



Kerteminde
Kommune



Lokalplan 252

Viby en landsby på Hindsholm



Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde

Tlf. 65 15 15 15
www.kerteminde.dk
miljo-og-kultur@kerteminde.dk



Læsevejledning

En lokalplan er en fysisk plan, der fastlægger de fremtidige forhold indenfor lokalplanens område. Lokalplanen består af bindende retningslinier og kan f.eks. indeholde bestemmelser om, hvad et område skal anvendes til, hvordan vej- og stisystemet skal udformes, hvordan bebyggelsen skal placeres, hvordan friarealerne skal indrettes og en lang række andre forhold.

I lovbekendtgørelse om planlægning er det bestemt, at der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, og når der skal gennemføres større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten er, at disse dispositioner får en hensigtsmæssig udformning samt sammenhæng med anden planlægning og eksisterende bebyggelse. En lokalplan kan også have til formål at bevare eksisterende byggeri og beplantning.

Tekst placeret i grå kasser i indledningen indeholder vejledende oplysninger om lokalplanen samt dens offentliggørelse og vedtagelse.

Der opstilles bindende bestemmelser, som er gældende for lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser er angivet med §-tegn i overskriften og opstillet i punktform i grå kasser, jf. eksemplet til højre.

Tekst, som ikke er omgivet af en grå kasse i lokalplanens bestemmelsesdel, er ikke udtryk for bindende bestemmelser, men er en uddybning af disse. En sådan tekst tjener til fortolkning og forståelse af lokalplanens bindende bestemmelser.

Lokalplanens illustrationer er bindende i det omfang, der henvises hertil i lokalplanens bestemmelser. Herudover har lokalplanens illustrationer til hensigt at give en forståelse af lokalplanens bestemmelser og være til inspiration.

Sidst i lokalplanen findes en række bilag. Disse bilag tjener til en forståelse af og dokumentation for de bagvedliggende undersøgelser, der er gennemført i forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, herunder dokumentation for lokalplanens overholdelse af lovmæssige krav og sammenhæng med anden planlægning. Det er desuden muligt at få en mere generel forståelse

se af lokalplaner og deres retsvirkning samt forholdet mellem lokalplaner og kommuneplaner.

§ 1 Overskrift

1.1 Lokalplanbestemmelse

1.2 Lokalplanbestemmelse

Layout - bindende bestemmelse.

Billederne i publikationen er taget af;

Charles Nielsen, Martofte
Richard Rasmussen, Kerteminde
Bjarne Friis Helsinghof
Finn Grandt-Nielsen
Eigil Nikolajsen, Østfyns Museer
Fyns Amt
Studerende fra Kunstakademiets Arkitektskole
Kerteminde Kommune

Historiske tekster er leveret af Viby Sogns Lokalhistoriske arkiv.



Indholdsfortegnelse

Indledning.....	4
Fremlæggelse og vedtagelse	4
Historien om Viby	6

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	8
§ 2	Område og zonestatus	9
§ 3	Områdets anvendelse	9
§ 4	Udstykning.....	10
§ 5	Bebyggelsens omfang og placering	11
§ 6	Bebyggelsens ydre fremtræden	12
§ 7	Ubebyggede arealer	16
§ 8	Vej-, sti-, og parkeringsforhold	17
§ 9	Skiltning	17
§ 10	Tekniske anlæg.....	18
§ 11	Klima.....	18
§ 12	Servitutter	19
§ 13	Lokalplanens retsvirkninger.....	19
§ 14	Vedtagelsespåtegning	20

Bilag

Kortbilag 1 - Matrikelkort, områdets afgrænsning.....	21
Kortbilag 2 - Fredet og bevaringsværdig bebyggelse.....	22
Kortbilag 3 - Kirke fredningslinje.....	23
Kortbilag 4 - Landskabskort.....	24
Kortbilag 5 - Strukturen.....	25
Kortbilag 6 - Luftfoto	26
Kortbilag 7 - Viby og Måle forbindelsen.....	27

Bilag 1 SAVE registreringer	28
Bilag 2 Vejledning omkring renovering	67
Bilag 3 Belægning og beplantning	70

Bilag 4 - Redegørelse

Miljøvurdering af planer og programmer	71
Forhold til anden planlægning	72

Bilag 5 - Hvad er en lokalplan og en kommuneplan	73
--	----

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

I Kerteminde Kommune har vi to af Danmarks mest velbevarede landsbymiljøer - Viby og Måle.

Viby og Måle har gennem flere årtier været udpeget som landsbyer med særlige kulturarvs værdier. De særlige værdier består bl.a. i landsbyernes struktur, landskabet i og omkring landsbyerne, samt bygningernes arkitektur.

For også i fremtiden at sikre landsbyerne og kulturarven er der udarbejdet en lokalplan for hver af landsbyerne.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at beskytte det helt særlige landsbymiljø - både det enkelte hus samt helheden i landsbyen. Udover Viby Mølle er der 3 andre fredede ejendomme i Viby. Ved ombygning eller renovering af de fredede ejendomme skal Kulturstyrelsen og Kerteminde Kommune inddrages.

Læs eventuelt mere om Viby og Måle på www.vibymaale.visbilleder.dk, hvor det også er muligt at se ældre billeder fra landsbyerne. I Vibybogen, Viby

på Hindsholm udgivet af Det særlige Bygningssyns Sekretariat i 1971, findes mere detaljerede beskrivelser af de ældre bygninger. Viby sogns lokalhistoriske Arkiv udgav i 2011 et tillæg til Vibybogen med en fortegnelse over fæstere og ejere samt deres ægtefæller.



Viby ved udskiftningen i 1798, kopi fra Vibybogen.

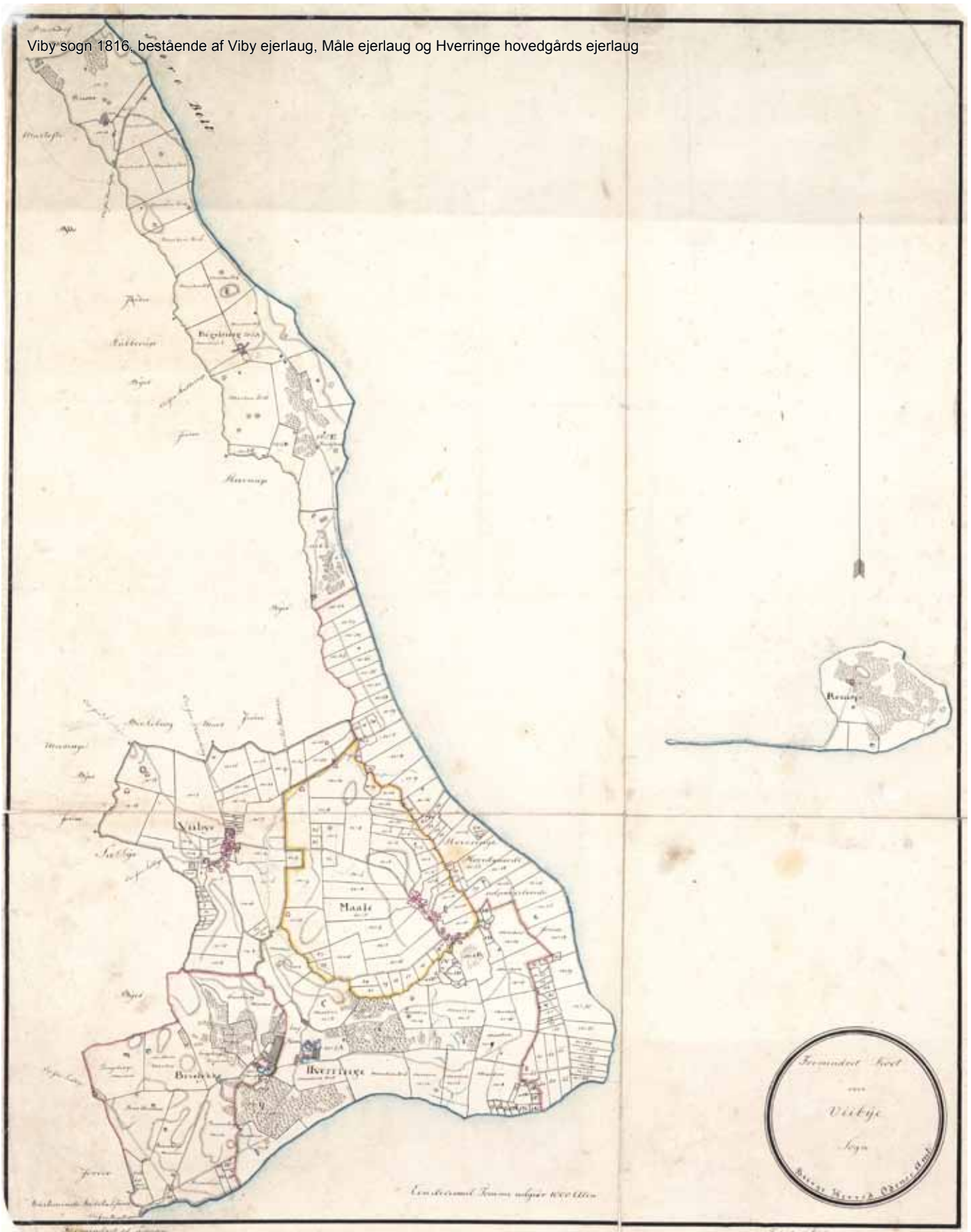
Fremlæggelse og vedtagelse

Forslaget har været fremlagt til offentlig gennemsyn i 8 uger fra den 14. januar til den 11. marts 2014. Kerteminde Byråd vedtog lokalplanen endeligt den 26.06 2014. Godkendelsen blev annonceret i dagspressen den 01.07 2014. Lokalplanen kan ses på Kerteminde Kommunes hjemmeside: www.Kerteminde.dk.

Hvis du har spørgsmål, kan disse rettes til Miljø-og Kulturforvaltningen, Hans Schacksvej 4, 5300 Kerteminde, eller på mail til miljo-og-kultur@kerteminde.dk.



Viby sogn 1816, bestående af Viby ejerlaug, Måle ejerlaug og Hverringe hovedgårds ejerlaug





Vibys historie

Bevaringsplanens område består af landsbyen (inden for byskiltene). Desuden er medtaget en række bygninger på Målebakkevej, som tidligere rummede fælles funktioner for landsbyerne / sognet.

Store Viby hører ligesom Måle til blandt de 24 bedste af de 624 fynske landsbyer, der af Fyns Amt i 1983 blev undersøgt for bevaringsværdier.



Museumsdirektør Svend Larsen og arkitekt Knud Lehn Petersen fotograferer risgårde, 1941.

Ved oprettelsen af det fynske landbygningsmuseum, Den fynske Landsby i Odense, kom bl.a. Viby til at tjene som forbillede for "landsbyens" indretning.

1969 blev Store Viby registreret af et hold elever fra Kunstakademiets Arkitektskole under ledelse af m.a.a. Jens Chr. Varming. To år senere blev deres arbejde udgivet på tryk af Det særlige Bygningssyn i et forsøg på at få startet en fredning af det enestående miljø. Det lokalhistoriske arkiv i Viby har udgivet et tillæg til denne Vibybog, som beretter mere om ejendommene og deres brugere. Vibys gårde blev dokumenteret og undersøgt i forbindelse med Odense Bys Museers gårdprojekt 1986.

Vibys historie

Viby sogn ligger på Hindsholms østside langs med Storebælt. Denne del er ikke ligesom vestsiden af halvøen præget af moderne færdselsårer, og her har ikke været jernbane / stationsbyer. Viby ligger centralt i sit ejerlaug og har udviklet sig på samme sted i omkring 1000 år. Men da der først findes mere detaljerede

oplysninger om fæstere og deres familier generelt fra omkring 1650, betyder det, at der er et historisk slip på 500-600 år for Vibys vedkommende. Viby og Måle er i ældre tid nøjagtigt lige store – 108 tønder hartkorn.

Navnet er fra vikingetiden – afledt af hedensk helligdom, vi og (lands)by. Viby Kirke optræder i historiske kilder fra begyndelse af 1300-årene – dele af selve bygningerne er antagelig ældre. Hovedgårdene, Broløkke og Hverringe optræder med sikkerhed fra midt i 1400-årene. Enkelte gårde og huse samt beboere nævnes fra slutningen af samme århundrede. I 1490 fik godsejer Joachim Knudsen Reventlow tingsvidne, om at de fæstere, "Dannemænd", som bor i Viby, som tjener til Broløkke, aldrig har givet "kongeskat", og de har altid været ugedagsmænd til Broløkke i 40 år og mere. En enkelt gård gik 1514 fra Hindemæe til Ravnholt Gods. I slutningen af 1500- og begyndelsen af 1600-årene nævnes 7 gårde tilhørende Kronen / Staten – de blev administreret fra Eskebjerg (Schelenborg) og Nyborg. Så sent som 1623 havde kongen stadig 4 halvgårde i Viby.

Hverringe købte og mageskiftede en del gårde i Viby i perioden 1578-1584 og 1607 (sammen med kystskoven); i alt nævnes 7 gårde i Kaj Lykkes eje 1660. De blev dog ved hans "fallit" spredt for alle vinde, men kort efter generhvervet af den efterfølgende godsejerfamilie, Krabbe, og gik derefter videre til familien luel.

Også Broløkke var udsat for store ændringer, som kunne mærkes i landsbyen – i form af omlægning af enheder og afgifter. Fra 1691 blev Broløkke drevet sammen med Schelenborg. Og da gården 1730 igen blev solgt som selvstændig ejendom, var fæstegodset stærkt formindsket. Hverringe købte de fleste af Broløkkens ejendomme i Viby 1799 og i 1868 resten af hovedgården.

