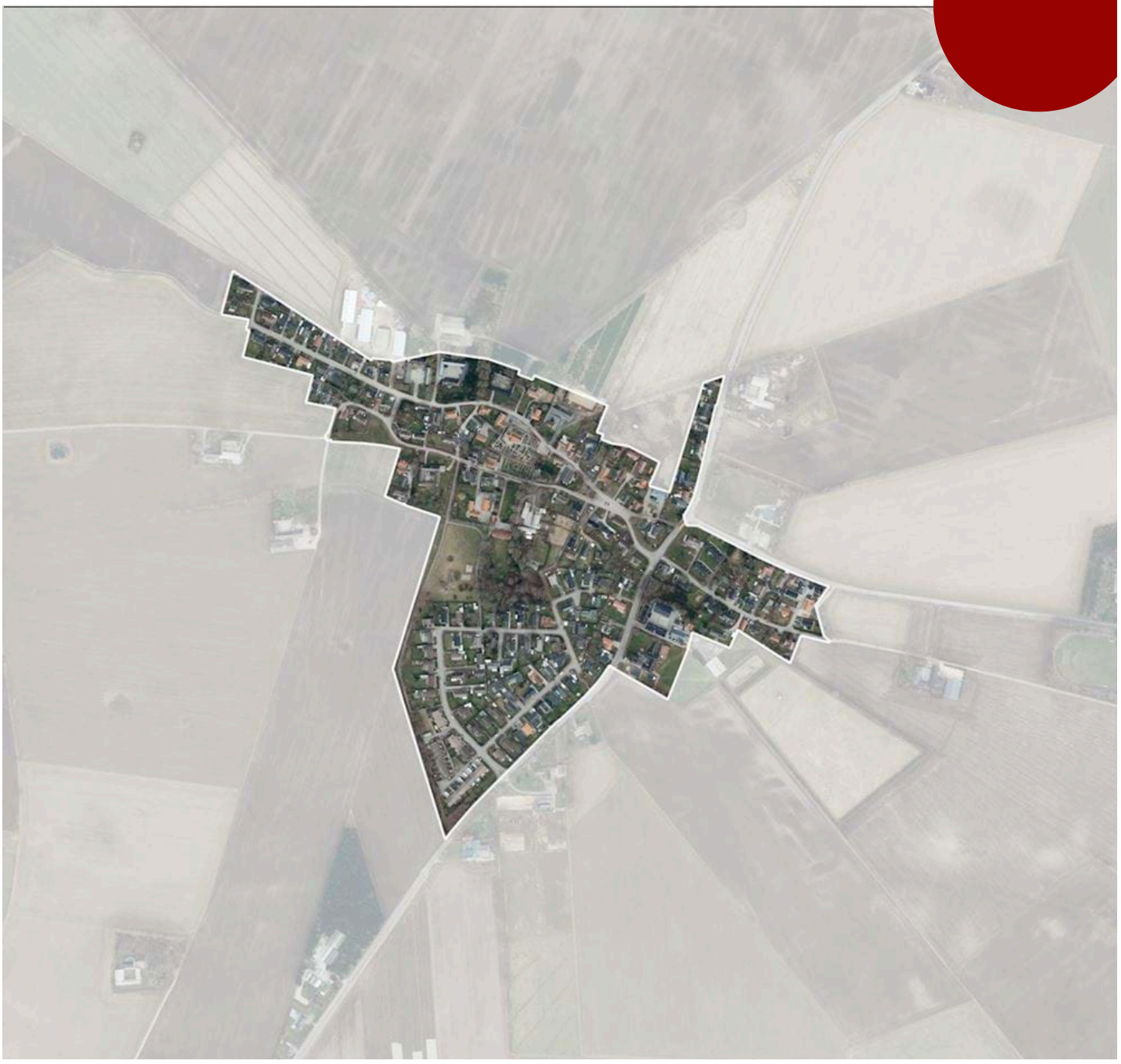
SOLRØD KOMMUNE

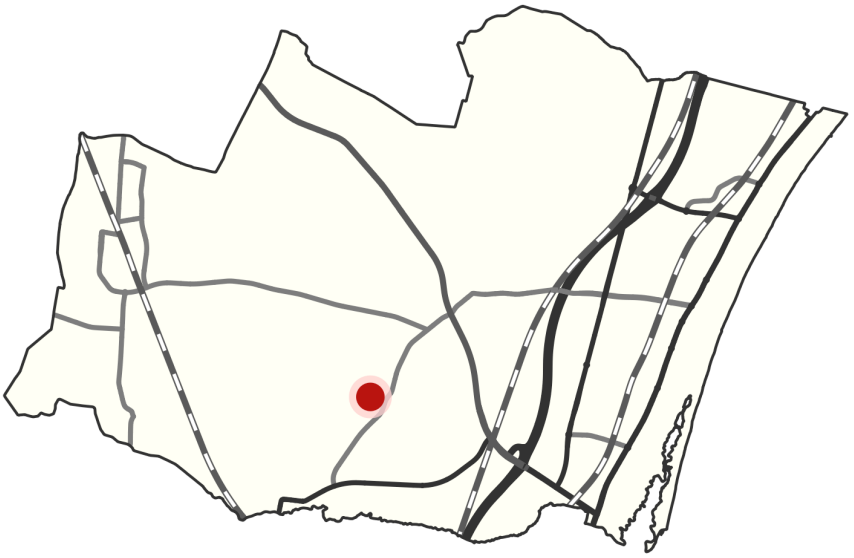
# Lokalplan 492.5 Jersie Landsby

Forslag til politisk behandling.



# Bestemmelser

**I henhold til Lov om Planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991 og lovbekendtgørelse nr. 572 af 29.maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område i Solrød Kommune.**



*Lokalplanområdets placering i kommunen.*

## §1 Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

**1.1**

at det sammenhængende bevaringsområde omkring landsbyens centrale vej- og bystruktur fastholdes og understøttes, og at landsbyens kulturhistoriske betydning sikres ved udpegning af bevaringsværdig bebyggelse, jf. §§ 2.4-2.5.

**1.2**

at ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse får en arkitektonisk udformning og et materiale- og farvevalg, som er tilpasset landsbymiljøet og den enkelte ejendom.

**1.3**

at gårde i delområde IV kan omdannes til boligformål, forudsat at ny bebyggelse og ændringer af eksisterende bebyggelse får en arkitektonisk udformning og et materiale- og farvevalg, som er tilpasset den enkelte ejendoms karakter. Ligeledes skal de ubebyggede arealer indrettes, så de understøtter den karakter som er karakteristisk for landsbymiljøet.

**Redegørelse til § 1.3**

Formålsbestemmelsen giver mulighed for at gåde i delområde IV (se kortbilag 2) kan omdannes til boligformål, samtidig med at landsbyens karakter og kulturhistoriske struktur fastholdes. Gårdene i landsbyen er kendetegnet ved en traditionel bygningsstruktur og materialeholdning, som tilsammen bidrager til landsbymiljøet særlige identitet.

Ny bebyggelse og ændringer af eksisterende skal derfor udformes med respekt for den enkelte ejendoms arkitektoniske karakter. Dette indebærer, at proportioner, bebyggelsesstruktur, tagformer og detaljering tilpasses den eksisterende bebyggelse, og at materiale- og farvevalg fremstår som en naturlig del af ejendommens helhed.

Dertil skal ubebyggede arealer indrettes, så de understøtter den karakter, der er typisk for landsbymiljøet. Det betyder, at gårdrum, opholdsarealer, beplantning, hegn og belægninger skal udformes så det historiske gårdmiljø fastholdes.

Bestemmelsen understreger, at omdannelse til boligformål ikke alene er en anvendelsesændring, men en udvikling, der skal ske med respekt for områdets arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier.

**1.4**

at bevare større træer i landsbyen samt at sikre, at overgangen mellem landsbyen og det åbne land fastholder et grønt udtryk, jf. §§ 9.2-9.3.

## §2 Område og zonestatus

**Afgrænsning**

**2.1**

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikler: 1a, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1av, 1ax, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bm, 1bn, 1bo, 1e, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2h, 2i, 2k, 2l, 2m, 2n, 2o, 2p, 2q, 2r, 2s, 2t, 4a, 4d, 5a (del), 5b (del), 5d, 5g, 6ai, 6ak, 6al, 6ao, 6ap, 6h, 7b, 7cc, 7dp, 8ao, 8ap, 8ar, 8bø, 8c, 8d (del), 8e, 8g, 8h, 8k, 9b, 9br, 9c, 9cv, 9dh, 9dm, 10g, 11b, 11bo, 11cf, 11cg, 11gq, 11gø, 12a, 12aa, 12b, 12h, 12i, 12k, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12s, 12t, 13b, 13e, 13g, 14db, 14dc, 14dd, 14de, 14df, 14dg, 14fs, 14h, 14i, 15a (del), 15ar, 15d, 16a, 18aa, 18ab, 18ac, 18ad, 18ae, 18af, 18ag, 18ah, 18ai, 18ak, 18al, 18am, 18an, 18ao, 18ap, 18aq, 18ar, 18as, 18av, 18ax, 18ay, 18az, 18aæ, 18aø, 18b, 18ba, 18bb, 18bc, 18bd, 18be, 18bf, 18bg, 18bh, 18bi, 18bk, 18bl, 18bm, 18bn, 18bo, 18bp, 18bq, 18br, 18bs, 18c, 18cu, 18cx, 18cæ, 18m, 18x, 18z, 18æ, 18ø, 19a (del), 19c, 19y, 20a (del), 21ab, 21ae, 21k, 22ae, 22b, 22e, 23b, 23c, 24a (del), 24f, 24h, 24æ, 24ø, 25a, 26b, 27b, 31b, 32c, 33a, 33ac, 34a, 35a, 36a, 37a, 38a, 38aa, 39, 40a, 40b, 41, 43, 44, 45, 46 (del), 48, 49, 50, 51, 53a, 53b, 54, 55.

Hertil omfatter lokalplanområdet vejmatriklerne 18at, 18bt, 18cv, 7000a (del), 7000bi, 7000bl, 7000f, 7000m, samt de matrikler der efter den endelige lokalplans vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

**Zonestatus**

**2.2**

Den største del af lokalplanområdet ligger i byzone, hvor zonestatus forbliver uændret. Delområde IV og V er beliggende i landzone, og overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone, mens delområde V forbliver beliggende i landzone, jf. kortbilag 3.

**Bonusvirkning**

**2.3**

Lokalplanen erstatter landzonetilladelser (bonusvirkning) på landzonearealer inden for lokalplanområdet for følgende forhold, som efter planlovens § 35, stk. 1, normalt ville kræve en landzonetilladelse. Disse forhold er udtrykkeligt reguleret i denne lokalplan og omfatter følgende:

- boligbebyggelsernes omfang og udseende skal være i overensstemmelse med lokalplanens § 7 og § 8.
- overflødiggjorte bygninger kan udelukkende renoveres, ombygges eller genopføres i overensstemmelse med § 7.18.
- virksomheder eller lignende, der er etableret efter planlovens § 37, stk. 1 og 2, kan ikke efterfølgende udvides uden tilladelse, som beskrevet i planlovens § 36, stk. 1, nr. 15.
- forhold som støj, lugt, røg, tung varetransport og udendørs oplag fra landbrug eller andet erhverv er reguleret i henhold til lokalplanens §3.6.

**Redegørelse til § 2.3**

Lokalplanen har bonusvirkning for ejendomme inden for lokalplanområdet, der er beliggende i landzone (delområde V). Det betyder, at forhold, som er udtrykkeligt reguleret i lokalplanens bonusvirkning, kan realiseres uden landzonetilladelse, jf. planlovens § 36, stk. 1, nr. 5, mens øvrige forhold fortsat er omfattet af planlovens §§ 34-38. Lokalplanens bonusvirkning forudsætter, at det klart og specifikt fremgår, hvilke bestemmelser der træder i stedet for en landzonetilladelse.

**Bevaringsområde**

**2.4**

Med lokalplanen udpeges et bevaringsområde, som fremgår af kortbilag 4 og omfatter følgende matrikler: 1a, 2b, 2c, 4a, 4d, 5a (del), 5b (del), 5g, 8bø, 8d (del), 10g, 11b, 11bo, 11cf, 11cg, 11gq, 11gø, 12a, 12b, 13b, 13e, 13g, 16a, 18b, 18c, 18f, 18m, 18x, 19a (del), 19y, 20a (del), 21ae, 22b, 23b, 23c, 25a, 26b, 31b, 32c, 33a, 34a, 35a, 36a, 37a, 38a, 39, 43, 44, 45, 46 (del), 48, 49, 50, 51, 52, 54, 55 alle af Jersie By, Jersie.

**Redegørelse til § 2.4**

Det udpegede bevaringsområde i Jersie Landsby er centreret om Nordre og Søndre Byvej, og en stor del af landsbyens

bevaringsværdige bygninger er placeret indenfor bevaringsområdet. Udpegningen af bevaringsområdet er med til at fastholde landsbyens særlige kulturhistorie og bevaringsværdi i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der specifikt gælder for bebyggelse indenfor bevaringsområdet, med det formål at fastholde det eksisterende landsbymiljø ved at fastholde bebyggelsens struktur, placering og udtryk.

**Bevaringsværdige bygninger**

**2.5**

Med lokalplanen udpeges bevaringsværdige bygninger, som fremgår af kortbilag 3 og i listen nedenfor.

| Adresse | Matrikel nr. | SAVE-værdi |
|---|---|---|
| Nordre Byvej 1 | 54 Jersie By, Jersie | 3 |
| Nordre Byvej 7 | 25a Jersie By, Jersie | 2 |
| Nordre Byvej 13 | 2b Jersie By, Jersie | 3 |
| Nordre Byvej 16 | 10g Jersie By, Jersie | 4 |
| Nordre Byvej 21A | 19c Jersie By, Jersie | 4 |
| Nordre Byvej 22 | 39 Jersie By, Jersie | 3 |
| Nordre Byvej 23 | 48 Jersie By, Jersie | 2 |
| Nordre Byvej 24 | 5g Jersie By, Jersie | 3 |
| Nordre Byvej 32 | 16a Jersie By, Jersie | 2 |
| Nordre Byvej 34 | 19a Jersie By, Jersie | 2 |
| Nordre Byvej 36 | 20a Jersie By, Jersie | 4 |
| Søndre Byvej 3 | 50 Jersie By, Jersie | 2 |
| Søndre Byvej 5 | 35a Jersie By, Jersie | 2 |
| Søndre Byvej 8 | 12b Jersie By, Jersie | 2 |
| Søndre Byvej 11 | 31b Jersie By, Jersie | 3 |
| Søndre Byvej 12 | 18b Jersie By, Jersie | 3 |
| Søndre Byvej 15A | 13b Jersie By, Jersie | 4 |
| Søndre Byvej 16 | 4d Jersie By, Jersie | 2 |
| Søndre Byvej 19 | 23b Jersie By, Jersie | 3 |
| Søndre Byvej 21C | 12a Jersie By, Jersie | 4 |
| Søndre Byvej 22 | 38a Jersie By, Jersie | 2 |
| Søndre Byvej 26 | 40a Jersie By, Jersie | 4 |
| Søndre Byvej 31 | 4a Jersie By, Jersie | 1 |
| Søndre Byvej 35 | 22b Jersie By, Jersie | 3 |
| Søndre Byvej 39 | 33a Jersie By, Jersie | 3 |
| Skolelodden 24 | 21k Jersie By, Jersie | 2 |

**Redegørelse til § 2.5**

Landsbyens bevaringsværdige bygninger rummer en stor værdi for den kulturhistoriske fortælling om landsbymiljøet som helhed. Den bevaringsværdige bebyggelse er udpeget ved en SAVE-registrering -

en metode til kortlægning og registrering af bygningers bevaringsværdi. Bygningerne vurderes på en skala fra 1-9, hvor 1 repræsenterer den højeste bevaringsværdi. I lokalplanen er der udpeget bygninger med bevaringsværdi 1-4. Du kan læse mere om baggrunden for udpegningen af bevaringsværdige bygninger i redegørelsen samt se, hvad der bl.a. gælder for de bevaringsværdige bygninger i lokalplanens § 7.1 og § 8.1 samt i bilag 7. I bilag 6 kan du finde SAVE-registreringen af den enkelte udpegede bygning.

Bemærk, at udpegningen af bevaringsværdige bygninger ikke nødvendigvis omfatter hele den samlede ejendom men enkelte bygninger. Dette fremgår af kortbilag 4.

## §3 Områdets anvendelse

**3.1**

Lokalplanen opdeles i delområderne I - VI som vist på kortbilag 2.

**Redegørelse til § 3.1**

Det udpegede bevaringsområde, jf. § 2.4 og kortbilag 4, dækker en del af delområde I, IV, V og VI. For den del af delområderne, som er omfattet af det udpegede bevaringsområde, kan der gælde specifikke bestemmelser for bebyggelsen og dens placering. Dette er angivet nærmere i de enkelte bestemmelser.

Inden for lokalplanområdet kan der i boligerne drives erhvervsvirksomhed, som almindeligvis udføres i beboelsesområder (liberalt erhverv), under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig uden fremmed medhjælp i form af ansatte medarbejdere. Der er dog mulighed for medhjælp i form af regnskabsassistance, rengøring o.lign.
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at karakteren af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, udover hvad der er plads til på den pågældende ejendom/parcel.

Derudover må boligerne ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

**Delområde I**

**3.2**

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse. På matr.nr. 16a Jersie By, Jersie må der dog indrettes max to boliger - én i hver længe, og på matr.nr. 6ao må der opføres ét dobbelthus i overensstemmelse med § 4.1.

**Delområde II**

**3.3**

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse.

**Redegørelse til §§ 3.2 - 3.3**

Åben-lav boligbebyggelse defineres som fritliggende enfamiliehuse.

I lokalplanen er det valgt at opdele anvendelsen til åben-lav boligbebyggelse i to delområder, hhv. delområde I og delområde II. Opdelingen af de to delområder bidrager til at fastholde områdernes egne særpræg og bygningskarakter. Bebyggelsen i delområde I har et landsbypræg, mens bebyggelsen i delområde II har karakter af parcelhuskvarter.

**Delområde III**

**3.4**

Delområde III må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse opført som rækkehuse.

**Redegørelse til § 3.4**

Tæt-lav boligbebyggelse defineres som dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse o.l., som er helt eller delvist sammenbyggede og adskilt med lodret skel.

**Delområde IV**

**3.5**

Landbrugsejendomme i delområde IV, som ved lokalplanens endelige vedtagelse overføres til byzone, kan fortsat anvendes til landbrugsformål. Anvendelsen kan opretholdes, indtil ejendommene omdannes til boligformål i overensstemmelse med § 1.3, § 4.2 og §§ 7.15 - 7.17.

Omdannelse til boligformål forudsætter, at landbrugsdriften på ejendommen ophører. Landbrugsjord beliggende uden for lokalplanens afgrænsning skal i den forbindelse frastykkes ejendommen.

Der må ikke drives erhverv fra området, bortset fra hvad der er tilladt i henhold til den enhver tid gældende kommuneplans retningslinjer.

**Redegørelse til § 3.5**

Ved omdannelse af gårde til boligformål skal tilhørende landbrugsarealer uden for lokalplanens afgrænsning frastykkes ejendommen, således at arealerne fremadrettet udgør landbrugsarealer uden beboelse. Der skal endvidere tinglyses deklaration om, at der ikke kan opføres nyt stuehus på det frastykkede landbrugsareal.

Arealet inden for lokalplanens afgrænsning, som kan omdannes til boligformål, overføres til byzone ved lokalplanens vedtagelse, jf. § 2.2. Dyrehold er ikke tilladt indenfor det overførte areal, jf. § 8 i bekendtgørelse om miljøregulering af visse aktiviteter (LBK nr. 844 af 23/06/2017).

Eksisterende landbrugsdrift kan fortsætte i eksisterende bygninger, indtil omdannelsen til boligformål gennemføres.

**Delområde V**

**3.6**

Delområde V må kun anvendes til landbrugsformål.

Overflødiggjorte bygninger, der ikke er opført inden for de seneste 5 år (fra ibrugtagning), og som ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom, må efter tilladelse af Solrød Kommune anvendes til andre erhvervstyper, i overensstemmelse med planlovens § 37. Efterfølgende kan bygningen ikke uden tilladelse udvides, som nævnt i planlovens § 36, stk. 1 nr. 15. Virksomheden må ikke medføre ulempe for de omkringboende i form af støj, lugt, røg eller tung varetransport samt udendørs oplag jf. § 2.3.

**Delområde VI**

**3.7**

Delområde VI må kun anvendes til offentlige formål med følgende funktioner; grønt rekreativt friareal, kirke og kirkegård, forsamlingshus og lignende kulturelle institutioner samt formål til regnvands- og klimaanlæg.

**Fællesbestemmelser for hele lokalplanområdet**

**3.8**

Hele lokalplanområdet må anvendes til regnvands- og klimaanlæg, herunder anlæg til håndtering, forsinkelse, nedsivning og afledning af overfladevand.

**3.9**

Inden for lokalplanområdet kan der indrettes 250 $m^2$ bruttoetageareal til butiksformål i alt. Dette gælder både for området i alt og også for den enkelte enhed.

**Redegørelse til § 3.9**

Detailhandelsstrukturen for Solrød Kommune er fastsat i Solrød Kommuneplan 2025. Her er der mulighed for butikker på i alt max 250 $m^2$ inden for hver landsby.

Andre krav kan også påvirke, hvor stor en butik kan være, f.eks. forudsættes at der kan etableres tilstrækkeligt med p-pladser, at bebyggelsesprocenten kan overholdes, rekreativt areal mv., jf. lokalplanens krav.

Gårdbutikker på eksisterende gårde i landzone administreres fortsat efter planlovens landzonebestemmelser jf. §§ 34 - 38, og indgår derfor ikke i opgørelsen over kvadratmeter til butikker.

**3.10**

Inden for lokalplanens område må der ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spilleautomater.

**Redegørelse til § 3.10**

For at opretholde Byrådets politik for spillehaller blev der i 2019 udarbejdet en temalokalplan om forbud mod etablering af spillehaller i Solrød Kommune (lokalplan 703.1). Denne plan kan efter lokalplanens vedtagelse aflyses for det område, som lokalplanen dækker.

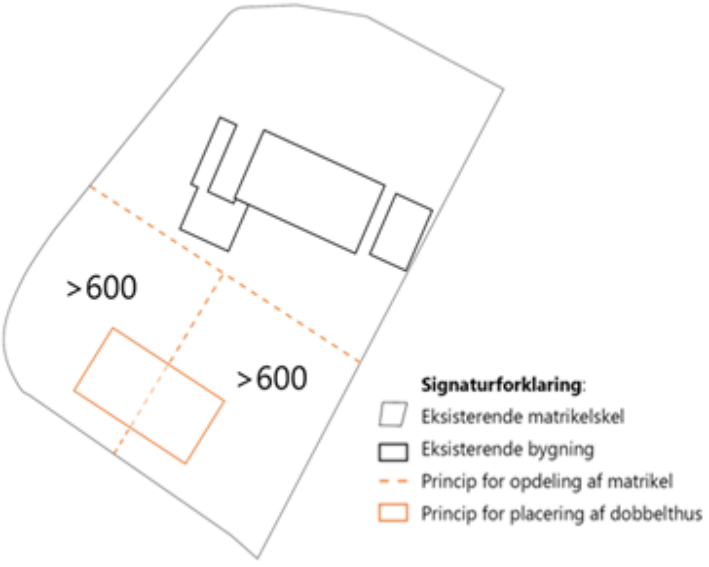
**3.11**

Inden for lokalplanens område kan der opføres tekniske anlæg til områdets forsyning efter tilladelse af Solrød Kommune. Det tekniske anlæg skal udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

## §4 Udstykning

**4.1**

På matr.nr. 6ao må der ske udstykning af to nye grunde til boligbebyggelse, hver med en mindste grundstørrelse på 600 m$^2$, således at der i alt etableres tre selvstændige grunde (se figur nr. 1). På de to nyudstykkede grunde må der tilsammen kun opføres ét dobbelthus med i alt to boliger, således at der opføres én bolig på hver grund.




*Figur nr. 1: Skitserer en mulig udstykning i overensstemmelse med § 4.1. Skisten er ikke endelig retningsgivende for hvordan udstykningen kan foretages.*

**4.2**

Landbrugsejendomme inden for delområde IV må udstykkes matrikulært ved ændret anvendelse til boligformål. I den forbindelse skal landbrugsjord, der er beliggende uden for lokalplanens afgrænsning, frastykkes ejendommen.

Ved ombygning eller genopførelse af eksisterende længer, der tilsammen med stuehuset udgør den oprindelige tre- eller firelængede gård, kan der ske matrikulær udstykning af boliger med lodret lejlighedsskel med tilhørende privat udeareal til hver bolig, jf. §§ 7.15 - 7.17. Fælles ubebyggede arealer og gårdspladser skal tilskødes de enkelte grundejerforeninger, jf. § 14.2.

**4.3**

Der kan ske udstykning til tekniske anlæg jf. § 3.11. Derudover må der ikke ske yderligere udstykning. Der kan dog tillades mindre skelreguleringer.

## §5 Vej-, Sti- og Parkeringsforhold

**5.1**

Ved udstykning af nye ejendomme eller ændringer af eksisterende overkørsler, skal vejforholdene godkendes af Solrød Kommune.

**5.2**
Ved udstykning af nye ejendomme skal parkeringsforholdene godkendes af Solrød Kommune.

**Redegørelse til § 5.2**

Parkeringsnormen i Solrød Kommune er fastsat i kommuneplanens generelle rammer.

