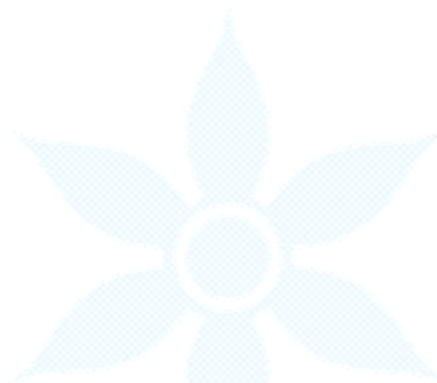




Lokalplan 01.34 for Liseleje
August 2014



**Halsnæs Kommune
Rådhuset
Rådhuspladsen 1
3300 Frederiksværk
Tlf. 47 78 40 00**

Hvorfor laver vi en lokalplan?

I en række tilfælde kræver loven, at vi skal lave en lokalplan. Det er blandt andet, før der laves større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder. Det kan også være nedrivning af bebyggelse.

I øvrigt skal vi altid lave en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre, at kommuneplanen kan gennemføres.

Byrådet kan også lave en lokalplan, hvis det er nødvendigt for at sikre en sammenhæng i udviklingen af et område.

Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?

Planloven sikrer, at du som borger kan være med til at bestemme udviklingen i din by eller dit lokalområde. Derfor laver vi først et forslag til den nye lokalplan. Det sendes i høring i en periode, hvor du så har mulighed for at komme med dine kommentarer.

Samtidig sender vi også forslaget til diverse ministerier, styrelser med videre, der skal have mulighed for at se forslaget. De har også mulighed for at komme med bemærkninger, indsigelser eller ændringsforslag til forslaget.

Når høringen er slut, bliver forslaget og alle de indlæg, vi har modtaget, igen behandlet af Byrådet. Derefter kan Byrådet vedtage lokalplanen endeligt.

Kopi: Halsnæs Kommune.

Oplag: 170 stk.

Lokalplanen er udarbejdet af Miljø og Teknik. Sag nr. 2009/03301 **Fejl! Ukendt betegnelse for dokumentegenskab.**

Kommunenr. 260

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse. Kort- og Matrikelstyrelsen 1994/KD.086.211.

Indholdsfortegnelse

Hvorfor laver vi en lokalplan?	2
Hvordan kan du være med, når vi laver en lokalplan?	2
Lokalplanens baggrund, formål og indhold	4
Eksisterende forhold	4
Liselejes udvikling	5
Bevaringsinteresser	6
Lokalplanen i forhold til anden planlægning	16
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	18
Lokalplanens retsvirkninger	19
Bestemmelser	21
§ 1 Lokalplanens formål	21
§ 2 Lokalplanens område	21
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykning	23
§ 5 Vej- og stiforhold	23
§ 6 Ledningsforhold	24
§ 7 Miljø	24
§ 8 Bebyggelsens beliggenhed	24
§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden	25
§ 10 Bevaringsværdig bebyggelse	28
§ 11 Ubebyggede arealer	29
§ 12 Tilsyn og dispensation	32
Vedtagelsespåtegning	33
Bilag	
Kortbilag 1 Lokalplanafgrænsning og delområder	34
Kortbilag 2 Byggeri og hegning langs vejskel	35
Kortbilag 3 Bevaringsværdige bygninger	36
Bilag 1 Hegn	37
Bilag 2 Bevaring	40

Lokalplanens baggrund, formål og indhold

Liseleje er et gammelt fiskerleje, som siden har udviklet sig over et tidligt landligger-samfund til en nutidig sommerhus- og turistby. Der er stadig muligt at finde mange træk og bygninger, der fortæller om byens udvikling.

Liseleje har siden 1947 haft en borgerforening, der oprindeligt blev dannet for at få gadelys i Liseleje. I dag varetager den Liselejes udvikling, forskønnelse og miljø. Der var omkring år 2000 en række ønsker om tiltag til at forbedre byen. I samarbejde med Frederiksværk Kommune blev der i 2004-05 udarbejdet en masterplan for Liseleje (og Asserbo). Det har blandt andet ført til chikaner med byporte og en mindre oprydning i skiltning med mere. Fonden Liseleje Havn er i disse år ved at undersøge muligheden for at etablere en lystbådehavn ud for Liseleje.

Et mål var blandt andet at få udarbejdet en lokalplan for Liseleje, der både kunne sikre de tilbageværende historiske og karakteristiske huse og skabe mulighed for en fortsat udvikling og liv i Liseleje.

Eksisterende forhold

Liseleje fyldte 225 år i 2009. Det er dog ikke året for de første bygninger i byen, de er ældre. Langs Liselejevej ligger for eksempel de tre næste identiske ejendomme nr. 54, 56 og 58, som oprindeligt er bygget i årene 1751-1784, men til- og ombygget i et vist omfang siden.

Liseleje består i dag af fire dele, der med et vist overlap har hver sit karakteristika.

- Langs Liselejevej er hovedparten af de forretninger, pensionater, restauranter og andet, der henvender sig til turisterne, placeret. Denne del af byen har en meget aktiv, farverig og levende højsæson i sommerperioden, men er mere stille i resten af året.
- Nord for Liselejevej ud mod stranden ligger den del af byen, hvor man stadig kan se bygninger og bebyggelsesstrukturer fra det gamle fiskerleje. Området er dog også præget af en del nyere boligbyggeri, der i visse tilfælde falder endog meget uheldigt ud i forhold til den oprindelige stil.
- Den vestligste del af Liseleje har udpræget sommerhuskarakter, og ligger som overgang til det store sommerhusområde ud mod Hyllingebjerg.
- Syd for Liselejevej ligger et tættere bebygget boligområde med mange nyere huse, men også her kan der stadig findes enkelte ældre huse fra den oprindelige bebyggelse. Helt mod øst får området sommerhuskarakter. Hele området er præget af mange smalle sideveje fra Liselejevej, et billede, der fortsætter ind i sommerhusområdet videre mod Asserbo.

Liseleje er mod vest, syd og sydøst omgivet af store sommerhusområder, hvoraf nogle – især mod øst og vest – har sin oprindelse tilbage tidligt i 1900-tallet. Mod nordøst ligger Liseleje Plantage og den store parkeringsplads ved stranden. Mod nord ligger stranden og forstranden med klitterne. For enden af Classensvej ligger det gamle ishus, og nede ved stranden Liseleje Mole, der var fiskeriets læmole fra første del af 1900-tallet, hvor fiskerne trak deres både op i læ bagved.

Mod vest hæver stranden sig op og bliver en høj skrænt, mens den mod øst er meget lav og flad – et minde om, at området oprindeligt var en fjordarm, der rakte ind i landet

og havde forbindelse til Arresø. Den føg efterhånden til, og for at standse sandflugten, der også truede landbruget i egnen, plantede man de store plantager, hvoraf Liseleje Plantage er en lille del.

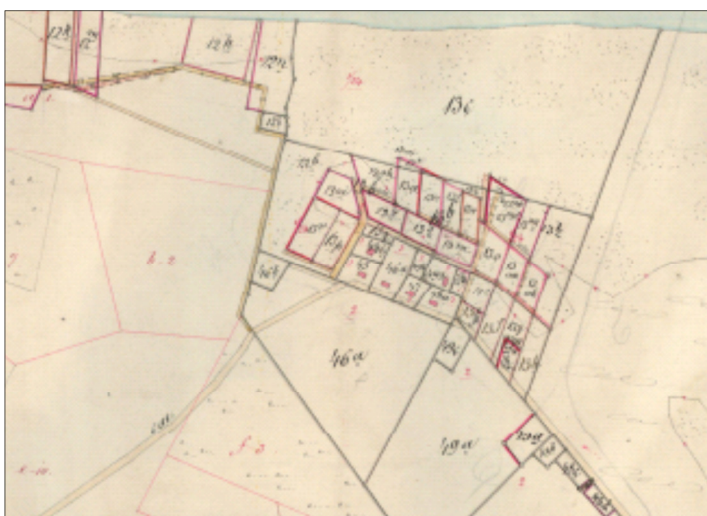
Liselejes udvikling

På gamle matrikelkort kan Liselejes udvikling følges. Matrikelkortet herunder er fra perioden 1859-1872, men er stort set uændret i forhold til kortet, der gælder helt fra 1809. Det ses, at der ligger en tæt samling huse omkring Liselejevej, som i dag svarer til Liselejevej 52-58 og 103, Classensvej 1, L. P. Rasmussensvej 4 og 8, Lindebjergvej 107 og Kystvej 8. Flere af disse er dog senere erstattet af nyere huse eller kraftigt ombygget. Liselejevej 54-58 og Classensvej 1 er de ejendomme, der er bedst bevaret i form og struktur om end ikke nødvendigvis i detaljen.



Matrikelkort for perioden 1859-1872.

På det næste kort er Liseleje tydeligt vokset og de smalle fiskerhusstræder L. P. Rasmussensvej og Ole Jensensvej er kommet til. De første boliger helt ude ved vandet er kommet til som den første spæde start på det, der senere skulle blive det vidtstrakte sommerhusområde mod vest mod Hyllingebjerg.



Matrikelkort for perioden 1872-1909.

På det sidste kort er Liseleje ved at ændre karakter. Fiskerlejet er der stadig, men landliggerne har bygget sommerhuse hele vejen rundt om lejet – både mod vest og Hyllingbjerg, mod syd hvor den direkte vej til Melby også er anlagt og mod øst – langs vejen til Asserbo. Liselejes struktur, som den kendes i dag, færdiggøres i denne periode. Det er specielt bebyggelsen syd for Liselejevej, der kommer til, mens det oprindelige fiskerleje afsluttes mod øst og vest.



Matrikelkort for perioden 1909-1935.

Bevaringsinteresser

I Liseleje er der et mindre antal ejendomme, som i kraft af sin originalitet, alder og placering i sammenhæng med andre bygninger og veje er bevaringsværdige.

Ud over de enkelte bevaringsværdige ejendomme er der også en række bebyggelsesmæssige strukturer, der er bevaringsværdige. Her er tætheden mellem husene, de små grunde, byggeri helt ud til vejskel, baghusene og de små åbninger mellem bygningerne vigtige elementer. Disse værdier skal sikres ved at lave bestemmelser, der fastholder strukturen, men også ved at nogle af de vigtige strukturskabende ejendomme udpeges som bevaringsværdige.

En meget stor del af bygningerne i Liseleje er stadig den oprindelige bebyggelse. Men en del steder har ombygninger, tilbygninger og renoveringer ændret så meget på bygningerne, at det i dag kan være svært at genkende den oprindelige bygning, og disse bygninger vil normalt ikke være bevaringsværdige. Eksempler på dette er Liselejevej 111 "Kattegat", der er ombygget og tilbygget meget. Selve grundhuset kan stadig genkendes, men det er ikke længere vigtigt for Liseleje, at det er netop dette byggeri, der ligger på det sted. Et andet eksempel er Ole Jensensvej 8, som er et oprindeligt fiskerhus, der i mange år fremstod meget originalt – men samtidig ikke længere var i særlig god stand. En gennemgribende istandsættelse og renovering af ejendommen har fået huset til at fremstå med et helt andet og moderne udtryk, og dets bevaringsværdi for Liseleje er derfor i dag væk, da husets udtryksmæssige tilknytning til Liseleje er fjernet ved renoveringen.

Bebyggelsesstruktur

Liselejes struktur er meget sammensat, og derfor er lokalplanen også opdelt i ni delområder. De har hver sit præg og gennemgås her:

Delområde A

De tidlige kystsommerhuse

Området hører sammen med den øvrige sommerhusbebyggelse i den østlige del af Hyllingebjergvejsområdet til noget af den tidligste sommerhusbebyggelse i området og stammer fra starten af det tyvende århundrede. Mange af husene er i halvanden etage og har mange fine detaljer. Husene er typisk murede eller i kombination af mursten og træ. Vinduer er typisk småsprossede.



Kystvej 12 er et fint eksempel på de tidlige ofte meget store sommerhuse, der er opført vest for Liseleje.

Delområde B

Nyere fiskervillaer

Området er et mindre område i den vestlige del af Liseleje, der stammer fra årene 1910-1930, men også rummer langt nyere huse, der dog ikke er betydende for området. Husene er store solide halvanden etages fuldmurede villaer, der ikke længere er så spartanske, som de tidligere fiskerhuse ofte var. Det lille områdes struktur er tæt og "rodet" med flere lange koteletben. Husene er overgangen mellem byen Liseleje, strandarealet og sommerhusene langs kysten.



Strandvej 5 er karakteristisk for de nyere, store fiskervillaer, der er opført i den vestlige ende af Liseleje. Der er gode bygningsdetaljer, som er få og velvalgte.