På kanten af kirkegården lå i hvert tilfælde siden slutningen af 1600-årene Viby Skole – oprindeligt et af Broløkkes bolsteder. Overfor lod samme hovedgårds ejere 1785 opføre et hospital / alderdomshjem for sine fæstere.

Præstegården blev opmålt til udskiftning 1776,



Broløkkens bolsteder 1797 og Hverringes ejendomme 1798. På præstegårdsjorden ligger flere nyere huse, der dog ikke hører til denne plan. Undtagelsen er stedet Enghaven, oprettet ca. 1825 overfor Viby Mølle. Bolstederne blev udflyttet i en blok øst for byen, mens to af Hverringes gårde blev lagt ved senere Taulundsvej.

Enkelte mindre ejendomme blev solgt til selveje fra Broløkke omkring 1800, mens Hverringes gårde først blev solgt i 1870'erne. Godset ejer i dag kun et enkelt hus i byen.

Viby betegnes som en slynget vejby. Bygaden er naturligvis den vigtigste, når det drejer sig om miljø og bevaring, men der er mere at berette om de andre veje,

hvor væksten i nyere tid er sket.

Uden for byen løber Blæsenborg mod landsbyens græsning i Viby Skov. Vejen hører dog ikke med til bevaringsområdet. Den er opkaldt efter et hus på hovedgårdsjorden, Blæsenborg oprettet 1756. I ældre tid udsprang vejen tættere ved landsbyen og forløb ud over marken. Dens nye forløb er op over "Nygydes banke" vinkelret på Målebakkevej. I digerne ses "aftryk" af højryggede agre fra fællesskabets tid. Langs Blæsenborg blev flere af de udflyttede gårde nyanlagt kort før 1803 – tre fra Viby og to fra Måle.





Lokalplanens bestemmelser

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§1 Lokalplanens formål

- 1.1 *At sikre et velfungerende landsbymiljø i Viby.*
- 1.2 *At fastlægge bestemmelser vedrørende materialer, facader, tag- og bygningsform.*
- 1.3 *At sikre at istandsættelse og eventuelle ombygninger af bevaringsværdig bebyggelse sker i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige byggeskik, samt de historiske og arkitektoniske særpræg som den oprindelige bygning repræsenterer.*
- 1.4 *At sikre at ombygninger af bebyggelse, som ikke er bevaringsværdig, sker under særlige hensyn til konteksten og landsbyens helhed.*
- 1.5 *At tillade at der kan indrettes nye funktioner i den eksisterende bygningsmasse, således at den enkelte bygning fortsat kan anvendes i en nutidig sammenhæng.*





§2 Område og zonestatus

- 2.1 *Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnr 1k, del af 1n, 2c, 3a, 3b, del af 3d, 4b, 4d, 4e, 4f, del af 5a, 5c, 6g, del af 7a, 7b, 7c, 7d, del af 8a, 8c, 9a, 9c, 10b, 13c, 14c, del af 15a, 16b, 17b, 20b, 20c, 23a, 24b, 26, 27, 28c, 28b, 28d, 29a, 29b, 31a, 34, 35a, 35b, 36a, 36c, 38, 43a, 43b, 45, Viby By, Viby samt vejlitra 7000c Viby By, Viby, samt alle parceller, der efter d. 1. april 2013 udstykkes inden for lokalplanens område.*
- 2.2 *Lokalplanområdet er beliggende i landzone og skal forblive i landzone, og der vil fortsat skulle søges landzonetilladelse til ændring af bestående forhold.*

Dele af lokalplanområdet er omfattet af en kirkeomgivelsesfredning efter fredningskendelser af 9. marts 1954 - Exnerfredning og 1. september 1983 - kirkeomgivelsesfredning. Fredningens afgrænsning fremgår af kortbilag 3.



§3 Anvendelse

- 3.1 *Områdets anvendelse fastlægges til helårsbeboelse, grønne områder, landbrug, ferie- og fritidsformål, erhverv i form af serviceerhverv, liberalt erhverv og håndværkererhverv.*
- 3.2 *Erhverv kan etableres under forudsætning af, at virksomheden kan etableres indenfor rammerne af den eksisterende bebyggelse, og at virksomheden kan indpasses uden genevirkning for omgivelserne, og at parkering kan ske på egen grund.*

Større udvidelser af virksomheder i landsbyen udenfor den eksisterende bygningsmasse kan ikke finde sted.

Boliger, ferie- og fritidsformål og offentlige formål kan etableres indenfor rammerne af den eksisterende bebyggelse såfremt en eventuel ombygning kan ske i overensstemmelse med lokalplanen.



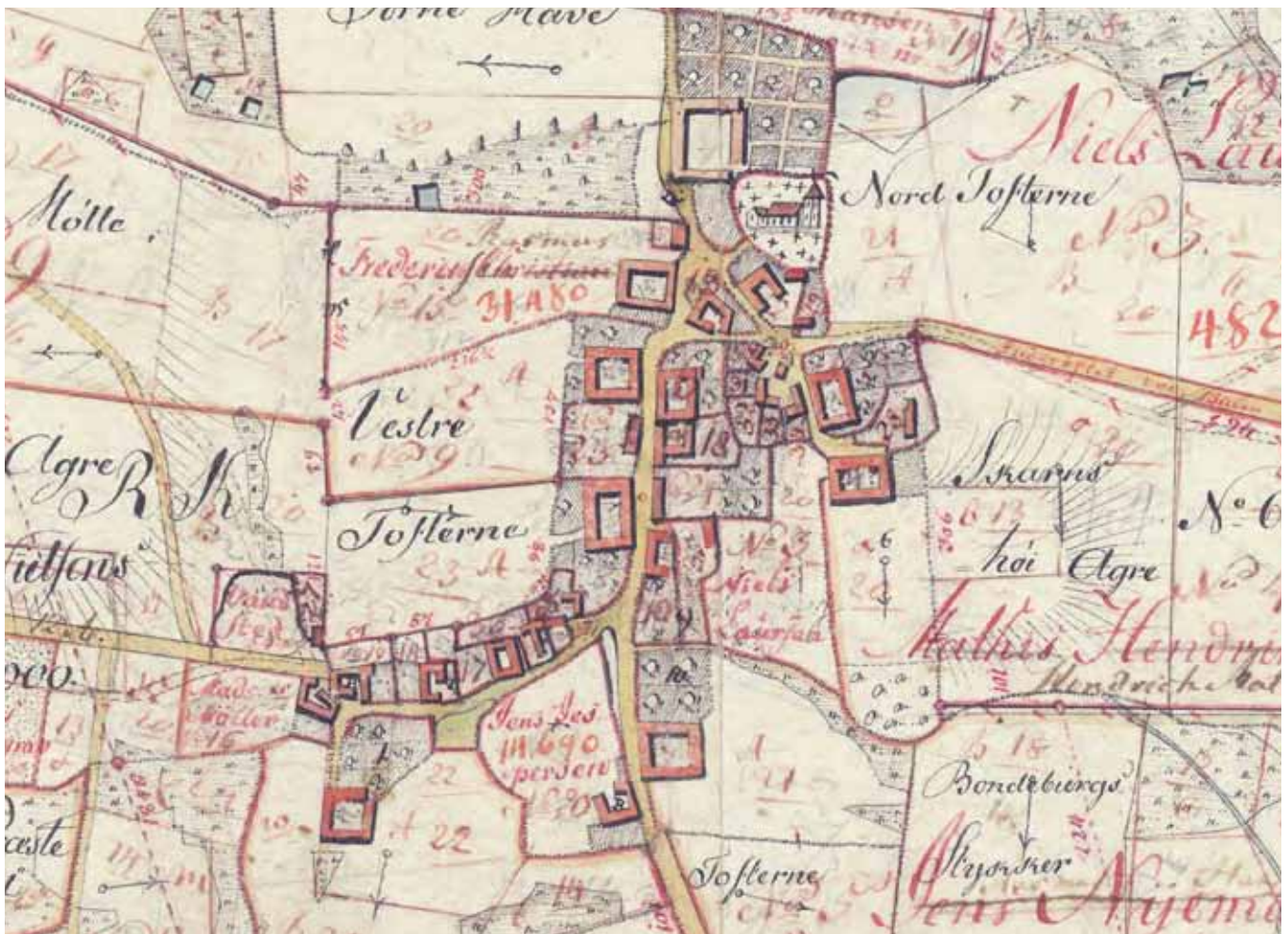
§4 Udstykning

- 4.1 Ved matrikulær udstykning af bygninger skal der vedtages fælles bestemmelser for den udvendige vedligeholdelse af bygningen.
- 4.2 Ved udstykning skal det sikres, at skel og diger i henhold til de historiske kort, jf. kortbilag 5, bevares, og at en evt udstykning følger landsbyens overordnede struktur.

Årsagen til, at der skal vedtages fælles bestemmelser for den udvendige vedligeholdelse, er for at undgå, at ejerne eksempelvis anvender forskellige tagmaterialer eller maler bygningen i forskellige farver, og at ejendommen kommer til at fremstå fragmenteret.

I landzone kan der kun opføres ny bebyggelse i form af huludfyldelse, jf. planloven vedrørende landzone.

Ved en evt. udstykning skal det sikres, at denne ikke går imod, men følger landsbyens struktur.





§5 Bebyggelsens omfang og placering

5.1 *Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.*

5.2 *De bevaringsværdige bygninger er udpeget på kortbilag 2.*

5.3 *De bevaringsværdige bygninger, med bevaringsværdier 1-4, må ikke ombygges udvendigt, udvides ud over eksisterende bygningsmasse eller nedrives uden forudgående tilladelse fra Kerteminde Kommune.*

5.4 *Der må ikke påbygges havestuer, overdækkede terrasser, drivhuse, pavilloner, carporte, garager, skure eller lignende på bevaringsværdig bebyggelse.*

Ved bevaringsværdig bebyggelse skal ovenstående opføres som fritliggende bygninger.

5.5 *Erstatningsbyggeri for bevaringsværdige bygninger skal enten opføres med samme størrelse, placering og form og udtryk og materialer, som den eksisterende bebyggelse havde, eller opføres i henhold til bestemmelserne omkring nybyggeri jf. 5.6.*

5.6 *Opførelse af nybyggeri skal følge landsbyens struktur, typologi og materialer og farver.*

Den typiske typologi er længehuset beliggende ud langs gadelinjen med symmetriske saddeltag eller evt. tag med halvvalm.

Der kan opføres ny bebyggelse, hvor der tidligere har ligget bebyggelse, jf. historiske kort .

Nogle af ejendommene har en højere bebyggelsesprocent end 30, og det betyder dermed ikke, at disse ejendomme skal nedbringe bebyggelsesprocenten. Hvis nogle af ejendommene, som ikke er bevaringsværdige, rives ned, og der opføres ny bebyggelse så, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30%.

Bygningsreglementets bestemmelser vedrørende omfang af småskure, carporte og garager er gældende for hele området.

Der bør tages udgangspunkt i, at parkering og opbevaring af haveredskaber m.m. kan ske i eksisterende bebyggelse på grunden evt. i tidligere avlslænger.

Ved eventuel ønske om opførelse af ny bebyggelse skal der også søges en landzonetilladelse.

Såfremt et bevaringsværdigt hus brænder ned eksempelvis et bindingsværkshus og ikke står til at redde, skal det ikke nødvendigvis genopføres som et bindingsværkshus, da dette også kan fremstå kulisseagtigt og det kan i nogle tilfælde være bedre at bygge nutidigt men tilpasset stedets ånd og typologi. Her vil det være muligt at opføre en bygning efter lokalplanens bestemmelser omkring omkring materialer farver, typologi og hensyn til omgivelserne etc.





§6 Bebyggelsens ydre fremtræden

Hele området

6.1 *For alle bygninger i lokalplanområdet gælder at malede, kalkede og pudsede bygningsdele, som f.eks. facader, vinduer og døre etc., i farvevalg skal fremstå i henhold til jordfarveskalaen.*

6.2 *Udvendige bygningssider må kun fremtræde som murværk i tegl - blank mur, bindingsværk udfyldt med tegl - pudset eller tyndpudsbehandlet, herunder vandskuret, malede eller kalkede.*

Garager, carporte og skure må dog gerne udføres i træ, dog skal træbeklædningen stryges med dækkende farve efter jordfarveskalaen, jf. desuden 6.17.

6.3 *Tage på beboelsesejendomme skal beklædes med strå eller traditionelle røde vingeteglsten uden glansværdi, grå bølgeeternit eller grå pandeplader.*

Der må ikke udføres udhæng bortset fra gesimsløsning, undtaget herfra er stråtage som skal udføres med traditionelt udhæng.

Tage på garager, carporte og udhuse/skure skal beklædes med strå, rødevingetegl uden glansværdi, bølgeeternit eller grå pandeplader.

6.4 *Der må ikke opsættes eller indbygges altaner på bygninger, ligesom der ikke må opsættes udvendige trapper i lokalplanområdet.*

Ved tilbageføring af bevaringsværdige bygninger skal der tages udgangspunkt i husets oprindelige eller ældste dokumenterede udformning.

Se gamle fotos på www.vibymaale.visbilleder

Det, at gamle huse eksisterer i dag, vidner om gedigne materialer og gode håndværkstraditioner, som der skal værnes om.

Årsagen til, at Kerteminde Kommune også skal godkende ændringer ved bebyggelse, som ikke er bevaringsværdig, er af hensyn til landsbyens helhed.



Tag med røde vingeteglsten og halvvalming i gavlen samt perlesten på gårdspladsen.

**Bevaringsværdige bygninger (SAVE værdi 1-4)**

- 6.5 Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i deres oprindelige stil og formsprog. Ved eventuelle ombygninger eller istandsættelser af facader skal der tages udgangspunkt i husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.
- 6.6 Tagform, tagfod og tagdækning skal opretholdes eller genetableres i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg. Dokumenterede afvalmninger skal genskabes.