## §6 Byggelinjer

**6.1**
Der er udlagt byggelinjer langs følgende veje målt fra vejskel:

- 4,5 m: Domusvej, Højdevej, Præstevænget, Solvej, Skolelodden, Yderholmvej, Møllebakken
- 5,5 m: Åsvej

Præstevængets strækning mellem Solvej og Yderholmvej undtages fra ovenstående byggelinje. På denne strækning, der er anlagt som sti, gælder byggelinjen i § 6.3.

**Redegørelse til § 6.1**

Byggelinjer fastlægges med henblik på at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur, hvor hovedbygninger er placeret lettere tilbagetrukket fra vejen. Byggelinjerne fastsættes fra vejskel og svarer i deres placering til de hidtidige byggelinjer, som tidligere blev målt fra vejmidten.

**6.2**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) skal ny bebyggelse til erstatning for eksisterende opføres i samme afstand fra vej som tidligere bygninger.

Småbygninger må ikke opføres nærmere vej end den primære bebyggelse på ejendommen (hovedhuset), dog minimum 5 meter fra vejskel.

**Redegørelse § 6.2**

Det udpegede bevaringsområde (se § 2.4 og kortbilag 4) er centreret om Nordre Byvej og Søndre Byvej. Her er bebyggelsens placering langs byvejene med til at underbygge og styrke landsbyens kulturhistoriske betydning og landsbymiljø. Derfor skal ny bebyggelse og småbygninger placeres således, at de tilpasser sig den samlede bebyggelsesstruktur langs byvejene. Der kan dog gives mindre lempelser ift. bebyggelse, der ligger helt op ad vejskel, såfremt denne placering kan medføre gener.

**6.3**

Langs øvrige veje er der fastlagt en byggelinje på 2,5 meter fra vej- eller stiskel.

## §7 Bebyggelsens omfang og placering

*For den udpegede bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse, der ligger inden for bevaringsområdet, kan der gælde særskilte bestemmelser. Dette er tydeligt angivet under de enkelte bestemmelser.*

**Udpeget bevaringsværdig bebyggelse**

**7.1**

Bevaringsværdige bygninger, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 4, må ikke nedrives, ombygges eller på anden ændres i deres ydre fremtræden uden tilladelse fra Solrød Kommune. Ved genopførelse skal bygningen placeres samme sted og med samme afstand til vej som den oprindelige bebyggelse. Solrød Kommune kan dog tillade mindre afvigelser, forudsat at den overordnede bebyggelsesstruktur og karakter fastholdes.

**Redegørelse til § 7.1**

Den bevaringsværdige bebyggelse fastholdes for at understøtte landsbyens kulturhistoriske betydning, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1. Den bevaringsværdige bebyggelse underlægges en kompetencenorm, hvilket betyder, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående tilladelse fra Solrød Kommune, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Dette gælder alle udvendige bygningsændringer, herunder også renoveringer der ikke kræver byggetilladelse som f.eks. udskiftning af vinduer. Solrød Kommune kan afslå eller tillade det ansøgte, og derved foretage enkeltsagsbehandling. En eventuel tilladelse skal betragtes som en

dispensation og følger samme procedure (det vil sige konkret administrativ vurdering, naboorientering efter planlovens § 20 og efterfølgende afgørelse med klageadgang til Planklagenævnet).

Ansøgning om bygningsændringer behandles efter lokalplanens bestemmelser og vurderes med afsæt i SAVE-registreringen af den pågældende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. I bilag 6 kan der læses mere om grundlaget for udpegningen af den bevaringsværdige bebyggelse, og i bilag 7 kan der læses mere om byggestilene 'Hedebostil' og 'Bedre Byggeskik'. Bilag 6 og 7 anvendes også i kommunens behandling af ansøgninger.

Når den bevaringsværdige bebyggelse skal energirenoveres, bør der ske en afvejning af bygningsreglementets energikrav og hensynet til kulturarv (se bilag 6). Der kan hentes inspiration i Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger.

**Bebyggelsesprocent**

**7.2**

I delområde I og II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 for den enkelte ejendom inklusiv den del af matriklen, der er udlagt til vej.

For de ejendomme, der er beliggende inden for transportkorridorens afgrænsning, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25.

**Redegørelse til § 7.2**

I Fingerplan 2019, § 24, er der udpeget arealreservation til fremtidig transportinfrastruktur (transportkorridoren). En del af Jersie Landsby ligger inden for denne transportkorridor. Du kan læse mere om transportkorridoren i afsnittet om Fingerplanen. Inden for transportkorridorens afgrænsning gælder, at anvendelsen af arealer i byzone ikke må udvides eller intensiveres ud over det, der allerede er gældende.

**7.3**

I delområde III, IV og V må bebyggelsesprocenten ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

**7.4**

For forsamlingshuset i delområde VI, matr.nr. 8c Jersie By, Jersie, må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for den enkelte ejendom.

**Nybyggeri**

**7.5**

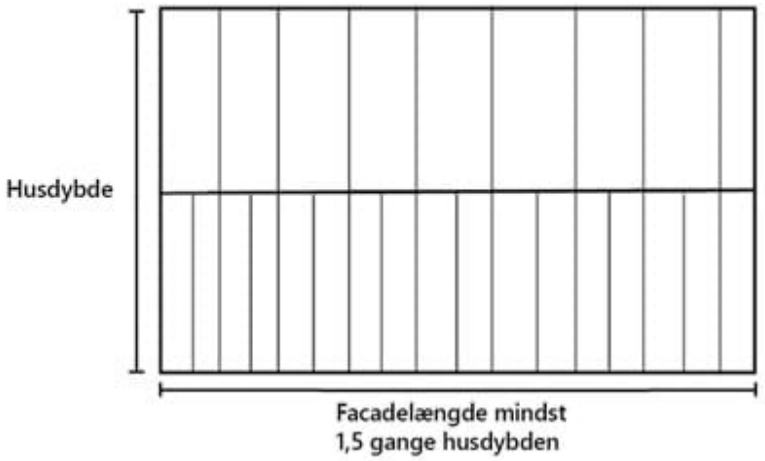
I delområde I, II, IV, V og VI skal ny boligbebyggelse opføres i maksimalt 1 etage med udnyttet tagetage og en maksimal højde på 8 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

I delområde III skal ny boligbebyggelse opføres i maksimalt 1 etage og med en maksimal højde på 7 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

**7.6**

I delområde I, IV og V skal ny boligbebyggelse opføres som længehuse med en maksimal husdybde på 8,5 m. I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) må husdybden ikke overstige 8 m.

Længehuset skal have en længde, der er mindst 1,5 gange husdybden i overensstemmelse med principskitsen nedenfor (figur nr. 2).




*Figur nr. 2: Principskitse for længehusets proportioner.*

**Redegørelse til §§ 7.5 - 7.6**

I de historiske landsbymiljøer har længehuset været det traditionelle beboelseshus. Bebyggelsen i Jersie Landsbys historiske landsbykerne er i dag præget af huse med tilbygninger i forskellige former og størrelser. Dog er grundformen for hovedparten af bebyggelsen længehuset, der karakteriseres ved en smal bygningskrop og en høj tagrejsning. Ny bebyggelse i delområde I, IV og V skal derfor opføres som længehuse, så den tilpasser sig bebyggelsesstrukturen, de eksisterende bygningers karaktertræk og omgivelserne, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2.

Ovenstående bestemmelser skelner mellem bebyggelsens beliggenhed i landsbyen. F.eks. er husdybden smallere i bevaringsområdet, for at understøtte smalle længehuse i det kulturhistoriske miljø.

**Facadehøjde**

**7.7**

I delområde I, II, III, IV, V og VI (herunder forsamlingshuset matr.nr. 8c) må facadehøjden på boligbebyggelse ikke overstige 3,50 m. målt fra naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.

**Tilbygninger**

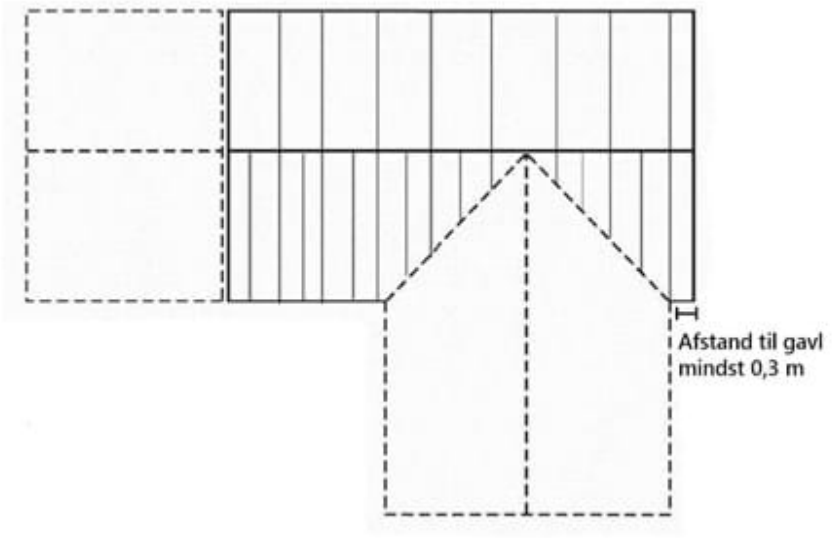
**7.8**

I delområde I, IV og V skal tilbygninger opføres i overensstemmelse med nedenstående principskitse (figur nr. 3). Tilbygning skal udføres

enten i forlængelse eller vinkelret på hovedhusets retning.

Vinkelrette tilbygninger skal placeres minimum 0,3 m. fra gavl og tilpasse sig bebyggelsens proportioner (højde, længde og dybde). Tilbygninger må ikke sløre hovedhusets form, og dybde og længde på tilbygningen skal være mindre end hovedhusets dybde og længde.

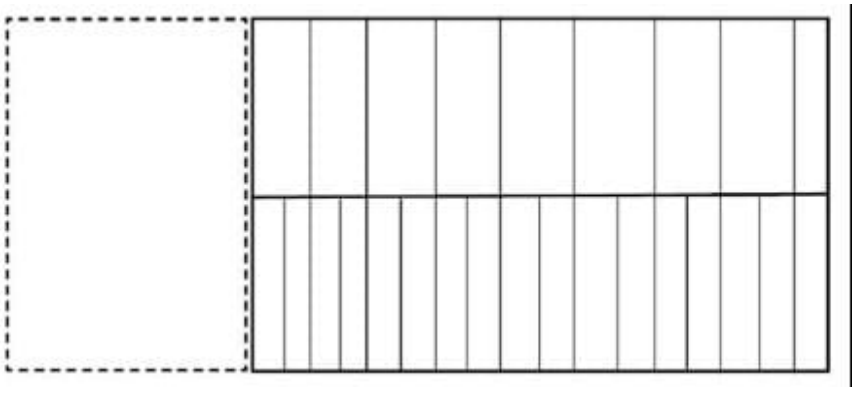
I bevaringsområdet og på bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 4) skal tilbygninger udføres med samme taghældning og -materiale som hovedhuset.




*Figur nr. 3: Principskitse for opførelse af tilbygning. De stiplede linjer angiver mulige tilbygninger til hovedhuset.*

**7.9**

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som byhuse jf. bilag 6, skal tilbygninger udføres i forlængelse af bygningens hovedretning som vist på nedenstående principskitse (figur nr. 4), eller ved udvidelse i form af mindre tilbygninger i henhold til § 7.10, og i overensstemmelse med periodens byggetradition.



*Figur nr. 4: Principskitse for opførelse af tilbygning på bevaringsværdige huse udpeget som byhuse i SAVE-registreringen. De stiplede linjer angiver den mulige tilbygning til hovedhuset.*

**Redegørelse til §§ 7.8 - 7.9**

Lokalplanen opstiller mulige variationer af tilbygninger, som kan anvendes ved nybyggeri såvel som tilbygninger til eksisterende bebyggelse. Ved vinkeltilbygning skal der være en minimumsafstand til gavl på 30 cm, således at hovedhusets form fremstår tydeligt. Dette fastsættes for at understøtte og fastholde landsbyens karakter. Dybde og længde på tilbygningerne må ikke overstige hovedhusets dimensioner, da det ellers kan sløre hovedhusets form.

**Mindre tilbygninger**

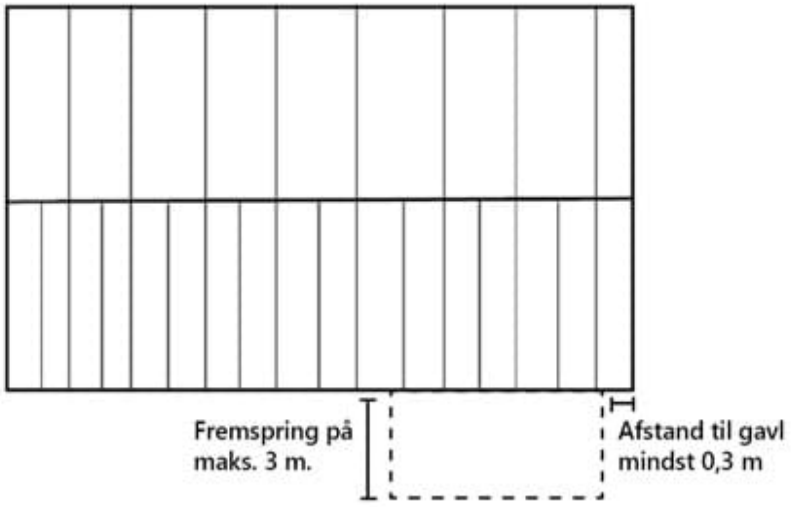
**7.10**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) kan Solrød Kommune tillade én mindre tilbygning påbygget hovedhuset på maksimalt 15 $m^2$, såsom karnap, udestue, overdækket terrasse o.l., såfremt den harmonerer med hovedhusets oprindelige arkitektur. På huse i første række mod Nordre- og Søndre Byvej må den mindre tilbygning ikke opføres på facaden mod Nordre- og Søndre Byvej.

Tilbygningen skal have et fremspring på højest 3 meter (målt fra hovedhusets ydervæg), og placeres minumum 0,3 m. fra gavl (se nedenstående principtegning - figur nr. 5).

Tagets højeste punkt må ikke overstige 4 m. fra naturligt terræn eller et niveauplan fastlagt af Solrød Kommune. Taget må udformes med en anden tagform og -hældning ned til 15 grader, og skal udføres i samme materialer som hovedhusets tag eller beklædes med tagpap eller glas.

Udestuer skal udføres med en sokkel og /eller brystning på 0,5 m.




*Figur nr. 5: Principskitse for en mindre tilbygning ift. fremspring og afstand til gavl.*

**Redegørelse til § 7.10**

Bestemmelsen fastsætter, at en mindre tilbygning i bevaringsområdet skal harmonere med hovedhusets oprindelige arkitektur. Dette kan bl.a. ske ved valg af materialer, farver og tilbygningens proportioner. Dertil fastsættes der et krav om, at en mindre tilbygning ikke må opføres på facaden mod Nordre- og

Søndre Byvej for at sikre den eksisterende bebyggelsesstruktur langs byvejene og understøtte det sammenhængende, bevaringsværdige landsbymiljø.

**Tage**

**7.11**

I delområde I, IV og V skal tage på ny boligbebyggelse opføres som symmetrisk saddeltag uden afvalmning med en taghældning på mellem 45 - 50 grader. Ved til- og ombygning må taget dog udføres med samme vinkel og afvalmning som det eksisterende tag.

I delområde III skal tage på boligbebyggelse udføres som saddeltag med en taghældning på 20 - 40 grader.

I hele lokalplanområdet må tage på boligbebyggelse ikke opføres som flade tage, men skal udføres med hældning.

**Redegørelse til § 7.11**

Tagets form spiller en central rolle i at definere den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk og bidrager til at bevare det karakteristiske landsbymiljø. En sammenhæng mellem nye og eksisterende bygninger sikres ved at fastholde traditionelle tagformer og materialer, som historisk har været typiske for området. Flade tage vurderes at afvige markant fra den eksisterende bebyggelsesstruktur og vil kunne fremstå dominerende eller fremmedartede i landsbymiljøet. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for tagets udformning og hældning for at opretholde den arkitektoniske sammenhæng og sikre en visuel helhed, der respekterer områdets historiske og kulturelle værdier jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2.

**Småbygninger**

**7.12**

I hele lokalplanområdet skal småbygninger have en afstand af mindst 2,5 m. fra vejskel, dog jf. § 6 om byggelinjer og § 7.x om småbygninger i bevaringsområdet. Småbygninger kan udføres med fladt tag. Der gælder særskilte bestemmelser for småbygninger i bevaringsområdet, se § 7.13.

I delområde III kan der for den sydlige bebyggelse opføres carporte med en placering på eget grundareal.

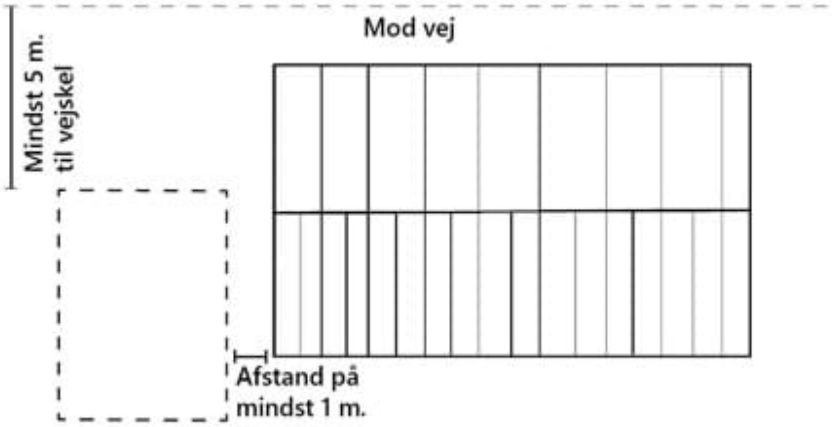
**7.13**

I bevaringsområdet (jf. kort 4) må småbygninger ikke opføres nærmere vej end hovedhuset, dog minimum 5 meter fra vejskel, jf. § 6.2.

Småbygninger må ikke placeres nærmere hovedhuset end 1 meter mellem tagudhæng (ekskl. tagrende), som illustreret på principskitsen nedenfor (figur nr. 6).

Taghældning skal være mellem 15 og 45 grader, facade mod vej må ikke overstige 5 m i bredden, og højden må ikke overstige 5 m målt fra

naturligt terræn eller et niveauplan fastsat af Solrød Kommune.




*Figur nr. 6: Principskitse for placering af småbygninger i bevaringsområdet. Den stiplede linje angiver en eventuel småbygning og placeringen ift. vej og hovedhus.*

**Redegørelse til §§ 7.12 - 7.13**

Småbygninger (også kaldet sekundær bebyggelse) omfatter carporte, udhuse, garager, drivhuse, legehuse, hønsehuse, overdækkede terrasser og alle andre former for overdækkede arealer.

I de historiske landsbymiljøer er småbygninger placeret tilbagetrukket på grunden for ikke at sløre hovedhusets form og fremtræden i landsbymiljøet. Småbygninger i bevaringsområdet skal underordne sig hovedhuset og må ikke integreres med hovedhuset, da dette vil have en negativ indvirkning på bebyggelsesstrukturen langs Nordre- og Søndre Byvej og for det kulturhistoriske landsbymiljø som helhed.

Placering af småbygninger på ejendomme med to eller flere skel mod vej, vil eventuelt kunne opnå dispensation efter en konkret vurdering af småbygningens påvirkning af bevaringsområdet.

**Forsamlingshus**

**7.14**

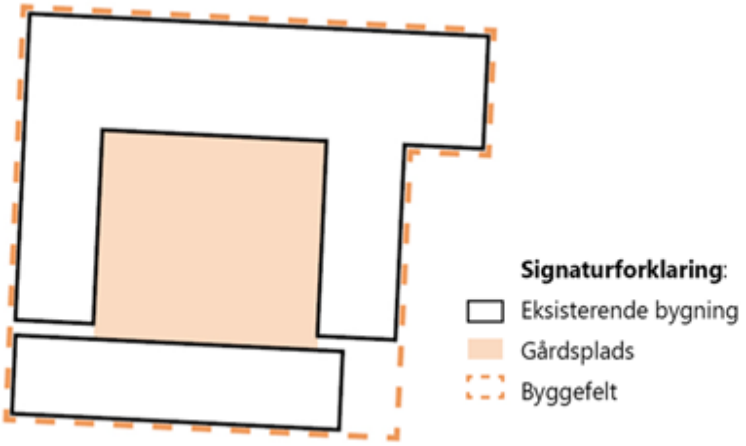
Forsamlingshuset i delområde VI må udvides for tilvejebringelse af nutidige adgangs- og toiletfaciliteter. Til- og ombygning må kun ske på facader mod syd/vest indenfor det anviste byggefelt på kortbilag 5.

**Ejendommen Søndre Byvej 31, matr.nr. 4a Jersie By, Jersie**

**7.15**

- På ejendommen må der indrettes i alt 4 boliger på ejendommen, inkl. eksisterende bolig i stuehus. De 4 boliger skal opføres inden for det markerede byggefelt i kortbilag 5 og i principskitsen nedenfor (figur nr. 7). Øvrige arealer skal etableres som fælles arealer til boligerne.

- Gårdens karakter som firelænget gård skal fastholdes og fremstå som en helhed. Om- og tilbygning skal ske under hensyn til eksisterende bevaringsværdier, jf. § 2.5, §7.1, § 8.1, kortbilag 4, samt bilag 6 og bilag 7.
- Gårdspladsen (figur nr. 7) skal bevares som en samlet helhed uden opdeling. Samtlige boligenheder skal have primær adgang fra gårdspladsen. Gårdspladsen må ikke belægges med asfalt.
- Ved omdannelse til flere boligenheder, må der etableres et privat udeareal til den enkelte boligenhed med en maksimal dybde på 6 m målt parallelt med ydervæggens facade. Det private udeareal må afskærmes med levende hegn, stakit eller plantekasser med en højde på maks. 1,2 m. Det private udeareal må ikke etableres ud mod gårdspladsen.
- De fælles ubebyggede arealer skal fremstå sammenhængende uden opdeling af hegn eller anden funktionel adskillelse samt have en åben karakter med sammenhængende grønne områder og beplantes med egnstypiske træer, jf. bilag 8.
- Garager må integreres i den eksisterende bebyggelse. Derudover må der ikke opføres garager og carporte på ejendommen. Småbygninger må opføres med et areal på mindst 10 $m^2$ og max 30 $m^2$ pr. boligenhed. Småbygninger må placeres på de fælles ubebyggede arealer (dog ikke på gårdspladsen) med en minimums afstand på 10 m til boligerne og i overensstemmelse med § 7.13.
- Tiloversblevne driftsbygninger indenfor lokalplanens afgrænsning, som ikke omdannes til boligformål, skal anvendes til fælles funktioner såsom pulterkammer, værksted, multirum og lign.
- Nybyggeri samt til- og ombygning skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde IV, bevaringsområdet og udpeget bevaringsværdig bebyggelse.




*Figur nr. 7: Viser den eksisterende længestruktur for gården, byggefeltet for omdannelse samt placering af gårdsplads.*

**Redegørelse til § 7.15**

Ejendommen Søndre Byvej 31 udgør et helstøbt firelænget gårdanlæg, som tilsammen udgør gårdens primære bygningsanlæg. Det primære bygningsanlæg udgør også det byggefelt, som kan omdannes til boliger for at fastholde gårdens karakter som et

firelænget bygningsanlæg, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.3.

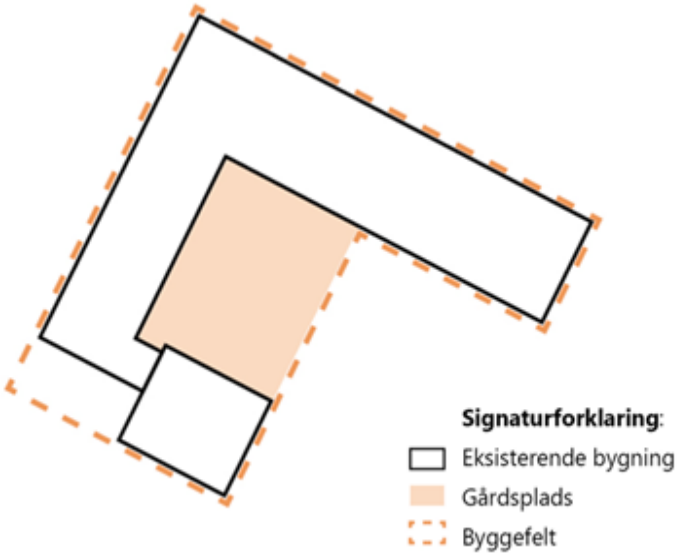
Hele gårdanlægget er udpeget som bevaringsværdigt i SAVE-registreringen, se kortbilag 4 og bilag 6, og gården er placeret i landsbyens bevaringsområde, se § 2.4. Omdannelse af gården skal derfor både følge ovenstående bestemmelse samt øvrige bestemmelser, der gælder for både bevaringsområdet og udpeget bevaringsværdig bebyggelse.

Ved om- og tilbygning skal det undersøges og vurderes, om bygningerne benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, som f.eks. flagermus.

