



Temaer og forslag  
til ny bevarende  
lokalplan for Nyord  
By  
med udgangspunkt i  
den eksisterende  
byplanvedtægt fra  
1973

Foreningen Nyord

# juli 2021

28.

juli 2021

## **Hvad vil vi gerne opnå, og hvad vil vi gerne undgå i en ny bevarende lokalplan?**

- At byens overordnede kendetegn med gårde og mindre huse - ofte dobbelthuse og "skipperhuse" - bevares samtidig med, at lokalplanen respekterer, at Nyord består af varieret byggeri fra forskellige tidsaldre.
- At vejnet og struktur fastholdes, samtidig med at byens mulighed for fortsat at udvikle sig ikke gøres umulig.
- At nedrivning af huse kun sker undtagelsesvis, og i så fald at erstatningsbyggeriet afspejler det oprindelige byggeri.
- At nybyggeri, ombygninger og vedligehold balancerer mellem respekten for byens samlede udtryk og muligheden for at leve op til nutidens krav og forventninger til en bolig, herunder valg af materialer.
- At den nuværende lokalplans fastlæggelse af byggeret på ubebyggede grunde fastholdes samtidig med, at et eventuelt byggeri skal ske inden for den nye lokalplans rammer.
- At byen ikke "bliver låst fast" som et frilandsmuseum, og at det respekteres, at Nyords særpræg er forskelligheden i

bebyggelsen samtidig med, at nybyggeri eller større ombygninger skal passe ind i helhedsvirkningen i forhold til omgivelserne.

- At den enkelte husejer ikke påføres øgede krav ved ombygninger og vedligehold ud over dem, der gælder i dag samtidig med, at ejere af fredede og bevaringsværdige ejendomme skal følge de særlige krav og retningslinjer, der gælder for disse.

## **Lokalplanens formål og grundlag**

En ny Lokalplan bør tage udgangspunkt i de formål

- A. at sikre områdets anvendelse til boligformål med åben og lav bebyggelse i form af helårsbeboelse og til blandet bolig og erhvervsformål samt offentlige formål.
- B. at Nyord på én gang bevarer og udvikles, så byen forbliver en levende by.
- C. at holde balancen i Nyord mellem på en ene side at være en by, hvor dagliglivet og feriehuslivet leves, og på den anden side at være et besøgsmaal for turister, så sidstnævnte ikke tager overhånd.
- D. at lokalplanen, hvor det er muligt, understøtter, at samspillet mellem beboere og besøgende sker på en for øen acceptabel måde, herunder understøtter bosætning på øen gennem lokale erhverv, der kan bevare Nyords særegne karakter.
- E. at forebygge at Nyord bliver ramt af en generel tendens til, at nybyggeri og

tilbygninger ikke respekterer det lokale særpræg og kun tænker i egen parcel uden at skele til omgivelserne. Der ses en række eksempler andre steder end Nyord på supersommerhuse, ferielejligheds-komplekser, store og dominerende "forter", og nedrivning af gamle huse på attraktiv grund for at opføre nyt og stort.

- F. at bymiljøet bevares med vejnet, bebyggelse og bebyggelsesstruktur, havne anlæg, strandarealer, samt karaktergivende beplantning.
  
- G. at iagttage såvel forskelligheden og helhedsvirkningen, hvor bygninger af forskellig karakter og udseende fortsat skal være en del af byens profil samtidig med, at nyt byggeri, større ombygninger og anlæg i øvrigt skal tilpasses den omgivende bebyggelsesstruktur og byggeskik ved valg af placering, proportioner, materialer og ydre fremtræden.
  
- H. at bevare byens huse med de arkitektoniske og håndværksmæssige særpræg og at sikre, at bevaringsværdige huse inden for lokalplanområdet kan genopføres med det oprindelige udtryk efter brand m.v.
  
- I. at eksisterende ikke-bebyggede udstykninger fastholder grundejeres ret til at foretage bebyggelse på egen matrikel.
  
- J. at det uorganiserede, det funktionsbestemte, og det sammensatte udtryk i elementer som hegn, beplantning, porte, farver, skure etc.

fortsat gives plads i reglerne.

- K. at den nye lokalplan ikke må medføre så betydelige restriktioner og bureaukrati i forbindelse med nye byggeprojekter og vedligeholdelse af de eksisterende bygninger og bygningsdele, at det bliver u-attraktivt at have bolig på Nyord.

