



GULDBORGSUND

LOKALPLAN 132 NYSTED

BEVARENDE LOKALPLAN



GULDBORGSUND KOMMUNE DECEMBER 2013

HVAD ER EN LOKALPLAN?

INDHOLD

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et områdes fremtidige anvendelse, udstykning, placering og udformning af bebyggelse, materialer, beplantning, vej- og stiforhold m.v.

Lokalplanen er bindende for den enkelte grundejer.

Vedtagelsen af en lokalplan medfører ikke handlepligt, *dvs man skal ikke ændre på eksisterende forhold for at bringe dem i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser*, men der er pligt til at følge lokalplanens bestemmelser, når ændringer ønskes.

Det betyder også, at en ejer kan reparere et vindue eller en dør, f.eks. efter et indbrud eller en skade, uden at skulle udskifte bygningsdelen. Tilsvarende kan eksempelvis bølgepladetage repareres og plader kan udskiftes.

Ønskes taget imidlertid fuldstændigt omlagt eller skiftet til et helt nyt tagmateriale, skal lokalplanens bestemmelser følges.

TILVEJBRINGELSE

Byrådet kan til enhver tid udarbejde lokalplaner, men der skal altid være en lokalplan, inden et større byggeri, anlægsarbejde eller nedrivning kan sættes i gang. Lokalplanen må ikke stride mod kommuneplanen. Er der modstrid, skal kommuneplanen ændres med et tillæg først.

DISPENSATIONER

Byrådet kan i særlige tilfælde dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, og kun hvis dispensationen ikke strider mod principperne i lokalplanen – som f.eks. anvendelses- og formålsbestemmelserne.

HVAD BETYDER BESTEMMELSERNE I LOKALPLANEN?

Hvis du er tvivl om hvad bestemmelserne i lokalplanen betyder for dig og dit hus kan du altid kontakte kommunen eller Facaderådet for råd og vejledning. På den måde undgår du at gøre noget der er i strid mod lokalplanen. Facaderådet og kommunen har også en stor bygningsmæssig ekspertise du kan drage nytte af.

INDHOLD

REDEGØRELSE

| | |
|--|----|
| Baggrund | 1 |
| Eksisterende forhold | 2 |
| Lokalplanens indhold | 4 |
| LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING | |
| Statslig planlægning | 13 |
| Kommuneplan | 13 |
| Lokalplaner | 16 |
| Miljøforhold | 17 |
| Museumslovgivning | 17 |
| Miljøvurdering | 17 |
| LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER | |
| Endelige retsvirkninger | 17 |

LOKALPLAN 132

| | |
|---|----|
| § 1. Lokalplanens formål | 18 |
| § 2. Område og zonestatus | 18 |
| § 3. Anvendelse | 18 |
| § 4. Udstykninger. | 20 |
| § 5. Vej- og stiforhold | 20 |
| § 6. Bebyggelsens omfang og placering | 21 |
| § 7. Ny samt ikke bevaringsværdig bebyggelses ydre fremtræden | 24 |
| § 8. Bevaringsværdige bygninger og bebyggelser herunder baghuse | 25 |
| § 9. Ubebyggede arealer | 28 |
| § 10. Farver | 31 |
| § 11. Skiltning, reklamering, opsætning af markiser mv. | 33 |
| § 12. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger | 36 |
| § 13. Bevaringsværdige træer/beplantning | 36 |
| § 14. Belysning | 36 |
| § 15. Byinventar | 36 |
| § 16. Terrænregulering | 38 |
| § 17. Ledninger og installationer | 38 |
| § 18. Ophævelse af hidtil gældende lokalplaner | 39 |
| § 19. Lokalplanens retsvirkninger | 40 |
| § 20. Vedtagelsespåtegning | 40 |

KORTBILAG 1 LOKALPLAN OMRÅDETS AFGRÆNSNING

KORTBILAG 2 DELOMRÅDER

KORTBILAG 3 BEVARINGSVÆRDIGE HUSE OG BAGHUSE

KORTBILAG 4 BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER OG BEPLANTNING

KORTBILAG 5 BYGNINGSSTRUKTURER OG ORIENTERING

KORTBILAG 6 GADER OG STRÆDER MED GENNEMGÅENDE BELÆGNING

BILAG 6 MATRIKLER OMFATTET AF LOKALPLANEN

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS INDHOLD

BAGGRUND

FORMÅL

Lokalplanen er et redskab for de kommende års administration af de bebyggelsesmæssige, miljømæssige og bevaringsmæssige forhold.

Nysted fremstår i dag med et indre bymiljø, hvor hovedgaden Adelgade markerer sig som en af de bedst bevarede og smukkeste købstadsgader i Danmark.

For at fastholde disse kvaliteter har Byrådet ladet denne lokalplan udarbejde.

Lokalplanen er delt op i en række delområder med forskellige bestemmelser afhængig af delområdets karakter.

I forbindelse med lokalplanarbejdet har den offentlige debat høj prioritet, idet det er væsentligt for Byrådet at få borgernes forståelse og opbakning omkring lokalplanens bestemmelser.

BAGGRUND

Baggrunden for denne lokalplan er et ønske om at Nysted bliver dækket af en samlet bevarende lokalplan. Denne lokalplan er derfor en sammenskrivning af en

række eksisterende planer, samtidig er der også taget nye områder med som ikke før var omfattet af en lokalplan.

PERSPEKTIVER

Nysted er en af de bedst bevarede og velholdte købstæder i Danmark. Lokalplanen skal sikre at de kvaliteter der er i Nysteds bymiljø fastholdes. Samtidig skal der være en mulighed for udvikling ved at tomme butiks og erhvervslokaler kan ombygges til nye formål, herunder gives der mulighed for at Savværksgrunden også kan omdannes til nye formål.

VEJLEDNINGSBLADE

Ønsket med denne og de øvrige bevarende lokalplaner i kommunen er også at gøre ejere af en bevaringsværdig bygning opmærksomme på, hvordan de kan bibeholde eller højne deres ejendoms bevaringsværdi. Til bevaringsplanerne bliver der lavet en række vejledningsblade der er tænkt som inspiration, og som samtidigt udgør et fælles grundlag for ejere, håndværkere og kommunens sagsbehandlere i forbindelse med byggeansøgninger.

Vejledningsbladene giver et godt indblik i bygningsbevaring, og kommunen håber, at de vil give flere lyst til at gå nænsomt til værks og tage udstrakt hensyn til de ældre huses håndværksmæssige kvaliteter i forbindelse



med vedligeholdelse, ombygninger og tilbygninger. Vejledningsblade vil kunne hentes fra hjemmesiden www.guldborgsund.dk eller tilsendes på anmodning:

FACADERÅD

Kommunen har nedsat facaderåd i Nykøbing F, Nysted, Saksøbing og Stubbekøbing samt Marielyst.

Det er Facaderådets opgave at arbejde for en stadig forbedring af bymiljøer, bydesign, bygnings- og facadeudtryk i lokalplanens område, så ændringer af facader, bebyggelser, skiltning, øvrige bydesign på private arealer og offentlige gader og pladser bidrager til, at bymiljøet i sin helhed bliver kønner, mere harmonisk og sammenhængende til gavn for den samlede udvikling af området.

Facaderådet vejleder borgere, virksomhedsejere, grundejere m.v. i området om hensigtsmæssig facadeudformning, bydesign, skiltning m.v.

Facaderådet kan være opsøgende og tage kontakt til kommunen, når der observeres eller er viden om, at der igangsættes ændringer mht. til facader, skiltning, byin-

ventar m.v.

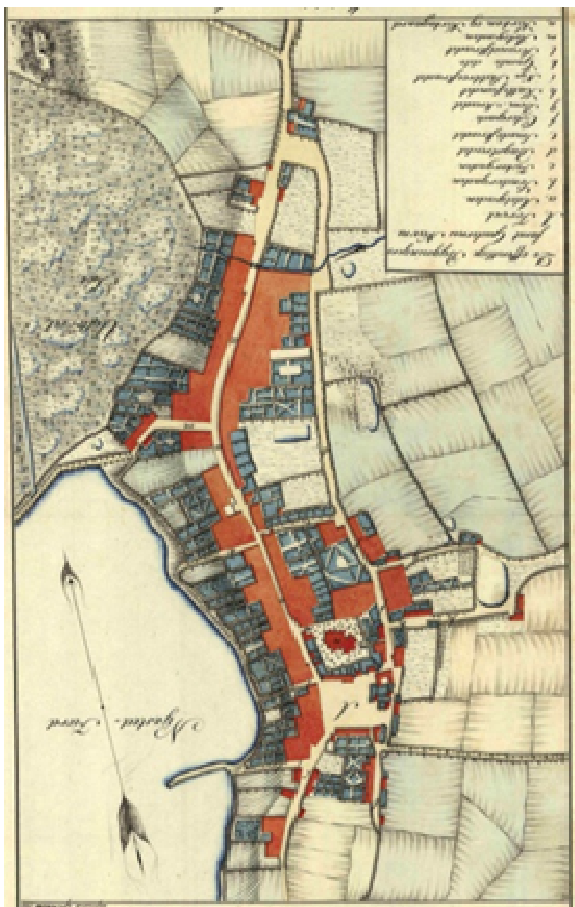
Facaderådet høres altid i forbindelser med dispensationer og hvor det i lokalplanens bestemmelser er angivet at ting explicit skal godkendes af kommunen. I forbindelse med ny placering, type og anvendelse af byinventar skal Facaderådet høres.

EKSISTERENDE FORHOLD

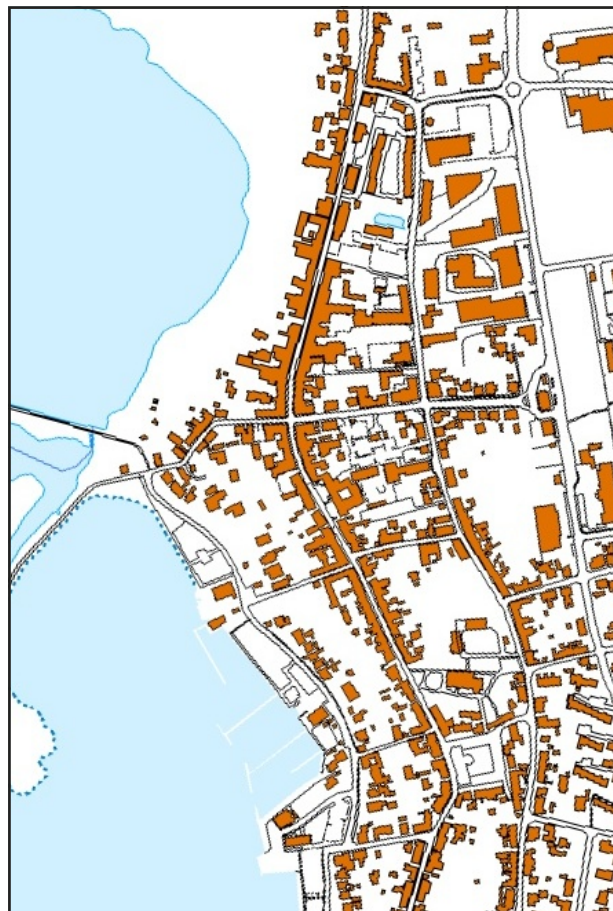
OMRÅDET, LANDSKABET OG BYEN

Byplanen er enkel og enestående velbevaret. Byen har ikke vokset sig større end at købstadens gamle struktur opfattes og opleves klart. Den gamle, nordfra kommende landevej fortsætter i hovedgaden, som løber oppe på det høje land med et jævnt fald mod syd ned til Gammel Torv.

Fra hovedgaden udgår tværstræder til havnen og enkelte tværfordannelser til den parallelle baggade (Ny Østergade/ Østergade). Uden på den middelalderlige by ligger (som det tredje parallelle vejanlæg) den nye indfalds- og omfartsvej (Wichmandsvej) i det tidligere jernbanetracé.



Kort over Nysted tegnet af C. Heinen i 1798 og kopieret året efter af Schouw.



Nuværende bygningsstruktur.

Nysteds smukt bevarede byplan består af en lang hovedgade, der løber parallelt med stranden og havnen. Fra hovedgaden ledte to, senere tre stræder med navne, hvori ordene strand og bro indgår, ned til stranden, Hvor den lange hovedgade, Adelgade, løber ud af byen sydligst, skifter gaden navn til Fiskergade, og her boede fiskerne i mindre huse på lidt mindre grundstykker. Fiskerne har udgjort 10 procent af befolkningen gennem byens historie, og de levede mest af sildefiskeri og sælfangst.

Det er muligt at aflæse Nysteds organiske vækst i placeringen af husene langs byens færdselsårer. Det er da tydeligt, at mange huse ligger på grunde, der afspejler byens ældste tider, hvor den enkelte bygherre lagde huset, som han nu syntes var bedst. En byggelinje brugte man ikke, og var en husbygger kommet til at lægge huset langt ud, gik trafikken blot i en lille bue udenom, og der kom en bugt på gaden og et hak i husrækken. Det er denne uforudsigelighed, som gør middelalderbyerne interessante; der er en uorden i rækkefølgen, men alligevel en tydelig orden, bare af en anden art.

Noget, som også gør Nysted bemærkelsesværdig, er de enkelte huse og det enhedspræg byen har på trods af husenes indbyrdes forskellighed.

Flertallet er bygget i perioden mellem 1850 og 1930, og kun få er ældre grundet flere bybrande.

TRÆK AF BYENS NYERE HISTORIE

I 1910 åbnedes jernbanen til Nysted. Det moderne samfund gav i begyndelsen

af århundredet anledning til opførelse af teknisk skole, arresthus, sygehus, station, posthus, ny skole, gas- og elektricitetsværk og vandværk. Dertil kom forretnings-ejendomme og villaer. Udviklingen fandt overvejende sted omkring Adelgade og Jernbanegade, mens der til havnen blev anlagt et jernbanespor i en bue syd om byområdet.

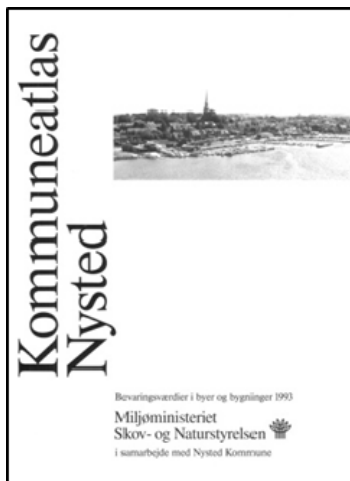
Væksten i 1960'erne og 70'erne kom ikke til at præge Nysted meget, men i byens sydlige og østlige del er der bygget en del parcelhuskvarterer. I begyndelsen af 60'erne blev banedriften indstillet.



Huse og haver i Adelgade. Mange huse langs Nysteds hovedstrøg, Adelgade, ligger på lange, smalle huslodder med haver bagved. Det er et træk, der hører byens ældre bebyggelsesstruktur til.

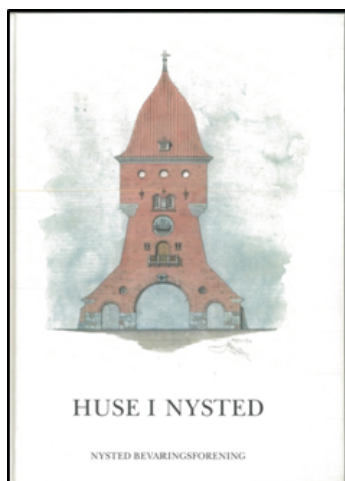
ANALYSER AF NYSTED

Nysted har været genstand for flere analyser og registreringer, blandt andet drevet frem af et stort lokalt engagement. Af de mere vigtige er:



KOMMUNEATLAS NYSTED

Skov og Naturstyrelsen i samarbejde med tidligere Nysted Kommune udarbejdede i 1993 et Kommuneatlas hvor bevaringsværdier i bygninger og byens struktur blev gennemgået. I den forbindelse blev der foretaget en registrering af bevaringsværdige huse i Nysted. Næsten alle huse indenfor lokalplanområdet blev vurderet til at have en mellem til høj bevaringsværdi efter SAVE metoden.



REGISTRANTER

Der er udarbejdet en omfattende registrant af "Huse i Nysted" udgivet af Nysted Bevaringsforening i 2008. Denne udgave er for en stor dels vedkommende viderebearbejdning af en registrant fra 1982. Ved facadeændringer stiles mod, at bygningernes udseende følger registrantens beskrivelse/anbefalinger.