Huse med stråtag skal ved udskiftning af tagbeklædning igen beklædes med stråtag. Stråtage skal udføres med traditionel udhæng med opskalkning.

Flere ejendomme har gennem tiden udskiftet stråtag med bølgeeternit. Disse ejendomme kan ved udskiftning af tag fortsat anvende grå bølgeeternit eller grå pandeplader.

- 6.7 Eksisterende blank mur skal forblive som blank mur. Ved renovering skal der så vidt muligt anvendes en stenstørrelse og farve, der er i overensstemmelse med det oprindelige anvendte.

Bygninger med blank mur må ikke pudses eller kalkes. Hvor murværket oprindeligt har været pudset og kalket, kan dette tillades ved renovering.

- 6.8 Husenes oprindelige fagdeling skal opretholdes eller genskabes ved facaderenoveringer eller ombygninger. Der må ikke isættes større vinduespartier end de eksisterende, og der må ikke etableres nye murhuller til facadedøre, terrassedøre og vinduer. Oprindelige murhuller må ikke ændres ved udvidelse eller tilmuring.

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

Anvendes til facadefarver i kalk eller kalkvand (s. ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs limfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slamlørve eller kaseinfarve.

Skitse af Søren Vadstrup, Center for Bygningsbevaring i Raadvad, læs evt. mere på;
www.bygningsbevaring.dk



Blank mur - dvs. muren ikke er pudset men fremstår i tegl.



Hvor huset eller dele af huset har ændret anvendelse, kan anden fagdeling tillades i overensstemmelse med bygningens proportionering og facaderytme.

- 6.9 *Udvendige døre i boliger skal have samme proportioner og udseende som de ældste dokumenterede døre tilhørende den oprindelige byggestil og skal udføres i træ som enkelte eller dobbelte fyldingsdøre malet i en farve efter jordfarveskalaen.*

Udvendige døre og porte i udlænger og udhuse skal udføres som revledøre eller almindelige fyldingsdøre i træ malet i en farve efter jordfarveskalaen.

- 6.10 *Vinduer skal have samme proportioner som de ældste dokumenterede vinduer tilhørende den oprindelige byggestil, og vinduer i samme bygning skal have samme højde-bredde forhold.*

Tagvinduer skal udføres i støbejern som traditionelle GVO-tagvinduer. Ovenlysvinduer må kun anvendes i tagflader mod havesiden og ikke ud mod vejsiden

Der må ikke isættes tagvinduer i stråttækte tage.

- 6.11 *Kviste skal holdes mindst tre tagsten fra gavle og minimum tre tagsten fra tagfod og i proportioner og antal tilpasses bygningen og facade takten. Vinduet i kvisten skal være af mindre format end facadens vinduer. Kvistvinduer skal udføres som torammet vindue. Siderne i kviste må ikke udføres med glas.*

Ved stråtag skal kviste udføres med stråtag. Stråtagskviste må højst udføres med et torammet vindue helst med halvrundet form.



Røde Revledøre og pigstensbelagt gårdsplads.



Fyldningsdør og kitfals vinduer



Små tagvinduer, kan de oprindelige bevares er det det bedste ellers kan der som erstatning isættes et GVO-vinduer som er det der minder mest om de gamle tagvinduer.



Kvisten må af tekniske og æstetiske grunde aldrig have lodrette sider, og stråtag og sider skal være jævnt afrundede og løbe jævnt ned i stråtaget således, at den fremstår som en del af taget.

Den samlede bredde for tagvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.

- 6.12 *Skorstene må ikke nedtages, men skal vedligeholdes, opsættes og placeres i overensstemmelse med husets oprindelige byggetradition.*

Nye skorstene skal være murede og føres op i tagryggen, udføres med sokkelbase, skaft, gesims og have samme overflade som husets facade. Skorstene skal inddækkes ved, at tagmaterialet føres op under skorstenens sokkel. Ved skorstene i tegltage skal teglsten føres ind under soklen, og der skal fuges med mørtel mellem skorstenssokkel og tagsten.

Øvrige bygninger

- 6.13 *Øvrige bygninger, jf. kortbilag 2, skal ved ombygninger udføres så der kan opnås en arkitektonisk helhed med de eksisterende bevaringsværdige omgivelser. Til facader og tagflader skal der så vidt muligt anvendes de materialer, der oprindeligt er anvendt i området.*
- 6.14 *Nye bygninger skal ved proportion, højde, dybde og taghældning tilpasses de bevaringsværdige nabobygninger.*
- 6.15 *Facader skal enten opføres i blank mur, pudsede, kalkede eller malet i en farve efter jordfarveskalaen.*
- Vindueshuller skal ved størrelse, takt og pla-*

cing tilpasses stedets arkitektur og byggetradition og må ikke have en bredde, der er større end højden. Vinduer skal fremstå opsprossede.

Vinduer og døre skal udføres af træ og fremstå malede i jordfarveskalaen.

- 6.16 *Tage skal have en taghældning mellem 40 og 55 grader udført som saddeltag, med halvvalm eller med 3/4 valm. Gavle skal fremstå i samme materiale som facaden.*

Til tagbeklædning skal der anvendes rød vingetegl, grå bølgeeternit, grå pandeplader eller strå.

Skorstene skal udføres som murede med sokkelbase, skaft, gesims og føres op i tagryggen.

- 6.17 *Mindre bygninger såsom garager, carport, skure og lignende skal i materiale- og farvevalg harmonere med hovedhuset og visuelt underordne sig dette, og må ikke have en højere taghældning end hovedhuset.*

Der skal anvendes materialer og farver, som er anvendt i området, for at bygningen ikke fremstår fremmede for området.

Der kan som udgangspunkt ikke opføres ny bebyggelse i landsbyen. Men der er også bebyggelse, som ikke er bevaringsværdig, og nedrives en af disse bygninger med et ønske om at opføre en ny bolig, skal det som minimum ske efter bestemmelserne under øvrige bygninger.

Såfremt det er muligt bør mindre småbygninger placeres bagved hovedhuset, eller således at de er mindst muligt synlige fra offentlig vej.



§7 Ubebyggede arealer

7.1 Der må ikke foretages ændringer af de beskyttede jord- og stendiger.

7.2 Der må maksimalt foretages terrænreguleringer med + / - 0,5 meter i forhold til naturligt terræn af hensyn til de landskabelige værdier.

7.3 Hegn skal etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn bag det levende hegn. Ved nyetablering skal hegn placeres min. 20 cm bag skel.

7.4 Havearealer må maks befæstes 30%.

7.5 Ekisterende pigstensbelægninger skal bevares.

7.6 Gårdspladser, indkørsler og lignende skal befæstes med pigsten, brosten, perle- og ærtesten, grus, stenmel eller tilsåes med græs, jf. bilag 3 belægning og beplantning.

Langs husmure ved bygninger med stråtag kan der sættes pigstensbelægning med fald væk fra huset.

7.7 På ubebyggede arealer må der ikke ske langtidsopbevaring af kølbåde og motorbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer.

Ved langtidsopbevaring forstås mere end 14 dage.

Landskabet på Hindsholm er utroligt sårbart og fint og isærdeleshed også omkring Viby. Beplantningen er også en utrolig vigtig del af miljøet og derfor bør større enkelt stående træer såvidt muligt bevares ligesom der bør anvendes paltematerialer som passer til stedet som eksempelvis, tjørn, avnbøg, stensætninger med beplantning, nødehegn etc., jf. også bilag 3 med billeder af eksempler på beplantning og belægnings typer og se også www.plantevalg.dk

Traditionelle parcelhus beplantning som eksempelvis ligustehæk bør undgås da det ikke harmonerer med stedets særlige miljø.

Som udgangspunkt skal terrænregulering undgås. Sker der evt. afgravning eller påfyldning må det ikke foretages nærmere skel end 1 m, og hældningen af det fremtidige terræn må ikke være større end 1:1,5.





§8 Veje, stier og parkering

- 8.1 *Vejføringer indenfor lokalplanområdet bevarer i deres nuværende linjeføring som vist på kortbilag 2.*
- 8.2 *Der må kun etableres en overkørsel (ind/udkørsel) pr. ejendom.*
- 8.3 *Parkering skal ske på egen grund, herunder også erhvervsrelateret parkering.*
- 8.4 *Eksisterende stier skal bevares, og der kan etableres nye stier inden for lokalplanområdet.*

§9 Skiltning

- 9.1 *Husnummerering må i talstørrelse eller plade ikke overstige 15 x 15 cm. Navneskilte på boliger må i bogstaver og plade ikke overstige 15 cm i højden og 30 cm i bredden.*

Skiltning for virksomheder – herunder udlejning – kan opsættes som fritstående skilte, som ikke må overstige 30 x 90 cm i liggende format med en overkant maks. 1,0 m over terræn. Der må ikke opsættes skiltepyloner, eller lignende.

Skiltning må ikke være belyst indefra og må alene belyses udefra med en læseafstand på maks. 5 m.

Færdsels tavler og lignende er undtaget fra ovennævnte bestemmelser, da de er omfattet af vejloven.



§10 Tekniske anlæg

10.1 Solfangere og -celler må ikke opsættes på bygningssider og -tage, der er synlige fra offentlig vej. Alternativt kan de placeres på jorden, såfremt de ikke er synlige fra offentlig vej.

Paraboler må ikke være større end 1 meter i diameter.

Der må ikke opsættes antennemaster, vindmøller, husstands vindmøller og lignende indenfor lokalplanområdet.

10.2 Alle forsyningsledninger og kabler skal fremføres under jord.

10.3 Såfremt beholdere, stativer og lignende til dagrenovation og affald er synlige fra offentlig vej, skal de afskærmes af beplantning.

Uanset ovenstående skal de altid placeres, så de overholder det til enhver tid gældende affaldsregulativ.

§11 Klima

11.1 Eksisterende materialer såsom træ, tegl etc. skal genanvendes, såfremt det er muligt.

11.2 Eksisterende kitfals vinduer skal, såfremt det er muligt, renoveres og genanvendes.

De kan på indersiden forsynes med en forsatsramme med energiglas.

11.3 Ved havearealer må der af hensyn til ned-sivning af de stigende nedbørsmængder ved ekstremregn, maksimalt være en befæstigelsesgrad på 30%.

Afledning af regnvand skal håndteres internt på egen grund.

Ældre, traditionelt byggede ejendomme blev opført af solide materialer til at kunne »tåle at stå udenfor« i mange hundrede år, og godt vedligeholdte huse vil kunne stå i mange hundrede år endnu. Ud fra en bæredygtighedsbetragtning er det mere energivenligt at istandsætte og genanvende end at udskifte med helt nyt og bygge nyt. Det eksisterende hus repræsenterer en betydelig mængde allerede brugt energi, som således ikke behøver at blive brugt én gang til.

Undersøgelser fra DTU har vist, at gamle kitfalsvinduer forsynet med forsatsvinduer med energiglas er mere isolerende end termoruder. Termoruder punkterer og forgår, hvorimod kitfalsvinduer kan holde i hundredevis af år, hvis de vedligeholdes rigtigt. Desuden harmonerer kitfalsvinduer langt bedre med de gamle bindingsværksejendomme i forhold til nye termoruder.



§12 Servitutter

12.1 Der er ikke ved gennemgang af tingbogen fundet tinglyste servitutter, som er uforenelige med lokalplanen.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1 Ejendomme, der er omfattet af planen, må 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 ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

13.2 Kerteminde Kommune kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En lokalplan medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold, men når ejeren / brugeren selv ønsker at ændre en bestående tilstand, skal det gøres i overensstemmelse med lokalplanen.

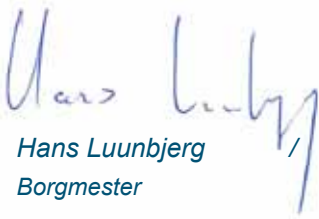
Dispensation kan kun meddeles efter forudgående naboorientering, medmindre Kerteminde Kommune skønner, at en forudgående orientering er af underordnet betydning for de personer og foreninger, der efter bestemmelsen normalt skal orienteres, jf. § 20 stk. 2 i planloven.



§14 Vedtagelsespåtegning

I henhold til planlovens § 27 vedtages lokalplan 252 endeligt, Kerteminde Byråd den 26. juli 2014.