Delområde C

Ældre fiskerhuse

Området omfatter primært området nord for det ældste Liseleje, men også enkelte af de ældste huse. Husene er enetages længehuse, der ligger langs de to smalle veje Ole Jensensvej og L.P. Rasmussensvej. Fiskerhusene er bygget omkring år 1900, og er langt mere enkle og mindre huse end i delområde B. Senere er opført enkelte sommerhuse, og i nyere tid to moderne enfamiliehuse, der desværre overhovedet ikke er tilpasset Liseleje, og som ikke understøtter områdets struktur. I de senere år er nogle af fiskerhusene renoveret kraftigt, hvilket har ødelagt deres originalitet væsentligt. Den grundlæggende struktur er dog stadig til stede, ligesom mindst et af husene stadig er i original stand.

Denne ældre del er ligesom delområde E også karakteristisk ved, at byen her vender ryggen mod havet, hvilket er typisk for fiskerlejer, hvor havet var en arbejdsplads og ikke en attraktion.



Ole Jensensvej 2 er det bedst bevarede af de ældre mere enkle fiskerhuse i længestil.

Delområde D

Ishuset

Ishuset var Liselejefiskernes kølehus. Huset ligger på strandarealet foran Liseleje ved vejen ned til det gamle fiskerleje bag Lisejemolen. Huset er sat flot i stand, og er et vigtigt element i Liselejes historie.



Ishuset er Liselejes yderste forpost mod havet.

Delområde E

Ældre fiskervillaer og pensionater

Området ligner delområde B en del. Husene er dog større end i delområde B. På Classensvej – vejen ned til stranden – ligger to tidligere pensionater – Lisebo og Strandgården. Begge er de karakteristiske ved den tilbyggede spisestue for pensionatbeboerne. Lisebo var det mindste og er stoppet ret tidligt, mens Strandgården, der er en stor statelig bygning, først er lukket omkring 1970.

Denne ældre del er ligesom delområde E også karakteristisk ved, at byen her vender ryggen mod havet, hvilket er typisk for fiskerlejer, hvor havet var en arbejdsplads og ikke en attraktion.

Classensvej 5 er et af de gamle pensionater i Liseleje og ligger tæt på vandet. Ejendommen har bevaret sin frokoststue mod syd. Den er nu inddraget til beboelse.

Delområde F

Ældre træsommerhuse

Området ligger syd for delområde A og rummer ni sommerhuse alle af træ. De syv er bygget lige omkring 1930, mens to er væsentlig nyere. Alle husene rummer fælles træk, herunder de småsprossede vinduer og en yderbeklædning med vandrette brædder under vinduerne og lodrette over samt tagpap. De enkelte huse er ikke unikke, men samlet udgør de en karakteristisk del af Liseleje.



Søvej 2 er et godt eksempel på det typiske ældre træsommerhus ved Liseleje. Træfacade med vandret beklædning nederst og lodret øverst og tag med tagpap. Farverne er klassiske sommerhusfarver.

Delområde G

Handels- og turistgader

Området er livsnerven i Liseleje. Her ligger stort set alle byens butikker, spisesteder og underholdningssteder ligesom det sidste tilbageværende pensionat også ligger her. Området er karakteristisk ved en meget blandet bygningsmasse – både i alder, byggestil, volumen, højde og placering langs vejen. Specielt bebyggelsens struktur i forhold til Liselejevej er meget væsentlig med de mange bygningsdele, der ligger helt ud til vejskel og andre dele, der er trukket tilbage. Mange småbygninger og baghuse præger gademiljøet.



Liselejevej 54, 56 og 58 er tre af de oprindelige huse i Liseleje. De er alle ombygget i større eller mindre omfang siden, og især nr. 58 har fået en meget uheldig altan i taget. Husene er dog stadig meget vigtige for Liseleje, både for byens historie og for dens struktur. De er alle tre bevaringsværdige, og kan ved fremtidige renoveringer gøres mere oprindelige i deres karakter uden, at det går ud over anvendelsesmulighederne, ligesom haveanlæggende kan strammes op, så strukturen bliver skarpere.



Liselængen på Liselejevej 62 med tilhørende værelsesbygning ned langs Strandvej er det eneste af Liselejes pensionater, som stadig (2014) anvendes som pensionat. Ejendommen er meget vigtig for såvel Liselejes historie som for byens struktur. Ejendommen rummer mange af de elementer, der er vigtige i Liseleje med små tilbygninger, fritliggende udhuse. Bygningerne er bevaringsværdige.



Liselejevej 103, busstationen, er en andet af Liselejes meget vigtige bygninger. Bygningen er på ingen måde prangende, men den er meget karakteristisk for de enkle butiksbygninger, der blev opført for at betjene sommergæsterne i de 2-3 hektiske måneder om sommeren. Bygningen er bevaringsværdig. Pladsen foran bygningen er et af Liselejes vigtigste samlingssteder.

Delområde H

Det sydlige Liseleje

Området er et primært noget nyere boligområde med enkelte spredte sommerhuse. Området er "gemt" bag bebyggelsen på Liselejevej og består af en række stikveje, der ender blindt ved overgangen til sommerhusområdet syd for. Området har ikke ret store bevaringsværdier, og de er ikke væsentlige for Liseleje.

Veje og stier

Vejene og stierne er vigtige elementer i Liselejes struktur og oplevelsen af byen. Vejene understreger byens udvikling og byens meget tætte struktur og mønster. Den ældste del af Liseleje er således omkranset af Liselejevej, L.P. Rasmussensvej, Strandvej og Classensvej. Classensvej er forbindelsen til ishuse og læmole og har oprindeligt været en af byens vigtigste veje. Den tætte vejstruktur nord for Liselejevej med grusveje understreger byens tidlige udvikling med enkle små fiskerhuse.



L.P. Rasmussensvej øst ovenfor og vest nedenfor. Græsrabatter, grusvej og græsmidte.



Stierne er få og korte, men skaber vigtige forbindelser i den samlede struktur. Det er de to stier mellem L.P. Rasmussensvej og Ole Rasmussensvej henholdsvis Lisehøj. Mange af vejene og koteletbenene giver dog indtryk af flere stier og understreger den tætte struktur.

Et vigtigt element er også mange af vejenes og stiernes belægning, der består af grus med græsrabatter. Disse veje understøtter det oprindelige fiskerleje, men giver i dag også en god sommerlandsstemning. Det er vigtigt, at disse veje og stier ikke bliver belagt med asfalt, fliser eller lignende (undtaget i delområde H).



Sti mellem Ole Rasmussensvej og L.P.Rasmussensvej.

Lokalplanen i forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2009 for Halsnæs Kommune

I kommuneplanen er nævnt en række bestemmelser, der skal være i en lokalplan for området. Lokalplanen er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanen.

For det område denne lokalplan dækker, står der følgende regler i kommuneplanen:

Område	1.C1 Liseleje	1.B1 Classensvej og Kystvej	1.B3 Ohmannsvej m.fl.
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Anvendelse	Centerformål	Boligformål, enfa-	Boligformål, en-

		miliehuse	familiehuse
Min. grundstørrelse	700	900	700
Max. Bebyggelsesprocent	60	25	35
Antal etager	2	1½	1½
Bemærkninger	Ny bebyggelse skal ske under hensyntagen til Liselejes specielle karakter som bade- og ferieby med udgangspunkt i et gammelt fiskerleje både ved bebyggelse og struktur. Der må således gerne bygges helt ud til vejskel eller meget tæt på vejskel, hvis det er trafikalt forsvarligt. Der skal bygges med brudt facadelinie langs Liselejevej. Den maksimale ramme til butiksførmål er 1.500 m ² inkl. eksisterende på 945 m ² . Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må ikke være større end 500 m ² for dagligvarebutikker og 100 m ² for andre butikker og funktioner.	Ny bebyggelse skal placeres og gives et udseende, der forstærker det gamle fiskermiljø gennem sit bygningsudtryk og ved f.eks. at gøre husene smalle.	

Støj

Lokalplanområdet ligger i støjbegrænsningsområde III. Det gør det muligt at udlægge arealer til støjfølsom anvendelse.

Byggeriet skal dog om nødvendigt støjdæmpes efter gældende bygningsreglement.

Lokalplaner

Der gælder en lokalplan for det tidligere strandhotel, lokalplan 01.17. Den lokalplan vil fortsat være gældende efter vedtagelsen af lokalplan 01.34

Deklarationer

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Kommunen kan være behjælpelig med at oplyst, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Andre kommunale planer

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Vandforsyningsplaner.

Lokalplanområdet er omfattet af Halsnæs Kommunes Spildevandsplaner.

Lokalplanområdet ligger i et område, der er dækket af Halsnæs Kommunes kollektive varmforsyningsplaner.

Fællesantenneanlæg

Der er hybridnet (Kabel TV) i lokalplanområdet. Der er ikke krav om tilslutning til hybridnettet.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om planlægning

Planloven indeholder bl.a. de formelle regler for at lave planer og for deres indhold.

Formålet med Planloven er at sikre, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag. Udviklingen skal værne om vores natur og miljø og have respekt for vores livsvilkår. Det skal blandt andet ske ved, at udviklingen vurderes samlet for hele landet og de enkelte kommuner.

Desuden skal planlægningen forebygge forurening og støjgener, og skabe og bevare værdifulde landskaber, bymiljøer og huse. Planlægningen skal især sikre de åbne kysters værdier.

Endelig skal den enkelte borger være med i planlægningen af den fremtidige udvikling.

Lokalplanen er lavet efter de retningslinier og procedurer, der fremgår af planloven og tilhørende bekendtgørelser og cirkulærer.

Planloven har særlige bestemmelser for planlægning i kystområderne og for planlægning til butikker. En speciel redegørelse er nødvendig, hvis det projekt, som lokalplanen muliggør, vil have særlig betydning for kystområderne eller butiksstrukturen.

Det er ikke nødvendigt at redegøre specielt for placeringen i et kystområde, da der er tale om et eksisterende tæt bebygget område i byzone. Lokalplanen ændrer ikke på dette forhold.

Det er heller ikke nødvendigt med en særlig redegørelse for butiksforholdene. Lokalplanen indeholder ikke nye udlæg af arealer til butikker eller andet, der kan være i strid med planlovens formål for butiksudviklingen.

Natura 2000

Lokalplanområdet grænser op til et EF habitatområde mod nordøst i plantagen. Området fortsætter rundt om den store parkeringsplads ved stranden og hen langs stranden til Strandvej. Lokalplanens realisering vil ikke få nogen konsekvenser for habitatområdet.

Lov om Miljøvurdering

Planen er screenet i henhold til Lov om Miljøvurdering, og det er besluttet, at der ikke er grundlag for at udarbejde en miljørapport.

Lov om naturbeskyttelse

Lokalplanområdet omfatter ikke naturområder, anlæg m.m., der er omfattet af Lov om naturbeskyttelse. Det grænser dog op til et strandengsareal mod nord. Lokalplanen vil ikke få nogen indflydelse på det beskyttede område.

Byggeloven

Byggeloven gælder for alt byggeri. Der skal være givet en byggetilladelse, inden der må bygges nyt, eller bygges til. I øvrigt skal de gældende bygningsreglementer overholdes.

Museumsloven

Museumslovens § 27, stk. 2 betyder, at alt arbejde skal indstilles, hvis der afdækkes eller berøres et fortidsminde. Fundet skal straks anmeldes til Folkemuseet.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Når et lokalplanforslag er vedtaget og offentliggjort, skal det overholdes. Det vil sige, at de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må udnyttes på en måde, der kan være i strid med forslaget.

Bliver forslaget ikke vedtaget endeligt inden for et år, er det igen de tidligere regler, der gælder. Den eksisterende lovlige anvendelse kan under alle omstændigheder fortsætte som hidtil. Det fremgår af § 17 i planloven.

Fra høringen er slut og frem til den endelige godkendelse af lokalplanen, kan Byrådet tillade mindre byggerier, hvis de ikke strider mod lokalplanen.

Når høringen er slut, kan Byrådet godkende forslaget endeligt. Hvis der kommer indsigelser til forslaget, kan vedtagelse af lokalplanen dog tidligst ske 4 uger efter høringens afslutning.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af planen kan forslaget ændres lidt. Hvis ændringerne er væsentlige for andre end dem, der er kommet med den indsigelse, som er baggrund for ændringen, kan vedtagelsen ikke ske, før alle de hørte har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis ændringerne er så omfattende, at der reelt er tale om et nyt forslag, skal det ud i en helt ny høring.

Den endeligt vedtagne lokalplan skal være offentliggjort senest 8 uger efter den endelige vedtagelse, ellers bortfalder den.

Er lokalplanen ikke endelig vedtaget senest 3 år efter høringen er startet, falder forslaget bort.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

Når Byrådet har vedtaget lokalplanen endeligt, og den er blevet offentliggjort, skal den overholdes. Det gælder for eksempel udstykning, bebyggelse og ændringer i anvendelsen af de enkelte ejendomme.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse kan fortsættes som hidtil, hvis det er etableret før lokalplanforslaget er blevet offentliggjort. Det gælder også, selv om det ikke stemmer overens med den ny lokalplan.