BYRUMSANALYSE

Arkitekt Søren Vadstrup har i 2011 for Nysted Bevaringsforening, udarbejdet en analyse af Nysted, dens byrum og bygninger. Analysen giver en række anbefalinger omkring farver, materialer, byrum og inventar hvor en del er brugt i denne lokalplan.

LOKALPLANENS INDHOLD

Det er lokalplanens formål at sikre den nuværende bevaringsværdige struktur og den dertil knyttede bevaringsværdige bebyggelse, beplantning og bystruktur, samt at sikre at ny bebyggelse, om- og tilbygning og ny/udskiftning af beplantning m.v. placeres og udformes under hensyntagen til bevaringsinteresserne som helhed.

DELOMRÅDER

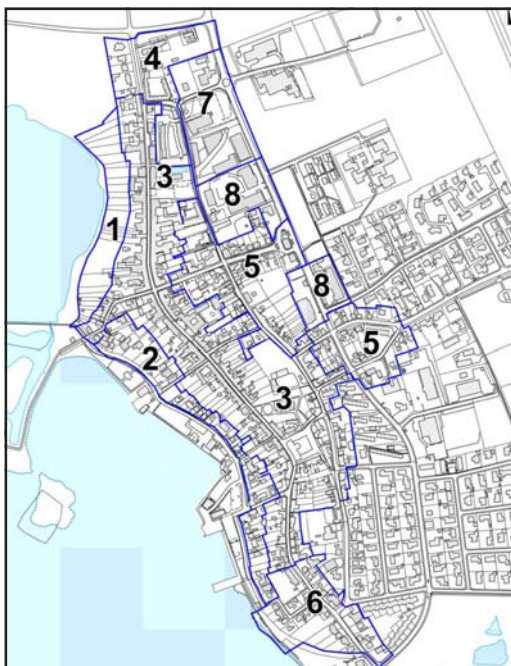
Lokalplanen er opdelt i 8 delområder med hver sine bestemmelser omkring anvendelse, ny bebyggelse, bevaringsværdig bebyggelse og ubebyggede arealer.

Delområde 1 - Havearealerne ned mod Rørsøen.

Delområde 2 - Bygningerne ned mod havnen langs Strandvejen, består af villaer fra begyndelsen af 1900 tallet samt enkelte nyere huse, disse er ikke indpasset godt i havnefronten.

Delområde 3 – Den ældste del af Nysted omkring Adelgade, Fiskergade. Kattesundet, Kirkestien, Bomstræde Østergade og Gl. Torv samt stræderne ned mod havnen, Slotsgade, Skibsbrostræde og Strandstræde, karakteriseret ved mange bindingsværk huse, sammenbyggede og at de ligger i skel mod gaden. Næsten alle huse i området er bevaringsværdige.

Delområde 4 – Adelgade og Ny Østergade. Ældre arbejderboliger til Ålholm Slot, nyere byggeri fra begyndelsen



Delområder

af 1900 tallet og nye byhuse fra 1980'erne og 2002.

Delområde 5 – Jernbanegade og Ny Østergade, udbygget i begyndelsen af 1900 tallet samt del af Kirkestien og Bomstræde, primært murede huse.

Delområde 6 – Skansevej og Søvej bygget henholdsvis i begyndelsen af 1900 tallet og 1930'erne.

Delområde 7 – Areal mellem Ny Østergade og Wichmannsvej (Bl.a. det nuværende Savværk) Området er nu udlagt til erhverv og detailhandel. Med lokalplanen gives der mulighed for at der kan bygges boliger mod Ny Østergade og placeres erhverv mod Wichmandsvej. Boligbyggeri mod Ny Østergade skal udføres som længehuse parallelt med Ny Østergade for at skabe et gaderum i lighed med resten af det gamle Nysted. Endvidere skal der etableres en grøn kile langs vandløbet, mellem Wichmandsvej og dammen ved Bønnelyches pakhús og videre til Rørsøen. Det kan forventes at der skal udarbejdes en mere detaljeret lokalplan før området kan bygges om.

Delområde 8 - Nuværende arealer mod Wichmannsvej der er udlagt til erhverv, men primært benyttes til byggeareal, supermarked og butik.

FÆLLES BESTEMMELSER

Der er endvidere en række fælles bestemmelser omkring:

Farver.



Skitse af den grønne kile, arkitekt Ole Wiberg.

Skiltning, reklamering, opsætning af markiser mv.

Belysning.

Terrænregulering.

By- og gadeinventar.

Ledninger og installationer.

AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Lokalplanen ligger i byzone

OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde 1 – Udlagt som haver og må ikke bebygges yderligere.

Delområde 2 – Boligområde med mulighed for erhverv i relation til havnen.

Delområde 3 – Boliger og erhverv, detailhandel.

Delområde 4 – Boligområde.

Delområde 5 – Boligområde og detailhandel.

Delområde 6 – Boligområde.

Delområde 7 – Boliger og erhverv, detailhandel.

Delområde 8— Erhverv

VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Lokalplanen ændrer ikke på det eksisterende vej- og stinet.

Lokalplanen angiver at indkørsler max. må være 3 meter samt at forhaver/arealer ikke må udlægges til parkeringsareal. Dette gøres for at markere grænsen mellem privat og offentligt rum samt at sikre at det grønne udtryk i Nysted.



Meget brede overkørsler og forhaver der er omdannet til parkeringsarealer med fast belægning ødelægger den fine struktur med hegn og støttemure der er rumdannende bl.a. langs havnefronten.



Her danner granitmure med stakitter eller murede hegn ovenpå en fin differentiering mellem det offentlige og private rum.

NYBYGGERI OG OMBYGNING AF IKKE BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

Nysted er næsten fuldt udbygget, der er et par tomme grunde. Nyt byggeri vil derfor primært være erstatningsbyggeri ved eventuelle nedrivninger eller ombygninger af ikke bevaringsværdige huse. Der er også et stort uudnyttet potentiale i flere store tidligere erhvervs-ejendomme samt uudnyttede butikslokaler der kan omdannes til bl.a. boliger.

Der er bestemmelser omkring byggeriets placering, størrelse og udformning ved nybyggeri samt bestemmelser omkring ombygning af ikke bevaringsværdig bebyggelse.

NEDRIVNING AF BEVARINGSVÆRDIG BEBYGGELSE

Nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse kan kun ske med Byrådets godkendelse.

Hvis bevaringsværdig bebyggelse er i en meget dårlig stand og det ud fra en samlet økonomisk betragtning vil være billigere at rive et hus ned og genopbygge dette end at foretage ombygninger og renoveringer, kan der forventes nedrivningstilladelse. Dette kræver dog normalt at huset genopføres og at følgende krav overholdes:

Sagkyndig vurdering af bygningens tilstand.

Opmåling/ registrering af eksisterende forhold (især bygningens proportioner, facaderytme, snit)

Beskrivelse af ejendommens historik (fra registranten, lokalarkivet, tidligere ændringer o.l.)

Skitseforslag af restaureringen/ nybygningen. Forslaget skal forholde sig til de eksisterende og de historiske forhold samt respektere lokalplanen.

Tidsplan og en form for garanti (økonomi) for, at projektet bliver fuldført inden for en rimelig tidsramme.

Detaljeret projekt med beskrivelse.

BEVARING AF BEBYGGELSE

Det meste af bebyggelsen i Nysted er bevaringsværdig ligesom der er en række fredede ejendomme. Al ombygning og udskiftning af byggematerialer skal godkendes af Byrådet i henhold til lokalplanens bestemmelser. Bestemmelserne i lokalplanen sikrer at de bevaringsværdige bygninger ved ombygning og renovering føres tilbage



Mange husene i Nysted fremstår meget velbevarede og danner nogle fine byrum. Billede fra Adelgade.

til deres oprindelige udseende. Eller at det udføres på en sådan måde at det bliver tilpasset helheden.

GENERELT OM NYSTEDS BEVARINGSVÆRDIGE HUSE



Enkelte bygninger er ikke bevaringsværdige, det kan skyldes deres volumen, meget dårlige vedligeholdelsesstandard, uheldige ombygninger eller at de er så nye at de ikke umiddelbart passer ind i Nysteds struktur.

TAGE

Tagets form og materialer, dets farve og tilslutning til huset, er en væsentlig del af husets karakter og betyder meget for samspillet med den omkringliggende bebyggelse. De fleste bygninger i Nysted har eller har haft sadeltag med hældning på 40-50 grader belagt med røde vingetegl.

De gamle tage har rolige, sammenhængende flader, som kun brydes af små kviste eller tagvinduer og skorstenspiber.



De røde tegltage er karakteristiske for Nysted (Adelgade)

Disse træk bevarer lokalplanen. Tagflader skal fortsat dækkes med røde vingetegl (med fordel kan der anvendes genbrugs tegl eller tegl brændt i flammeovn) eller i materiale og farver svarende til husets oprindelige stil



Hus der har fået taget lagt om ved efterisolering. Taget virker nu som en kalot der er sat ovenpå huset

og arkitektur.

KVISTE OG OVENLYS

Ved behov for ovenlys benyttes primært nye vinduer i gavle kombineret med fredningsvinduer af hensyn til gadebilledet. Hvor dette ikke er muligt skal kviste anvendes. Mod Slotsgade må der ikke etableres kviste.

Kviste bør ikke være bredere end husets øvrige vinduer, og placeringen skal følge husets fagdeling.



Primært skal der benyttes fredningsvinduer eller et tagvindue med en tilsvarende udtryk og kvalitet, sammen med vinduer i gavle hvis man vil udnytte et loftsrum.

FACADER

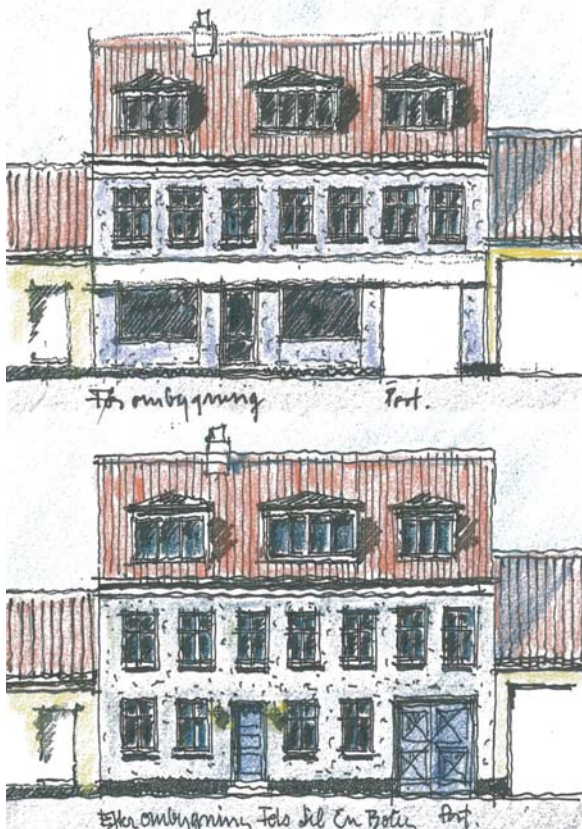
Byens rum og gadebillede dannes af husenes facader sammen med belægning, beplantning, belysning og gadeinventar,

Karakteristisk for bevaringsværdige huse er facaderytmen, som er en vekselvirkning mellem facadens murflader og muråbninger til døre og vinduer. Bindingsværk og tidligere murerhåndværk satte begrænsninger for muråbningernes bredde, og resultatet var en fin balance mellem vinduer og vægstykker.

I nogle to etagers bygninger kan den oprindelige stil og detaljer i dag kun aflæses på den øverste etage, mens stueetagen de fleste steder har undergået betydelig forandring, så voldsom, at facaderne flere steder virker stærkt horisontalt opdelt, bl.a. ved store gennemgående udstillingsvinduer, lysarmaturkasser, skiltning og baldakiner.

Lokalplanen giver mulighed for at disse kan ombygges/tilbageføres til boligformål. Ved en ombygning skal vinduespartier, døre, facadeåbninger tilpasses husets oprindelige arkitektur.

Det vigtigste er, at facaden ses som en helhed med hensyn til arkitektonisk udtryk og stil. Det kan opnås ved, at hele murfladen behandles med ensartet anvendelse af materialer og farver, Det bør også tilstræbes, at



Eksempel på forretningsejendom i Adelgade, lokalplanen giver mulighed for at den kan tilbageføres til beboelsesejendom med originalt udseende.

Tegninger af arkitekt Ole Wiberg .

murpiller bevares eller retableres ved ombygninger. I en bygnings facade findes en række vandrette linjer, der sammen med de lodrette skaber facadens karakter. Ved butiksfacader bør dennes karakter respekteres, Bånd og gesimser må ikke gennembyrdes ved evt. forhøjelse af



Butikslokale som lokalplanen giver mulighed for at kunne ombygges til beboelse. Samtidig stilles der også krav om at facaden skal føres tilbage til den oprindelige fagdeling.

vinduerne. Det kan desuden være af betydning for husets helhed, at der bevares eller genskabes gennemgående sokkel.

VINDUER, DØRE OG ANDRE BYGNINGSDELE

Vinduers, døres og portes udformning er af afgørende betydning for en bygnings fremtoning. De indgår som et betydningsfuldt led i facadens arkitektur og i de bagved liggende rumshelhed. Derfor er det vigtigt at fastholde en udformning og dimensionering af disse elementer, der svarer til husets oprindelige.



Her er der isat en hvid 'fandoor' (døre med vifteformet vindue), en dør type som er meget populær. Farven og døren passer ikke ind i et gammelt købstadshus.

I mange tilfælde kan de gamle vinduer med fordel repareres og isoleres ved forsatsvinduer eller koblede rammer. Det er af største betydning, at det såvel ved reparation som udskiftning af vinduesrammer sikres, at sprosseopdeling fastholdes og at yderste lag glas isættes på "gammeldags" facon i kitfals. I modsat fald ændrer facaden ganske karakter, idet fladeprofileringen bliver forsimplet.

På samme måde skal udformningen af øvrige bygningsdele, herunder trappestene, skorstene, gesimser, tagrender, sålbænke, indfatninger og udsmykningsdetaljer i øvrigt udføres eller restaureres svarende til husets stil.



Undlad galvaniserede riste, klinker, beton eller anden belægning. Det er et parcelhustræk, der ikke hører hjemme i ældre bebyggelser.



Traditionelt udført trappe udført i granit, sammen med sandsten eller støbejern er det nogle materialer der kan tåle mange års slid og som ældes smukt.

UBEBYGGEDE AREALER

Der er i lokalplanen medtaget bestemmelser omkring hegning og belægning således at der kommer en ensartethed. Det er for at få et mere roligt bybillede og at de hegn, stakitter, forhaver og belægnings der etableres svarer til karakteren af en gammel købstad.



Eksempel på meget forskellige former for hegning mod offentlig vej. Giver et rodet bybillede og skaber ikke en ordentlig overgang mellem privat og offentlig.



Hegning og hække omkring GI. Torv er et godt eksempel på hvordan lokalplanens bestemmelser omkring hegning vil se ud med lave stakitter eller hække.



Store arealer med fast belægning ud mod gaden er fremmed for Nysted og tillades ikke med lokalplanen



De oprindelige grønne forarealer/haver er karakteristiske for Nysted og andre gamle byer.

BELÆGNING

I lokalplanen er der bestemmelser omkring belægning. Ligesom facaderne er byens gulv vigtig for det samlede



Adelgade foran Rådhuset er forbillede for hvordan belægningen er som en flade gående fra facade til facade.

bymiljø. Det skal sikres at gaderummet fremstår som en flade der spænder fra facade til facade, ligesom ved Rådhuset. Bestemmelsen gælder Adelgade, stræderne, Slotsgade ned mod havnen samt vejforløb rundt om Gl. Torv.

FARVER

I Byrumsanalysen for Nysted har man fundet frem til byens gamle farveskalaer. Disse ligger til grund for lokalplanens bestemmelser omkring farver.

Der er bestemmelser omkring kalkfarver og silikatmaling til facader. Farver til hoveddøre og porte og farver til øvrigt træværk.

Ved valg af farve til den enkelte bygning skal der tages hensyn til helheden, således at man ikke får f.eks. 5 huse i blå nuancer efter hinanden. Farver skal godkendes af Byrådet.

Der er også bestemmelser omkring farver på byinventar, postkasser og målerskabe, som enten skal være sortlakerede eller fremstå i galvaniseret stål. På den måde får man en ensartethed i byens udstyr og ved f.eks. målerskabe vil de matche de sorte sokler de ofte står placeret opad.



Oprindeligt var hoveddørene mørkere end facaden. Dette videreføres med lokalplanen.