På Byrådets vegne

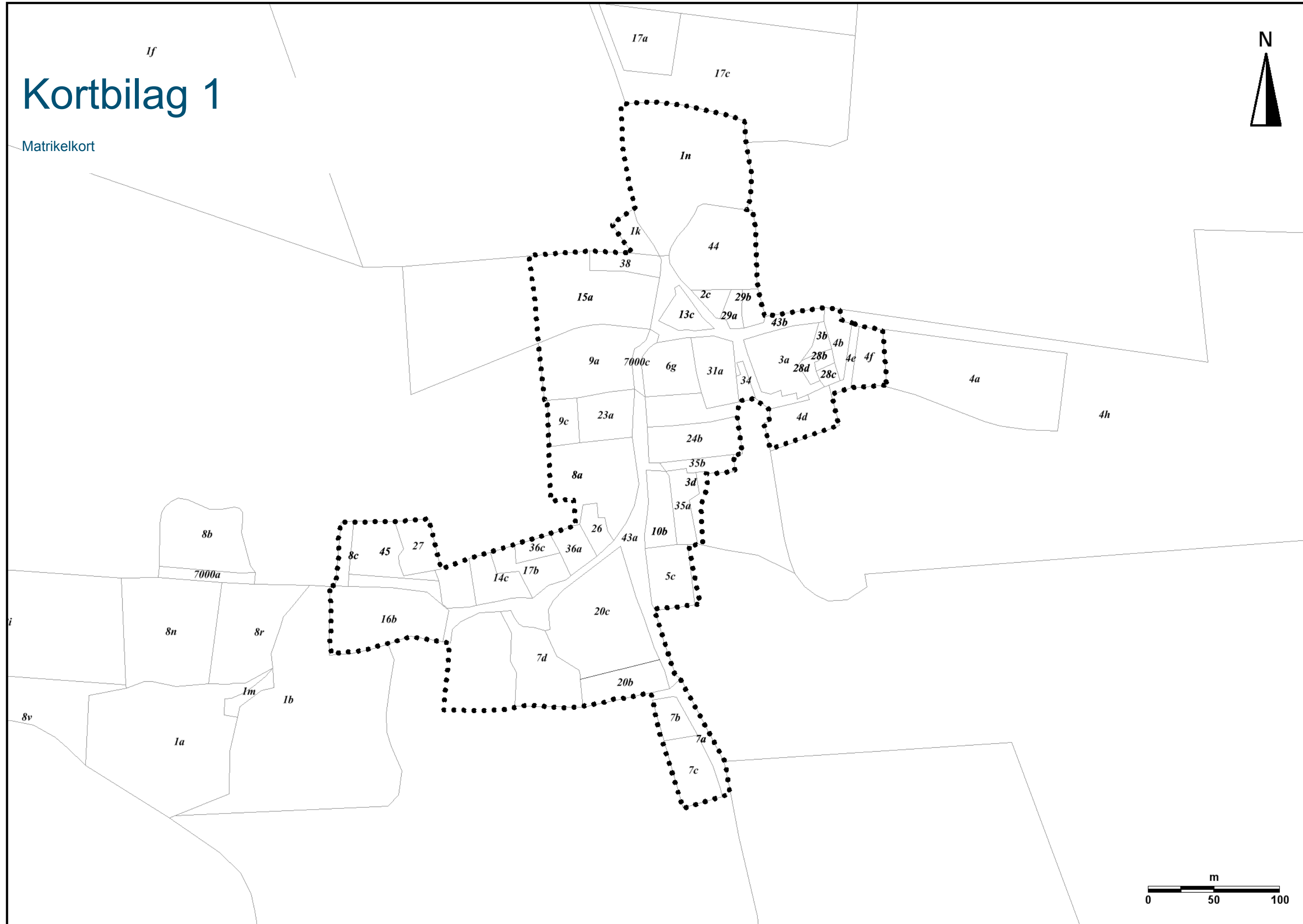

Hans Luunbjerg
Borgmester


Tim Jeppesen
Kommunaldirektør



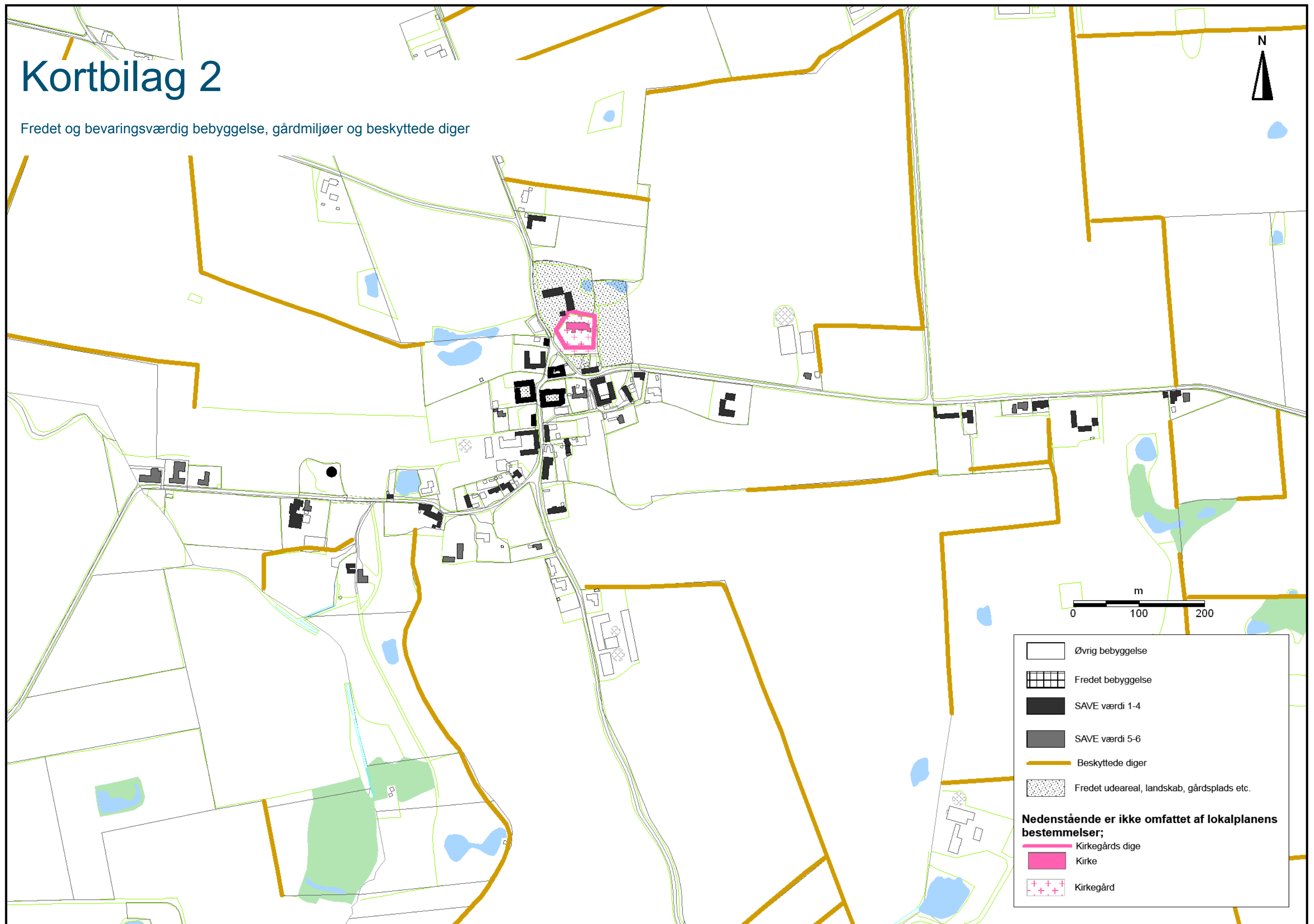
Kortbilag 1

Matrikelkort



Kortbilag 2

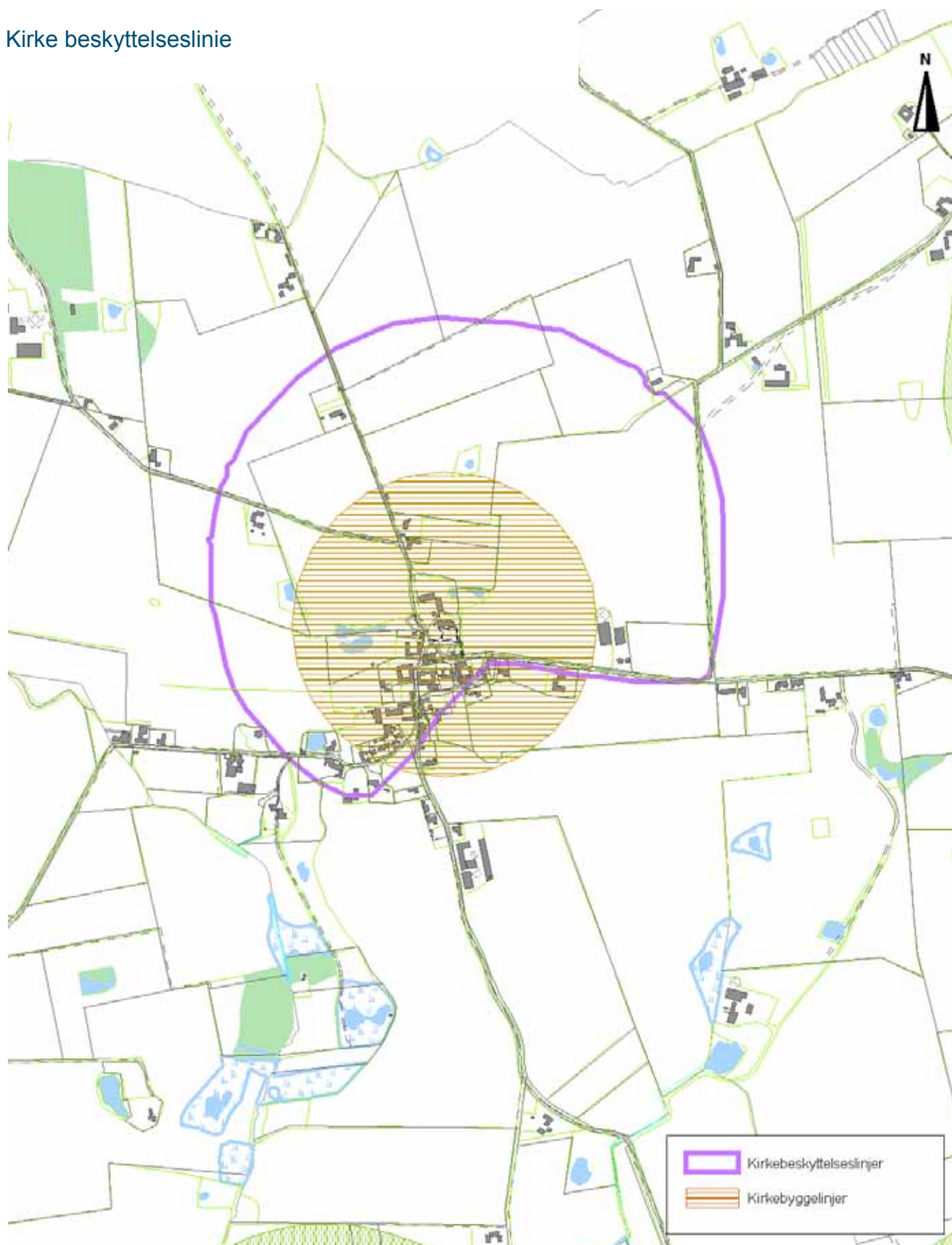
Fredet og bevaringsværdig bebyggelse, gårdmiljøer og beskyttede diger