En lokalplan betyder ikke "handlepligt" til at bringe lovlige, eksisterende forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold.

Byrådet kan dispensere fra lokalplanens regler. Sådanne ændringer må dog ikke være i strid med lokalplanens formål.

Hvis der skal gennemføres et projekt, der skiller sig væsentligt ud fra lokalplanen, skal der laves en ny lokalplan.

Lokalplanen gælder i de fleste tilfælde frem for de dele af private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er i strid med planen.

Bestemmelser

Bekendtgørelse af Lov om planlægning nr. 937 af 24. september 2009 med senere ændringer, fastsætter følgende regler for området nævnt i § 2. Kommentarer angivet i gråt med kursiv.

§ 1 Lokalplanens formål.

Lokalplanens formål er at fastlægge de overordnede rammer for Liseleje. Det er at sikre:

- 1.1 At sikre Liselejes særlige karakter af både fiskerleje og sommerby.
- 1.2 At sikre de bevaringsværdige bygninger.
- 1.3 At sikre, at den ikke bevaringsværdige bebyggelse kan til- og ombygges, samt at der kan nybygges i den for Liseleje rigtige karakter og med de rigtige materialer og farver.
- 1.4 At sikre bebyggelsesstrukturens særlige præg med en uplanlagt karakter og den tætte bebyggelse med mange baghuse.
- 1.5 At sikre den for Liseleje karakteristiske hegning, vej- og stistruktur.
- 1.6 At opdele Liseleje i delområder, der tager særligt sigte på at sikre de særlige karakteristika i disse områder.

§ 2 Lokalplanens område.

- 2.1 Lokalplanen er afgrænset som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnumre af Melby By, Melby:
lille del af 4c,
12ab, 12ai, 12ah, del af 12aæ, 12b, 12bs, 12do, 12eb, 12ed, 12ee, lille del af 12eg, 12eh, 12ei, 12ek, 12et, del af 12ex, 12eæ, 12fa, 12hs, 12id, 12n, del af 12q, 12æ,
13aa, 13ab, 13af, 13ag, 13ah, 13ai, 13al, 13an, 13ao, 13ap, 13as, 13at, 13au, 13av, 13ax, 13aæ, 13bf, 13cl, 13co, 13e, 13ez, 13f, 13g, 13h, 13ik, 13ir, 13iv, 13m, 13p, 13r, 13s, 13t, 13u, 13y, 13z, 13æ, 13ø,
36ab, 36af, 36ai,
44am, 44b,
45a, 45y,
46a, 46aa, 46ac, 46ad, 46ae, del af 46af, 46ag, del af 46ah, 46al, 46am, - 46an, 46ao, 46ap, 46aq, 46ar, 46b, 46f, 46g, 46h, 46i, 46k, 46l, 46m, 46n, 46o, 46p, 46q, 46r, 46s, 46t, 46u, 46v, 46x, 46æ, 46ø,
47a,
48n,
49a, 49aa, 49ab, 49ac, 49ad, 49ae, del af 49af, 49ag, del af 49ah, 49ai, 49ak, 49b, 49c, 49d, 49e, 49f, 49h, 49i, 49m, 49n, 49o, 49p, 49q, 49r, 49s, 49t, 49u, 49v, 49x, 49y, 49z, 49æ, 49ø,
7000a, 7000n og del af 7000s

Samt alle matrikler der måtte blive udstykket heraf.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i delområderne A, B, C, D, E, F, G og H som vist på kortbilag 1.
- Delområde A omfatter: 12ab, 12ah, 12b, 12bs, 12ed, 12ee, 12eæ, 12n, del af 12q og 12æ.
- Delområde B omfatter: 12ai, 12do, 12hs, 13ai, 13ao, 13au, 13av, 13ax, 13aæ og 13iv.
- Delområde C omfatter: lille del af 4c, 13ah, 13bf, 13ik, 13m, 13r, 13s, 13t, 13u, 13y, 13æ, 44am, 44b, 46ao, 49a, 49ad, 49ak og 49b.
- Delområde D omfatter: lille del af 4c.
- Delområde E omfatter: 13aa, 13ab, 13ag, 13al, 13an, 13ap, 13as, 13cl, 13co, 13e, 13ir og 13ø.
- Delområde F omfatter: del af 12aæ, 12eb, lille del af 12eg, 12eh, 12ei, 12ek, 12et, del af 12ex, 12fa, 12id og del af 12q.
- Delområde G omfatter: 13af, 13at, 13f, 13ez, 13g, 13h, 13p, 13v, 13z, 45a, 45y, del af 46a, 36ab, 36af, 36ai, 46b, 46f, 46g, del af 46h, 46i, 46k, 46l, 46p, 46r, 46x, 47a, 48n, 49ac, del af 49af, del af 49ah, 49c, 49d, 49e, 49f, 49h, 49i, 49m, 7000a, 7000n og del af 7000s.
- Delområde H omfatter: del af 46a, 46aa, 46ac, 46ad, 46ae, del af 46af, 46ag, del af 46ah, 46al, 46am, 46an, 46ap, 46aq, 46ar, 46h, 46m, 46n, 46o, 46q, 46s, 46t, 46u, 46v, 46æ, 46ø, 49aa, 49ab, 49ae, 49ag, 49ai, 49n, 49o, 49p, 49q, 49r, 49s, 49t, 49u, 49v, 49x, 49y, 49z, 49æ og 49ø.
- 2.3 Hele området er i byzone på nær delområde D, der er i landzone. Lokalplanen ændrer ikke på zoneforholdene.

§ 3 Områdets anvendelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 2

- 3.1 Delområde A må kun anvendes til boligformål. Der er ikke bopælspligt.
- 3.2 Delområde B må kun anvendes til boligformål - helårsbeboelse.
- 3.3 Delområde C må kun anvendes til boligformål - helårsbeboelse.
- 3.4 Delområde D må kun anvendes til rekreative formål og parkering. Der må ikke være nogen form for bolig.
- 3.5 Delområde E må kun anvendes til boligformål - helårsbeboelse. Langs Clas-sensvej må desuden etableres liberale erhverv med op til 2 ansatte. Desuden butikker og serviceerhverv begge med et bruttoareal på maksimalt 50 m².
- 3.6 Delområde F må kun anvendes til boligformål. Der er ikke bopælspligt.
- 3.7 Delområde G må kun anvendes til boligformål - helårsbeboelse, butikker, restauranter, cafeer, pensionat, turistinformation, servicefunktioner henvendt til turister, kunsthåndværksevirkomheder og lignende.
- Butikker omfatter også ejendomsmæglerbutikker.*

Bruttoarealet for hver enkelt butik må ikke være større end 500 m² for dagligvarebutikker og 100 m² for øvrige butikker – alt inklusiv personalerum.

- 3.8 Delområde H må kun anvendes til boligformål - helårsbeboelse.
- 3.9 I Delområderne B, C og E kan der på ejendomme med facade mod Kystvej, Strandvej og Classensvej desuden være mindre udvalgsvarebutikker, som alene drives af ejeren selv. Bruttoarealet for hver enkelt butik må ikke være større end 35 m².
- 3.10 Det samlede bruttoetageareal for butikker i lokalplanområde er 1.500 m².
- 3.11 Der kan være liberale erhverv i forbindelse med alle boliger. Ved et liberalt erhverv må ejendommen ikke ændre karakter af bolig, indehaveren af erhvervet skal bo på ejendommen, al parkering skal kunne finde sted på egen grund, der må kun skiltes meget diskret ved indgangen til bygningen, der må ikke være nogen udendørs oplag eller udstilling, og der må være en enkelt ansat ud over husstanden. Skilte ved liberalt erhverv må maksimalt være 40x40 cm.
- 3.12 På nær i delområde G, må en ejendom må kun bestå af én helårsbolig for én familie. Der kan lejes værelser ud.
I delområde G må der etableres flere boliger med lodret og/ eller vandret lejlighedsskel.
- 3.13 Alle beboelsesbygninger (jf. dog § 3.1 og 3.6) har bopælspligt, og må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 4 Udstykning.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 3.

- 4.1 Der må ikke udstykkes yderligere i delområderne A, B, C, E og F.

Den del af matr.nr. 12ex Melby By, Melby, som ikke er omfattet af lokalplan 01.34, kan frastykkes som sommerhusgrund. Hertil skal medgå det manglende areal op til 1.200 m² fra den del af matriklen, der er omfattet af lokalplan 01.34.

- 4.2 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, således at der fremkommer ejendomme med et mindre areal end 700 m² i delområde G og H.
- 4.3 Ved eksisterende grunde mindre end mindstegrundarealet som fastlagt i § 4.2 må der gennemføres arealoverførsler således, at grunden bliver større.

§ 5 Vej- og stiforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 4.

- 5.1 I forbindelse med nybyggeri skal der etableres mindst to parkeringspladser på ejendommen pr. bolig. Dette krav kan dog reduceres, hvis det skønnes at parkeringsarealerne vil virke ødelæggende for Liselejes karakter og den enkelte ejendoms udenomsarealer.
- 5.2 Hvis det skønnes nødvendigt, kan der stilles krav om etablering af op til en parkeringsplads pr. 50 m² butiksareal/ erhvervsareal.

Skønnet vil primært være baseret på, om den pågældende butik/ erhverv vil medføre et væsentligt behov for parkering, som ikke er til stede i det umiddelbare nærområde, og der i øvrigt kan skaffes plads på ejendommen.

- 5.3 Der skal etableres oversigtsarealer i henhold til gældende vejregler.
- 5.4 Vejene Ole Jensensvej, Ole Rasmussensvej, L.P. Rasmussensvej og Søvej skal fremstå med belægning af grus med rabatter i græs.
- 5.5 Stierne i østenden af L.P.Rasmussensvej og Ole Rasmussensvej samt stien mellem disse og videre ud til strandarealet i deres østlige ender skal alle fremstå græsbelagt – eventuelt sikret med stabilt grus i hjulsporene.

§ 6 Ledningsforhold.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 5.

- 6.1 Elledninger, herunder også ledninger til belysningsanlæg, skal føres frem i jorden.

§ 7 Miljø

- 7.1 Solcelleanlæg må ikke opsættes på bevaringsværdige bygninger (§ 10) eller bygninger sammenbygget med disse, samt på facader og tagflader vendt mod Classensvej, Lindebjergvej, Liselejevej og Strandvej. Der må ikke opsættes solcelleanlæg på jorden eller på stativer. Solcelleanlæg må kun opsættes på tagflader med hældning over 25 grader. De skal ligge i plan med eller umiddelbart over tagbelægningen og være antirefleksbehandlede (eller lignende), og de skal opsættes på en eller maksimalt to tagflader, og der udgøre et samlet hele (uden "huller" aht. eksisterende ovenlys, aftræk og lignende).
Forbud visse steder af hensyn til kulturmiljøet og bevaringsinteresser.
- 7.2 Varmepumper må ikke opsættes på tagflader eller facader mod vej, sti eller offentlige arealer, på bevaringsværdige bygninger, samt på alle tagflader og facader mod vej og offentlige arealer i delområde C.

§ 8 Bebyggelsens beliggenhed.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 6.

- 8.1 I delområde G skal der bygges med facade direkte i vejskel langs 30-60% af ejendommens facadelængde mod Liselejevej indenfor det område, som er vist på kortbilag 2. Øvrigt byggeri skal placeres mindst 4,0 meter fra skel mod Liselejevej og alt byggeri skal placeres mindst 1,5 meter fra øvrige vej- og stiskel.
- 8.2 Langs Liselejevej skal der bygges med brudt facadelinie såvel på den enkelte grund som i helhed for at fastholde den variation, der er i den tætte gamle fiskerlejestruktur.
- 8.3 I delområde A og F skal al bebyggelse holdes mindst 2,5 meter fra vej- og stiskel.

- 8.4 Bebyggelses skal generelt placeres således, at Liselejes struktur med mange småbygninger, sammen- og tilbyggede bolig- og erhvervsbygninger fastholdes.
- 8.5 Småbygninger, garager og lignende må ikke integreres i boligbebyggelsen, men skal bygges fritliggende eller sammenbygges med boligen, hvis det sker forskudt eller vinklet i forhold til boligen eller via en mellembygning. Udestuer kan dog bygges direkte sammen med boligbebyggelsen.
Det er meget karakteristisk for Liseleje med de mange sidebygninger og baghuse. Ved at undlade at integrere dem i boligen med småbygningerne fastholdes dette element.
- 8.6 Nedrives, brænder eller på anden måde ødelægges eksisterende byggeri, kan der bygges/ genopbygges indenfor samme sokkelareal igen uanset bestemmelserne i §§ 8.1 og 8.3.

§ 9 Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 7.

- 9.1 Bebyggelsesprocenten er 25 i delområderne A, B, C, E og F samt for ejendommene matr.nr. 46l, 46p og 46x alle af Melby By, Melby, 35 i delområde H og for ejendommene matr.nr. 45a, 46b, 46i, 47a, 49d, 49e, 49f og 49h alle af Melby By, Melby og 60 i delområde G i øvrigt.