SKILTNING, REKLAMERING, OPSÆTNING AF MARKISER MV.

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser omkring skiltning, markiser, pyloner, belysning o.a. for at disse bliver tilpasset Nysteds skala og gamle huse. Bestemmelserne ligner meget dem der er gældende for Nykøbing F. og Marielyst. Det forventes at de samme bestemmelser vil komme med i andre bevarende lokalplaner i kommunen.



Markiserne her skal i henhold til lokalplanen deles op så den kun er over hvert enkelt vindue.

BEVARING AF BEPLANTNING

Lokalplanen udpeger en række bevaringsværdige træer. Det drejer sig primært om træer ned mod Rørsøen, ved kirken, ved pakhuset i Adelgade samt hvad der er meget karakteristisk for Nysted, træerækker langs Jernbanegade, ved starten af Adelgade, omkring Gl. Torv, ved Rådhuset og langs havnefronten (lokalplan N15, Havnefronten har også en del med af disse)



Adelgade indkørsel til Nysted



Jernbanegade

BELYSNING

Problemet med mange lamper er at de ikke alle steder er anbragt i fortovs-kanten, og derfor kommer til at stå for alt for umotiveret og tæt på husfacaderne – og især tagkægget.

Lokalplanen angiver at hvor bygninger står i skel mod fortovej skal standere placeres i fortovs-kant mod vejbanen. Hvis bygninger er i 2 etager eller hvor det passer i forhold til husets arkitektur kan armaturer placeres på mur.



Lampe der står for tæt på bygning men ellers er i en størrelse der passer til Nysteds skala. Målerskab skal være sorte så de svarer til de sokler de normalt er placerede opad.

Endvidere er der bestemmelse om max. højde 3,5 m på gadelamper så de passer til Nysteds byskala.



Ny gadelampe der er alt for høj i forhold til skalaen på husene.

INVENTAR

Byinventar skal tilpasses Nysteds lille købstadsskala og gamle huse. Byinventar er bl.a. følgende

- bænke og borde
- papirkurve og skraldestativer
- blomsterkummer
- pullerter
- cykelstativer
- bytræer/beplantninger
- skilte (gadeskilte emalje), vejskilte (oprydning)
- gadebelysning herunder placering af master
- informationsskilte og tavler

Lokalplanen opstiller ikke præcise krav til hvilket inventar der må bruges. Det vurderes i den konkrete situation og sikres ved at inventar skal godkendes af Facaderådet.

For belysning, som er en vigtig del af bybilledet er der opstillet regler, ligeledes er der bestemmelser om farver.

KORTBILAG

Kortbilag 1 viser lokalplanområdets afgrænsning.

Kortbilag 2 viser delområder.

Kortbilag 3 viser bevaringsværdige og fredede huse samt bevaringsværdige baghuse.

Kortbilag 4 viser bevaringsværdige træer.

Kortbilag 5 viser hvor byggeri skal opføres med rygning parallelt med gaden samt hvor der skal etableres sluttet bebyggelse.

Kortbilag 6 viser gader og stræder hvor belægningen skal gå fra facade til facade.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING

STATSLIG PLANLÆGNING

KYSTOMRÅDE

Der er i Planloven fastsat særlige regler for planlægning i kystnærhedszonen (kun landzone) og de kystnære byzonearealer.

Lokalplanplanområdet er beliggende i byzone, men vurderes ikke at ligge indenfor den kystnære del af byzonen, idet en ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke vil kunne ses fra kysten og derved kunne påvirke kystlandskabet.

Lokalplanens primære formål er at regulere eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen vurderes således ikke at være omfattet af planlovens særlige bestemmelser for kystområder.

KOMMUNEPLAN

I Kommuneplan 2013-2025 er lokalplanen omfattet af følgende rammer.

NYST C1

Anvendelse Centerformål, butikker, privat service, liberale erhverv, mindre ikke generende erhverv, boligformål, offentlige formål (institutioner, grønne områder o. lign.)

Samlet bruttoetageareal til butikksformål fastsættes til 4500 m². Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1000 m² og for udvalgsvarebutikker 1000 m²

Bebyggelse Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 75. Max. antal etager, 1,5. Bebyggelsehøjde Max. 7,5 m, dog 11,5 m mod Adelgade, med undtagelse af strækningen Slotsgade - Skibbrostræde.

Etageantal: 1 1/2 etage, dog 2 1/2 etage mod Adelgade, med undtagelse af strækningen Slotsgade - Skibbrostræde.

For Savværksgrunden gælder: Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45. Max. antal etager, 1,5. Der kan punktvis bygges op til 2 etager.

Max. bygningshøjde 8,5 m.

Andet Erhverv såvel som boliger, skal opbygges bymæssigt med lænehuse, punkthuse, rækkehuse eller andre bebyggelsesformer, der har slægtskab med Nysted bymidte.

Friarealer Se generelle bestemmelser.

Trafikale forhold Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Zonestatus Arealerne ligger i Byzone

Andet Området er købstadens naturlige centerområde med et varieret udbud af udvalgs- og dagligvarebutikker. Det er målet til stadsighed at styrke centret i Nysted.

Særlige bemærkninger Bebyggelse langs Adelgade skal bestå af sluttet bebyggelse mod gaden i 2 1/2 etage. Butiks- og erhvervsarealer må kun etableres i bebyggelsens stueetage og skal fortrinsvis placeres mod Adelgade og Jernbanegade. Mod disse gadestrækninger vil butiksanvendelse i planlægningen blive prioriteret over liberale erhverv, som kan placeres på 1. sal eller i gårdene.

NYST B1

Ældre boligområde syd for Sakskøbingvej Nysted

Anvendelse Boligformål. Åben og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o.lign.)

Bebyggelse Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, max. 30 (åben-lav boligbebyggelse), max. 40 (tæt-lav boligbebyggelse). Max. antal etager, 1,5. Hvis bebyggelsen opføres efter en samlet plan kan der bygges i 2 etager. Max. bygningshøjde 8,5 m. Det er målet at gøre området til et helstøbt boligområde, som styrker byens grænse mod nord. Dette er allerede sat i gang med opførelsen af Mølleparken (Ålholmhusene) og der er rummelighed til yderligere bebyggelse ved fortætning.

Friarealer Se generelle bestemmelser

Trafikale forhold Mht. parkering se de generelle rammebestemmelser

Zonestatus Arealerne ligger i Byzone

NYST BE8

Blandet bolig/erhverv/kirke ved Gammel Torv, Nysted

Anvendelse Boligformål, mindre ikke generende erhverv, offentlige formål (børneinstitution, kirke).

Bebyggelse Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 50. Max. antal etager, 1,5. Max. bygningshøjde, 8,5 m. Enkelte bygninger kan have en større højde hvis deres funktion kræver det. Det er målet at bevare det karakteristiske købstadsmiljø, med tæt-lav sluttet bebyggelse langs gaderne og et blandet villaområde med et varieret købstadspræg mod havnefronten. Kirken og Gl. Torv, der i en årrække var selvstændige offentlige områder, indgår nu i område B2.

Friarealer Se generelle bestemmelser

Trafikale forhold Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

Zonestatus Arealerne ligger i Byzone

Andet Se generelle rammebestemmelser

NYST B8

Boligområde omkring Rosenvænget Nysted

Anvendelse Boligformål. Åben lav og tæt-lav boligbebyggelse, offentlige formål (børneinstitution, beboerhus o. lign.)

Bebyggelse Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 30. Max. antal etager, 1,5. Max. bygningshøjde 8,5 m. Næsten helt udbygget boligområde med andelsboligbebyggelse og parcelhuse omkring Rosenvænget.

Friarealer Se generelle bestemmelser

Trafikale forhold Mht. parking se de generelle rammebestemmelser

Zonestatus Arealerne ligger i Byzone

Andet Se generelle rammebestemmelser

NYST E1

Anvendelse Lokaliseringskategori B: Erhvervsområde i byen – lokalisering af erhverv, der som følge af miljøklassificering, bygningstype og størrelse, behov for udendørs faciliteter eller lign. ikke egner sig til lokalisering i et blandet byområde med boliger og miljøfølsomme funktioner. Området skal friholdes for kontor- og servicevirksomheder, samt virksomheder, der giver anledning til væsentlig miljøbelastning og/eller meget tung trafik. Der foretages en zoning af området, så der i randområderne mod nabo-områder med følsomme funktioner alene kan placeres virksomheder med en begrænset miljøbelastning – evt. kan der her også være tale om kontorbyggeri, hvor der er tale om flere end 20 medarbejdere. Infrastrukturen bør tilgodeses såvel lette som tunge trafikkanter

Den maksimale butiksstørrelse for pladskrævende udvalgsvarebutikker er 4000 m². i E1.1

I E1.2. er der nu en udvalgsvarebutik og dagligvarebutik på hver 1100 m².

Disse kan også tages med i en kommende planlægning.

Bebyggelse Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 40. Max. bygningshøjde 8,5 m.

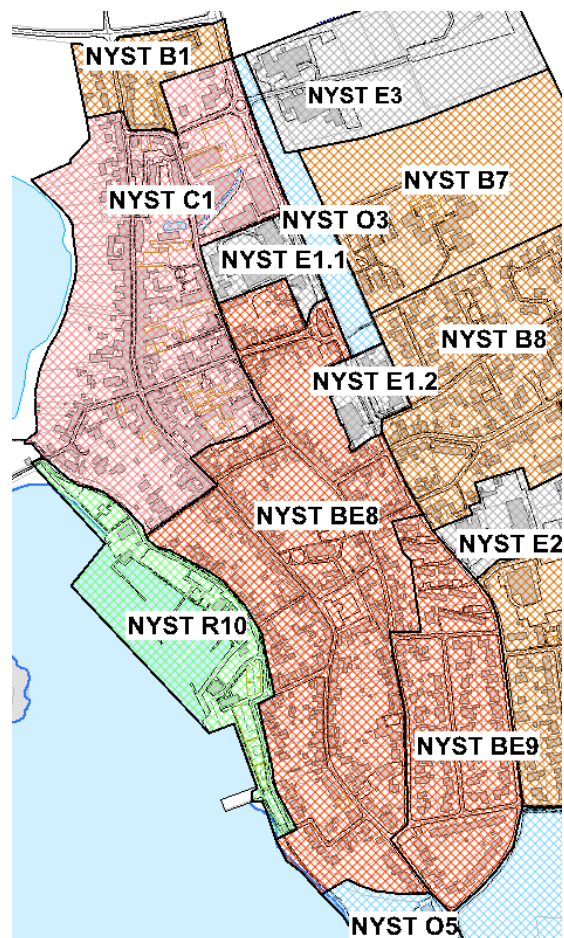
Friarealer

Trafikale forhold Mht. parkering se de generelle

Zonestatus Arealerne ligger i Byzone

Andet Ældre, udbygget erhvervsområde med større produktions- og lagerbygninger, enkelte kontor- og Beboelsesbygninger og dagligvareforretninger.

Se i øvrigt generelle rammebestemmelser



Rammer

LOKALPLANER

Inden for det aktuelle lokalplanområde er der nu seks gældende lokalplaner samt en bevaringsdeklaration.

Bevaringsdeklarationen af 1973 samt lokalplan N11, N13, N16, N18, N21 og lokalplan 121, Sognehus ved Nysted Kirke, aflyses helt. N15 Havnefronten, aflyses for det aktuelle lokalplanområde, når nærværende lokalplan er endeligt vedtaget af Byrådet.

TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER OG TILLADELSE I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING

FREDEDE BYGNINGER

Bygningsfredningsloven foreskriver, at alle arbejder på fredede bygninger ud over almindelig vedligeholdelse kræver forudgående tilladelse fra Kulturstyrelsen.

MILJØFORHOLD

JORDFORURENING Jf. lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord, § 72 b, skal ejer eller bruger af et areal, før det ændres til boligformål, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre, enten at det øverste 50 centimeters jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Som minimum skal ejer eller bruger fremsende en historisk redegørelse over arealets tidligere og nuværende anvendelse, herunder en karakteristik af potentielle forureningskilder og en stedfæstelse heraf. På baggrund heraf vurderer kommunen, hvorvidt der er behov for yderligere undersøgelser, herunder evt. udtagning af prøver.

Opdages der jordforurening i forbindelse med bygge- eller jordarbejde, skal arbejdet under alle omstændigheder standses og kommunen underrettes, jf. § 71 i lovbekendtgørelse nr. 282 af 22. marts 2007 om forurenede jord.

BYGGEAFFALD

Bortkørsel af nedrivningsmaterialer og jord m.m. må kun ske efter anmeldelse til kommunen i henhold til Miljøloven.

AFFALD

Dagrenovation skal behandles, udformes og placeres efter reglerne fastsat i kommunens affaldsregulativ.

MUSEUMSLOVGIVNING

Forud for igangsættelse af jordarbejder, f.eks. i forbindelse med opførelsen af nyt byggeri, skal det lokale kulturhistoriske museum inddrages efter reglerne i Museumslovens kapitel 8, således at området kan undersøges for eventuelle fortidsminder i jorden.

MILJØVURDERING

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der foretages en miljøvurdering af planer, hvis gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er foretaget en screening af lokalplanforslaget, og på den baggrund er det Byrådets vurdering at der ikke skal foretages en miljøvurdering af lokalplanen og kommune

ENDELIGE RETSVIRKNINGER

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Lov om planlægning (Planloven) §18, kun udstykes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke strider mod principperne i lokalplanen.

Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

BESTEMMELSER

LOKALPLAN 132

BEVARENDE LOKALPLAN NYSTED

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- at sikre et fortsat levende og alsidigt bymiljø,
- at bevare de karakteristiske bebyggelser, gademiljøer og byrum i Nysted som en sammenhængende bevaringsværdig bystruktur,
- at bevare stiltræk, bygningsdetaljer og andre værdifulde særpræg på de bevaringsværdige huse,
- at sikre at bygningsændringer sker enten som en tilbageførsel til et tidligere udseende eller som en videreudvikling, der tager hensyn til den enkeltes ejendoms alder og byggestil,
- at ny bebyggelse tilpasses byens skalaforhold,
- at fastsætte bestemmelser for placering, udformning og materialevalg for nybyggeri der betinger, at byggeriet udføres i et nutidigt formsprog indpasset det historiske bymiljø.

§ 2. OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr. nr. samt alle parceller der udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanområdet ligger i byzone

§ 3. ANVENDELSE

Lokalplanen er opdelt i 8 delområder.

- 3.1. DELOMRÅDE 1 (HAVERNE NED MOD RØRSØEN)
Delområdet må kun anvendes til haver, området må ikke bebygges yderligere. Der kan dog efter Byrådets tilladelse opføres mindre havehuse, redskabsskure, drivhuse med videre.
- 3.2. DELOMRÅDE 2 (HAVNEFRONTEN)
Området kan anvendes til boligformål. Der kan desuden efter Byrådets særlige godkendelse, indrettes mindre restaurationsvirksomheder, pensionater og sådanne erhvervsvirksomheder, som kan indpasses i området under forudsætning af:
 - at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at områdets karakter af bolig- og havneområde ikke brydes,
 - at etablering af den pågældende (havnerelaterede) anvendelse i bygninger, ikke fordrer ombygninger, som vil ændre bygningens størrelse og arkitektoniske fremtoning i væsentligt omfang.

-at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom eller på særligt udpegede arealer ved havnen.

I øvrigt kan indretning af offentlige funktioner, institutioner m.v. ske i eksisterende bygninger og lokaler.

3.3. DELOMRÅDE 3 (DET GAMLE NYSTED, ADELGADE, FISKERGADE OG STRÆDERNE)

Området må anvendes til bolig-, erhvervs- og offentlige formål. Inden for området må opføres eller indrettes bebyggelse til: beboelse, butikker, kontorer, hoteller, restaurationer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Samlet bruttoetageareal til butikksformål fastsættes til 4500 m². Denne ramme gælder for kommuneplanrammerne NYST C1 og C2 samlet

Der må ikke etableres butikker med et salgsareal til dagligvarer større end 1100m² og udvalgsvarer 1000m².

Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillingsvirksomhed. Dog kan der efter Byrådet godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed uden væsentlige genevirkninger for området.

3.4. DELOMRÅDE 4 (STARTEN AF ADELGADE, NY ØSTERGADE OG ÅL HOLMHUSENE)

Området må kun anvendes til villabebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, herunder mindre erhverv uden genevirkninger på omgivelserne.