Kortbilag 3

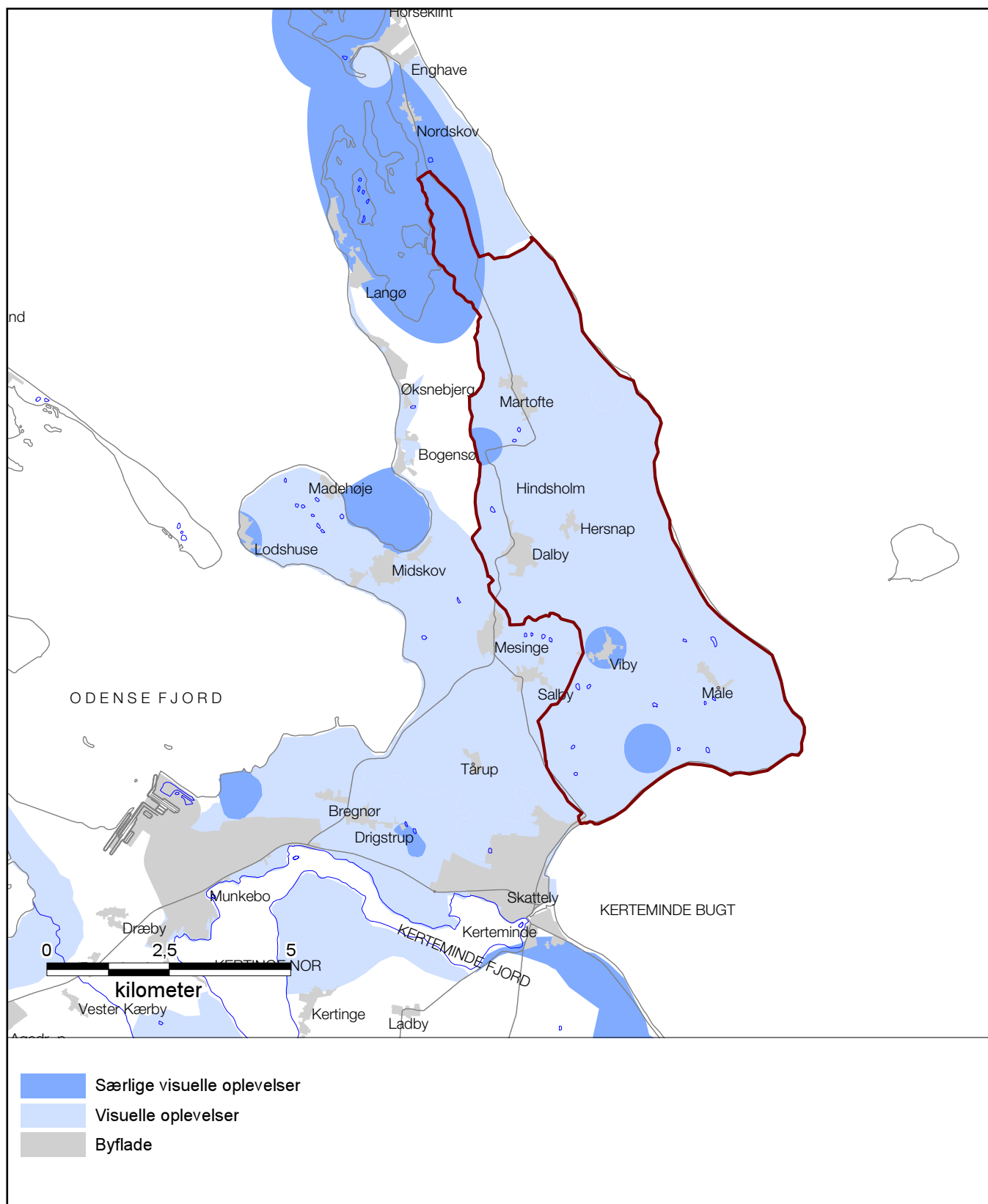
Kirke beskyttelseslinie





Kortbilag 4

Landskabelige visuelle forhold





Kortbilag 5

Strukturen 1809-1851 vs strukturen 2013





Kortbilag 6

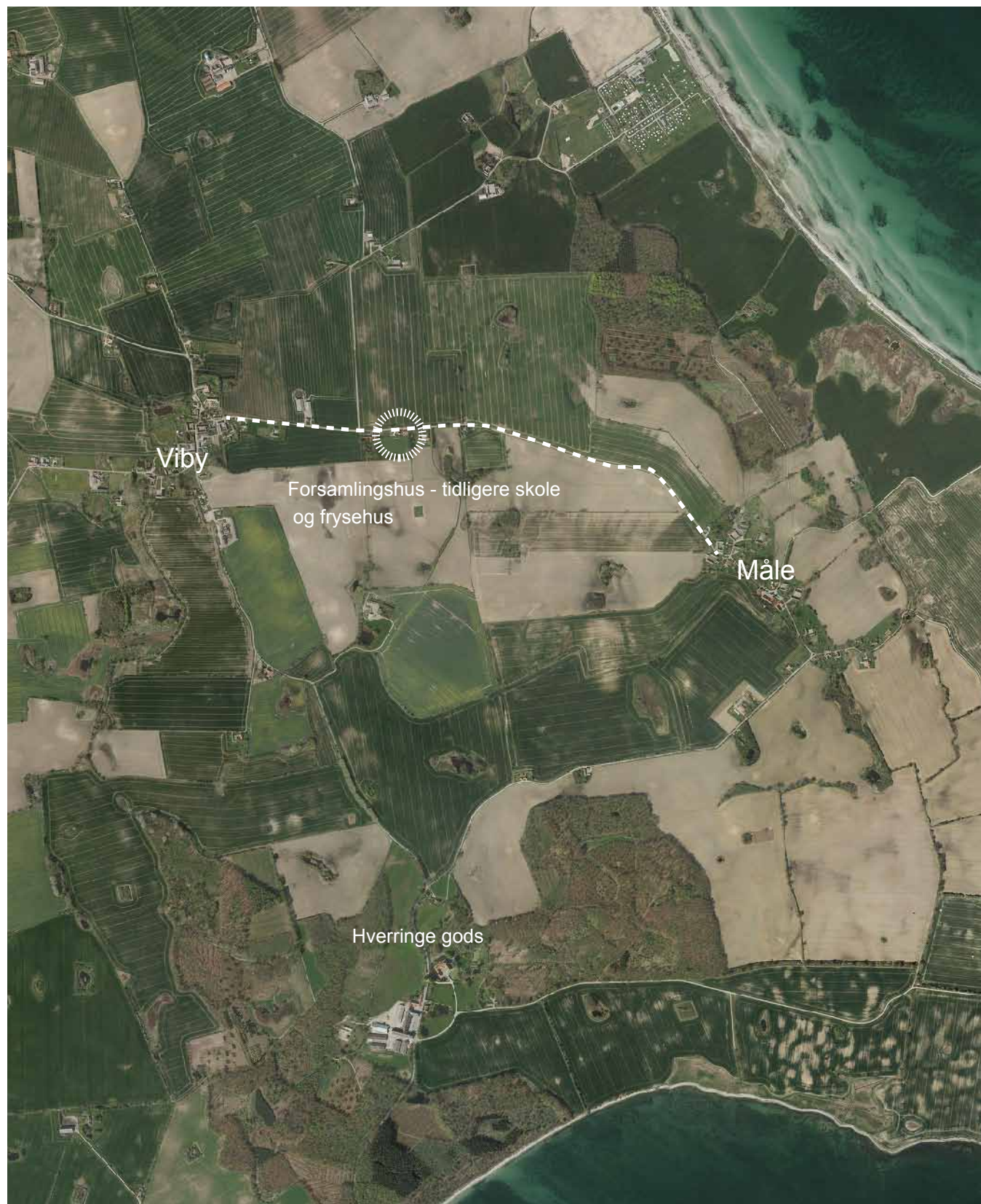
Lufffoto 2013, 1:5000





Kortbilag 7

Viby og Måle, 1:20000





Bilag 1 SAVE registreringer

I 2011 blev der foretaget en SAVE-registrering af bygningerne i Viby og Måle i et samarbejde mellem Center for Bygningsbevaring Raadvad, studerende fra Kunst Akademiets Arkitektskole og Kerteminde Kommune. Registreringen omfattede de ejendomme, der ikke er ejet af Hverring, idet godset ved Jørgen Overbys tegnestue tidligere har fået lavet en SAVE-registrering af godsets ejendomme.

Registreringerne er med til at danne grundlaget for lokalplanerne for henholdsvis Viby og Måle.

SAVE er en forkortelse af 'Survey of Architectural Values in the Environment', som oversat betyder kortlægning af arkitektoniske værdier i bygninger og bymiljøer. SAVE er en systematisk observationsmetode, hvorefter husene kortlægges med hensyn til:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Vedligeholdelsesstand
- Originalitet

Man ser altså både på det enkelte hus og på den sammenhæng, det indgår i, når huset vurderes. På baggrund af SAVE-observationerne tildeles huset en samlet bevaringsværdi, som angiver, hvor bevaringsværdigt et hus er på en skala fra 1-9:

Karaktererne 1-3 gives til huse med høj bevaringsværdi

Karaktererne 4-6 gives til huse med middel bevaringsværdi

Karaktererne 7-9 gives til huse med lav bevaringsværdi

Arkitektonisk værdi

Arkitektonisk værdi vedrører huset som helhed. Der ses på husets proportioner, og om det er harmonisk og

konsekvent opført inden for sin stilart. Huset kan f.eks. også være et særlig unikt eksempel på en ny byggestil eller have en særlig konstruktion.

Kulturhistorisk værdi

Her har det betydning, hvis huset er et godt eksempel på en lokal byggetradition, enten indenfor en bestemt stilart eller en særpræget anvendelse af materialer. Det kan det også være væsentligt, hvis huset har en særlig historisk betydning, om det tilbage i tiden har haft en betydning for lokalområdet, en særlig funktion osv.

Miljømæssig værdi

Den miljømæssige værdi fastsættes ud fra husets sammenhæng med de omkringliggende boliger og bygninger. Om huset er med til at understrege eller give et kvarter eller et område et særligt præg.

Originalitet

Originaliteten bedømmes både ud fra, om huset står med sit oprindelige udtryk, og i hvilken stand det er. Huset kan godt være istandsat, men det har betydning, om istandsættelsen og eventuelle ændringer understreger husets originalitet.

Tilstand

Husets tilstand indgår også i den samlede vurdering. Det er en konstatering af, om huset er vedligeholdt eller forsømt.



Viby Bygade

Hovedgaden fra kirke, præstegård og hospital gennem byen mod Hverringe via Maimosevej. I den modsatte ende fortsætter gaden i vejen Mamrelund. Fra hovedgaden løber Målebakkevej mod øst og Rødsbækvej mod vest.

En del af hovedgaden er kroget og smal. Bygninger og stengærder danner afgrænsning. Sammen med enkelte usædvanligt gamle bygninger (med rod i 1700-årerne) – især i den centrale del, har dette været med til at bevare et præg fra fællesskabets tid, da kvæget blev drevet til fælles græsning uden for byen. De større gårdes bindingsværk er dog overvejende fra den allerseneste periode – nogenlunde sammenfaldende med Vibys salg til selveje.

I en af gårdene blev 1901 indrettet brugsforening. Overfor lå byens sprøjtehus opført i 1865.



Viby Bygade 1999

Viby Bygade 1923





Viby Bygade 2 - tidl. Brugs, matr. 10b

Fæstegård under Kronen 1664 (gavebrev til sognepræst Jonas Lauritzen 1632) tilhørte derefter en kort tid generalproviandtimester Hans Willumsen og medinteressenter - mageskiftet med Hverringe i 1683, selveje 1908, landbrug nedlagt 1909.

Viby Brugsforening fra 1901, fik skøde 1919 - ophørt 1981. De nye bygninger er fra 1912 og senere.

Ejendommen er den tidligere brugsforening, der fortæller om andelsbevægelsen et vigtigt kapitel i landsbyens historie.

Bygningsvolumen er ændret en del gennem tiden. Oprindeligt var det en bindingsværksbygning, da brugsforeningen blev etableret i 1901. Den blev nedrevet engang før 1915, og bygningen, som ses på det anden nederste billede, blev opført. Der blev senere behov for at udvide, og naboejendommen blev revet ned, så brugsen kunne udvide i 1948. Sidenhen er taskekvesten fjernet, og der isat tagvinduer, og facaderne er ændret fra røde teglsten til vandskuret murværk.

Bygningen har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter. Bygningen ligger helt ud til gadelinjen og er rumdannende i samspil med de øvrige bygninger langs Viby Bygade.



Viby Bygade 2, 2010



Viby Bygade 2, 1981



Viby Bygade 2, 1915-1920



Viby Bygade 2, 1914



Viby Bygade 4 - mart. 35a

Husmandshus under Broløkke, solgt til selveje 1804. Det ældre hus' jordlod blev delt 1843/48 og et nyt hus blev opført på den sydlige parcel, der hvor Viby Bygade 6 ligger i dag.

Begge bygninger, boligen samt udhuset som ligger i forlængelse af boligen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Ejendommen har tidligere haft stråtag, men har i dag bølgeeternit.



Viby Bygade 4, 2011



Viby Bygade 4, 1969

Viby Bygade 6 - matr. 35b

Husmandshus. Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.



Viby Bygade 6, 2011



Viby Bygade 6, 1967



Viby Bygade 7 - Møllergård, matr. 8a

Fæstegård under Hverringe fra før 1663, købt til selveje i 1886 og sammenlagt med matr. 5a i 1889. Ved udskiftningen blev jorden samlet vest for byen. Fra gården er udstykket den nye vejrmølle, den nye smedje (8n) samt et antal huse (bl.a. 8c) og det tidligere Rødsbæk Andelsmejeri.

Stuehuset er opført 1844, kostalden i 1865 og laden mod bygaden i 1857. De øvrige gamle bygninger er fra 1890'erne. Maskinhuset er fra 1975 og svinestald fra 1976.

Ejendommen har tidligere haft stråtag, men har idag bølgeeternit.

Ejendommen har funktion som landbrugsejendom og har i den forbindelse fået opført flere nyere driftsbygninger.

Stuehuset og længen ud mod gaden har en bevarelsesværdi på 2, og længen mod nord har en bevarelsesværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.





Viby Bygade 8 - matr. 24b

Fæstehus under Hverringe opført i 1802/03 på tomten af den udflyttede Tavlundgård, solgt til selveje i 1926.

Den forrige ejendom var en fæstegård under Hverringe, udflyttet i ca. 1802 til Tavlundsvej og kaldet Tavlundgård – købt til selveje 1880. Jorden blev ved udskiftningen samlet omkring den nye gård.

Bygningsformen er stort set intakt der er dog senere opført en nyere driftsbygning mod øst, som ikke er bevaringsværdig. Vinduer, døre og skorsten er ændret både i materialer og farver. Stråtaget er udskiftet med bølgeeternit. De oprindelige kitfalsvinduer er udskiftet med termovinduer, og der er opsat et nyere plademateriale på gavlen. Fagdelingen fremstår uændret i nogle af fagene længst mod syd er tidligere døre udskiftet med vinduer.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.





Viby Bygade 9 - Muushuset, matr. 23a

Fæstehus / lejehus under Hverringe, opført 1802-1803 på tomten af den udflyttede Kastelsgård (12a).
- Tilhører endnu godset. Opkaldt efter en beboer, styrmand Jørgen Muus, der levede 1842-1920.

Den forrige ejendom var en fæstegård under Hverringe, udflyttet ca. 1802 til Kastelsvej og købt til selveje 1880. Jorden blev efter udskiftningen samlet omkring den nye gård.

Bygningsformen er stort set intakt, og huset har bevaret den oprindelige vinduesopdeling. Bindingsværket er ændret ved vippeporten, som virker dominerende på huset. Huset har bevaret kitfalsvinduer.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter. Bygningen er rumdannende langs med gadelinien.



Viby Bygade 9, 2010



Viby Bygade 9, 1990'erne

Viby Bygade 11 - matr. 9c

Det er en fin gedigen bebyggelse som formentlig oprindeligt har fremstået i blank mur og sidenhen er pudset. Ejendommen er opført i 1917 som aftægtsbolig til Viby Bygade 7.

Bygningen kan ikke ses fra gaden, da den ligger tilbagetrukket fra gadelinjen bag anden bebyggelse.

Bygningen har en bevaringsværdi på 5. Bygningen er ikke en del af den helt gamle landsbybebyggelse.



Viby Bygade 11, 2010



Viby Bygade 12, matr. 6g

Bolig- og kursusejendom. Tidl. fæstegård under Kronen til 1664, tilhørte derefter en kort tid general-proviantmester Hans Willumsen og medinteressenter. Af Kronen mageskiftet med Hverringe 1683 og solgt til selveje 1901. Ved udskiftningen blev jorden samlet syd for byen. Landbruget udflyttet 1966 til Maimosevej 168.

Stuehuset har en kerne fra kort efter 1700-årenes midte, udlængerne er fra 1800-årene. Fredet 1990 og efter en forfaldsperiode gennemgribende restaureret 1998-2000 for "Den selvejende institution Viby Bygade 12" og betalt af Skov- og Naturstyrelsen.