- 9.2 I delområde G er det maksimale samlede areal til butikformål (brutto) 1.500 m² inkl. eksisterende butikker.

Bruttoarealet for de enkelte butikker må ikke være større end 500 m² for dagligvarebutikker og 100 m² for andre butikker.

Kunsthåndværksvirksomheder inkl. tilhørende udstilling og salgsareal, restauranter, cafeer og pensionater er ikke omfattet af ovenstående arealbestemmelser.

- 9.3 Der må ikke opføres carporte i lokalplanområdet.

Garager må være åbne i portgavlen. I delområde A og F må de maksimalt være 30 m² og op til 4,0 meter brede, mens de i delområde B, C, E og G maksimalt må være 40 m² og op til 7,0 meter brede. Alle steder må et eventuelt tagudhæng maksimalt være 0,1 meter.

Paragraf 9.3 gælder ikke i delområde H.

- 9.4 I delområde A, C og F må ingen enkelte småbygninger være over 40 m².

- 9.5 I delområderne A, B, C, E og H må der maksimalt bygges i 1½ etage. I delområde G må der maksimalt bygges i 2 etager med undtagelse af ejendommene 13g, 13at, 46l, 46p, 46x, 49d, 49e, 49f og 49h alle af Melby By, Melby, hvor der maksimalt må bygges i 1½ etage. I delområde F må der maksimalt bygges i 1 etage.

I alle delområder må der ikke bygges højere end 8,5 meters højde.

I delområderne B, E og G må garager med saddeltag være op til 3,5 meter høje på den del, der ligger nærmere naboskel end 2,5 meter.

Dette for at muliggøre saddeltag.

- 9.6 I delområde B, C og E må ingen bygninger være bredere end 8,5 meter.
Det understreger bebyggelsesstrukturen i delområderne.
- 9.7 I delområde D må eksisterende byggeri kun genopføres i samme omfang, materialer og stil, som det er, hvis det bliver ødelagt ved brand eller lignende. Der må i øvrigt ikke bygges i området.
- 9.8 Facader i delområderne B, C, E og G skal udføres i blank mur i røde sten eller pudset eller lignende behandlet mur i dæmpede nuancer af farverne rød, gul og hvid. Ved blank mur skal der anvendes ensfarvede ikke flammede sten. Mindre dele kan udføres i træ i farverne hvid og sort.

Facader på bygninger på under 20 m² samt i delområderne A og H kan ud over som ovenfor udføres i træ, der skal males sort, hvid, creme, svenskrød eller nuancer af gul.

Facader i delområderne F skal udføres i træ, der skal være vandret på klink under vinduesbrystningen og lodret mellem og over vinduerne. De skal males sort, svenskrød eller nuancer af gul.

Udestuer kan udføres med store dele af facaderne i glas.

- 9.9 Tage på beboelsesbygninger, garager og murede udhuse skal have en hældning i forhold til vandret på mellem 40 og 60 grader. Beboelsesbygninger skal udformes med ligesidet saddeltag. Garager og murede udhuse skal have samme tagform og hældning som beboelseshuset, for garager dog også ensidet taghældning på mellem 10 og 15 grader. Garager, der er bredere end 4,0 meter, må højst have en taghældning med vandret på 10 grader.

Der kan etableres valm svarende til maksimalt 25% af tagfladens højde på langsiderne på bygninger i delområde G og H samt – hvis taget udføres med tagpap – helvalm i delområde F.

Træbygninger i delområde F, bygninger i to etager i delområde G og bygninger i delområde H må have tage med en taghældning på ned til 15 grader.

Tagudhæng må ikke være større end 25 cm for boliger med facader i blank mur eller pudset eller på lignende måde behandlet mur og 40 cm for boliger med facader i træ.

Kviste, frontispicer og lignende skal i omfang, materialer, farver og udformning tilpasses bygningens karakter. Der må ikke benyttes glassider eller glastag.

- 9.10 På beboelsesbygninger med facader i blank mur eller pudset (eller på lignende måde behandlet) mur må der til tagene anvendes vingetegl og betonsten i farverne rød og grå samt strå. Tagsten må ikke være reflekterende.

På beboelsesbygninger med facader i træ må der desuden anvendes tagpap i farverne grå og sort. I delområde F alene sort og grå tagpap.

På udhuse, garager, bygninger på under 20 m² og andre småbygninger må der anvendes vingetegl og betonsten i farverne rød og grå samt strå - tagsten må ikke være reflekterende – tagpap i farverne grå og sort.

På udestuer, terrasseoverdækninger og lignende må der desuden anvendes klare plader og glas, når de skærmes med et sternbræt langs alle frie tagflader. Tage med plastplader må ikke have en hældning med vandret på over 10 grader.

- 9.11 Vinduer og døre skal tilpasses husets karakter i form, størrelse og materialer. Der skal anvendes sprossede vinduer i ejendomme, der har det i forvejen, eller hvor det passer til bygningens stil (delområde H undtaget).

Der må ikke indbygges store glaspartier i gavle og facader. Der kan dog indbygges vinduespartier i almindelig dørstørrelse fra gulv i delområderne G og H.

Vinduer og døre skal fremstå i en af farverne hvid, blå, grå, svenskrød, mørkgrøn og sort, som det passer til resten af husets farver. Ramme eller karm omkring vinduer og døre kan males i en kontrastfarve indenfor de nævnte farver.

I forbindelse med butikker, restauranter og lignende kan der anvendes større vinduer, der ikke er sprossede. Vinduer må ikke dækkes eller tilklæbes med reklamer m.m.

- 9.12 Bygningsdetaljer, gesimser, fundamenter, skorstene og lignende bør bevares på eksisterende ikke bevaringsværdigt byggeri ved om- og tilbygninger, renoveringer og lignende.

Ved nyetablering af detaljer som nævnt i stk. 1, skal de tilpasses huset i omfang og materialer.

- 9.13 Der må ikke anvendes faste baldakiner.

Der må opsættes markiser i forbindelse med butikker. Markiserne skal tilpasses bygningens form og farver og må kun monteres over butiksvinduer og døre og ikke gennemgående over murstolper mellem vinduer og døre, hvis disse er bredere end 0,5 meter.

- 9.14 Der må alene skiltes på bygninger i forbindelse med de i §§ 3.5 og 3.7 nævnte butikker og andre funktioner. Skiltene skal i størrelse tilpasses bygningernes størrelse, facadeinddeling og karakter. I delområde E må de dog ikke være større end 0,5x1,0 meter.

Skilte må alene være belyst med små diskrete spots placeret på væggen over skiltet eller ved såkaldt coroneffekt (bagfra). Der må således ikke anvendes lyskasser.

Der må alene skiltes over vinduer og døre til den pågældende butik/ funktion samt umiddelbart ved siden af døren.

Der må ikke ophænges bannere på bygningerne.

Skiltning må kun ske umiddelbart over og ved siden af døre og vinduer tilhørende butikken.

Der må ikke skiltes med reklame-, logo- eller firmaflag, -vimpler og lignende.

- 9.15 Der må ikke opsættes Farver på tag, facadematerialer, farver på facader, mindre bygningsdele materialer og farver, småbygninger - materialer og farver, butiksvinduer, skilte på bygninger, antenner, paraboler udvendigt på bevaringsværdig bebyggelse.
- 9.16 Ved mindre til- og ombygninger til eksisterende bygninger, kan der bygges i samme stil og materialer, som det eksisterende byggeri. Ved større til- og ombygninger skal det ud fra en helhedsbetragtning vurderes, om lokalplanens bestemmelser skal fastholdes, eller om der kan bygges som det eksisterende byggeri.

§ 10 Bevaringsværdig bebyggelse.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 14.

- 10.1 Følgende ejendomme er bevaringsværdige: matr.nr. 4c, 12æ, 12ah, 12ee, 12id, 13e, 13p, 13y, 13aa, 13ab, 13an, 13as, 13au, 13av, 13cl, 13co, 45a, 46b, 46f, 46g, 46i, 46v, 47a, 48n, 49a, 49b, 49c, 49d, 49e, 49f og 49h – alle af Melby By, Melby.

For de enkelte ejendomme er på kortbilag 3 og bilag 3 angivet nøjagtig, hvilke bygninger og bygningsdele, bevaringsstatussen omfatter, hvortil der henvises for en nøjagtig afgrænsning af bevaringsbestemmelsen.

Grundlaget for udpegningen er en gennemført SAVE-vurdering af en del af ejendommene i delområderne A, B, C, D, E og G samt enkelte andre.

- 10.2 De bevaringsværdige bygninger må ikke nedrives, ombygges eller i øvrigt ændres i sit ydre uden byrådets særlige tilladelse. Det gælder uanset bestemmelserne i lokalplanen i øvrigt.
Det er dog muligt at føre en bygning tilbage til en dokumenterbar oprindelig udgave.
Ved renovering og udskiftningsarbejder skal anvendes materialer og farver, der svarer til bygningernes oprindelige karakter.
- 10.3 Tilbygninger må opføres i begrænset omfang, og skal såvel i proportioner og byggestil som i materialer og farver svare til den bevaringsværdige bebyggelse, således at tilbygningen forstærker den bevaringsværdige bygning. Alle til- og ombygninger skal godkendes inden igangsætning.
- 10.4 Nybyggeri på ejendomme med bevaringsværdige bygninger skal ske på en sådan måde, at de bevaringsværdige bygninger ikke mister deres betydning i sig selv eller for byens samlede karakter, og skal gives en størrelse og udformning, der tager hensyn til de bevaringsværdige bygninger.

- 10.5 På bevaringsværdige bygninger må der skiltes på bygningerne i forbindelse med de på ejendommene mulige erhverv. Skiltningen skal være diskret i såvel størrelse, farver og udformning og tilpasses den bevaringsværdige bebyggelse.

Der må kun være lys på orienterende skilte ved indgangsdøre.

Skiltning skal godkendes, inden den opsættes.

På øvrige bygninger på disse ejendomme må skiltes på en måde, der ikke virker ødelæggende for de bevaringsværdige bygninger.

- 10.6 På matr.nr. 13p Melby By, Melby kan værelsesbygningen langs Strandvej samt den lille toiletbygning mod nordvest nedrives, hvis en nærmere gennemgang af dem viser, at det ikke er muligt at renovere/ istandsætte dem til et fornuftigt tidssvarende niveau (om end med sin nuværende charme) uden at det enten vil ændre bygningerne markant eller vil gøre arbejdet væsentligt dyrere end nybyggeri tilpasset pensionatets karakter. Det må kun ske i forbindelse med et nyt byggeri til pensionat-, hotelvirksomhed eller lignende anvendelse i omtrent samme omfang og med byggelinje mod Strandvej som nuværende værelsesbygning. En ny bygnings karakter skal tilpasses det nuværende pensionatmiljø.

§ 11 Ubebyggede arealer.

Planloven § 15, stk. 2, nr. 9.

- 11.1 terrænregulering, beplantning, fritstående beskiltning, rod, uindr. biler m.m., hegning - typer, levende, farver, belægninger, legepladser, belysningsanlæg, oplagring af materialer m.m., antenner, paraboler, master, møller.

- 11.1.1. Faste belægninger må i delområderne A, C og F maksimalt udgøre 5% af grundarealet, i delområderne B og E maksimalt udgøre 10% af grundarealet og i delområderne G og H maksimalt udgøre 20% af grundene.

I delområderne A, C og F kan der desuden etableres to rækker kørefliser svarende til en parkeringsplads.

Faste belægninger skal udføres med betonfliser eller brændte sten, der ikke må være større end 50x50 cm, samt med glatte brosten og natursten. Belægningerne skal desuden tilpasses bygningernes karakter.

- 11.1.2. Belysningsanlæg skal være tilpasset den enkelte ejendoms karakter både i størrelse, materialer og farver. Belysningsanlæg skal være diskret og have en orienterende karakter. På fritstående belysningsanlæg på ejendommene må lyskilden ikke være placeret højere end 1,2 meter over terræn. Bygninger og bygningsdele må ikke oplyses.

- 11.1.3. Oplag skal ske diskret på grundene og må kun have karakter af almindeligt haveaffald.

Oplag i forbindelse med erhverv, butikker med mere skal ske indendørs.

- 11.2 Hegning

11.2.1. Al hegning, der udføres som levende hegn, skal fremstå:

Mod vej og sti som klippet hæk af løvfældende arter – dog ikke bøg, avnbøg, berberis og liguster i en højde på maksimalt 1,8 meter. Mod dele af Classensvej, Lindebjergvej, Liselejevej og Strandvej som vist på kortbilag 2 dog i en højde på maksimalt 1,2 meter.

Et levende hegn mod vej og sti må alle steder støttes af et op til 1,2 meter højt trådhegn midt i eller på indersiden af hegnet.