3.5. DELOMRÅDE 5 (JERNBANEGADE, ØSTERGADE, KIRKESTIEN (ØST FOR WICHMANNSSVEJ) OG BOMSTRÆDE)

Området må anvendes til bolig-, erhvervs- og offentlige formål. Inden for området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til: beboelse samt langs Jernbanegade mellem Adelgade og Østergade, butikker, kontorer, hoteller, restaurationer, klinikker, offentlige formål samt lignende formål, som efter Byrådets skøn naturligt hører til i området.

Der må ikke etableres butikker med et salgsareal til dagligvarer større end 1000m².

Inden for området må der ikke opføres eller indrettes bebyggelse til fremstillingsvirksomhed. Dog kan der efter Byrådet godkendelse i hvert enkelt tilfælde indrettes mindre værkstedsvirksomhed uden genevirkninger for området.

3.6. DELOMRÅDE 6 (SKANSEVEJ, SØVEJ)

Området må kun anvendes til villabebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse, herunder mindre erhverv uden genevirkninger på omgivelserne.

3.7. DELOMRÅDE 7 (SAVVÆRKET, WICHMANDSVEJ)

Centerformål, butikker, privat service, liberale erhverv, mindre ikke generende erhverv, boligformål, offentlige formål (institutioner, grønne områder o. lign.).

Erhvervsbebyggelse må ikke udgøre mere end halvdelen af områdets areal.

Samlet bruttoetageareal til butikformål fastsættes til 4500 m². Denne ramme gælder for områderne NYST C1 og C2 samlet. Den maksimale butiksstørrelse for dagligvarebutikker er 1100 m² og for udvalgsvarebutikker 1000 m².

Boliger skal placeres mod Ny Østergade og butikker og erhverv mod Wichmandsvej.

3.8. DELOMRÅDE 8

Erhverv der som følge af størrelse, bygningstype, behov for udendørsoplag og miljøklassificering ikke egner sig til placering i blandet byområde.

Mod naboområder med boliger kan der placeres kontor og servicevirksomheder.

Der kan etableres pladskrævende udvalgsvarebutikker på max. 4000 m² i det område der er angivet som E.1.1 i kommuneplanrammerne. Der er nu i området en dagligvarebutik og en udvalgsvarebutik på hver 1100 m². Disse vil kunne indgå i en ny planlægning.

§ 4. UDSTYKNINGER.

- 4.1 Grunde må ikke udstykkes i en størrelse, der er mindre end 300 m². (excl. eksisterende udlagt vejareal). En del af det fastlagte mindste grundareal kan af Byrådet tillades udlagt af et eller flere samlede fællesarealer for områdets beboere.
- 4.2 Herudover skal nuværende grønne områder fastholdes som offentlige grønne områder.
- 4.3 De historiske ejendomsskel (matrikelskel) skal som hovedregel bevares som synlige opdelinger eller markeringer på byens facader - både ved renovering og nybyggeri.

§ 5. VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1. Interne adgangsveje og udkørsler skal etableres med overkørsler over fortov. Overkørsler udføres i brosten. Hvor der er grusbelagte eller asfalt fortove skal overkørsler som minimum markeres med en stribe brosten i hver side.
- 5.2. Der kan ved den enkelte boligejendom kun etableres en overkørsel/ adgang fra vej med en bredde på max. 3 m.
- 5.3. Forhaver og andet ubebygget areal mellem gadefacade (bebyggelse) og vejskel må ikke indrettes til parkeringsareal.
- 5.4. Stierne i lokalplanområdet må kun have adgang for gående og cyklister.
- 5.5. Stien langs Strandvejen har dog kun adgang for gående og der må ikke etableres yderligere bil adgang fra stien til parcellerne langs Strandvejen.
- 5.6. Der skal på den enkelte ejendom etableres:
 - 2 p-pladser pr. fritliggende hus
 - 1½ p-plads pr. række-, dobbelt, kæde eller klyngehus.
 - 1 p-plads pr. lejlighed.
 - 1 p-plads pr. 25 m² butiksareal ved dagligvare butikker.



Kommentar til 5.1

Eksempel på brostensbelagt overkørsel .

- 1 p-plads pr. 50 m² butiksareal ved udvalgsware butikker.
- 1 p-plads pr. 65 m² kontorareal, liberalt erhverv o. lign.
- 1 overdækket cykelparkeringsplads pr. 100 m² butiksareal.

Kan der på den enkelte ejendom ikke etableres tilstrækkeligt med p-pladser kan pladserne anlægges og deklareres på nabo-/genbogrund.

- 5.7. Parkeringsarealer i skel mod offentlig byrum eller private parceller med mere end 5 pladser skal afgrænses med hegnsmur, plankeværk eller hæk tilpasset i stil og udformning til det konkrete byrum og det omkringliggende byggeri.

Hegn opført i træ skal malerbehandles med dækkende maling.

§ 6. BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

GENERELT

Byrådet kan tillade afvigelser fra de fastsatte bebyggelsesprocenter i forbindelse med:

- erstatningsbyggeri efter brand el. lign., hvor bebyggelsen i princippet kan opføres i samme omfang som hidtil, uanset bebyggelsesprocentens størrelse,
- erstatning for udhuse m.v., hvor det på en lovligt "overbebygget" ejendom, vil være muligt at genopføre udhuse eller erstatning for disse med samme areal,
- mindre udvidelser til boligforbedringer (f.eks. udestuer og glastilbygninger) på små grunde (under 400 m²), hvor bebyggelsesprocenten kan forøges, såfremt hensynet til omliggende bebyggelse, beplantning og bybilledet i øvrigt gør det rimeligt,
- inddragelse af en uudnyttet tagetage til boligformål.

For delområde 2, 4, 5, 6, og 7 gælder dog at bebyggelsesprocenten i intet tilfælde må overstige 65 for den enkelte grund -udestuer og glastilbygninger medregnet.

DELOMRÅDE 1 (HAVERNE NED MOD RØRSØEN)

- 6.1.1. Der kan ikke bebygges i dette område.

DELOMRÅDE 2 (HAVNEFRONTEN)

- 6.2.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- 6.2.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 6.2.3. Facadehøjden på hovedhuse må ikke overstige 3,5 m til sternlinien målt fra overkant på sokkel. Højden til tagrygningen må ikke overstige 8,5 m.
- 6.2.4. Udestuer og glasoverdækninger må kun udføres i stue plan og i en byggestil og med farver der passer til den øvrige bygning.
- 6.2.5. Facadehøjden på udhuse, udestuer og glastilbygninger må ikke overstige 2,5 m til sternlinien. Højden til tagrygningen må ikke overstige 5 m.
- Bag- og tilbygninger må som hovedregel ikke overstige 50 m². De må

Kommentar til 6.2.5.

Sternlinjen er tagets nederste begrænsning mod muren.

kun opføres i én etage med en facadehøjde i skel på højst 3 m. Taghældningen må ikke overstige 30°. Holdes tilbygningen 2½ m fra naboskel kan taghældningen øges til 50° og tagetagen udnyttes, i det omfang det ikke giver indbliksgener for omkringboende.

Udhuse, garager og lignende kan placeres i skel med en maximal højde på 2,5 m. Taghældningen må maksimalt være 30°.

- 6.2.6. Der skal på den enkelte ejendom udlægges friareal/opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet og 20% af erhvervsetagearealet.

DELOMRÅDE 3 (DET GAMLE NYSTED, ADELGADE, FISKERGADE OG STRÆDERNE)

- 6.3.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70
- 6.3.2. Der må maksimalt bygges i 2 etager (bygningshøjde maksimalt 7,5 m) facadehøjden til sternlinjen må ikke overstige 3,5 m målt fra overkant på sokkel. Dog kan der bygges i 3 etager mod Adelgade, 2 etager og udnyttet tagetage, såfremt en ny bygning støder op til en eks. bygning i tre etager (bygningshøjde maksimalt 11,5 m)
- 6.3.3. Bebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.
- 6.3.4. De enkelte beboelsesbygninger eller lejligheder må ikke opføres eller indrettes med et mindre etageareal end 60 m².
- 6.3.5. Forhusbebyggelsen langs Adelgade og Fiskergade samt en del af stræderne skal opføres som sluttet facadebebyggelse i vejskel, dog kan enkelte ejendomme rykkes tilbage, så der dannes mindre pladser som afveksling i gaderummet. Porte og havedøre mellem to bygninger kan også etableres. Se kortbilag 5.
- 6.3.6. Forhusbebyggelsen må ikke være dybere end 9,5 m. side- og baghusbebyggelse må ikke være dybere end 8 m.
- 6.3.7. Afstanden fra sidehus bebyggelsen placeret i naboskel til ejendommens modsatte naboskel skal være mindst 5m.
- 6.3.8. Bebyggelse som alene anvendes til redskabshus, garage o.lign. med samlet areal på højst 35 m² kan efter særlig godkendelse opføres med lavere taghældning end ovennævnte.
- 6.3.9. For side- og baghusbebyggelse må ingen bygningsdel overskride skel mod vej, sti, parkeringsplads eller anden naboejendom.
- 6.3.10. Carporte, garager skal placeres mindst 5 m fra vej skel.
- 6.3.11. Butikker og erhvervsvirksomheder i tilknytning hertil skal fortrinsvis placeres mod Adelgade og Jernbanegade.
- 6.3.12. Der skal på den enkelte ejendom udlægges friareal/opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet og 20% af erhvervsetagearealet.

DELOMRÅDE 4 (STARTEN AF ADELGADE, NY ØSTERGADE OG ÅL HOLMHUSENE)

- 6.4.1. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

- 6.4.2. Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager.
- 6.4.3. Bebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.
- 6.4.4. Der må maksimalt bygges i 2 etager (bygningshøjde maksimalt 7,5 m) facadehøjden til sternlinjen må ikke overstige 3,5 m målt fra overkant på sokkel.
- 6.4.5. Carporte, garager skal placeres mindst 5 m fra vej skel.
- 6.4.6. Bebyggelse som alene anvendes til redskabshus, garage o.lign. med samlet areal på højst 35 m² kan efter særlig godkendelse opføres med lavere taghældning end ovennævnte.
- 6.4.7. Der skal på den enkelte ejendom udlægges friareal/opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet og 20% af erhvervsetagearealet.

DELOMRÅDE 5 (JERNBANEGADE, ØSTERGADE, KIRKESTIEN OG BOMSTRÆDE)

- 6.5.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- 6.5.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 6.5.3. Bebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.
- 6.4.4. Bebyggelse som alene anvendes til redskabshus, garage o.lign. med samlet areal på højst 35 m² kan efter særlig godkendelse opføres med lavere taghældning end ovennævnte.
- 6.5.5. Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.
- 6.5.6. Carporte, garager skal placeres mindst 5 m fra vej skel.
- 6.5.7. Forhusbebyggelsen langs Østergade skal opføres som sluttet facadebebyggelse i vejskel, dog kan enkelte ejendomme rykkes tilbage, så der dannes mindre pladser som afveksling i gaderummet. Porte og havedøre mellem to bygninger kan også etableres. Se kortbilag 5.
- 6.5.8. Der skal på den enkelte ejendom udlægges friareal/opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet og 20% af erhvervsetagearealet.
- 6.5.9. Butikker og erhvervsvirksomheder i tilknytning hertil skal placeres mod Jernbanegade.

DELOMRÅDE 6 (SKANSEVEJ, SØVEJ)

- 6.6.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35.
- 6.6.2. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.
- 6.6.3. Bebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°. Langs Søvej kan der også etableres taghældning mellem 10° og 15°
- 6.6.3. Facadehøjden på hovedhuse må ikke overstige 3,5 m til sternlinien målt fra overkant på sokkel. Max. højde på bygninger 8,5 m.

6.6.4. Der skal på den enkelte ejendom udlægges friareal/opholdsareal svarende til mindst 50% af boligetagearealet og 20% af erhvervsetagearealet.

DELOMRÅDE 7 OG 8 (SAVVÆRKET, WICHMANDSVEJ)

6.7.1. Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom, 45.

6.7.2. Max. antal etager, 2. Der kan punktvis bygges op til 3 etager, dog ikke langs Ny Østergade. Max. bygningshøjde 8,5 m, ved 3 etager 12 m.

6.7.3. Bebyggelse skal opføres med symmetriske sadeltage, hvis vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

6.7.4. Erhverv såvel som boliger, skal opbygges bymæssigt med længehuse, punkthuse, rækkehuse eller andre bebyggelsesformer, der har slægtskab med Nysted bymidte.

6.7.5. Carporte, garager skal placeres mindst 5 m fra vej skel.

6.7.6. Boligbyggeri mod Ny Østergade skal opføres som længehuse parallelt med gaden.

6.7.7. Der skal etableres en stimæssig sammenhæng fra området til pakhusområdet på den anden side af Ny Østergade. Friareal forsyningen i området skal tage hensyn til og udgangspunkt i det nuværende vandløb, som passerer savværksarealet fra nordøst til sydvest. Der skal etableres en landskabelig sammenhæng med mølledammen i pakhusområdet på den anden side af Ny Østergade. Omkring vandtårnet skal etableres et offentligt grønt område.

6.7.8. Der skal på den enkelte ejendom udlægges friareal/opholdsareal svarende til mindst 50 % af boligetagearealet og 20 % af erhvervsetagearealet.

§ 7. NY SAMT IKKE BEVARINGSVÆRDIGE BEBYGGELSES YDRE FREMTRÆDEN.

DELOMRÅDE 1 (HAVERNE NED MOD RØRSØEN)

7.1.1. Området må ikke bebygges yderligere med nogen art faste anlæg. Der kan dog efter Byrådets tilladelse opføres mindre havehuse, redskabsskure, drivhuse m.v.. De skal opføres i materialer og former der ikke virker skæmmende eller dominerende for området.

DELOMRÅDE 2-8

GENERELT

7.2.1. Bygninger skal have harmoniske bygningsformer og proportioner, materialevalg og farver i overensstemmelse med det eksisterende karakteristiske købstadsmiljø.

Ny bebyggelse skal opføres som længehuse eller fritliggende punkthuse, gavlhuse tillades ikke.

FACADER

7.3.1.. Bygninger kan opføres i blank mur eller pudset.

TAGE

7.4.1. Tage skal udformes som symmetriske sadeltage med taghældning på 40

- 50°, valmede eller mansard, dog kan sidehuse opføres med lavere ensidig taghældning.

- 7.4.2. Tagene skal dækkes af røde vingeteglsten, model gammel dansk. Eller som det oprindelige. Tage belagt med cementsten skal ved udskiftning dækkes med røde vingetegl i kvalitet som model gammel dansk.

For delområde 3 og 4 gælder at tage kun må opføres med røde vingeteglsten og som symmetriske saddeltage med taghældning på 40 - 50°.

For Søvej, delområde 6, gælder at huse også må opføres med tagpap og pyramidetag (skyldes at der ligger flere bungalows hvor dette passer ind)

- 7.4.3. Solceller og lignende kan også indgå i en integreret tagløsning.
- 7.4.4. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.4.5. For delområde 3, 4, 5 og ved byggeri langs Ny Østergade i delområde 7 gælder at forhuse skal have tagrygning parallel med gaden. (se kortbilag 5)

KVISTE OG OVENLYS

- 7.5.1. Lystilgang til udnyttede tagetager skal ske ved etablering af kviste, rytterlys, fredningsvinduer eller anden lignende type vindue.
- 7.5.2. Alle kviste på en tagflade skal være ens.

TAGNEDLØB

- 7.6.1. Tagnedløb og tagrender skal udføres i overflade af zink eller kobber og knæk (bajonetknæk) uden synlig overfladebehandling.

VINDUER, DØRE OG PORTE.

- 7.7.1. Mod vej må skal vinduer udføres i træ og med sidehængte rammer. De enkelte dele af vinduet skal gives følgende bredde karme 25-32 mm, rammer maks. 50 mm og sprosser 20-25 mm.
- 7.7.2. Porte, der er synlige fra offentlig vej, skal udføres i træ eller smedejern og males i en dækkende farve, der harmonerer med det samlede bygningsanlæg. Farver skal vælges fra paletten § 10.5
- 7.7.3. Døre skal udføres som fyldningsdøre.
- 7.7.4. Der kan placeres vinduer over døren hvor disse indgår som en del af karmens konstruktion. Vinduer i dørfaget skal placeres i den øverste 33% af dørens højde. Vinduer skal forsynes med sprosser.
- 7.7.5. Der må ikke isættes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre der er synlige fra offentlige byrum.

UDESTUER TILBYGNINGER O.LIGN.

- 7.8.1. Til udestuer, glastilbygninger og lignende må kun anvendes klart plant glas, plastplader er ikke tilladt.
- 7.8.2. Til garager, skure og lign. skal facader opføres som murede, pudsede

eller med træbeklædning. Til tag skal anvendes tegl eller tagpap.

