



Indkørslen til Neder Sønderby fra vest ad Stourup Hældagervej.

Landsbykatalog

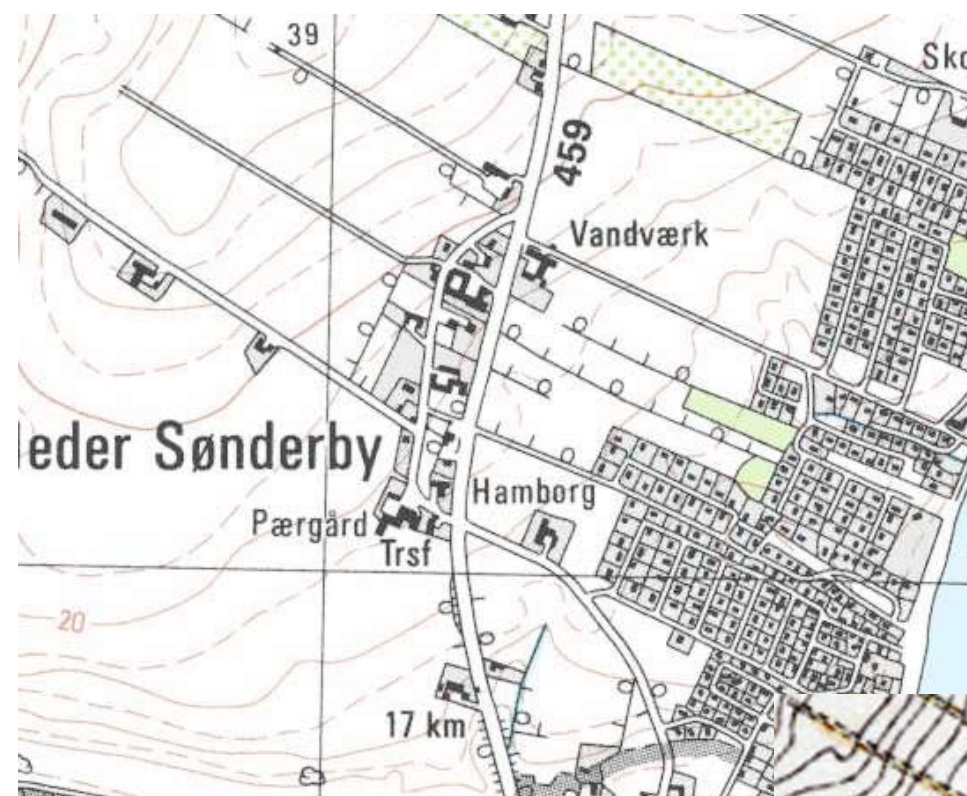
# Neder Sønderby

Udarbejdet af Juelsminde Kommune - november 2005



Fin og original bevaringsværdig port til Pærgårdsvej 5.

Læs her de vejledende retningslinier for byggeri i landsbyer



Neder Sønderby 1986 - 1997



Generalstabskort udarbejdet 1842 -1899



## Beskrivelse:



Planteskolen »Havlykke« er en stor virksomhed, der fylder meget i bybilledet.



Nybygget moderne stuehus som i dimensionerne passer godt ind i landsbymiljøet, omend med en noget dominerende næsten »sømærkeagtig« gavl.



Indkørslen til landsbyen fra Gludvej. Træerne markerer tydeligt ankomsten.

## Særlige forhold:



Neder Sønderby set fra nord på Gludvej. Siloen dominerer i helhedsindtrykket.