Mod nabo og fællesområder skal det fremstå som mod vej og sti (se ovenfor) eller som buskads/ busket hæk af løvfældende arter – dog ikke berberis og liguster. Det levende hegn må støttes af et op til 1,2 meter højt trådhegn midt i eller på indersiden af hegnet.

11.2.2. Hegning kan også udføres som faste hegn.

Følgende hegnstyper kan anvendes (der henvises til bilag 2 for en nærmere beskrivelse):

Hegnstype 1

Liselejehegn med afbarkede eller uafbarkede rafter eller skaller, der skal monteres lodret på vandrette lægter. Træet skal være ubehandlet eller malet sort. Stolperne skal være af beton og ubehandlede.

Hegnstype 2

Liselestakit med afhøvlede tildannede stave/ smalle brædder (maksimalt 10 cm brede) monteret lodret på vandrette lægter. Træet skal være ubehandlet eller malet sort eller hvid. Stolperne skal være af beton og ubehandlede. Afstanden mellem stavene må ikke være over en stavbredde.

Hegnstype 3

Liselejehegn, men med træstolper, der skal være runde samt afbarkede eller høvlede og holdt ubehandlede eller i sort. Stavene skal være afbarkede eller uafbarkede rafter eller skaller, der skal monteres lodret på vandrette lægter. Træet skal være ubehandlet eller malet sort.

Hegnstype 4

Mur der fremstår som hovedhusets facade i blank mur eller pudset og malet i hovedhusets facade. Muren afsluttes foroven med en cementplade (beton) eller med teglsten som på hovedhuset. Soklen kan males sort eller som på hovedhuset.

Hegnstype 5

Stakit med afhøvlede tildannede stave/ smalle brædder monteret lodret på vandrette lægter. Træet skal males sort, grå eller hvid. Stolperne skal være af træ og males som stavene. Afstand mellem stavene må ikke være over en stavbredde.

Mod vej og sti må alle fem hegnstyper anvendes i en højde på maksimalt 1,2 meter. I delområde H dog maksimalt 1,8 meter.

Mod nabo må hegnsmode 1, 2, 3 og 4 anvendes.

Mod fællesområder og omliggende natur- og strandområder må der ikke udføres faste hegn.

For nærmere om hegnstyperne henvises til bilag 2, som illustrerer og beskriver hegnstyperne i udtryk, opbygningsmåde og farver.

Faste hegnstyper, der ikke fremgår af bilag 2, må ikke anvendes i områderne A-G.

11.3 Fritstående skiltning

11.3.1. Fritstående skiltning til reklamering må kun anvendes i delområde G samt i forbindelse med butikker og erhverv i delområde E ud mod Classensvej.

Fritstående skilte må kun placeres på egen ejendom samt, på eller umiddelbart op ad hegn til egen ejendom, og kun i forbindelse med en butik eller et erhverv på ejendommen. De må ikke være fast monteret, men skal kunne tages ind f.eks. udenfor åbningstiden.

Skiltene må i udformning, farver og logoer ikke virke stærkt afvigende fra områdets og de nærmeste bygningers karakter. Størrelsen må ikke være større end 1,0x0,6 meter.

11.3.2. Der kan opstilles fritstående skilte af vejledende karakter langs Classensvej, Lindebjergvej, Lisehøjvej, Liselejevej og Strandvej.
Skiltene skal være diskrete i størrelse, udformning og farver/ logoer.

De må kun have til formål at henvise til offentlige steder som parkeringspladser, strand, skov, offentlige legepladser, seværdigheder og lignende samt til arrangementer af kortvarig karakter som f.eks. markedsdag, arrangementer på torvet og ved stranden og lignende.

11.3.3. Der må ophænges bannere på bygninger, mellem bygninger eller frit for arrangementer i Liseleje. De må kun hænge i en periode på op til 14 dage.

11.3.4. Fritstående skilte, bannere med mere må ikke være belyst.

11.4 Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter, i forhold til naturligt terræn, og ikke nærmere skel end 2,5 meter.

11.5 Der kan anlægges regnvandsbassin og andre tekniske installationer til lokalområdet brug. De skal anlægges som naturlige vandhuller eller som underjordiske (rør)bassiner.

11.6 Inden for planens område må der ikke ud over af- og pålæsning parkeres køretøjer med en totalvægt over 3.500 kg, hensættes både med en længde på over 6,0 meter og en højde på over 2,5 meter inklusiv et eventuelt stativ, uindregistrerede køretøjer, herunder campingvogne, skurvogne og containere.

11.7 Der må ikke i området oplagres noget, der frembyder ubehageligt skue, eller er til ulempe for de omboende.

- 11.8 Synlige antenner, parabolantenner, fritstående master og lignende må ikke stilles op på grundene i lokalplanområdet. Byrådet kan give tilladelse til enkeltanlæg, når anlægget tjener til et bredere formål.

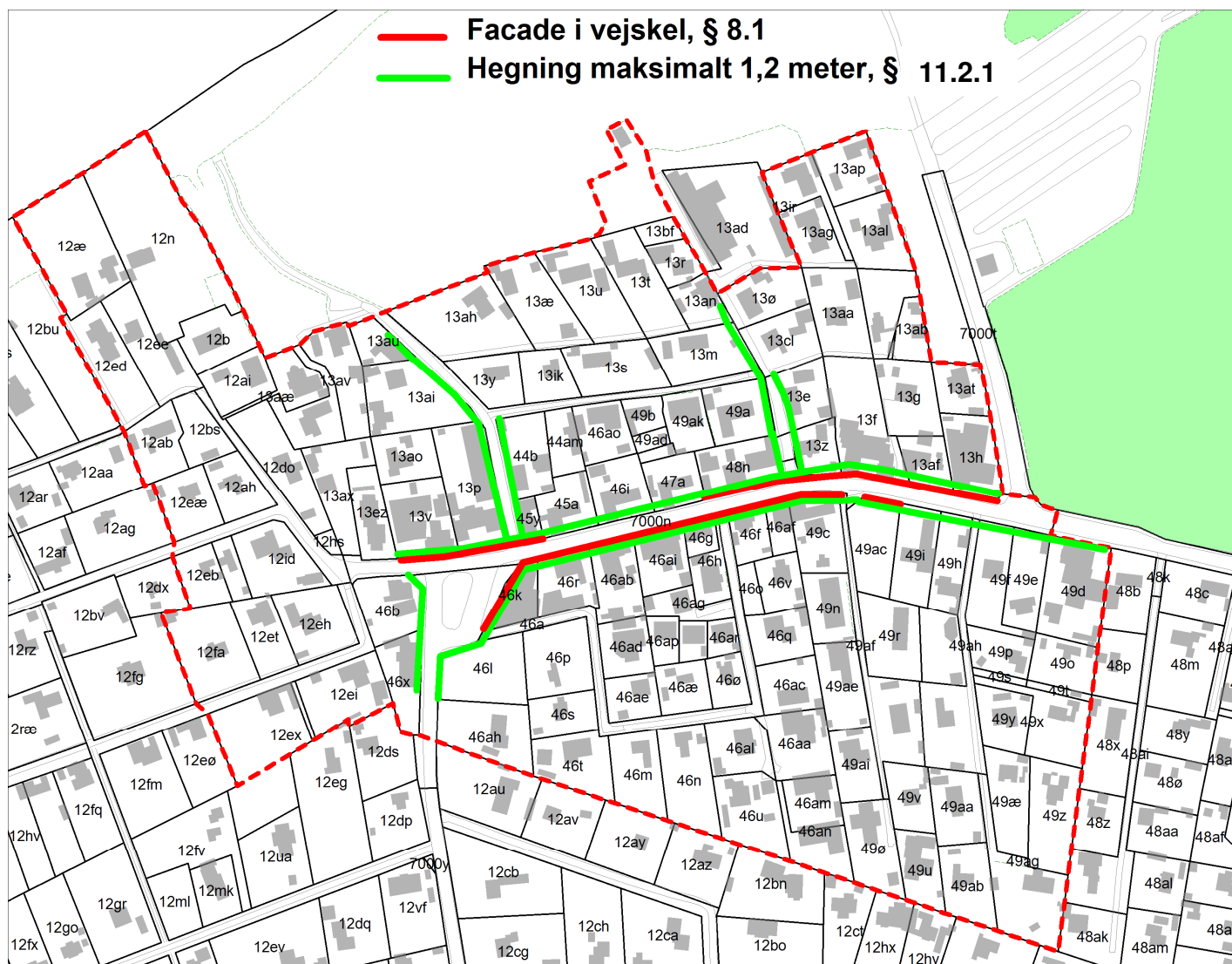
§ 12 Tilsyn og dispensation.


- 12.1 Byrådet påser, som angivet i planlovens § 51, stk. 1, at bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt.
- 12.2 Byrådet kan, som angivet i planlovens § 19, dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.
- 12.3 Videregående afvigelser end omhandlet i § 12 stk. 2 kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

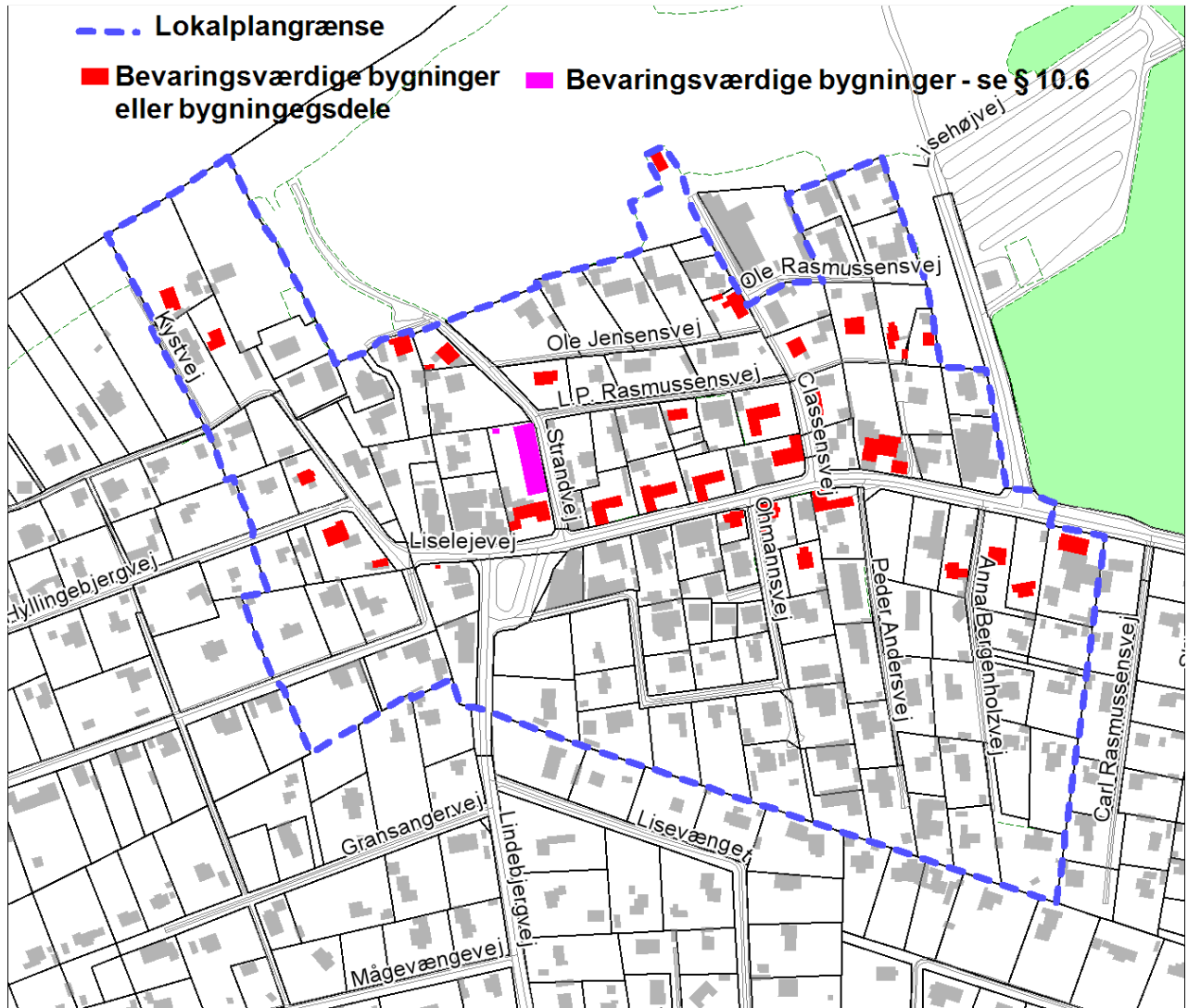
Vedtagelsespåtegning


Forslag til lokalplan 01.34 er vedtaget af Halsnæs Byråd den 10. december 2013 og har været i offentlig høring fra den 14. januar til den 12. marts 2014.

Byrådet har den 26. august 2014 vedtaget lokalplan 01.34 endeligt i henhold til Planlovens § 24.