ANDET

- 7.9.1. Ved ombygning af eksisterende facader, herunder skiltning, høres det lokale, og af Guldborgsund Kommune godkendte facaderåd, inden der foretages ændringer på facaden og/eller skiltningen.

§ 8. BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER OG BEBYGGELSER HERUNDER BAGHUSE

GENERELT

- 8.1.1. Enhver ændring forudsætter forudgående tilladelse – herunder udskiftning af eller ændring af vinduer, døre, facader, tage, skorstene, andre bygningsdetaljer og farver.
- 8.1.2. Ved om- og tilbygning af bevaringsværdige bygninger og bebyggelser skal der tages udgangspunkt i husets/bebyggelsens oprindelige proportioner, materiale og konstruktioner.
- 8.1.3. Ved dobbelthuse skal om og tilbygninger tilpasses og udføres så bygningen fremstår som en enhed.
- 8.1.4. Materiale til tage, vinduer, døre, tagrender, inddækninger og facader skal have samme karakter og materialetype som det, der oprindeligt hørte til huset.
- 8.1.5. Bygningsdetaljer, såsom karnapper, balkoner, kviste, tårne, spir, gesimser, ornamentter, skorstenspiber, sokler, frontispicer, udvendige trapper og andre karakterfulde facadeudsmykninger skal vedligeholdes og bevares.
- 8.1.6. Bestemmelser gælder hele huset, både for og bagside.

FACADER

- 8.2.1. Huse opført i blank mur må som hovedregel ikke tyndpudses (vandskures, filtses mm.), pudses, males eller på anden måde overfladebehandles. Ved reparation skal vælges en mursten og fuge der i udførelse, kvalitet og farve er lig det oprindelige murværk.
- 8.2.2. Ved reparationer på bindingsværkstømmer bør kun de skadede dele af tømmeret udskiftes. Ved udførelse skal der særligt være opmærksomhed på at genskabe bl.a. udskårne detaljer på træværk. Håndhuggede overflader bør fortsat håndhygges. Alle samlinger udføres som traditionelle tømmer-samlinger, træ mod træ, uden synlige sømbeslag, jernbeslag, bolte eller lign. Nye murede tavler skal udføres som oprindeligt.
- 8.2.3. Ved indretning af stueetage til erhverv, herunder butikker og liberalt erhverv, skal facadens formater på butiksvinduer, -døre, murepiller afpasses efter facadens proportioner, opdelinger og oprindelige byggestil som helhed.
- 8.2.4. Ved tilbageførsel af butiksareal til boligformål skal facaden føres tilbage til ejendommens oprindelige formater på, -døre, vinduer, opdelinger og oprindelige byggestil som helhed eller tilpasses resten af huset.

TAGE

- 8.3.1. Den oprindelige tagform skal bibeholdes, herunder udformning af tagets oprindelige afslutninger, opskalkninger og udhæng mm. Tegltage på murede huse skal afsluttes med jævn opskalkning fra tagkant og op ad taget over 2-3 rækker tagsten. Tagkanten afsluttes i tagrenden umiddelbart ud for gesimsen.
- 8.3.2. Tage der er konstrueret til tegl må kun dækkes med røde vinge-tegl model gammel dansk. Tage belagt med cementsten skal ved udskiftning dækkes med røde vingetegl i kvalitet som ovenfor, med mindre huset oprindeligt har været udført med et andet tagmateriale.
- 8.3.3. Tegl på rygning, grater og langs frie gavle skal lægges i mørtel. Der må ikke anvendes vindskedesten.
- 8.3.4. Ved omlægning af tage skal evt. tidligere brandkamme reetableres. Tagsten skal indmures i brandkamme.
- 8.3.5. Til garager, skure, værkstedsbygninger og lign. skal facader opføres som murede, pudsede eller med træbeklædning. Til tag skal anvendes tegl eller tagpap. Ved omlægning af tagbeklædning skal tagets oprindelige udformning respekteres.
- 8.3.6. Udluftninger skal udføres som taghætter i zink, kobber eller teglsten. Se også § 17.3.1.

TAGNEDLØB

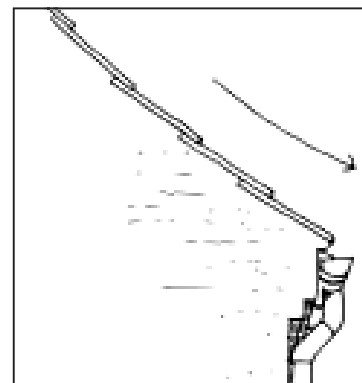
- 8.4.1. Tagnedløb og tagrender skal udføres i zink eller kobber med loddede eller falsede samlinger og knæk (bajonetknæk) uden synlig overfladebehandling. Rendejern udføres med vulst.

SKORSTENE

- 8.5.1. Skorstene må ikke fjernes, men skal bibeholdes og vedligeholdes i en form der passer til husets arkitektur og byggeskik.
- 8.5.2. Rekonstruktion af skorstene skal udføres i et for huset tidstypisk udseende. Skorstenen skal opmures og som hovedregel sidde midt over tagryggen og normalt opføres med tre led: sokkel, skaft og udkravet gesims.
- 8.5.3. Tagsten skal indmures i skorstene.
- 8.5.4. Stålskorstene eller attrapskorstene (udført i krydsfiner eller lignende) tillades ikke.
- 8.5.5. Tagtrin skal placeres til gårdside.

DØRE, VINDUER OG PORTE

- 8.6.1. Vinduer og døre skal respektere bygningens oprindelige fagopdeling, stiltræk m.h.t. rammer, sprosseprofiler og materiale (udføres i træ og males), medmindre huset oprindeligt er opført med vinduer og døre i andet materiale.
- 8.6.2. Nye dørpartier skal udføres som symmetriske fyldningsdøre, hvor disse har været anvendt.
- 8.6.3. Til erstatning for smalle dobbeltdøre kan enkeltøre accepteres, hvis de



Kommentar til 8.3.1.

Opskalkning over gesims leder tagvandet væk og giver taget et let og elegant svaj



Kommentar til 8.4.1.

Eksempel på tagnedløb udført i zink, med loddede samlinger og knæk



Kommentar til 8.5.3.

Tagsten indmuret i skorsten.

placeres midt i dørhullet. Faste sidepartier i kun en side tillades ikke.

- 8.6.4. Der kan placeres vinduer over døren hvor disse indgår som en del af karmens konstruktion. Vinduer i dørfaget skal placeres i den øverste 33% af dørens højde. Vinduer skal forsynes med sprosser.

"Fan"døre og lign. tillades ikke.

Se også § 15.4 om brevsprækker.

- 8.6.5. Vinduer skal udføres i træ med kitfals og overmalede stabelhængsler.

Døre skal være i træ og udført som fyldningsdøre uden alu- og gummlister.

Fuger skal udføres i mørtel.

Farver skal være som dækkende maling i henhold til § 10.2. og afstemt med bygningens facadefarve.

- 8.6.7. Den udvendige vinduesramme skal altid udføres med enkelt lag klart plant glas eller trukket glas, der lægges i kitfals. Nye vinduer kan udføres som koblede, sidehængte rammer eller indvendige forsatsrammer. Der må ikke opsættes udvendige tremmeskodder.

Hvis huset oprindeligt er udført med dannebrogsvinduer uden sprosser kan de udføres som almindelige vinduer med træglaslister, bundglasliste skal udføres i træ.

- 8.6.8. Vinduesrammer må ikke være forsynet med synlige udluftningsventiler, og der må ikke isættes råglas, coatede ruder med spejlvirkning, synligt tonet glas eller buet glas i vinduer og døre der er synlige fra offentlige byrum.

- 8.6.9. Porte, der er synlige fra offentlig vej, skal udføres i træ eller smedjern og males i en dækkende farve, der harmonerer med det samlede bygningsanlæg. Farver skal vælges fra paletten § 10.5.

KVISTE OG TAGVINDUER

- 8.7.1. Oprindelige kviste, herunder frontispice, skal bevares eller reableres i oprindelig stil med hensyn til taghældning, proportioner, beklædning på tag, flunker og front.

- 8.7.2. Nye kviste skal udføres med taghældning på 20 eller 30 grader. Tagdækning skal være i zink eller kobber. Front udføres med gesims og spejl. Kvistkarm udføres i træ, zink eller kobber og med en bredde på 15 cm. Taget må ikke være valmet. Vindueshøjden må max. være ca. 2/3 af facadevinduer.

- 8.7.2. Kviste skal anvendes mod gadeside.

For delområde 3 og 4 gælder dog at der primært skal etableres vinduer i gavle kombineret med GVO-vinduer/fredningsvinduer eller et tagvindue med en tilsvarende udtryk og kvalitet. Hvor dette ikke er muligt skal der anvendes kviste mod gadeside. Mod Slotsgade må der ikke etableres kviste.



Kommentar til 8.6.4.

Eksempel på dør hvor der er indpasset et vindue over døren og som er tilpasset.

Kommentar til 8.6.7.

Eksisterende vinduer med enkeltglas og kitfals skal så vidt muligt bevares. Gamle ruder bør genanvendes eller udskiftes med trukket glas.



Kommentar til 8.7.2.

Det såkaldte GVO/fredningsvindue.

- 8.7.3. Placering, størrelse og udformning af nye kviste og tagvinduer skal tilpasses den samlede tagflade samt husets facader, fx. ved at flugte med vindues- og/eller dørhuller eller ved symmetrisk placering på tagfladen.
- 8.7.4. Kviste må maksimalt være to-rammede med en maksimal bredde på 1,5m, dog maksimalt 1/4 af facadens længde. For delområde 2 gælder dog at kviste må være tre-rammede med en maksimal bredde på 2 meter .
- 8.7.5. Der skal som minimum være 3 teglrækker over kvisten og 3-4 teglrækker foran kvisten der løber ubrudt igennem.
- 8.7.6. Alle kviste på en tagflade skal være ens.
- 8.7.8. Flunker skal udføres i zink, kobber eller naturskifer.
- 8.7.9. Der skal tages hensyn til redningsåbninger, som kan anbefales etableret ved kviste, gavlvinduer og på bagsiden.
- 8.7.10. Ved tag omlægninger skal evt. tagvinduer der strider i mod lokalplanens bestemmelser fjernes og kviste etableres i stedet for.

TRAPPER OG SOKLER

- 8.8.1. Trapper skal udføres i granit, sandsten, træ, beton eller lignende. Klinker, mursten, galvaniserede riste og lignende tillades ikke.

Trapper i træ males iht. § 10.7.

Håndlister udføres i smedjern og males sort.

- 8.8.2. Soklers originale form og udseende skal bevares. Ved etablering af en anvendelse hvor regulering af terræn for at opnå niveaufri adgang er påkrævet jf. byggelovgivningen, skal adgangen så vidt muligt placeres bag fortovskanten (fx i gavlparti/gænge eller på bagsiden). Hvor alternativ løsning i gaderummet må findes, vil der i den individuelle vurdering indgå hensyn til både funktionalitet og til det samlede gademiljø.
- 8.8.3. Sokler skal være sorttjærede, eller hvis det passer til husets arkitektur skifergrå, hvid eller som de oprindelige eller som granitsten.

UDHUSE, CARPORTE, UDESTUER OG LIGN.

- 8.9.1. Udhuse, carporte og garager og lignende mindre bygninger skal udføres med ydervægge af karakter som ejendommens hovedhus, eller i let trækonstruktion med bræddebeklædning i træ.
- 8.9.2. Verandaer og lignende der vender ud mod offentlig vej skal udføres så de harmonerer med husets arkitektur. Der må kun anvendes klart plant glas.

§ 9. UBEBYGGEDE AREALER

DELOMRÅDE 1 (HAVERNE NED MOD RØRSØEN)

- 9.1.1. Nyplantning af hække og træer skal ske med stedstypiske danske arter
- 9.1.2. Der må ikke plantes invasive arter som f.eks. Kæmpe Bjørneklo, Rynket Rose, Japansk Pileurt eller Glandsbladet hæg på private eller offentlige arealer.



*Asymmetrisk,
dynamisk balance.*



Kviste holdes mindst 3 tagsten inde fra gavle og minimum 3 tagsten over tagfod.



*Symmetrisk,
statisk balance.*

Kommentar til 8.7.3.

Mulig placering af kviste så de følger bestemmelserne

- 9.1.3. Oplagring/opbevaring af materialer, campingvogne, uindregistrerede køretøjer , lystbåde og joller er ikke tilladt. (Undtaget herfra er joller med en maks. højde på 1.8 m).
- 9.1.4. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, haver, grønne områder og p-pladser.
- 9.1.5. Hegn mod sti, naboskel og offentlige arealer må kun etableres med Byrådets særlige tilladelse. Hegn må ikke overstige 1,8 m. Lodretstillede brædder i stakit, plankeværk, murværk og levende hegn kan forventes godkendt.
- 9.1.6. Hegn kan suppleres med stensætning med natursten (kampesten, skifer og lignende) hvor dette er nødvendigt på grund af topografiske forhold. Betonsten og lignende er ikke tilladt.
- 9.1.7. Metal og trådhegn tillades ikke.

DELOMRÅDE 2-8

- 9.2.1. Nyplantning af hække og træer skal ske med stedstypiske danske arter
- 9.2.2. Der må ikke plantes invasive arter som f.eks. Kæmpe Bjørneklo, Rynket Rose, Japansk Pileurt eller Glandsbladet hæg på private eller offentlige arealer.
- 9.2.3. Oplagring/opbevaring af materialer, campingvogne, uindregistrerede køretøjer , lystbåde og joller er ikke tilladt. (Undtaget herfra er joller med en maks. højde på 1.8 m.)
- 9.2.4. Ubebyggede arealer må kun anvendes som gårdsplads, haver, grønne områder og p-pladser.
- 9.2.5. Enhver ændring eller etablering af forhavearealer, hegning, overkørsler, belægninger forudsætter Byrådets tilladelse.

FORHAVER OG FORAREALER

- 9.3.1. Forarealer/forhaver ved ejendomme, der ligger med facaden eller gavl i en afstand af ca. 0-5 m fra vejskel og hvor forhaver/forarealer indgår naturlig i gadens profil, skal hegnes med tremmestakit med søjler og stave, klippet hæk eller lignende, der ikke er højere end ca. 100-120 cm i hele forarealets/forhavens bredde. Stakitter skal males med dækkende hvid farve.
- 9.3.2. Længs hele Strandvejen skal hegnes med tremmestakit med søjler og stave, granit og teglmure, klippet hæk eller lignende, der ikke er højere end ca. 100-120 cm. Stakitter skal males med dækkende hvid farve.
- 9.3.3. Forhaver/forarealer skal bevares i hovedhusets bredde med beplantning eller tilsvarende anlæg til ophold. Forarealer/forhaver skal fremstå grønne, det betyder at der ikke må være så meget fast belægning, perlegrus og lignende at dette dominerer.
- 9.3.4. Der kan ved erhvervsvirksomheder, der ikke er tidligere bolig, etableres parkering mellem bebyggelsen og vejskel.



Kommentar til 9.3.1.

Eksempel på tremmestakit udført med søjler og stave



Kommentar til 9.3.3.

Grusbelagt forhave der ikke vil være tilladt i henhold til bestemmelser

HEGNING

- 9.4.1. Ved bygninger der ligger i skel mod vej, sti, naboskel og offentlige arealer må hegning mellem bygninger ikke overstige 1,80 m. Lodretstillede brædder i stakit, plankeværk, murværk afsluttet med teglsten og levende hegn kan godkendes. Hegn udført i træ skal males med dækkende farve. Se kommentar til 9.4.1.
- 9.4.2. Metal og trådhegn tillades normalt ikke. Undtaget herfra er smedjærnsrækværker hvor det i forhold til den konkrete ejendom, enten historisk eller ved en konkret arkitektonisk vurdering kan tillades.
- 9.4.3. Langs Søvej og Strandvejen kan der alternativt opføres pudsede mure i samme farve som hovedhus.
- 9.4.4. Hegn kan suppleres med stensætning med natursten (kampesten, skifer og lignende) hvor dette er nødvendigt på grund af topografiske forhold. Betonsten og lignende er ikke tilladt.
- 9.4.5. Eksisterende kampesten/naturstens- samt teglmure og hegn må ikke fjernes eller ændres.

ANDET

- 9.5.1. Normalt tillades kun en fjerdedel af en grund belagt med fast belægning

BELÆGNING.