Bebyggelsen langs Pærgårdsvej ligger tæt op ad den trafikerede Gludvej med smuk havudsigt til As Vig. Da Gludvej blev anlagt i 1949 blev den ført uden om Neder Sønderby, og vejen ved bebyggelsen fik derefter navn efter den sydligste gård, Pærgård. Langs Pærgårdsvej er flere større længegårde bevaret også med det karakteristiske kig til gårdrummet gennem en port. Imellem disse gårde ligger der flere mindre huse. Havlykke Planteskole ligger midt i landsbyen, og præger bebyggelsen med de store haller. Beplantningen omkring planteskolen er fin, også set fra ankomsten ad Stourup Hældagervej fra nordvest. Fra den vej er der et særligt flot kig gennem landsbyen til vandet ved As Vig. Dette flotte kig bør bevares, og derfor bør grunden overfor vejmundingen friholdes for bebyggelse, og anvendes som den gør nu - som landsbyens friareal. Ankomsten til landsbyen foregår ad Pærgårdsvej fra syd ved indkørsel fra Gludvej. Både fra nord og syd virker landsbyens afgrænsning mod det åbne land veldefineret. Jordvolden med beplantning på landsbyens østlige side langs Gludvej er en god måde at afgrænse mod den trafikerede vej, og temaet kunne videreføres med mere egnstypiske plantesorter. Tegl i røde og gule nuancer er det mest anvendte byggemateriale i landsbyen. Bebyggelsen er ikke præget af nogen ensartet byggestil, og det gør det vanskeligt at aflæse alder på bygningerne. Landsbyen har udviklet sig langsomt og har bygninger fra 1890-1985. Mange af de ældre bygninger har ændret væsentlig karakter gennem årene.

Landsbyen ligger i kystnærhedszonen. Umiddelbart øst for landsbyens afgrænsning er et stort område udlagt til ferie- og fritidsformål i forbindelse med det eksisterende sommerhusområde. Den nordlige del af landsbyen er af amtet udlagt til SFL område, dvs. Særligt Følsomme Landbrugsområder, hvor den miljøvenlige jordbrugsdrift vurderes at have størst værdi for grundvand, vandløb, søer samt naturområder.

## Trafikale forhold:



Landsbyen set fra syd på Gludvej.



Kig til det åbne land fra Gludvej 69.

## Fremtidige udviklingsmuligheder:



Det fine piletræ markerer sammen med bygningerne byen set fra nord på Gludvej.






En rekreativ stierute og national cykelrute følger Gludvej mod syd og videre sydøst ad Hedehusvej. Desuden følger en regional rekreativ cykel- og stierute Stourup Hældagervej ud til Gludvej. I omgivelserne til stieruterne må der ikke etableres landskabs- eller miljøforringende anlæg - eller disponeres, så der sker en forøgelse af den motoriserede trafik, der kan ændre ruternes nuværende karakter. Landsbygaden er på kørebanen belagt med asfalt og er uden befæstede fortove. Mindre veje, indkørsler og stier er belagt med grus og sand. Dette landsbygadeprofil bør bevares og anvendes ved anlæg af eventuelle nye veje og stier.