Sag	Lokalplan 01.34	Sags nr. 2009/03301
		Emne Byggeri og hegning langs vejskel
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk		Init. jkro
		Mål Ikke i mål
		Dato Maj 2013



Sag Lokalplan 01.34 Emne Bevaringsværdige bygninger	Sags nr. 2009/03301
	Tegn. nr. Kortbilag 3
 Halsnæs Kommune Rådhuspladsen 1, 3300 Frederiksværk Telefon 47784000, Fax 47784090 Email: mail@halsnaes.dk	Init. jkro
	Mål Ikke i mål
	Dato Juni 2013

I Liseleje skal anvendes hegn af følgende typer:

Visse af de viste billedeksempler kan have andre farver end de tilladte eller fremstå som behandlet træ. Det er derfor teksten, der gælder, mens billederne blot viser eksempler.

Hegnstype 1

"Liselejehegn" er et raftehegn med enkle uafbarkede rafter eller skaller. Rafterne er typisk ikke helt lige, og varierer i tykkelse. De kan monteres skiftevis med den tykkeste del øverst og nederst for, at rafterne ikke "vælter" hen ad hegnets længde. Stolper står i hegnets frontlinje og skal være synlige, mens vandrette lægter skal placeres på den private side af hegnet, så de ikke er synlige fra offentlige arealer. Hegnet skal fremstå ubehandlet eller i sort. Låger skal udføres som resten af hegnet.

Rafterne skal placeres tæt. Rafterne skal nå helt ned til jorden eller umiddelbart over den. Rafterne må ikke forsynes med en overlægger. Stolperne skal være af beton med en afrundet afslutning for oven.



Liselejehegn i cirka 1 meters højde med sorte rafter og stolper med "saddeltage-top".



Hegn af samme type men noget højere og med ubehandlede rafter. Stolperne har afrundet top med en lille affasning i bunden af buen. Låge udført som hegnet.



Liselejehegn – hegnstype 1 – kan også nyetableres, hvilket dette kun få år gamle hegn er et godt eksempel på. Opført helt efter de klassiske Liselejehegns-dyder er hegnet med til at fastholde noget af Liselejes karakter, selv om selve byggeriet er helt moderne. Eksemplet viser, at hegnene er et vigtigt karakterskabende element i Liseleje.

Hegnstype 2

"Liselejestakit" svarer til hegnstype 1 men i stedet for rafter er der ubehandlede, grå, hvide eller sorte stakitbrædder monteret. Brædderne skal for oven afsluttes i en spids, lige eller rundbuet. Ellers er alt som hegnstype 1.



Liselejestakit med ubehandledebrædder. Hegnet er enkelt i sin fremtoning, og giver en fin gennemsigtighed. (Det er det forreste hegn – ikke det indre bagved.)



Liselejestakit her med enkle brædder, der er afsluttet vandret foroven. Brædderne skal fremstå ubehandlet eller malet hvid, sort eller grå.

Hegnstype 3

Træliselejehegn skal udføres som hegnstype 1 på nær, at stolperne i stedet for at være i beton er af træ, som skal være i samme farve som hegnet eller sorte, og toppen kan være plan uden dækhætte eller lignende.



Højt Liselejehegn af samme type som hegnstype 1, men med stolper i træ. Stolperne har flad top.

Hegnstype 4

Mur. Hvis hovedhuset er pudset og malet, skal en mur også være pudset og malet. Muren males i samme farve som hovedhuset.

Hvis hovedhuset fremstår i blank mur, skal muren udføres på samme måde.

Muren skal øverst afsluttes af en cementinddækning (plade), der kan fremstå i samme farve som muren eller i rå cement (beton) eller med teglsten i samme farve og type som på hovedhuset. Muren må ikke afsluttes med et rulskifte for oven. Sokkel kan markeres som på hovedhuset eller med sort. Låger udføres i træ og ikke højere end muren.



Eksempler på mure i forskellige højder. Lav mod vejen for at skabe åbenhed og højere mod naboen. Afsluttet med cementplade eller tegl øverst og muren malet i hovedhusets farve. Sokkel markeret med sort.

Hegnstype 5

Stakit med tynde stave, der skal være høvlet og monteret lodret med indbyrdes mellemrum på en stavs bredde. Stave, vandrette lægter og stolper skal fremstå som ubehandlet træ eller malet – alt i samme farve. Farverne skal være hvid, grå eller sort.

Stolper og vandrette lægter skal placeres på den private side af hegnet, så de ikke er synlige fra offentlige arealer. Låger skal udføres som resten af hegnet, og skal forsynes med en bagvedsiddende skrå lægte som afstivning af lågen.

Stavene skal nå ned til umiddelbart over jorden. Alle brædder skal sidde i samme plan – altså ikke f.eks. skiftevis for og bag på stolperne. Hegnet kan være "løftet" lidt over vejniveau ved hjælp af en lav stensætning. Stavene skal være i samme højde.

Stave skal afsluttes foroven med en spids eller rund bue. Stolperne skal afsluttes foroven som et saddeltag, en bue eller pyramide.



Stakit med tynde stave. Her meget lavt og malet hvidt.

Bevaring

De bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i § 10.1 må ikke ændres, ombygges eller tilbygges på en måde, der ændrer bygningsfacadens karakter og udtryk. Det betyder, at ved alle arbejder, herunder også almindelige vedligeholdelsesarbejder, skal bygningens nuværende udtryk bevares og fastholdes. Bygningens oprindelige udtryk må gerne styrkes. Det skal ske ved at anvende de rigtige materialer, håndværksmetoder og dimensioner.

Bygningerne er ikke fredede, og det betyder blandt andet, at man kan ændre og ombygge bygningerne indvendigt.

De bevaringsværdige bygninger i Liseleje er i stort omfang udpeget på grund af deres betydning for byens samlede historie, karakter og miljø – og kun i et mindre omfang på grund af de enkelte bygningers særlige karakter. Liseleje er unik ved, at byens historie tydeligt kan aflæses i byen den dag i dag. Det er det, der gør Liseleje til noget særligt, og det er det, det er vigtigt at sikre for eftertiden, så man også om 100 år kan fortælle historien om Liseleje ved at gå rundt i byen.

De udpegede bygninger kan inddeles i fire grupper, der på hver deres måde er med til at fortælle historien om Liseleje. Husenes placering i grupperne kan muligvis diskuteres lidt for enkeltes vedkommende, da anvendelsen har ændret sig gennem årene, men er som følger:

- 1 De ældste bygninger
- 2 Sommerhusene fra den første halvdel af forrige århundrede
- 3 De gamle fiskerhuse
- 4 Huse, der understreger Liselejes funktion som bade- og ferieby

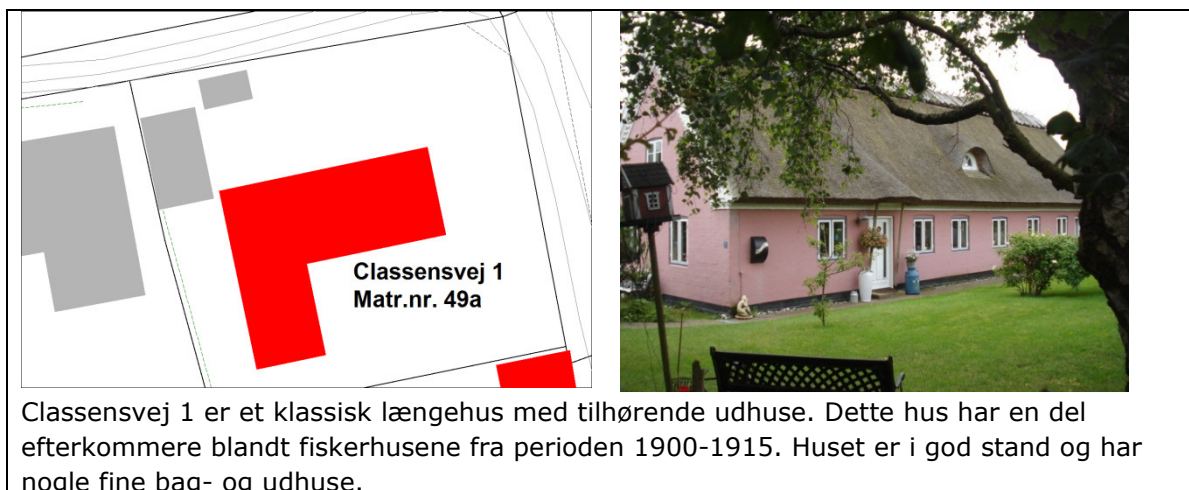
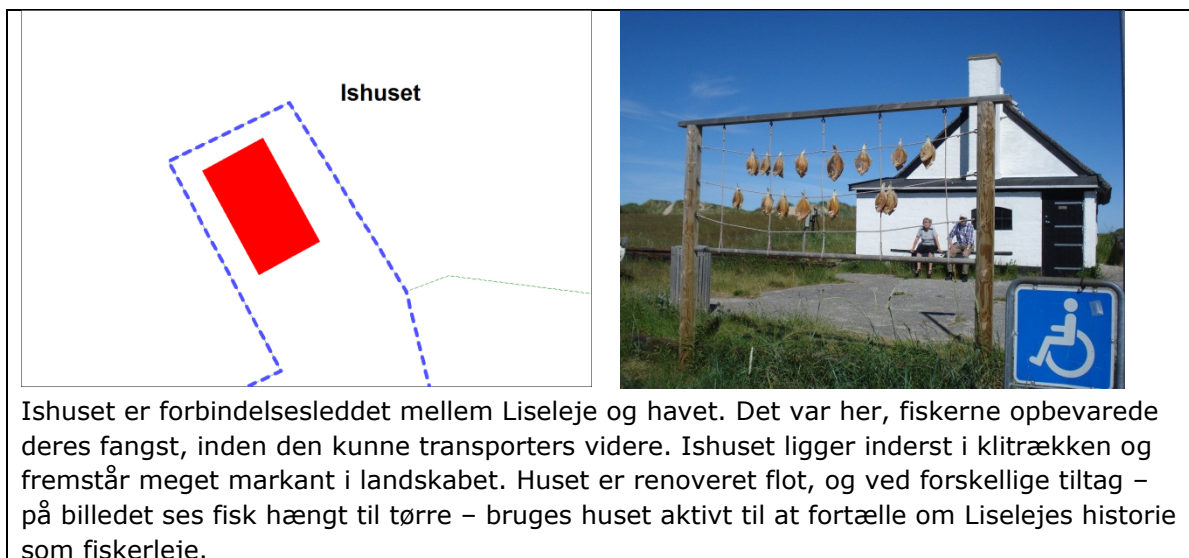
De enkelte bygninger:

På de følgende sider vil de enkelte bygninger kort blive gennemgået med detailkort, billede og tekst.

1 De ældste bygninger

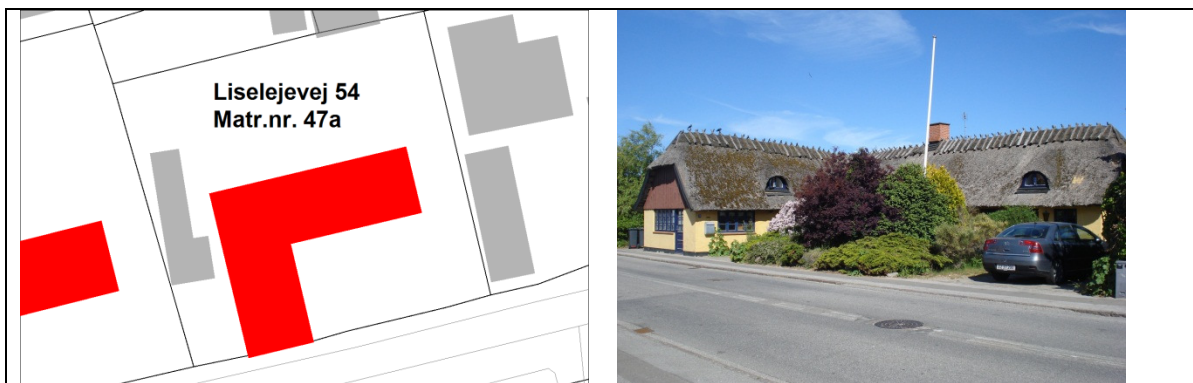
Husene i denne gruppe udgør kernen i Liseleje. Deres grundsubstans stammer fra Liselejes opståen, og selv om husene er til- og ombygget siden, er de stadig en vigtig del af Liselejes historiefortælling. Gruppen består af fem huse i Liselejes midte og ishuset.

Ishuset er i dag et af huse, der bedst fortæller historien om Liselejes oprindelse som et fiskersamfund. Ishuset ligger som et bindeled mellem byen og havet.