**Ejendommen Nordre Byvej 26, matr.nr. 5a Jersie By, Jersie**

**7.16**

- På ejendommen må der indrettes i alt 5 boliger på ejendommen, inkl. eksisterende bolig i stuehus. De 5 boliger skal opføres inden for det markerede byggefelt i kortbilag 5 og i principskitsen nedenfor (figur nr. 8). Øvrige arealer skal etableres som fælles arealer til boligerne.
- Gårdens karakter som trelænget gård skal fastholdes og fremstå som en helhed.
- Gårdspladsen (se figur nr. 8) skal bevares som en samlet helhed uden opdeling. Samtlige boligenheder skal have primær adgang fra gårdspladsen. Gårdspladsen må ikke belægges med asfalt.
- Ved omdannelse til flere boligenheder, må der etableres et privat udeareal til den enkelte boligenhed med en maksimal dybde på 6 m målt parallelt med ydervæggens facade. Det private udeareal må afskærmes med levende hegn, stakit eller plantekasser med en højde på maks. 1,2 m. Det private udeareal må ikke etableres ud mod gårdspladsen.
- De fælles ubebyggede arealer skal fremstå sammenhængende uden opdeling af hegn eller anden funktionel adskillelse samt have en åben karakter med sammenhængende grønne områder og beplantes med egnstypiske træer, jf. bilag 8.
- Garager må integreres i den eksisterende bebyggelse. Derudover må der ikke opføres garager og carporte på ejendommen. Småbygninger må opføres med et areal på mindst 10 $m^2$ og max 30 $m^2$ pr. boligenhed. Småbygninger må placeres på de fælles ubebyggede arealer (dog ikke på gårdspladsen) med en minimums afstand på 10 m til boligerne og i overensstemmelse med § 7.13.
- Tiloversblevne driftsbygninger indenfor lokalplanens afgrænsning, som ikke omdannes til boligformål, skal anvendes til fælles funktioner såsom pulterkammer, værksted, multirum og lign.
- Nybyggeri samt til- og ombygning skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde IV og for bevaringsområdet.




*Figur nr. 8: Viser den eksisterende længestruktur for gården, byggefeltet for omdannelse samt placering af gårdsplads.*

**Redegørelse til § 7.16**

Ejendommen Nordre Byvej 26 består af et stuehus sammenbygget med to længer omkring en gårdsplads, som tilsammen udgør gårdens primære bygningsanlæg. Det primære bygningsanlæg udgør også det byggefelt, som kan omdannes til boliger for at fastholde gårdens karakter, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.3.

Hele gårdanlægget er beliggende i landsbyens bevaringsområde, se § 2.4. Omdannelse af gården skal derfor både følge ovenstående bestemmelse samt øvrige bestemmelser, der gælder for bevaringsområdet.

Ved nedrivning eller om- og tilbygning skal det undersøges og vurderes, om bygningerne benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, som f.eks. flagermus.

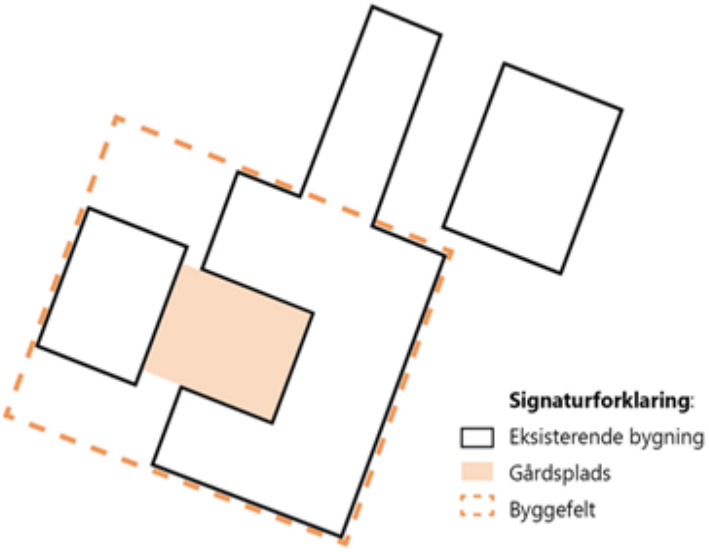
**Ejendommen Yderholmvej 37, matr.nr. 24a Jersie By, Jersie**

**7.17**

- På ejendommen må der indrettes i alt 6 boliger på ejendommen, inkl. to eksisterende boliger i stuehus. De 6 boliger skal opføres inden for det markerede byggefelt i kortbilag 5 og i principskitsen nedenfor (figur nr. 9). Øvrige arealer skal etableres som fælles arealer til boligerne.
- Gårdens karakter som trelænget gård med stuehus skal fastholdes og fremstå som en helhed.
- Gårdspladsen (se figur nr. 9) skal bevares som en samlet helhed uden opdeling. Samtlige boligenheder skal have primær adgang fra gårdspladsen. Gårdspladsen må ikke belægges med asfalt.
- Ved omdannelse til flere boligenheder, må der etableres et privat udeareal med en maksimal dybde på 6 m målt parallelt med

ydervæggens facade. Det private udeareal må afskærmes med levende hegn, stakit eller plantekasser med en højde på maks. 1,2 m. Det private udeareal må ikke etableres ud mod gårdspladsen.

- De fælles ubebyggede arealer skal fremstå sammenhængende uden opdeling af hegn eller anden funktionel adskillelse samt have en åben karakter med sammenhængende grønne områder og beplantes med egnstypiske træer, jf. bilag 8.
- Garager må integreres i den eksisterende bebyggelse. Derudover må der ikke opføres garager og carporte på ejendommen. Småbygninger må opføres med et areal på mindst 10 $m^2$ og max 30 $m^2$ pr. boligenhed. Småbygninger må placeres på de fælles ubebyggede arealer (dog ikke på gårdspladsen) med en minimums afstand på 10 m til boligerne og i overensstemmelse med § 7.12.
- Tiloversblevne driftsbygninger inden for det markerede byggefelt, som ikke omdannes til boligformål, skal anvendes til fælles funktioner såsom pulterkammer, værksted, multirum og lign. Tiloversblevne driftsbygninger uden for det markerede byggefelt skal nedrives.
- Nybyggeri samt til- og ombygning skal ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser for delområde IV.




*Figur nr. 9: Viser den eksisterende længestruktur for gården, byggefeltet for omdannelse samt placering af gårdsplads.*

**Redegørelse til § 7.17**

Ejendommen Yderholmvej 37 består af et stuehus og tre længer omkring en gårdsplads, som tilsammen udgør gårdens primære bygningsanlæg. Det primære bygningsanlæg udgør også det byggefelt, som kan omdannes til boliger for at fastholde gårdens karakter, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.3.

En del af arealet er kortlagt som jordforurenet efter V2, og lokalplanen stiller som betingelse for ibrugtagningstilladelse, at det forurenede areal skal være oprenset, før ny bebyggelse kan tages i brug, jf. § 12.2.

Ved om- og tilbygning skal det undersøges og vurderes, om bygningerne benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV, som f.eks. flagermus.

**Overflødiggjorte driftsbygninger i delområde V**

**7.18**

I delområde V skal stuehusets og driftsbygningernes forskellige arkitektoniske udtryk fastholdes og fremhæves ved renovering, til- og ombygning samt genopførelse af overflødiggjorte bygninger.

Dette sikres ved, at indgange til boliger (herunder hoveddør og eventuelle terrassedøre) placeres mod gårdsplads, port, gavl og/eller i eksisterende døråbninger.

Til- og ombygning samt nye driftsbygninger skal opføres i overensstemmelse med § 7.1, § 8.1, § 8.3 og § 8.6.

Vinduer i tidligere driftsbygninger må udføres med større bredde end højde. Vinduets bredde må dog ikke ikke overstige 1,2 m.

Udestue og lignende tilbygninger må kun opføres i tilknytning til det eksisterende stuehus og skal ske i overensstemmelse med §§ 7.8–7.10.

**Redegørelse til § 7.18**

Delområde V omfatter landbrugsejendomme med en traditionel opdeling mellem stuehus og driftsbygninger, som udgør en væsentlig del af områdets kulturhistoriske værdi. Bestemmelsen skal sikre, at denne arkitektoniske forskel fastholdes ved ombygning, renovering og nybyggeri.

Stuehuset skal fortsat fremstå som den primære boligbygning, mens driftsbygninger skal bevare deres enkle og funktionelle karakter. Bestemmelser om indgange, vinduers proportioner og udestuer skal understøtte gårdanlæggets struktur og arkitektoniske hierarki.

## §8 Bebyggelsens udseende

*For den udpegede bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse, der ligger inden for bevaringsområdet, kan der gælde særskilte bestemmelser. Dette er tydeligt angivet under de enkelte bestemmelser.*

**Udpeget bevaringsværdig bebyggelse**

**8.1**

For den bevaringsværdige bebyggelse, må bygningens ydre fremtræden ikke ændres uden tilladelse af Solrød Kommune. For den bevaringsværdige bebyggelse, som er udpeget i § 2.5 og på kortbilag 4, skal udvendig vedligeholdelse og renovering ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser samt bilag 6 og bilag 7.

**Redegørelse til § 8.1**

Den bevaringsværdige bebyggelse fastholdes for at understøtte landsbyens kulturhistoriske betydning, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.1. Den bevaringsværdige bebyggelse underlægges en kompetencenorm, hvilket betyder, at alle udvendige bygningsændringer, herunder også renoveringer der normalt ikke kræver byggetilladelse, som f.eks. udskiftning af vinduer, kræver en forudgående tilladelse fra Solrød Kommune, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21. Solrød Kommune kan afslå eller tillade det ansøgte, og derved foretage enkeltsagsbehandling. En eventuel tilladelse skal betragtes som en dispensation og følger samme procedure (det vil sige konkret administrativ vurdering, naboorientering efter planlovens § 20 og efterfølgende afgørelse med klageadgang til Planklagenævnet).

Ansøgning om bygningsændringer vurderes i forhold til lokalplanens bestemmelser med udgangspunkt i SAVE-vurderingen af den pågældende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. I bilag 6 kan der læses mere om grundlaget for udpegningen af den bevaringsværdige bebyggelse, og i bilag 7 kan der læses mere om byggestilene 'Hedebostil' og 'Bedre Byggeskik'. Bilag 6 og 7 anvendes også i kommunens behandling af ansøgninger.

Når den bevaringsværdige bebyggelse skal energirenoveres, bør der ske en afvejning af bygningsreglementets energikrav og hensynet til kulturarv. Der kan hentes inspiration i Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger.

**Til- og ombygning**

**8.2**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) skal til- og ombygning ske under hensyn til bygningens oprindelige arkitektur. Der kan således tillades tagudhæng, vinduer og materialer, som på den eksisterende bygning, såfremt der derved opnås en harmonisk helhed, der styrker den pågældende bygningstypes arkitektur.

**Redegørelse til § 8.2**

Ovenstående bestemmelse har til hensigt at sikre, at til- og ombygninger i bevaringsområdet udføres på en måde, der respekterer og styrker det kulturhistoriske landsbymiljø, jf. lokalplanens formålsbestemmelse § 1.2, samtidig med at der gives mulighed for tilpasninger, der harmonerer med den eksisterende bygnings oprindelige udtryk og byggestil. Bestemmelsen omfatter til- og ombygninger, der kan påvirke bygningens ydre fremtræden, bl.a. ved valg af materialer samt udformning af tagudhæng og vinduer. Ved nybyggeri inden for bevaringsområdet skal lokalplanens øvrige bestemmelser følges.

**Facader**

**8.3**

I hele lokalplanområdet skal facader udføres som enten blank mur i tegl eller pudset, vandskuret eller filtset murværk.

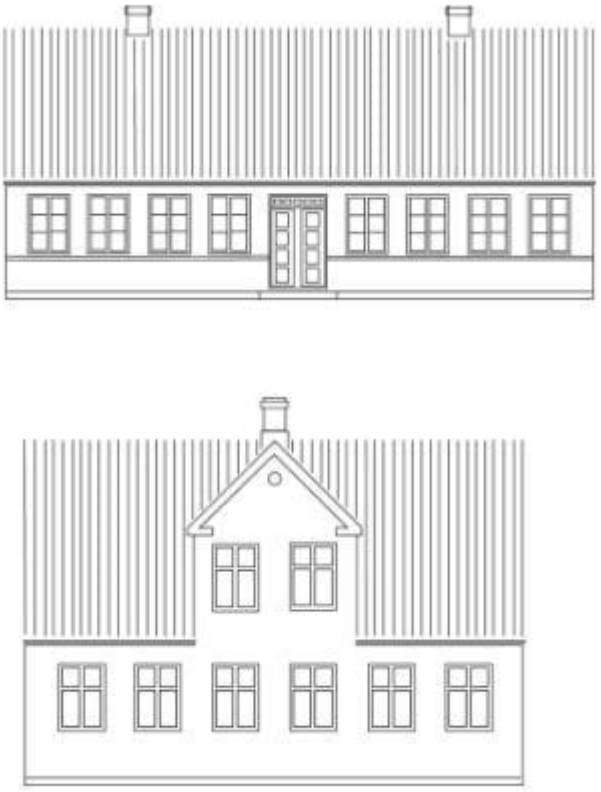
Blank mur skal udføres med tegl i hvid, gul, rød eller grå.

Pudset, vandskuret eller filtset murværk skal udføres med kalkfarver eller mat silikatmaling i farverne hvid, lys grå, gul (okker eller jernvitriol) eller rød (okker eller jernvitriol).

I delområde III skal facadematerialer og -farver udføres ensartet, så at bebyggelsen i delområde III fremstår som en samlet enhed.

**8.4**

I delområde I, IV og V skal facader på ny boligbebyggelse fremtræde med regelmæssig fagdelt vinduesproportionering med en rytme efter princippet: ”pille – vindue – pille – vindue – pille – dør – pille – vindue – osv..”, se nedenstående principskitse for henholdsvis længehuse og byhuse (figur nr. 10).



*Figur nr. 10: Principskitse for først et fagdelt længehus og dernæst et fagdelt byhus.*

**Redegørelse til §§ 8.3 - 8.4**

Udformning af facader har stor betydning for den enkelte bygnings arkitektoniske udtryk og landsbymiljøet som helhed. Den fagdelte facade giver bygningen et taktfast og harmonisk udtryk. Bestemmelserne om materiale- og farvevalg skal sikre en sammenhæng mellem nye og eksisterende materialer, elementer og strukturer. Dette har til hensigt at sikre det kulturhistoriske landsbymiljø, og at egnens lokale byggeskik fastholdes i overensstemmelse med lokalplanens formål § 1.2.

**Gavltrekanter**

**8.5**

I delområde I, IV, V og VI skal gavltrekanter udføres med samme materiale og farve som facaden eller beklædes med træspån eller brædder.

Bræddebeklædning skal udføres som lodret beklædning.

Træspån og bræddebeklædning skal enten fremstå naturligt eller males i sort eller i mørke dæmpede jordfarver, som rødbrun og grøn umbra.

I delområde III skal gavltrekanter udføres i samme materiale og farve som bygningens facade, således at bebyggelsen fremstår sammenhængende.

**Redegørelse til § 8.5**

Gennem bestemmelser om materiale- og farvevalg for gavle er det hensigten med lokalplanen at sikre sammenhæng mellem nye og eksisterende materialer, elementer og strukturer.

**Tagmaterialer**

**8.6**

I hele lokalplanområdet skal tage udføres med strå, uglacerede teglsten og tagsten, skifer, eternitskifer, listet tagpap eller sedum. Dog må der ikke anvendes tagsten i bevaringsområdet og på bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 4).

Teglsten og tagsten skal udføres i røde, grå eller sorte nuancer. Skifer, eternitskifer og tagpap skal udføres i sorte eller grå nuancer.

På bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 4) skal eksisterende stråtage bevares som strå - eller ændres til tegltag.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer. Glanstal må ikke overstige 20.

I delområde III skal tagmaterialer og -farve udføres ensartet, således at delområdet fremstår som en samlet enhed.

Tage på landbrugets driftsbygninger i landzone må dog også udføres med bølgeeternit og metalpladetag.

**8.7**

I hele lokalplanområdet må tagrender og nedløbsrør ikke udføres i kobber, bly eller zink.

**Redegørelse til § 8.7**

Overfladevand fra tage i Jersie Landsby ledes direkte i Lillesletstreget, som leder videre ud i Skensved Å. Som led i at overholde målopfyldelsen i Skensved Å, fastsætter lokalplanen et forbud mod at anvende kobber, bly og zink.

**Tagudhæng**

**8.8**

I delområde I, IV og V må tagudhæng ikke overstige 20 cm ekskl. tagrende. På bygninger med stråtag må tagudhæng ikke overstige 60 cm.

**Redegørelse til § 8.8**

Tagets udformning og materialevalg har stor betydning for landsbyens samlede udtryk og kulturværdi. Historisk har større tagudhæng været atypiske i landsbymiljøet, idet de hverken harmonerer med byggestilen for længehuset eller byhuset.

**Skorstene**

**8.9**

På bevaringsværdige bygninger (jf. kortbilag 4) skal skorstene opføres som murede skorstene, der føres gennem kip med traditionel udformning med muret krone og fod. Eksisterende skorstene må ikke nedrives.

**Redegørelse til § 8.9**

Skorstene har historisk været omhyggeligt udformet med krone og fod og har haft sin naturlige placering midt på tagryggen. Skorstenene er et betydningsfuldt element i bygningernes arkitektoniske udtryk.

**Solenergianlæg**

**8.10**

I hele lokalplanområdet kan der opsættes solenergianlæg på tage. De dele af anlægget, som anbringes udvendigt på taget, skal udføres så de flugter med bygningens taghældning og derved tilpasses eller integreres i tagfladen. Ved fladt tag, kan der tillades en mindre hældning på anlægget efter godkendelse af Solrød Kommune.

Der kan ikke opsættes solenergianlæg på bevaringsværdige bygninger jf. § 2.5 og kortbilag 4.

**Redegørelse til § 8.10**

Der kan ikke opsættes solenergianlæg på udpegede bevaringsværdige bygninger, da det vil have en negativ indvirkning på den enkelte bygnings bevaringsværdi og det samlede kulturmiljø. Her henstilles der til, at der kan opsættes solenergianlæg på småbygninger eller på andre ikke udpegede bevaringsværdige bygninger på ejendommen.

**Kviste og ovenlysvinduer**

**8.11**

I hele lokalplanområdet kan kviste og ovenlysvinduer etableres, såfremt deres samlede bredde ikke udgør mere end 40% af den enkelte tagflades længde. Den enkelte kvist eller ovenlysvindue må ikke alene udgøre 40% af tagfladens længde.

I delområde I, IV og V skal kviste og ovenlysvinduer placeres harmonisk, så de er tilpasset husets regelmæssige facadeinddeling, særligt i forhold til placering af vinduer og døre i stueetagen, og må ikke placeres i det yderste spærfag ved gavlene. Henholdsvis kviste eller ovenlysvinduer skal fremstå ens på den enkelte tagflade.

**8.12**

I delområde I, IV og V skal ovenlysvinduer udføres som enkeltfagsvinduer, som i proportioner skal være højere, end de er brede. Ovenlysvinduer skal placeres med mindst 2 teglrækker under ovenlysvinduet. For øvrige tagmaterialer gælder et afstandskrav på 50 cm fra tagets nederste del.

Ovenlysvinduer må ikke etableres som rytterlys, det vil sige som en hævet bygningsdel på tagrygningen med lodrette vinduespartier, men skal udføres som tagvinduer placeret i tagfladen.

**8.13**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) skal gavlkviste, frontkviste og tagkviste udføres med saddeltag, buet- eller halvrundt tag som vist på principskitserne nedenfor (figur nr. 11). Kviste skal udføres vinkelret på tagfladen med en taghældning på 10-45 grader. Afstanden mellem kviste skal være mindst lig kvistens bredde.

*Figur nr. 11: Principskitse for kviste med saddeltag, buet- eller halvrundt tag.*

**8.14**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) må der opføres frontkviste og tagkviste (se figur nr. 13) med en bredde på maksimalt 1,8 m. Frontkvisten må opføres med dør- eller vinduesparti i front med underliggende facade.

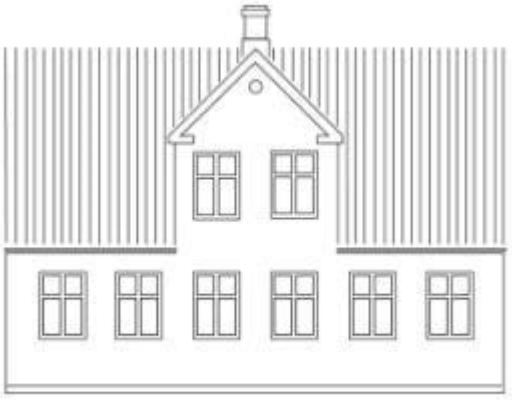
Der må ikke opføres frontkviste på bevaringsværdige bygninger, udpeget som længehuse jf. bilag 6. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

**8.15**

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som længehuse jf. bilag 6, må tagkviste have en bredde på højest 1,5 m. Kviste skal udformes med fagdelte tofagsvinduer med sidehængte rammer. Kvistens vindue må ikke være bredere end højden. Stråtagskviste skal udføres med enkeltramme og tækkes med strå. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

**8.16**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) må gavlkviste opføres i en bredde af maksimalt 2,5 m. Der må kun opføres én gavlkvist på hver bolig. Gavlkvistens sider skal placeres over murværket mellem vinduerne i underliggende etage, som vist på nedenstående principskitse (figur nr. 12).



*Figur nr. 12: Principskitse for placering af gavlkvist.*

**8.17**

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som byhuse jf. bilag 6, skal gavlkviste opføres centralt på facaden med en bredde, der passer til husets proportioner og arkitektur. Bredden må være op til 3,5 meter, men må dog ikke overstige en tredjedel af facadens længde. Der må indpasses en eller flere fagdelte vinduer. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

**Redegørelse til §§ 8.11 - 8.17**

En front- og gavlkvist er karakteriseret ved, at kvistens front ligger i plan med facadens murværk. En gavlkvist er ofte placeret centralt på bygning og har en vis bredde, mens en frontkvist ofte er smallere. En tagkvist er karakteriseret ved at have en placering med både under- og overlæggende tagkant.

*Figur nr. 13: De forskellige kvisttyper er illustreret ovenfor. Tv. ses en frontkvist, mf. en gavlkvist og th. ses en tagkvist.*

Kviste og ovenlysvinduer skal opføres under hensyn til husets regelmæssige facadeinddeling. Dette er bl.a. med til at understøtte oplevelsen af rolige tagflader i landsbyen, som er en vigtig markør for landsbyens kulturværdi og miljøet som helhed.

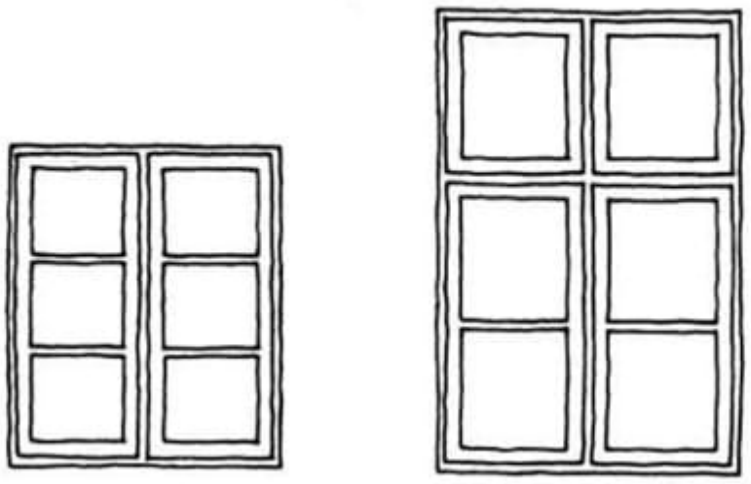
For at understøtte kulturværdien og bygningsarven i bevaringsområdet stilles der krav til udformningen af kviste og ovenlysvinduer. Lokalplanen sikrer en harmonisk placering og udtryk af kviste og ovenlysvinduer ift. de enkelte bygninger og landsbymiljøet som helhed. Lokalplanen har samtidig til hensigt at sikre mulighed for gode lysforhold i de enkelte bygninger.

**Vinduer**

**8.18**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) skal vinduer udføres i træ som traditionelle fagdelte vinduer med brystning og proportioner, der er afstemt med bygningens arkitektur og karakter. To- og flerrammede vinduer må udføres uden sprosser som f.eks. vinduer af dannebrogstypen.

Vinduer kan kun tillades i andre materialer, såfremt der sikres en detaljering af rammer og sprosser, så vinduet fremtræder som et traditionelt fagdelt vindue med proportioner som vist på nedenstående principskitse (figur nr. 14).



*Figur nr. 14: Principskitse for et traditionelt to-rammet vindue (tv.) og et dannebrogsvindue (th.). Derudover findes en række varianter med flere eller færre sprosser.*

**8.19**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) må der ikke indpasses større sammenhængende vindues- og dørpartier eller store skydedøre.

**8.20**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) kan der etableres en terrassedør ved nedskæring af vinduesbrystning. Terrassedøren må ikke vende ud mod Nordre- og Søndre Byvej.

**Redegørelse til §§ 8.18 - 8.20**

Vinduer har en stor betydning for bygningens arkitektoniske fremtræden og er med til at understøtte landsbyens særlige karaktertræk.

Vinduerne i landsbyen er traditionel udformet som højformat med to sidehængte rammer med større eller mindre grad af sprosseopdeling og uden større sammenhængende glaspartier. Disse karaktertræk ved landsbyens huse søges fastholdt i bevaringsområdet.

**Døre**

**8.21**

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som længehuse jf. bilag 6, skal indgangsdøre udføres i træ og udformes som én- eller tofløjede døre med fyldning i træ eller glas. Dørene skal overfladebehandles med farve, der fremtræder som dækkende oliemaling eller med lign. karakter. Bestemmelsen administreres i henhold til § 8.1.

**Altaner og tagterrasser**

**8.22**

I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) må der ikke etableres altaner eller tagterrasser på eller ved bygningens tagetage.