Ejendommen er en af Vibys helt gamle firlængede gårde - som fremstår meget intakt. Gårdanlægget med pigstensbelægninger samt stengærdet er også fredet.

Ved renovering eller ombygning skal der søges til-ladelse hos Kulturarvsstyrelsen.



Viby Bygade 12, 2011



Viby Bygade 12, 2010



Viby Bygade 12, 1969
Viby Bygade 12 - Store Viby på Hindsholm 1969



Viby Bygade 13 - Sognefogedgården, matr. 9a

Fæstegård under Hverringe, købt til selveje 1880. Ved udskiftningen blev jorden samlet nordvest for byen. Et par huse på Kastelsvej udstykket 1925.

Stuehuset er opført 1846, laden (mod bygaden) 1886, stalden er fra 1867 og den sidste længe antagelig ældre.

Ejendommen blev fredet i 1990. Det er en af Vibys helt gamle firlængede gårde - som fremstår meget intakt. Foruden bygningerne er gårdanlægget med pigstensbelægninger samt stengærdet også fredet i 1989.

Ved en hver renovering eller ombygning skal der søges tilladelse hos Kulturarvsstyrelsen.





Viby Bygade 16 - matr. 13c

Fæstehus under Broløkke, solgt til Schelenborg 1690, igen under Broløkke. ca. 1728, bolsted solgt til Hverringe 1804 og til selveje 1880.

Det lille sammenbyggede, firelængede gårdanlæg (1826 med senere ombygninger), den brolagte gårdsplads, stengærdet af marksten mod vejen ud for haven og den stensatte brønd nord for gården er fredet i 1990. Udv. 2008.

Brønden har været afgørende for gårdens drift, og den indgår derfor som en væsentlig del af gårdens samlede kulturmiljø.

Stengærde af marksten mod vej og den brolagte gård er også fredet.





Viby Bygade 18 - Kirken, matr. 44

Den oprindelige del af kirken er opført 1340 af munkesten på dobbeltsokkel af granit i den romanske periode og består af romansk skib med gotisk midtparti og sengotisk langhuskor samt vestparti, våbenhus og gravkapel i syd. Omkring 1760 fik kirken over sakristiet et tårn i bindingsværk med valmtag og lille spåntækket spir. Midt i 1800-tallet kom en tilbygning med kuppeltag med mørk kobberbelægning syd for tårnet, kun tilgængeligt udefra. Det er et gravkapel for familien Juel, Hverringe, fra 1800-tallet. Under østpartiet er der en lukket gravkælder. Kisteplader derfra hænger i våbenhuset.

Kirkens indre blev gennemgående restaureret i 1895 under ledelse af arkitekt Viggo Dahl, og altertavle, prædikestol og stolestader stammer fra denne restaurering.

I kirken findes kalkmalerier, der sandsynligvis stammer fra 1575–1600, men de bibelcitater, der ses på billedet af kirkens indre, stammer fra 1895.

Alterbilledet viser korsnedtagelsen er malet af C.A. Lorenzen 1820.

Den romanske døbefont i granit med dåbsfad af messing er fra omkring 1575.



Viby Bygade 18, 2010



Viby Bygade 18, 1966



Viby Bygade 19 - matr. 15a

Fæstehus under Broløkke, solgt til Schelenborg 1690, igen under Broløkke ca. 1728, bolsted solgt til Hverringe 1804 og til selveje 1880. Ved udskiftningen blev jorden samlet nord for byen. Den blev solgt til naboen, Sandbjerggård og senere mageskiftet med 6a. Stuehuset rummer ligesom genboen (Viby Bygade 12) en kerne fra 1700-årene. De øvrige bygninger er yngre. Hele gården blev ombygget i 1912.

Bygningen har en bevaringsværdi på 1, det er en meget vigtig bygning i samspillet med Bygaden og kirken, som helhed en velbevaret og karaktergivende del af landsbyens ældre gårdbebyggelse. Oprindeligt 4 længer, 3 af længerne står tilbage.





Viby Bygade 21 - Viby Hospital, matr. 38

"Stiftelse" 1780/85 (kgl. konfirmeret fundats af 1.12.1786 tinglæst 16.12.1822) af brødrene Søren Jørgensen (ejer af Broløkke, levede 1725-1791) og Rasmus Jørgensen (f.hv. forpagter på Nislevgård) for fire fattiglemmer fra godset. De oprindelige fire lejligheder blev 1880/1900 slået sammen til to. Vist nok overtaget af Hverringe 1868 (administreret af bestyrelsen for "Legat for værdige og trængende i Viby Sogn") og solgt til Viby kommune 6.7.1932. I privat eje fra 1978.

I 1785 opførte brødrene Søren og Rasmus Jørgensen på Broløkke dette lille bindingsværkhus med et grundplan på 73 m² til fire lemmer.

Der var oprindeligt fire små lejligheder i huset, men med tiden er indretningen blevet ændret, så huset matcher beboernes behov.

Viby Hospital er en tidligere ejendom for gamle og syge mennesker.

Hospitalet er fredet. Senest restaureret 2007-2008 og suppleret med et nyt baghus i stil med selve hospitalet. Baghuset er ikke bevaringsværdigt, da det som nævnt er nyopført.



Viby Bygade 21, 2010



Viby Bygade 21, 2010



Viby Bygade 21, 1941



Viby Bygade 21, 1914



Viby Bygade 26 - Gl. præstegård, matr. 1n

Fra reformationen og til i dag kendes 25 præster. Fra 1925 har Viby været anneks sogn til Mesinge. Siden dengang har præstegården været beboet af graver og forpagter samt rummet lokaler for menigheden, sognerådet m.v. – siden 1995 også Viby sogns lokalhistoriske Arkiv.

Fra præstegårdens jord (udskiftet 1776) er udskilt Enghaven / Enghavehuset (Rødsbækvej 25) og senere i 1880'erne og 1925 også nogle huse på Kastelsvej og Mamrelund.

Præstegårdens stuehus er fra 1838, mens udlængerne hovedsageligt er fra 1914.

Bygningen har en bevaringsværdi på 2. det er et enkelt og velkomponeret længehus med regelmæssig fagdeling der indgår i samspil med kirken. Fin sen klassicistisk facade.

Laden mod nord har en bevaringsværdi på 3. Laden har et funktionsbetonet udtryk, den danner et gårdrum i samspil med præstegården - en markant gavl mod gaden.

Det lille hus mod syd har en bevaringsværdi på 3, en fin sammenhæng med stuehuset og er rumdannende i samspil med de andre bygninger.



Viby Bygade 26, 2011



Viby Bygade 26, 2010



Viby Bygade 26, 1982



Viby Bygade 26, 1953/54



Viby Bygade 38 - matr. 17a

Bolsted udflyttet fra Rødsbækvej 8. Stuehuset og den forhenværende stald er opført 1892 – den nedrevne lade var fra 1891. Antagelig sognets yngste bindingsværksbygninger.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4. Bygningen ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket også er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.

Ejendommener præget af ombygninger, men rummer en bevaringsværdig kerne, særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.



Viby Bygade 38, 2011



Viby Bygade 38, 2011



Viby Bygade 38, 1981



Viby Bygade 38, 1960/61



Mamrelund

Opkaldt efter den svenskfødte husmand Abraham Andersson, der boede et stykke ud ad vejen.



Markhus ved Mamrelund, 2010

Mamrelunden 4 - matr. 25

Fæstested under Schelenborg fra før 1683, i det 18. årh. under Brøløkke. Stedet nedlagt på nær en smal parcel uden bygninger ved udskiftningen 1798-1805.

Det gamle sted havde navnet "Kongens have" (indhegnet gæsning) – formentlig et levn fra den gang Kronen havde part i landsbyen.

Bygningen ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.

Bygningen er nyopført i 2003 og har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.



Mamrelund 4, 2010



Mamrelund 4, 1993



Maimosevej



Maimosevej, 1967

Maimosevej løber fra Viby Bygade til Hverringevej. Vejen er opkaldt efter Maimosen.

Vejen mod Gammel Brøløkke løb gennem skoven. En af Vibys bedst bevarede gårde blev udflyttet til bygrænsen i 1968. Desuden er der opført et par huse samt to statshusmandsbrug uden for byen.



Maimosevej, 2013



Maimosevej 167 - matr. 7c

Bygningen er opført i 1967 og har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.



Maimosevej 167, 1982

Maimosevej 168 - matr. 6a

Bygningen er opført i 1962 og har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.



Maimosevej 168, 1982

Maimosevej 169 - matr. 7b

Bygningen er opført i 1964 og har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.



Maimosevej 169, 1982

Maimosevej 173 - matr. 20b

Bygningen er opført i 1934 og har en bevaringsværdi på 4. Ejendommen er en del af den nyere landsby som sidenhen er vokset frem.



Maimosevej 173, 1982



Maimosevej 174 - Lars Møllers Gård, matr. 5c

Fæstegård under Hverringe, solgt til selveje 1880. Ved udskiftningen blev jorden samlet syd for byen. Gården nedlagt 1897 og jorden lagt til 8a. Stuehuset er fra 1855.

Bygningen har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.



Maimosevej 174, 2010



Maimosevej 174, 1982



Maimosevej 174, 1967



Målebakkevej

Forbindelsesvejen mellem landsbyerne Store Viby og Måle. Opkaldt efter Måle bakke.

Ved udskiftningen (1797/1803) blev skolelodden til (et af Broløkkets bolsteder) placeret syd for vejen mellem Viby og Måle. Da den gamle skolebygning var udtjent, blev der bygget nyt i 1829. Skolen kom således til at ligge lige godt / skidt for begge landsbyer – men måske lidt bedre for hovedgården.

På skolens grund blev senere opført et forsamlingshus og en forskole. To af gårdene blev (delvis) udflyttet til Målebakkevej. Efter en brand i 1915 flyttede den gård, der i århundreder havde rummet byens smedje til nr. 32 og 1998 flyttede nabogården en del af sin produktion til nr. 41. Længere mod Måle ligger et fælles frysehus.



Målebakkevej 1996, set mod kirken



Målebakkevej 1960, set mod skolen



Målebakkevej 4 - Krogen, matr. 31a

Håndværkerhus sammensat af flere selvejerhuse. Tidligere under Broløkke, selveje fra 1790 og senere. Oprindeligt er det en del af landsbyens ældre gårdbebyggelse, men der er sket en gennemgribende ombygning. Ombygningen understøtter ikke landsbyens karakter.

Stuehuset og den tilbageværende længe har en bevaringsværdi på 5 og den øvrige bebyggelse har en bevaringsværdi på 9.



Målebakkevej 4, 2010



Målebakkevej 4, 1950'erne



Målebakkevej 4, 1913/14



Målebakkevej 7 - matr. 29a

Fæstehus under Broløkke, delt i forbindelse med salg til selveje 1853/1854.

Huset rummer antagelig en kerne fra 1700-årene, korshuset mod gaden er fra ca. 1867/1868.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 både bindingsværkshuset og det lille sidehus (midterhuset).



Målebakkevej 9 - matr. 29b

Bygningen har en bevaringsværdi på 4, særligt på baggrund af sin miljømæssige værdi med placeringen mellem landsbyen og det åbne land. Gavlen markerer ankomsten til landsbyen.

Den grundmurede del af huset er opført 1910.





Målebakkevej 10 - matr. 3a

Målebakkevej 10 (landbrugsejendom bl.a. sammen med 20a).

Fæstegård under Hverringe og solgt til selveje 1879. Ved udskiftningen blev jorden samlet nordøst for byen. Et par husgrunde er solgt fra. Nye (ekstra) udlænger er opført på marken 1998.

Stuehus af uvis alder, stald og materiallade fra 1844 samt tærskelade (mod vej) fra 1871.

Stuehuset har en bevaringsværdi på 3, længen ud mod gaden har også en bevaringsværdi på 3 og de to øvrige længer har en bevaringsværdi på 4.

Ejendommen ud mod gaden er rumdannende i forhold til vejforløbet.





Målebakkevej 12 - matr. 28d

Fæstehus under Broløkke med flere lejligheder, solgt til selveje 1850-1854.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af helheden.

Ejendommen er en del af en husrække.



Målebakkevej 12 og 14, 2011



Målebakkevej 12 og 14, 1982

Målebakkevej 14 - matr. 28c

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af helheden.

Ejendommen er en del af en husrække i sammenhæng med ovenstående ejendom.



Målebakkevej 12 og 14, 1960'erne



Målebakkevej 16 - matr. 28c

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af sin rumdannende placering ved indfaldsvejen til landsbyen.

Bygningen er opført 1870, ombygget og tilbygget i 1999.



Målebakkevej 16, 2011

Målebakkevej 18 - matr. 4d

Bygningen har en bevaringsværdi på 4. Bygningen ligger på en sidevej bagved bebyggelsen, som ligger ud til Målebakkevej.

Bygningen er opført 1922.



Målebakkevej 18, 2011

Målebakkevej 20 - matr. 4f

Bygningen er opført i 1964 og har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.

Bygningen er opført 1970.



Målebakkevej 20, 2011



Målebakkevej 32 - Lindegård, matr. 4a

Fæstegård under Kronen til 1664, tilhørte derefter en kort tid generalproviantmester Hans Willumsen og medinteressenter. Af Kronen mageskiftet med Hverringe 1683, selveje 1880. Gården rummede i generationer Vibys ældste smedje. Gården brændte 1914 og blev udflyttet. 4-5 huse udskilt.

Bygningerne både stuehuset og laden har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af helheden.