- 9.6.1. For de på kortbilag 6 angivne gadestrækninger (Adelgade og stræderne samt vejforløb rundt om Gl. Torv) gælder følgende ved gennemgribende gaderenoveringer.
- 9.6.2. Belægninger udføres uden kantstene, således at gaderummet fremstår som en sammenhængende flade..
- 9.6.3. Langs husfacader og gangbelægninger lægges piksten eller chaussesten.

Der lægges en til to rækker fliser for gående trafik med handicapvenlighed.

Arealer til kørende trafik anlægges i fliser eller brosten. Kørebaneanaler må ikke være gennemgående i gadens længderetning.

P-pladser og kanter lægges med chaussesten eller brosten.

Afvanding sker i en rende udført i beton eller granit med afløbsriste.

§ 10. FARVER

- 10.1. Farver på facader og bygningsdele såsom skorsten, mur, sokkel og træværk. må ikke virke skæmmende og skal afstemmes, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til omkringliggende bygninger og gadebilledet som helhed.
- 10.2. Følgende farver eller blandinger heraf må benyttes



Kommentar til 9.4.1.

Hegning mellem to bygninger, udført i pudset mur og afsluttet med teglsten.

Kommentar til 9.6.2.

Gadearealet udenfor rådhuset er et eksempel på sammenhængende belægning.

Kalkfarver pudsede huse.



Kalkfarver over tavl og tømmer, bindingsværkshuse

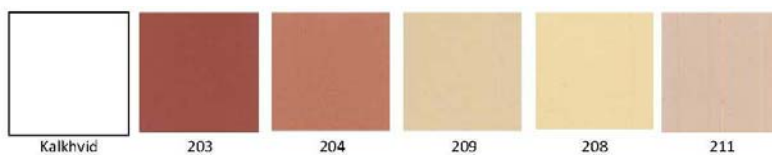


Farver til tømmer, bindingsværkshuse.



Facadefarver, farvenumre henviser til Skalflex silikatmaling

Bindingsværkshuse.

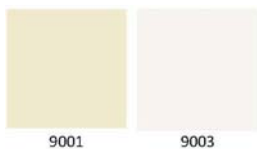


Pudsede huse.



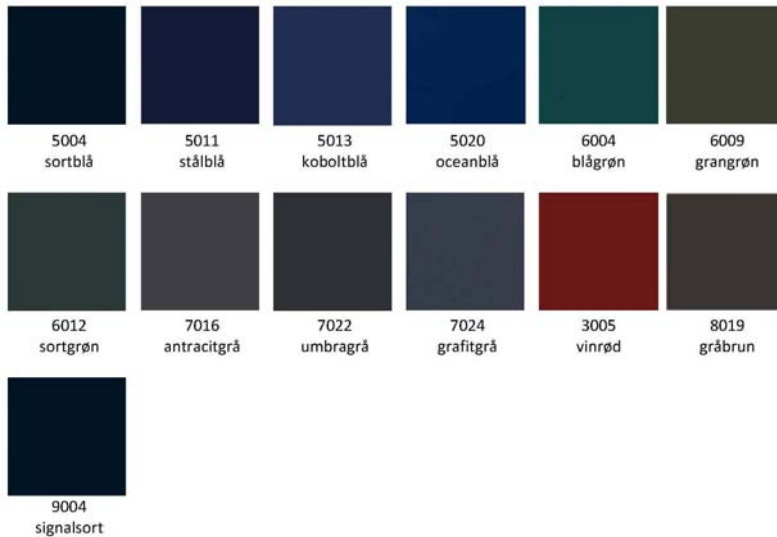
10.3. Facader skal farvemæssigt fremtræde som en helhed, dvs. farver på skorsten, mur, sokkel og træværk skal afstemmes til hinanden. Facadefarver skal vælges med mat overflade (glans 0-5) og tilpasses de omkringliggende ejendomme. Plastmaling er ikke tilladt.

10.4. Farver på vinduer, farvenumre henviser til RAL K7 farvesystem.



Farver på byinventar se § 15.4, 15.5 og 15.6.

10.5. Farver på gadedøre og porte, farvenumre henviser til RAL K7 farvesystem.



Hoveddøre skal være mørkere end bygningens facader og males i en glans 60-80.

10.6. Hegn i skel
Sort: NCS 9000-N

10.7. Udhuse i træ
Sort: NCS 9000-N
Mørk ultramarin: NCS 7020-R90B
Skifergrå: NCS 6010-R90B
Hollandsgrøn: NCS 7020-B70G

10.8. Ved flerfarvede døre og vinduer skal disse godkendes af Byrådet.

§ 11. SKILTNING, REKLAMERING, OPSÆTNING AF FOR MARKISER MV.

Enhver skiltning, reklamering og opsætning af markiser, vinduesgitre, flag og andet facadeudstyr må kun finde sted efter Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

DELOMRÅDE 2 OG 3

- 11.1. Udvending skiltning skal overvejende udføres som udhængsskilte, laugskilte, udført i metalplade med bemaling eller udsmykning. Skiltet og ophænget skal udføres som en samlet helhed. Ellers skal det udføres enkelt bogstaver .

Ellers gælder

- 11.2. Skiltning, reklamering, facadebelysning og lignende må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
- 11.3. Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og underordnes husets arkitektur, bygningsdetaljer og helheden i facade- og gadeforløb
- 11.4. Skiltning og reklamering må kun finde sted i stueetagen eller på facade/gavl i umiddelbar tilknytning til butik eller erhverv og må kun ske for erhverv hjemmehørende på ejendommen.
- 11.6. Skiltning må ikke have en visuel vandret eller lodret opdelende effekt på bygningsudtrykket.
- 11.7. Placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, således at der opnås en god helhed i bygningsfacaden.
- 11.8. Belysning i og af skilte samt facader skal begrænses og må ikke virke blændende på forbipasserende og omkringboende.
- 11.9. I skilte med indvendig belysning må kun tekst/bomærket være lysende.
- 11.10. Skiltningens tekst må kun indeholde oplysninger, som er nødvendige for orienteringen, dvs. en eller flere af følgende informationer:
- Indehaverens navn, branchen, virksomhedens navn og/eller evt. et symbol.
- 11.11. Skiltning må ikke være et varemærke - dog kan der reklameres for varemærker på selve butiksruden.
- 11.12. Udhængsskilte må højst have et omfang af 0,5 m² og et fremspring på højst 1 m fra facaden og må på ingen måde placeres således, at skiltet dækker over bevaringsværdige bygningsdetaljer.
- 11.13. Der tillades kun et udhængsskilt pr. forretning eller virksomhed pr. facade.



Kommentar til 11.1.

Eksempler på udhængsskilte som lokalplanen tillader



Kommentar til 11.1.

Eksempler på enkelt bogstaver

- 11.16. Markiser skal tilpasses bygningens farve, fagdeling, vindues- og dørfør-mater
- 11.17. Store og gennemgående markiser i hele facadens længde tillades ikke.
- 11.18. Faste baldakiner tillades ikke.
- 11.19. Skilte samt markiser af lettere konstruktion skal opsættes mindst 2,2 m over terræn og mindst 1 m fra kørebanekant.
- 11.20. Butikker i stueetagen skal fremtræde med aktive udstillingsarealer. Det vil sige, at vinduer og døre i lokaler med publikumsorienteret serviceerhverv ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende således, at det virker skæmmende i forhold til omgivelserne, eller at det får karakter af facadebeklædning.
- 11.21. Vinduesruder skal fremtræde i klart glas, og højst 1/3 af vinduesarealet må tilklistres eller lignende.
- 11.22. Flagliner, transparente, bannere, beach flag m.v. må kun efter særlig tilladelse i hvert enkelt tilfælde opsættes på facader og over offentligt vejareal for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder.
- 11.24. Bøjleskilte og lignende er ikke tilladt.
- 11.25. Al skiltning og reklamering skal fjernes ved forretningens ophør.

DELOMRÅDE 4-7

- 11.2. Skiltning, reklamering, facadebelysning og lignende må ikke ved blænding, reflekser, farve eller ved sit udseende være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
- 11.3. Skiltning skal fremtræde enkel og informativ og underordnes husets arkitektur, bygningsdetaljer og helheden i facade- og gadeforløb
- 11.4. Skiltning og reklamering må kun finde sted i stueetagen eller på facade/gavl i umiddelbar tilknytning til butik eller erhverv og må kun ske for erhverv hjemmehørende på ejendommen.
- 11.5. Skiltning skal udføres som enkelt bogstaver eller som emaljeskilte. Undtaget herfra er butikker og erhverv placeret ud mod Wichmandsvej.
- 11.6. Skiltning må ikke have en visuel vandret eller lodret opdelende effekt på bygningsudtrykket.
- 11.7. Placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, således at der opnås en god helhed i bygningsfacaden.
- 11.8. Belysning i og af skilte samt facader skal begrænses og må ikke virke blændende på forbipasserende og omkringboende.
- 11.9. I skilte med indvendig belysning må kun tekst/bomærket være lysende.
- 11.10. Skiltningens tekst må kun indeholde oplysninger, som er nødvendige for orienteringen, dvs. en eller flere af følgende informationer:

Indehaverens navn, branchen, virksomhedens navn og/eller evt. et

symbol.

- 11.11. Skiltning må ikke være et varemærke - dog kan der reklameres for varemærker på selve butiksruden.
- 11.12. Udhængsskilte må højst have et omfang af 0,5 m² og et fremspring på højst 1 m fra facaden og må på ingen måde placeres således, at skiltet dækker over bevaringsværdige bygningsdetaljer.
- 11.13. Der tillades kun et udhængsskilt pr. forretning eller virksomhed pr. facade-side.
- 11.14. Flagning ud fra en facade, f.eks. avis- og isflag, skal undgås.
- 11.15. Udhængsskilte må ikke være indvendigt belyste.
- 11.16. Markiser skal tilpasses bygningens farve, fagdeling, vindues- og dørformater
- 11.17. Store og gennemgående markiser i hele facadens længde tillades ikke.
- 11.18. Faste baldakiner tillades ikke.
- 11.19. Skilte samt markiser af lettere konstruktion skal opsættes mindst 2,2 m over terræn og mindst 1 m fra kørebane-kant.
- 11.20. Butikker i stueetagen skal fremtræde med aktive udstillingsarealer. Det vil sige, at vinduer og døre i lokaler med publikumsorienteret serviceerhverv ikke må blændes ved tilklæbning eller lignende således, at det virker skæmmende i forhold til omgivelserne, eller at det får karakter af facadebeklædning.
- 11.21. Vinduesruder skal fremtræde i klart glas, og højst 1/3 af vinduesarealet må tilklistres eller lignende.
- 11.22. Flagliner, transparenter, bannere, beach flag m.v. må kun efter særlig tilladelse i hvert enkelt tilfælde opsættes på facader og over offentligt vejareal for kortere tidsrum i forbindelse med særlige begivenheder.
- 11.23. På den enkelte ejendom kan der i særlige tilfælde ved tankstationer, supermarkeder og lignende ud mod gader med biltrafik, ud over mindre henvisningsskilte af maksimal højde på 1 m, tillades opsat maksimalt 1 pylon af en maksimal højde på 3 m til skiltets overkant og med en maksimal bredde på 1,2 m.
- 11.24. Bøjleskilte og lignende er ikke tilladt.
- 11.25. Al skiltning og reklamering skal fjernes ved forretningens ophør.

§ 12. NEDRIVNING AF BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

- 12.1. Kortbilag 3 angiver bevaringsværdige bygninger og baghuse. Disse må ikke nedrives eller ombygges uden Byrådets særlige tilladelse.



Kommentar til 11.24.

Bøjleskilte som dette er ikke tilladt ifølge lokalplanen da de kan være meget dominerende i

- 12.2. Fredede bygninger som eventuelt bliver affredet, får status bevaringsværdig.

§ 13. BEVARINGSVÆRDIGE TRÆER/BEPLANTNING

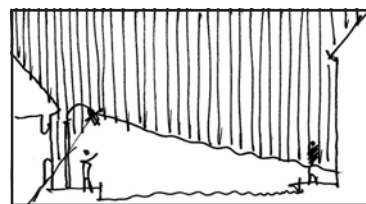
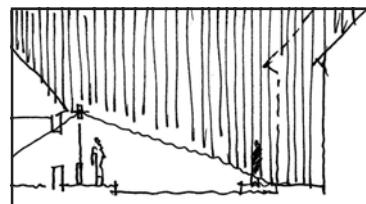
- 13.1. Kortbilag 4 angiver bevaringsværdige træer/beplantning. Disse må ikke fældes eller beskæres uden Byrådets tilladelse.
- 13.2. Bevaringsværdige træer, der efter Byrådets tilladelse fældes, skal erstattes af ny tilsvarende beplantning
- 13.3. Tilladelse til fjernelse af bevaringsværdig beplantning vil normalt kun gives med henblik på nyplantning af udlevede/ syge vækster.

§ 14. BELYSNING

- 14.1. Belysning af stier, gader, stræder og andre færdselsarealer må kun udføres med standere med en max. højde på 3m (undtaget Wichmandsvej og Jernbanegade).
- 14.2. Hvor bygninger står i skel mod fortov skal standere placeres i fortovs-kant mod vejbanen. Hvis bygninger er i 2 etager eller hvor det passer i forhold til husets arkitektur kan armaturer placeres på mur.
- 14.3. Hvor gadelys armaturer er anbragt på eller står op ad en facade skal denne udføres som assymetrisk belysning der retter lyset mod gaden og ikke oplyser facaden.
- 14.4. Privat belysning mod offentlig vej skal primært lyse nedad og må ikke blænde, undtaget herfra er punktbelysning på f.eks. husnummer eller postkasse/brevsprække.

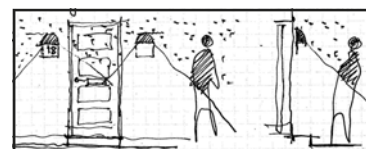
§ 15. BYINVENTAR

- 15.1. Der må kun anvendes byinventar der i størrelse, udseende, farve og funktion svarer til Nysted byskala og arkitektur.
- 15.2. Dette gælder ved ny placering, type og anvendelse af byinventar . Herunder:
- bænke og borde
 - papirkurve og skraldestativer
 - blomsterkummer
 - pullerter
 - cykelstativer
 - bytræer/beplantninger
 - skilte (gadeskilte emalje), vejskilte
 - gadebelysning herunder placering af master
 - informationsskilte og tavler



Kommentar til 14.3.

Øverst er et eksempel på ikke assymetrisk belysning. Her rammer lyset facaden og huset indvendigt. Med assymetrisk belysning, nederst, er det hele gaderummet der lysnes op.



Kommentar til 14.4.

Privat belysning skal lyse nedad, så det ikke blænder.

Illustrationer arkitekt Ole Wiberg

Kommentar til 15.2.

Facaderådet høres i denne forbindelse

Der skal ske en standardisering af afløbsriste og dæksler.



Kommentar til 15.1.

Blomsterkummen og bord - bænke sættet passer ikke til Nysteds skala p.g.a. de kraftige dimensioner og den manglende detaljering, ligeledes er affalds spanden til venstre heller ikke den rigtige farve. Københavner bænken til højre vil kunne stilles op, den har en detaljering og et "gammelt" udtryk der gør at den passer ind i Nysted.

FARVER PÅ INVENTAR OG BYUDSTYR

- 15.3.1. Byinventar i metal skal være sort lakeret, vogngrønt eller fremstå i galvaniseret stål.
- 15.3.2. Postkasser skal være sorte, vogngrønne, i kobber eller galvaniseret stål.
- 15.3.3. Målerskabe og lign. skal være sorte, når de er placeret op ad husfacader og sokler. Placeret udenfor haver og hække skal de være grønne.
- 15.3.4. Private lysarmaturer kan kun være i kobber, galvaniseret stål, sorte eller vogngrønne.

POSTKASSER

- 15.4. Hvor der kan anbringes brevåbninger i dør skal dette anvendes i stedet for opsatte postkasser. Alternativt kan anvendes brevåbning i facade.

§ 16. TERRÆNREGULERING

- 16.1. Terrænregulering på mere end 30 cm i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med Byrådets særlige tilladelse.



Kommentar til 15.4.

Der er mulighed i Nysted for at få dispensation fra Postloven om at der skal opsættes postkasser. Hvor dette er muligt skal denne dispensation bruges og der skal etableres eller fastholdes brevsprækker i døren. Kontakt kommunen om dispensation.