**8.23**

I hele lokalplanområdet må der etableres franske altaner. I bevaringsområdet (jf. kortbilag 4) skal dørenes proportioner, som en- eller tofløjede døre, afstemmes med bygningens arkitektur.

På bevaringsværdige bygninger, udpeget som længehuse jf. bilag 6, skal franske altaner (døre) placeres i længehusets gavl og udformes som en- eller tofløjet dør. Døren må ikke fremstå skæmmende eller ude af skala i forhold til gavlens helhed, og der må ikke etableres franske altaner i gavle mod Nordre Byvej og Søndre Byvej. Bestemmelsen administreres i henhold til § 7.1 og § 8.1.

**Småbygninger**

**8.24**

I hele lokalplanområdet skal småbygninger udføres med facade i samme materiale som hovedhuset eller i træ. Træbeklædning skal udføres som traditionel lodret beklædning eller klinkbeklædning.

Der kan opføres drivhuse af glas inden for hele lokalplanområdet.

Tage på småbygninger skal udføres med samme farve og materiale som hovedhuset eller med eternit, tagpap og metalplader - alle i sorte eller

grå nuancer. Desuden kan tage på småbygninger udføres som grønne tage i form af sedum, græs, mos og andre mindre planter.

**Skilte**

**8.25**

I hele lokalplanområdet må skiltning kun finde sted i overensstemmelse med de til enhver tid gældende erhvervskilteregler og kræver tilladelse af Solrød Kommune.

**Redegørelse til § 8.24**

Retningslinjer for erhvervsskiltning fremgår af Solrød Kommuneplan 2025, hvor der er særlige skilteregler for erhverv i landsbyerne. Find skiltereglerne her.

## §9 Ubebyggede arealer

**Terrænregulering**

**9.1**

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 30 cm fra eksisterende terræn.

Mod nabo- og vejskel må der ikke terrænreguleres nærmere end 0,5 m, og skråninger fra reguleret til naturligt terræn skal udføres med en hældning på max 38 grader.

Yderligere terrænregulering på grunden må kun foretages efter tilladelse fra Solrød Kommune.

Ved al terrænregulering og belægningsarbejde skal det sikres, at regnvand/overfladevand bliver på egen matrikel, og at der ikke sker jordskred mod/fra nabo og vej.

Terrænregulering må kun ske med rent jord. Flytning af jord skal ske i overensstemmelse med Jordforureningsloven.

**Redegørelse til § 9.1**

Ovenstående bestemmelse giver mulighed for at terrænregulere i et mindre omfang. Lokalplanens hensigt er at fastholde det eksisterende terræn i Jersie Landsby.

Terrænregulering og tilførsel af jord skal ske i overensstemmelse med jordforureningsloven. Jord fra egen ejendom skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen. Flytning af jord kan dog ske iht. jordflytningsbekendtgørelsen. Genanvendelse af lettere forurenet jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

**Bevaringsværdig beplantning**

**9.2**

I hele lokalplanområdet skal større træer med en stammeomkreds på over 80 cm bevares jf. lokalplanens formål § 1.4. Ved fældning f.eks. på grund af alder, storm eller lignende skal træerne genplantes med hjemmehørende arter, der er angivet som større træer i bilag 8.

Genplantningen af træer skal ske i umiddelbar nærhed af det oprindelige træs placering.

**Redegørelse til § 9.2**

Landsbyens store træer udgør et vigtigt karaktergivende element i landsbyens samlede arkitektoniske helhed og kulturværdi. Derfor søger ovenstående bestemmelse at sikre landsbyens større træer og værne om den karakteristik, som de tilfører landsbymiljøet.

**Hegn mod landskab**

**9.3**

Landsbyen skal omkranses mod omgivende landskab af en byrand bestående af større træer og buske jf. lokalplanens formål § 1.4. Byranden skal fremstå semitransparent i princippet som vist på nedenstående billede.

Byrande skal bestå af hjemmehørende arter som angivet i bilag 8. Der må ikke opsættes fast hegn mod landskab.

*Billedet viser eksempler på semitransparente byrande.*

**Redegørelse til § 9.3**

Kommuneplan 2025 fastsætter, at den eksisterende og fremtidige afgrænsning mellem landsby og det åbne land skal fastholdes som en tydelig og veldefineret overgang for at understøtte landsbyens identitet og særlige landsbymiljø.

Landområdet opfattes som en værdifuld kontrast til byområderne på grund af den åbne karakter. Ovenstående bestemmelse sikrer derfor at fastholde en klar afgrænsning mellem landsby og landområdet omkring.

**Hegn mod vej/gade**

**9.4**

I delområde I, IV, V og VI skal hegn mod vej/gade bestå af levende hegn, åbent stakit eller stengærde. Levende hegn og åbent stakit må have en højde på op til 1,2 m. Stakit kan placeres i skel mod vej, men levende hegn skal plantes på egen grund mindst 0,5 m fra skel. Beplantningen kan suppleres med trådhegn og lign. på op til 1,1 m som placeres bag beplantningen på egen grund. Stengærder må etableres som fritstående stengærder med en maksimal højde på 0,5 m. Oven på stengærder må der etableres levende hegn med en samlet maksimal højde på 1,2 m.

I delområde II og III skal hegn mod vej/gade enten bestå af levende hegn på op til 1,8 m eller som fast hegn på op til 1,2 m. Fast hegn kan placeres i skel mod vej, men levende hegn skal plantes på egen grund mindst 0,5 m fra skel. Beplantningen kan suppleres med trådhegn og lign. på op til 1,1 m. som placeres bag beplantningen på egen grund.

**Redegørelse til § 9.4**

Lokalplanens bestemmelser om hegn mod vej/gade varierer ift. delområdernes egne særpræg. I det historiske landsbymiljø fastholdes den traditionelt åbne og imødekommende karakter med mulighed for kig ind til de enkelte ejendomme. Her er haverne typisk afgrænset af lave hegn eller hække, som styrker oplevelsen af Jersie Landsby som åben og giver landsbyen en helt anden karakter end traditionelle parcelhusområder med højere og lukkede hegn.

**Hegn mod nabo**

**9.5**

I hele lokalplanområdet skal hegn i naboskel bestå af levende hegn. Beplantningen kan suppleres med trådhegn og lign. på egen grund.

**Affaldshåndtering**

**9.6**

I delområde IV skal der ved omdannelse til boligformål anvises plads til affaldshåndtering. Pladsen skal afskærmes i form af beplantning eller bygning.

**Belysning**

**9.7**

For hele lokalplanområdet skal belysning på vej og sti udføres med armaturer, der underbygger det bevaringsværdige landsbymiljø. Standeren må ikke have lyspunktshøjde på over 6 m.

For delområde IV skal belysning af interne vej- og stiforløb ske ved pullertarmaturer eller parklamper med højde på op til 4 m.

**Udendørs oplag**

**9.8**

Lastbiler, campingvogne, uindregistrerede biler samt både må ikke opbevares på veje, parkeringspladser eller andre fælles ubebyggede arealer.

På egen grund tillades parkering af én indregistreret campingvogn, ligesom trailer samt mindre trailerbårne både uden køl, som joller, kanoer og lignende tillades opbevaret på egen grund. Lastbiler må kun opbevares på landbrugsejendomme.

## §10 Tekniske forhold

**Befæstelsesgrad**

**10.1**

Regnvand skal håndteres efter bestemmelserne i den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune. Hvis ikke dette kan overholdes, skal den ekstra vandmængde, som den øgede befæstelse medfører, forsinkes internt på den enkelte ejendom.

**Antenner mv.**

**10.2**

I hele lokalplanområder må antenner, paraboler mv. tillades i overensstemmelse med Solrød Kommunes gældende retningslinjer for placering og udformning.

**Redegørelse til § 10.2**

Retningslinjer for antenner og paraboler fremgår af Solrød Kommuneplan 2025 under de generelle rammer.

**Minivindmøller og lignende**

**10.3**

Der må ikke opføres minivindmøller eller lignende inden for lokalplanområdet.

**Redegørelse til § 10.3**

Retningslinjer for minivindmøller fremgår af Solrød Kommuneplan 2025 under de generelle rammer.

Minivindmøller bør undgås i bevaringsværdige sammenhænge, da de kan have en negativ indvirkning på omgivelserne og forringe oplevelsen af områdets særlige kvaliteter.

## §11 Afskærmende foranstaltninger

**11.1**

Når Byrådet kræver det, skal det kunne dokumenteres, at en erhvervsvirksomhed overholder Miljøstyrelsens gældende vejledning om ekstern støj fra virksomheder.

**Redegørelse til § 11.1**

Læs mere om de vejledende støjgrænser fra virksomheder her på Miljøstyrelsens hjemmeside.

## §12 Ibrugtagning af bebyggelse

**12.1**

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse skal følgende være etableret og godkendt af Solrød Kommune:

1. Overkørsler og parkeringsarealer jf. §§ 5.1 - 5.1.
2. Håndtering af vand jf. § 10.1
3. Særligt for delområde IV gælder derudover; fælles ubebyggede arealer og gårdsplads, jf. §§ 7.15 - 7.17 samt grundejerforening jf. § 14.2.

**12.2**

Inden ibrugtagning af ny bebyggelse på matr.nr. 24a skal forurenet grundareal være oprenset.

## §13 Aflysning af lokalplan, servitutter m.m.

**Aflysning af lokalplan**

**13.1**

Lokalplan 492.3 Jersie Landsby aflyses i sin helhed med vedtagelsen af denne lokalplan.

**13.2**

Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller aflyses for det område, som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 3.10.

**13.3**

Lokalplan 704.4 om Butiks- og erhvervsskiltning aflyses for det område, som denne lokalplan vedrører, idet der henvises til § 8.25.

**Aflysning af servitutter**

**13.4**

Følgende servitutter vedrørende byggelinjer, bebyggelse, udstykning m.v. aflyses ved vedtagelsen af nærværende lokalplan:

- Servitut lyst d. 18. juni 1965 med løbenummer 12732-18 aflyses delvist, idet punkterne 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 erstattes med lokalplanen.
- Servitut lyst d. 13. august 1940 med løbenummer 2253-18 aflyses i sin helhed for de matrikler, der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Servitut lyst d. 22. februar 1967 med løbenummer 2526-18 aflyses i sin helhed for de matrikler, der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.

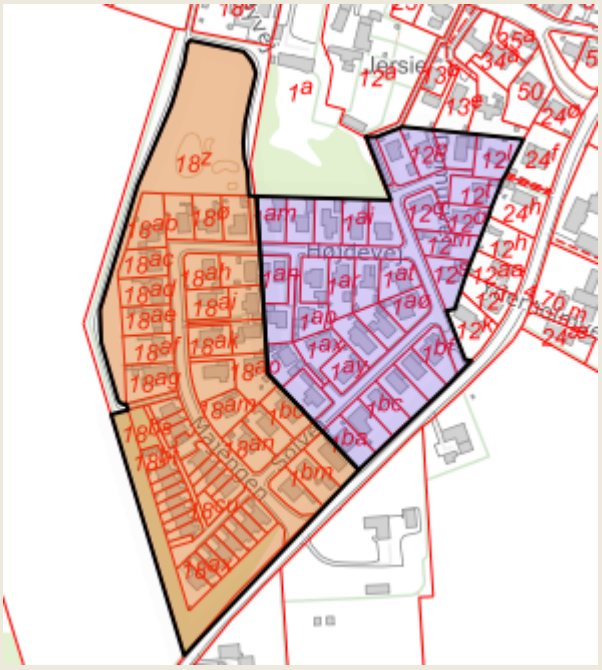
## § 14 Grundejerforening mv.

**14.1**

Samtlige ejere af grunde indenfor delområde II og III er forpligtede til at være medlemmer af en grundejerforening. Drift og vedligehold af fælles fri- og opholdsarealer (matr.nr. 18z) skal varetages af grundejerforeningen Majengen eller tilsvarende ejendomme.

**Redegørelse til § 14.1**

Pr. 2026 er delområde II og III omfattet af grundejerforeningerne Majengen og Jersieparken, se billedet nedenfor.




*Billedet viser inddeling i grundejerforening pr. 2026. Området markeret med orange er grundejerforeningen Majengen, men området markeret med blå viser grundejerforeningen Jersieparken.*

Pr. 2026 varetages drift og vedligehold af matr.nr. 18z af grundejerforeningen Majengen. Hvis der opnås enighed grundejerforeningerne og/eller landsbylaug imellem, kan drift og vedligehold af matr.nr. 18z overgå til flere foreninger. Hvis foreningerne ønsker det, kan grundejerforeningerne sammenlægges.

Medlemspligt og vilkår om drift er videreført fra den tidligere gældende lokalplan nr. 492.3 Jersie Landsby.

**14.2**

Ved omdannelse af gårde i delområde IV til boligformål skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for det enkelte tidligere gårdanlæg. Grundejerforeningen skal oprettes, når boligerne tages i brug eller, når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fælles ubebyggede arealer, fælles bebyggelse, parkering og vejarealer samt sikre, at lokalplanens bestemmelser overholdes og at bebyggelsen opnår et ensartet udtryk, jf. § 1.3, § 4.2 og §§ 7.15-7.17.

**14.3**

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Byrådet jf. planlovens § 42.

## §15 Lokalplanens retsvirkninger

**Midlertidige retsvirkninger, mens planen er i forslag**

**15.1**

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må lokalplanområdet ikke udnyttes på en måde, der foregriber indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter §17 i Lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsendelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra datoen for forslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil ét år efter offentliggørelsen.

**Retsvirkninger efter planens vedtagelse**

**15.2**

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplanen må ændringer, udstykninger, ny bebyggelse osv. på lokalplanområdet kun ske i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Eksisterende lovlig anvendelse af matrikler omfattet af denne lokalplan kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., som er indeholdt i planen. Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med lokalplanens principper. Mere væsentlig afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

**15.3**

Hvis byrådet meddeler afslag til nedrivning af udpeget bevaringsværdig bebyggelse, kan ejeren i henhold til planlovens § 49 forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Dog kun hvis ejendommens udnyttelse væsentligt forringes af forbuddet, set i forhold til en lignende ejendom uden nedrivningsforbud.

**Redegørelse til § 15.3**

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, skal en ansøgning om tilladelse til nedrivning behandles efter lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, skal, uanset om der er tale om en forholds- eller kompetencenorm, behandles som en ansøgning om dispensation efter reglerne i planlovens §§ 19 – 20. Det er op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om en dispensation skal meddeles. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

492.5 Jersie Landsby

492.5 Jersie Landsby

# Baggrund og høring

**Baggrund for lokalplanen**

Jersie Landsby repræsenterer sammen med kommunens øvrige landsbyer en værdifuld kulturhistorie og arkitektur. På baggrund af en arkitektonisk registrering af Jersie Landsby, vedtog Solrød Kommune derfor i 1978 en bevarende lokalplan og byggevejledning. I 2008 blev den bevarende lokalplan for Jersie Landsby revideret på opfordring af landsbylauget. Igennem de senere år har byrådsmedlemmer, borgere og kommunens administration igen fremsat ønske om, at det gældende plangrundlag skal revideres.

Forud for arbejdet med den nye lokalplan gennemførte Solrød Kommune i samarbejde med Jersie Landsbylaug et servicetjek af den gældende lokalplan 492.3 Jersie Landsby. Servicetjekket pegede blandt andet på et behov for en ny og mere nutidig lokalplan for Jersie Landsby med bedre mulighed for energimæssig renovering, opdatering af de bevarende bestemmelser, en lettere administrativ sagsbehandling samt bedre muligheder for at anvende eksisterende bebyggelse til andre formål. Derudover fremhævede landsbylauget, at en revideret lokalplan skal bidrage til at skabe en bedre balance mellem bevaring og udvikling med respekt for landsbyens kulturhistorie.

I august 2024 igangsatte Solrød Kommune arbejdet med en ny lokalplan for Jersie Landsby med afsæt i resultaterne af servicetjekket og med henblik på at forny plangrundlaget. Under udarbejdelsen af den reviderede lokalplan har landsbyens borgere og landsbylaug været inddraget løbende og bidraget til lokalplanens hovedformål og indhold samt skærpet administrationens forståelse og indsigt i planområdet.

I forbindelse med lokalplanarbejdet er der udarbejdet en SAVE-registrering af landsbyens bevaringsværdige bygninger, som danner grundlag for lokalplanens udpegning af bevaringsværdig bebyggelse.

## Offentlig høring

Forslag til Lokalplan 492.5 Jersie Landsby er i offentlig høring i perioden fra **den xx. xx. 20xx til den xx. xx. 20xx**, begge dage medregnet.

Der afholdes borgermøde om lokalplanforslaget **den xx. xx 20xx kl. xx.xx - xx.xx** i xxx, adresse. Af hensyn til planlægningen af borgermødet bedes du tilmelde til dig ved at sende en mail til cbb@solrod.dk senest den xx. xxx 20xx. I emnefeltet skrives "Borgermøde om lokalplan 492.5". Husk at angive hvor mange der deltager.

# Lokalplanområdet nu og fremover

## Eksisterende forhold

Jersie Landsby, der ligger i den sydvestlige del af Solrød Kommune, kan dateres tilbage til middelalderen. Den oprindelige landsbystruktur er tydelig, og der er mange velbevarede bygninger i landsbyen. Den gamle del af landsbyen ligger omkring de to veje, Søndre og Nordre Byvej. Langs Nordre og Søndre Byvej ligger de gamle gårdbebyggelser fortsat på deres oprindelige placeringer. Mellem de to veje ligger den jord, som kaldtes forten, og som oprindeligt har været fælleseje. Her ligger også kirken, der er opført i 1200-tallet, med tilhørende kirkegård og præstegård. Gennem tiden er der opført beboelseshuse på forten og langs Yderholmvej.

Jersie Landsby har et areal på ca. 0,4 $km^2$ og ligger 4 km fra Solrød Strand.

***Bebyggelsen***

Landsbyen består hovedsageligt af mindre længehuse og flere velbevarede gårdbebyggelser fra 1800-tallet eller ældre. Fællestræk for gårdene har været stuehusets placering, der altid ligger ud mod tofterne og modsat dette, gadelængen med sin port ud til forten. Særligt for den ældre bebyggelse er de karakterfulde bindingsværkshuse og byhuse, der vidner om Jersie Landsbys historiske tilknytning til Hedeboegnen, hvor bygningerne var forholdsvis beskedne i omfang og fremtoning med mindre husdybde og lavere taghøjde.

Det kulturhistoriske landsbymiljø er hovedsageligt bevaret omkring Nordre og Søndre Byvej, hvor de gamle længehuse og de yngre byhuse fra andelstiden ligger side om side. Omkring det kulturhistoriske landsbymiljø er der gennem tiden udstykket ny bebyggelse, der repræsenterer den pågældende tids arkitektoniske idealer. Her kan nævnes parcelhuskvarteret og Majengen i den sydlige del af Jersie Landsby, samt Møllebakken mod øst og Skolelodden mod vest. Den samlede bebyggelse i landsbyen varierer således i byggestil og -år, men længehuset med saddeltag er stadig den overvejende bygningsform for landsbyens bevaringsværdige kulturmiljø.

*Billederne viser bebyggelsen og strukturerne i Jersie Landsby.*

***Struktur og landskab***

Jersie Landsby ligger i et morænelandskab, og bebyggelsesstrukturen i landsbyen er karakteristisk for Hedeboegnen med den åbne landbrugsprægede slette og relativt mindre og tætliggende landsbyer. Det omkringliggende landskab er kendetegnet ved udskiftningstidens stjernestrukturer og er på den baggrund udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø i Solrød Kommuneplan 2025. Landskabet omkring Jersie Landsby fremstår fint bevaret, og udskiftningsmønstret kan aflæses af markinddelingen, de levende hegn i skel og vejstrukturen.

Vejstrukturen i den ældre del af Jersie Landsby er kendetegnet ved et linseformet gadenet, herunder Nordre- og Søndre Byvej, hvor den ældre landsbykerne har grupperet sig omkring kirken og forten. Omkring den gamle landsbykerne er der gennem tiden sket en udstykning af nyere parcelhusområder, som hver har sit præg og vejstruktur.

Beplantningen i Jersie Landsby er med til at understøtte landsbyens karakter og struktur. De større træer udgør en værdifuld og vigtig del af landsbyens identitet og bidrager sammen med byrandene til en sammenhængende grøn struktur i landsbyen.

Tilsammen udgør bebyggelsesstrukturen, beplantningen og sammenhængen med det omkringliggende landskab en bærende værdi for Jersie Landsby.

*Billederne viser eksempler på landsbyens grønne strukturer.*

## Fremtidige forhold

**Bestemmelserne i planen påvirker ikke områdets nuværende lovlige forhold men træder i kraft ved fremtidige ændringer inden for området.**

## Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er overordnet at muliggøre udvikling af Jersie Landsby og dens bebyggelse i respekt for bevaringsværdier og kulturhistoriske bærende arkitektoniske, miljømæssige og landskabelige kvaliteter. Hensigten med lokalplanen er således at skabe grundlag for at bygge og ombygge efter nutidige bygningskrav samt at sikre landsbyens kulturhistoriske betydning ved fastholdelse af karakteristisk bevaringsværdig bebyggelse og bevaringsværdige sammenhænge.

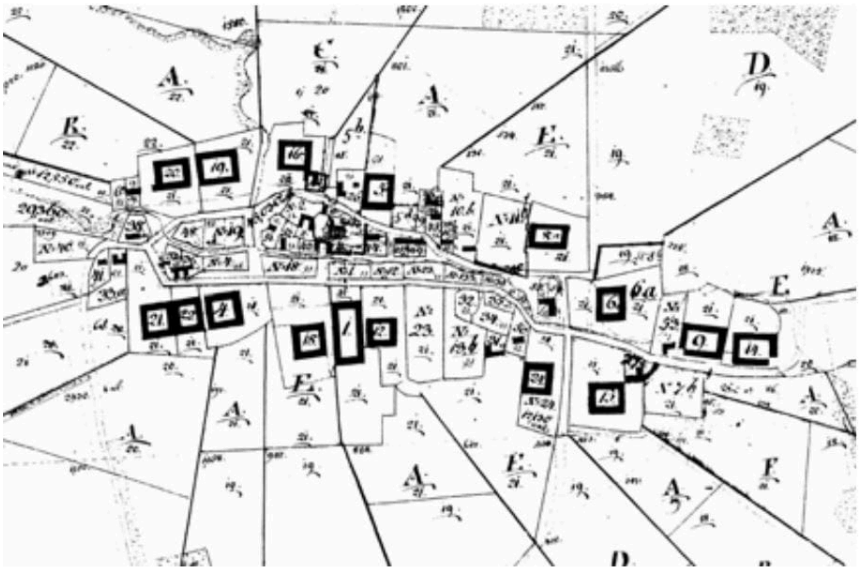
Indeværende lokalplan er således revideret i forhold til nutidige bygningskrav og har generelt gennemgået en opdatering. Flere væsentlige træk fra Lokalplan 492.3 Jersie Landsby er dog videreført til i denne lokalplan. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for henholdsvis den bevaringsværdige bebyggelse, bebyggelse indenfor bevaringsområdet og for landsbyens øvrige bebyggelse samt nybyggeri.

## Bevaringsværdige sammenhænge i Jersie Landsby

Lokalplanen udpeger i § 2.4 og i kortbilag 4 et bevaringsområde centreret om Nordre og Søndre Byvej med det formål at fastholde Jersie Landsbys særlige kulturhistorie og væsentlige bevaringsværdier.

De grundlæggende bevaringsværdige sammenhænge omkring Nordre og Søndre Byvej har sit historiske udspring i gårdenes placering omkring landsbyens oprindelige gadejord og forten, som var fælleseje.

Området mellem Nordre Byvej og Søndre Byvej er det ældste bebyggede areal på forten (fællesareal), hvor kirken og et mindre gadekær var placeret.



*Matrikelkort fra 1858 der viser gårdenes placering omkring forten, som er placeret mellem det linseformet gadenet.*

De oprindelige gårde omkring de centrale gadeforløb var typiske firlængede gårde. Der er stadig bevarede gårde i landsbyen, og der er spor af øvrige gårde i form af bevarede stuehuse og enkelte udlænger, der er overgået til boligformål.

Nordre og Søndre Byvej udgør det centrale sammenhængende bevaringsværdige område i Jersie Landsby, hvor området omkring Jersie Kirke er det ældste og bærer af det kulturhistoriske landsbymiljø. Med lokalplanen fastholdes og styrkes bevaringsområdet ved at fastsætte bestemmelser for bebyggelse, der understøtter de bevaringsværdige sammenhænge.

## Udpegning af bevaringsværdig bebyggelse

Den bevaringsværdige bebyggelse i Jersie Landsby er udpeget på baggrund af en SAVE-registrering (Survey of Architectural Values in the Environment), som er en anerkendt metode til kortlægning og vurdering af bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske bevaringsværdi. SAVE-metoden vurderer bygninger ud fra fem kriterier: *arkitektonisk-, kulturhistorisk- og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand*. På baggrund af disse kriterier tildeles bygningerne en samlet bevaringsværdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 angiver den højeste bevaringsværdi.

Solrød Kommune fik i 2026 udarbejdet en SAVE-registrering af bebyggelsen i Jersie Landsby. I nærværende lokalplan er bygninger med en bevaringsværdi fra 1- 4 udpeget som bevaringsværdige. Hovedparten af de udpegede bygninger i Jersie Landsby har en høj bevaringsværdi. De bevaringsværdige bygninger fremgår af § 2.5, kortbilag 4 og bilag 6.