En ny lokalplan bør være baseret på det grundlag

- A. at alle huse i lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne, også selv om de i forhold til almindelige betragtninger ikke har nogen speciel arkitektonisk værdi
- B. at nybyggeri gennem sin fremtoning skal respektere miljøet. Nye huse i Nyord by skal ikke nødvendigvis være tro kopier af gamle huse. Nye huse kan udformes i en nutidig arkitektur, der afspejler vor tids idealer, byggelovgivning og arkitektoniske udtryk, dog med afsæt i den stedlige byggetradition, så der sikres en god helhedsvirkning i byen og det pågældende område.
- C. at der ved om- og tilbygning skal tages hensyn til den pågældende ejendoms oprindelige form og ydre fremtræden, og til en god helhedsvirkning ved tilpasning til det helhedsbillede, der tegnes af den omkringliggende bebyggelse.
- D. at den nye lokalplans bestemmelser gælder fremadrettet, så ikke allerede lovligt opførte bygninger, tilbygninger, istandsættelser mv. pålægges at rette ind i forhold til de nye regler.

E. at planens bestemmelser finder den rette balance mellem eksakte regler og skønbestemmelser.

## **Temaer og forslag med udgangspunkt i den nuværende lokalplans tekst**

### **A. Lokalplanens tekst**

Nedenfor gengives ordlyden af den nuværende lokalplans paragraffer. Forslag til ændringer i teksten eller kommentarer er angivet med kursiv.

#### § 2.

Område  
ts  
anvend  
else.

1. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åbenog lav bebyggelse.  
Der må inden for området ikke udøves nogen art af virksomhed, som vedstøv, røg, lugt støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
2. Indenfor byplanområdet forbeholdes dog som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1 matr.nr. 66 og 65c til offentlige

formål til kirke, forsamlingshus m.m. og det umatrikulerede område ved havnen og langs vandetsyd for byen til offentlige formål til fælles stejleplads, bådplads ser o.l.

3. Indenfor byplanområdet må der efter byrådets skøn endvidere indrettes de for områdets forsyning samt til betjening af turisterne nødvendige butikker o.lign., såfremt disse kan indpasses i det eksisterende miljø efter de samme retningslinier, som gælder for den øvrige bebyggelse.
4. Indenfor byplanområdet må der efter byrådets skøn endvidere indrettes ikke generende mindre erhvervsvirksomheder med naturlig tilknytning til stedet, som ikke ved deres behov for oplagsplads, parkering o. lign. bryder områdets præg af boligby.

### § 3.

#### Vejforhold.

1. De eksisterende veje og stier bevares i den bredde og udstrækning, som de har i dag.
2. Eventuelle ændringer af de nuværende vejforhold vil blive fastlagt i tillæg til nærværende byplanvedtægt.

### § 4.

#### Udstykninger.

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 600 m<sup>2</sup> til fritliggende

parcelhus eller med mindre størrelse end 300 m<sup>2</sup> til dobbelt- og rækkehus.

Ingen grund må udstykkes med mindre facadelængde end 16 m for et frit-liggende parcelhus og 10 m for et dobbelt- eller rækkehus.

Alle anførte grundstørrelser er ekskl. eksisterende og udlagt vejareal.

## § 5.

### Bebyggelsens omfang og placering m.v.

Ny bebyggelse skal i hvert enkelt tilfælde gives et omfang og en placeringsåledes, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.

#### A. Åben og lav bebyggelse.

1. Kun 1/3 af grundens areal må bebygges.

2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 7 meter over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggeordningen, og bygningerne må iøvrigt ikke opføres med mere end en etage med udnyttet tagetage.

En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 60 cm over terræn.

3. Bygningshøjden må ikke overstige 3,25 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

4. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50° og må ikke være mindre end 40°.

5. Beboelsesbygninger må ikke opføres i en mindre længde end 10 m og må ikke gives en større dybde end 7 m.

6. Beboelsesbygningernes placering skal



i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet, og nybygninger og tilbygninger må kun finde sted indenfor de på vedlagte kortbilag nr. 2 viste retningsgivende byggefelter.

7. Beboelsesbygninger må så vidt muligt anbringes med deres længderetning orienteret vest-øst, men hvor forholdene taler derfor, eller der kan opnås en god helhedsvirkning, kan tillades en placering med længderetning nord-syd.

*Bemærkning: Det bør overvejes, om §§ 5-7 skal opdateres.*

8. Beboelsesbygninger må enten anbringes i en afstand af 2,5 m fra naboskel eller efter overenskomst med naboen i naboskel.

9. Garager, udhuse og lign mindre bygninger kan dog opføres nærmere naboskel i overensstemmelse med byggelovgivningens bestemmelser herom. Garager udhuse og lign. Må ikke opføres nærmere vejskel end 5 m og skal anbringes bag hovedhusets facadelinje.