§ 17. LEDNINGER OG INSTALLATIONER

- 17.1.1. Ingen former for luftledninger kan tillades. Kabelskabe på offentligt område og synligt fra dette kræver Byrådets godkendelse. Det skal tilstræbes at begrænse antal og format af kabelskabe.
- 17.1.2. Der tillades ikke synlige ledningsføringer til bebyggelse eller på bebyggelse og hegn vendende mod offentligt areal. Ledningsføring på bygning eller hegn i naboskel kan gøres betinget af naboaccept.
- 17.1.3. Transformerstationer, pumpestationer og lignende må ikke etableres uden Byrådets tilladelse. Placering og udformning skal tilpasses det omkringliggende bymiljø.
- 17.1.4. Placering af master og standere til kommunikationsteknologi, opladning af elbiler og lignende skal godkendes i hvert enkelt tilfælde. Byens centrale rum skal generelt friholdes.
- 17.1.5. Målerskabe og lign. må som hovedregel ikke placeres på eller i gadefacader, hvor der kan findes anden opsætningsmulighed med uhindret adgang for forsyningselskabet. Hvis de opsættes synlige fra offentlige byrum, skal de placeres så diskret som muligt og om muligt indbygges i facaden. Placering skal godkendes af Byrådet.
- 17.1.6. Antenner, paraboler og lign. må ikke opsættes.

SOLCELLER OG LIGN.

- 17.2.1. Tekniske energianlæg som solfangere, solceller, varmepumper og lignende må ikke opsættes. (Dog kan der forventes dispensation såfremt der findes typer der kan integreres i taget eller bygningen, således at dette bevarer sit udseende) Til gårdside, på side- og bagbygninger eller på udhuse kan der opsættes køleanlæg o.lign. Disse skal placeres, så de syner mindst muligt fra offentlige byrum.
- 17.2.2. Ved nybyggeri kan tekniske anlæg tillades hvis de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

AFTRÆK OG VENTILATION

For delområde 2 og 3 gælder desuden:

- 17.3.1. Ventilationsåbninger, -hætter eller lign. må ikke placeres i facader og gavle synlige fra offentlige byrum. Aftræk, luftindtag og udluftning skal tilstræbes udført til tudsten eller ført til skorstenspipe. Andre udførsler kan kun undtagelsesvis tillades (fx traditionelle kobber eller zinkhætter).

VINDMØLLER

- 17.4.1. Det er ikke tilladt at opsætte vindmøller.

§ 18. OPHÆVELSE AF HIDTIL GÆLDENDE LOKALPLANER

- 18.1. Bevaringsdeklarationen af 1973 samt lokalplan N11, N13, N16, N18, N21 og lokalplan 121, Sognehus ved Nysted Kirke aflyses helt, N15 aflyses for det aktuelle lokalplanområde.

§ 19. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 19.1. Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, kan ejendomme, der omfattes af planen, ifølge lov om planlægning §18, udstykket, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser. Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 19.2. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.
- 19.3. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.
- 19.4. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- 19.5. Væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

§ 20. VEDTAGELSESPÅTEGNING

Således vedtaget endeligt af Guldborgsund Byråd på mødet den 12 december 2013



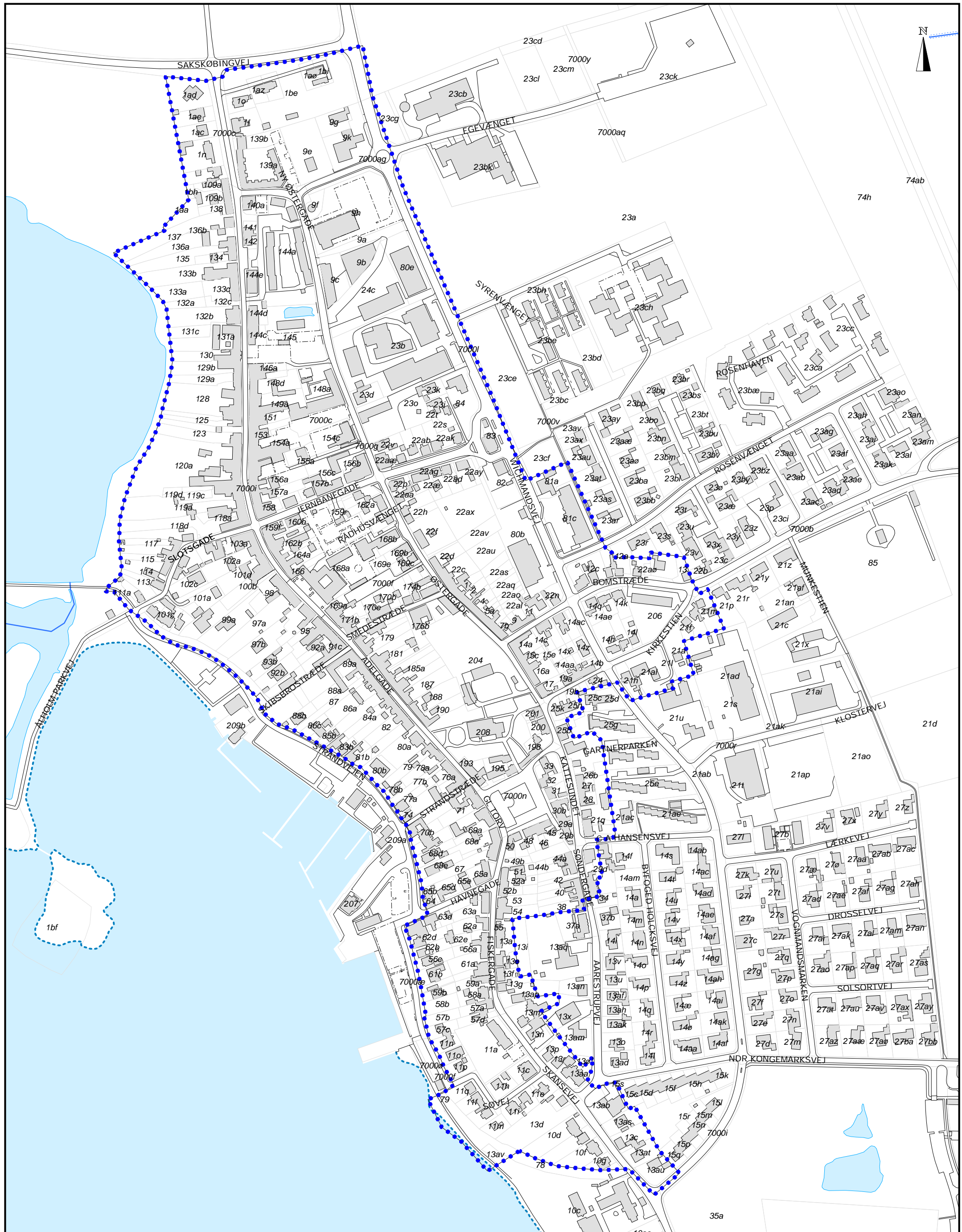
John Brædder


Borgmester

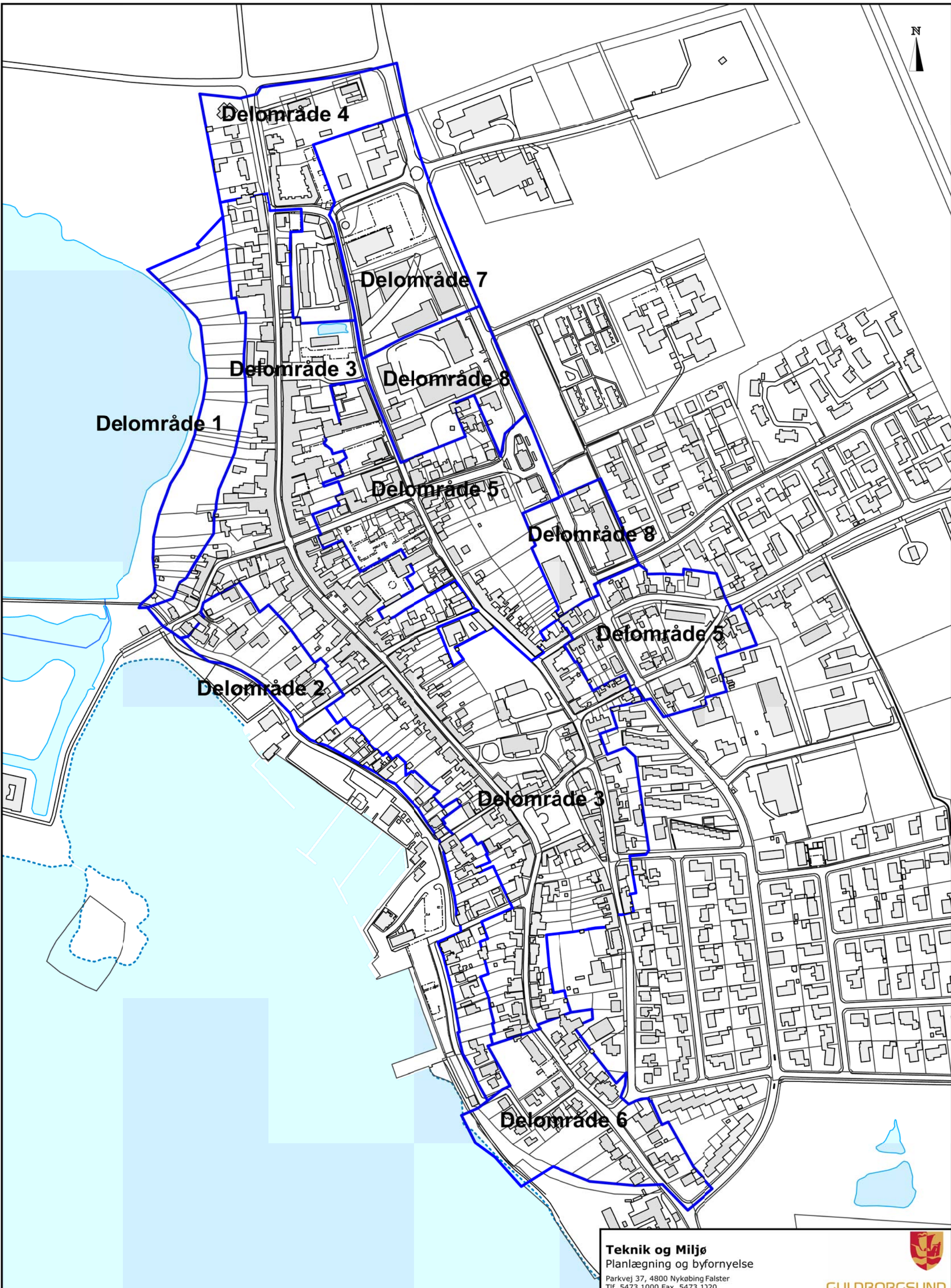


Claus Thykjær

Kommunaldirektør



| | | |
|---|--|--|
| Teknik og Miljø 10 Planlægning og Byfornyelse Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020 | |  GULDBORGSUND |
| Kortbilag 1 Lokalplangrænse Dato: 30-10-2012 | | |



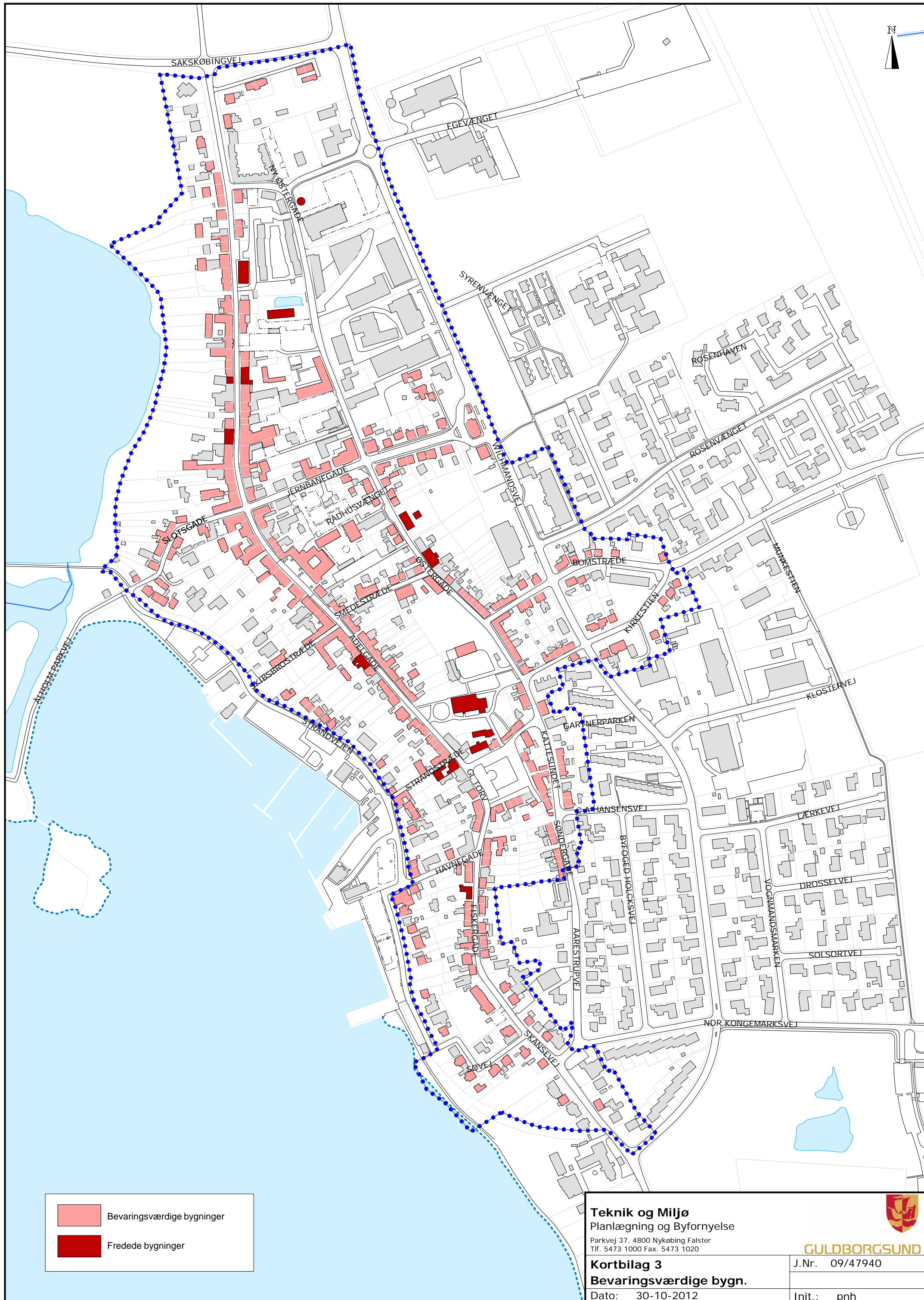
Teknik og Miljø
Planlægning og byfornyelse
Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1320