Udpegningen bygger videre på tidligere registreringer. I 1977 fik Solrød Kommune udarbejdet en registrant, der indeholder beskrivelser af den enkelte bygning i landsbyen samt en vurdering af bygningernes bevaringsstand og betydning for landsbymiljøet. Siden registranten blev udarbejdet, er der sket ændringer i bebyggelsen inden for lokalplanområdet. På den baggrund er den tidligere udpegning af bevaringsværdige bygninger blevet revideret i forbindelse med denne

lokalplan, således at enkelte ejendomme udgår, mens andre er blevet nyudpeget.

Hovedparten af den bevaringsværdige bebyggelse består af gamle landarbejderhuse, der karakteriseres som længehuse af 'Hedebostilen'. I den ældre bykerne i Jersie Landsby er længehusene den traditionelle og fremherskende byggestil. Længehuse er karakteriserede ved en enkelt og rytmisk facadeinddeling med vinduer, der er højere, end de er brede, og som fremtræder som huller i murværket og uden større glaspartier. Vinduerne er tofløjede eller dannebrogsvinduer med eller uden sprosser. Udnyttede tagetager får lys ind fra vinduer i gavlene. Tagkviste følger husets regelmæssige facadeinddeling og er sjældent placeret nærmere gavlen end 3 meter.

Derudover består en stor del af de udpegede bevaringsværdige huse af byhuse fra andelsperioden (1900-1940) der kan karakteriseres som 'Bedre Byggeskik'. Byhuset er en videreudvikling af længehuset med en lidt kortere bygningskrop og lidt større proportioner. Byhuset har ofte dannebrogsvinduer eller både to- og trefløjede vinduer med eller uden sprosser. Facadeinddelingen er som regel symmetrisk ofte med én frontkvist, der ligger fremme i facaden eller en større gavlkvist (med såkaldt 'frontispice'), der er placeret midt på facaden over vindue og/eller dør i underliggende etage.

Du kan læse mere om både 'Hedebostilen' og 'Bedre Byggeskik' i bilag 7.

## Anvendelse

Lokalplanen inddeler Jersie Landsby i delområderne I-VI, som fremgår af kortbilag 2. Af lokalplanens bestemmelser fremgår det, hvad der gælder for de enkelte delområder.

**Delområde I og II** fastlægger en større del af lokalplanområdet til boligformål, herunder åben-lav bebyggelse (fritliggende enfamiliehuse). Delområde I fremstår med landsbypræg og kendetegnes ved en varieret boligbebyggelse, mens delområde II i overvejende grad fremstår som parcelhusbebyggelse.

**Delområde III** fastlægger en lille del af lokalplanområdet til boligformål, i form af tæt-lav bebyggelse (rækkehuse).

**Delområde IV** fastlægger, at landbrugsejendomme kan omdannes til boligformål. Anvendelsen til landbrugsformål kan fortsætte, indtil en evt. omdannelse finder sted. Ved omdannelse til boligformål skal landbrugsdriften på ejendommen ophøre.

**Delområde V** fastlægger anvendelsen til landbrugsformål fordelt på 3 ejendomme. Ejendommene i delområde IV og V udgør en del af landsbyens gårdbebyggelser, der er en bærende værdi for landsbymiljøet, hvoraf enkelte er udpeget som bevaringsværdige.

**Delområde VI** fastlægger anvendelsen til offentlige formål, herunder offentlige grønne friarealer, kirke og kirkegård, forsamlingshus og lignende kulturelle institutioner.

Derudover må samtlige delområder anvendes til regnvands- og klimahåndtering.

## Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for at udstykke matr.nr. 6ao til yderligere to nye grunde hver med en mindste grundstørrelse på 600 $m^2$. På de to udstykkede grunde kan der i alt opføres ét dobbelthus med en bolig på hver grund. Bestemmelsen sikrer et begrænset omfang og en samlet bebyggelsesstruktur i nærområdet.

I delområde IV må landbrugsejendomme omdannes til boligformål. Her sætter lokalplanen krav om, at landbrugsareal uden for lokalplanens afgrænsning skal frastykkes. Derudover skal boligerne udstykkes, og de fælles ubebyggede arealer og gårdspladser skal være fællesarealer til boligerne.

Der må derudover ikke ske udstykning med undtagelse af mindre skelreguleringer.

## Byggelinjer

Med lokalplanen fastlægges byggelinjer for at fastholde den eksisterende bebyggelsesstruktur og oplevede vejforløb. Ved at angive en klar afstand mellem vej og bebyggelse indpasses ny bebyggelse og ombygning af eksisterende bebyggelse harmonisk i det eksisterende landsbymiljø. Lokalplanen udlægger byggelinjer langs vejene Domusvej, Højdevej, Præstevænget, Solvej, Skolelodden, Yderholmvej, Møllebakken og Åsvej.

Derved fastholdes samtlige byggelinjer, som har været gældende i tidligere lokalplaner dog med undtagelse af Majengen, da bebyggelsen langs vejens forløb ikke har en ensartet placering eller udtryk.

## Bebyggelsen generelt

Lokalplanen fastsætter bestemmelser ift. bebyggelsens placering, udformning og materialevalg med det formål at opnå en god sammenhæng med landsbyens øvrige bebyggelse, hvor nutidige krav og ønsker til bebyggelsens udformning og materialevalg kan imødekommes uden at kompromittere landsbymiljøet. Alle udvendige bygningsændringer på den eksisterende bebyggelse samt opførelse af nybyggeri skal udføres i overensstemmelse med lokalplanen og tilpasses det omgivende landsbymiljø. Hvad der ikke reguleres af lokalplanen, er tilladt såfremt det gældende bygningsreglement overholdes.

Lokalplanens bestemmelser er differentieret ift., om bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig (jf. § 2.5 og kortbilag 4), er beliggende indenfor det udpegede bevaringsområde (jf. § 2.4 og kortbilag 4) eller er omfattet af lokalplanens mere generelle bestemmelser for den øvrige bebyggelse.

Jersie Landsby består af en varierede bygningsmasse med både ældre længehuse og byhuse samt nyere huse, der repræsenterer den pågældende tids arkitektoniske idealer og mere eller mindre tilpasser sig de nære omgivelser. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse tilpasser sig bebyggelsens oprindelige arkitektur.

Derudover er der bestemmelser for nybyggeri, som skal tilgodese mulighed for opførelse af nutidige boliger, der indpasses i det omgivende miljø og de karakteristika, der er gældende for det pågældende delområde.

## Bebyggelse i bevaringsområdet

Lokalplanen udpeger i § 2.4 og kortbilag 4 et bevaringsområde centreret om Nordre og Søndre Byvej, som dækker en del af lokalplanens delområde I, IV, V og VI.

Udpegningen af bevaringsområdet er med til at fastholde landsbyens kulturhistoriske miljø. En stor del af landsbyens bevaringsværdige bygninger er placeret indenfor bevaringsområdet og bidrager til at understøtte det kulturhistoriske miljø.

Inden for bevaringsområdet har lokalplanens bestemmelser til formål at fastholde det eksisterende kulturmiljø ved at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens placering og udtryk. For bebyggelse inden for bevaringsområdet gælder særlige bestemmelser for både placering af hovedhus og småbygninger ift. Nordre og Søndre Byvej, husdybde, udformning af kviste og vinduer og lign.

I lokalplanens enkelte bestemmelser fremgår det, hvad der gælder for bebyggelsen inden for lokalplanens bevaringsområde.

## Bevaringsværdig bebyggelse

Lokalplanen udpeger i § 2.5 og kortbilag 4 bevaringsværdig bebyggelse. Bevaringsværdien er enten udpeget på grundlag af enkelte bygningsdetaljer eller i den rolle, bygningerne spiller i landsbyens samlede kulturmiljø, se bilag 6 om SAVE-registreringer.

For den bevaringsværdige bebyggelse gælder de mest restriktive bestemmelser, hvormed bevaringsværdig bebyggelse ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden forudgående tilladelse fra Solrød Kommune, jf. § 7.1 og § 8.1. Dette gælder også udvendige bygningsændringer, der normalt ikke kræver byggetilladelse. En tilladelse skal betragtes som en dispensation fra lokalplanen, hvor proceduren er, at naboer og landsbylaug skal orienteres og høres, inden der kan gives tilladelse.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse med det formål at sikre bebyggelsens oprindelige udtryk og bærende værdier. Med bestemmelserne sikres mulighed for udvendige bygningsændringer i overensstemmelse med bebyggelsens arkitektur og byggeskik samt kulturmiljøet som helhed. Disse bestemmelser danner sammen med bilag 6 og 7 grundlag for administrationen af den bevaringsværdige bebyggelse. Konkrete bygningsændringer skal dog altid vurderes i forhold til den pågældende bygnings byggestil og oprindelige udtryk. Det sker for at fastholde de enkelte bygninger så autentiske som muligt, så bygningsarven fortsat indgår i Jersie Landsbys udvikling.

Det betyder i praksis, at renovering som udgangspunkt skal tage afsæt i bygningens oprindelige materialer og arkitektoniske udtryk. Eksempelvis vil udskiftning af tag skulle ske med materialer og taghældning, der svarer til det oprindelige, ligesom vinduer og døre bør udformes og

opdeles i overensstemmelse med husets byggestil. Facaderenovering bør ske med traditionelle materialer og farver, der understøtter bygningens karakter. Samtidig giver lokalplanen mulighed for, at boliger kan opdateres til nutidig standard, eksempelvis gennem indvendig modernisering, energiforbedringer eller diskret placerede tilbygninger, når det sker med respekt for bygningens proportioner og detaljering.

Den bevaringsværdige bebyggelse har stor betydning for autenticiteten og opretholdelsen af kulturmiljøet som helhed. Tab af bygningsdetaljer, originale materialer og bygningsdele kan føre til et tab af bevaringsværdi for den enkelte bygning og for hele kulturmiljøet. Der er således en fin grænse for, hvor meget en bygning kan ændres eller renoveres, før den mister værdi. Ved bygningsændringer bør en balance mellem fastholdelse af et oprindeligt udtryk og ønsket om en nutidig bolig derfor søges.

## Nybyggeri

Nybyggeri defineres som helt ny bebyggelse eller større til- og ombygning på mere end én af eksisterende bygningers facader. Udskiftning af hele tagkonstruktionen betragtes også som nybyggeri.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for ny bebyggelse og ændring af eksisterende i forhold til placering, udformning og materialevalg med det formål at opnå en god sammenhæng med det øvrige landsbymiljø og de nære omgivelser i det pågældende delområde. Lokalplanens bestemmelser for ny bebyggelse og ændring af eksisterende differentierer således alt efter lokalplanens inddeling i delområder (se kortbilag 2).

**I delområde I** skal ny bebyggelse og ændring af eksisterende udformes som længehuse med symmetrisk saddeltag i overensstemmelse med den traditionelle landsbybebyggelse på Hedeboegnen, hvor beboelseshuse traditionelt var smalle og lave. Proportionerne på ny bebyggelse har stor betydning for, om bebyggelsen opleves som indpasset i det eksisterende landsbymiljø. Her vil bebyggelse med næsten kvadratisk grundplan, lav taghældning og store tagudhæng være atypiske og harmonerer hverken med de historiske længehuse eller byhuse i øvrigt.

For delområde I fastsættes det ligeledes, at facader skal udføres med en regelmæssig fagdelt facade, som bygger på principperne fra de historiske længehuse og kendetegner traditionel dansk byggeskik samt giver bygningen et taktfast og harmonisk udtryk - men ikke nødvendigvis en traditionel arkitektonisk stil. Dette afhænger bl.a. også af materialevalg, vinduestyper m.m.

*Billederne viser eksempler på nybyggeri, der følger princippet om det fagdelte længehus med saddeltag.*

**I delområde II** gælder særskilte bestemmelser for ny bebyggelse og ændring af eksisterende, da delområdet besidder sit eget præg som parcelhusområde. Lokalplanen fastsætter derfor krav til bebyggelsens udtryk med henblik på at sikre sammenhæng i områdets proportioner, materialevalg og arkitektoniske helhed.

**I delområde III** gælder særskilte bestemmelser for ny bebyggelse og ændring af eksisterende, da delområdet besidder sit eget præg som rækkehusbebyggelse. Lokalplanen fastsætter derfor krav til bebyggelsens udtryk med henblik på at sikre sammenhæng i områdets proportioner, materialevalg og arkitektoniske helhed.

Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser for renovering samt til- og ombygning af bebyggelsen. Her gælder der særlige bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse og for bebyggelse inden for bevaringsområdet. Se de øvrige afsnit ovenfor. Bebyggelsens udformning skal i princippet respektere den oprindelige arkitektur, og ved større ombygninger eller genopførelse af bebyggelse skal principperne for nybyggeri anvendes.

Derudover fastsætter lokalplanen bestemmelser for småbygninger ift. udtryk og placering. For småbygninger placeret inden for bevaringsområdet gælder der særlige bestemmelser.

## Landbrugsejendomme i delområde IV

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for omdannelse af landbrugsejendomme i delområde IV til boligformål med respekt for den eksisterende gårdstruktur og eventuelle bevaringsværdier. Der fastlægges et boligantal for de enkelte gårde med udgangspunkt i Fingerplanens retningslinjer om udvikling i et beskedent omfang og af lokal karakter samt en vurdering af udviklingen ift. de nære omgivelser i landsbyen.

Lokalplanen fastsætter, at gårdspladsen skal fastholdes som et centralt fælles opholds- og ankomstareal og bevares som en samlet helhed uden opdeling. Alle boliger skal have primær adgang fra gårdspladsen, som skal fremstå uden asfaltbelægning for at bevare det traditionelle gårdmiljø.

For at skabe mulighed for privat ophold kan der etableres mindre private udearealer til de enkelte boliger. Disse afgrænses i omfang og udformning, så de understøtter helheden. De fælles ubebyggede arealer skal fremstå åbne og sammenhængende med grøn karakter og beplantes med egnstypiske træer.

For at undgå fragmentering af bebyggelse, må der ikke opføres garager og carporte på ejendommen. Mindre småbygninger kan placeres på de fælles ubebyggede arealer. Eksisterende driftsbygninger, der ikke omdannes til boliger, forudsættes anvendt til fælles funktioner, som kan understøtte det fælles boligmiljø.

## Beplantning

Ved lokalplanens bestemmelser om hegning, jf. § 9.4, fastholdes den traditionelt åbne og imødekommende karakter i det historiske landsbymiljø med mulighed for kig ind til de enkelte haver og

ejendomme. Lokalplanen giver dog mulighed for, at hegn mod nabo kan understøtte muligheden for privathed tæt på boligen.

Landsbyens karakterfulde beplantning med større træer og byrand mod åbent land søges fastholdt. Her stiller lokalplanen krav om, at landsbyen skal omkranses mod omgivende landskab af en byrand, jf. § 9.3, i tråd med strategi for landsbyer i Kommuneplan 2025. Derudover udpeger lokalplanen bevaringsbestemmelser for større træer med en stammeomkreds på over 80 cm, idet de bidrager til landsbyens karakter jf. § 9.2.

Både byrand og genplantning af større træer skal ske med udgangspunkt i beplantningslisten på bilag 8, som angiver hjemmehørende beplantning, som er naturligt forekommende i området.

# Anden planlægning

**Herunder kan du læse om, hvordan lokalplanen forholder sig til anden relevant planlægning.**

## Orientering af landsbylaug

I henhold til planlovens § 20 skal Solrød Kommune orientere Jersie Landsbylaug og naboer forinden eventuelle dispensationer i henhold til planlovens § 19.

## Bonusvirkning

En lokalplan, der fastsætter bestemmelser for ejendomme beliggende i landzone, kan indeholde bestemmelser, der erstatter landzonetilladelser med hjemmel i planlovens § 15, stk. 4 - også kaldet bonusvirkning. Bonusvirkningen skal formuleres så specifikt, at det tydeligt fremgår, hvilke forhold der med bonusvirkningen erstatter landzonetilladelsen.

Dette betyder, at forhold omfattet af bonusvirkning ikke kræver landzonetilladelse, men fortsat kan kræve en forudgående byggetilladelse ved ansøgning til Solrød Kommune.

Bonusvirkningen gælder ikke, hvis der i øvrigt dispenseres fra lokalplanen. I disse tilfælde vil der være krav om landzonetilladelse, i det omfang handlingen kræver landzonetilladelse.

## Landsplandirektiv Fingerplan 2019

Landsplandirektivet Fingerplan 2019 omfatter alle hovedstadsområdets kommuner og udgør det overordnede grundlag for kommunernes planlægning af byudvikling, byomdannelse, grønne kiler, trafikanlæg m.m. Kommunernes planlægning må ikke stride imod bestemmelserne i Fingerplanen.

Jersie Landsby er beliggende inden for Fingerplanens udpegning som det 'øvrige hovedstadsområde' (områder uden for byfingrene). I henhold til Fingerplanen skal byudvikling i det 'øvrige hovedstadsområde' være af lokal karakter og ske som afrunding eller i tilknytning til eksisterende bysamfund. Dette betyder, at byudvikling uden for det indre og ydre storbyområde som hovedregel ikke må omfatte større byudvidelser, men kan omfatte mindre projekter, som er forankret i eksisterende bystruktur og lokale behov.

Fingerplanen stiller endvidere krav om, at udlæg af ny byzone i det øvrige hovedstadsområde skal begrænses og ske som led i en samlet planlægning, der sikrer, at byudvikling ikke bryder med fingerstrukturen og de overordnede hensyn til landskab, infrastruktur og grønne kiler.

Det øvrige hovedstadsområde omfatter i Solrød Kommune alle de byer og landområder, som ikke indgår i Køgefingeren. Dvs., at der i Havdrup og landsbyerne Jersie, Karlstrup, Gl. Havdrup, Naurbjerg og Kr.

Skensved som udgangspunkt kun må ske en begrænset byudvikling, såfremt det kan begrundes i lokale behov.

I lokalplan 492.5 Jersie Landsby er der fastlagt en overførsel af 3 gårde til byzone med det formål at muliggøre omdannelse til boligformål. Dette indebærer, at arealer, som hidtil har været uden for byzone, med lokalplanen ændrer status til byzone. En sådan overførsel er i overensstemmelse med Fingerplanens intentioner, fordi ændringen:

- er af lokal karakter, idet den omfatter et begrænset antal boliger, som er integreret i landsbyens eksisterende bymæssige afgrænsning,
- sker i tilknytning til et eksisterende bysamfund og uden udvidelse af byzonen ud over den eksisterende landsbyafgrænsning,
- understøtter en lokal boligudvikling, som ikke har regional betydning og ikke forrykker den overordnede udviklingsfordeling i hovedstadsområdet.

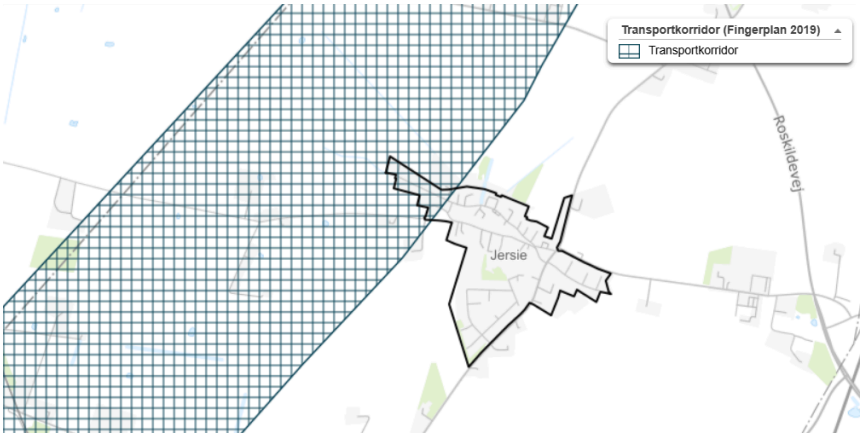
Ved at inddrage de 3 gårde i byzonen sikres det, at omdannelse af gårdene kan realiseres som en del af det eksisterende landsbymiljø og med lokal tilpasning til landsbyens karakter. Der er således tale om en afrunding af landsbyen, og en skarp afgrænsning mellem by og land fastholdes. Desuden er der funktionel sammenhæng mellem kommunens øvrige bysamfund via gode vej- og busforbindelser fra landsbyen og til de nærliggende stationer og kommunecentre.

De resterende gårde i landsbyen fastholdes til jordbrugsformål i landzone.

Det vurderes overordnet, at muligheden for at omdanne de 3 gårde er i overensstemmelse med Fingerplan 2019, idet lokalplanen sikrer begrænset lokal boligudvikling i tilknytning til eksisterende bysamfund og med en klar afgrænsning mellem by og land.

***Transportkorridor***

Med § 24 i Fingerplan 2019 udpeges en arealreservation til transportkorridor, som har indgået i den bindende fysiske planlægning siden 1982. En del af Jersie Landsby ligger inden for denne udpegning (se billede nedenfor).




*Billedet viser transportkorridoren (udpeget i Fingerplan 2019) ift. Jersie Landsby.*

Transportkorridorer er en langsigtet arealbestemmelse af hensyn til fremtidige (og endnu ukendte) overordnede infrastrukturanlæg af betydning for hele hovedstadsområdet.

Det betyder, at der på landzonearealer ikke kan opføres permanent bebyggelse indenfor transportkorridoren bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendige for landbrugsdriften. Midlertidige bygninger og anlæg skal i forbindelse med landzonetilladelsen have tinglyst vilkår for de pågældende bygninger og anlæg, så de kan fjernes uden udgift for det offentlige, hvis arealet senere tages i brug til infrastrukturformål.

Derudover betyder det, at udnyttelse af byzonearealer i transportkorridoren ikke må intensiveres mere end det, der allerede er gældende. Der må således ikke udarbejdes lokalplaner, der intensiverer byggemulighederne eller hindrer senere etablering af overordnede infrastrukturanlæg. Der kan således heller ikke dispenseres til mere intensiv udnyttelse. Intensiveret arealanvendelse skal forstås som bygninger eller konstruktioner m.m., der kræver byggetilladelse.

## Solrød Kommuneplan 2025

Lokalplanområdet er i dag omfattet af ramme 492 i Kommuneplan 2025. Lokalplan 492.5 er i overensstemmelse med kommuneplanens rammeområde og øvrige retningslinjer for udvikling af landsbyer, se nedenstående.

***Strategi for udvikling af landsbyer***

Størstedelen af Jersie Landsby er beliggende inden for byzone, hvoraf landsbyens gårdanlæg er beliggende i landzonen. Med lokalplanen overføres tre gårde til byzone og giver mulighed for at omdanne disse tre gårde til boligformål i overensstemmelse med retningslinje 1.5.5 i Kommuneplan 2025 om at anvende eksisterende bygningsmasse i landsbyerne.

Jersie Landsby er i retningslinje 1.5.3 i Kommuneplan 2025 udpeget som en af kommunens særlige landsbyer, hvilket betyder, at karakteristiske træk skal tilstræbes bevaret. Lokalplanlægning af udpegede særlige landsbyer har til formål at fastholde bevaringsværdige landsbymiljøer og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk i den omgivende dyrkningsflade. Disse landsbyer er særligt sårbare overfor ændringer i bl.a. bebyggelsesstruktur.

*Retningslinje 1.5.2 - Landsbyers afgrænsning*

Landsbyens klare afgrænsning ud mod det åbne land skal tilstræbes fastholdt. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der fastholder den semitransparente byrand, som afgrænser Jersie Landsby ud mod det åbne land - i overensstemmelse med retningslinje 1.5.2 i Kommuneplan 2025.

*Retningslinje 1.5.4 - Nybyggeri i landsbyerne*

For at sikre landsbyens eget særpræg og kulturhistoriske værdi skal ny bebyggelse i landsbyen udføres med en arkitektonisk kvalitet og variation med øje for stedets karakter. I de bevaringsværdige landsbymiljøer skal nybyggeri opføres med udgangspunkt i og med respekt for den traditionelle arkitektur. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser for nybyggeri i landsbyen med afsæt i det omgivende landsbymiljø - i overensstemmelse med retningslinje 1.5.4 i Kommuneplan 2025.

*Retningslinje 1.5.5 - Genanvend eksisterende bygningsmasse*

Kommuneplan 2025 peger på, at overskydende bygningsmasser på sigt kan anvendes til formål, der forstærker attraktiviteten i landsbyerne og skaber et varieret udbud af boligformer med fælleskabsdannende funktioner, f.eks. til boliger og bofællesskaber. Lokalplanen giver mulighed for, at tre gårde i landsbyen kan omdannes til boligformål.

*Retningslinje 1.5.6 - Ubebyggede fællesarealer i landsbyer*

Ubebyggede fællesarealer i landsbyen har funktion som et centralt samlingspunkt. Hvis disse arealer bebygges, kan det sløre landsbyens væsentlige karaktertræk og bidrage negativt til det samlede landsbymiljø. Lokalplanen fastholder landsbyens eksisterende ubebyggede fællesarealer - i overensstemmelse med retningslinje 1.5.6 i Kommuneplan 2025.

***Generelle rammer***

Herudover gælder de generelle rammer, som findes i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning. De generelle rammer kan findes i Kommuneplan 2025.

Desuden indeholder kommuneplan 2025 også retningslinjer for skiltning, som danner grundlag for bestemmelser om skiltning i denne lokalplan.

## Boligpolitik

Byrådet vedtog i 2019 en boligpolitik for Solrød Kommune med fokus på kommunen som det bedste sted at bo – hele livet.

Denne overordnede målsætning om, at der skal være boliger til alle aldre, både de unge, de ældre og dem midt i mellem, opnår kommunen gennem følgende mål:

- Solrød Kommune skal have variation i typen af boliger.
- Der skal være 80% ejerboliger og 20% lejeboliger (almene og private lejeboliger).
- Kommunen vil i dialog med boligselskaberne om udlejningskriterier til almene boliger.
- Kommunens borgere skal tilgodeses i udlejningskriterierne med en andel af ledige almene boliger.
- Der skal være flere mindre boliger med 1-3 værelser i attraktive boligområder.
- Nye boligområder skal udvikles med fokus på bæredygtighed.