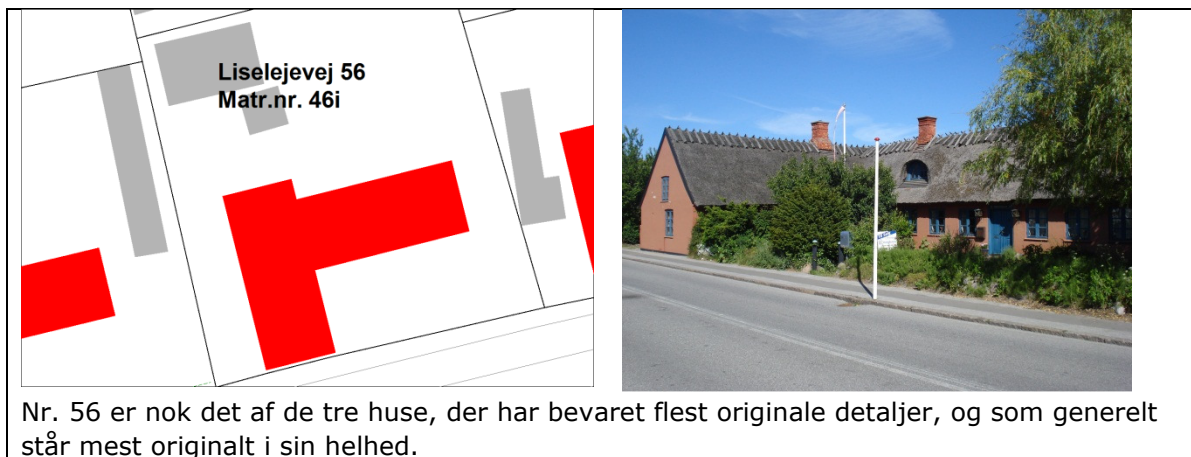
L.P. Rasmussensvej 8 er det mindste hus i denne gruppe. Huset er moderniseret en del, men har bevaret sine karakteristika i form af længde, bredde og højde – samt naturligvis stråtaget. Huset ligger mellem de to langt nyere huse, der ikke er tilpasset Liselejes karakter, og er på den måde vigtig for vejen og den "bageste" del af den oprindelige kerne.



Liselejevej 54, 56 og 58 har alle den samme grundform og stort set også den samme størrelse. Det er interessant at se de mange ændringer, husene har været igennem og dermed den forskellighed, de har i dag. Alle huse har stadig en lang række fine detaljer, ligesom proportionerne stort set er intakt på dem alle. Der er dog også tilføjet mindre heldige elementer med årene, men ikke noget, der ikke kan rettes op på forholdsvis nemt, hvis man vil det.

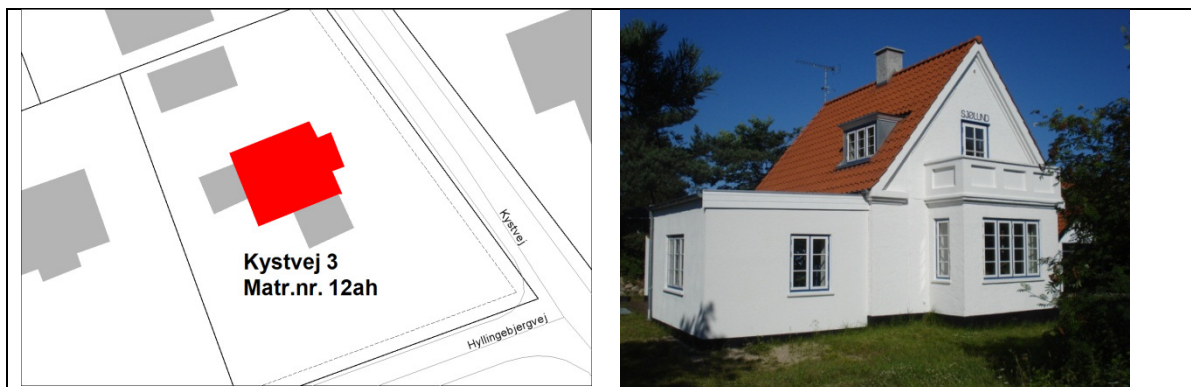
Husene udgør et samlet hele, som er meget vigtigt for Liselejes fortælling, og som er med til at skabe stemningen og forskelligartetheden på hovedstrøget – også selv om de alle tre i dag alene er boligejendomme.

Nr. 54 har fine detaljer omkring tagkvistene og taget i det hele taget. Der har været butik i fløjen mod Liselejevej tidligere.

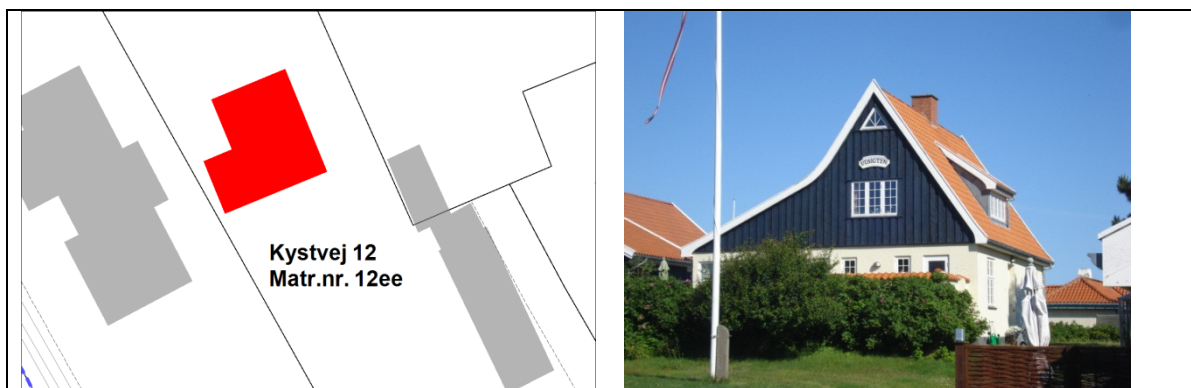


2 Sommerhusene fra den første halvdel af forrige århundrede

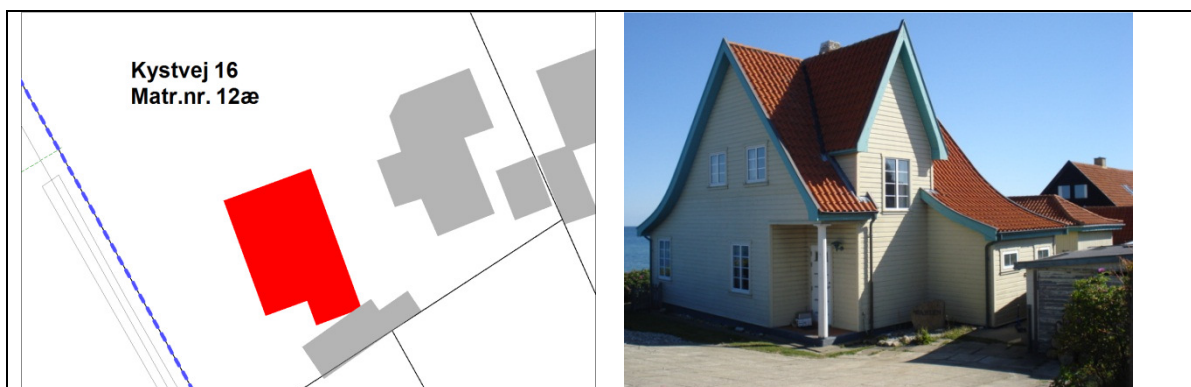
De gamle sommerhuse ligger på begge sider af Liseleje og fortæller historien om, at Liseleje ændrede sig fra et fiskerleje til en ferieby med landliggere fra hovedstaden. Sommerhusene kan groft inddeles i to grupper: Træsommerhusene i en etage, hvor de fleste ligger lidt inde i landet. De er karakteristiske ved deres paptage og facadebeklædning med vandretliggende brædder under vinduerne og lodretstående brædder mellem og over vinduerne. Den anden gruppe er murede huse typisk i mindst halvanden etage, med tegltag og ofte med meget træværk som skodder, store vinduespartier og træbeklædte gavle. Den murede type har en romantisk og eventyragtig karakter, mens træsommerhusenes karakter er mere nøgtern og klassisk.



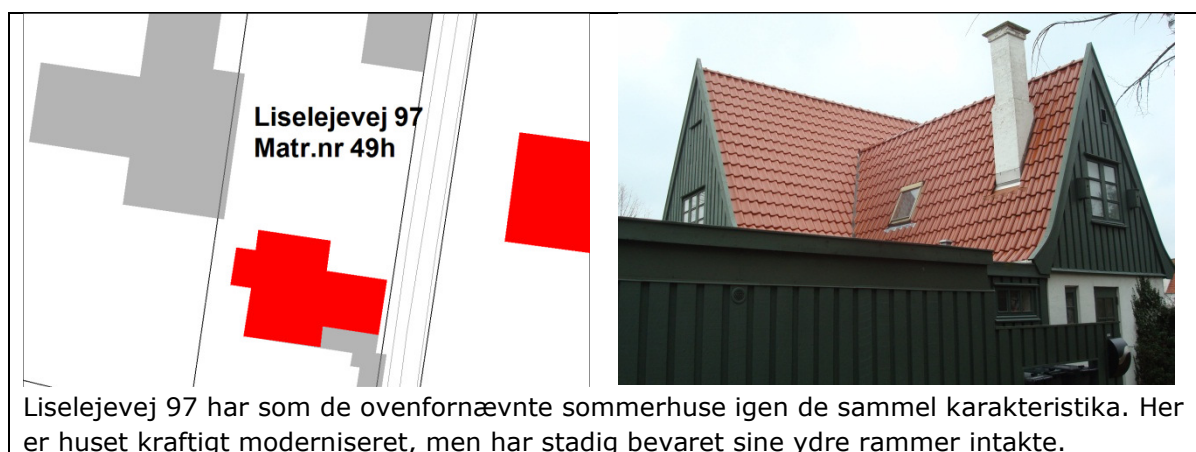
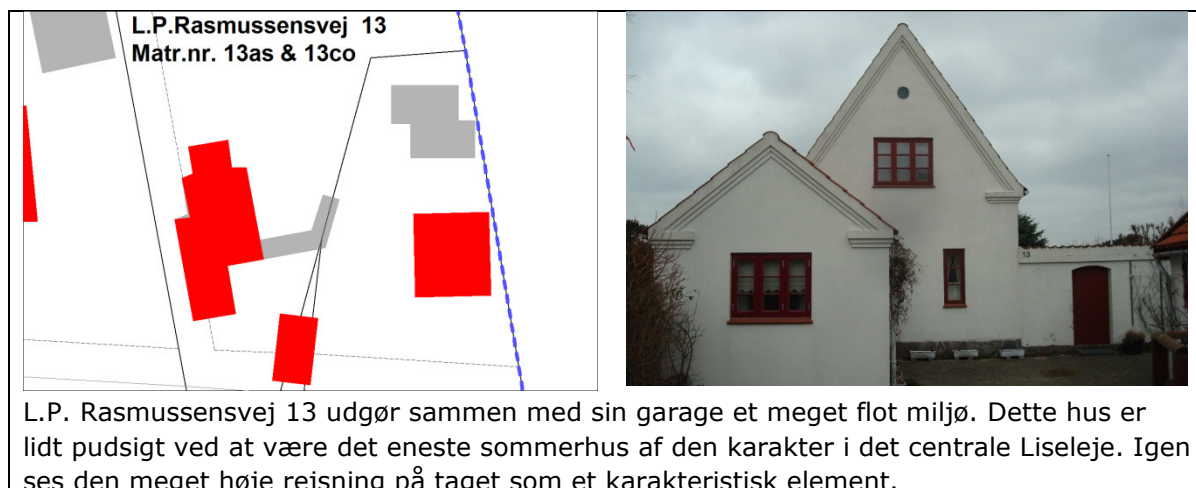
På Kystvej ligger flere fine gamle sommerhuse. Kystvej 3 er et meget harmonisk og velproportioneret sommerhus. Et par senere tilbygninger er lavet så nænsomt, at de ikke skæmmer huset, men tilføjer lidt af den romantiske stemning, flere af de andre tilsvarende huse har.



Kystvej 12 er et mere eventyrligt sommerhus med meget høj rejsning, en sidebygning, trægavl, lille vindue helt i kippen og flere andre fine detaljer. Typisk for disse sommerhuse er også dette i to etager.



Kystvej 16 er lidt atypisk ved at være i træ. Men ellers har det stadig flere af de andre karakteristika med høj rejsning, kviste, havlanden etage og små sidebygninger.





Liselejevej 95 er et af de to eksempler på træsommerhusene i Liseleje, der er bevaringsværdige. Huset ligger ret anonymt bag et højt hegn i udkanten af Liseleje, men er meget velproportioneret og klassisk. De mangesprossede vinduer er med til at understrege dette.