#### B. Landbrugsbygninger.

1. Kun 1/3 af grundens areal må bebygges.

2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn (niveauplan) målt efter reglerne i byggelovgivningen.

3. Bygningshøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

4. Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50° og må ikke være mindre end 40°.

5. Bygningerne må ikke gives en større længde end 25 m og må ikke gives en større dybde end 8 m.

6. Landbrugsbygningernes placering skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af byrådet, og nybygning og tilbygning må kun finde sted indenfor de på vedhæftede kortbilag nr. 2 viste retningsgivende byggefeltter.

7. Bygningerne må kun anbringes med deres længderetning vest-øst og må ikke anbringes nærmere skel end 2,5 m.

## § 6.

### Bebyggelsens ydre fremtræden.

1. Byrådet kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk, proportioner og detaljer får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning. *Tilføjelse: I tilfælde, hvor byrådet nægter en ansøger byggetilladelse med denne begrundelse, skal det specifikt fremgå af afslaget, hvilken bygningsdel, det drejer sig om. Byrådet skal forinden have besigtiget bygningen og området ved fysisk fremmøde, om muligt sammen med ansøgeren.*
2. Ingen form for skiltning eller reklamering på ejendommen må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå der af byrådet i medfør af § 2 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted efter byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den

pågældende art

*Ændring: § 6 stk. 2 forkortes til: Enhver form for skiltning og reklame skal være diskret.*

3. Tagene må kun udføres som almindelige sadeltage og tagmaterialet skal enten være strå(rør), almindelige røde tegl eller almindelige bølgeeternit eller andet af byrådet godkendt materiale. *Ændring: almindelige røde tegl, eternit, tagpap eller andet af byrådet godkendt materiale.*
4. Til udvendige bygningssider må kun anvendes enten røde maskinstrøgne mursten eller hvidtet, vandskuret eller pudset murværk eller træværk holdt i mørke farver.  
Til døre, vinduesrammer o.lign. mindre bygningsdele kan dog også anvendes andre farver.

## § 7

### Hegn og beplantning,

1. Hegn må i både naboskel og vejskel kun etableres som levende hegn, hæk, galvaniseret ståltrådshegn eller stengærde af natursten, Anden form for hegn skal godkendes af byrådet.
2. Mure, raftehegn og lign. må indenfor området kun anvendes som læhegn i umiddelbar forbindelse med bebyggelsen *Tilføjelse: og skal være i samklang med denne.*
3. Plastikmateriale må ikke anvendes til læhegn.
4. Denne bestemmelse bør slettes.

## § 8

### Byplanvedtægtens overholdelse

Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen - forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningens beliggenhed på grunden og dens størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelse med byplanvedtægten.

*Ændring af teksten i § 8: Ansøgninger om nybyggeri, om- og tilbygninger er som minimum underlagt de til enhver tid gældende regler og sagsbehandlinger for byggeri i Vordingborg kommune.*

## § 9.

### Eksisterende bebyggelse. X)

N Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelsen af den

E eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom.

U udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.

X) Opmærksomheden henledes på bestemmelsen i § 23 om vedligeholdelse i bygningsvedtægten:

- 1) Enhver bebyggelse skal til enhver tid holdes i en forsvarlig og under hensyn til bebyggelsens beliggenhed sømmelig stand. Såfremt bebyggelses vedligeholdelse frembyder væsentlige mangler kan kommunalbestyrelsen meddele påbud om afhjælpning af manglerne.
- 2) Bestemmelserne i stk. 1 gælder, uanset hvornår bebyggelsen er opført.

§ 10.

Påtaleret.

Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Vordingborg kommunes byråd.

§ 11.

Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten.

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres.

Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter byrådets vedtagelse og med det relevante ministeriums godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

**B.Yderligere temaer og forslag til lokalplanen**

Om nogle af temaerne nævnt i det indledende afsnit omkring ønsker, formål og grundlag gælder, at det bør vurderes nærmere hvorvidt og hvordan, de vil kunne omsættes til konkret tekst og paragraffer i lokalplanen.

Et af disse temaer er, at det bør overvejes, om der er forhold på Nyord, som de landsdækkende bygningsregler ikke tager tilstrækkeligt højde for med henblik på at sikre Nyords særpræg.

Et andet tema er beskrivelsen i dot E i formålsafsnittet om at forebygge tendensen til fremkomsten af store og uønskede bygninger som et

fremmedelement i byen. Det bør overvejes, hvilke regler og rammer, der kunne tjene som redskab til dette formål.