Denne lokalplan giver mulighed for, at enkelte eksisterende gårde inden for landsbyens afgrænsning kan omdannes til boligformål, og bidrager derved til et mere varieret boligudbud i Jersie Landsby.

## Aflysning af lokalplan og deklarationer

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 492.5 Jersie Landsby, ophæves følgende lokalplaner:

- Lokalplan 492.3 Jersie Landsby ophæves i sin helhed.
- Lokalplan 703.1 Forbud mod spillehaller ophæves for det område, som lokalplanområdet omfatter, idet bestemmelsen om forbud mod spillehaller er indarbejdet i nærværende lokalplans § 3.10

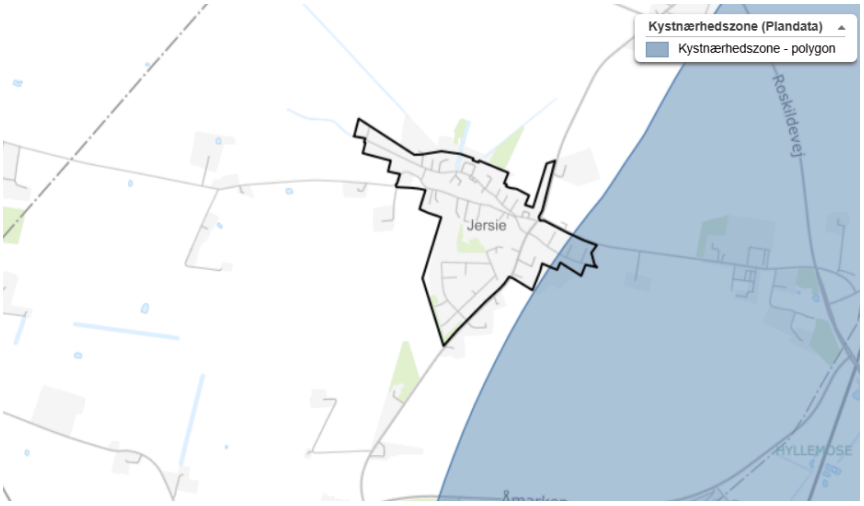
- Lokalplan 704.1 Butiks- og erhvervsskiltning ophæves for det område, som lokalplanområdet omfatter, idet bestemmelse om skiltning er indarbejdet i nærværende lokalplans § 8.25

Derudover aflyses følgende servitutter vedrørende byggelinjer, bebyggelse, udstykning m.v. ved vedtagelsen af nærværende lokalplan:

- Servitut lyst d. 18. juni 1965 med løbenummer 12732-18 aflyses delvist, idet punkterne 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 erstattes med lokalplanen.
- Servitut lyst d. 13. august 1940 med løbenummer 2253-18 aflyses i sin helhed for de matrikler, der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.
- Servitut lyst d. 22. februar 1967 med løbenummer 2526-18 aflyses i sin helhed for de matrikler, der er omfattet af nærværende lokalplan, da servitutbestemmelsen er uforenelig med lokalplanen.

## Kystnærhedszonen

En lille del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen (se billede nedenfor). Inden for den omfattende del, skal der redegøres for lokalplanens eventuelle visuelle konsekvenser.




*Kort med angivelse af kystnærhedszonen (blå markering) i Solrød Kommune. Lokalplanområdet er vist med sort afgrænsning.*

Lokalplan 492.5 Jersie Landsby giver mulighed for boligbebyggelse i maks. 1,5 etage og med en maksimal højde på 8 meter. Det vurderes, at lokalplanen ikke vil medføre en visuel ændring set fra kysten (Køge Bugt). Lokalplanområdet ligger ca. 3,5 km. fra kysten og afskærmes af anden bebyggelse og beplantning mellem kysten og lokalplanområdet.

## Natur og miljø

### Natura 2000-områder

EU's naturbeskyttelsesdirektiver, fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter

og naturtyper er beskyttede. Habitatområderne og fuglebeskyttelsesområderne udgør tilsammen Natura 2000-områderne.

Det er myndighedens ansvar at sikre sig, at der er tilvejebragt tilstrækkelige oplysninger til at afgøre, om planen kan skade et Natura 2000-område.

De nærmeste Natura 2000-områder ligger hhv. ca. 2 km (Ølsemagle Strand og Staunings Ø) og ca. 2 km (Gl. Havdrup Mose). Der er ingen vandløb, der forbinder planområdet med Natura 2000-områderne, og sammen med afstanden vurderes det, at gennemførelse af planerne ikke vil påvirke Natura 2000-områderne. Resultatet af screeningen medfører, at der ikke skal foretages en egentlig Natura 2000 konsekvensvurdering.

**Bilag IV-arter**

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Der er i en radius af 1,5-2 km fra Jersie Landsby registreret 2 arter fra Bilag IV: Spidssnudet frø og Stor Vandsalamander. Derudover er der i Solrød Landsby (ca. 1,5 km nord for Jersie Landsby) registreret 5 arter af flagermus: bredøret-, brund-, skimmel-, dværg- og sydflagermus.

Planområdet omfatter overordnede eksisterende bebygget areal. Planen fastsætter bl.a. bestemmelser for om- og tilbygning af eksisterende bebyggelse samt bestemmelser for ny bebyggelse i en eksisterende landsby. Planens realisering forudsætter ikke nedrivning, fældning af træer eller fjernelse af beplantning eller naturområder. Det vurderes derfor, at realisering af planen ikke vil medføre en påvirkning af plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

Ved nedrivningstilladelser eller fældning af større træer skal det i forbindelse med ansøgning, dokumenteres, at hverken træer eller bebyggelse benyttes som yngle- eller rasteområde for plante- eller dyrearter på habitatdirektivets bilag IV.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og dele af området er udlagt som særligt følsomt indvindingsområde (NFI), hvilket betyder, at der skal tages hensyn til grundvandet.  Der må som hovedregel ikke ske arealanvendelse, som udgør en fare for forurening af grundvandet inden for områder med drikkevandsinteresser. Bestemmelserne i Lokalplan 492.5 Jersie Landsby vurderes ikke at være i strid med dette.

# Byens andre funktioner

**Her kan du læse, hvordan denne lokalplan forholder sig til byens øvrige funktioner.**

## Detailhandel

Lokalplanområdet dækker Jersie Landsby. Ifølge kommuneplan 2025 må der inden for hver af kommunens landsbyer placeres butikker til områdets forsyning på max 250 $m^2$ pr. butiksenhed og i alt max 250 $m^2$ samlet inden for den enkelte landsby.

Gårdbutikker på eksisterende gårde i landzone administreres fortsat efter planlovens landzonebestemmelser, jf. planlovens §§ 34-38.

## Vand og varme

Jersie Landsby forsynes med vand fra Solrød Vandværk.

Jersie Landsby er udbygget med fjernvarme fra Solrød Fjernvarme a.m.b.a.

## Spildevandsplanlægning og klimatilpasning

Som led i kommunens klimatilpasningsplan ønsker Solrød Kommune at mindske overbelastning af kommunens regnvandskloakker, vandløb og søer for at forebygge oversvømmelser. I Solrød Kommunes spildevandsplan er der fastsat afløbskoefficienter på baggrund af, hvor stor en regnmængde kloakken i området er dimensioneret til at kunne håndtere. En afløbskoefficient er en faktor, der angiver, hvor stor en del af regnvandet der falder på et område, som ledes til kloaksystemet. I Solrød Kommunes spildevandsplan kan du finde gældende afløbskoefficienter baseret på specifikke arealanvendelser.

Vand fra området skal altid håndteres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan for Solrød Kommune.

## Jordhåndtering og jordforurening

En stor del af lokalplanområdet er områdeklassificeret med krav om analyser. Der er registreret jordforurening på vidensniveau 2 på matrikel nr. 24a.

Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forurening kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Jord skal som udgangspunkt genindbygges på ejendommen, men flytning af jord kan ske i henhold til jordflytningsbekendtgørelsen.

Genanvendelse af lettere forurenet jord i lokalplanområdet kræver tilladelse fra Solrød Kommune.

## Kollektiv trafik

Jersie Landsby busbetjenes pr. marts 2026 via busrute 246, som kører mellem Borup st. og Solrød Strand st.

Jersie Landsby er beliggende ca. 3 km. fra Jersie Station med S-tog.

---

# Dispensation og tilladelser

## Dispensation fra lokalplanen

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. Det vil sige, at dispensationen ikke må stride mod lokalplanens principper.

## Jersie Kirke

Centralt i Jersie Landsby ligger Jersie Kirke, som er omfattet af en kirkebyggelinje. Her er det inden for 300 meter fra Jersie Kirke ikke tilladt at opføre bebyggelse, der overstiger en højde på 8,5 meter, jf. naturbeskyttelseslovens § 19.

Derudover er området omkring Jersie Kirke omfattet af en fredning, der skal sikre, at der ikke opføres bebyggelse, transformerstationer, lys - eller telefonmaster eller i øvrig noget, der kan virke skæmmende for Jersie Kirke og den tilhørende kirkegård. Lokalplanen er i overensstemmelse med fredningen.

Området omkring Jersie Kirke er i Kommuneplan 2025 udpeget som kirkeomgivelser (retningslinje 4.3.1). Det betyder at der inden for de afgrænsede kirkeomgivelser må byggeri, anlæg og skovplantning kun gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø, herunder ind- og udsyn fra kirkerne. Lokalplanen er i overensstemmelse med udpegningen kirkeomgivelser.

## Fortidsminder

Lokalplanområdet er ikke udpeget til område med særlige kulturhistoriske værdier, men landskabet omkring Jersie Landsby er udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø grundet den tydelige stjerneudskiftningsstruktur.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

En bygherre kan i henhold til museumslovens § 25 anmode Museum Sydøstdanmark om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejder vil berøre væsentlige fortidsminder.

# Miljøforhold

## Miljømæssige forhold

Ifølge § 8 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (LBK nr. 4 af 3. januar 2023) skal kommunen gennemføre en miljøvurdering, hvis en plan vurderes at kunne have en væsentlig påvirkning af miljøet. Som udgangspunkt er planer inden for fysisk planlægning og arealanvendelse, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, omfattet af loven og det skal vurderes, om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

For planer, der kun fastlægger anvendelse af mindre områder på lokalt plan eller angiver mindre ændringer, skal myndigheden, jf. § 8, stk. 2, nr. 1, foretage en screening for at afgøre, om planen kan have en væsentlig miljøpåvirkning.

Solrød Kommune har vurderet, at forslag til lokalplan 492.5 Jersie Landsby er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2 nr. 1, idet planforslaget kun angiver mindre ændringer i forhold til den eksisterende landsby. Det betyder, at Solrød Kommune skal gennemføre en screening af planforslaget, med henblik på at vurdere om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Se resultatet af screeningen her.

**Klagevejledning**

Hvis du ønsker at klage over en beslutning om, at planen ikke skal miljøvurderes, skal dette ske i forbindelse med offentliggørelse af planforslaget.
Klagen skal sendes til Planklagenævnet og være indgivet inden 4 uger fra offentliggørelsen af planforslaget.

Læs mere om klagevejledning her.

# Klagevejledning

## Klagevejledning

Efter lokalplanens endelige vedtagelse kan der ifølge Planlovens § 58 klages over retlige spørgsmål, senest 4 uger fra planen træder i kraft.

Du klager til Planklagenævnet via Klageportalen, som du finder på kpo.naevneneshus.dk. Du logger på digitalt med MitID. Når du har indsendt din klage, bliver den sendt videre til Solrød Kommune til udtalelse.

**Hvad kan der klages over?**

Du kan klage over retlige spørgsmål, fx hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunen, efter din opfattelse, burde have truffet en anden afgørelse, fx over kommunens skøn, dvs. når kommunen kunne vælge mellem flere forskellige afgørelser.

**Hvem kan klage?**

Enhver der har retlig interesse i sagens udfald, fx ansøgere, naboer, omboende, lokalforeninger (grundejerforeninger, vejlaug) og andre, som er omfattet af en retlig interesse eller er part i sagen.

**Frist for at klage**

Klagefristen er 4 uger fra den dato planen er offentliggjort (via det statslige planregister Plandata.dk).

Fristen for et eventuelt søgsmål ved domstolene er 6 måneder fra den dato afgørelsen er meddelt

**Gebyr**

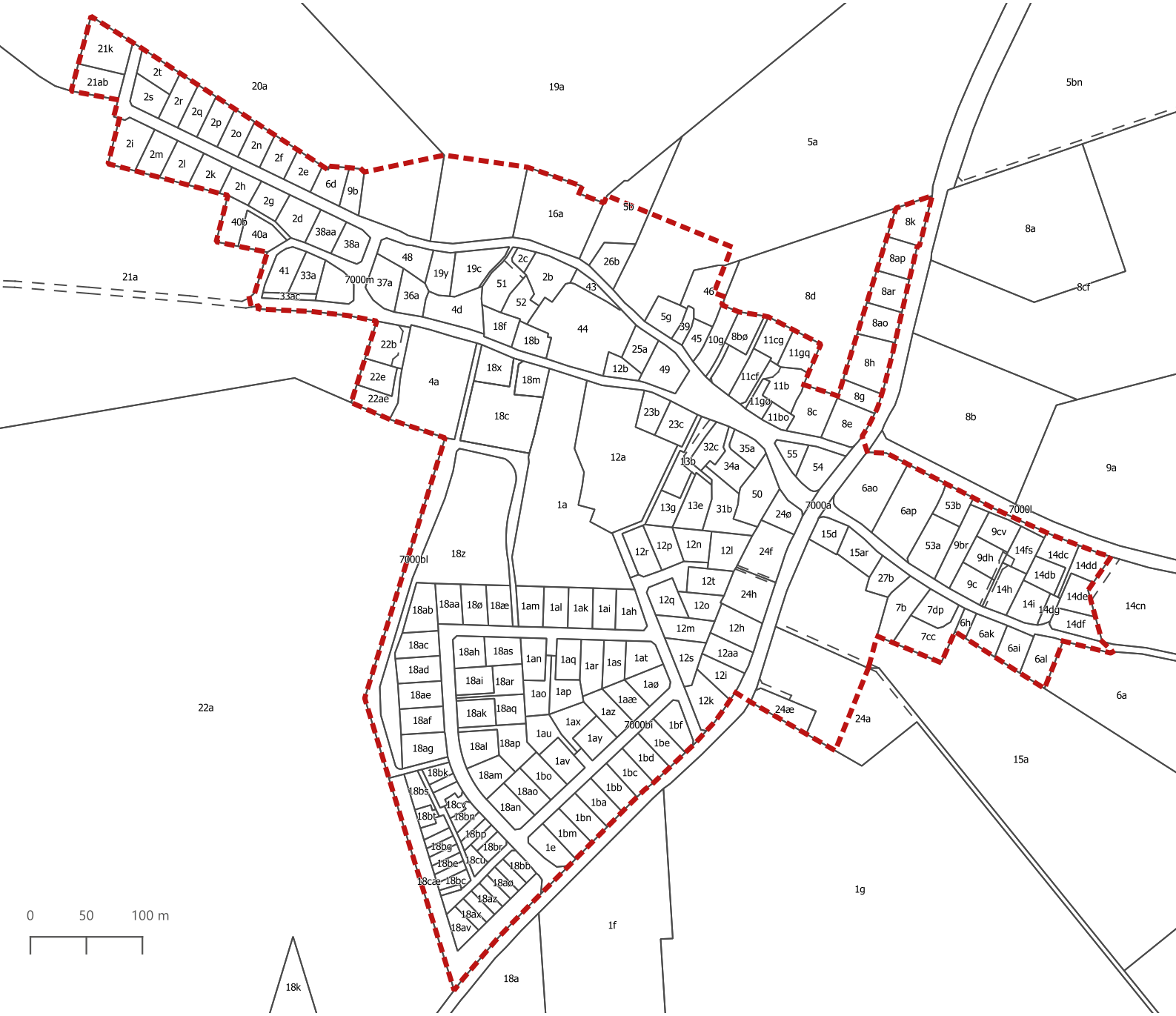
Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. for borgere og 1.800 kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder. Du betaler gebyret med betalingskort eller MobilePay i Klageportalen.

Hvis ikke du betaler gebyret, bliver klagen afvist. Gebyret bliver betalt tilbage, hvis du får helt eller delvist medhold i din klage, eller hvis klagen afvises, fordi klagefristen er overskredet, klagen ikke er berettiget, eller hvis klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Solrød Kommune, hvor du beskriver, hvorfor du vil fritages for at bruge Klageportalen. Vi vil herefter sende din anmodning til Planklagenævnet, som tager stilling til, om du kan blive fritaget.

Du kan læse mere på www.naevneneshus.dk under Planklagenævnet.

# Kortbilag 1: Matrikelkort

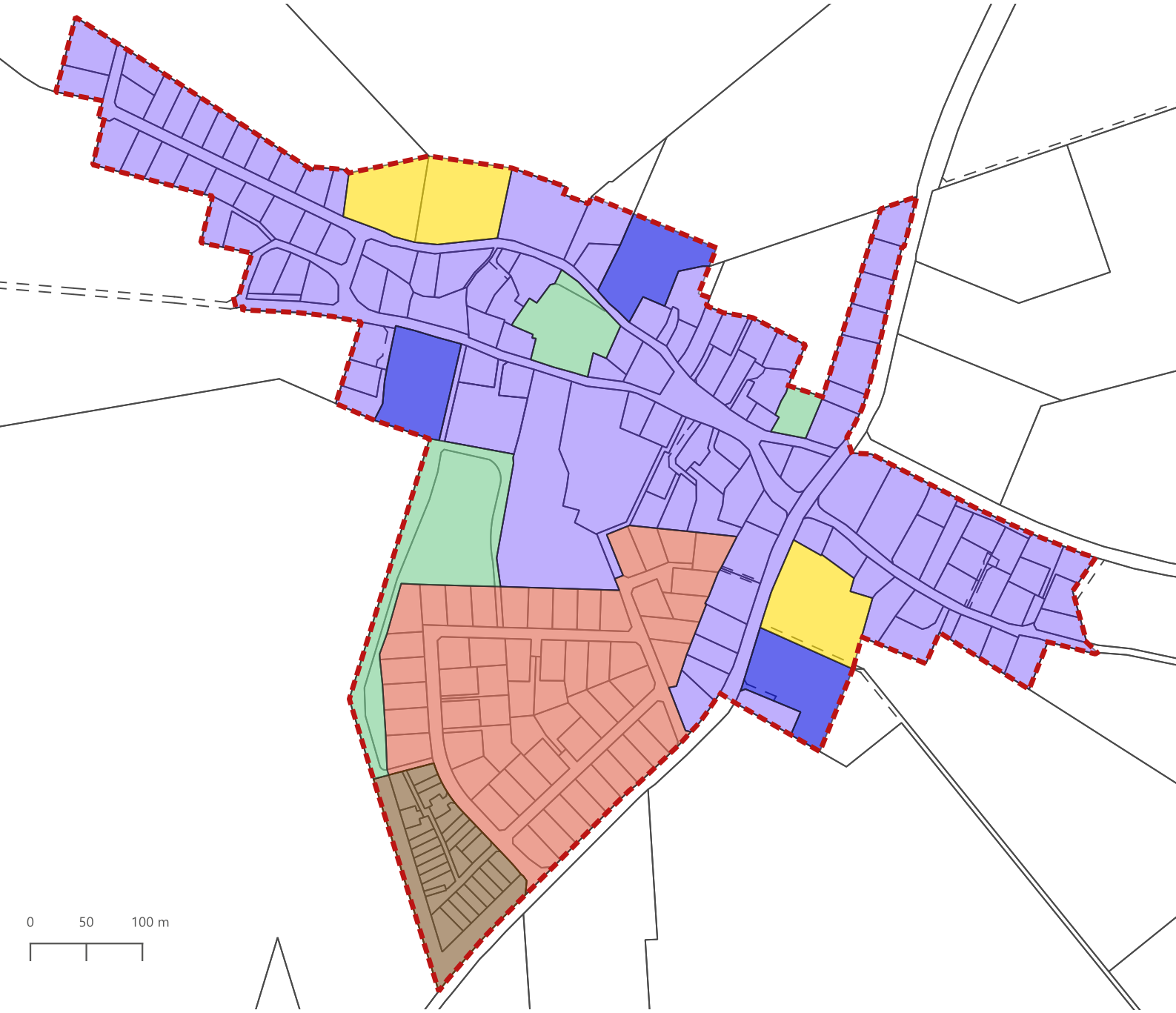



Signaturforklaring

Plangrænse for lokalplan 492.5

Matrikelskel m. matrikelnummer

# Kortbilag 2: Fremtidige forhold - Delområder



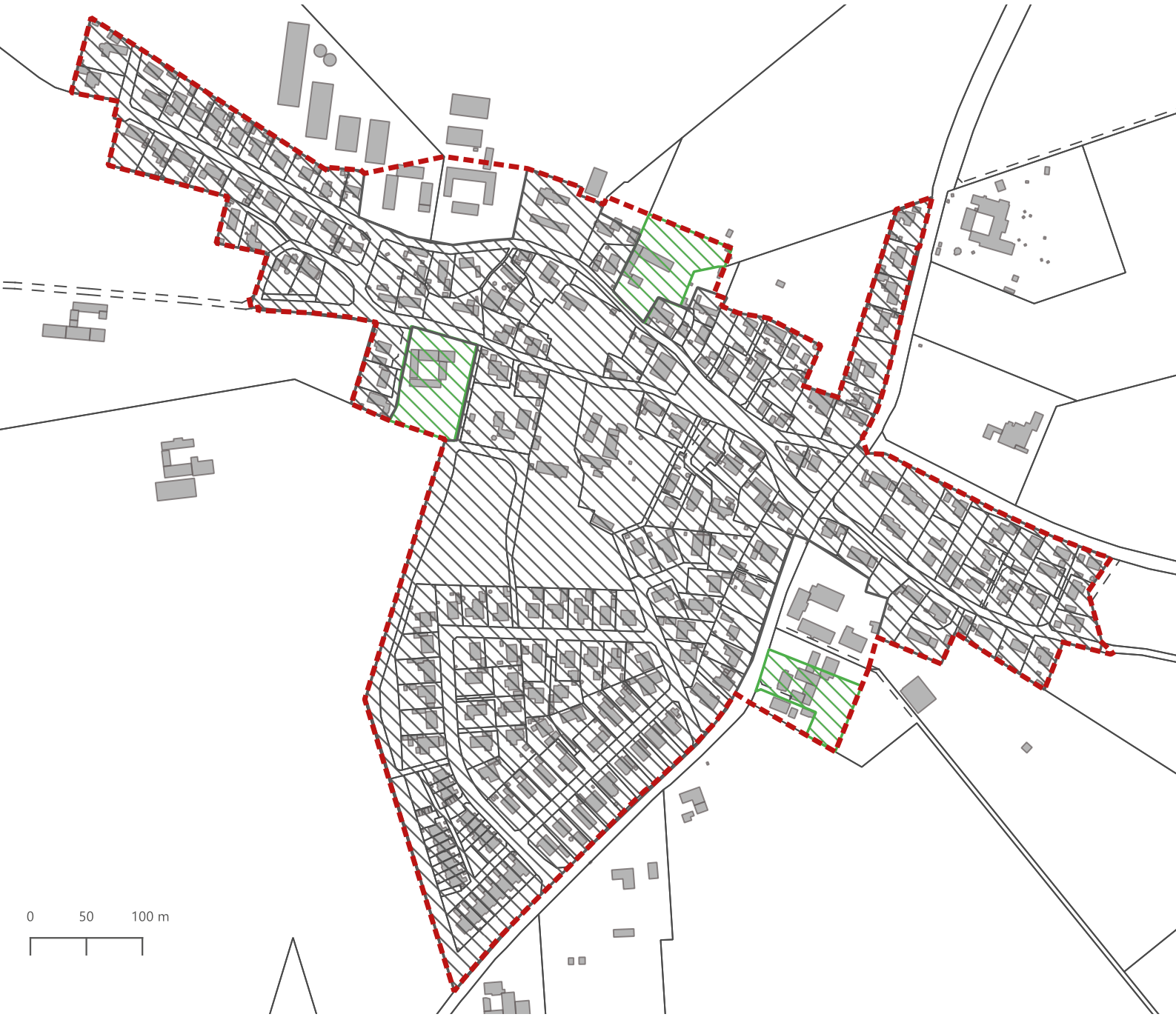

Signaturforklaring

Plangrænse for lokalplan 492.5

Delområder

- Delområde I
- Delområde II
- Delområde III
- Delområde IV
- Delområde V
- Delområde VI

