)

Energiforbrug (*Hvad betyder ændringerne for udviklingen i energiforbruget?*)

Trafikmønstre (*påvirkes trafikmængden og behov for trafik for privatbiler, offentligtransport, cykel?*)

Støj (*Ændres belastningen fra trafikstøj, tages der så hensyn til omkringboende og hvordan?*)