Bygningen ligger udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Målebakkevej 32, 2011



Målebakkevej 20, årstal ukendt

Målebakkevej 41 - matr. 3c

Huset (i dag lejebolig) er opført 1951. Landbrug delvis udflyttet 1998 fra Målebakkevej 10.

Bygningen -boligen har en bevaringsværdi på 6.

Bygningen ligger udenfor den centrale bydannelse hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Målebakkevej 41, 2011



Målebakkevej 64 - Tidl. skole, matr. 2h

Der kendes ialt 12 degne / lærere / kirkesangere fra 1568-1969. Den ældre skole var identisk med et af Broløkkes bolsteder. Dette sted lå lige udenfor kirkegården skråt overfor Viby Hospital. Solgt til Hverringe 1804. Skolejorden blev allerede ved udskiftningen lagt midt mellem de to landsbyer, den i hovedsagen betjente, og 1829 blev bygningerne også udflyttet. Den gamle skole var allerede kassabel ved den første brandforsikring 1820. Skolen rykkede således nærmere til hovedgården og Måle.

En længe af mur- og bindingsværk med lærerbolig og skolestue fra 1829 er senere forlænget, har fået fast tag og er på andre måder moderniseret. En gymnastiksal og skolekøkken stod færdig 1940 (privat bolig siden 1985).

På skolens grund blev opført et forsamlingshus 1905 (skøde 1908) og en forskole 1912 (privat bolig fra 1973). Bag ved ligger skolens gamle idrætsplads med petanquebane.

Bygningen har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningen ligger udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Målebakkevej 64, 2011



Målebakkevej 64, 1940



Sportspladsen ved siden af skolen, 1960



Målebakkevej 66 - Tidl. gymnastiksal, matr. 2i

Bygningen er opført som gymnastiksal til skolen i 1940.

Bygningen har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningen ligger udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Målebakkevej 76 tidl. forskole - matr. 2d

Forskole opført i 1912, privat bolig fra 1973.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige kvaliteter - et volumen i sammenhæng med en mindre bygnings enklave.

Bygningen ligger udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.





Målebakkevej 78 - Forsamlingshus, matr. 2b

Forsamlingshus opført 1905 (skøde 1908).

Bygningen har en bevaringsværdi på 2 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningen ligger udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Målebakkevej 78, 2011



Målebakkevej 78, 1944



Rødsbækvej

Løber fra bygaden via møllen mod nabolandsbyen Salby, som også var en af Broløkkets vigtige besiddelser. Navnet er taget fra det vandløb, der var grænse mellem de to landsbyers ejerlaug.

Vejen er præget af enheder med andre funktioner end landbrug. Først kom møllen, der blev grundlagt kort efter svenskekrigen som en stubmølle på en bakketop nord for den nuværende vejføring. 1873 blev en nyere smedje grundlagt på et areal, der tidligere havde været byens fælles grusgrav. I 1888 oprettedes et andelsmejeri, der også fik navn efter bækken samt lidt senere to husmandsbrug, hvor der boede mælkekudske.

Strækningen fra mejeriet til Møllergården og videre til Viby Brugsforening blev asfalteret første gang 1935. Over for Møllergården ligger en større branddam. Tidligere lå en mindre vanding lidt længere inde på den modsatte side af vejen.



Rødsbækvej 1982



Rødsbækvej 1999



Rødsbækvej 2 - Stenhuset, matr. 26

Fæstehus under Hverringe, selveje fra ca. 1924. Huset er ant. opført 1869/70. Omtalt som "Holdtz Huse" i matr. 1688.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.



Rødsbækvej 6 - matr. 36a

Sammenbygget af to ejendomme. Viby Fattigkommune fik skøde 1854; i privateje 1972.

Bygningen har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.





Rødsbækvej 8 - matr. 17b

Stuehus efter udflyttet bolsted – Viby Bygade 38.
Bygningen rummer en kerne fra begyndelsen af 1800-årene.

Ejendommen var et fæstehus under Broløkke, solgt til Scheelenborg 1690, var igen under B. senest 1728, bolsted solgt til Hverringe 1804, udflyttet 1891 og solgt til selveje 1893. Ved udskiftningen blev jorden samlet nordøst for byen.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.



Rødsbækvej 11 - matr. 7d

Bygningen er opført i 1966 og har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.





Rødsbækvej 12 - matr. 14c

Fæstehus / bolsted under Broløkke, solgt til Scheelenborg 1690, var igen under B. senest 1728, solgt til Hverringe 1804 og til selveje 1891. Ved udskiftningen blev jorden samlet nord for byen; den er senere lagt til matr. 16.

Bygningen med gavlen ud mod gaden har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Den lille bygning ud mod gaden er opført i 19xx (nyopført tjek bbr) har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.

Ejendommen er dog vigtig i forhold til den rumdannende virkning.



Rødsbækvej 12, 2010



Rødsbækvej 11, 1955

Rødsbækvej 15 - matr. 7a

Fæstegård under Hverringe, selveje 1880. Fra gården er udskilt 3 huse. Jorden lagt til 6a 1999.

Det grundmurede stuehus er opført 1875; udlængen er fra 200x. – Se BBR.

Bygningen har en bevaringsværdi på 5 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.



Rødsbækvej 15, 2010



Rødsbækvej 11, 1940'erne



Rødsbækvej 19 - Møllegården, matr. 16b

Bolsted (oprettet 1792) til vejrmøllen under Broløkke solgt til Hverringe 1804 og til selveje 1919.

De gamle bygninger indeholder en kerne fra 1782, der dog er moderniseret og ombygget i flere omgange.

Det er uvist, hvor den ældre møllerbolig var beliggende.

Bygningen har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.





Rødsbækvej 22 - matr. 27

Hus under Broløkke fra før 1683; solgt til Hverringe 1804 og til selveje 1919.

Den forrige bygning var fra omkring 1832/52; den nuværende fra 1982 – senest radikalt ombygget 2007-08. Den har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.



Rødsbækvej 24 - matr. 8c

Hus vest for Vibys gadekær (Tines hus).

Jordløst fæstehus (landarbejderhus) under Hverringe; opført 1801/1820. Selveje 1928. Huset er moderniseret ca. 1972 og igen 2004.

Bygningen har en bevaringsværdi på 3 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter. Den tilbyggede bagved liggende bygning er opført i nyere tid og har en bevaringsværdi på 9, kategoriseret som øvrig bebyggelse på kortbilag 2.





Rødsbækvej 25, Enghavehus / Enghaven matr. 1b

Fra begyndelsen et selvejerhus på 9 fag opført (i perioden 1823/34) på lejet grund fra matr. 1a (præstegården under Broløkke) - senere med jord; fritidshus siden 2005.

Bygningen har en bevaringsværdi på 4 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningerne ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.





Rødsbækvej 36 Viby Mølle - matr. 8b

Viby vejrmølle består af en ottekantet krop på en delvis kunstig bakke. Undermøllen er opført i sten og pudset, overmøllen er af træ og beklædt med spån. En vinge fra den ældre mølle indgår i konstruktionen. Hatten er løgformet og også beklædt med spån. I 1902 blev krøjeværket (drejemekanismen) forsynet med en vindrose, der automatisk fulgte vindretningen. Vingerne er forsynet med sejl og krøjningen foregår efter restaureringen igen manuelt. Der er bevaret et komplet mølleinventar.

Vejrmøllen var oprindeligt en kornmølle, som var i drift indtil 1953. 1968 blev den givet (solgt for en krone) af Johannes Møller til Foreningen Danske Møllers Venner på Nationalmuseet og underlagt B-fredning (1974). Efter en omfattende restaurering og tilbageføring blev den 1987 overdraget til Viby Sogneforening. Møllen og dens omgivelser bliver brugt som lokal samlingsplads. Et laug under sogneforeningen sørger for møllekørsel og tilgængelighed om sommeren.

Viby Mølle er en direkte afløser af Broløkkens vandmølle, der indtil svenskekrigen lå ved en bæk tæt ved Salrishoved i Storebælt. I lang tid var den nye mølle en beskeden stubmølle på et frimærke af en grund (i begyndelsen en del af hovedgårdens ejerlav) på bakken bag den nuværende møllebygning. Der ses stadig et par stolper af sten, hvor vejen til møllen skar det bagvedliggende hegn. Den gamle mølle ses på kortbilag 5. En overgang blev møllen drevet af Broløkke og Scheelenborg i forening.

I 1852 opførtes den første hollandske mølle tættere ved vejen. Den brændte i tordenvej 21.5.1869 og blev kort efter genopført. Ved møllen lå tidligere et kornhus og lokum.

En nyere bolig blev 1792 indrettet i matr. 16b (Rødsbækvej 19). *Møllebygninger i Danmark, Redegørelse og status 1993.*

Møllen er fredet. Den ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Rødsbækvej 36, 2010



Rødsbækvej 36, 1939

Viby Mølle på Hindsholm



Rødsbækvej 37 - Smedje, matr. 8n

Hindsholm VVS. Ældre beboelse med smedje fra 1873. Afløste byens ældre smedje i bymidten (matr. 3a). Det gamle smedehus er fra 1889. Virksomheden er grundlagt af Hans Markvardsen og er stadig i familiens eje.

Bygningen har en bevaringsværdi på 5 særligt på baggrund sin sammenhæng med smedjen. Selve smedjen har en bevaringsværdi på 4 på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningerne ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Rødsbækvej 52 Bakkely - matr. 8g

Husmandssted udstykket og bebygget 1905. Tilbygningen er fra i år.

Bygningen har en bevaringsværdi på 5 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningen ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.





Rødsbækvej 54 - Jennysminde, matr. 8h

Husmandssted udstykket og bebygget 1904.

Bygningen har en bevaringsværdi på 5 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningerne ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Rødsbækvej 54, 2013



Rødsbækvej 52 og 54, 1913/14

Rødsbækvej 56 - Rødsbæk Andelsmejeri, matr. 8e

Bygninger til beboelse og mejeri fra 1888; kedelhus og skorsten er senere nedrevet. Rødsbæk A/M betjente landbrug i Viby, Måle, Salby, Tårup og Birkebjerg. De nærmeste mejerier lå i Mesinge og ved hovedgården. Nedlagt 1947. I en periode brugt til anden industriel produktion.

Bygningen har en bevaringsværdi på 5 særligt på baggrund af de miljømæssige og kulturhistoriske kvaliteter.

Bygningerne ligger lidt udenfor den centrale bydannelse, hvilket er årsagen til, at den ikke er omfattet af nærværende lokalplan.



Rødsbækvej 56, 2010



Rødsbækvej 56, 1938



Bilag 2 Gode råd om renovering

Afsnittet her er en vejledning om til- og ombygninger samt vedligeholdelse af bygningerne. Endvidere indeholder vejledningen også et afsnit om belægnings- og beplantning.

Ældre landhuse er præget af den tid og den egn, som de er opført i. For 100 år siden var udbuddet af bygningsmaterialer begrænset. Til gengæld havde man lang tids erfaring med disse byggematerialer og deres anvendelse, holdbarhed og vedligeholdelse. I Viby skal der bruges traditionelle materialer både ved vedligehold og evt. udskiftning. Overordnet set bør flest mulige af en bygnings originale dele bevares og derfor må indgreb være så små som mulige.

Det er bedre at vedligeholde end at reparere, og det er bedre at vedligeholde end at skifte ud.

Gamle ombygninger og ændringer af en bygning kan i øvrigt være vigtige at bevare. De kan fortælle om bygningens historie. De følgende afsnit indeholder en række bemærkninger om forskellige byggematerialer og traditionel byggeskik, der optræder i Viby. Bemærkningerne skal ses som anvisninger, der skal understøtte lokalplanens bestemmelser om bevaring af landsbymiljøet, enkeltbygninger og beplantning.

Der skal ikke søges tilladelse til udskiftning eller vedligeholdelse af nedslidte bygningsdele på bevaringsværdigbebyggelse, såfremt der ikke sker ændringer, og de svarer præcist til den eksisterende bygningsdel. Du skal derimod altid søge om tilladelse hos kommunen, hvis du på en bevaringsværdig bygning ønsker:

- *at udskifte en bygningsdel (f.eks. et vindue eller en dør) med en anden type bygningsdel eller*
- *at renovere en eksisterende bygningsdel, så den kommer til at fremstå anderledes end før.*

Det er altid en god ide at rette henvendelse til Plan- og Bygningsafdelingen ved Kerteminde Kommune, inden materialer købes og arbejdet sættes i gang.

Ved om- og tilbygninger skal følgende hensyn tages:

- *Ændringer på bevaringsværdige bygninger skal respektere bygningens stilart.*
- *Ny bebyggelse bør først og fremmest støtte bevaringen af de firelængede gårde. Driftsbygninger skal respektere det oprindelige stuehus.*
- *Tilbygninger bør være længehuse med høj tagrejsning i stil med landsbyens oprindelige bebyggelse.*

Husets tag

Tagets form og de anvendte materialer giver mere end noget andet en bygning sit særpræg. Samtidig er taget en meget udsat del af bygningen. Det betyder, at ombygning eller restaurering af et hus ofte kræver nyt tag. Strå, dvs. tagrør, er et meget anvendt tagmateriale i bykernen i Viby. Også vingetegl er anvendt og et enkelt hus har mønsterprægede tagtegl.