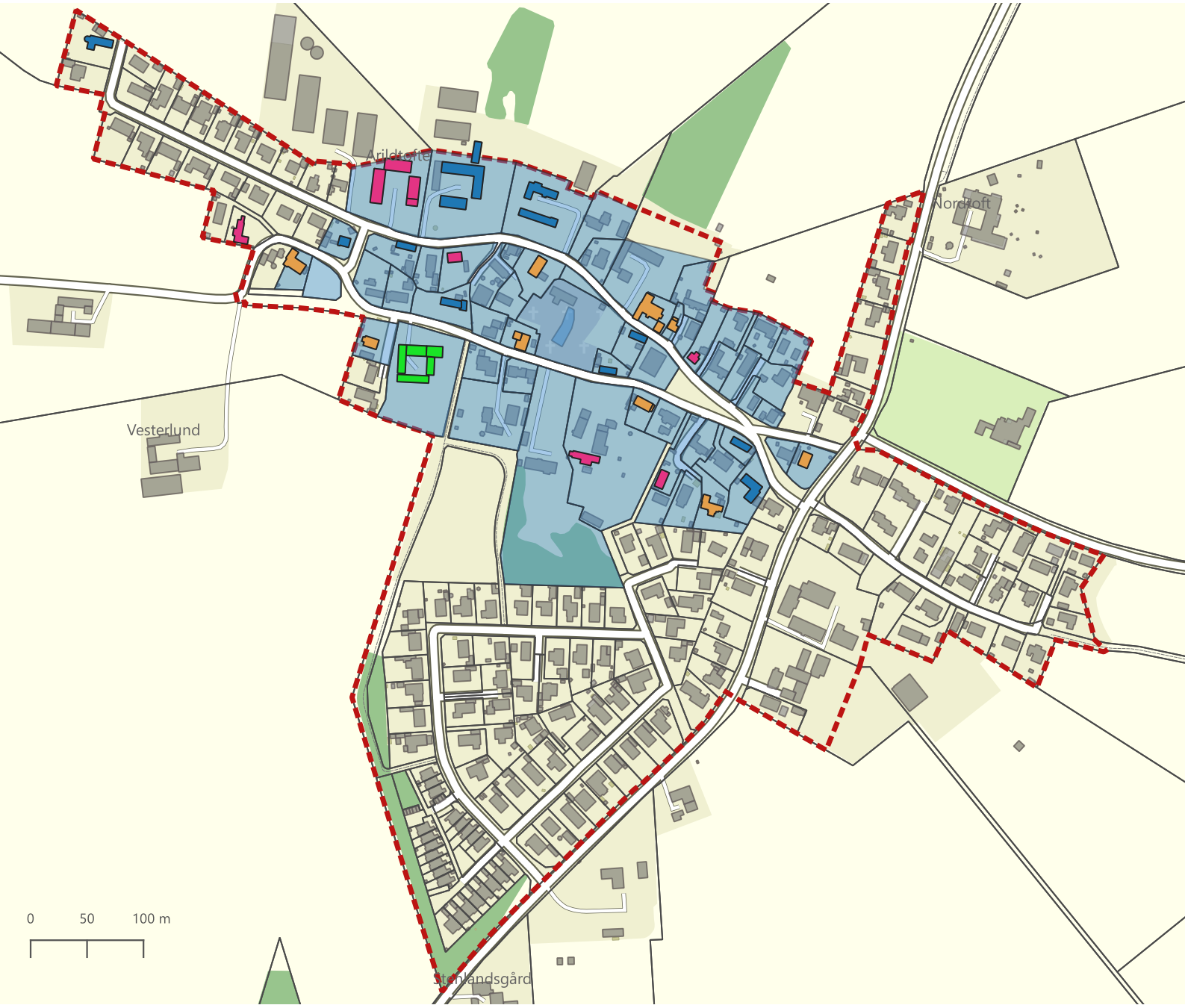
# Kortbilag 3: Zonekort




Signaturforklaring

- Plangrænse for lokalplan 492.5
- Nuværende byzone
- Fremtidig byzone

# Kortbilag 4: Fremtidige forhold - Bevaringsforhold




Signaturforklaring

Plangrænse for lokalplan 492.5

Udpeget bevaringsområde

SAVE

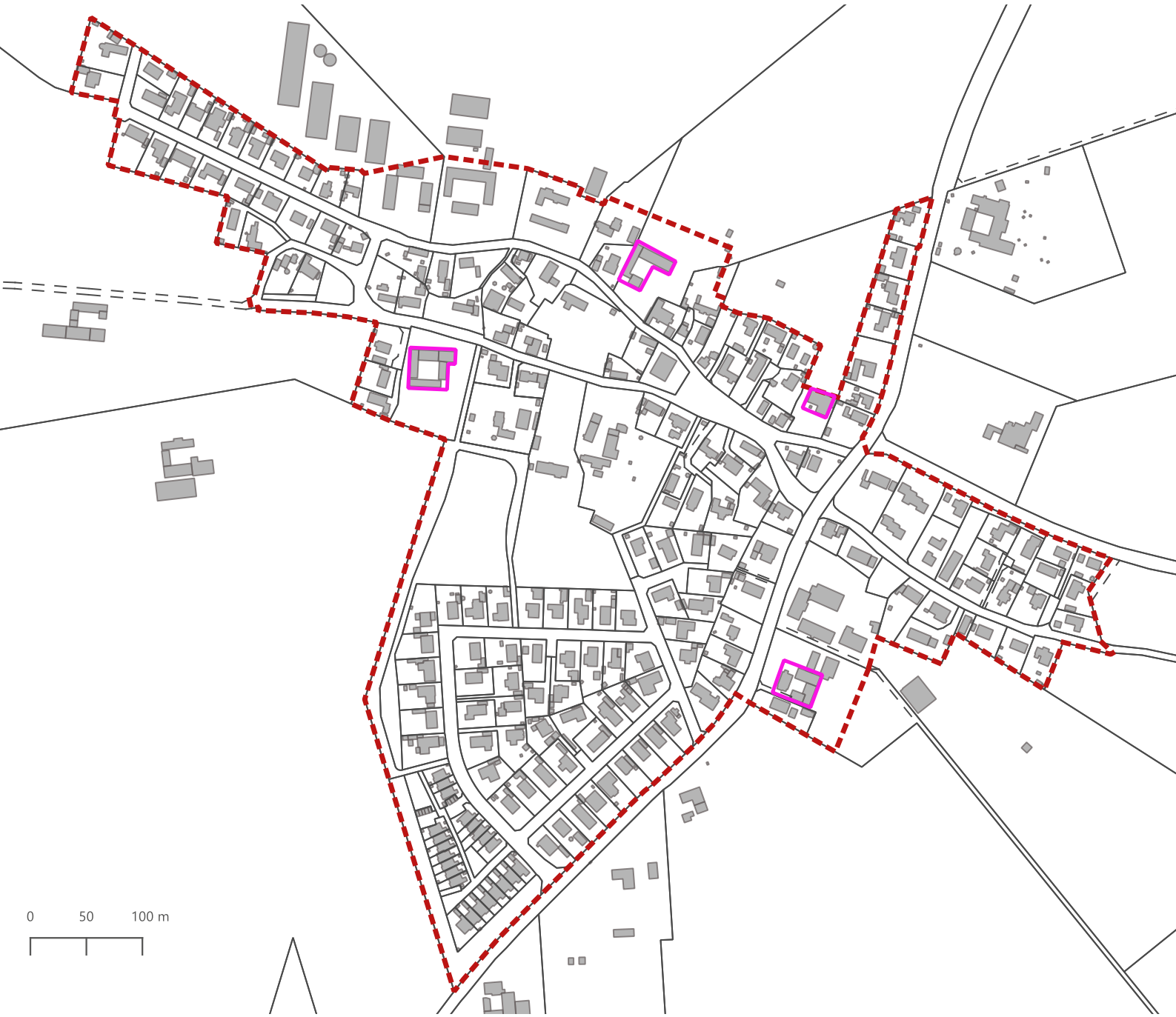
SAVE-værdi 1

SAVE-værdi 2

SAVE-værdi 3

SAVE-værdi 4

# Kortbilag 5: Byggefelter




Signaturforklaring

Plangrænse for lokalplan 492.5

Byggefelter

# Bilag 5: SAVE-registrering af bevaringsværdig bebyggelse i Jersie Landsby

Bygningsarven i Jersie Landsby er en væsentlig del af områdets identitet og fortæller historien om landsbyens udvikling gennem tiden. Samtidig udgør de ældre bygninger et aktiv, der fortsat kan danne gode rammer for nutidens og fremtidens liv i landsbyen.

Det er kommunerne, der udpeger og administrerer bevaringsværdige bygninger. Udpegningen sker på baggrund af en faglig vurdering og sikres juridisk gennem kommune- eller lokalplanlægnigen. I en lokalplan udpeges de bevaringsværdige bygninger, så deres arkitektoniske og kulturhistoriske værdier kan bevares.

I 2026 fik Solrød Kommune udarbejdet en SAVE-registrering (Survey of Architectural Values in the Environment) af landsbyens bebyggelse, med henblik på at fastlægge den enkelte bygnings bevaringsværdi. I alt er 30 bygninger besigtiget udefra som led i registreringen.

Solrød Kommune har besluttet, at bygninger der er tildelt SAVE-værdi 1–4, udpeges som værende bevaringsværdige i lokalplan 492.5 Jersie Landsby. I dette bilag kan du finde samtlige SAVE-registreringer af den udpegede bevaringsværdige bebyggelse i Jersie Landsby, og læse mere om baggrunden for udpegningen.

**Metode**
Bevaringsværdien af de enkelte bygninger er fastlagt efter SAVE-metoden (Survey of Architectural Values in the Environment). Metoden anvendes nationalt som grundlag for en systematisk kortlægning og vurdering af bygningers arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter.

Ved SAVE-registreringen vurderes hver bygning ud fra fem kriterier: arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, miljømæssig værdi, originalitet og tilstand. Arkitektur og kulturhistorie vægtes højest i den samlede vurdering. På baggrund heraf tildeles bygningen en SAVE-værdi på en skala fra 1 til 9, hvor 1 angiver den højeste bevaringsværdi og 9 den laveste.
SAVE-værdierne er opdelt i tre overordnede grupper:

SAVE-registreringerne er en hjælp, når der f.eks. skal tages beslutninger om byudvikling eller til oplysning af borgerne om, hvad der er bevaringsværdigt. Desuden anvendes SAVE-registreringen i Solrød Kommunes byggesagsbehandling.

Det er vigtigt at bemærke, at SAVE-registreringen ikke i sig selv lægger nogen begrænsning i forhold til bygningernes udseende. Det er først når registreringen bliver optaget i en kommune- eller lokalplan, at der bliver fastlagt bindende reguleringer af bebyggelsen. Solrød Kommune har besluttet, at bygninger med SAVE-værdi 1–4 udpeges som bevaringsværdige.
Læs mere om SAVE-metoden her.

**Begrebet 'Kulturmiljø'**
Begrebet kulturmiljø dækker over områder, hvor bygninger, strukturer, landskab og historiske spor tilsammen fortæller en samlet historie om et steds udvikling. I Jersie Landsby udgør de bevaringsværdige bygninger sammen med vejforløb, bebyggelsesstruktur og landskabelige træk et sammenhængende kulturmiljø omkring Nordre- og Søndre Byvej, der har stor betydning for landsbyens identitet og karakter.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger skal derfor ses i en helhedsbetragtning, hvor ikke alene den enkelte bygning, men også samspillet mellem bygningerne og deres omgivelser tillægges betydning. Bevarelsen af kulturmiljøet bidrager til at fastholde Jersie Landsbys historiske særpræg og understøtter en nænsom udvikling af området.

**Hvad gælder?**
Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig, gælder der særlige regler i forbindelse med nedrivning, ombygning og ændringer. Hvis en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, kan der gælde særlige bestemmelser om forbud mod eller begrænsninger i forhold til nedrivning, ændring og ombygning af bygningen.

Ønsker ejeren at foretage ændringer på en bevaringsværdig bygning, skal kommunen vurdere, om der kan meddeles dispensation i forhold til lokalplanens bestemmelser. Nedrivning af bevaringsværdige bygninger kræver kommunens tilladelse og vil blive behandlet i overensstemmelse med gældende lovgivning.

Det er vigtigt at bemærke, at en SAVE-registrering i sig selv ikke medfører bindende restriktioner for bygningens udseende eller anvendelse. Først når bygningen er udpeget i en kommune- eller lokalplan, fastlægges der juridisk bindende bestemmelser for, hvordan bygningen må ændres.

*Kortet viser de SAVE-registrede bygninger i Jersie Landsby. Grøn = SAVE 1, blå = SAVE 2, orange = SAVE 3, pink = SAVE 4*

**Adresse:**
Nordre Byvej 1,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1927

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Byhus

| Nordre Byvej 1 | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | Bidrager positivt til kulturmiljøet som et eksempel på landsbyens lidt nyere arkitektur inspireret af Bedre Byggeskik. Velproportioneret hovedform med fine, bevarede murværksdetaljer. |
| 4 | **Arkitektektonisk værdi** | Grundmuret murmestervilla med frontkvist. Omløbende trukket gesims, der fortsætter i gavl. Taget er lagt med eternitskifer og både frontkvist og gavle er valmet. Der er bevaret to skorstene. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført i 1927 og et eksempel på landsbyens lidt nyere grundmurede huse. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Ligger lidt tilbagetrukket fra vejen omgivet af have. Bidrager positivt til kulturmiljøet. |
| 4 | **Originalitet** | I havesidens frontkvist er et vindue udskiftet til en havedør, hvilket giver en asymmetrisk udtryk. Nyere termovinduer med tykke sprosser og veluxvinduer i tagfladerne. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt |

**Adresse:**
Nordre Byvej 7,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1825

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto:*

| Nordre Byvej 7 | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sin autenticitet med bevaret hovedform, bindingsværk, vinduer og stråtag, samt kulturhistorie og beliggenhed i kulturmiljøet. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Bindingsværkslængehus i ni fag med rytmisk placerede vinduesfag. Begge gavle er beklædt med spån. Gavle og bindingsværk er rødmalet og tavlene er hvide. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Huset er opført i 1825 og en af landsbyens ældste ejendomme. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Der er pigstensbelægning langs facaden. Udgør et fint lille kulturmiljø både mod vejen og i samspil med det lille teglhængte udhus til bagsiden. |
| 2 | **Originalitet** | Fremstår meget autentisk. Nyere koblede vinduer, der dog passer godt til husets alder. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 13,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1885

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Menighedshuset*

| **Nordre Byvej 13** | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af beliggenhed i kulturmiljøet op til kirken, kulturhistorie, bevarede hovedform med murværksdetaljer, tegltag og veltilpassede skorstene og vinduer. |
| 3 | **Arkitektektonisk værdi** | Længehus med markant savsnitsgesims, der fortsætter i begge gavle. Huset er påført på en sokkel, der er delvist støbt og delvist tilhuggede kampesten. Taget er teglhængt med tagkviste på begge langsider og der er bevaret to skorstene.<br>Bredere vinduesfag i den nordlige del af huset. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført i 1885 og har tidligere fungeret som skolebygning. Fungerer i dag som menighedshus til kirken. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Indgår i kulturmiljøet omkring kirken sammen med en lidt mindre, nyere grundmuret sidebygning, der også er teglhængt. |
| 3 | **Originalitet** | Hovedformen er bibeholdt, men der er tilføjet tagkviste og en stor rampe. Nyere koblede vinduer, som dog er autentiske i dimensionerne og passer godt til huset. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 16,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1912

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto:*

| **Nordre Byvej 16** | | |
|---|---|---|
| 4 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sin bevarede hovedform, bindingsværket og på grund af beliggenhed i kulturmiljøet ud til Nordre Byvej. |
| 5 | **Arkitektektonisk værdi** | Bindingsværkshus i 5 fag med rytmisk placerede vinduer mod vejen. Taget er lagt med nyere stålpladetag med stort udhæng og skorstenen er forsvundet. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført til beboelse i 1912. |
| 4 | **Miljømæssig værdi** | Indgår i landsbyens kulturmiljø med sin beliggenhed ved Nordre Byvej og ved indkørslen til landsbyen. |
| 5 | **Originalitet** | Hovedformen er intakt. Huset står med nyere termovinduer med brede sprosser og et nyt markant tag uden skorsten. Til bagsiden er opført flere småbygninger bl.a. en udestue. |
| 3 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 21A,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1900

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Byhus

| Nordre Byvej 21A | | |
|---|---|---|
| 4 | **Bevaringsmæssig værdi** | Velproportioneret byhus med bevaret hovedform og en god intakt rytme mod gadesiden. Beliggende overfor en af landsbyens ældre gårde. |
| 3 | **Arkitektektonisk værdi** | Grundmuret seks fags længehus med rytmisk placerede vinduer mod vejen. Facaderne fremstår nypudsede og med trukket gesims med afslutning i gavlene. Taget er teglhængt og skorstenen er væk. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført til beboelse i 1900. |
| 4 | **Miljømæssig værdi** | Indgår i kulturmiljøet langs indkørslen til landsbyen, hvor vejen slå en bugt. Mod bagsiden er et godt samspil med en lidt mindre, nyere grundmuret sidebygning, der også er teglhængt. Der er kig til kirken. |
| 4 | **Originalitet** | Huset står overpudset med nyere termovinduer og desværre uden skorsten. Mod bagsiden er opsat veluxvinduer i taget. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 22,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1847

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Nordre Byvej 22 | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af kulturhistorie og autenticitet mod Nordre Byvej. Bevaret hovedform, bindingsværk og stråtag. |
| 3 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret bindingsværkshus bestående af fem rytmisk placerede fag, med hoveddør placeret i midten. Taget er tækket og skorstenen er bevaret. Gavlene er beklædt med sortmalede brædder. Vinkelbygning på bagsiden ligeledes i bindingsværk med stråtag og sortmalet bræddegavl. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Huset er opført i 1847 og hermed et af de ældre huse i landsbyen. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Huset bidrager positivt til kulturmiljøet i landsbyen på grund af sin bevarede hovedform, stråtag, skorsten og bindingsværk. |
| 3 | **Originalitet** | Hovedformen er autentisk. Fremstår med nyere termovinduer og sålbænke af skifer. |
| 4 | **Tilstand** | Virker overordnet set velholdt, men stråtaget ser lidt tyndt ud. Pudsafskalninger langs dele af bindingsværkstømmeret. Tømmeret trænger til overfladebehandling. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 23,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1827

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Nordre Byvej 23 | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af kulturhistorie og autenticitet mod byvejen, samt sin bevarede hovedform, stråtag, skorsten, bindingsværk og veltilpassede vinduer. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret bindingsværkshus bestående af rytmisk placerede vinduer i hvert andet fag. Mod sydsiden er opført et lille udskud /tilbygning, som hoveddøren sidder i. Udskuddet er ligeledes tækket. Gavlene er spånbeklædte. Taget er tækket med et lidt større udhæng end normalt, tagkviste mod bagsiden og skorstenen er bevaret. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Huset er opført i 1827 og hermed et af de ældste huse i landsbyen. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | En vigtig del af landsbyens kulturmiljø med sin markante beliggenhed langs vejen og overfor en af landsbyens gamle gårde. |
| 2 | **Originalitet** | Hovedformen er helstøbt og autentisk til begge sider. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 24,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1902

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Byhus

| Nordre Byvej 24 | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | Stor, markant bygningskrop med tegltag, skorsten, en pompøs indgang, fine murdetaljer som savsnitgesims. Sidebygningerne underordner sig hovedhuset. Man kan stadig aflæse husets fortid som købmandsbutik med hovedhus og sidebygninger til opmagasinering og garage. |
| 4 | **Arkitektektonisk værdi** | Grundmuret bygningsanlæg bestående af forhus i en etage sammenbygget med en bred karnapbygning i to etager. Hvidmalet savsnitgesims. Lille udskud/karnapbygning med trekantfronton og savsnitgesims. Bygningskomplekset består tillige af en sidebygning mod vest og fritliggende sidebygning mod øst. De fremstår primært med støbejernsstaldvinduer. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført i 1902 og har tidligere fungeret som købmandsbutik/ Brugsforening. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | En vigtig del af landsbyens kulturmiljø med sin markante beliggenhed langs Nordre Byvej, overfor en af landsbyens ældre bindingsværkshuse og tæt på kirken. |
| 3 | **Originalitet** | Autentisk mod gadesiden, men fremstår med tilbygninger og kviste mod bagsiden. Nyere termovinduer og døre. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 32,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1790

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Nordre Byvej 32 - Nordgården samlet | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af kulturhistorie, autentisk hovedstruktur, bindingsværk og den markante og velbevarede længe, der ligger i den gamle landbohave mod Nordre Byvej med portrum og bevarede staldvinduer. |
| 3 | **Arkitektektonisk værdi** | Flerfløjet bindingsværksgård bestående af en sydvendt portlænge (ud til Nordre Byvej), sammenbygget med korte, korsformede bindingsværksfag i begge ender, alle er belagt med tagpap. Gårdens stuehus har en lidt større nordvendt tilbygning og et mindre sydvendt indgangsparti mod gårdsiden. Stuehuset har bølgeeternit på taget og bevarede skorstene. Stuehusets vestvendte sidelænge er belagt med tagpap. |
| 1 | **Kulturhistorisk værdi** | Nordgården har rødder tilbage til 1790 og er en vigtig del af landsbyens kulturhistorie og kulturmiljø med sin markante beliggenhed langs byvejen i tæt kontakt til flere andre bevarede gårde. |
| 1 | **Miljømæssig værdi** | Ligger lidt tilbagetrukket fra vejen omgivet af en stor velbevaret landbohave og ned til en lille å mod vest. Lave hvidtede mure mellem flere af bygningerne medvirker til at danne en lukket, karakterfuld gårdsplads. |
| 3 | **Originalitet** | Hovedstrukturen er meget velbevaret, men tagene er belagt med bølgeeternit/tagpap og en del vinduer og døre er udskiftet og malet ultramarinblå. Fint bevaret blysprosset vindue i stuehusets østgavl. Der er opsat ovenlysvinduer i stuehuset og i stuehusets vinkelbygning. Længen mod vejen har bevaret indstikningslem til høloft fra gårdsiden. |
| 3 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 34,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1919

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Byhus

| **Nordre Byvej 34 - Lykkesholm** inkl. den nord og østvendte længer mod gårdspladsen og den mindre øsvendte bindingsværkslænge, der ligger vinkelret på den nordvendte længe. | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af kulturhistorien, arkitekturen og bidraget til kulturmiljøet. Velbevaret gårdanlæg bestående af et velproportioneret stuehus med fine murværksdetaljer som savsnitgesims og stik over vinduer og døre. Stuehuset danner et fint gårdmiljø i samspil med udlænger, hvoraf den ældste er i bindingsværk. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Klassisk grundmuret stuehus i 12 fag og opført i røde teglsten. Mod havesiden er en bred firefags frontkvist og rytmisk placerede vinduesfag i facaden. Stuehuset har savsnitgesims på alle fire facader og stueetagen har fladbuede, murede stik over vinduer og døre. Taget er belagt med cementtagsten og skorstenen er bevaret. Sokkel af tilhuggede kampesten. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Udlængerne er primært grundmurede og har blikpladetage. Den østvendte længe er prydet med savsnitgesims. |
| 1 | **Miljømæssig værdi** | Det sydvendte stuehus ligger lidt tilbagetrukket fra vejen omgivet af en stor velbevaret landbohave og vender ned til en lille å mod øst ind mod Nordgården.<br>Vinkelret på den nordvendte længe er bevaret en ældre, hvidkalket længe delvist i bindingsværk med pladetag og staldvinduer i støbejern. |
| 3 | **Originalitet** | Nyere døre og termovinduer med brede sprosser. Udlængerne har pladetag. |
| 4 | **Tilstand** | Velholdt – med undtagelse af taget på den østvendte længe. |

**Adresse:**
Nordre Byvej 36,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1925

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Arildtoft*

| **Nordre Byvej 36 - Arildtoft, helhed** | | |
|---|---|---|
| 4 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sin bevarede hovedstruktur, kampestenssokkel og murværkdetaljer som savsnitgesims, der også ses i gavlene mod Nordre Byvej. Længerne og gårdens helhed bidrager positivt til landsbyens kulturmiljø, selvom stuehuset er ret ombygget. |
| 4 | **Arkitektektonisk værdi** | Trelænget, grundmuret gårdanlæg med nordvendt stuehus. Stuehuset og den østvendte længe står på en kampestenssokkel og er begge prydet med savsnitgesims. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Stuehuset er opført i 1925 og enkelte udlænger er ældre. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Ligger lidt tilbagetrukket fra Nordre Byvej, men bidrager alligevel positivt til landsbyens kulturmiljø. På gårdens nordlige side er desuden flere store, nyere pladebeklædte landbrugsbygninger. |
| 4 | **Originalitet** | Store dele af stuehuset fremstår meget nyt. Facaderne er vandskurede. Nyere tag og tagkviste, nyere termovinduer med brede sprosser og flere nye døre, der ikke indgår i den oprindelige facaderytme. Udlængerne virker mere autentiske i deres hovedform. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 3,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1889

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Søndre Byvej 3 | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sit bidrag til kulturmiljøet og forhusets autenticitet med den bevarede hovedform, bindingsværk, stråtag og veltilpassede vinduer. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret længehus bestående af et ældre nordøstvendt forhus i bindingsværk med bræddegavle, stråtag, enkelte tagkviste mod sydvest og nyere skorsten. Mod øst er tilbygget et grundmuret sidehus i lidt større proportioner og et nyere formsprog, men også med stråtag. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Det oprindelige længehus er opført til beboelse i 1889. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Ligger i et blødt sving ved ankomsten til landsbyen fra øst med et kampestensgærde langs vejen og med klippet ligusterhæk langs gadefacaden. Flere ældre træer på grunden. |
| 3 | **Originalitet** | Forhuset, der er det vigtigste, fremstår autentisk med bindingsværk, stråtag og veltilpassede vinduer med forsatsrammer. Skorstenen står i blank mur uden udkragninger. Sidehuset er noget nyere med en tilbagetrukket, sydvestvendt tagterrasse under stråtaget. |
| 3 | **Tilstand** | Huset virker overvejende sundt, men bindingsværk, vinduer og døre -især mod havesiden – trænger til vedligehold. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 5,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1877