GULDBORGSUND

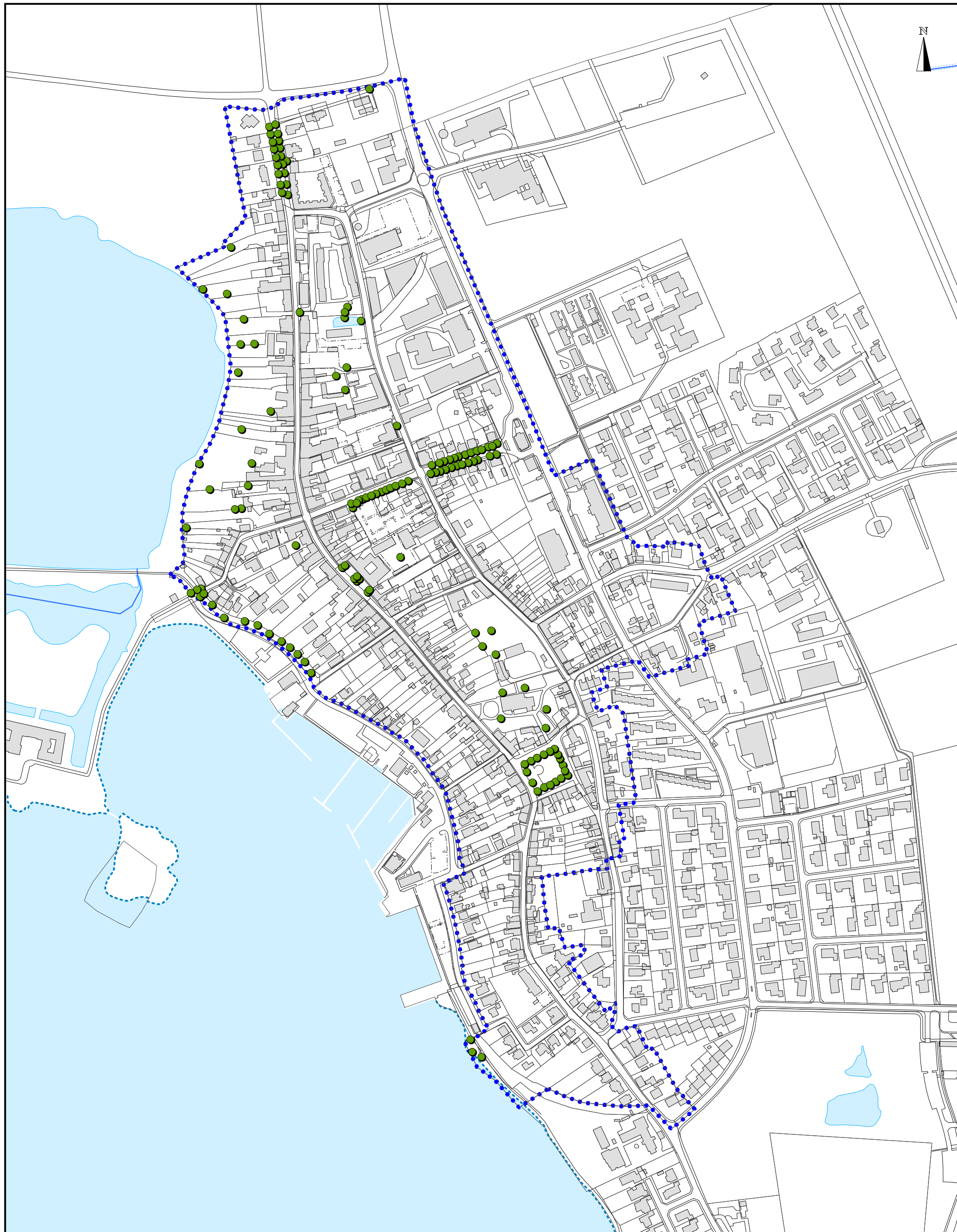
Kortbilag 2
Delområder
Dato: 22-10-2013

J.Nr. 09/47940
Målforhold: 1:4000
Init.: pnh



| | |
|---|----------------------------|
|  | Bevaringsværdige bygninger |
|  | Fredede bygninger |

| | | |
|--|--|--|
| Teknik og Miljø Planlægning og Byfornyelse Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020 | |  GULDBORGSUND |
| Kortbilag 3 Bevaringsværdige bygn. Dato: 30-10-2012 | | |
| | | J.Nr. 09/47940 Init.: pnh |



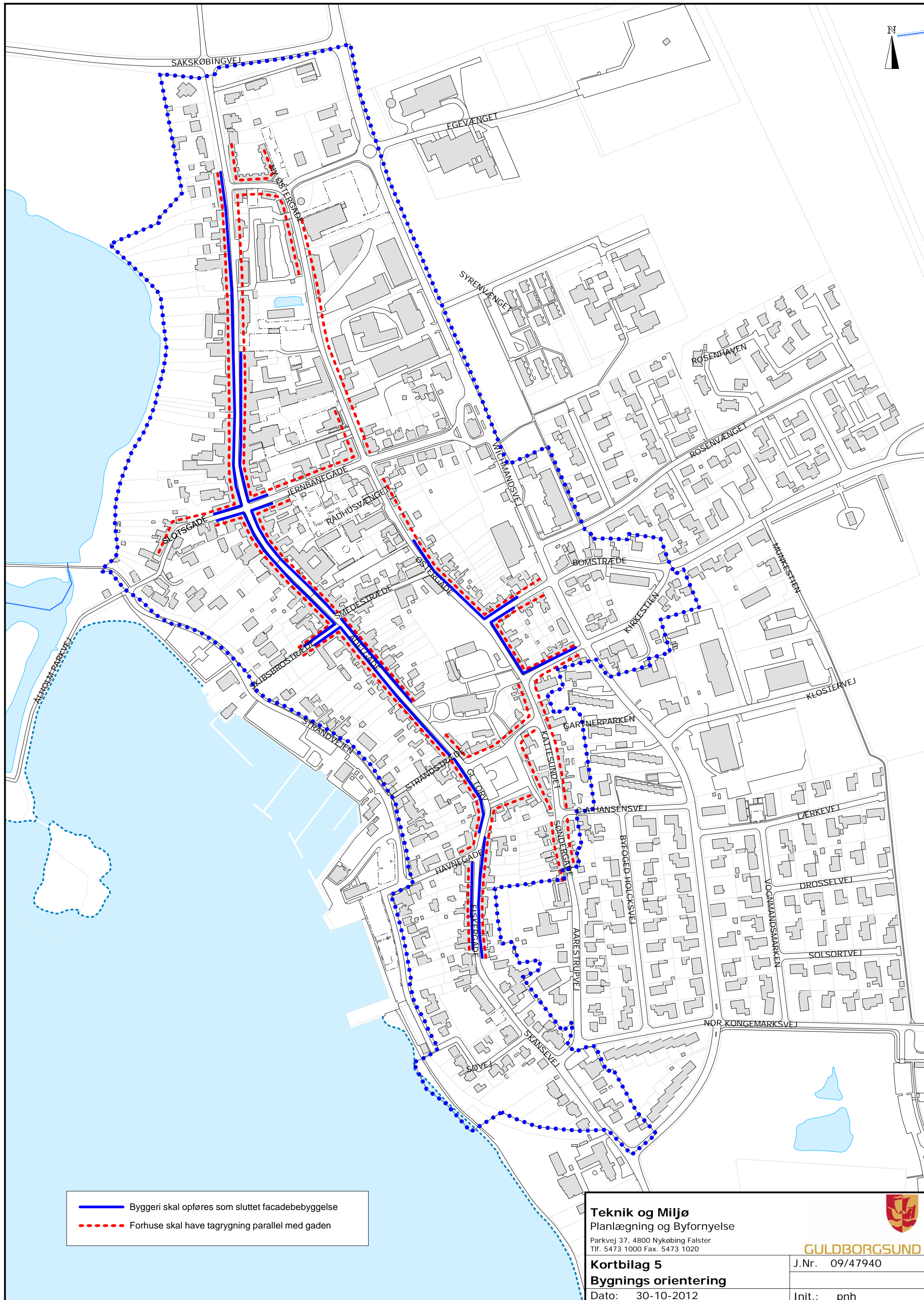
Teknik og Miljø
Planlægning og byfornyelse
Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020



GULDBORGSUND

Kortbilag 4
Bevaringsværdige træer
Dato: 05-03-2012

J.Nr. 09/47940
Målforhold: 1:4000
Init.: pnh



— Byggeri skal opføres som sluttet facadebebyggelse
- - - Forhuse skal have tagrygning parallel med gaden

Teknik og Miljø
Planlægning og Byfornyelse
Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1020

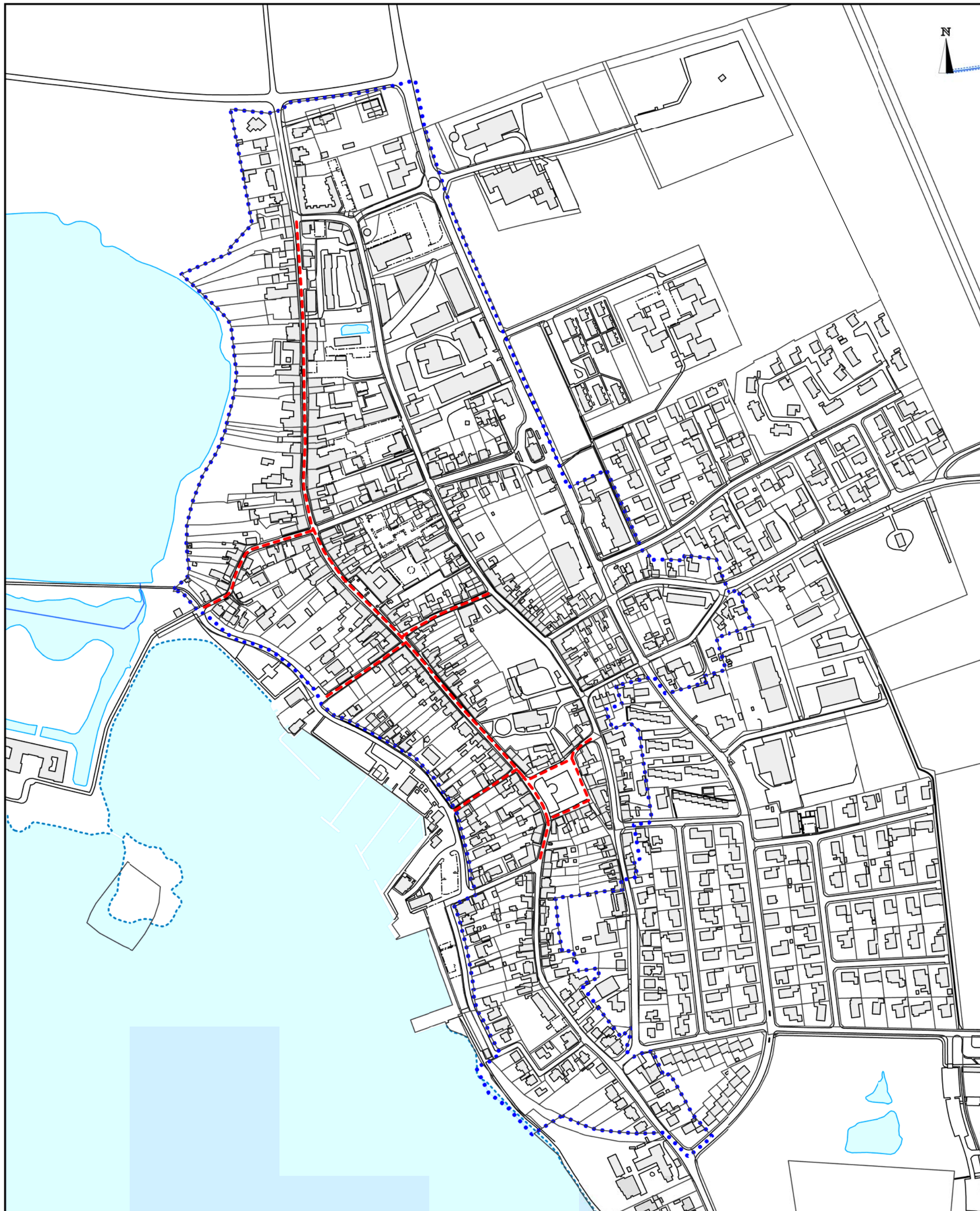


GULDBORGSUND

Kortbilag 5
Bygnings orientering
Dato: 30-10-2012

J.Nr. 09/47940

Init.: pnh



--- Gaderum med belægning gående fra facade til facade i henhold til § 9.6.1.

Teknik og Miljø
Planlægning og byfornyelse
Parkvej 37, 4800 Nykøbing Falster
Tlf. 5473 1000 Fax. 5473 1320



GULDBORGSUND

Kortbilag 6
Belægning
Dato: 12-11-2013

J.Nr. 09/47940
Målforhold: 1:4000
Init.: pnh

BILAG 6. Matrikler omfattet af lokalplan 132

Nysted Bygrunde matr. nr.

| | | | | | | | | |
|----|-----|------|------|------|------|-----|-----|--|
| 1 | 87 | 190 | 12c | 14æ | 16c | 57c | 78b | |
| 2 | 90 | 193 | 131a | 14ø | 170a | 57d | 7a | |
| 3 | 95 | 194 | 131c | 14aa | 170b | 58a | 7b | |
| 4 | 96 | 195 | 132a | 154a | 170e | 58b | 80a | |
| 6 | 98 | 197 | 132b | 154b | 171b | 59a | 80b | |
| 8 | 104 | 198 | 132c | 154c | 174a | 59b | 81a | |
| 9 | 105 | 199 | 133a | 155a | 174b | 5a | 81b | |
| 10 | 113 | 200 | 133b | 155b | 176a | 5b | 83a | |
| 11 | 114 | 201 | 133c | 156a | 176b | 60a | 83b | |
| 13 | 115 | 204 | 136a | 156b | 182a | 60b | 84a | |
| 17 | 116 | 206 | 136b | 156c | 182b | 60c | 84b | |
| 18 | 117 | 208 | 139a | 157a | 185a | 61a | 85a | |
| 23 | 123 | 100a | 139b | 157b | 185b | 61b | 85b | |
| 24 | 124 | 100b | 140a | 159f | 19a | 62a | 86a | |
| 27 | 125 | 101a | 144a | 159h | 19b | 62b | 86b | |
| 28 | 126 | 101c | 144c | 159i | 20a | 62c | 86c | |
| 31 | 128 | 101d | 144d | 159m | 20b | 62d | 88a | |
| 32 | 130 | 101e | 144e | 159p | 21a | 62e | 88b | |
| 33 | 134 | 101f | 146a | 159q | 21b | 62f | 88d | |
| 35 | 135 | 102a | 148a | 159r | 25a | 63a | 89a | |
| 36 | 137 | 102b | 148d | 15b | 25b | 63b | 89c | |
| 38 | 138 | 102c | 149a | 15c | 25h | 63c | 89d | |
| 39 | 141 | 103a | 14a | 15d | 25i | 63d | 89e | |
| 40 | 142 | 103b | 14ab | 15e | 25k | 63e | 91a | |
| 41 | 145 | 107a | 14ac | 160a | 26b | 65a | 91b | |
| 42 | 147 | 107b | 14ad | 160b | 29a | 65b | 91c | |
| 43 | 151 | 109a | 14ae | 161b | 29b | 65c | 92a | |
| 45 | 152 | 109b | 14b | 161c | 29d | 65d | 92b | |
| 46 | 153 | 111a | 14c | 162a | 30a | 65e | 93b | |
| 47 | 158 | 112a | 14d | 162b | 30b | 68a | 94a | |
| 48 | 165 | 112b | 14e | 163a | 44a | 68b | 97a | |
| 50 | 166 | 118a | 14f | 164a | 44b | 68d | 97b | |
| 51 | 172 | 118b | 14g | 164b | 44c | 68e | 99a | |
| 53 | 173 | 118c | 14h | 167a | 49a | 69a | | |
| 54 | 175 | 118d | 14k | 167b | 49b | 70a | | |
| 55 | 177 | 119a | 14l | 167c | 49c | 70b | | |
| 64 | 178 | 119c | 14o | 168a | 52a | 70c | | |
| 67 | 179 | 119d | 14q | 168b | 52b | 75a | | |
| 71 | 180 | 119e | 14s | 169a | 52c | 75b | | |
| 72 | 181 | 120a | 14u | 169b | 56a | 76a | | |
| 73 | 184 | 120b | 14v | 169c | 56b | 77a | | |
| 74 | 186 | 129a | 14x | 169e | 56c | 77b | | |
| 79 | 187 | 129b | 14y | 16a | 57a | 77c | | |
| 82 | 188 | 12b | 14z | 16b | 57b | 78a | | |

| Nysted Markjorder matr. nr. | | | | | | | | |
|-----------------------------|-----|------|------|------|------|------|------|-----|
| 13at | 11d | 13ab | 13n | 21n | 22ao | 22d | 22x | 23o |
| 79 | 11e | 13ac | 13p | 21q | 22ap | 22e | 22y | 24c |
| 82 | 11f | 13ap | 13r | 22ab | 22aq | 22f | 22z | 80b |
| 83 | 11g | 13as | 13s | 22ac | 22ar | 22g | 22æ | 80e |
| 84 | 11h | 13au | 13aa | 22ad | 22as | 22h | 22ø | 81a |
| 10d | 11i | 13av | 21a | 22ae | 22au | 22i | 22aa | 81c |
| 10e | 11k | 13b | 21b | 22af | 22av | 22k | 23b | 9a |
| 10f | 11m | 13c | 21f | 22ag | 22ax | 22m | 23d | 9b |
| 10g | 11n | 13d | 21g | 22ai | 22ay | 22nn | 23g | 9c |
| 10h | 11p | 13f | 21h | 22ak | 22aæ | 22p | 23h | 9e |
| 11a | 11q | 13g | 21l | 22al | 22aø | 22s | 23i | 9f |
| 11c | 13a | 13m | 21m | 22an | 22bd | 22t | 23k | 9g |
| | | | | | 22c | 22v | 23m | 9h |
| | | | | | | | | 9k |

| Ålholm Hgd., Vantore matr. nr. | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----|-----|-----|-----|----|-----|--|--|
| 1bh | 1ac | 1ae | 1aæ | 1be | 1f | 1o | | |
| 1ab | 1ad | 1az | 1aø | 1bi | 1n | 1aa | | |