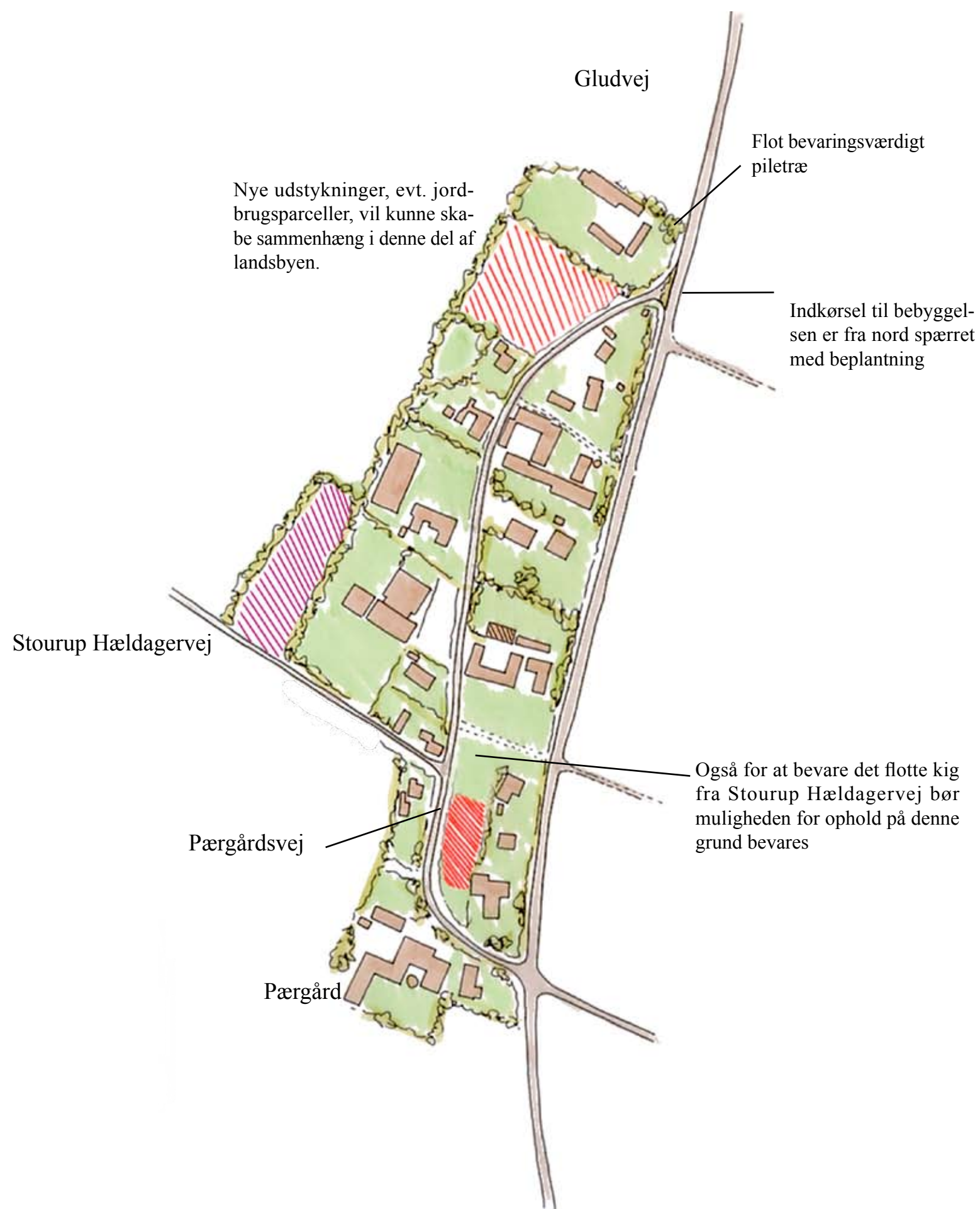
Neder Sønderby ved Pærgårdsvej opleves som en sammenhængende landsby. Et begrænset antal udstykninger i form af huludfyldninger kunne yderligere fortætte bebyggelsen, også uden at påvirke kystlandskabet.

For at undgå en uhæmmet vækst, der kan skabe misforhold i landsbyen, forventes det, at den byudvikling, som rammerne giver mulighed for, vil skulle ske jævnt over mange år.