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Søndre Byvej 5 | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sit bidrag til kulturmiljøet og sin autenticitet med den bevarede hovedform, bindingsværk, stråtag og sin skorsten med udkragninger. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret længehus opført i bindingsværk, der står på syldsten. Stråtag med enkelte veltilpassede tagkviste og skorsten med udkragninger. Mod øst er tilbygget et mindre, grundmuret udhus med tegltag og ensidig, lav taghældning. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført til beboelse i 1877. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Vigtig placering ud til Søndre Byvej. Huset er karaktergivende og kan bidrage til at definere landsbymiljøet, men desværre til dels skjult bag en høj, lukket bøgehæk. |
| 2 | **Originalitet** | Hovedform er velbevaret, ældre døre og termovinduer med kraftige sprosser, der ikke er i overensstemmelse med husets alder. |
| 3 | **Tilstand** | Murreparationer på sydvestvendte facades tavl. Puds på bindingsværkstræet kan give rådskader på sigt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 8,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1850

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Søndre Byvej 8 | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sit bidrag til kulturmiljøet og sin autenticitet med den bevaret hovedform, bindingsværk, stråtag og spånklædte gavle, samt autentisk hoveddør og vinduer mod Søndre Byvej. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret længehus opført i bindingsværk med spånbeklædte gavle og stråtag. Enkelte veltilpassede tagkviste mod syd og en større tagkvist i den nordvendte tagflade. Nyere skorsten. Fin dobbeltfløjet hoveddør. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført som beboelse i 1850. |
| 1 | **Miljømæssig værdi** | Ligger lidt dybt og bag en bøgehæk mod syd, men er vigtig i kulturmiljøet med sin beliggenhed ud til både Søndre Byvej og kirkegården. |
| 3 | **Originalitet** | Gadefacaden fremstår autentisk selv om huset er forlænget med er par fag mod øst. Nyere, men veltilpassede vinduer med koblede rammer. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 11,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1823

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Nordvendte gavl og den østlige del af forhusets facade set fra vejen*

| **Søndre Byvej 11** | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sit bidrag til kulturmiljøet og sin autenticitet. Huset har bibeholdt sin hovedform, bindingsværk, stråtag og bræddebeklædte gavl mod Søndre Byvej. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret bindingsværkshus med bræddegavle og stråtag. Forhusets nordside dækkes delvist af et nyere, grundmuret sidehus med trerammede vinduer, bræddebeklædt gavltrekant og stråtag. Mod syd er tilbygget et par grundmurede fag, der afsluttes i en nyere havestue. Vinkelbygningen har også stråtag. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Det oprindelige hus er opført til beboelse i 1823 og dermed et af de ældre huse i landsbyen. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Ligger op ad en stikvej til Søndre Byvej omgivet af en have med gamle træer. På grunden er opført et mindre udhus af træ med en stor skorsten. |
| 3 | **Originalitet** | Opført af flere omgange, termovindue og store døre med termoglas, der ikke er i overensstemmelse med husets alder. |
| 3 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 12,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1887

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Byhus

| Søndre Byvej 12 | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sin bevarede hovedform med gavlkvist, sit bidrag til kulturmiljøet og sin beliggenhed tæt på både kirkegården og Søndre Byvej. |
| 3 | **Arkitektektonisk værdi** | Grundmuret forhus med trukken gesims og rødt sadeltag. I facadens vestlige side er tilbygget en gavlkvist over et fag, og lidt tilbagetrukket fra vejen er tilbygget et lille udhus med halvtag med bølgeplader. På husets nordside er tilbygget en nyere og lavere, grundmuret bygning med halvtag. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført som beboelseshus i 1887. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Vigtig placering i kulturmiljøet med sin beliggenhed ud til både Søndre Byvej og op ad kirkegården. |
| 3 | **Originalitet** | Nyt tag med udhæng, markante gavlbrædder og sternbrædder, samt termovinduer og døre. Ny skorsten i den østvendte gavl. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 15A,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1827

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Søndre Byvej 15A | | |
|---|---|---|
| 4 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af kulturhistorie og kig til gavl fra Søndre Byvej, den bevarede hovedform og det bevarede bindingsværk. |
| 5 | **Arkitektektonisk værdi** | Længehus i bindingsværk med bræddebeklædte gavle, stort pladetag med kraftigt udhæng og stålskorsten. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført som beboelse i 1827 og dermed et af de ældre huse i landsbyen. |
| 4 | **Miljømæssig værdi** | Der er kig til husets gavl fra Søndre Byvej, men huset ligger ellers tilbagetrukket op ad en stikvej. |
| 5 | **Originalitet** | Stort stålpladetag med kraftigt udhæng og stålskorsten. Nyere termovinduer og døre, der ikke er i overensstemmelse med husets alder. |
| 3 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 16,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1877

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Søndre Byvej 16 | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sit bidrag til kulturmiljøet og kig til kirken, sin autenticitet og den bevarede bygningskrop med bindingsværk, stråtag og skorsten. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Længehus i bindingsværk der står på en muret sokkel. Bræddegavle, primært koblede vinduesrammer, stråtag og kviste i taget på både nord og sydsiden. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført som beboelseshus i 1877. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Ligger lidt tilbagetrukket fra Sønder Byvej, omgivet af have og bøgehæk mod vejen og med kig til kirketårnet mod øst. |
| 3 | **Originalitet** | Nyere skorsten og nyere, grundmuret garage med fladt tag på husets østvendte gavl. Flere termovinduer og nyere hoveddør. |
| 3 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 19,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1890

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Søndre Byvej 19 | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sit bidrag til kulturmiljøet og sin autenticitet med bevaret hovedform og sin velproportionerede facade med mange fine murværksdetaljer. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret, grundmuret forhus med murværksdetaljer, som tandsnitgesims, støbte sålbænke, fladbuede segmentbuestik i skiftevis røde og gule sten over vinder og døre samt brændte fuger. Nyere tag med mørke tagsten og nyere skorstene. Den østvendte gavl har en et-fags tilbygning med brun bølgeeternit på taget og en stor skorsten med udkragninger. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført som beboelse i 1890. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Den nordvendte facade er beliggende på en let skrånende, græsbeklædt grund mod Søndre Byvej. Langs den vestvendte gavl er opført en grundmuret garage med høj trempellignende overdækning. |
| 3 | **Originalitet** | Nye termovinduer og døre samt nyere tagbelægning, der ikke er i overensstemmelse med huset alder. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 21C,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1749

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

| Søndre Byvej 21C (Søndergård, stuehuset) | | |
|---|---|---|
| 4 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af stuehusets kulturhistorie som en af landsbyens gårde, der ikke er udflyttet.<br>Huset har bevaret sin hovedform og bindingsværkskonstruktioner, og der er kig til huset via alléen fra Søndre Byvej. |
| 4 | **Arkitektektonisk værdi** | Stuehus opført i bindingsværk og forlænget med et grundmuret fag i den østlige ende. Taget er belagt med eternitskifer og gavlene er bræddebeklædte. Vinkelret på husets sydside er tilbygget en udestue og i husets vestvendte gavl er tilbygget en lavere, buet udestue med eternitskifertag. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført som stuehus til en gård i 1749. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Ligger tilbagetrukket fra Søndre Byvej på en stor grund med gamle træer og danner i sammenhæng med nyere udlænger et lille gårdanlæg. Den østligste længe er markant, grundmuret med trempel og bølgebliktag og omdannet til beboelse. Mod vest er to sammenbyggede udhuse. |
| 5 | **Originalitet** | Bærer præg af mange knopskydninger, men hovedstrukturen er intakt, selv om sidelængen er kraftigt ombygget. Eternitskifertag med stort veluxvindue mod gårdspladsen, nyere skorsten, ældre termovinduer og døre, der ikke er i overensstemmelse med huset alder. |
| 4 | **Tilstand** | Træværk og et par vinduer, især i gavl og mod haveside, trænger til vedligehold. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 22,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1860

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Sydvendt facade set fra Søndre Byvej*

| **Søndre Byvej 22** | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af kulturhistorie og sin beliggenhed i kulturmiljøet, sin bevarede hovedform og proportioner samt stråtaget. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret længehus med overpudset bindingsværk og bræddegavle. Stråtag med kvist på den sydvendte tagflade. Mod vest et nyere fritliggende vinkelbygget udhus med tegltag. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Opført som beboelse i 1860. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Vigtigt bidrag til kulturmiljøet med sin beliggenhed ved den vestlige indkørsel til både Søndre- og Nordre Byvej og overfor åbne marker på den sydvendte side. |
| 4 | **Originalitet** | Hovedformen er intakt men bindingsværket er overpudset, og der er isat termovinduer og døre, som ikke er i overensstemmelse med husets alder. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 26,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1877

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Kig til ejendommen fra Søndre Byvej*

| **Søndre Byvej 26** | | |
|---|---|---|
| 4 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af sin beliggenhed, overordnede proportioner og materialevalg som f.eks. stråtag. |
| 4 | **Arkitektektonisk værdi** | Vinkelbygget grundmuret ejendom med kraftige murede sålbænke, tre bræddebeklædte gavle og stråtag med meget stor skorsten og tagkviste. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Det oprindelige hus blev opført til beboelse i 1877, men kraftigt ombygget senere. |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Bidrager til kulturmiljøet med sin beliggenhed på trods af kraftige ombygninger. Der er kig til huset fra Søndre Byvej, når man svinger ud af landsbyen mod vest. |
| 6 | **Originalitet** | Fremstår meget ombygget med tilbygning, termovinduer og døre. |
| 5 | **Tilstand** | Nødlidende stråtag, hvor skotrenden på østsiden er dækket af en meget iøjnefaldende presenning. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 31,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1818

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Nordvendte længe set fra Søndre Byvej*

| **Søndre Byvej 31 (Vestager -hele gårdanlægget)** | | |
|---|---|---|
| 1 | **Bevaringsmæssig værdi** | Den mest velbevarede gård i landsbyen, kulturhistorie og bidrag til kulturmiljøet. På grund af den bevarede hovedform, bindingsværk og stråtag. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret og velbevaret firelænget gårdanlæg i bindingsværk med fritliggende, sydvendt stuehus og tre sammenbyggede længer mod vest, nord og øst. Stuehuset har stråtag, tagkviste og bevarede skorstene med udkragninger. Den østvendte længe har stråtag, tagkviste, spånklædt trekantgavl og markport. Den nordvendte længe har bølgeeternittag og gadeport og er forlænget med grundmur og stålpladetag i den østlige ende. Den vestvendte længe har bølgeeternittag og spånbeklædt gavltrekant vendt mod Søndre Byvej og rummer garager. |
| 1 | **Kulturhistorisk værdi** | Vestagers fire længer er opført i 1818 og er den mest velbevarede gård i landsbyen. |
| 1 | **Miljømæssig værdi** | Særdeles velbevaret og autentisk helhed set fra både gårdsplads og kulturmiljøet uden for grunden. |
| 2 | **Originalitet** | Flere bølgeeternittage, nyere vinduer og døre, hvoraf flere ikke er i overensstemmelse med gårdens alder. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. Igangværende småreparationer på tavl. |

**Adresse:**
Søndre Byvej 35,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1919

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Byhus

*Foto: Nordvendt facade set fra Søndre Byvej*

| **Søndre Byvej 35 (Slægtens Minde forhus)** | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af forhusets velbevarede hovedform med frontkvist og fine murværksdetaljer, samt husets bidrag til kulturmiljøet. |
| 3 | **Arkitektektonisk værdi** | Grundmuret murmestervilla med frontkvist i to fag, savsnitgesims der fortsætter i begge gavle og fladbuede stik over vinduer. Begge tagflader er belagt med røde betontagsten og der er opsat skorsten. |
| 3 | **Kulturhistorisk værdi** | Huset er opført til beboelse i 1919 |
| 3 | **Miljømæssig værdi** | Den nordvendte facade er beliggende mod en let skrånende, græsbeklædt grund mod Søndre Byvej.<br>Sydsiden af huset danner gårdrum med et grundmuret, overpudset og gråmalet baghus belagt med betontagsten. |
| 3 | **Originalitet** | Nyere tag, skorsten, døre og termovinduer med alulister i bundrammerne. Mod vest er tilbygget en mindre sortmalet udestue. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt |

**Adresse:**
Søndre Byvej 39,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1830

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Facader set fra nordøst og Søndre Byvej*

| **Søndre Byvej 35 (Slægtens Minde forhus)** | | |
|---|---|---|
| 3 | **Bevaringsmæssig værdi** | På grund af hovedhusets bevarede hovedform, stråtaget, hovedsageligt traditionelle materialevalg og det overordnede indtryk af huset set fra Søndre Byvej. |
| 3 | **Arkitektektonisk værdi** | Vinkelbygget hus, delvist i bindingsværk med bræddebeklædt gavl vendt mod vejen. Det vestvendte sidehus er både nyere og højere. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Det oprindelige beboelseshus er opført til beboelse i 1830. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | De nordøstvendte facader bidrager til kulturmiljøet med deres beliggenhed ud til Søndre Byvej og ud til åbne marker. |
| 4 | **Originalitet** | Sidebygningen fremstår kraftigt ombygget med tagkviste, to store skorstene midt i den sydvestvendte tagflade og med meget store havedørspartier mod vest. Sidebygningen er højere, hvilket giver en problematisk sammenbygning mellem de to bygninger. Der er tilføjet en overdækket terrasse op ad gavlene mellem de to bygninger. Nyere termovinduer og døre. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

**Adresse:**
Skolelodden 24,
2680 Solrød Strand

**Opførelsesår:** 1846

**Registreringsdato:**
december 2025

**Type:** Længehus

*Foto: Set fra Skolelodden*

| **Skolelodden 24** | | |
|---|---|---|
| 2 | **Bevaringsmæssig værdi** | Stor, markant ejendom i udkanten af landsbyen, der bidrager positivt til kulturmiljøet i landsbyen, selv om dele af bygningsanlægget er forholdsvist nyt. Bygningskroppens proportioner m.m. er autentiske i hovedform, bindingsværk og stråtag. |
| 2 | **Arkitektektonisk værdi** | Velproportioneret, vinkelbygget bindingsværkshus med bræddegavle og stråtag, hvori der er opsat rundbuede kviste. Mod vest er tilbygget en større halvcirkelformet udestue med tagterrasse over, som der er adgang til fra første sals tilbagetrukne, overdækkede gavl. |
| 2 | **Kulturhistorisk værdi** | Det oprindelige hus er opført i 1846. |
| 2 | **Miljømæssig værdi** | Huset ligger ud til det åbne land både mod nord og vest og afslutter både Skolelodden og landsbyen. På husets nordside er opført en nyere garage i træ med tagpaptag og solfangere. |
| 3 | **Originalitet** | Fremstår autentisk mod landsbyen trods nyere termovinduer og døre samt omsatte tavl, hvor bindingsværket nogle steder er malet på murværket. Den tilbyggede havestue og tilbagetrukne gavl mod vest skæmmer huset. |
| 2 | **Tilstand** | Velholdt. |

# Bilag 7

## Stilblad for den bevaringsværdige bebyggelse

Dette stilblad henvender sig til ejerne af en bevaringsværdig ejendom i Jersie Landsby og er optaget som bilag til Lokalplan 492.5. Stilbladet beskriver de karakteristiske og typiske kendetegn for den bevaringsværdige bebyggelse i landsbyen og giver forslag til, hvordan disse kendetegn kan bevares og forstærkes. Med lokalplan 492.5 underlægges de bevaringsværdige bygninger en kompetencenorm, der betyder, at alle udvendige ændringer skal tillades af Solrød Kommune, jf. lokalplanens § 7.1 og § 8.1.

Stilbladet anvendes som et værktøj ved Solrød Kommunes sagsbehandling af byggesager på bevaringsværdige bygninger i Jersie Landsby, og kan samtidig anvendes som inspiration og vejledning for den enkelte ejer. Det er således Solrød Kommunes håb, at stilbladet kan medvirke til at styrke og sikre bygningskulturarven i Jersie Landsby.

De bevaringsværdige bygninger i Jersie Landsby er udpeget på baggrund af en SAVE -registrering foretaget i 2026. Du kan læse mere om SAVE-metoden og selve registreringen i lokalplanens § 2.5, redegørelse og i bilag 6. I lokalplan 492.5 er bygninger med en bevarings-værdi 1-4, udpeget som bevaringsværdige. Hovedparten af de udpegede bygninger i Jersie Landsby har en høj bevaringsværdi. De bevaringsværdige bygninger fremgår af kortet nedenfor.

Hovedparten af de bevaringsværdige bygninger består af gamle landarbejderhuse, der karakteriseres som længehuse af 'Hedebostilen', som historisk er den karakteristiske byggestil for denne del af Sjælland. Derudover består en stor del af de bevaringsværdige bygninger af byhuse fra andelstiden (1900-1940) og kan karakteriseres som 'Bedre Byggeskik'.

*Kortet viser placeringen af de udpegede bevaringsværdige bygninger i Jersie Landsby. SAVE-værdien fordeler sig som følgende: SAVE 1 - grøn, SAVE 2 - blå, SAVE 3 - orange, SAVE 4- pink.*

## Længehuse, Hedebostil

Længehusene i Jersie Landsby repræsenterer den traditionelle byggeskik i området og kan karakteriseres som *Hedebostil*. Bygningerne er oprindeligt opført som landarbejderhuse og fremstår typisk med et beskedent omfang, lavere taghøjde og mindre husdybde end nyere byggeri. Udtrykket er ofte enkelt og anonymt og er snarere et konstruktionsprincip end en arkitektonisk stilart.

Udtrykket er enkelt og afdæmpet og bygger i høj grad på et konstruktionsprincip frem for en egentlig arkitektonisk stil. Facaderne er rytmisk opdelt med vinduer, der er højere end de er brede, og som fremtræder som tydelige åbninger i murværket uden større glaspartier. Tagformen er som udgangspunkt saddeltag med begrænset tagudhæng, traditionelt udført i strå eller tegl. Vinduerne er typisk tofløjede med sprosser eller udført som dannebrogsvinduer, og eventuelle kviste følger bygningens regelmæssige facadeinddeling.

## Byhuse, Bedre Byggeskik

Byhusene i Jersie Landsby er overvejende opført i perioden ca. 1900–1940 og kan karakteriseres som *Bedre Byggeskik*. Byhusene er typisk videreudviklinger af længehuset og er kendetegnet ved enkle, velproportionerede bygningsvolumener med en kompakt, rektangulær eller kvadratisk grundform.

Facader, tag og vinduer er nøje afstemt efter bygningens dimensioner og skaber et balanceret og harmonisk udtryk. Facadeopdelingen er præget af klare vandrette og lodrette linjer med få, men velplacerede bygningsdetaljer såsom gesimser, forbandter og markante hoveddøre. Bygningsdele som karnapper, udestuer og frontkviste forekommer, men er som udgangspunkt få og begrænsede i omfang. Vinduerne er ofte udført som dannebrogsvinduer eller med sprosseopdeling.

## Renovering

Ved renovering bør der tages udgangspunkt i bygningens oprindelse, materialer og konstruktionsprincipper. Bygningerne er ofte opført under beskedne forhold med traditionelle og holdbare materialer, og renovering bør derfor ske med respekt for bygningens alder og udtryk.

Udskiftning af bygningsdele bør kun foretages, når det er nødvendigt, og nye løsninger skal tilpasses bygningens stil og proportioner. Indgreb, der ændrer bygningens volumen eller arkitektoniske hovedtræk, kan forringe bevaringsværdien og bør undgås.

**Anbefalet:** Reparation frem for udskiftning (hvor muligt), brug af traditionelle materialer og løsninger, bevarelse af bygningens proportioner og hovedform
**Bør undgås:** Løft af tag eller væsentlige ændringer af bygningsvolumen, udskiftning af bygningsdele der afviger fra det oprindelige

## Tilbygning

Tilbygninger til bevaringsværdige bygninger kan tillades, når de udformes på en måde, der respekterer den eksisterende bygning og ikke forringer dens bevaringsværdi. Den oprindelige bygning skal fortsat fremstå som det primære bygningsvolumen.

Tilbygninger skal være underordnede i højde og omfang og placeres, så de ikke dominerer facader mod gade og offentlige rum. Udformning, materialer og detaljer skal tilpasses den eksisterende bygning, således at der skabes en tydelig sammenhæng mellem nyt og eksisterende.

**Anbefalet:** Enkle bygningsformer, materialer og farver tilpasset hovedbygningen.
**Bør undgås:** Tilbygninger, der fremstår større end eller konkurrerer med hovedbygningen, placering der slører bygningens oprindelige form, arkitektoniske udtryk, der bryder med bygningens stil og proportioner

## Facader

Facaderne på de bevaringsværdige bygninger i Jersie Landsby er præget af enkle materialer og et afdæmpet udtryk, der understøtter landsbyens helhed og historiske karakter. Facadernes materialer, farver og detaljer har stor betydning for bygningernes bevaringsværdi og bør derfor som udgangspunkt fastholdes.

Facader er traditionelt opført i tegl og træ, ofte overkalket eller malet. På bindingsværksbygninger har både mur og bindingsværk været behandlet ensartet. Oprindelige bygningsdetaljer som gesimser, hjørnelisener og forbandter bør bevares og indgå aktivt i bygningens udtryk.

**Anbefalet:** Bevarelse af oprindelige bygningsdetaljer
**Bør undgås:** Facadematerialer, der bryder med bygningens karakter, fjernelse eller sløring af oprindelige detaljer, markante farver eller overfladebehandlinger, der dominerer facaden

## Vinduer

Vinduer er et væsentligt karaktertræk ved de bevaringsværdige bygninger og har stor betydning for bygningernes udtryk. Ved udskiftning eller ændring af vinduer bør vinduernes placering, format og opdeling som udgangspunkt fastholdes.

Vinduer bør udføres som højformatvinduer med to sidehængte rammer, enten som dannebrogsvinduer eller med sprosseopdeling, tilpasset bygningens stil og alder. Er en vinduesåbning bredere end den er høj, bør vinduet opdeles i fag eller med sprosser.

**Anbefalet:** Trævinduer med traditionel udformning, bevarelse af eksisterende vinduesåbninger
**Bør undgås:** Store ubrudte glaspartier, ændring af vinduesformat eller -placering, plastvinduer

## Tage

Tage har oprindeligt udgjort store, rolige flader uden kviste og ovenlys. På de yngre byhuse har det dog været almindeligt med en kvist eller to, ofte udformet som en gavlkvist. På længehusene har tagene været dækket af materialer som strå eller røde tegl. Senere er der kommet andre materialer til i form af cementtagsten og tagpap.

De rolige tagflader bør søges fastholdt, men med mulighed for at etablere kviste og ovenlys af hensyn til behovet for at inddrage tagetagerne til beboelse - se nedenstående tekstboks om kviste og ovenlys.

**Anbefalet:** Enkle tagdetaljer og begrænset tagudhæng
**Bør undgås:** Ændring af tagform eller markant ændring af hældning, flade tage, tagmaterialer der bryder med bygningens arkitektoniske udtryk

## Kviste og ovenlys

Kviste og ovenlys kan etableres, når det er nødvendigt for at udnytte tagetagen, forudsat at de underordnes tagfladen og tilpasses bygningens proportioner og arkitektur. Ved valg af kvisttype bør der tages hensyn til husets alder og stilart samt det anvendte tagmateriale. Udformningen af kviste og ovenlys bør udføres så, den enkelte bygning bevarer et harmonisk udtryk, ved at de bedst muligt tilpasses bygningens proportioner og arkitektur.

Kviste og ovenlys bør følge husets rytmiske facadeinddeling, særligt i forhold til placering af vinduer og døre i stueetagen.

**Anbefalet:** Placering i overensstemmelse med facadeinddeling, Enkle kvisttyper tilpasset bygningens stil
**Bør undgås:** Mange eller dominerende kviste, store sammenhængende ovenlysflader, placering der bryder bygningens symmetri.

# Bilag 8: Beplantningsliste

Beplantningsliste for byrand og større træer jf. lokalplanens §§ 9.2 – 9.3.

Beplantningslisten tager udgangspunkt i hjemmehørende arter som forekommer naturligt i området omkring Jersie Landsby[1].

<u>Større træer:</u>
*Ask (fraxinus excelsior)*
*Bævreasp (populus tremula)*
*Bøg (fagus sylvatica)*
*Rødel (alnus glutinosa)*
*Småbladet lind (tilia cordata)*
*Spidsløn (acer platanoides)*
*Stilkeg (quercus robur)*
*Storbladet elm (ulmus glabra)*
*Storbladet lind (tilia platyphyllos)*
*Ær (acer pseudoplatanus)*

<u>Buske og mindre træer:</u>
*Dunbirk (betula pubescens)*
*Fuglekirsebær (prunus avium)*
*Skovabild (malus sylvestris)*
*Skovfyr (pinus sylvestris)*
*Vortebirk (betula pendula)*
*Alm. røn (sorbus aucuparia)*
*Alm. hvidtjørn (crataegus laevigata)*
*Alm. hyld (sambucus nigra)*
*Alm. hæg (prunus padus)*
*Benved (euonymus europaeus)*
*Dunet gedeblad (lonicera xylosteum)*
*Engriflet hvidtjørn (crataegus monogyna)*
*Femhannet pil (salix pentandra)*
*Hassel (corylus avellana)*
*Hunderose (rosa canina)*
*Koralhvidtjørn (crataegus rhipidophylla)*
*Kvalkved (viburnum opulus)*
*Rød kornel (cornus sanguinea)*
*Seljepil (salix caprea)*
*Slåen (prunus spinosa)*
*Vrietorn (rhamnus cathartica)*
*Æblerose (rosa rubiginosa)*
*Enebær (juniperus communis)*
*Tørst (frangula alnus)*
*Gråpil (salix cinerea)*
*Øret pil (salix aurita)*

[1] https://plantevalg.dk