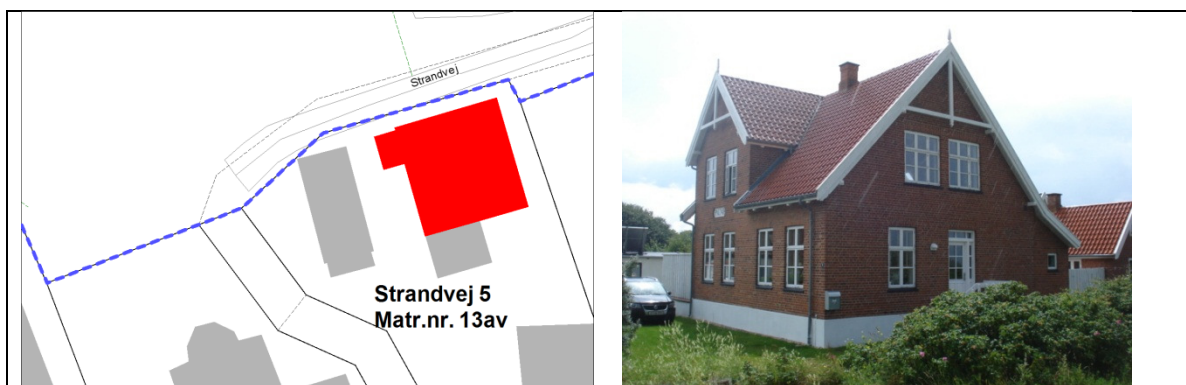
I den anden ende af Liseleje ligger på Kystvej 1 endnu et træsommerhus. Huset er meget vigtigt i Liseleje, selv om det er forsynet med senere tilbygninger og heller ikke fremstår 100% originalt, på grund af sin meget synlige placering for enden af Liselejevejs linje. Huset har paptag og ligger lidt hævet over det fine Liselejehegn.

3 De gamle fiskerhuse

Denne gruppe huse er nyere end den oprindelige kerne i Liseleje. De er opført fra omkring 1900 og frem til sidst i 1930'erne. De ældste i gruppen er typisk enetages længehuse med udhuse og høj rejsning. Husene er fuldmurede og med tegltag. De er ret smalle og lave. De fleste af disse huse er senere moderniseret så kraftigt, at de ikke har kunnet udpeges som bevaringsværdige. De nyere er almindelige murmestervillaer. De er højere og bredere og har som regel haft udnyttet tagetage fra starten af.



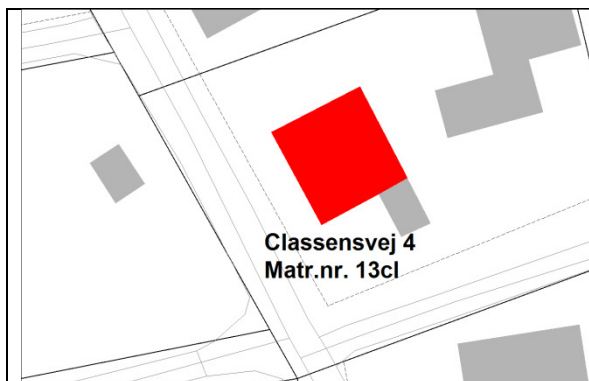
Ole Jensensvej 2 er det eneste fiskerhus af længetypen, der stadig fremstår originalt. De øvrige er især i de seneste ti år blevet moderniseret, så de har mistet sin oprindelige Liseleje-karakter. Huset er enkelt i linjerne men har en række fine detaljer, især omkring døre og vinduer, som det fremgår af billedet.



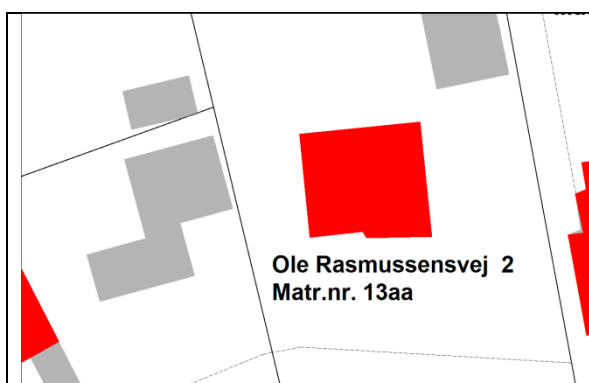
Strandvej 5 er af den større fiskerhus-type, som især er fra 1920'erne og 1930'erne. Igen ret enkle huse, der har skullet modstå havets rasen fra tid til anden, men med forskellige fine detaljer – blandt andet i gavlene.



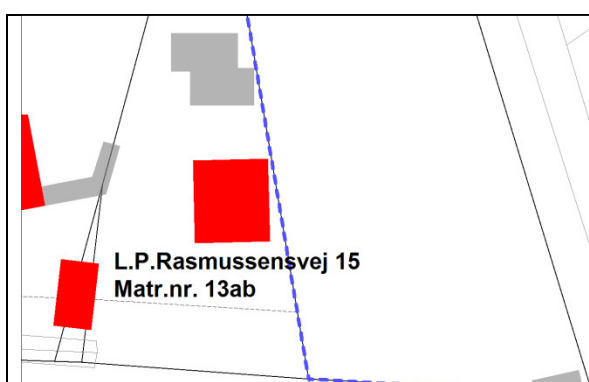
Strandvej 3 er et andet eksempel på disse nyere større fiskerhuse.



Classensvej 4 er et meget stort hus, som er meget velbevaret i detaljerne – også med vinduer og døre. Huset vender bagsiden (ses her med døren) mod havet, for der blæste det jo fra! Huset er på trods af en høj hæk meget markant på grund af sin store facadehøjde.



Ole Rasmussensvej 2 er et af oprindeligt fire fiskerhuse i denne stil – opført af den samme fiskerfamilje. De tre øvrige – L.P. Rasmussensvej 15 samt Ole Rasmussensvej 1A og 3 – er siden alle blevet ombygget og pudset op, så den karakteristiske facade er forsvundet. Læg også mærke til det blændede vindue i gavlen – formentlig har det altid været sådan. Igen et enkelt hus med få – men fine detaljer.



L.P. Rasmussensvej 15 har oprindeligt haft samme facade som Ole Rasmussensvej 2. Det er senere ændret og har fået en meget stor kvist, der i højere grad har givet det en sommerhuskarakter. Huset er dog – også i kraft af sine beliggenhed og detaljer – stadig vigtigt i Liselejehistorien.



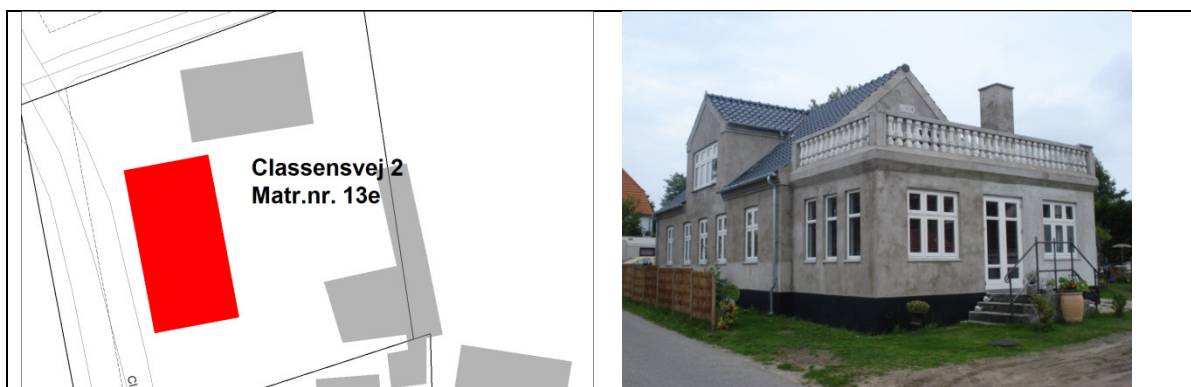
4 Huse, der understreger Liselejes funktion som bade- og ferieby

Denne gruppe er den mest blandede. Den omfatter tidligere og nuværende pensionater og karakteristiske ældre badebysbutikker. Flere af pensionaterne har en meget karakteristisk glasomfattet frokoststue mod syd, men er i øvrigt forholdvis enkle i deres udtryk. Butikkerne er meget forskellige. De bærer dog begge præg af at være knopskudte og beregnet til kun at fungere i sommersæsonen.

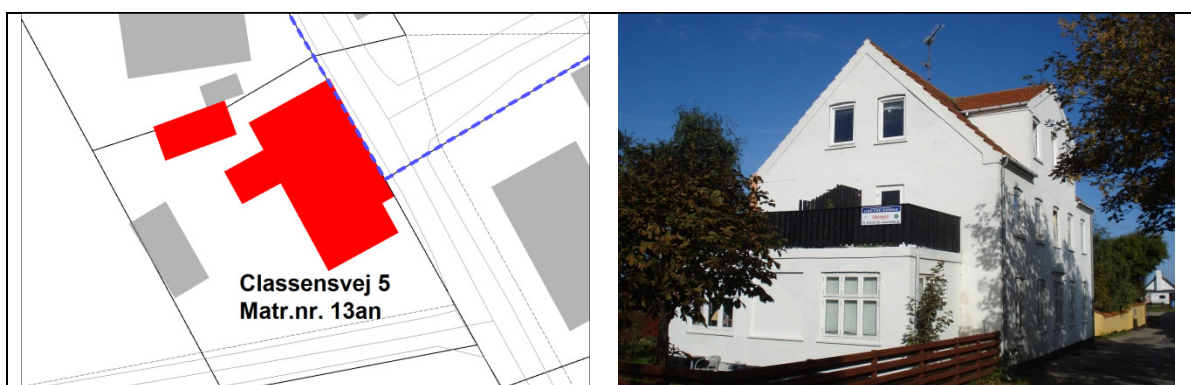




Pensionat Liseleje var Liselejes første pensionat og blev også et af de store med en meget bastant værelsesbygning i to etager vinkelret på Liselejevej. Oprindeligt er pensionatet opstået i et af de oprindelige fiskerhuse, men det er i 1920 erstattet af den nuværende rødstensejendom. På billedet ses spisesalen, som ligger mod Classensvej og er en tilbygning i træ og bindingsværk.



På Classensvej 2 lå Lisebo pensionatet, som var det mindste i Liseleje. Mod syd ses stadig den karakteristiske tilbygning til spisesalen. Huset er moderniseret en del i de senere år og har derved mistet noget af sin Liselejekarakter. Men det fremstår stadig i sine oprindelige proportioner og spisesalen er meget fin med balustraden på tagterrassen.

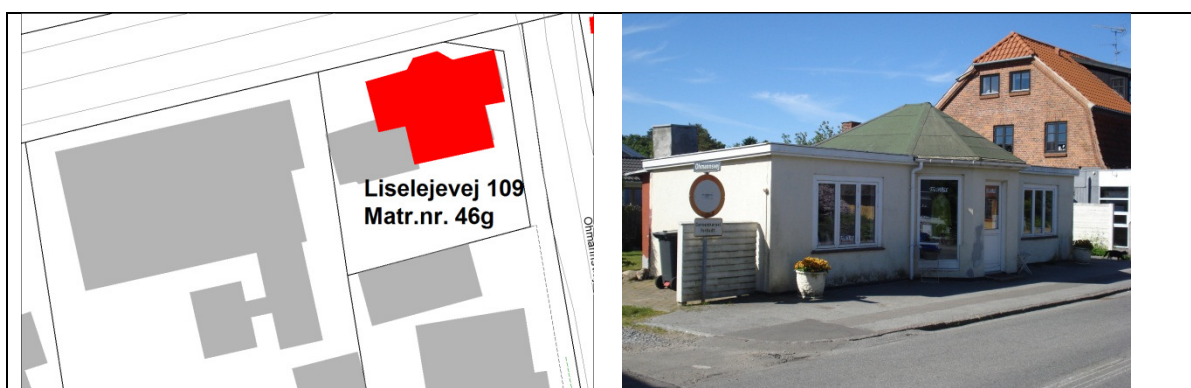


Classensvej 5 rummede Pensionat Strandgården. Bygningen har også her en spisesal mod syd og er i øvrigt pudsigt med at være blevet udvidet med en ekstra etage – i midten på et tidspunkt! Husets fortid som pensionat afspejles foruden i spisesalen også af bygningens meget store højde i to en halv etage, som er meget atypisk for byens fisker- og sommerhuse i øvrigt.





Liselejevej 107 er et fint byhus, der har været anvendt som spisested i en periode. Huset har en række fine detaljer og fremstår ret originalt.



Liselejevej 109 er et andet eksempel på en fin lille sommerbutik. Den er knopskydt af flere omgange. Sammen med nr. 103 er det to butiksbygninger fra Liselejes tidlige feriebytid.



Bag Lindebjergvej 109 står en transformatorstation. Det er en fin lille bygning, som tidligere var så karakteristisk rundt om i landet. Bygningen er i dag tom, men vil med lidt fantasi kunne anvendes til forskellige spændende formål.