## Afgrænsningen:

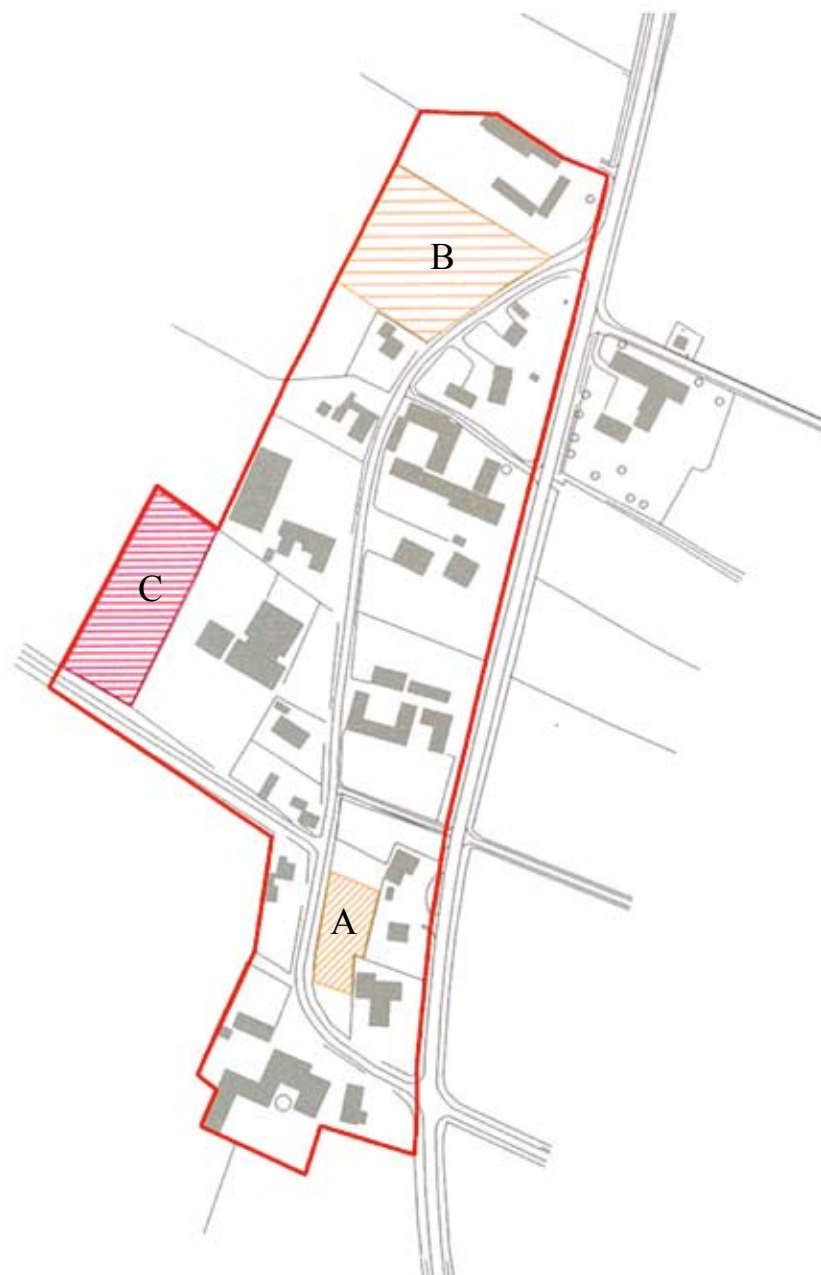
## Signaturforklaring:

-  intensivt byggeri  
(mindre huse, evt. med mindre fritliggende udhuse og garage)
-  ekstentivt byggeri  
(større parceller, evt. jordbrugspareller, evt. i form med flere længer, som danner gårdrum)
-  udviklingsmulighed for eksisterende gartnerierhverv
-  træer eller højere læhegn
-  bevaringsværdige bygninger  
(se begrundelser under generelle bestemmelser)





Landsbyens afgrænsning  
og bebyggelsestyper:



Rammebestemmelser:

Foruden de generelle rammebestemmelser for landsbyerne gælder følgende særlige rammebestemmelser for Neder Sønderby:

- Områdets anvendelse fastlægges til blandet erhvervs- og boligformål (helårsbeboelse)
- Parceller i områdetype A må maksimalt udstykkes med en grundstørrelse på 1500 m<sup>2</sup>
- Parceller i områdetype B skal udstykkes med en grundstørrelse på mindst 1500 m<sup>2</sup>
- Område C må kun anvendes som udvidelsesområde for det eksisterende gartnerierhverv
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25
- Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter fra terræn til kip
- Som udgangspunkt må bebyggelse ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttet tagetage (1½ etage). Opføres byggeri med flere etager, skal det visuelt dokumenteres, at det kan ske uden genevirkninger i forhold til landsbyens særlige karakter og det omkringliggende åbne landskab
- Bebyggelse skal udformes og placeres under særlig hensynstagen til den eksisterende landsbys struktur og byggestil, herunder materialevalg og farvesætning
- Bebyggelse skal endvidere udformes og placeres under hensynstagen til natur- og landskabsinteresser i området, herunder særligt i grænsezonen mellem landsbyen og det åbne land
- Til udvendige bygningsdele må der ved farvesætning ikke anvendes stærke signalfarver eller fluoriserende farver.