På udlænger er grå eternitplader et udbredt tagmateriale. Ved om- og tilbygninger skal følgende hensyn tages:

- *Ved udskiftning af tage skal der tages hensyn til tagets oprindelige form. Eksempelvis vil det være uheldigt at*
- *erstatte den oprindelige opskalkning af tagfoden med en 'oprettet tagflade'.*
- *husets tagbelægning bør enten være strå eller uglaserede vingetegl (eller evt. skifer- eller bølgeeternit eller pandeplader på bygningerne, som allerede har bølgeeternit).*
- *Eksisterende stråtage må ikke udskiftes med andre tagmaterialer.*
- *Strå skal anvendes med omtanke. Overdrevent stort udhæng passer f.eks. ikke sammen med et stråtag.*



- *Tagryggen eller mønningen på stråtage skal udformes med eksempelvis frøgræs eller halm og krage træer i kløvet eg.*
- *Valmtage må ikke fjernes. Nye valmtage må ikke etableres.*
- *Eksisterende stråtage på udlængere må ikke udskiftes med andre tagmaterialer.*
- *Udlængers tagmaterialer kan være som stuehusene eller f.eks. tagpapdækning på lister, grå eternitplader*
- *eller "pandeplader" (galvaniserede metalplader).*
- *Ved valg af eternit skal vælges de oprindelige store eternitplader med små bølger i den ubehandlede udgave, der patinerer smukt.*
- *Taget må ikke få et stort udhæng, fordi taget herved vil virke tungt og skjule husets facade.*

Kviste, tagvinduer, altaner m.m.

Nutidens indretning af tagetager kræver ofte etablering af kviste eller tagvinduer for at give dagslys og rumhøjde nok indendørs. Halvcirkelformede kviste i stråtage er den mest anvendte form for kviste.

Ved valg af kvisttype skal der tages hensyn til husets alder og stilart samt det anvendte tagmateriale. Ved om- og tilbygning skal følgende hensyn tages:

- *Kviste og tagvinduer skal respektere husets fagdeling. Kviste bør kun spænde over et spærfag.*
- *Ved valg af kvisttype på ældre landhuse med tegltag bør en taske eller pultkvist foretrækkes. Kviste i stråtage skal laves i form af en frontkvist, hvor kvistforsiden ligger i plan med ydermuren*
- *Nye ovenlysvinduer i tagfladen må ikke etableres. I stedet for kan der etableres to mindre vinduer, som giver samme indtryk som ældre støbejernsvinduer.*

- *Altaner, herunder franske altaner og tagterasser må ikke etableres.*
- *Oprindelige skorstenspiber må ikke fjernes, selv om de ikke længere fungerer som aftræk for fyr eller brændeovn. En skorsten fortæller om husets alder og oprindelse.*
- *Nye skorstene skal udføres med traditionel sokkel og skal placeres midt over rygningen.*
- *Skorstene skal behandles med samme overfladebehandling som husets facade.*

Husets facader

Husets facader er husets visitkort. Landsbyens ældste bebyggelse har facader af bindingsværk enten med pudsede og kalkede tavler eller tavler med blank mur.

Senere er der kommet nyere huse til i Viby. Disse er opført i tegl enten pudsede eller med blank mur.

Ved om- og tilbygninger skal følgende hensyn tages:

- *Facader skal være murede teglstensvægge eller vægge af bindingsværk, udfyldt med teglstentavl. enten pudset eller muret som oprindeligt.*
- *Bygningsdetaljer som f. eks. murede gesimser eller profilerede brædder, hvor tag og facade mødes, skal bevares.*

Kalken tillader huset at ånde og giver facaderne et meget finere farvespil end plastikbaserede malingstyper. Anvendes der maling, skal der anvendes en maling, der sikrer god høj gennemtrængningsmulighed for vanddamp fra fugtigt murværk.

Vinduer og døre

Den typiske vinduesform på landet, var det torammede, sidehængslede vindue. Udformningen af vinduerne har gennemgået en udvikling med hensyn til sprosser, profiler m.m., men grundformen adskiller sig væsentligt fra tophængslede kvadratiske termovinduer. Termovinduer harmonerer meget dårligt med ældre bygninger.



De kræver så kraftige sprosser og vinduesrammer, at vinduets dimensioner bliver forkerte.

Hovedindgangsdøren var traditionelt udført som en fyldningsdør, der ofte var tofløjet. Den øverste fyldning kunne være erstattet af et glasparti. Mindre betydningsfulde døre var udført som revledøre, opbygget af to vandrette revler med en lodret bræddebeklædning. Ved om- og tilbygning skal følgende hensyn tages:

- *Vinduer og døre skal respektere den traditionelle fagdeling og de traditionelle dimensioner.*
- *Vindues- og døråbninger i facader skal udformes med en regelmæssig placering og proportionering. Bredden af vinduesåbninger må ikke overstige højden.*
- *Overdreven brug af småsprossede vinduer vil virke meget kunstig, ligesom udposede vinduesruder er en ny opfindelse, der ikke har rod i traditionen. I de fleste tilfælde kan der, alt taget i betragtning, skabes et bedre resultat ved at reparere på ældre vinduer og forsyne dem med fortsatsrammer, frem for at udskifte dem.*
- *Der må ikke opsættes skodder, med mindre der oprindeligt har været skodder.*
- *Hoveddøre skal være af træ og udformes som fyldningsdøre eller revledøre og skal males. Vinduer skal ligeledes males.*
- *Der må ikke anvendes udposede vinduesruder.*
- *Franske altandøre må ikke opsættes.*

Beplantninger og belægninger

Landsbyens veje er præget af smalle kørebaner og uden fliser til fodgængere.

Hegningen består af levende hegn og stengærder.

Gårdspladserne på gårdene har bevaringsværdige stenbelægninger. Følgende hensyn skal tages:

- *De grønne rabatter skal bevares.*
- *Hegning må kun ske i form af levende hegn, bestående af egnstypiske planter ikke som ligusterhæk som typisk ses anvendt i parcelhuskvarter fra 1970'erne.*
- *Stendiger skal bevares.*
- *Der må ikke etableres plankeværker og stakitter.*
- *Til indkørsler eller gårdspladser anbefales det at benytte grus eller granit i meget begrænset omfang. De værdifulde naturstensbelagte gårdspladser på gårdene skal bevares.*
- *Der må ikke etableres skæmmende oplag i landsbyen.*



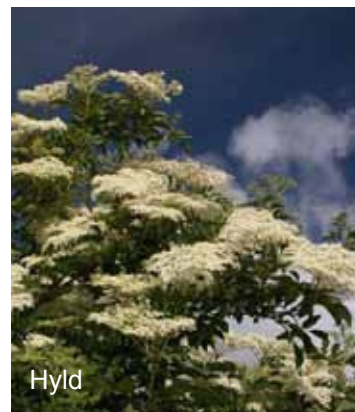
Bilag 3 Belægning og beplantning



Avnbøg



Blå-grøn rose



Hylde



Æblerose



Bøg



Hvidtjørn



Pigsten



Perlesten



Brosten



Bilag 4 - Redegørelse

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lovbekendtgørelse nr. 936 om miljøvurdering af planer og programmer af 24. september 2009 skal planer, som tilvejebringes af offentlige myndigheder vurderes med henblik på at undersøge behovet for en konkret miljøvurdering af den pågældende plan.

Ved den indledende miljøvurdering - også kaldet en screening - af lokalplanforslag nr. 252 er der foretaget en vurdering af, hvorvidt lokalplanen har væsentlig indvirkning på miljøet på en række områder (bl.a. kultur, trafik, befolkning og naturbeskyttelsesinteresser). Lokalplanen skønnes af have en uvæsentlig påvirkning af miljøet. Vurderingen er derfor, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om, at der skal foretages en miljøvurdering. Dette begrundes med:

- Der er tale om en eksisterende landsby, som har til formål at beskytte væsentlig kulturarvsværdier.
- Lokalplanen ikke har en væsentlig indvirkning på naturbeskyttelsesinteresser samt by- og landskabsmæssige forhold.
- Lokalplanen medfører en ikke væsentlig påvirkning af de trafikale forhold.

Kommunens afgørelse i forhold til § 3 i lovbekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer blev offentliggjort sammen med forslaget til lokalplanen den 14.01 2014.



Forhold til anden planlægning

Kommuneplanen 2013-2025

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Kerteminde Kommune, og der udarbejdes derfor ikke tillæg til kommuneplanen. Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde 2.BE.6

2.BE.6:

Blandet bolig og erhverv i landzone. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% pr. ejendom. Området skal anvendes til helårsbeboelse i form af åben-lav bebyggelse, landbrug samt mindre erhverv, der kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

Bygninger skal udformes i overensstemmelse med den omgivne bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende bevaringsværdige landsbykarakter. Eksisterende bebyggelse må ikke fjernes uden Byrådets tilladelse. Opførelse af ny bebyggelse kan kun ske som huludfyldning langs landsbyens gader. Ny bebyggelse samt om- og tilbygninger skal ske med stor nænsomhed og skal tilpasse sig stedets arkitektur/karakter og struktur - både i materialevalg og udformning. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 2 etager hvoraf den ene er udnyttelig tagetage og ikke højere end 8,50 m.

Landsbyen er udpeget som bevaringsværdig landsby med særlige bevaringsinteresser. Disse interesser må ikke tilsidesættes. Der er tinglyst en deklaration om fredning af omgivelserne ved Viby Kirke den 01.09.69, 01.11.56 og 09.03.57. Følgende bygninger er fredet

Eksisterende lokalplaner

Der er ingen eksisterende lokalplaner for området.

Teknisk forsyning

Spildevandsplanen

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Kerteminde Kommune. Spildevandet føres til Kerteminde Renseanlæg.

Varmeforsyning

Området forsynes individuelt.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes med vand fra Kerteminde Forsyning A/S.

Elforsyning

Lokalplanområdet forsynes med el efter private aftaler

Vedtagelse af lokalplanen forudsætter ikke vedtagelse efter anden lovgivning.

Arkæologiske forhold

Inden for lokalplanområdet kan der ved jordarbejde forekomme fortidsminder eller kulturhistoriske anlæg. I henhold til §§ 25 – 27 i museumsloven (lovbekendtgørelse nr. 1505 af 14. december 2006) kan arbejder, der forudsætter udgravning i lokalplanområdet, medføre påbud om midlertidig standsning. Anlægsarbejder, som kan udgøre en trussel mod fortidsminder, må ikke påbegyndes uden forudgående henvendelse til Østfyns Museer. Opmærksomheden henledes på, at bygherren før igangsætning af anlæg/byggeri, der kræver udgravning, kan indhente en vejledende udtalelse fra museet.

Planlægning i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er beliggende i kystnærhedszonen. Planen skal værne om de kulturarvsmæssige værdier, og Kerteminde Kommune vurderer, at lokalplanen ikke vil medvirke til at påvirke kysten visuelt.

Jordforurening

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.). Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenning, skal arbejdet anmeldes til Kerteminde Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.



Bilag 5

Hvad er en lokalplan og en kommuneplan?

Lokalplaner og kommuneplaner udarbejdes på grundlag af lovbekendtgørelse om planlægning. Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af flere love vedr. planlægning. Loven er siden ændret flere gange, og den nyeste lovbekendtgørelse har nr. 937 af 24. september 2009.

Lokalplan

En lokalplan er en plan for, hvordan et område må anvendes og bebygges, og lokalplanen må ikke være i strid med kommuneplanen eller den overordnede planlægning.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som planen omfatter. Eksisterende lovlige forhold kan fortsætte som hidtil, men skal der ændres anvendelse, bygges eller foretages andre dispositioner reguleret i lokalplanen, skal lokalplanen følges.

Ved offentliggørelse af et forslag til ny lokalplan skal der redegøres for planens indhold og sammenhæng med anden planlægning. Kun selve lokalplanens bestemmelsesdel (dvs. den del, der er opdelt i paragraffer), er bindende. Det, der står i redegørelsen, bidrager til fortolkningen af lokalplanens bindende bestemmelser og dermed den efterfølgende administration.

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. I den tid har alle, som er berørt af eller har interesse i lokalplanen, lejlighed til at fremsætte indsigelse mod eller ændringsforslag til planen. Herefter tager byrådet stilling til, om lokalplanen skal vedtages endeligt, og om der skal ske ændringer som led i vedtagelsen. Hvis ændringer berører andre end de, der ved indsigelse eller ændringsforslag har givet anledning til ændringen, skal disse ændringer i høring. Før der evt. dispenseres fra en lokalplan skal de, der efter byrådets skøn vil blive berørt af dispensationen, have lejlighed til at udtale sig i mindst 2 uger.

Kommuneplan

En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen, og den må ikke være i strid med den

overordnede planlægning. Kommuneplanen består af en hovedstruktur, retningslinjer for hele kommunen og rammer for lokalplaner for de enkelte geografiske dele af kommunen.

Rammer for lokalplaner skal forstås som ydre rammer, som lokalplaner skal overholde – men ikke behøver at udfylde.

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Indenfor byzonen kan byrådet dog modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, hvis en ønsket bebyggelse eller anvendelse vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan, eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Byrådet skal i første halvdel af hver valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen og heri redegøre for revision af kommuneplanen.

Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, f.eks. hvis der i en lokalplan er behov for at åbne mulighed for forhold, som ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen. Før udarbejdelse af sådanne forslag skal byrådet indkalde ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet. Ved mindre ændringer i rammedelen, der ikke strider mod planens hovedprincipper, samt ved uvæsentlige ændringer i planens hovedstruktur kan en sådan foroffentlighed dog undlades. Forslag til tillæg skal offentliggøres i mindst 8 uger.

Mulighed for klage

Klager over de forskellige plantyper kan kun indbringes for anden administrativ myndighed (Naturklagenævnet), hvis der er tale om "retlige spørgsmål". Dvs. om bestemmelserne har lovhjemmel, og om planlovens bestemmelser om planproceduren er overholdt. Skønsmæssige spørgsmål, f.eks. om planen giver gode eller dårlige løsninger, kan ikke påklages.

KONTAKT:

**Kerteminde Kommune
Hans Schacksvej 4
5300 Kerteminde
Tlf. 65 15 15 15**

**plan-geodata@kerteminde.dk
www.kerteminde.dk**